

La construcción de vivienda

La caída en la edificación urbana y particularmente en la construcción de vivienda fue la principal responsable del lento crecimiento del PIB en el primer trimestre de 2019. Al respecto, cabe recordar que la tasa anual de crecimiento de la economía en el primer trimestre del año fue de 2,8%, en tanto que las expectativas de los expertos era que la economía crecería por encima de 3,2%. Asimismo, que el Dane reportó que el PIB del sector de construcción contrajo -5,6% anual durante el primer trimestre de



ROBERTO JUNGUITO
Exministro
Roberto.Junguito@gmail.com

2019 y que dicho desempeño es atribuible al comportamiento de las edificaciones que cayeron 8,8%, no obstante la recuperación en el componente de obras civiles que se incrementaron 8,5%. Estos malos resultados de la construcción han llevado a analizar que está sucediendo en el frente de la vivienda y a reflexionar sobre el ajuste en las políticas que se deben emprender.

De acuerdo a Anif, las estadísticas disponibles evidencian que los únicos segmentos de ventas de vivienda nueva con expansiones en el acumulado en doce meses a mayo de 2019 han sido los de la Vivienda de Interés Prioritario VIP (+36%) y las Viviendas de Interés Social VIS (+7%), pues tanto las ventas de vivienda no VIS de clase media como las superiores a los \$400 millones sufrieron contracciones superiores a 10%. Por ciudades, encuentra que si bien en Bogotá la venta de vivienda aumentó, ello obedeció exclusivamente al comportamiento de la VIP y a VIS, pues la vivienda no VIS registró una caída de 2%. En las otras principales ciudades del país las ventas de vivienda crecieron muy lentamente como en Cali y Barranquilla, y, en su mayoría, disminuyeron como fue el caso en Medellín, Santa Marta, Cartagena y Bucaramanga.

BOGOTÁ LA VENTA DE VIVIENDA AUMENTÓ, POR EL COMPORTAMIENTO DE LA VIP Y A VIS

En un estudio reciente del Banco de la República titulado Análisis de la Cartera y del Mercado de la Vivienda en Colombia se concluye que el mercado de vivienda en Colombia atraviesa un proceso de ajuste. El buen desempeño del sector en años anteriores se tradujo en una acumulación de inmuebles que no logró absorber la demanda, lo cual ha desincentivado la construcción de edificaciones. Lo anterior, sumado a una baja confianza del consumidor y una escasa demanda por vivienda, ha llevado a que los índices de rotación permanezcan en niveles elevados en comparación a su historia.

¿Qué se puede decir sobre las perspectivas de corto plazo de las ventas y la reactivación de la construcción de vivienda? Según la encuesta de Fedesarrollo, el indicador de confianza del consumidor en lo relacionado con las expectativas en el subsector de edificaciones registró un balance de 8,9%, que representa un aumento frente al mes anterior y un incremento con respecto al mismo trimestre del año pasado, lo que señalaría una leve recuperación en la intención de compra de vivienda. Por su parte, el estudio del Banco de la República señala que la tendencia de las unidades de vivienda nueva vendidas y ofertadas permitiría vislumbrar una mejora en la actividad en el mediano plazo. En conjunto prevé que la estabilidad en los precios de vivienda y el mayor crecimiento económico esperado para los próximos trimestres tengan un efecto positivo en la demanda de los hogares, que aumentaría la rotación de inventarios y disminuiría la percepción de riesgo en el mercado. Estos resultados pronostican una recuperación lenta, que podría acelerarse con medidas apropiadas contra-cíclicas.