

<https://www.portafolio.co/economia/sector-de-la-vivienda-y-construccion-enfrenta-ritmo-lento-de-recuperacion-543611>

Portafolio.co. 12 de agosto, 2020

## Sector de la vivienda enfrenta ritmo lento de recuperación

---

En junio, el área licenciada cayó 27,7%. A su vez, en el primer semestre las iniciaciones bajaron 36%, y las ventas, un 18,7%.



Los lanzamientos bajaron 29,5% en primer semestre.

ARCHIVO

POR: [HÉCTOR SANDOVAL DUARTE](#) - AGOSTO 12 DE 2020 - 10:30 P.M.

Meses antes del arranque de la pandemia y del confinamiento (que ya casi completa cinco meses), sectores clave como la industria manufacturera y el comercio venían sacando la cara por la economía y daban señales de optimismo.

(Lea: [Con cobertura de tasa estimularían al sector vivienda](#))

Sin embargo, con la construcción no sucedía lo mismo, pues en ese renglón el crecimiento del área licenciada y de otros factores no mostraba sus mejores resultados, lo cual se sumó a la sobreoferta de inmuebles.

(Lea: [Cambios en financiamiento y subsidios moverían la vivienda](#))

Pero con la pandemia las cosas empeoraron para el sector desde marzo pasado, pues el área licenciada, la demanda de materiales fundamentales (como el concreto y el cemento), los empleos, las iniciaciones y lanzamientos de proyectos y las ventas de vivienda mostraron números rojos.

(Lea; [Vivienda y obras no jalonan aún la demanda de concreto](#))

Ahora, pese a este panorama que luce sombrío para el sector edificador, el Gobierno intenta revertir la caída por medio de programas como la asignación de 200.000 subsidios (para vivienda VIS y no VIS).

Sin embargo, no será una tarea fácil tras un primer semestre en el que -como lo muestran los datos de la Cámara Colombiana de la Construcción- las ventas de vivienda en el país bajaron 18,7% (frente a igual periodo de 2019), y las iniciaciones, un 36,2%.

Asimismo, el Dane mostró que en junio pasado el área licenciada (para construir vivienda y otro tipo de edificaciones) cayó 27,7% frente al mismo mes de 2019. “En el periodo estudiado se aprobaron 944.104 m<sup>2</sup> para vivienda, lo que significó una disminución de 367.620 m<sup>2</sup> frente al mismo mes de 2019. Por otra parte, se dio luz verde a 307.746 m<sup>2</sup> para la construcción de destinos no habitacionales”, señala el reporte de la entidad.

Mauricio Santamaría, presidente de la Asociación Nacional de Instituciones Financieras (Anif), asegura que la recuperación del sector de edificaciones va a estar sujeta a factores como la velocidad con la que se esté reactivando la economía y los ingresos de los hogares. Además, este proceso dependerá también de una moderación en el aumento de precios para disminuir la sobreoferta de inmuebles como oficinas.

Pero más allá de estos factores, advierte, será definitivo el impulso que el Gobierno dé a programas como el que busca mover la venta de 200.000 unidades (VIS y no VIS). Asimismo, recordó que Colombia basó buena parte de su crecimiento en años recientes por la generación de empleo en construcción.

Desde el pasado 27 de mayo, cuando el Gobierno anunció el despegue de 200.000 subsidios como parte del paquete de reactivación, hasta el pasado 7 de agosto -según fuentes consultadas dentro del Ministerio de Vivienda- habían sido entregados 8.200 para vivienda tipo VIS (de un total de 100.000).

Estos apoyos no requirieron la expedición de ningún decreto, ya que su entrega sigue haciéndose por medio de ‘Mi Casa Ya’, programa que existía desde la pasada administración.

Sin embargo, para los 100.000 subsidios restantes (enfocados a vivienda no VIS), el Ministerio de Hacienda adelanta la construcción de un decreto (que se expedirá en las próximas semanas) con el cual se entregarán los apoyos para la compra de unidades cuyo precio no supere los \$439 millones.

Con esto, el CEO de uno de los bancos de inversión más importantes del país -quien pidió mantener en reserva su nombre-, manifestó que “apenas se han dado permisos a las obras para reabrirse. Mi percepción es que se están acabando las cosas empezadas y que hay pocas obras nuevas. Las ventas de cemento, por ejemplo, se han recuperado, pero no llegan a niveles de la prepandemia.

En este momento estamos apenas prendiendo la máquina. Esto va a ser lento, pese a que hay subsidios VIS y no VIS, pues existe mucho desempleo. La gente sin trabajo no se va a endeudar y aún hay sectores cerrados”.

Entretanto, Sergio Mutis Caballero, presidente del Grupo Valor y expresidente de Fedelonjas, considera que el enfoque del Gobierno para tomar a la construcción de vivienda como instrumento de política económica es fundamental en esta coyuntura.

“Las medidas están apenas empezando a traer sus resultados, no es tan rápido como se había planeado. Son encadenamientos para que todo funcione, entre otras, la baja de tasa de interés debería mostrarse de manera más rápida a los usuarios (recientemente hubo un nuevo recorte de tasas del Banco de la República)”, dijo Mutis.

Y pese a lo que muestran las cifras del primer semestre en materia de ventas, iniciaciones y lanzamientos, Mutis dijo que “la preventa antes de la pandemia, de forma general, se ha podido mantener, ratificar y los precompradores de manera general los han mantenido. Este es un mercado demandado, se crean 280.000 hogares al año, pero la pandemia nos cogió con un ciclo negativo (segundo semestre de 2019 fue el de mayores preventas de VIS en la historia). Deberían haberse iniciado ya, pero han arrancado paulatinamente”.

Aunque las cuentas del ministro de Vivienda, Jonathan Malagón, apuntan a que en 2020 y 2021 los programas de vivienda aportarán 0,76 puntos porcentuales al crecimiento anual del PIB y de 8 puntos porcentuales a edificaciones, los cálculos de Fedesarrollo son menos optimistas y recuerdan que desde 2017 el sector construcción se ha contraído.

Ahora, con la crisis desatada por la covid, la caída esperada para 2020 oscila entre el 10,2% y el 11%. Estos cálculos, concluye Fedesarrollo, están acordes con lo visto durante el primer trimestre de 2020, cuando el desplome fue de 9,2%.

## VIENE UNA RECUPERACIÓN LENTA

Daniel Velandia, jefe de Estudios Económicos de la firma Credicorp Capital, dijo que “vemos una recuperación muy gradual del sector. Todo lo que pueda apoyar el Gobierno puede generar una reactivación más rápida, y la vivienda de interés social será importante”.

Agregó que “ahora, lo que más pesa es vivienda no VIS, donde se ve recuperación muy gradual, lo que implica que el sector tendrá un crecimiento modesto, una recuperación lenta. El sector traía hace años un comportamiento negativo por mucha oferta. Pero este choque tuvo un impacto fuerte en ingresos de las familias y tardarán en recuperarse”.

En cuanto a vivienda no VIS, dijo que “estas tendrán una dinámica reducida. Por otro lado,

oficinas y centros comerciales tendrán un comportamiento lento, pues esto está asociado a la pandemia. Lo peor quedó en el segundo trimestre de 2020, ahora viene una etapa de recuperaciones lentas en construcción”.

Héctor Sandoval Duarte  
Economía y Negocios