

## Opinión



# Las compras no se detienen

Las exenciones transitorias al IVA, que impregnaron de euforia la semana pasada, se suman a los numerosos esfuerzos del Gobierno nacional por seguir impulsando la reactivación económica.

3/11/2021

---

Por: Jonathan Malagón

Según los reportes de la DIAN, el primero de los tres días sin IVA programados para este año, registró ventas por más de \$ 7,9 billones, superando ampliamente las expectativas de Fenalco. Por si fuera poco, en la misma jornada, y como ha venido ocurriendo diariamente en lo corrido de 2021, más de 950 hogares colombianos compraron vivienda, casi 40 % más que el promedio de 690 viviendas diarias que se compraron en el país en la última década.

Esta es otra muestra de cómo el sector vivienda ha ejercido un rol protagónico en el proceso de reactivación económica. Pese a las circunstancias excepcionales de ralentización productiva, generadas por la emergencia sanitaria, en 2020 se alcanzaron las 206 mil unidades de vivienda vendidas, superando el rango medio observado en vigencias anteriores, que oscilaba alrededor de las 157.000.

Ahora, en lo transcurrido de 2021, las cosas no podrían ir mejor. Precisamente, entre enero y septiembre de este año, en Colombia se han vendido 176 mil viviendas según cifras de Coordinada Urbana de Camacol. Esto es el doble de lo que se vendía en el país hace diez años. Y la disposición a comprar vivienda, de acuerdo con Fedesarrollo, continúa repuntando tras aumentar 16,7 puntos porcentuales respecto de las mediciones realizadas en septiembre de 2020. Es probable entonces que, al finalizar este año, las ventas de vivienda sobrepasen las 230.000 unidades. Eso es construir en un año una ciudad del tamaño de Cartagena.

Los logros en términos de volumen no son solo destacables al compararnos con nuestros datos históricos sino, además, sobresalen en el escenario internacional. Hoy, Colombia es el país que más ventas de vivienda por millón de habitantes reporta en la región latinoamericana con 2.311 ventas por millón superando a Brasil (604), un país 4,5 veces superior en población al nuestro. ¿Pero qué hay detrás de estas portentosas cifras? La respuesta se vincula principalmente al uso de la política de vivienda como un instrumento contracíclico, sustentado en los 200.000 subsidios VIS y no VIS para compra de vivienda nueva, lanzados en mayo del año pasado en el marco de la estrategia Compromiso por Colombia.

Los niveles de ventas sin precedentes están mayormente apalancados en la comercialización de Viviendas de Interés Social (VIS). Hoy, 70 % de las ventas de vivienda en el país son VIS, 20 puntos porcentuales más que hace una década. Y de estas, 71 % se dirigen a hogares con ingresos entre cero y dos salarios mínimos. Por supuesto, el mayor acceso a VIS no es un hecho fortuito, responde a las modificaciones institucionales que hemos realizado en estos tres años de gobierno al esquema de subsidios.

La habilitación de subsidios concurrentes con las Cajas de Compensación Familiar (CCF) fue un paso en ese sentido, y en la actualidad más de 34 mil hogares se han beneficiado de ella. También se ha trabajado en conjunto con las gobernaciones para tener subsidios complementarios, se modificó la razón entre deuda e ingreso para los tomadores de créditos hipotecarios, y el gobierno dispuso recursos para respaldar los créditos hipotecarios mediante garantías. Precisamente para seguir fortaleciendo el sector y la política, en agosto de este año se expidió el Decreto 251 de 2021, para que los fondos de empleados, cooperativas y en general las Entidades de Economía Solidaria (EES) puedan otorgar subsidios de vivienda, aumentando así los oferentes y las posibilidades de las familias colombianas para acceder a los subsidios y beneficios del gobierno.

Con todos estos avances, la entrega de subsidios VIS se ha disparado. En la última semana se entregaron 354 subsidios diarios, cuando al iniciar el gobierno se entregaban 150. A cierre de 2020 se entregaron 45.000 subsidios VIS, y en lo que va de 2021 se alcanzan los 60.000; la escala se ha duplicado, si se tiene en cuenta que en promedio desde el inicio del programa se asignaban 27.000 subsidios anuales. Aunado a ello, la estrategia de reactivación contempló la asignación de coberturas a la tasa de interés para créditos no VIS, de las que ya se han entregado más de 30.000.

El desempeño del sector ha derivado en que las iniciaciones de vivienda durante los primeros nueve meses del año sobrepasen las 130.000 unidades por primera vez en la historia para este periodo, y con ello, el empleo del sector constructor se ha recuperado ostensiblemente. Según las más recientes cifras del DANE, septiembre de 2021 reportó el mejor registro de los últimos cinco años, ocupando por segundo mes consecutivo a más de un millón de empleados.

A la luz de estas tendencias, el sector se ha consolidado como un vehículo para la recuperación social y económica del país, y ha afianzado las bases de una sociedad más incluyente y próspera. Si las compras de tecnología, electrodomésticos y otros enseres no se detienen, las de vivienda son imparables, por ello cerraremos 2021 como el mejor año de la historia en ventas, iniciaciones, empleo y asignación de subsidios, porque este, sin duda alguna, es el año de la vivienda.