

<https://www.semana.com/economia/articulo/en-agosto-se-reactivo-la-vivienda-que-viene-ahora-para-la-construccion/202000/>

Semana.com. 12 de septiembre, 2020

## Reactivación

# En agosto se reactivó la vivienda: ¿Qué viene ahora para la construcción?

Después de tocar fondo en abril, el sector se ha recuperado y sus ventas por medios digitales se dispararon. Con subsidios y mejores condiciones, esta actividad recibe el llamado para tomar las banderas de la reactivación.

9/12/2020



[JONATHAN MALAGÓN](#) Ministro de Vivienda - Foto: diana rey melo

El [sector de la construcción](#) saca la cara por la economía cuando el país comienza su reapertura productiva. No es gratuito que esta industria sea una de las grandes apuestas para la [reactivación](#). En efecto, su actividad produce en toda la economía una rápida reacción porque detrás de cada proyecto se mueven 34 subsectores. Y, así, se reanima el gasto privado y el empleo.

Todo indica que 2020 no será la excepción como muestran las primeras cifras conocidas del mes pasado. En ese momento, el sector hizo su agosto en ventas, lo que anticipa que, en este caso, podría haber una recuperación en V. “Luego de una caída profunda y fuerte, el sector edificador se levantó rápidamente y lo mejor de todo es que la curva va en ascenso”, asegura el [Ministerio de Vivienda](#).

Las cifras de Galería Inmobiliaria confirman que la venta de [vivienda](#) nueva aumentó 8 por ciento en el octavo mes del año frente al mismo periodo de 2019. Y las iniciaciones de proyectos crecieron más de 60 por ciento. Repuntaron tanto los [inmuebles de interés social \(VIS\)](#) como los del estrato medio.

Miguel Cortés, presidente del Grupo Bolívar, confirmó que en agosto las ventas crecieron de manera notable, en particular de vivienda VIS, sobre la cual mejoró claramente la demanda. En contraste, “La vivienda de estratos cinco y seis todavía no registra esta situación”, agrega.



[MIGUEL CORTÉS](#) Presidente del Grupo Bolívar - Foto: Clara Moreno

---

Desempleo: ¿debe el Estado ser un empleador de última instancia?

---

[Fedesarrollo](#), por su parte, reveló que la disposición de los colombianos a comprar vivienda aumentó 10,8 puntos porcentuales entre julio y agosto. Al

sumar la baja de las tasas de interés en el sistema financiero, las mayores iniciaciones de proyectos y las ayudas del Gobierno, se concluye que el momento es propicio para invertir en el [sector inmobiliario](#).

Sin embargo, la demanda sigue causando preocupación. Los datos empiezan a mostrar signos positivos, pero muchos colombianos no tienen aún la posibilidad de aventurarse en inversiones de largo plazo, pues la [pandemia](#) los dejó [sin empleo](#) y con los ingresos recortados. Esta situación sucede, sobre todo, en la [clase media](#), que ha sufrido las peores consecuencias de la crisis.

De hecho, algunos a duras penas tienen para alimentarse, pues 1,6 millones de hogares pasaron de tres a dos comidas diarias, según el [Dane](#). En esas condiciones, mucho menos tienen para una casa o un apartamento. El Gobierno es consciente y sabe que sacar adelante un programa de reactivación de la vivienda exige meterse la mano al dril.

---

“Colombia no podría operar sin Avianca”: Ocampo

---

## Impulso al estrato medio

En agosto, un Conpes le dio vía libre a 100.000 [subsídios](#) para proyectos nuevos que no superen los 440 millones de pesos. De todas las coberturas, 20.000 se otorgarán este año, 40.000 en 2021 y las 40.000 restantes en 2022. Las ayudas son atractivas: el Estado aportará 439.000 pesos mensuales durante siete años, es decir, 36 millones de pesos de cada hogar.

Se trata de bajarles la carga a los ciudadanos para que se animen a invertir. En este punto, los [bancos y entidades financieras](#) cumplirán un papel vital, pues al final del día ponen la plata. Su granito de arena estará en dar una mayor financiación de la que tradicionalmente desembolsan y aprobarles los créditos a los colombianos.

El diseño del programa augura que tendrá aún más éxito que los lanzados en años anteriores. Esta vez no se otorgarán puntos porcentuales sobre la tasa de interés del crédito o leasing, sino que girarán un monto fijo. Este cambio busca progresividad en la entrega de subsidios, es decir, no beneficiar más a quienes tienen mayores ingresos.

Eso sí, la participación de los ciudadanos con mayor solvencia será determinante. Por esto, podrán acceder al programa quienes ya tengan una propiedad y quieran adquirir una segunda. La suma de ambos factores se convierte en fórmula para aumentar la demanda.

---

Corte Constitucional deja en el limbo la devolución exprés del IVA

---

El [Gobierno](#) cree que los subsidios aumentarán las ventas de este segmento a la par que el inicio de nuevos proyectos podría generar un boom en los próximos dos años.

El día D para el nuevo paquete de subsidios llegará el 18 de septiembre cuando el presidente [Iván Duque](#) y el ministro de Vivienda, Jonathan Malagón, entreguen la primera de estas ayudas. La noticia les cae como anillo al dedo a miles de personas de la cadena de la construcción, como obreros, ingenieros, proveedores de materiales. Además, llega en un momento en que el sector privado revelará sus principales estrategias para completar la recuperación.

## Las cartas del sector privado

El mismo día de los anuncios del nuevo programa de vivienda culminará la edición 2020 del Congreso Colombiano de la Construcción, organizado por [Camacol](#), que analizará cómo reactivar al país en la pospandemia.



[Sandra Forero Presidenta de Camacol - Foto: Guillermo Torres](#)

---

Las propuestas de Mauricio Claver-Carone, el apuntado de Trump para presidir el BID

---

La presidenta de Camacol, Sandra Forero, asegura que el sector tiene todo para liderar la recuperación y el empleo. Según sus cuentas, este año venderán 150.000 inmuebles y de ahora a 2022 iniciarán 500.000 más a lo largo y ancho del país. Esto generará inversiones por 120 billones de pesos, un bálsamo para mitigar la dura caída del [PIB](#). “Hablar de construcción es, sin dudas, hablar de la reactivación de la economía”, agregó.

Algunas estrategias adicionales empujarían aún más la vivienda. En el marco del congreso, Camacol le presentará al Gobierno un paquete de cuatro propuestas que complementarían el nuevo programa de subsidios. La primera es que el Ejecutivo sea garante de las familias a la hora de tomar créditos hipotecarios. La idea es que, con el respaldo del [Fondo Nacional de Garantías](#), los hogares ofrezcan mejores perfiles y accedan más fácilmente a los préstamos.

Además, propondrá una cirugía normativa para aspectos de uso del suelo. El plan es que haya más oferta y con buena ubicación, lo cual permitiría aumentar los proyectos. Busca que las nuevas zonas cuenten con acceso a servicios públicos y



que, en su desarrollo, haya mayor celeridad en los trámites. Eso implica, en lo nacional, ajustar herramientas para incorporar el suelo ágilmente. Y, en lo regional, contar con planes de ordenamiento territorial estables.



[Camacol proyecta que este año venderán 150.000 viviendas en Colombia. Además, entre 2020 y 2022 se iniciarían otras 500.000. En total, el sector contará con inversiones por 120 billones de pesos, con lo cual liderará la recuperación de la economía. - Foto: guillermo torres reina](#)

Para los constructores, a esto se sumaría disponer de proyectos exclusivamente para arrendamiento y una política de promoción de la vivienda colombiana en el extranjero. El potencial de este último segmento es de 50.000 unidades por cada año e ingresos de 5.000 millones de dólares.

Que estas y otras ideas queden en firme depende del trabajo conjunto de Gobierno y sector privado. Por el buen desempeño, el sector y el costo-beneficio de su puesta en marcha, no sería descabellado que el presidente Duque les dé su bendición. En últimas, apostarle a la vivienda es una inversión rentable y fija, tanto para los hogares como para el PIB. Máxime cuando ambos necesitan un fuerte apoyo.