

<https://www.semana.com/contenidos-editoriales/todo-comienza-por-casa/articulo/la-vivienda-pieza-clave-en-la-reactivacion-de-colombia/202000/>

Semana.com. 16 de noviembre, 2020

Análisis

La vivienda, pieza clave en la reactivación de Colombia

Esta actividad puede ser un gran dinamizador de la economía y el empleo en el país. Desde los años 90 ha sido clave en los momentos de dificultad. Estos son los desafíos para que nuevamente este sector funcione como motor de crecimiento.

11/16/2020



Entre 2004 y 2019 el número de empleados del sector se duplicó al llegar a 1,51 millones de personas. - Foto: iStock

Por Víctor Saavedra*

La construcción puede ser un gran dinamizador de la actividad económica y del empleo en Colombia. En primer lugar, por sus encadenamientos. Demanda, por ejemplo, dos tercios de los productos minerales no metálicos en el país y un poco

más de un tercio de los metalúrgicos. En segundo lugar, porque por cada peso invertido por el Gobierno, los hogares realizan una inversión privada mucho mayor. Y, finalmente, porque es intensivo en mano de obra. De hecho, si se invierten 3,5 billones de pesos en subsidios a microcréditos para los mejoramientos de vivienda se pueden generar hasta 1,6 millones de empleos directos, indirectos e inducidos, o 682.000 puestos de trabajo por subsidios a la vivienda No VIS, o 194.000 por subsidios a la vivienda social.

Surge entonces la pregunta de hasta dónde es posible impulsar el PIB y el empleo a través de un sector que representa el 6,3 por ciento de la economía. Para esto hay que mirar el tamaño en otros países. Si comparamos a Colombia con las naciones de la Oede se observa que es igual al promedio. Sin embargo, hay otras con una mayor participación. En Japón, el sector representa el 9,4 por ciento del PIB y en Chile el 8 por ciento. En cuanto al empleo, la participación en el país es de 6,9 por ciento, contra 9,2 por ciento de Nueva Zelanda y 8,6 por ciento de Chile. Es decir, Colombia tiene un potencial para aumentar el tamaño de la construcción en el PIB y el empleo en por lo menos 2 puntos porcentuales. De hecho, el número de empleados del sector se duplicó entre 2004 y 2019, cuando llegó a 1,51 millones de personas.

Por ello, cuando se piensa en reactivación económica, la construcción es la candidata a liderar las iniciativas. Desde 1970, la vivienda fue parte de las ‘Cuatro Estrategias’ de Misael Pastrana. En 2008, durante la crisis financiera global, se priorizó la vivienda cuando se consolidó un esquema de subsidios a la tasa de interés. Luego fue parte del plan de reactivación de Juan Manuel Santos que creó subsidios a las viviendas No VIS por la reducción de las rentas petroleras entre 2014 y 2015, medida que fue nuevamente implementada este año.

Sin embargo, las ventas de vivienda, que predicen la actividad económica futura, muestran un balance mixto. La social sigue creciendo. En septiembre de 2020 se recuperó el terreno perdido durante la crisis y las ventas acumuladas entre enero y septiembre del mismo año son 12 por ciento superiores a los niveles de 2019. Por otra parte, la vivienda No VIS, que tuvo una tendencia decreciente entre 2016 y 2018, y se encontraba en crisis antes del covid-19, ahora está cayendo 14 por ciento frente al año anterior.

ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO

Para dinamizar la demanda, hay que considerar que existen diversos segmentos de la población, lo mismo que instrumentos. Para los hogares de ingresos altos es fundamental incentivar la decisión de comprar, dado que en muchos casos prefieren arrendar. Para que esto suceda es necesario aumentar la perspectiva de valorización y reducir la tasa de interés. Colombia tiene unas significativamente más altas que México o Chile: 8,3 por ciento real contra 1,5 y 5,1 por ciento, respectivamente. Debe ser una prioridad reducir el costo de los créditos hipotecarios para todos los segmentos consolidando la estabilidad macroeconómica, disminuyendo los intereses del Fondo Nacional del Ahorro, aumentando las titularizaciones y garantías e incrementando la competencia.

Para los segmentos de ingresos medios, compuestos por trabajadores formales e informales que ganan entre uno y cuatro salarios mínimos, se debe mejorar el acceso a los subsidios para la vivienda social. Para ello debe aumentarse la oferta en ciudades como Bogotá, donde hay restricciones de oferta de suelo por la demora en la revisión del POT y la aprobación de planes parciales. También deben aumentarse los subsidios a este tipo de vivienda, que tienen estabilidad hasta el año 2025, pero que se van a agotar por el buen comportamiento del mercado. Finalmente, para el 40 por ciento de los hogares de menores ingresos, los subsidios a los mejoramientos de vivienda y de barrios son instrumentos que no se han aprovechado. En 2018 hubo más personas en déficit de vivienda que en 2005, por el aumento del déficit cualitativo. Es urgente priorizar esos mejoramientos porque demandan empleo y tienen impactos positivos en pobreza y formación de capital humano.

*Investigador de Fedesarrollo, exviceministro de vivienda y educación