

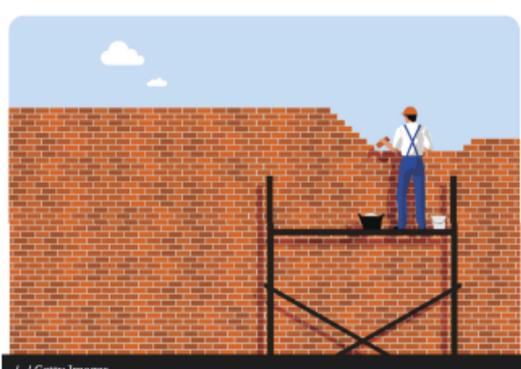
[Inicio](#) / [Economía](#) / La confusa construcción vamos bien o mal artículo 891519

UN MOTOR DE CRECIMIENTO APAGADO

## La confusa construcción: ¿vamos bien o mal?

 Economía 23 Nov 2019 - 9:00 PM  
 Por: Juan Camilo Vega / @camilovega0092

Aunque las ventas de viviendas de interés social se encuentren en máximos históricos, el PIB edificador ha caído 8,1 % en 2019. Analistas y expertos explican qué pasa con el sector y cuáles serán las perspectivas el próximo año. Las esperanzas están centradas en los subsidios.



/ Getty Images

No hace mucho tiempo la construcción era el motor de la economía: tanto así, que durante la segunda administración Santos se ejecutaron dos planes de impulso a la economía (PIPE), enfocados en gran parte en los programas de subsidios de vivienda, medidas que sirvieron para hacerles frente a las duras consecuencias de la pasada crisis de los precios del petróleo. Pero los tiempos cambiaron, y ahora este sector en vez de impulsar está limitando el crecimiento económico del país: es la única rama que registra una caída de su PIB en lo corrido del año, con un descenso del 1,9 % entre enero y septiembre de 2019.

El mal comportamiento de la construcción se debe a que su rama más importante, la edificadora, la está pasando mal, cayendo 8,1 % en lo corrido del año. Pero el panorama es aún más delicado si se tiene en cuenta que la caída de 2019 se mide respecto a 2018, un período en el que **Lea también: ECONOMÍA COLOMBIANA CRECEO 3,3 % EN TERCER TRIMESTRE DE 2019**

Pero el PIB no es el único indicador constructor que va mal: el más reciente informe de licencias de construcción, publicado por el DANE, reveló que en septiembre de 2019 el área aprobada para vivienda presentó una disminución del 13,2 % frente a septiembre de 2018. Y según el reporte, esta variación se debe a la reducción del 22,9 % en el área aprobada para vivienda de interés social (VIS).

Son datos que contrastan con el optimismo del Gobierno: hace un mes el ministro de Vivienda, Jonathan Malagón, anunció con bombos y platillos que las ventas de VIS durante el tercer trimestre de 2019 fueron las más altas de la historia de este segmento, destacando también que este comportamiento generó más de 121.000 empleos.

### ¿Cómo puede haber ventas históricas si el PIB edificador está cayendo y van mal las licencias?

Roberto Moreno Mejía, presidente de la constructora Amarillo, explica que "el PIB de edificaciones es el resultado de las ventas de hace dos años y no está relacionado con las ventas de este año. Es decir, la caída del PIB en 2019 se explica por la disminución de las ventas en los últimos años como resultado de la corrección del mercado, que se reflejó en el aumento de la oferta hasta diciembre de 2018, que hizo que las ventas por proyecto bajaran. Adicionalmente, factores de mercado como el incremento de los plazos de cuota inicial también retrasó la iniciación de las obras, impactando el PIB de edificaciones".

Asimismo, Edwin Chiriví, vicepresidente de Desarrollo Sectorial de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), indicó que "en 2019 se han comercializado 3 millones de metros menos que hace un año: de los cuales 1,7 millones corresponden a vivienda y otros 1,3 millones se tratan de otro tipo de edificaciones como oficinas y centros comerciales. Es decir, la caída del PIB edificador no se debe exclusivamente a menor construcción de viviendas. Además, el 60 % de la actividad residencial corresponde a viviendas de interés social y el otro 40 % a no VIS (de más de 150 salarios mínimos, \$125 millones). Por lo que creemos que los subsidios del Gobierno tienen el potencial de recuperar el sector".

Además, según Camacol, el comportamiento de las licencias se debe a un tema estacional del sector. Las cifras que se han revelado corresponden en un 75 % a preventas de vivienda, por lo que esperan que el área licenciada repunte el próximo año, pues las mayores ventas motivan el lanzamiento de proyectos.

De manera que el confuso comportamiento de la construcción de vivienda se debería por el rezago que hay entre sus indicadores, de más de un año en algunos casos.

### ¿Demasiada dependencia hacia los subsidios?

Colombia cuenta con un diverso y flexible portafolio de subsidios, que crece constantemente: en agosto de 2019 el Gobierno, además de anunciar la continuidad del programa Mi Casa Ya, también reveló una nueva ola de incentivos y auxilios para comprar vivienda. Por ejemplo, se lanzó el subsidio concurrente, que permite a los colombianos que dan las cajas de compensación con los del programa Mi Casa Ya, para recibir hasta \$41 millones en subsidio para la compra de vivienda. Antes los beneficiados debían escoger entre el subsidio del Gobierno y el de su caja de compensación familiar.

Lea también: [¿Es sano un crecimiento económico impulsado por la deuda?](#)

Asimismo, el Gobierno informó que el Fondo de Garantías financiará, por medio de \$650.000 millones, los créditos hipotecarios con una cuota inicial del 10 % para viviendas no VIS (de más de 150 salarios mínimos, \$125 millones). Además, el Ministerio de Vivienda anunció, de la mano de la Financiera de Desarrollo Territorial (Findeter), tres líneas de crédito que suman \$600.000 millones para los constructores colombianos. Se trata de empresas que accederán a préstamos con una tasa compensada, es decir, un menor interés.

A esto hay que sumarles a los programas de vivienda con los que comenzó la administración Duque: Semillero de Propietarios, un subsidio de arrendamiento transicional para que los beneficiarios por un período de dos años puedan construir un ahorro equivalente a la cuota inicial de su vivienda, de esta manera podrán luego insertarse en el programa Mi Casa Ya; y "Casa Digna, Vida Digna", una iniciativa que busca mejorar el déficit cualitativo de vivienda (de pisos, baños, etc.), que también busca promover la legalidad y equidad habitacional dentro del país.

Debido a esta gran cantidad de auxilios, es inevitable preguntarse si este es un sector que se ha vuelto dependiente a la ayuda estatal. Cuando hay solvencia fiscal no debería haber problema, pero en momentos de crisis la actividad edificadora puede verse seriamente afectada por el riesgo de un recorte presupuestario. Sin embargo, habría motivos para continuar con estas políticas.

Enrique Gilles, profesor de economía de la Universidad EAN, señala que "además del beneficio al que acceden las personas que logran comprar vivienda, desde un punto de vista social estos subsidios tienen al menos dos ventajas: son bastante progresivos, puesto que se enfocan en los estratos 2, 3 y 4 (esto, a diferencia de las pensiones que contienen subsidios a las personas más ricas). Por otro lado, tienen la ventaja de generar empleo en el sector construcción, lo cual es una buena noticia para el mercado laboral en un momento de aumento del desempleo. Por lo anterior, si bien los subsidios a vivienda son costosos para el Estado, cumplen estos importantes roles para la actividad económica, la riqueza de los colombianos y la generación de empleo".

Asimismo, para Moreno es acertado que los subsidios del Gobierno se centren en las VIS: "No solo porque es en ese segmento donde el déficit de vivienda es mayor, sino porque es donde se da la mayor capacidad de crecimiento sostenible en el largo plazo. De hecho, la dinámica del sector constructor ha estado impulsada por las políticas de vivienda social de los últimos años. Vale la pena mencionar que lo importante es que se garanticen los recursos para los próximos años en estos programas de subsidios".

Aunque se traten de billonarios recursos, y que se anunciaron como algo seguro, el Gobierno todavía no revela un documento Compes que detalle los montos y de dónde saldrán el dinero para cumplir con todos los subsidios y beneficios anunciados. Pese a la falta de este documento, las esperanzas del sector y de la economía están en estos subsidios: no solo por su potencial para reactivar el PIB edificador, sino por su componente social.

Lea también: [¿Está reviviendo la construcción?](#)

### Las perspectivas

Las esperanzas del sector están centradas en que en 2020 el sector constructor y edificador logren recuperarse. Para Chiriví, "tres de los cuatro indicadores que más analiza el sector están bien: el PIB total aumentó 3,3 % en el tercer trimestre de 2019, lo que da muestras de un mayor crecimiento económico; tenemos la tasa de interés hipotecaria más baja en 15 años, lo que permitirá que más personas accedan a financiamiento de vivienda; también ha mejorado la confianza del consumidor, según las más recientes mediciones de Fedesarrollo. El único factor que nos preocupa es el desempleo, que se encalga por encima del 10 %. Y también estamos a la espera de que se sancione el Compes de los subsidios de vivienda para tener claridad del alcance de los programas del Gobierno".

Y también hay optimismo para las viviendas de más de 125 salarios mínimos, el segmento que más ha sufrido en los últimos años. "La vivienda no VIS ha mostrado signos de recuperación en los últimos meses, lo que evidencia que vamos por buen camino. Sin duda, la reciente medida que permite aumentar a 90 % la financiación para este segmento impulsará su dinámica. Habilitar suelo de manera oportuna y garantizar estabilidad jurídica son elementos fundamentales para continuar mejorando los indicadores del sector", indicó Moreno.

Sin embargo, en 2020 hay otros retos: el dólar caro para un sector que importa entre el 16 y el 20 % de sus insumos, la inflación al alza y una posible alza de la tasa de interés por parte del Banco de la República podrían limitar el crecimiento. Además, factores como la falta del POT en Bogotá y la entrada de los nuevos gobernantes regionales representan una presión adicional.

Lo único claro es que el país necesita que la construcción vuelva a ser un motor de crecimiento, la tasa de 3,1 % de incremento del PIB en lo corrido de 2019 no es suficiente para solucionar uno de los problemas más graves de la economía colombiana: el desempleo. La vivienda es la clave.

### Temas relacionados

[Construcción](#) / [Sector construcción](#) / [Crecimiento economía colombiana](#) / [crecimiento económico](#) / [PIB](#) / [Crecimiento del PIB](#)

1 Comentarios

### Le puede interesar

Enlaces Promovidos por Taboola



¿Divorciado? El mejor sitio de Citas para mayores de 40 en Bogotá

Sabores 30



Bebida para tener un estomago plano y menos kilos

Bebidas



### Últimas Noticias

Hace 26 mins  
**Aprueban creación del Grupo Bicentenario, el nuevo holding financiero estatal**

Ecopetrol anuncia millonaria inversión para 2020

Economía Hace 2 horas

Louis Vuitton comprará Tiffany en acuerdo récord del mercado de lujo

Economía Hace 3 horas

La CUT llama a movilizarse contra "el paquetazo de Duque" este 25 de noviembre

Economía 24 Nov 2019

Ecopetrol: sumando reservas internacionales

Economía 24 Nov 2019



### Últimas Noticias

## Travis Kalanick vende más de la mitad de su participación en Uber

Economía 23 Nov 2019 - 12:55 PM