

50 | ¿EN QUÉ VA? • CONSTRUCCIÓN

LA VIVIENDA NO SALE DE *cuidados intensivos*

Mientras el Gobierno continúa apostándole al modelo VIP y a la vivienda rural, los indicadores siguen a la baja. Esa es la razón por la que representantes del gremio de la construcción hacen propuestas para sacar de urgencias al sector.

Por Paula Andrea Galeano Balaguera
Periodista de Portafolio

En el 2023, más de 38.000 hogares renunciaron al sueño de tener vivienda propia. Los cambios en las políticas públicas y las reglas en la asignación de subsidios, la inflación y la subida en las tasas de interés, fueron la mezcla que llevó al sector a caídas históricas y a un retroceso de más de una década.

Pese al interés del Gobierno y del sector privado por reactivar esta industria, que va a completar 18 meses a la baja, no se ha logrado llegar a ningún tipo de acuerdos pues, en el enfoque de la política pública, la visión de ambos va en sentido contrario. Uno de los puntos más álgidos de la discusión tiene que ver con el subsidio estatal de 'Mi Casa Ya', alivio que apalancaba a 7 de cada 10 ventas de viviendas al estar dirigido al segmento VIS (Vivienda de Interés Social), y en el que el precio del inmueble no supera los 150 salarios mínimos.

El interés del Gobierno, desde que llegó al mandato, ha sido focalizar el programa y redistribuir las asignaciones pues, en palabras de la ministra de Vivienda, Catalina Velasco, los recursos se estaban direccionando a las grandes ciudades y a las "diez constructoras más grandes del país".



El programa de subsidios 'Mi Casa Ya' es uno de los puntos álgidos que tiene hoy el sector.



4.980

subsidios de vivienda,

de los 50.000 que existen, habían sido asignados hasta el 26 de febrero pasado.

Por tal motivo, se incorporaron al Sisbén como medida para delimitar el rango de asignación. Esto trajo como consecuencia que familias en proceso de adquirir la ayuda estatal –y que empezaron a pagar su inmueble hasta dos años atrás– se vieran en la obligación de renunciar a su ilusión de tener vivienda propia, pues no lograron hacer cierre financiero.

Clamor sin atender

Con este panorama, los privados solicitaron al Gobierno, durante todo el año pasado, dirigir las políticas a este segmento que jalona las ventas ampliando, además, el número de asignaciones a la demanda del mercado. Es decir, a una cifra cercana a los 75.000, debido a que, entre

DATO CLAVE

CAMBIO DE PRIORIDADES

El Gobierno decidió redirigir el programa 'Mi Casa Ya', que apalancaba a 7 de cada 10 ventas de viviendas al estar dirigido al segmento VIS. En cambio, anunció subsidios para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), que representa menos del 10% de la oferta del sector.

los cambios, el Gobierno bajó dicho número a 50.000 asignaciones por año.

Para reanimar a los constructores, el ministerio del ramo anunció, antes de terminar el año, la preasignación de subsidios como medida garante de que los hogares cuentan con esos recursos para acceder a un crédito y, posteriormente, culminar su negocio. Sin embargo, para sorpresa de todos, este plan sería sólo para la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), es decir, las de hasta 90 salarios mínimos y que representa menos del 10% de la oferta del sector.

Sobre este punto, la Cámara Colombiana de Construcción (Camacol) ha sido enfática en que la medida no reactivará la industria y que el problema de fondo es el esquema de focalización y el número de subsidios a asignar. "La preasignación VIP no genera reactivación", mencionó en su momento Guillermo Herrera, presidente de Camacol.

Esto se debe, según analistas conocedores de esta materia, a que la oferta VIP es mucho menor que la VIS. "El cambio propuesto de preasignación favorece la certeza del cierre finan- »

52 | ¿EN QUÉ VA? • CONSTRUCCIÓN

“Hoy no hay respuesta del Ministerio de Vivienda frente a las necesidades de reactivar la caída de las ventas”

Guillermo Herrera, presidente de Camacol

«ciero. Sin embargo, dejarlo sólo para VIP deja por fuera la mayor parte de la oferta de proyectos, que es VIS. De las 102.000 unidades que tiene la oferta de vivienda social, apenas el 10% es VIP (cerca de 10.000 unidades) y el resto es VIS. En ese sentido, la aplicabilidad de la preasignación se hace poco relevante en términos del mercado y los hogares compradores”, explica uno de ellos.

Un ejemplo de esta dinámica ocurre en Medellín. “Si se preasignan, no se reactiva nada porque sólo hay 200 unidades en oferta. Entonces, si bien el esfuerzo de preasignación, operativamente y en lo micro, puede ser muy interesante para los constructores porque permite de alguna forma el compromiso presupuestal del Gobierno Nacional por la reserva de unos cupos de vigencias en el futuro, la verdad es que es insuficiente si se concentra sólo en VIP. Incluso, si se fuera al rango VIS también, pues termina siendo insuficiente porque el problema de fondo es sobre la suficiencia de los subsidios”, advierte a su turno Herrera.

Por tal motivo, el vocero considera esencial que, tras 18 meses de caídas en ventas, se tomen medidas de fondo para reactivar la industria. “Hoy no hay respuesta del Ministerio de Vivienda frente a las necesidades de reactivar la caída de las ventas, medida que tiene que ir mucho más allá de lo que se ha presentado en este momento, porque 50.000 subsidios al año claramente está muy por debajo del promedio de los

últimos 10 años de asignación de subsidios”, insiste el dirigente gremial.

Según datos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, hasta el 26 de febrero pasado (dos meses después de iniciar el año) apenas se habían asignado 4.980 subsidios de vivienda de los 50.000 que existen.

Por tal motivo, Herrera insiste al Gobierno, como lo ha hecho en meses anteriores, en revisar las propuestas para reactivar la industria, proteger el empleo y catapultar a la economía regional y nacional que se supe de este motor económico.

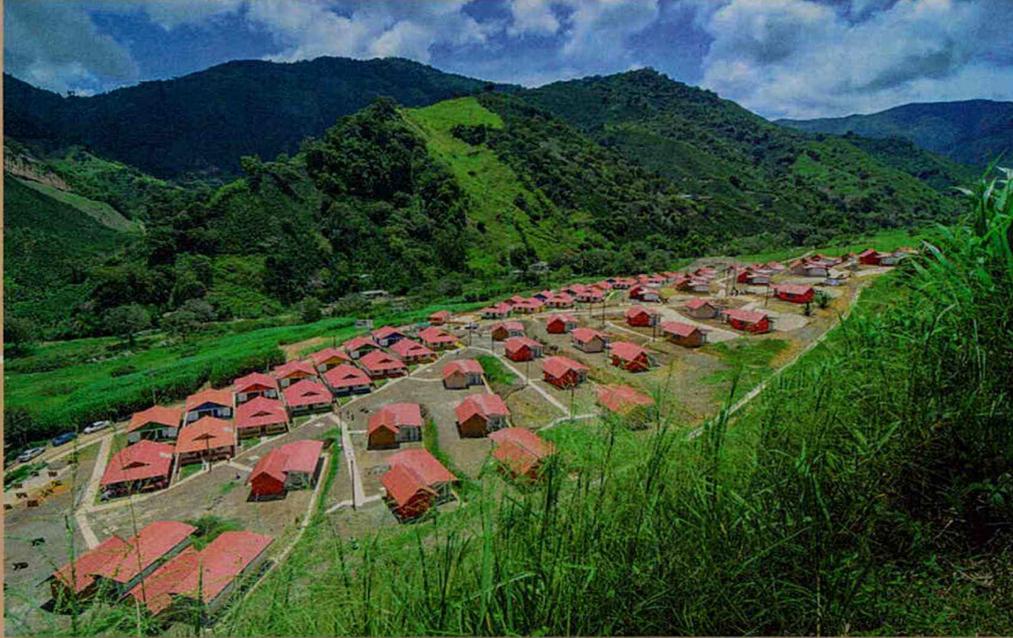
Las propuestas

La primera solicitud es que se garantice la suficiencia de los subsidios. Herrera reitera que para el año 2024 se requerirán 72.000 subsidios sólo para cubrir los volúmenes de entregas que actualmente están en obra. En tal sentido, la propuesta del gremio es no limitar el número de subsidios asignados al año, y que se ajuste vía demanda y disponibilidad de oferta.

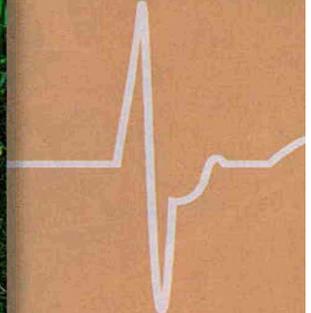
La segunda es eliminar el Sisbén como criterio de acceso para ‘Mi Casa Ya’. El dirigente gremial explica que, debido a la actualización del Sisbén IV, un total de 236.867 hogares fueron reclasificados en la categoría D21, luego de la actualización del sistema de información, y que, además, 109.832 hogares fueron reclasificados a D21 cuando antes estaban en A1 y C8.

La tercera es retomar las coberturas a la tasa para Vivienda de Interés Social (VIS) y No Vis. De

Para Camacol, la clave de la reactivación son las regiones, por lo que el apalancamiento con recursos y créditos para gobernaciones y alcaldías ayudará al sector.



Los programas de vivienda rural figuran entre los prioritarios para Ministerio del ramo.



Las apuestas del Gobierno Nacional incluyen por ahora sólo impulsar la vivienda rural y la VIP, lo mismo que el nuevo programa 'Mejora Mi Casa'.

esta forma, el gremio propone retomar unas coberturas adicionales a las de 'Mi Casa Ya', y, así mismo, implementar un esquema contracíclico a partir de coberturas No VIS de manera temporal. Por último, pide definir un monto fijo en pesos para las coberturas a la tasa que permita mejorar la progresividad del esquema.

Otro pedido es avanzar en procedimientos y reglamentación. El presidente de Camacol solicita reducir el porcentaje de avance de

obra requerido para la asignación del subsidio del 85% al 70%. Así mismo, considera fundamental avanzar en la reglamentación del esquema de preasignación y garantías del Fondo Nacional de Garantías, lo que permitiría reducir el riesgo y las tasas de interés para créditos VIS.

Por último, Herrera advierte que la clave de la reactivación son las regiones. Por lo cual, cree que el apalancamiento con recursos de gobernaciones y alcaldías, a través de líneas de crédito, ayudará a el sector y la economía del país.

Al cierre de esta edición no se había avanzado en estas propuestas y el Gobierno continuaba apostándole a la vivienda rural, a la VIP y al nuevo programa 'Mejora Mi Casa'. Y las ventas y demás indicadores del sector seguían a la baja: a pesar de que en enero del 2023 los indicadores cayeron más de un 50% frente al 2022, la caída se profundizó en un 32% adicional este año. **P**



CATALINA VELASCO

Ministra de Vivienda

"Los recursos del programa 'Mi Casa Ya' se estaban dirigiendo a las diez constructoras más grandes del país".