



SECCIONES

SUSCRÍBETE X \$900 1ER MES

INICIAR SESIÓN

★ MIS NOTICIAS

ECONOMÍA

FINANZAS PERSONALES

EMPRESAS

SECTORES

SECTOR FINANCIERO



Un auge inesperado en la venta de vivienda en Colombia

Hasta agosto de 2021 se comercializaron más de 150.000 viviendas nuevas. FOTO: Archivo EL TIEMPO

Las ventas de vivienda en Colombia están alcanzando máximos históricos que sorprenden.

RELACIONADOS: VIVIENDA | MINISTERIO DE VIVIENDA | RICARDO ÁVILA

SR

RICARDO ÁVILA

19 de septiembre 2021,
02:46 A. M.



Seguir Sectores



Comentar



Guardar



Reportar



Portada

El día del pasado abril cuando Martha Elizabeth Pardo recibió las llaves de su apartamento localizado en la agrupación Ocaña II de la ciudadela Maiporé, ubicada en la población de Soacha, siempre estará presente en su memoria. **“Cumplí mi sueño de tener casa propia”**, cuenta con cierto temblor en la voz, causado por la emoción del buen recuerdo.

Esa misma sensación la comparten hoy en día más colombianos que nunca. Según las cifras disponibles, tanto las entregas de unidades como las preventas **están alcanzando el punto más alto de la historia**, con lo cual el entusiasmo en el sector es evidente.



(Le puede interesar: [En julio, la actividad económica colombiana creció 14,3 por ciento](#))

Temas relacionados

BOGOTÁ SEPT 18

¿Quiere vivir en la sabana de Bogotá?, tiene que saber esto



CONJUNTO RESIDENCIAL SEPT 17

La limpieza de fachadas debe ser asumida por todos los propietarios <



Reciba noticias de EL TIEMPO desde Google News

Coordenada Urbana señala que en los primeros ocho meses de 2021 se comercializaron más de **150.000 viviendas nuevas**, un nivel superior al observado en todo 2017. Al ritmo actual, **el dato para el año completo superaría 230.000**, un guarismo que no estaba en la mente de los más optimistas.

Que el salto observado no es de poca monta queda en claro al hacer las comparaciones de transacciones habitacionales por millón de habitantes. Hoy por hoy, Colombia ocupa el primer lugar en la región, sobrepasando a naciones con niveles superiores de ingreso por habitante.

Semejante desempeño es aún **más llamativo a la luz de los impactos causados por la pandemia**. A pesar del salto en el desempleo –cercano a los cuatro puntos porcentuales– y del alza en los niveles de pobreza, en las salas de venta virtuales y presenciales abundan los visitantes.

(Además: [¿Por qué no logró salvarse La 14, que ahora entra a liquidación judicial?](#))

Y el entusiasmo sigue. Según la más reciente encuesta de Fedesarrollo, la disposición a comprar casa dentro del territorio nacional subió en casi 16 puntos porcentuales el mes pasado, frente a igual periodo de 2020. Además, Google Trends muestra que **las búsquedas en internet de la palabra vivienda superan a las de países como España o Chile**.



Viento a favor

A primera vista, el auge señalado se parece al que se observa en distintas latitudes. Un informe del banco J. P. Morgan afirmó esta semana que **los precios de las unidades habitacionales en el ámbito global crecieron a su mayor velocidad en 40 años** durante el primer trimestre de 2021.

Como consecuencia, los índices disponibles muestran un avance del 13 por ciento en el valor del metro cuadrado, frente al periodo anterior al covid-19. Estados Unidos, Turquía, Rusia, Corea del Sur, Brasil o la República Checa son algunos de los lugares en los cuales son más acentuadas las alzas.

Ese fenómeno, sin embargo, no se replica de igual manera en Colombia. Una de las razones principales es que el comportamiento de los distintos renglones del mercado es muy dispar.

(Lea también: [Empleo no camina al mismo ritmo que trae la economía](#))

En el segmento de apartamentos dirigido a personas de altos ingresos todavía existe un inventario importante que apenas da muestra de disminuir en la medida en que las ventas vuelven a reanimarse. **Hasta tanto la oferta disponible no se reduzca es poco probable que vengan reajustes**, así estos tiendan a evolucionar con la inflación.

Las cosas van mejor para la categoría media (entre 135 y 450 millones por unidad), que ya muestra su mejor evolución desde 2017. Pero el que rompe todas las marcas es el renglón de vivienda de interés social (VIS), en el cual la demanda se disparó.

Dado que en este último caso hay parámetros estrictos que definen la categoría, la probabilidad de que se presenten subidas exageradas en lo que cuesta una casa o un apartamento es muy baja. Para decirlo con claridad, salirse del rango de VIS (cuyo tope es de 135 salarios mínimos legales mensuales) implica cerrarles parcialmente la puerta a los subsidios gubernamentales.

(Además: [¿Por qué no logró salvarse La 14, que ahora entra a liquidación judicial?](#))

Y los subsidios son clave en la ecuación actual. Después de que en



mayo del año pasado **se anunció la política de entregar 200.000 adicionales (VIS y no VIS)**, el número asignado va en un promedio de 425 al día.



Al ritmo actual, el dato de viviendas nuevas para este año superaría las 230.000.

 Foto: iStock

Lo anterior implica que la ayuda gubernamental sirve para el pago de la cuota inicial y también puede bajar el costo de la financiación, pues hay apoyos concurrentes que vienen de las cajas de compensación. Eso, en términos prácticos, **les hace posible a cientos de miles de familias que las cuentas les den**, incluso si no tienen una fuente de ingreso estable o un empleo formal.

Según el Ministerio de Vivienda, la progresividad es mayor: ocho de cada diez beneficiarios perciben ingresos inferiores a dos salarios mínimos, cuando hace tres años la **proporción era de 26 por ciento**. Especialmente importante ha sido la decisión de que el Fondo Nacional de Garantías asuma el respaldo del crédito hipotecario de los más vulnerables, con lo cual el riesgo para el sector financiero baja en forma sustancial.

(Le recomendamos leer: [Empleo no camina al mismo ritmo que trae la economía](#))

Tampoco hay que desconocer la modernización y digitalización del sector, que comprende la prestación de servicios de las notarías a través de medios electrónicos. A la fecha, cerca de un centenar están habilitadas, lo cual **reduce a la mitad el proceso de legalización de documentos**.

Aparte de lo anterior, hay un cambio de actitud en las personas, atribuible a la pandemia. “Durante los meses de encierro, mucha gente entendió que tener una casa a la cual no solo se iba a dormir



da bienestar y tranquilidad”, explica Aníbal Rodríguez, un constructor radicado en Neiva que desarrolla proyectos en Huila y Caquetá. “Y si las cosas se facilitan, como ahora, viene un fenómeno de mayores ventas que también estamos sintiendo en esta zona”, agrega.

La estabilidad que da tener un techo propio no solo abarca a los mayores de 30 años. “Es llamativa la cantidad de compradores jóvenes”, subraya el experto Gabriel Flórez, algo que puede estar asociado al **incremento en el número de hogares unipersonales en Colombia**.

“

Durante los meses de encierro, mucha gente entendió que tener una casa a la cual no solo se iba a dormir da bienestar y tranquilidad

f t

”

(Además: [Estas son las fechas definitivas de los tres días sin IVA](#))

Todos esos elementos se combinan para que 2021 vaya muy bien. “Nos entusiasma ser fundamentales en la reactivación de la economía y lo que significa impulsar un país de propietarios”, dice la presidenta de Camacol, Sandra Forero. **“Estamos construyendo el equivalente de una Cartagena este año”**, agrega el ministro de Vivienda, Jonathan Malagón.

Lo que viene

El balance, sin embargo, no está exento de preocupaciones hacia el futuro. Mantener el paso exige no solo tomar buenas decisiones por parte de las autoridades, sino evitar que diferentes externalidades – como un aumento del pesimismo – afecten el ánimo de los compradores potenciales.

Hay circunstancias que generan inquietud, ya sea en el ámbito local o nacional. La discusión del **nuevo Plan de Ordenamiento Territorial en Bogotá da origen a incertidumbres** sobre las nuevas reglas de juego que operarán para los proyectos futuros en el mercado más grande del país. “El tema de la estabilidad jurídica siempre está presente”, anota Gabriel Flórez.

No menos complejo es mantener los subsidios que se han usado con



mayor velocidad que la prevista. Los cálculos existentes hablan de recursos adicionales por 846.000 millones de pesos en el presupuesto nacional de 2022 para mantener el ritmo de asignación presente, algo que no es fácil en medio de la conocida dificultad de las finanzas públicas.

(Le puede interesar: [¿Por qué la economía ya marcha a niveles anteriores a la pandemia?](#))

Pocos ponen en duda que existe una altísima correlación entre las ayudas y el auge observado. Como señala el ministro Malagón, **“bajar los subsidios el año entrante acaba esta fiesta”**.

Aunque no faltará quien diga que las políticas de choque son de carácter temporal, aquí el peligro es que venga un número alto de desistimientos en las preventas realizadas si la expectativa de un apoyo no se concreta. Aparte de la desilusión que ello significaría para muchos, un número importante de obras que se han comenzado tendrían más dificultades para alcanzar el punto de equilibrio.

Enviar señales que den tranquilidad resulta definitivo, entre otras, para que más proyectos arranquen pronto. De ser así, los **938.000 puestos de trabajo** que generó la actividad entre mayo y julio – 185.000 más frente al mismo lapso de 2020– podrían superar con creces el millón de plazas.

(Lea también: [Ingreso solidario cobijará a otro millón de personas a partir del 2022](#))

También hay que contener la amenaza de los insumos. En agosto, el índice de costos de construcción de vivienda que elabora el Dane mostró una variación anual de 7,6 por ciento, muy superior a la inflación. Alzas como la del capítulo de hierros y aceros –de 40,6 por ciento– son inquietantes porque reducen significativamente la rentabilidad de la VIS, cuyo margen es menor que en otros segmentos.

Como si lo anterior fuera poco, hay problemas de abastecimiento que desembocaron en una polémica pública entre los representantes de los constructores y de los industriales. **La solicitud de que bajen los aranceles de importación es resistida** por los segundos, quienes afirman que tienen como responder y que las alzas son consecuencia de la coyuntura internacional.

En respuesta, más de un edificador puede optar por esperar antes



de arrancar a construir, con la esperanza de que los suministros de los materiales que usa sean los adecuados y a menor valor. De ahí que el indicador de inicio de proyectos esté en la mira de las autoridades y de los que le hacen seguimiento al renglón.

(Le recomendamos leer: [Qué hacer si el empleador no paga el salario a tiempo](#))



En agosto, el índice de costos de construcción de vivienda que elabora el Dane mostró una variación anual de 7,6 por ciento.

 Foto: Archivo

Pasando a un escenario de más largo plazo, están quienes afirman que vale la pena extremar el seguimiento de la

cartera hipotecaria, cuyo saldo se acerca a los 100 billones de pesos. Frente a mediados de 2018, el incremento observado es del 29 por ciento, lo cual refleja el mayor apetito de los compradores.

Si bien los indicadores de calidad muestran que el nivel de deudas de dudoso recaudo – que equivale al 3,7 por ciento del total desembolsado – es bajo frente a otras modalidades de crédito, no hay duda de que es mejor contar con sistemas de alertas tempranas para reaccionar a tiempo. **Un cambio súbito y significativo en el nivel de las tasas de interés** – por ejemplo – encarecería las cuotas, por lo cual es mejor mantener la guardia arriba.

Lo dicho, en todo caso, no empaña un comportamiento que es positivo desde muchos ángulos. En el frente económico, el vigor de la vivienda es importante por sus impactos sobre el empleo, la industria y los servicios. Dados los problemas que enfrentan otras categorías como la venta de oficinas o locales comerciales, el auge habitacional más que compensa las reducciones en estas áreas también golpeadas por la pandemia y los nuevos hábitos de trabajo y consumo.

(Además: [Las grandes empresas que más vendieron, ganaron o perdieron en el 2020](#))

Y en lo que atañe al bienestar social, más dueños de casas y apartamentos ayudan a que se cimente la confianza, al igual que la satisfacción personal y familiar. Tanto en Colombia como en el mundo en general, **el activo más importante de un hogar es la vivienda**, por lo cual su promoción es un elemento infaltable en



cualquier política pública.

A este respecto, es de imaginar que habrá que hacer gradualmente ajustes para tener esquemas sostenibles en el largo plazo, desde el punto de vista presupuestal. Señales de largo plazo y compromisos claros deberían ayudar a que **lo visto durante 2021 sea el comienzo de una senda sostenible en el tiempo.**

En el entretanto, historias como la de Martha Elizabeth Pardo se seguirán multiplicando. Antes de cumplir seis meses desde cuando abrió por primera vez la puerta de su casa, ya terminó de equiparla.

“Descubrí que tenía que pagar impuesto predial, lo cual me descuadra”, relata. “Pero si eso forma parte de lo que significa ser propietaria, lo acepto. Y, de todas maneras, estoy feliz”.

También le puede interesar:

- Estas son las criptomonedas de mayor valor y crecimiento en el 2021

- Se amplían las alternativas de inversión en activos externos desde Colombia

- 'En ningún país los empresarios habían ofrecido tributar más': Minhacienda

RICARDO ÁVILA

Analista sénior

Especial para EL TIEMPO

Twitter: [@ravilapinto](#)



RICARDO ÁVILA

19 de septiembre 2021,
02:46 A. M.



Seguir
Sectores



Comentar



Guardar



Reportar



Portada

DESCARGA LA APP EL
TIEMPO

Personaliza, descubre e
informate.

App
Store

Google
play

AppGallery

Descubre noticias para ti

