



VIVIENDA

el mejor camino para reducir el déficit
y hacer de Colombia un país de propietarios

Hay opciones para jóvenes, compradores de estrato medio y hasta personas que quieren una vivienda amigable con el medioambiente

Por: **Gabriel Flórez**, periodista especializado en el sector constructor e inmobiliario.

Los colombianos interesados en comprar vivienda cuentan con muchas posibilidades de cumplir el sueño de ser propietarios a través de los programas del Gobierno Nacional y las estrategias que ofrecen los constructores para apoyar la inversión. Es un mercado que, incluso, ofrece opciones para todas las necesidades y permite responder a los retos y requerimientos de los potenciales beneficiarios.

De hecho, este paquete de alternativas, que se destaca porque tiene un componente de gestión desde lo público y lo privado, cumple una función primordial que ha estado en la agenda de varios gobiernos: disminuir el déficit habitacional, tener más colombianos propietarios y entregarles un amplio portafolio de posibilidades.



Entre enero y mayo pasados el sector reportó cifras sin precedentes, según datos de Galería Inmobiliaria: 103.036 viviendas nuevas, de las cuales, 72.708 fueron VIS y 30.328 No VIS.

Por ejemplo, vale recordar que el Departamento Nacional de Estadística (DANE) reveló que en el 2021 el 31% de los hogares del país se encontraba en déficit: 23,5% cualitativo y 7,5% cuantitativo. En el primer caso, el reto es restaurar o remodelar las viviendas que se encuentran en condiciones precarias. Para ello, la política de Estado ofrece una solución como Casa Digna Vida Digna, con la cual más de 620.000 hogares se han beneficiado a través de mejoramientos de vivienda, equipamientos y titulaciones.

En el segundo caso, el objetivo es construir y entregar viviendas para que más colombianos sean propietarios, algo que se mantiene. Muestra de ello, precisamente, fueron las ventas del sector edificador, que entre enero y mayo pasados reportaron cifras sin precedentes, según datos de Galería Inmobiliaria: 103.036 viviendas nuevas, de las cuales, 72.708 fueron viviendas de interés social (VIS) y 30.328 del segmento medio (No VIS).

Estos resultados confirman la respuesta de miles de colombianos, algunos de ellos de estrato medio, cuando se trata de definir cuál es la mejor inversión, y, por lo tanto, cuáles son las soluciones que tiene el mercado para construir un patrimonio y atender el déficit. En el proceso, los beneficios del Estado han sido claves, así como las tasas de interés –que aún son manejables–, y el papel de entidades como el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) y las Cajas de Compensación Familiar, que han sido determinantes en el buen desempeño.

Para ello, la suma de esfuerzos también ha dado buenos resultados a través de programas como el Subsidio Concurrente, con el cual los interesados tienen los recursos de las Cajas de Compensación Familiar y del Gobierno Nacional para adquirir su VIS propia. Se trata de un beneficio que a los colombianos les permite lograr el cierre financiero y reunir hasta \$50 millones con el fin de cumplir el sueño de tener casa. Esto, al final del día, demuestra que las opciones son reales y que el sector constructor quiere ir más allá de la venta tradicional de vivienda, a través de otras estrategias.



En esta línea, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sigue impulsando y fortaleciendo sus programas. De hecho, en días pasados reveló, con corte al 3 de junio, que “en el gobierno del presidente Iván Duque se han asignado un total de 191.126 subsidios de Mi Casa Ya (MCY), es decir, 83% del total. Incluso, de los 100.000 subsidios VIS que forman parte del paquete de 200.000 –incluyendo los 100.000 No VIS–, se han asignado 130.684, mientras que del segmento medio van 48.752”.

Estos resultados son consecuentes con las cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), que prevén la venta de 256.603 viviendas al cierre del 2022. Una proyección que continuaría la curva ascendente del sector si se tiene en cuenta que en el 2018 se vendieron 177.772 unidades; en el 2019, 190.923; mientras que en el 2020 y en el 2021 se lograron ventas por 205.884 y 239.168 viviendas respectivamente. Cifras y logros sin precedentes que se dieron en el marco de un complicado entorno económico a raíz de

la pandemia y de otras situaciones como, por ejemplo, el incremento en los precios de algunos materiales.

Precisamente, un reciente informe del centro de estudios económicos (ANIF) advirtió que los incrementos en los costos de los insumos, entre ellos el hierro y el acero, así como el aumento de la inflación en el país y los ajustes a las tasas de interés, hacen que el desarrollo de la estrategia de los involucrados sea más exigente. Afortunadamente, el impacto no ha sido tan fuerte y, a través de la conciliación de los precios con algunos proveedores, el desarrollo de los proyectos ha seguido su curso.

Pero, más allá de los números que surgen de los balances de las ventas y los subsidios otorgados, lo importante es que, como nunca antes –incluso, en medio de la emergencia por el Covid-19 y sus secuelas–, el sector constructor sigue reportando mes tras mes resultados relevantes que trascienden la compraventa de vivienda tradicional y exploran nuevos mercados.

¿Qué es y cómo se accede al subsidio Jóvenes Propietarios*?



Es una apuesta del Gobierno Nacional para que los **jóvenes entre 18 y 28 años** puedan acceder a una vivienda de interés social financiada y con acompañamiento permanente en el proceso. **Deben tener ingresos inferiores a los 4 SMMLV**, no ser propietario de vivienda ni haber sido beneficiario de subsidio de vivienda previamente.



Se otorga para la compra de una **VIS nueva, que no supere los 135 SMMLV o los 150 SMMLV**, según el municipio en el que se compre la vivienda.



Para acceder a la garantía 100% subsidiada y a la concurrencia del Gobierno Nacional y las Cajas de Compensación Familiar **se deben tener ingresos inferiores a los 2 SMMLV**.



Dos jóvenes puede solicitar de manera conjunta el crédito si ambos cumplen con las condiciones económicas y etarias.



Para acceder, primero debe solicitar información sobre el programa en las entidades crediticias de preferencia, buscar una vivienda de interés social que se ajuste a las condiciones establecidas en el programa y realizar un ahorro programado en el cual se alcance al menos el 10% del valor de la vivienda.

** Las garantías crediticias de tasa de interés y financiación ofrecidas por este programa solo están disponibles en el Fondo Nacional de Ahorro.*

Subsidio 'verde' y para jóvenes

La Ecoapertura es una de las estrategias que apunta en esa línea. A través de este subsidio, que se entrega a quienes invierten en proyectos habitacionales que aportan al desarrollo sostenible, ya se han beneficiado más de 470 familias. Un dato relevante que tiene estrecha relación con la idea de que la construcción sea amigable con el medioambiente.

Al respecto, un informe de Asobancaria destacó el hecho de que, cada vez más, se incentive la generación de una oferta amplia de bienes y servicios que incorporen criterios de sostenibilidad. En este punto, el sector vivienda no se ha mantenido al margen ofreciendo más soluciones.

“Los esfuerzos de los sectores público y privado han generado acciones que hoy se traducen en la incorporación de certificaciones en los proyectos constructivos que vienen ganando terreno. De ahí, que en los últimos 10 años Colombia haya pasado de tan solo un proyecto certificado a 258”, señala Asobancaria.

Consecuentes con esta tendencia, los constructores y la política habitacional del país están incentivando esta Ecoapertura que, también responde a las necesidades de una nueva generación de compradores, muchos de ellos de clase media, que le está apostando a la también llamada “arquitectura verde”.

Al mencionar al grupo de nuevos inversionistas en vivienda, surge otra noticia relevante para el país: el programa Jóvenes Propietarios, con el cual el Gobierno Nacional apoya a los potenciales adquirientes de oferta residencial con edades entre 18 y 28 años.

Con corte al 17 de mayo pasado, ya se habían entregado 14.110 subsidios de esta iniciativa que se impulsa a través del FNA y con la cual se rompe el paradigma de que los millennials no estaban interesados en este

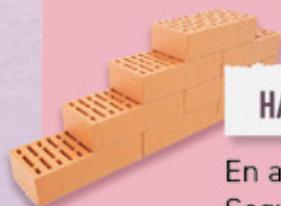
tipo de negocio. Sin embargo, ahora pueden acceder a VIS con una tasa de interés de menos del 7%, financiación de hasta el 90% del valor del inmueble y un respaldo del Fondo Nacional de Garantías.

Otra ventaja adicional de la dinámica de la industria edificadora tiene que ver con la cobertura. Por medio de estos programas y con la premisa de que Colombia es un país de regiones, cada una de estas iniciativas se han transformado en verdaderas soluciones en el territorio nacional. De hecho, el país cuenta con más de 3.000 proyectos en oferta y, aunque Bogotá, Antioquia, Cundinamarca, Valle del Cauca, Atlántico y Bolívar, ocupan el top 6 en el listado de Camacol, también hay

regiones como Santander, Norte de Santander, el Eje Cafetero, Nariño, Huila y Cesar donde hay nuevos propietarios de viviendas nuevas.

De esta forma, la apuesta al cierre del 2022, según la ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio, Susana Correa, está alineada con las proyecciones de Camacol y otros analistas: sumar, cuando termine el año, más de 250.000 viviendas nuevas vendidas y culminar con más hogares propietarios a través de los diferentes programas y la unión de esfuerzos de todos los actores involucrados en línea, precisamente, con la idea de que “la vivienda es el mejor camino para reducir el déficit y hacer de Colombia un país de propietarios”.

UN MERCADO EN CRECIMIENTO



HABRÁ OFERTA

En abril, los metros cuadrados iniciados **aumentaron 53% frente al mismo mes del 2021**. Según Galería Inmobiliaria, siguen mostrando los mayores niveles de los últimos 7 años con 10,3 millones iniciados en los últimos 12 meses. El metraje VIS participa con el 62% y alcanza cifras récord; mientras que el No VIS se estabiliza, con un alza del 10,5%.



SE VENDE MÁS RÁPIDO

El inventario de vivienda terminada, en manos del promotor, sigue disminuyendo. **En el año pasado cayó 38%**. El indicador de rotación trimestral No VIS en la mayoría de las ciudades se ubica por debajo de los 18 meses, con un promedio nacional de 11,3 meses.



AUMENTÓ EL PIB DEL SECTOR

Según el DANE, el PIB de edificaciones **tuvo un crecimiento anual de 10,3% en el primer trimestre del año**, con una variación importante de la vivienda en un 13,1%.

Hablemos de productividad

83% de las organizaciones creen que necesitan mayor agilidad y rendimiento para enfrentarse al cambio*.

Por eso, creamos un ecosistema de productividad que ofrece:



Red de espacios

estratégicamente ubicados en Bogotá, creados para salir de la rutina, favorecer la concentración y aumentar la **productividad**.

Red de espacios

diseñados para encuentros estratégicos y de innovación; plataforma digital de reconocimiento del talento, y espacios para eventos híbridos en grandes formatos.

Trabajo en equipo



Acompañamiento estratégico

para fortalecer modelos de negocio; formar a la medida para afianzar habilidades de los trabajadores y gestionar el talento humano que las empresas necesitan. Conectamos la demanda con la oferta laboral.

Crecimiento empresarial

La comunidad empresarial

que conecta a las organizaciones y reconoce a las que hacen negocios haciendo el bien.

Adaptarse al cambio e innovar, juntos lo hacemos posible.

*Fuente: The Great Realization Report- Manpower Group, 2022

Conozca más en
columbus.com

