

Comentario Económico del día

Director: Sergio Clavijo
Con la colaboración de María Paula Salcedo

Mayo 10 de 2012

La Política de Vivienda en Colombia: de los Subsidios a la Vivienda Gratis

El mundo desarrollado experimenta una Gran Recesión (2007-2012) por cuenta de una profunda crisis hipotecaria auto-fabricada. Especialmente los gobiernos de Estados Unidos, Gran Bretaña y España consideraron que la mejor política de aceleración del crecimiento consistía en intentar volver a “todo el mundo” propietario de vivienda (ver *Comentario Económico del Día* 19 de Octubre de 2011). Es claro que esa política fracasó estruendosamente.

En Colombia son bien conocidos los programas de este tipo, los cuales tuvieron relativo éxito en el caso de Pastrana (1970-1974), pero fracasaron en los casos de Betancur (1982-1986) y Uribe II (2006-2010), tanto por la falta de financiamiento en los estratos bajos como por la carencia de suficientes terrenos urbanos para ello.

¿Qué esperar de la Administración Santos? Si bien el sector de la construcción creció un satisfactorio 5.7% en el 2011, el grueso de ese impulso vino por las obras civiles, repuntando a un 15.1% anual en el cuarto trimestre. Sin embargo, nos ha sorprendido la desaceleración de las edificaciones a tan sólo un 1.6% anual en ese último trimestre. Vale la pena revisar qué está pasando a nivel residencial y analizar el componente de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), hasta \$37 millones, y la Vivienda de Interés Social (VIS), hasta \$72 millones.

Cabe recordar que el Decreto 1143 de 2009 había relanzado el programa de subsidios a la tasa de interés hipotecaria, alimentando dichos subsidios por la vía presupuestal (FRECH). Esa “primera generación” de subsidios cubrió unos 32.000 cupos, por valor de \$537.000 millones, pero cubriendo un amplio espectro, desde VIP, VIS y hasta los estratos 3 y 4. La Administración Santos, a su llegada, decidió ampliar los cupos a 136.000 hasta finales de 2011, logrando que la inversión ascendiera a \$1.2 billones (ver cuadro adjunto).

Aunque el número de hogares favorecidos se incrementó, se ha venido discutiendo la efectividad de los subsidios a la tasa. Hoffstetter et al. (2011) concluyeron que dicho traspaso fue “incompleto”, alcanzando sólo un rango de 68%-70%, pues el remanente habría ido a parar a los bancos, al no reducir la tasa de interés proporcionalmente.

Siguiendo experiencias exitosas en Chile y México, ahora la Administración Santos se ha embarcado en un esquema de “segunda generación” a través del mecanismo de subastas, que aseguren que toda la reducción se les transmite a los demandantes de crédito. Además, estos créditos se focalizarán más en

Continúa

Director: Sergio Clavijo
Con la colaboración de María Paula Salcedo

VIP y VIS. El problema es que la reglamentación de todo esto ha tomado más tiempo del programado y ello también está haciendo mella en la dinámica del sector de edificaciones, antes comentada.

La política más reciente, de abril de 2012, ha virado de “cuota inicial baja” a viviendas gratis para Sisben 1, damnificados por el invierno, desplazados, madres cabeza de hogar y adultos mayores que estén registrados en la Red Unidos. Con ello se busca dotar de vivienda a unas 100.000 familias durante 2012-2014, requiriendo recursos presupuestales por cerca de \$3.7 billones, a razón de \$700.000 millones durante seis años. Los constructores que ganen la subasta recibirán pagos contra-entrega. El problema radica en que no está claro de donde saldrán los terrenos donde su ubicarán dichas viviendas y si ellos están contemplados en dichos valores presupuestales.

Coinciden estos anuncios con importantes cambios en el gabinete ministerial y en plenos albores de búsqueda de la re-elección para el período 2014-2018 por parte de la Administración Santos. Si bien es válido ayudar a los más pobres, que no tienen ni para una cuota inicial, la pregunta es: ¿Por qué estos programas tan importantes no se habían incluido y pensado ordenadamente con el Plan Nacional de Desarrollo 2012-2014? ¿Por qué aparecen ahora de forma algo atropellada y liderados por el anterior Ministro de la política?

En síntesis, si bien existen colombianos en pobreza-indigencia que requieren ayuda, estos procesos requieren más estructuración y planeamiento que el transmitido hasta la fecha por la Administración Santos. Si sumamos los programas asistenciales, tipo BEPs, ayudas a los damnificados, urgencia en proyectos de infraestructura y ahora estos de vivienda gratis, nos quedamos con la sensación que el reiterado discurso del gobierno de “no necesitamos más recaudo” va perdiendo asidero y hasta sentido económico.

¿Acaso se habrá percatado el gobierno de Colombia que hasta Chile está impulsando este año una reforma tributaria en búsqueda de incrementar sus recaudos en 2% del PIB de forma permanente, intentando llevarlos al 23% del PIB, frente al 14% que muestra hoy Colombia y una media del 17% en la región?

Evolución de la cobertura otorgada por segmento (2009-2011)													
Segmento	Cobertura a la tasa de interés (%)	Valor de la vivienda		Número de cupos									Participación (%)
		SMMLV	\$ Millones de 2011	Res. 954 de 2009	Res. 1707 de 2009	Res. 3177 de 2009	Res. 1139 de 2010	Res. 1291 de 2010	Res. 2968 de 2010	Res. 932 de 2011	Res. 1817 de 2011	Res. 2558 de 2011	
1 (VIP)	5	Hasta 70	Hasta 37	4.000	9.500	12.700	14.800	24.500	27.324	33.885	33.885	29.221	21.5
2 (VIS)	5	+70 >135	+37 >72	10.000	13.000	19.200	30.700	39.000	45.368	51.343	60.543	65.315	48.0
3	4	+135 >235	+72 >126	9.000	12.500	12.500	13.500	18.000	21.620	24.065	24.065	24.065	17.7
4	3	+235 >335	+126 >179	9.000	12.000	12.000	12.800	13.500	17.666	17.531	17.531	17.531	12.9
Total				32.000	47.000	56.400	71.800	95.000	111.978	126.824	136.024	136.132	100

Fuente: Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Camacol.