

EL SECTOR EDIFICADOR SIGUE SIN RESPUESTAS DESPUÉS DE TRES MESES DE GOBIERNO

En esta edición del RASEC de octubre, se abordará la necesidad de revisar la política No VIS por parte del gobierno. Aunque desde cierto punto de vista se puede justificar la finalización de este subsidio, es necesario reconocer que el volumen de ventas de este segmento determina gran parte del valor agregado que el componente de edificaciones genera en la economía.

Los subsidios No VIS son medidas que tienen precedentes. Su primera versión se dio con el PIPE I y II del gobierno Santos y en años más recientes han jugado un papel transversal para el proceso de reactivación de la economía, en el marco de la pandemia, bajo la figura del FRECH No VIS en el gobierno Duque. Esta última estrategia se desarrolló con dos objetivos centrales. El más claro buscaba aprovechar los multiplicadores del sector constructor. Según el Marco Fiscal de Mediano Plazo de 2022, la construcción es el segundo sector con mayor efecto multiplicador de la economía. Por cada peso que se genera en el sector, la actividad constructora le agrega 2.2 pesos a la economía nacional. Valor que no es despreciable y que solo lo supera la industria con un multiplicador de 2.3. El segundo objetivo, que es igual de importante, buscaba avanzar en la gran tarea de reducir el déficit habitacional que hay en el país.

Ahora, es necesario reconocer que el sector comienza a atravesar un momento difícil. La desaceleración de las ventas en lo que va corrido del segundo semestre del año (solo en septiembre la reducción fue de 28.7%)

tendrá un efecto muy importante en la capacidad de generación de valor agregado del sector en 2023. En ese sentido se esperaría una respuesta más decidida por parte del gobierno nacional. No obstante, desde un punto de vista fiscal y de prioridades del nuevo gobierno, se observa una reorganización del ministerio para asegurar una mayor ejecución en el sector de agua y saneamiento básico.

Sumado a eso, hay varias noticias recientes que deberían preocupar al sector edificador para lo que viene en el 2023. Desde el Ministerio de Vivienda, aseguran que el presupuesto para proyectos rondará los \$2.26 billones de pesos. Si se conoce que la inversión esperada en Mi Casa Ya para este año rondará los \$1.74 billones de pesos y haciendo una proyección basada en la demanda de subsidios No VIS, que podría finalizar el año en niveles cercanos a los 25.000 (una inversión entre \$1.05 y \$1.10 billones de pesos), lo que se observa es una fuerte reducción en el presupuesto de vivienda. Para el presente año la cifra se acerca a los \$2.84 billones de pesos, superior a la cifra mencionada para el presupuesto del próximo año. El anuncio realizado en el pasado Congreso de Camacol representa una reducción cercana a un 20%, una mala noticia para el sector, que además se da sin conocer cómo será su desagregación.

Ahora, lo negativo de la noticia va más allá de la reducción y se concentra en tres elementos principales. En primer lugar, si bien Colombia ha mostrado una evolución positiva en la reducción del

¹ Cifras correspondientes al informe de Galería Inmobiliaria del mes de septiembre de 2022.

RASEC

REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

déficit habitacional (32,8% en 2019 vs 31% en el 2021²), el reto continúa siendo profundo tanto en la dimensión cualitativa, así como en la cuantitativa. Los esquemas de subsidio de demanda han sido unas políticas efectivas para reducir estos fenómenos y, debilitarlos incidirá en una desaceleración de la reducción de las condiciones deficientes de vida de muchos colombianos. Segundo, se pone en riesgo el empleo en el sector constructor. Consistentemente, según cifras de Camacol, se están teniendo niveles de trabajadores por encima de 1 millón en el presente año. Si se reduce la actividad de forma transversal, tendremos un sector edificador que, a pesar de tener un potencial de generación de empleo alto, no ayudará en la reducción del desempleo como viene haciendo en este proceso de reactivación económica, sino que tendremos a un sector que por el contrario contribuirá en el número de desempleados. Por último, se perderá el multiplicador sectorial y se verán afectadas las 34 actividades ancladas al desempeño de este sector, algo que no se debería tomar a la ligera en un momento de desaceleración del crecimiento en el país.

Dado este panorama de restricción fiscal, se mantiene la pregunta hacia el rector de política acerca de las medidas que se van a tomar para que no se deteriore de forma acelerada como se ha observado en los últimos meses. Como se ha evidenciado en el pasado, no todas las medidas de política necesariamente requieren un esfuerzo fiscal amplio y si pueden ayudar a que el sector edificador no se detenga. Por ejemplo, en el pasado se ha modificado el *Loan to Income*³ (LTI) para el segmento VIS que se ubicaba en el 30% y se logró subir hasta el 40% sin un deterioro de la calidad de la cartera (se encuentra en 2.7% en el mes de julio). Esta opción habilitó a muchos hogares a comprar su primera vivienda sin necesidad de crear un nuevo programa y se podría adaptar para el segmento No VIS en un momento en el cual se elimina las ayudas que venían funcionando desde

2020. A su vez, se podría revisar los parámetros de las garantías que provee el Fondo Nacional de Garantías en su papel de fiador, que puede llegar a respaldar hasta el 90% en viviendas VIS y sobre el cual se podría revisar si existe margen para potenciarlo en el segmento No VIS. De igual forma, se podría hacer una revisión a la posibilidad de ampliar el papel de las Cajas de Compensación Familiar a vivienda No VIS., partiendo de la exitosa figura de la concurrencia de subsidios que ha logrado otorgar 53.974 subsidios en el segmento VIS (19% del total de MCY).

Como hemos resaltado en los informes pasados, todavía no se tiene una hoja de ruta clara sobre lo que va a ser la política en el sector de edificaciones. Se ha mencionado un mayor enfoque en la vivienda rural, una mayor apertura de MCY a sectores de bajos ingresos y en regiones apartadas (aunque según cifras del mismo ministerio el 74,3% de los subsidios se han otorgado a hogares con ingresos menores a 2 salarios mínimos mensuales) sin tener una hoja de ruta clara. De lo único que se tiene certeza finalizando este mes de octubre es la reducción en términos nominales del presupuesto de inversión de vivienda, del abandono de cualquier apoyo presupuestal al segmento No VIS (que representa el 51% del total de los ingresos por ventas del sector⁴). Anuncios que seguramente no son los mensajes que espera el sector, especialmente en un momento donde sigue primando el aumento de los costos de los insumos y la inflación, lo que reduce la capacidad de compra de los colombianos.

Siendo así, sorprende la falta de acciones para tratar de impulsar un sector que ha sido una de las locomotoras de la recuperación económica y que no pasa por su mejor momento. Es momento de que el gobierno comience a aclarar cuáles van a ser sus metas de aquí a 2026, cómo va a ejecutar los recursos para conseguir estas metas y qué espera dejar como legado.

² DANE ECV.

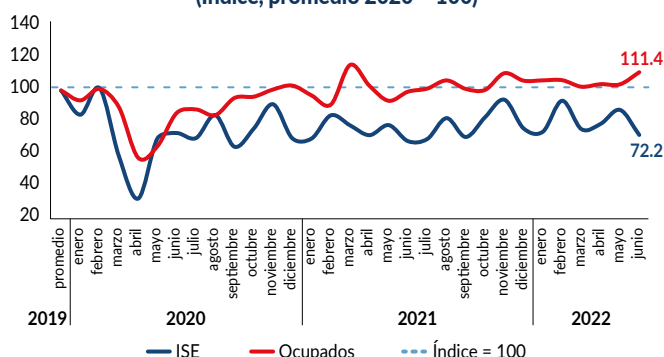
³ % del ingreso máximo que los hogares pueden dedicar al pago de una hipoteca.

⁴ Datos correspondientes al informe de Galería Inmobiliaria del mes de septiembre de 2022

RASEC

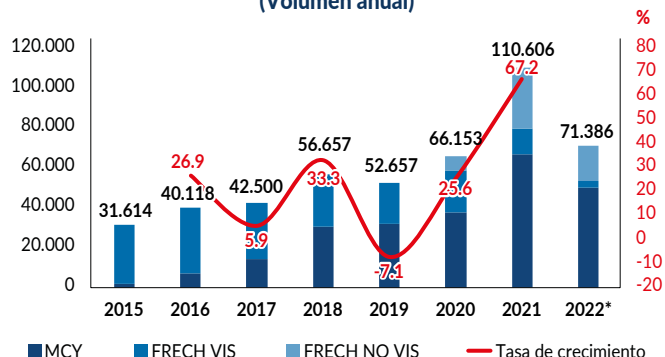
REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

ISE vs. Número de ocupados
(Índice, promedio 2020 = 100)



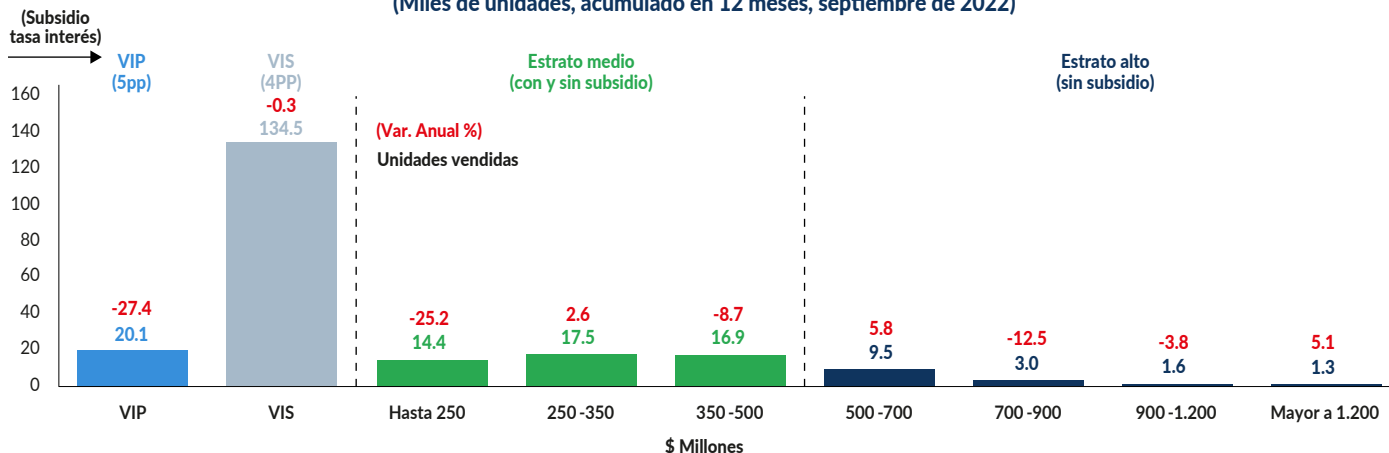
Fuente: elaboración ANIF con datos del DANE.

Asignación de subsidios familiares de vivienda
(Volumen anual)



Fuente: Ministerio de Vivienda.

Ventas de vivienda por rango de precios
(Miles de unidades, acumulado en 12 meses, septiembre de 2022)



Incluye cifras de Bogotá, Medellín, Cali, Bucaramanga, Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Villavicencio, Girardot/campestre, Armenia, Pereira, Manizales, Ibagué, Cúcuta, Montería.
Fuente: cálculos ANIF con base en Galería Inmobiliaria.

En esta versión del RASEC no se publica la acostumbrada hoja de indicadores en tanto se están realizando actualizaciones a la misma. En la próxima publicación se hará la presentación de la nueva versión de la hoja con la modificación de indicadores y las fuentes que los alimentan.