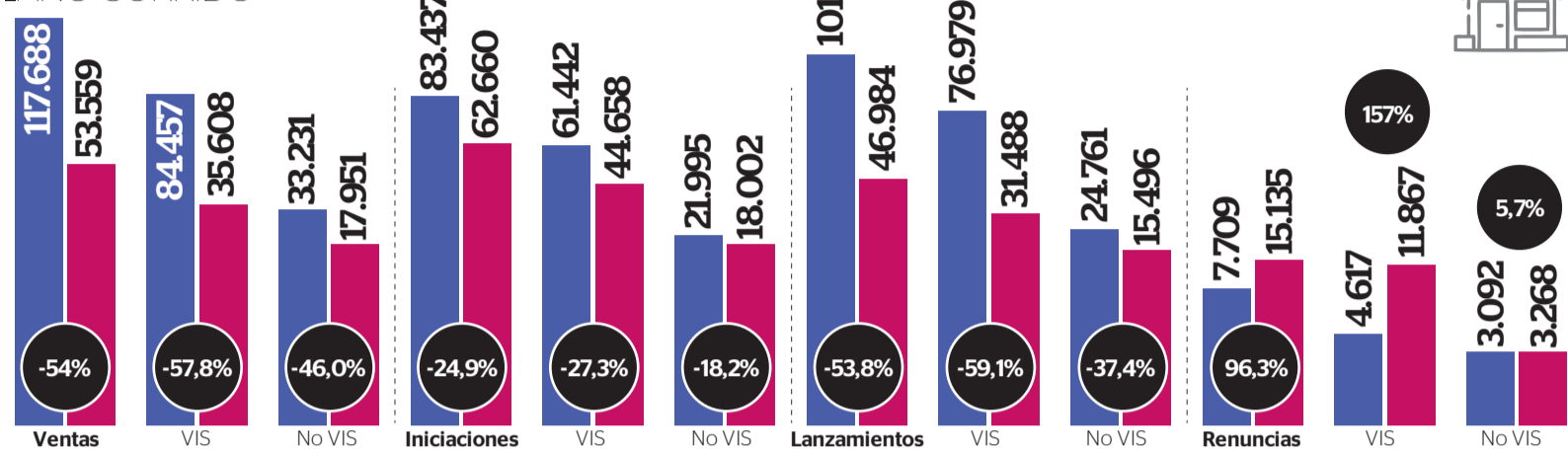


PANORAMA
DE VIVIENDA
AÑO CORRIDO

El freno en las ventas de vivienda contagia a otros eslabones de la cadena



Firmas en Córdoba y Sucre cancelaron 71% de sus obras VIS por edificar. Ferreterías y cemento sienten el impacto.

Paula Galeano Balaguera

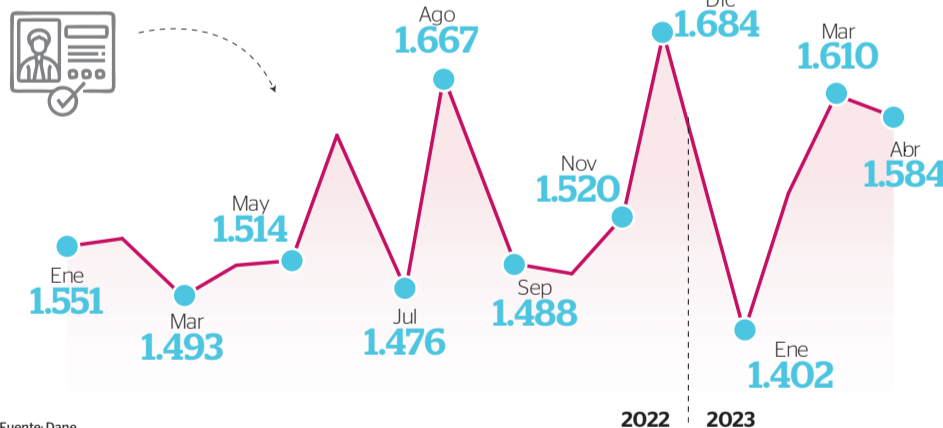
EL FRENO del sector edificador está afectando a los sectores de esta cadena clave para la economía del país, al igual que al empleo, y ha puesto en jaque la viabilidad del modelo de negocio de esta actividad.

La primera señal de alarma fue en octubre de 2022, con una baja en picada de las ventas de vivienda, que abrió una herida en el sector, luego de una vigorosa y rápida recuperación después de pandemia.

Tras meses en descenso, en lo corrido del año a mayo, según la Cámara Colombiana de Construcción (Camacol), la comercialización de inmuebles habitacionales cayó 54%, y en lo que se refiere a la Vivienda de Interés Social (VIS), la profundización de la baja es mayor, llegando a 57,8%.

La tendencia en descenso del segmento VIS, que ya cumple ocho meses, inició con el revuelo por los cambios al modelo de subsidios del plan 'Mi Casa Ya', que el Gobierno propuso reformar con el fin de "llegar a

EMPLEOS



Fuente: Dane

los hogares que más lo necesitaban". Por tal motivo se decidió utilizar la base de datos del Sisbén para catalogar y clasificar a las personas que podrían recibir este alivio económico, para la compra de su vivienda.

Sin embargo, ante los ojos de los expertos, este cambio agregó un trámite dispendioso para las familias que deseaban comprar su primer hogar.

Con este mar de incertidumbre, desde ese mismo mes del 2022, las ventas empezaron a frenar el tren de la construcción. Y a hoy,

En lo corrido del año a mayo, los lanzamientos descendieron 53,8% y en VIS 59,1%. Así mismo, las iniciaciones bajaron 24,9% y en VIS 27,3%".

mes tras mes, caen más del 50% las ventas de VIS.

Una baja en la comercialización que ralentizó a todo el sector. Por ejemplo, al haber menos demanda, los lanzamientos descendieron (en lo corrido del año) 53,8% y en VIS 59,1%. Asimismo, las iniciaciones bajaron 24,9% y en VIS 27,3%.

Ante ello, con las reglas cambiando en el programa Mi Casa Ya y las ventas bajando, los compradores que ya habían invertido sus ahorros para adquirir su vivienda entraron en alerta, lo que ha hecho que los de-

sistimientos de las familias crecieran 157% frente al mismo periodo de 2022 en el segmento VIS, pues al no tener claridad si se tendría o no el subsidio estatal, y al depender de un proceso distinto para su asignación, los hogares optaron por recuperar y cuidar sus recursos.

Debido a que el programa 'Mi Casa Ya' y su inyección a la economía es el aceite en el gran motor de la construcción, las modificaciones y ajustes en el programa han llevado al sector a reevaluar sus planes, pues siete de cada 10 viviendas

que se venden en el país, son VIS. A esta situación se le han sumado las dificultades macroeconómicas, ya sea inflación o alza en las tasas de interés, lo que ha hecho que los hogares colombianos vean cada vez más apretados sus presupuestos mes a mes, lo que dificulta generar un ahorro o destinar recursos para una cuota inicial, afectando así la decisión de compra o la continuidad del negocio.

En el caso del sector empresarial, estas dinámicas han hecho, en el mejor de los casos, que bajen sus expectativas en el nivel de ventas manteniéndose a los mismos niveles de 2022 y en otros, los más pequeños, está en vilo su continuidad en 2024, pues llegaron al punto que las deudas devoran el patrimonio.

SUFRE LA CADENA

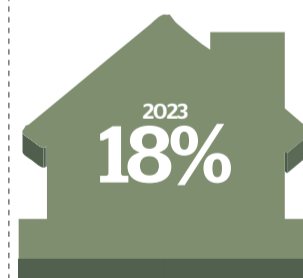
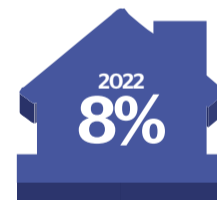
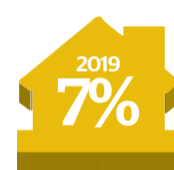
Aunque el Gobierno, desde que planteó el cambio en el modelo, prometió llegar a pequeños empresarios, que en este renglón son el 92% del tejido, pasados ocho meses desde el comienzo de la 'crisis', sus modelos financieros se ven agrietados.

Pero las constructoras no son las únicas afectadas por los estragos de la caída del sector.

Vale recordar que este sector mueve a más de 30 renglones económicos. En el caso del comercio, las mipymes de artículos de ferretería, vidrios o pinturas, no solo han visto una reducción en el 17,3% de sus ventas (abril 2023 frente a abril de 2022), sino que sus ingresos nominales han descendido 20% de manera trimestral, lo que ha desencadenado que el personal ocupado de este sector disminuyera el 20%.

En el caso de las cementeras, toda esta baja ha hecho que se demande menos de este insumo esencial para la construcción, al punto que los despachos de cemento pasaron de 3,5 millones de toneladas en el último trimestre de 2022, a 3,15 millones de toneladas tan solo tres meses después. Asimismo, la producción de concreto para vivienda pasó de 1,15 millones de metros cúbicos a 1,02 millones en este mismo periodo, es decir, bajó 12%. Por ello, empresarios insisten en el llamado al Gobierno y en que se le de una mano a esta industria. ☞

ETAPAS CANCELADAS



Pequeños constructores, con las finanzas agrietadas

‘Los proyectos no solo se comen la utilidad, ahora el patrimonio’



Juan Diego Gómez, gerente de la constructora Poporo. Cortesía

LA REGIONAL de Camacol Quindío dejó en evidencia que más del 63% de los proyectos VIS por construir están siendo cancelados. Esta situación ha hecho que los constructores tengan que ingeniárselas para continuar en el juego. Pese a la resistencia, el castillo que construyeron las pequeñas empresas empieza a derrumbarse.

Ejemplo de esto ocurre en la constructora Poporo, ubicada en Armenia, la cual, según Juan Diego Gómez, gerente de la firma, esta siendo devorada por la coyuntura económica y la situación con Mi Casa Ya, pues además de no recibir margen de sus proyectos, con el fin de mantener empleos y terminar algunas obras, ha puesto en riesgo su patrimonio.

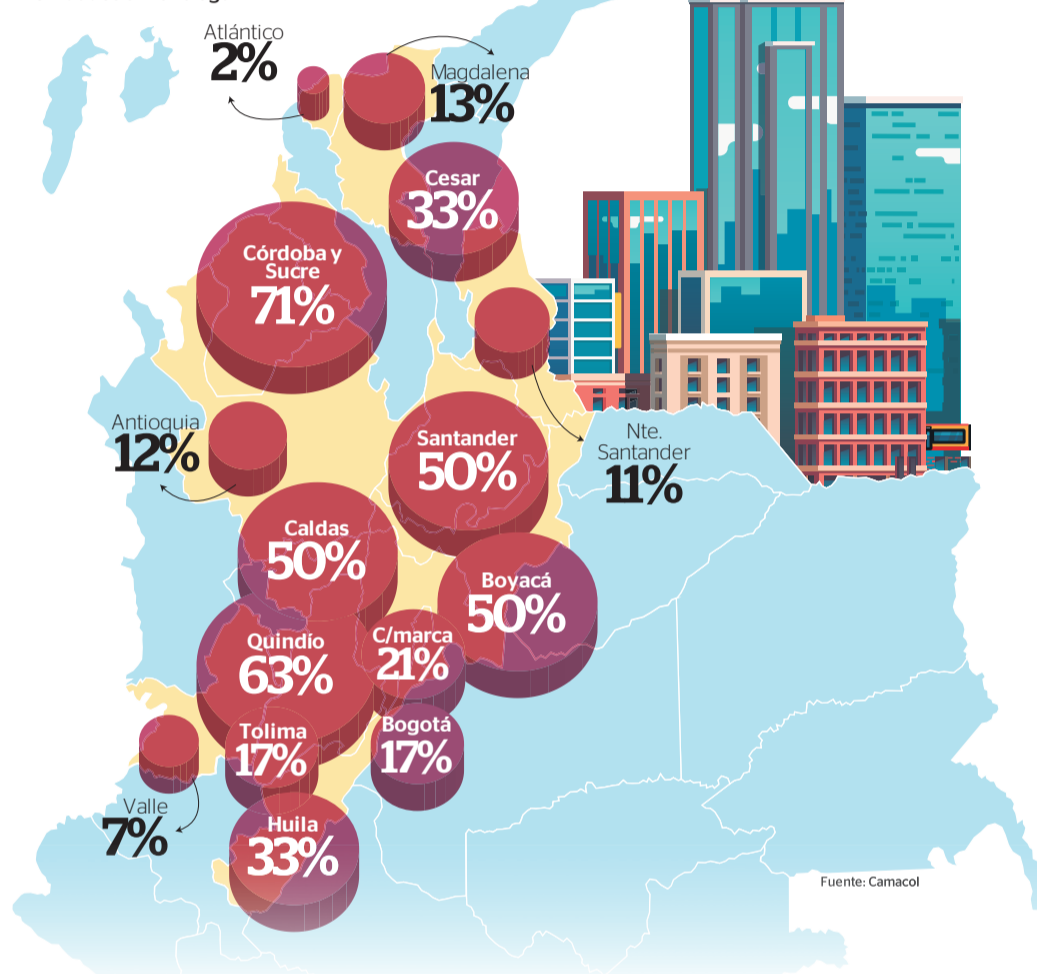
“Los proyectos ya estaban vendidos a las familias y hemos tenido que asumir los sobrecostos, pero estábamos esperanzados en que las familias tuvieran un cierre financiero en octubre de 2022 con Mi Casa Ya, pero no pasó. Ahora estamos con los edificios hechos y sin poder pagarle al banco los créditos con tasas muy altas. Nuestro patrimonio fue construido con mucho esfuerzo y ahora estos proyectos se lo están consumiendo”, dijo.

Y aunque si bien el gerente de la firma ve interés en asignar los subsidios pendientes por pagar, considera que se hace de manera lenta. De no cambiar esta situación, ven difícil seguir operando VIS.

“Tenemos dos proyectos suspendidos y avanzamos con uno. Estamos esperanzados en alcanzar subsidios de Mi Casa Ya. De no tenerlos vamos a quedar acumulados y el banco cobrando”, apunta.

Sobre los cambios, Gómez considera que el subsidio no llegará ni a los más vulnerables ni a las MiPymes y será algo de ‘suerte’ para ambos.

ETAPAS CANCELADAS VIS
DE ENERO A MAYO DE 2023
*Unidades sin entregar



‘Tuvimos que parar la mitad de nuestros proyectos de VIS’

LA CONSTRUCTORA HMM, que participa con su oferta tanto en Córdoba como en Sucre, también ha tenido que soportar los malos vientos y gracias a otras fuentes de financiamiento, ha aguantado el duro golpe económico de los últimos meses.

No obstante, al ser una compañía que le apuesta fielmente a la Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), los cambios en el panorama macroeconómico y en el programa Mi Casa Ya ha hecho que la empresa esté en serios aprietos económicos. Por ejemplo, antes de la ‘crisis’ podían trabajar con cuatro o cinco proyectos, y ahora trabajan para terminar dos.

“Desde hace mes y medio nos toca suspender algunos proyectos de interés social porque vemos que no hay recursos. Sin embargo, desde hace más de 20 días vemos que hay interés por hacer fluir los recursos, eso nos



Horacio Mendoza, gerente de la constructora HMM S.A.S. Cortesía

dio confianza de reiniciar. Hay otras empresas que no han contado con esa suerte”, señala Mendoza.

Pese a que el gerente de la constructora es optimista y espera que el Gobierno pueda ayudar a las firmas regionales, no desconoce que es un duro panorama el que se vive, donde la subida en los precios de los insumos y las alzas en las tasas de interés exprimen cada vez más a la caja.

“Nuestro margen de utilidad ha bajado, sobre todo porque construimos menos casas, pero los costos administrativos sí son los mismos. Nosotros tenemos otras fuentes de negocio que son las que están soportando sobre los hombros esta situación”, reconoció.

“El Gobierno tiene que hacer algo para irrigar crédito popular a las clases que más lo necesitan, y las tasas tienen que bajar para que podamos seguir construyendo VIS”, remató.

‘Reducimos en 75% nuestro personal para lograr sobrevivir’



Humberto Ramos, gerente de Rave Construcciones S.A.S. Cortesía

EN CÓRDOBA sucede una situación incluso aún más grave que en otras regiones. Según Camacol, en este departamento y en Sucre se han cancelado el 71% de los proyectos VIS por edificar, una dinámica que está apretando las finanzas de las constructoras y acortando su vida.

Para la firma con 13 años en el mercado, Rave Construcciones S.A.S., ubicada en Montería, entre los motivos destaca que desde el cambio de Gobierno dejaron de recibir el flujo de subsidios de Mi Casa Ya, ingresos necesarios para operar, pues estos dineros hacen parte de su músculo financiero para operar. Al no recibir estos recursos y pese a optimizar sus costos, el oxígeno se está agotando.

Para aguantar la situación, la firma recortó en dos oportunidades su planta de personal. La primera fue en el mes de diciembre, quedándose con el 50% de los trabajadores, esperando que las condiciones mejoraran para 2023. Sin embargo, al seguir la coyuntura redujo nuevamente a la mitad su planta.

“Todos los constructores queremos trabajar, pero necesitamos dinero para ello porque el sector financiero es más voraz con los pequeños empresarios. Para obtener liquidez, trato de moverme con otro proyecto No Vis que tengo. El poco capital que poseemos es para pagar la nómina y los servicios, pero tuvimos que reducir los recursos para licenciamiento, publicidad y diseño”, señaló Humberto Ramos, gerente de la firma.

Incluso han ofrecido a los compradores pagos de contado con descuentos para poder pagar sus obligaciones. De seguir así y si no se le asignan los subsidios faltantes en el segundo semestre, Ramos asegura que no podrán operar en 2024.

El Gobierno confía en un pronto alivio del mercado inmobiliario



A CRITERIO del Ministerio de Vivienda, el hecho de que dentro de los ajustes realizados a Mi Casa Ya se considere prioridad en la asignación de pun-

taje a los solicitantes en municipios de categoría 5 y 6 (hasta 20 puntos), esto con el fin de asegurar que el programa llegue a municipios que han sido desatendidos, lo cual ayudará al sector en estas zonas.

“Con la creciente demanda y asignación de subsidios en los municipios más pequeños, se espera incentivar la oferta de vivienda VIS en estas zonas del país, vinculado a más constructores regionales y fortaleciendo el rol de los pequeños constructores en el desa-

rollo de vivienda VIS en el país”, reconocen. Además, sobre la desaceleración del sector, reconocen que si bien la construcción de edificaciones no es el principal generador de valor agregado en el país, tiene una participación del 2 % en el PIB y se ubica como la actividad número 15 entre 61 que más aporta a la economía.

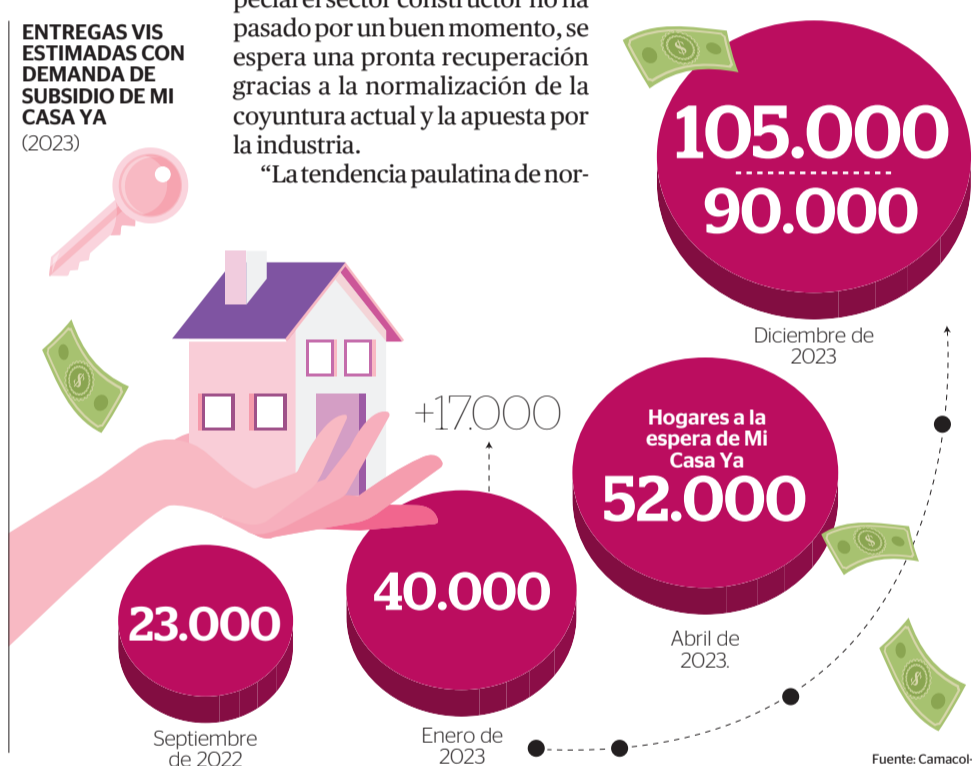
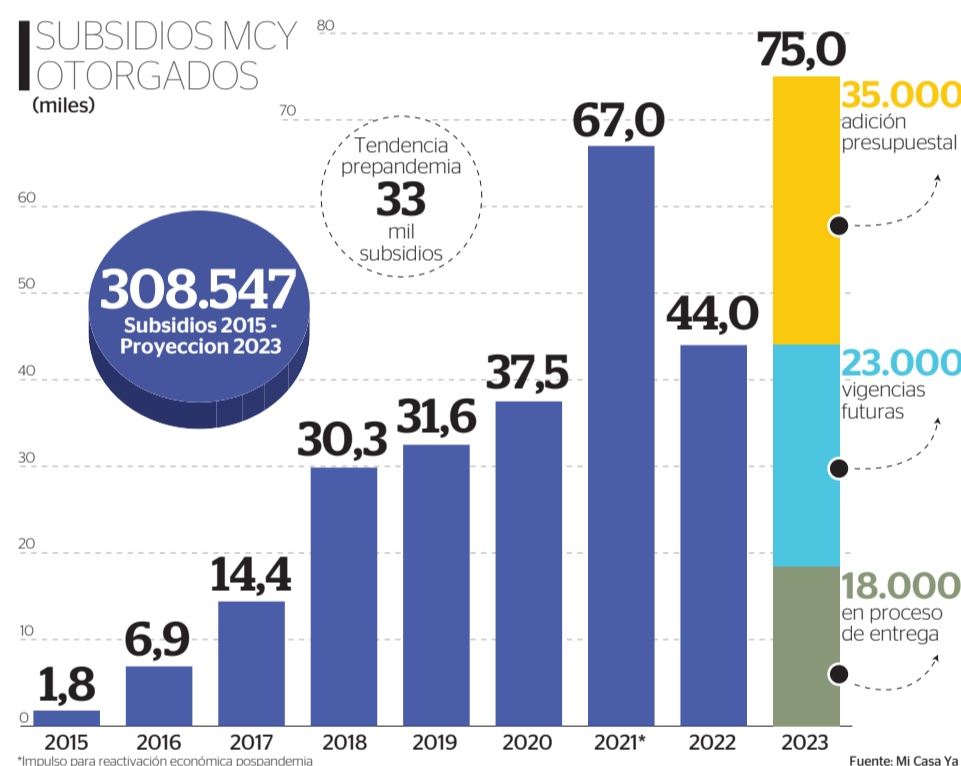
“La construcción de edificaciones se caracteriza por ser una actividad fundamental en materia de dinamismo económico y la creación de empleos, gracias a que tiene efectos directos, indirectos e inducidos sobre los demás sectores y el ingreso de los hogares debido a sus altos encadenamientos productivos. Esto no va a cambiar”, remarcan.

De hecho, señalan que si bien la economía colombiana, y en especial el sector constructor no ha pasado por un buen momento, se espera una pronta recuperación gracias a la normalización de la coyuntura actual y la apuesta por la industria.

“La tendencia paulatina de nor-

malización de las tasas de intervención de política monetaria en conjunto con el compromiso del sector financiero debería llevar a una consecuente disminución de las tasas de financiamiento de los créditos hipotecarios, lo que sumado a la garantía de subsidios de Mi Casa Ya, que ya muestra elevados ritmos de asignación, debería traducirse en una mayor confianza de los hogares compradores de vivienda del segmento de interés social”, dicen.

“El objetivo del Ministerio será otorgarle una solución de vivienda digna a cada vez más colombianos, esto debe encontrar alineado con la realidad macroeconómica y fiscal del país”, concluyen.



Las tres propuestas para recuperar al sector

CON EL FIN de poder salir de la situación que amenaza la viabilidad de proyectos, ahorro y continuidad del sector como lo conocemos, Camacol le propuso al Gobierno tres alternativas para nuevamente recuperar a uno de los motores económicos del país.

1. QUEDAR AL DÍA CON MI CASA YA.

Tras más de ocho meses de diálogos, el Gobierno anunció que con la adición presupuestal de más de \$1 billón se lograría completar cerca de \$2,2 billones para el programa Mi Casa Ya, lo que permitiría dar 75.000 subsidios.

Sin embargo, según cálculos del gremio, son necesarios 105.000 subsidios para este año, teniendo en cuenta que para abril son más de 52.000 los hogares que estaban a la espera del alivio financiero.

No obstante, debido a la situación económica y el desistimiento de proyectos, la meta de 105.000 bajó a 90.000.

De esta manera, Camacol señala que

se necesitan al menos 15.000 subsidios y cerca de 33.000 coberturas a la tasa (fresh) para quedar al día.

2. APROPIAR LOS RECURSOS PRESUPUESTALES PARA EL 2024

Guillermo Herrera, presidente de Camacol señaló que para trabajar en la estrategia contracíclica anunciada por el Gobierno y apostarle al sector, es necesario apropiarse los recursos presupuestales para 2024 con el fin de respaldar más de 10.000 unidades de VIS que ya tienen el 70% comercializado y un año de preventa.

3. UN RÉGIMEN DE TRANSICIÓN ES NECESARIO

El gremio es enfático en que es necesario “un proceso de transición para que los hogares continúen (que ya compraron) con sus negocios inmobiliarios y los empresarios puedan cerrar los proyectos que tienen y lanzar otros” y evitar mayores estragos.

‘Los recursos no son ilimitados’: Minvivienda

PORTAFOLIO consultó a al Ministerio de Vivienda, sobre las propuestas de Camacol para reactivar a la industria, a lo que respondió que si bien comparten el interés de los constructores de seguir manteniendo Mi Casa Ya como uno de los protagonistas de la política de vivienda, el Gobierno debe procurar el mejor uso de los recursos disponibles, y recordó que no se trata de fondos ilimitados.

“El objetivo de Mi Casa Ya nunca ha sido el de cubrir toda la oferta de vivienda VIS en el mercado, sino brindar un apoyo para la adquisición a los hogares más vulnerables, y eso es lo que se busca a través de los ajustes efectuados”, señaló la entidad a este medio.

Además, remarcan que el Gobierno recibió un programa con una enorme brecha entre las expectativas del mercado y la disponibilidad de recursos, por lo cual decidieron cambiar las reglas de juego.

Sobre el proceso de transición, el Ministerio de Vivienda señaló que no incrementa los trámites de postulación y acce-

so a los beneficios del programa Mi Casa Ya, pues este proceso garantiza que los subsidios beneficien a un mayor número de hogares vulnerables.

“Al finalizar el 2022, Sisbén IV contaba con una cobertura de cerca del 60 % de la población y 70 % de los hogares colombianos, lo que demuestra que no se constituye en una barrera de acceso”, dicen.

Así mismo, recuerdan que en la nueva focalización se tiene en cuenta en este proceso al grupo D20, lo que cobija incluso a familias que poseen hasta 4 salarios mínimos de ingresos, por lo que no consideran que el cambio sea una barrera.

“Teniendo en cuenta que existen hogares que cumplen con los nuevos requisitos y tienen un proceso de compra de vivienda adelantado, se está priorizando la asignación de aquellas familias que tienen prevista firma de escrituras en los seis meses posteriores a la expedición del Decreto. Lo anterior permite reducir el stock de viviendas ya terminadas y evita desistimientos.