Cámara Venezolana de la Construcción registra una «paralización del 98 %»

Déficit de oferta, inequidad en el acceso, crecimiento de asentamientos informales y ausencia de políticas públicas describen las precarias condiciones de la vivienda en gran parte de Latinoamérica, donde el incumplimiento de los programas gubernamentales y la escasez de financiación privada terminan dibujando un complicado escenario.

Inversión en vivienda como motor económico

El sector de la construcción de viviendas suele ser un importante motor de crecimiento económico y tiene efectos multiplicadores en el resto de la economía. Pero en América Latina no siempre es así.

Por ejemplo, el sector de la vivienda en Colombia está desacelerado desde hace más de un año y las ventas cayeron el 44,9 % en 2023.

Dado el peso que la construcción tiene en la economía de este país, la caída en la venta de viviendas incide en el pobre crecimiento del PIB, que el año pasado fue solo del 0,6 %.

Lo opuesto ocurre en Panamá, donde la construcción «ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años» gracias fundamentalmente al dinamismo del mercado de la construcción residencial, detalla a EFE Alejandro Ferrer, presidente de la Cámara Panameña de la Construcción (Capac).

Financiamiento de la vivienda y el papel de los bancos
El acceso al financiamiento hipotecario es crucial para permitir la compra de viviendas.

En Colombia, el sistema bancario suele prestar el 70 % del valor de una vivienda, de manera que la política de subsidios del Gobierno es fundamental para ayudar a los más pobres a arrancar su proyecto hipotecario.

Según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), solo para este año se necesitarán entre 72.000 y 75.000 subsidios del programa Mi Casa Ya, un 50 % más que los 50.000 presupuestados por el Gobierno.

En Chile, “el acceso a la compra a la vivienda está en su punto

más bajo de las últimas décadas. Las altas tasas hipotecarias, sumadas a un crecimiento del precio de la vivienda superior al de los ingresos hace que apenas el 17% de los hogares pueda acceder a las viviendas más baratas del mercado», explican a EFE en Déficit Cero, una ONG vinculada a la Cámara Chilena de la Construcción.

La especulación inmobiliaria
Los precios de la vivienda en muchas áreas urbanas de la región han experimentado un crecimiento significativo, en buena parte debido a la especulación.

La significativa escasez de vivienda disponible en Miami y el sur de Florida, y el alza de los precios, están golpeando de manera directa a los residentes.

De hecho, según reveló recientemente un estudio de la web inmobiliaria Zillow, el ingreso promedio necesario para comprar una vivienda en EE.UU. no baja de los 106.000 dólares anuales, un 80 % más que en 2020.

Acceso desigual
La distribución de la propiedad de la vivienda en la región es desigual, lo cual exacerba las desigualdades económicas existentes.

En Venezuela, el sector privado contrasta con el público. La Cámara Venezolana de la Construcción (CVC) registra una «paralización del 98 %», indica a EFE el presidente de esta organización, Francisco Pimentel.Una situación que se repite en otros países.

El déficit habitacional en Perú es de 1,6 millones de viviendas y las metas de este año son reducir de 5,2 % a 4,7 % el porcentaje de familias sin un hogar, además de disminuir de 11,2 % a 7,3 % los hogares hacinados o con servicios básicos deficitarios.

En Honduras, un país con alrededor de diez millones de habitantes, hay un déficit de entre 1,2 y 1,4 millones de viviendas, según fuentes públicas y privadas.

En tanto, en El Salvador -donde alrededor del 50 % de las familias no son propietarias de sus viviendas- la mayoría de los bancos ofrecen créditos para proyectos inmobiliarios que superan los 100.000 dólares por vivienda.

El impacto del turismo
En algunas áreas, especialmente en destinos turísticos, la

demanda de viviendas para alquileres a corto plazo ha aumentado, lo que está elevando los precios y haciendo que la vivienda sea menos accesible para los residentes locales.

El mercado inmobiliario de Miami, por ejemplo, ha expandido su atractivo al sur del continente, tomando ventaja del hecho de que muchos latinoamericanos han apreciado históricamente esta urbe por aspectos como su proximidad geográfica, conexiones comerciales y familiares, estabilidad política e infraestructura desarrollada, entre otros.

La fiebre por el mercado inmobiliario se extiende también a todo el estado de Florida, hasta el punto que se convirtió en 2023 en el «principal destino estadounidense para compradores extranjeros (23 % de todas las ventas)», según la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (NAR, en inglés).

Y en Puerto Rico, el precio promedio de la vivienda subió un 9,6 % en 2023, disparándose el de las viviendas nuevas hasta 312.593 dólares, lo que está favoreciendo la gentrificación en ciertas áreas.

Los subsidios
Las políticas gubernamentales, incluidos los subsidios para la vivienda, los incentivos fiscales para la construcción, y los programas de financiamiento accesible, tienen un impacto significativo.

Venezuela, por ejemplo, necesita adecuar la ley -que declara «inconstitucional e ilegal» la «contratación celebrada o referenciada en moneda extranjera»- a «la realidad económica del país», marcada por una dolarización de facto, y recuperar el crédito bancario, actualmente «escaso tanto para el constructor como para el comprador», a quien, además, urge una mejora de su salario.

En Cuba en tanto, la Política de la Vivienda, aprobada en diciembre de 2018, planteaba un programa de diez años para eliminar el crónico déficit habitacional del país. Los avances desde entonces han sido escasos.

Entonces había registradas en la isla 3,8 millones de viviendas, con un déficit de 929.695. El objetivo era rehabilitar 402.000 y construir 527.000 nuevas .Cinco años después -y una grave crisis por en medio- el déficit es de 856.500.

Con información del Diario Los Andes

Tags: Déficit de viviendasDestacadoSector ConstrucciónVivienda

Publicidad

Siete países de Latinoamérica expresan su preocupación por las elecciones en Venezuela
Wisin lanza un tema de esperanza para los jóvenes ante los momentos difíciles de la vida
Continúan las actividades de Semana Santa en Isnotú y Betijoque
Asociación Amigos del Deporte Boconés entregó donativo a tres equipos del béisbol menor
Chavistas se trasladan a Caracas para acompañar la inscripción de la candidatura de Maduro
Publicidad