

Póliza de vivienda segura: una oportunidad para crecer

David Contreras, subdirector de la Cámara de Incendio y Terremoto
Fasecolda

Recientemente fue aprobada la Ley 1796 de 2016, en la cual se establece al seguro como una de las herramientas para garantizar la indemnización a los propietarios de vivienda nueva en caso de daños por defectos de construcción.

El pasado 13 de julio se sancionó la Ley 1796 de 2016, «por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda (...)», y en donde se creó el seguro como uno de los instrumentos para garantizar la indemnización de los afectados, producto de malas prácticas en la construcción. Sin lugar a dudas, esta ley es una oportunidad para que la industria aseguradora genere soluciones innovadoras para un renglón económico que ha impulsado el crecimiento de la economía durante los últimos años y que representa el 7,5% del PIB nacional.

El presente documento analiza el comportamiento de la construcción de vivienda en el último quinquenio, teniendo en cuenta variables que están relacionadas con las expectativas y mercado atendido por parte de los constructores, al igual que variables asociadas al consumo que los hogares colombianos realizan de este tipo de bienes durables y sus respectivas expectativas.

1. Comportamiento de la oferta de vivienda en Colombia:

En sector de la construcción es uno de los grandes impulsores de la economía colombiana. Al tercer trimestre del 2016, había generado 58 billones de pesos en valor agregado, lo que representa el 7,5% del total del PIB.

Existe una concentración en la construcción de edificaciones para vivienda; seis (6) de cada diez (10) pesos de valor agregado provienen de este segmento. En segundo lugar, durante los primeros nueve meses del año se inició la construcción de más de 10 millones de metros cuadrados destinados a vivienda y según el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), el 75% de toda el área licenciada para construcción durante el último quinquenio

correspondió a este tipo de uso. Así mismo, durante el ese periodo, en promedio, se licenciaron 1,5 millones de metros cuadrados al mes. Sin embargo, en los últimos 10 meses este indicador ha estado ligeramente por debajo del promedio, se reportan alrededor de 1,2 millones de metros cuadrados mensuales.

Este sector no ha sido ajeno a la incertidumbre económica por la que ha atravesado el país durante el último año, lo que se ha reflejado en una moderación en la tasa de crecimiento si se compara el comportamiento del 2016 vs. el 2015. Por un lado, durante el tercer trimestre se registró una contracción del 10,6% en el área iniciada para la construcción de edificaciones, frente al trimestre inmediatamente anterior, cuando el área fue de 5,4 millones de metros cuadrados. Esta misma tendencia se observó en el área licenciada para la construcción de vivienda, la cual se contrajo un 9,8% entre septiembre de 2015 y el mismo mes de 2016, al pasar de 1,9 millones a 1,7 millones de metros cuadrados licenciados, respectivamente.

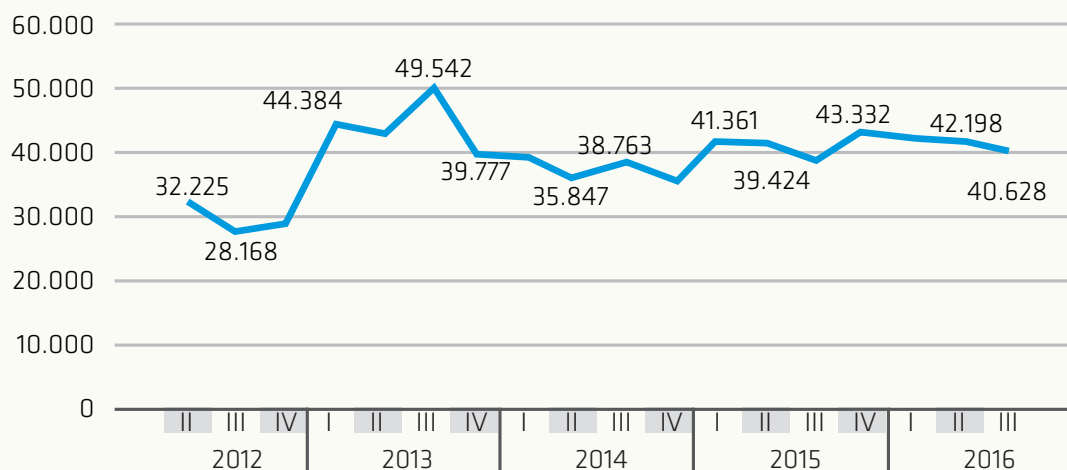
A nivel geográfico, entre el 2011 y el 2016 se ha registrado una desconcentración de la vivienda de Bogotá hacia el resto de ciudades del país. En ese sentido, mientras que en el 2011 una de cada dos viviendas se iniciaba en la capital del país, hoy la proporción es de una por cada cuatro. El anterior fenómeno, que se debió principalmente a las políticas de vivienda que adoptó la ciudad a partir de 2012, permitió que el resto de ciudades del país -con excepción de Cali y Villavicencio incrementaran su participación entre uno (1) y cuatro (4) puntos porcentuales. Barranquilla, Cartagena y Medellín registraron los mayores incrementos porcentuales: -4%, 4% y 3%, respectivamente.

Ante este panorama, la oferta de vivienda nueva en el país ha sido dinámica y, a pesar de sus altibajos, ha mantenido un crecimiento durante los últimos años. En particular, este sector seguirá impulsando el crecimiento de la economía colombiana durante el próximo quinquenio, lo que, sin duda alguna, es una singular oportunidad para el sector asegurador ante la reglamentación de la Ley 1796.



➔ Se creó el seguro como uno de los instrumentos para garantizar la indemnización de los afectados, producto de malas prácticas en la construcción.

Gráfico 1: Evolución del número de viviendas iniciadas. (2012-2016)



➔ La oferta de vivienda nueva en el país ha sido dinámica y, a pesar de sus altibajos, ha mantenido un crecimiento durante los últimos años.

2. Comportamiento de la demanda de vivienda nueva en el país:

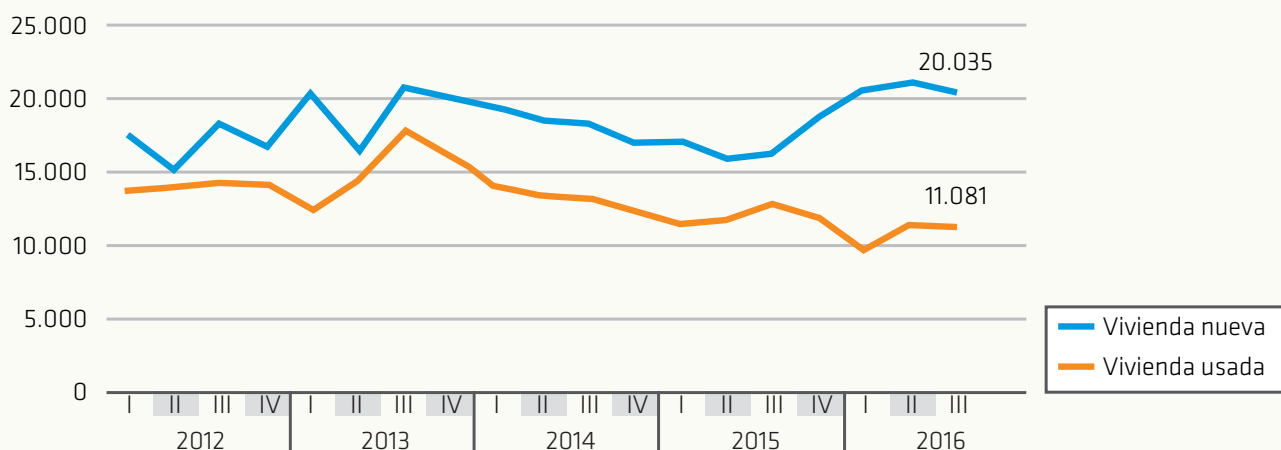
Por el lado de la demanda, se evidencian dos tendencias contrapuestas. Las expectativas de los hogares, recogidos en el índice de confianza del consumidor (ICC) de Fedesarrollo, muestran que los encuestados consideran que las condiciones macroeconómicas de los próximos seis meses empeorarán y que es un mal momento para comprar vivienda. Así mismo, el mercado inmobiliario de vivienda nueva durante el III trimestre de 2016 registró una leve caída con respec-

to al periodo inmediatamente anterior, rompiendo la senda observada durante los últimos cuatro trimestres.

Este indicador es relevante porque permite examinar el comportamiento de los consumidores y sus expectativas, las cuales determinan en buena medida el consumo que los hogares harán, tanto de bienes no durables como de los durables.

Al analizar la evolución del ICC durante el último año, se observa que este se ha mantenido en terreno negativo durante todo el 2016, lo cual no se registraba desde abril del 2009 y que se produjo en su momento como efecto de la crisis económica internacional que se vivió a partir del 2008. Esta tendencia es peor en los hogares de ingresos bajos y medios, mientras que en los estratos altos se registró un crecimiento del índice en 7,9 puntos porcentuales.

En cuanto a la disposición para comprar vivienda, el indicador mostró un crecimiento de 2,8 puntos porcentuales y ya consolida tres meses consecutivos con tal comportamiento. Sin embargo, las ciudades Barranquilla y Bucaramanga mostraron deterioros importantes en este indicador, al pasar del 24% al 2,8% y del 8,7% al -16% entre septiembre y octubre del 2016, respectivamente.

Gráfico 2: Evolución del número de viviendas financiadas nuevas y usadas

A pesar del posible enfriamiento en la demanda de vivienda nueva por parte de los hogares durante el tercer trimestre, el mercado inmobiliario ha mantenido su tendencia positiva, dado que se ha incrementado la adquisición de vivienda usada. El número de viviendas nuevas financiadas se contrajo durante el espacio de tiempo en un 3% con respecto al periodo inmediatamente anterior, al pasar de 20.914 viviendas durante el segundo trimestre de 2016 a 20.305 viviendas durante el tercer trimestre del mismo año. Sin embargo, este número es superior al registrado durante el tercer trimestre del 2015, cuando se registró la financiación de 15.993, es decir, se presenta un crecimiento del 27% en el último año.

3. Mercado potencial para el seguro

Sin lugar a dudas, la Ley 1796 de 2016 abre un enorme potencial de mercado para ser atendido por la industria aseguradora. El establecimiento, por parte de dicha ley, del seguro como uno de los mecanismos de protección del patrimonio de los compradores de vivienda ante las malas prácticas constructivas, pone a la industria aseguradora ante un mercado dinámico y en constante crecimiento: 6 de cada 10 pesos gene-

rados por el sector durante los tres primeros trimestres del 2016 corresponden a construcción de vivienda.

En ese sentido, el seguro de vivienda segura se constituye en una oportunidad tanto para la industria aseguradora como para los compradores de vivienda y las constructoras del país. Por un lado, y como es obvio, es una oportunidad para las compañías aseguradoras para incrementar significativamente la penetración del seguro en la sociedad colombiana, atendiendo una demanda originada en un vigoroso sector de la construcción de vivienda nueva. Para los compradores de vivienda, el seguro se constituirá en una herramienta para asegurar su patrimonio de posibles errores durante el proceso constructivo de la vivienda adquirida, mientras que, para el constructor, le permitirá transferir el riesgo financiero y reputacional asociado a malas prácticas o errores durante el proceso constructivo de sus proyectos de vivienda.

Dadas las dimensiones que el sector de la construcción tiene en el total de la economía colombiana, las compañías aseguradoras deberán diseñar un nuevo producto que responda a las necesidades de las constructoras del país, al igual que responda a la correcta administración del riesgo, implícita en este tipo de seguros. 