

**Palabras del Presidente de Convivienda**  
**EVIDENCIA Y PROYECCIÓN:**  
**EL SECTOR INMOBILIARIO BAJO EL RIGOR DE LOS DATOS.**

**Miércoles 8 de abril de 2026**

Me acojo al saludo protocolar.

Señoras y señores.

Buenos días.

Gracias por acompañarnos. Es un gusto darle a cada uno de ustedes una cordial bienvenida a este espacio de análisis y, sobre todo, de reflexión sobre un tema que es fundamental para el país.

Hoy no vengo solo como presidente de CONVIVIENDA. Vengo a hablar de una realidad que impacta directamente al país. Lo hago desde la experiencia de quienes desarrollan vivienda en Panamá, pero también desde una lectura de cómo funciona nuestra economía. Porque la vivienda no es un tema sectorial; es un tema país.

En los últimos meses, ha ganado espacio una narrativa que nos preocupa. Una narrativa que presenta a la vivienda como un costo, como una presión fiscal, como un problema que hay que contener. Pero cuando uno mira los datos con rigor, la conclusión es otra. Y es muy distinta.

Los datos que se presentarán esta mañana son contundentes y evidencian la necesidad de actuar con criterio, con información y con visión de país. Los datos que presentará el gremio, así como el análisis económico y laboral que se compartirá en este espacio, permitirán entender con mayor claridad la dimensión de este tema.

Como se presentará con mayor detalle en el estudio que veremos hoy, la evidencia es clara: por cada dólar que no se invierte en construcción, la economía pierde aproximadamente 2.35 dólares en actividad económica. Y cuando esa dinámica se contrae, el impacto no es menor: se traduce en una afectación directa al crecimiento del país.

Por eso, cuando a esa dinámica se le incorporan costos adicionales, como el impuesto de transferencia del 2%, el efecto no es neutro; es una medida que incide directamente en el acceso a la vivienda, en la demanda efectiva y en la actividad económica del país. Es decir, la vivienda no es un gasto; es un motor económico. Pero hay algo adicional que a veces se pierde en la discusión: la vivienda no solo mueve cifras; mueve vidas.

Cada proyecto que se activa genera empleo, dinamiza cadenas productivas y abre oportunidades para miles de panameños. No estamos hablando de una actividad marginal. En los últimos años, más de 150,000 personas han dependido directamente de la construcción, en un sector que, además, ha venido registrando una contracción importante frente a los niveles de empleo previos. Y aquí es donde debemos poner atención.

El acceso a la vivienda es altamente sensible. Hoy es claro que pequeños cambios en costos pueden tener efectos desproporcionados sobre la demanda. De hecho, aumentos marginales pueden traducirse en caídas significativas en la cantidad de hogares que logran acceder a una vivienda formal. En ese contexto, el impuesto del 2% no es un detalle menor. Es una barrera de entrada. Porque no es un costo que se financia. Es un costo que se paga de contado. Esto implica que muchas familias no quedan fuera porque no puedan pagar una letra mensual, sino porque no pueden reunir el ahorro inicial. Y las cifras son claras.

Personas con ingresos por debajo de 900 dólares quedan prácticamente excluidas del mercado formal de vivienda. Y aun para quienes podrían acceder, el ajuste implica retrasos significativos: en muchos casos, más de 10 meses adicionales para poder completar el ahorro necesario, y en los segmentos más bajos, hasta casi tres años. Además, estimaciones del estudio indican que este tipo de medidas puede traducirse en la pérdida de cientos de créditos de vivienda en el corto plazo y más de mil en el mediano plazo, afectando directamente el acceso de familias al sistema formal. No estamos hablando de ajustes marginales. Estamos hablando de exclusión.

Panamá, además, enfrenta un reto estructural importante: un déficit habitacional que ronda las 180,000 viviendas. Y cuando el mercado formal se frena, esa brecha no se congela; se amplía. Pero hay un elemento aún más relevante. Este impacto no es homogéneo en el territorio; es más profundo en el interior del país. Y no es casualidad. Responde también a una realidad estructural: históricamente, una parte importante de la inversión pública y de la dinámica económica se ha concentrado en la zona de tránsito, generando brechas territoriales que hoy siguen presentes.

Por eso, en muchas provincias del interior, la construcción no es solo una actividad más; es una de las principales fuentes de empleo y dinamismo económico, llegando en algunos casos a representar cerca del 20% de la actividad económica local. Cuando esta actividad se reduce, el empleo no se traslada a sectores equivalentes. Se desplaza hacia actividades como la agropecuaria, que, en promedio, paga alrededor de 300 dólares mensuales, presenta mayores niveles de informalidad y es altamente estacional.

Esto se traduce en una caída directa en los ingresos, mayor vulnerabilidad económica y una mayor presión social.

Y es ahí que deja de ser un tema sectorial. Se convierte en un problema sistémico.

Menor acceso a vivienda formal implica menos construcción. Menos construcción implica menos empleo. Menos empleo implica menor consumo y menor actividad económica. Es un efecto en cadena.

Y esto no es una interpretación aislada. El Banco Mundial ha señalado de forma consistente que el acceso a la vivienda es una de las vías más efectivas para reducir la pobreza y fortalecer la clase media, precisamente porque permite a los hogares construir patrimonio y estabilidad a lo largo del tiempo.

Por eso, al analizar instrumentos como el impuesto de transferencia del 2%, es fundamental hacerlo en su justa dimensión. No se trata solo de un tema tributario. Este no es un debate entre posiciones rígidas. Es un ejercicio de equilibrio entre la necesidad de recaudar y la responsabilidad de sostener el crecimiento, el empleo y el acceso a oportunidades. Se trata de entender cómo una decisión puede impactar simultáneamente el acceso a la vivienda, la estabilidad de los hogares, el empleo, la inversión y el crecimiento económico.

Desde CONVIVIENDA queremos ser claros: no estamos aquí para pedir privilegios; estamos aquí para aportar una visión. Una visión basada en datos, pero también en experiencia. Porque conocemos lo que ocurre cuando la vivienda se dinamiza. Y también sabemos lo que ocurre cuando se detiene. Por eso, este es el momento de revisar, con base en evidencia, las decisiones que están impactando el acceso a la vivienda y su efecto sobre la economía.

Se trata de entender que la vivienda no es una carga para el Estado; es una herramienta para el desarrollo. Porque al final, la política de vivienda no define solo el mercado; define el tipo de país que somos. Y eso implica tomar decisiones que amplíen el acceso, no que lo restrinjan. Porque un país que facilita el acceso a la vivienda es un país que construye estabilidad, movilidad social y futuro.

De tal forma que, nuestra decisión es que estamos listos para invertir y, estoy seguro de que los trabajadores están dispuestos a construir obras para contribuir a que alcancemos ese estado de bienestar que este país se merece, con estabilidad, movilidad social y futuro.

Muchas gracias.