

Colombia | El sector inmobiliario: un ajuste en varias fases

Mauricio Hernández

Diario La República (Colombia)

Sin embargo, no fue tan fuerte como la caída de los precios del petróleo y tampoco fue generalizada. Fue atenuada, por partes, por ciudades y, quizás, aún falta algo más del efecto negativo hacia delante.

El efecto negativo fue atenuado por la decisión del Gobierno Central de poner en marcha el Pipe II, un plan anti-cíclico lanzado en mayo de 2015. Con este, se retomó el subsidio a la tasa de interés a los créditos hipotecarios para la compra de vivienda nueva de precios medios, que se sumó a la política de vivienda social con vigencia permanente. El resultado fue inmediato. Las ventas de vivienda con precios entre \$90 millones y \$230 millones se aceleraron de nuevo (+17,7% anual a junio de este año), dándole un mensaje a la oferta sobre dónde ubicar los próximos proyectos.

Por lo tanto, la moderación de la demanda de vivienda, más profunda en 2016, es exclusiva de las residencias con precio superior a \$230 millones, que se unieron a la caída más temprana de las oficinas desde 2015. Estas últimas cayeron principalmente en Bogotá, a pesar de no ser esta ciudad un epicentro de la producción del hidrocarburo. Luego, durante este año, las demás ciudades del país y los destinos no residenciales diferentes a oficinas también empezaron a caer, si se juzga por el retroceso de 27% que han tenido las licencias de construcción no residenciales en lo corrido del año.

Sin embargo, la desaceleración no parece haber terminado en la vivienda de muy alto valor y algunos indicadores anticipan que la oferta de este segmento de precios tiene que ir disminuyendo. Los niveles de edificación siguen en máximos históricos, o muy cerca de ellos, y los inventarios de las constructoras están aumentando (excepto en Medellín, Cartagena y Santa Marta). Por ejemplo, en Bucaramanga, 39,6% de la oferta ya terminada en el estrato 5 está sin venderse. En Bogotá y los municipios aledaños, 16% de estrato 5 y 19,2% de 6. En Santa Marta, 8,3% del estrato 5 y 10,3% del estrato 6. En Villavicencio, 19,4% del estrato 6. Y en Barranquilla, 9% del estrato 6. El resultado ha sido el menor crecimiento de los precios de la vivienda nueva, incluso por debajo de la variación de la inflación al consumidor.

Similarmente, el mercado de vivienda usada también debería empezar a mostrar una menor dinámica en la demanda y a presentar menores crecimientos en los precios. La razón: el aumento de la vacancia, principalmente, y de nuevo, en los estratos más altos. La vacancia en la vivienda usada de Bogotá en el estrato 6 ya llega a 7% del total de la oferta, lo cual se compara con un nivel de vacancia de 3%-4% en los años 2012-2013.

En conclusión, el diseño de los nuevos proyectos de vivienda será más exigente en los próximos años. La caída de los precios del petróleo cambió la dinámica del sector y la perfiló hacia la vivienda de precios medios. La vivienda de precios altos tendrá menor espacio para los inversionistas y tendrá que ajustarse más que antes al ritmo de la formación de hogares en el país.

Economista senior BBVA Colombia.

@mauricio_hdez