

Economía

El 45% del 'stock' de vivienda en el país es de estrato medio

El inventario no ha rotado con celeridad, pero se dice que eso es sano porque mantiene regulado el mercado. La vivienda social va bien y el rango alto se está ajustando.

En Twitter: @GabrielFlorezG

LA OFERTA de vivienda nueva en Colombia sumó 131.059 casas y apartamentos con corte a noviembre pasado, 14.000 unidades menos frente al mismo periodo del 2017.

Así lo reveló Sandra Forero, presidenta de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), quien destacó que en el segmento medio hay 58.333 casas y apartamentos, que representan una participación del 45% del total.

Le sigue el inventario de vivienda de interés social (VIS), con 45.517 unidades y el 35% de la 'torta', mientras que el alto tiene el 21%. Por regiones, Bogotá y Cundinamarca mueven el 28,4% del stock; Antioquia, el 15,9% y Valle del Cauca, el 8,6% (ver gráfico).

De la información presentada por Camacol, el caso del rango medio es el que más llama la atención, si se tiene en cuenta que la compra de oferta con precios entre \$111,7 millones y \$360 millones (valores del 2019) no tendrá el respaldo del subsidio a la tasa de interés este año.

Incluso, según la reciente Encuesta de Opinión del Consumidor de Fedesarrollo, la disposición a comprar oferta residencial disminuyó 8,1% en ese segmento, frente al mismo periodo del 2017. Con este escenario, una inquietud recurrente apunta a descifrar ¿cuáles serán las estrategias para mover este mercado?

RANGO MEDIO SE AJUSTA

Al respecto, el director de Estudios Económicos del gremio constructor, Edwin Chirivi, señaló que es claro que "la ausencia del subsidio para el estrato medio genera riesgos adicionales inherentes al ciclo comercial de los proyectos. Y aunque pueden disminuir las ventas y terminar en desistimientos de negocios, mayor carga financiera a los hogares que compran y



Ventas de vivienda mejorarán este año en todos los estratos. Foto: Sociedad Colombiana de Arquitectos

un desincentivo a la inversión, la demanda y sus decisiones de inversión se irán corrigiendo".

Según el directivo, "los empresarios deberán esforzarse por preservar los negocios realizados, diseñar acciones comerciales con los bancos para compensar esa mayor carga financiera y estructurar los nuevos desarrollos con ciclos comerciales más amplios, que permitan reducir el monto de financiación con mayor aporte de cuota inicial".

Portafolio también consultó a Andrés Arango, socio fundador de la empresa constructora Urbanum, quien coincidió con Chirivi y agregó que "de todas formas" "hay indicadores importantes del negocio como los lanzamientos, las

Así está el inventario por regiones

Número de viviendas	Número de viviendas	Part. %
Bogotá y Cundinamarca	37.172	28,4
Antioquia	20.820	15,9
Valle	11.291	8,6
Bolívar	9.433	7,2
Atlántico	9.213	7
Santander	8.242	6,3
Risaralda	5.806	4,4
Tolima	4.460	3,4
Quindío	4.102	3,1
Magdalena	3.066	2,3
Cúcuta y nororiental	3.009	2,3
Nariño	2.578	2
Boyacá	2.548	1,9
Caldas	2.493	1,9
Meta	1.994	1,5
Huila	1.909	1,5
Córdoba	1.567	1,2
Cesar	1.356	1
Total		131.059

Fuente: Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol)



SANDRA FORERO
Presidenta de Camacol

"Este año, el mercado se corregirá favorablemente, tanto en ventas como en la rotación de inventarios".



ANDRÉS ARANGO
Socio fundador de Urbanum

"De un semáforo en rojo en los diferentes indicadores en el 2018 estamos pasando a verde".

ventas y la iniciación de proyectos nuevos, que han mejorado. De hecho, me atrevo a decir que de un semáforo en rojo que nos tenía expectantes y, en algunos casos, frenados, ya estamos pasando a verde y eso es bueno".

MENOS RIESGOS

Sobre la oferta disponible, la lectura del empresario es que "no ha rotado con la celeridad de antes, lo que no es negativo *per se*. Por el contrario, es sano, pues se deja de lado el riesgo de sobreoferta".

Ahora, lo que sigue es "ser recursivos con la ampliación del plazo para pagar la cuota inicial, a lo que debemos sumarle el manejo de inventario a precios corrientes y facilidades de

'ESTAREMOS MEJOR EN 2019'

• Para la presidenta de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), Sandra Forero, "las mejores condiciones económicas y el balance de riesgos presente en el mercado hacen pensar que no tendremos un año muy complejo; por el contrario, vemos que el mercado se está recuperando y tendrá unos mayores volúmenes de actividad durante todo el 2019".

• "Este año es un punto de inflexión para el sector y, sin duda, será mejor que el 2018. Luego de dos años de decrecimiento se espera que cambie la tendencia hacia mejores niveles de ventas en comercialización y, probablemente, en el último trimestre veamos una oferta más robusta que la que se registró al cierre del 2019".

pago, sobre todo en el caso de la reventa de inmuebles por desistimientos, lo que no será complicado pues tenemos un sector saludable".

Igualmente, Arango destacó el indicador de rotación, es decir, el tiempo en que se vende una vivienda que en promedio está en 6 o 7 meses, lo que es positivo, pues antes se demoraba más. Además, hay consenso en el buen desempeño de la vivienda social, cuyas ventas aumentarían 3,4% este año, según Camacol (en el 2018 el alza fue de 1,9%).

Finalmente, un mercado para monitorear es el estrato alto, que en la encuesta de Fedesarrollo fue el único con un balance favorable en la intención de compra: 4,9% en diciembre pasado contra -21,9% de noviembre y muy parejo respecto a diciembre del 2018, cuando registró un 5%. En línea con esto, Camacol prevé que luego de dos años de caída, aquí las ventas se incrementarán 17% en el 2019. ☺

VIVIENDA SOCIAL TENDRÁ MÁS OBRAS

35%

la participación de la oferta social a noviembre pasado.

51,4%

fue el alza del área avalada para VIS en diciembre.

3,4%

crecerán las ventas de este mercado en 2019.

\$10,3

billones sumaría esa comercialización.