

Sector Inmobiliario Colombiano, ¿Tras los pasos de Estados Unidos y España?

Pese a que Colombia es uno de los países en los que el sector de construcción de obras inmobiliarias más ha crecido en los últimos años, se ha registrado un aumento del 17,7% en el valor de la vivienda. Generando preocupación por el comportamiento en los precios de los bienes inmobiliarios y convirtiéndose en tema de análisis para los especialistas, abriendo así la posibilidad de que se presente una burbuja inmobiliaria, generando alertas de padecer una crisis semejante a la experimentada por los Estados Unidos y España.

Sin embargo, medios y entidades locales afirman que en el país no hay presencia de dicho fenómeno y dan como explicación la serie de políticas expansivas para dinamizar el sector y la economía en general, entre ellas la asignación de subsidios a la tasa de créditos hipotecarios y grandes proyectos o programas de vivienda gratis.

Desde hace unos años se relaciona al sector constructor en Colombia con un pilar fundamental en la economía del país, catalogado incluso como destinatario oficial para la reducción de la brecha social que presenta la nación. Por ello, el ritmo de construcción, tanto civil como residencial, lleva una tendencia creciente y sin topes hasta el momento. Los proyectos presentados por el gobierno son los que han jalonado el sector, principalmente los 4G y los de vivienda, el último con múltiples subsidios.

Oferta y sobredemanda

A lo largo del periodo 1997 - 2014 los precios reales de los bienes y servicios comercializados al interior del país alcanzaron un crecimiento de 2,6 veces. En el mismo periodo, los de vivienda nueva crecieron 5,4 veces, siendo superior los apartamentos que las casas y mostrando un acrecentamiento superior al de los precios de la vivienda en EE.UU. en la última década.

Este incremento incesante en el precio de la finca raíz, con respecto a su promedio histórico registra en el caso de la vivienda nueva casi el 49% de aumento y en las usadas cerca de un 45%. Abriéndose a un mercado de especulaciones y colocando el metro cuadrado en valores semejantes a los que dominan zonas europeas y estadounidenses, propiciando las condiciones de un eventual debacle del mercado, tal cual se presentó en la crisis del mercado de vivienda en los 90s.

Sin embargo la oferta presenta un mayor número de variables a estudiar, una de ellas asociada a los problemas con los planes de ordenamiento territorial (POT) en las distintas ciudades y las licencias ambientales, provocando escasez en la tierra urbanizable. Donde el 2011 fue el año con mayor número de millones de metros cuadrados aprobados por el Gobierno Nacional para construir con un total de 18.8 millones, pero con una caída de un 19,7% para el periodo siguiente; un cambio drástico que se vio recuperado para el periodo del 2013 en donde se recuperó un 16,6% llegando al segundo mayor número de metros de vivienda aceptados. Sin embargo

16,6% llegando al segundo mayor número de metros de vivienda aceptados. Sin embargo entre el 2013 y el 2014, esta cantidad disminuyó en tan sólo 0,6%, dato que permite el aumento del valor de las viviendas. Además la densidad poblacional que presentan las ciudades, ejemplo de ello es Bogotá con una población superior a los 8 millones de habitantes, su densidad es de casi 4.200 habitantes por kilómetro cuadrado, explicación de precios tan altos de viviendas causados por especuladores.



La inversión extranjera y nacional en el sector minero energético ha tenido una tendencia creciente en las últimas décadas, por lo que la entrada de estos capitales junto con la capacidad productiva de dicho sector ha generado una gran liquidez monetaria en el mercado nacional. Encontrando esta variable como impulsora a la demanda, se centra la atención en la cantidad y el monto de los créditos hipotecarios que han sido asignados por las entidades financieras en la población colombiana. Teniendo en cuenta que la economía del país ha obtenido buenos réditos en la última década, es indiscutible que la asignación de créditos aumentaría, las políticas expansivas del gobierno en búsqueda de evitar una fuerte desaceleración de la economía y a decisión estatal de sostener la tasa de créditos hipotecarios alrededor del 9% en los últimos seis años; además se debe recordar los múltiples proyectos de vivienda ofrecidos por la presidencia de la República donde subsidian la tasa de estos préstamos.



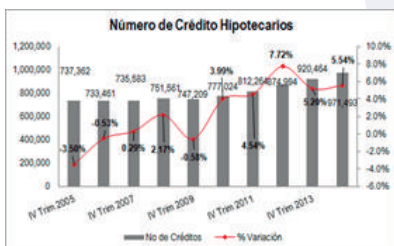
Fuente: DANE

A pesar de la escasez y alto valor de los suelos, la construcción de viviendas ha reducido su costo. Esto debido a que los insumos principales necesarios para llevar a cabo la actividad constructora han disminuido su precio, por lo que para las firmas constructoras resulta rentable. Muestra de lo anterior es el comportamiento del índice de costo de la construcción de vivienda, el cual luego del alza sufrida en el año 2011, alcanzando grandes niveles (6,87%), ha mostrado el nivel más bajo en la última década para el año 2014, pues tan solo fue de 1,8%, este índice permite conocer el cambio porcentual promedio de los principales insumos requeridos para la construcción de vivienda.



Fuente: DANE

Obteniendo este choque entre las variables identificadas que conformarían la oferta, es posible considerar un equilibrio en ella y postularía la demanda como gran causante del aumento de los precios de la vivienda. Por tal se plantean dos factores que influyen en la situación actual. El primero es el llamado boom minero energético que ha experimentado el país en los últimos años y segundo el aumento en la oferta de créditos hipotecarios y subsidios a la vivienda dados por entidades financieras y el Gobierno Nacional.



Fuente: DANE

Como se observa en la gráfica, el número de créditos en la última década va en alza, logrando crecer en los últimos 4 años en promedio 5,7%, dejando al sistema financiero colombiano próximo alcanzar el millón de créditos para la adquisición de vivienda.



Fuente: DANE

Por su parte, analizando la gráfica que contiene la cartera hipotecaria de vivienda se observa una tendencia igualmente alcista pero con mayor variación entre un periodo y otro, obteniendo desde el 2010 un crecimiento promedio del 15,1% entre cada año y una variación del 203% entre el total de la cartera desde 2005 al 2014. Para el cuarto trimestre del 2014 el saldo total de los créditos realizados por las entidades financieras superaba los COP \$41.44 billones representando un crecimiento del 13,1% con relación año 2013 y un 5,54% en el número de créditos en el mismo periodo.



De esta forma se demostraría que la liquidez junto al total y el monto de créditos hipotecarios jalonarían el aumento de la demanda forzando el crecimiento de los precios de la vivienda y dando cabida al factor especulativo del mercado, propenso a incrementar los precios y conformar una burbuja inmobiliaria. La alerta sobre dicho fenómeno inmobiliario se radica en el rápido y acelerado incremento de los precios de las viviendas tanto nuevas como usadas, adicionalmente en la diferencia entre las variaciones anuales del promedio de los precios de bienes y servicios y el valor de los inmuebles. Solo fue para el año 2012 que la variación del precio promedio de vivienda nueva en Colombia estuvo por debajo de la inflación, pues para el resto de periodos la situación fue contraria; y fue a partir del mismo 2012 que la diferencia entre las dos variables fue haciéndose mayor hasta tal punto que el cambio presentado por promedio de los inmuebles nuevos supera en un poco más de 14 puntos porcentuales la inflación obtenida en el año 2014. Es importante señalar que desde el cuarto trimestre del 2005, hasta el mismo periodo del año 2014, los precios de la vivienda se acrecentaron en un 143.42%, dato indicador de la sobre-expansión que ha sufrido el precio de la finca raíz nueva. Cabe resaltar que el índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN), el cual permite conocer la evolución de los precios de venta de la vivienda nueva y en proceso de construcción que fue recalculado a finales del año 2014 teniendo como precios base los de ese mismo periodo; por lo tanto el índice para el mismo año obtuvo un valor de 100.



Por su parte, el índice nacional de precios de viviendas usadas en Colombia (IPVU) subió hasta los 135.31 en el cuarto trimestre del año 2014, un 5.3% más que en el mismo periodo del año anterior, lo que resulta ser uno de los mayores saltos desde el año 2006, adicionalmente, el valor de las casas y apartamentos usados están un 90.3% más costosos que en el 2005. A pesar que el comportamiento del índice es tendencialmente positivo, las variaciones entre periodos presenta una conducta oscilante entre 19% como mínimo y un 9.7% como porcentaje máximo. Es importante resaltar que desde el año 2015 no se presentan variaciones negativas, es decir, a partir de dicho año es que se presenta el comportamiento creciente en el valor de los bienes raíces usados en el país.

¿Es semejante este comportamiento a las burbujas inmobiliarias experimentadas en Estados Unidos y España?

La burbuja inmobiliaria de la que fue víctima los Estados Unidos, es quizás la más conocida y recordada ya que puso en peligro a la economía global. Esta se destacó por tener sus orígenes en las políticas expansivas utilizadas por la Reserva Federal disminuyendo las tasas de los créditos con el fin de recuperar la liquidez alterada por el estallido del fenómeno conocido como burbuja.com, el atentado del 11 de septiembre del 2001, la guerra de Irak y la culminación del proceso de unificación monetaria europea.

Lo anterior causó un incremento en los créditos hipotecarios, dando paso a la denominada "cadena de bursatilización", la cual unía a compradores de casas, prestamistas, bancos de inversión, e inversionistas, a través de unos derivados denominados Obligaciones de Deuda Colateralizada (CDO) con los cuales los prestamistas vendían hipotecas a los bancos de inversión, estos últimos creaban los CDO, los cuales los ponían en el mercado y eran adquiridos por inversionistas. Fue el exceso de aprovechamiento de estas obligaciones el causante de la caída de los activos, convirtiendo en deudas impagables los créditos hipotecarios adquiridos, lo que produjo finalmente que las entidades que habían financiado estas hipotecas cayeran en graves problemas de liquidez, de tal forma que no se pudo recuperar la inversión y la mayoría de ellas quebraron.



Fuente: DANE

Esta crisis inmobiliaria está explicada por la sobreoferta de bienes raíces, las crecientes expectativas irrealistas de valorización, el crecimiento exagerado de la deuda hipotecaria, el incremento de la importancia de la construcción en el PIB español y el ensanchamiento de la diferencia de los precios de la vivienda y el IPC. La cartera hipotecaria del país alcanzó como dato máximo un 40% de la totalidad del PIB y la construcción tomó un 10% de relevancia sobre el mismo índice, adicionalmente la valorización de la finca raíz nacional alcanzó el 19% en menos de una década.



Aunque los precios de las viviendas en Colombia se duplicaron al igual que en Estados Unidos entre los años 1997 y el 2006, la situación presentada para el país cafetero es muy diferente ya que no se presenta el alto riesgo de conllevar una crisis financiera, pues al comparar el peso de los créditos hipotecarios en el PIB local con el mismo índice en los Estados Unidos, se encuentra que en Colombia tan solo representa el 4%, mientras que en el mercado estadounidense alcanzaba valores cercanos al 50%. Adicionalmente, ante la posibilidad creciente de la desaceleración de la economía colombiana, es el comportamiento del sector minero energético y su aporte a la liquidez del país, quien brinda un seguro sobre la capacidad de respuesta por parte de la población colombiana a los préstamos.

En relación con la crisis inmobiliaria española, Colombia posee un factor semejante como lo es el incremento en los precios de la vivienda muy por encima del IPC, pero no es lo suficientemente relevante como para afirmar que el país posee una burbuja inmobiliaria y no es tan solo un "boom" en el sector o una consecuencia de las continuas fluctuaciones de la economía cafetera.



En el caso español, al igual que la burbuja en Estados Unidos estuvo determinada por los mismos factores como el incremento de los precios. El crédito hipotecario era adquirido muy fácilmente, a raíz del alza en el valor de la propiedad se generó un optimismo entre los inversionistas, inflando el sector inmobiliario, empezaron a aparecer las primeras señales de burbuja y los expertos en la materia obtuvieron utilidades y finalmente se dio el estallido de esta entre los años 2009 y 2010.