

Nombre del archivo: notas.doc		Consecutivo:
Elaboró: José hernandez pc2003pc@outlook.com	Revisó:	Autorizó:

Ni la pandemia ha podido detener el alto precio de la vivienda en Bogotá

El espectador 3 nov. 2020

Aunque falta recabar información para tener panorama un completo y el efecto COVID, expertos anticipan que en tiempos de pandemia se registrará una leve baja en los precios de mercado inmobiliario.

Los inmuebles siguen siendo un activo que se siguen valorizando incluso en las peores circunstancias. Ni la pandemia, ni la recesión de este año frenaron el mercado inmobiliario. Y la prueba está en el reciente informe del Producto Interno Bruto (PIB) de Bogotá, que pese a mostrar una caída histórica del 15,2% para la ciudad en el segundo trimestre del año, solo dos actividades crecieron en medio de la emergencia: los bancos y la venta de casa. Claro está, su crecimiento está lejos de lo proyectado si hubiera sido un año normal.

Sin embargo, lo que sí empieza a notarse es que el precio del mercado inmobiliario parece estar más cerca de la realidad económica de los ciudadanos. Luego de tener en los últimos cinco años grandes incrementos en los avalúos comerciales, como en 2018, cuando subió 13% y en 2017, que alcanzó 9 %, en los últimos dos años la variaciones fueron las más bajas de las últimas décadas. Según datos de Catastro Bogotá: fue 2% en 2019 (IPC 3,8) y de 4% en 2020.

Aunque esta tendencia podría mantenerse, como lo indicó en su momento Henry Rodríguez Sosa, director de Catastro Bogotá, al referirse al impacto que tendría el COVID-19, no será algo generalizado. No obstante, todavía se encuentra reuniendo información para tener un análisis más detallado para conocer el golpe en los avalúos comerciales en la capital.

“No necesariamente esta reducción ocurrirá de manera generalizada o estandarizada. Algunos datos que ya estamos recogiendo muestran que hay una reactivación mejor en la vivienda de propiedad no horizontal (casas). Probablemente tiene que ver con el efecto de la pandemia, el que las personas buscan un lugar más cómodo para vivir. También

Nombre del archivo: notas.doc		Consecutivo:
Elaboró: José hernandez pc2003pc@outlook.com	Revisó:	Autorizó:

esperamos una tendencia a la baja en sectores como el comercio y las oficinas, pero no sabemos qué tan fuerte será”, aseguró Rodríguez.

Lo que sí se tiene claro es que, el avalúo catastral se mantiene en terrenos positivos. Teniendo en cuenta los datos del Censo Inmobiliario de 2020 y el índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR), base para determinar el ajuste año a año de estos avalúos, muestra que los predios residenciales de estratos uno y dos tuvieron la mayor variación. Allí el IVIUR creció 10,9 % y 7,4 %, respectivamente.

En otros estratos fue el siguiente: el tres creció 4,8 %; el cuatro, 7,2 %; el cinco, 3,1 %, y el seis llegó a 5,1 %. En el mismo informe también detalla que las localidades que consolidaron un mayor crecimiento en su valor catastral fueron La Candelaria (21,1 %), Santa Fe (17,8 %) y Engativá (16,7 %). Las de menos fueron Sumapaz (-2,2 %), Usaquén (5,2 %) y Suba (6,4 %).

Para Alejandro Callejas, gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca, sí habrá una reducción en la variación del precio de la vivienda nueva, pero será muy leve. Aquí influyen situaciones ajenas a la emergencia como el valor del suelo en la capital. Desafortunadamente, dice, la falta de habilitación de terrenos es un factor cada vez más importante a la hora de determinar la subida progresiva del precio de la vivienda. “La pandemia, como tal, no ha sido un factor que incide de manera determinante en los comportamientos de los precios”, concluye.

El panorama lo completa un dato clave: el sector de la construcción en Bogotá y Cundinamarca ha registrado una notable recuperación desde abril, cuando alcanzó su punto más bajo. Según datos de Camacol, en agosto se vendieron 2.686 unidades de vivienda en la capital y 2.331 en el departamento, lo que se traduce en un incremento del 128 % y 134 %, respectivamente, si se compara con los resultados abril, uno de los meses más complejos de la pandemia. La vivienda VIS (aquella que no supera los 150 salarios mínimos) sigue siendo la protagonista, representando el 64% de las ventas en la ciudad y el 75% en el territorio cundinamarqués.

A pesar de que el gremio celebra esta recuperación y espera que continúe en lo que resta del año, no deja de ser cierto que el impacto del COVID en la actividad edificadora ha sido considerable. Las proyecciones para finales de 2020 prevén ventas por 29.930 unidades de vivienda en Bogotá y 23.426 en Cundinamarca, lo que se traduce en una reducción de -22,6

Nombre del archivo: notas.doc		Consecutivo:
Elaboró: José hernandez pc2003pc@outlook.com	Revisó:	Autorizó:

% y -25,9 %, respectivamente, si se compara con lo proyectado antes de la emergencia sanitaria.

Pero más allá del precio de la vivienda, una de las complicaciones de Bogotá es que su necesidad habitacional anual (que se calcula en 61.500 unidades) no alcanza a ser satisfecha por el promedio de iniciaciones o producción de vivienda, el cual es de 31.171 unidades (de las cuales 14.124 son VIS y 17.047 son No VIS). Estos datos no solo muestran el déficit cuantitativo que tiene la capital en este aspecto (algo que a la larga termina influyendo en el precio de la vivienda), sino sugieren también uno cualitativo, pues a falta de casas crece el hacinamiento, como lo reveló el censo poblacional del DANE 2018, el cual indica que el 8,1 % de los hogares en la capital presentaba hacinamiento mitigable, es decir, hasta cuatro personas por habitación.

Según la profesora asociada e investigadora de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Javeriana, Olga Lucía Ceballos, con base en las cifras que dejaron las ocupaciones ilegales monitoreadas de 2010 a 2017, las cuales registraron un incremento promedio anual de 1.622, los hogares más pobres no pueden acceder al mercado formal, el cual tampoco logra producir la cantidad de vivienda que se demanda. En suma, para las familias de baja estratificación, el sueño de tener vivienda propia mediante la formalidad es casi imposible.

En suma, aunque se espera que la pandemia sí tenga un impacto en la variación de los precios de la vivienda en Bogotá, esta no sería tan estrepitosa. Por lo pronto, preocupa más el déficit cuantitativo y cualitativo que presenta la ciudad en esta materia, así como las barreras que obstaculizan el sueño de tener casa propia en la capital.

Diego Ojeda

Periodista Bogotá