

Comentario Económico del día

Director: Sergio Clavijo

Con la colaboración de Alejandro Vera y María Camila Ortíz

Diciembre 5 de 2016

Ventas de vivienda nueva en Colombia: profundización de la disparidad regional

Históricamente, la economía colombiana se ha caracterizado por su grado heterogéneo de desarrollo regional. Así, los principales mercados se han localizado en los grandes centros de población del país (específicamente Bogotá, Medellín y Cali). Esta dinámica persiste en la actualidad y es particularmente evidente en sectores como el de las edificaciones. A continuación, analizaremos la presencia de dichas disparidades regionales en el contexto de las ventas de vivienda nueva.

Al corte de octubre de 2016, las ventas de vivienda nueva se congregaron principalmente en Bogotá (43% del total de las ventas acumuladas en doce meses vs. 59% en 2007), Medellín (21% vs. 19% en 2007) y Cali (13.8% vs. 13.7% en 2007). Si bien ello representó una menor concentración frente a 2007, se sigue evidenciando una marcada tendencia de aglomeración a favor de los ya mencionados tres grandes centros de población en el interior del país.

En línea con lo anterior, las ciudades intermedias continuaron reportando proporciones débiles sobre las ventas totales de vivienda en 2016, aunque registraron expansiones importantes con respecto a las cifras reportadas hace una década (particularmente en Barranquilla y Villavicencio). Así, al corte de octubre de 2016, las ventas de la vivienda nueva en Barranquilla representaron el 6.1% del total (vs. 2.3% de 2007), mientras que las ventas

de Villavicencio tuvieron una participación del 2.8% (vs. 2.1% de 2007) y en Bucaramanga bajaron al 5% (vs. 7.7% en 2011, primera cifra disponible).

Esta composición regional hace que las ciudades intermedias exhiban una mayor sensibilidad frente al deteriorado contexto económico al comparar con las tres principales ciudades del país. En efecto, al corte de octubre de 2016, las ventas de la vivienda nueva en Barranquilla se contrajeron a tasas del -17.1% anual acumulado doce meses frente al +27.7% de un año atrás, mientras que en Villavicencio las variaciones se desplomaron a tasas del -58.4% frente al +94.6% de un año atrás. Por su parte, en Bucaramanga se mantuvo la contracción del último año (-3.4% vs. -3.7% de 2015), ver gráfico adjunto.

La caída en las ventas de vivienda nueva en estas ciudades obedeció a: i) el fin del auge minero-energético (afectando de manera importante a ciudades como Villavicencio y Bucaramanga, cuyas economías están amarradas al sector petrolero); ii) el cierre temporal de los impulsos gubernamentales a la vivienda a finales de 2015 (principal dinamizador del segmento VIS en ciudades como Barranquilla); y iii) un efecto estadístico en contra, producto de los excelentes niveles de ventas de vivienda VIS reportados en el 2015 (+52% en Barranquilla, +106% en Bucaramanga y +156% en Villavicencio).

Continúa

Director: Sergio Clavijo

Con la colaboración de Alejandro Vera y María Camila Ortiz

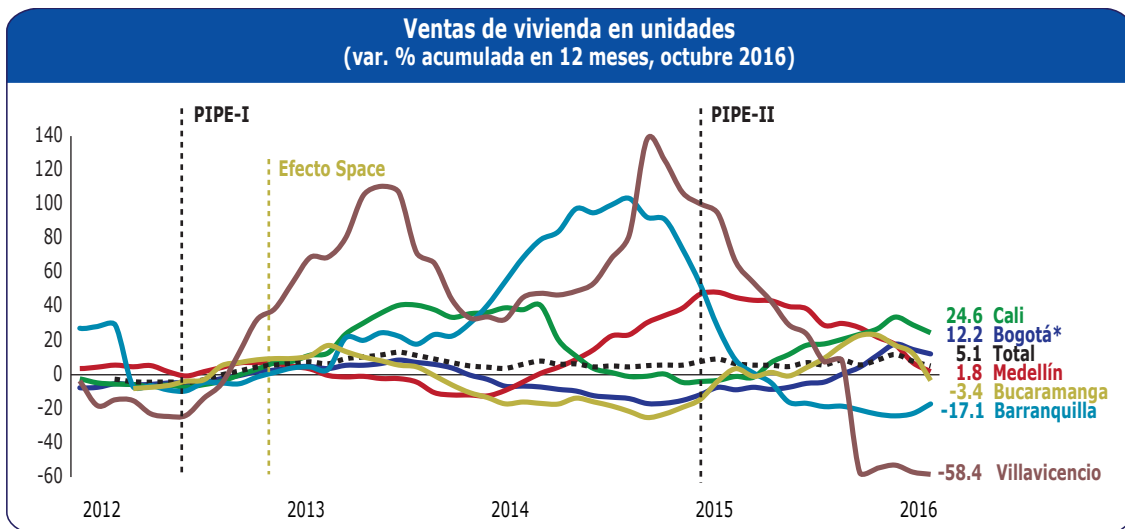
En cambio, en dos de los tres principales centros urbanos (en términos de población) se registró una recuperación importante. Así, al corte de octubre de 2016, las ventas de vivienda nueva en Bogotá se expandieron al +12.2% anual acumulado doce meses frente al -7.4% de un año atrás, mientras que en Cali este indicador repuntó a tasas del +24.6% frente al -3.3% de un año atrás. Allí, Bogotá se vio favorecida por: i) una recuperación en las ventas del segmento VIS (+19.6% en 2016 vs. -16.1% en 2015, efecto estadístico a favor); y ii) una moderación en los precios de la vivienda nueva (-1% en octubre de 2016 vs. +2.6% un año atrás). En Cali se superó el efecto estadístico en contra que se había exhibido un año atrás (ver *Comentario Económico del Día* 31 de agosto de 2015).

Por su parte, Medellín presentó un resultado totalmente contrario. En efecto, al corte de octubre de 2016, las ventas de la vivienda se desplomaron a crecimientos de tan solo el +1.8% frente al +48.4% de un año atrás, producto de un repunte en los precios (+7.6% en octubre de 2016 vs. -0.5% un año atrás) y un factor estadístico en contra.

Dado lo anterior, el desempeño desfavorable reciente de las ciudades intermedias parece haber aumentado levemente la brecha existente entre estas zonas y los grandes centros de población del país. Aquí, la disparidad en las ventas re-

gionales continúa teniendo un tamaño considerable tanto en términos de unidades vendidas, como en lo concerniente al recaudo económico, explicando la elevada sensibilidad de las ciudades pequeñas a cambios en el ciclo económico. Dicha disparidad se evidencia en el carácter heterogéneo de los precios de la vivienda a nivel regional, los cuales divergen de manera importante en: i) tarifas (\$2-8 millones por m2 en Bogotá vs. \$1-5 millones por m2 en Barranquilla); y ii) tendencias de crecimiento (+7.6% en Medellín en 2016 vs. -6.1% en Barranquilla).

En síntesis, Colombia enfrenta una marcada situación de disparidad regional en lo que concierne a las ventas de la vivienda nueva. Ello, como consecuencia de: i) las diferencias preexistentes y estructurales entre los grandes centros de población y las ciudades intermedias del país; y ii) la sensibilidad de las ciudades intermedias a las políticas del Gobierno Central (donde dichas ciudades presentan una fuerte dependencia, sobre todo en el caso del segmento VIS) y a los ciclos económicos. Lo anterior ha permitido una marcada concentración de las ventas de vivienda nueva en Bogotá, y en menor medida, en Medellín y Cali. Esto se ha profundizado en meses recientes, producto del menor dinamismo exhibido por las ciudades intermedias ante la desaceleración económica del país.



Fuente: cálculos Anif con base en Galería Inmobiliaria.
*Bogotá y municipios aledaños.