

Sector inmobiliario sobre bases sólidas

La fuerte demanda de vivienda en el segmento medio-bajo de la población debería ayudar a sostener el crecimiento del sector residencial inmobiliario colombiano a pesar de los crecientes costos y la economía que se ralentiza.

Por: Oxford Business Group



El sector de bienes raíces en Colombia está bien posicionado para aguantar cualquier enfriamiento de la economía, según Fitch. Los desarrolladores residenciales cuentan con estructuras de capital y amplias coberturas de intereses que los favorecen.

Esta tendencia, que ha significado la expansión del sector en 6,3% en promedio cada trimestre durante los últimos cinco años, debería mantener un ritmo similar durante un tiempo a pesar de los vaivenes macroeconómicos.

En el primer semestre del año la inversión en vivienda nueva creció 8,8% comparado con el mismo periodo de 2015, según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol). La positiva

dinámica de las ventas en el segmento medio (de \$93 millones a \$231 millones) ha impulsado este crecimiento.

Se espera que el crecimiento de la construcción residencial sea más rápido que el de la economía. Según datos del Banco Mundial, el PIB colombiano crecería un 2,5% este año, un ritmo menor al 3,1% registrado en 2015.

Sin embargo, dadas las expectativas de recuperación en el precio del petróleo hacia finales de 2016 y en 2017, se prevé que la economía colombiana crezca 3% el año que viene y 3,5% en 2018. Esto ayudaría a sostener el apoyo estatal hacia la construcción y a reducir la deuda del Gobierno.

La fuerte demanda residencial también está ayudando a estimular los desarrollos

de bienes raíces. Dado el déficit habitacional en Colombia (faltan cerca de un millón de unidades residenciales) la demanda es fuerte en todos los segmentos con excepción del estrato alto, dijo a OGB Alfredo Rizo, presidente de Terranum.

"Sin embargo, el volumen de ventas para los segmentos de ingresos medios y bajos sigue siendo alto a pesar del aumento de la inflación -afirmó Rizo-. Incluso para algunas compañías febrero fue un mes récord".

Por otro lado, aunque el gobierno se ha comprometido con continuar su programa de construcción de viviendas de interés social, la creciente inflación podría frenar la demanda. La devaluación del peso ha causado un aumento de los precios de los materiales importados: en el último año. A finales de junio, el Índice de Precios al Consumidor de Colombia había aumentado 8,6%; su nivel más alto desde 2001 y más del doble de la meta del banco central ubicada en el rango de 2-4%.

Los esfuerzos para intentar disminuir la inflación podrían causar el enfriamiento de las ventas de propiedades. El banco central elevó su tasa de interés de referencia en 25 puntos básicos a finales de julio hasta el 7,75%, un aumento total de 325 puntos básicos desde septiembre de 2015.

Mientras el mercado inmobiliario de Bogotá está siendo golpeado por la inflación y los costos de la tierra, mano de obra y materiales, este fenómeno se siente menos en los centros urbanos secundarios, según Andrés Cardona, country director en CBRE Colombia.

El mercado inmobiliario colombiano, dice Rizo, también se está modificando con la entrada de inversores institucionales. Los fondos privados, así mismo, están desempeñando un papel más protagonista: el hecho de que haya más información siendo compartida hace que el sector sea más transparente, concluye Cardona. 