

Publishing

This 2012, the Faculty of Administrative, Economics and Accounting from the Universidad Libre Barranquilla branch, in their missional development is committed to establish actions directed to continuous improvement, seeking to obtain the accreditation of high quality, that is why one of the pillars are actions that foster the research complemented with the writing of the teachers who deserve publication.

Agree I'm from the efforts made by teachers in the work diary of his professional activity, are exposed in the articles preceding this editorial, therefore ensuring that knowledge are not in a classroom or in satisfying selfish fulfilled the teacher's duty, but transcend the boundaries of the University to other more demanding scenarios that allow criticism and controversy in the highest levels of the Academy and the Science.

The knowledge generates it multiplicity of factors, built in the ongoing search for human needs to solve a better live, by which invite readers to the analysis, criticism and knowledge pointed out in the exposed print, using that safely enriches discussions of specific knowledge that there are treated.

The edition of this magazine guarantees in its content that the contribution through the papers presented there are unpublished products exposed by each contributors in order to collectivize their readers.

It is gratifying to recognize each of the contents exposed by their authors; they at the time of his readings generate knowledge and intellectual growth controversies called motivating the dynamics of evolution in science and knowledge.

The authors thank you for your cooperation and contribution to science.

ANTONIO VARELA CONSUEGRA
Dean Facultad Ciencias Económicas, Administrativas y Contables
Universidad Libre
Seccional Barranquilla

El auge de la construcción en Colombia: un crecimiento real del sector o una burbuja que puede estallar

*The construction boom in Colombia: real
growth in the sector or bubble may burst*

Por Fernando Rolong Nieto*
frolong@unilibrebaq.edu.co

Resumen

El sector de la construcción en Colombia, en forma tradicional, es uno de los que más jalona personal en forma directa e indirecta, por ello los movimientos que en él se presenten tienen considerables incidencias en términos de economía nacional, igual sucede en otros países. Qué tan robusto sea, qué tan dinámico y qué tanto crezca es un sinónimo de una economía que se mueve, dinamiza y en la cual se entiende un acceso a soluciones habitacionales independientemente del país que se tome o referencia. Este artículo pretende a través de un análisis hermenéutico, describir elementos de verdad que nos acerquen a reconocer cuál es el estado real de este sector.

Abstract

The sector of construction in Colombia, in traditional form, is one that most marks staff directly and indirectly, movements occurring in it have considerable impact in terms of national economy, as happens in other countries. That so robust is, so dynamic and to both grow is a synonym for an economy that moves stimulates and which means access to housing solutions regardless of the country that takes or reference. This article aims through a hermeneutic analysis, describing elements of truth that will move us to recognize what the real status of this sector.

Palabras clave: Construcción, Burbuja económica, Burbuja hipotecaria.

Key words: Construction, Economic bubble, Mortgage bubble.

Recibido: Octubre 20 de 2011 • Aceptado: Marzo 23 de 2012

* Docente investigador Facultad de Ciencias Económicas, Administrativas y Contables Universidad Libre Seccional Barranquilla.



Desde mediados de 2011, según Camacol, las solicitudes de construcción en las diferentes curadurías del país han mostrado un incremento significativo. De esta forma, solo para 2011 en los primeros seis meses del año habían aumentado 73 % en total. Con respecto a la construcción de vivienda el alza fue de 12,8 %, en metros cuadrados se estima hace referencia a 7,1 millones repartidos entre Viviendas de Interés Social (VIS) con un alza anual del 90 % y vivienda no VIS que llegó al 105 %. Esto a todas luces se consideró, en ese momento, como un buen indicador del sector para 2011. Proyecto Palmettoeliptich <http://forum.skyscraperpage.com/showthread.php?t=169909>



Lo anterior es más que evidente, un rápido vistazo a las principales calles del país basta para entender que el boom de la construcción continúa en Colombia. Después de soportar una de las peores crisis de su historia, este sector presenta ahora un crecimiento sostenido de cinco años. Algunos expertos habían vaticinado que estos buenos vientos iban a dejar de soplar y que en cualquier momento llegaba la hora del reajuste debido a la saturación del mercado y el aumento de las tasas de interés, es decir, se podría estar en presencia de una burbuja inmobiliaria, pero hasta ahora eso no ha ocurrido. Surge un cuestionamiento:

¿Qué es una burbuja económica y qué es una burbuja hipotecaria?

Se debe partir de un entendido: las burbujas económicas se presentan por situaciones de especulación en cualquier sector de la economía y se dan generalmente en el activo que subyace o ejemplifica al sector, de allí sus derivados en burbujas financieras, accionarias o burbujas inmobiliarias, y aunque todas son perjudiciales en la economía de cualquier país, sus efectos son mucho más notorios cuando aparecen en la parte inmobiliaria. Ejemplo de eso fue lo sucedido en España y la caída del JP en Estados Unidos debido a la proliferación de los créditos hipotecas *subprime* o NINJA (Not Incomes Not Job not Assets) en 2008.

Por definición, una burbuja inmobiliaria es un incremento excesivo, generalizado e injustificado de los bienes inmuebles o bienes raíces, ocasionado generalmente por la especulación. En una burbuja, los precios suben sin que para ello exista una razón lógica, se fundamenta básicamente en la especulación y en el deseo de adquirir bienes para luego vender a mejor precio, aprovechando precisamente el incremento de los precios antes dicho.

Cuando suben los precios de los bienes raíces, muchos inversionistas quieren invertir en este tipo de activos, empujando mediante el incremento de la demanda la subida de los precios. Luego, para satisfacer las solicitudes de los inversionistas, las inmobiliarias y constructoras se dedican a construir más y más activos para atender el mercado ávido por ellos, formando un espiral especulativo que crecerá y crecerá. Al ser un proyecto atractivo para el inversionista, muchos querrán tener una parte del bien, así se excede la demanda y se aumentan los precios pues quieren poseer el inmueble con la esperanza y la convicción que luego lo venderán a mejor precio.

Cuando la especulación alcanza la ebullición los precios no paran de subir, el formar parte de la "gran oportunidad" lleva a ofrecer más dinero por un determinado activo, cuyo precio seguirá subiendo y con ello ganará mucho.

Entonces cuando suceden situaciones como la descrita, la oferta de bienes no se incrementa en función de las necesidades reales de la sociedad sino en función de

satisfacer al inversionista, entonces se puede llegar al punto de construir más bienes de los que la sociedad puede consumir, y cuando eso sucede es cuando toda la estructura especulativa se viene abajo con las apenas lógicas consecuencias que esto conlleva. Se produce entonces un efecto contrario: los precios que subieron por exceso de demanda en su momento, bajarán por exceso de oferta.

Situación en 2012

Para ese año, 2012, Camacol informa que el fenómeno continuó, en Barranquilla la expansión fue más notoria, según cifras y estudios de la misma entidad publicados en los boletines de la Cámara de Comercio, <http://www.camarabaq.org.co> se tiene:

- Entre enero y septiembre de 2012 se acumuló un área aprobada total de 755.047 m² frente a 493.997 m² para el año 2011, presentando una variación del 53 %.
- El área poblada en vivienda en el mismo periodo de 2012 creció el 41 % respecto al mismo periodo de 2011.
- En términos de licencias, hasta septiembre de 2012 se aprobaron 4.925 licencias de construcción en el área metropolitana de Barranquilla, mientras que en el mismo periodo de 2011 únicamente se aprobaron 3.457 unidades. Esto corresponde a una variación del 43 %.
- Por estrato, el estrato 6 recoge un incremento del 24 %.

El movimiento en Barranquilla fue tan grande en 2012 que fue necesario hacer ajustes: La Alcaldía de Barranquilla, la Cámara de Comercio de Barranquilla y la Corporación Financiera Internacional (IFC por su acrónimo en inglés o CFI en español), miembro del Grupo Banco Mundial, con el apoyo de la Secretaría de Estado para Asuntos Económicos de Suiza (SECO), presentaron a la comunidad empresarial y a los medios, el nuevo sistema simplificado para la obtención de permisos de construcción y de recibo de obra.

El nuevo proceso está basado en la sistematización mediante el desarrollo y puesta en marcha de un software especializado que permitirá reducir los tiempos del

trámite en 15 días hábiles, aportando a la eficiencia y transparencia del sector. El proyecto de Simplificación de Trámites para la Construcción comenzó en el año 2010 con la implementación de reformas normativas a nivel nacional y local que han facilitado y agilizado el procedimiento.

¿Cómo ha sido la situación en lo corrido de 2012?



Paralelo a lo anterior, el gobierno colombiano (en medio del Proyecto de Vivienda para Todos), a través del Decreto Reglamentario 1190 de 2012, recurrió al Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH) otorgando subsidio a la tasa de interés por los primeros siete años para créditos hipotecarios para viviendas cuyo valor oscile entre los 70 y los 135 SMLMV. Este elemento del orden legal contribuyó a incrementar las cifras, de inmediato el sector financiero se adhirió a la iniciativa gubernamental con el lanzamiento de operaciones de hasta 20 años y sosteniendo en algunos casos la tasa por un tiempo adicional.

Ahora bien, a la situación antes descrita, hay que sumarle las actuaciones del Banco de la República a la tasa a la que ofrece recursos a los bancos comerciales, el mantener por parte del Emisor unos márgenes bajos dentro de su política monetaria ha contribuido a sostener tasas de financiación atractivas a los constructores quienes, a su vez, con los llamados sistemas de preventa, eliminan el riesgo de no terminación de un proyecto inmobiliario que puede venderse sobre planos mediante fiduciarias que administran los recursos. Así los constructores edifican solo lo que venden, y los compradores saben que los recursos para construir sus viviendas están asegurados y no dependen de los vaivenes del mercado





y del sistema financiero. Además en esta modalidad los compradores se ahorran en promedio cerca del 7 % del valor del metro cuadrado real, lo que minimiza las posibilidades de incumplimiento de parte y parte.

Las condiciones estaban dadas: el Estado con su política de vivienda para todos y la tasa FRECH, el Emisor con una tasa de intervención que permitía trabajar con cierta holgura a los constructores, y unos niveles de crecimiento en la economía. Como lógica consecuencia, y reacción del mercado, sobrevino una avalancha de solicitudes por parte de clientes y no clientes de las entidades financieras, con ello los proyectos inmobiliarios empezaron a multiplicarse, las entidades fiduciarias ampliaron el portafolio de servicio de captación y las solicitudes de licencias radicadas en las curadurías se multiplicaron casi exponencialmente, tanto que para poder dar abasto hubo necesidad de ajustes tales como el cambio de software ocurrido en Barranquilla. En resumen, todo confluyó y con esto los indicadores del sector repuntaron notablemente, y aunque no existe unificación frente a los datos estadísticos todos concuerdan en afirmar que se está en presencia de un boom del sector:

Según Camacol:

- Las licencias de construcción aprobadas crecieron en el primer trimestre de este año en 23 % para VIS y 26 % para otro tipo de vivienda.
- El sector creció en total un 28 % en el primer trimestre y se convirtió en el motor de la economía con un aumento de 1,64 % del PIB nacional.
- El crecimiento del sector superó con creces al crecimiento de la industria.

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, DANE:

- Las licencias de construcción en Colombia registraron un crecimiento del 22,3 % en el mes de mayo, repuntado un 20,5 % para el caso habitacional y un 28,5 % habitacionales.
- La ciudad de Bogotá contribuyó con 12,4 % y le siguieron en su orden de importancia los departamentos de Córdoba y Sucre que sumaron en conjunto 12,6 %.
- Para el caso de licencias de construcción para vivienda aumentó un 20,5 % en comparación con el mismo periodo de un año atrás y obedece a un

incremento del 325,7 % en el área aprobada para vivienda de interés social y para viviendas diferentes de interés social cayó un 16,3 %.

- El número de unidades de vivienda de interés social aumentó 422,8 % respecto al aprobado en el mismo mes del año anterior, mientras que el número de viviendas diferentes de interés social presentó una reducción de 13,0 %.
- En lo corrido del presente año a corte de mayo las licencias de construcción se incrementaron en un 30,5 % frente al mismo periodo de un año atrás, las licencias para la construcción de vivienda crecieron un 80 %.
- Las iniciaciones de proyectos cayeron un 35 %, algo a todas luces paradójico al menos en Bogotá.

Como se anotó al comienzo, la construcción es uno de los sectores que más jalonan e involucran directa e indirectamente a muchos actores, y se estima ha contribuido al descenso de la tasa de desempleo, que actualmente es de 11,3 %, la más baja de los últimos cinco años. Aunque no era de esperarse pues los comportamientos a veces son contracíclicos, Barranquilla alcanzó a tener la tasa más baja de desempleo de toda Colombia con un 8,3 % seguida de Cartagena con un 9,7 %.

Sin embargo se presentan algunas situaciones que muestran otros aspectos:

- El valor de la vivienda nueva sigue subiendo y ya va hasta en cuatro millones de pesos por metro cuadrado en Bogotá, Medellín y Cartagena especialmente.
- La finca raíz sigue siendo un negocio rentable y seguro que arroja una valorización de hasta el 20 %, afirma Fedelonjas.
- Los bajos niveles iniciales de inseguridad en las ciudades colombianas fueron creciendo y hoy día preocupan a las autoridades.
- El endeudamiento en general del colombiano ha aumentado, quizás por el efecto de los créditos hipotecarios, y esto no es un buen indicador.
- El auge de la construcción puede servir como una cortina de humo para la legalización de dineros de dudosa reputación, pues tradicionalmente ha sido una forma de blanquear o sanear capitales nacionales o internacionales.
- Como las licencias no se expiden con la misma

rapidez en todas las ciudades, y no todas cuentan con predios adecuados disponibles para construir, entonces el precio del metro cuadrado ha aumentado en forma desmedida y desproporcional entre los diferentes estratos o inclusive dentro de un mismo estrato.

Si bien ese crecimiento es un promedio, los casos que causaron mayor nerviosismo entre los distintos sectores económicos del país fueron ciudades como Barranquilla, donde los precios subieron un 11,26 %; Bogotá, un 12,78 %; y Bucaramanga con un 24,09 %; situación que se confirma hojeando las páginas de anuncios clasificados de los periódicos o a las vitrinas de las oficinas inmobiliarias en cualquier ciudad colombiana.

La preocupación del Emisor llevó a que en uno de sus informes sobre las perspectivas de la economía colombiana señalara que *“los índices de precios de la vivienda nueva y usada siguen en niveles históricamente altos. Un crecimiento excesivo del crédito o del precio de algunos activos puede ser fuente de desequilibrios financieros en el largo plazo, con consecuencias negativas sobre la sostenibilidad del crecimiento del producto y el empleo”*. En resumen, el Banco de la República se muestra preocupado y sustenta sus razones.

Ahora bien, recopilando varias opiniones de expertos del sector, y relacionados otros sectores, existen puntos de vista encontrados:

- El presidente de la Asociación Nacional de Instituciones Financieras (ANIF), Sergio Clavijo, habló de un incremento *“artificial (de los precios), que se ubica cerca de un 30 % real por encima de su media histórica”*. En su postulado, los altos precios de la vivienda se sostienen por cuenta de la demanda de trabajadores e inversionistas mineroenergéticos, a la vez que puntualizó en junio de este año: *“Con un sector minero que se retrae y unos precios muy elevados (de la vivienda) habrá un pinchazo de la burbuja, y acuérdesse que todas esas crisis hipotecarias son bíblicas, ocasionan gran desastre y ocurren en todas partes”*, además agregó que *“Hay quienes dicen que no es una burbuja hipotecaria sino un problema de tierras. El problema de tierras exagera la situación y explica por qué los precios crecen más, pero si estos suben bien sea porque haya un aumen-*

to en los costos de la tierra o en los materiales, es una burbuja, y de todas formas si hay una retracción de la demanda vamos a tener un problema muy serio”.

- La presidenta de Camacol, Sandra Forero, quien explicó, tras conocerse los datos del DANE, *“que el negocio de la finca raíz en este país es seguro y que sus precios se rigen por la oferta y la demanda”*. A la vez coincidió con el Banco de la República en que buena parte del alza en los precios de la vivienda nueva se debe a la falta de suelo urbanizable, pero no es una situación generalizada en el país.
- Eduardo Pulecio, gerente de información catastral del distrito de Bogotá, agregó que el incremento *“hace parte de los índices normales y no es inusual”*.
- El presidente del Banco BBVA en Colombia, Óscar Cabrera, señaló que hay *“una serie de cautelas alrededor del mercado hipotecario que hace bastante difícil o improbable que se replique el mismo proceso”* que en España o Estados Unidos. Según él las modificaciones legales introducidas tras la crisis económica que padeció Colombia entre 1998 y 2000 *“han permitido que el sistema financiero no se aparte de la ecuación de lo que está pasando en el crecimiento”*.
- El gerente general de la constructora Ambientti, Carlos Mantilla, sostuvo que *“afirmar que existe una burbuja inmobiliaria es totalmente inconsecuente por cuanto se ignora que históricamente el país tiene índices inmejorables en lo que tiene que ver con adquisición de vivienda”*. El empresario explicó que la burbuja se presenta cuando hay un incremento en los precios de los inmuebles sin justa causa, aspecto que se acompaña con unos niveles de stock muy elevados y llegando al punto de alarma. Agregó además que *“Las políticas estatales, están afortunadamente acompañadas por otros menesteres que incentivaron la mayor demanda de vivienda por la efectividad del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) y la caída generalizada de las tasas de interés que redundó en una mayor capacidad de compra en los hogares”*.
- El analista económico, Juan Miguel Villa Lora expresó que *“se define como burbuja inmobiliaria en economía, al incremento desmesurado de los precios en el mercado de vivienda (nueva, usada y arriendos), es decir, cuando las viviendas están subiendo*



de precios muy aceleradamente sin obedecer a una dinámica real de oferta y demanda, sino a la especulación del mercado. Actualmente los colombianos no compran viviendas ni apartamentos para vivir realmente, sino que compran barato hoy y esperan que en unos años suba el precio y puedan vender por más y ganar un dinero”.

- El arquitecto y director de proyectos de Ícono Urbano, Jorge Estrada, dijo que “llevamos en el país alrededor de 10 años viendo un crecimiento sostenido del sector de la construcción fruto del buen comportamiento de la economía colombiana, el incremento de la demanda por proyectos en todos los estratos y sobre todo por el aumento de poder adquisitivo de los compradores”. Para el experto se especula de una burbuja inmobiliaria simplemente por dos aspectos: “en primer lugar, no existe una especulación de precios por parte de inversionistas ‘golondrina’ que se caracterizan en comprar viviendas sobre planos para luego vender, aumentando la oferta y distorsionando el mercado; y en segundo lugar, un aspecto fundamental que caracteriza a una ‘burbuja inmobiliaria es el hecho de adquirir vivienda con un alto nivel de endeudamiento, producto del otorgamiento de créditos con baja cuota inicial, que en nuestro caso no existe ya que los compradores actuales adquieren vivienda con un alto porcentaje de recursos propios”.
- El ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Vargas Lleras, manifestó que “No creo que haya señales de riesgo en el mercado hipotecario y en el modelo de venta incorporado porque el negocio permite controlar cualquier exceso”, agregó que el objetivo es lograr que el sector inmobiliario sea uno de los ejes fundamentales para el desarrollo económico del país. Sustenta su tesis en los datos del mismo Banco de la República.
- El ministro de Hacienda, Mauricio Cárdenas, en consonancia con la posición de Vargas Lleras manifestó a la prensa en julio de 2012, que “No vemos un factor de preocupación, si nosotros pensáramos que hay una burbuja pues mal haríamos en estimular el crecimiento de la vivienda como lo estamos haciendo actualmente”. A la vez indicó que el sector de la vivienda es prioritario para jalonar la actividad económica del país y pidió no alarmarse con una supuesta burbuja hipotecaria.



El tema se agudiza, preocupa al ciudadano que esté interesado en una vivienda y, todavía peor, crea contradicciones en el mismo gobierno, pues para nada se entiende que tomando como datos la información de una misma entidad, el Banco de la República, exista por un lado indicios suficientes para encender alarmas y por el otro esa misma información sirva para manifestar que no hay de qué temer. Esto denotaría un choque de trenes frente a la opinión de una misma situación, y genera confusiones pues entonces a quién se le debe creer: a las opiniones del equipo económico del Banco de la República, o al ministro de Hacienda que forma parte de la Junta Directiva de dicha entidad y por lo tanto, debe ser conocedor de los estudios realizados por su equipo de investigadores.

¿Puede considerarse este auge como un crecimiento sostenido o como una burbuja que pueda estallar y al hacerlo salpique a más de un sector y por lo tanto a muchas familias colombianas?

La respuesta, a juicio de este servidor, no es tan fácil, pero en términos generales se tiene:

- Por un lado (aunque aún es prematuro afirmarlo contundentemente), el mercado y las familias han respondido al cumplimiento de las obligaciones crediticias, lo que indicaría un posible sostenimiento del sector.
- Por otro lado, la multiplicidad de proyectos amplían el abanico de posibilidades al consumidor final y con ello una sana competencia en donde los servicios complementarios y acabados juegan un papel importante.

- Los créditos están amparados en garantías reales inmobiliarias, situación que podría trasladarse al Banco por la figura de la dación en pago, eso libera al deudor pero agobia a la entidad financiera que vería incrementado su patrimonio y por lo tanto su nivel de impuestos.
- Como algo no muy lógico, los precios por metro cuadrado parecieran no ir de acuerdo con las leyes de mercado, es decir, hay mucha oferta y los precios en vez de disminuir aumentan.

Los diversos sectores directamente implicados en la construcción niegan tajantemente la idea de una burbuja inmobiliaria, a pesar de vocearse entre los compradores y los informes del Emisor. Esta tesis se sustenta en un hecho cada vez más frecuente al momento de solicitar un crédito: tasa fija y/o cuota fija en pesos, así no se expone la operación a la fluctuación de la UVR como indicador que a su vez recopila las oscilaciones de precios.

En consecuencia con todo lo anterior, aunque el comportamiento ha sido sostenido en apariencia sostenible, se debe ser cauteloso al momento de tomar una decisión de inversión en vivienda vía crédito hipotecario sobre todo si estos se tramitan en UVR. A mi juicio el actuar del consumidor debe ser más bien conservador, las entidades financieras deberían incrementar mecanismos o filtros a las solicitudes de crédito y el gobierno se obligaría a sostener niveles de intereses manejables para todos los involucrados a través del sostenimiento (y de ser posible la disminución), de la tasa de intermediación. De no conjugarse estos factores podría llegarse al colapso con las apenas deducibles consecuencias que acarrearían a la economía colombiana.

BIBLIOGRAFÍA DE CONSULTA

- <http://www.larepublica.pe/30-03-2013/colombia-ve-mas-cerca-una-burbuja-inmobiliaria>
- http://www.larepublica.co/economia/pesar-de-la-alta-cartera-hipotecaria-los-expertos-descartan-burbuja-inmobiliaria_17854
- http://www.camarabaq.org.co/index.php?option=com_content&view=article&catid=122:boletines-de-prensa&id=657:camcomercio-y-alcaldia-impulsan-el-crecimiento-del-sector-construccion&Itemid=61

- <http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/las-licencias-para-la-construccion-de-vivienda-siguen-en-aumento>
- <http://www.caracol.com.co/economia/licencias-de-construccion-en-mayo-crecieron-un-223-dane/20130716/nota/1933898.aspx>
- <http://www.elespectador.com/noticias/economia/articulo-412986-fuerte-subida-de-precio-de-vivienda-hace-temer-burbuja-inmobiliaria>
- http://www.radioguatapurí.com/index.php?option=com_k2&view=item&id=10330:burbuja-inmobiliaria-en-colombia&Itemid=220
- <http://www.elnuevo siglo.com.co/articulos/10-2012-colombia-lejos-de-burbuja-inmobiliaria.html>
- <http://www.gerencie.com/que-es-una-burbuja-inmobiliaria.html>
- <http://www.rcnradio.com/noticias/gobierno-insiste-en-que-no-hay-burbuja-inmobiliaria-en-colombia-80265>
- <http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/en-colombia-no-existe-burbuja-inmobiliaria>
- <http://www.vanguardia.com/economia/local/212226-anif-pronostica-un-pinchazo-a-la-burbuja-inmobiliaria>
- Campos, J. (2008). *La burbuja inmobiliaria española*. Marcial Pons. ISBN 9788497685344.
- Ruiz, J. (2010). *Adiós, ladrillo, adiós: claves para superar el crash inmobiliario*. Libros Libres. ISBN 9788492654437.