

Colombia | Mucho por hacer en vivienda a nivel regional

El Espectador (Colombia)

Juana Téllez

01 Sep 2017

Recientemente publicamos un informe sobre el sector edificador en Colombia, en el cual incluimos tanto un análisis del sector de la vivienda como del resto de destinos no residenciales. El sector residencial representa un poco menos del 74 % de los metros construidos en el país y, a pesar de los grandes avances de los últimos diez años, aún existen temas estructurales que nos pueden dar mucha gasolina para crecer en los próximos años. En la última década se han construido en el país cerca de 140.000 viviendas por año, cifra mayor a la década anterior, pero cerca de la mitad de los hogares creados en esos años. En el país se formaron 280.000 hogares por año en la última década. Nuevamente, una cifra mayor a la década anterior. Actualmente, el tamaño del hogar promedio es de 3,3 personas y la década pasada era cercano a cinco personas. Esto significa que aún debemos hacer un esfuerzo para aumentar la dinámica de construcción y poder dar vivienda a estos nuevos hogares.

Eso sin contar el déficit ya existente de vivienda, tanto por la inexistencia de la misma, el hacinamiento o sus malísimas condiciones (déficit cuantitativo), como por sus condiciones no adecuadas en cuanto a materiales o tamaño (déficit cualitativo). Hoy tenemos un déficit total de cerca del 20 % de los hogares urbanos. Esto es, de un poco más de 11 millones de hogares urbanos, 2,2 millones no tienen una vivienda en las condiciones óptimas. El déficit de los hogares rurales es mucho más elevado y su análisis lo dejaré para otra nota, pero sí me quiero concentrar en las grandes diferencias a nivel regional. Mientras que Bogotá tiene un déficit de 9 % de sus hogares, Córdoba lo tiene en el 56 % y Magdalena en el 53 %. Las diferencias son muy marcadas entre los departamentos del centro del país y los de la región

Caribe. Sólo Barranquilla sobresale positivamente, con un déficit similar al del país, mientras, adicionalmente a los ya referidos, Bolívar tiene un déficit del 43 % y Cesar del 27 %. Esto contrasta con Risaralda, Antioquia y Boyacá, donde el déficit no supera el 13 %.

Estas diferencias regionales en el déficit de vivienda y en el ritmo de construcción de vivienda dan luces sobre las decisiones de política pública, pero también de inversión privada, en un país que se está expandiendo regionalmente. Hay que aprovechar este país de regiones para el desarrollo de la construcción de viviendas.

Juana Téllez
BBVA Research
@juanatellez

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.