

Comentario Económico del día

Director: Sergio Clavijo
Con la colaboración de Liliانا Ordóñez

Julio 10 de 2014

Urbanismo y costo del suelo en Bogotá

A finales de mayo del 2014, la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá realizó el lanzamiento de su novedoso instrumento “Lonja-Map” a través del cual se puede “navegar” electrónicamente por la ciudad de Bogotá, obteniéndose interesantes datos geo-referenciados. En dicho lanzamiento también hubo oportunidad de conocer cifras frescas sobre el comportamiento de los precios de la vivienda en Bogotá y de discutir temas centrales sobre proyectos urbanísticos. Por ejemplo, allí se puso de relieve la importancia de mejorar la densidad de lugares claves de la ciudad para evitar graves daños ambientales y el posible colapso de la movilidad urbana.

Cabe elogiar, en primer término, el esfuerzo técnico de la Lonja de Bogotá por poner a disposición del público dicho “Lonja-Map”. Esta es una herramienta *web* que permite observar el comportamiento del precio del suelo en Bogotá, desagregado por estrato socioeconómico, tanto para las zonas residenciales como para las comerciales, ver <http://lonjamap.co/>.

Su potencial técnico-analítico es evidente. Por ejemplo, allí se expone el pronunciado aumento del valor del suelo, creciendo a ritmos promedio del 15.2% real anual durante los últimos cuatro años, lo cual viene a ratificar el desborde de la capacidad adquisitiva del grueso de los hogares, ver gráfico adjunto.

Ese comportamiento es consistente con lo que se observa en los índices de precios a nivel nacional, donde superan entre un 30% y un 40% su media histórica en términos reales. Claramente se trata de una burbuja hipotecaria, aunque, afortunadamente, no está apalancada sobre el crédito hipotecario, como ocurrió durante 1993-1997. En este sentido, no genera riesgo sistémico, ver <http://www.revisterovirtual.com/Rabinovici/RevisteroVirtual/Anif/CartaFinanciera.html>

En segundo lugar, vale la pena destacar que esa información de la Lonja de Bogotá mostró también un sorpresivo aumento de precios del suelo a nivel del estrato bajo y medio, no únicamente en el estrato alto. En efecto, en zonas como Bosa y Patio Bonito se observan incrementos de hasta el 22% real, mientras que en los estratos altos y medios se registraban incrementos hasta del 18% y 19%, respectivamente.

Obviamente la varianza de precios es enorme pues en barrios de Ciudad Bolívar (estratos uno y dos) el metro cuadrado costaba \$130.000, mientras que en Bosa este podía llegar a los \$700.000 y en estratos más

Continúa

Director: Sergio Clavijo
Con la colaboración de Lilibian Ordóñez

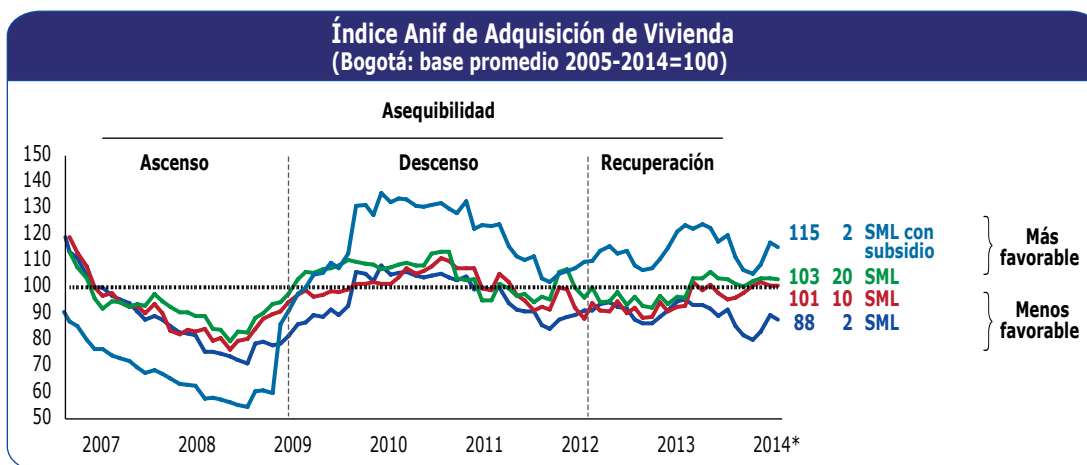
altos alcanzaba los \$9 millones. La misma Lonja explicó que este ha sido el resultado de compradores de clase media baja que se han ido a presionar los precios de los estratos bajos, al ver reducida su capacidad de compra donde aspiraban a vivir.

También ha influido en esta escalada de precios la crisis en la planeación urbanística de Bogotá, donde el colapso de la movilidad y su baja densificación presiona cada vez más las últimas reservas de verde que le quedan a la Sabana; como bien lo explicaba el arquitecto-urbanista Camilo Santamaría. En este sentido, Bogotá podría convertirse en un próximo y catastrófico São Paulo o Ciudad de México.

Es necesario entonces que Bogotá logre mejorar sus vías de acceso, retomando el plan de la ALO, y planee de mejor forma sus conexiones con los municipios vecinos de Chía, Cajicá y Cota (al norte) y con Funza, Mosquera, Madrid y Soacha (al sur-occidente). La paradoja está en lograr mayores redensificaciones sobre la ciudad existente, lo cual implica mejoras en la dotación de los servicios públicos (donde la falta de modernización de la EAAB es un gran cuello de botella), y mejores accesos a lo largo y ancho de la ciudad.

En síntesis, si bien la escasez del suelo en Bogotá ha sido la principal razón de la escalada de precios, sus implicaciones resultan igualmente preocupantes a la hora de menguar la capacidad de compra, tanto en los estratos medios como en los bajos, según lo documenta la propia Lonja de Bogotá. Los desafíos de planeación y ejecución urbana para Bogotá son enormes e, infortunadamente, los tres últimos alcaldes de la ciudad no han estado a la altura de la gerencia que requiere la principal ciudad del país.

Unos alcaldes recientes han sido abiertamente corruptos con referencia a las obras y a la administración del día a día; otros han improvisado en asignaciones presupuestales escolares y de transporte; y el más reciente ha sido testarudo en el manejo de las basuras, del gobierno corporativo y claramente es un pésimo gerente, al desviarse del plan estratégico-urbanístico con el cual ya cuenta la ciudad. Esperemos que la lección haya quedado aprendida para las próximas elecciones, ¿será?



*Datos con corte a marzo
Fuentes: cálculos Anif con base en Galería Inmobiliaria y Superfinanciera