

FINANZAS. EXPERTOS RECOMIENDAN BUSCAR OPCIONES DE INVERSIÓN FUERA DE BOGOTÁ

Evite sobreendeudarse y blíndese ante una burbuja inmobiliaria

BOGOTÁ. En las últimas semanas se ha reabierto el debate sobre si en algunas ciudades de Colombia se vive una burbuja inmobiliaria o no, y empiezan a cobrar fuerza las versiones que aseguran que, efectivamente, los precios de la vivienda están creciendo mucho más rápido que el resto de la economía, hasta el punto en que ya es posible encontrar apartamentos en Bogotá que superan los \$5.500 millones.

Es el caso de un reciente informe del *Banco de la República*, según el cual Colombia puede estar sintiendo ciertos síntomas de este fenómeno. Debido a esto, si está pensando en adquirir vivienda, la principal recomendación es que controle su nivel de endeudamiento.

Concretamente, el *Emisor* alertó sobre el continuo aumento en los precios de la vivienda, especialmente en las de carácter usado, los cuales han repuntado 23,5% desde 1988, algo que atribuyó a la mayor demanda que generan los bajos niveles en las tasas de interés.

Eso sí, como aseguró en estos días **Carlos Gustavo Cano**, codirector del *Banco de la República*, "hoy no existen síntomas que comprueben este fenómeno, pero ciertos indicios aconsejan estar alerta", dijo.

Con esto, lo primero es que entienda qué es realmente una burbuja inmobiliaria. Según explicó **Luis Francisco Cubillos**, director del programa de administración de la *Universidad del Rosario*, "la burbuja hipotecaria es un fenómeno que se construye a partir de un proceso especulativo en el mercado inmobiliario, que jalona los precios de los inmuebles hacia arriba, como una atractiva opción de inversión por los mayores valores de estos".

Hoy en día no se puede negar que en algunas zonas la vivienda está muy costosa, y ese es precisamente uno de los síntomas de la burbuja. Como agregó **Cubillos**, "cuando se da este fenómeno, hay un desmesurado incremento de precios, lo que genera la sensación que la compra de inmuebles generará rentabilidades futuras por un constante incremento en los valores".

Por su parte, **Sergio Clavijo**, director de *Anif*, confirma esta idea y asegura que actualmente, los precios de la vivienda se ubican cerca de 30% real por encima de su media histórica. "Por esto, creemos que están aflorando problemas en la demanda, cuya reducción ha sido de 9% a 5% anual, mientras que en la oferta, se estima que el costo de los terrenos ya incide hasta en 20%-25% en el precio final de la vivienda".

La existencia de este problema es fácilmente reconocible, ya que hoy en día es difícil andar por las calles de los principales barrios de Bogotá o Medellín y no ver en muchas ventanas carteles de "Se Vende" o "Se Arrienda" que per-



MARÍA MERCEDES CUÉLLAR
PRESIDENTA DE ASOBANCARIA

"Además de controlar el endeudamiento, se vuelve fundamental que las familias tengan muy presente su capacidad de pago".



JOSÉ DARÍO SALAZAR
SENADOR DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

"La burbuja inmobiliaria existe en Colombia porque los precios son extremadamente altos y de momento se podría esperar que continúen subiendo".



SERGIO CLAVIJO
DIRECTOR DE LA ANIF

"La vivienda se encuentra en reacomodamiento, donde la escasez por cuenta de choques a la oferta está encareciendo aún más sus precios".

PANORAMA DEL CRÉDITO DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Composición de la cartera de vivienda
Diciembre de 2012



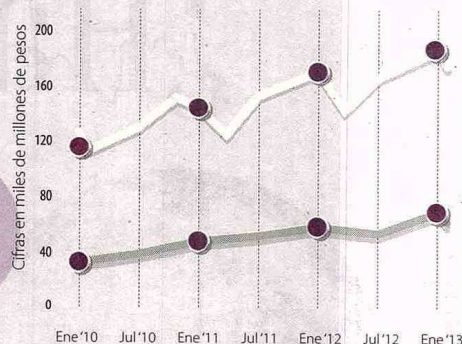
Cartera de vivienda por tipo de crédito
Crecimiento real anual

■ No vivienda de interés social
■ Total
■ Vivienda de interés social



Desembolsos de la modalidad de vivienda
Evolución

■ No vivienda de interés social
■ Vivienda de interés social



Provocará una reorganización territorial

Algo en lo que coinciden los expertos es que con el aumento en los precios de la vivienda y la supuesta burbuja que existe en el país, lo que va a ocurrir es que los algunos habitantes en los barrios de estrato 5 o 6 tendrán que buscar otras zonas, que quizá antes no fueran tan interesantes. En este sentido, para **María Mercedes Cuéllar**, "al mirar por ejemplo el caso de Bogotá, en los últimos años se ha visto una demanda muy grande, sobre todo en barrios demarcados de altos estratos y ahí es donde más se ha inflado el precio, por lo tanto, muchas de las personas que vivan en esas zonas, tendrán que moverse a otros sectores más asequibles".

manecen durante varios meses, debido a que las valoraciones están cada vez más desmesuradas.

Con todo, y una vez expuesta la problemática que esto supone, los expertos aseguran que la principal arma para enfrentar la burbuja es evitar el endeudamiento. Aún así, en los datos que publica la *Superfinanciera* se puede ver que los créditos de vivienda son los que mayor crecimiento están teniendo, lo que evidencia, que en caso de que estalle la burbuja, la exposición y el riesgo por impago de las familias sería muy alto.

Para **Mauricio Pérez**, decano de economía de la *Universidad Externado de Colombia*, "La gente tie-

ne que ser cuidadosa, porque los precios pueden subir al igual que puede bajar. Lo ideal es no endeudarse en exceso. Una lección que nos dejó la crisis pasada fue el hecho de que las familias pedían créditos por 80% del precio del inmueble y con esto, si el precio cae, lo que acaba ocurriendo es que el monto de la hipoteca es mayor al valor de la vivienda".

Sin embargo, **Munir Jalil**, economista jefe de *Citibank*, considera que actualmente este problema está más controlado. "Es indudable que hay que ser muy prudente con los niveles de endeudamiento, pero según los datos, hoy en día se piden hipotecas por 40% o 50% del valor del inmue-

70 POR CIENTO

DEL VALOR DE LA VIVIENDA ES EL MÁXIMO QUE LAS ENTIDADES FINANCIERAS HOY EN DÍA.



SÍGANOS EN:
en la versión impresa

Con más información de finanzas personales con el artículo sobre los seguros para la educación.

10 POR CIENTO

ES LO QUE ALGUNOS ANALISTAS ESTIMAN QUE PODRÁN BAJAR LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS.

ble, lo que hace que para que el crédito valga más que la adquisición, el precio debería caer alrededor de la mitad, algo que es muy improbable".

Hay que destacar que actualmente el máximo que los establecimientos de crédito financian en créditos hipotecarios es el 70% del valor comercial de la vivienda, mientras que con leasing habitacional, se puede obtener hasta 80% del monto, lo que demuestra que el peligro no está del todo controlado. Otro punto fundamental con la incertidumbre sobre el futuro del sector en Colombia es saber si actualmente es un buen momento para embarcarse en este tipo de adquisiciones.

Así, como afirmó **Cubillos**, hay que diferenciar entre el tipo de inversión que haga. "Para fines especulativos ahora podría ser una inversión atractiva, dependiendo del comportamiento de la burbuja y que esta no haya llegado a su máximo nivel de crecimiento, mientras que para vivienda de familia, el limitante es el alto crecimiento en el costo del metro cuadrado, el cual ha llegado a ser casi o más alto que en ciudades importantes del mundo".

En este sentido, **Jalil** recomendó que en caso de querer una vivienda como inversión, buscaría opciones fuera de Bogotá, mientras que como vivienda, habría que esperar a tener una po-