

LAS VENTAS DE VIVIENDA EN BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA CAYERON 57 %

¿Qué tanto suelo hay disponible en Bogotá para construcción de vivienda?

EL NUEVO SIGLO habló con Guillermo Herrera, presidente ejecutivo de Camacol, respecto a cómo avanza la solución a esta problemática

DE ACUERDO con Camacol Bogotá y Cundinamarca y su análisis en torno al panorama reglamentario del Decreto Distrital N.º 555 de 2021 con corte del primer trimestre de 2023, hay una serie de temas en los que la Administración Distrital deberá trabajar para lograr habilitar el suelo necesario para la ciudad. Es necesario recordar que, si bien el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) previó 70 reglamentaciones futuras, el Gobierno Distrital informó desde inicios de 2022 que daría prioridad a 10 de estas.

Frente a este balance, el Gremio ve la necesidad de que la Administración trabaje en la expedición de la reglamentación para el desarrollo de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, así como de las actuaciones estratégicas, entendiendo que el vacío legal que está dejando estos conceptos está congelando el desarrollo urbanístico de aproximadamente 2.844,1 hectáreas de suelo, correspondiente a suelo de sectores con área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos que se habilitarían con el desarrollo de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, y 7.431,41 hectáreas correspondiente al suelo que se activaría bajo los lineamientos y desarrollo de las actuaciones estratégicas.

Los retos de la vivienda

Ante este panorama, el Presidente Ejecutivo de Camacol, Guillermo Herrera, sostuvo que uno de los retos corresponde a que se requieran ajustes a los diferentes rubros presupuestales del sector.



EN EL primer trimestre de 2023, las ventas de vivienda en Bogotá y Cundinamarca se contrajeron -57 % respecto a 2022. /Camacol Bogotá & Cundinamarca.

"Hay 52 mil hogares esperando por el desembolso de 'Mi Casa Ya'. En total fueron 23 mil viviendas terminadas a septiembre de 2022 o antes más 29 mil viviendas terminadas entre octubre de 2022 y marzo de 2023. Valle, Atlántico, Bolívar, Cundinamarca y Norte de Santander son los departamentos en donde se concentra la demanda inmediata de MCY", sostuvo Herrera.

Por su parte, Edwin Chiriví, gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca, explicó que el mercado de vivienda y la actividad constructiva han tenido una acentuada contracción en los últimos meses.

"La oferta y la demanda de vivienda han tenido una significativa reducción. Las cifras del Departamento de Estudios Económicos e Información Camacol con base en Coordinada Urbana señalan que con corte a marzo de este año hubo en total 65.851 lanzamientos entre Bogotá y Cundinamarca, lo que representa el -21,8 % a

comparación del año anterior. Asimismo, las ventas totales fueron de 71.484, representando el -20,7 % que el 2022", indicó.

Bajo esta premisa, el Gremio sostiene que si no se revierte esta tendencia, el 2023 cerrará con un 35 % menos de actividad en la región.

"Al ritmo actual del mercado, las ventas de vivienda podrían cerrar con un 45 % menos frente al 2022. Situación similar en Cundinamarca, mercado en el que la proyección muestra una reducción del 35 % en las ventas", explicó.

Actuaciones Estratégicas

María Mercedes Jaramillo, secretaria Distrital de Planeación, sostuvo que desde la entidad han adoptado 10 planes parciales, para un total de 71.730 viviendas habilitadas repartidas entre el Triángulo de Bavaria, Plaza Chicó, Mazda - Mavaia, La Marlene, Lucerna, El Carmen, Bosa 37, La Salle, M30 y Cartón de Colombia.

En el caso de Bogotá, las ventas de vivienda pasaron de 15.266 en el primer trimestre de 2022 a 6.720 en el primer trimestre de 2023.

Las ventas en primer trimestre

Al revisar el indicador trimestral, en el caso de Bogotá, las ventas de vivienda pasaron de 15.266 en el primer trimestre de 2022 a 6.720 en el primer trimestre de 2023. De estas unidades, 4.839 (72 %) son del segmento de vivienda de interés social (VIS), el cual registró una contracción del 55 %. En Cundinamarca, la participación de la VIS en las ventas de vivienda fue de 2.409 unidades (67 %) registrando una variación negativa de 62 % respecto al mismo período del año anterior.

"Esta dinámica tan fuerte de contracción, se explica principalmente por las condiciones actuales de tasas de interés. Se espera que, en perspectiva, los anuncios recientes del Gobierno Nacional sobre la reactivación del Programa 'Mi Casa Ya' y la adición prevista de nuevos recursos contribuyan a revertir esa tendencia de manera significativa. Menos ventas implica menos inicios de obra, y, por tanto, se puede poner

en riesgo la capacidad de generación de empleo del sector y la demanda de insumos de la mitad de la economía regional que abastece las obras", explicó Edwin Chiriví, gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca.

En materia de empleo registraron que el número de personas que se encuentran ocupadas en el sector constructor de edificaciones en Bogotá y Cundinamarca es de 370.623, quienes se encuentran trabajando en alrededor de 867 proyectos en la región: 216.167 en Bogotá y 154.456 en Cundinamarca.

Actualmente, se están ejecutando 529 proyectos en Bogotá, principalmente ubicados en las localidades de Usaquén, Chapinero, Suba y Fontibón, que se traducen en 6,5 millones de metros cuadrados en ejecución. En Cundinamarca se registran en ejecución 338 proyectos, lo que significa aproximadamente 4,6 millones de metros cuadrados en el departamento.

Rivera y Diego Molano. El espacio fue moderado por el director del diario Portafolio, Francisco Miranda.

Parte de la discusión se dio en torno a la reciente desaceleración en las ventas de vivienda en Bogotá, por las oportunidades que pierden las familias para lograr tener una casa propia, pero también porque en el mediano plazo se verá afectado el aporte al empleo, que hoy supera los 216 mil puestos de trabajo solo en la capital, y también la demanda de insumos que dinamiza a más del 54 % de las actividades industriales.

Para precandidatos como Lucía Bastidas, María Fernanda Rojas, Diego Molano y Juan Daniel Oviedo, Bogotá debe fortalecer su propia política de subsidios para asegurar el acceso de las familias a una vivienda digna. Carlos Carrillo, por su parte, expresó que es de la mano de las empresas pequeñas y medianas que logra un programa de vivienda pública, que le apuesta tanto al déficit cualitativo como al cuantitativo. Por su parte, Rodrigo Lara manifestó la necesidad de revisar las ta-

sas de interés y fortalecer el crédito hipotecario para los hogares, en lo que también estuvo de acuerdo Rojas.

Según los aspirantes a la Alcaldía hay que hacer revisiones al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) decretado por la actual administración. Esto para algunos se debe hacer por modificación excepcional y para otros por vía de reglamentación; de manera que se le dé la legitimidad que, según la mayoría, no tuvo el POT en el proceso de formulación.

Según las cifras más recientes publicadas por Coordinada Urbana®, donde se observa el comportamiento de los indicadores líderes de la actividad edificadora al primer trimestre del año, las ventas de vivienda en Bogotá y Cundinamarca se contrajeron -57 % respecto al mismo período de 2022. En cuanto a la comercialización de vivienda (año corrido a marzo) en la capital del país se registró la venta de 6.720 unidades, mientras que en Cundinamarca fueron 3.597 unidades. En ambos casos hay variaciones negativas de 56 % y 59 %, respectivamente.

