

¿Por qué atender con más urgencia el déficit residencial del estrato medio y no el de los estratos bajos en Bogotá?

Cristhian Giovanni Lozano*

Al igual que la mayoría de las metrópolis latinoamericanas, Bogotá se caracteriza por la segregación residencial, la cual ha generado problemas de escasez física y económica del suelo. Esta situación se define por la aparición de asentamientos de barrios que son exclusivos para familias del mismo nivel socioeconómico. Aquellos que respaldan la idea de escasez física del suelo edificable, se apoyan comúnmente en argumentos de autoridad aduciendo ideas de renombrados “expertos” (ALFONSO, 2009: 15), cayendo en la confusión que existe entre densificación y agotamiento del suelo. El viceministro de Vivienda del Gobierno URIBE, LUIS FELIPE HENAO, también coincidía en ese diagnóstico y lo empleó en varias

ocasiones como justificación para la introducción de macroproyectos de vivienda mal localizados en la zona metropolitana. Probablemente la ministra designada para el gobierno SANTOS, BEATRIZ URIBE BOTERO, también comparta esta idea pues, proviniendo del gremio de constructores –Camacol–, donde fue presidenta, lo más probable es que el interés por construir intente imponerse nuevamente a la regulación urbanística bogotana¹.

La satisfacción de la demanda residencial futura en Bogotá enfrenta dos

- 1 La presidencia de la Cámara Colombiana de Construcción (Camacol) al parecer funcionó como una puerta giratoria hacia el ministerio para BEATRIZ URIBE. Solo resta esperar que este hecho no distorsione la asignación de los proyectos que ejecutará el Ministerio de Vivienda, teniendo en cuenta los nexos entre constructores y la ministra.

* Estudiante de séptimo semestre de la Facultad de Economía, Universidad Externado de Colombia. Correo e: cristogiovanoty@hotmail.com.

graves problemas. El primero es la escasez física del suelo y el segundo, la escasez económica. Ésta obedece a una situación en la cual el nivel alcanzado por los precios impide el acceso de la demanda potencial de los segmentos de bajos ingresos, lo que conduce a una ocupación irregular por las limitaciones derivadas de la disponibilidad a pagar (ALFONSO, 2009: 16). En relación con la escasez física, hay estudios (idem) que demuestran que existen vacíos urbanos en los que es posible ejecutar proyectos para contrarrestar el déficit.



A pesar de que la situación del déficit residencial de viviendas de interés prioritario e interés social es preocupante, por cuanto incluye familias de bajos recursos, los cálculos de demanda futura

por bienes residenciales muestran que este segmento de la población bogotana no es el que va a generar mayor demanda. La misma estructura socioeconómica de la ciudad hace que la demanda esperada por viviendas residenciales del estrato 3 sea la más alta. Esto es un serio problema, ya que los elevados niveles de precios del suelo bogotano excluyen a las familias que deberían pertenecer a esos segmentos del mercado inmobiliario, dejándoles como única opción las viviendas de interés social e interés prioritario. Es decir, que si no se interviene a tiempo el déficit de vivienda de estrato 3, se generará un desplazamiento de la demanda de viviendas residenciales hacia los de menor rango, generando presión sobre los precios del suelo para las viviendas de interés prioritario –VIP– y social –VIS– y, por tanto, promoviendo el auge de la construcción informal, que carece de las condiciones básicas de seguridad que debería tener una vivienda.

La cuestión que analizo es si a través de las economías de escala de la industria inmobiliaria se puede reducir el déficit de vivienda, atender el crecimiento de la demanda y, a la vez, hacer frente a la escasez económica del suelo a través de la construcción en serie, controlando el desplazamiento no esperado de la demanda del estrato medio-bajo que agrava la situación de déficit y de precios de la VIP y de la VIS.

Demanda residencial futura bogotana

La solución del déficit habitacional y la nueva demanda derivada de la formación de hogares exige que hacia el 2020 en Bogotá se haya producido un *stock* adicional de 1.140.165 viviendas, de las cuales el 40,1% serán captadas por el estrato 3. La importancia de hacer frente a tales requerimientos radica en prevenir el desplazamiento de demanda hacia estratos más bajos que con seguridad impactará el precio de estos segmentos de vivienda (VIP y VIS). Por tanto, es pertinente la búsqueda de alternativas para los elevados precios del suelo metropolitano que hoy en día está sujeto no solo al ordenamiento territorial que decidan implantar los estructuradores –gobiernos e inmobiliarios– sino también a la especulación sobre este tipo de bienes.

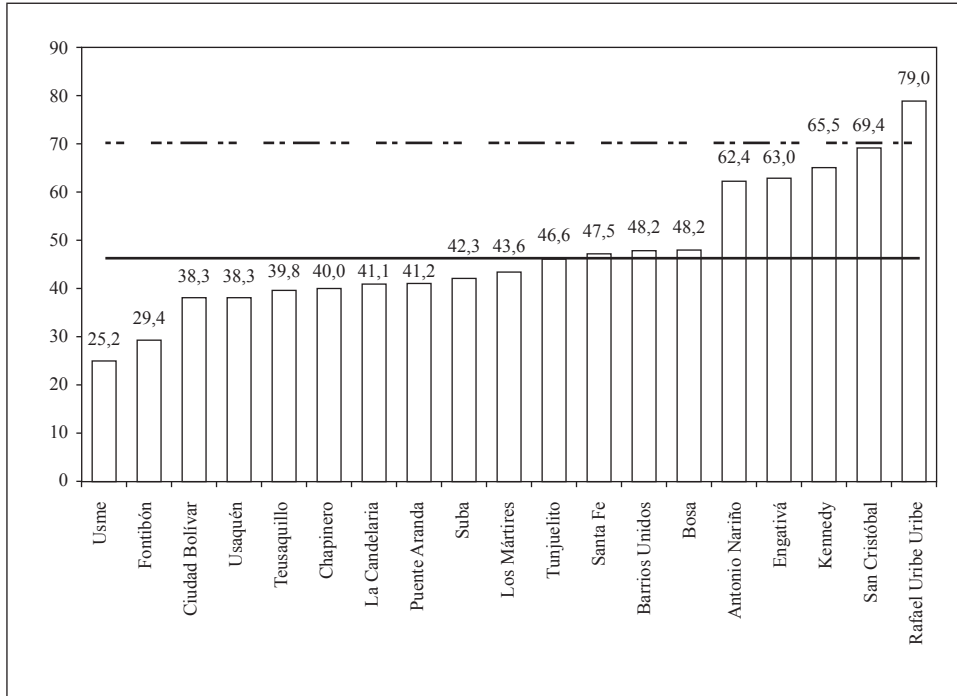
La gráfica 1 muestra las densidades residenciales actuales y previstas para los años 2005 y 2020 en caso de producirse tal *stock* dentro del perímetro bogotano. Lo que se observa es que localidades como Rafael Uribe Uribe y San Cristóbal están en el nivel de densidad medio previsto para el 2020 (línea punteada), y localidades como Antonio Nariño, Engativá y Kennedy están próximas a alcanzar ese nivel de densificación. Por otro lado, también se observa que localidades como Usme, Fontibón, Ciudad Bolívar, Usaquén, Teusaquillo y Chapinero, entre otras, están por debajo del nivel de densificación medio actual, lo cual evidencia la existencia de los llamados vacíos urbanos que de ser óptimamente aprovechados podrían tener un fuerte efecto que contrarreste el déficit residencial bogotano.

Cuadro 1
Previsiones de requerimientos residenciales subsanando el déficit habitacional, Bogotá, 2006-2020

Estrato socioeconómico	Requerimientos residenciales	
	Número	Participación (%)
1	94.115	8,3
2	414.627	36,4
3	457.073	40,1
4	104.775	9,2
5	38.952	3,4
6	30.624	2,7
Total	1.140.165	100,0

Fuente: (ALFONSO, 2009).

Gráfica 1
Bogotá, densidades residenciales actuales
–2005– y previstas –2020–



Fuente: (ALFONSO, 2009).

Bogotá se ve abocada a una disyuntiva a la hora de enfrentar el déficit y la demanda residencial futura: la primera opción es explayarse hacia la Sabana, hecho que no solo acentuaría aún más la segregación residencial, situación que haría más notable la brecha entre barrios pobres y barrios ricos, sino que además podría tener impactos ambientales sobre los humedales y otros elementos de la estructura ecológica principal. La segunda opción es aumentar la densidad residencial siendo una alternativa

la verticalización² del *stock* residencial a producir, de modo que la densificación a través de la construcción de edificios residenciales deje de ser una exclusividad para hogares de altos ingresos y se convierta en una herramienta para mitigar el déficit actual y el esperado por la demanda futura de vivienda.

2 El concepto de verticalización se refiere a la construcción de edificaciones residenciales en la altura que permiten alojar un mayor nivel de personas –mayor densidad– sobre un espacio de suelo.

Ocupación del suelo y escala de los proyectos inmobiliarios residenciales

Sugiero que el aprovechamiento de las economías de escala solo se dé vía construcción en serie sin comprometer de manera significativa la calidad, lo cual requiere que se ejecuten programas de vigilancia que verifiquen la calidad de las residencias. La eficiencia de la construcción en serie depende de la regulación en los mercados de materiales de construcción, de la Secretaría de Planeación Distrital y la agilidad con la que las curadurías urbanas realicen la aprobación de los planes parciales de desarrollo; además de la importancia de las licencias de urbanismo y construcción que, en teoría, deberían gastar 5 meses, pero que en la práctica acaban por tardar hasta 18 meses (SOUZA, 2010: 14).

A través de un ejercicio econométrico donde se usó una base de datos de corte transversal, de una muestra aleatoria de diferentes proyectos en Bogotá, he intentado comprobar la existencia de economías de escala en la industria inmobiliaria. Se hicieron *test* que permitieron verificar que la base de datos utilizada cumple con las condiciones necesarias que los expertos recomiendan para un análisis correcto. Debería especificar el tipo de modelos que se utilizaron para verificar las economías de escala y proporcionar una explicación adecuada al análisis econométrico; sin embargo, como dicho análisis

no sería asequible para algunos lectores, me limitaré a dar las explicaciones pertinentes en la siguiente nota³ y otras que serán necesarias.

Los resultados del primer modelo que estima el precio de la vivienda teniendo en cuenta el tamaño del proyecto, el área del inmueble, la distancia al barrio con el nivel más alto de precio del suelo –Chicó Reservado– y el segmento al que pertenece, ya sea de nivel 3 o un nivel menor, muestran efectos inesperados, ya que a medida que aumenta la escala del proyecto, el precio promedio del metro cuadrado de la vivienda aumenta. A pesar de que esta estimación no tuvo el efecto⁴ esperado que pudiera verificar

3 $\text{Precio} = \beta_0 + \beta_1 \text{Escala del proyecto} + \beta_2 \text{Área} + \beta_3 \text{Distancia} + \rho \text{Segment} + u$, (1), donde la variable *precio* expresa el precio del metro cuadrado de la vivienda, *Escala del proyecto* mide el número de viviendas construidas en el proyecto, la variable *Área* está expresada en metros cuadrados, la variable *Segment* toma valor 1 si la vivienda es de nivel 3 y 0 si la vivienda pertenece a niveles menores *vis* o *VIP*. Finalmente, la variable *Distancia* está expresada en kilómetros de distancia al barrio Chicó Reservado. Se escoge este barrio como gradiente debido a que allí se encuentran los precios del suelo más costosos de la ciudad, por tanto se espera que cuando aumenta la distancia de una vivienda respecto a este barrio, su precio tienda a disminuir. El coeficiente de mayor interés es el de la *Escala del proyecto*, ya que de ser negativo indicaría que a medida que un proyecto de construcción residencial es más grande, el precio promedio de las viviendas tendería a disminuir, lo cual probaría la existencia de economías a escala.

4 Ni tampoco tuvo la significancia estadística que valida la estimación a los niveles estándar de confianza del 1%, el 5% y el 10%.

economías de escala, presté atención a un hecho empírico de trascendencia y es que por lo regular los macroproyectos residenciales no se ejecutan cerca al Chicó Reservado, en donde los precios son sumamente altos y se producen bajísimas densidades residenciales. Por tanto, el verdadero efecto del tamaño de los proyectos depende también de la distancia al Chicó Reservado⁵.

El segundo modelo contiene una variable llamada *Distancia Proyecto* que condiciona el efecto del tamaño de los proyectos a la distancia respecto al barrio Chicó Reservado. La estimación del segundo modelo muestra resultados cruciales. Observé que los coeficientes son significativos en términos estadísticos para todas las variables. Al incluir la variable de interacción espacial, la estimación corrobora que a medida que aumenta el tamaño de un proyecto de construcción residencial el precio promedio del metro cuadrado de la vivienda disminuye, lo cual es evidencia a favor de la existencia de economías de escala —ya que a medida que aumenta el tamaño de la producción hay una reducción de costos, posiblemente reflejada en el precio del bien—; sin embargo, este efecto se hace cada vez menor a medida que el proyecto se aleja del barrio Chicó Reservado e incluso pier-

de su efecto cuando la distancia alcanza los 18 kilómetros, donde con seguridad podríamos ubicar los proyectos de vivienda de interés social.

Los mismos resultados también se encontraron en el funcionamiento de las economías de escala del tercer segmento residencial, y aunque algunos coeficientes tuvieron pequeños cambios en sus magnitudes, su validez (significancia práctica y estadística) no se vio alterada. Por tanto, se comprueba la existencia de las economías de escala de la industria inmobiliaria.

Consideraciones finales

El corroborar que existen economías de escala en el mercado de vivienda residencial (nivel 3), brinda una posible salida para contrarrestar en gran medida la escasez económica del suelo metropolitano, que si no es controlada puede generar fuertes presiones sobre los precios y el déficit cuantitativo y cualitativo de las VIP y las VIs, dada la composición socioeconómica bogotana. Por tanto, conociendo el funcionamiento de este mercado, corresponde al Estado intervenir para que las firmas inmobiliarias no se vean incentivadas a aumentar los precios de estas viviendas por presiones monopolísticas de los fabricantes de materias primas. Luego debería garantizarse la competencia en el mercado, para que las economías de escala, a través de la disminución de los costos medios, ejerzan presión sobre los

5 Ver “Los efectos económicos de la implementación y la certificación de la calidad con ISO 9000: Un estudio empírico en el sector real de Colombia” (NIETO, 2010).

Fuente: <http://www.casaspositivon.com/images/fotos%2520nuevas/dibujoDarrel.gif&imgrefur>



precios del suelo hasta un nivel óptimo de competencia efectiva.

Quizá suene un poco cruda la conclusión de este trabajo, pero el déficit residencial de los estratos más bajos (1 y 2) no es el que necesita una solución más urgente. Si se busca una salida para estos déficits sin tener en cuenta que hay demandas de vivienda en el estrato 3 que pueden generar desplazamientos y con esto, presiones sobre los precios de la vivienda de nivel 1 y 2, solo se obtendrían soluciones muy parciales. Por tanto, lo más conveniente y eficiente sería encontrar una salida para el déficit de vivienda de nivel 3 en primera instancia, obviamente sin descuidar las necesidades que para los

estratos 1 y 2 conlleva la búsqueda de vivienda digna.

Referencias bibliográficas

ALFONSO R., Ó. (2009). “Economía institucional de la ocupación del suelo en la región metropolitana de Bogotá”, *Documentos de Trabajo* n.º 28. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

SOUZA, H. (2010). ¿“Las inmobiliarias a escala” pueden solucionar el déficit habitacional en Bogotá?. Trabajo para el Taller de Técnicas de Investigación. Bogotá: Facultad de Economía de la Universidad Externado de Colombia.