

Edición 1079

El mercado de vivienda continúa impulsando la economía

- La economía colombiana se expandió a una tasa de 2,0% en 2016, configurando el desempeño económico menos favorable desde la Crisis Financiera Internacional de 2008-2009. No obstante, resultó ser un año récord en materia de ventas de vivienda nueva, desembolsos de créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional y cartera de vivienda.
- La buena dinámica del sector vivienda estuvo sustentada en cuatro programas gubernamentales de subsidio a la compra que, si bien se ejecutaron por debajo de los cupos asignados, soportaron las decisiones de compra de los hogares, especialmente en segmentos de la población de menores ingresos. En efecto, se hicieron los desembolsos de vivienda más cuantiosos del último lustro, distribuyéndose cerca de \$3,8 billones en más de 75.000 créditos.
- A partir de septiembre pasado se empezó a observar, sin embargo, una desaceleración en el comportamiento mensual de las ventas, la cual comenzó a generar cierto grado de incertidumbre sobre el desempeño del sector de cara al 2017. Esta moderación se ha dado en un escenario en el que se están extendiendo los periodos para el pago de las cuotas iniciales, con su consecuente efecto sobre el retraso en los desembolsos. No obstante, para 2017 se proyecta un ritmo de financiación similar al del 2016 en la medida en que se materializarán las entregas de las viviendas vendidas en 2015 y 2016.
- Los buenos resultados en materia económica y social, fruto de las acertadas inversiones en el sector vivienda, dan cuenta de la necesidad de continuar con las políticas de apoyo a esta actividad, particularmente para adquisición de viviendas VIP y VIS dirigidas a la población de menores recursos.
- Lograr un crecimiento sostenible de la cartera de vivienda y aumentar su participación como proporción del PIB (sin deteriorar la calidad), sigue siendo el principal reto de la financiación de vivienda.

27 de febrero de 2017

Director:

Santiago Castro Gómez

ASOBANCARIA:

Santiago Castro Gómez
Presidente

Jonathan Malagón
Vicepresidente Técnico

Germán Montoya
Director Económico

Para suscribirse a Semana Económica, por favor envíe un correo electrónico a semanaeconomica@asobancaria.com

Visite nuestros portales:
www.asobancaria.com
www.yodecidomibanco.com
www.sabermassermas.com

El mercado de vivienda continúa impulsando la economía

En 2016, la economía colombiana enfrentó un ambiente complejo y retador, quizás el menos favorable en materia económica desde la Crisis Financiera Internacional de 2008-2009. De hecho, según las cifras reportadas por el DANE recientemente, el PIB de Colombia creció 2,0% real en el consolidado de 2016, una situación que, si bien se reflejó en un aumento del desempleo, que cerró el 2016 en 9,2% promedio (30 puntos básicos más que en 2015), no amenazó con llegar a cifras de dos dígitos.

Además, en el frente monetario, con el objetivo de llevar la inflación de nuevo al rango meta, el Banco de la República continuó con el incremento de la tasa de política monetaria. La tasa de intervención, que inició el año en 5,75%, aumentó a lo largo del año 200 puntos básicos, alcanzando un 7,75%. Solo hasta diciembre pasado el Banco de la República, de forma oportuna, decidió reducir la tasa de intervención a 7,5%, una decisión en buena parte atribuible a que la inflación, después de registrar niveles cercanos al 9%, los más altos desde inicios de siglo, empezó a ceder desde la segunda mitad del año, cerrando el 2016 en 5,7%.

No obstante, en medio del desafiante contexto económico, 2016 resultó ser un año récord en materia de ventas de vivienda nueva, desembolsos de créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional y cartera de vivienda: se vendieron a lo largo del año cerca de 147.000 viviendas nuevas, los principales bancos desembolsaron alrededor de 148.000 créditos y la cartera bancaria de vivienda, a diciembre de 2016, alcanzó los \$54,6 billones¹. Así las cosas, la relación de cartera hipotecaria a PIB llegó a una proporción cercana a 7,4%², incrementándose por noveno año consecutivo, aunque aún lejos de niveles deseables para el país, si se compara con el máximo histórico alcanzado en 1998 (9,4% del PIB). De igual manera, al equiparar esta relación de cartera hipotecaria sobre PIB con países de la región se evidencia que hasta el 2015, el país se encontraba por encima de países como Perú (5%), Ecuador (2%) y Argentina (1%), mientras que presentaba rezagos respecto a países como Brasil (8%), México (10%), Chile (18%) y Panamá (19%)³.

Esta Semana Económica ilustra los impactos positivos que los programas de subsidio para la adquisición de vivienda del Gobierno generaron sobre la buena dinámica del mercado y hace una exposición sobre el comportamiento de las ventas, los desembolsos y la cartera de vivienda a nivel regional. Señala, finalmente, los principales retos de la financiación de vivienda para 2017.

Programas de subsidio de vivienda

Durante 2016 estuvieron vigentes cuatro programas del Gobierno de subsidio a la compra de vivienda, los cuales, si bien se ejecutaron por debajo de los cupos asignados, soportaron, en buena medida, las decisiones de compra de los hogares e

¹ Cartera de vivienda, operaciones de leasing habitacional y cartera titularizada.

² Estimación de Asobancaria.

³ Hofinet.

Editor

Germán Montoya
Director Económico

Participaron en esta edición:

Constanza Eraso Concha
Maira Pérez Pérez
David González Quintero



**1^{er} CONGRESO DE
SOSTENIBILIDAD**
— GARANTIZANDO EL FUTURO —

23 y 24 de Marzo

Hotel JW Marriott
Bogotá - Colombia

Una
oportunidad
para empezar
a figurar entre
los mejores



Call for Papers
Contribuyendo al desarrollo
del sistema financiero

INSCRIBIRME A ESTE EVENTO

Edición 1079

impulsaron la buena dinámica del mercado de vivienda. En conjunto, para estos programas se desembolsaron 76.424 créditos por un valor de \$3,8 billones, la cifra más alta tanto en número como en valor de los últimos 5 años.

Específicamente, el programa Mi Casa Ya (MCY) Subsidio a la Tasa de Interés (FRECH II)⁴ presentó la mayor ejecución con 33 mil cupos para los segmentos de viviendas de interés prioritario VIP (con valor de hasta 70 salarios mínimos legales – SML) y de interés social VIS (entre 70 y 135 SML). Así mismo, se destacan los más de 20 mil créditos desembolsados del programa MCY Ahorradores⁵, cuyas ventas de vivienda VIP, ocurridas entre 2014 y 2015, empezaron a ser terminadas y entregadas de manera intensiva a partir de 2016. Por su parte, MCY Cuota Inicial⁶, aportó 5 mil desembolsos más que en 2015 para viviendas VIS. Así las cosas, con 59 mil desembolsos, el 77% de la ejecución se enfocó en la vivienda social y el 23% restante se destinó al programa FRECH No VIS⁷, para viviendas No VIS con valor entre 135 y 335 SML (ver Tabla 1).

Tabla 1. Número de subsidios otorgados en los programas de vivienda del Gobierno, 2012 - 2016

	MCY Subsidio a la tasa		MCY Ahorradores (VIP)	MCY Cuota Inicial (VIS)	FRECH No VIS		Total
	VIP	VIS			Hasta 235 SML	Hasta 335 SML	
2012	6.577	13.679					20.256
2013	9.553	28.000			7.152	10.669	55.374
2014	4.468	23.995			7.587	5.045	41.095
2015	6.229	23.582	4.813	580			35.204
2016	7.863	25.352	20.296	5.588	8.029	9.296	76.424

Fuente: Información registrada por los establecimientos de crédito en Transunion. **Cálculos:** Asobancaria

⁴ Mi Casa Ya (MCY) Subsidio a la Tasa de Interés – FRECH II contempla un subsidio de 5 pps en la tasa de interés VIP y de 4 pps en la tasa de interés VIS para hogares con ingresos hasta de 8 SMMLV y que estén interesados en adquirir una vivienda VIP o VIS.

⁵ Mi Casa Ya (MCY) Ahorradores contempla un subsidio de 5 pps en la tasa de interés y de hasta 30 SMMLV en la cuota inicial para hogares con ingresos hasta de 2 SMMLV y que estén interesados en adquirir una vivienda VIP (viviendas entre 0 y 70 SMMLV). En MCY Ahorradores, el Gobierno selecciona por licitación pública los proyectos que podrán ofrecer los beneficios del programa. El cupo de beneficios por proyecto está delimitado al cumplimiento de los términos de condiciones de la licitación, en los que resaltan tiempos límite para comercializar los inmuebles.

⁶ Mi Casa Ya (MCY) Cuota Inicial contempla un subsidio de 4 pps en la tasa de interés y de hasta 20 SMMLV en la cuota inicial para hogares con ingresos de 2 a 4 SMMLV y que estén interesados en adquirir una vivienda VIS (viviendas entre 70 y 135 SMMLV).

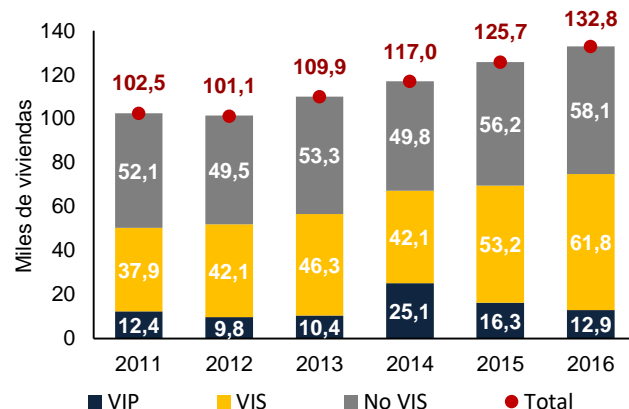
⁷ FRECH No VIS contempla un subsidio de 2,5 pps en la tasa de interés para hogares que estén interesados en adquirir una vivienda No VIS (viviendas entre 135 y 335 SMMLV).

Así, la importante proporción que los créditos con subsidio a la tasa de interés a los segmentos VIP y VIS representaron frente a los desembolsos totales de créditos de estos segmentos en el último año (77% en el caso de los bancos) ilustran de manera contundente la importancia de estas medidas para el desarrollo de este mercado.

Dinámica de las ventas

Las ventas⁸ de vivienda nueva son el mejor indicador líder de los desembolsos, ya que aproximadamente el 85% de las compras están respaldadas por financiación profesional⁹. En este escenario, la evolución de esta variable explica no solo buena parte del comportamiento actual de la financiación hipotecaria sino también las perspectivas en materia de financiamiento, que hacia el futuro se vislumbran positivas toda vez que durante 2016 la comercialización de vivienda exhibió un buen comportamiento, especialmente en el rango VIS (valor de 70 a 135 SML).

Gráfico 1. Evolución del número de ventas de vivienda nueva, 2011 - 2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria – 8 ciudades. **Cálculos:** Asobancaria.

Edición 1079

La información histórica de la Galería Inmobiliaria, disponible para ocho principales ciudades¹⁰, es ilustrativa sobre la evolución positiva de las ventas durante los últimos seis años y el nuevo máximo histórico, por cuarto año consecutivo, en el total de unidades vendidas (ver Gráfico 1).

En términos de valores, las ventas de las ocho principales ciudades sumaron cerca de \$25 billones, valor que resultó ser superior frente a 2015 en 5,7% real (17,9% en VIS y 2,1% en No VIS).

Si se añaden algunas ciudades intermedias al estudio para ampliar el espectro de análisis¹¹ regional, las ventas en 2016 ascendieron a \$27 billones, lo que representa un crecimiento real de 5,5%. Así, el número de unidades vendidas alcanzó las 146.869 viviendas nuevas, lo que

representó un aumento de 1.584 unidades y un crecimiento de 1,1% frente a las ventas de 2015 (ver Tabla 2).

A nivel de segmentos, el que más creció fue el de viviendas de interés social VIS (13,2%), que registró 68.482 ventas anuales. Debe recordarse que las ciudades con mayor participación en este segmento fueron Bogotá, Medellín, Cali, Cartagena y Barranquilla. Por su parte, en el segmento No VIS se vendieron 65.378 unidades, cifra similar a la de 2015. En este mercado, las ciudades con mayor participación fueron de nuevo las tres principales, más Barranquilla y Bucaramanga.

En contraste, en el rango VIP las ventas decrecieron 34,6%, vendiéndose 13.009 unidades en 2016 frente a las 19.881 de 2015, retomando niveles de hace tres años, los

Tabla 2. Unidades vendidas de vivienda nueva por ciudades y segmentos de precios, 2016

Ciudad	VIP		VIS		No VIS		Total			
	Und. %	Crec. %	Und. %	Crec. %	Und. %	Crec. %	Und. %	Crec. %	Part. %	Contr. %
Bogotá	7.901	103,6	29.621	13,8	20.011	-2,5	57.533	14,1	39,2	4,9
Cartagena	67	-93,0	4.947	113,9	4.160	33,7	9.174	43,6	6,2	1,9
Cali	2.894	20,0	9.507	24,2	5.722	7,7	18.123	17,9	12,3	1,9
S. Marta	420	39,5	668	51,5	1.663	27,9	2.751	34,7	1,9	0,5
B/quilla	1.420	-22,2	3.284	65,6	4.390	-15,8	9.094	0,8	6,2	0,0
Tunja	0	0,0	313	-2,8	1.222	0,8	1.535	0,1	1,0	0,0
Montería	95	-66,2	733	27,3	700	0,9	1.528	-1,5	1,0	0,0
Ibagué	0	0,0	1.920	-25,2	2.683	2,1	4.603	-11,4	3,1	-0,4
V/dupar	3	-99,4	870	-26,8	518	-28,7	1.391	-41,9	0,9	-0,7
Medellín	265	-91,0	10.069	8,4	15.798	5,3	26.132	-4,0	17,8	-0,8
B/manga	0	-100,0	1.728	3,0	4.256	-2,5	5.984	-16,7	4,1	-0,8
Campestre	43	-81,1	1.275	-26,5	1.482	-35,3	2.800	-34,2	1,9	-1,0
Cúcuta	-99	-105,5	1.380	-13,6	1.306	-5,9	2.587	-43,9	1,8	-1,4
V/cencio	0	-100,0	2.167	-31,3	1.467	11,6	3.634	-55,0	2,5	-3,1
Total	13.009	-34,6	68.482	13,2	65.378	0,5%	146.869	1,1	100,0	

Fuente: La Galería Inmobiliaria – 14 ciudades. **Cálculos:** Asobancaria.

⁸ Se toman como ventas las pre-ventas o separaciones de inmuebles en los proyectos monitoreados por la Galería Inmobiliaria.

⁹ Encuesta a compradores de vivienda nueva de 2015 – Galería Inmobiliaria y Asobancaria.

¹⁰ La Galería Inmobiliaria cuenta con información histórica de ocho ciudades principales (en paréntesis la cantidad de municipios estudiados): Bogotá (16), Medellín (14), Cali (5), Barranquilla (4), Cartagena (3), Santa Marta (1), Bucaramanga (4) y Villavicencio (4).

¹¹ Cinco ciudades intermedias: Ibagué (1), Tunja (1), Valledupar (1), Montería (1) y Cúcuta (3). En paréntesis la cantidad de municipios estudiados. Total de municipios entre ciudades principales e intermedias: 58.

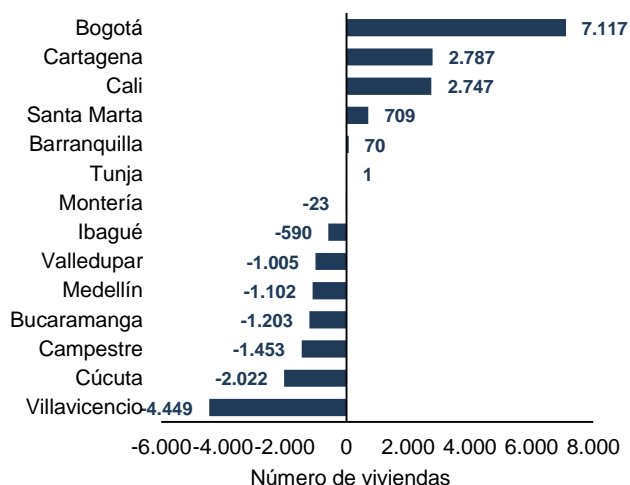
Edición 1079

observados antes de que el programa Mi Casa Ya Ahorradores impulsara significativamente las ventas de este segmento. Se destaca en 2016 la participación de Bogotá (61%), Cali (22%) y Barranquilla (11%). Sin embargo, varias ciudades no registraron este tipo de ventas, tal como ocurrió en Bucaramanga, Villavicencio, Ibagué, Tunja y Cúcuta¹².

En el ámbito regional, durante 2016 se destacó la recuperación de los niveles de comercialización en Bogotá y la moderación en la dinámica por fuera de las tres ciudades principales (principalmente a causa del mercado VIP).

Específicamente, en Bogotá (incluyendo los municipios aledaños) se presentó una recuperación de las ventas cercana al 14% después de un par de años de registrar comportamientos negativos, siendo la ciudad que contribuyó al aumento general en los niveles de comercialización (ver Gráfico 2). Los segmentos de precios con mejor dinámica en la capital del país fueron los de VIP y VIS (crecimientos anuales del 104% y 14%, respectivamente), lo que contrarrestó la caída del segmento no VIS (2,5%).

Gráfico 2: Variación anual del número de ventas de vivienda nueva por ciudad, 2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria – 14 ciudades. **Cálculos:** Asobancaria.

Cali y Cartagena fueron las siguientes ciudades que más contribuyeron al crecimiento de las ventas, con aumentos de 2.747 y 2.787 unidades frente al 2015 y crecimientos anuales del 17,9% y 43,6%, respectivamente. Estas dos ciudades, a diferencia de Bogotá, presentaron crecimientos en el segmento No VIS, aunque Cartagena decreció en el segmento VIP.

En contraste, Villavicencio fue la ciudad que más restó al crecimiento, con una caída en ventas de 4.449 unidades frente al 2015 (-55%), en gran parte explicada por el segmento VIP que no registró ventas durante el año pasado y la caída en VIS. Le siguió Cúcuta, con una reducción de 2.022 unidades (-43,9%).

Desembolsos y cartera de vivienda

Durante el año pasado, los principales bancos que otorgan créditos para vivienda¹³ alcanzaron un nuevo máximo en número de créditos desembolsados: más de 148 mil por un total de \$13,6 billones (ver Gráfico 3). Esta dinámica representó un crecimiento de 8,1% en número, aunque con un decrecimiento real del valor de los créditos de 6,2%.

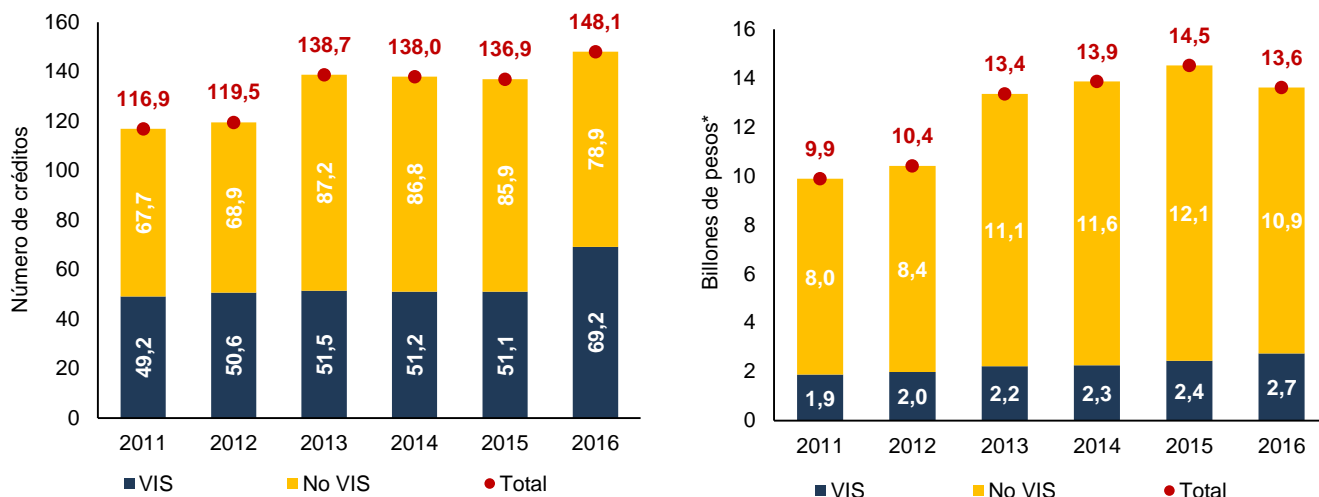
Por rangos de precio, los desembolsos de VIP y VIS, en conjunto, crecieron tanto en número (35,6%) como en valor (12,5%), unas cifras que vale la pena resaltar por el impacto tanto económico como social que generan a través de la irrigación de crédito para este segmento poblacional. Por el contrario, los de No VIS decrecieron en ambos componentes: 8,2% en número y 10% en valor, lo cual explica el decrecimiento en el valor total de los desembolsos, pues los segmentos que crecieron tienen un menor peso en el monto total (20%).

Desde la dimensión regional, el análisis del comportamiento de las principales ciudades, Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, que en conjunto agrupan el 67% del valor de los desembolsos de vivienda (60% en número), evidencia una caída promedio real del 6,0% en el valor de los créditos. El resto del país decreció, en promedio, el 7,9% real, pese a los incrementos presentados en ciudades como Cúcuta, Armenia y Santa Marta, que lograron un crecimiento real alrededor del 18% (ver Tabla 3).

¹² El dato negativo de esta ciudad en el segmento VIP corresponde a desistimientos de ventas.

¹³ Información de desembolsos de créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional para vivienda nueva y usada de 8 bancos con productos hipotecarios: Bancolombia, Banco Davivienda, Banco BBVA, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Colpatría, Banco AV Villas y Corpbanca.

Gráfico 3. Evolución del número y el valor de los desembolsos de vivienda en Colombia, 2011 – 2016



* Precios constantes a diciembre de 2016.

Fuente: Asobancaria. Incluye desembolsos directos, subrogaciones de constructor a individual y leasing habitacional.

Tabla 3: Número y valor de los desembolsos de vivienda por ciudades en 2016 y su crecimiento anual

Ciudad	Und.	Crec. %	Valor \$-Mill	Crec. %
Bogotá	55.499	0,8	6.028.445	-7,3
Medellín	14.581	-4,7	1.579.958	-6,0
Cali	11.768	18,3	926.262	-0,2
B/quilla	7.272	50,0	617.095	-2,2
B/manga	4.809	-12,2	518.961	-17,2
Cartagena	4.015	56,0	333.715	-4,4
Ibagué	3.433	-3,4	260.335	-2,8
Pereira	3.907	9,2	257.560	-0,4
Cúcuta	4.376	86,5	228.602	16,6
V/cencio	2.557	0,4	217.475	-21,0
Manizales	2.174	-9,5	208.639	-14,4
Armenia	3.430	87,5	168.023	18,3
Valledupar	2.510	56,6	152.575	-2,2
S. Marta	2.412	120,7	151.150	18,6
Tunja	1.293	-0,8	114.414	-1,1
Montería	941	-11,0	97.929	-7,7
Total	148.102	7,3	13.591.244	-6,7

Fuente: Asobancaria. Incluye desembolsos directos, subrogaciones de constructor a individual y leasing habitacional.

¹⁴ Cartera propia y titularizada de los bancos.

¹⁵ Indicador de Calidad Tradicional = Cartera Vencida / Cartera Bruta, la cartera vencida de vivienda en el plazo de 1 a 4 meses sólo incluye las cuotas vencidas. El capital no incluido en la cuotas de 1 a 4 meses se considera vigente.

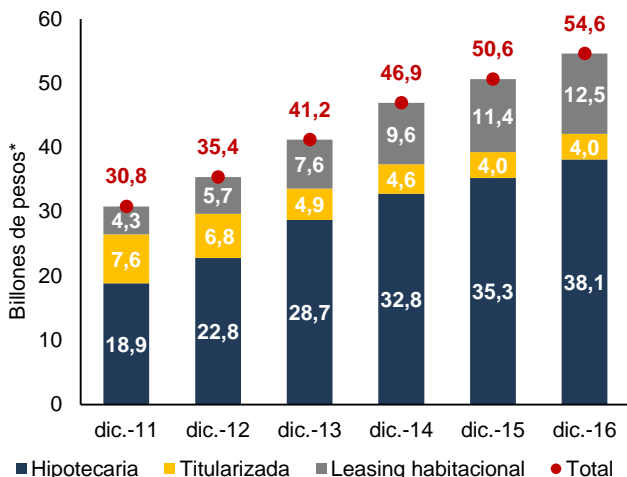
Por número de créditos sobresale el aumento presentado en ciudades como Santa Marta, Armenia, Cúcuta, Cartagena, Valledupar y Barranquilla, que crecieron por encima del 50%; a diferencia de Medellín, Bucaramanga, Manizales y Montería, que decrecieron.

Por su parte, la cartera de vivienda¹⁴ a diciembre de 2016 ascendió a un valor de \$54,6 billones incluyendo leasing habitacional (ver Gráfico 4), lo que representó un crecimiento del 7,9% frente al mismo periodo de 2015, lo que permitió que esta modalidad de crédito, al igual que en los últimos años, se mostrara como la más dinámica.

En efecto, se destaca que la cartera de vivienda registrada en balances por los bancos presentó la mejor dinámica con relación a otras modalidades de crédito, con crecimientos reales promedio del 21% en los últimos seis años, mientras que la cartera total creció, en promedio, cerca de un 12%. Este crecimiento sostenido de la cartera se ha dado de forma sana: el indicador de calidad tradicional de la cartera de vivienda¹⁵ sigue siendo, junto con el de cartera comercial, el más bajo del mercado, al ubicarse en 2,3% (Consumo: 4,9% y Microcrédito: 7,3%), aunque con un leve aumento de 0,3 puntos porcentuales frente al cierre de 2015.

Edición 1079

Gráfico 4. Saldo cartera hipotecaria, 2011 – 2016



* Precios constantes a diciembre de 2016.

Fuente: Superintendencia Financiera, Titularizadora Colombiana y Asobancaria.

Retos y desafíos del sector

A pesar de los buenos resultados al cierre del año anterior, a partir de septiembre pasado se observó una desaceleración en el comportamiento mensual de las ventas (Gráfico 5), un hecho que señala la importancia de revisar algunos elementos que podrían afectar al mercado de vivienda en 2017.

Programas de Gobierno y Reforma Tributaria

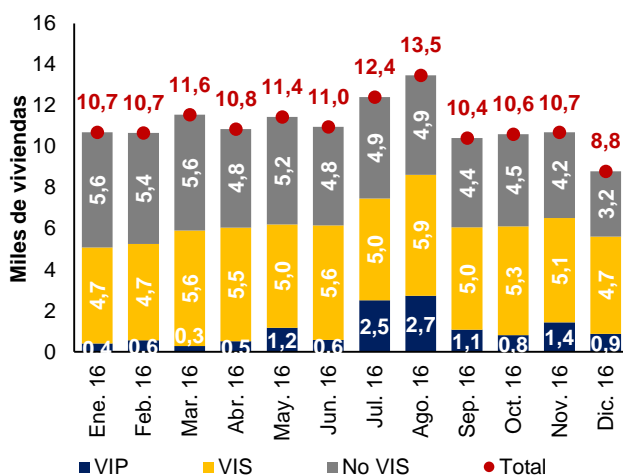
En 2017 continuarán en funcionamiento los cuatro programas del Gobierno ya mencionados, lo cual continúa representando un apoyo importante, particularmente para los hogares de menores ingresos que adquieren viviendas VIP y VIS. Vale la pena mencionar que para este tipo de viviendas la pasada reforma tributaria preservó los beneficios para su oferta y financiación. Es así como se conservaron rentas exentas tales como la utilidad en la primera enajenación de viviendas VIP o VIS y los rendimientos financieros de los créditos y operaciones de leasing financiero otorgados para su adquisición (durante los primeros cinco años de cada obligación).

¹⁶ Datos de Galería Inmobiliaria, con 8 ciudades principales.

¹⁷ Beneficio que se otorga si los recursos se mantienen depositados durante 10 años o, si en caso de retirarse antes de este plazo, se destinan a la adquisición de vivienda.

¹⁸ La renta líquida cedular corresponde a los ingresos laborales obtenidos menos los ingresos no constitutivos de renta imputables por cada cédula.

Gráfico 5. Ventas de vivienda nueva durante 2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria – 8 ciudades. Cálculos Asobancaria.

En el caso de la vivienda No VIS, es previsible un impacto en la demanda como consecuencia de la reforma tributaria. Por una parte, para las ventas que se realicen con posterioridad al 31 de diciembre de 2017, se gravará con IVA del 5% a la primera venta de unidades nuevas cuyo valor supere los 26.800 UVT (\$853,4 millones en 2017), segmento que en 2016 tuvo un crecimiento del 7,6% con más de 2.400 unidades vendidas¹⁶.

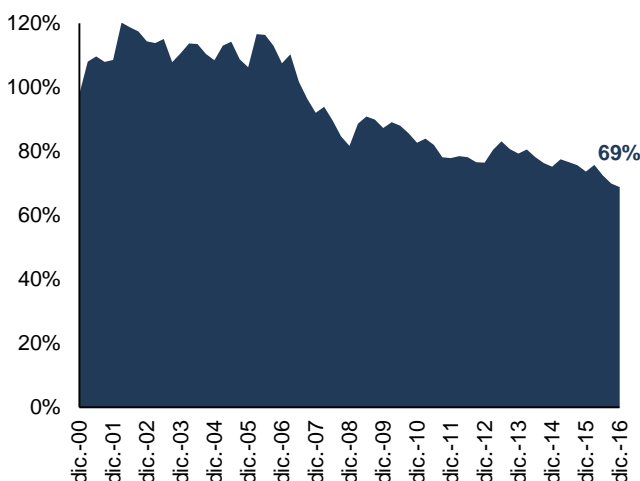
De aplicación inmediata serán las modificaciones que se incluyeron en el uso de los beneficios de las cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC). Si bien este mecanismo continúa con el beneficio de ser renta exenta hasta por el 30% del ingreso anual, con un tope de 3.800 UVT (\$121 millones en 2017)¹⁷, beneficio que se mantiene cuando los recursos se retiran para ser destinados a vivienda, en la práctica se limitó su alcance. Lo anterior por cuanto se estableció un tope global a las rentas exentas que se pueden restar de las rentas de trabajo, hasta por el 40% de la renta líquida cedular¹⁸ con un máximo de 5.040 UVT al año (\$161 millones en 2017). Es decir, ahora la suma de todas las exenciones posibles¹⁹ no debe superar el mencionado tope, restricción que no se tenía hasta el año pasado.

Edición 1079

Capacidad de compra

En diciembre de 2016, el Índice de Disposición a Comprar Vivienda calculado por Fedesarrollo volvió a terreno negativo con un balance de respuestas de 5,1 puntos. Esta situación pudo haber sido influenciada por las condiciones relacionadas con el ingreso disponible y la tasa de desempleo, así como por el comportamiento de los precios y las tasas de interés.

Gráfico 6. Índice de capacidad de compra de los hogares en Colombia en lo corrido del siglo XXI



Fuente: La Galería Inmobiliaria y Asobancaria.

Según el índice de capacidad de compra de vivienda, calculado por Asobancaria y La Galería Inmobiliaria²⁰, en diciembre de 2016 los hogares estuvieron en capacidad de adquirir una vivienda cuyo valor fue el equivalente al 69% de la que podía adquirir en el 2000 (Gráfico 6), mientras que para el mismo periodo de 2015 fue de 73,7%. Lo anterior evidencia una pérdida en la capacidad de comprar vivienda durante el último año, resultado del incremento en las tasas de interés (como consecuencia

del aumento en las tasas de interés de referencia desde finales de 2015 y durante el primer semestre del año pasado) y del incremento, aunque moderado frente a los registros de años anteriores, en los precios de vivienda.

Comportamiento de los desembolsos

Debido al buen comportamiento de las ventas de vivienda nueva en los dos últimos años, para el 2017 es de esperar buenos resultados en materia de desembolsos, particularmente en el segmento VIP y VIS, donde los proyectos se tardan en promedio 18 meses para su entrega. En el caso del segmento No VIS las ventas no han tenido el mismo dinamismo, con la particularidad de que en el mercado se observan incrementos en los plazos para el pago de cuota inicial²¹. Este hecho demora el inicio de obra y genera un aplazamiento en los desembolsos, por lo cual es de esperar que los desembolsos de No VIS decrezcan ligeramente en 2017.

Dado que el valor de los desembolsos No VIS representó en 2016 el 80% del valor total (en número la relación es cercana al 53%), para el 2017 es de esperar que el valor de los desembolsos sea similar al del 2016, pero con un desembolso promedio menor por la mayor participación del número de desembolsos VIS.

Conclusiones y consideraciones finales

El 2016, al igual que los años precedentes, fue un buen año para el sector vivienda aún pese a la desaceleración del crecimiento del PIB. Se destaca el buen comportamiento de las ventas a pesar de la complejidad del entorno económico y de que las expectativas de los hogares se mantuvieron en terreno negativo durante la mayor parte del año.

Así mismo, la financiación de vivienda registró una buena dinámica soportada en la ejecución de los exitosos programas de vivienda del Gobierno que, pese a no haber

¹⁹ Otras deducciones, además de AFC y Fondos de Pensiones Voluntarias (30% del ingreso laboral o 3.800 UVT) son: Intereses sobre préstamos para adquisición de vivienda (con un tope de 1.200 UVT por año, \$38 millones en 2017); dependientes hasta un máximo de 32 UVT mensuales (\$1 millón en 2017); pagos al sistema general de salud (hasta 16 UVT mensuales, \$510 mil en 2017) y la exención del 25% sobre el valor total de los pagos laborales menos los ingresos no constitutivos de renta, deducciones y demás rentas exentas (se limita mensualmente a 240 UVT, \$7,6 millones en 2017).

²⁰ Este índice incorpora variables como variación de los precios de vivienda, tasas de interés hipotecarias (sin incluir la posibilidad de ser beneficiario de algún subsidio a la tasa de interés) y crecimiento del ingreso de las personas. Este índice es elaborado por Asobancaria junto a la Galería Inmobiliaria.

²¹ Según las encuestas de compradores de vivienda nueva de la Galería Inmobiliaria, ha aumentado la incidencia de los plazos mayores a doce meses para el pago de la cuota inicial.

Edición 1079

agotado los cupos asignados para la vigencia (70% de ejecución conjunta para todos los programas), registró la cifra más alta de desembolsos de créditos con subsidio a la tasa de interés de los últimos cinco años. En cuanto a los desembolsos previstos para 2017, se materializarán las entregas de las viviendas vendidas en 2015 y 2016, por lo cual se prevé que, en el escenario más probable, se mantenga su valor alrededor de los \$13,6 billones.

Lograr un crecimiento sostenible de la cartera y aumentar su participación como proporción del PIB (sin deteriorar la calidad), sigue siendo el principal reto de la financiación de vivienda. Será preciso, en este escenario, profundizar en otros mecanismos que permitan un mayor acceso por parte de los hogares o el cubrimiento de nuevos segmentos poblacionales como, por ejemplo, los esquemas de arrendamiento con opción de compra²². En efecto, los buenos resultados del sector en materia económica y social dan cuenta de la necesidad de continuar con las políticas de apoyo a la vivienda, particularmente para adquisición de viviendas VIP y VIS dirigidas a la población de menores recursos.

²² Ver Semana Económica edición 1072: Esquemas de arrendamiento: complemento a la financiación de vivienda

Edición 1079

Colombia Principales Indicadores Macroeconómicos*

	2014					2015					2016					2017	
	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total Proy	Total Proy.	
PIB Nominal (COP Billones)	186,7	188,0	190,7	192,1	757,5	193,6	198,0	202,6	206,7	800,8	209,1	213,1	213,3	...	...	932,7
PIB Nominal (USD Billones)	95,0	100,0	94,0	80,3	316,6	75,1	76,6	64,9	65,6	254,3	66,8	71,2	72,9	...	...	295,9
PIB Real (COP Billones)	127,8	128,2	129,4	130,0	515,5	131,1	132,0	133,6	134,5	531,3	134,6	135,2	135,3	136,6	541,6	553,3	
Crecimiento Real																	
PIB Real (% Var. interanual)	6,5	4,1	4,2	3,5	4,6	2,8	3,0	3,2	3,3	3,1	2,6	2,4	1,2	1,6	2,0	2,3	
Precios																	
Inflación (IPC, % Var. interanual)	2,5	2,8	2,9	3,7	3,7	4,6	4,4	5,4	6,8	6,8	8,0	8,6	7,3	5,7	5,7	4,8	
Inflación básica (% Var. interanual)	2,5	2,5	2,4	2,8	2,8	3,9	4,5	5,3	5,9	5,9	6,6	6,8	6,7	6,0	6,0	...	
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	1965	1881	2028	2392	2392	2576	2585	3122	3149	3149	3129	2995	2924	3010	3010	3152	
Tipo de cambio (Var. % interanual)	7,3	-2,5	5,9	24,2	24,2	31,1	37,4	53,9	31,6	31,6	21,5	15,8	-6,3	-4,4	-4,4	4,7	
Sector Externo (% del PIB)																	
Cuenta corriente	-4,3	-4,3	-4,9	-7,3	-6,2	-7,0	-5,2	-7,6	-6,1	-7,4	-5,4	-3,7	-4,6	...	-5,9	-4,7	
Cuenta corriente (USD Billones)	-4,0	-4,2	-4,9	-6,4	-19,5	-6,8	-5,3	-7,6	-6,1	-18,9	-3,5	-2,7	-3,4	...	17,4	-13,9	
Balanza comercial	-1,9	-2,0	-2,6	-6,2	-3,7	-6,0	-4,4	-7,8	-7,2	-7,3	-5,9	-4,0	-4,8	...	-6,3	-3,1	
Exportaciones F.O.B.	16,8	16,9	17,3	16,4	20,2	15,1	15,2	16,2	15,4	17,9	13,8	14,0	14,2	...	15,6	10,2	
Importaciones F.O.B.	18,7	18,9	19,9	22,4	23,9	21,1	19,6	24,0	22,6	25,1	19,8	18,0	18,9	...	21,9	13,3	
Renta de los factores	-3,5	-3,3	-3,5	-2,6	-3,9	-2,3	-2,4	-1,9	-0,8	-2,2	-1,5	-1,6	-1,7	...	-1,3	-1,8	
Transferencias corrientes	1,1	1,0	1,2	1,5	1,4	1,4	1,5	2,2	2,0	2,0	2,0	1,9	1,8	...	1,7	1,6	
Inversión extranjera directa	4,1	5,0	3,7	4,3	5,1	4,2	5,1	3,2	3,2	4,6	7,4	4,8	2,7	...	4,1	4,4	
Sector Público (acumulado, % del PIB)																	
Bal. primario del Gobierno Central	0,5	1,1	1,4	-0,2	-0,2	0,0	0,8	1,0	-0,5	-0,5	0,2	...	...	...	...	...
Bal. del Gobierno Central	0,1	0,1	-0,5	-2,4	-2,4	-0,4	-0,2	-1,0	-3,0	-3,0	-0,9	-1,1	-2,7	...	-3,9	-3,3	
Bal. estructural del Gobierno Central	...	...	...	...	-2,3	...	...	...	...	-2,2	...	...	...	...	-2,1	-2,0
Bal. primario del SPNF	0,9	2,4	2,3	0,2	0,7	0,6	1,8	1,8	-0,6	-0,6	1,0	2,1	1,8	...	0,9	0,5	
Bal. del SPNF	0,5	1,4	0,5	-2,0	-1,4	0,2	0,7	-0,4	-3,4	-3,4	0,2	0,5	-0,6	...	-2,6	-2,3	
Indicadores de Deuda (% del PIB)																	
Deuda externa bruta	25,1	25,6	26,1	26,8	26,8	36,4	36,9	37,4	37,9	37,9	40,3	41,0	41,0	...	...	...
Pública	14,3	15,0	15,4	15,8	15,8	21,7	22,1	22,3	22,7	22,7	24,4	25,0	24,7	...	...	...
Privada	10,8	10,6	10,7	11,0	11,0	14,7	14,8	15,1	15,2	15,2	16,3	16,5	16,3	...	...	...
Deuda del Gobierno Central	35,8	35,5	36,9	40,0	40,5	39,8	40,5	39,9	42,3	45,1	39,9	40,4	42,0	...	...	...

Fuente: PIB y Crecimiento Real – DANE, proyecciones Asobancaria. Sector Externo – Banco de la República, proyecciones MHCP y Asobancaria. Sector Público – MHCP. Indicadores de deuda – Banco de la República, Departamento Nacional de Planeación y MHCP.

* Las proyecciones se refieren a las secciones de Sector Externo, Sector Público e Indicadores de Deuda. Los datos de PIB y Precios son los efectivamente observados.

Edición 1079

Colombia Estados Financieros*

	dic-16 (a)	nov-16	dic-15 (b)	Variación real anual entre (a) y (b)
Activo	548.195	553.752	504.681	2,7%
Disponible	37.695	37.695	34.925	2,1%
Inversiones y operaciones con derivados	96.378	96.378	97.641	-6,7%
Cartera de crédito	394.424	394.617	351.620	6,1%
Consumo	106.359	105.324	93.936	7,1%
Comercial	227.542	229.578	204.282	5,3%
Vivienda	49.556	48.772	43.062	8,8%
Microcrédito	10.968	10.942	10.339	0,3%
Provisiones	19.038	18.758	15.531	15,9%
Consumo	7.048	6.886	5.742	16,1%
Comercial	9.651	9.558	7.807	16,9%
Vivienda	1.560	1.538	1.269	16,3%
Microcrédito	765	773	706	2,5%
Pasivo	475.122	482.244	437.327	2,7%
Instrumentos financieros a costo amortizado	413.961	417.531	373.115	4,9%
Cuentas de ahorro	153.412	158.109	155.647	-6,8%
CDT	136.510	136.795	98.922	30,5%
Cuentas Corrientes	50.870	47.934	50.771	-5,3%
Otros pasivos	3.203	3.203	2.260	34,1%
Patrimonio	73.073	71.508	67.354	2,6%
Ganancia / Pérdida del ejercicio (Acumulada)	11.640	10.319	9.636	14,2%
Ingresos financieros de cartera	37.913	37.913	33.401	7,3%
Gastos por intereses	16.469	16.469	10.778	44,5%
Margen neto de Intereses	22.027	22.027	22.003	-5,3%
Indicadores				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	3,10	3,34	2,83	0,27
Consumo	4,87	5,14	4,39	0,48
Comercial	2,26	2,54	2,11	0,14
Vivienda	2,28	2,30	1,96	0,31
Microcrédito	7,29	7,40	6,52	0,77
Cubrimiento**	155,5	142,3	155,9	0,42
Consumo	136,1	127,2	139,2	-3,14
Comercial	187,9	163,8	180,8	7,10
Vivienda	138,3	136,8	150,2	-11,86
Microcrédito	95,8	95,4	104,7	-8,99
ROA	2,12%	2,03%	1,91%	0,2
ROE	15,93%	15,84%	14,31%	1,6
Solvencia	15,25%	15,31%	15,06%	0,2

* Cifras en miles de millones de pesos.

** No se incluyen otras provisiones. El cálculo del cubrimiento tampoco contempla las otras provisiones.