



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Retos del crédito hipotecario en Colombia

---

10º Foro de Vivienda - Asobancaria

Febrero 27 de 2019



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Contenido

- 1 Reto a corto plazo: consolidar la recuperación del sector vivienda
- 2 Reto a largo plazo: la profundización progresiva de la cartera hipotecaria
- 3 Comisión asesora para la profundización de la cartera hipotecaria



La vivienda y el agua  
son de todos

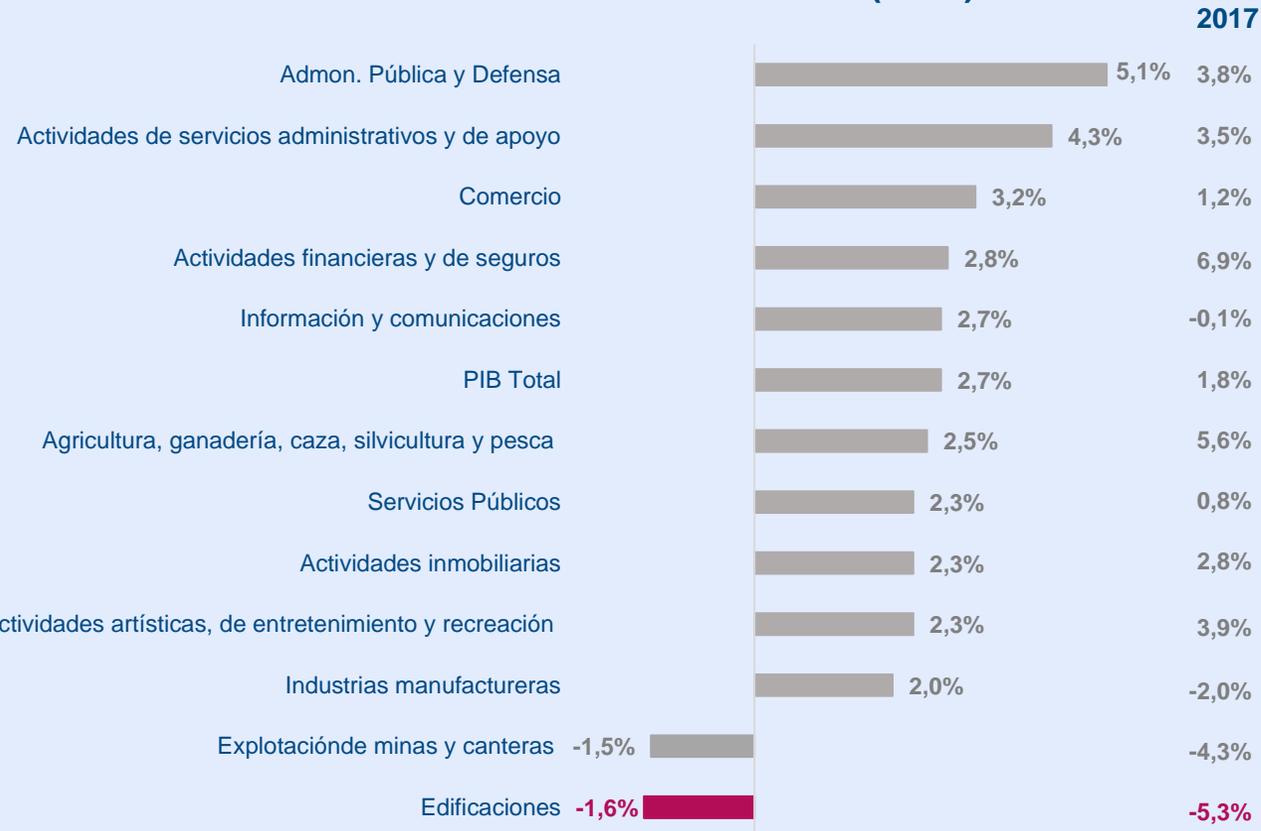
Minvivienda

1

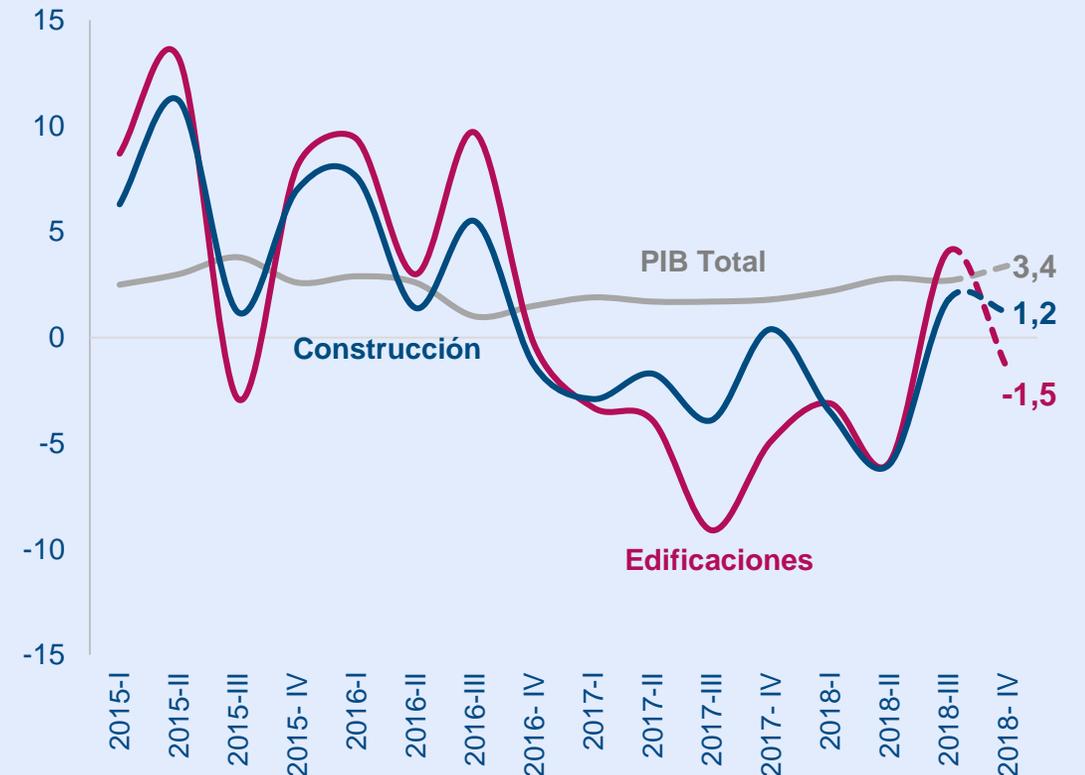
**Reto a corto plazo: consolidar la  
recuperación del sector vivienda**

# Pese a que en 2018 el PIB de edificaciones se ubicó en terreno negativo, se evidencia una recuperación frente al 2017, año en el que el sector decreció 5,3%

## Crecimiento del PIB real (2018)\*



## Variación anual PIB total, edificaciones y construcción



\* Proyecciones Fedesarrollo y MVCT.  
Fuente: Fedesarrollo y cálculos MVCT con base en DANE y Banco de la República.





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

**Estas señales de recuperación se  
evidencian también en cuatro indicadores  
del sector**

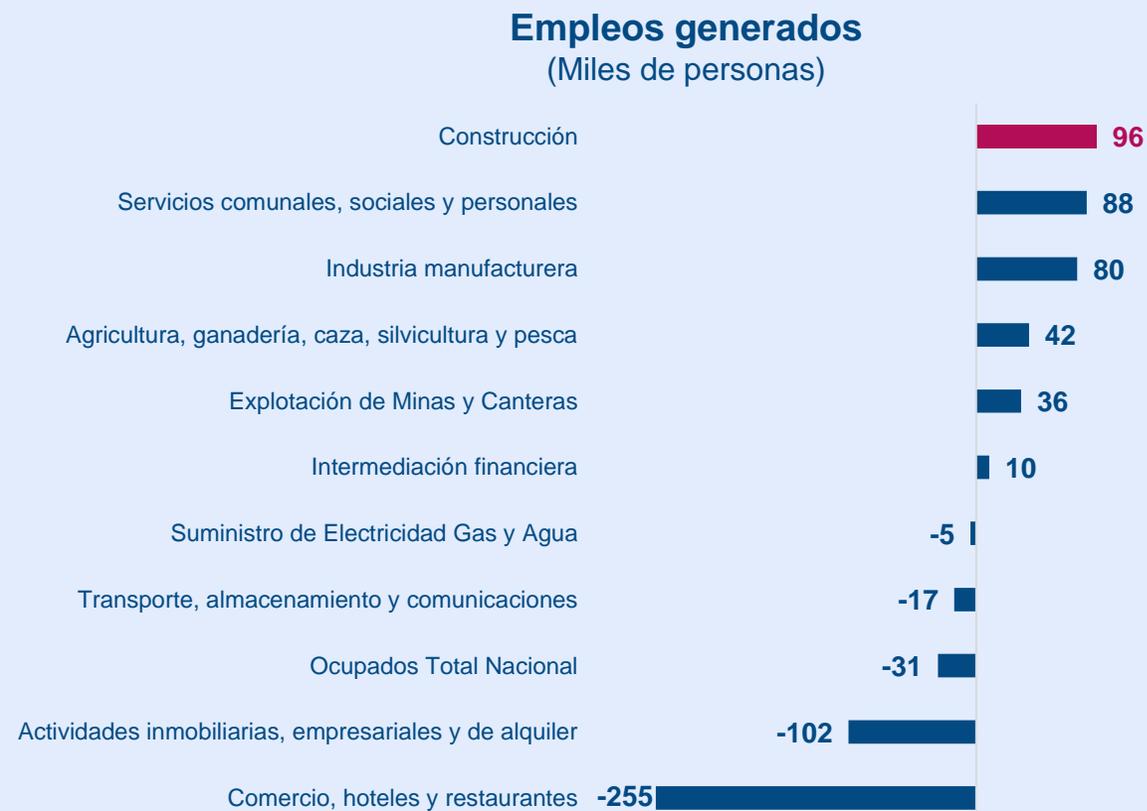
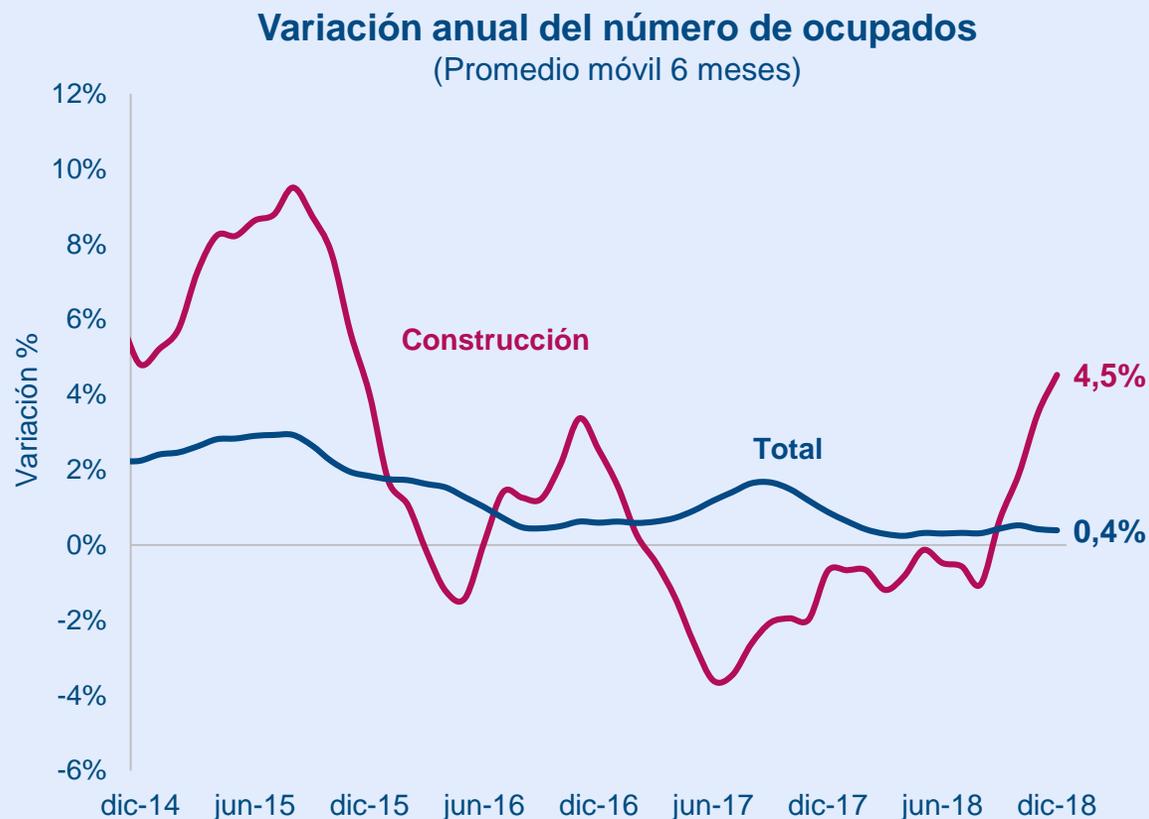


1

**Por segundo mes consecutivo, el sector constructor fue el que más aportó a la generación de empleo del país**



# En 2018, el sector constructor fue el que más aportó a la generación de empleo del país, creciendo incluso a tasas superiores al empleo total



**El sector constructor genera el 6,7% del empleo del país**

Fuente: Cálculos MVCT con base en DANE.

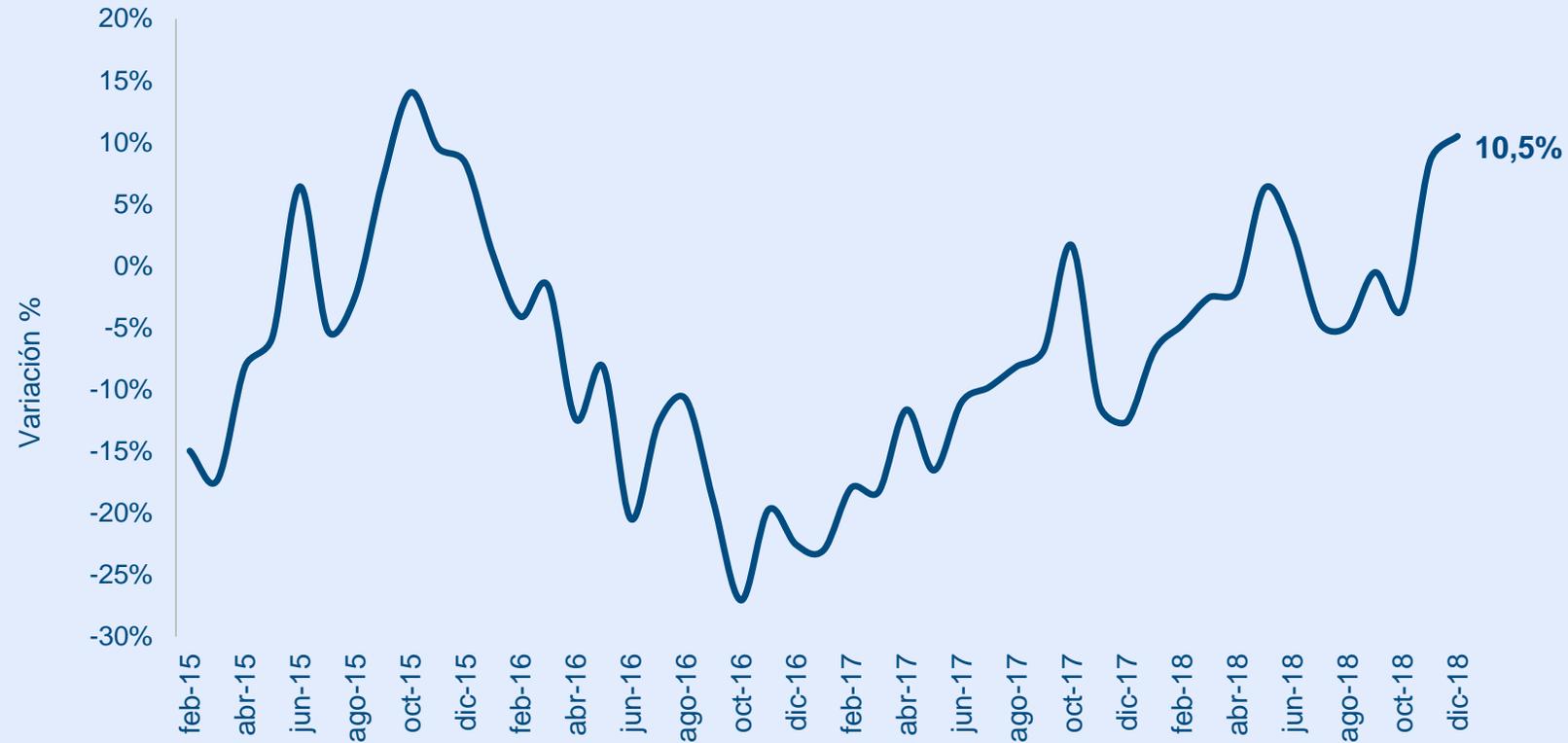
2

**El licenciamiento VIS exhibió el crecimiento más alto de los últimos tres años**



# En 2018, el licenciamiento de viviendas de interés social exhibió el crecimiento más alto de los últimos tres años

## Licencias de vivienda - Acumulado 12 meses



Fuente: Cálculos MVCT con base en DANE.



La vivienda y el agua  
son de todos

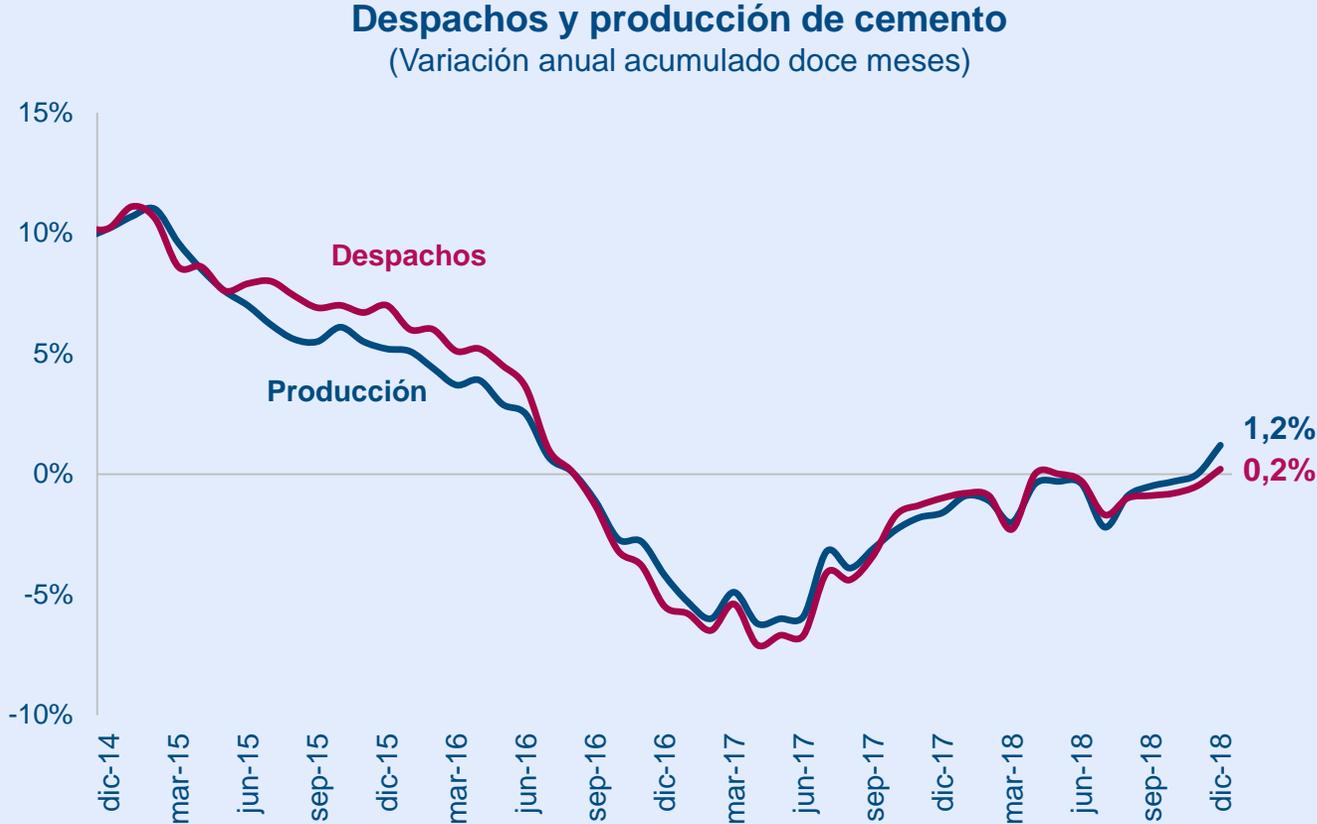
Minvivienda

3

**Los despachos de cemento han retomado una senda de crecimiento positiva tras 17 meses de contracción**



# Los despachos de cemento han retomado una senda de crecimiento positiva tras 17 meses de contracción



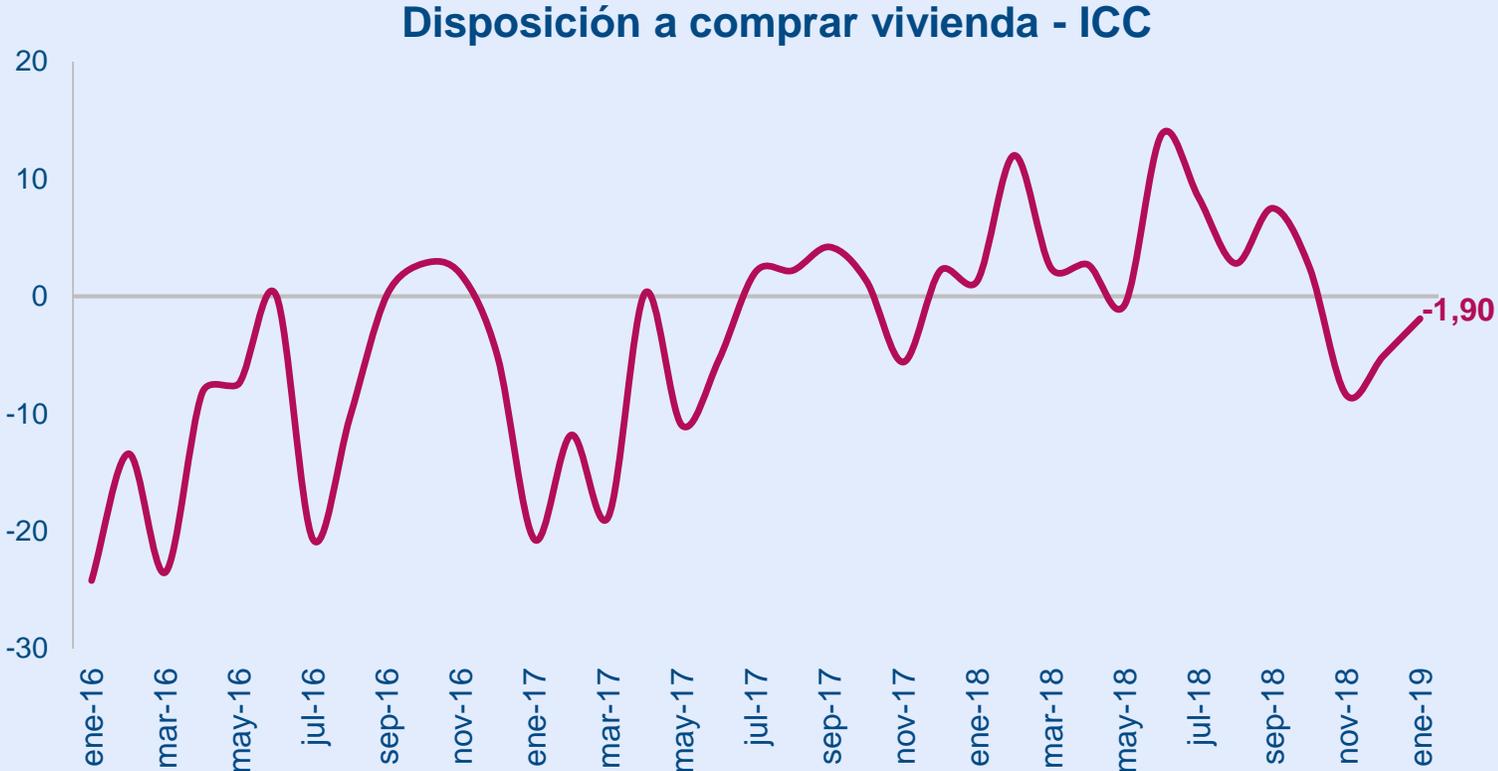
Fuente: Cálculos MVCT con base en DANE.

4

**Aunque se mantiene en terreno negativo, la disposición a comprar vivienda muestra un cambio de tendencia**



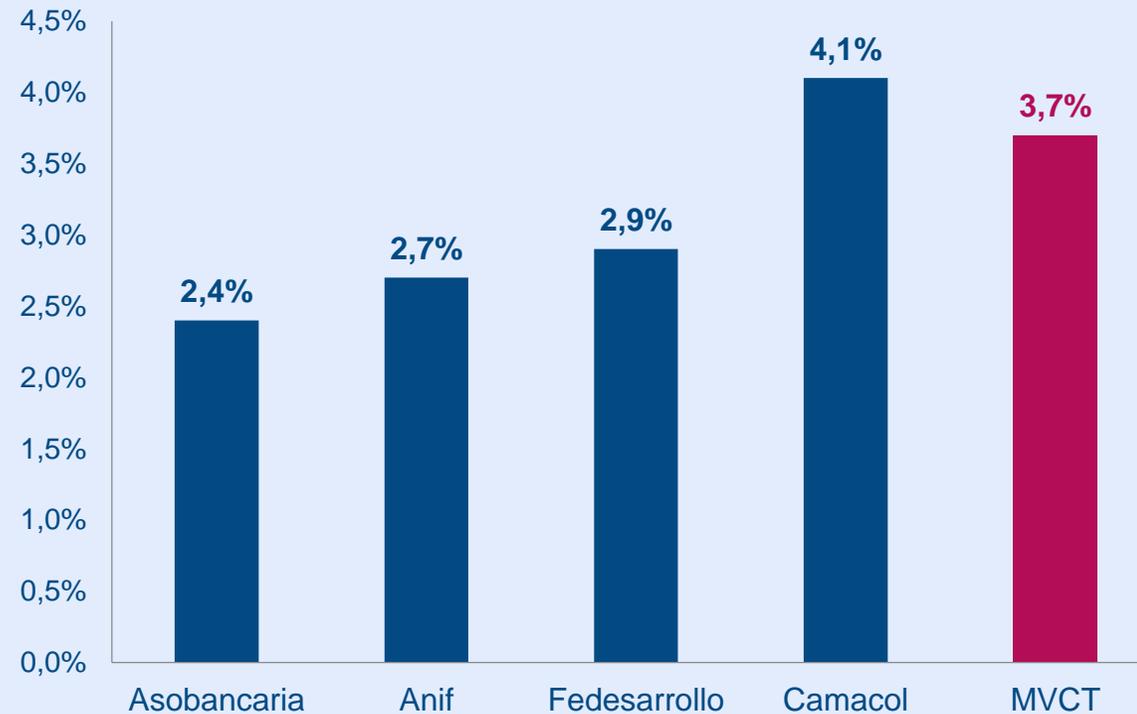
# Aunque se mantiene en terreno negativo, la disposición a comprar vivienda muestra un cambio de tendencia



Fuente: Fedesarrollo.

**El comportamiento de los indicadores anteriores ratifica la recuperación que esperamos para este año. En 2019, el sector crecerá incluso a tasas mayores a las de la economía**

**Proyección edificaciones en 2019**



Fuente: Asobancaria, ANIF, Fedesarrollo, Camacol y MVCT.



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

**El sector financiero es un aliado natural  
para consolidar la recuperación del  
sector**



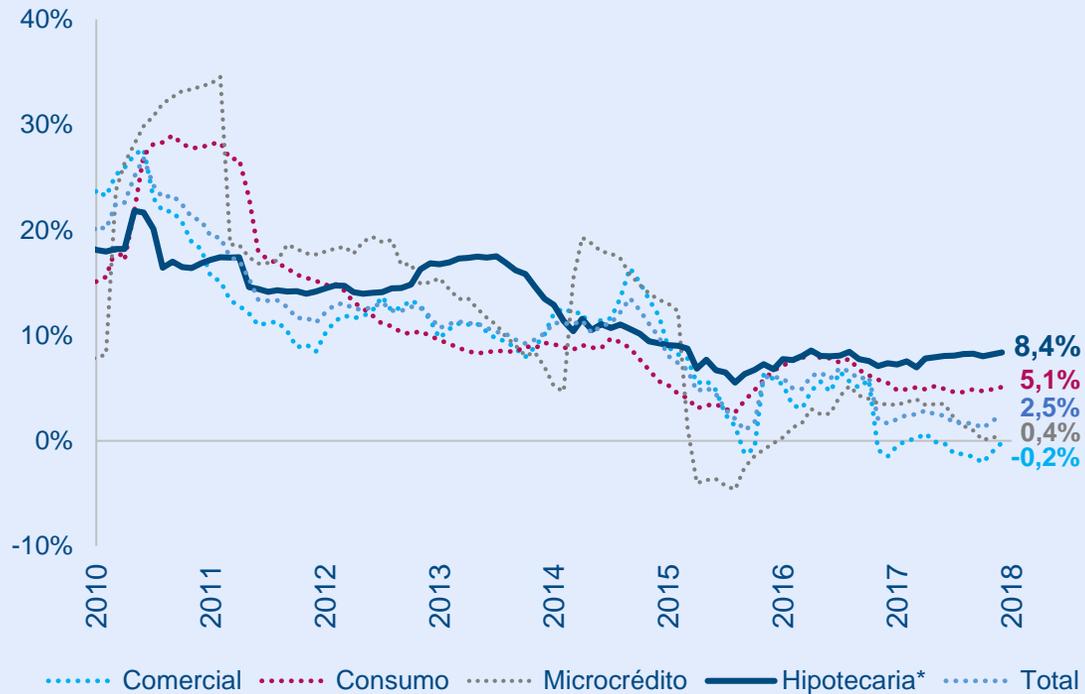
1

**La cartera hipotecaria es la modalidad que más crece y tiene menores niveles de deterioro**

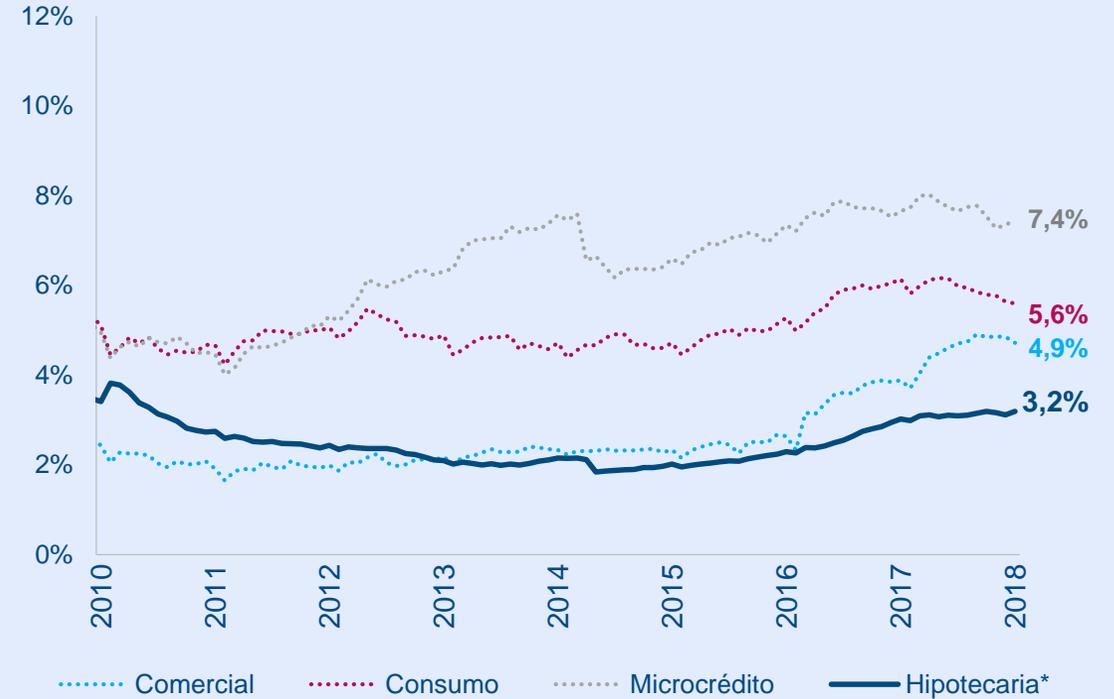


# La cartera hipotecaria es la modalidad que más crece y tiene menores niveles de deterioro

## Crecimiento real anual de la cartera



## Indicador de calidad tradicional



\*Incluye cartera titularizada.

Fuente: Superintendencia Financiera con corte a noviembre de 2018.



La vivienda y el agua son de todos

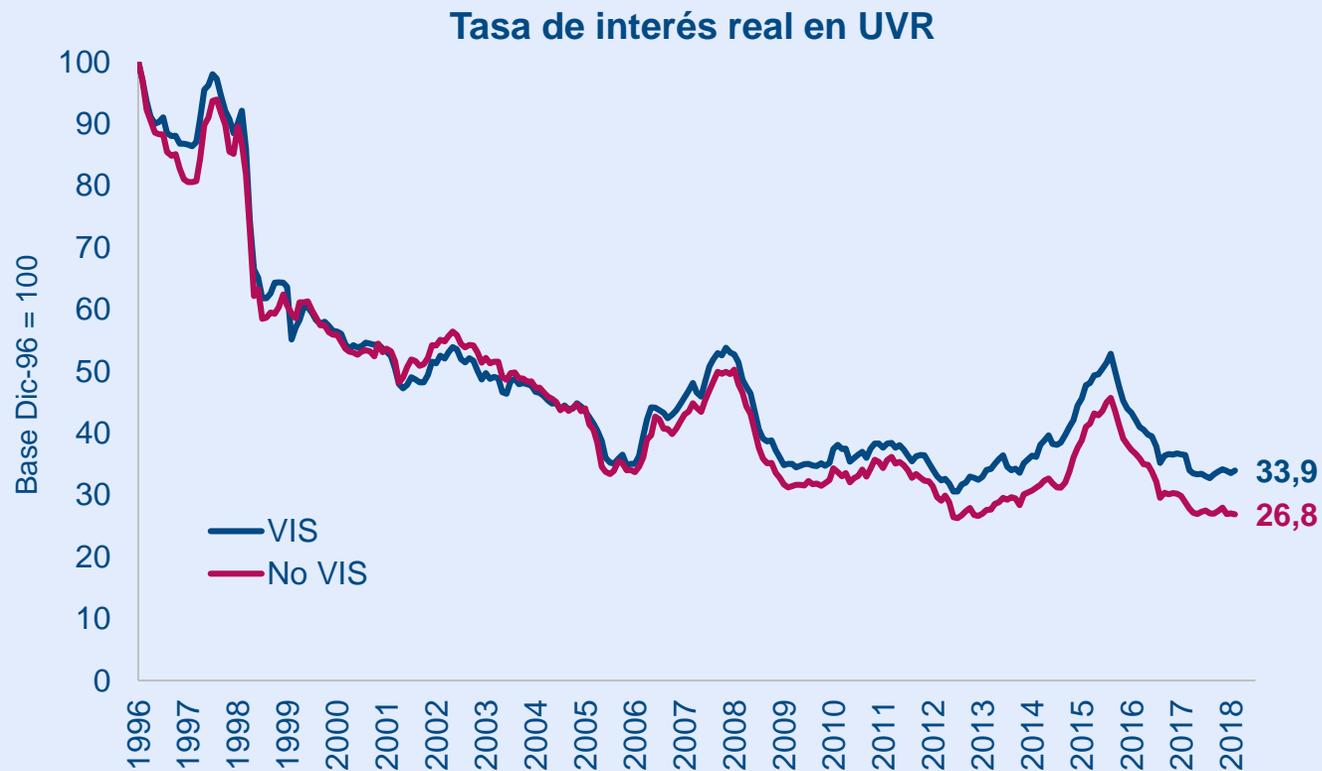
Minvivienda

2

**Las tasas de interés están en los niveles más bajos de los últimos años**



Las condiciones actuales del mercado hacen que sea un buen momento para comprar vivienda. Las tasas actuales son cerca de un tercio de lo que eran en la década de los noventa



Total para Establecimientos de Crédito sin IOE.  
Fuente: Superintendencia Financiera.



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

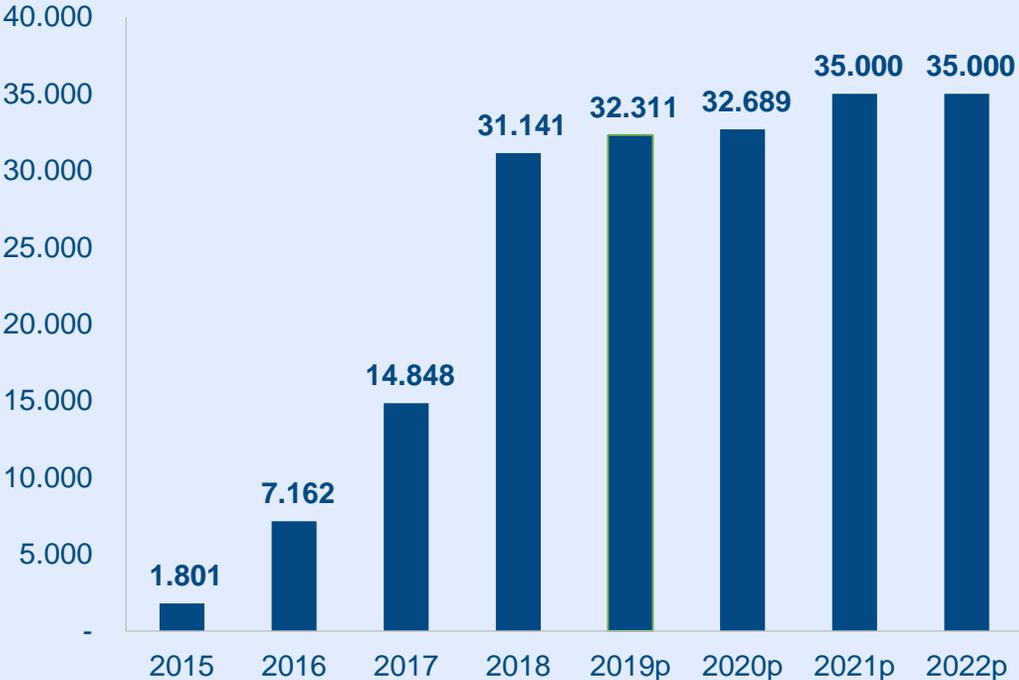
3

**En 2018 duplicamos los subsidios de Mi Casa Ya**

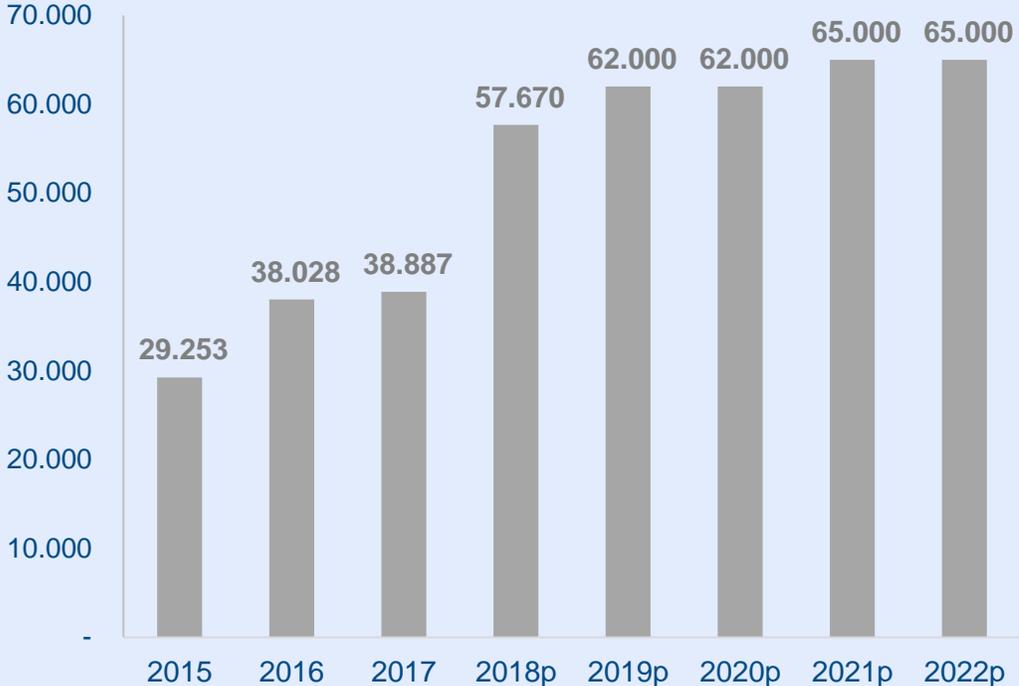


En 2018, duplicamos los subsidios de Mi Casa Ya y esperamos mantener una tendencia creciente en el cuatrienio. En enero de 2019, logramos la aprobación fiscal más expedita desde el inicio del programa

Subsidios cuota inicial



Subsidios tasa de interés



Fuente: MVCT.



## En suma:

- 1 El sector edificador ratificará su recuperación en 2019, creciendo incluso por encima de su potencial
- 2 La cartera hipotecaria seguirá siendo la modalidad que más crece en 2019
- 3 En 2019, alcanzaremos los máximos históricos en la asignación de subsidios de vivienda





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

2

**Reto a largo plazo: la profundización  
progresiva de la cartera hipotecaria**

## Los retos del largo plazo son:

### Profundización

La profundización de la cartera hipotecaria es inferior a su potencial

### Progresividad

La progresividad al interior de los programas es baja



## Los retos del largo plazo son:

### Profundización

La profundización de la cartera hipotecaria es inferior a su potencial

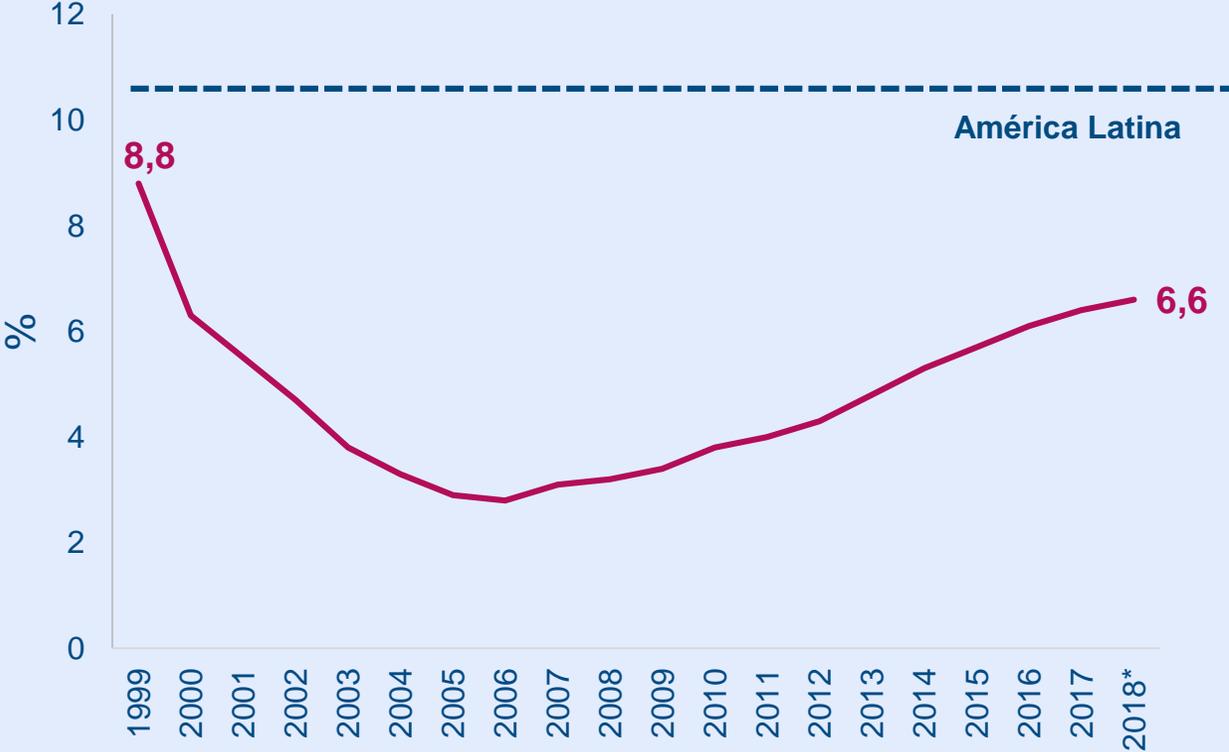
### Progresividad

La progresividad al interior de los programas es baja

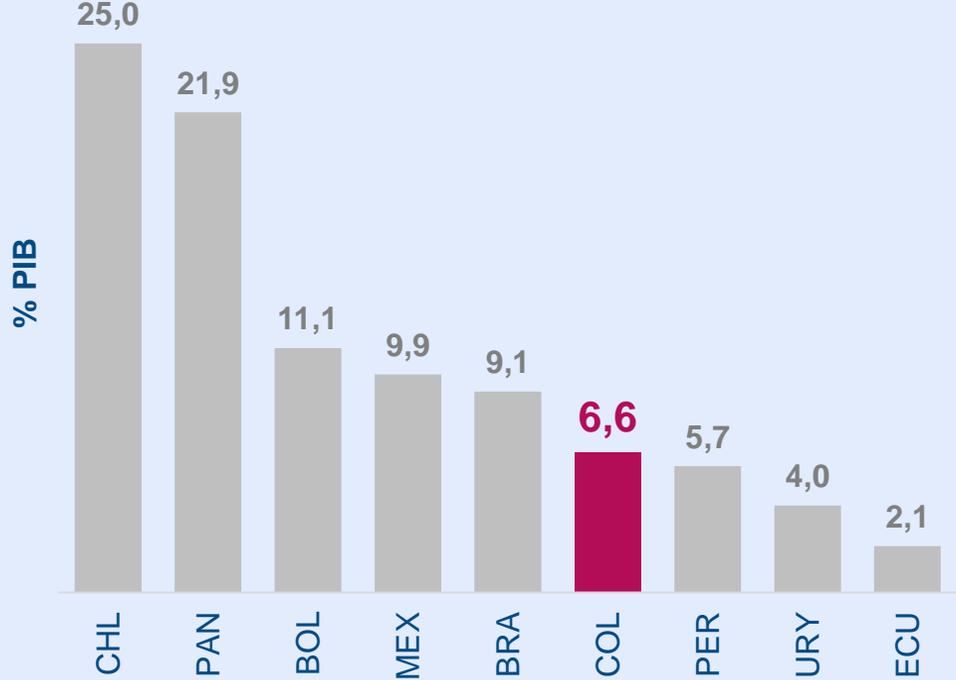


# Aunque la profundización de la cartera hipotecaria ha aumentado, aún se mantiene por debajo de los niveles previos a la crisis del UPAC, del promedio de América Latina...

Cartera hipotecaria en Colombia (%PIB)



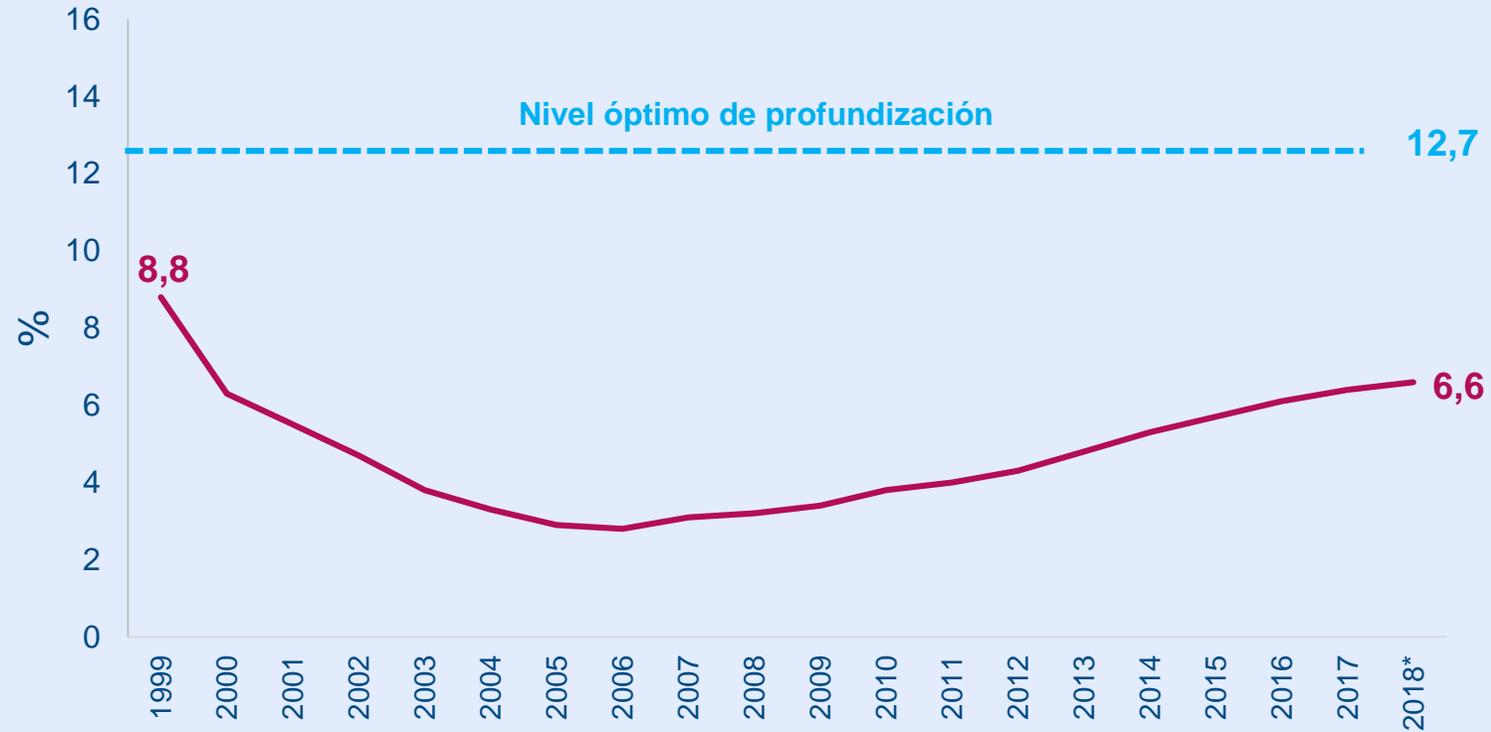
Cartera hipotecaria América Latina (2017)



\*Corte a septiembre 2018. \* La cartera de vivienda es igual a vivienda + titularizaciones.  
Fuente: DANE, Superintendencia Financiera de Colombia y Hofinet.

# ...y de los niveles óptimos de profundización

## Cartera hipotecaria en Colombia (%PIB)



\*Corte a septiembre 2018. La cartera de vivienda es igual a vivienda + titularizaciones.  
Fuente: DANE, Superintendencia Financiera de Colombia y Hofinet. Proyecciones del MVCT. Basados en cálculos de Rey, Ruiz y Lacouture (2017).

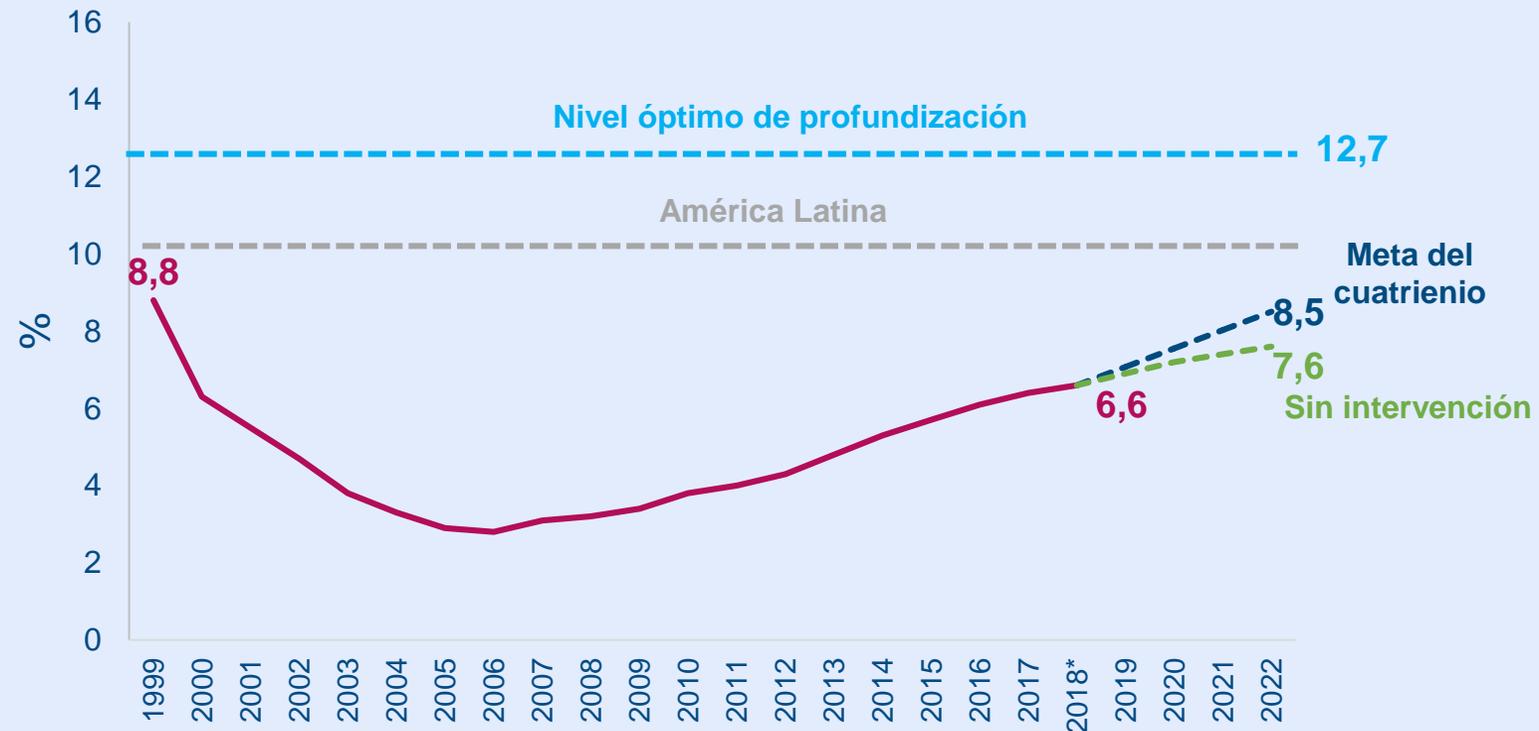


La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# En el cuatrienio avanzaremos un tercio del camino necesario para alcanzar el nivel óptimo de profundización de la cartera hipotecaria

## Cartera hipotecaria en Colombia (%PIB)



\*Corte a septiembre 2018. La cartera de vivienda es igual a vivienda + titularizaciones.  
Fuente: DANE, Superintendencia Financiera de Colombia y Hofinet. Proyecciones del MVCT.



## Los retos del largo plazo son:

### Profundización

La profundización de la cartera hipotecaria es inferior a su potencial

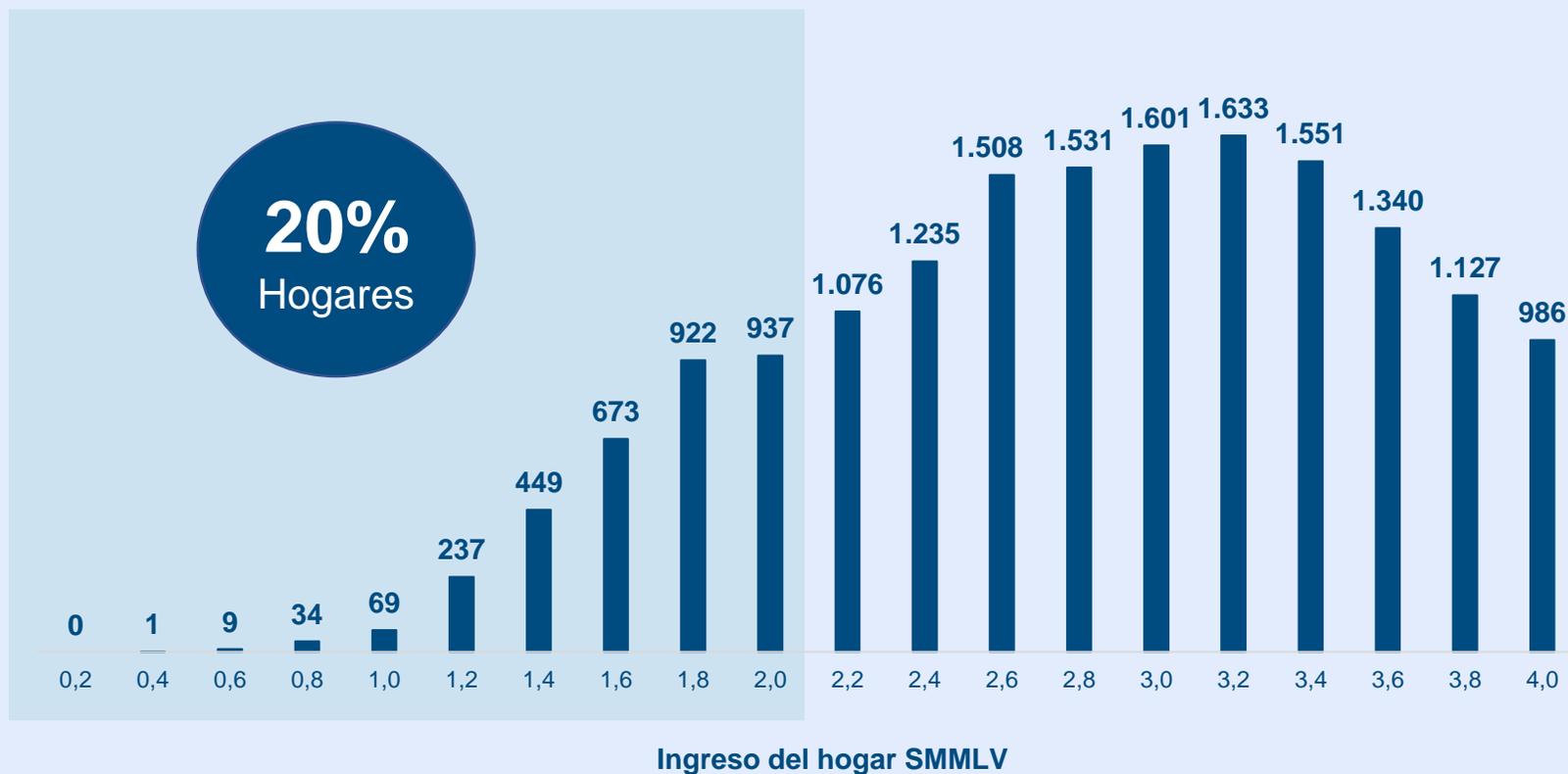
### Progresividad

La progresividad al interior de los programas es baja



# Pese a la existencia de subsidios, los hogares de menores ingresos aún no logran el cierre financiero para adquirir una vivienda

Distribución de hogares beneficiarios del programa Mi Casa Ya por ingreso en 2018



Fuente: GEIH 2017 y cálculos MVCT.

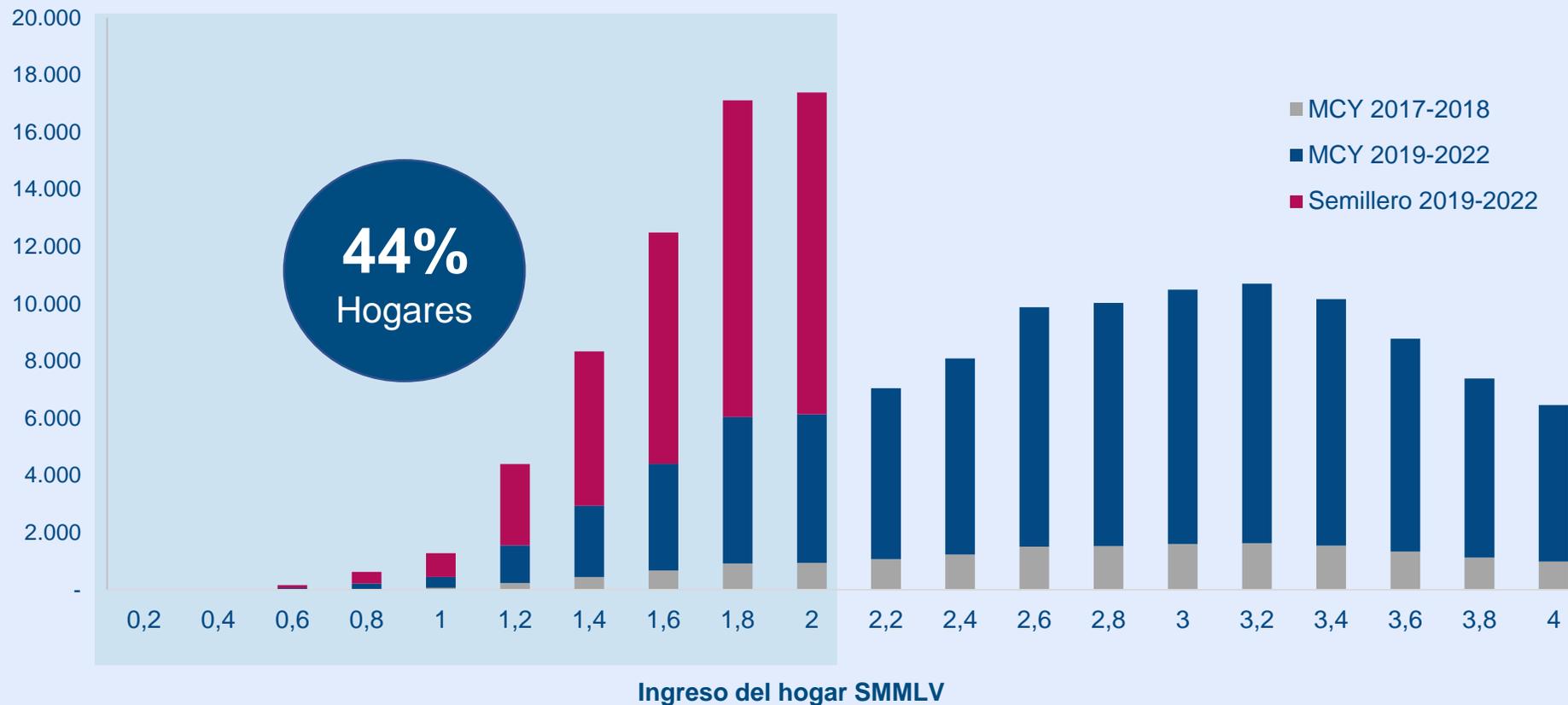


La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Con Semillero de Propietarios aumentaremos la progresividad de los subsidios

Distribución de hogares beneficiarios del programa Mi Casa Ya incluyendo Semillero de Propietarios (2018 - 2022)



Fuente: GEIH 2017 y cálculos MVCT.



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

## En suma:

- 1 En el cuatrienio avanzaremos un tercio del camino necesario para alcanzar el nivel óptimo de profundización de la cartera hipotecaria
- 2 Semillero de Propietarios permitirá que los hogares de menores ingresos logren el cierre financiero para adquirir vivienda





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

3

## Comisión asesora para la profundización de la cartera hipotecaria

**Para mejorar la profundización de la cartera hipotecaria se requiere un diagnóstico preciso y recomendaciones de política**

## **Comisión asesora para aumentar la profundización de la cartera hipotecaria**



## Ejes temáticos de la Comisión Asesora

### Revisión de las condiciones de los créditos

- Plazos y montos
- Garantías

### Fortalecimiento de los instrumentos de captación

- Bonos hipotecarios
- Fondos

### Profundización del crédito constructor

- Lotes públicos
- Garantías
- Gestión del riesgo sistémico

### Análisis del marco regulatorio y legal



## La Comisión Asesora contará con la participación de:



**David Salamanca**



**María Mercedes Cuéllar**



**Luis Fernando Alarcón**



**Alejandro Gaviria**



# La Comisión asesora ya cuenta con financiación, participantes y cronograma de trabajo

- 1** La Comisión Asesora cuenta con el apoyo financiero y técnico de la CAF
- 2** La Junta Sectorial de Vivienda de Asobancaria cumplirá un rol protagónico junto con otros actores
- 3** El informe de la Comisión Asesora se entregará en septiembre de este año





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



# GRACIAS