

Mi Casa Ya: Un caso de éxito en acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos

- La política de vivienda actual del país busca articular al sector público y privado en el otorgamiento de subsidios a la demanda y una mejor segmentación de la población objetivo.
- El éxito del programa Mi Casa Ya (MCY) radica en su eficiencia operativa y los esfuerzos de focalización en familias de bajos ingresos, ya que permite la concurrencia con otros subsidios.
- Desde su creación en 2015 hasta mayo de 2022, con MCY se ha acompañado a cerca de 220.000 hogares en su sueño de adquirir casa propia, lo que lo convierte en el programa de mayor alcance en esta materia.
- MCY permite que el 60% de la población colombiana pueda acceder a créditos y con ello a la posibilidad de adquirir vivienda propia, mejorando significativamente el bienestar de las familias beneficiadas, en particular en los sectores urbanos.
- Persisten retos en materia de política pública de vivienda, en los cuales el sector financiero puede aportar de forma activa, como el diseño de una garantía para la población informal, el robustecimiento de atención a la vivienda rural y la ampliación de los programas de mejoramiento.

5 de septiembre de 2022

Director:

Hernando José Gómez

ASOBANCARIA:

Hernando José Gómez
Presidente

Alejandro Vera Sandoval
Vicepresidente Técnico

Germán Montoya Moreno
Director Económico

Para suscribirse a nuestra publicación semanal Banca & Economía, por favor envíe un correo electrónico a bancayeconomia@asobancaria.com

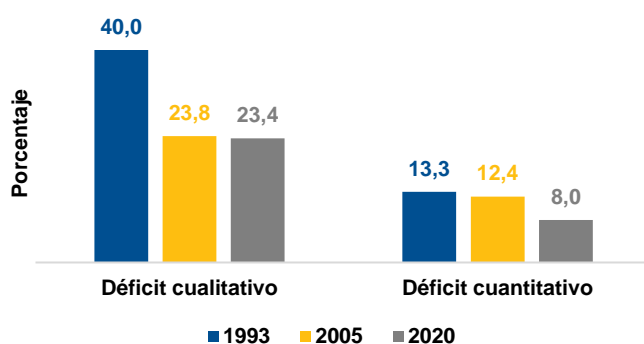
Mi Casa Ya: Un caso de éxito en acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos

Promover el acceso a vivienda digna es un instrumento de progreso y equidad social. Un espacio habitacional adecuado genera estabilidad, seguridad y descanso para las familias, permitiendo además un mejor acceso a los servicios públicos, desempeño educativo y laboral, lo que contribuye a consolidar un patrimonio y reducir la pobreza. De otra parte, la construcción de inmuebles impulsa el empleo y la actividad económica, tanto por la intensidad en mano de obra de estos procesos, uno de los mayores en la economía, como por la demanda y encadenamiento con más de 27 rubros asociados a la generación de insumos.

Colombia no ha sido ajena a la necesidad de desarrollar el sector vivienda, especialmente para los segmentos poblacionales de menores ingresos en los que es difícil su provisión solo con ahorro y deuda. Por ello, desde la política pública se han puesto en práctica distintas iniciativas, donde destaca la amplitud lograda por el programa Mi Casa Ya (MYC).

Si bien el avance en provisión de vivienda se refleja tanto en la reducción del déficit cuantitativo¹, que pasó del 13.3% al 8.0% en los últimos 27 años, como en el del déficit cualitativo, que disminuyó de 40.0% a 23.4% en el mismo periodo, es evidente que queda mucho camino por recorrer, lo cual se evidencia en el Gráfico 1. Tener cerca de 1.2 millones de hogares en espacios construidos con materiales precarios puede representar un riesgo para su vida y un llamado urgente a la acción.

Gráfico 1. Evolución del Déficit Habitacional*



Fuente: CEPAL, DANE. *Cambio de metodología 2005 y 2020.

Esta edición de Banca y Economía analiza el impacto socioeconómico que ha generado dicho programa a través de simulaciones y una evaluación de impacto. Además, expone su evolución desde su implementación hasta convertirse en un éxito de la política pública. Finaliza con algunas conclusiones y próximos pasos en la materia.

¹ El déficit cuantitativo estima el número de viviendas que se deben construir para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento. A través de este se identifican hogares que habitan viviendas con deficiencias estructurales y de espacio.

Editor

Germán Montoya
Director Económico

Participaron en esta edición:

Guillermo Alarcón
Ana María Tovar
Carlos Daniel Junco

Programación Calendario Eventos 2022

¡Un año recargado de temáticas clave para impulsar nuestra economía!

56ª Convención Bancaria

Agosto 17, 18 y 19
Centro de Convenciones
Cartagena de Indias
Cartagena

20º Congreso Derecho Financiero

Septiembre 22 y 23
Hyatt Regency Cartagena
Cartagena

33º Simposio de Mercado de Capitales

Octubre 7
JW Marriott
Bogotá

15º Congreso de Prevención del Fraude y Seguridad

Octubre 27 y 28
Centro de Convenciones
Hilton Garden Inn
Barranquilla

20º Congreso de Riesgo Financiero

Noviembre 17 y 18
Hyatt Regency Cartagena
Cartagena

10º Encuentro Tributario

Diciembre 1
JW Marriott Bogotá

Patrocinios:

Sonia Elias
sellias@asobancaria.com
+57 320 859 72 85

Inscripciones:

Call Center
eventos@asobancaria.com
Cel +57 321 456 81 11

Iniciativas de Política Pública

Desde mediados del siglo XX la política de vivienda se desarrolló desde una mirada macro keynesiana caracterizada por una marcada intervención estatal. En la práctica, esto implicaba subsidios a la oferta tanto en construcción o mejoras, como en financiación, a través de entidades como el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario. Si bien estas entidades hicieron intervenciones positivas, terminaron cerrando en la década de 1990 por dificultades financieras y de adecuada segmentación de la población, en un contexto donde más de un tercio de la población sufría déficit cuantitativo. Posteriormente, el manejo macroeconómico de la crisis de fin de siglo que terminó en la crisis del UPAC permitió replantear el modelo de provisión, resultando en modelos que buscan articular al sector público y privado, esquemas subsidios a la demanda y una mejor segmentación de la población objetivo².

Un ejemplo de ello fue Frech I (2009) que otorgaba un subsidio a la tasa de interés de forma escalonada para viviendas de hasta 335 SML. Posteriormente se tuvo Frech II (2012) que limitó el programa a vivienda de interés social y estipuló condiciones más rigurosas de aplicación. Desde 2012 también tuvimos un esquema de viviendas 100% gratuitas para la base de la pirámide que, si bien logró entregar cerca de 90 mil unidades en un periodo de tres años, se caracterizó por ser un programa de elevado costo fiscal, lo que inviabilizaba su implementación a gran escala, además de que

enfrentó algunas desventajas asociadas a su ubicación y el inadecuado uso que dieron algunas familias a los inmuebles³. Ello dio paso a un modelo donde se buscó combinar un esfuerzo de ahorro, con subsidio a la cuota inicial, acceso al crédito y cobertura a la tasa de interés para hogares de hasta 2 SML en el programa conocido como VIPA (2015). Dicho esquema permitió entender mejor este segmento poblacional, así como visibilizar dificultades operativas en asignación de subsidios y en oferta de vivienda prioritaria (hasta 90 SML), por lo que terminó integrándose más adelante con el programa MCY.

Mi Casa Ya

Este programa surge a partir de los aprendizajes anteriores, buscando facilitar la adquisición de vivienda de interés social (VIS) en zonas urbanas a hogares con ingresos de hasta 4 SML combinando ahorro, crédito y subsidio directo a la cuota inicial y a la tasa de interés⁴.

El gran avance de MCY radicó en la eficiencia operativa, a través de la automatización y la reducción de tramites, lo que representa “una verdadera innovación en la mecánica de asignación de subsidios”⁵ que garantiza la transparencia del proceso. Antes de este programa, el potencial beneficiario pedía por separado una preaprobación del crédito, llenaba documentación, elegía proyecto y luego aplicaba al subsidio ante una entidad pública a la espera de salir elegido, de forma que todo el proceso podía tardar meses.

Gráfico 2. Paso a Paso para acceder a MCY



Fuente: Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

² Asobancaria (2016). *Ensayos sobre Política de Vivienda: Prologo Luis Felipe Henao*. Disponible en: https://marketing.asobancaria.com/hubfs/EBOOKS_Y_DESCARGABLES/Libro-Ensayos_sobre_Politica_de_vivienda-AB.pdf?hsCtaTracking=654f8fa3-f1de-4c8d-8584-bec8791aa558%7C99a00564-21ba-43f9-af63-6be3899541de

³ Asobancaria (2020). *Pasado, presente y futuro de la financiación de vivienda en Colombia*. Política pública de vivienda en la última década. Disponible en: <https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/Libro-2020-VF-Paginas-1.pdf>

⁴ El programa otorga 30 SML de cuota inicial a hogares con ingreso hasta 2 SML y cuota de 20 SML a hogares con ingreso de 2 – 4 SML. Adicionalmente se dan 5 puntos de tasa del crédito si es vivienda VIP y 4 puntos si es VIS

⁵ Ibid nota 3

Con la implementación de MCY la aplicación entera se hace a través de la entidad financiera, que para ello tiene que estar enlazada con un sistema de verificación tanto del cumplimiento de requisitos de los clientes, como con la disponibilidad de cupos habilitados por el Ministerio de Vivienda a través de Fonvivienda. Este esquema permite obtener una respuesta prácticamente inmediata. La transformación descrita requirió un esfuerzo importante en modernización tecnológica y cambios operativos, pero permitió una interacción mucho más fluida entre Gobierno, constructores y bancos con un gran salto en eficiencia. El Gráfico 2 ilustra el paso a paso para acceder a este subsidio. Además de lo mencionado destacamos que entre los factores de su éxito se encuentran:

- Focaliza la política de vivienda en hogares de menores ingresos
- Subsidia la demanda, lo que permite a las familias buscar libremente su vivienda
- Toda la tramitología queda unificada en la solicitud de crédito
- La aprobación del subsidio se conoce de manera casi inmediata

En adición a lo anterior, el programa ha tenido un último desarrollo, buscando llegar a hogares de hasta 2 SML de ingreso, donde es más difícil el acceso. Para ello, se creó la modalidad de concurrencia, donde se puede unir el subsidio de las cajas de compensación con el subsidio del Gobierno Nacional, de forma que se logra un beneficio en la cuota inicial equivalente a 50 SML⁶.

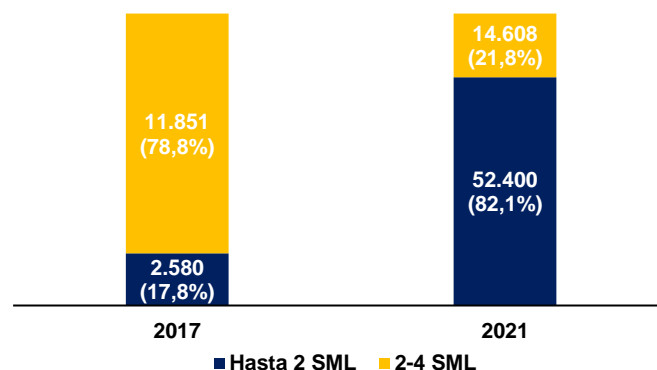
Alcance

Mi Casa Ya se ha constituido en catalizador de la financiación de vivienda de interés social en Colombia, dando acceso a familias de bajos recursos. Desde su creación en 2015, hasta mayo de 2022, ha acompañado a 220.807 hogares en su sueño de tener casa propia, lo que constituye el programa de mayor alcance en esta materia. A ello se agrega su mejora en focalización, ya que entre 2017 y 2021 la participación de los hogares de hasta 2 SML se incrementó del 17% al 82%, un importante logro de política pública.

El dinamismo de MCY se puede evidenciar en las marcaciones de subsidios antes de su desembolso. En marzo de 2016 se reportaban 1.569 operaciones, mientras que al mismo mes 6 años más tarde, la cifra alcanzó 66.452, que equivale a multiplicarse 42 veces, una cifra significativa si se tiene en cuenta que detrás de ella hay hogares de ingresos bajos que lograron conformar patrimonio

familiar, materializar ahorro y acceder al sistema de crédito formal (Gráfico 3).

Gráfico 3. Distribución de los beneficiarios por rango salarial (2017 vs 2021)



Fuente: Fonvivienda. Elaboración Asobancaria.

El dinamismo de MCY se puede evidenciar en las marcaciones de subsidios antes de su desembolso. En marzo de 2016 se reportaban 1.569 operaciones, mientras que al mismo mes 6 años más tarde, la cifra alcanzó 66.452, que equivale a multiplicarse 42 veces, una cifra significativa si se tiene en cuenta que detrás de ella hay hogares de ingresos bajos que lograron conformar patrimonio familiar, materializar ahorro y acceder al sistema de crédito formal.

Este programa también impulsa la dinámica de los servicios financieros y del sector constructor. Hoy el 79.6% de los desembolsos VIS utiliza este apoyo, demostrando el éxito de coordinar esfuerzos públicos y privados (Gráfico 4). Adicionalmente, la robusta irrigación de crédito impulsa la construcción de vivienda, actividad que es intensiva en mano de obra. Todo ello favorece la formalización y las dinámicas urbanas en el territorio nacional.

Acceso sin subsidios

El impacto positivo en acceso a vivienda del programa Mi Casa Ya se puede apreciar al verificar qué ocurre en una simulación de crédito sin subsidio. Para ello la Tabla 1 analiza una aplicación a una vivienda de 150 SML, que es la oferta más común del segmento de interés social en las ciudades grandes, y compara el cumplimiento de los límites en relación con el ingreso de los hogares de hasta 4 SML.

Al respecto, caben varias consideraciones. En primer lugar, se debe cumplir con el límite LTV⁷, lo que crea una necesidad de ahorro de 30 SML, monto bastante difícil de lograr en estos rangos de ingreso. Lo usual es que la empresa constructora pida al cliente abonar dicho

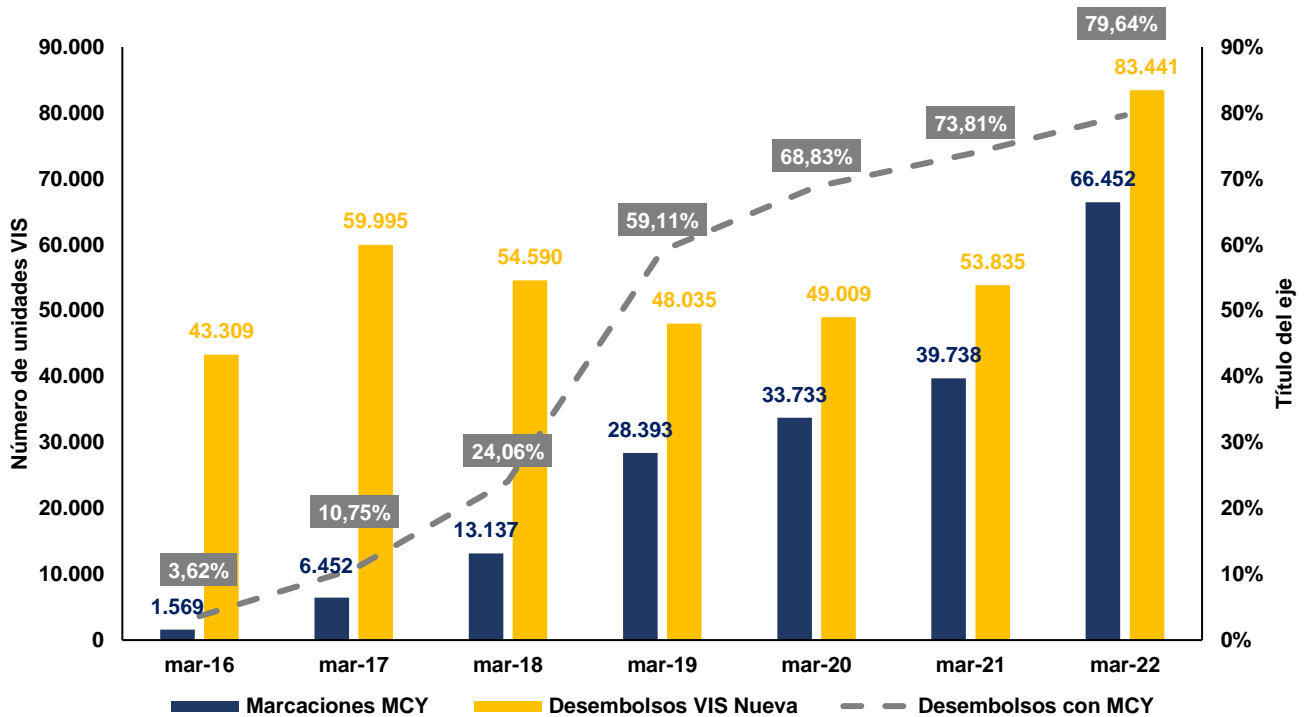
⁶ La caja de compensación aporta 20 SML y el Gobierno Nacional 30 SML.

⁷ El monto máximo a financiar en relación con el valor de inmuebles es 80% en VIS (*Loan to Value*).

monto en pagos iguales mientras dura la construcción del proyecto, que normalmente ronda los 18 meses. En términos prácticos, si el hogar no cuenta con un ahorro previo, incurre en un esfuerzo nuevo

cercano a \$1.6 millones mensuales durante año y medio, lo que luce bastante inviable en este segmento.

Gráfico 4. Numero de desembolsos para unidades VIS y numero de marcaciones MCY



Fuente: Fonvivienda. Elaboración Asobancaria.

Tabla 1. Simulación crédito para vivienda de 150 SML sin subsidio MCY (cifras en SML)

Ingreso en SML	1,0	2,0	3,0	3,3	4,0
Valor inmueble	150	150	150	150	150
Subsidio cuota inicial	0	0	0	0	0
Ahorro requerido	30	30	30	30	30
Crédito	120	120	120	120	120
LTV	80%	80%	80%	80%	80%
Tasa (equivalente a 12% E.A)	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%
plazo en meses	240	240	240	240	240
Cuota mes (\$ miles)	\$ 1.334	\$ 1.334	\$ 1.334	\$ 1.334	\$ 1.334
Subsidio a la cuota	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
LTI	133%	67%	44%	40%	33%

Fuente: Cálculos Asobancaria.

Nota: Color verde implica el rango de ingreso con aprobación de crédito de límite cuota sobre ingreso menor al 40%.

A modo de ejercicio, la Tabla 2 muestra cuánto tiempo demoraría un hogar en completar el monto necesario para la cuota inicial bajo distintas tasas de ahorro. Por ejemplo, un hogar de 4 SML que haga un esfuerzo equivalente al 5% de su ingreso al mes, tardaría 13 años para lograr el objetivo. El caso extremo ocurre para hogares de 1 SML, donde hay un plazo de 50 años que en la práctica es inviable.

Tabla 2. Años necesarios para completar la Cuota Inicial

Tasa de ahorro	Ingreso en S.M.L.			
	1	2	3	4
5%	50	25	17	13
10%	25	13	8	6
20%	13	6	4	3
30%	8	4	3	2

Fuente: Cálculos Asobancaria.

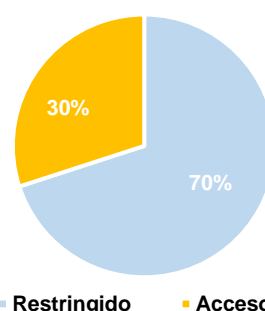
En adición a lo anterior, los criterios de riesgo vigentes en la normativa colombiana estipulan que el valor de la cuota del crédito no supere el 40% de los ingresos, lo que se conoce como el límite LTI⁸. Este parámetro de riesgo busca evitar que los hogares asuman compromisos de pago muy altos para su nivel de ingreso y constituye una restricción real, aun si se cumple con el límite LTV. Por ejemplo, para una vivienda con valor de 150 SML (Tabla 1), la cuota del crédito de \$1.3 millones⁹ solo podría ser asumida por hogares que devenguen 3.3 salarios mínimos o más.

Es importante considerar el impacto de estos requisitos sobre la posibilidad de adquirir vivienda en términos de la distribución del ingreso nacional. Para ello, el Gráfico 5 muestra el porcentaje de acceso con base en los resultados de la Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares del DANE de 2017, que distribuye la población por deciles de ingreso. De acuerdo con lo anterior, sin el subsidio de MCY, cerca del 70% de los hogares quedarían excluidos de la provisión de vivienda en nuestro país, lo que equivale a casi 10 millones de familias.

Por supuesto, si el precio de la vivienda se reduce, hay incrementos en acceso. No obstante, el valor del suelo en zonas urbanas densas y las presiones alcistas en los materiales de construcción constituyen un obstáculo significativo a este tipo de oferta. Por ejemplo, si repetimos el ejercicio anterior para viviendas de hasta 90 SML conocidas como de interés prioritario VIP, el esfuerzo de

ahorro para la cuota inicial se reduce a 18 salarios mínimos, que en todo caso es retador¹⁰ y el corte en acceso vía LTI ocurre justo arriba de 2 SML de ingreso, que en todo caso dejaría excluidos al 50% de los hogares. Resumiendo, la Tabla 3 muestra las posibilidades de acceso sin subsidios dado el LTI, suponiendo que los hogares logran completar su cuota inicial, para distintos niveles de ingreso y valor del inmueble.

Gráfico 5. Porcentaje de acceso a vivienda de 150 SML sin MCY e ingreso promedio por decil



Decil	SML Promedio
1	0,4
2	0,8
3	1,1
4	1,4
5	1,8
6	2,2
7	2,8
8	3,5
9	5
10	12,4

Fuente: Cálculos Asobancaria. Cada porción del gráfico corresponde a un decil de población y se muestra su ingreso promedio en SML

Tabla 3¹¹. LTI en función del valor de la vivienda e ingresos del hogar sin MCY

Valor de la Vivienda en SML	Ingreso en SML												
	1,00	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
90	80%	64%	53%	46%	40%	36%	32%	29%	27%	25%	23%	21%	20%
100	91%	73%	61%	52%	46%	41%	36%	33%	30%	28%	26%	24%	23%
110	102%	82%	68%	58%	51%	45%	41%	37%	34%	31%	29%	27%	26%
120	113%	91%	76%	65%	57%	50%	45%	41%	38%	35%	32%	30%	28%
130	124%	100%	83%	71%	62%	55%	50%	45%	41%	38%	36%	33%	31%
140	136%	108%	90%	77%	68%	60%	54%	49%	45%	42%	39%	36%	34%
150	147%	117%	98%	84%	73%	65%	59%	53%	49%	45%	42%	39%	37%

Fuente: Cálculos Asobancaria.

Impacto de MCY

Tal como se señaló, MCY facilita tanto el pago de la cuota inicial, como de las cuotas mensuales, ampliando de modo importante el acceso.

Al hacer un análisis de vivienda tope VIS (el inmueble de interés social más construido en las ciudades grandes) y suponer que el hogar de ingresos de hasta 2 SML logra acceder a concurrencia, la presión sobre la cuota inicial desaparece. De otra parte, el pago de cuota del crédito se ve disminuido en más de \$300 mil pesos, lo que

⁸ Relación de la 1ª cuota en comparación a los ingresos del hogar (*Loan to Income*) LTI.

⁹ Supone un crédito a tasa fija del 12% EA a 20 años y un costo de seguros del 5% del valor de la cuota.

¹⁰ Con tasa de ahorro del 10% un hogar de 4 SML tardaría 4 años en completar su cuota.

¹¹ De acuerdo con la normativa, solo los hogares con LTI de 40% o menos son sujetos de crédito

permite el acceso a hogares a partir de ese nivel de ingreso (2 SML). Este esfuerzo de la política pública tiene un impacto considerable ya que el porcentaje de hogares que se vuelven sujetos de acceso a vivienda formal se incrementa en 4.3 millones.

Realizando de nuevo el análisis resumen de límite LTI en función del valor de la vivienda e ingreso de los hogares, tenemos que para

todos los rangos salariales se incrementó el acceso de modo significativo. Por ejemplo, los hogares de hasta 1.75 SML que antes estaban excluidos, pueden ahora comprar vivienda de Tope VIS (Tabla 4). Incluso las personas que solo devengan un salario mínimo logran acceso a vivienda formal siempre y cuando esta sea de valor menor o igual a 100 SML.

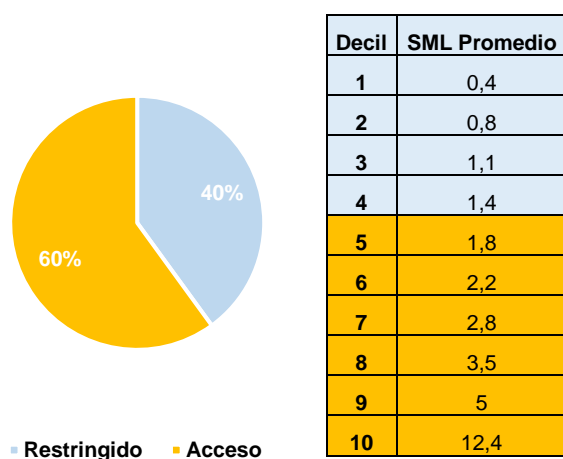
Tabla 4. LTI en función del valor de la vivienda e ingresos del hogar con MCY y concurrencia.

Valor de la Vivienda en SML	Ingreso en SML													
	1,00	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00	
90	28%	23%	19%	16%	14%	22%	20%	18%	16%	15%	14%	13%	12%	
100	35%	28%	23%	20%	18%	25%	23%	20%	19%	17%	16%	15%	14%	
110	42%	34%	28%	24%	21%	28%	25%	23%	21%	19%	18%	17%	16%	
120	49%	39%	33%	28%	25%	31%	28%	26%	23%	22%	20%	19%	18%	
130	56%	45%	38%	32%	28%	34%	31%	28%	26%	24%	22%	21%	19%	
140	63%	51%	42%	36%	32%	38%	34%	31%	28%	26%	24%	23%	21%	
150	70%	56%	47%	40%	35%	40%	37%	33%	31%	28%	26%	24%	23%	

Fuente: Cálculos Asobancaria.

El efecto de lo anterior es que para vivienda de 150 SML, que como indicábamos es la más frecuente del segmento VIS en las grandes ciudades y sus alrededores, el acceso se incrementó del 30% al 60%, para un total de 8.1 millones de hogares (Gráfico 6).

Gráfico 6. Acceso a vivienda por deciles de ingreso de la población con MCY para inmueble - Tope VIS (150 SML)*



Fuente: Cálculos Asobancaria.

*Incluye concurrencia

Evaluación DNP

En adición a lo anterior, traemos acá algunas de las conclusiones de la evaluación de impacto realizada por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) sobre el Programa MCY, que realizó un ejercicio econométrico de variables instrumentales al programa y encontró un efecto positivo sobre indicadores de ingreso, bienestar y satisfacción general. La participación en el programa logra reducir la probabilidad de entrar en déficit habitacional cualitativo y cuantitativo e incrementa el acceso a servicios como internet, alcantarillado y recolección de basuras.

El estudio también encontró una disminución en los tiempos de desplazamiento a transporte público, sitios de abastecimiento, instituciones de educación superior, parques y zonas verdes. De la mano con lo anterior, se evidenció una mejora en la seguridad del entorno, una probabilidad 55% menor de ser hogares pobres, 11% menor de tener bajo logro educativo y 26% menor de no tener aseguramiento en salud.

Otro resultado muy destacable es el impacto sobre los ingresos del hogar y la recomposición de éste. Se evidenció un incremento en los ingresos de hogares, especialmente aquellos con jefatura femenina, y los ingresos laborales. Así mismo, los hogares pueden destinar un porcentaje mayor de su ingreso a rubros como alimentación, salud y transporte.

Finalmente, en cuanto el análisis costo- beneficio se encontró que la tasa interna de retorno social de Mi Casa Ya en el segmento 0-2 SML y 2-4 SML es de 11,4% y 18,4%, respectivamente. La cifra del

segmento de 2-4 SML es superior a los resultados para el programa FRECH II (14,1%), y a la de Vivienda Gratuita (PVG), (13,1%). Lo anterior se evidencia en la Tabla 5:

Tabla 5. Análisis costo beneficio de MCY

	MCY 0-2 SML	MCY 2-4 SML	FRECH II	PVG
Tasa interna de retorno privada	20,1%	20,6%	12,6%	158,3%
B/c Privado	1,74	1,92	1,27	6,46
Tasa interna de retorno social	11,4%	18,4%	14,1%	13,1%
B/C social	1,16	1,75	1,39	1,24

Fuente: Departamento Nacional de Planeación

Por todo esto, creemos que sería beneficioso dar continuidad a MCY, incluso teniendo en cuenta los énfasis que el nuevo gobierno le quiere dar, que comentaremos en la siguiente sección. Nuestras estimaciones señalan que, manteniendo las condiciones actuales, en el año 2023 unos 79.000 hogares podrían llegar a solicitar este beneficio, lo que implicaría un esfuerzo fiscal cercano a \$2.0 billones en cuota inicial y de \$309 mil millones por año para las coberturas correspondientes a tasa de interés.

MCY y el futuro de la política de vivienda

El Gobierno Nacional ha mostrado su interés en continuar desarrollando las diversas estrategias para la dignificación de la vivienda, pero haciendo mayor énfasis en los hogares más vulnerables. De esta manera, se ha comentado sobre la importancia de fortalecer los subsidios para los hogares que ganan hasta 2 SML, la ampliación de esta estrategia a pequeños municipios y la implementación de nuevas iniciativas para impulsar los mejoramientos de vivienda y la vivienda rural, donde también hay elevadas necesidades asociadas a saneamiento básico. En este orden de ideas, esbozamos aquí lo que se constituyen en frentes de trabajo adicionales donde el sector financiero puede contribuir.

Focalización MCY

Si bien, como comentamos, hoy cerca del 75% de los hogares en el programa MCY tiene ingresos de 2 salarios mínimos o menos, es un deber incrementar la participación de esta población. Al respecto, la entrada en operación de la modalidad de subsidio concurrente que permite combinar subsidios de la caja de compensación y del Gobierno Nacional con un aporte total de 50 SML a la cuota inicial es un aporte significativo.

El reto pendiente va en buena medida a aquellas personas del mismo nivel de ingreso que están en el sector informal, ya que quedan excluidos de esta iniciativa al no estar en Cajas de Compensación. En este contexto, desde Asobancaria consideramos que se deben explorar opciones como: (i) un subsidio mayor en cuota inicial si el hogar es informal, (ii) que se diseñe una garantía subsidiada por el FNG para la vivienda VIS destinada a estos clientes o (iii) que se promueva la cotización de la población de este segmento a las cajas de compensación como independientes.

Por otra parte, se debe tratar de llegar con proyectos de vivienda a municipios con cabeceras municipales más pequeñas. Para ello el aporte de los municipios de terrenos e incluso obras de urbanismo básico podría compensar los costos de empresas formales de reconocida experiencia de llegar hasta sitios más alejados. Con el fin de avanzar en este frente, sugerimos un trabajo conjunto con Camacol, de modo que se pudiese adelantar un piloto donde empresas que quieran aprovechar este nicho se comprometan al desarrollo de un número predefinido de viviendas. El sector financiero podría participar garantizando la financiación al constructor, posiblemente con tasas preferenciales si se cumple con criterios de sostenibilidad.

Expansión de mejoramientos

Actualmente el programa Casa Digna Vida Digna viene otorgando subsidios de hasta \$12 millones para mejoramientos locativos a familias de hasta 2 SML de ingreso de zonas urbanas priorizadas. Con dicho subsidio se desarrollan actividades como instalación de pisos, recubrimiento de muros, eliminación de humedades, reparación de baños y cocinas, habilitación de lavaderos, etc. Este programa permitió 31.520 mejoramientos el año pasado, a lo cual se suman esfuerzos desde la entidad de Prosperidad Social para llegar a cerca de 122 mil¹².

Consideramos que masificar los mejoramientos de vivienda tiene un gran impacto en calidad de vida sobre esta población, por lo cual vale la pena trabajar conjuntamente en su masificación. Sugerimos hacer una nueva versión de este subsidio que también combine crédito de montos cercanos a \$8 millones en un plazo cercano a 5 años, lo que ampliaría la remodelación realizada o ayudaría a liberar recursos para atender más hogares. Para que este esquema funcione, es necesario un esquema ágil de salvaguarda crediticia, que evite costos asociados a constitución de hipotecas tales como una garantía subsidiada del FNG para este nicho.

¹² Cuando se presentan las estadísticas de este programa, también se incluyen actividades asociadas a titulación de predios y desarrollo de infraestructura pública en el entorno (andes, canchas, etc.), con lo cual el número de mejoramientos total reportado sube a 644.000

Vivienda rural

Los datos de déficit en vivienda son más altos en las zonas rurales que en los centros urbanos, lo que implica que se está dejando de lado buena parte de las familias campesinas, por lo que se hace necesaria una reflexión sobre las dificultades asociadas a su provisión y el planteamiento de estrategias para su solución, incluyendo las organizaciones populares de vivienda.

Si bien el Ministerio de Vivienda ha buscado implementar un programa 100% subsidiado, cuyo fondeo une esfuerzos de los Gobiernos Locales y el Nacional, por ahora no ha logrado una expansión amplia.

Conclusiones y Recomendaciones Finales

La política de vivienda es un eje fundamental para la reducción del déficit habitacional y la dignificación de la vivienda, especialmente para los hogares más vulnerables. En ese sentido, los programas de subsidios a la demanda como MCY resultan ser propulsores de este propósito, en la medida que brindan un canal ágil para llevar la ayuda del Gobierno a los hogares, y tienen resultados deseables en materia de bienestar social.

Gracias a MCY, como se mostró anteriormente, el 60% de los hogares con hasta 4 SML de ingreso puede acceder a financiación formal de vivienda, lo cual representa 30% más de lo que se tendría en ausencia del subsidio.

Es por eso que luce estratégico redoblar esfuerzos con el propósito de ampliar el cubrimiento del programa hasta pequeños municipios, y hacerlo un instrumento para materializar las nuevas líneas de acción del Gobierno Nacional que incluyen llegar a los informales, al sector rural y promover los mejoramientos de vivienda. En esta estrategia que sería “profundizar sobre lo ya construido” el sector financiero estaría comprometido a seguir aportando para que más hogares colombianos puedan acceder a vivienda propia.

Colombia

Principales indicadores macroeconómicos

	2020					2021					2022	
	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	Total (p)
Producto Interno Bruto												
PIB Nominal (COP Billones)	259,9	212,2	248,0	278,5	998,7	267,7	268,5	305,1	335,9	1177,2	326,8	1345,6
PIB Nominal (USD Billones)	73,1	55,0	66,4	76,5	271,3	74,7	72,4	79,3	87,5	303,9	82,2	352,1
PIB Real (COP Billones)	207,7	179,4	203,1	228,9	819,1	209,6	212,3	231,0	253,7	906,6	227,5	965,5
PIB Real (% Var. interanual)	0,8	-16,6	-8,8	-3,6	-7,0	0,9	18,3	13,7	10,8	10,7	8,5	6,5
Precios												
Inflación (IPC, % Var.)	3,7	2,9	1,9	1,6	2,5	1,6	2,9	4,3	5,2	3,5	7,5	8,4
Inflación sin alimentos (%)	3,3	2,2	1,5	1,2	2,0	1,0	2,1	3,0	3,1	2,3	4,8	16,4
Tipo de cambio (COP/USD)	3535	3845	3729	3661	3693	3552	3690	3844	3878	3742	3913	3822
Tipo de cambio (Var. %)	12,7	18,6	11,7	7,5	12,5	0,4	-4,0	3,1	5,9	1,3	10,1	...
Sector Externo (% del PIB)												
Cuenta corriente (USD)	-2286	-1933	-2000	-2988	-9207	-2937	-3,966	-4794	-6136	-17833	-5367	-11133
Cuenta corriente (%PIB)	-3,1	-3,5	-3,1	-3,9	-3,4	-3,9	-5,5	-6,0	-7,0	-5,7	-6,5	-4,4
Balanza comercial (%PIB)	-3,1	-2,8	-3,3	-3,7	-3,3	-3,5	-4,9	-4,7	-4,7	-4,4	...	-1,0
Exportaciones F.O.B.	12,4	12,4	11,9	11,1	11,9	12,4	13,2	14,0	14,7	13,6	...	18,6
Importaciones F.O.B.	15,5	15,5	15,2	14,8	15,2	15,9	18,1	18,6	19,4	18,0	...	19,6
Renta de los factores	-1,8	-1,8	-1,7	-1,8	-1,8	-2,2	-2,0	-2,6	-3,3	-2,6	...	-4,4
Transferencias corrientes	3,0	3,1	3,6	3,2	3,2	3,3	3,6	3,5	3,3	3,4	...	3,3
Inversión extranjera directa (pasivos) (%PIB)	4,3	2,5	-1,3	2,7	2,8	3,2	2,8	3,6	2,5	3,0	...	3,1
Sector Público												
Bal. primario del Gobierno	0,3	-3,2	...	...	-5,9	...	...	...	...	-3,7	...	-2,9
Bal. del Gobierno Nacional	-0,2	-5,8	...	...	-7,8	...	...	...	...	-7,1	...	-6,5
Bal. estructural del Gobierno	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Bal. primario del SPNF	0,4	-3,0	...	...	-6,7	...	...	...	...	-4,4	...	-4,0
Bal. del SPNF	0,4	-5,2	...	...	-9,4	...	...	...	...	-7,4	...	-7,1
Indicadores de Deuda (%)												
Deuda externa bruta	47,4	49,3	...	...	...	...	51,7	...	...	...	...	31,5
Pública	25,3	26,6	...	...	...	...	30,2	...	...	...	...	...
Privada	22,1	22,6	...	...	...	...	21,5	...	...	...	...	...
Deuda bruta del Gobierno	60,3	62,4	66,2	64,8	64,7	61,5	64,2	...	...	63,8	...	63,0

Colombia

Estados financieros del sistema bancario

	may-22 (a)	abr-22 (b)	may-21 (b)	Variación real anual entre (a) y (b)
Activo	845.301	842.582	747.835	3,5%
Disponible	59.479	63.507	52.605	3,5%
Inversiones y operaciones con derivados	164.317	166.377	159.851	-5,9%
<u>Cartera de crédito</u>	<u>588.007</u>	<u>579.136</u>	<u>511.852</u>	<u>5,2%</u>
Consumo	185.335	181.670	152.397	11,3%
Comercial	300.407	296.511	270.633	1,6%
Vivienda	87.564	86.448	75.973	5,5%
Microcrédito	14.701	14.507	12.850	4,7%
<u>Provisiones</u>	<u>35.568</u>	<u>35.441</u>	<u>37.283</u>	<u>-12,7%</u>
Consumo	12.862	12.545	12.524	-6,0%
Comercial	17.232	17.338	17.369	-9,2%
Vivienda	3.165	3.122	2.817	2,9%
Microcrédito	872	880	1.129	-29,3%
Pasivo	751.287	750.603	654.794	5,0%
<u>Instrumentos financieros a costo amortizado</u>	<u>646.967</u>	<u>649.893</u>	<u>575.621</u>	<u>2,9%</u>
Cuentas de ahorro	287.103	290.382	253.647	3,6%
CDT	161.875	156.058	143.447	3,3%
Cuentas Corrientes	81.276	85.097	79.314	-6,2%
<u>Otros pasivos</u>	<u>10.901</u>	<u>10.282</u>	<u>9.292</u>	<u>7,4%</u>
Patrimonio	94.014	91.979	93.041	-7,5%
Ganancia / Pérdida del ejercicio (Acumulada)	7.564	6.366	3.963	74,7%
Ingresos financieros de cartera	21.751	16.884	17.092	16,5%
Gastos por intereses	6.683	4.883	3.952	54,8%
<u>Margen neto de Intereses</u>	<u>15.812</u>	<u>12.595</u>	<u>13.593</u>	<u>6,5%</u>
Indicadores				Variación (a) - (b)
<u>Indicador de calidad de cartera</u>	<u>3,73</u>	<u>3,77</u>	<u>4,80</u>	<u>-1,07</u>
Consumo	4,48	4,42	5,67	-1,19
Comercial	3,43	3,52	4,50	-1,07
Vivienda	2,78	2,86	3,62	-0,84
Microcrédito	6,00	6,10	7,64	-1,64
<u>Cubrimiento</u>	<u>162,2</u>	<u>162,5</u>	<u>151,9</u>	<u>-10,31</u>
Consumo	155,0	156,3	145,0	9,91
Comercial	167,1	166,1	142,6	24,52
Vivienda	129,9	126,4	102,4	27,55
Microcrédito	98,9	99,6	115,1	-16,18
ROA	2,16%	2,28%	1,28%	0,9
ROE	20,41%	22,23%	10,53%	9,9
Solvencia	16,17%	16,23%	20,46%	-4,3

Colombia Principales indicadores de inclusión financiera

	2016	2017	2018	2019	2020				2020	2021			
	Total	Total	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4
Profundización financiera - Cartera/PIB (%) EC + FNA	47,7	46,58	47,14	47,32	49,1	51,4	51,9	52,2	52,2	52,3	50,7	49,5	49
Efectivo/M2 (%)	12,5	12,18	13,09	15,05	13,47	14,68	15,55	16,64	16,64	16,02	16,5	16,46	17,04
Cobertura													
Municipios con al menos una oficina o un corresponsal bancario	99,7	100	99,2	99,9	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Municipios con al menos una oficina (%)	73,9	73,9	74,4	74,6	74,6	74,6	74,6	...	78,6				
Municipios con al menos un corresponsal bancario (%)	99,5	100	98,3	100	100	100	100	100	100				
Acceso													
Productos personas													
Indicador de bancarización (%) SF*	77,3	80,10	81,4	82,5	83,2	85,9	87,1	87,8	87,8	89,4	89,4	89,9	90,5
Indicador de bancarización (%) EC**	76,4	79,20	80,5	81,6	...	...	86,6	...	...	88,9	...	89,5	...
Adultos con: (en millones)													
Cuentas de ahorro EC	23,5	25,16	25,75	26,6	...	...	27,5	27,9	27,9	28,4	28,3	28,5	28,9
Cuenta corriente EC	1,72	1,73	1,89	1,97	...	...	1,92	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Cuentas CAES EC	2,83	2,97	3,02	3,03	...	...	3,03	...	3,0	3,0	3,0	3,0	...
Cuentas CATS EC	0,10	0,10	0,71	3,30	...	...	7,14	8,1	8,1	9,2	10,5	11,8	...
Otros productos de ahorro EC	0,77	0,78	0,81	0,85	...	...	0,84	...	...	...	0,8	0,7	...
Crédito de consumo EC	8,74	9,17	7,65	8,42	...	...	...	...	...	...	6,9	6,9	6,9
Tarjeta de crédito EC	9,58	10,27	10,05	10,53	...	...	10,59	...	...	...	8,1	7,7	7,9
Microcrédito EC	3,56	3,68	3,51	3,65	...	...	...	...	...	...	2,4	2,3	2,3
Crédito de vivienda EC	1,39	1,43	1,40	1,45	...	...	...	...	...	...	1,1	1,2	1,2
Crédito comercial EC	1,23	1,02	...	0,70	...	...	...	...	...	...	0,5	0,4	...
Al menos un producto EC	25,4	27,1	27,64	29,1	...	...	...	32	32	32,7	32,9	33,1	33,5
Uso													
Adultos con: (en porcentaje)													
Algún producto activo SF	66,3	68,6	68,5	66,0	66,8	71,6	73,0	72,6	72,6	74,4	74,6	75,5	74,8
Algún producto activo EC	65,1	66,9	67,2	65,2	...	...	72,4	...	...	...	...	...	...
Cuentas de ahorro activas EC	72,0	71,8	68,3	70,1	...	...	65,4	...	64,2	62,2	65,3	65,8	65,7
Cuentas corrientes activas EC	84,5	83,7	85,5	85,6	...	...	82,8	...	82,3	82,3	80,2	78,5	73,7
Cuentas CAES activas EC	87,5	89,5	89,7	82,1	...	...	82,1	...	82,1	82,1	82,1	82,1	...
Cuentas CATS activas EC	96,5	96,5	67,7	58,3	...	...	80,8	...	74,8	73,0	73,8	75,2	...
Otros pdtos. de ahorro activos EC	66,6	62,7	61,2	62,8	...	...	63,8	...	...	...	64,6	75,6	...
Créditos de consumo activos EC	82,0	83,5	82,2	75,7	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Tarjetas de crédito activas EC	92,3	90,1	88,7	79,5	...	...	76,7	...	...	...	...	...	...
Microcrédito activos EC	66,2	71,1	68,9	58,3	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Colombia

Principales indicadores de inclusión financiera

	2016	2017	2018	2019	2020				2021				
	Total	Total	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4
Créditos de vivienda activos EC	79,3	78,9	77,8	78,2	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Créditos comerciales activos	85,3	84,7	...	45,5	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Acceso													
Productos empresas													
Empresas con: (en miles)													
Al menos un producto EC	751,0	775,2	946,5	938,8	933,8	925,3	922,3	925,2	925,2	926,4	924,3	923,8	1023,6
Cuenta de ahorro EC	500,8	522,7	649,4	649,1	648,5	637,1	637,1	639,8	639,8	644,0	642,2	645,4	734,6
Cuenta corriente EC	420,9	430,7	502,9	499,7	492,8	491,6	488,7	491,3	491,3	489,0	489,3	489,2	510,5
Otros productos de ahorro EC	15,24	14,12	13,9	13,8	15,4	16,0	14,9	...	15,3	14,9	14,6	14,5	...
Crédito comercial EC	242,5	243,6	277,8	285,9	288,3	291,3	...	...	...	...	219,4	215,6	211,6
Crédito de consumo EC	98,72	102,5	105,8	104,9	103,9	103,4	...	...	...	...	78,6	76,1	76,2
Tarjeta de crédito EC	79,96	94,35	106,9	113,0	114,1	113,9	...	...	...	...	92,7	91,1	91,9
Al menos un producto EC	751,0	775,1	...	...	...	...	...	...	...	...	287,4	282,8	280,2
Uso													
Productos empresas													
Empresas con: (en porcentaje)													
Algún producto activo EC	74,7	73,3	71,5	68,34	68,00	68,06	67,63	66,84	68,04	...	...	...	...
Algún producto activo SF	74,7	73,3	71,6	68,36	68,02	68,04	67,65	...	68,07	68,3	68,1	68,1	70,5
Cuentas de ahorro activas EC	49,1	47,2	47,6	45,8	44,8	44,7	44,0	...	...	...	44,6	44,8	50,1
Otros ptds. de ahorro activos EC	57,5	51,2	49,2	52,0	55,0	55,4	57,2	...	...	...	...	...	...
Cuentas corrientes activas EC	89,1	88,5	89,0	89,7	90,7	91,0	91,1	...	...	...	91,6	91,9	92,5
Microcréditos activos EC	63,2	62,0	57,2	50,3	49,9	49,0	...	...	...	...	...	...	...
Créditos de consumo activos EC	84,9	85,1	83,9	78,2	77,7	77,4	...	...	...	...	...	...	...
Tarjetas de crédito activas EC	88,6	89,4	90,2	80,3	80,5	79,8	...	...	...	...	...	...	...
Créditos comerciales activos EC	91,3	90,8	91,6	77,1	77,3	73,0	...	...	...	...	...	...	...
Operaciones (semestral)													
Total operaciones (millones)	4.926	5.462	6.332	8.194	-	4.685	-	5.220	9.911	4.938	...	6.221	...
No monetarias (Participación)	48,0	50,3	54,2	57,9	-	64,0	-	60,0	61,7	55,4	...	56,7	...
Monetarias (Participación)	52,0	49,7	45,8	42,0	-	36,0	-	40,0	38,2	44,6	...	43,3	...
No monetarias (Crecimiento)	22,22	16,01	25,1	38,3	-	31,0	-	27,4	28,9	-8,7	...	12,4	...
Monetarias (Crecimiento anual)	6,79	6,14	6,7	18,8	-	1,3	-	17,2	10,0	30,5	...	29,3	...
Tarjetas													
Crédito vigentes (millones)	14,93	14,89	15,28	16,05	16,33	15,47	14,48	14,67	14,67	14,86	14,59	15,01	15,60
Débito vigentes (millones)	25,17	27,52	29,57	33,09	34,11	34,51	35,42	36,38	36,38	39,21	38,36	39,67	40,82
Ticket promedio compra crédito	205,8	201,8	194,4	203,8	176,2	179,3	188,6	207,8	207,8	197,6	208,2	201,4	219,9
Ticket promedio compra débito	138,3	133,4	131,4	126,0	113,6	126,0	123,6	129,3	129,3	116,77	118,1	114,5	124,9