

Sector financiero y vivienda de interés social.

LAS ESTRATEGIAS DEL DESORDEN

En la Asobancaria hemos venido insistiendo, desde hace ya muchos meses, en la necesidad de una política económica eficiente para solucionar los problemas de desaceleración persistente de la actividad económica, del déficit estructural de las finanzas públicas y del desempleo.

¡¡Claro que hay que hacer algo!! Hay que hacerlo urgentemente y bien.

Por eso, no podemos compartir la lógica de la estrategia gubernamental en cuanto a la utilización de las normas de regulación financiera como instrumento coyuntural para la generación de empleo¹.

Actualmente, los intermediarios financieros deben destinar, obligatoriamente, un 23% de su cartera hipotecaria a la financiación de vivienda de interés social y a la compra de vivienda usada². El gobierno ha manifestado la intención de destinar en su totalidad ese 23% al financiamiento de vivienda de interés social, como mecanismo de generación de empleo.

Reviviendo anacronismos

No existen fundamentos técnicos ni económicos que demuestren la necesidad de mantener, ni mucho menos aumentar, los

porcentajes de destinación específica de la cartera hipotecaria del sistema financiero hacia la vivienda de interés social.

Esto va en contra de la naturaleza y neutralidad de la regulación, y de la preeminencia de los criterios empresariales en la definición del balance del sistema financiero.

Además, el hecho de que el sistema financiero destine mayores recursos al financiamiento de la vivienda usada no afecta la generación de empleo. En general, cada familia que vende su vivienda, se convierte en un demandante de crédito para vivienda nueva.

Aquí, el problema no es de voluntad de las entidades financieras para destinar créditos a la vivienda de interés social.

Por el contrario, el gráfico 1 muestra que, en el caso de las CAV, el porcentaje de la cartera hipotecaria destinada a la financiación de ese tipo de vivienda supera ampliamente el límite mínimo del 23%. A pesar incluso de que -como el mismo gobierno lo señala³ - los requisitos e intereses del sistema UPAC están por encima de las capacidades de los trabajadores más pobres (aquellos cuyos ingresos familiares son inferiores a 4 salarios mínimos).

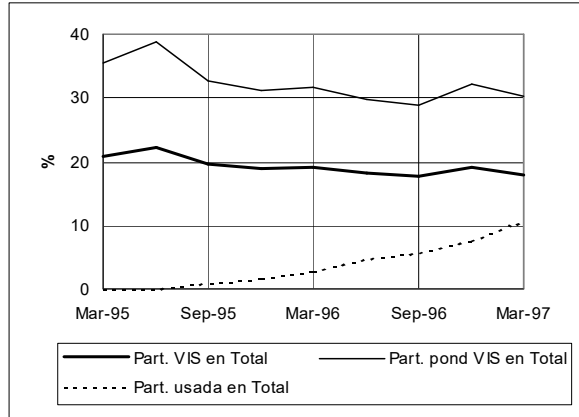
En vez de utilizar la regulación financiera para fomentar la vivienda de interés social, el gobierno debe llenar el vacío de política existente en esa materia.

¹ Cumbre de Empleo. Acciones frente al desempleo. Propuestas del Gobierno. Santafé de Bogotá. Mayo de 1997

² Decreto 2654 de 1993y 2342 de 1996.

³En la exposición de motivos de la ley para convertir al Fondo Nacional del Ahorro en empresa industrial y comercial del estado,

Gráfico 1
Cartera hipotecaria⁴ de las CAV destinada a Vivienda de Interés Social



Fuente : Asobancaria con base en transmisiones de las entidades

Colombia carece de una política integral en materia de vivienda. No hay ninguna relación entre las propuestas estatales destinadas a superar los problemas estructurales de la vivienda rural, urbana y de interés social.

Sin lugar a dudas, la estimulación de la vivienda de interés social requiere de una política específica, que incluya un sistema de subsidios a la demanda.

Por último, en un escenario recesivo como el actual, la mencionada propuesta gubernamental tendría efectos contrarios a los deseados, ya que limitaría el crecimiento de la cartera hipotecaria más dinámica que, bajo las actuales circunstancias, corresponde a la vivienda usada (gráfico 1).

No nos podemos llamar a engaños. Para reactivar la vivienda de interés social es necesario que el Estado canalice recursos mediante un sistema eficiente de subsidios a la demanda. De lo contrario, las medidas al

⁴ Las participaciones corresponden a la cartera colocada con posterioridad a junio de 1993.

respecto no pasarán de las buenas intenciones.

I. POLITICA MONETARIA

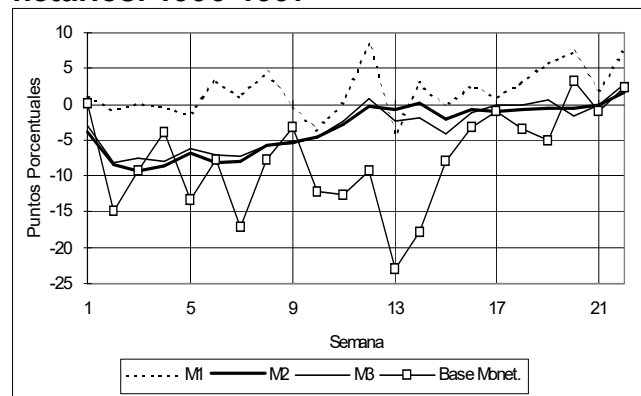
A. Agregados Monetarios

Al finalizar el quinto mes de 1997, los principales agregados monetarios presentaron tasas de crecimiento anual muy similares a las de un año atrás.

Las tasas de crecimiento de M2, M3 y la base monetaria, se encuentran actualmente por encima de las observadas en la misma semana del año anterior.. Esto refleja una menor presión de la autoridad monetaria sobre la actividad económica.

Sin embargo, esa situación es reciente, ya que durante las primeras 17 semanas del año los agregados habían crecido a tasas inferiores a las de 1996 (Gráfico 2).

Gráfico 2
Diferencia entre las tasas de crecimiento anual de los Principales Agregados Monetarios. 1996-1997



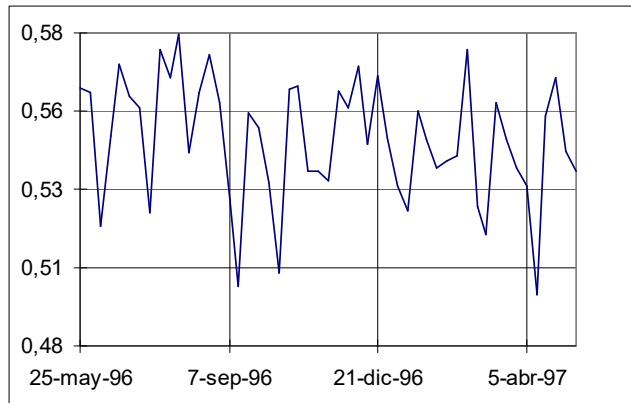
Fuente: Banco de la República, cálculos Asobancaria

El efectivo en poder del público continúa mostrando un gran dinamismo. (

Gráfico 4). Este comportamiento no parece guardar relación con un cambio en

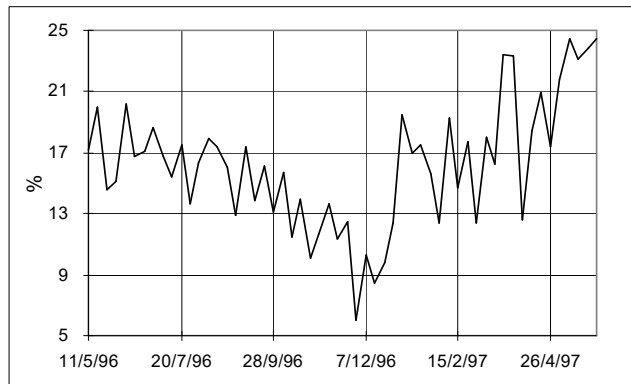
las preferencias por el efectivo. La relación efectivo/depósitos continúa oscilando en niveles cercanos a 0,5 (Gráfico 3).

Gráfico 3. Preferencias por el efectivo (Efectivo/Depósitos)



Fuente: Banco de la República, cálculos Asobancaria

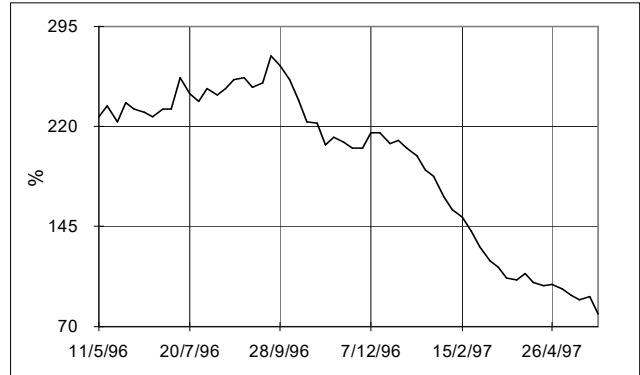
Gráfico 4 Efectivo en poder del Público Tasa de crecimiento Anual



Fuente: Banco de la República, cálculos Asobancaria.

Las inversiones de renta fija continúan mostrando una desaceleración importante. La tasa de crecimiento anual de los bonos del sistema financiero no ha parado de caer desde septiembre de 1996 y ha llegado al 79,42%.

Gráfico 5. Bonos del Sistema Financiero Tasa de Crecimiento Anual



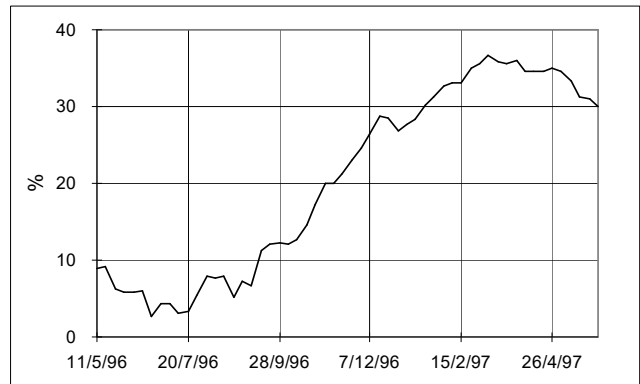
Fuente: Banco de la República, cálculos Asobancaria

En los últimos dos meses los CDT pactados en UPAC perdieron la dinámica que habían mostrado durante el segundo semestre de 1996 y el primer trimestre de este año.

Este comportamiento guarda relación con la pérdida de dinamismo de las inversiones de renta fija y con la disminución de las tasas de interés reales en la economía.

En la semana que terminó el 30 de mayo, la tasa de crecimiento anual de estos títulos fue de 30,0% (Gráfico 6).

Gráfico 6 CDT en UPAC Tasa de crecimiento Anual



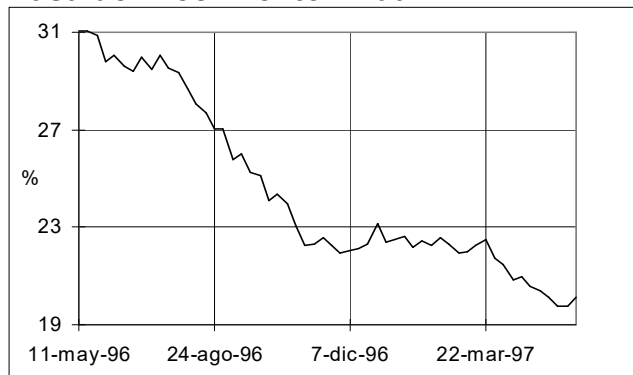
Fuente: Banco de la República, cálculos Asobancaria.

B. Cartera del Sistema Financiero

En la semana que terminó el 30 de mayo, la cartera de créditos del sistema financiero mostró una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento anual del 20,1%. Este comportamiento se encuentra asociado con el buen momento de la cartera en moneda extranjera, que completa cuatro semanas con tasas de crecimiento anual crecientes

En las últimas cuatro semanas, esta tasa alcanza un nivel promedio de 20,0% con desviaciones muy pequeñas con respecto a este nivel (Gráfico 7).

Gráfico 7
Cartera de Créditos del Sistema Financiero
Tasa de Crecimiento Anual



Fuente: Banco de la República, cálculos Asobancaria.

C. Tasas de Interés

En la primera semana de junio, la tasa interbancaria presentó un promedio de 23.4% E.A. El valor promedio de la tasa de captación de CDT a 90 días completó tres semanas en 23.2% E.A.

Cuadro 1

Tasa interbancaria diaria y tasa de CDT de tesorería a 90 días

	Tasa Interbancaria % E.A.	CDT a 90 días % E.A.
3-jun	23.02	23.28
4-jun	23.63	23.24
5-jun	22.40	23.13
6-jun	22.61	22.18

Fuente: Encuesta Diaria Asobancaria.

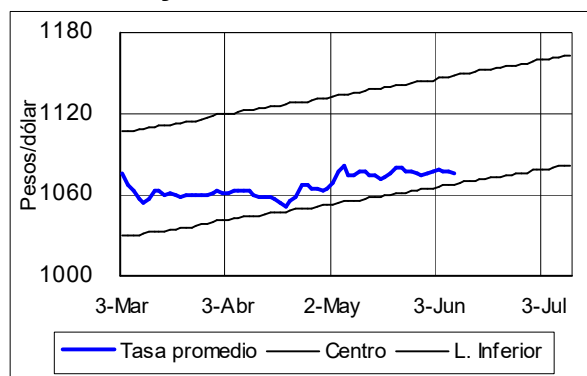
II. MERCADO CAMBIARIO

Al finalizar la primera semana de junio, la tasa de cambio promedio del mercado interbancario de divisas, presentó un valor de \$1076.3, \$8.7 por encima del límite inferior de la banda cambiaria (Gráfico 8).

Durante el mes de mayo y lo corrido de junio la tasa permaneció alrededor de \$1076.1. Sin embargo, el mantenimiento de la tasa representativa del mercado dentro de los límites de la banda cambiaria supone que esta deberá incrementarse en las próximas semanas.

La devaluación anual es del 0.2% y en lo corrido del año de 7.1%.

Gráfico 8
Tasa de cambio promedio del mercado cambiario y Banda Cambiaria



Fuente: Citiinfo. Banco de la República .