



Financiación de vivienda y sector de la construcción:

SINTOMAS ALENTADORES

La financiación de vivienda y el sector de la construcción en general, vienen mostrando una ligera tendencia favorable.

Sin embargo, antes de emitir una hipótesis en torno a la reactivación, es necesario observar con detalle la situación actual del sector hipotecario. En este sentido, es necesario analizar los siguientes aspectos: el restablecimiento del marco normativo para el sector financiero, la evolución de los indicadores del sector de la construcción, el proceso de saneamiento de la banca hipotecaria y su dinámica.

En lo que sigue, analizaremos cada uno de estos aspectos con el fin de encontrar una explicación a la coyuntura reciente.

Marco normativo

La expedición de la Ley 546 de 1999, sus normas reglamentarias y las sentencias de la Corte Constitucional sobre las demandas contra la ley, restablecieron el marco normativo para la financiación de vivienda.

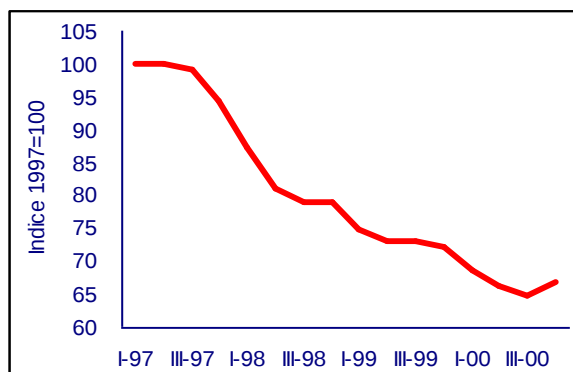
Bajo este nuevo contexto, la banca hipotecaria debe acomodarse a las nuevas condiciones; en consecuencia, el sector tendrá que buscar mecanismos de fondeo más baratos debido a la existencia de tasas máximas para la financiación; en particular, impulsar la titularización como mecanismo para generar liquidez¹.

El sector de la construcción

Diversos indicadores muestran que el mercado de vivienda está empezando a salir de su crisis, aunque muy lentamente.

En primer lugar, el precio real de la vivienda nueva dejó de caer según las últimas cifras del Dane con corte a diciembre de 2000. Es claro, que un precio bajo no es un incentivo para iniciar nuevos planes de construcción de vivienda (ver gráfico).

Indice del precio real de la vivienda nueva

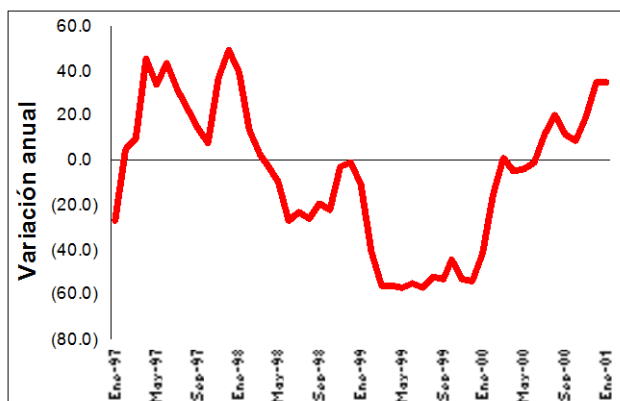


Fuente: Dane. Cálculos Asobancaria

En segundo lugar, las importaciones de bienes de capital del sector de la construcción muestran una dinámica de crecimiento importante; estas alcanzaron su nivel más bajo a finales del año 1999 y hoy crecen a tasas cercanas al 35% (ver gráfico).

Importaciones de bienes de capital - Sector construcción. Tasa de crec. anual (Prom. móvil de orden 3)

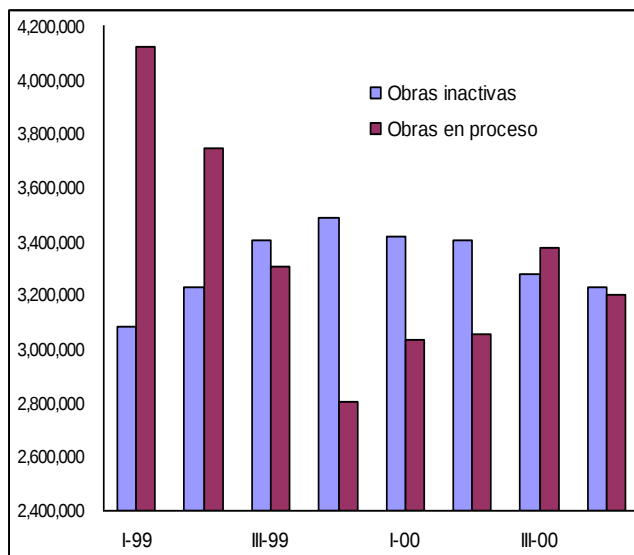
¹ En este aspecto, algunas entidades se asociaron con la IFC para la constitución de una empresa titularizadora.



Fuente: Dane. Cálculos Asobancaria

En tercer lugar, el número de obras en proceso de construcción viene aumentando gradualmente desde el primer trimestre de 2000 a la vez que el número de obras inactivas se ha reducido (ver gráfico).

Metros cuadrados (m2) de obras en proceso* e inactivas**



Fuente: Dane

*Incluye obras nuevas, obras que continúan en proceso y obras que reinician proceso.

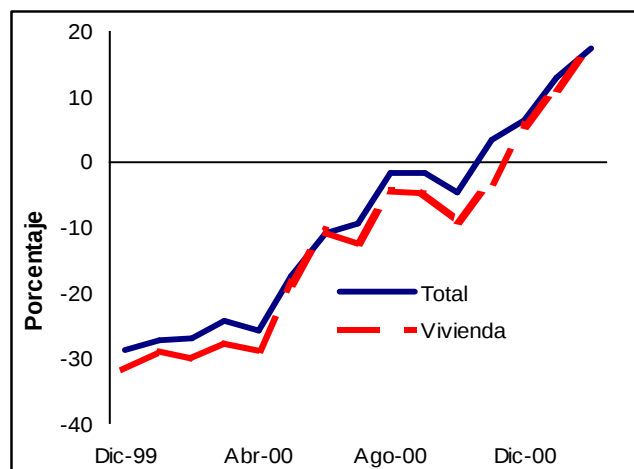
**Incluye obras nuevas paralizadas y obras que continúan paralizadas.

En cuarto lugar, el indicador tradicional de licencias de construcción de vivienda muestra tasas de crecimiento positivas desde diciembre

de 2000; en febrero de 2001, tanto el área en m2 para la vivienda como el total, estaban creciendo al 17% anual (acumulado 12 meses) (ver gráfico); llama la atención la dinámica de la vivienda de interés social (VIS) que alcanzó en febrero pasado el 46.9% del total de licencias para vivienda.

Como consecuencia de lo anterior, el PIB trimestral de la construcción registró crecimientos anuales positivos del orden del 2.8% y 4.8% en el tercer y cuarto trimestre del 2000, respectivamente.

Licencias de construcción. Acumulado 12 meses. Tasa de crecimiento anual.



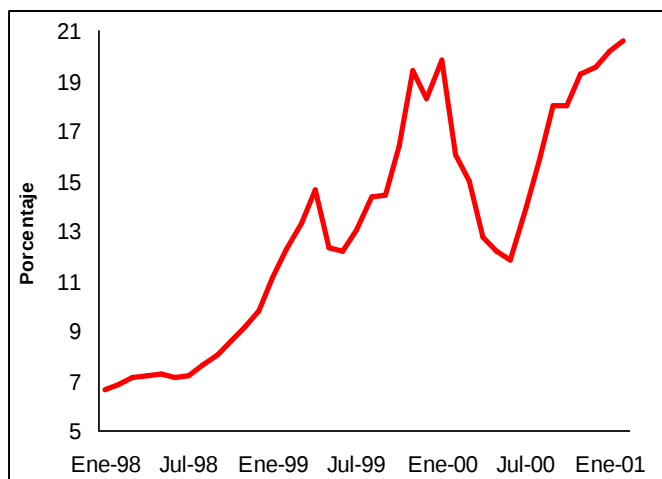
Fuente: Dane. Cálculos Asobancaria

Saneamiento de la banca hipotecaria

La banca hipotecaria, al igual que el resto del sector financiero, se deterioró patrimonialmente con la crisis trayendo como consecuencia una reducción en su capacidad crediticia.

De ahí que las entidades hayan venido haciendo esfuerzos orientados a la recuperación de sus relaciones de solvencia. En el último año, este indicador para la banca hipotecaria pasó de 11.9% en febrero de 2000 a 14.6% en el mismo mes del año 2001.

Indicador de calidad de la cartera hipotecaria



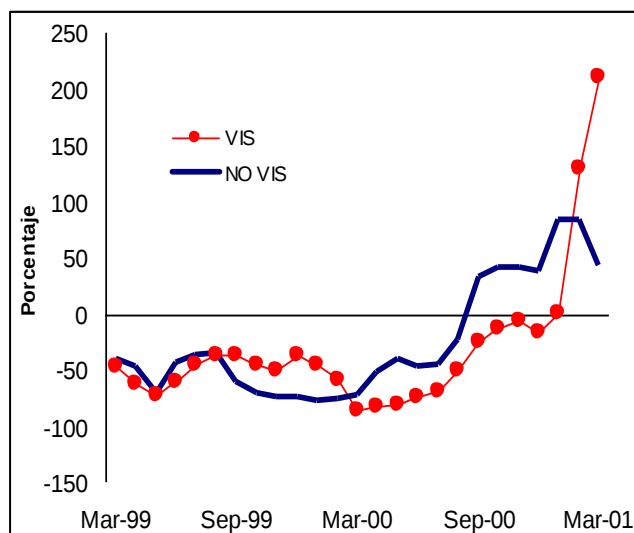
Fuente: Asobancaria

No obstante, es necesario anotar que la tendencia al deterioro del indicador de calidad de cartera, que se había recuperado hacia mediados del año 2000, podría estar limitando parcialmente el efecto positivo de la mayor relación de solvencia.

Dinámica de la financiación

Los últimos datos disponibles sobre desembolsos de cartera nueva por parte de la banca hipotecaria para la construcción y adquisición de vivienda con corte a marzo, muestran una tendencia favorable en materia de financiación; el mejor desempeño observado en el 2000 y lo corrido del 2001 obedece fundamentalmente a la mayor financiación de VIS.

Valor de los créditos nuevos para la construcción y adquisición de vivienda. Tasa de crecimiento anual (Prom. móvil de orden 3)



Fuente: Superintendencia Bancaria. Cálculos Asobancaria.

La banca hipotecaria financiaba hasta finales de 1998 entre el 90 y 95% de la cartera de vivienda; hoy esta participación se ha reducido al 75%, en favor de las cajas de compensación y del Fondo Nacional del Ahorro (FNA). De la misma manera, la participación de la VIS entre el total de las necesidades de financiación de vivienda de la economía pasó del 25% en 1998 al 50% a finales del 2000. Aunque la financiación de VIS dentro del total de financiación de vivienda de la banca hipotecaria es modesta (alrededor del 25%), recientemente este tipo de créditos ha alcanzado tasas de crecimiento del orden del 200% anual (ver gráfico anterior).

A pesar de esto, el saldo de cartera hipotecaria mantiene una tasa de crecimiento negativa; en febrero de 2001 este ascendió a \$13.4 billones, es decir 14.2% menos que en febrero de 2000. Esta reducción es explicada fundamentalmente por la reliquidación de los créditos establecida en la Ley de Vivienda (Ley 546 de 1999), y por los castigos de cartera que han realizado algunas entidades en su proceso de saneamiento, opacando en alguna medida el mejor desempeño de los nuevos desembolsos.

El futuro cercano

Sin duda, el restablecimiento del marco normativo y la recuperación de la relación de solvencia de la banca hipotecaria, del sector de la construcción y de la economía en general son factores positivos que han incidido en la recuperación de la dinámica de la financiación de vivienda en Colombia. No obstante, aún persisten algunos obstáculos que hay que superar como el deterioro de la cartera hipotecaria y el alto nivel de desempleo.

Los indicadores recientes muestran evidencia de una incipiente reactivación del sector, especialmente en VIS.

Para consolidar este proceso, es necesario acelerar la reglamentación de los programas de recuperación del sector hipotecario anunciados por el gobierno con el fin de eliminar los factores negativos y, a la vez, impulsar la dinámica de generación de empleo.