



Vivienda de Interés Social: DEMANDA A LA VISTA

El sector de construcción de vivienda de interés social (VIS) pareciera ser inmune a las crisis y hay varios aspectos que fortalecen esta apreciación.

Mientras los precios reales de la vivienda nueva de estratos alto y medio se deprimió continuamente desde 1995, generando el conocido problema de los deudores, los precios de la VIS se mantuvieron crecientes y apenas a finales del año anterior su índice se ubicó por debajo del registrado en 1994.

El año pasado, el peor año en la historia el sector de construcción de vivienda, la VIS explicó el 62% de la vivienda nueva financiada por el sector financiero; esto significa, ni más ni menos, que el número absoluto de VIS financiadas por primera vez supera el resto de viviendas.

Si bien es cierto que las VIS financiadas en 1999 cayeron cerca del 50% respecto a las financiadas en 1998, su caída fue notoriamente menor que la observada en el resto de vivienda (-64%) en igual periodo; adicionalmente, la financiación de VIS registró una impresionante recuperación en el año 2000 (45.4%), en tanto que la del resto de vivienda sigue cayendo (-27.3%).

Las licencias para construcción de VIS vienen superando en número de metros aprobados a las demás viviendas desde comienzos del año pasado.

Los desembolsos de créditos para VIS son los créditos que presentan mayor dinamismo. El monto de créditos otorgados para financiar este tipo de vivienda aumentó 41.5% entre el primer trimestre del 2000 y el mismo periodo del 2001, con crecimientos del 16.5% en el caso de la VIS nueva y del 165.9% en la usada.

Las cuentas de ahorro programado han crecido de forma extraordinaria, mostrando la

intención de compra de vivienda de los sectores de ingresos bajos de la población.

La suma de estos elementos indica que la VIS se vio poco afectada por la crisis; reflejan que actualmente hay una fuerte reactivación de la demanda. A continuación se presentan algunos comentarios en torno a las cuentas de ahorro programado, que se constituyen en un indicador de lo que podríamos denominar "demanda revelada de VIS" y se estiman los recursos fiscales necesarios para atenderla.

Las cuentas de ahorro programado

Las familias que desean adquirir vivienda de interés social y obtener el subsidio del gobierno, deben abrir una cuenta de ahorro programado (CAP) en una entidad financiera con el fin de ahorrar, como mínimo, el equivalente al 10% del valor del inmueble; de acuerdo con las normas vigentes, el ahorro debe hacerse en un tiempo mínimo de tres meses. En el caso de trabajadores que cuentan con cesantías, ellas se pueden contabilizar como parte del 10% del ahorro exigido.

Monto de cuentas de ahorro programado Mayo 99 – Mayo 01



Fuente: Asobancaria

El gráfico anterior ilustra el vertiginoso crecimiento de las CAP en los dos últimos años; mientras que en junio de 1999 se tenían cerca de 29 mil cuentas, a mayo de 2001 este total es de 370 mil; de la misma manera, el monto depositado se ha incrementado significativamente.

Esa cifra indica que hay 370 mil familias que están haciendo algún esfuerzo de compra de VIS; de ahí la denominación de “demanda revelada”. Se debe tener en cuenta que esa cifra sobreestima la demanda efectiva, ya que incluye las cuentas de las familias que ya recibieron el subsidio y la vivienda y las cuentas que salen o se quedan inactivas porque las familias no pueden mantener los niveles de ahorro —una encuesta telefónica a algunas entidades indica una deserción del orden del 40% de los ahorradores—.

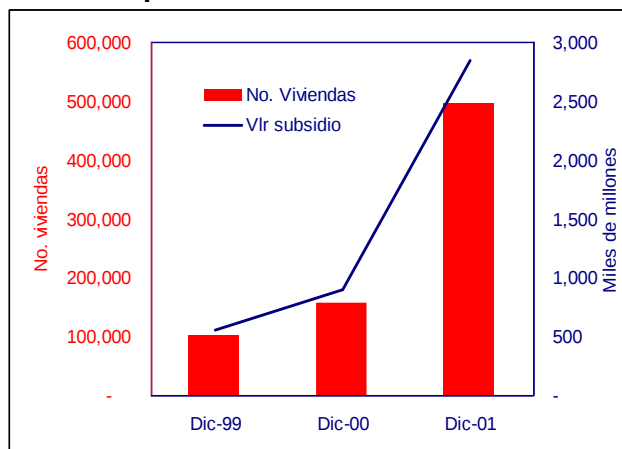
De la demanda revelada a la demanda satisfecha

Aquí resulta interesante la pregunta sobre la posibilidad de que toda esta demanda sea atendida.

De acuerdo con datos del Ministerio de Desarrollo, en 1999 se entregaron \$274 mil millones en subsidios y en el año 2000 ascendieron a \$329 mil millones, lo que representa un incremento del 33%.

¿Cuenta el gobierno con recursos para atender los subsidios que se implícitos en la dinámica de las CAP? Se puede hacer una aproximación a la cuantía de estos recursos estimando el número de cuentas que efectivamente pueden solicitar subsidios cada año. De acuerdo con el ejercicio elaborado por la Asobancaria, en el año 2000 la demanda efectiva de subsidios fue de \$891 mil millones, distribuidos entre 157 mil familias. Para el 2001, se espera una demanda de \$2.8 billones (ver gráfico)¹.

Demanda potencial de subsidios de vivienda



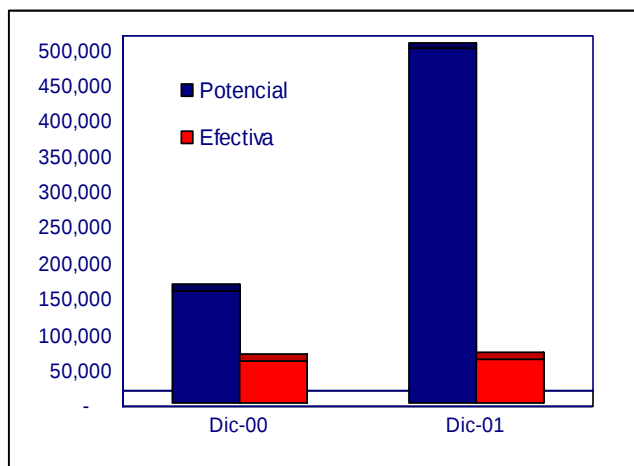
Fuente: Asobancaria

Al comparar estos resultados con la información de subsidios efectivamente entregados por el gobierno en el 2000, encontramos que durante ese año se cubrió el 37% de la demanda potencial, es decir sólo hubo recursos para 58 mil familias; por lo tanto, quedó una demanda insatisfecha de 99 mil familias.

En el 2001, el monto presupuestado por el gobierno es de \$350 mil millones, lo que implica que podrá financiar cerca de 61.404 viviendas, es decir el 12% de la demanda potencial (Gráfico).

¹ El número de cuentas que solicitan subsidio de calcula como: Número de cuentas nuevas (t)+ Subsidios entregados (t) + (Demanda potencial – Subsidios entregados (t-1)) – 40% (Ctas nuevas + Subsidios) (t)

Número potencial y efectivo de viviendas que reciben subsidio

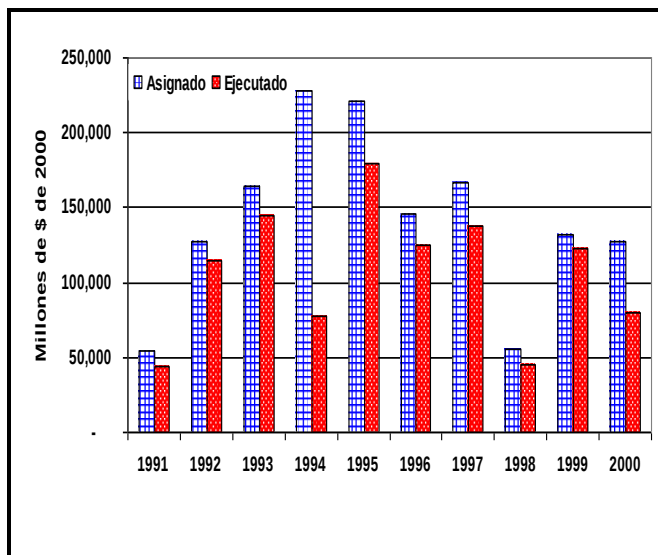


Fuente: Asobancaria

Si el análisis se hace suponiendo que no se permite abrir más cuentas de ahorro programado, que una VIS vale en promedio \$14 millones y que el gobierno destina anualmente una cifra similar a la ejecutada en el 2000 (\$80 mil millones), se requerirían más de 30 años para satisfacer esa demanda, entregando un subsidio de \$5.700.000 a cada familia; en caso de destinar y ejecutar lo presupuestado en el 2000 (\$127 mil millones), se atendería la demanda en cerca de 20 años; finalmente si el presupuesto de subsidios se llevara a \$350 mil millones, se necesitarían 7 años. Por supuesto que el plazo y los recursos necesarios resultan mayores si eliminamos el supuesto de congelación de CAP.

Estos cálculos indican que estamos hablando de unas cifras cuantiosas que se alejan de los presupuestos observados hasta ahora para la política de subsidios a la demanda de VIS; a precios del 2000, el año de mayor presupuesto ejecutado apenas representó el 51% de los \$350 mil millones supuestos en el ejercicio (gráfico).

Presupuesto asignado y ejecutado en la política de subsidios para VIS (millones de pesos de 1990)



Fuente: DNP

Desde luego, que atender esa demanda de VIS no sólo plantea unos cuantiosos recursos fiscales; también es necesario que las entidades que financian VIS puedan proveer los créditos complementarios a la cuota inicial del 10% y al subsidio.

De acuerdo con las estimaciones de la Asobancaria, si todo se mantiene constante y no se abren más cuentas de ahorro programado, se requeriría atender demandas de crédito por \$390 mil millones de pesos por año, manteniendo el supuesto de viviendas de \$14 millones; en realidad, la cifra a atender es menor, toda vez que las estadísticas del Inurbe indican que sólo el 50% de los subsidios entregados son para la adquisición de VIS nueva o usada. El monto de financiaciones para VIS en el año 2000 ascendió a \$385 mil millones; por lo tanto, se puede afirmar que los recursos para financiación no serían un obstáculo.

Es necesario hacer esfuerzos adicionales

Del análisis anterior se puede concluir que existe una gran demanda de VIS y que satisfacerla exige del gobierno la asignación de ingentes recursos. Los supuestos de los ejercicios son restrictivos y en la realidad el problema de demanda insatisfecha puede ser creciente; de las

familias que actualmente cuentan con el requisito del 10% del valor de la vivienda, sólo un pequeño porcentaje podrá satisfacer su demanda.

Si bien el valor agregado por unidad de VIS es bajo, es claro que si el gobierno hace el empeño de satisfacer esta “demanda revelada”, los efectos serán más que marginales no solo en términos de satisfacción de una necesidad básica de las familias, sino en términos de generación de empleo y de demanda de industrias conexas con la construcción.



Tasas de interés:

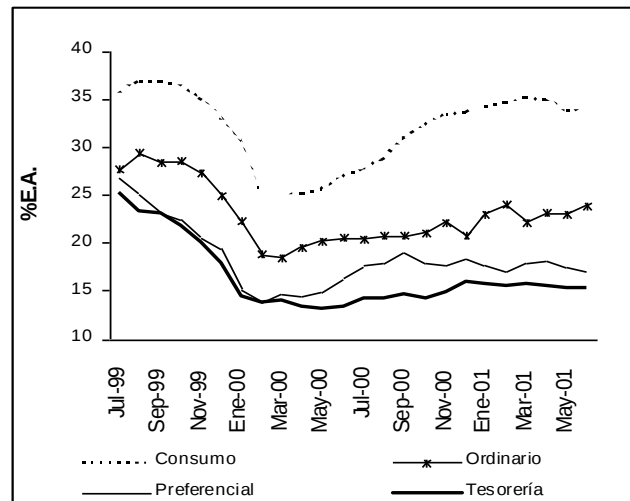
TASAS DE INTERES Y EL CREDITO

Se afirma que las tasas de interés son un factor que está frenando la demanda de crédito y, por esa vía, la reactivación económica. Esta nota tiene como propósito aportar elementos de juicio para mostrar que las tasas de interés de la economía no son tan altas como ligeramente se opina, y que su nivel actual favorece el acceso al crédito del sector productivo.

Tasas diferentes

Las tasas de interés han descendido considerablemente desde que el Banco de la República decidió abandonar la banda cambiaria a finales de 1999. Entre agosto de 1999 y junio del presente año, la reducción es de 3.5 puntos para los créditos de consumo, de 5.5 para los ordinarios, de 8.0 los preferenciales, y de 8.1 para los de tesorería (ver gráfico).

Tasas de interés por tipo de créditos

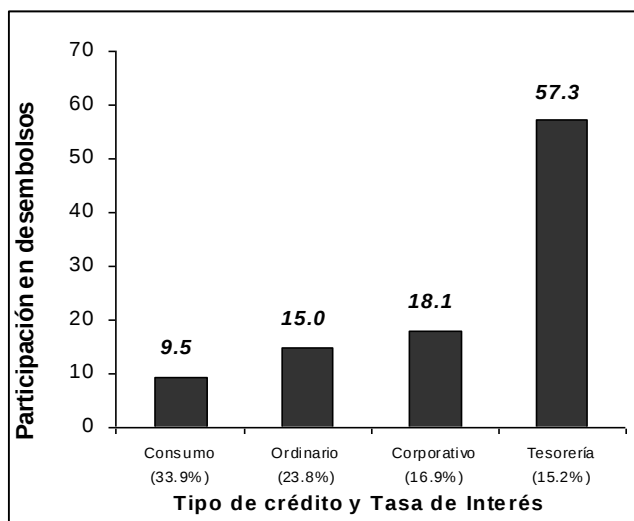


Fuente: Superintendencia Bancaria, cálculos Asobancaria

Como en repetidas ocasiones lo ha enfatizado la Asobancaria, la tasa de interés para los créditos de consumo es superior al resto de tasas, entre otras razones, por el mayor riesgo crediticio implícito en esas operaciones y por los mayores costos en su administración. Más adelante se mostrará que la relación entre la tasa de créditos de consumo y la tasa de captación a tres meses no es substancialmente diferente en Colombia respecto a la de otros países.

Es importante resaltar que los nuevos desembolsos de crédito de consumo apenas representan el 10% del total de créditos desembolsados por los establecimientos de crédito en el último mes. Lo anterior significa que el 90% de los nuevos créditos en la economía se están haciendo a tasas inferiores al 25%; es más, prácticamente el 60% de los nuevos desembolsos (Créditos de Tesorería) se están haciendo a tasas que no superan el 15.5% E.A (ver gráfico).

Desembolsos de cartera, participación por tipo de crédito y tasa de interés



Fuente: Superintendencia Bancaria, cálculos Asobancaria

La última encuesta de opinión industrial de la ANDI revela que el costo financiero no representa ningún problema para la industria; en efecto, en mayo del presente año apenas el 0.4% de los empresarios encuestados considera que el costo financiero representa un problema, mientras que en octubre de 1998 ese porcentaje ascendió a 17.6.

Estructura de tasas en otros países

La estructura de tasas depende, fundamentalmente, del nivel de riesgo implícito en las operaciones de crédito, de tal manera que el hecho que las tasas de consumo o de tarjeta de crédito sean superiores al resto de tasas de colocación no es un fenómeno exclusivo para Colombia.

El cuadro siguiente muestra los niveles de tasas de interés vigentes para operaciones bancarias de crédito, y se compara dicho nivel con el de la tasa de captación a 90 días. Salta a la vista que para Colombia la relación que existe entre las tasas de consumo, de tarjeta de crédito e hipotecarias, con la de captación a 90 días es inferior al promedio de los países de la muestra. Es más, es muy similar a la relación que existe en Estados Unidos, y substancialmente menor a las de países como Brasil y Chile.

Tasas de créditos vs tasas de captación a 90 días

	A Tarjeta Crédito	B Con- sumo	C Hipote- caria	D Capta- ción 90 días	A/D	B/D	C/D
ARGENTINA	40.3	23.1	11.9	6.50	6.2	3.6	1.8
BRASIL	n.d.	33.5	17.0	18.36	n.d.	1.8	0.9
CHILE	47.1	21.4	8.3	2.90	16.2	7.4	2.9
ECUADOR	20.7	18.8	17.5	4.50	4.6	4.2	3.9
ESPAÑA	23.9	8.6	6.5	3.40	7.0	2.5	1.9
HONDURAS	21.0	32.0	31.8	11.50	1.8	2.8	2.8
ESTADOS UNIDOS	16.7	8.4	6.9	2.95	5.6	2.9	2.3
MEXICO	44.5	25.0	20.9	7.00	6.4	3.6	3.0
VENEZUELA	35.0	24.3	32.0	11.50	3.0	2.1	2.8
COLOMBIA	37.0	36.0	23.7	12.65	2.9	2.8	1.9
PROMEDIO					6.0	3.4	2.4

Fuente: Zonafinanciera.com

Conclusiones

1. El 90% de las operaciones nuevas de crédito que se realizan en el país se hacen a tasas inferiores al 25% E.A; prácticamente un 60% se coloca al 15%.
2. La estructura de tasas de interés en Colombia no difiere substancialmente de los parámetros internacionales.
3. La mejor vía para reducir las tasas de interés es la política monetaria que responda a objetivos de estabilidad de precios, crecimiento económico y empleo.



A continuación encontrará el programa preliminar del VI Congreso Nacional de Tesorería a realizarse en la ciudad de Cartagena de Indias los días 27 y 28 de septiembre del presente año:

VI CONGRESO NACIONAL DE TESORERIA

Mercados financieros:

Retos en el manejo del riesgo

Cartagena de Indias, Colombia.
Septiembre 27 y 28 de 2001

PROGRAMA PRELIMINAR

Jueves 27 de Septiembre

8:00 a.m. – 8:45 a.m.

Entrega de credenciales.

8:45 a.m. – 9:00 a.m.

Sesión de instalación

- **Guillermo Puentes**, Presidente Comité de Tesorería en Moneda Extranjera de Asobancaria

9:00 a.m. – 11:00 a.m.

Segunda sesión

Entorno macroeconómico colombiano

- **Carlos Caballero Argáez**, Codirector del Banco de la República *
- **Juan José Echavarría**, Director de Fedesarrollo
- **Federico Kaune**, Goldman Sachs

11:00 a.m. – 11:30 a.m.

Café

11:30 a.m. – 12:30 p.m.

Tercera sesión

¿El gobierno está financiado?

- **Juan Mario Laserna**, Director de Crédito Público

12:30 p.m. – 2:00 p.m.

Almuerzo

2:00 p.m. – 4:00 p.m.

Cuarta sesión

Dolarización: salida o encrucijada

- **José Luis Cordeiro**, Asesor dolarización en América Latina
- **Juan Luis Londoño**, Ex-director Revista Dinero *
- Representante de la banca argentina (BBVA Banco Francés)*

4:00 p.m. – 5:00 p.m.

Quinta sesión

Uso de derivados en el manejo de portafolios

- **María Méndez**, Vicepresidente Lehman Brothers

Viernes 28 de Septiembre

8:30 a.m. – 10:00 a.m.

Sexta sesión

Nuevos retos del manejo de riesgo en Colombia

- **Fernando del Olmo**, Consultor
- **Patricia Correa**, Superintendente Bancario

10:00 a.m. – 11:00 a.m.

Séptima sesión

Derivados y crisis: experiencias internacionales recientes

- **Angel Vilariño Sanz**, Consultor

11:00 a.m. – 11:30 a.m.

Café

11:30 a.m. – 1:00 p.m.

Octava sesión

Sistemas de pago: Colombia y el vecindario

- **Mario Guadamillas o Massimo Cirasino**, Banco Mundial
- **Joaquín Bernal**, Subgerente de Operación Bancaria, Banco de la República

1:00 p.m. – 2:30 p.m.

Almuerzo

2:30 p.m. – 4:30 p.m.

Novena sesión

Mercado público de valores

- **Catalina Crane**, Viceministra Técnica de Hacienda
- **Mauricio Cárdenas Santa María**, Consultor
- **Jorge Castellanos**, Asesor financiero.

4:30 p.m. – 5:00 p.m. **Sesión de clausura**

- **Diana Patricia Valderrama**, Presidente Comité de Tesorería Moneda Legal de Asobancaria
- **Patricia Cárdenas Santa María**, Presidente Asobancaria

* Pendiente de confirmación.

Informes con Juan Pablo Estrada en el teléfono 2496411 ext. 470-480, ó en el correo electrónico jestrada@asobancaria.com