



Política de vivienda

LOGROS Y RETOS RECIENTES

La semana anterior, expertos nacionales e internacionales se reunieron en el taller "*Financiación de vivienda, mercado de capitales y política social*"¹, para analizar la situación de la vivienda en Colombia, identificar los avances que se han tenido después de la crisis y conocer las experiencias de otros países en materia de financiación.

En esta Semana Económica se hará un breve resumen de algunos de los planteamientos más relevantes que se hicieron en este seminario, y de los principales retos que enfrenta el gobierno y el sector privado en esta materia.

Los resultados más recientes

Los resultados más recientes de la actividad de la construcción muestran mejorías importantes en varios indicadores. Por un lado, el mayor ritmo de crecimiento económico que ha registrado el país en el último año ha estado soportado, en parte, en el buen desempeño del sector de la construcción, el cual al finalizar el primer trimestre de 2004 aumentó 12.8%, uno de los niveles más altos en los últimos años.

De otro, el número de obras nuevas se ha incrementado 35.6% en el último año, al igual que las obras reiniciadas que crecieron 81.78%. Una tendencia contraria presenta el número de obras paralizadas, el cual se redujo 14.63%.

Por su parte, los desembolsos y la aprobación de créditos hipotecarios evidencian una importante recuperación de la financiación de vivienda en lo corrido del 2004², creciendo 24.6% y 18% respectivamente.

¹Organizado por la Asociación Bancaria, el Banco Mundial, la Superintendencia de Valores y el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

² Ver Semana Económica No. 464 para un análisis más detallado del comportamiento de esta cartera.

Estas mejorías han estado asociadas a los estímulos puntuales que el gobierno ha venido impulsando, por ejemplo el seguro contra la inflación en los créditos hipotecarios para los segmentos medios, las cuentas AFC para los estratos más altos y el acuerdo con el sector financiero que ha favorecido la financiación de VIS.

A esto se debe agregar una demanda reprimida por varios años, que a partir del 2003 encontró una motivación real para salir a convertirse en compras efectivas de inmuebles.

Los problemas estructurales

A pesar de estos buenos resultados, Colombia enfrenta importantes problemas estructurales en el tema de vivienda.

De un lado, el país al igual que la mayoría de América Latina, en los últimos cincuenta años ha registrado una fuerte tendencia a la urbanización. Mientras en 1951 la población urbana constituía el 39%, en 2002 ésta representa aproximadamente el 72%.

De otro, cada año se conforman, en las ocho principales ciudades del país cerca, de 120.000 hogares, generando una fuerte presión sobre la demanda actual y futura por vivienda urbana.

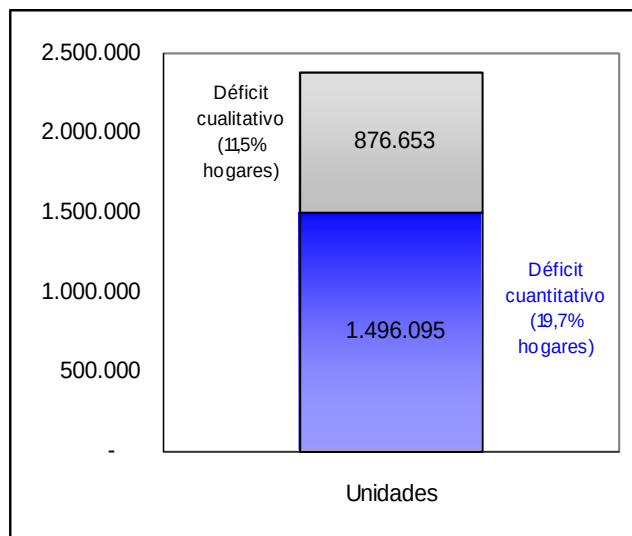
Estos dos hechos han generado un alto déficit de vivienda en términos cualitativos³ y cuantitativos⁴. En el año 2002⁵ el déficit de viviendas se estimaba en cerca de 2.4 millones de unidades, distribuidas como se puede ver en el siguiente gráfico.

³ Viviendas susceptibles de mejorar en su estructura

⁴ Diferencia entre el número de hogares y el stock de viviendas

⁵ Último dato disponible

Gráfico 1
Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo



Fuente: ENH y Stock de Vivienda – DANE, Cálculos: DNP-DDUPRE (2002)

Adicionalmente, la tenencia de vivienda en las ciudades se caracteriza porque solamente el 56% de los hogares son propietarios de vivienda, mientras que 36,7% son arrendatarios y el resto viven en usufructo o son ocupantes de hecho. Dentro del grupo de no propietarios, cerca del 80% eran familias con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales, lo que dificulta su acceso a los sistemas tradicionales de financiación.

¿Hacia dónde debemos ir?

La revisión de algunas experiencias internacionales, permite identificar algunos de los aspectos sobre los cuales el país debería empezar a discutir para definir la política de vivienda de los próximos años.

En primer lugar, se deberá contar con la participación conjunta de los diferentes agentes que participan en el mercado: los constructores, el gobierno y el sector financiero.

De otro lado, es necesario mantener una política clara y estable para poder tener una política de financiación de vivienda de mediano plazo. Esto garantizará tanto a los ahorradores como a

las entidades, las condiciones del negocio y devolverá la confianza a muchos de los participantes en este mercado.

Con relación al tema de subsidios, se recomendó diseñar una política que cumpla con algunas características básicas: eficiencia, facilidad y transparencia en su administración, equidad, y la necesidad de que se generen las menores distorsiones posibles en el mercado de vivienda y de trabajo.

El sector financiero, por su parte, debe trabajar en el diseño de programas de crédito creados a la medida de las necesidades de los diferentes grupos poblacionales. La experiencia de Estados Unidos, México y Perú, demuestra que muchas entidades en estos países han encontrado formas rentables de financiar la vivienda de las personas de ingresos bajos o medios.

Por último, se hizo especial énfasis en la necesidad de crear programas de educación y seguimiento a los clientes, lo que les permitirá entender mejor el sistema y aumentar la propensión a solicitar los servicios del sector financiero.

La financiación de vivienda, por buen camino

En opinión de los expertos, el país ha empezado a andar por la senda adecuada en temas relacionados con la financiación de vivienda, especialmente en dos aspectos fundamentales.

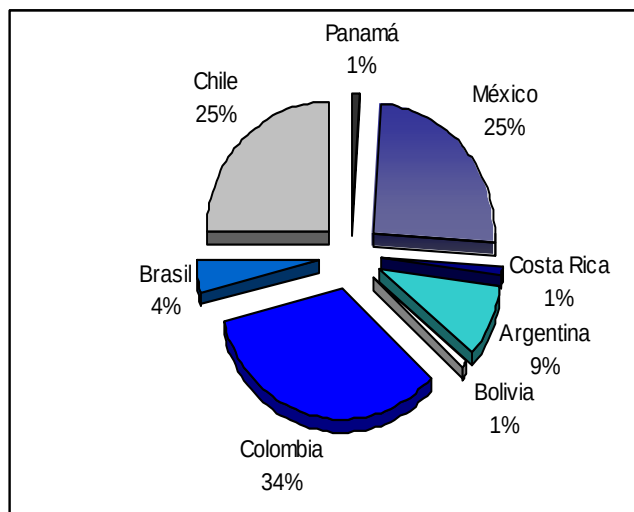
El primero, el sector hipotecario cuenta con capital suficiente para cumplir a cabalidad con su función de intermediación, a pesar de haber enfrentado una de las crisis más fuertes de su historia hace apenas cinco años.

Esta capacidad, y el compromiso de cumplir con su función social, se evidencian en el cumplimiento del 60% de la meta acordada en el convenio de VIS en tan solo cinco meses, es decir entre enero y mayo.

Otro aspecto importante que vale la pena tener en cuenta, es que la titularización de cartera se ha convertido en una alternativa viable. Entre 1999 y el 2004 se han hecho 5 emisiones por un monto total de \$2.3 billones, los cuales representan cerca del 20% del total de este tipo de cartera.

Este volumen convierte a la Titularizadora Colombiana en el mayor emisor privado del país, y a Colombia en el mayor emisor de Títulos Hipotecarios en América Latina (Gráfico 2).

Gráfico 2
Volumen de titularización en América Latina por país



Fuente: Moody's Special Report

Este hecho, además de impulsar el mercado de capitales, reduce la exposición al riesgo de las entidades, reduce las tasas de interés, estandariza los créditos y mejora las prácticas del mercado

Un gran reto para el país

En los últimos cinco años el tema de vivienda en el país, ha registrado cambios importantes. Es innegable que los esfuerzos que se hicieron para superar la crisis de finales de los noventa y la mejoría en los indicadores económicos del país han favorecido los resultados del sector hipotecario en los últimos meses.

Sin embargo, aún subsisten algunos problemas estructurales que requieren de soluciones novedosas, especialmente en términos de política, de regulación, de educación y de diseño de nuevos productos.

Pero la solución a estas dificultades solo podrá alcanzarse con la coordinación de la gran diversidad de agentes que involucra este mercado. Y en este tema, el avance que se ha tenido en el país es innegable.