

Balance del Mercado Hipotecario en 2007:

- **Crecimiento sin precedente del crédito para Vivienda de Interés Prioritario**
- **Familias le apuestan al crédito hipotecario**
- **Preferencia por crédito en pesos**

Uno de los generadores más importantes del crecimiento de la economía colombiana en los últimos años ha sido el sector de la construcción. Desde el año 2006 esta dinámica se ha visto impulsada por un significativo crecimiento en los desembolsos de créditos para construcción y adquisición de vivienda, que ha inyectado recursos al mercado hipotecario permitiendo recuperar el crecimiento de la cartera.

El positivo desempeño de la financiación de vivienda ha traído consigo interesantes novedades, como la exitosa incursión del sector financiero en la vivienda de interés prioritario, la apuesta de las familias por el crédito hipotecario y la preferencia por el crédito en pesos.

En esta edición de Semana Económica se analiza el comportamiento de las principales cifras del mercado de crédito hipotecario durante este año, destacando el desempeño de la financiación en el mercado de Vivienda de Interés Prioritario.

Vivienda de Interés Prioritario

Dentro de los esfuerzos que el Gobierno y el sistema financiero han realizado para disminuir el déficit habitacional de las familias de menores recursos, se destaca la evolución de la financiación de las Viviendas de Interés Prioritario (VIP)¹. La garantía crediticia otorgada por el Fondo Nacional de Garantías, FNG, y el desarrollo de nuevas metodologías de originación de estos créditos -que han permitido conocer el comportamiento de la población con ingresos inferiores a 2 SML-, han posibilitado incursionar activamente en la financiación de VIP.

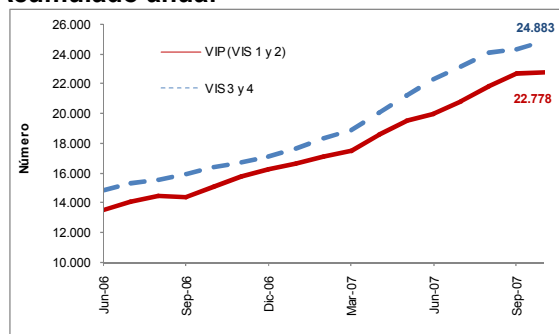
Según cifras de la Galería Inmobiliaria², en el último año a octubre se registraron 15 mil ventas (en construcción y sobre planos) de viviendas tipo VIP de un total de 32 mil viviendas de interés social (VIS), en las ciudades de Bogotá, Medellín y Cali.

Por su parte, el número total de créditos otorgados por los bancos para el segmento VIP en el mismo período, alcanza las 23 mil operaciones que representan el 48% de los desembolsos VIS (gráfica 1). Teniendo en cuenta que al año se entregan cerca de 90 mil créditos de vivienda, lo anterior significa que el 25% del total de créditos se dirige a los hogares con ingresos inferiores a 2 SML y el 50% a hogares con ingresos inferiores a 4 SML (VIS).

¹ VIP: viviendas de valor inferior a 70 SML.

² Empresa dedicada a la investigación del sector de la vivienda en Colombia.

Gráfica 1
Unidades de vivienda VIS financiadas por tipo - Total Nacional
Acumulado anual



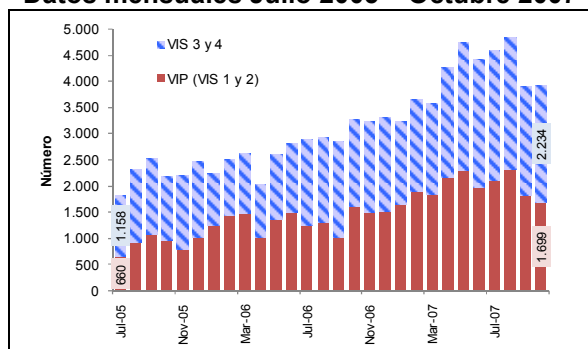
Fuente: Superintendencia Financiera – Total entidades bancarias.

VIP: VIS 1 (viviendas de valor inferior a 50 SML) y VIS 2 (viviendas entre 50 y 70 SML).

VIS 3 y 4: viviendas entre 70 y 135 SML.

La información anterior muestra el interés creciente y sostenido de los bancos hacia la financiación de vivienda VIP: mientras en julio de 2005 se otorgaron 660 créditos, en el mismo mes de este año la cifra ascendió a 2.701, lo que significa un crecimiento de más de 200% (gráfica 2).

Gráfica 2
Unidades de vivienda VIS financiadas por tipo - Total Nacional
Datos mensuales Julio 2005 – Octubre 2007



Fuente: Superintendencia Financiera – Total entidades bancarias.

El crédito para vivienda continúa con excelente dinámica

Los desembolsos hipotecarios exhiben importantes crecimientos. En los últimos doce meses a octubre se otorgaron un total de 98 mil créditos –incluidos constructores y familias– por un valor de \$6,2

billones, con un crecimiento de 56% anual en número y 65% en valor. De este total, \$1,5 billones se ha destinado al segmento VIS y \$4,7 billones al No VIS.

Para constructores de vivienda se entregaron \$2 billones en el mismo período, con un crecimiento de 57%. Por su parte, las familias recibieron \$3,8 billones en 91 mil créditos, con un incremento de 69%. El remanente (\$0,4 billones) corresponde al otorgamiento de operaciones de leasing habitacional que muestra un aumento de 79% (cuadro 1 y gráfica 3).

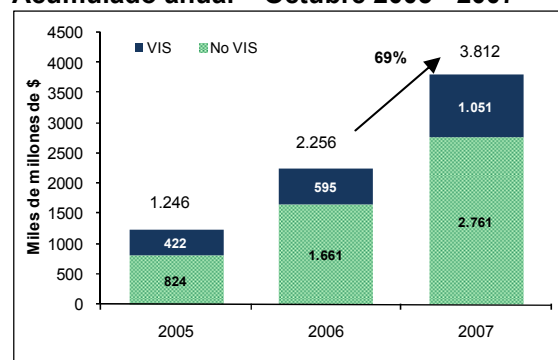
Cuadro 1
Desembolsos de crédito hipotecario y leasing habitacional. Valor en \$ millones
Acumulado anual - Octubre 2007

	Individual*	Leasing	Constructor	Total
VIS				
Número	50.224		1.171	51.395
Crec. Anual	61%		23%	60%
Valor	1.050.777		429.918	1.480.694
Crec. Anual	77%		47%	67%
No VIS				
Número	40.579	3.039	3.660	47.278
Crec. Anual	50%	72%	53%	51%
Valor	2.760.828	346.846	1.564.242	4.671.916
Crec. Anual	66%	79%	60%	65%
Total				
Número	90.803	3.039	4.830	98.672
Crec. Anual	56%	72%	44%	56%
Valor	3.811.604	346.846	1.994.160	6.152.610
Crec. Anual	69%	79%	57%	65%

Fuente: Asobancaria. Entidades hipotecarias.

*Préstamos a las familias, incluye desembolsos directos y subrogaciones de constructor a individual

Gráfica 3
Desembolsos de crédito hipotecario para las familias*
Acumulado anual – Octubre 2005 - 2007



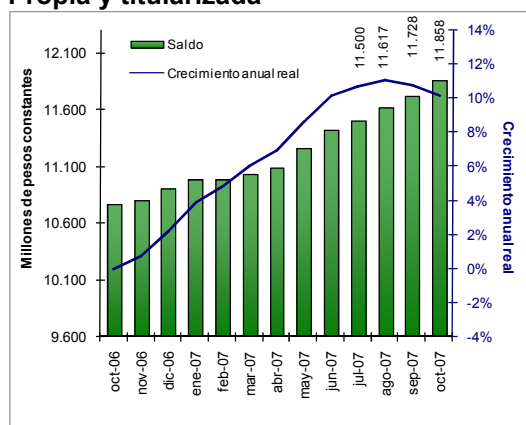
Fuente: Asobancaria. Entidades hipotecarias.

*Incluye desembolsos directos y subrogaciones de constructor a individuos. No incluye créditos a constructores.

En el balance del año también se destaca la creciente participación del crédito en pesos. Del total de los recursos destinados a las familias en los últimos doce meses a octubre, el 78% se realizó en pesos, con una participación significativa tanto en el segmento No VIS como en el VIS (84% y 61%, respectivamente).

Gracias a los mayores desembolsos, el saldo de la cartera hipotecaria asciende a \$11,8 billones de pesos y muestra un crecimiento anual real de 10% (gráfica 4).

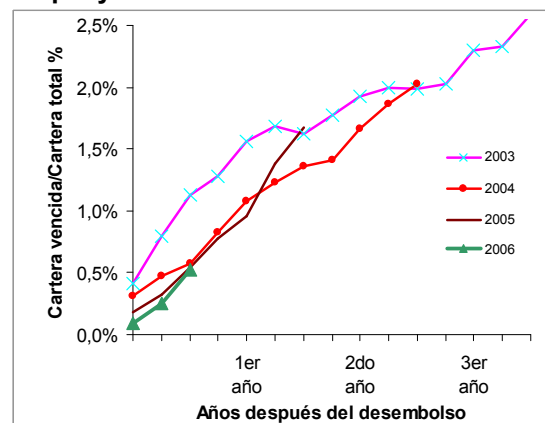
Gráfica 4. Saldo de cartera hipotecaria Propia y titularizada



Fuente: Estados financieros entidades bancarias y Titularizadora Colombiana.

Otro aspecto relevante es la reducida morosidad de los nuevos desembolsos, como lo demuestra el análisis de cosechas (vencimiento por fecha de otorgamiento). Los indicadores de los últimos cuatro años se encuentran por debajo de 2,5% y los datos más recientes muestran un comportamiento aún mejor, gracias a lo cual el índice de vencimiento global de la cartera hipotecaria permanece en niveles históricamente bajos (4% para la cartera en los balances de los bancos) (gráfica 5).

Gráfica 5. Indicador de vencimiento de la cartera de vivienda por cosechas* Propia y titularizada



Fuente: Entidades hipotecarias.

* Indicador de vencimiento = Número de créditos con más de 120 días en mora / Créditos totales

Tasas de interés

Si bien desde principios de este año las tasas de interés del crédito hipotecario han aumentado ligeramente, como consecuencia de las políticas de restricción de liquidez impuestas por el Banco de la República y de las condiciones de los mercados financieros internacionales, todavía se encuentran por debajo de los topes legales establecidos por el emisor³. En el caso de la tasa de interés VIS, ésta llegó en octubre a niveles de 10,3% (puntos sobre UVR), lo que significa un crecimiento de 153 puntos básicos (p.b.) respecto a la registrada en enero. Para el segmento No VIS, el aumento fue de 186 p.b., con lo que alcanzó un nivel de 10,5% sobre UVR.

Algunas cifras de construcción

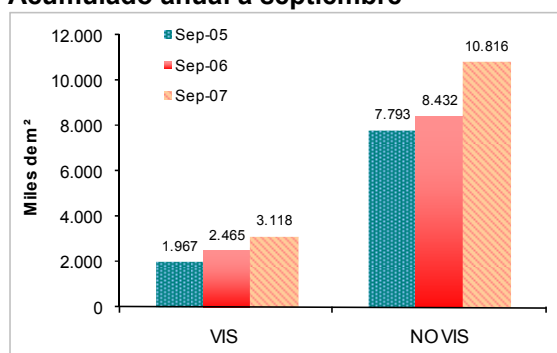
Según las últimas cifras disponibles en el DANE, en el año completo a junio de 2007 la construcción de edificaciones creció 11% respecto al mismo período del año pasado, mientras que las obras civiles lo hicieron a un ritmo de 20%. Esto permitió que el total de la construcción creciera

³ Los topes actuales son UVR + 11% para VIS y UVR + 12,7% para diferente de VIS

15%, manteniendo su importancia dentro del sistema productivo nacional.

En cuanto al otorgamiento de licencias de construcción de vivienda, en los últimos doce meses a septiembre de 2007 se aprobaron 141 mil unidades, 25 mil más que las registradas al cierre del mismo mes de 2006. La Vivienda de Interés Social (VIS) participó con el 39% de estas aprobaciones y la diferente de VIS lo hizo con 61%. Los crecimientos anuales de estos dos segmentos fueron de 20% y 23%, respectivamente. Por su parte, los metros cuadrados aprobados totalizaron 14 millones, lo que significó un incremento de 28% respecto a septiembre del año pasado. El rango No VIS aumentó 28% y el de VIS 27% (gráfica 6).

Gráfica 6
Licencias de construcción de vivienda
(Metros cuadrados licenciados)
Acumulado anual a septiembre

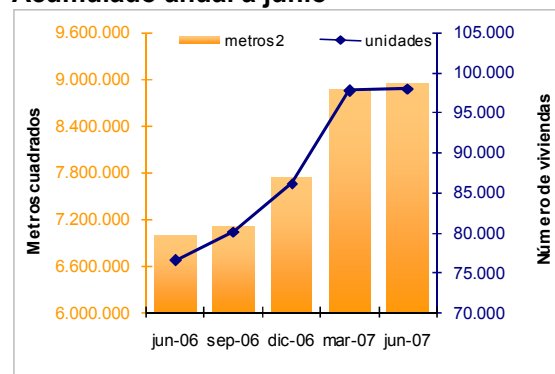


Fuente: DANE –Área aprobada para 77 municipios

Por otra parte, en los últimos doce meses a junio se iniciaron un total de 98 mil viviendas, de las cuales 56 mil pertenecen al segmento No VIS y 42 mil a VIS, con un incremento de 37% y 18%, respectivamente. En cuanto al metraje iniciado, éste alcanzó los 9 millones de metros cuadrados, 28% más que al corte del mismo mes de 2006. El rango No VIS creció 32% mientras que el VIS lo hizo a razón de 15% (gráfica 7).

Gráfica 7
Viviendas iniciadas (Unidades y metros cuadrados)

Acumulado anual a junio



Fuente: DANE – Área iniciada 5 áreas urbanas y 2 metropolitanas.

Estudio Galería Inmobiliaria

La Galería Inmobiliaria entregó los resultados de la tercera encuesta de demanda de vivienda y su financiación, realizada en los meses de septiembre y octubre de este año a compradores de vivienda nueva durante el 2006 en Bogotá, Medellín y Cali⁴.

De acuerdo con los resultados del estudio, de las personas que tomaron un crédito hipotecario para comprar inmuebles nuevos en el año 2006, el 84% aconsejaría financiar la vivienda con un crédito hipotecario de los bancos y el 91% se declaró satisfecho con los trámites ante estas entidades. Asimismo, el 91% de quienes compraron vivienda nueva cree que hizo un buen negocio.

El comportamiento previsible de las cuotas mensuales del crédito, información más clara y servicios de alta calidad por parte de las entidades financieras se cuentan dentro de los beneficios que los usuarios de crédito hipotecario destacan en el estudio.

En una escala de 1 a 4 (cuatro la más alta), los usuarios calificaron la informa-

⁴ Se realizaron 980 encuestas telefónicas a jefes de hogar que compraron vivienda nueva en el año 2006.

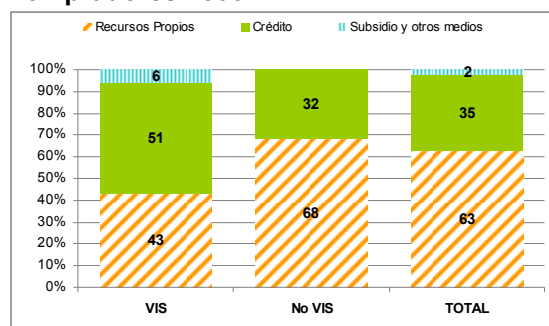
ción recibida sobre los tiempos y trámites del crédito con 3,5; el comportamiento de las cuotas y saldos con 3,4; los costos, coberturas y beneficios de los seguros de vivienda con 3,3 y en referencia con el manejo del crédito, los abonos y los medios de pago con 3,4.

Cómo se financia la compra de vivienda nueva

Del estudio se desprende que para cancelar el valor de la vivienda, las personas destinan recursos propios en un 63%, se endeudan en 35% del valor total de la vivienda y utilizan subsidios y otros medios en un 2% (gráfica 8).

El porcentaje de crédito tomado de acuerdo con el valor de la vivienda aumentó en dos puntos porcentuales respecto a los compradores del año 2005, incremento que responde al comportamiento de las familias que adquirieron viviendas VIS, quienes aumentaron su endeudamiento de 41% a 51%, mientras los No VIS mantuvieron el porcentaje de crédito cercano al 32%.

Gráfica 8
Recursos para adquirir vivienda nueva
Base Precio Total de la Vivienda
Compradores 2006

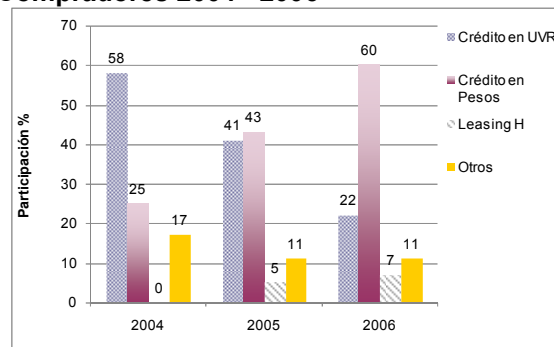


Fuente: Galería Inmobiliaria

La opción en UVR perdió terreno frente a la posibilidad de endeudarse en pesos, tanto en el segmento VIS como en el No VIS, ya que el 60% de los recursos crediticios proviene de esta última fuente. Por su parte, los créditos en UVR pasaron de

participar en el 41% de los recursos crediticios destinados a vivienda en el 2005 al 22% en el 2006 y ganó participación la utilización del leasing habitacional (7%) (gráfica 9).

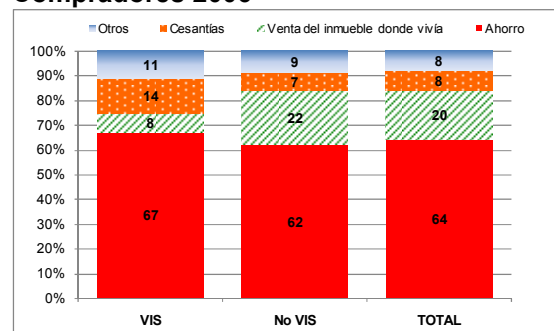
Gráfica 9
Financiación de la vivienda
Compradores 2004 - 2006



Fuente: Galería Inmobiliaria

Al analizar la composición de los recursos propios, el estudio encontró que provienen en su mayoría de ahorro (64%), de la venta del inmueble donde vivía anteriormente (20%) -principalmente en el segmento No VIS- y en menor medida de cesantías (8%) -principalmente en VIS- (gráfica 10).

Gráfica 10
Recursos propios para adquirir vivienda nueva
Compradores 2006



Fuente: Galería Inmobiliaria

Conclusiones

En 2007 se consolidó el buen desempeño de la financiación de vivienda iniciado en el 2006 y el crecimiento de los desembolsos (65%), lo que permitió recuperar los

niveles observados en el año 1998 y asegurar el crecimiento de la cartera.

Se destaca especialmente la incursión de las entidades bancarias en la financiación de Vivienda de Interés Prioritario, segmento que han atendido gracias al desarrollo de nuevas metodologías para conocer a los hogares con ingresos inferiores a 2 SML (formales e informales) y a la existencia de la garantía del Fondo Nacional de Garantías, que para este segmento es cubierta por el Gobierno Nacional.

El buen momento del crédito hipotecario se evidencia en que el 84% de quienes se endeudaron para adquirir vivienda nueva, según el estudio de la Galería Inmobiliaria, recomendarían esta forma de financiamiento. Es importante mencionar que se presenta un cambio en la preferencia de los usuarios por créditos en pesos sobre los créditos en UVR, ya que cerca del 80% de los desembolsos del 2007 fueron en pesos a tasa fija.

Si bien la financiación exhibe una evolución destacable, existen algunos elementos que podrían afectar este buen comportamiento. El primero, es la escasez de suelo urbanizable para viviendas de interés prioritario, como resultado de las dificultades que han enfrentado los alcaldes para habilitar suelo para este tipo de vivienda. El segundo, se relaciona con la complejidad inherente al proceso de transición entre el Plan de Desarrollo de la primera administración Uribe y el actual, en lo referente al desarrollo de macroproyectos y al cambio del esquema de otorgamiento de subsidios, cuyos decretos reglamentarios recién se han expedido.

En cualquier caso y teniendo en cuenta los pronósticos de Asobancaria de crecimiento de la economía al cierre de 2008 (por encima del 5,5%), es previsible que la construcción y su financiación continúen siendo uno de sus principales motores.