



24 de septiembre de 2012

La nueva política de vivienda

María Mercedes Cuéllar
Presidente

Marta Lasprilla
Vicepresidente Ahorro y Vivienda
+57 1 3266600
mlasprilla@asobancaria.com

Resumen. En materia de vivienda el Gobierno lanzó recientemente dos medidas: en primer lugar, el programa de construcción de las cien mil viviendas de interés prioritario –VIP- que entregará de forma gratuita y, en segundo lugar, la reactivación del subsidio a la tasa de interés para los hogares que adquieran viviendas VIP o de interés social –VIS-. En conjunto la inversión se estima en \$5.4 billones, cifra sin precedentes para el sector.

La primera de estas medidas dirigida a proveer de vivienda formal a la población más necesitada (desplazada, vinculada a programas sociales del Gobierno como Red Unidos y SISBEN y afectada por desastres naturales o calamidades públicas o que habiten en zonas de alto riesgo no mitigable), busca articular la participación del sector público -a través del aporte de lotes de los entes territoriales- y del privado -a través de la construcción de las viviendas-. Teniendo en cuenta que el propósito del Gobierno es pagar únicamente contra viviendas entregadas, resulta fundamental el papel de los bancos para financiar a los constructores y el aporte de la experiencia y procedimientos del sector privado, en el que recae en últimas el riesgo de un incumplimiento.

La segunda, el subsidio a la tasa de interés, corresponde a la reactivación de una medida que en el pasado ya probó ser exitosa y que busca facilitar, a los hogares que pueden endeudarse, el cierre financiero a través de una menor cuota del crédito. En esta ocasión se concentrará en los hogares que adquieran viviendas VIP o VIS, con ingresos inferiores a 8 salarios mínimos mensuales y que no sean propietarios de vivienda.

A partir de 2009 los indicadores del sector crecieron de forma importante, alcanzando cifras históricas en ventas, licencias, iniciaciones y desembolsos de crédito, que hoy se reflejan en el buen desempeño del PIB sectorial. Sin embargo, aunque los niveles de hoy aún son altos, desde finales de 2011 se registra una desaceleración y las ventas ya empiezan a decrecer.

En este escenario, la reactivación del subsidio a la tasa de interés es importante para impulsar la demanda y dinamizar de nuevo el sector. Por su parte, con la ejecución del programa de las cien mil viviendas VIP se espera superar uno de los principales escollos del sector que es la provisión de suelo urbanizado, fomentando el desarrollo de vivienda formal con el consecuente impacto en el empleo y los sectores relacionados con la construcción de vivienda.

Para suscribirse a Semana Económica
por favor envíe un correo electrónico a
amejia@asobancaria.com o visítenos en
<http://www.asobancaria.com>

La nueva política de vivienda

Marta Lasprilla

María Constanza Eraso

Maira Rocío Pérez

En los últimos meses el Gobierno lanzó dos medidas importantes relacionadas con la vivienda. En primer lugar, el programa de construcción de las cien mil viviendas de interés prioritario –VIP¹– que entregará de forma gratuita, con el cual busca solucionar el problema habitacional a familias de muy bajos recursos. En segundo lugar, el subsidio a la tasa de interés, que se reactivó a partir del pasado 3 de julio, con el cual se facilita el cierre financiero a hogares que adquieran viviendas VIP y de interés social –VIS²– a través del crédito hipotecario.

Los recursos totales que el Gobierno invertirá en estos dos programas ascienden a \$5.4 billones de pesos, cifra superior a la inversión destinada históricamente al sector. Por esta razón resulta oportuno entender en qué consiste cada una de ellas y de paso hacer un “corte de cuentas” para conocer dónde estamos actualmente en materia de construcción y financiación de vivienda.

Ley 1537 de 2012

El pasado 20 de junio se sancionó la ley 1537 de 2012 cuyo objeto es definir las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades públicas del orden nacional y territorial, y la concurrencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda destinados a las familias de menores recursos.

Bajo este marco legal, el Gobierno espera construir 100 mil viviendas de interés prioritario a ser asignadas gratuitamente a los beneficiarios escogidos entre la población desplazada, las familias vinculadas al programa social de la Red Unidos para la superación de la pobreza extrema, las familias inscritas en el Sistema de Identificación para potenciales beneficiarios de los programas sociales (SISBEN) y las familias que estén afectadas por desastres naturales o calamidades públicas o que estén habitando zonas de alto riesgo no mitigable.

El Decreto 1921 de 2012 del Ministerio de Vivienda, establece el proceso de selección de los hogares y los criterios de priorización. Para cada proyecto se determinará una composición poblacional -porcentaje de población desplazada, porcentaje de hogares afectados por desastre natural, calamidad pública o localizados en zona de alto riesgo y porcentaje de población vinculada a programas sociales del Gobierno que tengan como meta la superación de la pobreza extrema- y según el número de viviendas disponibles se priorizará la asignación para cada tipo. Por ejemplo, en el caso de la población desplazada tendrán la primera prioridad aquellos hogares que hayan sido beneficiarios de un subsidio familiar de Fonvivienda pero que no se haya aplicado; en segundo lugar,

¹ Viviendas con valor hasta de 70 SML (\$39.7 millones de pesos de 2012).

² Viviendas con valor hasta de 135 SML (\$76.5 millones de pesos de 2012).

aquellos que se hayan postulado a un subsidio de Fonvivienda en la convocatoria del año 2007 y que se encuentren calificados; en tercer lugar aquellos incluidos en el Registro Único de Población Desplazada pero que no hayan participado en ninguna convocatoria de Fonvivienda y por último aquellos inscritos en SISBEN.

De igual forma se establece un orden de prioridad para los hogares damnificados de desastre natural, calamidad pública o emergencia, o localizados en zonas de alto riesgo, donde prima el hecho de que ya se encuentren registrados en los censos oficiales, y se establece que el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social definirá la priorización para los hogares vinculados a la Red Unidos y al SISBEN.

En el pasado, el Gobierno buscó la concurrencia de subsidios nacionales y territoriales como medida para lograr el acceso a la vivienda de los hogares informales de menores ingresos. La dificultad para lograrlo y la baja probabilidad de que las familias más pobres pudieran lograr el cierre financiero a través de ahorro, subsidio y crédito, condujeron a una muy baja ejecución de los recursos nacionales -a pesar de las grandes necesidades de este segmento de la población- y a un bajo entusiasmo de todos los actores por esta política.

En efecto, el esquema de “ahorro + subsidio + crédito” ha funcionado para la población formal de ingresos medios y altos, pero dejó por fuera a un segmento importante de la población de bajos ingresos que no tiene capacidad de ahorro o de endeudarse más allá de un tope.

Cuadro 1: Problemática General del Cierre Financiero para hogares de menores ingresos

	Ingresos 1 SML	Ingresos 1,5 SML
Valor Vivienda Nueva	70	70
Subsidio Máximo	22	21,5
Crédito Máximo	21	32
Total (S + C)	43	54
Faltante (recursos del hogar)	27	16
Faltante (como % del valor de la vivienda)	38%	23%

Supuestos del cálculo: El monto del crédito se estima suponiendo que el hogar puede destinar el 30% del ingreso al pago de la cuota de un crédito a 15 años de plazo, con sistema de amortización de cuota constante en pesos y tasa de interés de 13.5%. Se estiman seguros de \$1.500 pesos por millón.

Como se observa en el cuadro anterior, la exigencia de ahorro para las familias de ingreso inferior a 1.5 salarios mínimos es enorme, más aún si se tiene en cuenta que en 2010 sólo el 52% de los colombianos ganó más de lo que gastó. El 76% de la población en el rango de menores ingresos gasta más de lo que gana y un hogar con ingreso de hasta un salario mínimo, debe ahorrar durante 111 meses para obtener la cuota inicial de una vivienda.

Cuadro 2: Capacidad de Ahorro de los Hogares

Hogares con ahorro positivo - ECV 2010				
Cuartil de ingreso	Ahorro mensual promedio (COP)	Número de hogares con ahorro positivo	Número total de hogares	Participación
1	\$ 125.404	490.912	2.055.931	24%
2	\$ 233.710	971.246	2.371.069	41%
3	\$ 440.495	1.542.469	2.516.060	61%
4	\$ 1.899.459	1.985.686	2.638.975	75%
Total	\$ 949.786	4.990.313	9.582.035	52%

Fuente: Presentación “El Potencial de la Política de Vivienda en Colombia” Alejandro Gaviria y Jorge Tovar; Foro de Vivienda Asobancaria - diciembre de 2011

Así las cosas, la trascendencia de la nueva iniciativa radica en reconocer el hecho de que para los hogares informales de menores ingresos, y particularmente en condiciones especiales de desplazamiento o afectados por desastres naturales, es improbable acceder a vivienda a través del esquema tradicional.

Si bien las 100 mil viviendas cubren solo una parte del déficit habitacional, que se estima en un millón de hogares urbanos en su componente cuantitativo³, esta política constituye un paso en la dirección correcta para reducir los indicadores de pobreza y desigualdad en el país.

El ejemplo de Brasil se menciona con frecuencia y sirve de referencia. *Mi Casa, Mi Vida*, programa bandera del Gobierno Brasileño, entrega el 90% de las viviendas en forma gratuita a los hogares de ingresos inferiores a 3 salarios mínimos, con la condición de que la familia aporte una cuota equivalente 10% de su ingreso durante 10 años, plazo en el que la titularidad del bien permanece en cabeza del gobierno.

En una primera etapa –durante 2009 y 2010- con una meta de un millón de viviendas se construyeron 500 mil para las familias con ingreso hasta de 3 salarios mínimos y el resto para familias con ingreso entre 3 y 10 salarios mínimos subsidiadas en menor proporción. En la segunda fase (2010-2012), la meta asciende a 2 millones de viviendas y se ha construido cerca de la mitad concentrada en familias con ingresos inferiores a 6 salarios mínimos. El Gobierno estima que la primera etapa generó un promedio anual de 864 mil empleos directos e indirectos y que por cada millón de reales invertidos se generaron 890 mil reales en ingresos adicionales⁴.

³ Censo de 2005 - DANE

⁴ Presentaciones de Aguinaldo Ribeiro - Ministro de las Ciudades de Brasil, en Congreso UNIAPRAVI México 2012 y de Maria do Carmo Avesani - Directora del Departamento de Producción Habitacional del Ministerio de las Ciudades de Brasil, en el Congreso Colombiano de la Construcción 2012

Los recursos que el Gobierno de nuestro país destinará al programa se estiman en \$4 billones de pesos para los próximos dos años que provendrán, principalmente, del presupuesto general de la Nación asignados al Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda- y del aporte a título gratuito de lotes de los municipios.

La ley establece que al menos el 20% de las viviendas se debe destinar a municipios de categorías 4, 5 y 6⁵ -municipios con población inferior a 30 mil habitantes e ingresos anuales inferiores a 30 mil salarios mínimos- y que la metodología de distribución debe tener en cuenta el déficit habitacional de cada departamento y el porcentaje de cada tipo de población beneficiaria (porcentaje de población desplazada, porcentaje de población afectada por ola invernal, entre otros). La Resolución 604 de julio de este año de Fonvivienda, establece la distribución departamental de las viviendas: se destaca que el 50% de las soluciones estarán ubicadas en Antioquia, Bolívar, Bogotá, Valle, Magdalena, Córdoba y Atlántico.

El funcionamiento del esquema involucra la constitución de un patrimonio autónomo matriz, el cual recibirá los recursos y pagará las viviendas únicamente contra la entrega de las mismas. Este patrimonio contará con un comité fiduciario y con comités técnicos y financieros a través de los cuales se hará control a los procesos de selección, al desarrollo de los proyectos y a la gestión y ejecución de los recursos.

La ley establece como requisitos mínimos para los constructores que deseen participar en el programa, que cuenten con experiencia de mínimo cinco años en ejecución de proyectos de vivienda y no deben haber sido sancionados –la persona jurídica y el representante legal- por incumplimientos contractuales de construcción en los últimos cinco años.

Los proyectos que se presenten al proceso de selección deberán corresponder a tres categorías: proyectos con viviendas ya terminadas o en ejecución; proyectos con viviendas por iniciar y proyectos con viviendas por iniciar en los cuales una entidad territorial aporte el lote. En las dos primeras categorías mencionadas se iniciaron procesos de selección de las viviendas y de los proyectos y el patrimonio autónomo deberá suscribir contratos de promesa de compraventa de dichas soluciones. El 16 de octubre se vence el plazo para seleccionar los proyectos de cinco convocatorias para este tipo de soluciones, que suman cerca de 18 mil viviendas, y en los primeros días de noviembre deberá estar lista la selección de 27 convocatorias más por 34 mil viviendas,

⁵ Cuarta categoría: municipios con población entre 20.001 y 30.000 habitantes y con ingresos corrientes de libre destinación anuales superiores a 25 mil y hasta 30 mil salarios mínimos legales mensuales. Quinta categoría: municipios con población entre 10.001 y 20.000 habitantes y con ingresos corrientes de libre destinación anuales superiores a 15 mil y hasta 25 mil salarios mínimos legales mensuales. Sexta categoría: municipios con población igual o inferior a 10.000 habitantes y con ingresos corrientes de libre destinación anuales no superiores a 15 mil salarios mínimos legales mensuales.

para un total de 52 mil. Para la tercera categoría, es decir cuando un ente territorial aporte el lote, se adelantará un concurso público para seleccionar el constructor que desarrollará el proyecto en el lote aportado, el cual hará parte de un patrimonio autónomo derivado.

Teniendo en cuenta que el Gobierno solo pagará contra la entrega de las viviendas, los proyectos que se presenten deben tener viabilidad financiera. Si bien es cierto que en este esquema el constructor seleccionado no debe preocuparse por las ventas individuales del proyecto, también lo es que no contará con el pago de las cuotas iniciales de los beneficiarios durante la fase de construcción, como funciona en el esquema tradicional de construcción y venta de proyectos. Es decir, los constructores deben tener la capacidad de financiar la construcción por medio de recursos propios y a través del sistema financiero, por lo que resulta fundamental la participación de los bancos en el otorgamiento de los créditos de corto plazo a los constructores.

Sin duda, adicional al loable beneficio social que persigue, el diseño del esquema es innovador, pues facilita la concurrencia del sector público y del sector privado a fin de superar la provisión de tierra urbanizada por parte de los entes territoriales, que hoy es uno de los principales cuellos de botella, y aprovecha la experiencia y procedimientos del sector privado, en quien recae el riesgo del incumplimiento.

Teniendo en cuenta que las viviendas se entregarán a familias que en su gran mayoría no están habituadas a ser propietarias de predios urbanos formales, lo que implica pagar servicios públicos e impuestos, entre otros, existe una gran expectativa sobre la puesta en marcha y el acompañamiento de este programa por parte de las entidades responsables lideradas por el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social. Con el fin de aliviar las cargas de los hogares en su nuevo rol de propietarios, la ley prevé algunas consideraciones tales como mantener por diez años la categoría SISBEN que los beneficiarios tengan al momento de la asignación del subsidio, plazo durante el cual las viviendas entregadas serán clasificadas como de estrato uno.

Desde cualquier ángulo el objetivo es exigente, tanto en lo que se relaciona con la ejecución –construir las 100 mil viviendas en los tiempos y con los requerimientos previstos- como en lograr que quienes resulten beneficiados puedan, una vez superada su carencia habitacional, salir de la pobreza a través de los programas sociales del Gobierno.

Subsidio a la tasa de interés – Ley 1450 de 2011

El subsidio a la tasa de interés fue creado en 2009 como medida para contrarrestar el bajo crecimiento que enfrentaba la economía en ese momento. La medida fue exitosa y tuvo un efecto inmediato, no solo desde el punto de vista de acceso a la vivienda (ventas, construcción y financiación de vivienda), sino también de generación de

empleo y crecimiento económico en otros sectores tales como las ventas de electrodomésticos, fabricación de muebles de madera, ferreterías, etc.

En 2011 la Ley del Plan Nacional de Desarrollo (Ley 1450) autorizó al Gobierno a otorgar nuevas coberturas a la tasa de interés para los deudores de crédito de vivienda y locatarios de leasing habitacional, y estableció que los recursos requeridos serían apropiados por el Gobierno Nacional en los presupuestos anuales mediante aval fiscal otorgado por el CONFIS. Esta previsión permite financiar con vigencias futuras el programa, teniendo en cuenta que no es viable repetir el esquema del subsidio a la tasa de interés lanzado en 2009 (vigente hasta marzo de 2012) y que contaba de antemano con todos los recursos.

El costo estimado del nuevo programa es de \$1.4 billones de pesos para atender la cobertura de 136 mil créditos que se desembolsen a partir del 3 de julio de 2012 y hasta el 31 de julio de 2014 ó hasta el agotamiento de los cupos⁶.

En esta ocasión el Gobierno ha adoptado el subsidio a la tasa de interés como una herramienta de política de vivienda –ya no como medida anti cíclica-, con el fin de permitir a los hogares de bajos ingresos que tienen acceso al sistema bancario el cierre financiero. En este sentido, el beneficio solo se destinará para la adquisición de viviendas nuevas VIP y VIS, para las que se reconocerán 5 y 4 puntos porcentuales de tasa de interés, respectivamente. La posibilidad de utilizarlo para adquirir viviendas No VIS de hasta 335 SML, vigente en el esquema anterior, fue eliminada.

Aunque los puntos de tasa de interés subsidiados se redujeron en el caso de la vivienda VIS (de 5% a 4%), el efecto aún es significativo para las familias que no cuentan con suficiente ahorro o capacidad de pago que les permita completar el valor de la vivienda.

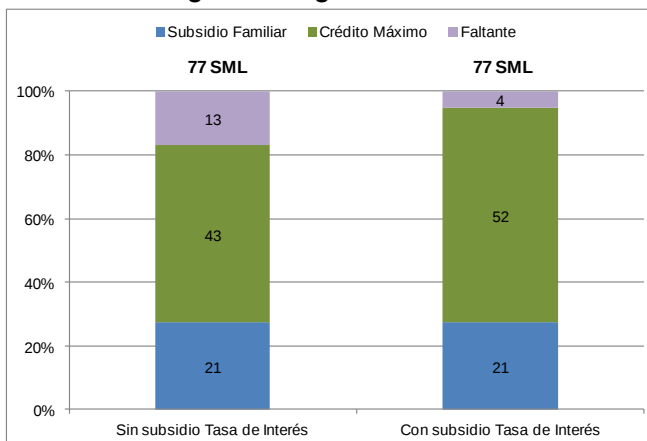
Por ejemplo, un hogar con ingresos de 2 SML que adquiere una vivienda con valor promedio de 77 SML⁷ podría, en condiciones de mercado, endeudarse por un monto máximo de 43 SML y acceder a un subsidio familiar de vivienda por 21 SML. Esto significa que el monto que debe ser aportado por la familia para completar el valor de la vivienda es de 13 SML, cerca del 20% del valor de la misma. Al considerar el subsidio a la tasa de interés, disminuyen las cuotas mensuales y aumenta la capacidad

⁶ Actualmente se cuenta con la autorización del CONFIS para las vigencias futuras de 2013 a 2019 que cubran la cobertura de los créditos que se desembolsen con beneficio entre julio y hasta diciembre de 2012. Para los desembolsos de 2013 y 2014 se requiere la autorización de las respectivas vigencias futuras por parte del CONFIS.

⁷ Dato del valor de la vivienda financiada que adquirieron los hogares de 2 SML tomado de una muestra de 5 mil créditos.

de pago del hogar y por tanto el crédito máximo se incrementa a 52 SML, con lo que el aporte de recursos propios se reduce a un 5% del valor de la vivienda, lo que facilita enormemente el acceso teniendo en cuenta la restringida capacidad de ahorro de estas familias.

**Gráfica 1: Efecto subsidio a la tasa de interés en el cierre financiero
Hogar con ingreso de 2 SML**

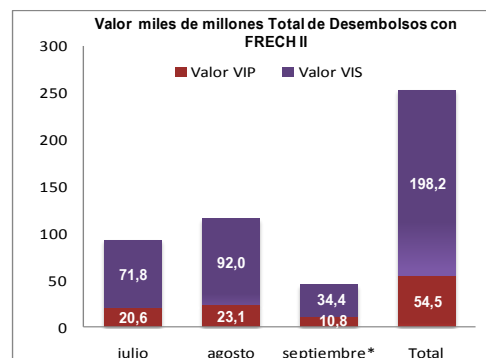
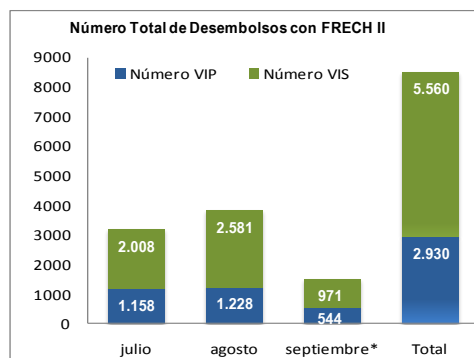


Supuestos del cálculo: ejercicio para un hogar de 2 SML de ingreso que adquiere una vivienda de 77 SML. El monto del crédito se estima suponiendo que el hogar puede destinar el 30% del ingreso al pago de la cuota de un crédito a 15 años de plazo, con sistema de amortización de cuota constante en pesos y tasa de interés de 13.5%. Se estiman seguros de \$1.500 pesos por millón.

Como nuevos requisitos para acceder al beneficio los hogares solicitantes deberán tener ingresos inferiores a 8 SML, no ser propietarios de vivienda en el territorio nacional y no haber sido beneficiarios del subsidio a la tasa de interés otorgado bajo el primer período. Se mantiene como una de las causales de pérdida del beneficio la mora en tres cuotas consecutivas del crédito.

Con corte al 20 de septiembre se han desembolsado 8.490 créditos (2.930 VIP y 5.560 VIS) por \$253 mil millones, que han permitido la adquisición de viviendas por \$439 mil millones.

Gráfica 2: Desembolsos con subsidio a la tasa de interés



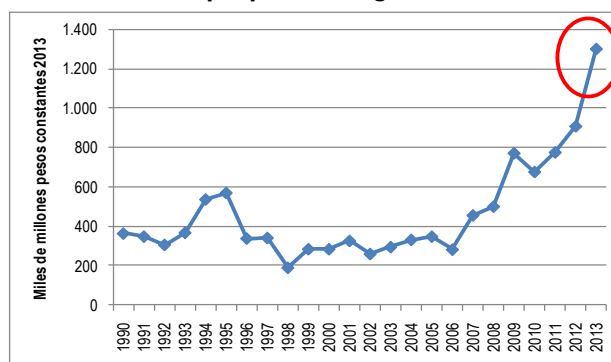
Fuente: información registrada en CIFIN.

* Septiembre solo incluye los créditos registrados hasta el día 20.

Sin duda, estas medidas centran la atención por el impacto que puedan tener como instrumento contra la pobreza y la desigualdad. En la medida en que se logre la meta de construir 100 mil viviendas en dos años, el salto será significativo, ya que, según estimaciones preliminares del Departamento Nacional de Planeación, en 2010 y 2011 se iniciaron tan solo 34 y 23 mil unidades VIP en el país, respectivamente, y contribuirá a cerrar la brecha entre la construcción y la generación de hogares, estimado en 100 mil unidades faltantes⁸ para este segmento.

El incremento presupuestal para la vivienda es también considerable. Para 2013 la partida presupuestal propuesta es históricamente alta: el doble en términos reales de lo asignado en 1993, año históricamente más alto en materia presupuestal en la década de los noventa, y un 40% mayor de lo asignado para el año pasado.

**Gráfica 3: Presupuesto General de la Nación
Apropiación vigente**



Fuente: DNP. De 1990 a 2003 corresponde a Inurbe e incluye recursos del ICT en liquidación. De 2003 a 2013 corresponde a Fonvivienda

Cifras de construcción y vivienda

Un repaso a las cifras del sector sirve para dar contexto a esta nueva política.

Durante los últimos tres años, el impulso que imprimió a la demanda el subsidio a la tasa de interés lanzado en abril de 2009 unido a una reducción de las tasas de interés de los créditos de vivienda, permitió crecimientos importantes en las principales variables del sector que alcanzaron niveles históricamente altos.

⁸ Estimación de formación de hogares VIP: con datos de proyección de hogares nacional para 2011 del DANE y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos 2006-2007 del DANE. Estimación de viviendas iniciadas VIP: dato preliminar del DNP a 2011.

Sin embargo, la incertidumbre a finales de 2011 sobre la permanencia del subsidio no incentivó a los constructores a lanzar nuevos proyectos. Posteriormente, el agotamiento de los recursos durante los primeros seis meses de este año⁹, afectaron la dinámica de las cifras.

No sobra recordar que en general el proceso de construcción en nuestro país comienza por las ventas, las cuales en su mayoría se hacen sobre planos. Posteriormente, cuando el constructor alcanza el punto de equilibrio de las ventas, solicita licencia e inicia la obra. Al final de la cadena, cuando el bien se entrega y escritura al nuevo propietario, tienen lugar los desembolsos individuales de crédito.

Así las cosas, el buen resultado del sector constructor y particularmente la construcción de edificaciones durante el segundo trimestre de 2012, con crecimientos del PIB de 18% y 16%, respectivamente, se explica por el buen nivel de ventas alcanzado el año pasado. En el caso del PIB de edificaciones, tanto las obras residenciales como las no residenciales contribuyeron a su incremento. Dentro de las primeras se destaca que los metros cuadrados en proceso corresponden en su mayoría a etapas de construcción como los acabados, que son las que generan un mayor valor agregado. En el caso de las edificaciones no residenciales, los destinos comerciales, bodegas y hospitales fueron los que aportaron en mayor medida al buen resultado.

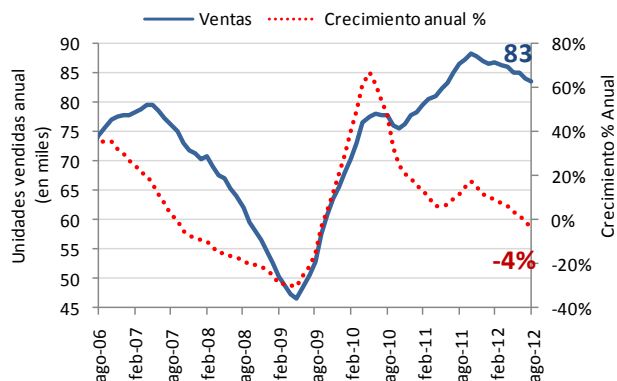
En consecuencia, la dinámica actual de las ventas, las licencias y las iniciaciones, se reflejará en el desempeño del sector el próximo año.

Ventas y oferta de vivienda nueva

Según datos de la Galería Inmobiliaria, las ventas para las tres principales ciudades del país (Bogotá, Medellín y Cali) indican que el acumulado anual alcanzó su máximo histórico en octubre del año pasado, fecha a partir de la cual la tendencia es decreciente. Con corte a agosto de este año el total de unidades vendidas es de 83 mil con un decrecimiento anual del 4%, con comportamiento similar tanto para el total de la vivienda de interés social (VIP y VIS) como para No VIS.

⁹ Si bien el subsidio cubrió los desembolsos hasta marzo de este año, los cupos se agotaron con anterioridad a finales de 2011.

Gráfica 4: Ventas de vivienda nueva
Datos acumulados anuales y crecimiento



Fuente: Galería Inmobiliaria (Bogotá, Cali y Medellín)

En el caso particular de la vivienda VIP las ventas de las tres ciudades ascienden a 11 mil unidades, cifra que representa un decrecimiento de 21% con respecto al año anterior.

Sin olvidar que el desempeño del año pasado fue sobresaliente y que por lo tanto los niveles de ventas actuales aún son elevados, la menor dinámica se explica principalmente por la caída de las ventas en la ciudad de Bogotá¹⁰ (-7%) que se acentúa para el caso de viviendas VIP (-37%) y No VIS (-10%). En el segmento VIP las cifras reflejan que las dificultades de la oferta para acceder a suelo urbanizado no se han superado. De hecho, en lo corrido del año a agosto se registra un decrecimiento de 34% en las ventas explicado por el comportamiento de la capital (-79%), ya que si bien los municipios aledaños registran un crecimiento de 30%, este no es suficiente para compensar dicha caída¹¹.

El mayor reto en materia de vivienda de interés social consiste en lograr que los mandatarios locales agilicen la habilitación de suelo urbano y construyan las redes de acueducto y alcantarillado, garantizando la prestación de los servicios básicos. Conseguirlo es particularmente imperioso en Bogotá si se tiene en cuenta que en la ciudad se estima que al año se generan 39 mil hogares y se inicia la construcción de 26 mil viviendas de interés social¹².

¹⁰ Bogotá y sus municipios aledaños: Funza, Madrid, Mosquera, Facatativá, Chía, Cota, Cajicá, La Calera, Sopó, Zipaquirá y Tocancipá.

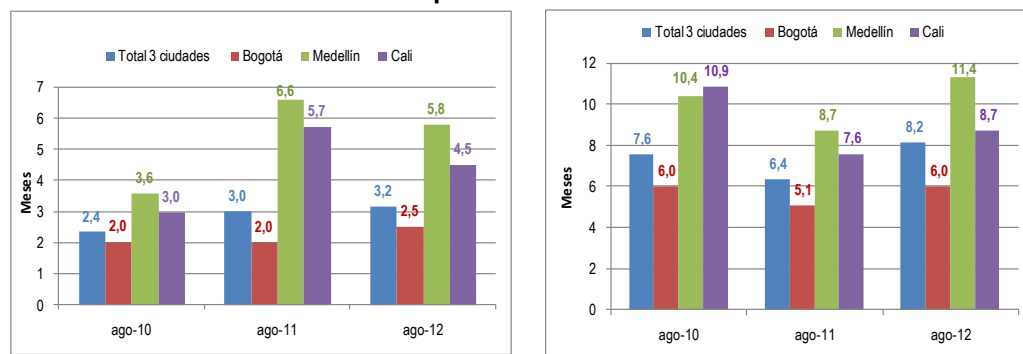
¹¹ Datos de la Galería Inmobiliaria

¹² Fuente: Estimado de formación de hogares VIS con datos DANE y metodología Galería Inmobiliaria. Dato de construcción corresponde a las viviendas iniciadas en el área urbana de Bogotá (Bogotá y Soacha) reportadas por el DANE para los últimos doce meses a junio.

Por su parte, las ventas y las iniciaciones del segmento No VIS guardan una relación estrecha con la generación de hogares No VIS en la ciudad, es decir se vende y se construye el número de unidades que requieren los hogares que se forman anualmente. Su caída, que se da principalmente en las viviendas de menor valor (\$80 a \$300 millones), puede explicarse, por el lado de la demanda, por el incremento de los precios por encima de los salarios lo que afecta la capacidad de compra y, en parte, por la ausencia del subsidio a la tasa de interés que antes cubría el rango bajo de este segmento (\$80 a \$190 millones). Por su parte, la oferta cuenta con mayores incentivos para construir viviendas VIS que aquellas No VIS de menor valor, ya que con las primeras se obtienen beneficios tributarios y de devolución de IVA.

En cuanto a la oferta en las tres ciudades, esta se mantiene en niveles similares a los del año pasado –cerca de 37 mil unidades para las tres ciudades-. Como resultado de lo anterior (misma oferta pero menores ventas) se presenta incremento en los tiempos de rotación -meses que se tardaría en vender la oferta actual¹³-, aunque los niveles registrados son aceptables para el mercado (3.2 meses en VIS y 8.2 meses para No VIS).

Gráfica 5: Rotación vivienda nueva
Meses para vender la oferta



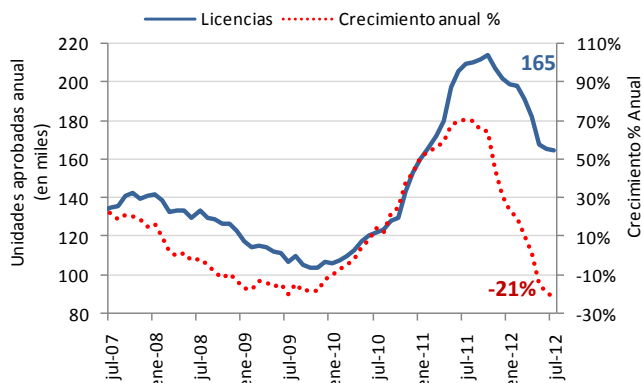
Fuente: Galería Inmobiliaria

Licencias de construcción e iniciaciones

Durante 2011 las licencias aprobadas para construcción de vivienda alcanzaron niveles históricamente altos, debido en parte al cambio de la norma que exigía a futuro mayores previsiones en materia de construcción sismo resistente lo que indujo que los constructores anticiparan la radicación de sus solicitudes hacia finales de 2010, para no quedar en el corto plazo cubiertos por esta norma. Con corte a julio de 2012 el nivel de unidades aprobadas en el acumulado anual es de 165 mil, con un decrecimiento de 21% frente al dato registrado un año atrás. La caída es más pronunciada en el caso de las unidades VIS (-31%) que en el de las No VIS (-14%).

¹³ Se estima con el promedio de ventas del último trimestre

Gráfica 6: Licencias de Construcción - Viviendas aprobadas
Datos acumulados anuales y crecimiento

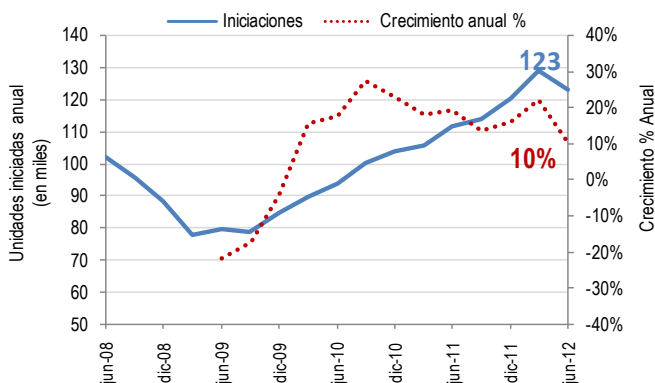


Fuente: DANE – 77 municipios

Por su parte, las iniciaciones de vivienda registraron al cierre del primer trimestre el nivel más alto de los últimos 5 años con 129 mil unidades, como resultado del rezago que existe entre las ventas y esta variable. Es decir, se estima que las iniciaciones que se presentan en un período son resultado de las ventas de entre 6 y 9 meses atrás. En este caso, las iniciaciones corresponden a los buenos niveles de ventas registrados a mediados de 2011.

Ahora bien, en el segundo trimestre de 2012 ya se registra una contracción de 16% de las unidades iniciadas frente al trimestre anterior, producto de la desaceleración de las ventas de finales de 2011.

Gráfica 7: Viviendas iniciadas
Datos acumulados anuales y crecimiento

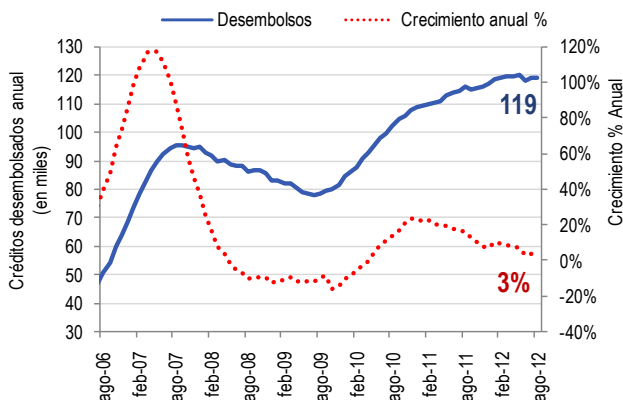


Fuente: DANE – 15 áreas

Desembolsos para vivienda

A agosto de 2012 el número de desembolsos (para vivienda nueva y usada) alcanzó para el total país 119 mil créditos, de los cuales 43% se destinaron a la adquisición de vivienda VIS y 57% a No VIS. El valor desembolsado asciende a \$8.4 billones de pesos con un crecimiento real de 5.1%.

Gráfica 8: Número de créditos desembolsados
Datos acumulados anuales y crecimiento

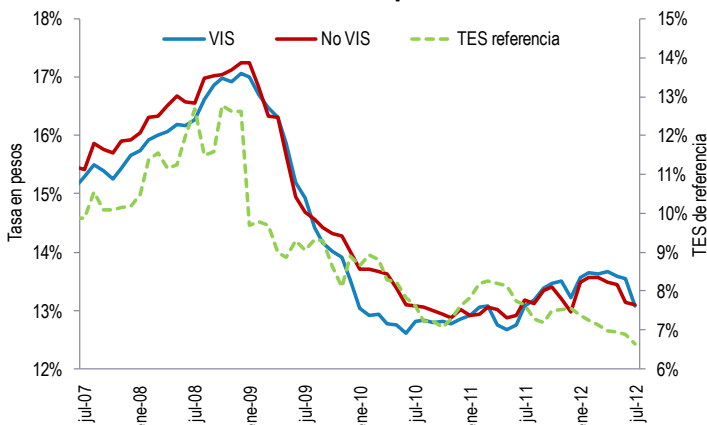


Fuente: Asobancaria. Incluye créditos directos, subrogaciones de constructor a individual y operaciones de leasing habitacional de los bancos.

Al igual que lo observado con las ventas, el crecimiento de los últimos meses es cada vez menor, con dinámicas similares tanto en VIS como en No VIS.

Con respecto a la tasa de interés de los créditos de vivienda, esta se ha incrementado ligeramente, aunque se mantienen en niveles bajos del 13%. Parte del incremento es atribuible al encarecimiento de la titularización como fuente de fondeo, como resultado de la eliminación del beneficio tributario a los ingresos de los títulos hipotecarios a finales de 2010.

Gráfica 9: Tasa de interés créditos de vivienda
Créditos en pesos

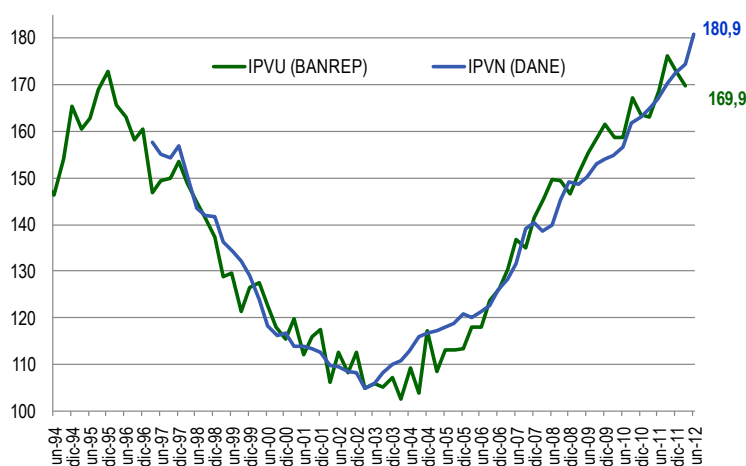


Fuente: Superintendencia Financiera – datos para Bancos

Precios de vivienda

Los precios reales de la vivienda continúan con su tendencia creciente superando el tope registrado en el año 95. A pesar del incremento, un estudio de Fedesarrollo¹⁴ que busca esclarecer si dichos precios pueden ser explicados por sus fundamentales o se encuentran desalineados, concluye que aunque han crecido más que otras variables, como el valor de los arrendamientos y los costos de la construcción, lo han hecho por debajo del precio de la tierra. Esta última variable es una de las más importantes a la hora de explicar el comportamiento creciente de los precios de la vivienda, lo que probablemente refleja las restricciones en la adquisición de tierra urbanizada.

**Gráfica 10: Índices de Precios de Vivienda Base 2006
IPVU (usada Banrep) e IPVN (nueva DANE)**



Fuente: DANE y Banco de la República

En resumen, después de alcanzar niveles históricos, las variables del sector de la construcción y financiación de vivienda empezaron a mostrar desaceleraciones –y en algunos casos caídas-, en gran parte como resultado del agotamiento de los recursos del subsidio a la tasa de interés de finales del año pasado y de las restricciones de suelo urbanizado y de provisión de servicios públicos, particularmente en Bogotá. Si se considera que la capital, con sus municipios aledaños, representa el 50% de las ventas del país y el 42% de los desembolsos, resulta imperativo revertir la tendencia que muestran las cifras.

Es de esperar que la entrada en vigencia del subsidio a la tasa de interés a partir de julio tenga un impacto positivo en la tendencia de las cifras, particularmente en la construcción y financiación de vivienda de interés social que es en donde se han concentrado las medidas.

¹⁴“¿Qué tan desalineados están los precios de la vivienda en Colombia?” - Fedesarrollo 2012 (Natalia Salazar, Roberto Steiner, Alejandro Becerra, Jaime Ramírez)

**Cuadro 3: Principales indicadores de la construcción y financiación de vivienda
(Crecimientos porcentuales del acumulado anual)**

	Crec. 2008	Crec. 2009	Crec. 2010	Crec. 2011	Acumulado anual	Crec. 2012
Ventas (unidades-3 ciudades)	-24%	21%	19%	12%	83 mil (sep11-ago12)	-3,5%
Ventas (unidades-7 ciudades)	-	-	18%	13%	95 mil (sep11-ago12)	-1,8%
Licencias de construcción (unidades aprobadas-77 mun)	-13%	-13%	43%	31%	165 mil (jun11-jul12)	-21,4%
Iniciaciones (unidades-23 mun)	-22%	-8%	29%	18%	104 mil (trim III 11–trim II 12)	11,3%
Iniciaciones (unidades-35 mun)		-4%	23%	16%	123 mil (trim III 11–trim II 12)	10,2%
Desembolsos valor* (bill. de \$ constantes a ago-12)	-6%	10%	35%	12%	\$8,4 billones (sep11-ago12)	5,1%
Desembolsos número* (núm. créditos desembolsados)	-12%	2%	28%	8%	119 mil (sep11-ago12)	3%

Fuentes: DANE, Galería Inmobiliaria y Asobancaria

*Incluye créditos directos, subrogaciones de constructor a individual y operaciones de leasing habitacional

Ahora bien, ante la incertidumbre sobre un menor crecimiento de la economía, sería posible plantear la reactivación del esquema para un segmento de la clase media, que adquiere viviendas con valor superior a VIS y que indudablemente daría un impulso significativo a la demanda de este sector que, por lo demás, genera mayor valor agregado para la economía.

También sería deseable que el Gobierno desarrollara políticas de acceso a vivienda usada y a mecanismos de arrendamiento, que faciliten la movilidad social y no generen distorsiones en el mercado. Un primer ejercicio de cuantificación del mercado total, adelantado en conjunto con la Galería Inmobiliaria, refleja la importancia que tienen la vivienda usada y el arriendo.

Cuadro 4: Mercado de la Vivienda en Colombia

Tamaño del mercado de vivienda en 2011*			
	Negocios realizados	Participación %	Valor de todos los negocios
Ventas vivienda nueva	130 mil	29%	\$20 billones
Ventas vivienda usada	100 mil	22%	\$9.6 billones
Arriendos	220 mil	49%	\$1.1 billones
Total	450 mil	100%	\$30.6 billones**

* En Colombia se tiene buena información sobre ventas y construcción de vivienda nueva, pero no sobre ventas de vivienda usada y sobre viviendas arrendadas. Con base en un censo de ventas de vivienda usada y arrendamientos elaborado por la Galería inmobiliaria para Bogotá en los estratos 4, 5 y 6; información de la Superintendencia de Notariado y Registro y un estudio sobre precios de la vivienda en Colombia realizado por Fedesarrollo, Asobancaria realizó un estimativo de las ventas de vivienda usada y de los negocios de arrendamiento y sus valores, a precios de mercado durante el 2011.

** Esta cifra equivale al 5% del PIB de 2011.

Colombia. Principales indicadores macroeconómicos

	2009	2010	2011					2012					2013
			T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Proy.	Proy.
PIB Nominal (COP MM)	504,6	543,7	147	152	155	161	616	161,2	164,3	166,3	174,0	665,8	713,7
PIB Nominal (USD B)	247	284	78	85	81	83	317	90,0	92,0	92,0	96,1	367,6	397,4
Crecimiento Real													
PIB real (% Var. Interanual)	1,7	4,0	5,0	5,1	7,5	6,1	5,9	4,7	4,9	4,0	4,9	4,6	4,4
Precios													
Inflación (IPC, % Var. Interanual)	2,0	3,2	3,2	3,2	3,7	3,7	3,7	3,4	3,2	3,0	3,0	3,0	2,71.
Inflación básica (% Var. Interanual)	2,7	2,6	2,8	3,1	3,0	3,2	3,2	3,0	1,9	2,0	2,8	2,8	...
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	2044	1914	1879	1780	1915	1943	1943	1792	1785	1808	1811	1811	1796
Tipo de cambio (Var. % interanual)	-8,9	-6,4	(2,5)	-7,1	6,4	1,5	1,5	-4,7	0,2	1,6	-5,4	-6,8	-0,8
Sector Externo													
Cuenta corriente (% del PIB)	-2,0	-3,1	-2,3	-2,5	-3,5	-3,1	-3,0	-2,0	...	...	...	-2,9	...
Cuenta corriente (USD mmM)	-5,0	-8,9	-1,8	-2,2	-2,8	-2,5	-9,4	-1,8	...	...	...	-9,4	...
Balanza comercial (USD mmM)	2,1	2,0	1,2	1,7	0,9	-0,6	3,2	1,4	...	...	...	...	...
Exportaciones F.O.B. (USD mmM)	32,6	39,5	12,5	14,5	14,2	0,3	41,5	15,2	...	...	...	...	...
Importaciones F.O.B. (USD mmM)	30,5	37,5	11,3	12,7	13,3	0,9	38,3	13,8	...	...	...	...	...
Servicios (neto)	-2,8	-3,5	-0,9	-1,0	-1,0	-1,2	-4,2	-1,1	...	...	...	...	...
Renta de los factores	-9,3	-11,9	-3,2	-4,0	-4,2	-3,7	-15,1	-4,2	...	...	...	...	...
Transferencias corrientes (neto)	4,6	4,5	1,1	1,1	1,4	1,4	5,0	1,1	...	...	...	...	...
Inversión extranjera directa (USD mM)	7,1	6,7	3,5	3,0	3,8	2,9	13,3	3,7	...	...	...	...	...
Sector Público (acumulado)													
Bal. primario del Gobierno Central (% del PIB)	-1,1	-1,1	...	...	...	...	-0,1	...	...	...	...	0,2	...
Bal. del Gobierno Central (% del PIB)	-4,1	-3,9	0,6	1,3	0,9	-2,8	-2,8	...	...	...	...	-2,4	-2,2
Bal. primario del SPNF (% del PIB)	0,9	-0,1	...	...	...	...	1,1	...	...	...	...	0,1	...
Bal. del SPNF (% del PIB)	-2,4	-3,1	1,2	2,5	2,3	-1,8	-1,8	...	...	...	...	-1,2	-1,0
Indicadores de Deuda													
Deuda externa bruta (% del PIB)	22,7	22,4	20,4	20,7	21,7	22,8	22,8	20,6	...	...	...	...	...
Pública (% del PIB)	15,7	13,7	12,0	11,9	12,5	12,9	12,9	11,9	...	...	...	...	...
Privada (% del PIB)	7,0	8,7	8,4	8,8	9,2	10,0	10,0	8,8	...	...	...	...	...
Deuda del Gobierno(% del PIB, Gob. Central)	37,7	38,4	36,3	34,2	35,1	...	35,4	...	...	...	...	35,1	33,9

Fuente: PIB y Crecimiento Real – DANE y Banco de la República, proyecciones Asobancaria. Sector Externo – DANE y Banco de la República, proyecciones MHCP. Sector Público y respectivas proyecciones - MHCP. Indicadores de deuda – DANE, Banco de la República, Departamento Nacional de Planeación; proyecciones DNP y MHCP.

Colombia. Estados financieros*

	ago-12 (a)	jul-12	ago-11 (b)	Var real anual entre (a) y (b)
Activo	315.973	312.900	278.200	10,2%
Disponible	20.082	19.911	16.040	21,4%
Inversiones	58.931	59.172	57.440	-0,5%
Cartera Neta	207.590	205.421	177.931	13,1%
Consumo Bruta	62.855	61.883	52.393	16,3%
Comercial Bruta	130.732	129.684	114.363	10,9%
Vivienda Bruta	17.414	17.310	14.364	17,6%
Microcrédito Bruta	6.254	6.041	5.113	18,6%
Provisiones**	9.665	9.497	8.302	12,9%
Consumo	3.983	3.886	3.059	26,3%
Comercial	4.948	4.897	4.587	4,6%
Vivienda	421	418	410	-0,6%
Microcrédito	313	296	246	23,5%
Otros	29.370	28.396	26.790	6,3%
Pasivo	271.737	269.114	241.363	9,2%
Depósitos y Exigibilidades	202.994	196.380	176.687	11,4%
Cuentas de Ahorro	97.555	93.464	90.574	4,5%
CDT	65.491	63.293	48.453	31,1%
Cuentas Corrientes	33.389	32.781	31.634	2,4%
Otros	6.559	6.841	6.026	5,6%
Otros pasivos	68.743	72.734	64.676	3,1%
Patrimonio	44.236	43.787	36.837	16,5%
Ganancia/Pérdida del ejercicio	4.302	3.834	3.787	10,2%
Ingresos por intereses	17.235	14.909	12.743	31,2%
Gastos por intereses	6.696	5.781	2.759	135,4%
Margen neto de Intereses	10.527	9.118	8.591	18,8%
Ingresos netos diferentes de Intereses	6.479	5.707	5.715	9,9%
Margen Financiero Bruto	17.006	14.824	14.306	15,3%
Costos Administrativos	7.808	6.796	7.004	8,1%
Provisiones Netas de Recuperación	2.260	1.928	1.316	66,5%
Margen Operacional	6.938	6.101	5.986	12,4%
Indicadores				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	2,87	2,91	2,78	0,08
Consumo	4,71	4,70	4,44	0,27
Comercial	1,94	2,03	1,94	0,00
Vivienda	2,47	2,48	2,83	-0,35
Microcrédito	4,73	4,67	4,60	0,13
Cubrimiento**	158,96	155,59	164,50	-5,54
Consumo	134,54	133,51	131,59	2,96
Comercial	194,63	186,06	206,71	-12,08
Vivienda	97,59	97,33	101,13	-3,54
Microcrédito	105,84	105,02	104,55	1,29
ROA	2,11%	2,12%	2,02%	0,1%
ROE	15,41%	15,59%	15,37%	0,0%
Solvencia	n.d	15,88%	14,39%	n.d.

1/ Calculado como la diferencia entre ingresos y gastos por intereses menos Prima amortizada de cartera - cuenta PUC 510406

2/ Indicador de calidad de cartera en mora = Cartera Vencida /Cartera Bruta.

*Datos mensuales a Agosto de 2012 del sistema bancario. Cifras en miles de millones de pesos. Fuentes y cálculos Asobancaria.

** No se incluyen otras provisiones. El cálculo del cubrimiento tampoco contempla las otras provisiones