



superfinanciera



@SFCsupervisor



superintendencia.financiera



**Síguenos en nuestras redes
sociales usando**

#PregúnteleAlaSuperfinanciera

Bogotá, Febrero 20 de 2020

Perspectivas de la financiación de vivienda en Colombia

Jorge Castaño Gutiérrez

Superintendente Financiero de Colombia



11° Foro de vivienda

Una mayor dinámica del financiamiento de vivienda requiere:

Entidades financieras
sólidas y un entorno de
financiación **sostenible**.

Constructores en capacidad
de brindar una **oferta**
atractiva y viable.

Soluciones de vivienda
que generen **confianza**.

Una industria **innovadora** que optimice
los procesos de la cadena de valor de la
construcción.

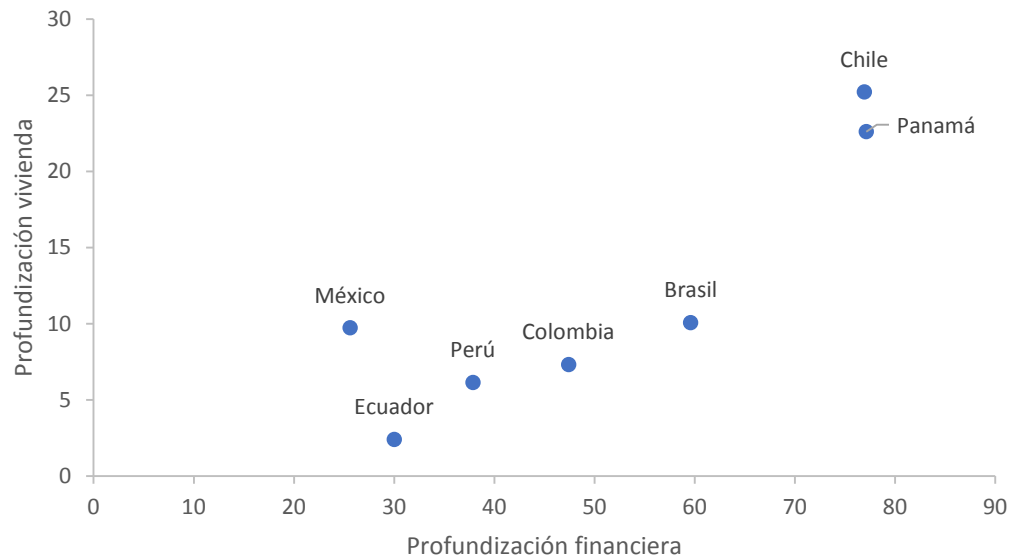
Hogares en **capacidad**
de atender sus
obligaciones.



**¿Tenemos un entorno de
financiación adecuado?**



Los hechos revelan que los países con **mayor profundización financiera** coinciden con los de **mayor cartera de vivienda**



Una economía que crece por encima de sus pares regionales, con una evidente recomposición demográfica, naturalmente debe migrar a mayores indicadores de profundización de la cartera.

El financiamiento debe ser responsable y sostenible.

¿Cómo estamos creciendo?

La cartera de consumo crece alrededor del 11,5% impulsada por crecimientos **focalizados** que, al ser aislados, revelan que alrededor del 70% de la cartera crece en niveles cercanos al **5,2%**.

Para los establecimientos de crédito en general, este crecimiento se mantiene en la **senda del largo plazo**.

El portafolio de **libranza** (de menor riesgo) caracteriza el crecimiento.

La tendencia de crecimiento de la cartera vencida se mantiene en niveles **cercanos a cero**.



La financiación a empresas en el portafolio comercial **se mantiene**. La tasa de crecimiento negativa, al cierre de 2019, obedece a prepagos y castigos de obligaciones significativas para el sistema.

¿Qué elemento está marcando el **interés del Supervisor** y sus actuaciones?

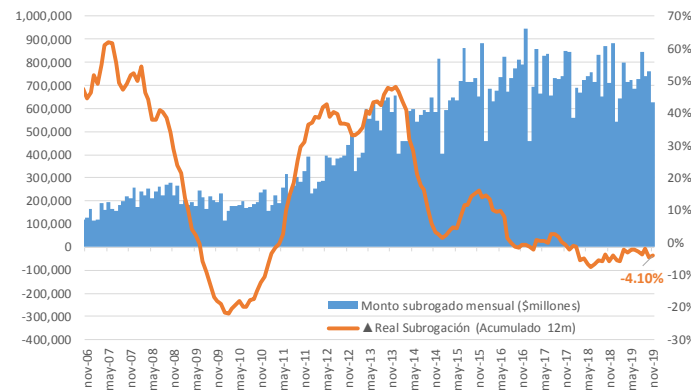
- a. Altos crecimientos **focalizados**.
- b. Extensión de **plazos**.
- c. Estrategias masivas de **compra de cartera** y consolidación de deudas.



¿Existen recursos para mantener activa la oferta de soluciones de vivienda?

La menor dinámica del crédito y el comportamiento de sus indicadores de calidad se asocian a la coyuntura del sector

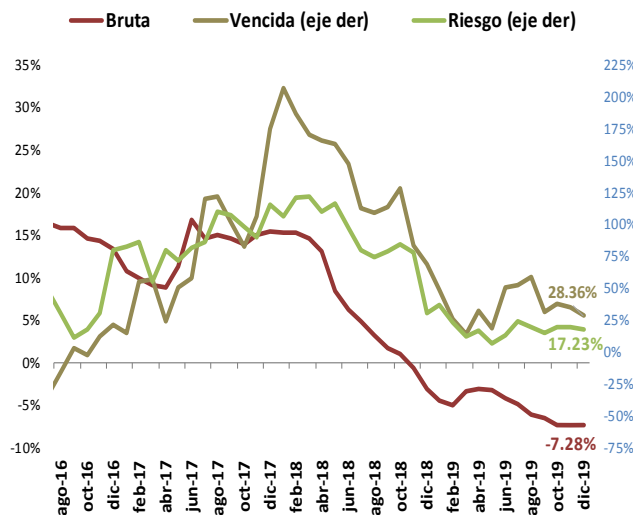
Desembolsos al constructor



El nivel de desembolsos anual (\$8,5 billones) cayó en -4,10% real.

A partir de junio de 2018 se observa un quiebre de tendencia.

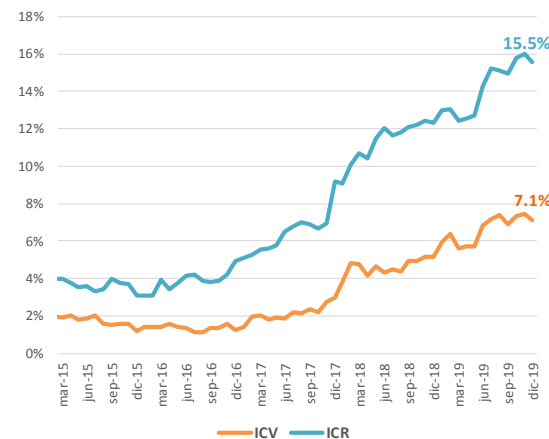
Cartera de construcción residencial del sistema + FNA



El saldo bruto continúa contrayéndose.

La cartera vencida y la riesgosa se desacelera frente al valor reportado en julio de 2019.

Indicadores de calidad



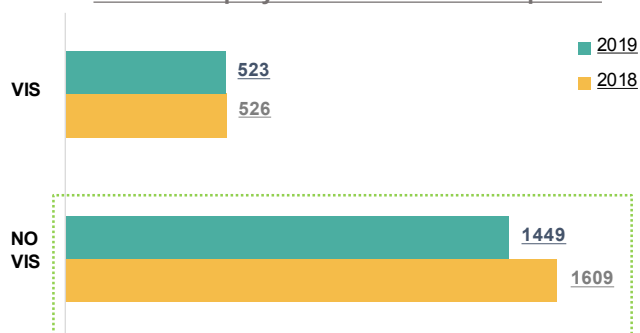
El deterioro de la calidad por mora y riesgo obedece a un efecto estadístico de base dado el bajo crecimiento.

La menor dinámica del crédito y el comportamiento de sus indicadores de calidad se asocian a la coyuntura del sector

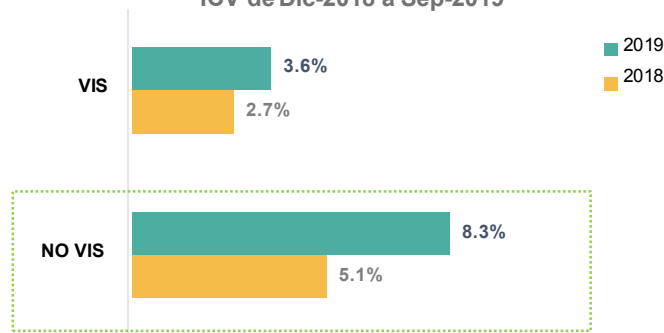
Principales indicadores de constructor residencial de Dic-2018 a Sep-2019

Entidad	No Proyectos		Saldo a Cap (\$mill)	%Saldo a Cap	Índices de calidad		Índices de cubrimiento	
		% Proyectos			Vencida	Riesgo	Vencida	Riesgo
E1	662	32.00%	3,613,338	32.64%	8.28% ▲	12.68% ▲	88.4% ▼	57.7% ▲
E2	454	21.94%	2,755,180	24.89%	8.57% ▲	13.68% ▲	52.4% ▼	32.8% ▼
E7	172	8.31%	1,139,636	10.29%	1.21% ▼	16.34% ▲	229.0% ▲	16.9% ▼
E4	276	13.34%	994,281	8.98%	4.14% ▲	13.89% ▲	98.2% ▼	29.2% ▼
E3	182	8.80%	965,814	8.72%	6.58% ▲	20.64% ▲	74.7% ▲	23.8% ▲
E6	178	8.60%	728,947	6.58%	4.97% ▼	9.63% ▼	120.9% ▲	62.3% ▲
E5	78	3.77%	501,193	4.53%	13.58% ▲	34.13% ▲	70.4% ▼	28.0% ▲
E8	67	3.24%	372,682	3.37%	9.32% ▲	26.95% ▲	77.1% ▲	26.6% ▲
Total general	2,069	100.00%	11,071,073	100.00%	7.16% ▲	15.36% ▲	79.0% ▼	36.8% ▲

Número de proyectos de Dic-2018 a Sep-2019



ICV de Dic-2018 a Sep-2019

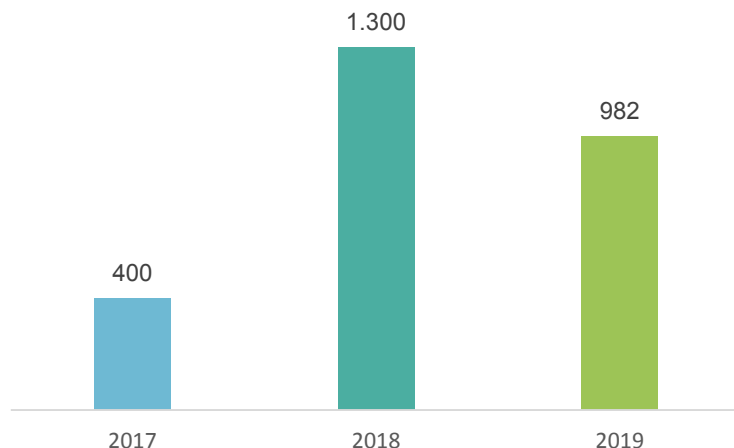


Fuente: SFC – Encuesta a 8 intermediarios para análisis del sector constructor residencial

E: Entidad

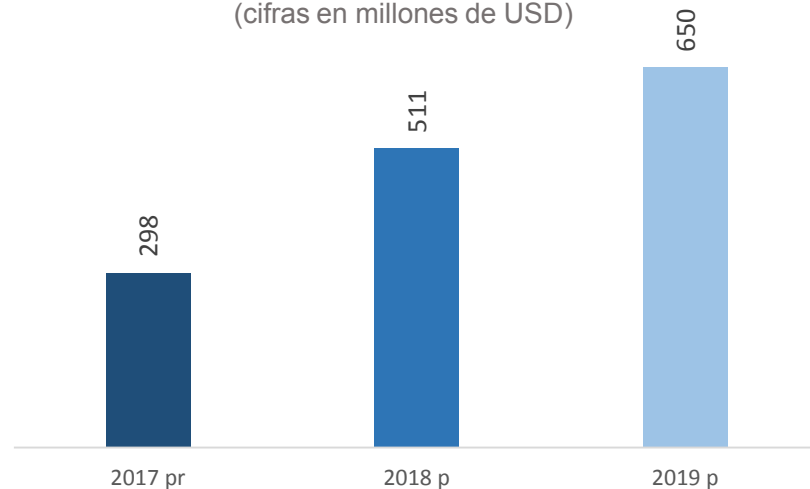
El sistema financiero ofrece fuentes de financiamiento adicionales para **satisfacer el apetito de recursos por nuevos proyectos**

Emisiones de títulos desde el sector constructor
(miles de millones de pesos)



Fuente: SFC

Flujos de inversión extranjera directa construcción
(cifras en millones de USD)



Fuente: BanRep
pr: Preliminar1

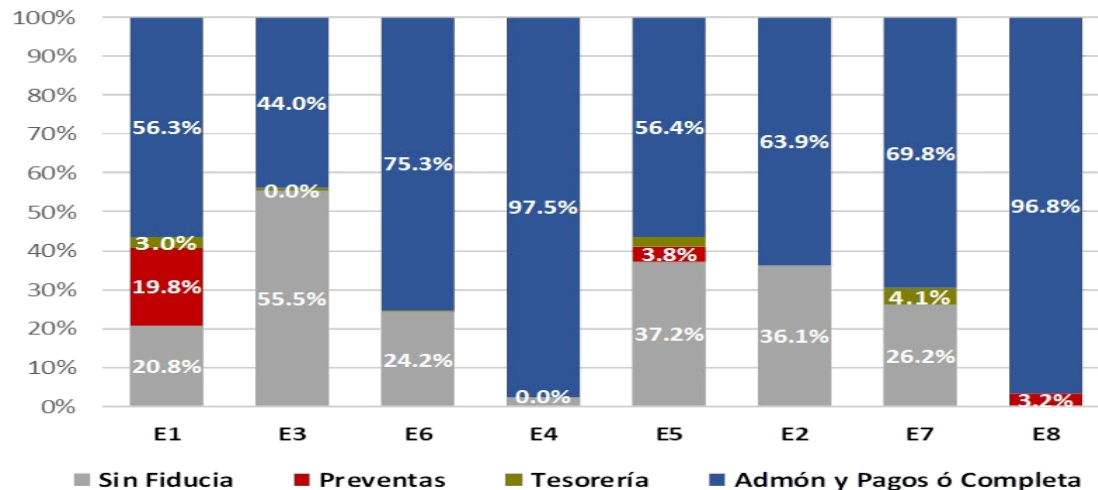
Pese a las señales mixtas del sector, el mercado de capitales y la inversión extranjera directa son **alternativas** al financiamiento tradicional del sector.

The background of the image features a dark, moody city skyline at night. Overlaid on this are the silhouettes of several people, likely in business attire, standing and looking in various directions. A complex network of interlocking gears is superimposed over the scene, with some gears appearing larger and more prominent than others. Faint binary code (0s and 1s) is scattered across the image, particularly in the upper left and right areas, adding a technological or digital theme. The overall color palette is dark, with shades of blue, grey, and black, punctuated by a warm, golden-yellow glow emanating from behind the central text.

**¿Están los compradores de vivienda
mejor protegidos?**

La fiducia completa se consolida como el mecanismo de administración y financiación de recursos **más importante para la construcción de vivienda nueva**

Composición de fuentes de financiación constructor



Una alta proporción de proyectos financiados cuentan con fiducia completa, que brinda mayor confianza a los compradores de vivienda nueva, el reto está en promover el **acceso y uso** de este mecanismo por parte de los constructores.

Mecanismos de protección adicionales ante el riesgo de colapso en edificaciones nuevas:



A partir de febrero de 2021 será obligatoria esta protección para nuevos proyectos*

Seguros obligatorios incendio y terremoto: necesidad de mejorar el esquema de subasta en beneficio del consumidor

Oportunidades de mejora en **el proceso licitatorio de seguros** asociados a crédito hipotecario:

- **Promover mecanismos** que permitan vincular un mayor número de participantes en las licitaciones de seguros hipotecarios, considerando que la cantidad de aseguradoras oferentes no se profundiza.
- **Fomentar la formación** de tarifas más competitivas en la cadena de aseguramiento hipotecario.
- **Introducir nuevas tecnologías** en los procesos de recaudo, buscando menores costos y eficiencia para los consumidores.
- **Definir criterios** más objetivos para la determinación del costo de recaudo.
- **Dar a conocer** la tasa de prima adjudicada consolidada para que los consumidores puedan tomar decisiones informadas.

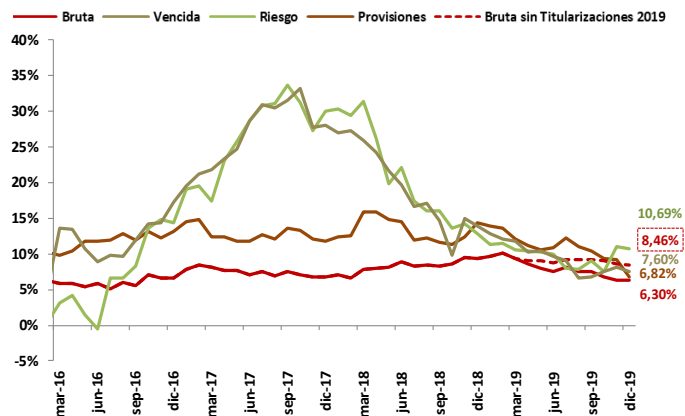




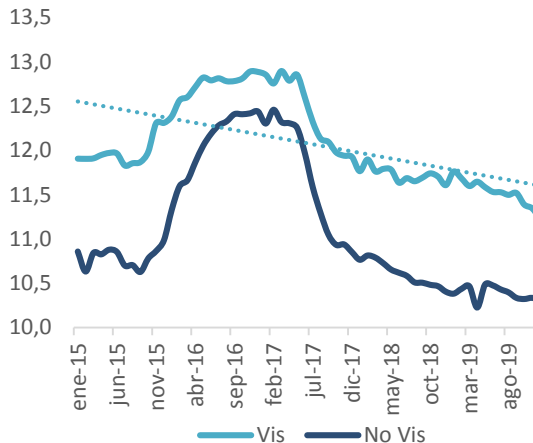
**¿En qué condiciones se están
financiando los hogares?**

La cartera hipotecaria continúa creciendo en terreno positivo (6,82%), siendo el **segundo portafolio con mayor dinamismo después de consumo**

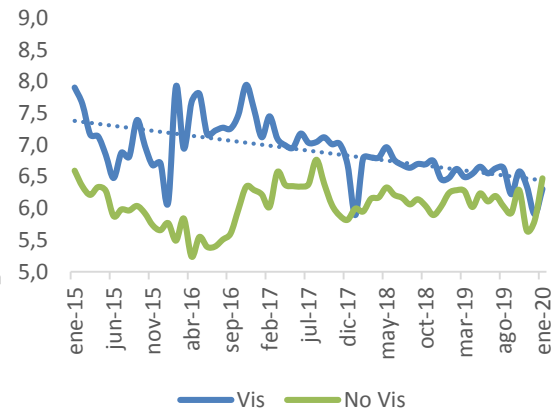
Cartera de vivienda



Tasas en pesos

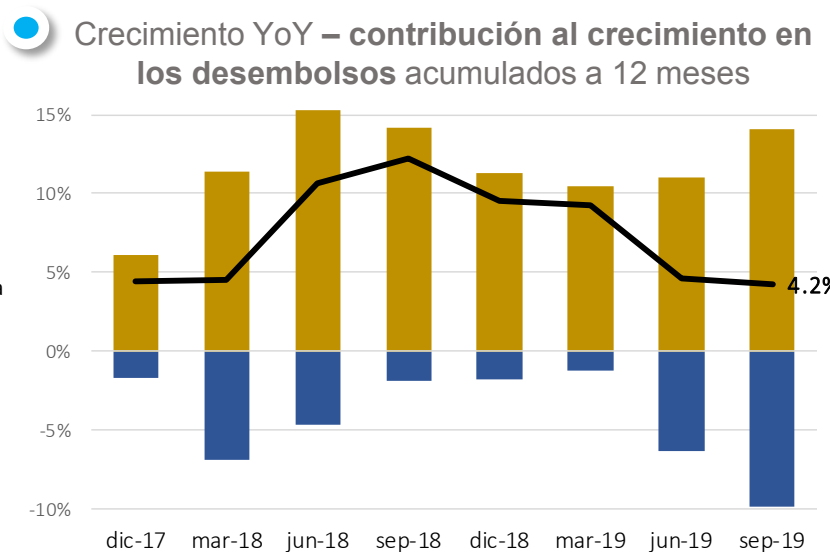
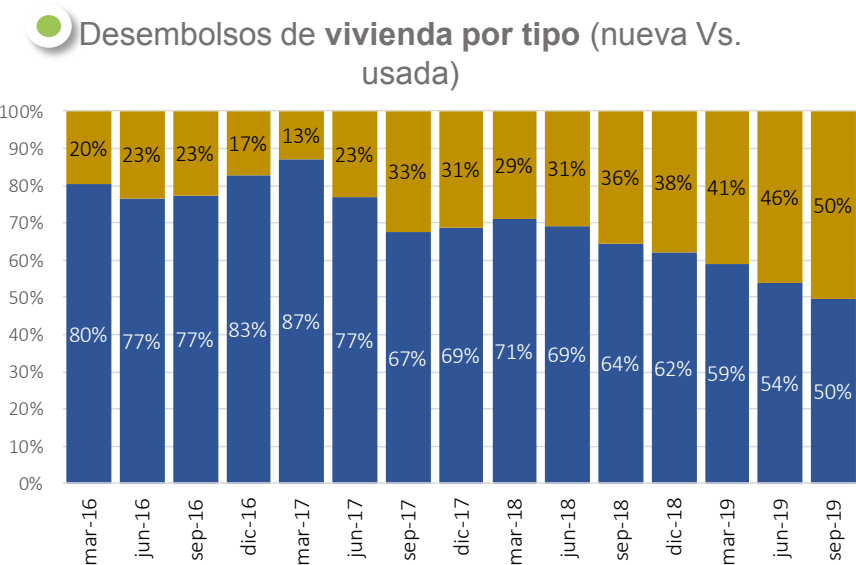


Tasas en UVR



Las tasas de interés bajas generan un ambiente favorable para la compra de vivienda, especialmente, en el portafolio denominado en pesos.

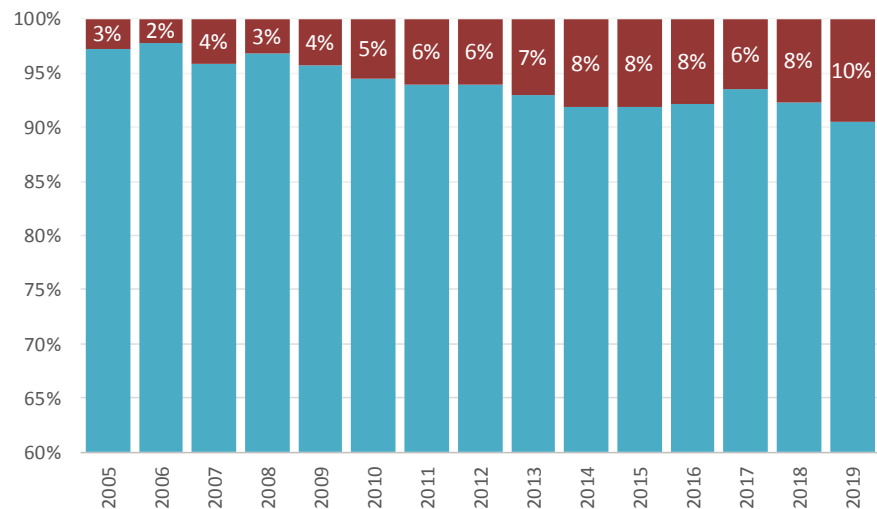
La cartera de vivienda usada contribuye positivamente al total de la hipotecaria, compensando el menor **dinamismo de los desembolsos de vivienda nueva**



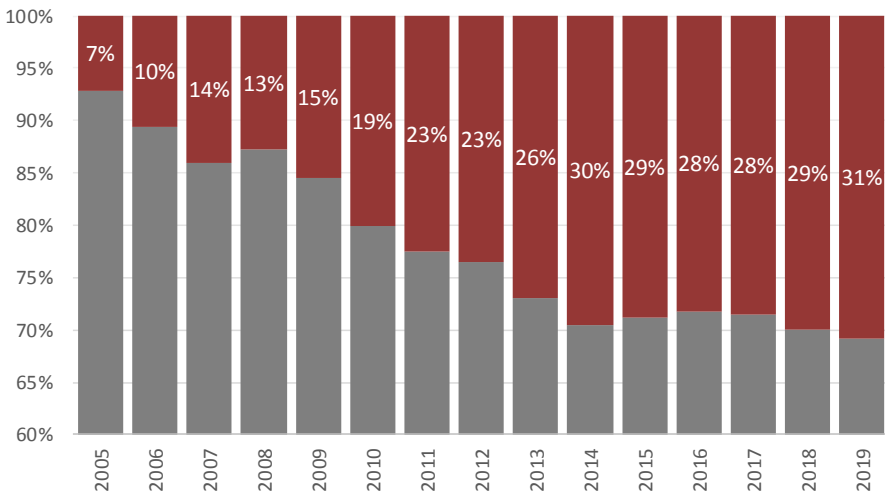
Consistente con el actual ciclo hipotecario, la cartera VIS **ha ganado importancia en los desembolsos**. En contraste, la financiación de inmuebles de mayor valor se ha venido reduciendo.

Los desembolsos a inversionistas* han aumentado siendo inferiores en el segmento Vis (10%), frente al No Vis (31%)

Vivienda Vis



Vivienda No Vis



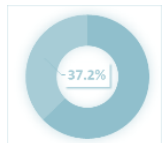
(*) Más de un crédito hipotecario

La compra de vivienda **como inversión** también hace parte de la dinámica reciente de la cartera

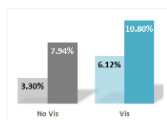


“Inversionista”

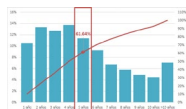
Deudores con más de un desembolso de crédito de vivienda



37,2% son deudores cuyo primer crédito vivienda fue **VIS**, y representan el 17,5% del saldo de esta cartera.



5 años después de originado, **6,12%** terminan con el crédito en “riesgo”.. En No Vis, esta proporción es **3,30%**.



61,6% finalizan el primer crédito en **5 años**. En No Vis, **63,1%** lo hace en **3 años**.

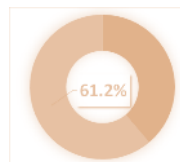


El **66,2%** obtienen un segundo crédito para financiar vivienda **No VIS**. En No Vis, **8,23%** obtienen un segundo crédito para **VIS**.

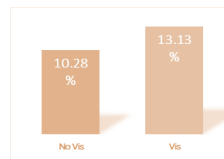


“Vivienda familiar”

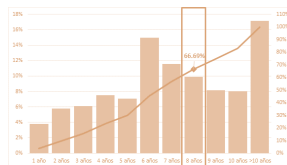
Deudores con un sólo desembolso de crédito de vivienda



61,2% son deudores que su primer crédito es **VIS** y representan el **36,9%** del saldo de esta cartera.



8 años después de originado, **13,1%** terminan con el crédito en “riesgo”. En No Vis, esta proporción es **10,3%**.

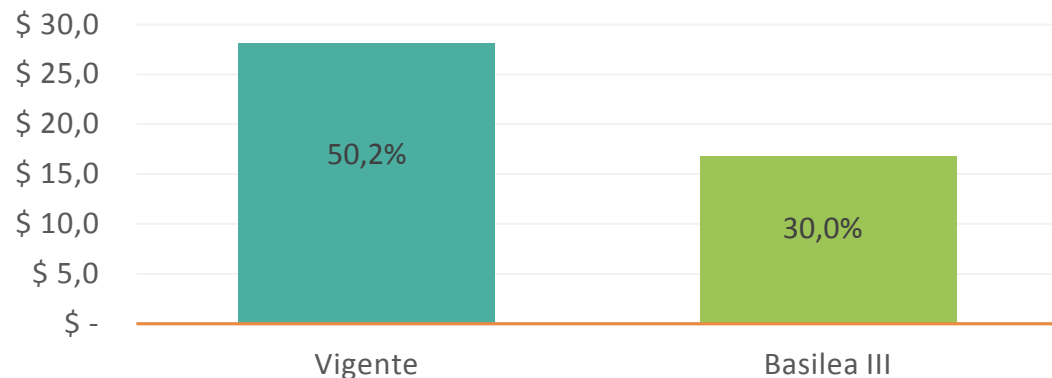


66,7% finalizan su crédito en **8 años**, cabe resaltar que un **17,1%** tiene una duración de más de **10 años**. En No Vis, **70,9%** finaliza su crédito en **6 años**.

Fuente: SFC: F341; operaciones activas de crédito, primer desembolso realizado hasta Dic2014, teniendo en cuenta que aproximadamente 50% de los deudores obtienen un segundo crédito hasta los 5 años después del desembolso del primer crédito, se excluyeron operaciones “prepagadas”. La población analizada fue 1,07 millones de deudores, de los cuales 19,4% se clasifican como inversionistas según la definición establecida.

La convergencia a Basilea III en el marco de solvencia de los EC incentivaría la colocación de **vivienda por el menor consumo de capital regulatorio**

Ponderación promedio del **crédito hipotecario y del leasing habitacional** familiar como proporción de los APNR



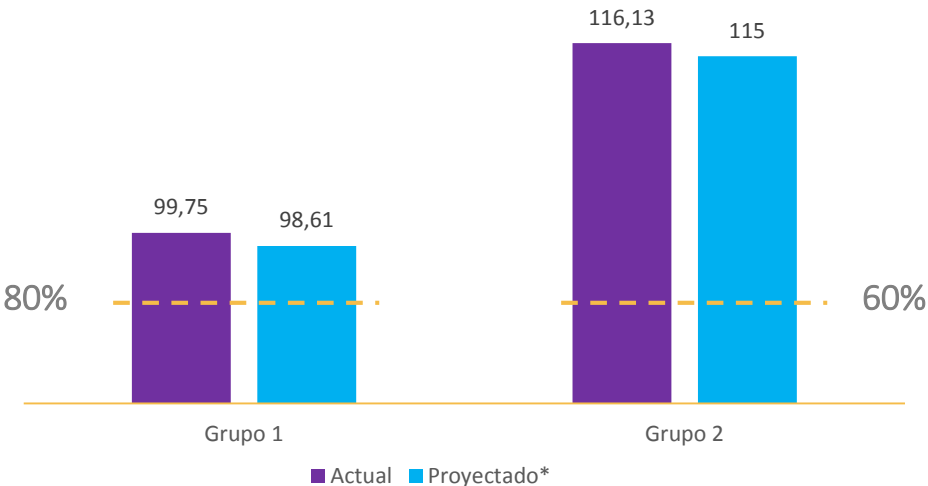
0,27 pps

Aumento en el indicador de **solvencia total**.

El menor consumo de capital para el sistema financiero podría impulsar **la colocación de créditos en cerca de \$30 billones** (bajo el supuesto de que se mantengan los niveles actuales de solvencia).

El actual crecimiento de la cartera hipotecaria no genera mayores requerimientos de fondeo para cubrir el CFEN

Proyección del impacto en el Coeficiente de Financiamiento Estable Neto (CFEN)



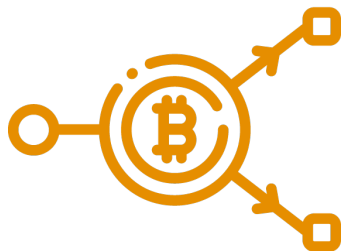
Escenarios de crecimiento de la cartera hipotecaria de las entidades: se mantiene el cumplimiento del CFEN.
Por tanto, la sensibilidad del CFEN al crecimiento proyectado de la cartera de vivienda es bajo.

Fuente: SFC – F110. (*) Escenario proyectado bajo un crecimiento de la cartera de vivienda del 8,8%, incluyendo titularizaciones. Las entidades del grupo 1 son los bancos cuyo activo significativo es mayor o igual al 2% del total del activo bancario y las entidades del grupo 2 son los demás EC que tengan cartera como grupo de activo significativo.
Grupo 1: Bancos cuyo activo representa el 2% o más de los activos del sector bancario.
Grupo 2: Bancos cuyo activo representa menos del 2% de los activos del sector bancario y demás establecimientos de crédito cuyo activo significativo sea la cartera.
Para propósitos del ejercicio, en el grupo 2 se incluye información para bancos y compañías de financiamiento.

A hand in a dark suit jacket points at a futuristic digital dashboard. The dashboard features a world map with location pins, a pie chart, a bar chart, and a line graph. The background is a dark blue cityscape at night.

¿Avanzamos en un proceso de
innovación de todos los actores?

Incorporar la revolución tecnológica en el sector constructor permitirá **gestionar los riesgos de la actividad y ganar economías de escala**



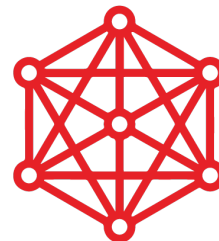
Blockchain “transparencia e inmutabilidad”

- Contratos inteligentes “*smart contracts*”.
- Trazabilidad en el registro para evitar fraudes.
- Tiempos de registro inmediatos y reducción de costos.
- Automatización de pagos y gestión de flujos.
- **Caso:** Supernotariado y Registro.



PropTech “eficiencia en la cadena de valor”

- Realidad virtual para constructores y clientes.
- Property Management Software.
- Peer to peer (P2P).
- Coworking.
- Internet de las cosas.



ConTech “*Startups* al servicio del sector”

- Software para el proceso constructivo.
- Uso de drones y sensores para el seguimiento de obra.
- Realidad virtual y aumentada para la formación de trabajadores.
- Administración de riesgos laborales.

**Descárguela
en su
dispositivo**



#LaSuperSomosTodos

super@superfinanciera.gov.co

www.superfinanciera.gov.co

