

Bogotá, marzo 17 de 2021

Perspectivas de la financiación de vivienda desde el sector financiero

Jorge Castaño Gutiérrez

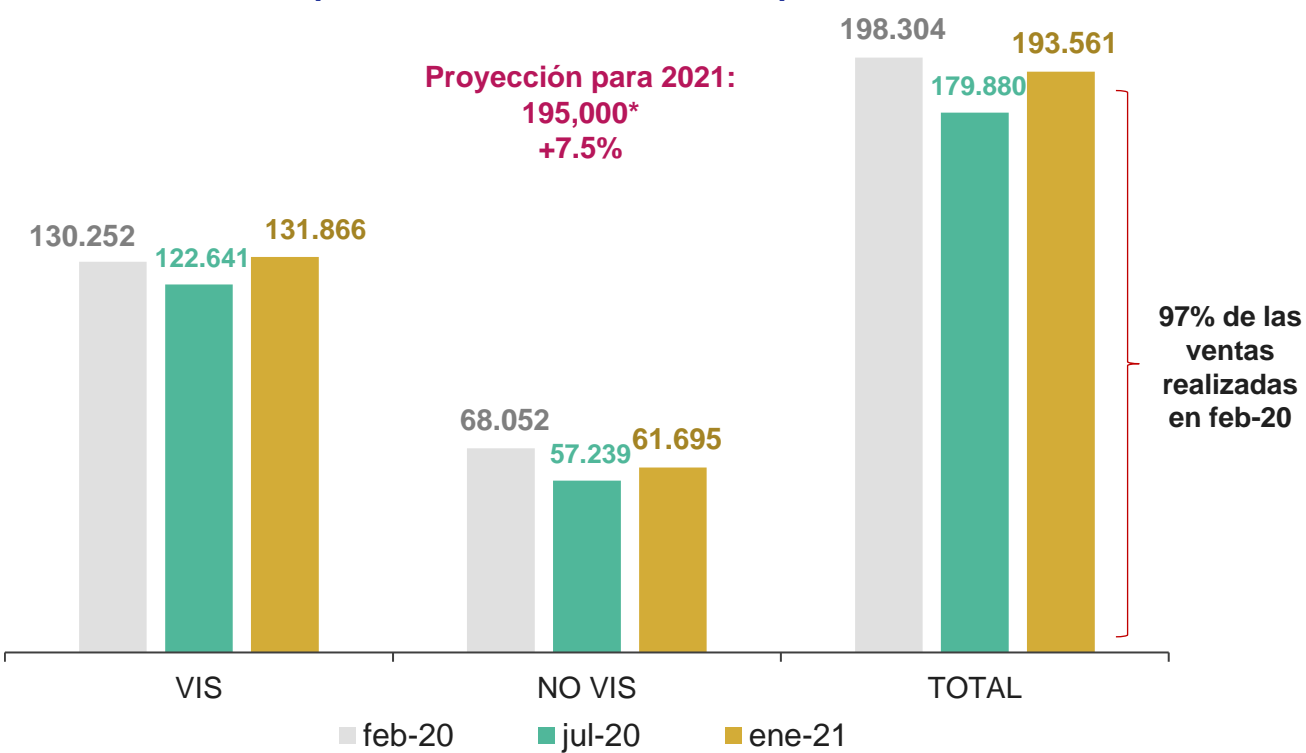
Superintendente Financiero de Colombia



XII Foro de Vivienda de Asobancaria

La actividad edificadora es un factor estratégico en la reactivación: las ventas se mantienen y la disposición a comprar vivienda se consolidará

Evolución ventas de vivienda nueva
(Acumuladas 12 meses)



Fuente: Coordinada Urbana
 *Camacol

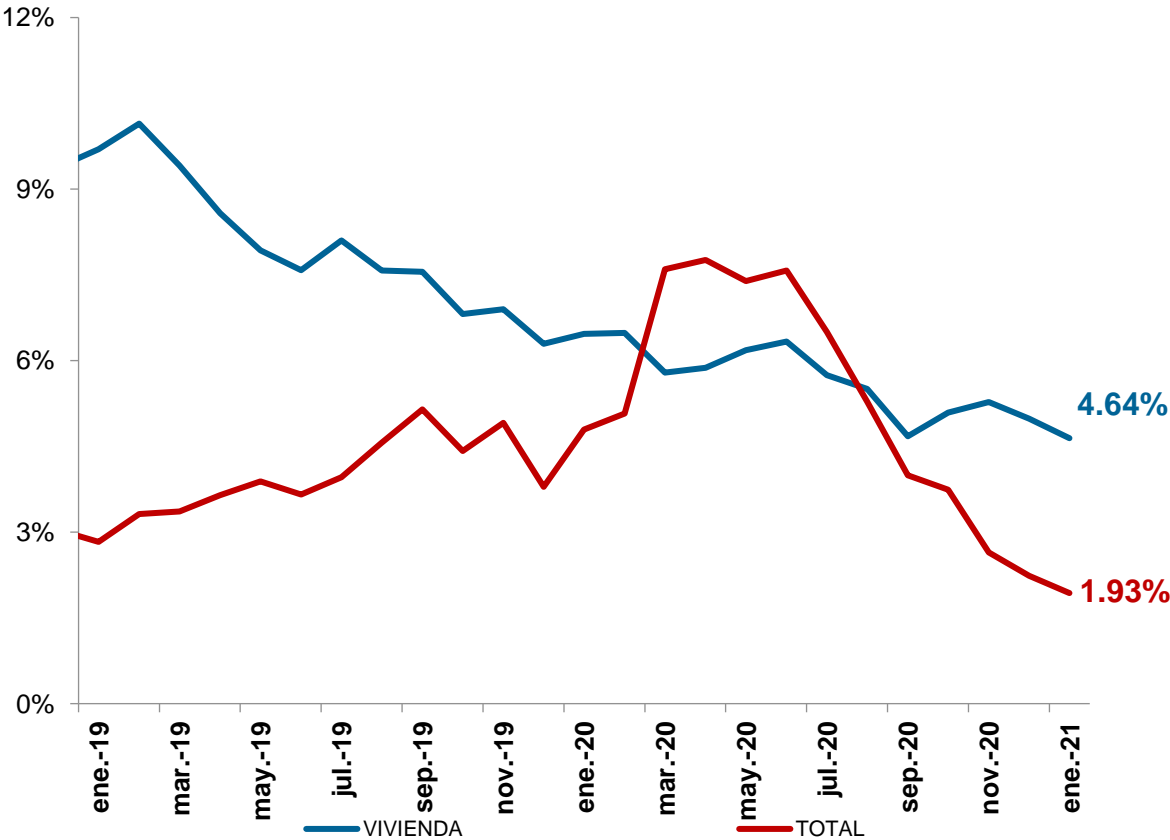
Disposición a comprar vivienda por ciudades
(Fedesarrollo)

Ciudad/Balance (%)	2020		2021
	Febrero	Julio	Febrero
Bogotá	-9,9	-35,9	-7
Medellín	15,5	-29,5	-35
Cali	19,6	-11,4	-5,7
Barranquilla	21,2	-34	-21,4
Bucaramanga	19,5	-54,6	-2
Total	0,4	-31,8	-12,9

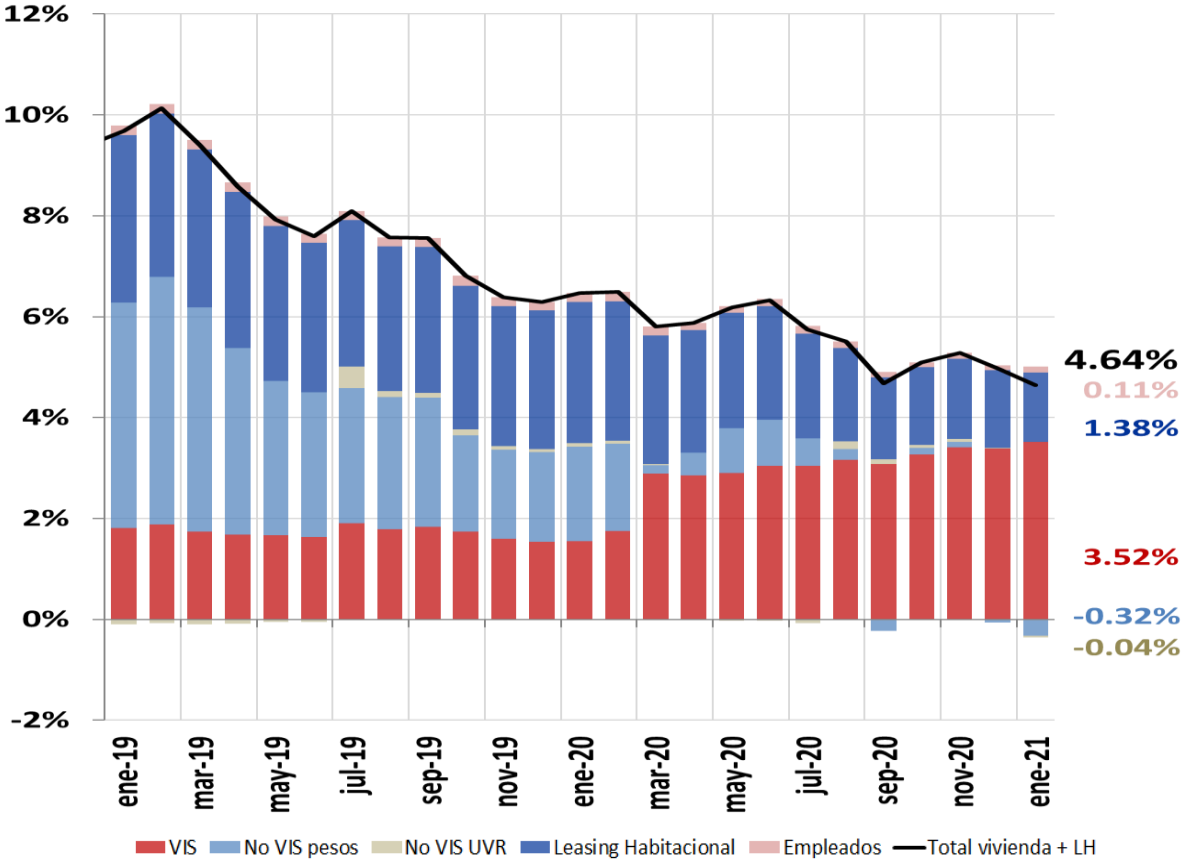
Para el 2021 se espera que la inversión en vivienda alcance los \$35 billones, lo que significa un incremento del 4.1% frente al 2020.

La cartera de vivienda creció 2.4 veces por encima de la cartera total, impulsada principalmente por los programas del Gobierno en VIS y leasing

Crecimiento real de la cartera de vivienda
(Referencia total, YoY)

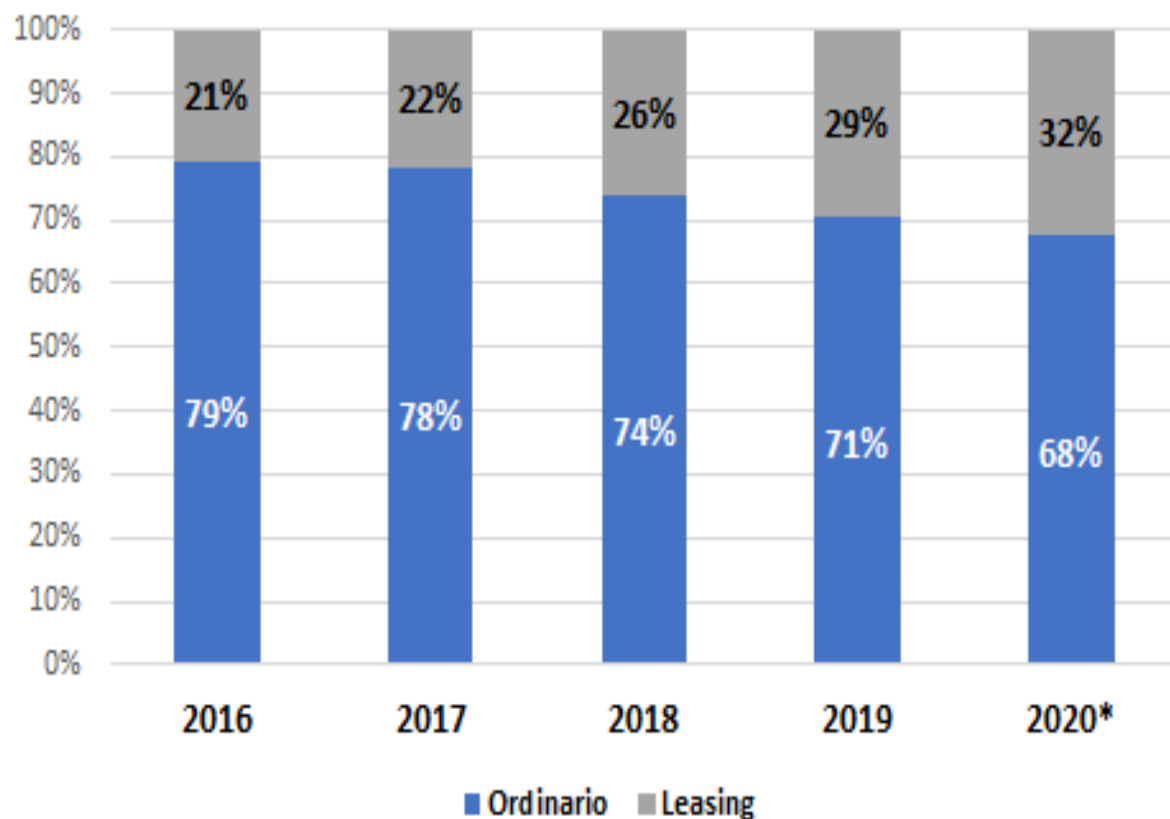


Estructura del crecimiento de la cartera bruta
(Por producto)



En No VIS hay elementos que permiten pensar en una dinamización: tasas históricamente bajas y un apetito creciente por leasing

Principales tendencias de financiación
(Por producto)



Estado actual de la financiación de vivienda
(Para compra y venta)

Adquisición



Saldo de vivienda

\$82.1b
(+\$4.9b)

Desembolsos

\$1.5b
(-\$413mm)

Tasa

11.28%
(-0.66pp)

Construcción



Saldo de cartera

\$20.1b
(-\$1.6b)

Tasa

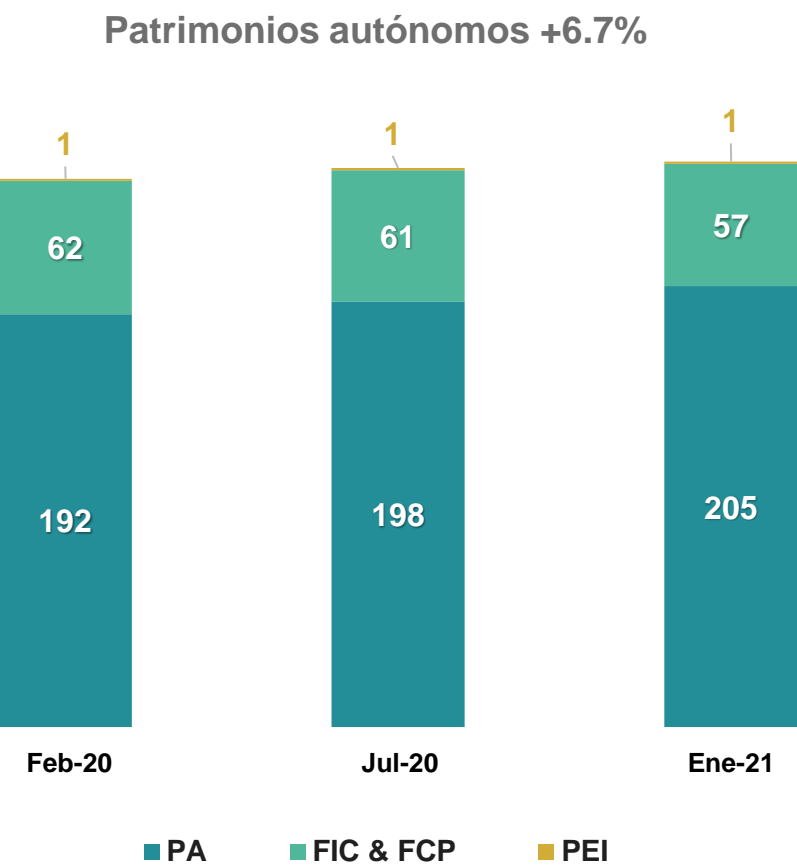
5.8%
(-0.9pp)

Adicionalmente, continúa el dinamismo en los vehículos de inversión inmobiliaria

1. Principales tendencias de financiación (Por producto)

	Inmuebles 	AUM 	Inversionistas 
	939	\$51,7 B	18.804
	Número de Vehículos	Activos Administrados	Número Inversionistas
FIC & FCP	57	\$25.1 Bill.	11.151
PA	205	\$19.7 Bill	2.272
PEI	1	\$6.9 Bill	4.581

2. Evolución - número de vehículos (Cohortes 2020, crec YoY)



Fuente: SFC, cifras preliminares a enero de 2021.

3. Sociedades de financiación colaborativa: una nueva licencia

En 2020 la **tasa de aprobación** de empresas superó la de hogares y para 2021 se espera una mejor dinámica para la cartera de vivienda



Hogares

Tasa de aprobación consumo

28,1%

2.429.307 aprobaciones

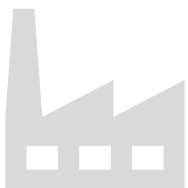
Ene-21: 29,5%; 0,4 mill aprobaciones

Tasa de aprobación vivienda

65,8%

264.314 aprobaciones

Ene-21: 60,3%; 34,4 mil aprobaciones



Empresas

Tasa de aprobación comercial

83,7%

302.820 aprobaciones

Ene-21: 82,4%; 36,2 mil aprobaciones

Tasa de aprobación microcrédito

86,8%

853.406 aprobaciones

Ene-21: 88,0%; 104 mil aprobaciones

Las medidas adoptadas por las autoridades han contribuido a amortiguar el choque y a apoyar la reactivación

Seguimiento al Programa de Acompañamiento a Deudores (PAD)

1

Monto directo redefinido

Cartera Constructor: **\$865,98 mm**
Deudores: **270**

Créditos de Vivienda y leasing: **\$3.2b**
Deudores: **31352**

2

Composición del portafolio de vivienda sujeto a PAD



56%
No VIS

13%
VIS

31%
Leasing

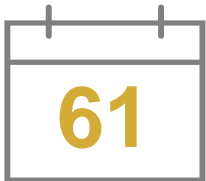
3

Nuevas condiciones para el deudor de vivienda

Reducción de la cuota **9.6%**

Reducción promedio de la **tasa de interés** **0.48%**

Ampliación **promedio del plazo** (meses)

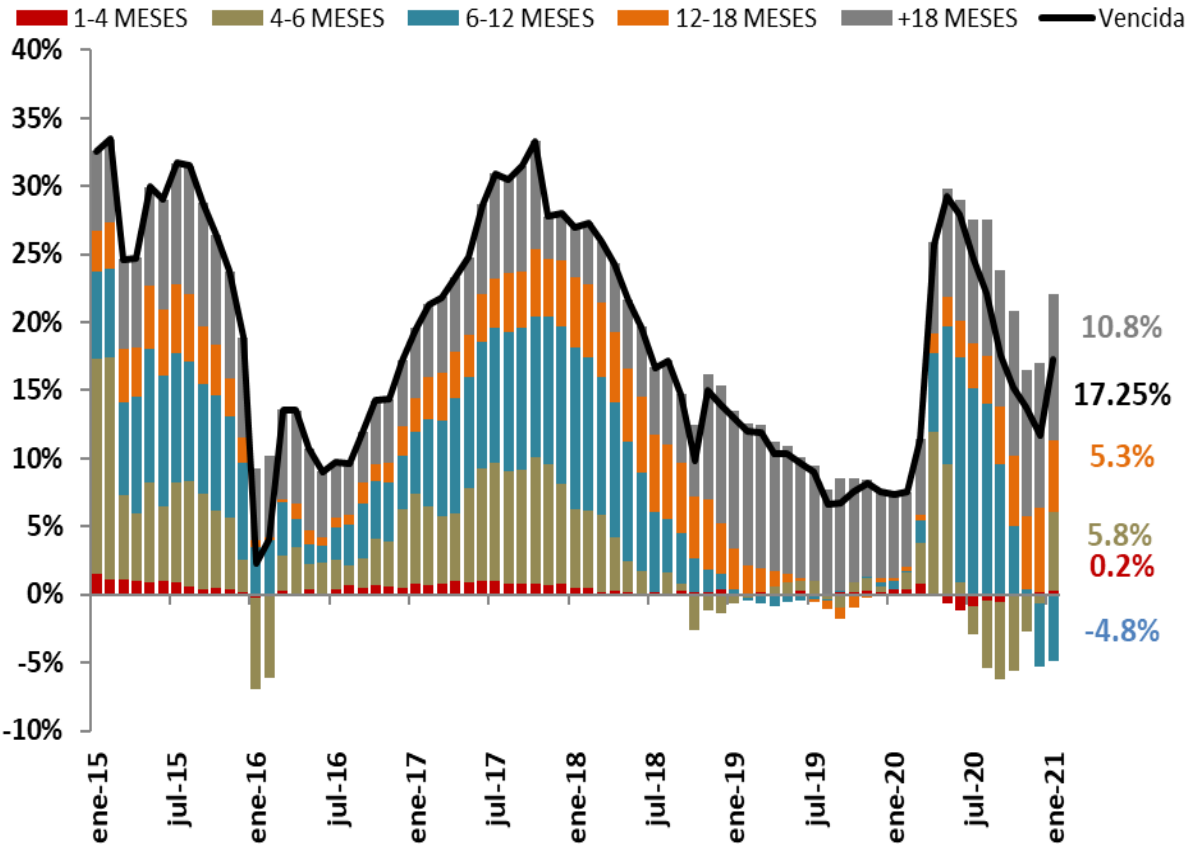


Duración promedio del **período de gracia** (meses)

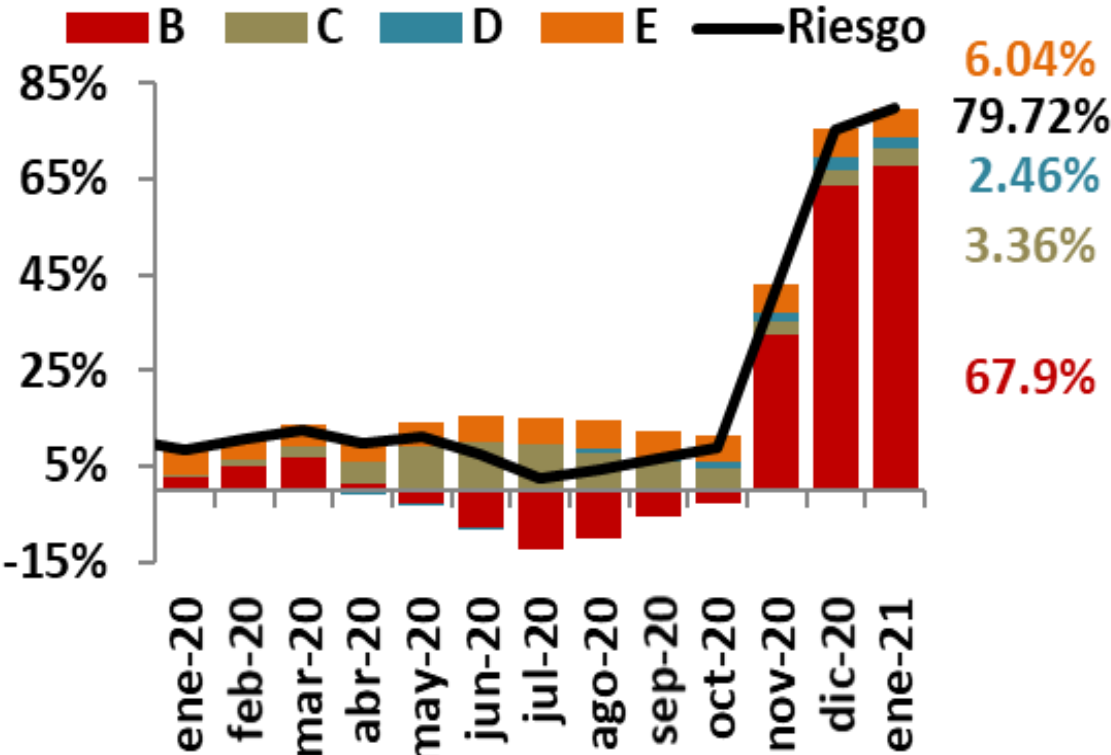


Las medidas de contención y el ajuste estructural han permitido el equilibrio entre apoyo a deudores y adecuada revelación del riesgo sobre la cartera

Contribución al crecimiento de la vencida
(Por rangos de mora)

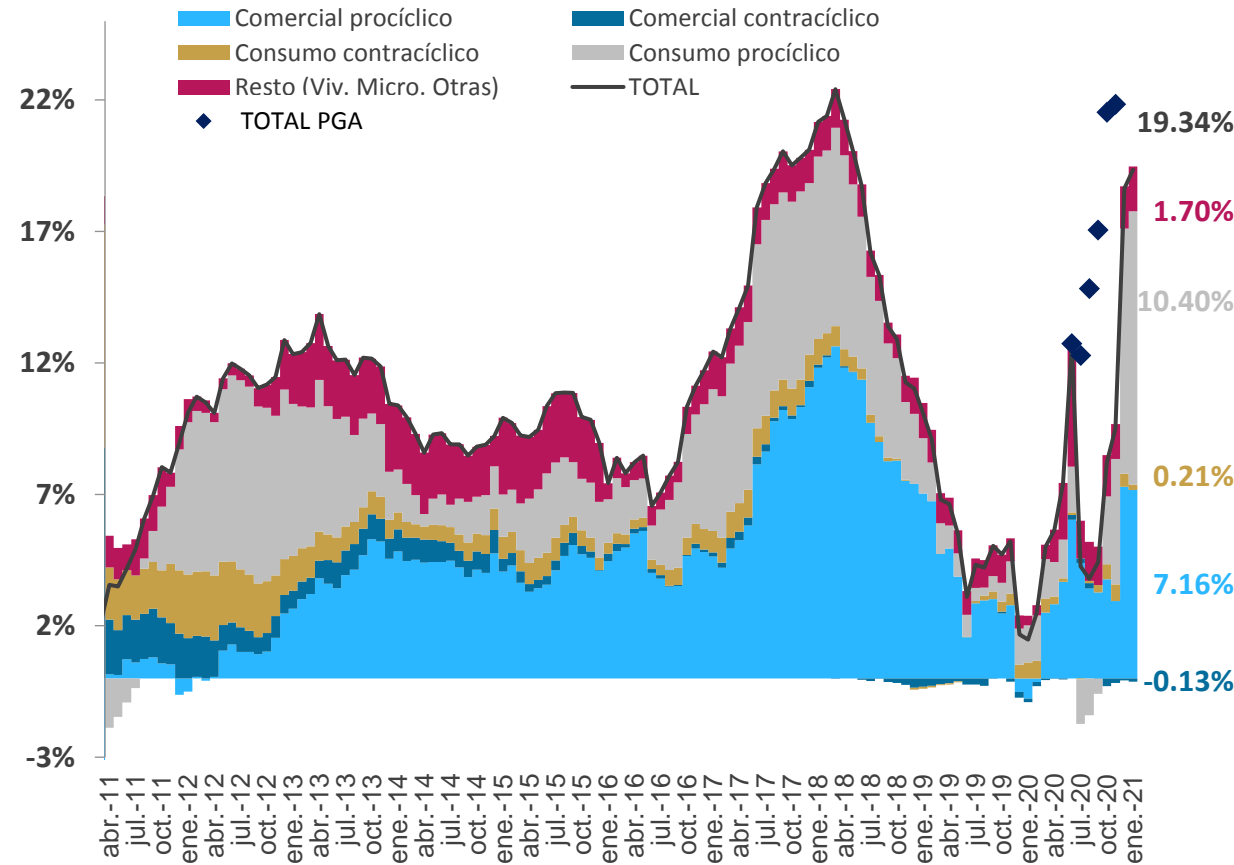


Contribución al crecimiento de la cartera riesgosa
(Por calificación)

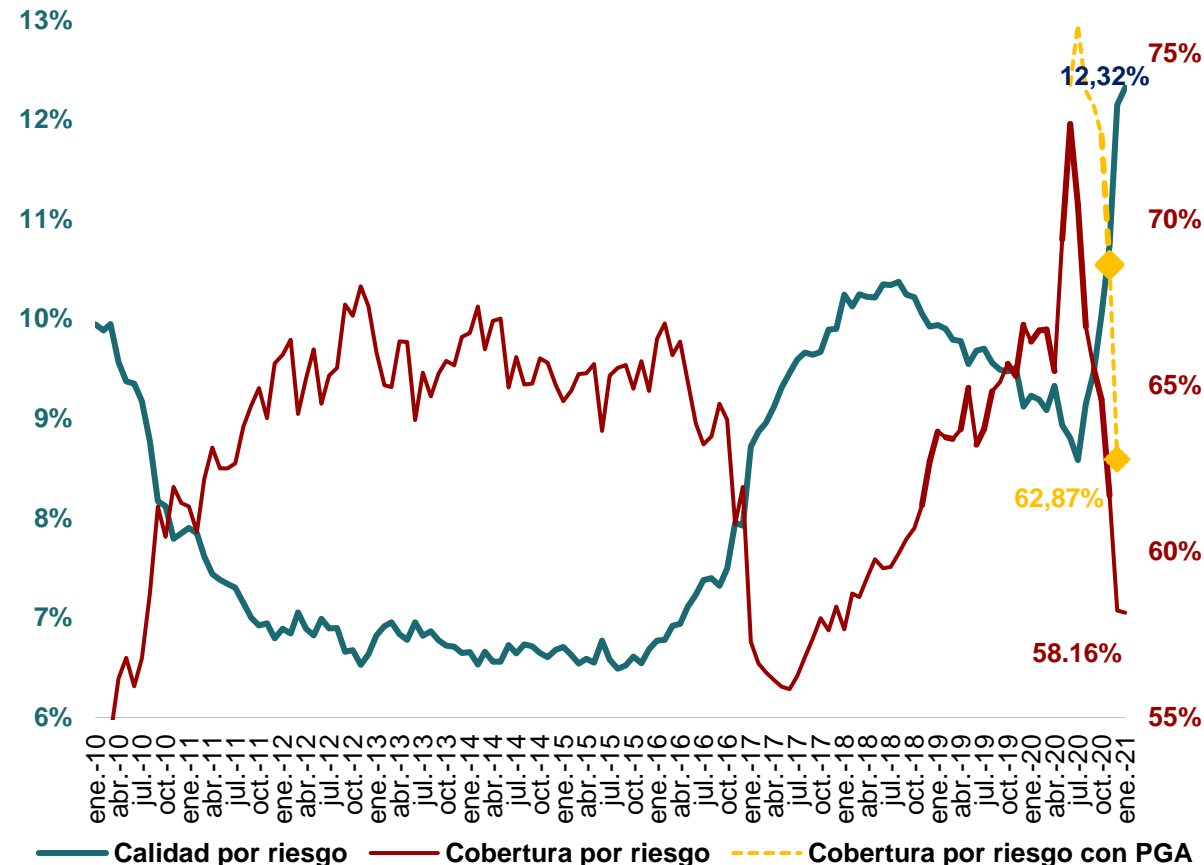


La migración a calificaciones más riesgosas, junto con la constitución de provisiones adicionales, explican el acelerado crecimiento de este rubro

Crecimiento de las provisiones por modalidad

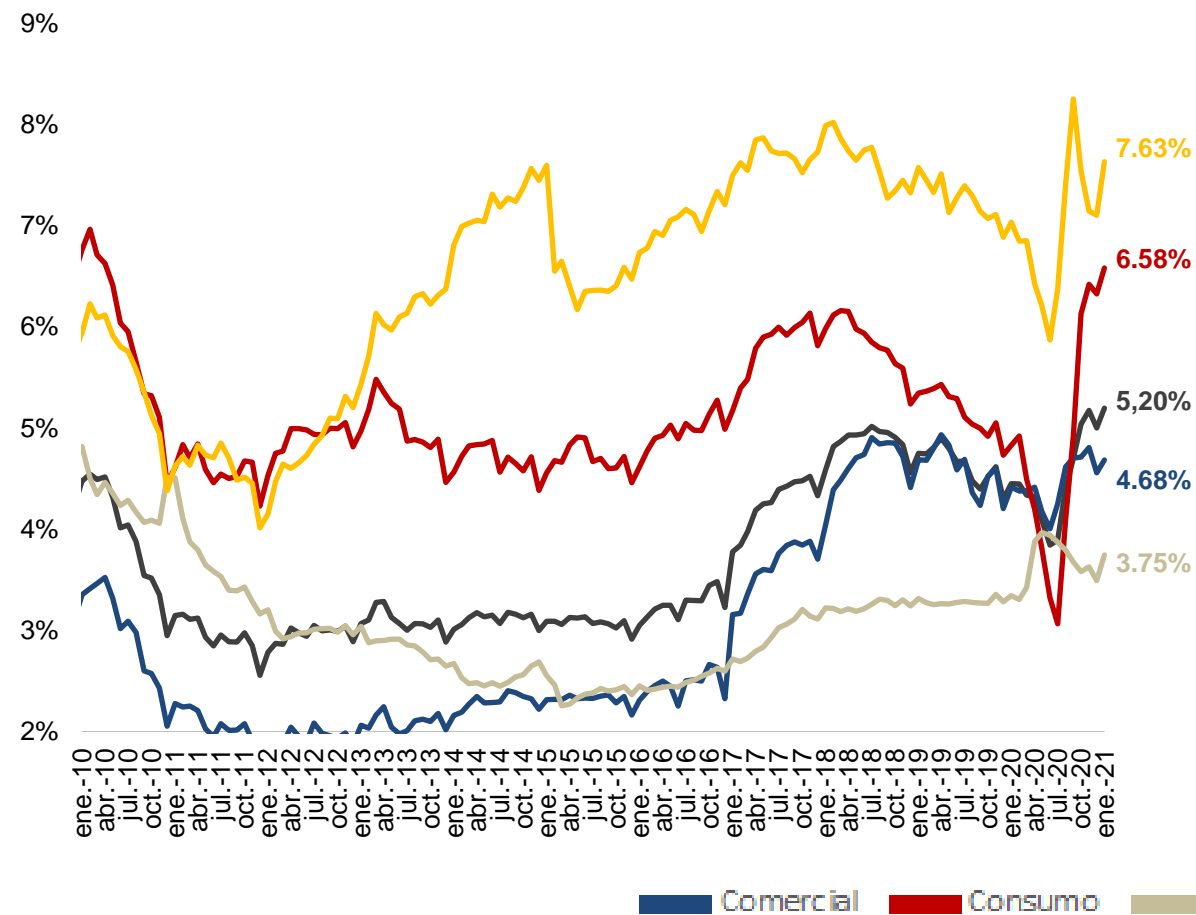


Calidad y cobertura por riesgo total EC (segmentado con PGA)

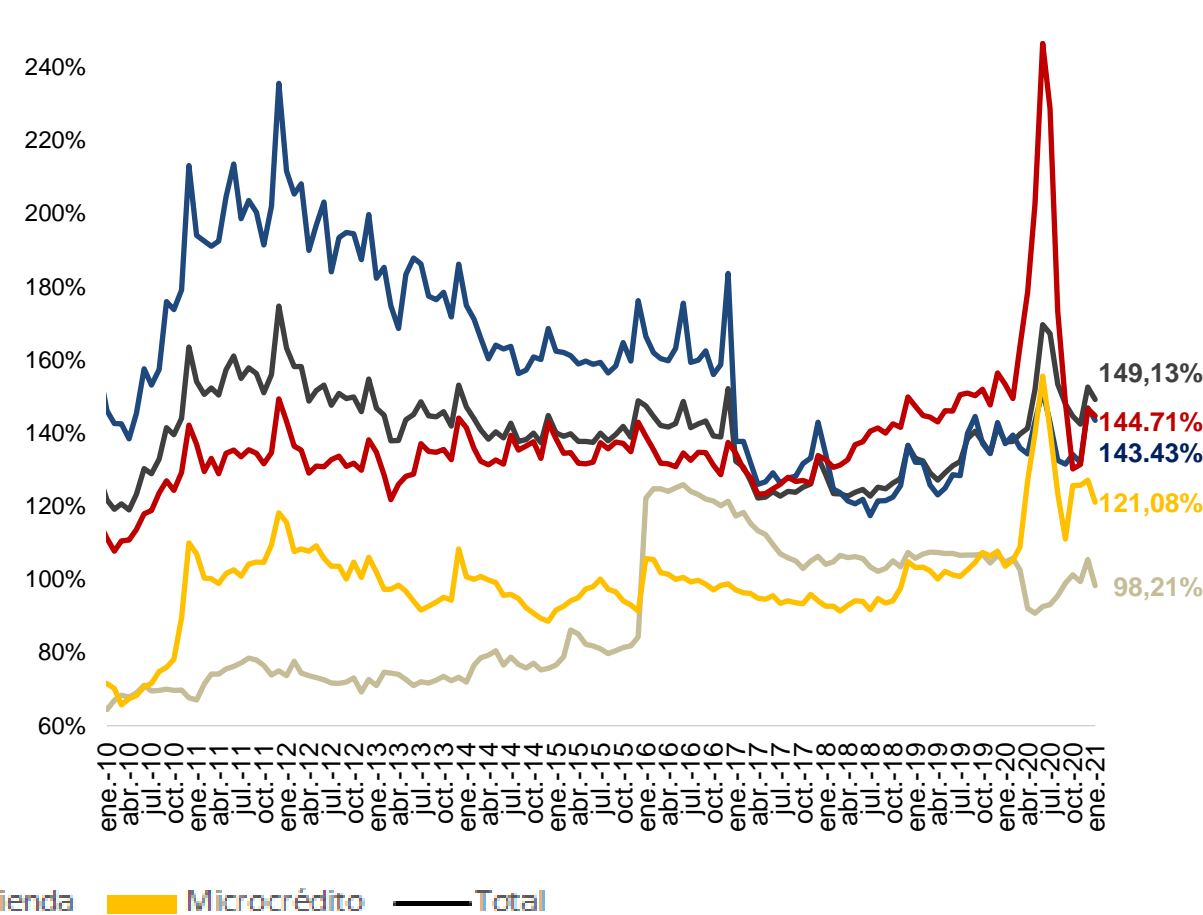


El indicador de calidad se ha deteriorado, proceso que viene acompañado de una mayor cobertura en todas las modalidades

Calidad por mora total de EC



Cobertura por mora total de EC (incluye PGA)



Durante la primera mitad de 2021 se espera una desaceleración de la cartera, **hipotecaria y comercial** jalonarán la tasa de crecimiento

Cartera y Calidad

Indicador	Último dato (Ene-21)	Escenario base		Escenario adverso	
		Jun-21	Dic-21	Jun-21	Dic-21
Cartera bruta (crec real)	\$520.13b 1.93%	\$550.4b 2.12%	\$567.8b 6.07%	\$541.9b 0.54%	\$547.2b 2.22%
Desembolsos	Ene21 \$23.31b	Acumulado Ene/Jun \$110.1b	Acumulado Jul/Dic \$111.6b	Acumulado Ene/Jun \$99.3b	Acumulado Jul/Dic \$97.9b
ICR (↑ desde feb-20)	12.32% +3.25pp	11.98%	12.16%	14.91%	15.27%

Implicaciones en gastos, solvencia y rentabilidad

Indicador	Último dato (Ene-21)	Escenario base		Escenario adverso	
		Jun-21	Dic-21	Jun-21	Dic-21
Provisiones* (↑ desde feb-20)	\$40.30b +10.90b	\$39.57b +10.17b	\$41.13b +11.73b	\$45.70b +16.30b	\$46.67b +17.27b
Solvencia básica	17.10%	16.59%	16.68%	15.48%	15.11%
Solvencia total	21.54%	20.77%	20.80%	19.71%	19.34%
Utilidades acumuladas (var anual)	\$710.90m m	Acumulado Ene/Jun \$2.26b	Acumulado Ene/Dic \$4.29b	Acumulado Ene/Jun -\$5.33\$b	Acumulado Ene/Dic -\$7.17b
ROA	1.1%	0.57%	0.53%	-1.36%	-0.91%

Fuente: SFC. Proyecciones a partir de información de balance a dic2020. Los escenarios contemplan casos adverso (a) y base (b): crecimiento económico yoy 5.1% (b) y 3.2% (a), desempleo dic 11.92% (b) y 12.42%(a), TRM dic \$3277 (b) y \$3410 (a) e inflación dic 2.72% (b) y 2.15% (a). Establecimientos de crédito sin IOEs. Datos sujetos a revisión.
 *Aplicando la peor distribución por calificación observada históricamente en la entidad y se mantiene el nivel de cubrimiento de provisiones individuales observado en el último año
 Se reconoce ingresos de comisión con un haircut, ingreso por tesorería considerando percentil (75% y 50%) y costo de fondeo incorporando la evolución de la tasa de política monetaria.
 La solvencia a enero de 2021 se reporta conforme al nuevo régimen de Basilea III, al igual que los valores proyectados para junio y diciembre de 2021.

**Descárguela
en su
dispositivo**



#LaSuperSomosTodos

super@superfinanciera.gov.co

www.superfinanciera.gov.co

