

Competitividad e innovación hacia la reactivación en vivienda

Jaime Rodríguez

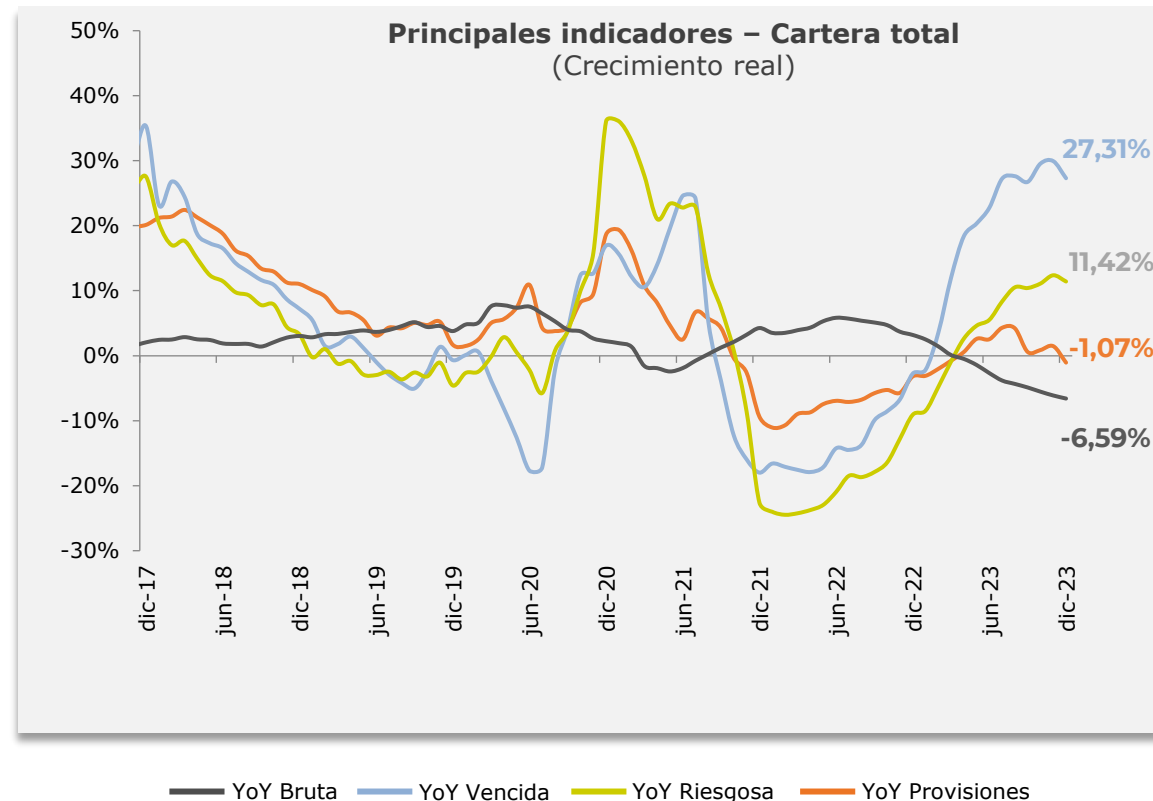
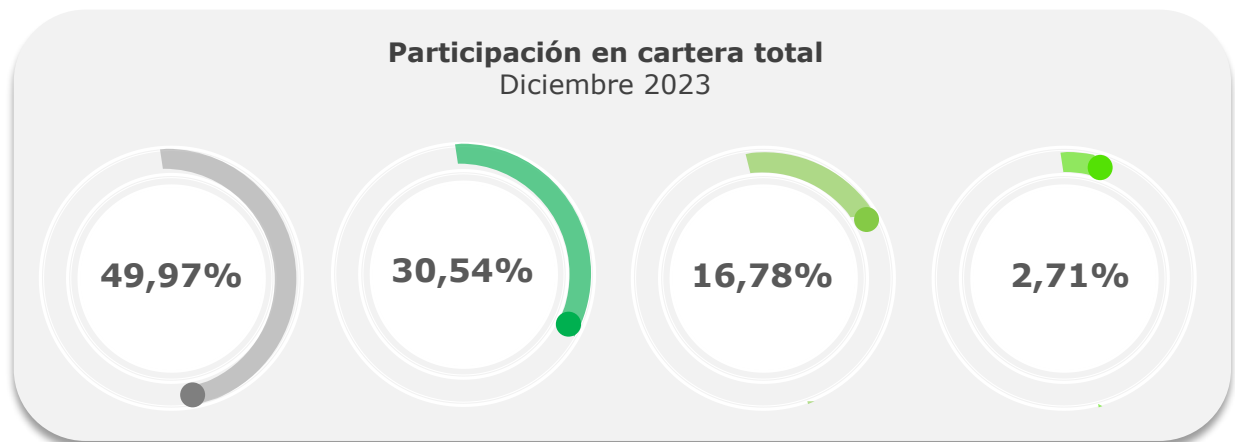
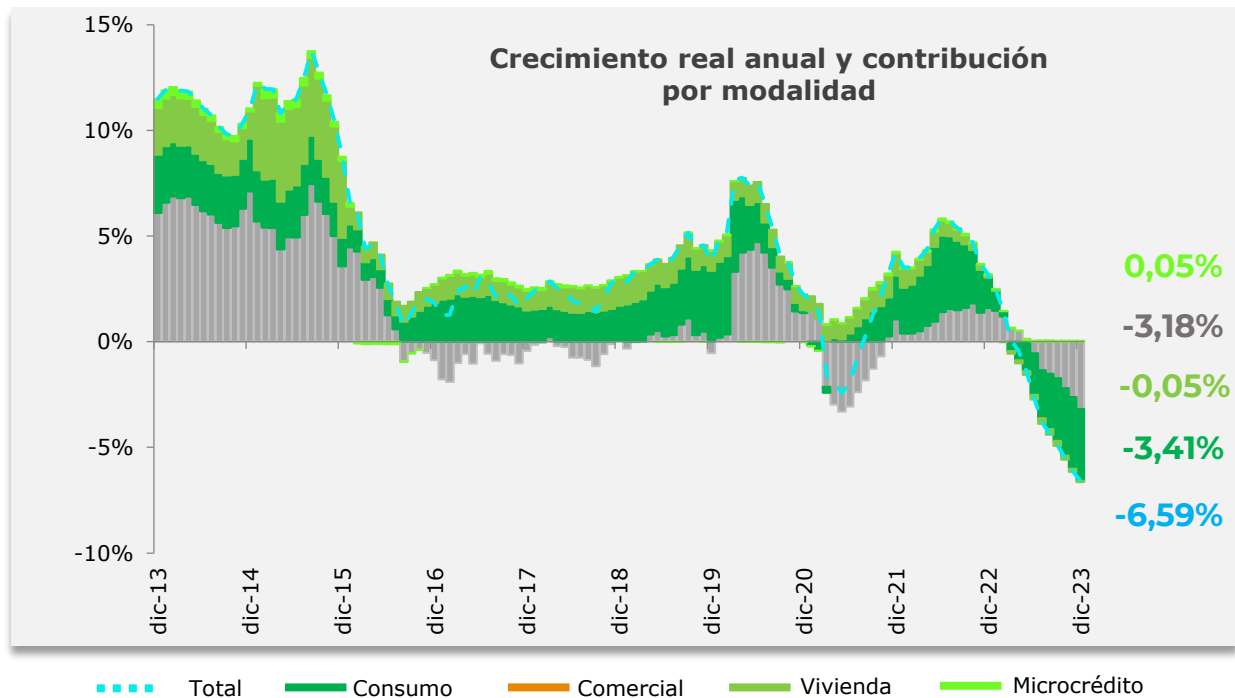
Director de Investigación, Innovación y Desarrollo
Superintendencia Financiera de Colombia

15 Foro de Vivienda - Asobancaria

Bogotá, 29 de febrero de 2024

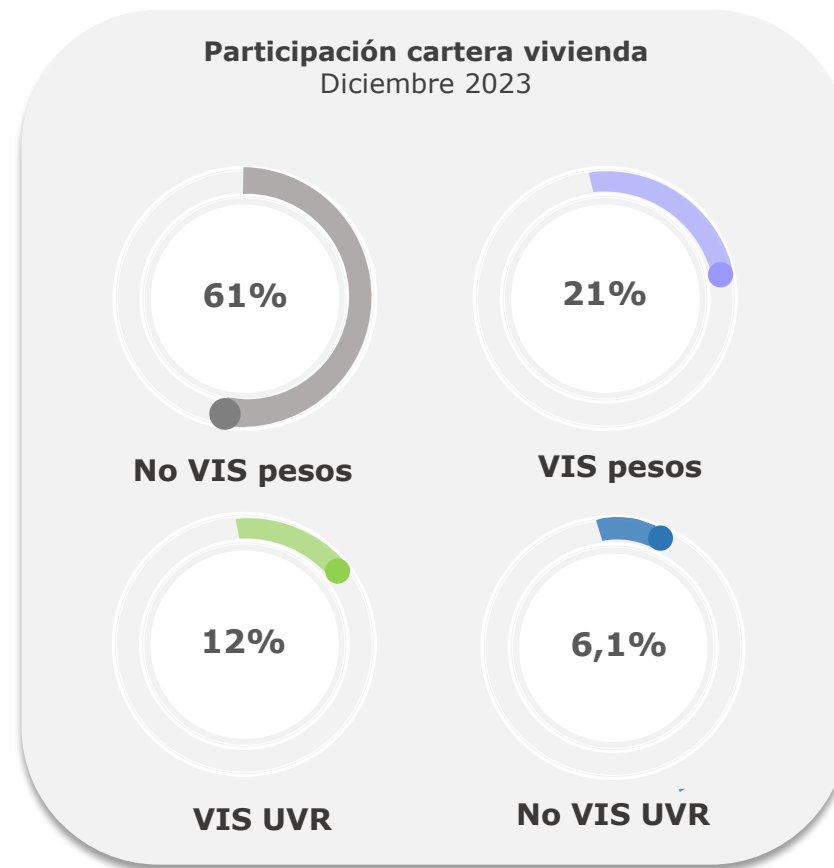
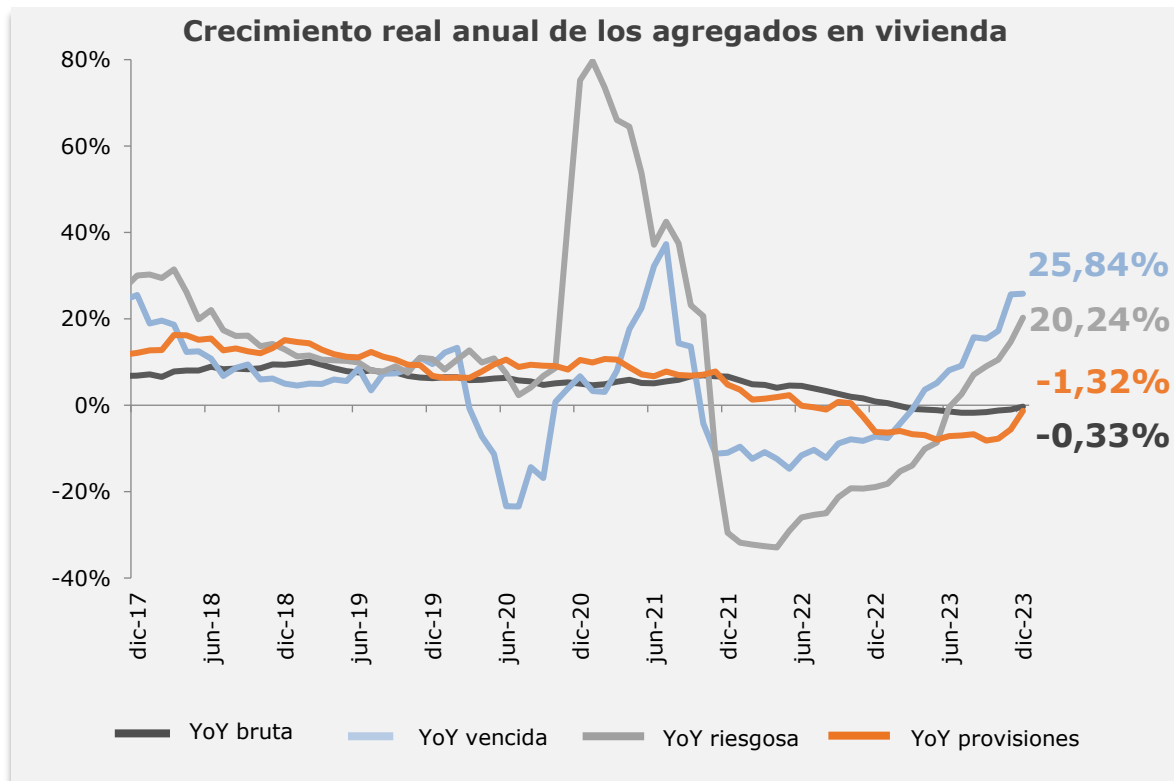
Comportamiento del crédito

2023: un año retador en el que el sistema financiero fue resiliente ante el ciclo económico



La cartera bruta de vivienda decreció en 2023, aunque fue la segunda más resiliente

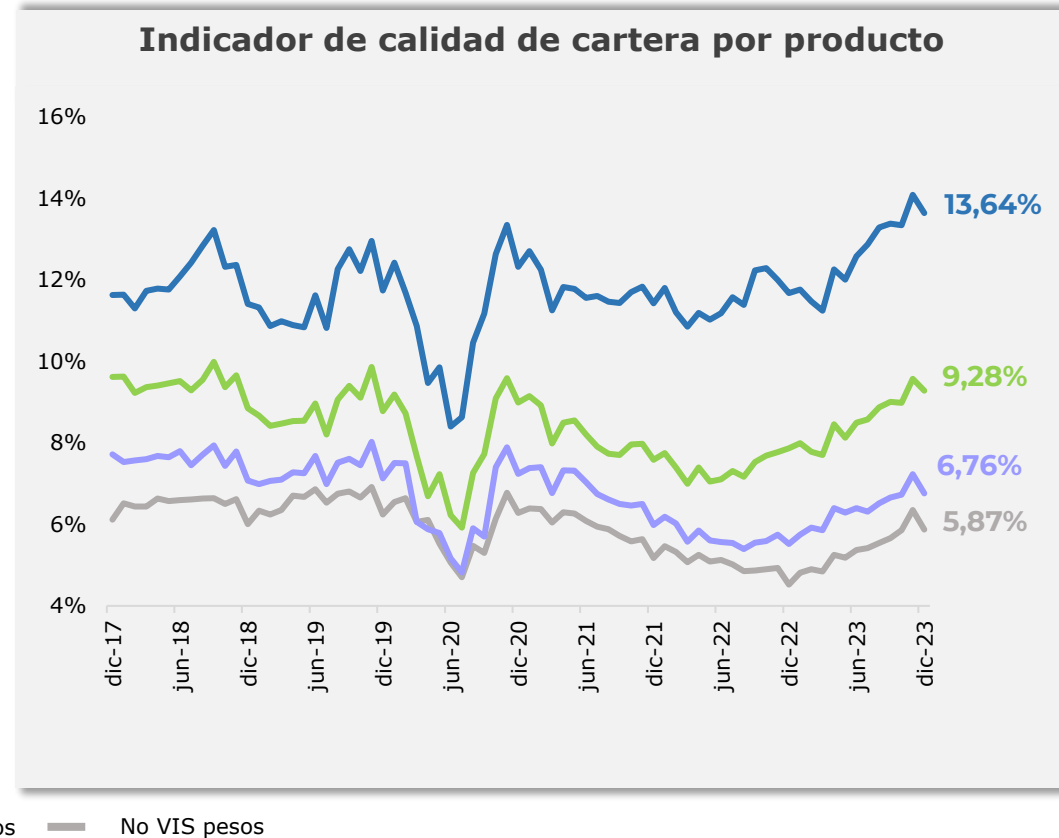
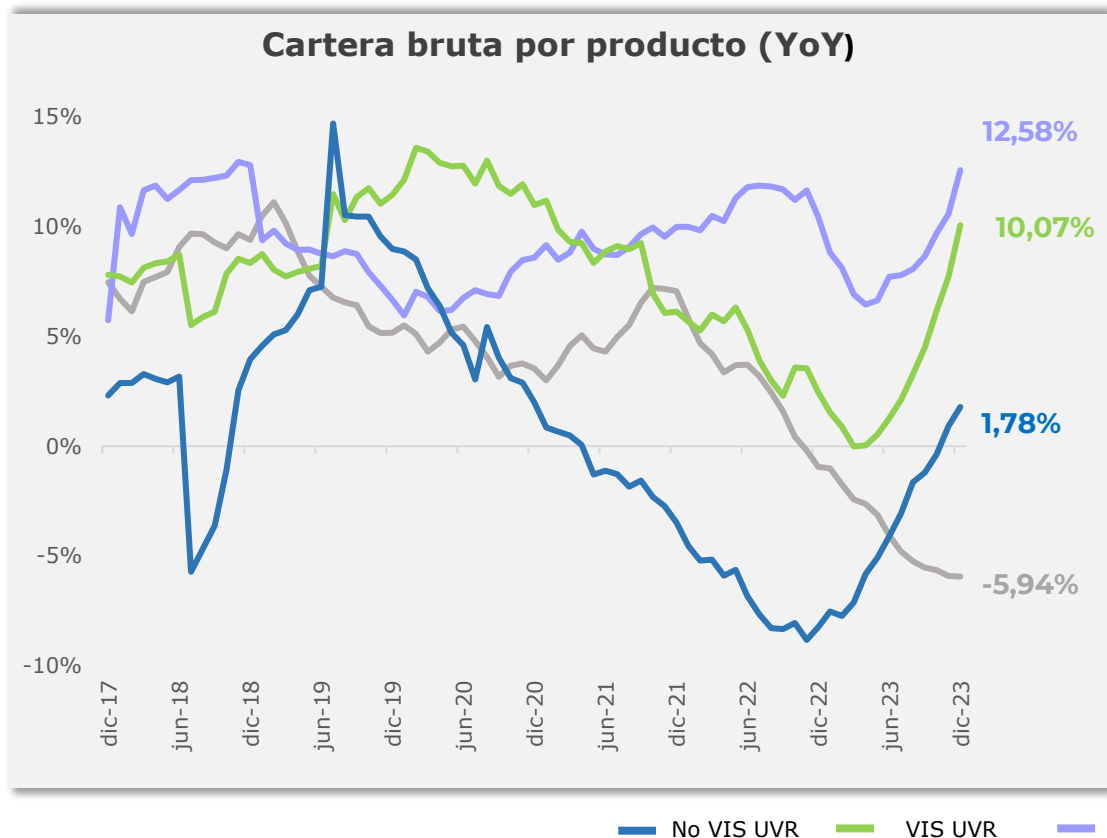
Se evidenció además un incremento en los indicadores por mora en todos los productos.



Los créditos VIS en tasa variable representan el **12%** del saldo de la modalidad y **91,2%** de este total se concentra en **4** entidades.

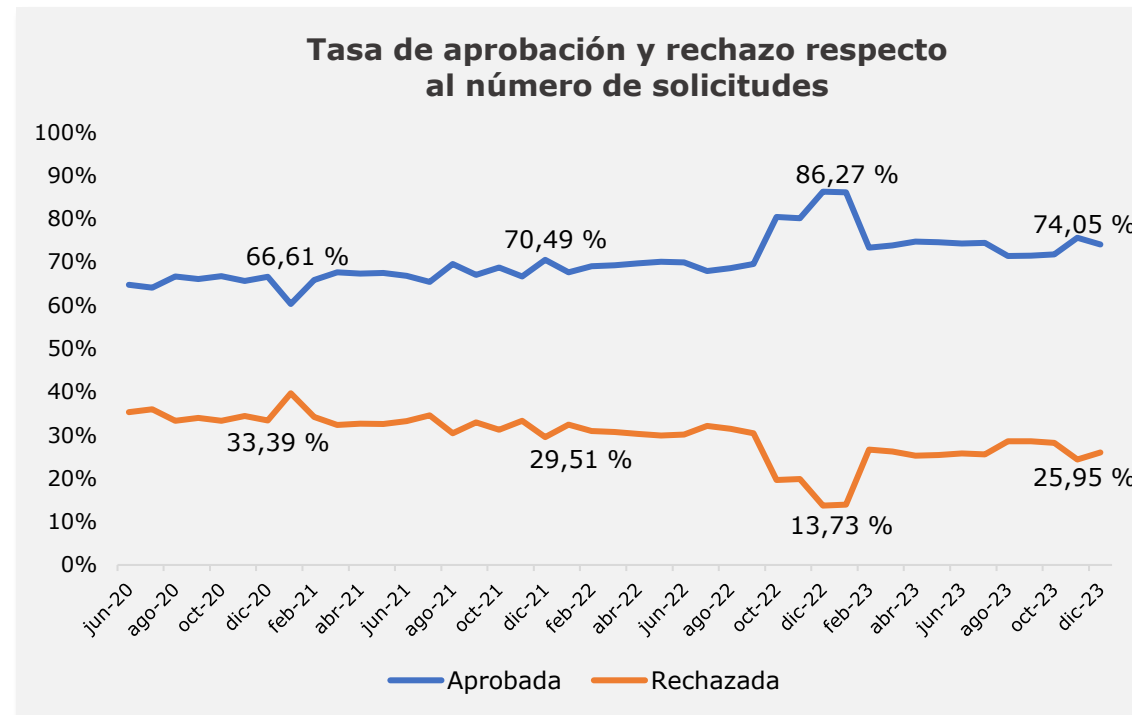
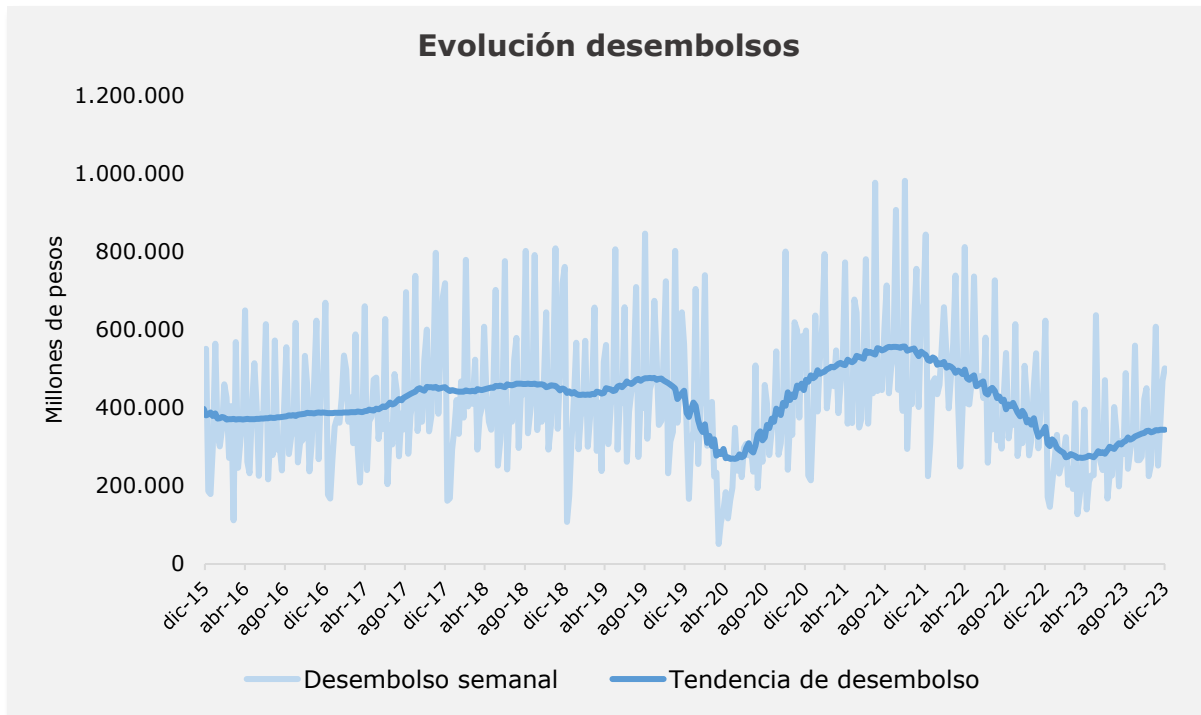
La cartera bruta de vivienda decreció en 2023, aunque fue la segunda más resiliente

Se evidenció además un incremento en los indicadores por mora en todos los productos.



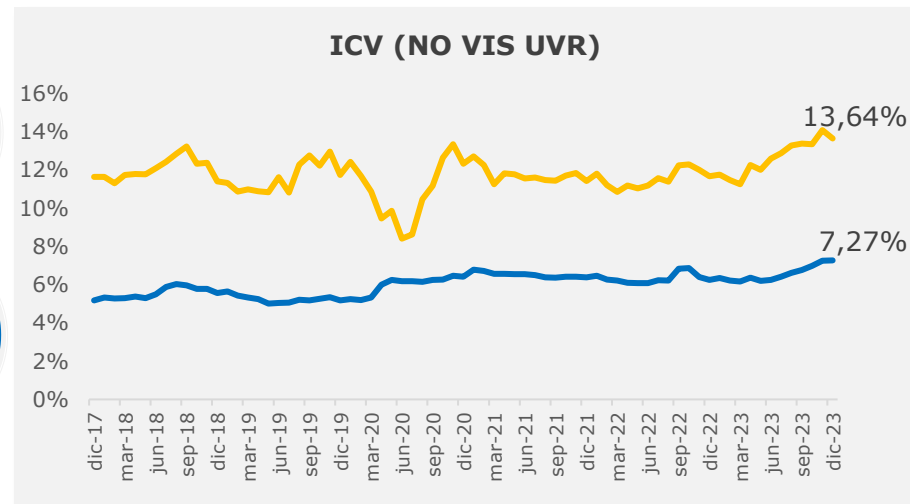
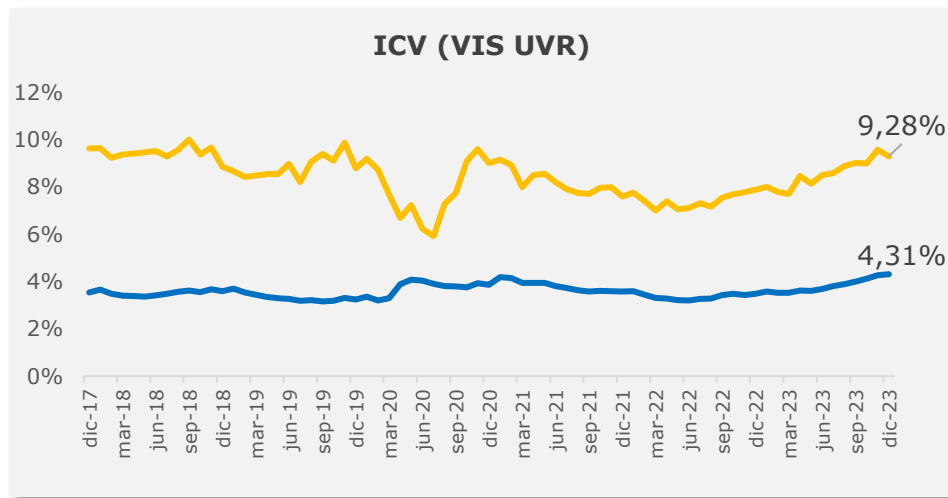
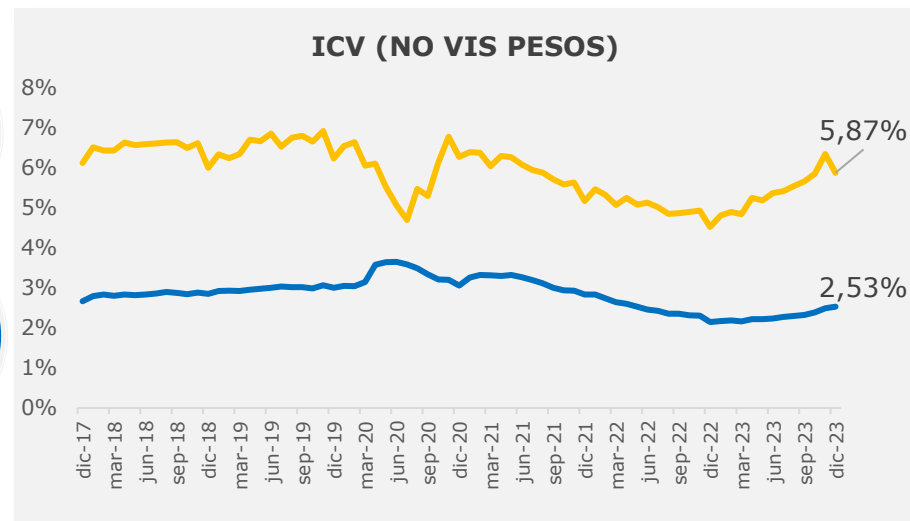
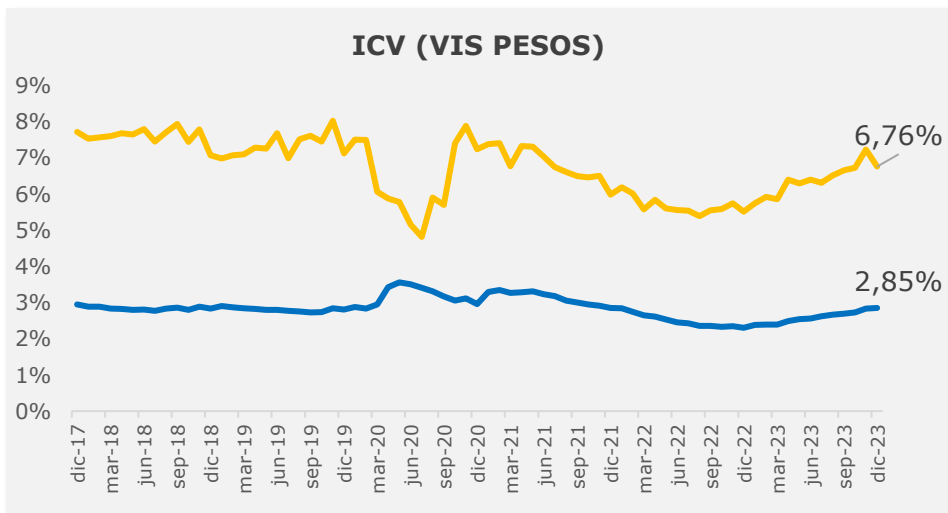
Los créditos VIS en tasa variable representan el **12%** del saldo de la modalidad y **91,2%** de este total se concentra en **4** entidades.

Pese a la ralentización de la vivienda, los desembolsos al cierre de 2023 muestran señales de recuperación



La cartera en UVR fue el segmento más afectado

Es necesario promover la educación financiera y la revelación de riesgos en este tipo de créditos.

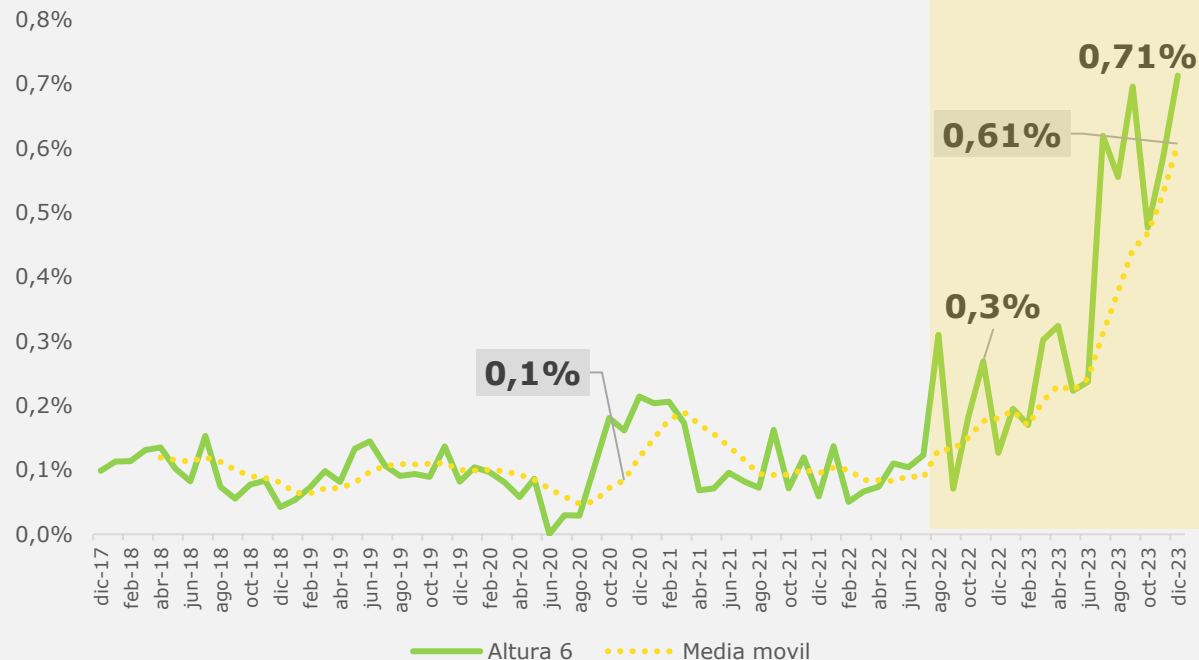


Fuente: SFC

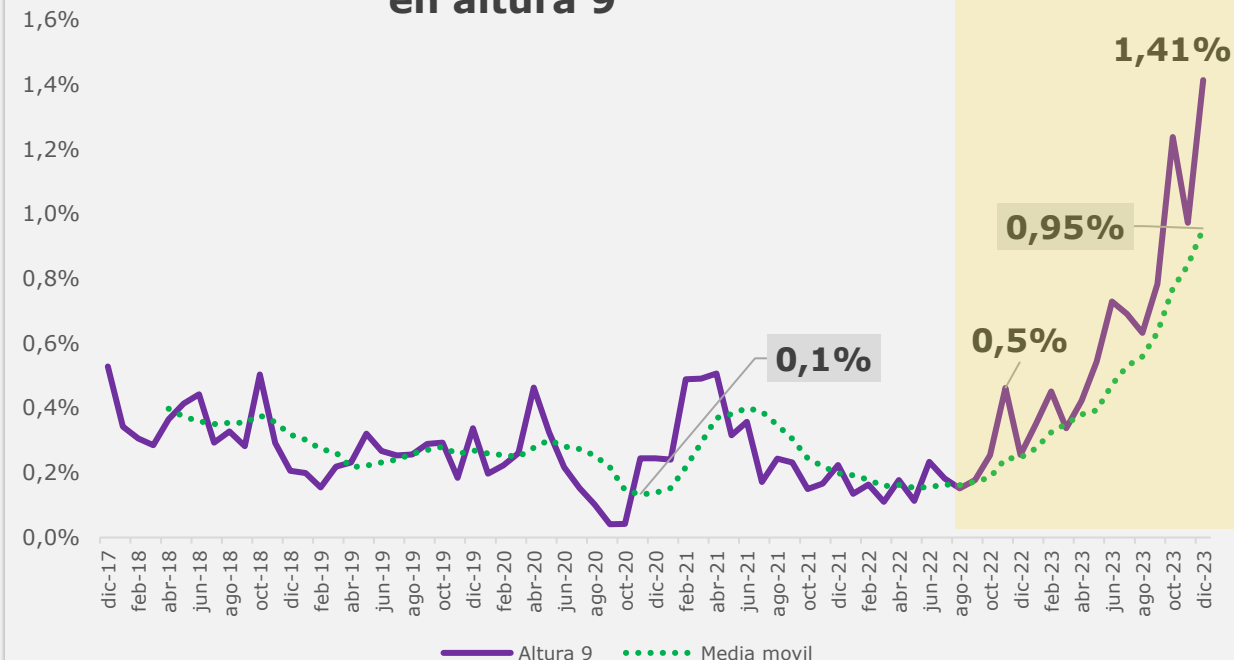
— ICV 30 — ICV 120

Alertas tempranas en cosechas evidencian potenciales deterioros en el futuro, los cuales pueden gestionarse anticipadamente

Histórico cosechas de vivienda en altura 6



Histórico cosechas de vivienda en altura 9



Hay nichos de mercado en los que se puede profundizar el crédito de vivienda y aumentar la diversificación de riesgo

Top 5 de los departamentos con mayores y menores desembolsos

(enero 2020 - diciembre de 2023)



Bogotá	648.523
Valle del Cauca	248.618
Antioquia	247.933
Atlántico	113.309
Cundinamarca	111.249

Archipiélago de San Andrés y Providencia 406

Vichada 314

Amazonas 253

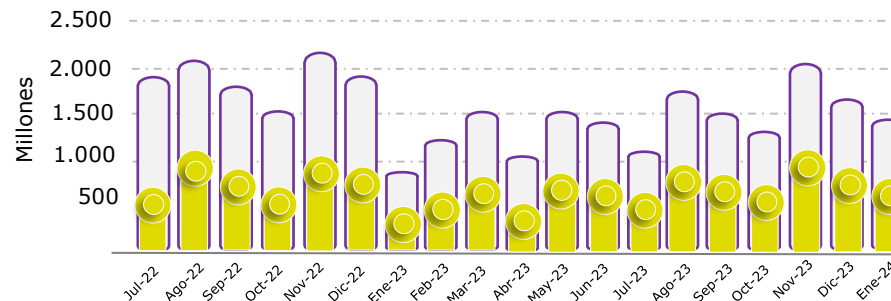
Guainía 141

Vaupés 14



Desembolsos por sexo biológico

(Vivienda de Interés Social - VIS)



Participación
desembolsos totales 2023

45%

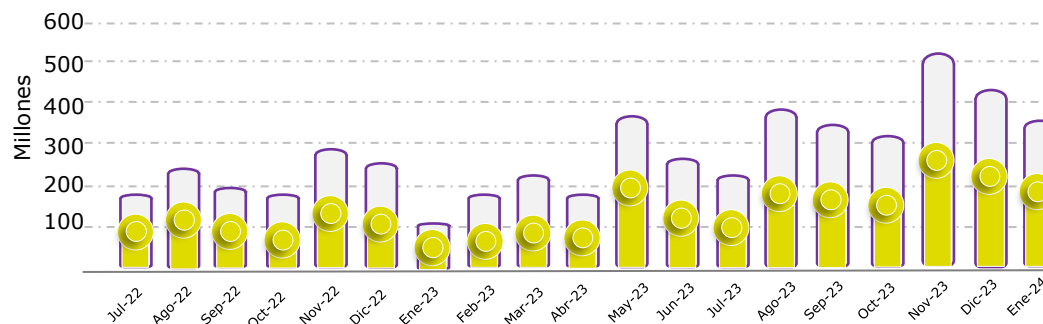
54,3%

Femenino

Masculino

Desembolsos por sexo biológico

(No VIS)



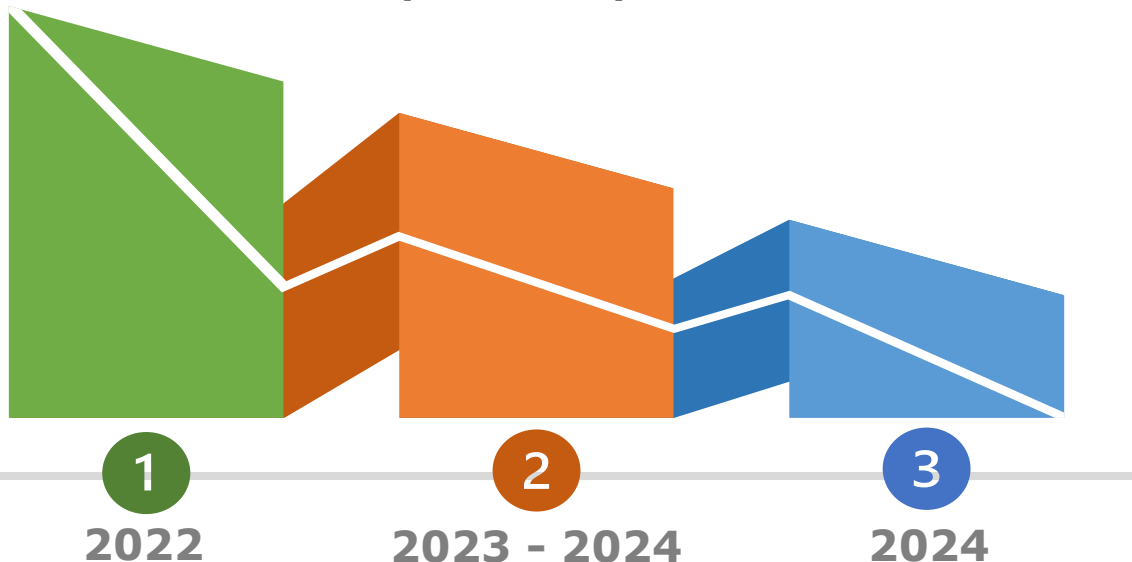
Participación
desembolsos totales 2023

48,4%

51,5%

Desde la SFC hemos promovido acciones en las entidades vigiladas para acompañar a los deudores hipotecarios

Enfoques de supervisión



- Centrado en establecimientos de crédito con cartera UVR.
- Seguimiento a la cartera con alivios Frech.
- Evolución de los modificados y reestructurados.
- Aplicación de las normalizaciones (Art. 20 Ley 546 de 1999).

- Generación de alertas periódicas y priorización de entidades para monitoreo.
- Mesas de trabajo con establecimientos de crédito para evaluación de las causas de deterioro y mitigantes.
- Aplicación normalizaciones (Art. 20 Ley 546 de 1999).

- Seguimiento a la efectividad de las medidas de contención del deterioro ofrecidas a los clientes con dificultades de pago.

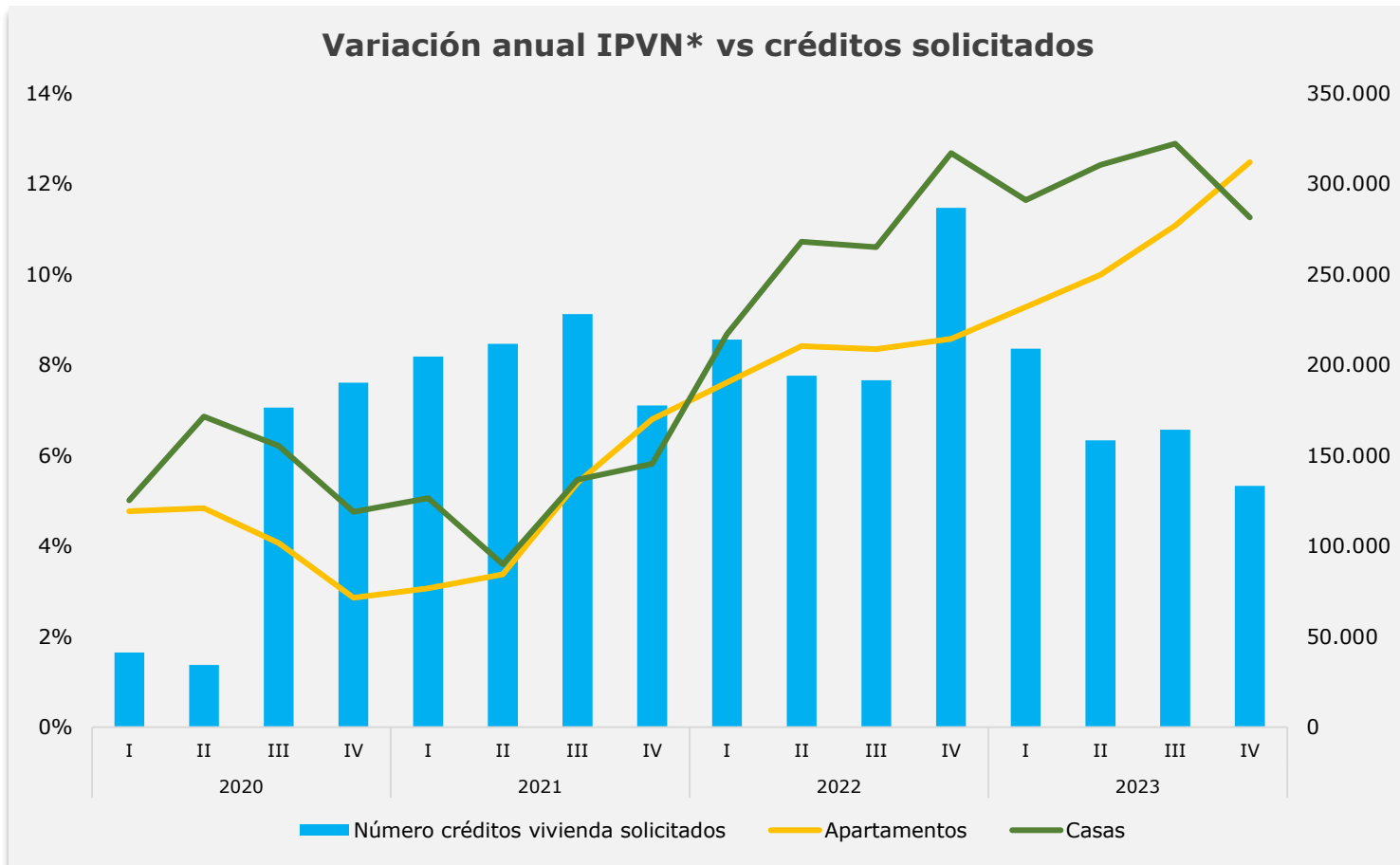
Acciones implementadas por los establecimientos de crédito

- **Campañas** de condonación, ampliación de plazo y prórrogas.
- **Evaluación** de la posibilidad de migración de UVR a pesos, teniendo en cuenta un análisis detallado por deudor y considerando las condiciones específicas del crédito y del mercado.
- **Modelos de cobranza** segmentados por perfil de riesgo del deudor y estrategias de recuperación diferenciales.
- **Aplicación de normalización** en el marco del Art. 20 de la Ley 546 de 1990. Se requiere una oferta más proactiva y clara de las medidas de normalización que sean de fácil entendimiento por parte de los deudores.

Gestión integral de deudores: clave para la recuperación

La demanda de vivienda se ha visto impactada por el alza en los precios, especialmente en VIS atada al SMMLV

La recuperación del sector será clave para el dinamismo de la economía.



Al último trimestre de 2023 frente al del 2022, el **promedio de la variación del precio de venta** de la vivienda nueva presentó una variación anual de **12,40%**.

Las variaciones más altas se presentaron en:

Cartagena 23,87%

Neiva 22,95%

Villavicencio 21,47%

Las menores variaciones se presentaron en:

Bogotá + Soacha 6,95%

El desafío para los establecimientos de crédito está en la gestión integral de deudores para incentivar la competencia y la recuperación de cartera



- Algunas entidades han tomado **medidas contracíclicas**. Se han adelantado a una compra de cartera y negocian una nueva tasa con el cliente, generando mayor competitividad.



- Las entidades financieras no deben restringir o dificultar el ejercicio del **derecho a la cesión del crédito de vivienda** individual o del contrato de leasing habitacional.



- Las finanzas abiertas permiten generar productos tales como **corredores hipotecarios digitales** que al calcular un score hipotecario logran conectar al cliente con el banco más apropiado de acuerdo con su perfil.

Gracias



@SFCsupervisor



superfinanciera



superfinanciera



Superintendencia
Financiera de Colombia



Superintendencia Financiera
de Colombia

Descárguela
en su dispositivo



www.superfinanciera.gov.co



super@superfinanciera.gov.co