

Economía

PROTESTAS EN RUMICHACA

Por sexto día, manifestantes ecuatorianos paralizan el paso de vehículos de carga por Rumichaca, en la frontera entre Ecuador y Colombia. Demandan más recursos del Gobierno.

▲ SUBE
 ■ PERMANECE ESTABLE
 ▼ BAJA

DIVISAS

DÓLAR	EURO	MONEDAS BOLIVAR	CAFÉ (N.Y.)	PETRÓLEO (Brent)	ACCIONES	INTERÉS (E.A.)	UVR	USURA
\$ 3.462,01 TRM	\$ 3.789,52	\$ 0,14	US\$ 1,01 LIBRA	US\$ 61,91 BARRIL	1.584,99 COLCAP	4,51 % DTF	\$ 269,4002 HOY	28,98 % CONSUMO
ANTERIOR: \$ 3.435,71 (C) \$ 3.160 (V) \$ 3.240	ANTERIOR: \$ 3.751,45 EN DÓLARES: 1.0946	PESO MÉX. \$ 176,32 REAL BRASIL \$ 834,83	ANTERIOR: US\$ 1,01	ANTERIOR: US\$ 62,74 CRUDO WTI US\$ 55,91	ANTERIOR: 1.601,43	IBR (3 MESES) 4,25%	MAÑANA: \$ 269,4083	MICROCRÉT 55,14 %

ÍNDICES ECONÓMICOS

Ni bajas tasas animan el crédito para la compra de vivienda

Los desembolsos para financiar proyectos en este sector cayeron 2,1 por ciento, mientras que la cartera se contrajo 4,2 por ciento.

CARLOS ARTURO GARCÍA M. @CARLOSGARCIA66 | artgar@eltiempo.com

A

Aunque el costo del crédito para comprar vivienda o para financiar la construcción de esta se mantiene en niveles relativamente bajos, ni los desembolsos ni el crecimiento de los préstamos para esta actividad logran despegar del todo.

La cartera hipotecaria se mantiene con poca tracción, creció al 8,1 por ciento real anual a julio pasado, pese a que hoy se puede conseguir crédito para comprar vivienda nueva a tasas del 11,4 por ciento (VIS) y de 10,3 por ciento (no VIS).

Los recursos hacia este sector clave de la economía, uno de los principales generadores de empleo del país, no fluyen como en otras épocas. Los desembolsos del sis-

tema financiero cayeron 2,13 por ciento al cierre de junio pasado (8,7 billones de pesos), mientras que el saldo de la cartera para financiar construcción de vivienda lo hacía a un ritmo del 4,2 por ciento en el mismo periodo, acercándose a los 13 billones de pesos.

También cayeron los desembolsos para financiar la compra de vivienda en más del 5 por ciento real anual, y si bien el saldo de la cartera hipotecaria crece, lo hace con una tendencia a la baja, según lo comentó en reciente oportunidad Jorge Castañón Gutiérrez, superintendente Financiero.

Esto no solo es consecuencia de la coyuntura económica del país que ha golpeado con fuerza a la industria de la construcción en Colombia —en el segundo trimestre del año creció solo 0,6 por ciento anual, según el Dane—, también es producto de un cambio en el consumidor de vivienda en el país, lo cual afecta, sin lugar a dudas, a todo el sector, que ha visto cómo crecen sus inventarios ante una menor de-

manda o una demanda diferente a la oferta existente, consecuencia de los cambios sociodemográficos, dicen los banqueros.

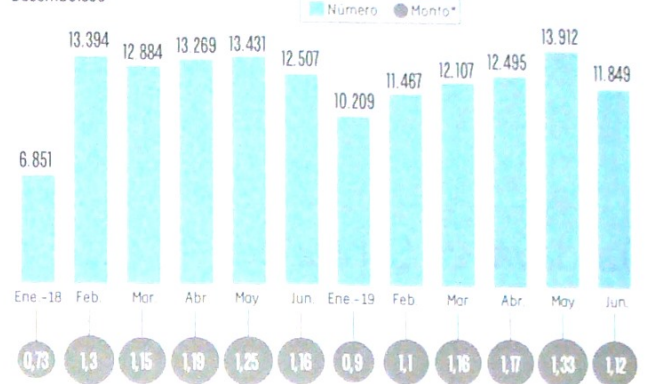
“Es importante tener en cuenta que el perfil, las expectativas y la racionalidad del consumidor actual de vivienda nueva en Colombia se constituyen en elementos que impactan la dinámica del sector de vivienda. Un efectivo y adecuado conocimiento del comprador de vivienda permite, entre otros, evaluar si las políticas públicas y privadas que se diseñan, las características y condiciones de las viviendas que se construyen y los productos que se ofrecen para financiar su adquisición encajan con lo que hoy están demandando los hogares”, advierten en la Asociación Bancaria de Colombia (Asobancaria).

Pocos deudores

Hasta marzo pasado, 1,1 millones de personas pagaban un crédito hipotecario en el país, número que parece estancado desde el 2016 o antes, lo que hace, además,

ASÍ SE COMPORTA LA CARTERA Y LOS DESEMBOLSOS PARA COMPRA DE VIVIENDA

Desembolsos



Evolución de la cartera



Fuente: Superintendencia Financiera / * Billones de pesos

que este sea el producto con menor penetración del segmento crediticio, según reportes de inclusión financiera elaborados por el programa estatal Banca de las Oportunidades y Superintendencia Financiera.

Esa estacionalidad parece corroborarse con las cifras reveladas por Datacrédito-Experian en su análisis sobre la evolución del crédito de vivienda, en el que menciona que, si bien los nuevos préstamos hipotecarios para personas naturales crecieron a una tasa promedio anual del 60,8 por ciento, entre 2015 y 2018, en esos cuatro años, el aumento en términos absolutos fue de cerca de 30.000 préstamos nuevos, menos de 7.500 por año.

Destaca el estudio, no obstante, que la mayor parte de esos créditos están del estrato tres hacia abajo, representando el 60,8 por ciento de las nuevas operaciones entre enero de 2018 a junio de 2019. Además, el 57,7 por ciento de las operaciones para crédito de vivienda se ubicaron por debajo de los 120 salarios mínimos vitales, es decir, montos inferiores a los 100 millones de pesos, lo que significa que se está llegando a personas de menores ingresos.

Con esta situación, los retos que tienen frente constructores y sector financiero no son de poco calado, más aun si se concreta la tan anunciada desaceleración de la economía en el 2020.

Salidas a la crisis

Banqueros y constructores ven que las salidas a esta situación van desde un análisis en profundidad de lo que está demandando el consumidor actual, los efectos de la ley de financiamiento, así

“Creemos que hay condiciones favorables y buenas expectativas; sin embargo, puede que algunas condiciones no sean suficientes para ver una recuperación en el corto plazo”.

Sandra Forero
PRESIDENTA CAMACOL

como la recuperación de la confianza y la reducción del desempleo.

La financiación es un medio fundamental, dice Sandra Forero, presidenta de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), quien considera que las medidas para reactivar la cadena de valor del sector y de la financiación están orientadas en tres aspectos. El primero tiene que ver con mejores condiciones de la economía, en la que hay expectativa de mayor crecimiento, cambio en la tendencia de generación de empleo y recuperación de la confianza del consumidor y de compradores de vivienda.

El segundo son las medidas de política sectorial que en conjunto con el Gobierno se han trabajado, las cuales contemplan garantizar subsidios y financiación de los programas de vivienda para los próximos años.

Forero recuerda que hay

iniciativas para los segmentos medios en los que, a través de una mayor financiación a los hogares, se busca reactivar la inversión de vivienda, así como medidas que permitan acelerar los procesos de gestión de suelo para lanzar nuevos proyectos y eliminar procesos regulatorios complejos que dificultan su desarrollo.

“Creemos que hay condiciones favorables y buenas expectativas; sin embargo, puede que algunas condiciones no sean suficientes para ver una recuperación en el corto plazo. Confiamos que con las medidas de reactivación se acelere ese proceso para que en el primer semestre de 2020, las colocaciones de crédito, sumado a la reactivación de la inversión en vivienda y la generación de nuevos proyectos, marquen una nueva tendencia positiva en lo que tiene que ver con la financiación hacia el sector”, dijo Forero.

Para los banqueros, agremiados en la Asobancaria, es necesario que los constructores se ajusten a los cambios que están teniendo los nuevos consumidores de vivienda y atiendan de mejor manera sus llamados y exigencias. “Incluso si en el futuro el área promedio de las viviendas continúa a la baja, las nuevas características de los hogares hacen que hoy se prioricen la ubicación y las áreas comunes”, advierte el gremio.

Un estudio de la Asobancaria y Galería Inmobiliaria detalla que las decisiones de compra de vivienda nueva estuvieron influenciadas en la juventud de los hogares, la capacidad de compra de estos, la preferencia de la ubicación aun sobre el precio y el área del proyecto.

PROTEGEMOS TU MUNDO
VENTAS AHAS TRABAJOS Y SERVICIOS

Contacto: (1) 691 91 91 • g4scol
servicioclientecolombia@co.g4s.com
www.g4s.com.co

CATASTRO E IDECA
LO INVITAN A

Noche de DATOS

SPEAKERS:

- Olga Lucía López Morales**
Directora de Catastro Bogotá
- José Carlos García**
Director Digital BLU Radio
- Juan Sebastián Roza**
Head of Policy Andean Region de Pappi
- Kimena Ángel**
Experta en alfabetización de Datos
- Sara Castillejo Ditta**
Periodista de datos

Fecha: Octubre 3 de 2019
Lugar: La maqueta de Maloka
Carrera 680 # 24A 51 Bogotá
5:30 pm. a 8:00 pm

Inscripciones: 312 480 3882
portafolio.clusterlogistico.net
confirmacioneventos@clusterlogistico.net

ideca | Portafolio