

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

AVANCES Y RETOS PARA LA REACTIVACIÓN

Junio 2 de 2009



ASOBANCARIA

- **Construcción y financiación**
- **Subsidio a la tasa de interés**
- **Limitaciones actuales:**
 - **Capacidad de pago**
 - **Oferta de vivienda**
- **Conclusiones**

- **Construcción y financiación**

- Subsidio a la tasa de interés

- Limitaciones actuales:

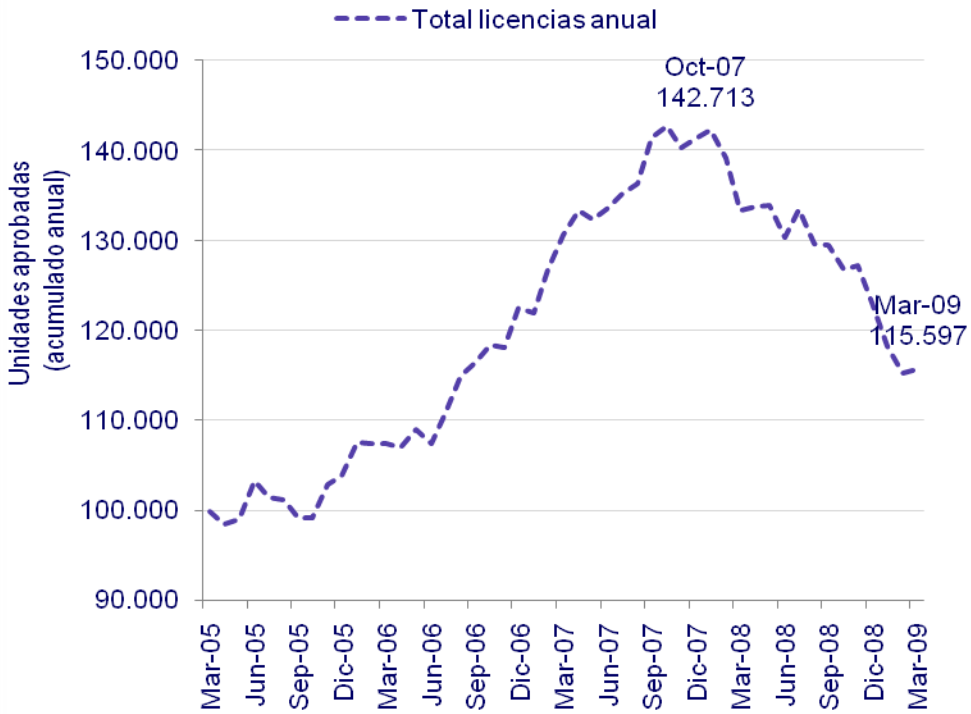
- Capacidad de pago

- Oferta de vivienda

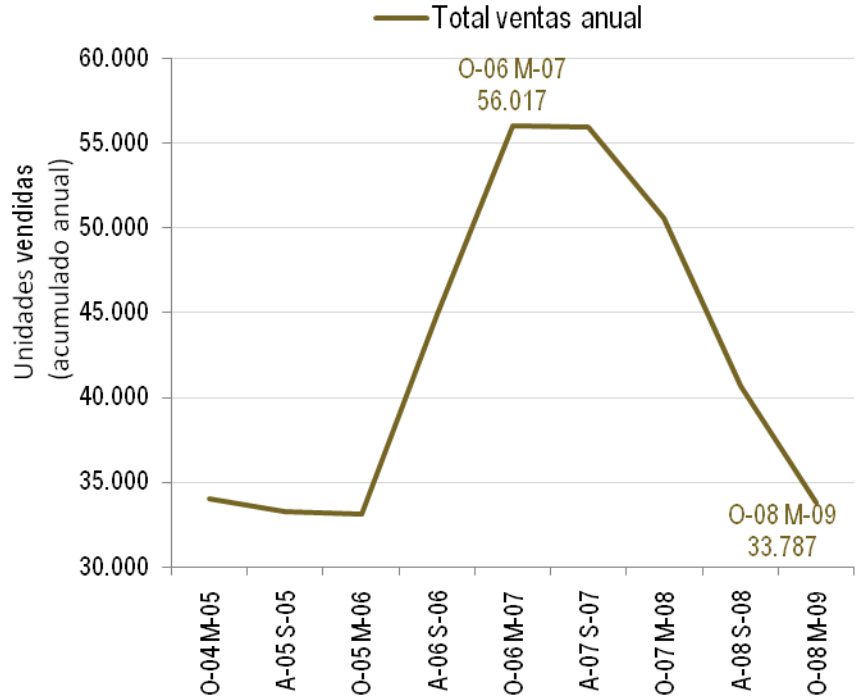
- Conclusiones

• Desde mediados de 2007 el **número de unidades** aprobadas para construcción de vivienda y las ventas se vienen desacelerando. A marzo de 2009 las **licencias cayeron 13%**. Las **ventas (en Bogotá) decrecieron 33%**.

Número de viviendas aprobadas Acumulado anual



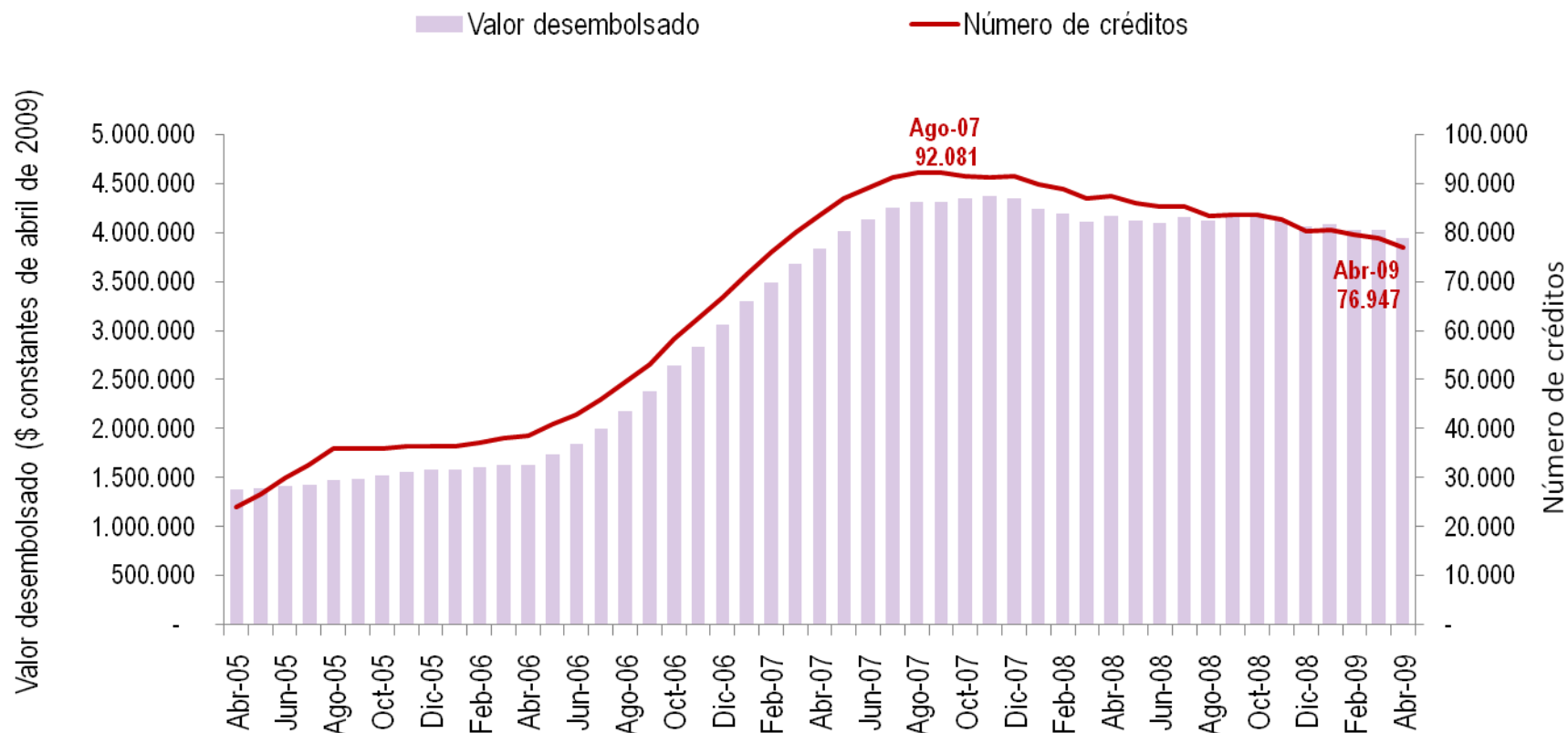
Número de viviendas vendidas Acumulado anual (Bogotá)



Fuente: DANE, 77 municipios. Camacol datos para Bogotá.

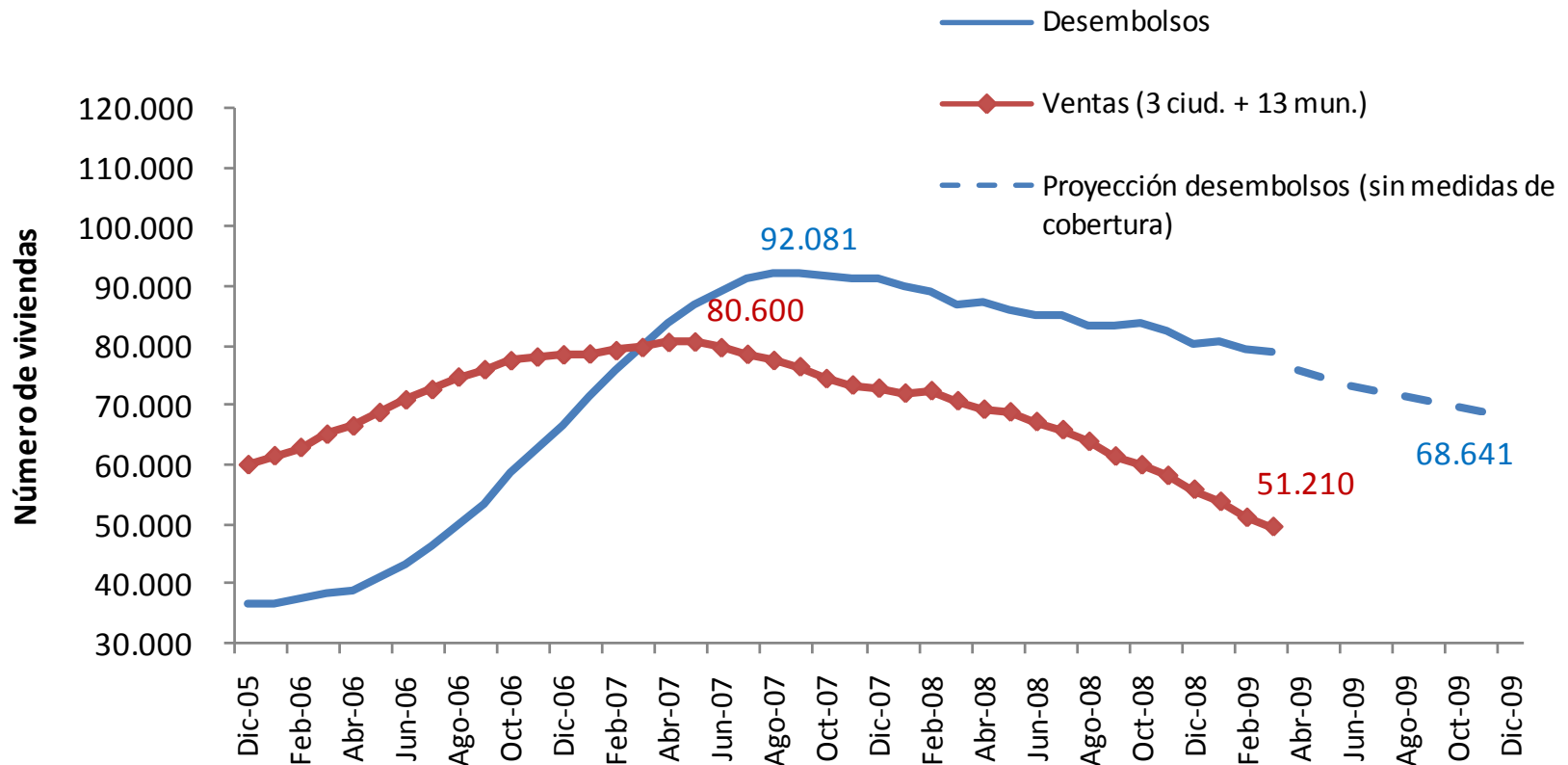
- El número de desembolsos cayó 12% y el valor 5%

Créditos desembolsados – Número y valor acumulado anual



- Esta tendencia hacía prever una caída de 14% en los desembolsos del año. Estos habrían sido de 69 mil créditos frente a 92 mil en 2007

Proyección número de créditos desembolsados – acumulado anual



- El subsidio a la tasa de interés para vivienda de hasta \$167 millones cambia esa tendencia, dado que más del 50% de los desembolsos de los bancos se dirigen a este segmento. De 3.000 desembolsos mensuales esperados en este rango, se estarán desembolsando 4.200
- Entre el 1 de abril y 28 de mayo los bancos* han desembolsado 5.320 créditos sujetos de cobertura y tienen aprobados 15.547

	TOTAL			
	NUMERO DE CREDITOS DESEMBOLSADOS SUJETO DE COBERTURA*	%	NUMERO DE CREDITOS APROBADOS SUJETOS DE COBERTURA**	%
BOGOTA	2.675	50,28%	8.913	57,3%
MEDELLIN	555	10,43%	1.768	11,4%
CALI	528	9,92%	1.271	8,2%
BUCARAMANGA	152	2,86%	241	1,6%
BARRANQUILLA	109	2,05%	205	1,3%
OTRAS CIUDADES	1.301	24,45%	3.149	20,25%
TOTAL	5.320	100%	15.547	100%

•Numero de créditos desembolsados entre el primero de abril y el 28 de mayo que son sujetos de cobertura independientemente de que se tenga la solicitud firmada

•**Numero de créditos aprobados no desembolsados al 28 de mayo que son sujetos de cobertura independientemente de que se tenga la solicitud firmada

•Incluye información de Av Villas, Bancolombia, BBVA, BCSC, Colpatría, Davivienda y Santander

•Los datos preliminares que se tienen del FNA corresponden a 147 desembolsos, para un total de 5,467 créditos desembolsados

- Construcción y financiación
- **Subsidio a la tasa de interés**
- Limitaciones actuales:
 - Capacidad de pago
 - Oferta de vivienda
- Conclusiones

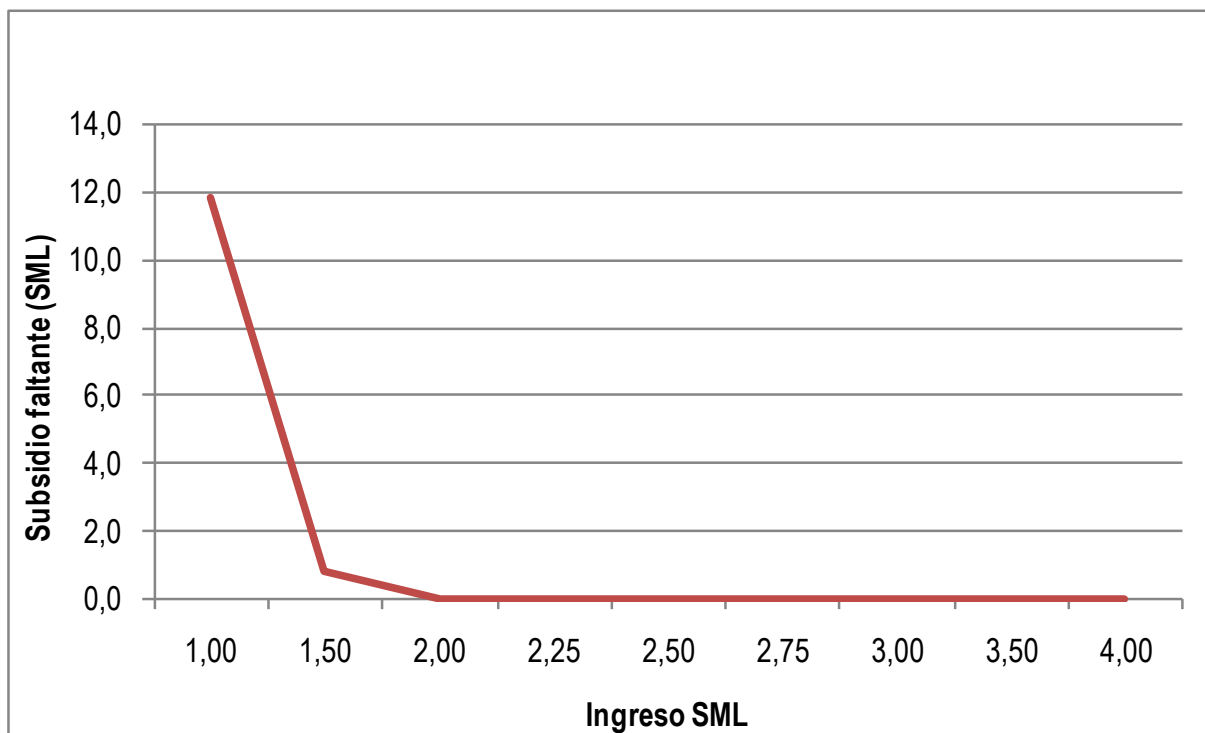
- El subsidio reconoce 5 puntos porcentuales de tasa de interés a quien adquiera vivienda VIS (hasta \$67 millones), 4 puntos porcentuales si el valor de la vivienda está entre \$67 y \$117 millones y 3 puntos porcentuales si su valor esta entre \$117 y \$167 millones.
- Estará vigente por los primeros 7 años de vida del crédito
- Cubre los primeros 32.000 créditos desembolsados entre el 1 de abril de 2009 y el 31 de diciembre de 2010
- Existe la posibilidad de ampliar a otros 30.000 créditos adicionales
- Existe la posibilidad de modificar el esquema de subsidios directos vigente

- En países como Panamá funciona de la siguiente manera:
 - El subsidio al deudor se le reconoce posteriormente a las entidades financieras a través de un “crédito fiscal”.
 - Dicho “crédito fiscal” es aplicable al pago del impuesto sobre la renta, tiene una vigencia de tres años y existe la posibilidad de transferirlo a otro contribuyente
- Las leyes vigentes en Colombia permitirían cambiar el esquema de subsidio vigente.
- Parte de los recursos anuales de Fonvivienda (\$500 mil millones) podría ser destinada a subsidios a la tasa de interés.
- Es preciso evaluar la conveniencia

- Construcción y financiación
- Subsidio a la tasa de interés
- **Limitaciones actuales:**
 - **Capacidad de pago**
 - Oferta de vivienda
- Conclusiones

- Para los hogares con 1 SML que aportan el 10% del valor de la vivienda, el subsidio ajustado con el incremento temporal del decreto 774 de 2009 no es suficiente para el cierre financiero

Subsidio faltante (adicional a crédito, ahorro y subsidio vigente) que debe aportar el hogar para adquirir una vivienda VIS de 70 SML



Crédito en UVR –cuota constante, a 15 años y tasa de interés de 10.6% (UVR de 5%)
Incluye estimación de seguros

• **5 puntos porcentuales** de subsidio de tasa de interés no sustituye el subsidio directo vigente para hogares hasta de 1.5 SML

Porcentaje del valor de la vivienda que las familias deben aportar –recursos propios o subsidios adicionales- si cuentan con crédito*

Ingreso (SML)	Con subsidio actual a la CI			Con 5% de subsidio a la tasa de interés y sin subsidio a la CI		
	Vivienda \$25 mill	Vivienda \$30 mill	Vivienda \$35 mill	Vivienda \$25 mill	Vivienda \$30 mill	Vivienda \$35 mill
1,00	0%	15%	27%	34%	45%	53%
1,50	0%	0%	11%	1%	18%	30%
2,00	0%	0%	0%	0%	0%	6%

* Crédito en UVR –cuota constante, a 15 años y tasa de interés de 10.6% (UVR de 5%). Incluye estimación de seguros
Los cálculos consideran el incremento del subsidio establecido en el decreto 774 de 2009

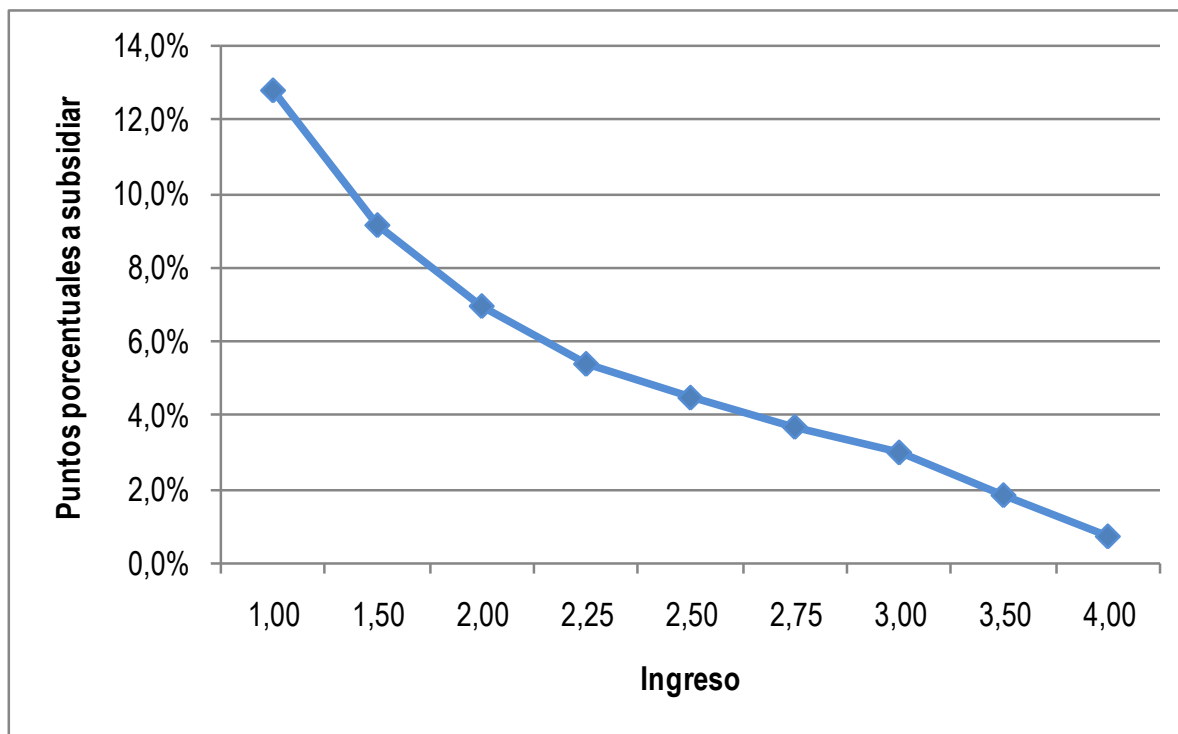
- Para los hogares de ingreso superior a 2.5 SML sucede lo contrario

Porcentaje del valor de la vivienda que las familias deben aportar –recursos propios o subsidios adicionales- si cuentan con crédito*

Ingreso (SML)	Con subsidio actual a la CI			Con 5% de subsidio a la tasa de interés y sin subsidio a la CI		
	Vivienda \$35 mill	Vivienda \$50 mill	Vivienda \$67 mill	Vivienda \$35 mill	Vivienda \$50 mill	Vivienda \$67 mill
2,25	0%	24%	44%	0%	26%	45%
2,50	0%	20%	41%	0%	18%	39%
2,75	0%	16%	38%	0%	10%	33%
3,00	0%	12%	35%	0%	1%	27%
3,50	0%	3%	28%	0%	0%	15%
4,00	0%	0%	23%	0%	0%	3%

*Crédito en UVR –cuota constante, a 15 años y tasa de interés de 10.6% (UVR de 5%). Incluye estimación de seguros

- Para que el beneficio sea equivalente al subsidio directo, los puntos de tasa de interés que se deberían subsidiar por rango de ingreso serían



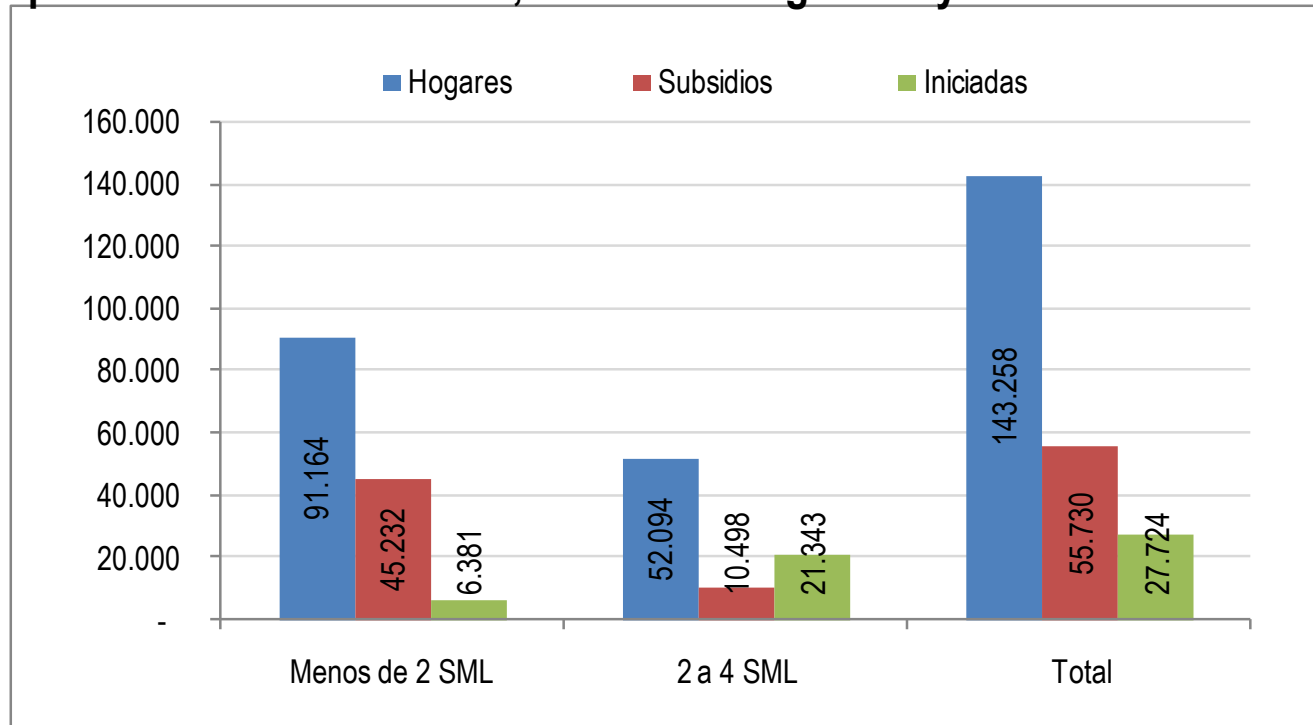
Crédito en UVR –cuota constante, a 15 años y tasa de interés de 10.6% (UVR de 5%). Incluye estimación de seguros

- El éxito de la política vigente está en la combinación de los dos tipos de subsidios
- El subsidio a la tasa de interés:
 - No requiere disponibilidad inmediata de todos los recursos (como si ocurre con el subsidio directo)
 - Aumenta la capacidad de endeudamiento de la población de ingresos medios-bajos
 - Precisa del complemento a la cuota inicial
 - No es suficiente para ingresos de menos de 1.5 SML (para viviendas de 70 SML)
 - Se requiere también el apoyo directo

- Construcción y financiación
- Subsidio a la tasa de interés
- Limitaciones actuales:
 - Capacidad de pago
 - **Oferta de vivienda**
- Conclusiones

•No se están construyendo las viviendas accesibles para los hogares de menores ingresos. En 2008 se formaron 143 mil hogares con ingresos inferiores a 4 SML, se iniciaron 28 mil viviendas VIS y se asignaron 56 mil subsidios.

Hogares que se forman anualmente, subsidios asignados y viviendas VIS iniciadas



*Fuente: Viviendas iniciadas: Coordinada Urbana (Antioquia, Bolívar, Bogotá y Cundinamarca, Caldas, Huila, Meta, Norte de Santander, Risaralda, Santander y Valle del Cauca, expandido para el total nacional)

Subsidios asignados: subsidios de adquisición (sin desplazados) y construcción en sitio propio de Fonvivienda y las CCF.

Hogares que se forman: DNP y cálculos Asobancaria

- Los subsidios estimulan la demanda, pero si la oferta de vivienda es inelástica se incrementa su precio, disminuyendo las posibilidades de compra para los beneficiarios de los subsidios.

- **Limitantes a la construcción de viviendas:**

- **Escases de suelo urbanizable**. Hay disponibilidad de tierras, pero las condiciones en las que se pone al alcance de la industria de la construcción no resultan económica ni jurídicamente viables.

- El **Plan Parcial** debe gestionarse ante la Oficina de Planeación del municipio correspondiente. El trámite es **excesivamente largo** y los términos en los cuales se obtiene no son claros.

- El sistema de reparto de **cargas y beneficios no es uniforme**

- No existe **seguridad jurídica** en el otorgamiento de licencias de construcción.

- Otras dificultades adicionales:

- Disponibilidad de servicios públicos y la aprobación de datos técnicos

- Pago del impuesto de delineación urbana

- Solicitud, trámite y obtención de las licencias de urbanización y construcción.

- Construcción y financiación
- Subsidio a la tasa de interés
- Limitaciones actuales:
 - Capacidad de pago
 - Oferta de vivienda
- **Conclusiones**

- La construcción y financiación de vivienda se desaceleró. Esta tendencia se atenúa con el subsidio a la tasa de interés para 32 mil créditos
- Está abierta la posibilidad de replantear la política de subsidios de vivienda. Según la experiencia internacional, el subsidio a la tasa de interés puede ser una solución y la legislación colombiana deja la puerta abierta para su implementación
- No obstante, el solo subsidio a la tasa de interés limitaría el acceso a la vivienda de la población de menores ingresos, por lo que el esquema debería diseñarse de tal forma que constituya una mezcla entre subsidio directo a la cuota inicial y subsidio a la tasa de interés
- Las condiciones de la oferta de vivienda en ese segmento no debe limitar su acceso