

El financiamiento de la vivienda: retos en formalización y bancarización

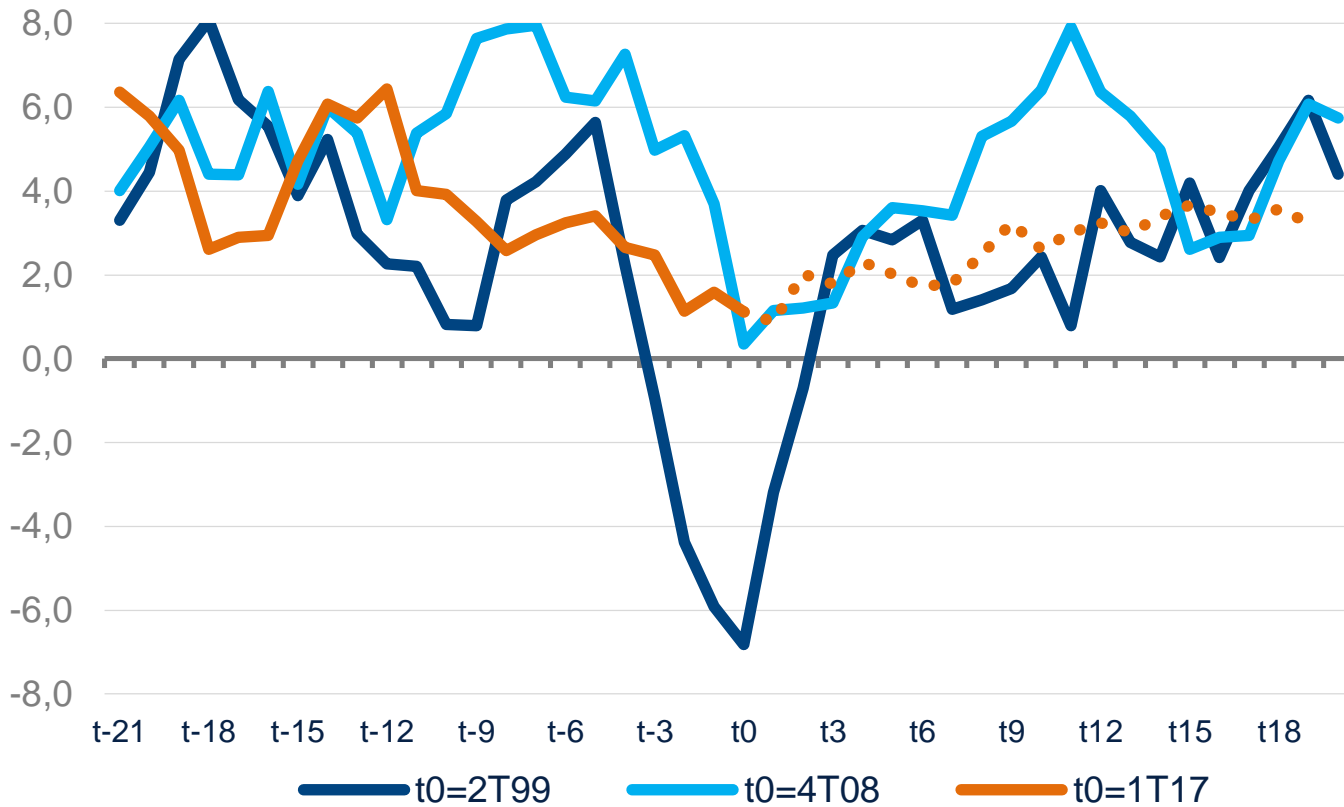
Juana Téllez

Seminario Camacol Bogotá y Cundinamarca, Noviembre 21 de 2017

Nueva “normal” de crecimiento con un sector construcción con muchas posibilidades

Recuperación de la economía colombiana está en marcha

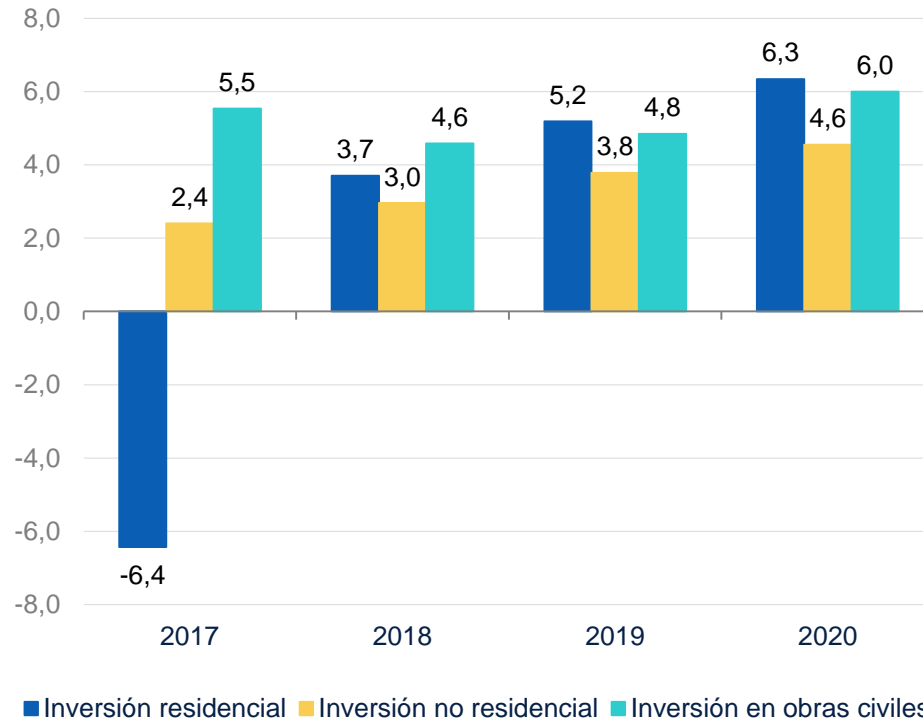
Ciclo económico Colombia
 (% para t0=1T17 pronósticos BBVA)



Componente residencial de inversión se acelerará gradualmente

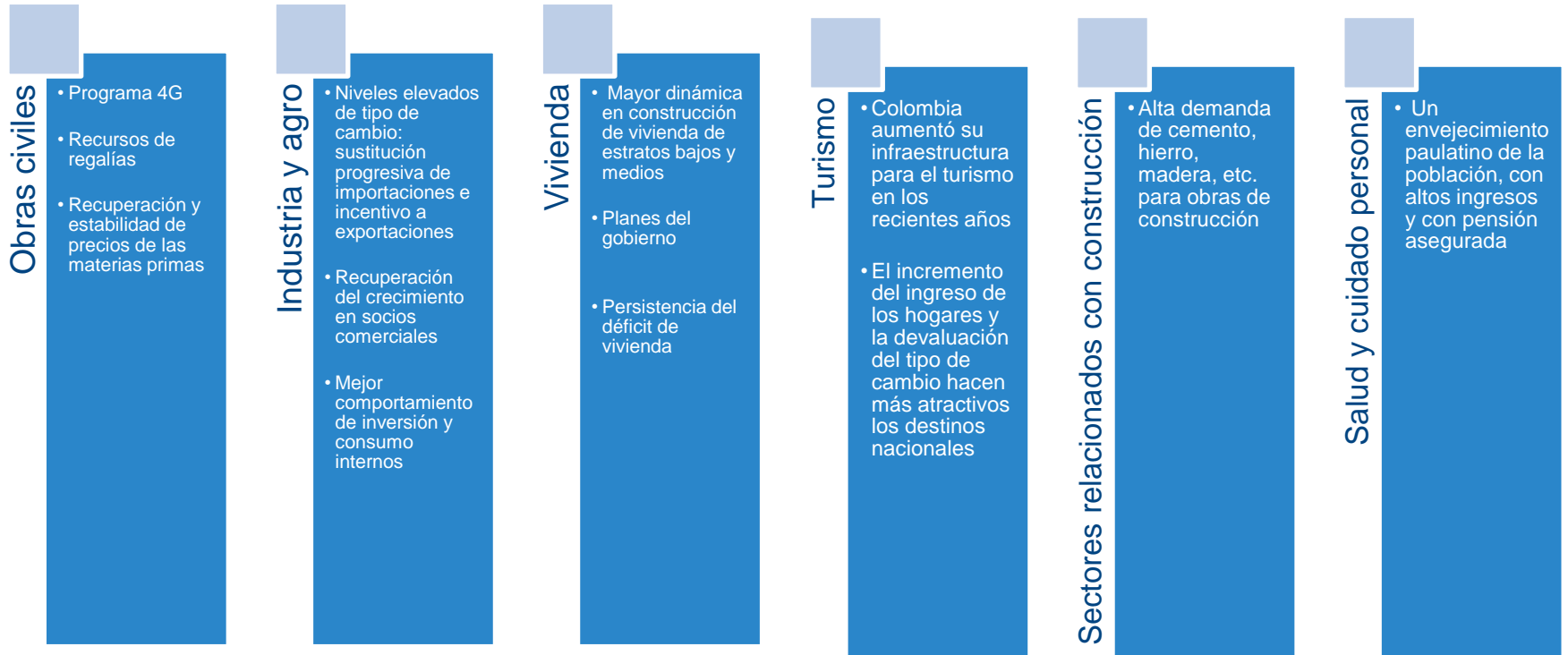
Inversión fija: componentes

(Variación anual, %)



La construcción será uno de los motores de crecimiento

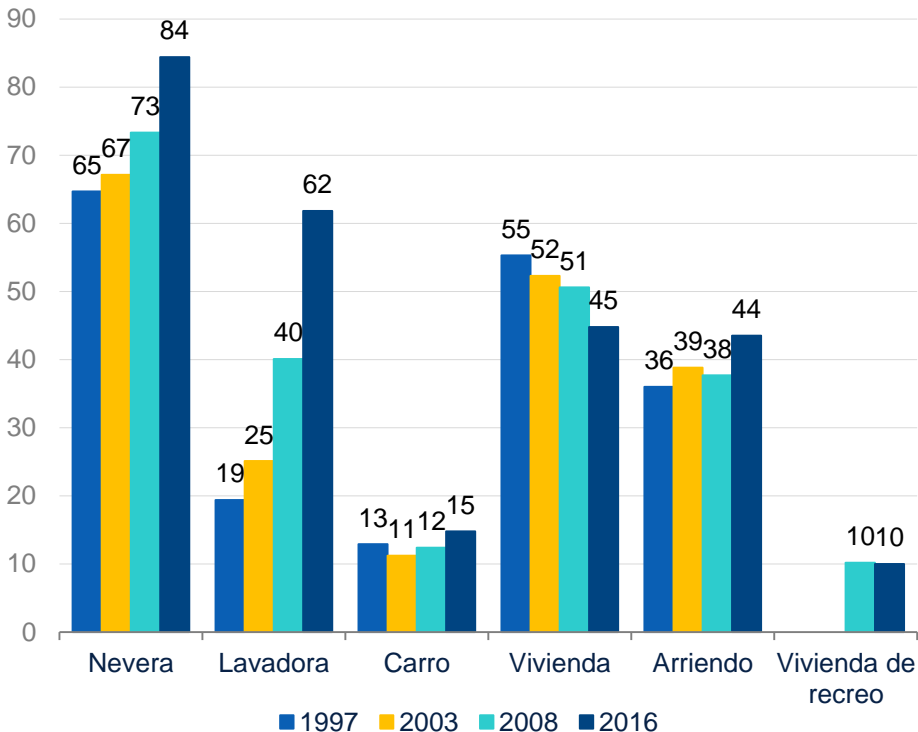
Sectores económicos líderes en crecimiento



Alimentado por una baja tenencia de vivienda que subsiste

Penetración de bienes y vivienda

(% del total de los hogares)

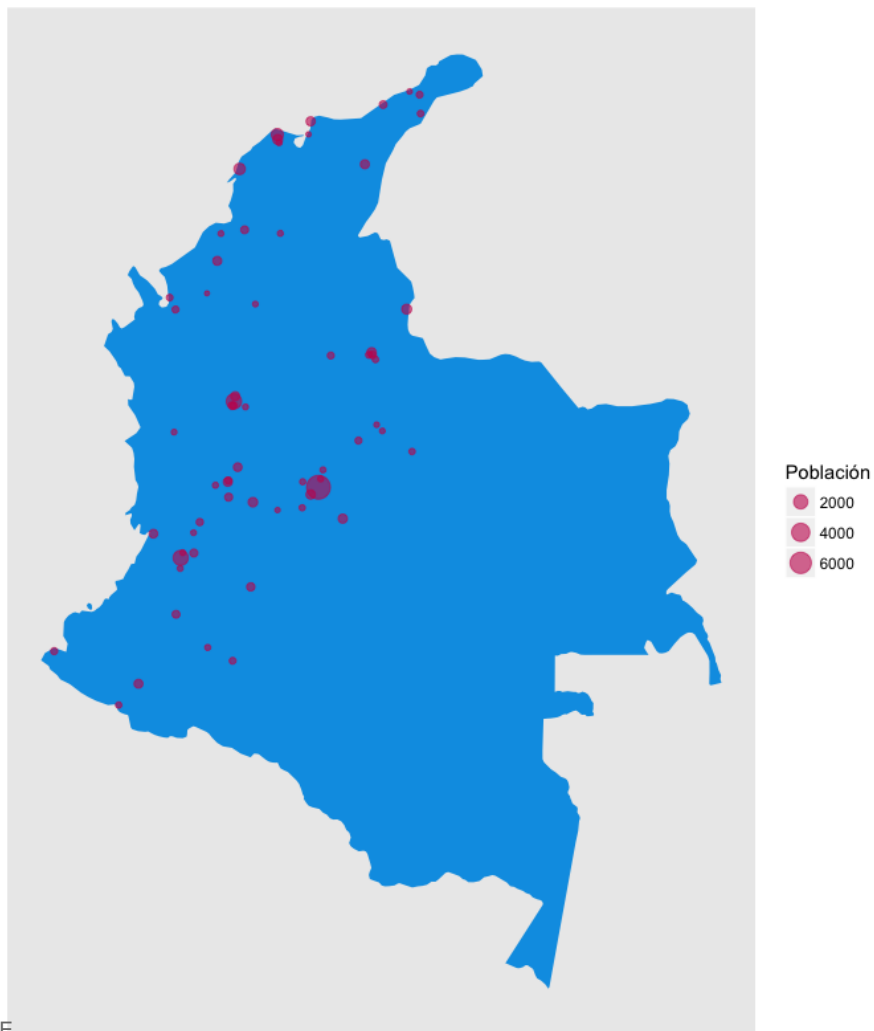


- 2,2 millones de hogares urbanos tienen déficit habitacional con diferencias regionales

Colombia es un país de muchas ciudades “grandes”, con necesidades variadas de construcción

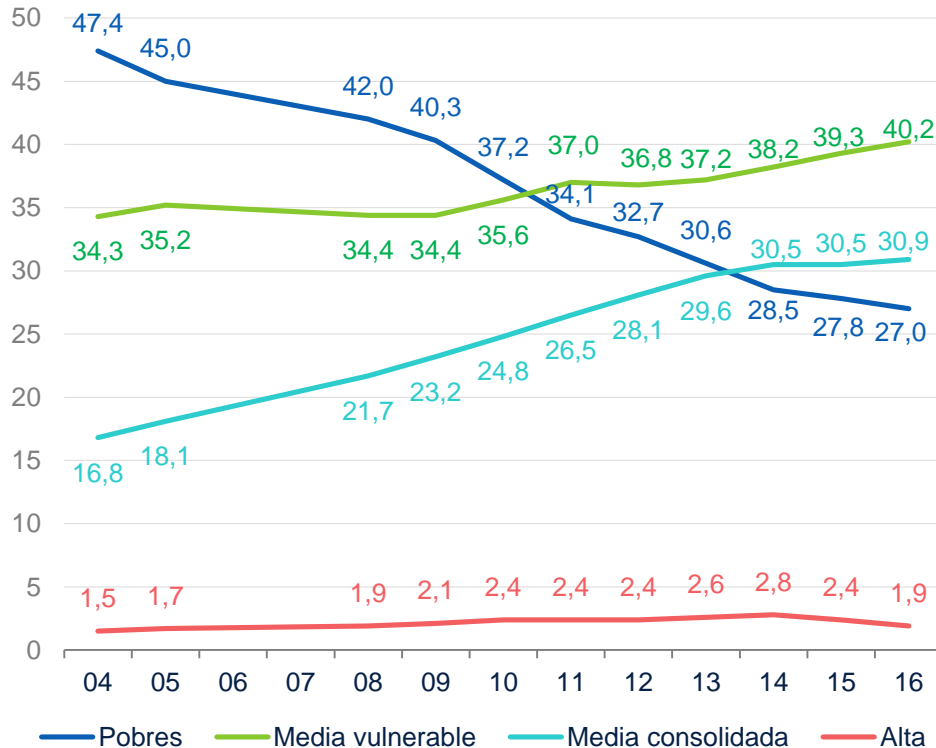
Ciudades con más de 100 mil habitantes

(leyenda en miles de habitantes)



Clase media creciente con diferentes necesidades

Distribución de la población en Colombia según ingresos (% del total de habitantes)



- Unos 2,1 millones de hogares de clase media no son propietarios de vivienda

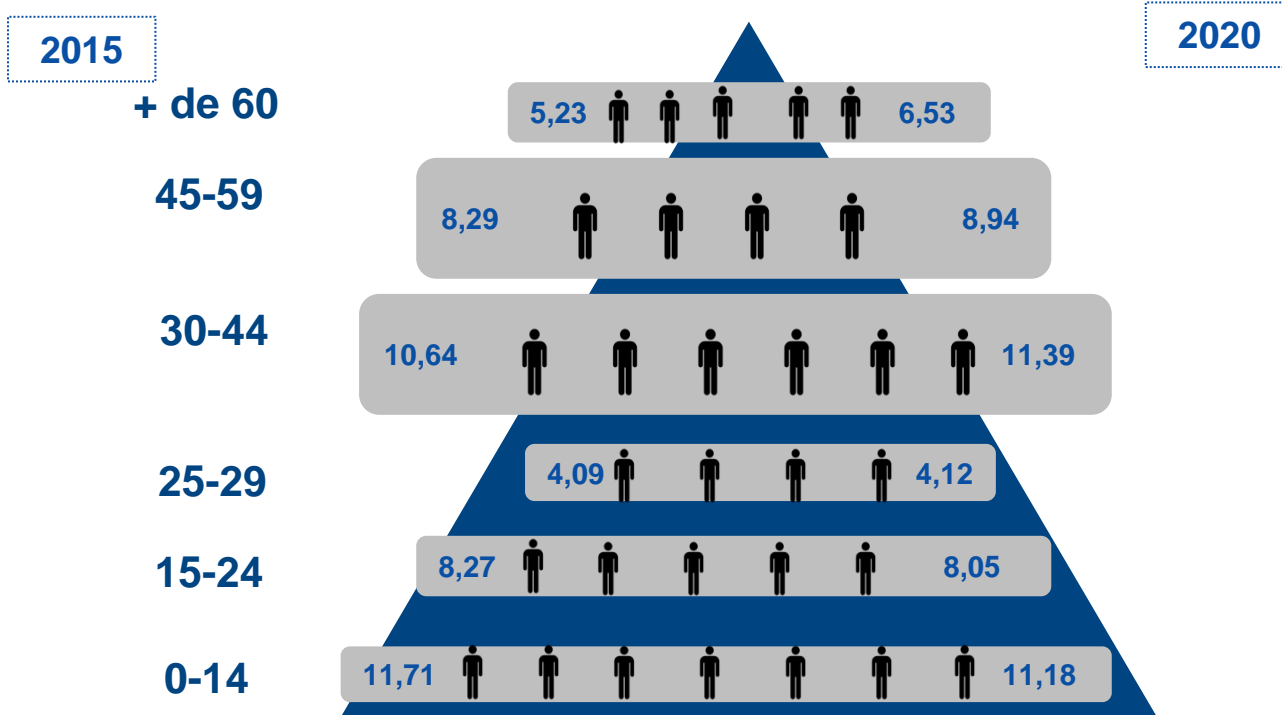
Pobres: hogares con ingreso per cápita inferior a 4 dólares ppa por día. Vulnerables o Emergente: hogares con ingresos entre 4 y 10 dólares ppa por día. Clase Media Consolidada: hogares con ingreso per cápita entre 10 y 50 dólares ppa. Clase Alta: hogares que tengan ingresos per cápita superiores a 50 dólares ppa por día

([https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Desarrollo%20Social/Informe%20de%20pobreza%202016%20\(Final\).pdf](https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Desarrollo%20Social/Informe%20de%20pobreza%202016%20(Final).pdf))

Fuente: BBVA Research

La población en edad de trabajar aumenta y con ella su capacidad de endeudamiento

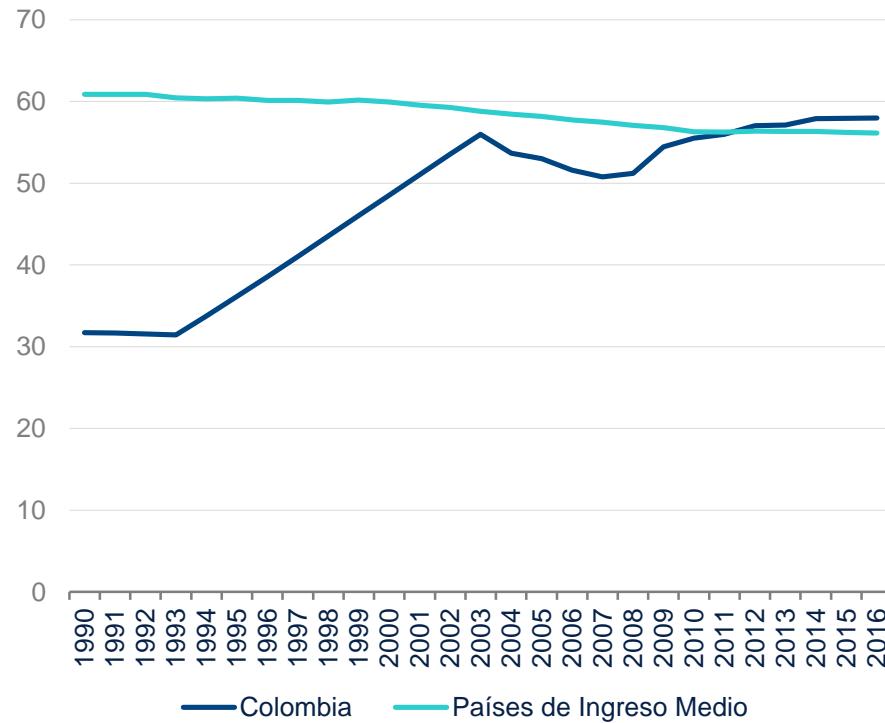
Pirámide poblacional en 2015 y 2020
(Millones)



Mayor población en edad de trabajar, población que se envejece, cambios en el mercado laboral y nuevos hábitos de consumo de las mujeres trabajadoras

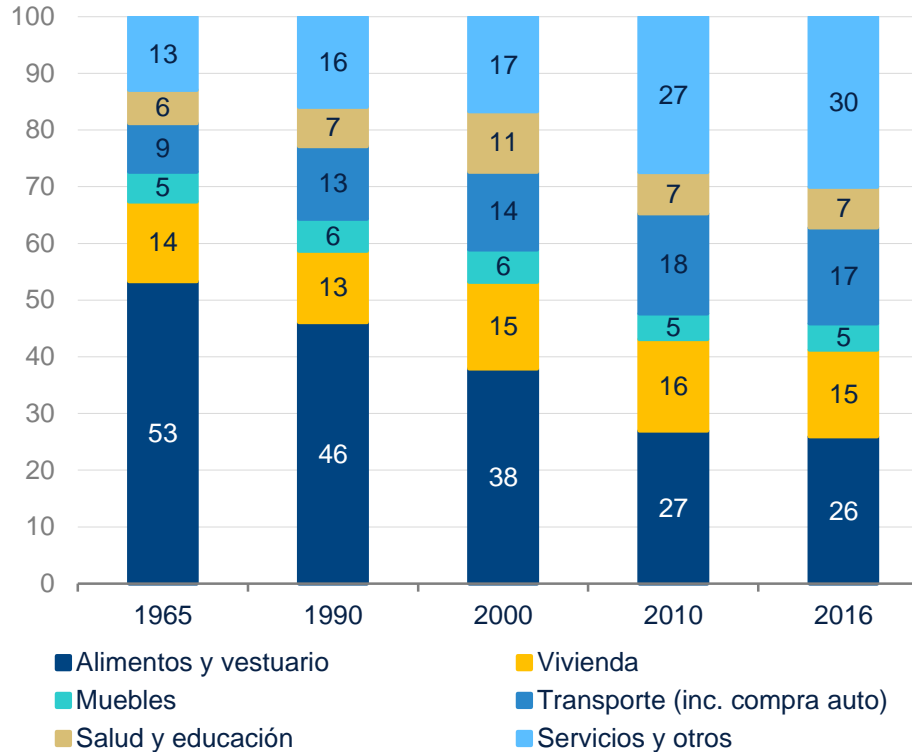
La mujer en el trabajo aumenta la capacidad de compra de los hogares

Participación laboral femenina
(TGP,%)



Los hogares siguen destinando el 15% a vivienda

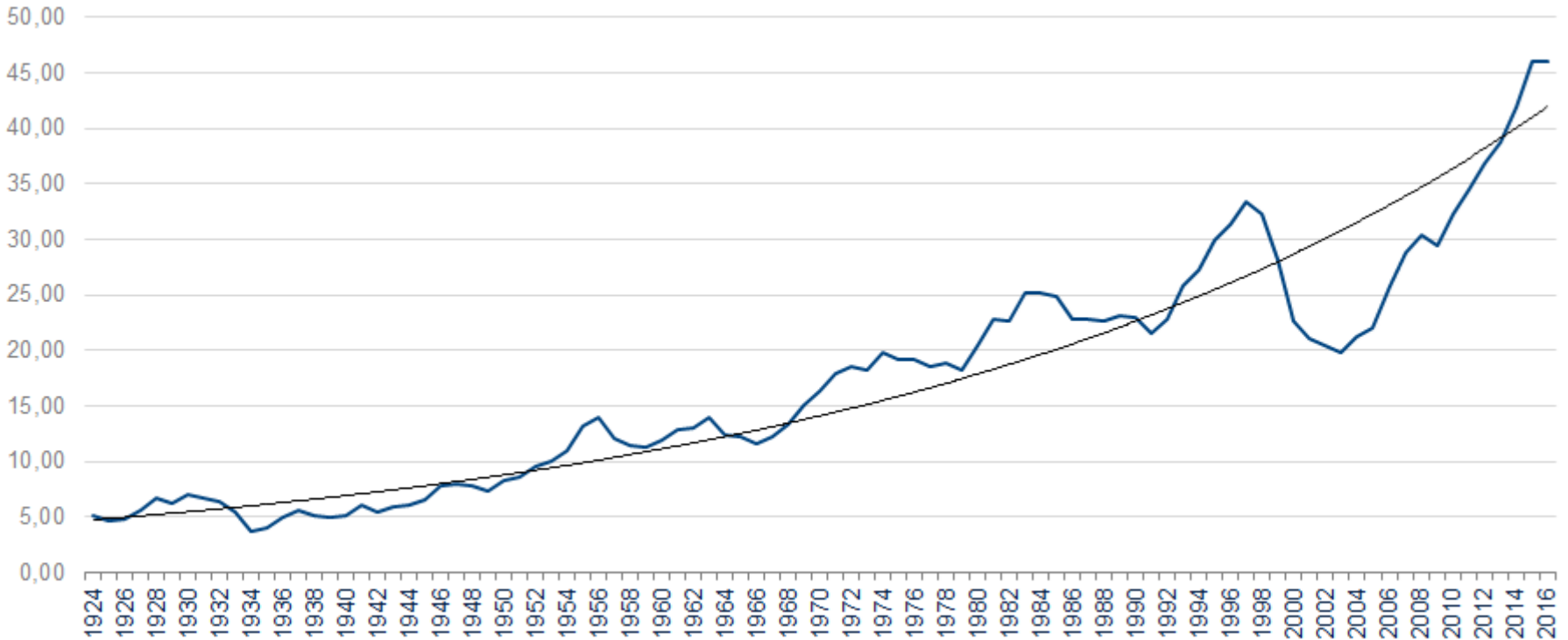
Perfil de consumo de los hogares por finalidad
(% del consumo total)



Ha habido mejoras en la financiación del sector, pero aún hay mucho camino por recorrer

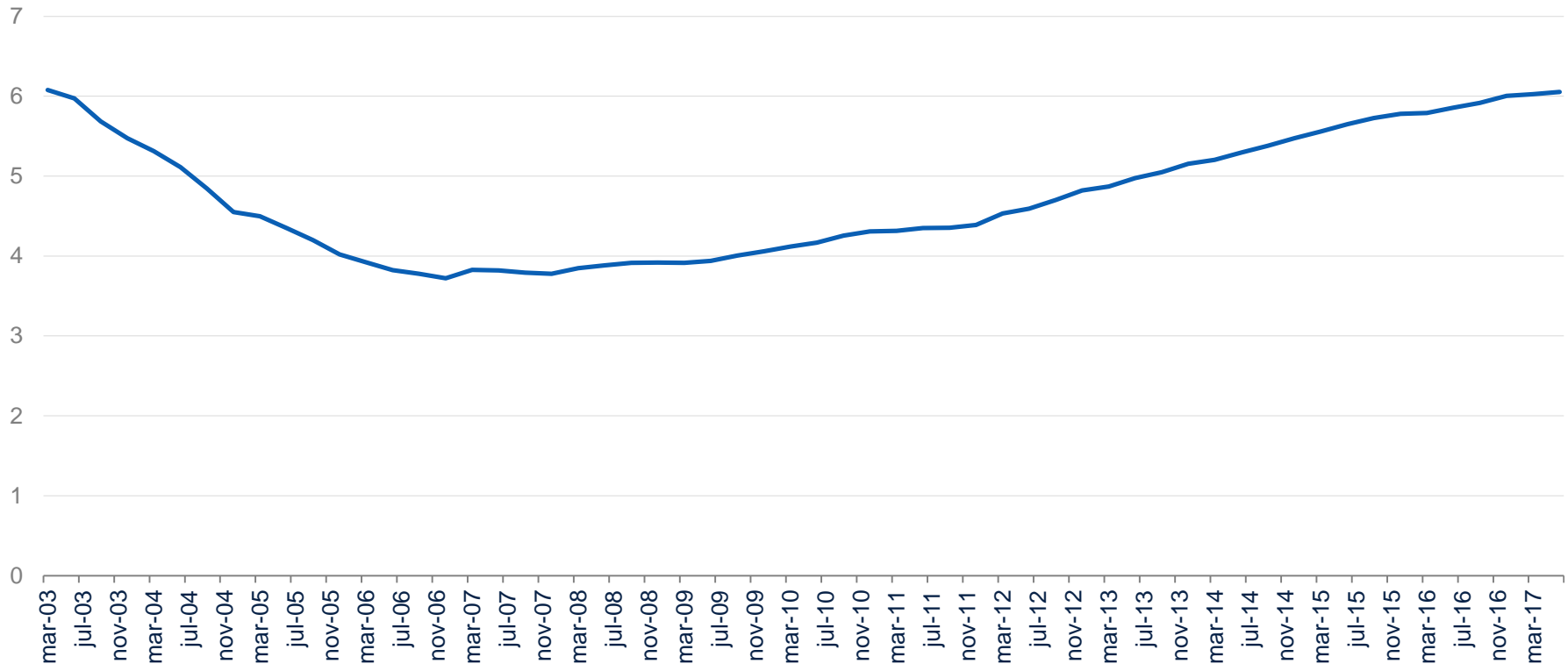
La relación cartera a PIB alcanzó 46% en 2016, pero es baja en contexto internacional

Relación cartera a PIB
(%)



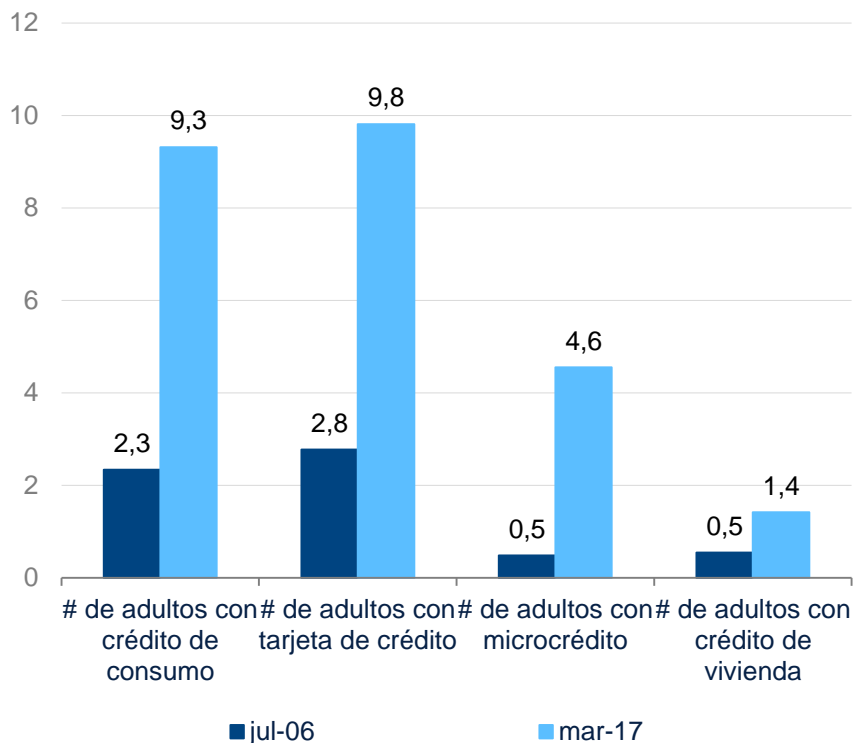
Además, la cartera hipotecaria es sólo el 6% del PIB, después de haber llegado a 13% del PIB en los noventas

Relación cartera hipotecaria a PIB
(%)

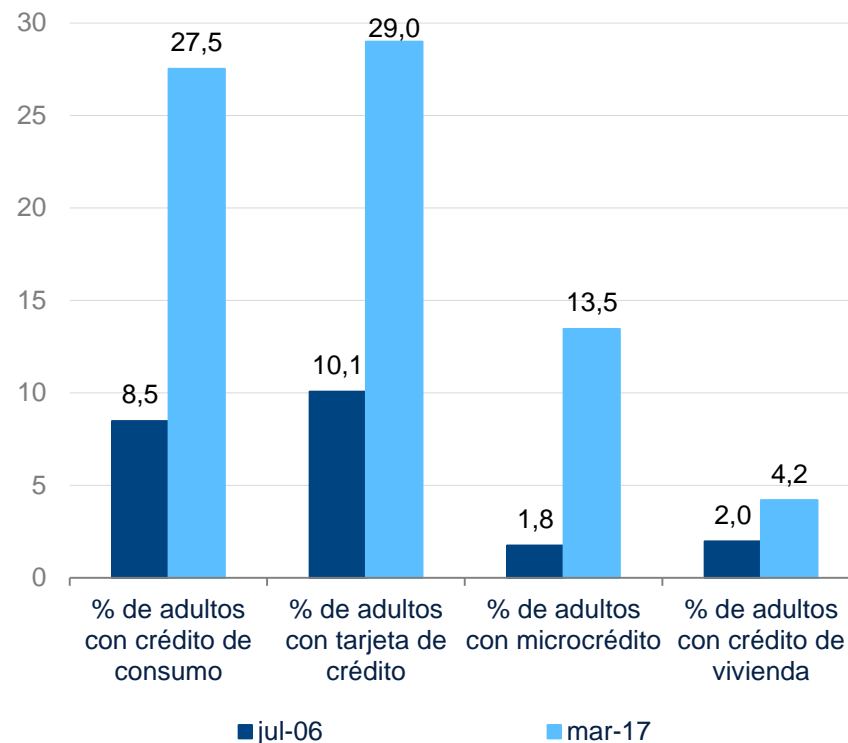


Pocos colombianos tiene un crédito

Adultos con productos activos
(Millones de personas, Adultos = 34 millones)

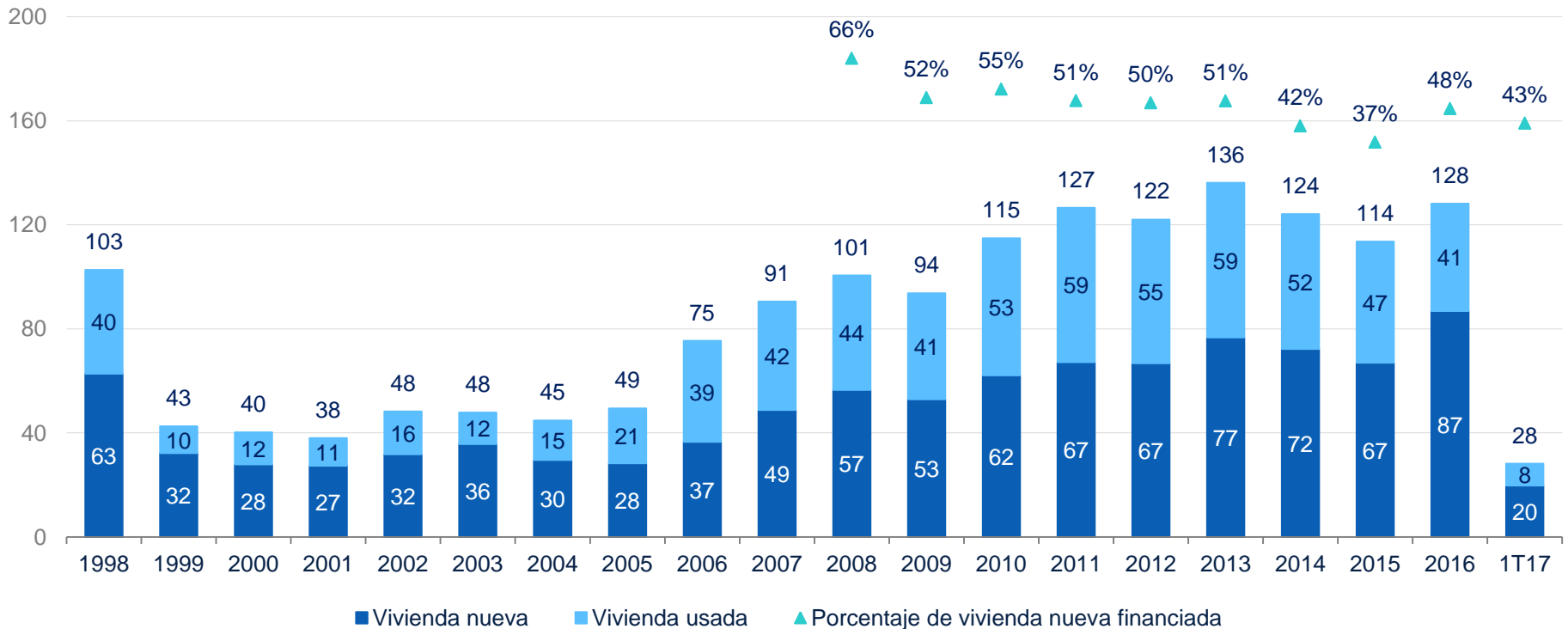


Adultos con productos activos
(% de los adultos)



Cerca del 50% de las viviendas nuevas son financiadas

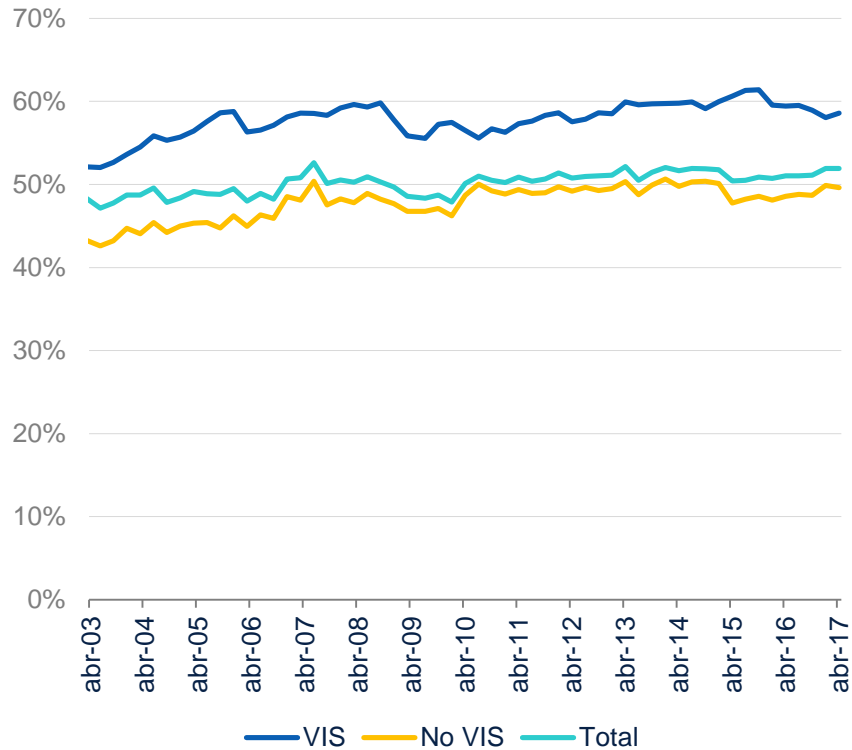
Créditos de vivienda nueva y usada y financiamiento de vivienda nueva* (Miles de créditos y % del total de las ventas de vivienda nueva)



La menor tasa de interés y los subsidios del gobierno pueden impulsar la compra de vivienda a través del crédito

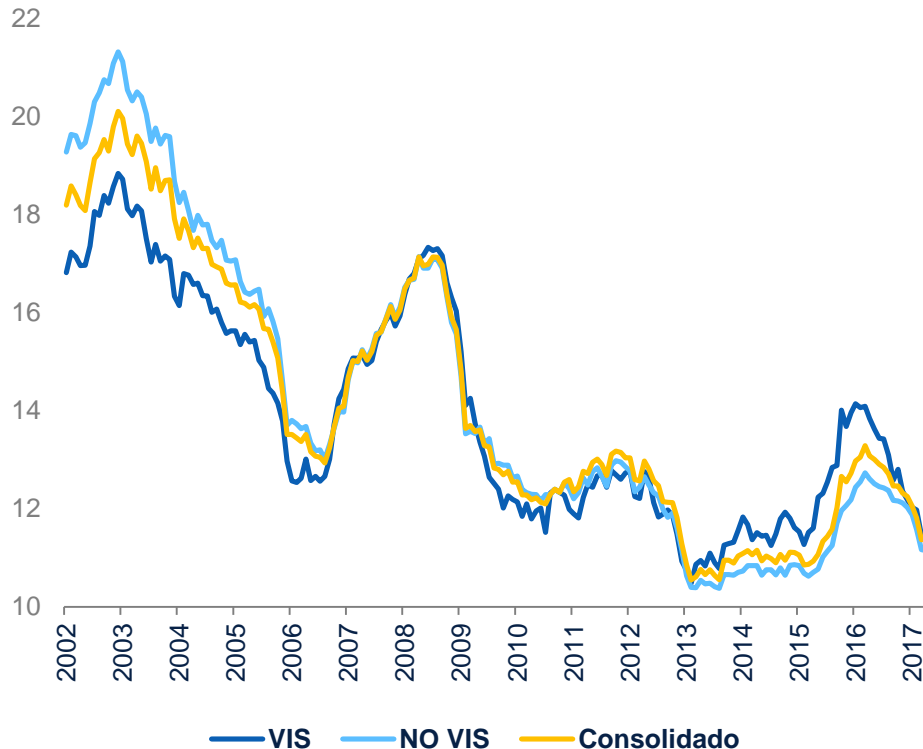
El crédito es una baja proporción de la garantía

Relación de préstamo y valor de vivienda
(Loan-to-Value, %)



Pese a que ha habido avances muy importantes en la reducción de las tasas de interés

Tasa de interés de vivienda
(%, EA)



- Esperamos reducciones adicionales de la tasa de política monetaria durante 2018
- La carga financiera de los hogares, gracias a menor tasa de interés, está reduciéndose según las cifras de TransUnion
- El ciclo de alzas de la tasa de intervención no se transmitió completamente a las tasa de interés hipotecarias, pero eso el espacio a la baja también es menor

Ayudadas por la menor tasa de financiamiento de la deuda pública

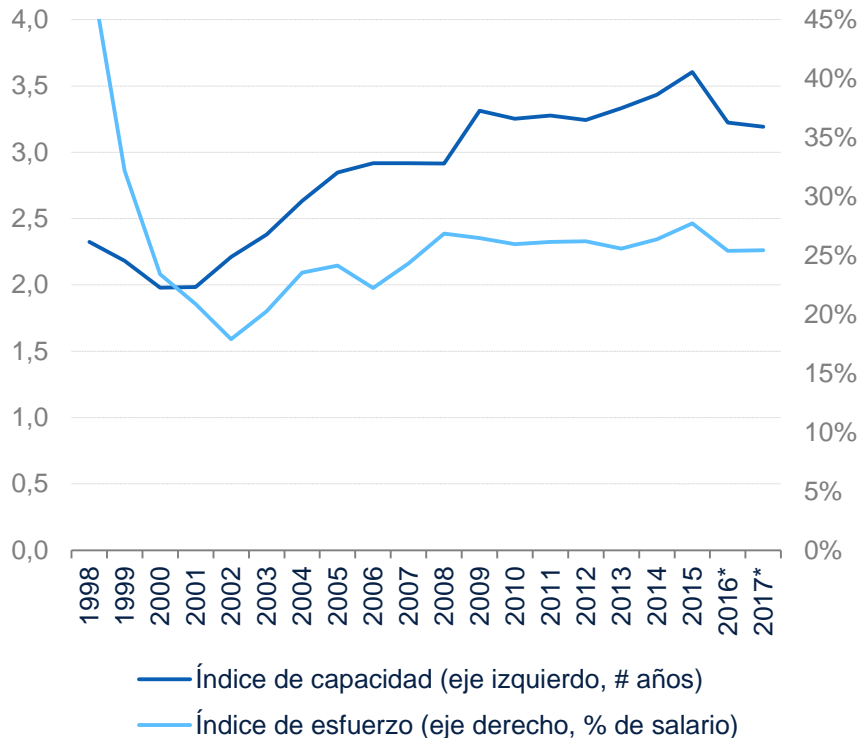
Tasa de interés de los TES a 10 años
(%, EA)



- La tasa de financiamiento de los TES a 10 años se convierte en un piso para las tasas de interés hipotecarias
- Una mejora en los indicadores de endeudamiento del gobierno es conveniente en este sentido

Lo cual determinó una mejor capacidad de acceso al crédito para los hogares

Índice de accesibilidad y esfuerzo para vivienda (# de años y % del ingreso)



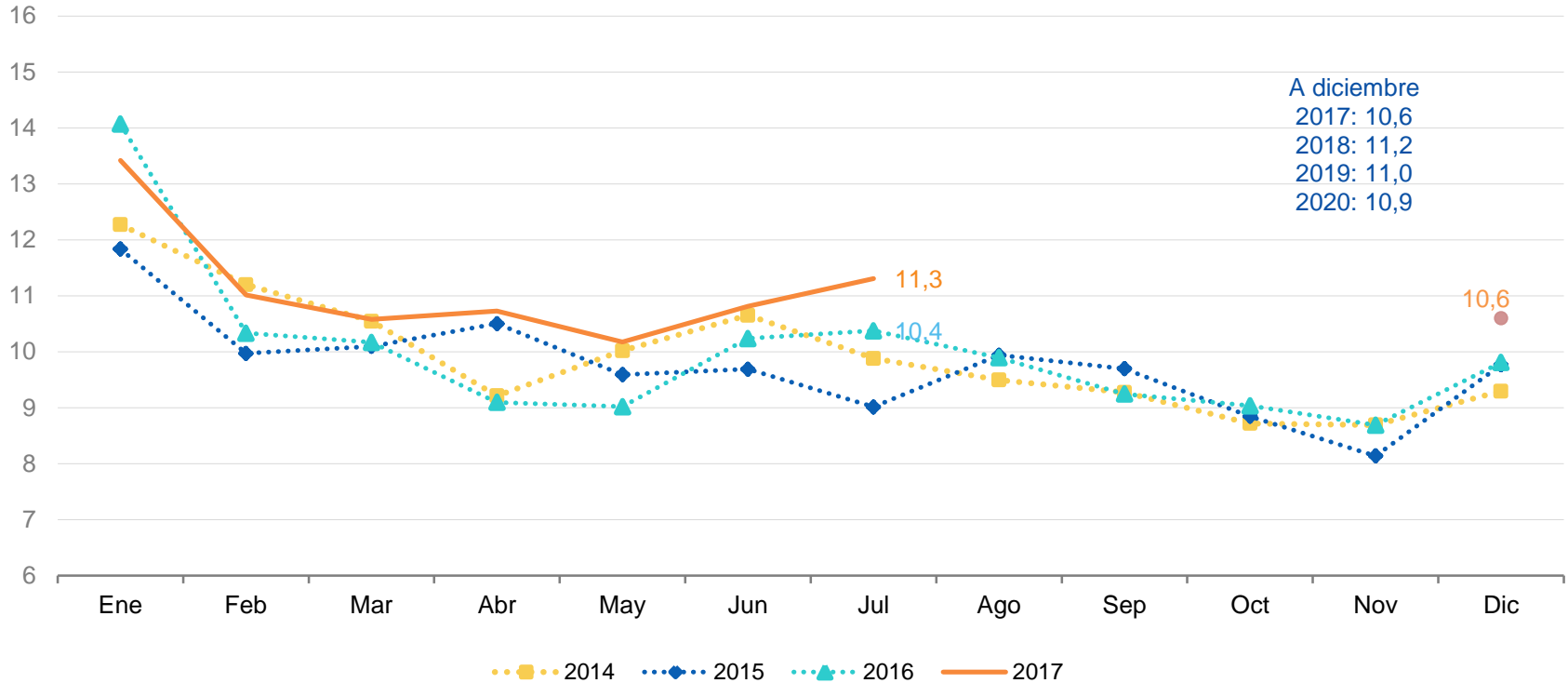
- Mientras que el índice de precios de la vivienda mostró una relativa estabilidad desde finales de 2015, el valor de la compra promedio se redujo notablemente
- La demanda de vivienda se concentró un poco más en los rangos bajos y medios de los precios, haciendo que el precio medio de compra resultara menor

Los hogares, ante el menor crecimiento de los ingresos y el alza en las tasas de interés, decidieron reducir el valor promedio de la vivienda comprada

Deterioro del empleo, informalidad y bajo uso del sistema financiero formal afectan el proceso

La dinámica estará limitada por mercado laboral

Tasa de desempleo (% de población activa)

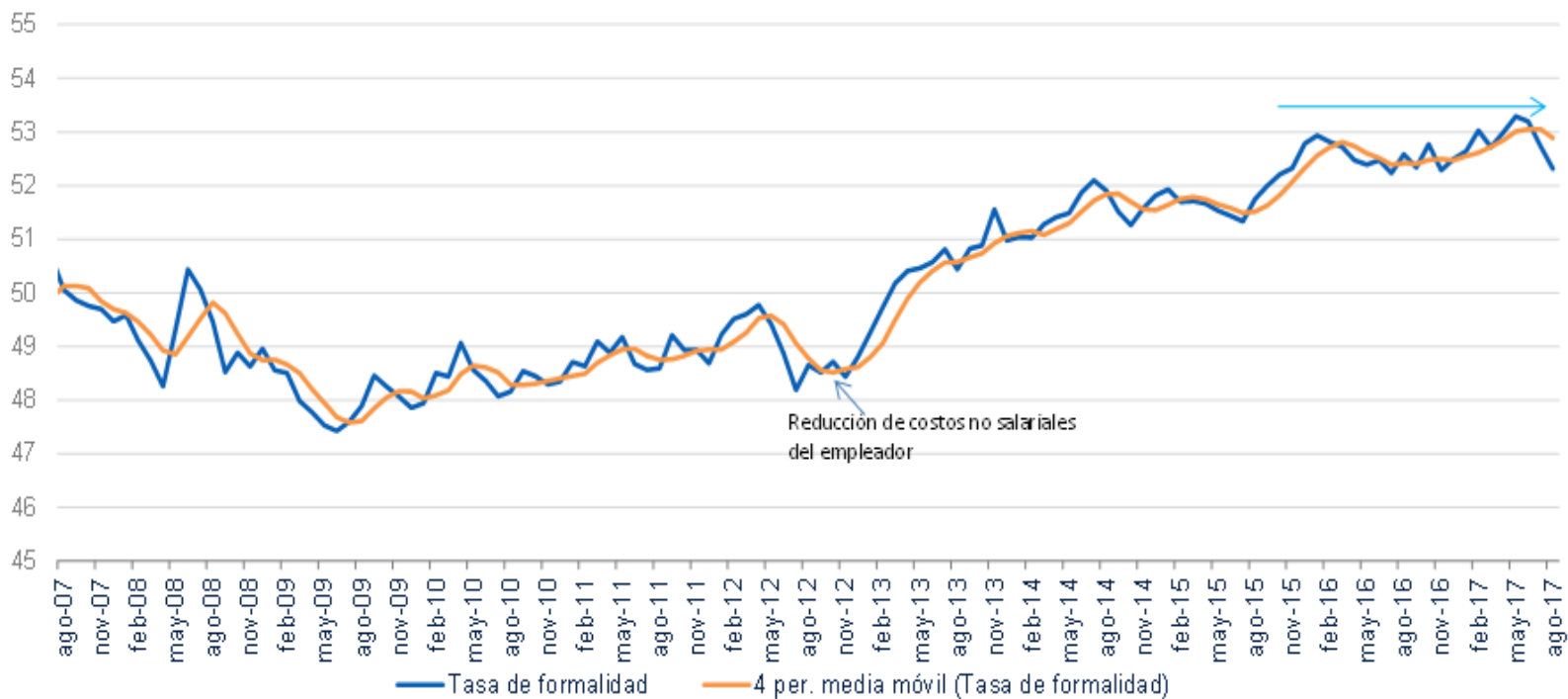


Sin embargo, la mayor creación de empleo formal en los más recientes años, pese a la desaceleración, será un soporte fundamental para la capacidad de consumo de la economía

Y por bajos niveles de formalidad laboral

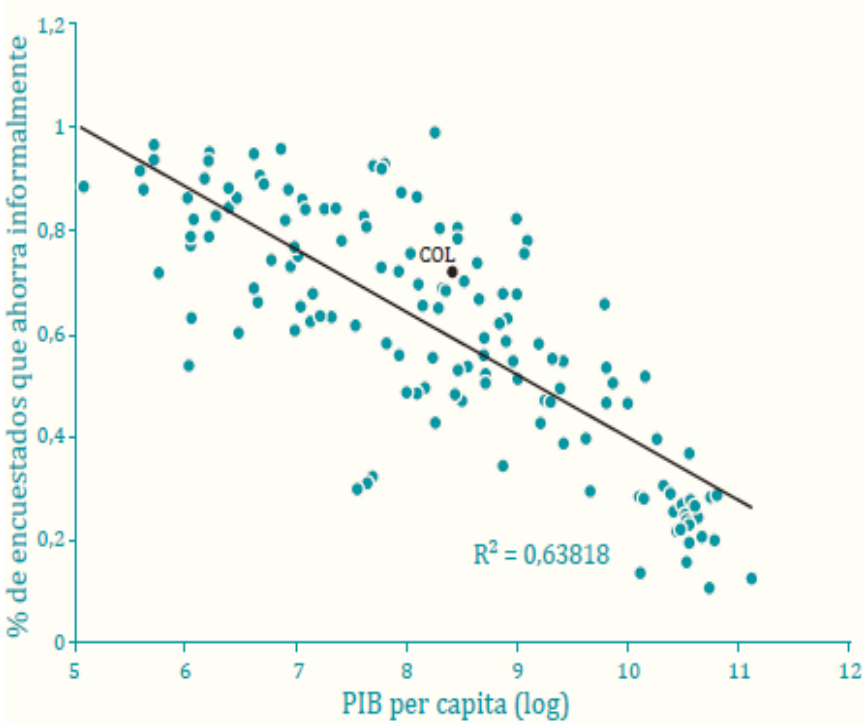
Tasa de formalidad laboral

(% de los ocupados. 13 ciudades)



Colombia tiene alto ahorro informal respecto a promedio mundial

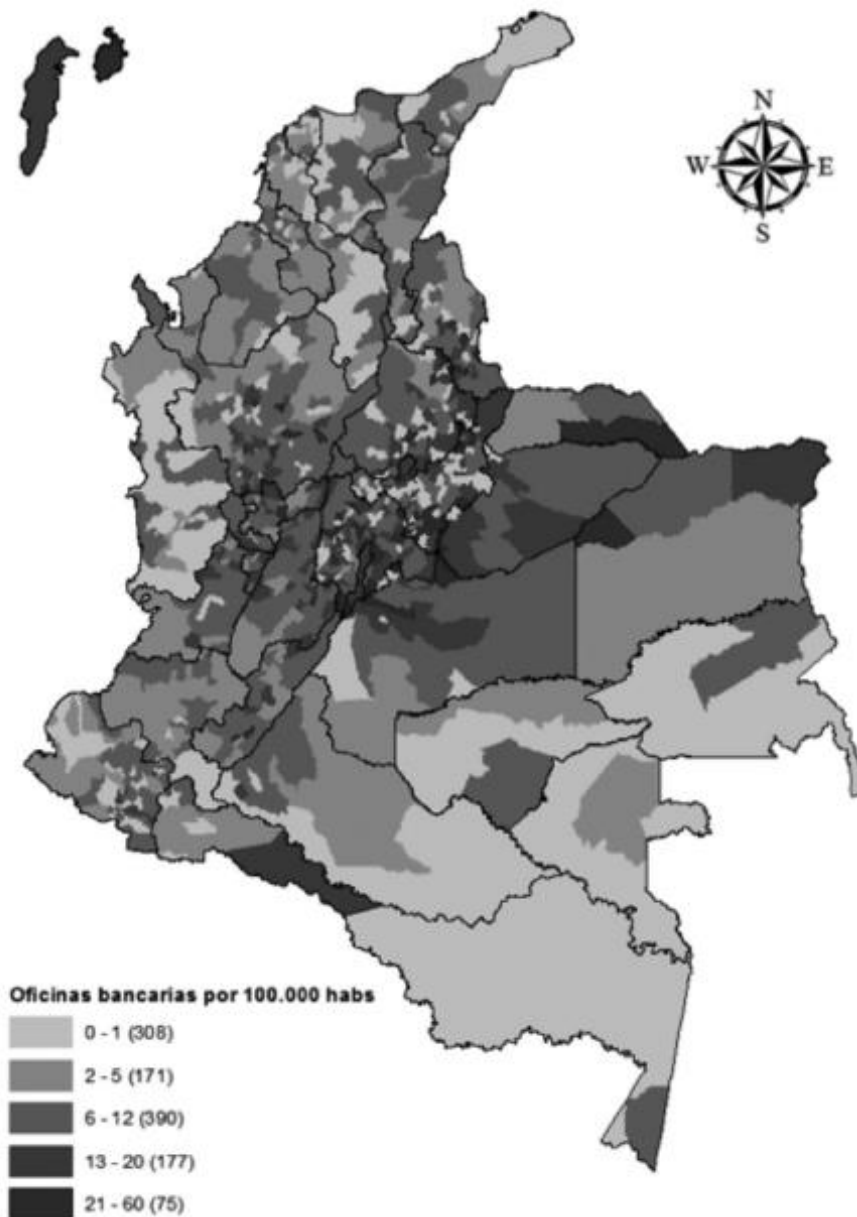
Ahorro informal y PIB *per* cápita
(% y log)



Incidencia y composición del ahorro Colombia
(% del total)

%	2010		2013	
	Total	Firmas	Total	Firmas
No ahorra	77,2%	77,3%	77,2%	76,1%
Ahorradores	22,8%	22,7%	22,8%	23,9%
Formal	52,3%	42,8%	50,2%	37,5%
Informal	47,7%	57,2%	49,8%	62,5%

Oficinas bancarias por 100.000 habitantes

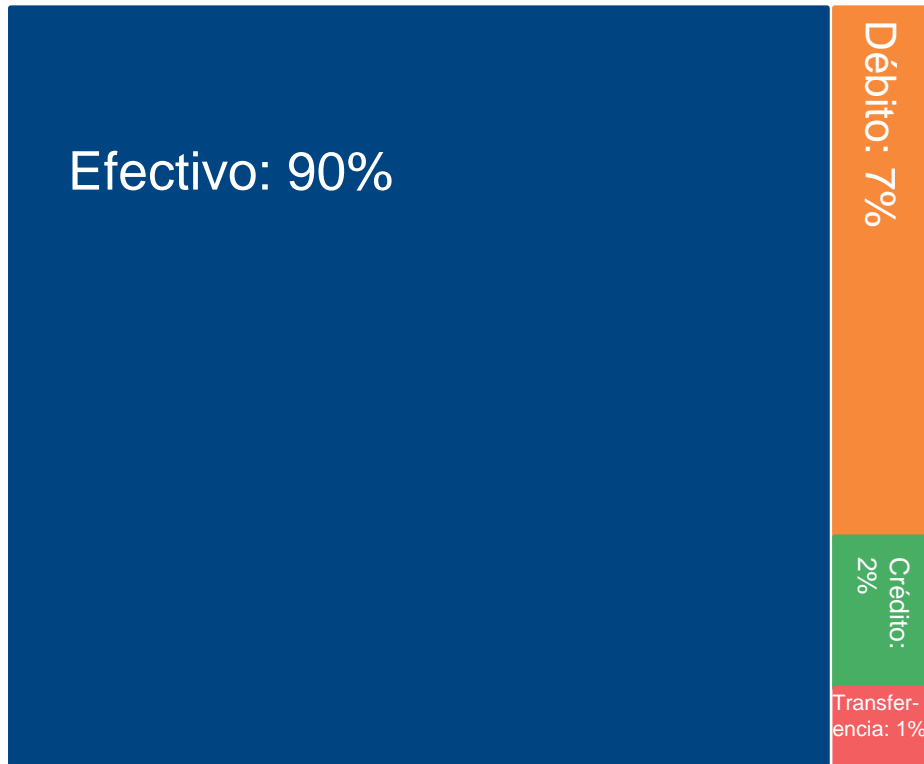


Oficinas bancarias por 100.000 habitantes

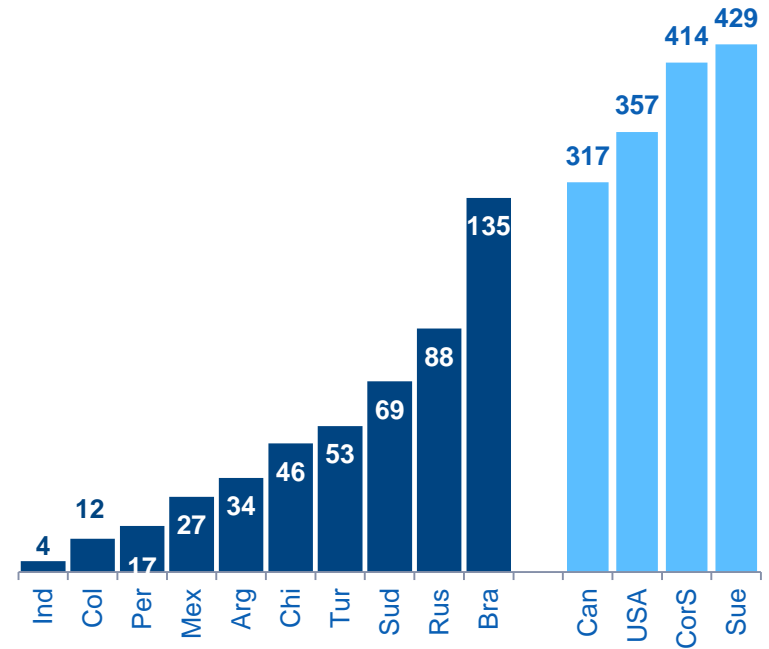


Además sus transacciones las hace en efectivo sin dejar huella financiera

Pagos habituales al por menor* en el mercado de bienes y servicios
(participación % en valor)



Pagos POS y transferencias electrónicas per cápita
(# transacciones per cápita)



* Cuando se hace referencia a los pagos al por menor es usual enmarcarlos en los realizados en el mercado de bienes y servicios con una característica propia: al menos una de las partes en la transacción, el pagador o el beneficiario, no es una institución financiera

Conclusiones

- En el nuevo ciclo de recuperación del crecimiento, el sector de la construcción será determinante. El déficit inmobiliario, la baja tenencia de vivienda, el auge de la clase media y las condiciones demográficas ayudarán a consolidar el sector de la vivienda
- La profundización del crédito hipotecario ha aumentado en la última década. Sin embargo, aún se ubica por debajo del nivel alcanzado en los noventas y son pocos los adultos que tienen un crédito. La reducción de las tasas de interés ayudó al acceso financiero de los colombianos y la política pública permite facilitar el cierre financiero
- No obstante, los retos en el mercado laboral y en la formalización aún son enormes y, pese a que la presencia bancaria aumentó en el país, los colombianos siguen siendo proclives al uso del efectivo, lo cual les restringe la construcción de una historia financiera

Gracias

Este informe ha sido elaborado por la **Unidad de Colombia**

Economista Jefe de Colombia

Juana Téllez
juana.tellez@bbva.com
+57 347 16 00

Fabián García
fabianmauricio.garcia@bbva.com
+57 347 16 00

Diego Felipe Suarez
diegofelipe.suarez@bbva.com
+57 347 16 00
Estudiante en práctica

Mauricio Hernández
mauricio.hernandez@bbva.com
+57 347 16 00

María Claudia Llanes
maria.llanes@bbva.com
+57 347 16 00

Alejandro Reyes
alejandro.reyes.gonzalez@bbva.com
+57 347 16 00

BBVA-Research

Jorge Sicilia Serrano

Análisis Macroeconómico
Rafael Doménech
r.domenech@bbva.com

Escenarios Económicos Globales
Miguel Jiménez
mjimenezg@bbva.com

Mercados Financieros Globales
Sonsoles Castillo
s.castillo@bbva.com

Modelización y Análisis de Largo Plazo Global
Julián Cubero
juan.cubero@bbva.com

Innovación y Procesos
Oscar de las Peñas
oscar.delaspenas@bbva.com

Sistemas Financieros y Regulación
Santiago Fernández de Lis
sfernandezdelis@bbva.com

Coordinación entre Países
Olga Cerqueira
Olga.cerqueira@bbva.com
Regulación Digital
Álvaro Martín
alvaro.martin@bbva.com

Regulación
María Abascal
maria.abascal@bbva.com

Sistemas Financieros
Ana Rubio
arubiog@bbva.com

Inclusión Financiera
David Tuesta
David.tuesta@bbva.com

España y Portugal
Miguel Cardoso
miguel.cardoso@bbva.com

Estados Unidos
Nathaniel Karp
Nathaniel.karp@bbva.com

México
Carlos Serrano
carlos.serranoh@bbva.com

Oriente Medio, Asia y Geopolítica
Álvaro Ortiz
alvaro.ortiz@bbva.com

Turquía
Álvaro Ortiz
alvaro.ortiz@bbva.com

Asia
Le Xia
Le.xia@bbva.com

América del Sur
Juan Manuel Ruiz
juan.ruiz@bbva.com

Argentina
Gloria Sorensen
gsorensen@bbva.com

Chile
Jorge Selaive
jselaive@bbva.com

Colombia
Juana Téllez
juana.tellez@bbva.com

Perú
Hugo Perea
hperea@bbva.com

Venezuela
Julio Pineda
juliocesar.pineda@bbva.com

Aviso Legal

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.

BBVA Colombia es un establecimiento de crédito y es supervisado por la Superintendencia Financiera.

BVA Colombia promueve este tipo de documentos con fines meramente académicos y no asume ninguna responsabilidad por las decisiones que se toman con base en la información recibida ni puede ser considerada como asesoría tributaria, legal o financiera. Igualmente no se hace responsable por la calidad ni contenido de los mismos.

BBVA Colombia es el titular de todos los derechos de autor del contenido textual y gráfico de este documento, los cuales se encuentra protegidos por las leyes de Derechos de Autor y demás leyes relativas internacionales y de la República de Colombia. Se prohíbe su uso, circulación o copia sin autorización previa y expresa de BBVA Colombia.