

Acelerador que parece dar respiro al sector constructor

Septiembre 12 de 2024

Equipo de Investigaciones

Presidente

José Ignacio López G.

Vicepresidente

Luz Magdalena Salas B.

Jefe de estudios macroeconómicos

Andrea Ríos S.

Jefe de estudios sectoriales

Fabián Suárez N.

Investigadores

Laura Llano C.
María Camila Carvajal P.
María Camila Oliveros M.
Juan Felipe Triana G.
Sofía Vega A.
Laura Castaño O.
Thomas Martínez R.

- El sector de la construcción, especialmente la vivienda, ha pasado de ser un motor económico en la pos-pandemia a enfrentar dificultades significativas debido a la contracción de la demanda y la reducción de subsidios.
- A pesar de la caída en ventas de vivienda en 2023 y 2024, la cartera hipotecaria ha mostrado un incremento, principalmente impulsado por los créditos de vivienda usada.
- La cartera de créditos VIS se ha mantenido más estable gracias al programa Mi Casa Ya, mientras que el segmento No VIS ha sido más afectado por las altas tasas de interés que se mantienen para el segmento.
- La “guerra de tasas” iniciada por el sistema financiero ofrece una oportunidad para reactivar las ventas del sector. Junto con eso, el aumento en el ritmo de recorte de tasas del emisor podría dar el impulso final a la reactivación de la construcción.

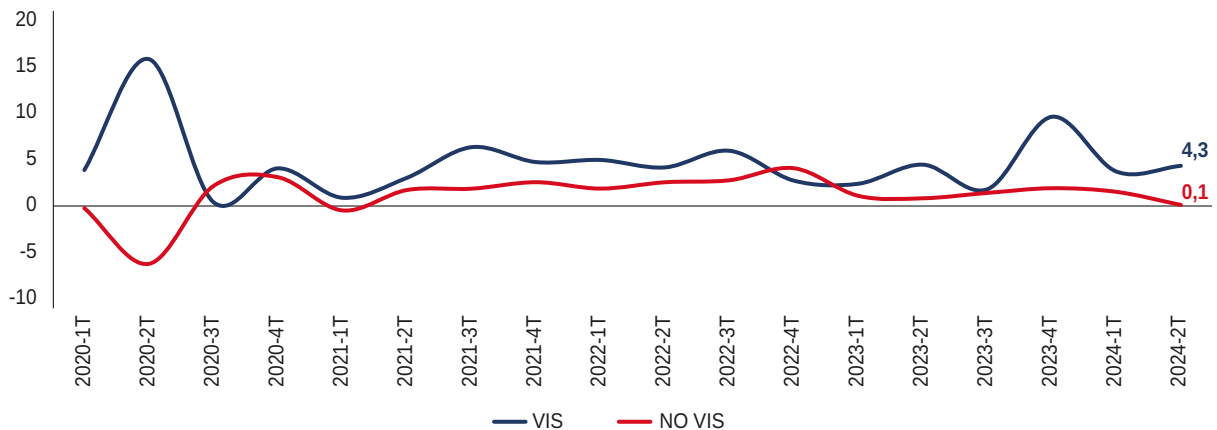
El sector de la construcción, como otros, ha sido protagonista de la coyuntura económica que atraviesa el país. Puntualmente, el sector pasó de ser uno de los principales dinamizadores de la economía en el periodo inmediato de la pos-pandemia, a ser uno de los más afectados. El análisis de la situación que enfrenta el desarrollo de edificaciones, puntualmente de vivienda, no es nuevo y ha sido abordado desde distintos enfoques. Sin embargo, desde julio la disminución de tasas aceleradas del crédito hipotecario por parte del sistema financiero ha puesto sobre el reflector una nueva esperanza de reactivación. Vale la pena, entonces, hacer una breve evaluación de la cartera hipotecaria de vivienda previa al inicio de la “guerra de tasas” y los posibles impactos que se podrían consolidar en el sector en los próximos meses.

Con altas tasas de interés, un escenario de menor capacidad de compra de los hogares y la menor disposición de subsidios, la venta de vivienda se vio fuertemente contraída a lo largo de 2023, y en 2024 la situación no ha sido muy distintas con una caída que en lo corrido a julio que se ubica en 6,2%. A priori, el impacto esperado sobre la cartera debería verse reflejado en una reducción asociada al menor número de desembolsos. Para comprobarlo resulta útil recurrir a la publicación de la Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV) realizada por el DANE. En esta se consideran créditos de vivienda y leasing habitacional y el análisis se desarrolla sobre el saldo de capital total, entendido como el monto a pagar por concepto del capital prestado inicialmente.

Al cierre del segundo trimestre de 2024, el saldo de capital de la cartera hipotecaria se ubicó en \$131.2 billones, compuesto en un 78,6% por créditos de vivienda y un 21,4% por leasing. Los resultados del trimestre representan un incremento de 1,7% frente a lo reportado en los primeros tres meses de 2024 y 9,1% respecto a mismo periodo de 2023. Al desagregar por compra se encuentra que el saldo relacionado con la compra de vivienda nueva se expandió un 7,6% anual, superada por el crecimiento de 11,4% de los recursos destinado a vivienda usada.

Ahora, al centrar la mirada en los créditos de vivienda, que son los de mayor participación, se encuentra que para el periodo de análisis el saldo del capital se expandió un 1,8% en comparación con lo acumulado en el primer trimestre de 2024, ubicándose en \$103.1 billones. Separando por tipo de vivienda, se registra una expansión de 4,3% en el saldo destinado a la financiación de viviendas VIS, mientras que el destinado a vivienda No VIS creció solo un 0,1% (ver Gráfico 1). Lo anterior encuentra relación con el número de crédito de vivienda que componen la cartera. Para el segundo trimestre la cartera de vivienda se conformó por poco más de 1.4 millones de créditos que representaron un crecimiento de 0,9% frente al periodo anterior. Ahí el segmento VIS fue el que registró las variaciones positivas (1,6%), mientras que el No VIS registró una caída de 0,2% en el número créditos.

Gráfico 1. Saldo de capital total créditos de vivienda por tipos de Vivienda (Var. anual %)



Fuente: ANIF con base en DANE.

Estos resultados son acordes con la situación que enfrenta el sector, en la medida que el segmento No VIS resulta ser el más afectado por las altas tasas, que sin lugar a duda desincentivan el financiamiento para la compra de vivienda.

Esa situación para el segmento VIS se ve parcialmente compensada por la cobertura de tasas que brinda el programa Mi Casa Ya. Esto se corrobora en el análisis realizado por Camacol en el Informe Económico del 4¹ de septiembre, en el que se señala que periodos con incrementos importantes en las tasas de interés conllevan a caídas aceleradas en las ventas de vivienda (un incremento de un punto porcentual en la tasa lleva a caídas en la tasa de crecimiento de las ventas de 9,3 pp VIS y del 3,9 pp en el No VIS). Sin embargo, como se muestra en el mismo informe, la reacción no resulta ser igual de acelerada cuando se entra en periodos de reducción de tasas (una disminución de un punto porcentual en la tasa lleva a incrementos en la tasa de crecimiento de las ventas de 6,1 pp VIS y del 1,4 pp en el No VIS). De ahí que acelerar el proceso de reducción de tasas, como se ha impulsado desde el inicio de la “guerra de tasas”, resulta ser positivo para la dinámica del sector constructor. Tal es así, que bajo la senda de recortes de la tasa de política monetaria, las perspectivas para el cierre de 2024 mantenían en terreno negativo la variación de las ventas de vivienda, mientras que con la “guerra” el sector podría alcanzar crecimientos al cierre del año.

¹ Camacol, 2024. “Reducción de las tasas de interés un dinamizador de la comercialización de vivienda nueva”. Disponible en: <https://camacol.co/descargable/reduccion-de-las-tasas-de-interes-un-dinamizador-de-la-comercializacion-de-vivienda>