

NOTICIAS A UN CLIC

'El cariño verdadero', la apuesta de Previsora para asegurar carros viejos

Invierta la prima en beneficios para la familia y no en el pago de deudas

El Soat se volvió la piedra en el zapato de las aseguradoras

Facebook

Twitter

Google +

LinkedIn

Miércoles, Junio 15, 2016

El alza de las tasas ha desacelerado los créditos hipotecarios

LA CARTERA HIPOTECARIA

Miles de pesos corrientes

Histórico del saldo de capital total, según tipo de vivienda

	Saldo de capital total VIS	Saldo de capital total NOVIS	Saldo de capital total VIP
2013			
1er trimestre	\$9.910.381	\$22.787.736	\$1.847.073
2do trimestre	\$10.102.955	\$23.843.347	\$1.641.616
3er trimestre	\$10.308.984	\$24.907.057	\$1.865.564
4to trimestre	\$10.456.417	\$26.174.562	\$1.801.545
2014			
1er trimestre	\$10.690.848	\$27.068.494	\$1.803.937
2do trimestre	\$10.926.676	\$28.302.880	\$1.776.515
3er trimestre	\$11.485.723	\$29.278.084	\$1.832.710
4to trimestre	\$11.609.229	\$29.836.187	\$1.797.728
2015			
1er trimestre	\$12.103.393	\$30.299.143	\$1.811.907
2do trimestre	\$12.353.159	\$31.303.828	\$1.770.256
3er trimestre	\$12.579.871	\$32.343.596	\$1.782.990
4to trimestre	\$12.710.743	\$33.400.192	\$1.814.146
2016			
1er trimestre	\$13.111.111	\$34.500.000	\$1.800.000

Miles de pesos corrientes

Histórico del saldo de capital total de la cartera

	Saldo de capital total	Variación Trimestral	Variación Anual
2013			
1er trimestre	\$32.698.117	2,1%	13,2%
2do trimestre	\$33.943.302	3,8%	13,9%
3er trimestre	\$35.216.041	3,7%	13,9%
4to trimestre	\$36.630.979	4%	14,4%
2014			
1er trimestre	\$37.759.342	3,1%	15,5%
2do trimestre	\$38.026.556	3,4%	15,0%
3er trimestre	\$40.214.207	3%	14,2%
4to trimestre	\$41.445.415	3,1%	13,1%
2015			
1er trimestre	\$42.401.517	2,3%	12,3%
2do trimestre	\$43.687.637	2,9%	11,8%
3er trimestre	\$44.822.467	3%	11,7%
4to trimestre	\$46.190.935	2,8%	11,5%
2016			
1er trimestre	\$47.200.000	2,3%	11,3%

Bogotá_En una entrevista con LR, la ministra de Vivienda, Elsa Noguera, reveló un dato importante: las cuotas a pagar al adquirir un subsidio del Gobierno para vivienda pueden ser inferiores a lo que se puede estar pagando por un arriendo.

Aunque el Gobierno está ofreciendo este y otro tipo de soluciones, el último informe de Cartera Hipotecaria de Vivienda, presentado por el Dane, evidenció que en el primer trimestre de 2016, el saldo de capital total fue de \$47,2 billones y tuvo una variación anual de 11,3%, mientras que en el mismo periodo de 2015 fue de 12,3%, lo que evidencia una desaceleración del crecimiento de créditos.

Esta misma tendencia se evidenció en el saldo de capital total de las viviendas de interés social (VIS). En el primer trimestre del año, se registraron \$13,1 billones, y aunque la cifra fue mayor que la de los últimos tres meses del 2015, solo se logró una variación anual de 8,6% en 2016 frente a 13,2% obtenido a comienzos del año anterior.

Contrario a estos resultados, los saldos de vivienda que no es de interés social y vivienda de interés prioritario (VIP) tuvieron una variación anual positiva, lo que indica que son las alternativas más cotizadas. La primera recaudó \$34 billones y la segunda \$1,9 billones en el primer trimestre del año. En especial, el tipo VIP tuvo una variación significativa, pasando de 0,4% a 5,8% en un año.

La mayor parte del saldo de capital total se concentró en Bogotá con \$20,3 billones, lo que representó el 43%, seguido de Antioquia (12,2%), Valle del Cauca (8%), Santander (5,5%) y Cundinamarca (4,8%).

En cuanto a la cartera vencida, el informe indicó que al cierre de marzo de 2016, el saldo de capital total correspondiente a cartera vigente totalizó \$45,2 billones corrientes, lo que corresponde al 95,9% del total.

Con todo, la desaceleración en el crecimiento de este tipo de préstamos es un fenómeno al que hay que ponerle lupa, en especial hay que preguntarse ¿por qué la gente no están tan interesada en obtener un crédito para vivienda?

El analista económico Diego Andrés Guevara aseguró que hay dos factores que responden esta pregunta: "el primero de ellos obedece a un decrecimiento de la actividad económica generalizada, lo cual hace que las personas no tengan capacidad de ingresos para adquirir bienes y servicios. Lo segundo es que las tasas de interés han venido aumentando en los últimos meses de manera considerables, lo que hace que los individuos tengan que incurrir en mayores costos para acceder al crédito hipotecario".

Este panorama hace que "las familias sean muy conservadoras a la hora de pedir prestado y recorten su endeudamiento presente, al advertir que hay riesgos en el futuro", explicó el economista (y exdirector del Emisor) Salomón Kalmanovitz.

A esto añadió que la inflación es otro factor que influye, en especial en el alza de las tasas de interés que fue de 25 puntos base, según anunció el Banco de la República en mayo de 2016.

Sobre esto, la entidad pronunció en un comunicado que "pese a tratarse de choques temporales, la intensidad de El Niño y la magnitud de la devaluación del peso han desviado la inflación y sus expectativas de la meta, y activado algunos mecanismos de indexación".

De otro lado, como muchos aspectos de la economía colombiana, depende también del comportamiento del dólar. En este momento, la iniciativa de subir las tasas de interés funciona como respuesta a la depreciación del peso, luego de que se anunciara un posible incremento de las tasas de interés de la Reserva Federal de los Estados Unidos antes de lo previsto por el mercado.

Por lo que si el peso colombiano se valorizara nuevamente, las tasas de interés podrían volver a bajar, y de esta forma, tomar un crédito hipotecario sería mucho más económico.

Por su parte, el profesor de la facultad de economía de la Universidad Nacional Jorge Iván Bula destacó que "la desaceleración puede deberse a la llegada de los nuevos gobiernos, en especial en la vivienda de interés social, que recae en gran medida en los planes de los gobiernos locales o regionales". Esto indica que se vuelve necesario articular el proceso entre quien deja su puesto y quien llega con planes de desarrollo municipales y departamentales.

El sector no es optimista con la baja de las tasas de interés, pues tiene puestas sus esperanzas en tres aspectos, según indicó Guevara. Uno de ellos radica en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), con los que se puede asignar una mayor cantidad de tierras para edificar. El segundo salvavidas podría ser el subsidio a la tasa que plantea el Gobierno, y la tercera ayuda podría venir de la reforma tributaria, en la medida en que esta incentive la construcción de vivienda, y no grave impuestos a los productos necesarios para construir, pues esto se vería reflejado en los precios finales de los bienes.

Consciente de esta condición, el Gobierno se ha visto en la tarea de mejorar el panorama del sector vivienda. Ha optado por subsidiar las tasas, lo que quiere decir que ofrece una ayuda económica para los interesados en tener una vivienda nueva.

Sobre eso, la ministra Noguera expresó que "cuando el colombiano de clase media hace su cuenta con los subsidios que brinda el Gobierno, en seguida encontrará que con los dos subsidios que ofrecemos, tanto en especie como en dinero, llevan a que las cuotas que terminen pagando sean inferiores en su crédito a lo que está pagando en arriendo".

Las entidades financiadoras, líderes de cartera

Pese a las múltiples ayudas del Gobierno para comprar vivienda, la mayoría de créditos hipotecarios son adquiridos mediante entidades financiadoras (82,7%), de acuerdo con el informe del Dane para el primer trimestre de 2016. El Fondo Nacional del Ahorro ocupó el segundo puesto con 11,1%. Las cooperativas, fondos de empleados y fondos de vivienda tienen 5,1%, otros colectores de cartera registraron 0,9%, y finalmente, las cajas de compensación familiar tienen 0,3% de participación.

Las opiniones

Jorge Iván Bula

Profesor de la Universidad Nacional

"La desaceleración puede deberse a la llegada de los nuevos gobiernos, en especial en las viviendas de interés social".

Diego Andrés Guevara

Analista Económico

"Las tasas de interés han aumentado en los últimos meses, lo cual hace que se incurra en mayores costos para acceder a créditos".