

Perspectivas Económicas y del sector Vivienda en el Valle del Cauca

Alejandro Vera S.
Vicepresidente Técnico

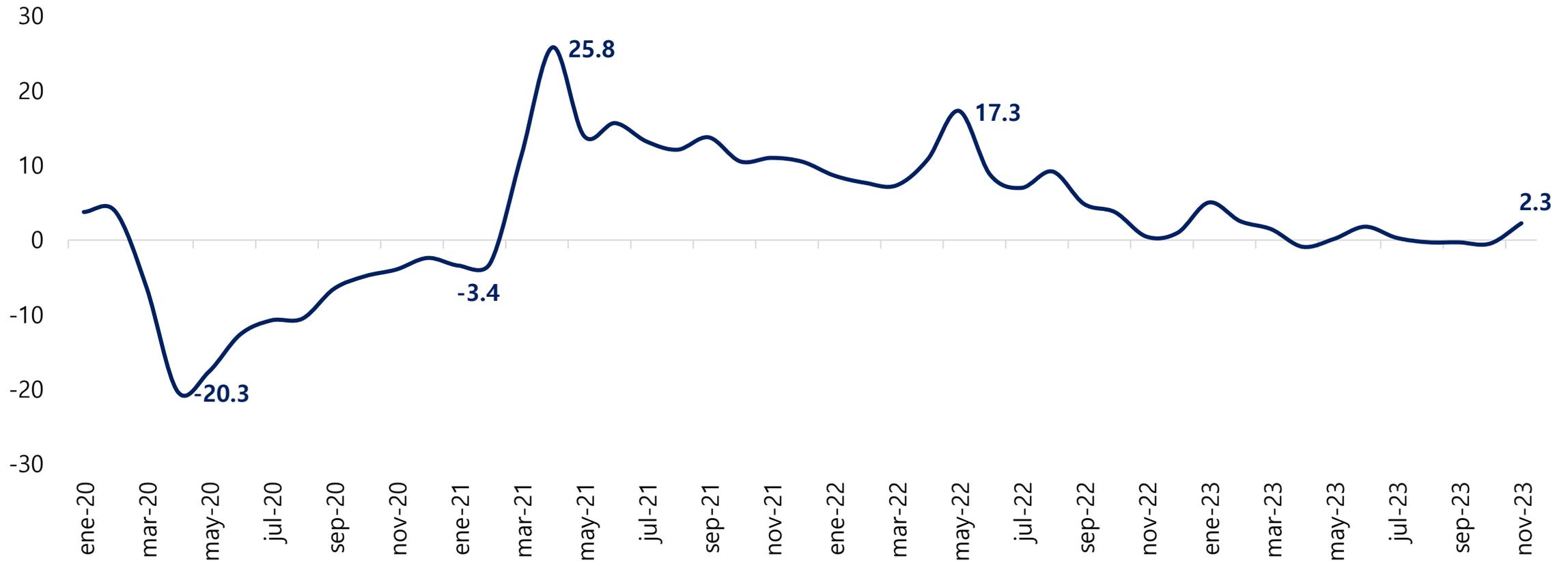
Enero 31 de 2024

**Aso
Ban
Caria**

Perspectivas Macroeconómicas

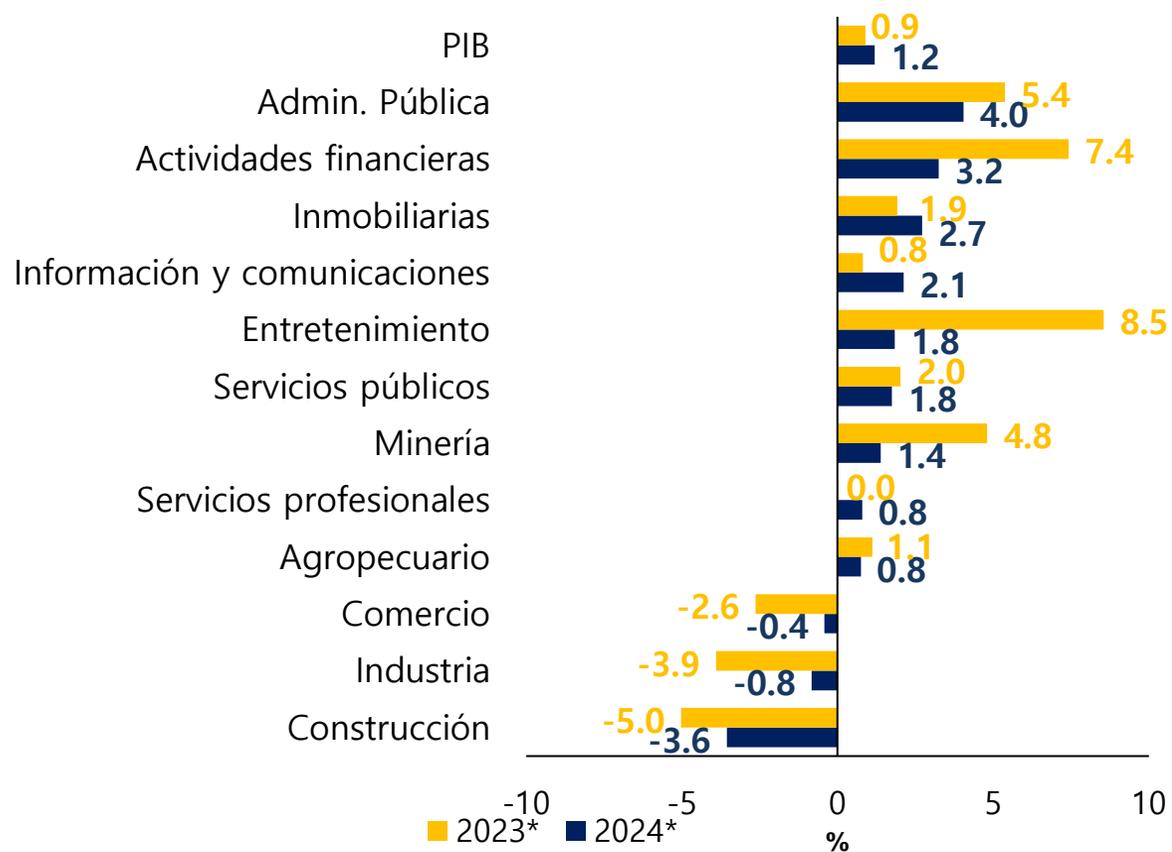
Indicadores líderes: La economía colombiana creció un 2,3% en noviembre, luego de tres meses consecutivos presentando decrecimiento. La agricultura, administración pública y los servicios públicos continuaron impulsando la economía, mientras que sectores como el comercio, la industria y la construcción mostraron debilidad.

Indicador de Seguimiento de la Economía (ISE)
(Tasa de crecimiento anual, %)

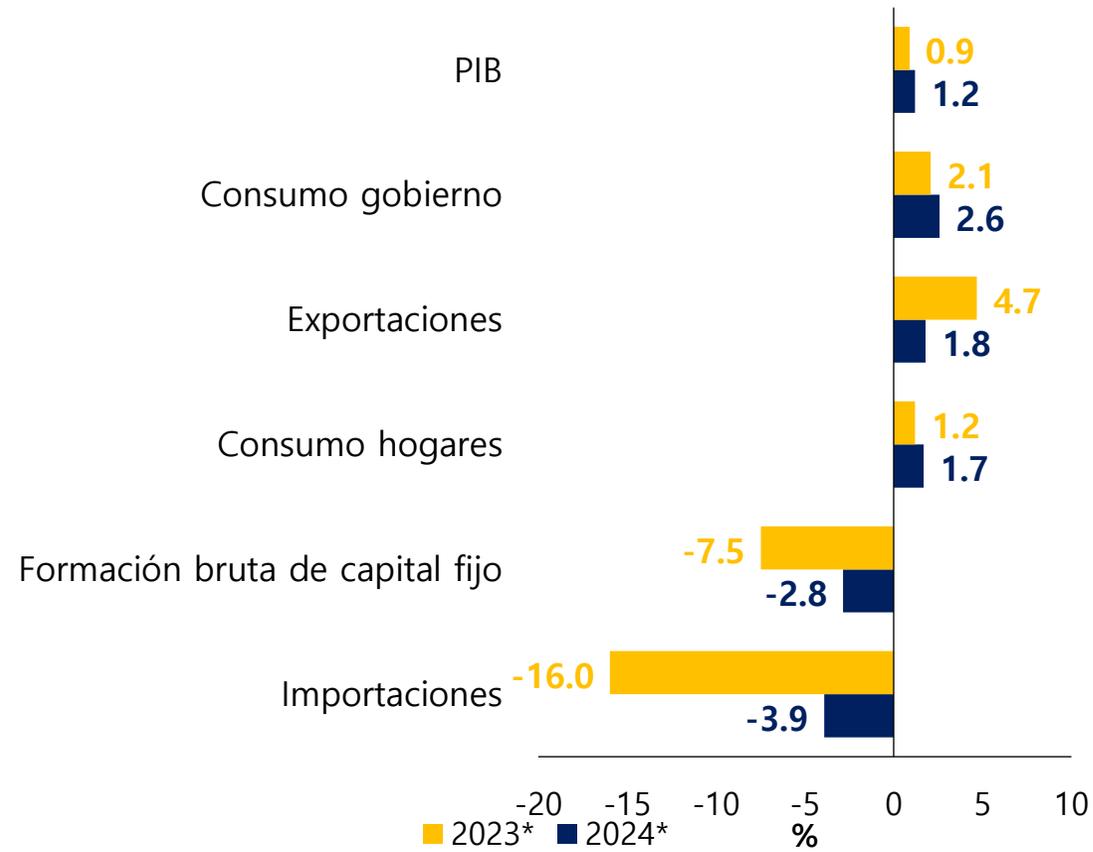


Crecimiento económico: Para 2023 estimamos un crecimiento cercano a 0,9%, en línea con una menor tracción de la actividad productiva a nivel global y una menor dinámica de la inversión. Para el presente año habría un crecimiento levemente superior (1,2%), impulsado por los recortes a la tasa de interés y las menores presiones inflacionarias.

PIB por oferta
(crecimiento real anual, %)



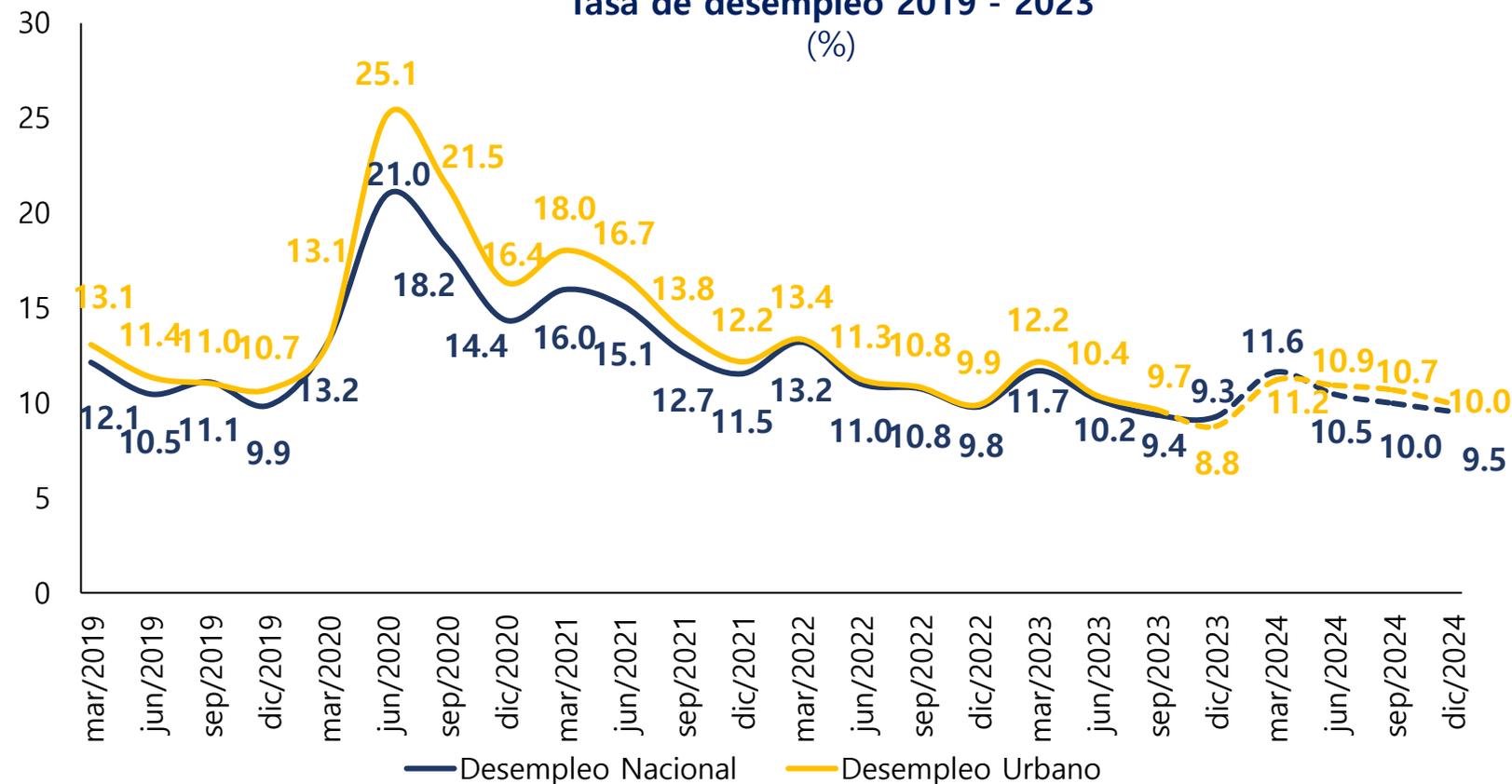
PIB por demanda
(crecimiento real anual, %)



Mercado laboral: En noviembre de 2023, la tasa de desempleo nacional se situó en el 9,0%, cifra por debajo a la registrada hace un año (9,5%). No obstante, se empieza a evidenciar una menor dinámica en la generación de empleo, en línea con la desaceleración económica. Para los siguientes meses esperamos que la menor tracción de la actividad económica y la incidencia del aumento del salario mínimo lleven a un estancamiento en la reducción de la tasa de desempleo.

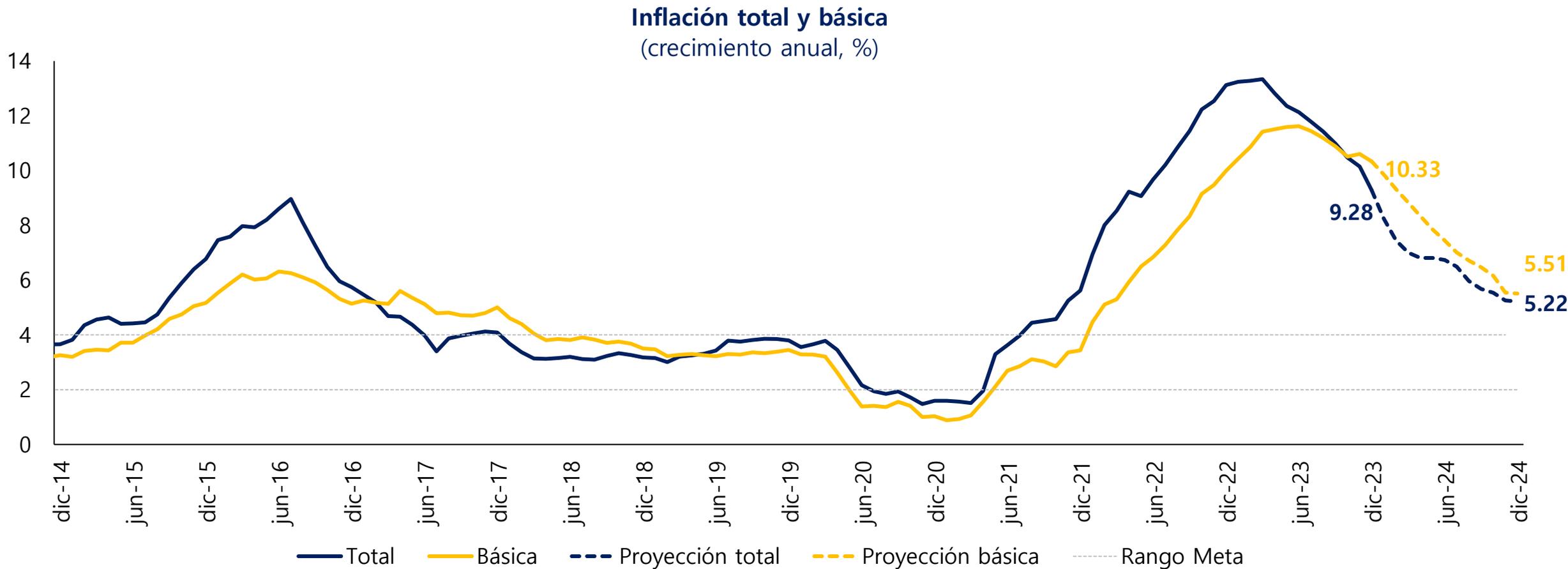
Tasa de desempleo 2019 - 2023

(%)



	Nacional	Urbano
2019	10,9	11,2
2020	16,7	19,1
2021	13,8	15,2
2022	11,2	11,3
2023*	10,1	10,2
2024*	10,4	10,7

Inflación local: El 2023 cerró con una inflación del 9,3%. En 2024, estimamos que la inflación continúe convergiendo de manera gradual hacia un nivel cercano al 5,2% al término del año. En particular factores como i) las menores presiones de demanda, ii) una apreciación esperada de la tasa de cambio y iii) el acotado comportamiento que mostrarían los precios de los productores permitirán que las expectativas se anclen.

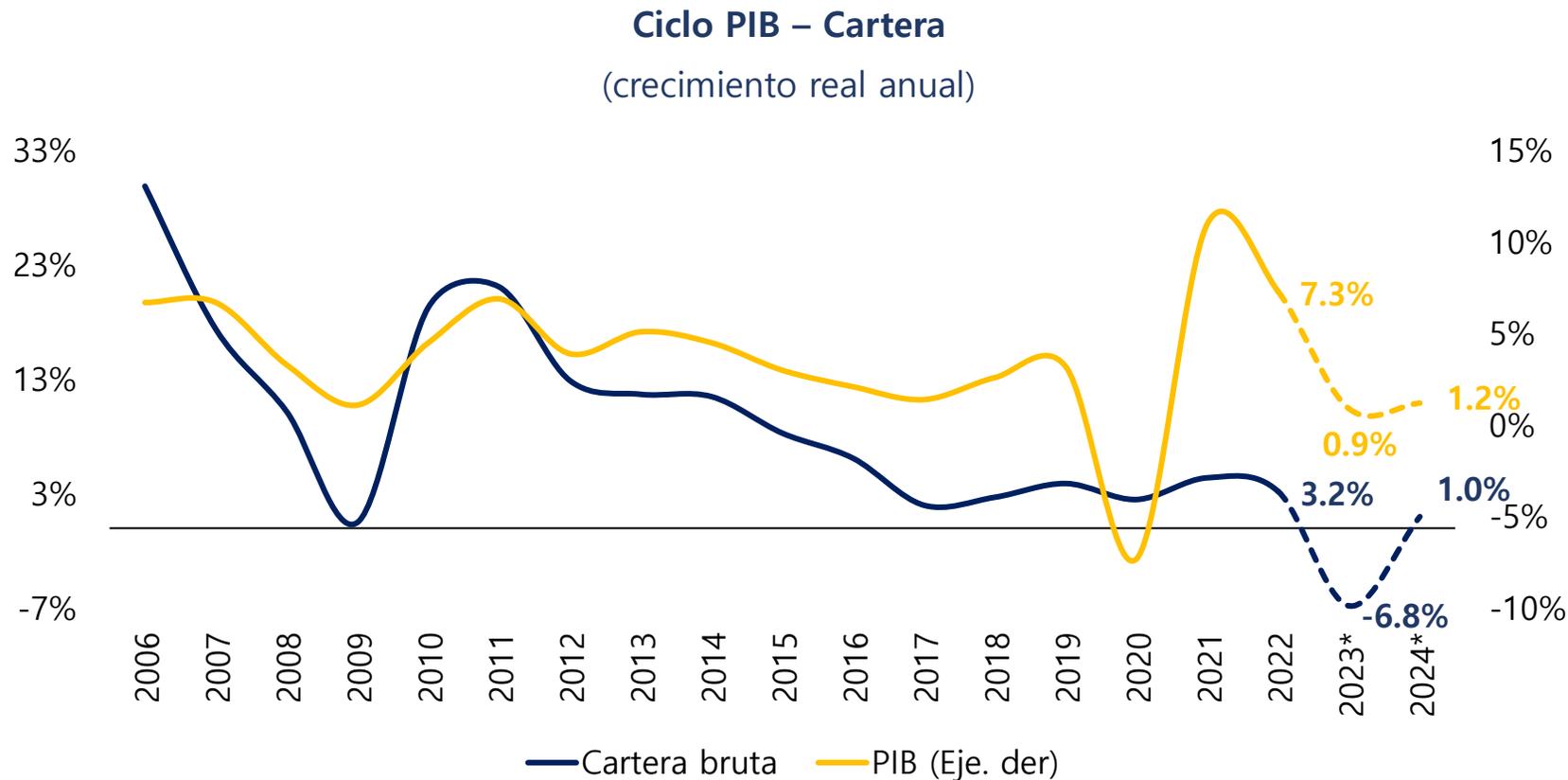


Tasa de Política Monetaria (TPM): Tras la decisión de recortar en 25 puntos básicos la TPM en diciembre, dio inicio al ciclo bajista. En efecto, para el presente año esperamos que la progresiva corrección de la inflación permita a la Junta Directiva del emisor continuar reduciendo la TPM hasta un valor cercano al 8,25%.



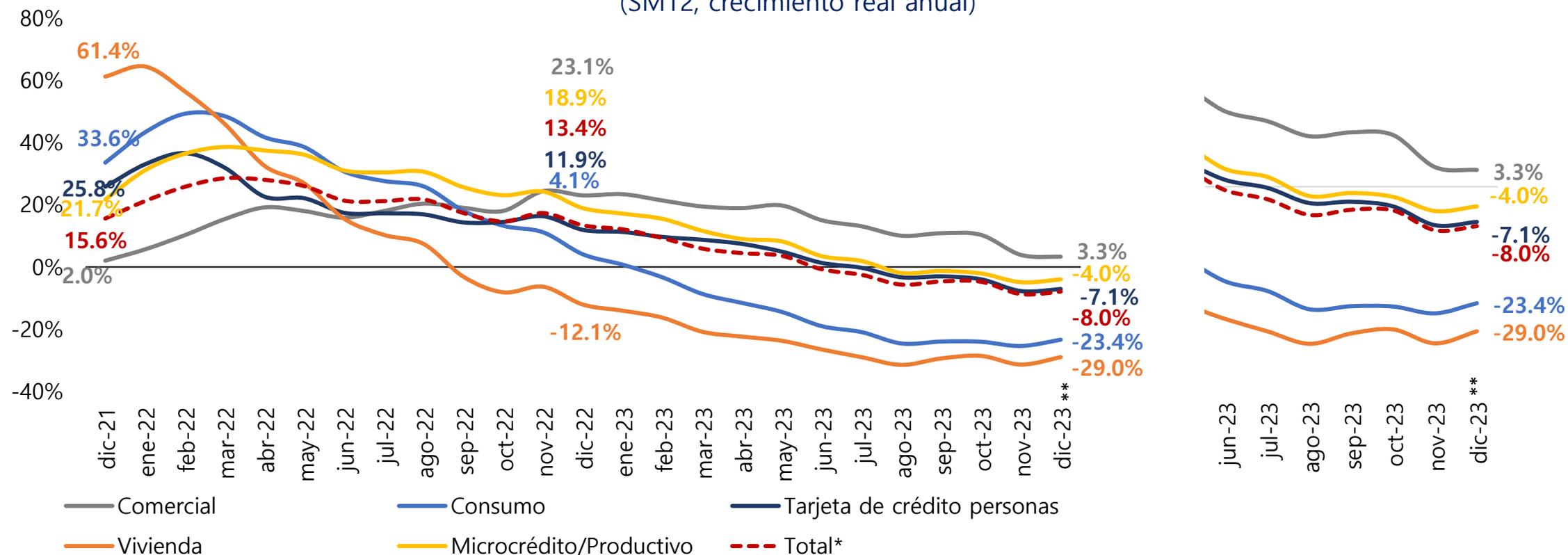
Perspectivas del Sector Bancario

A pesar de que el sector financiero logró un comportamiento contracíclico en medio de la pandemia y, en general, el **ciclo de la cartera** se ha reducido, las condiciones financieras de los hogares y empresas del país afectaron la cartera en 2023. La recuperación del crédito será lenta en 2024.



El crecimiento de los **desembolsos totales** de los últimos 12 meses se ubica en terreno negativo, en línea con el desempeño económico general. Modalidades como consumo y vivienda continúan decreciendo, pero a tasas más estables.

Desembolsos por modalidad
(SM12, crecimiento real anual)



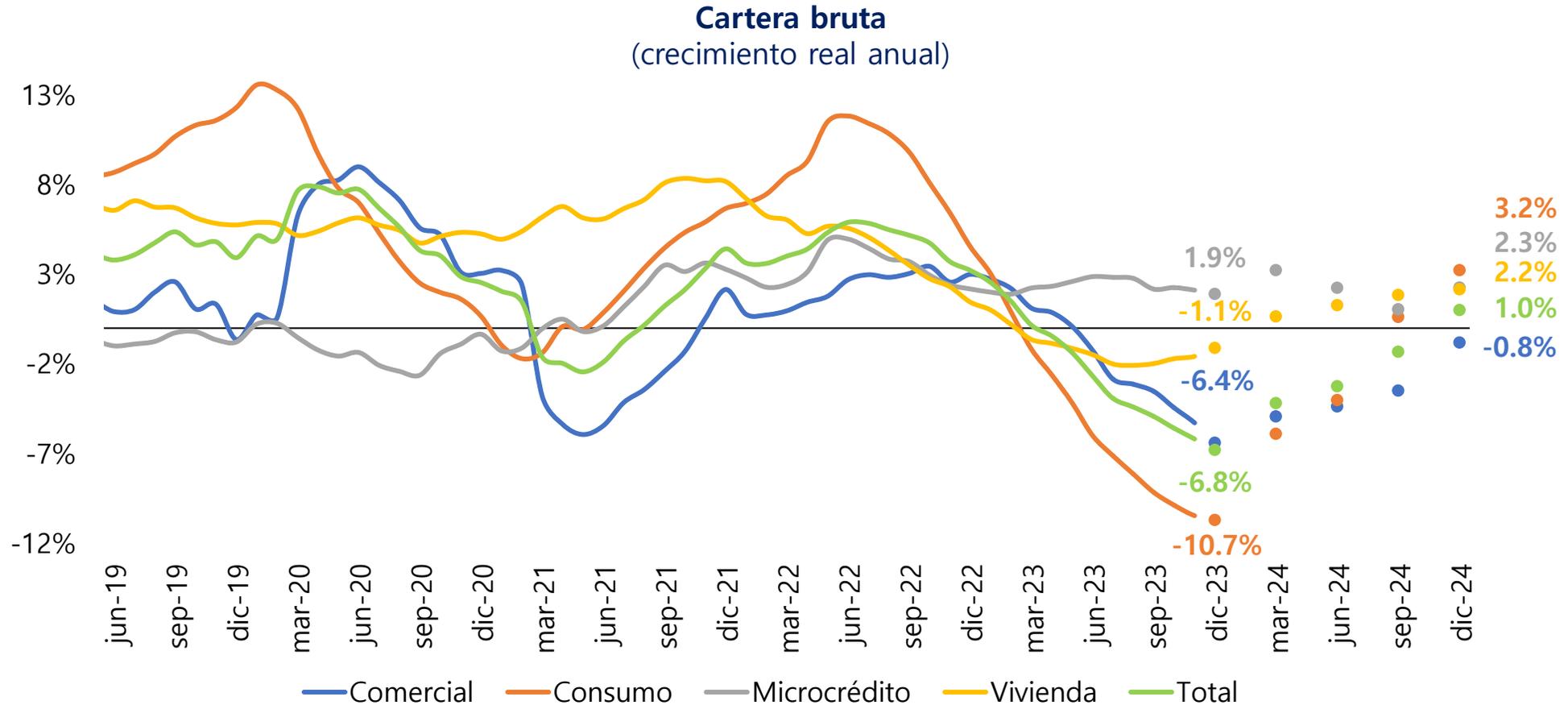
*Excluye créditos especiales

** Información disponible hasta el 29 de diciembre de 2023.

Nota: Las tarjetas de crédito de personas jurídicas se incluyen en la modalidad comercial. La modalidad de microcrédito incluye las modalidades de crédito productivo que rigen a partir de sep-23.

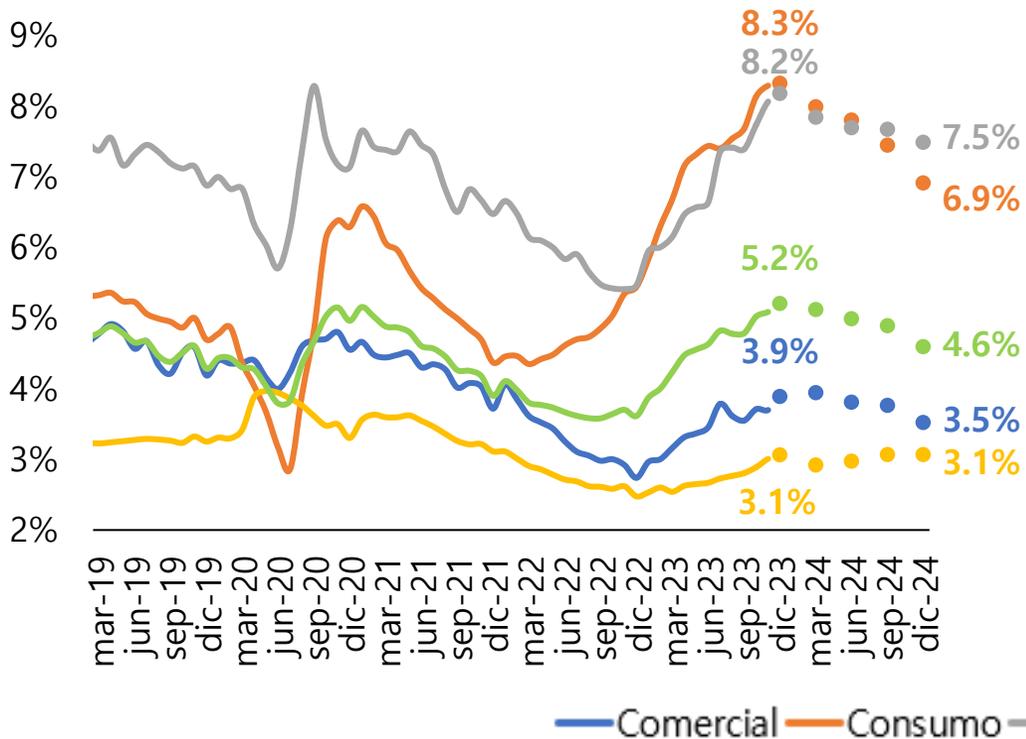
Fuente: Superintendencia Financiera. Cálculos Asobancaria.

La cartera bruta cayó, en línea con un menor crecimiento económico y un entorno de altas tasas de interés. La caída de 6,8% a finales de 2023 no se veía desde el 2000.

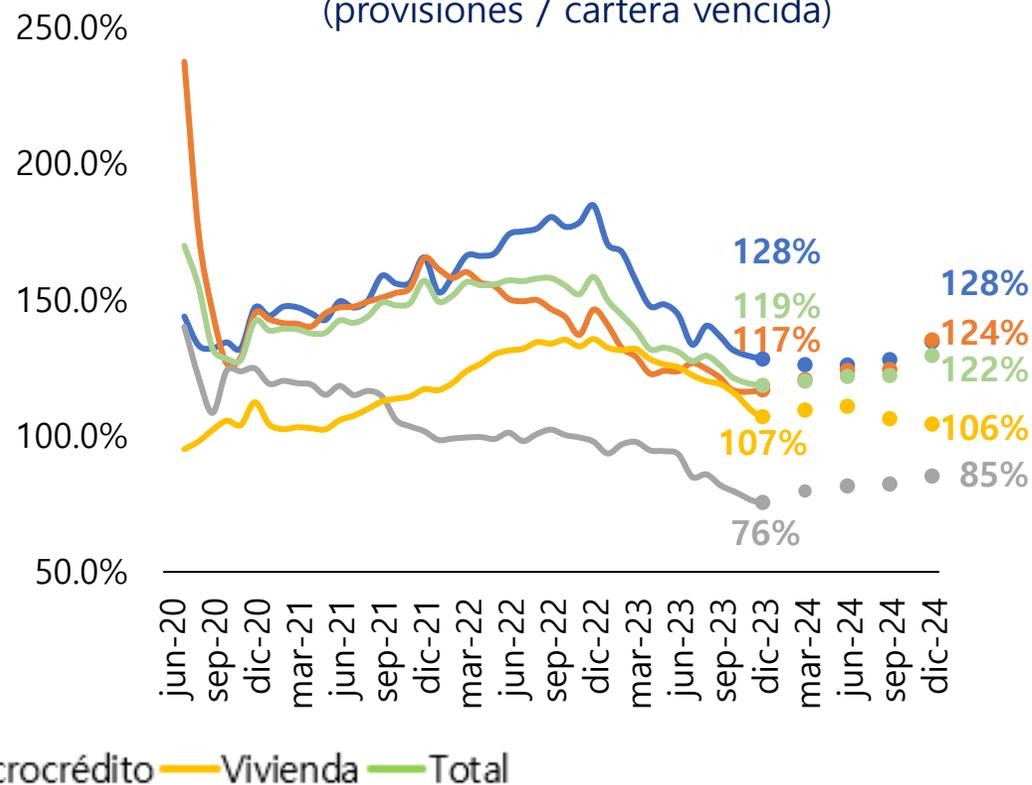


La **morosidad** ha aumentado debido al mayor deterioro de casi todas las modalidades, en especial consumo. No obstante, la cartera morosa se encuentra totalmente cubierta por las provisiones.

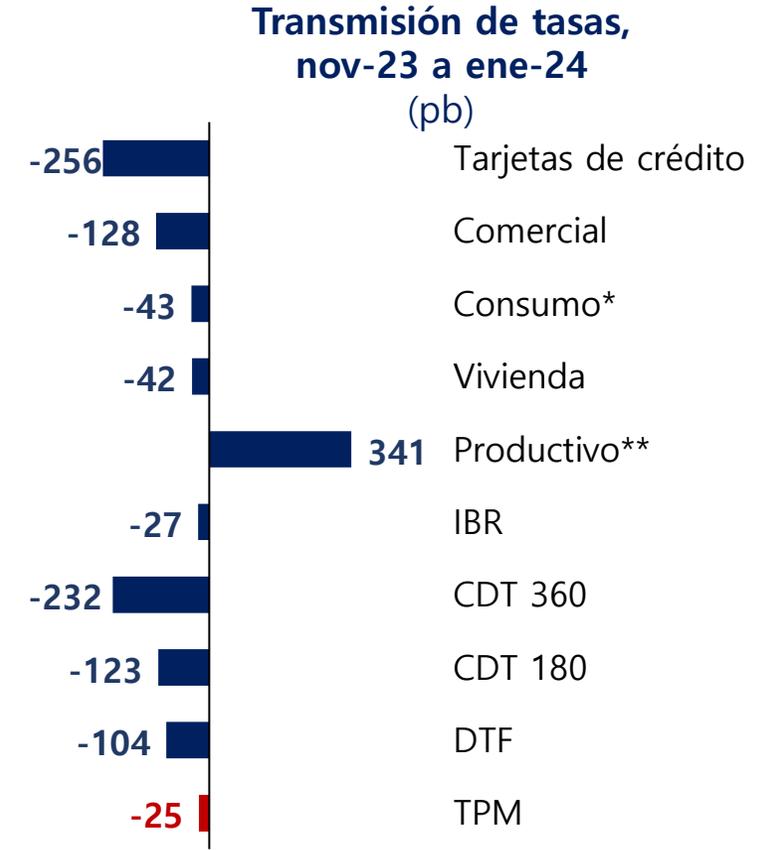
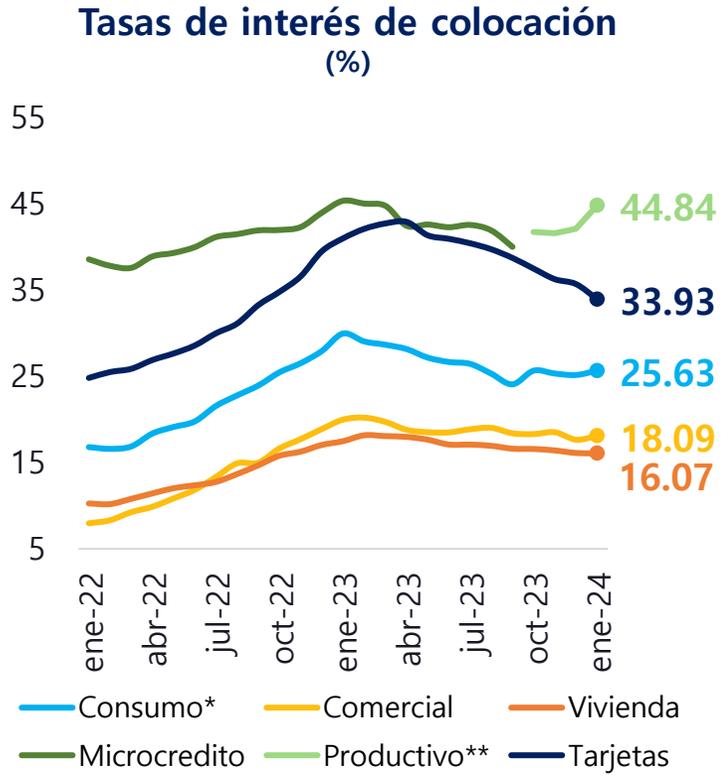
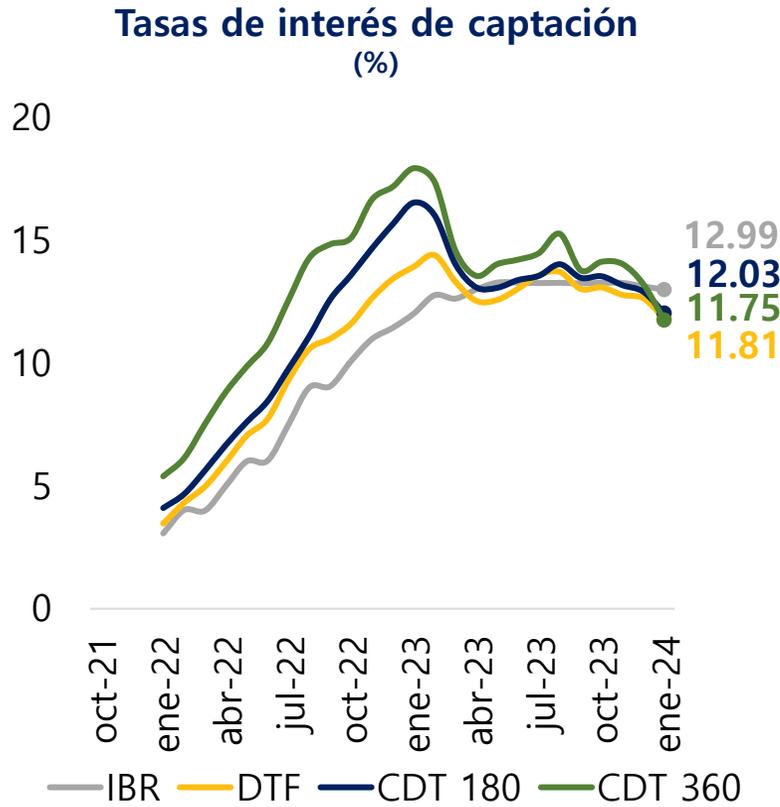
Indicador de calidad tradicional*
(cartera vencida / cartera bruta)



Indicador de cubrimiento
(provisiones / cartera vencida)



Tasas de interés: las tasas de interés de captación mostraron una corrección una vez finalizada la transición hacia mayores exigencias de CFEN. Pese a que se evidenciaron presiones de liquidez en meses recientes, las tasas de CDT de mayores plazos se revirtieron luego de las medidas adoptadas por la SuperFinanciera.



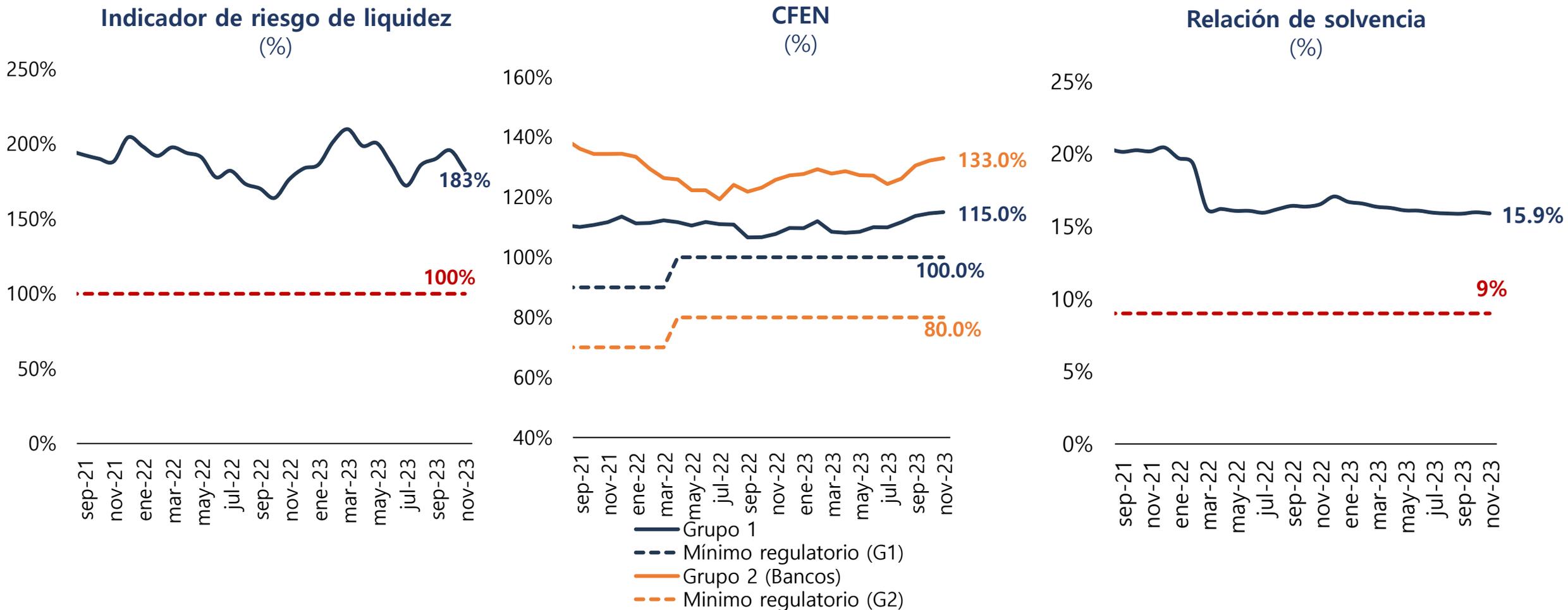
Información disponible al 19 de enero de 2024

* Excluye tarjetas de crédito.

** Desde la semana del 29 de septiembre de 2023, desaparece la modalidad de microcrédito y se crea, bajo el Decreto 455 de 2023, las 5 modalidades de crédito productivo.

Fuente: Superintendencia Financiera. Cálculos Asobancaria.

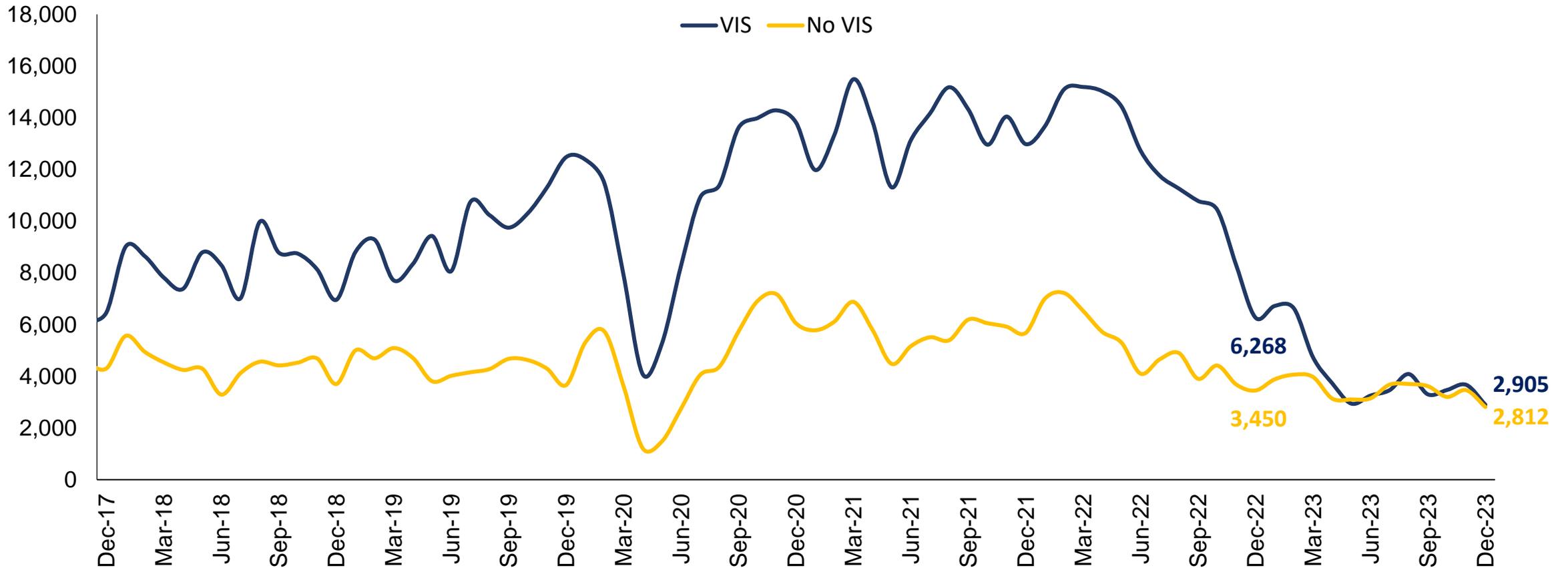
Los indicadores de **liquidez, solvencia y fondeo** continúan situándose por encima de los niveles regulatorios, reflejando la persistente solidez del sector.



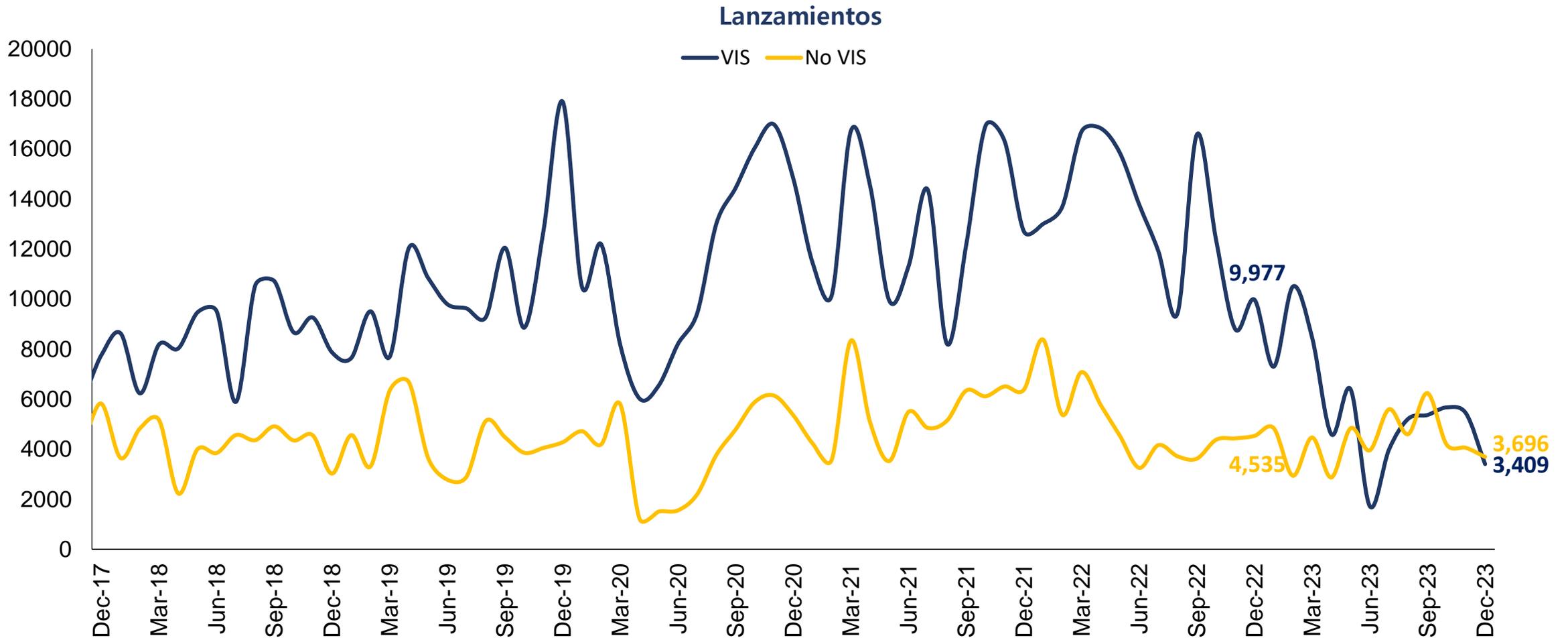
Desempeño del sector vivienda a nivel nacional

El sector vivienda afronta un entorno retador que se refleja en la caída en **ventas mensuales** que desciende a cerca de 3.000 unidades en cada segmento.

Unidades mensuales vendidas a nivel nacional



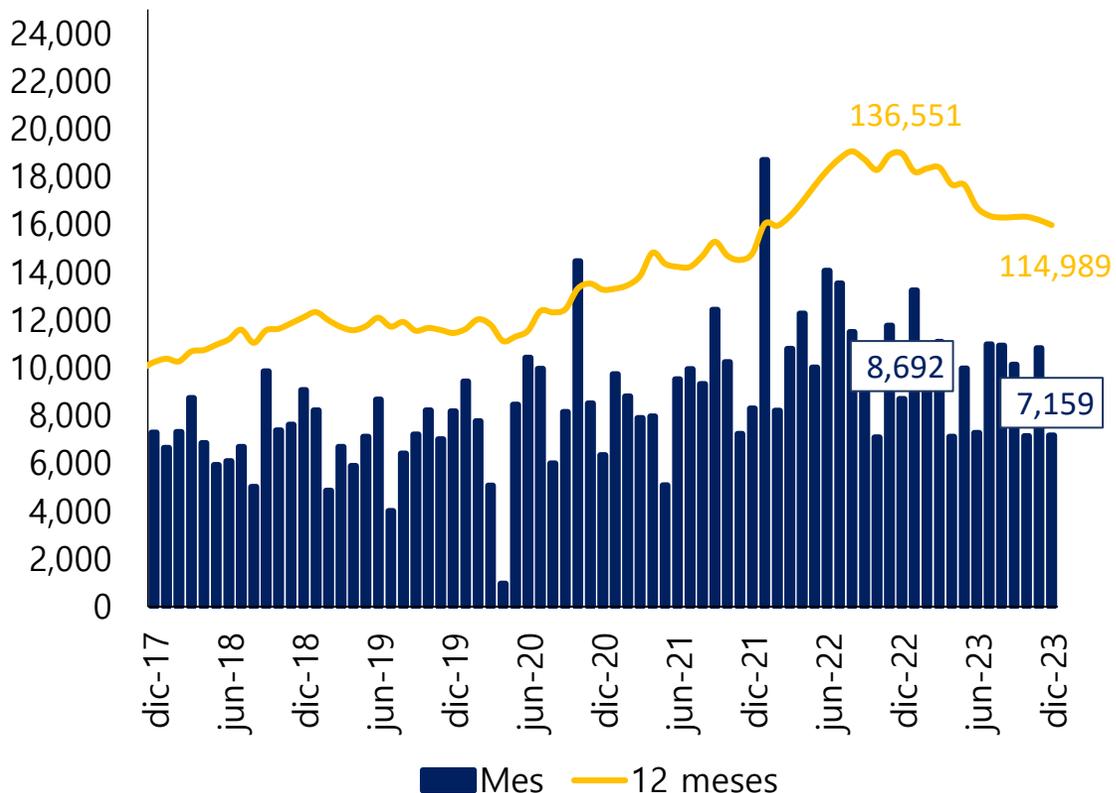
También se ha disminuido el apetito por realizar nuevos proyectos. Los **lanzamientos** caen en el segmento VIS 66% en comparación con diciembre del 2022



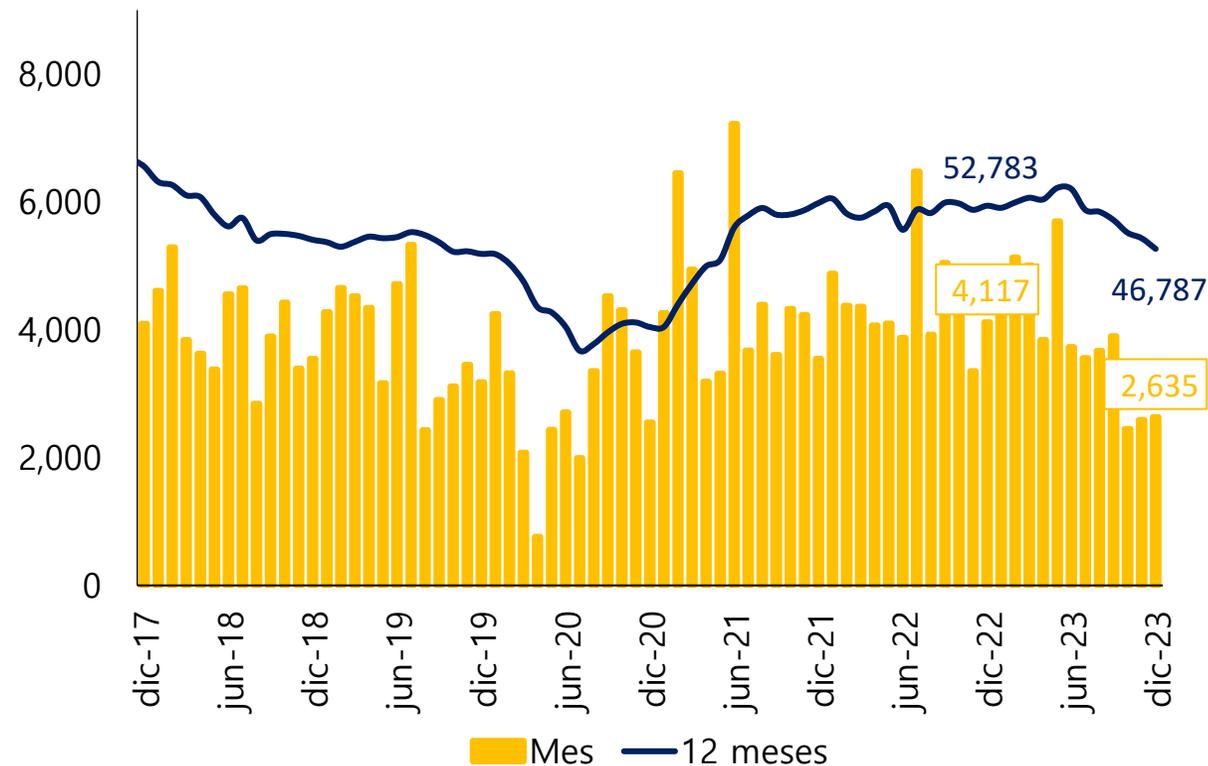
Si bien las **iniciaciones** responden a ventas del pasado, el comienzo de las obras ha sido más lento y hay contracciones en los dos segmentos

Unidades VIS

Unidades No VIS



Variación anual 12 meses: -15,8%

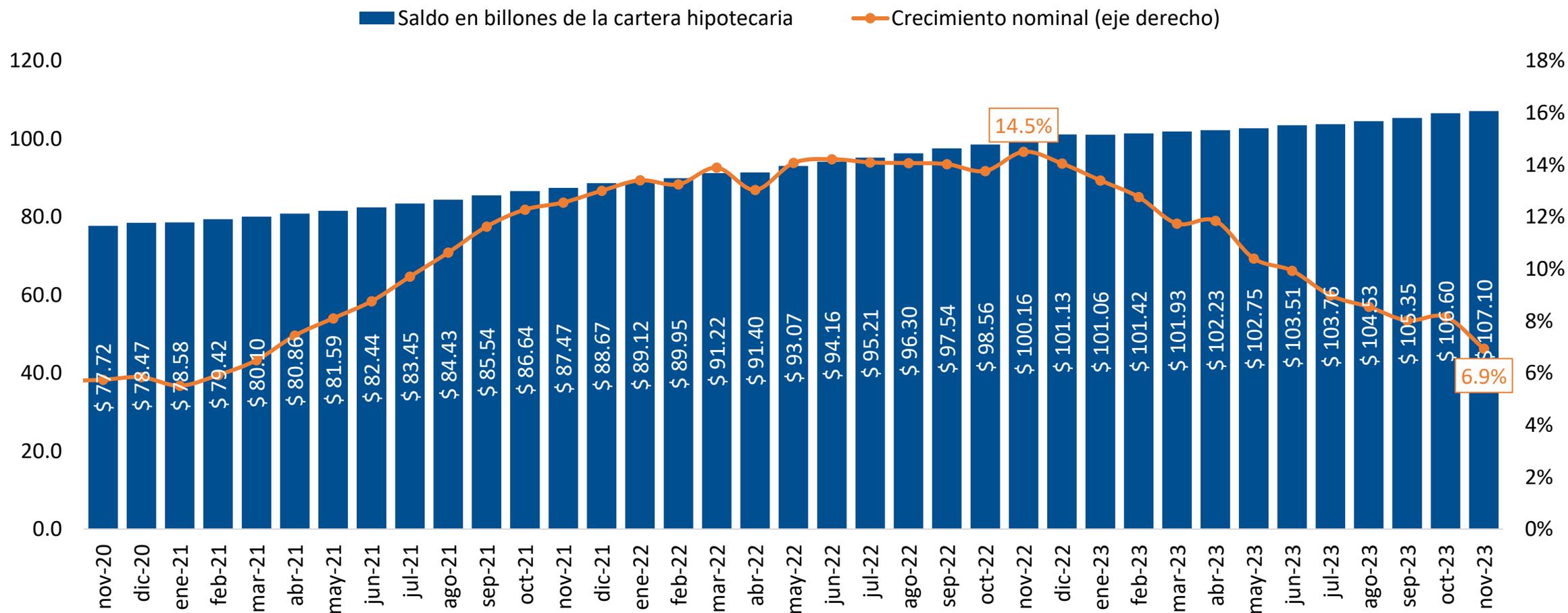


Variación anual 12 meses: -11,4%

Financiación

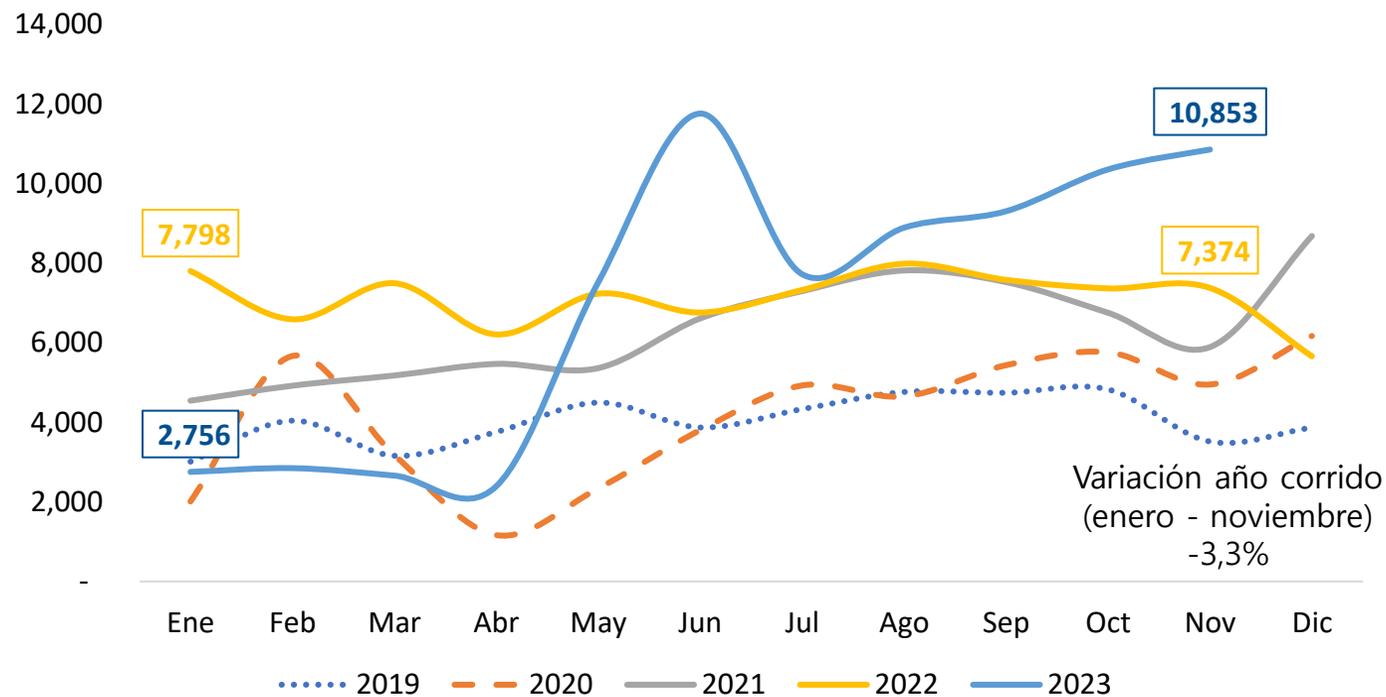
En este contexto la **cartera de vivienda** superó los 107 billones, pero ha desacelerado su ritmo de crecimiento que se encuentra por debajo de la inflación.

Saldo de la cartera hipotecaria



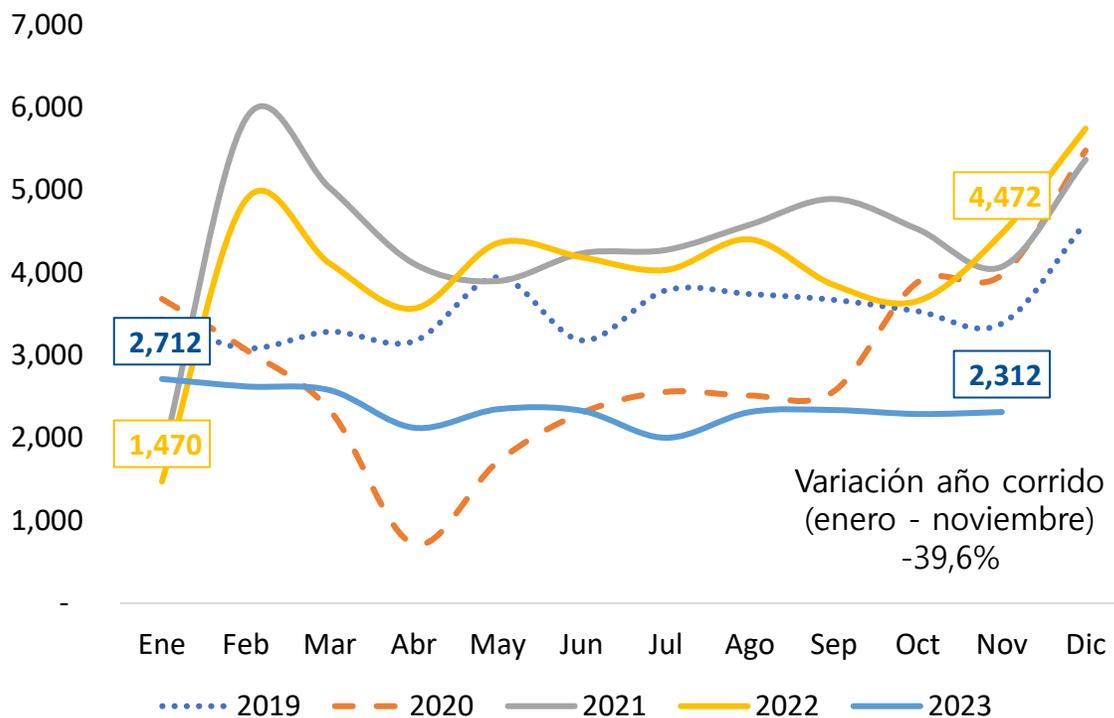
En cuanto a la irrigación de nuevos créditos, en el primer trimestre del año no hubo subsidios de MCY lo que llevó los **desembolsos de VIS** a cerca de 2750. Tras la habilitación de nuevos cupos este comportamiento se multiplicó casi por 4 veces.

Número de desembolsos VIS nueva

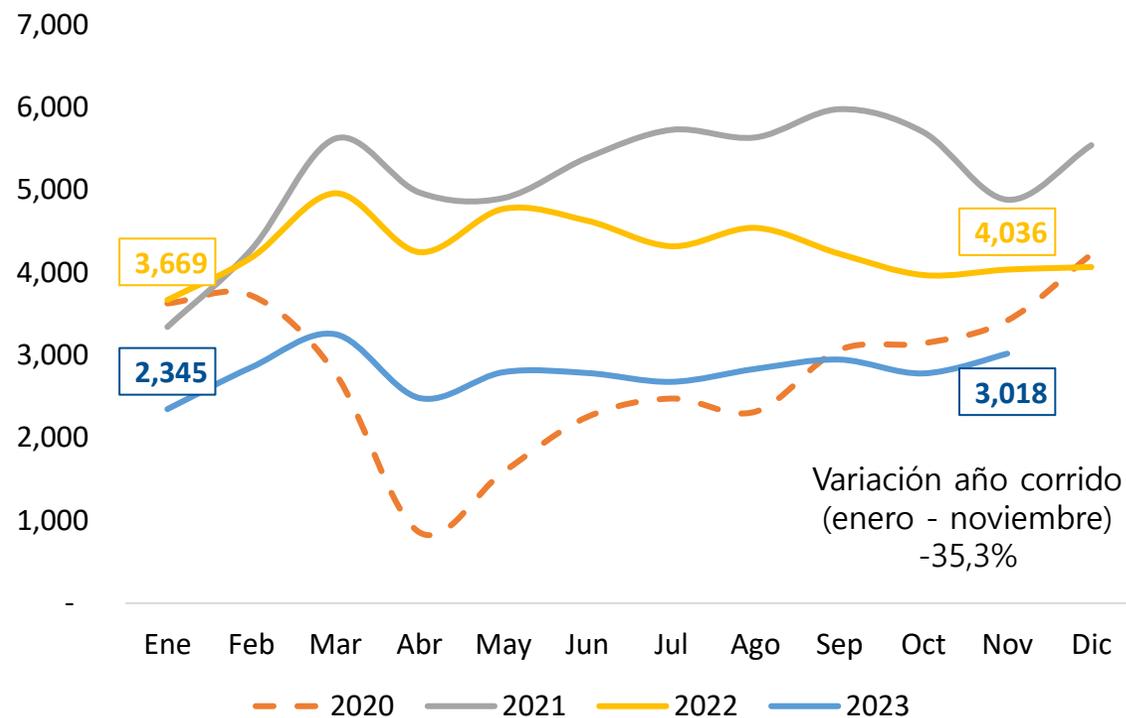


Los **desembolsos en el segmento No VIS** a vivienda usada superaron los de nueva. En ambos casos hay reducciones superiores al 30% debido al entorno macro y el cierre de incentivos como el Frech no VIS y EcoBERTURA.

Número de desembolsos No VIS nueva

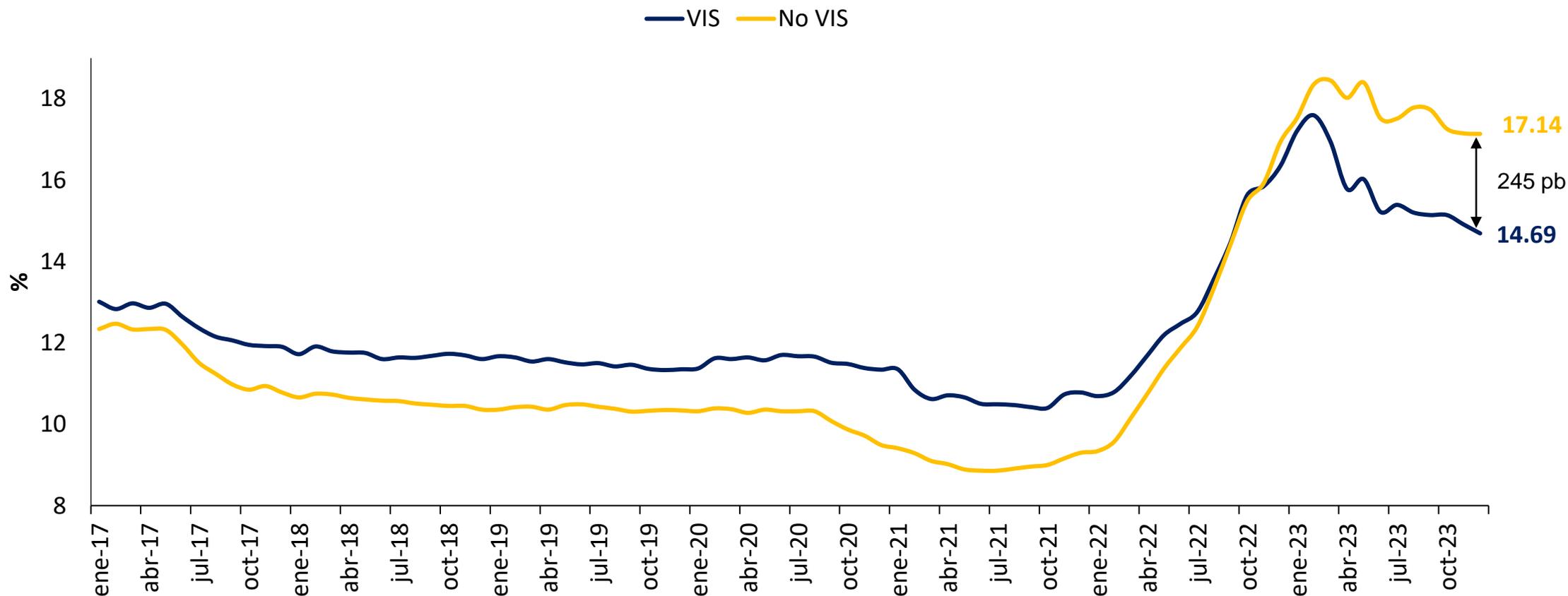


Número de desembolsos No VIS usada



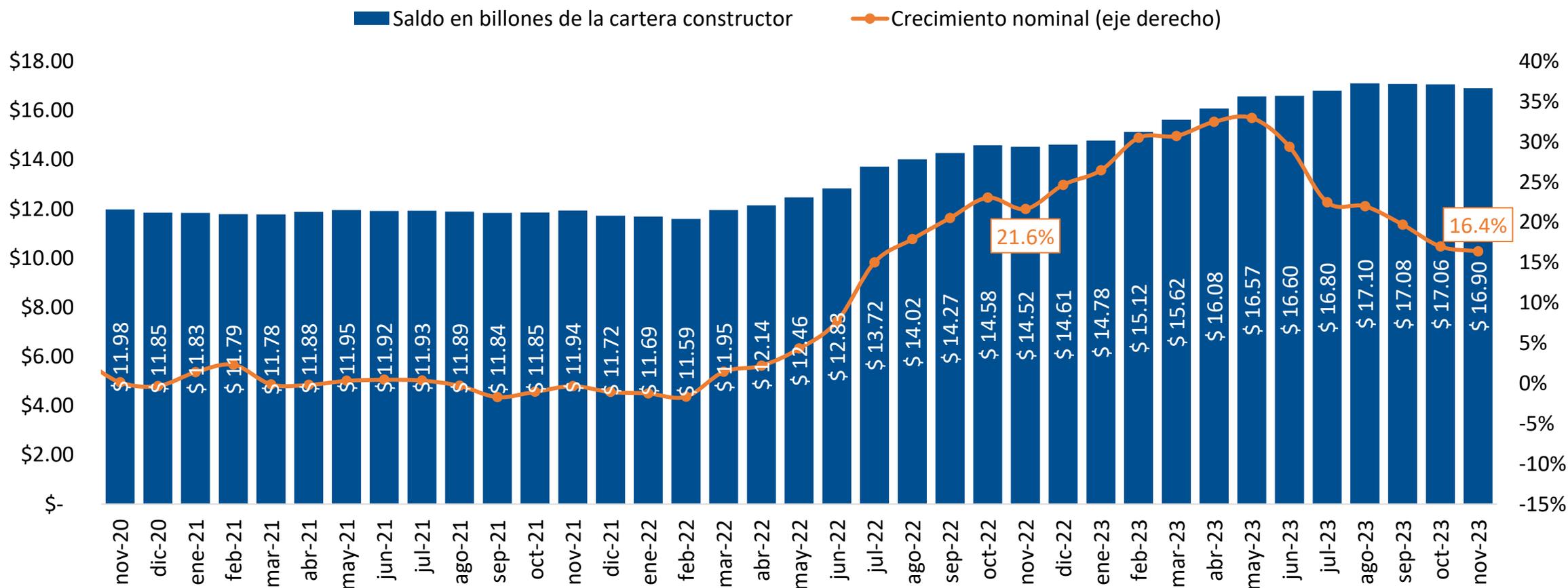
El **costo del financiamiento** a hogares se ha incrementado como efecto de la política monetaria. Aún así los bancos han realizado un esfuerzo por reducir márgenes, especialmente en la vivienda de interés social. En condiciones normales la tasa VIS estaría cerca de 100 puntos básicos arriba de la No VIS, pero hoy están invertidas.

Tasa de interés de adquisición



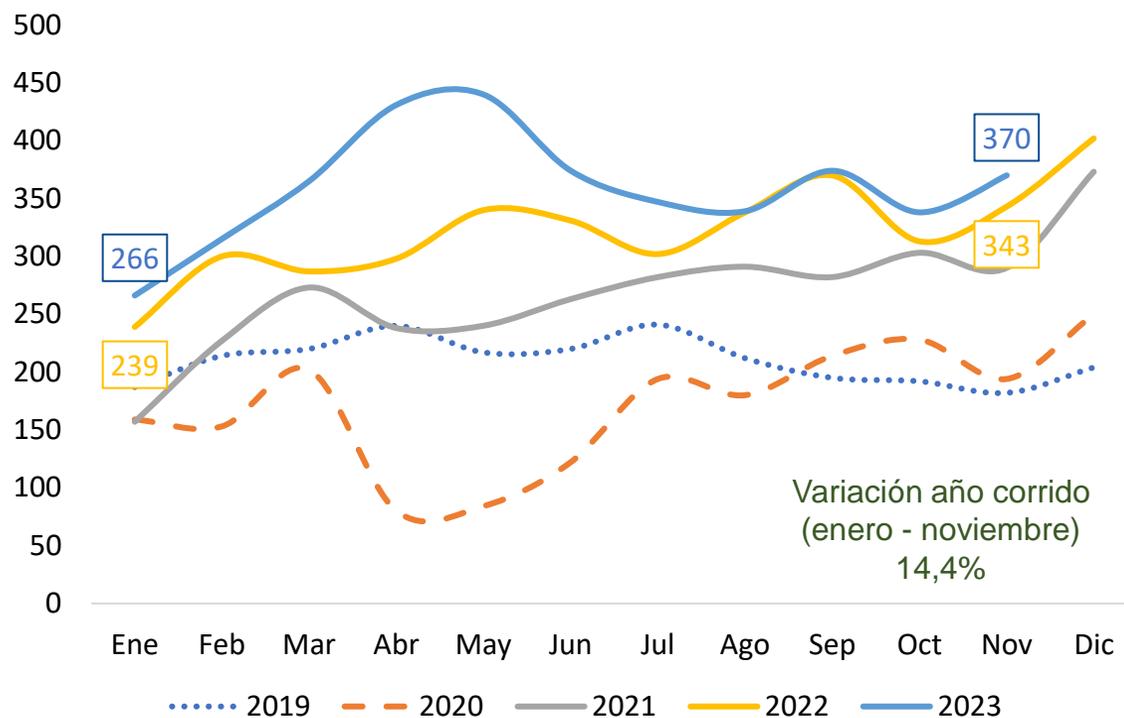
En términos de **cartera constructor**, esta ronda los \$17 billones, cerca de \$4.5 billones superior a su promedio de los últimos años. Ello refleja el compromiso de la banca por seguir irrigando recursos, así como el otorgamiento de periodos de prórroga.

Saldo de la cartera constructor

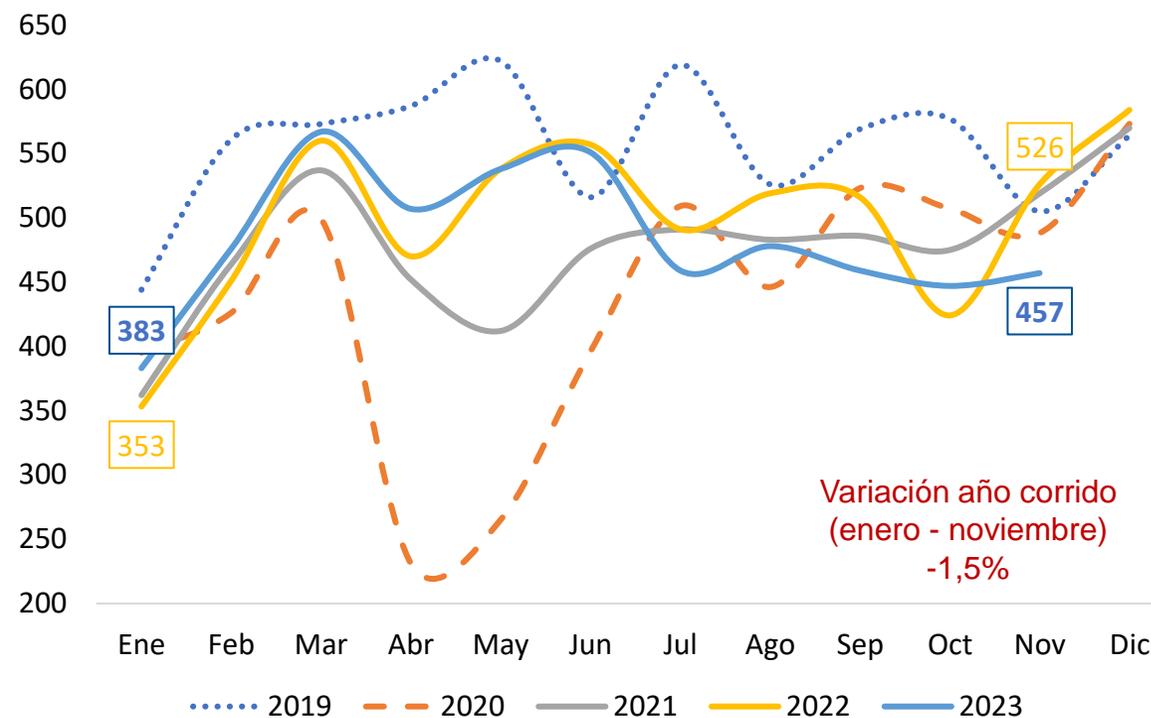


En relación al **número de desembolsos a proyectos en construcción**, las cifras mantienen el ritmo del año 2022 cuando existían condiciones macroeconómicas muy diferentes.

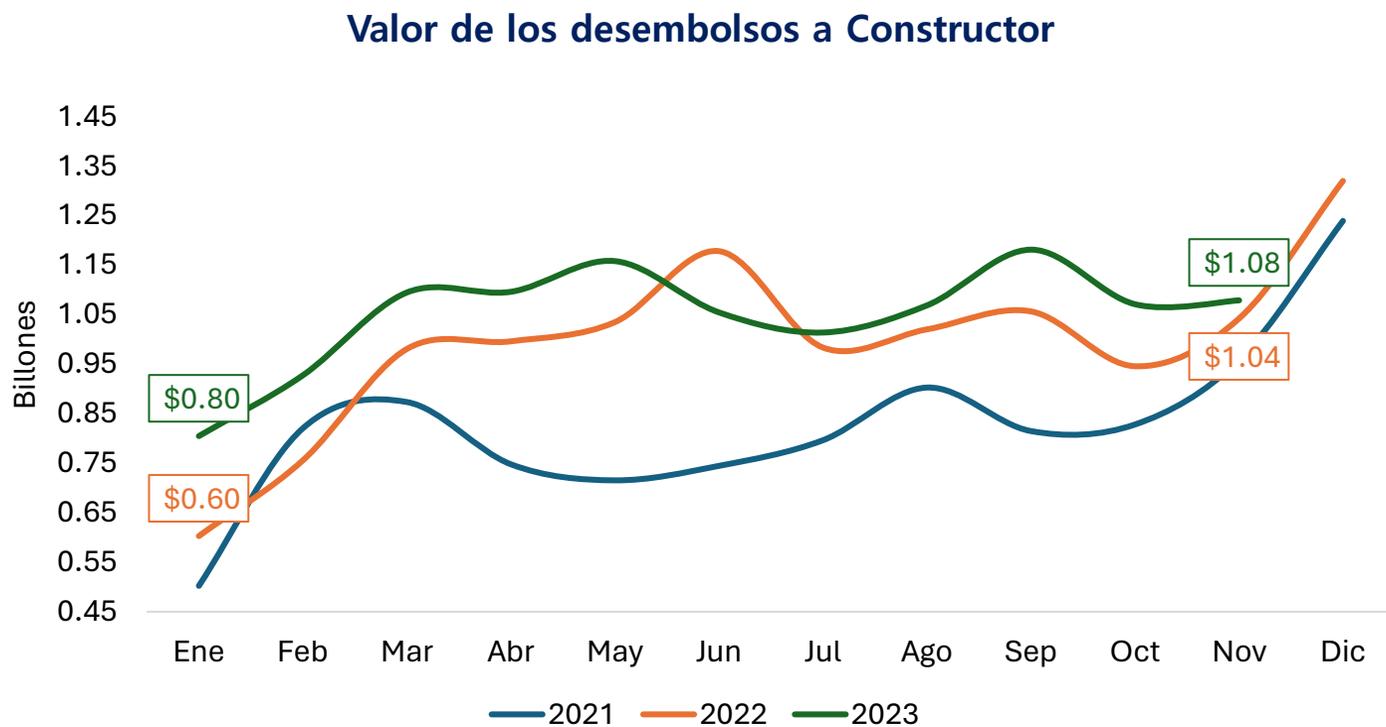
VIS



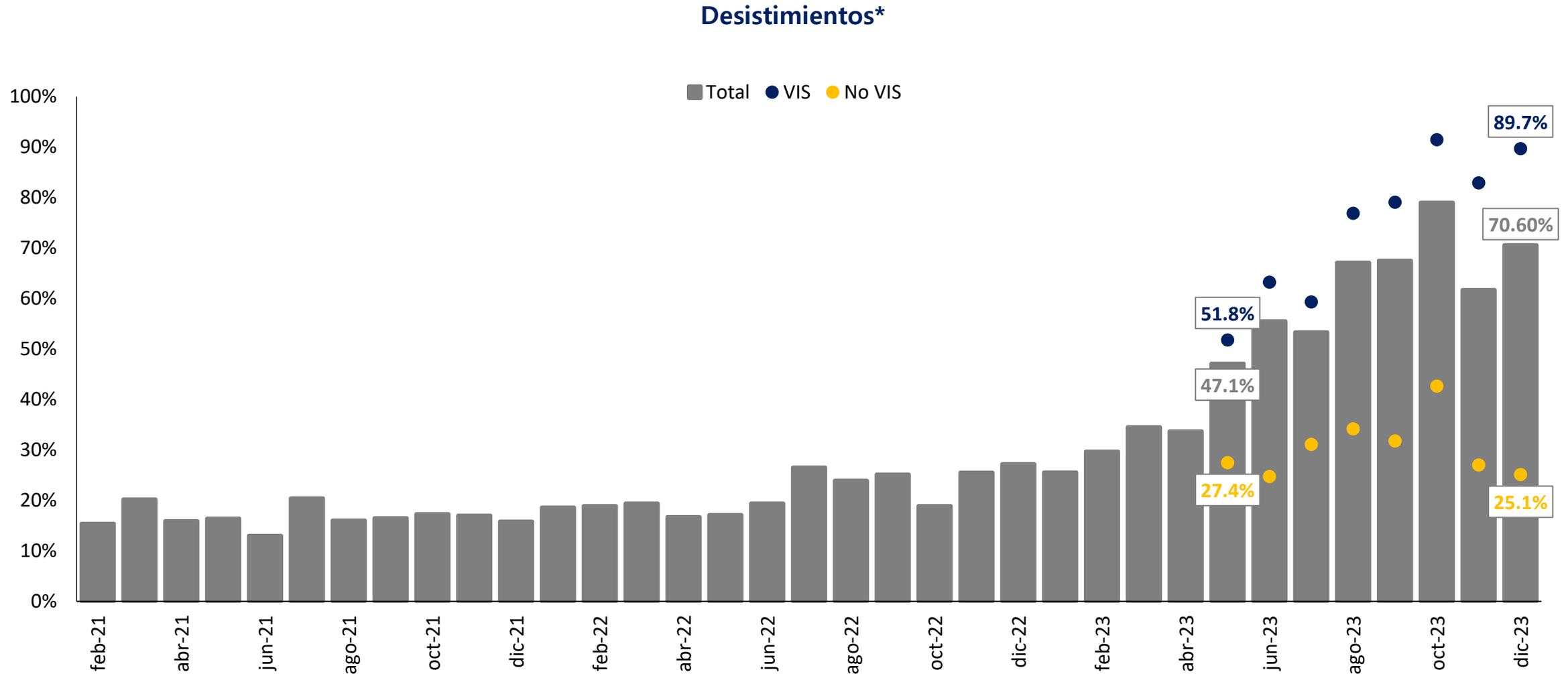
No VIS



El valor de los desembolsos a constructores superó en noviembre \$1 billón. Las cifras son similares a las del 2022



Una preocupación significativa proviene de los **desistimientos** de unidades previamente adquiridas. Este indicador implica menos riesgo cuando ocurre antes de iniciar obras. En todo caso es importante trabajar con Gobierno Nacional o Local para buscar aliviar esta presión.

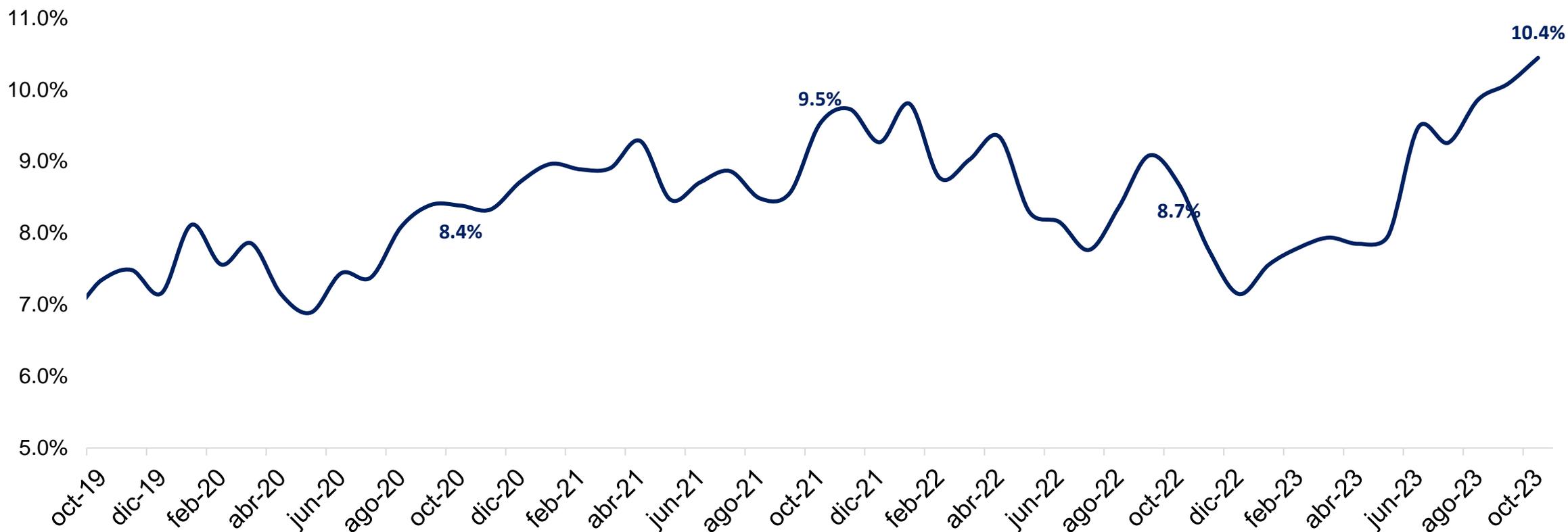


Fuente: La Galería Inmobiliaria.

*Renuncia de la intención de compra en cualquier etapa del proceso constructivo, respecto al promedio de las ventas trimestrales

En un entorno de tasas más altas e incremento en desistimientos de compras de inmuebles, la **calidad de la cartera constructor** ha venido mostrando deterioro, sin embargo aun se encuentra en rangos aceptables.

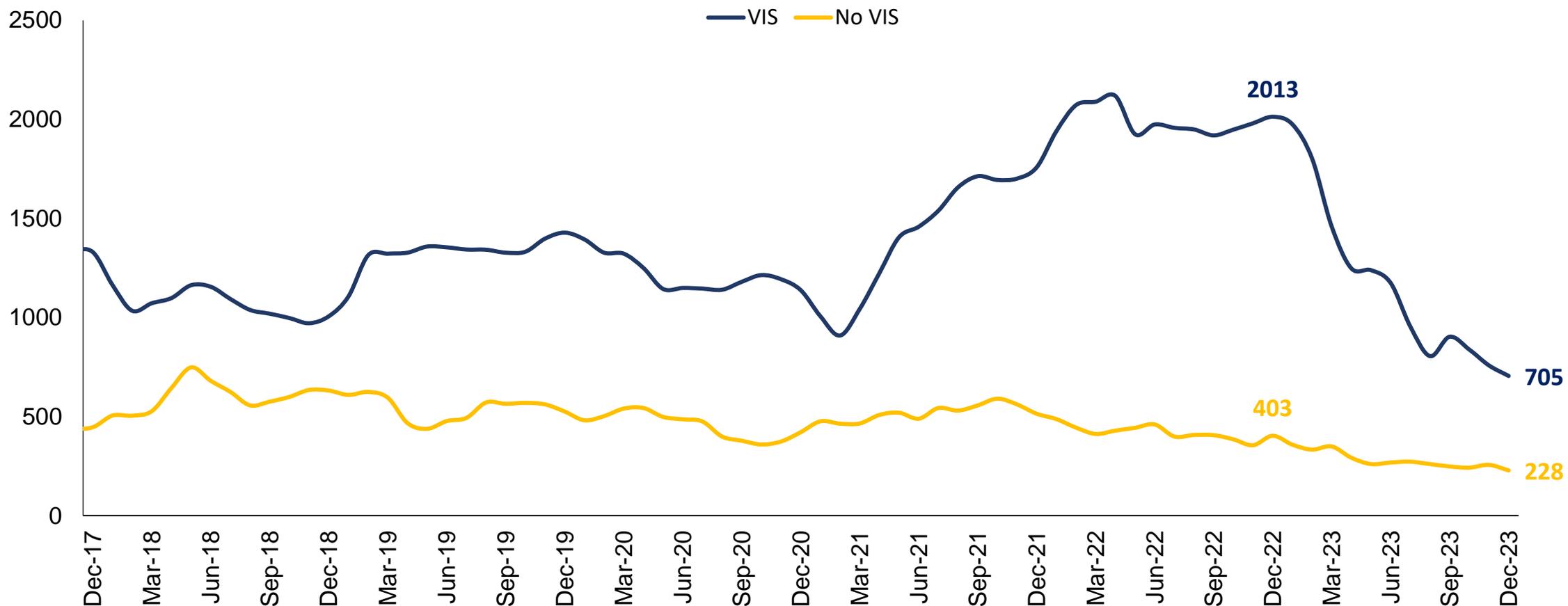
Calidad de cartera tradicional



Desempeño de la vivienda en el Valle del Cauca

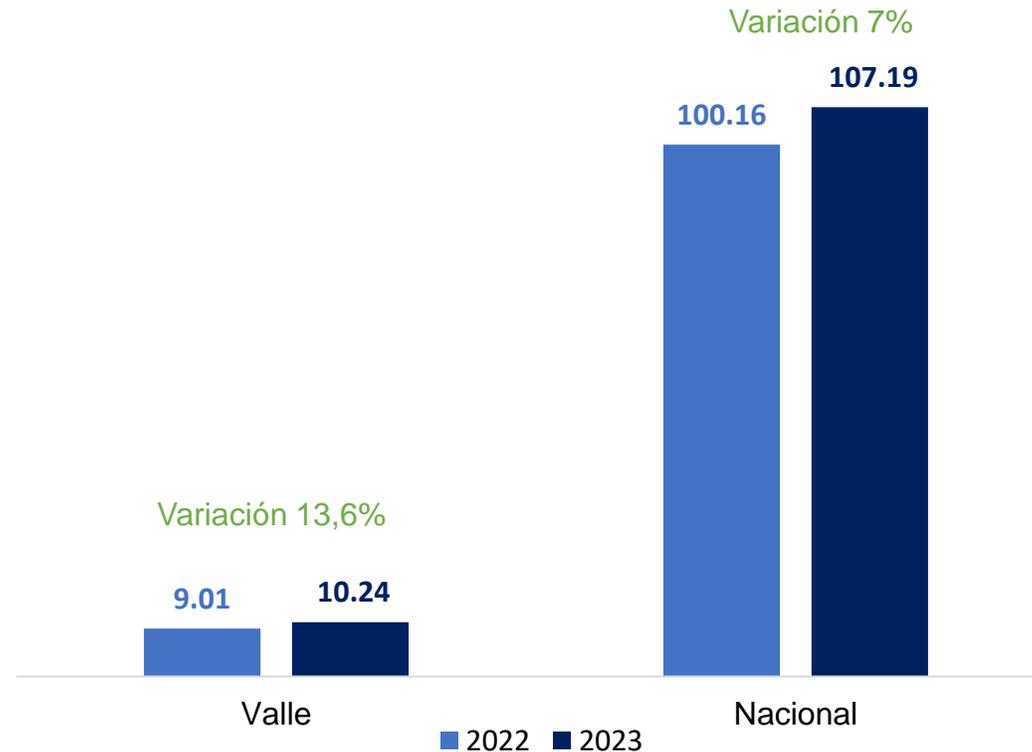
Valle del Cauca muestra representa el 28% de las **ventas** del país. Su segmento VIS tiene mayor participación con el 69% del mercado local, mientras que a nivel nacional esta cifra es 62%. En línea con los datos nacionales, se experimenta una contracción significativa.

Ventas de vivienda en el Valle del Cauca



En términos de financiación, la **cartera hipotecaria del Valle** representa el 9% del país, supera los \$10 billones y crece al 13%. Este desempeño es mejor que el del total nacional, lo que refleja el dinamismo en ventas del pasado.

Cartera hipotecaria (billones)

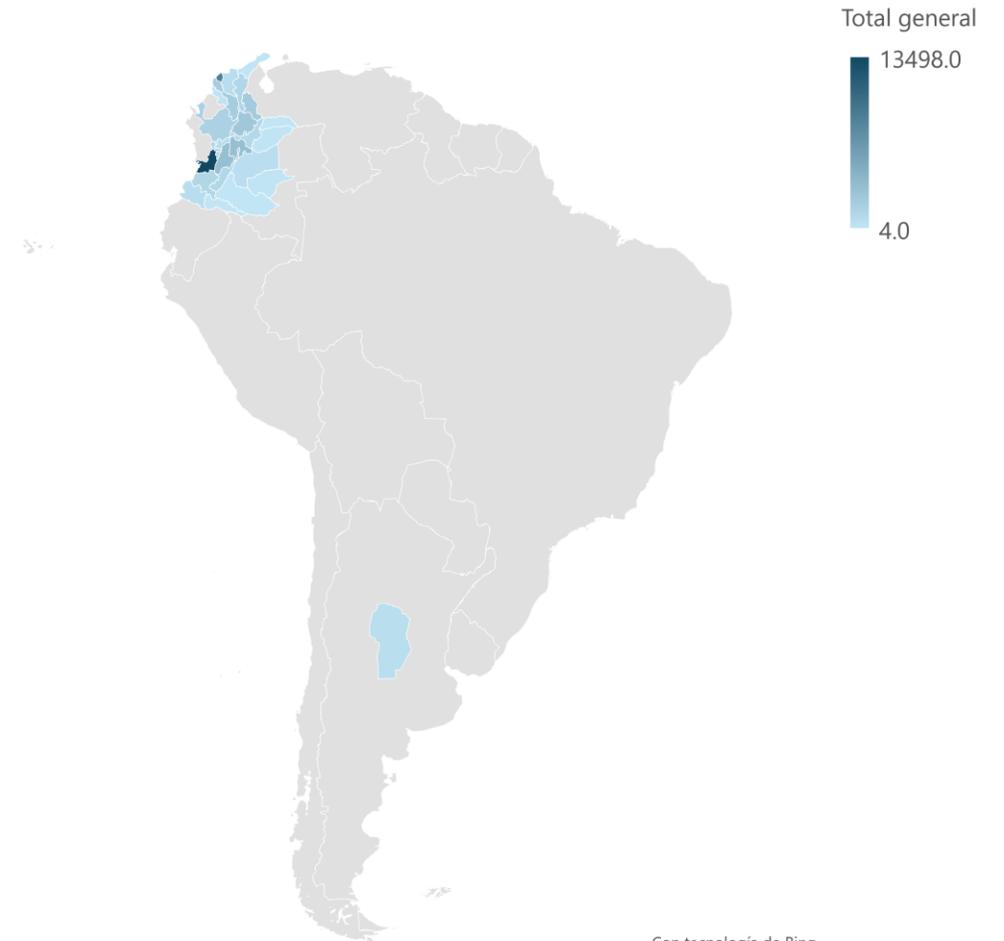


Parte de la dinámica positiva en cartera en el Valle obedece al ritmo de **asignaciones de Mi Casa Ya**. Este departamento ocupa el tercer lugar en población en el país, pero es el primero en subsidios.

Distribución geográfica de subsidios MCY

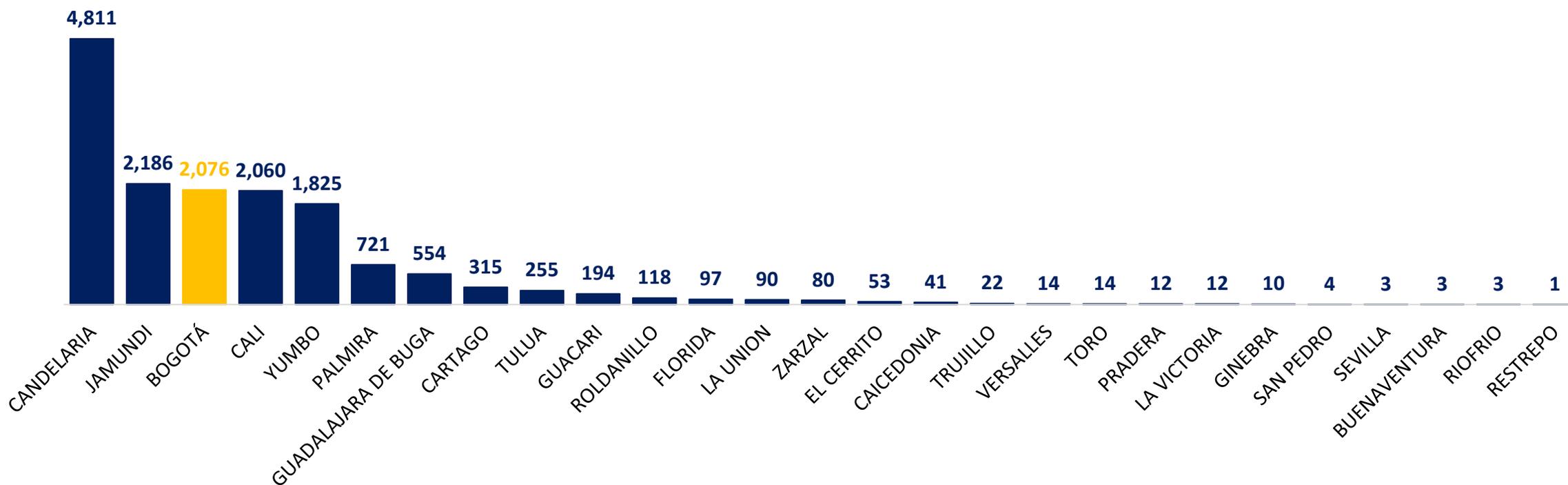
TOP 10 departamentos con subsidios MCY en 2023*

Departamento	VIP	VIS	Total general
VALLE DEL CAUCA	6.819	6.679	13.498
ATLANTICO	4.542	4.136	8.678
TOLIMA	1.476	1.778	3.254
CUNDINAMARCA	873	2.359	3.232
SANTANDER	788	1.681	2.469
NORTE SANTANDER	689	1.530	2.219
BOGOTÁ D.C.	427	1.649	2.076
BOLIVAR	419	1.645	2.064
ANTIOQUIA	409	1.300	1.709
CESAR	204	1.117	1.321



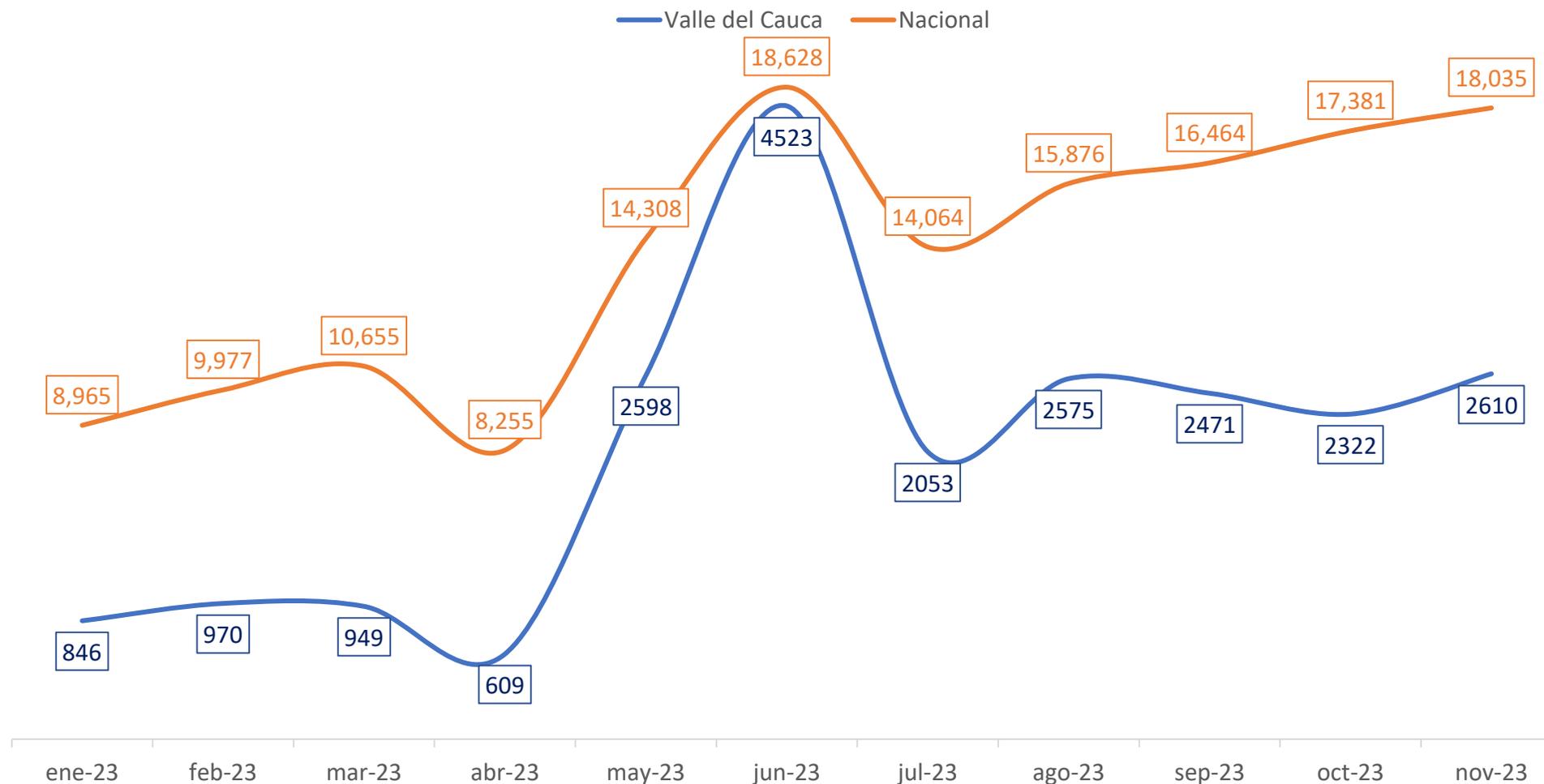
En términos de **distribución geográfica de los subsidios**, 4 municipios del Valle tienen un nivel de asignaciones similar o superior al de Bogotá, lo que evidencia el dinamismo en construcción VIS en dichos lugares.

Municipios del Valle con subsidios MCY



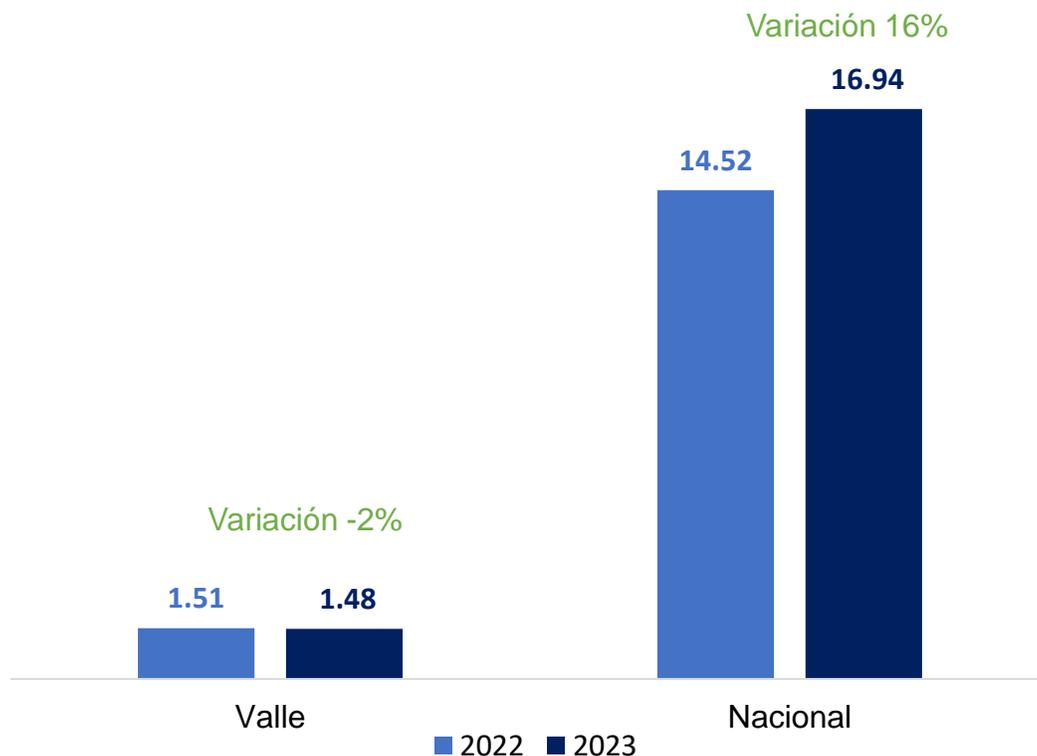
La irrigación de crédito vía **desembolsos a hogares en el Valle** tuvo un importante repunte, superior al del total nacional. Desde que se habilitaron subsidios de MCY estos crecen más de 4 veces.

Número de desembolsos para adquisición de vivienda VIS y No VIS



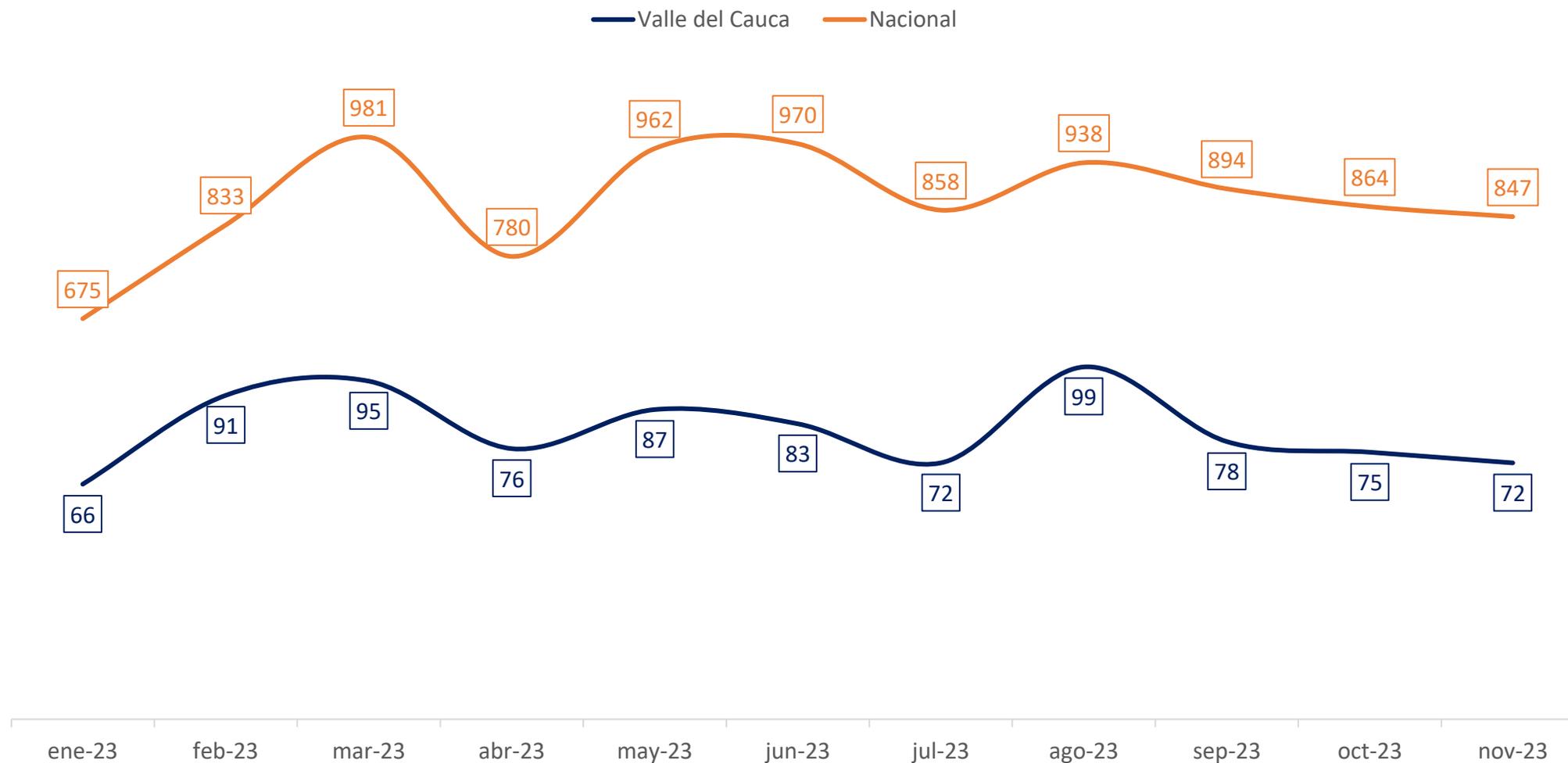
Por su parte **la cartera constructor del Valle** se mantiene cerca a \$1.5 billones representando el 9% del país. Dicho valor permanece estable en relación a la observada en 2022. En este departamento, el ritmo de pagos conserva en buena medida los plazos de operación normal.

Cartera Constructor del Valle del Cauca y Nacional (billones)



El **número de desembolsos a empresas de construcción** en Valle del Cauca se mantienen estable y corresponden al 10% del total nacional. Al último mes el monto desembolsado fue de \$93 mil millones.

Número de desembolsos a proyectos constructor



Reflexiones y Perspectivas a futuro

1. El entorno macro ha implicado una importante subida de tasas de interés que se ha reflejado en el sector vivienda al que la banca ha respondido con un esfuerzo muy importante en el segmento VIS.
2. Se han seguido irrigando recursos a los proyectos en obra a pesar de una coyuntura más desafiante. La banca ha otorgado prorrogas a constructores que lo han solicitado.
3. La calidad de la cartera constructor viene deteriorándose, aunque se encuentra en niveles razonables. Es de particular importancia buscar estrategias para reducir los desistimientos.

Balance de riesgos 2024

Factores positivos

Disponibilidad de subsidios desde inicio de año

Preasignación puede reducir la incertidumbre en VIP

Posible política contra cíclica del Gobierno Nacional

Tasa de interés con reducciones (graduales)

Puede haber coordinación con Gobiernos Locales para nuevos subsidios

Factores negativos

Ritmo de desistimientos sigue muy alto

Preasignación no esta contemplada para la VIS

Disponibilidad de subsidios es inferior la demanda de cupos

Incertidumbre en segmento VIS desincentiva inversión



En las condiciones adecuadas, el 2024 puede implicar un repunte gradual del sector. El crecimiento de la cartera pasaría de del -2.0% a 2.5% real.