Capítulo 1 - Evolución y efectos de la regulación del crédito de vivienda en Colombia del libro "Pasado, Presente y Futuro de la Financiación de Vivienda en Colombia"

Descargar capítulo desde el Repositorio Descargar capítulo desde la Biblioteca Virtual Descargar libro completo
Autor o Editor Hernández-Correa, Gerardo
Libro pubicado por Asobancaria, el 20 de febrero de 2020.

Fecha de publicación Viernes, 28 de febrero 2020
La vivienda cumple múltiples roles para las familias, las firmas y los intermediarios financieros. Se constituye en un bien de consumo, una inversión de largo plazo y, a la vez, garantía para los establecimientos de crédito y los hogares. La vivienda depende de factores tales como la disponibilidad de tierra y la planeación urbana, además de mecanismos de financiación adecuados. Desajustes en el mercado de vivienda pueden acrecentar los riesgos de la economía. El aumento de la carga financiera de los hogares, los niveles de desempleo y el desalineamiento del precio de los inmuebles, inciden directamente en la riqueza de los hogares, el valor de las garantías y aumentan los riesgos de la intermediación financiera para la vivienda.

El buen funcionamiento del sistema financiero, al igual que el mercado de vivienda, también depende de un conjunto de elementos que permitan el flujo constante entre captaciones y colocaciones por parte de los intermediarios financieros. En la medida en que se capta dinero del público o de los mercados de capitales y se intermedian los recursos, fricciones creadas en este circuito pueden generar distorsiones que encarecen el costo de los recursos intermediados o impiden que estos lleguen en los montos necesarios para atender la demanda.

De ahí que el crédito no solo depende de la tasa de interés que se cobra por los recursos, sino también, entre otros, de la percepción de riesgos de los agentes, la liquidez de la economía, la política monetaria, la regulación y la supervisión financiera y el manejo adecuado de los riesgos por parte de los establecimientos de crédito. Estos factores son especialmente complejos en la financiación de vivienda que, por su naturaleza, requiere que tanto las fuentes como los usos se hagan en un marco que permitan el otorgamiento de crédito a largo plazo y que también dependa de la estabilidad de ingreso de los deudores y garantías adecuadas.

Existe suficiente evidencia que muestra una relación estrecha entre el mercado de vivienda y la estabilidad financiera (FMI, 2019). Auges insostenibles en el mercado de vivienda vienen de la mano de crecimientos en el crédito de los hogares y en los niveles de apalancamiento de las entidades financieras. Al corregirse el precio se reduce la riqueza de los hogares y se aumenta el riesgo de cartera de las entidades financieras. Si el crédito no se ha otorgado de manera adecuada, la destorcida es sumamente costosa y afecta el canal del crédito y la confianza del sistema financiero y de los inversionistas (Salazar et al, Fedesarrollo, 2012).

También hay numerosos trabajos que muestran que en países en donde se evidencia tanto el incremento de la finca raíz como del mercado de crédito se presenta posteriormente una crisis bancaria o una fuerte caída del crecimiento. Esto fue precisamente lo que sucedió en Colombia a finales de los años noventa, y a nivel global en el 2007, afectando fuertemente las economías de los países desarrollados y el sistema financiero internacional. Por las razones anteriores el desarrollo de un adecuado sistema de financiación de vivienda es clave, aunado a la

estrecha relación de la construcción con el crecimiento del PIB y del empleo.

En Colombia se pueden identificar tres períodos de la financiación del sistema de vivienda en la historia reciente. Uno, primero mediante el desarrollo del sistema de Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), que estableció una política pública coherente para el logro de una mayor oferta y demanda de vivienda. Seguidamente, como resultado de la crisis de fin de siglo y el fuerte impacto en el crédito hipotecario, el sistema UPAC demostró tener problemas estructurales que se exacerbaron con el programa de ajuste de la economía y que llevaron a un nuevo marco regulatorio, la Ley 546 de 1999. Un tercer período que resulta de la aplicación de la citada ley, en el que el crédito hipotecario se ha recuperado lentamente mientras que el Estado, mediante ayudas presupuestales y exenciones, ha contribuido a su dinámica y desarrollo.

Este trabajo se centra en el análisis de los principales factores que impactaron la desaparición del sistema UPAC y la génesis del nuevo sistema de financiación de vivienda, concluyendo con comentarios sobre algunos temas relacionados con la financiación hipotecaria que bien vale la pena analizar. No se revisan los aspectos tributarios, ni las normas expedidas en materia de subsidios para la adquisición de vivienda que son motivo de análisis en otro capítulo de este libro.

Fuente: https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/libros/capitulo1-evolucion-efectos-regulacion-credito