Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia - Informe Especial de Estabilidad Financiera - septiembre 2024

Descargar Tenga en cuenta
La principal función de estos informes es hacer seguimiento a las vulnerabilidades y riesgos del sistema financiero. Las opiniones y posibles errores son responsabilidad exclusiva del autor y sus contenidos no comprometen la Junta Directiva del Banco de la República.

Autores y/o editores Gamba-Tiusabá, Camila Sánchez-Quinto, Camilo Eduardo
Los Informes Especiales de Estabilidad Financiera acompañan la publicación del Reporte de Estabilidad Financiera y proveen un análisis más detallado de algunos aspectos y riesgos relevantes para la estabilidad del sistema financiero colombiano: riesgo de liquidez de mercado, riesgo de mercado, riesgo de crédito, carga financiera, cartera y mercado de vivienda en Colombia, indicadores internacionales, concentración y competencia en los mercados de depósito y crédito, encuestas al sector corporativo e inclusión financiera.

Fecha de publicación Miércoles, 2 de octubre 2024
En este Informe especial se analiza la dinámica del mercado inmobiliario en Colombia y del crédito hipotecario en lo corrido de 2024, con el propósito de identificar fuentes potenciales de vulnerabilidad que puedan afectar la estabilidad económica y financiera. En particular, se estudia el comportamiento de variables asociadas con el sector, su financiación, los niveles de oferta y de demanda, el precio de los inmuebles, entre otros. En un contexto de mejor desempeño de la actividad económica desde finales de 2023 y una caída de la inflación que ha soportado un escenario de menores tasas de interés, el PIB del sector constructor continúa cayendo por cuenta de la contracción del sector residencial y no residencial. Por otro lado, el portafolio de créditos de vivienda también se contrae, con excepción de los créditos indexados a la inflación. En cuanto a la oferta de vivienda nueva, se ha visto una desaceleración en las unidades disponibles, en particular en el segmento Vivienda de Interés Social (VIS), y el ritmo de licencias aprobadas para construcción de vivienda está estable, por lo que se espera que esta dinámica de la oferta continúe. Por el lado de la demanda, luego de altos niveles de contracción registrados en los últimos dos años, se observa un cambio de tendencia que podría materializarse en un crecimiento positivo de las ventas de unidades nuevas en los próximos meses. Finalmente, los distintos índices de precios sugieren una tendencia hacia sus valores de largo plazo: mientras que los índices de precios de vivienda nueva y usada decrecen cada vez menos, los arriendos parecen iniciar una fase de descenso luego de alcanzar ritmos de expansión históricos a finales de 2023. A nivel internacional, el comportamiento en los precios de vivienda nueva se enmarca en la tendencia registrada por los países de la Organización Europea para la Cooperación Económica (OCDE). El análisis de riesgos expone que la calidad de cartera para la adquisición de vivienda presenta una tendencia de deterioro en los últimos dos años, y hacia adelante podrían presentarse deterioros adicionales en particular en el segmento de la cartera indexada a la inflación. Por otro lado, un análisis del sector constructor residencial encontró que las empresas con baja y mediana participación en el mercado que tienen dificultades para vender sus proyectos son aquellas que han aumentado en mayor medida su mora en los últimos dos años. Teniendo en cuenta la importancia que tiene el sector inmobiliario en la cartera de los EC y la importancia que tienen las viviendas dentro de la riqueza de los hogares, estas vulnerabilidades continuarán bajo monitoreo en el marco del seguimiento a la estabilidad financiera local.

Fuente: https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informes-especiales-estabilidad-financiera/analisis-cartera-mercado-septiembre-2024