



# La actividad de la construcción y Política Pública

Gerardo Hernández Correa  
Co-director Junta Directiva Banco de la República  
Seminario “Construcción y Política Pública”, Camacol, Septiembre 11 2018  
Las opiniones expresadas no comprometen al Banco de la República ni a su Junta Directiva

1

## Ideas principales ...

- La economía colombiana viene en una senda de recuperación luego del ajuste frente a los choques externos.
- El sistema financiero ha demostrado fortaleza frente al ciclo económico y el crédito hipotecario está creciendo con indicadores positivos.
- Cualquier cambio en la política pública para la financiación de vivienda debe estudiarse con mucha cautela.

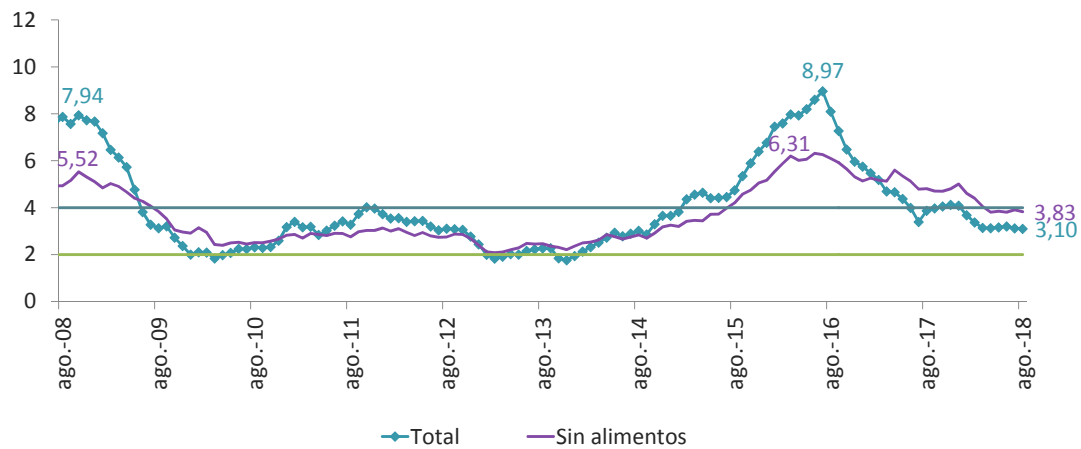
2

## La inflación ...

- La inflación se ha mantenido cerca de la meta del 3% fijada por la JDBR
- El equipo técnico del BR está esperando una inflación para fin de año entre el 3% y el 3.5%
- En el último mes contribuyeron al alza los precios regulados y los transables
- Expectativas de inflación alineadas con el pronóstico del equipo técnico
- Pero hay riesgos...

3

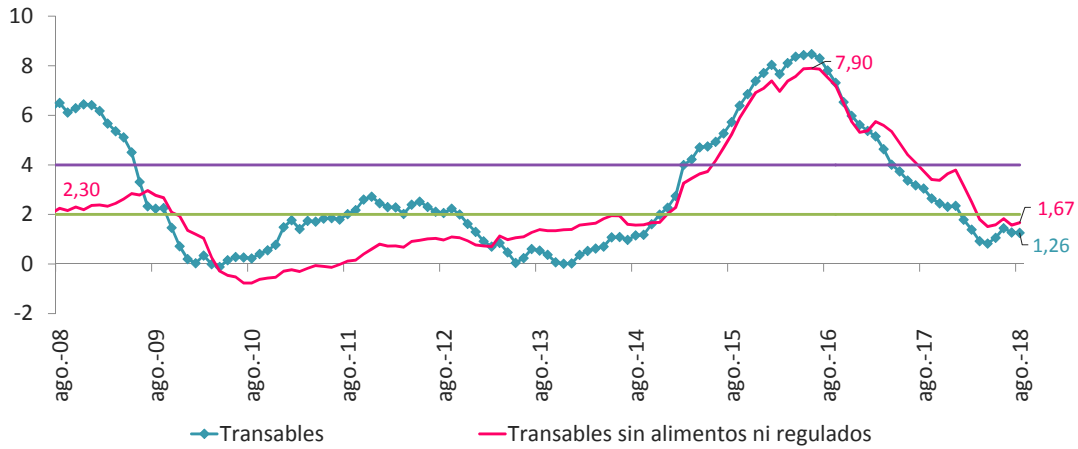
## Inflación anual al consumidor e inflación sin alimentos (Porcentaje)



Fuente: DANE. Cálculos del Banco de la República.

4

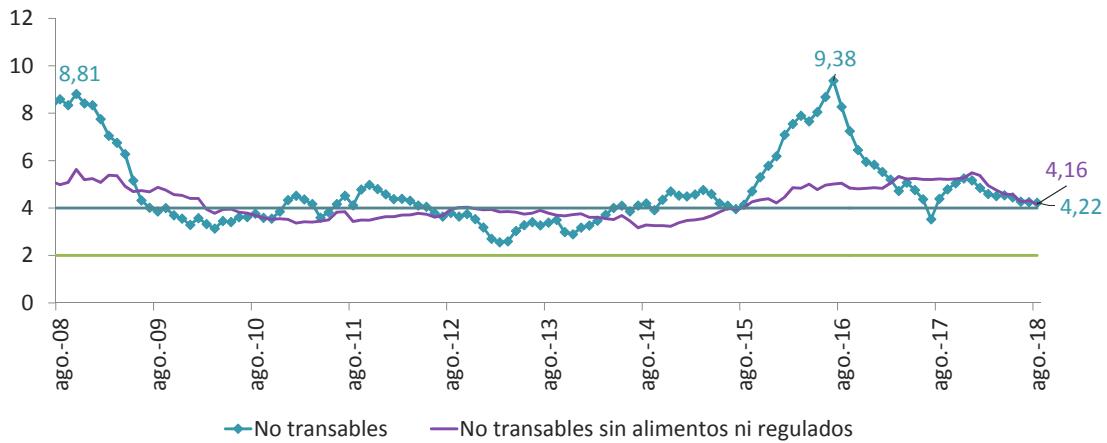
### Inflación de transables total y sin alimentos ni regulados (Porcentaje)



Fuente: DANE. Cálculos del Banco de la República.

5

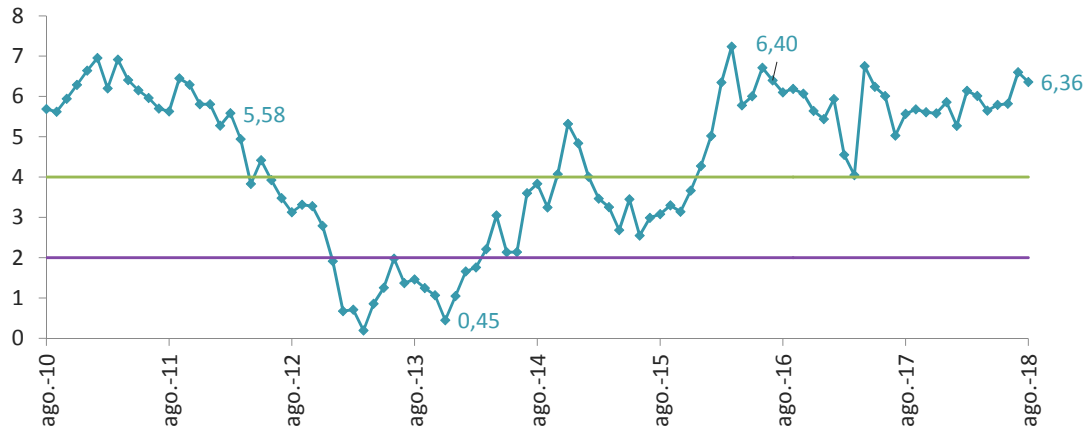
### Inflación de no transables total y sin alimentos ni regulados (Porcentaje)



Fuente: DANE. Cálculos del Banco de la República.

6

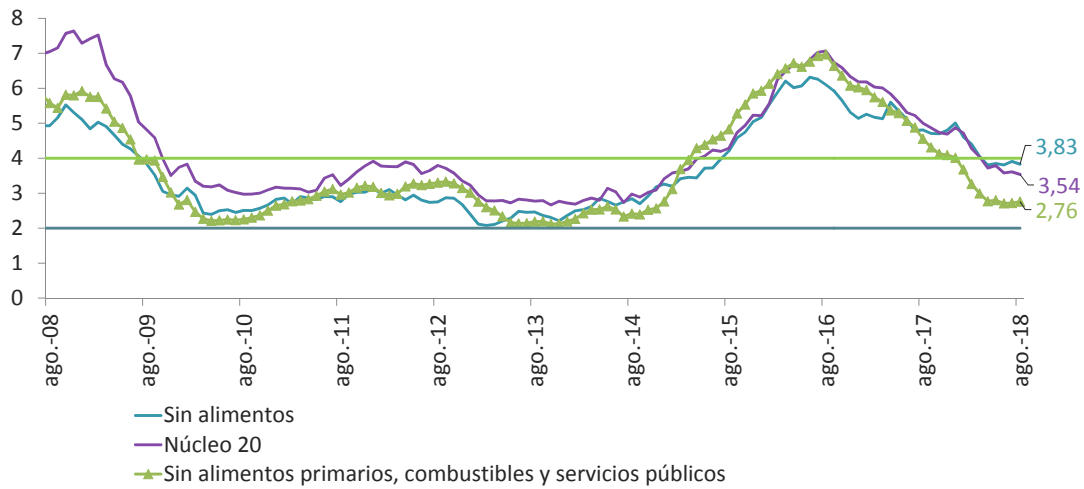
### Inflación anual de regulados (Porcentaje)



Fuente: DANE. Cálculos del Banco de la República.

7

### Indicadores de inflación básica (Porcentaje)

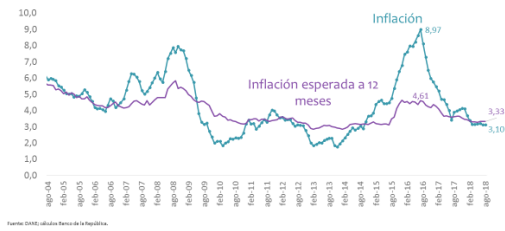


Fuente: DANE. Cálculos del Banco de la República.

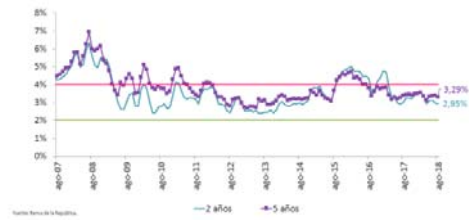
8

Las expectativas muestran que la inflación estará cerca a la meta de inflación del 3%...

Inflación vs inflación esperada

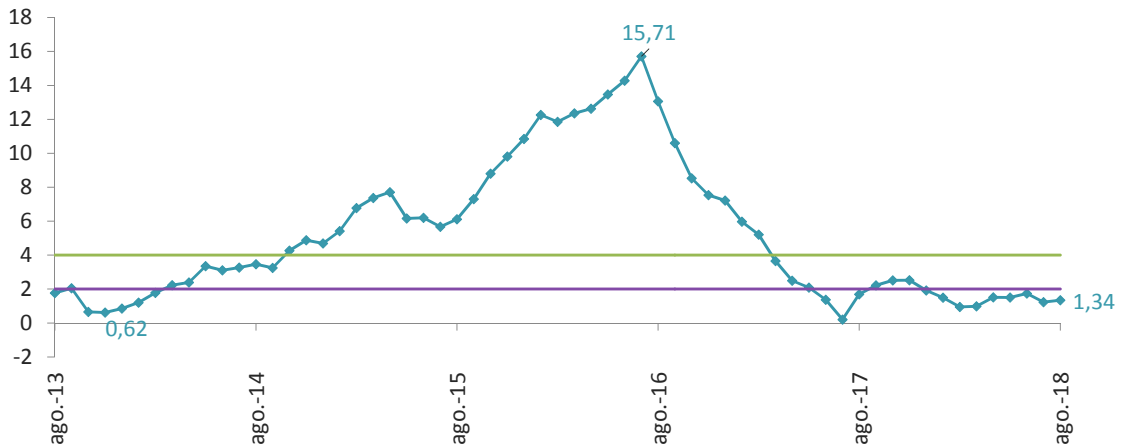


Pronóstico de inflación implícito en los TES, a 2 y 5 años



9

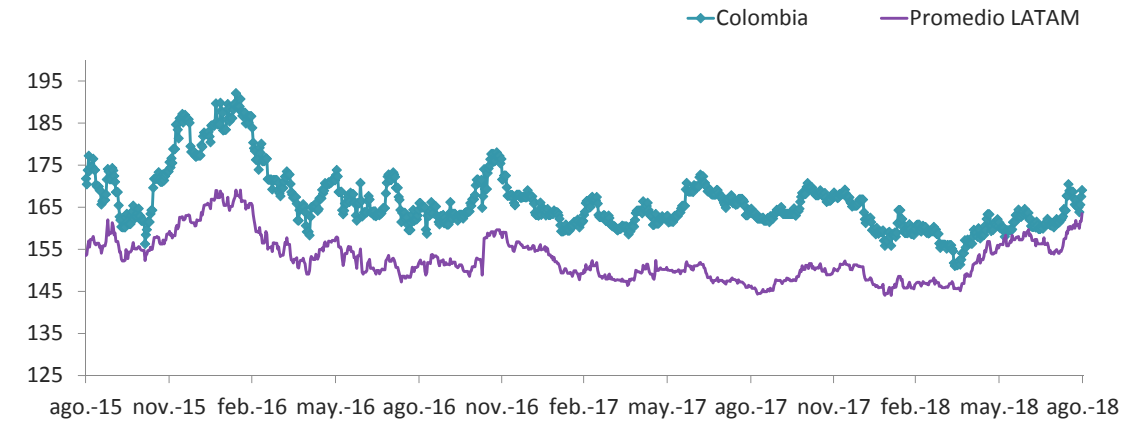
La inflación de fin de año dependerá de manera importante del comportamiento de la inflación anual de alimentos



Fuente: DANE. Cálculos del Banco de la República.

10

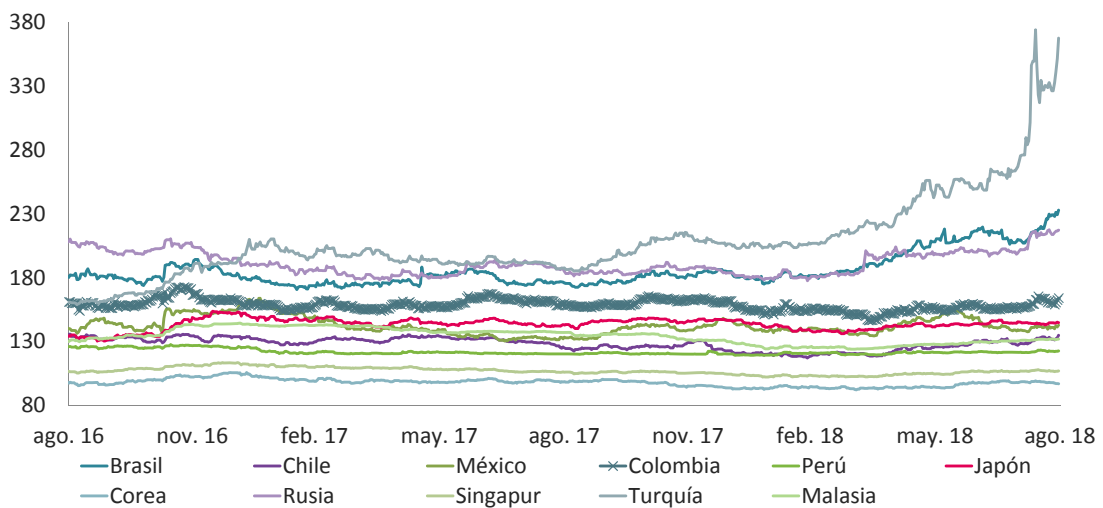
### Tasa de cambio nominal (Base 100 = 14 de Septiembre de 2010)



Fuente: Bloomberg.

11

### Tasa de cambio nominal (Base 100 = Enero de 2012)



Fuente: Bloomberg.

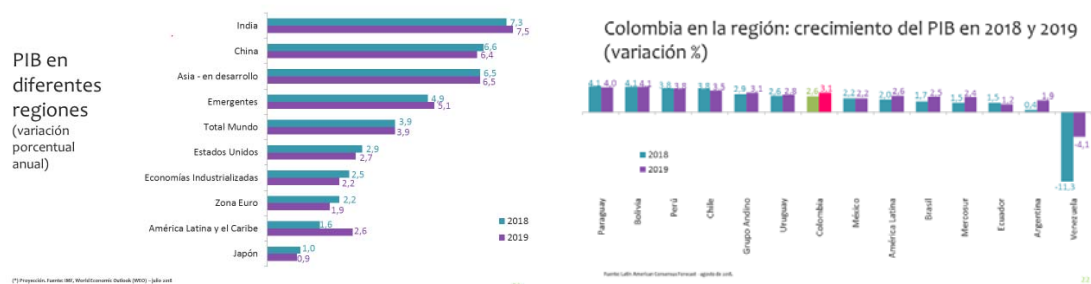
12

## La economía en recuperación...

- Distintos indicadores sugieren que la economía empezó un proceso de recuperación
- El equipo técnico mantiene su proyección de crecimiento en 2.7% del PIB y un crecimiento superior al 3% para el año entrante
- La mayoría de sectores se están recuperando. La construcción sigue mostrando una dinámica negativa

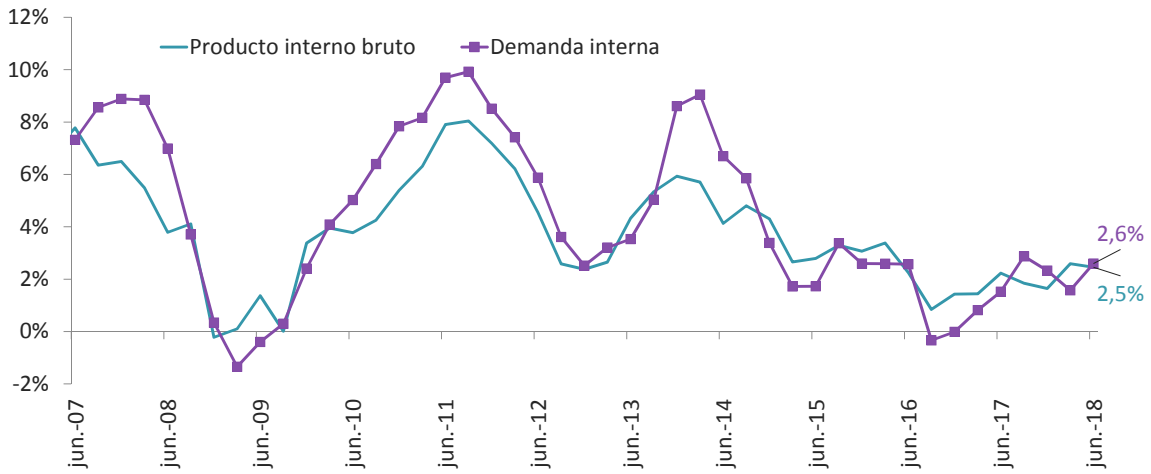
13

## Crecimiento global y regional...



14

### Crecimiento real anual (Porcentaje)

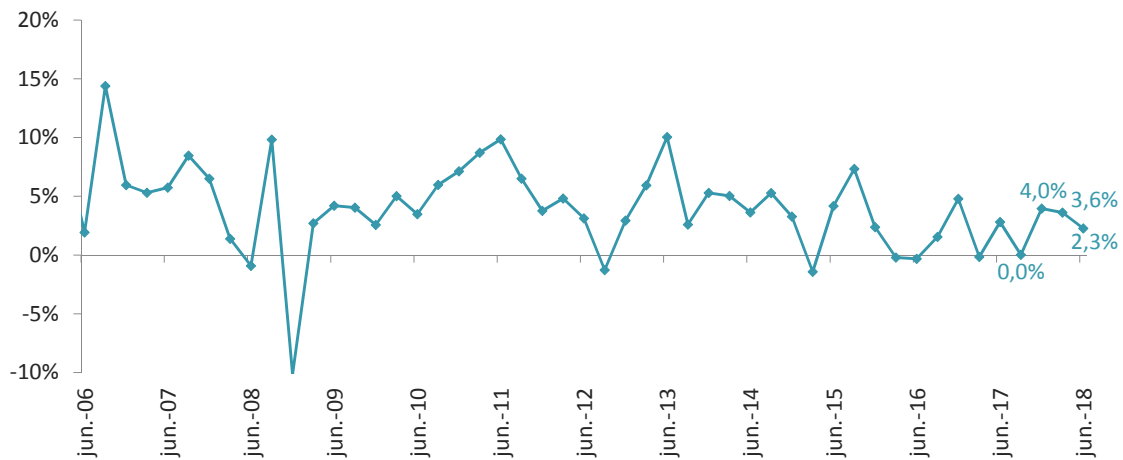


Fuente: DANE. Cálculos del Banco de la República.

\*La demanda interna se calcula como la suma de consumo final y formación bruta de capital

15

### Crecimientos trimestrales anualizados PIB total (Porcentaje)

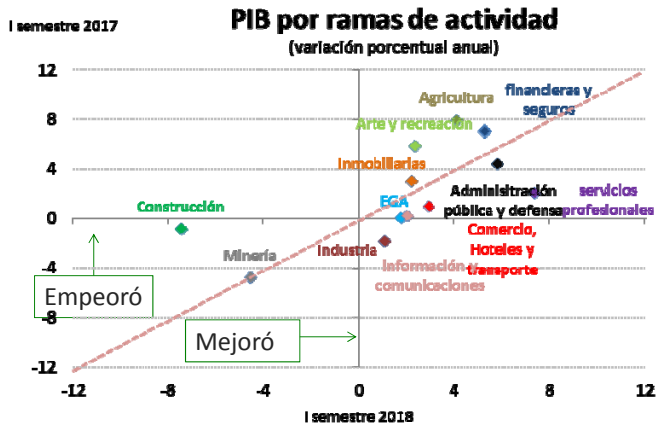


Fuente: DANE. Cálculos del Banco de la República.

16



## PIB por ramas de actividad (variación porcentual anual)



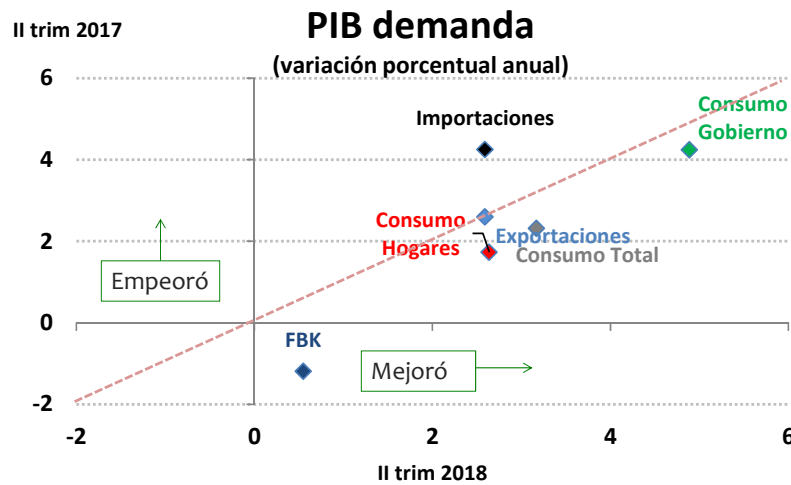
Comercio, Hoteles y transporte  
17,1%

Administración Pública  
13,4%

Industria  
11,9%

Fuente: DANE; cálculos Banco de la República.

## Demanda Interna y sus componentes



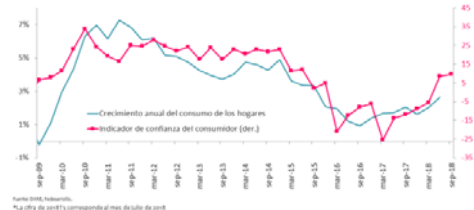
Fuente: DANE; cálculos Banco de la República.

## Varios indicadores muestran la recuperación de la actividad económica....

Crecimiento anual real del consumo (Porcentaje)



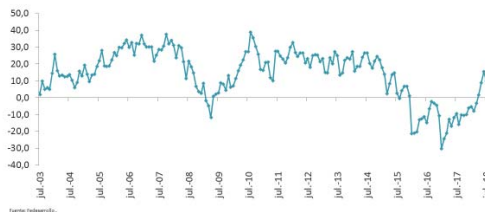
Indicador de confianza del consumidor y Consumo de los hogares



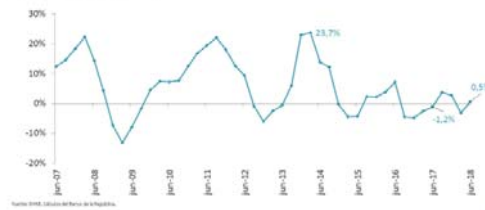
19

## Varios indicadores muestran la recuperación de la actividad económica....

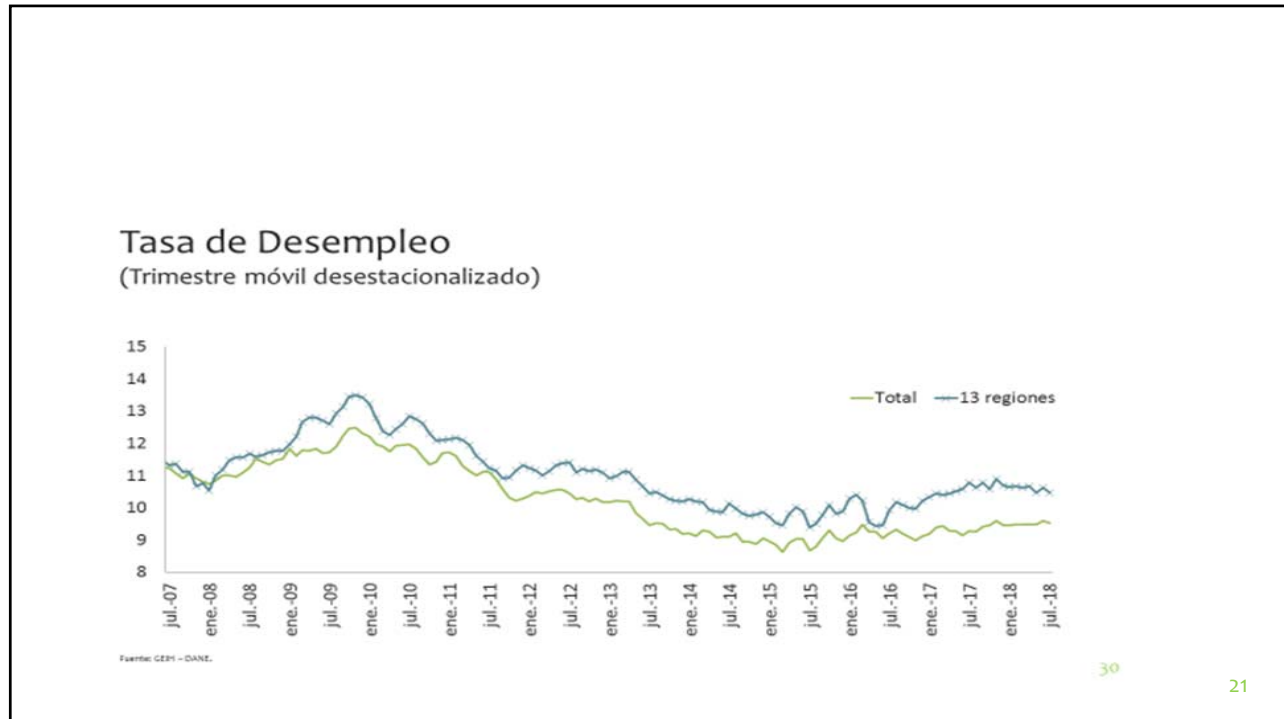
Indicador de Confianza del Consumidor (Mensual)



Formación bruta de capital (Crecimiento real anual %)



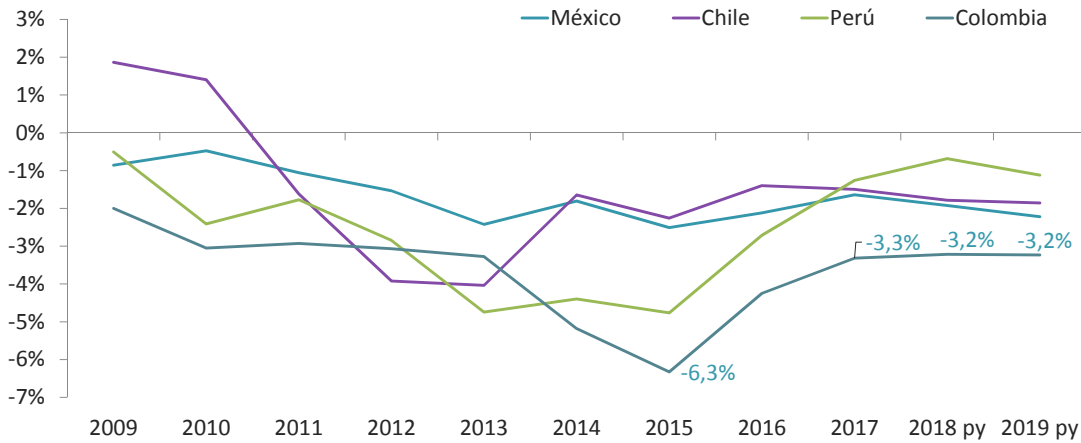
20



## Cuenta corriente sigue ajustándose...

- Ajuste de la cuenta corriente se consolida
- Ingresos de inversión extranjera continúan
- Importante participación de la inversión de portafolio en el mercado de capitales

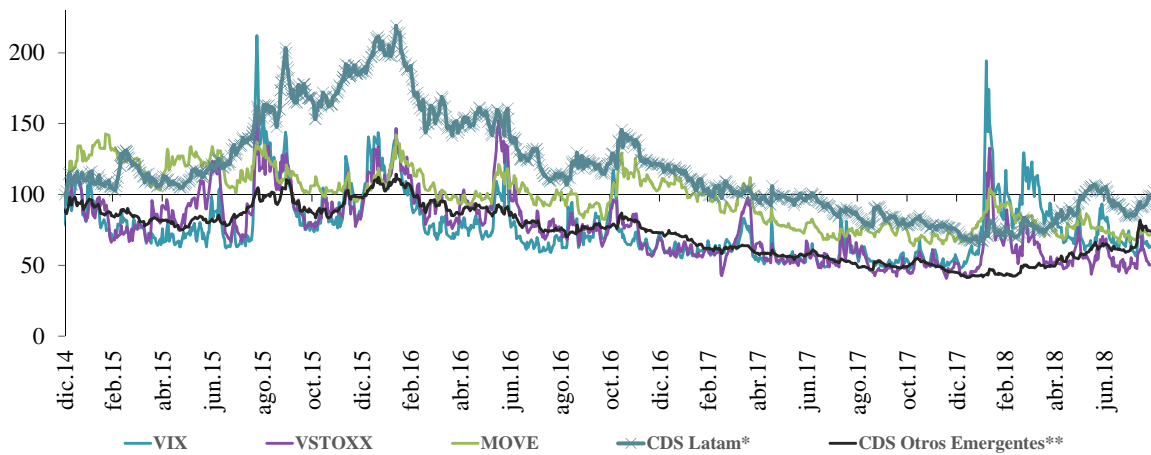
## Cuenta corriente (% PIB)



\*Para 2018 se toman los pronósticos del FMI, excepto para Colombia que se usan los generados por el equipo técnico del Banco de la República  
Fuente: Datastream, IMF y Banco de la República.

23

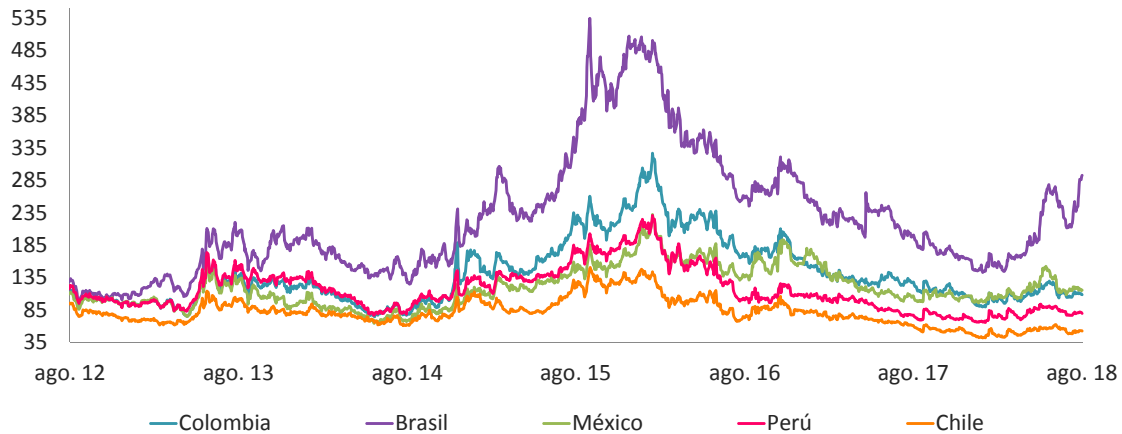
## Percepción de Riesgo Internacional



\* Promedio CDS Brasil, Colombia, Chile Perú y México. \*\* Promedio CDS Turquía, India, Indonesia, Tailandia, Rusia, Sudáfrica y China.  
Fuente: Bloomberg. Base: Diciembre de 2014.

24

## Credit Default Swaps a cinco años para algunas economías de América Latina (Puntos básicos)



Fuente: Bloomberg.

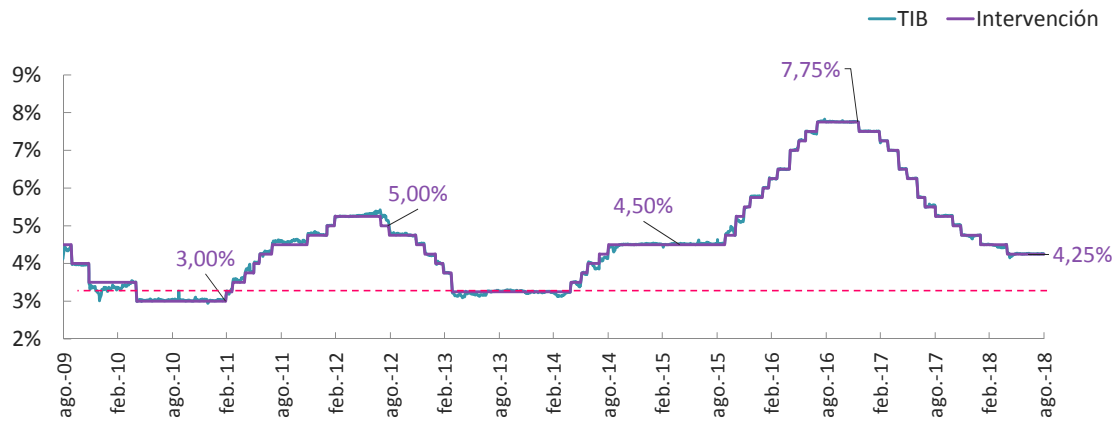
25

## Política monetaria....

- La JDBR ha disminuido su tasa de intervención 350pb
- Esta disminución se ha reflejado en las tasas de interés de la economía
- La actual postura de la política monetaria es ligeramente expansiva

26

## Tasa de intervención y TIB (porcentaje)

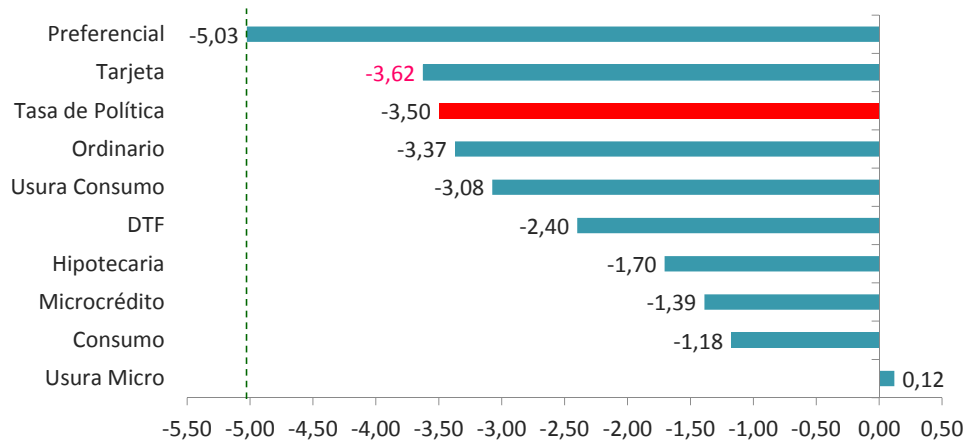


Fuente: Banco de la República.

27

## Variación en tasas de interés

Diciembre 16, 2016- Agosto 17, 2018 (puntos %)



Fuente: Cálculos del Banco de la República.

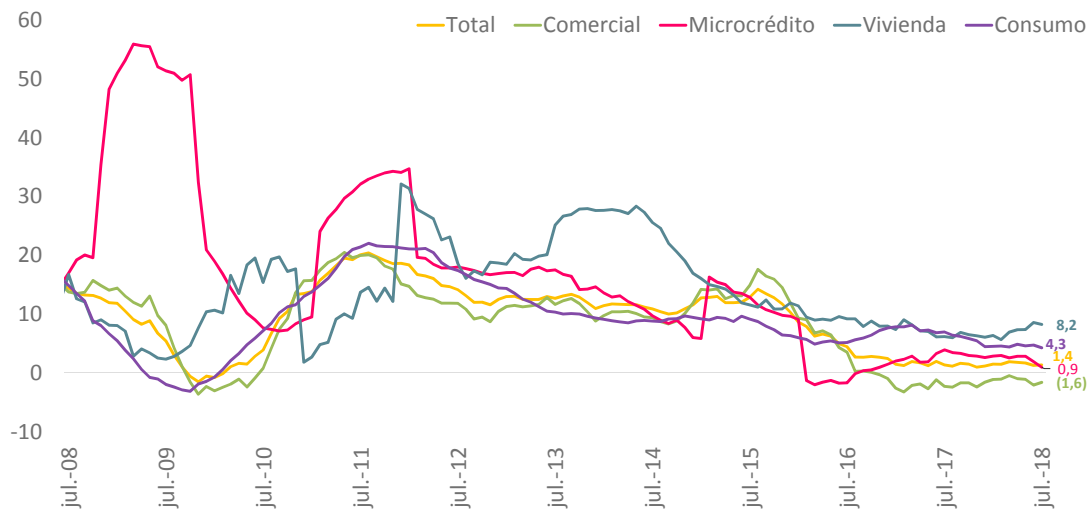
28

## Que pasa con el crédito?

- La cartera hipotecaria viene creciendo por encima de la dinámica de otras modalidades.
- Los indicadores de cartera se han deteriorado pero van a mejorar con el crecimiento de la economía.
- El BR ha realizado ejercicios de estrés que muestran que aun en escenarios muy negativos, el sistema tiene la resiliencia suficiente para enfrentar el escenario estresado

29

## Crecimiento real anual de la cartera por modalidad

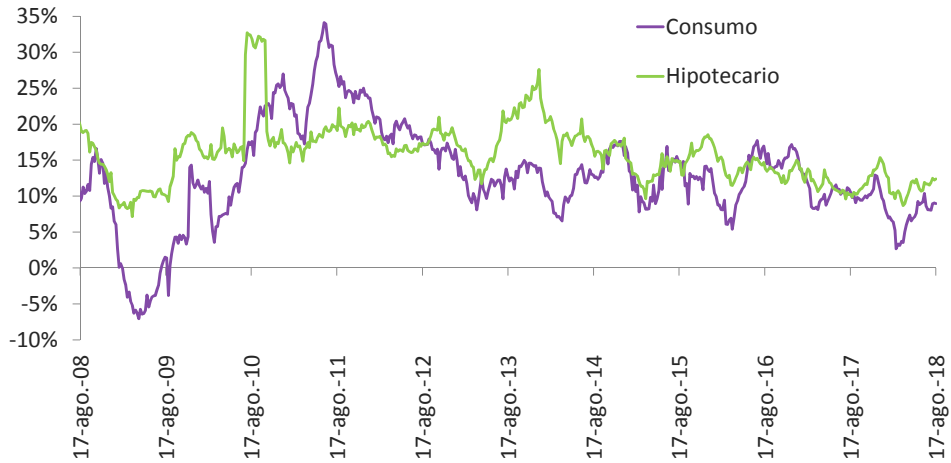


30

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia, cálculos Banco de la República.

## Crédito

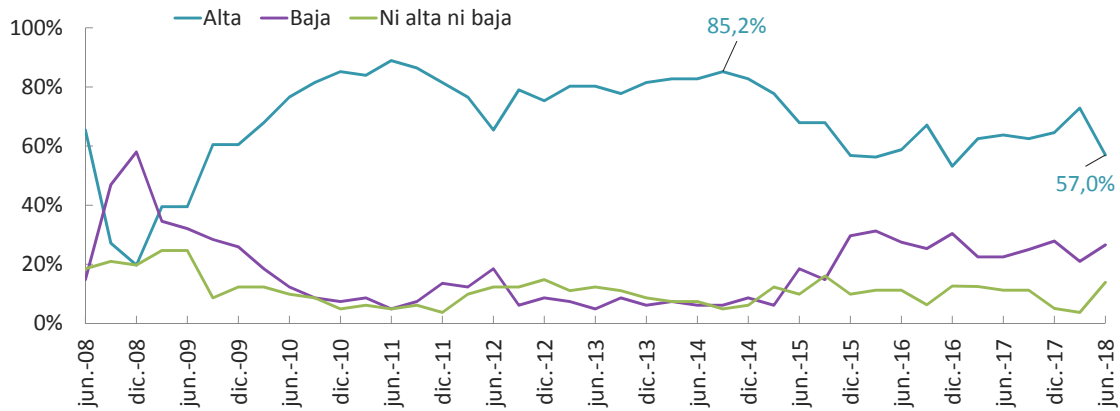
(variaciones anualizadas - últimas 13 semanas)



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia, cálculos Banco de la República.

31

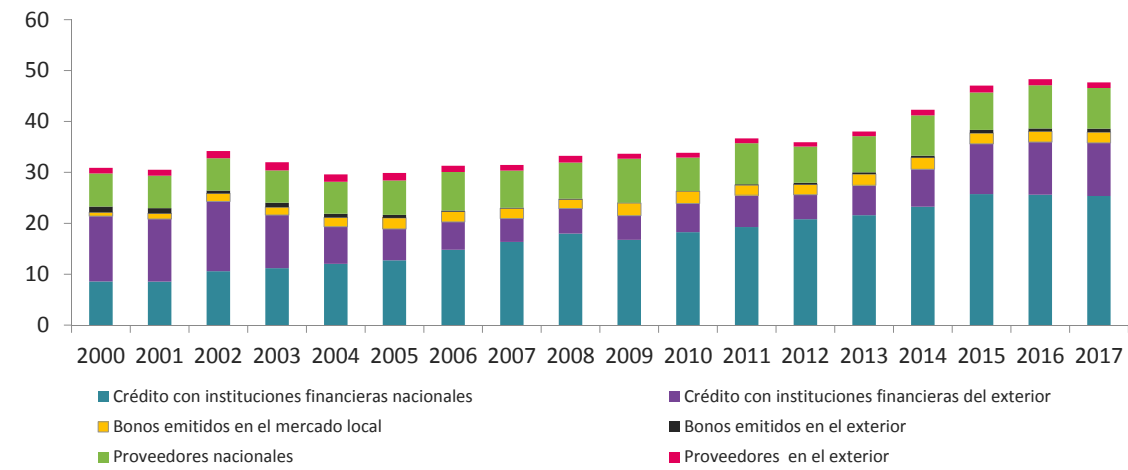
## Disponibilidad del crédito total



Fuente: Encuesta de condiciones económicas trimestral - Banco de la República.



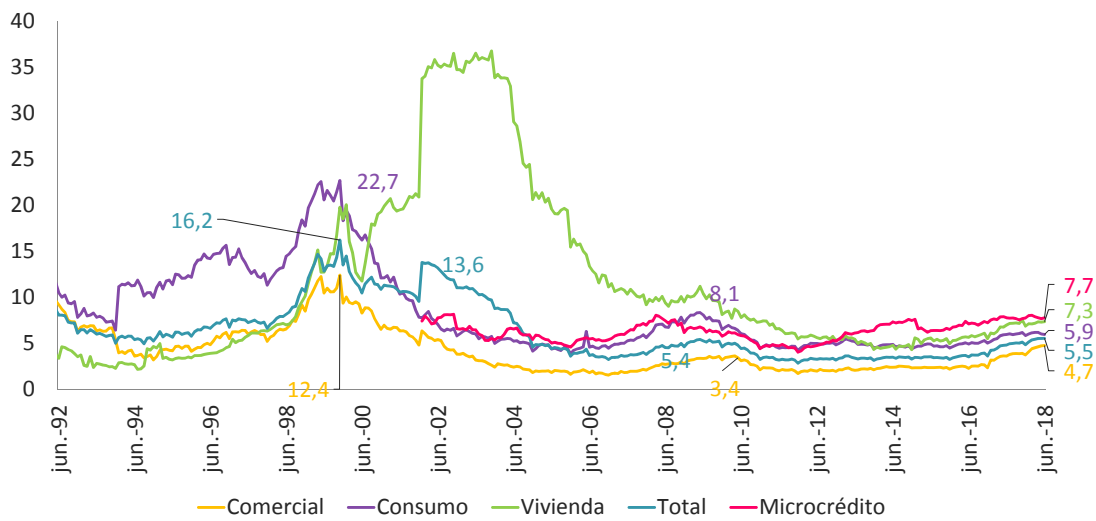
## Deuda Corporativa privada: por instrumento (% del PIB)



Fuente: Superintendencia Financiera, Cálculos Banco de la República.

33

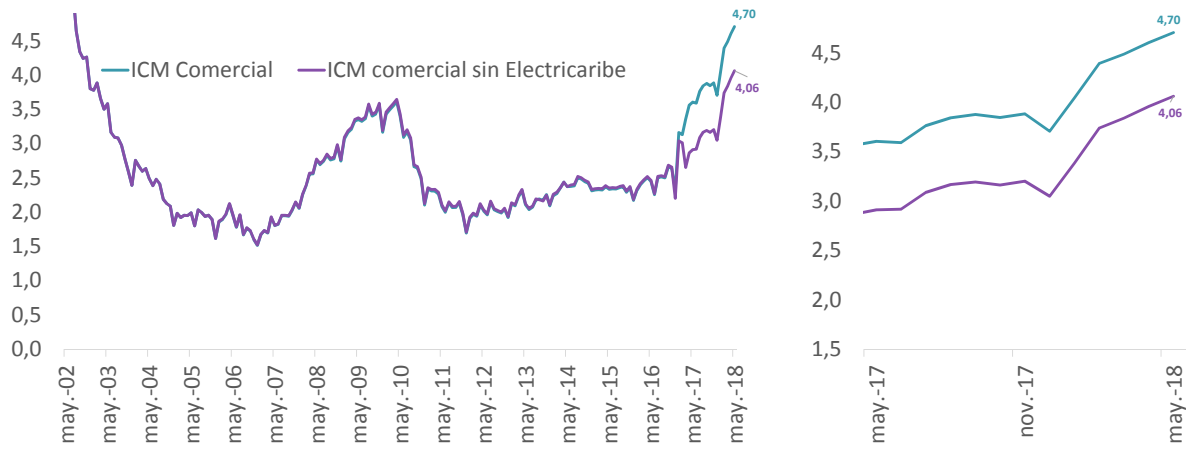
## Indicador de calidad de la cartera por mora (ICM, cartera en mora/cartera total)



Fuente: cálculos Banco de la República.

34

### ICM de la cartera comercial sin Electricaribe

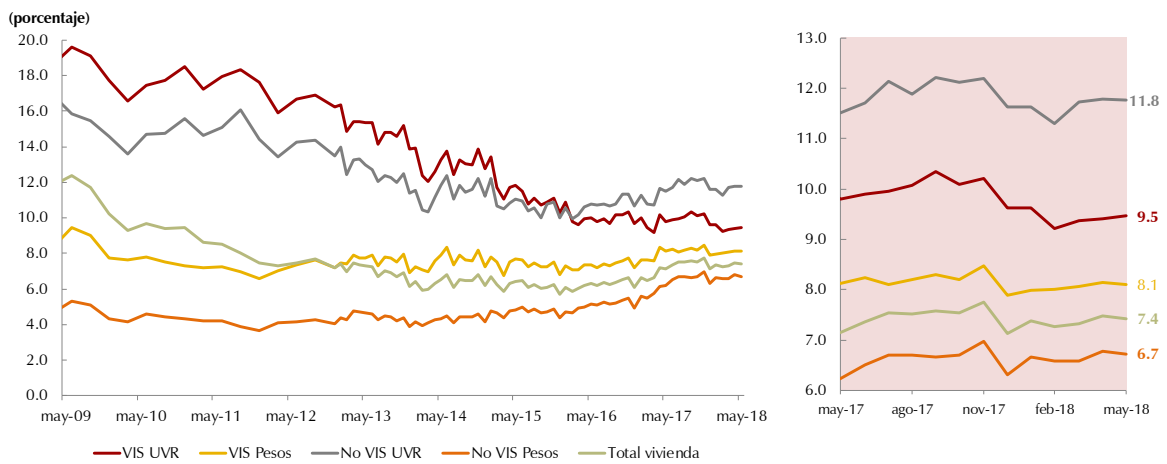


Fuente: cálculos Banco de la República.

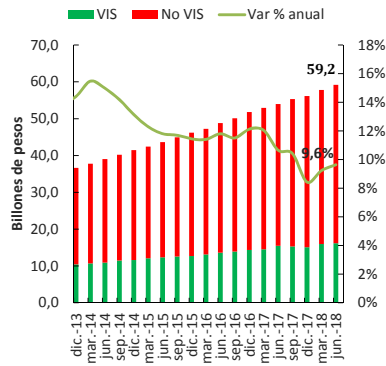
35

### Situación financiera de los hogares

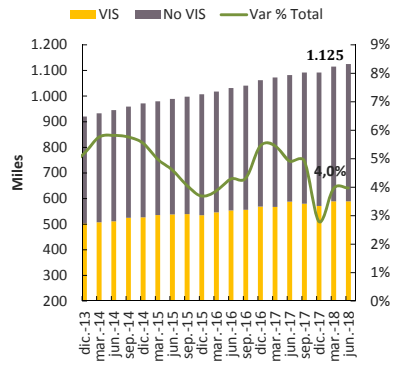
#### ICM por modalidad de vivienda



Saldo de capital total

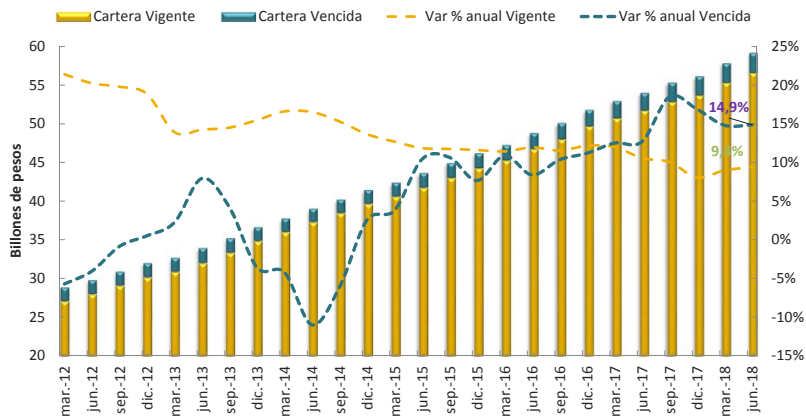


Número de créditos hipotecarios

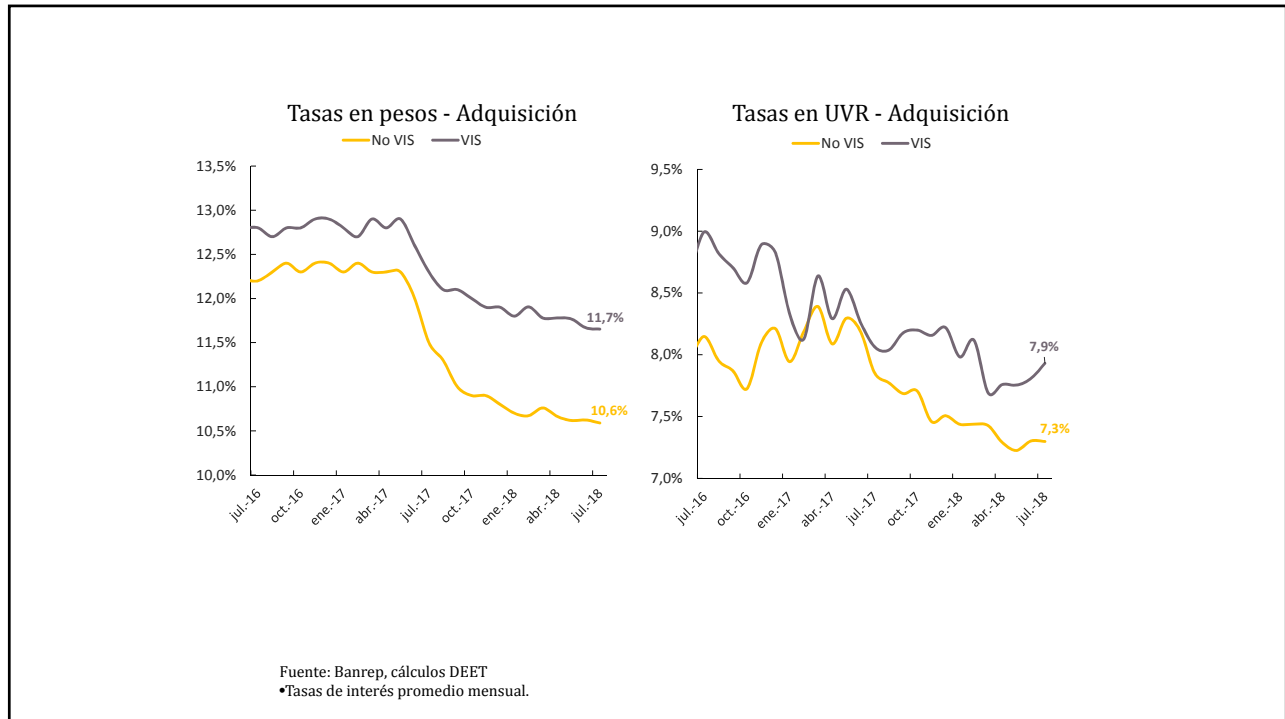


Fuente. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Construcción

**Cartera Hipotecaria: Saldo de capital según cartera vigente**

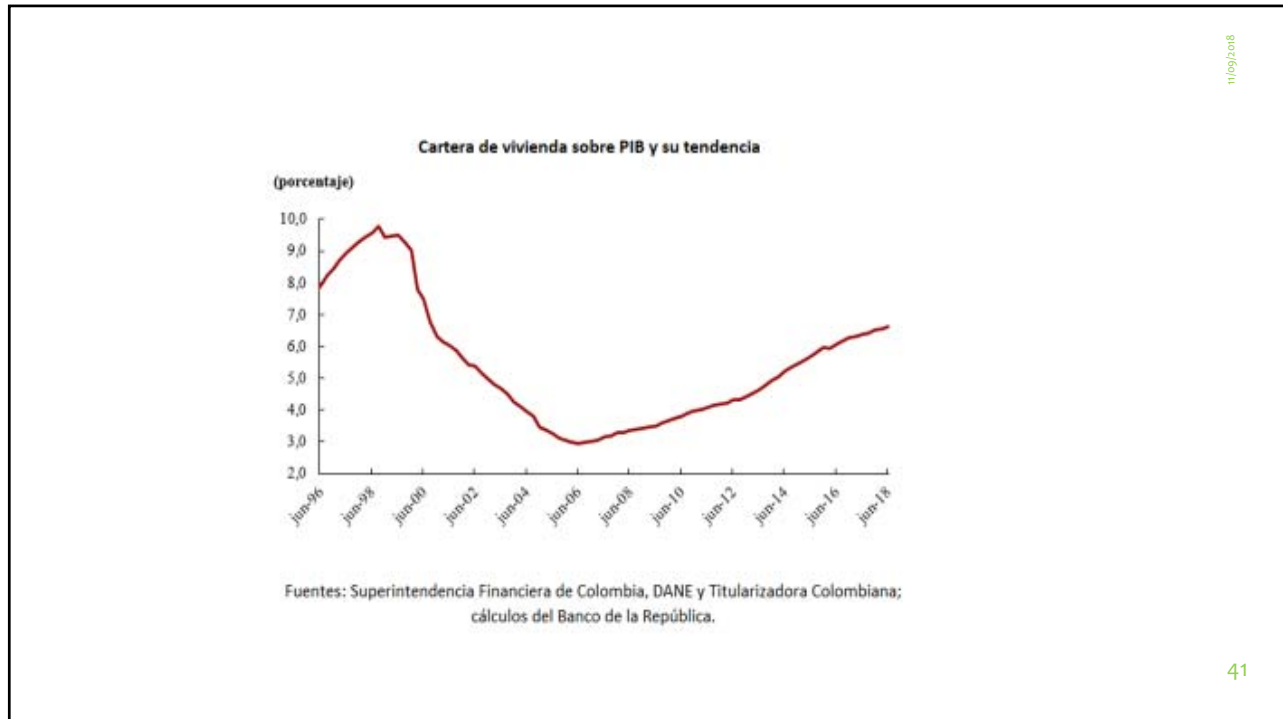


38 Fuente. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Construcción



## Crédito hipotecario

- Todas las crisis financieras son altamente costosas en los social, además atrofian el canal financiero que tarda muchísimo años en volver a niveles similares a los que existían antes de la crisis.
- Después de la crisis financiera de fin de siglo, cayó de manera importante la participación del crédito hipotecario. Esta participación se ha venido recuperando lentamente pero está por debajo del promedio de LATAm (9.7%) vs 6%.



## Crédito hipotecario

- Las crisis han enseñado que el crédito hipotecario es como un reloj de precisión, cualquier cambio debe estudiarse con mucho cuidado.
- El mecanismo de subsidio de tasa de interés al crédito hipotecario ha sido exitoso. Como en el fútbol, equipo que gana no se toca!!

## Plazos de treinta años para el crédito hipotecario?

- Plazos promedio de la cartera de vivienda: 13,7 años\*.
- Plazo inicial promedio de la cartera de vivienda: 16,6 años\*.
- El 2.93% del saldo vigente tuvo un plazo inicial mayor a 25 años.
- Los plazos observados se encuentran muy lejos del plazo máximo establecido por la normatividad (30 años).
- Los límites al plazo no han constituido una restricción efectiva para el mercado de crédito de vivienda.
- La extensión y el plazo de los créditos se encuentra limitada en la práctica, entre otros factores, por la existencia de tasas máximas y otras fricciones financieras en el mercado de vivienda.

**Solo si las entidades financieras pueden cubrir sus riesgos modificaciones de esta naturaleza o cambios del LTV son efectivos.**

\*Fuente: Informe especial de riesgo de crédito del Banco de la República, primer semestre de 2018

\*\*Fuente: Banco de la República (a partir de Formato 341 SFC).

43

## Incertidumbre jurídica...

- El gremios viene mencionando que el sector está siendo afectado por cambios en las reglas del juego
- Modificaciones en la regulación tienen que prever no solo los cambios en los derechos adquiridos sino el impacto en la actividad del sector
- El tema de la incertidumbre jurídica es un tema que afecta distintos sectores de la economía.

44



Gracias

---