



INSTITUTO COLOMBIANO DE AHORRO Y VIVIENDA

Documento 2019 - Construir ciudades amables

Metas de vivienda

	Promedio 2004-2005	Meta anual hasta 2019	% Crec.
Viviendas construidas (miles) <i>(Promedio 2002-2005)</i>	106	263	148
VIS	56	145	159
VIP <i>(hasta 2 SML)</i>	24	92	283
No VIS	50	118	136
Desembolsos crédito hipotecario (bill\$)	1.2	6.8	423
Número de subsidios para vivienda nueva (miles) <i>(Fonvivienda y CCF)</i>	55	73	33
Valor subsidios vivienda para nueva (\$bill) <i>(Fonvivienda y CCF)</i>	0.3	1.7	466

Documento 2019 - Construir ciudades amables

Financiación de las metas de vivienda

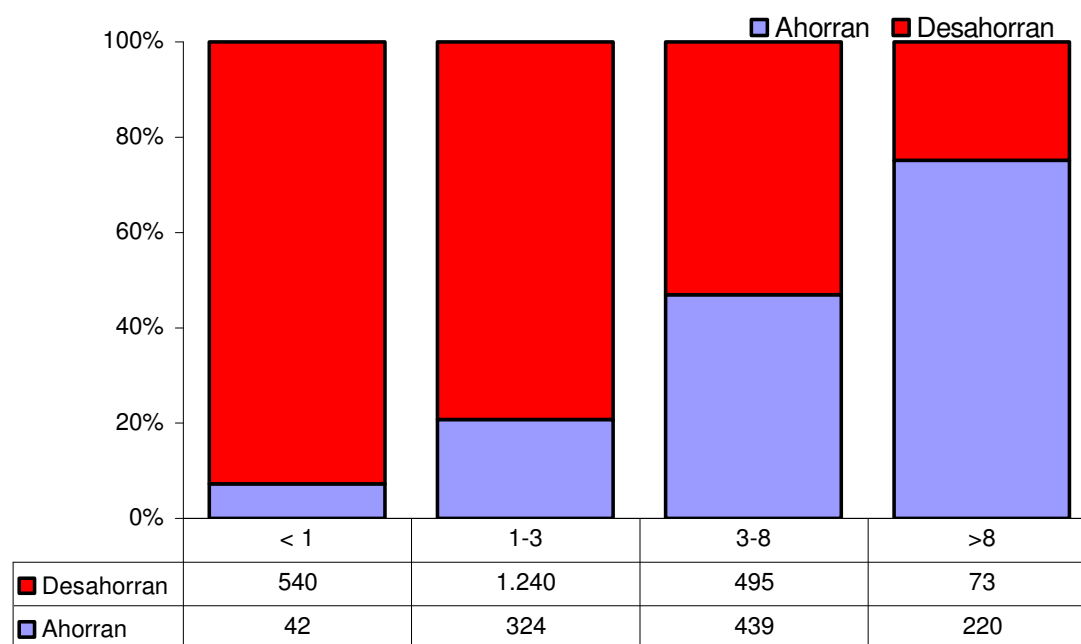
(Valores en billones \$)	Meta hasta 2019	Promedio anual	% Particip.
Gobierno Central – Ent. Territoriales	12.9	0.9	6.6
Sistema financiero	101.6	6.8	52.3
Ahorro	79.6	5.3	41.1
TOTAL	194.1	5.3	100

Crédito de vivienda

Factores que inciden en la demanda

- **Ahorro:** el 70% de los hogares arrendatarios no tiene capacidad de ahorro.

Hogares arrendatarios urbanos según nivel de ingresos
Porcentaje que ahorra y desahorra

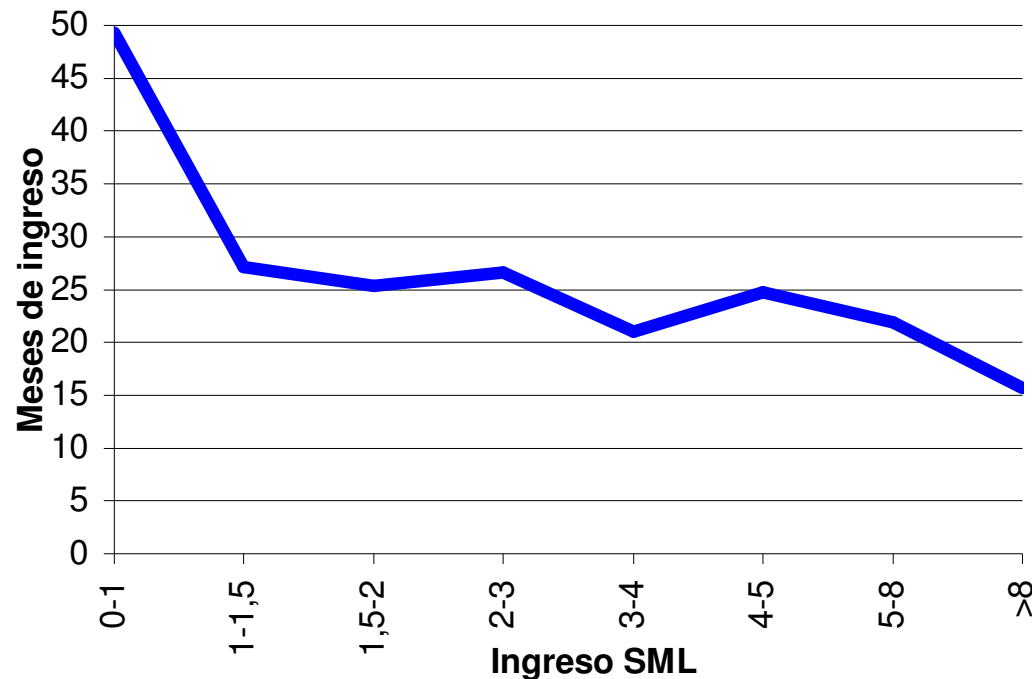


Miles de hogares

Crédito de vivienda

Factores que inciden en la demanda

- **Valor de la vivienda:** los hogares urbanos habitan en viviendas con un valor igual a 23 meses de ingreso. Valor vivienda nueva: 45 meses de ingreso.



Crédito de vivienda

Factores que inciden en la demanda

- **Capacidad de endeudamiento:** la cuota de un crédito no puede superar el 30% del ingreso del hogar.

Ingreso SML	Capacidad Endeudamiento (SML)	Vivienda según capacidad de endeudamiento (SML)	Vivienda en que habitan	Vivienda Nueva	Subsidio Requerido (Viv. Nueva)	Subsidio Actual
< 1	11	14	35	60	49	14
1 - 3	45	57	53	60	15	14
3 - 8	104	142	122	ND	NA	NA
> 8	303	433	219	ND	NA	NA

Crédito de vivienda

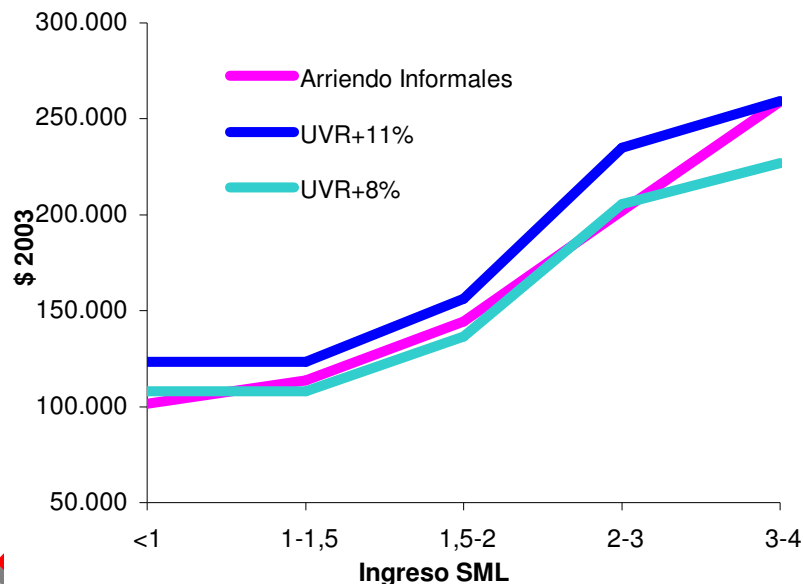
Factores que inciden en la demanda

- Costo de oportunidad:

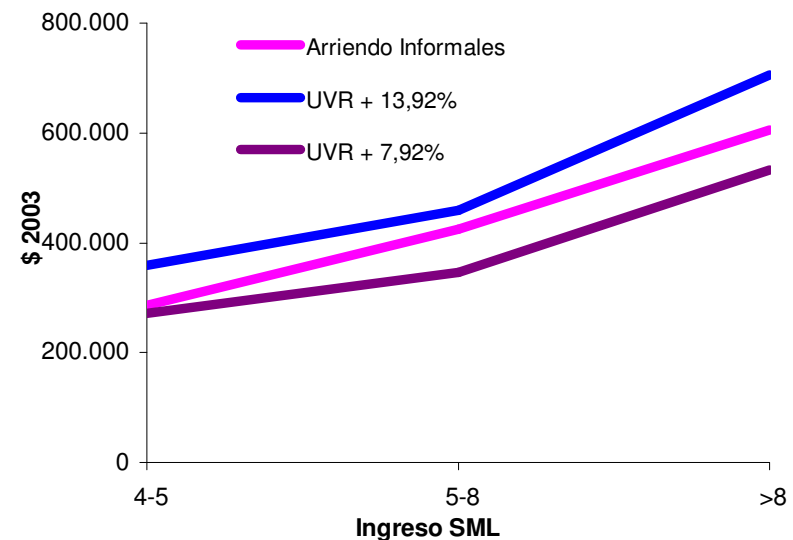
–El valor del arriendo es inferior a la cuota de amortización de un crédito, en especial para los segmentos altos.

Hogares arrendatarios urbanos informales sin capacidad de ahorro

Ingresos < 4 SML



Ingresos > 4 SML

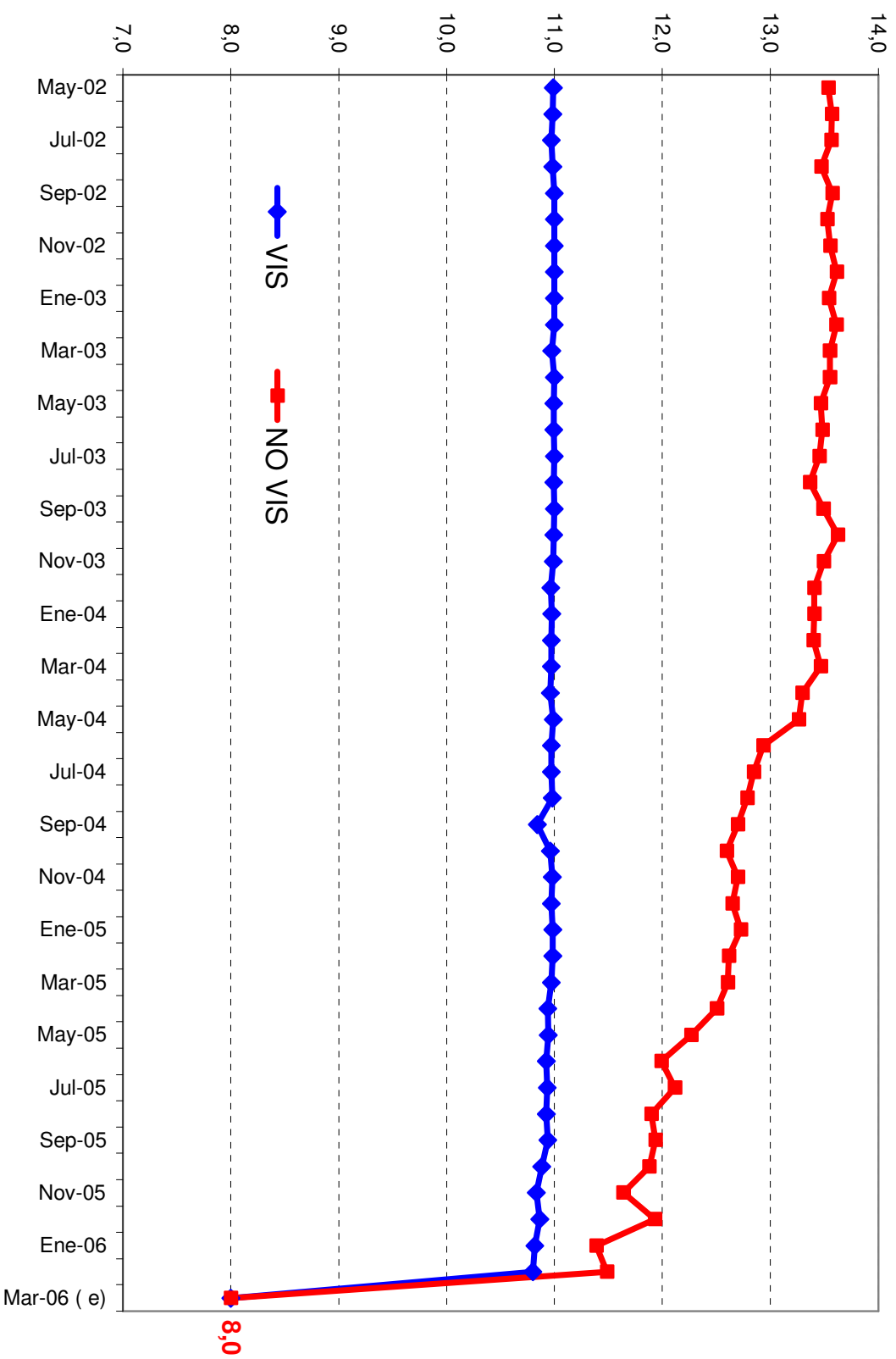


Crédito de vivienda

Factores que inciden en la oferta

- Rentabilidad de la operación crediticia
 - Tasas de interés de LP
 - Topes tasa de interés
 - Recuperación de garantías
 - Exenciones tributarias
- Estabilidad jurídica
- Bancarización
 - Ahorro programado.
 - Sistemas de información de comportamiento de pagos.

Crédito de vivienda Tasas de interés



Propuestas

Para toda la población:

- Cobertura sobre el riesgo país – Tasa de interés
- Incentivar ahorro programado
- Sistema de información de pagos de servicios públicos.
- Leasing habitacional
- Ampliar garantía FNG

Para hogares con ingresos inferiores a 1 SML

- Subsidios para vivienda usada y autoconstrucción.

• Para hogares con ingresos entre 1 y 3 SML

- Aumento monto subsidio para vivienda nueva

• Para hogares con ingresos superiores a 3

- Cobertura FNG pagada por el usuario.
- Mantener beneficios tributarios.