

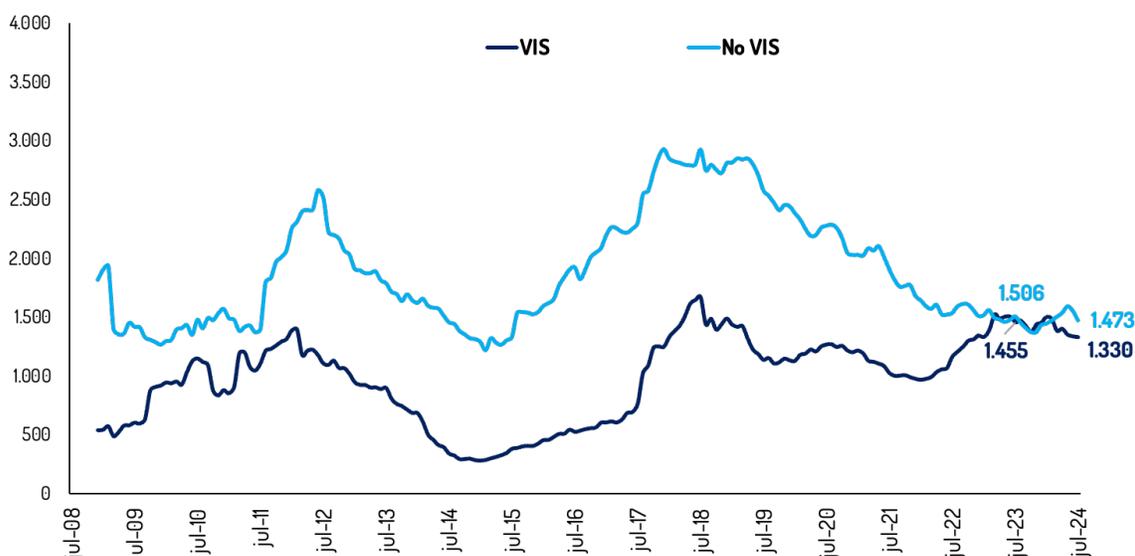


DOCUMENTO DE TRABAJO

ANÁLISIS DE LAS CAUSAS DE DESISTIMIENTOS EN CRÉDITOS DE VIVIENDA EN ANTIOQUIA

Según los últimos datos de CAMACOL, los desistimientos de vivienda nueva en Antioquia en julio de este año disminuyeron significativamente en el acumulado de doce meses (agosto 2023 – julio 2024), cuando totalizaron 2.803, comparado con el período acumulado anterior (agosto 2022 – julio 2023) cuando los desistimientos fueron de 2.961. Lo anterior significa una caída del 5,3%.

Gráfica 1. Desistimientos de vivienda en Antioquia (acumulado agosto 2023 - julio 2024)

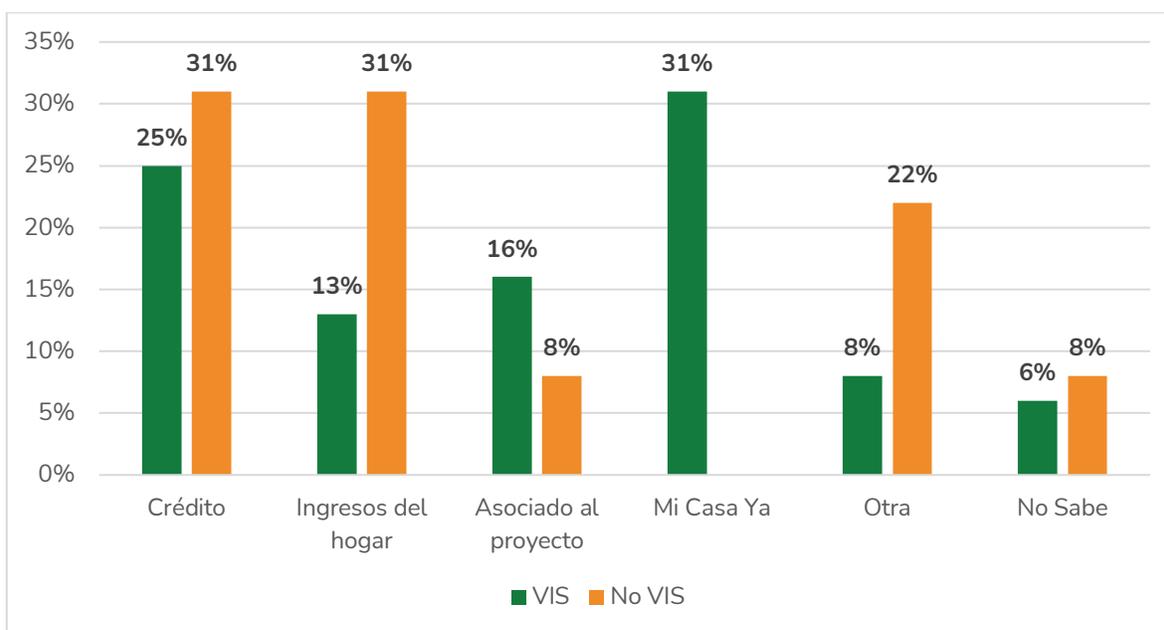


Fuente: Tomado de CAMACOL Antioquia (2024).

De acuerdo con los datos suministrados, la mayor caída de desistimientos de vivienda nueva en Antioquia se ha dado en el segmento de la vivienda VIS, que tuvo una caída del 8,5%, pasando de 1.455 en el período agosto 2022 – julio 2023, a 1.330 en el período agosto 2023 – julio 2024. En el caso del segmento de vivienda No VIS, la caída fue del 2,2%, pasado de 1.506 en el período agosto 2022 – julio 2023 a 1.473 de agosto 2023 a julio 2024.

En búsqueda de causas para esta caída es importante retomar uno de los estudios realizados por CAMACOL (2024) sobre causas de desistimientos en la compra de vivienda nueva. De acuerdo con el estudio desarrollado en el período octubre 2022 – noviembre 2023, las principales causas de desistimiento fueron las siguientes:

Gráfica 2. Principales causas de desistimientos en compra de vivienda nueva



Fuente: Construcción propia a partir de datos de CAMACOL (2024).

Al analizar los datos para el segmento de vivienda VIS, se observa que para el período estudiado las tres principales causas de desistimientos estaban asociadas al programa Mi Casa Ya del Gobierno Nacional (31%), seguido por el acceso al crédito hipotecario (25%) y factores asociados al proyecto inmobiliario (16%). Esto pone en el foco de acción la posibilidad de acelerar el programa de subsidios como uno de los factores que mayor explica el comportamiento en este segmento, y que explican en parte, las decisiones del Gobierno Nacional de preasignación de este subsidio para este tipo de vivienda y que dio inicio a comienzos de este año. Para el caso de la vivienda No VIS, las dos principales causas están relacionadas con los ingresos del hogar y el acceso al crédito con el mismo porcentaje (31%).

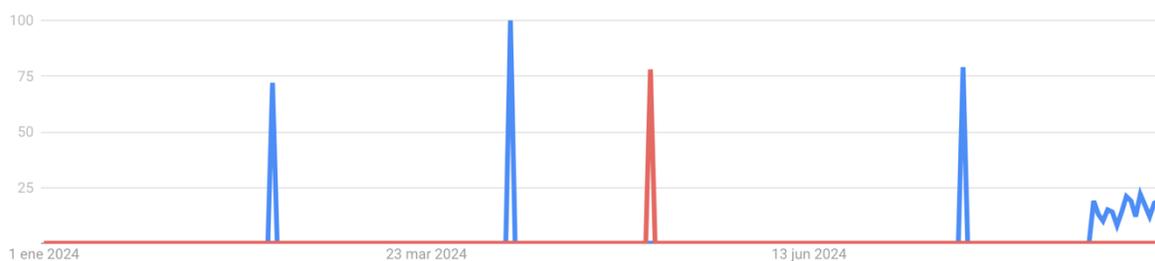


Para el caso del segmento de la vivienda VIS y profundizando en lo asociado a Mi Casa Ya, se encontró que los desistimientos de este Programa están principalmente relacionados con los rangos en los cuales se da el subsidio y los cambios del programa (31%), la demora en la asignación de los subsidios (30%), y la demora en obtener la puntuación y la certificación del SISBÉN IV (23%). Los temas mencionados anteriormente ponen el foco particular de análisis sobre la asignación de subsidios y las políticas nacionales, como principales determinantes de la dinamización del mercado de vivienda VIS, hipótesis que aún no puede determinarse con certeza, pero que de acuerdo con el contexto analizado puede explicar en parte el comportamiento reciente en los desistimientos.

Con el propósito de identificar las causas asociadas a los desistimientos en Antioquia, la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA desde su Gestión Social viene adelantando la construcción y el levantamiento de información primaria que permita desarrollar este ejercicio de manera interna en los procesos y acompañamiento que se llevan a cabo desde la Empresa. Mientras esto ocurre y se cuenta con un ejercicio más detallado de análisis de la información, es importante mencionar que en el Departamento se ha dado un comportamiento interesante en cuanto al aumento de búsquedas en la web sobre temas asociados a vivienda y créditos en lo que va corrido del año.

De acuerdo con Google Trends (2024), en la gráfica siguiente se resume el comportamiento de las búsquedas en la web asociada a “crédito vivienda” (línea azul) y “proyectos vivienda VIS” (línea roja).

Gráfica 3. Tendencias de búsquedas web asociadas al tema de créditos y proyectos vivienda VIS



Fuente: Tomado de Google Trends (2024).

En este ejercicio se observa que las búsquedas asociadas a “crédito vivienda” tuvieron un pico en la web en los meses de febrero, abril, julio y que en los últimos



días del mes de agosto han tenido un repunte en las búsquedas. Buscando razones asociadas, se observa que, en su mayoría, se refieren a fechas cercanas al corte y al anuncio de hogares beneficiados del programa Mi Casa Ya, sin que sea posible demostrarlo como su principal causa. Respecto a las búsquedas del concepto de “proyectos viviendas VIS” el pico de búsquedas se dio en el mes de mayo, coincidente con el primer desembolso del programa VIVA mi casa que tuvo sus primeras asignaciones en el mes de abril del presente año.

Por último, Google Trends (2024) también observa de manera importante el crecimiento de otras búsquedas relacionadas que van en un aumento, y que son significativas para el análisis, como se observa en la siguiente gráfica:

Gráfica 4. Búsqueda en aumento en Google Trends.

1	credito de vivienda para jovenes	Aumento puntual	⋮
2	simulador credito hipotecario bancolombia	+350 %	⋮
3	www.fna.gov.co factura de pago credito de...	+190 %	⋮
4	fna	+140 %	⋮
5	mi casa ya	+130 %	⋮

Fuente: Tomado de Google Trends (2024).

Como puede observarse hay un mayor número de búsquedas asociadas a categorías como “crédito de vivienda para jóvenes”, “simulador crédito hipotecario Bancolombia”, entre otros. Asimismo, aparecen búsquedas relacionadas con “FNA” y “Mi Casa Ya” posicionadas dentro de las de mayor crecimiento reciente.

De manera complementaria, es importante poner sobre la mesa el asunto de confianza en el sector, como otra de las posibles causas para la caída de los desistimientos. Según datos suministrados por la Encuesta de Opinión del Consumidor (EOC), por Fedesarrollo (2024), en julio de 2024 comparando el mes anterior, el Índice de Confianza al Consumidor – ICC subió en cuatro de las cinco ciudades principales del país, que puede explicar en parte que más personas estén



dispuestas a mantener sus compromisos de compra de vivienda nueva. Para el caso de Medellín, el índice de confianza mejoró en 3,2 puntos porcentuales.

Tabla 1. Evolución del ICC por ciudades.

Ciudad. Balance %	2023	2024	
	Julio	Junio	Julio
Bogotá	-14,1	-10,0	-4,2
Medellín	-32,2	-35,3	-32,1
Cali	-17,1	-8,3	-7,6
Barranquilla	-12,9	5,9	4,7
Bucaramanga	-11,4	-12,8	-11,5
Total	-17,4	-12,7	-9,0

Fuente: Encuesta de Opinión del Consumidor de FEDESARROLLO

Además, en julio de 2024, el índice de disposición a comprar vivienda nueva evidencia un incremento en la ciudad de Medellín, de 34,4 puntos porcentuales en comparación con el mes de junio, así como un incremento de 29,3 comparado con el mes de julio, pero del año inmediatamente anterior.

Tabla 2. Disposición a comprar vivienda por ciudades.

Ciudad. Balance %	2023	2024	
	Julio	Junio	Julio
Bogotá	-38,9	-46,9	-33,4
Medellín	-50,4	-55,5	-21,1
Cali	-30,6	-25,3	-22,6
Barranquilla	-45,6	-9,0	0,7
Bucaramanga	-23,1	-23,2	-16,6
Total	-39,7	-41,7	-26,6

Fuente: Encuesta de Opinión del Consumidor de FEDESARROLLO

Esto indica que hay una mejora de este indicador y de la disposición a compra de vivienda nueva por parte de los colombianos (FEDESARROLLO, 2024).

De esto puede desprenderse parte de la explicación que ha tenido el comportamiento del sector de la construcción dentro del Producto Interno Bruto –



PIB en el país durante el segundo trimestre del presente año. Según el DANE (2024), en el período abril – junio de 2024, el PIB del país creció un 2,1% comparado con ese mismo período del año anterior. Los sectores económicos que impulsaron el crecimiento en este segundo trimestre fueron las actividades artísticas, la agricultura y la administración pública con un 11,1%, 10,2% y 4,8% respectivamente.

El sector de la construcción, después de varios trimestres en descenso, tuvo una mejoría en el segundo trimestre, creciendo un 2,4% comparado con el mismo período del año anterior, lo que supone una señal alentadora para todo el ecosistema de la vivienda en el país. Incluso en la medición de año corrido el sector muestra un comportamiento positivo, con un crecimiento del 1,5% comparado con el año anterior, lo que claramente es un síntoma de la incipiente recuperación del mismo. Lo anterior, también se percibe en el hecho de que el crecimiento de la serie ajustada, es decir, la comparación del segundo trimestre del año versus el primero (abril-junio versus enero-marzo), fue del 0,9%, que si bien parece marginal, para las cifras que ha venido teniendo el sector son señales más que positivas.

Tabla 3. Tasas de crecimiento del PIB en Colombia en 2024-II (en volumen).

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024 pr-II / 2023 pr-II	2024 pr / 2023 pr	2024 pr-II / 2024 pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10,2	8,0	1,5
Explotación de minas y canteras	-3,3	-2,5	-0,9
Industrias manufactureras	-1,6	-3,6	-0,9
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	2,6	3,7	-0,9
Construcción	2,4	1,5	-0,9
Comercio al por mayor y al por menor	0,2	-0,3	-0,05
Información y comunicaciones	-1,9	-1,9	0,3
Actividades financieras y de seguros	1,4	-0,8	1,2
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,4



Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,2	0,2	0,4
Administración pública, defensa, educación y salud	4,8	5,1	1,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	11,1	9,5	3,5
Valor agregado bruto	2,3	1,6	0,1
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,3	0,4	-0,2
Producto Interno Bruto	2,1	1,5	0,1

Fuente: DANE (2024).

Para el caso de nuestro departamento, la apuesta decidida que tiene la Gobernación de Antioquia por la vivienda es un síntoma de plena confianza en el sector de la construcción que ya comienza a detonar buenos resultados y que garantiza un espaldarazo a las decisiones de inversión de los municipios en vivienda y de las familias en comprar casa nueva. De esta manera, vale la pena destacar dos grandes componentes de esta apuesta:

Recursos complementarios

Con el liderazgo de VIVA se viene adelantando la asignación de recursos complementarios a los subsidios que garantizan el cierre financiero y el desembolso de créditos para la compra de vivienda VIS y VIP para las familias del departamento. En los últimos tres años, este programa que tiene recursos asignados por \$38.587 millones, ha desembolsado \$9.478 millones durante el presente año, superando en más de 330% los desembolsos del año anterior, beneficiando a 1.219 hogares. A esta cifra se suma un total de 731 asignaciones que están en estudio y aprobación para desembolso. Este comportamiento ha permitido aumentar las señales positivas a todo el ecosistema de vivienda del departamento, fortaleciendo una respuesta institucional articulada para dinamizar el sector.

La vivienda en la agenda pública del departamento

El Gobierno departamental se ha trazado una inversión histórica para el cuatrienio 2024-2027, puesto que , a través de VIVA, tiene como meta un total de 170 mil soluciones de vivienda entre vivienda nueva, mejoramiento de viviendas y titulaciones y legalización de edificaciones. Sin embargo, un ingrediente especial de esta meta es la invitación que de forma permanente y articulada se hace a todo el ecosistema institucional y de actores que hacen parte del sector, puesto que el reto es que exista una movilización colectiva en torno a esta meta.



Gracias a esta visión colectiva, según cifras preliminares, se podrán movilizar en la economía regional cerca de 10,1 billones de pesos, precisamente por los encadenamientos productivos que genera el sector de la construcción y vivienda, lo que claramente podrá generar impactos sinérgicos, no solo en avanzar decididamente en el cumplimiento de la meta de tener un déficit habitacional cero en el 2040; también en un aporte concreto a la reactivación económica con el impulso a un sector que promueve la creación de empleo.

En esa línea, como un botón de muestra de la articulación que busca la Gobernación con el liderazgo de VIVA, se puede destacar el programa de mejoramientos Viva Mi Casa – Tu casa Mejorada, como una innovación en cuanto a los principios de concurrencia y subsidiariedad, puesto que desde VIVA se garantizan recursos adicionales a los subsidios desembolsados por el Gobierno Nacional a través de las Cajas de Compensación y el sector privado, que impactan directamente la disposición de gasto de las familias en sus viviendas, y por lo tanto facilitan las decisiones de compra y adecuación de sus viviendas.

Asimismo, se puede destacar el modelo integral que se desarrolla desde VIVA en el que, a través de mecanismos de coordinación interinstitucional, se facilita el acceso al crédito hipotecario de las familias antioqueñas. En este modelo hay aportes municipales, departamentales y familiares, que van desde el lote para la construcción de la vivienda, el urbanismo, el ahorro programado de las familias, recursos para el cierre financiero. Esto, en complementariedad con la asignación anticipada de subsidios nacionales, facilita el acceso a la vivienda con criterios de asequibilidad y eficiencia. Este modelo es posible a la integración de las capacidades y alianzas con Municipios, el Fondo Nacional del Ahorro, la Fiduciaria Central, el Instituto para el Desarrollo de Antioquia y VIVA.

De esta manera, también se logran enviar mensajes y señales al mercado y a las instituciones del ecosistema de vivienda de Antioquia, del liderazgo de la Gobernación y de VIVA en continuar impulsando y tomando decisiones públicas que faciliten y mantengan el despertar reciente del sector de la construcción y la vivienda. Para ello, también se ha propuesto construir de manera conjunta un termómetro de la vivienda que permita contar todas las acciones encaminadas a hacer de este sector el gran protagonista de la reactivación económica y de la acción pública colectiva por el bienestar de los antioqueños.



Referencias

- CAMACOL. (2024). Tendencias de la construcción. Economía y coyuntura sectorial. Edición 27, Enero 2024.
- CAMACOL Antioquia. (2024). Coordinada Urbana. Análisis acumulado de desistimientos de vivienda nueva en Antioquia.
- DANE (2024). Boletín técnico Producto Interno Bruto (PIB) II trimestre preliminar. Recuperado de: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>
- FEDESARROLLO. (2024). Encuesta de Opinión del Consumidor, Julio de 2024, Boletín No. 273.
- Google Trends. (2024). Google Trends. Obtenido de Explorar credito vivienda y proyecto vivienda VIS: <https://trends.google.es/trends/explore?date=2024-01-01%202024-08-27&geo=CO-ANT&q=credito%20vivienda,proyectos%20viviendas%20vis&hl=es>

Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat – VIVALB Dirección Vivienda y Hábitat – VIVA

Fecha de elaboración: 31/08/2024

Elaboraron: Sergio Tobón, Economista y Katerine Naranjo, Estadística. Centro de Pensamiento VIVALAB.

Revisó: Marcela Vergara. Coordinadora Centro de Pensamiento VIVALAB y Gestión Social.