Descargar (Documento actualizado el 26/01/2024)

Autor o Editor
Meneses-González, María Fernanda
Sánchez, 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
Martes, 9 de enero de 2024

En este Informe especial se analiza la dinámica del mercado inmobiliario en Colombia y del crédito hipotecario, con el propósito de identificar fuentes potenciales de riesgo 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 macroeconómico que presenta una desaceleración en la actividad económica, unos niveles decrecientes pero aún altos de inflación, condiciones de asignación de créditos más restrictivas en relación con 2022, y un contexto sectorial caracterizado por la existencia de nuevos criterios para la asignación de subsidios de vivienda, se concluye a través de los resultados del presente informe que el mercado de vivienda continúa evidenciando un bajo dinamismo. Las ventas de vivienda nueva continúan evidenciando reducciones, las unidades disponibles para la venta de vivienda nueva aumentaron, al tiempo que la confianza de los consumidores en el sector registró una caída y los desistimientos en las compras crecieron. Lo anterior contribuyó a que los precios y las unidades vendidas presentaran reducciones, comportamiento que se encuentra en línea con los descensos y más recientes estabilizaciones en los precios de inmuebles a nivel internacional. Por el contrario, el mercado de arriendos exhibe un mayor dinamismo: los precios de los arriendos han venido en aumento mientras que el tiempo para arrendar un inmueble ha disminuido para varios estratos en las tres ciudades principales. A pesar del aumento en los indicadores de riesgo de los establecimientos de crédito en el mercado inmobiliario, existen algunos mitigantes como: i) por entidad no se encuentran altas exposiciones al sector económico de la construcción, ii) los créditos hipotecarios están atados en su mayoría a tasa fija y a plazos largos, mientras que los créditos a tasas variables no registran deterioros significativos, iii) de acuerdo con el Reporte de Estabilidad Financiera – Segundo Semestre de 2023 el endeudamiento de los hogares se estabilizó durante 2023, y iv) el indicador de cubrimiento de la cartera vencida de vivienda es alto.