

AVANCES REGULATORIOS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

7° FORO DE VIVIENDA

DAVID SALAMANCA ROJAS

ABRIL DE 2016



CONTENIDO



- 1. Síntesis principales recomendaciones (M. Lea – Gómez, Higuera)**
- 2. Reflexiones iniciales**
- 3. Regulación reciente:**
 - Seguros asociados a créditos con garantía hipotecaria o leasing habitacional (SACH)
 - Programa FRECH
 - Activos inmobiliarios – Fondos de Capital Privado y AFP
 - Bonos hipotecarios

CONTENIDO



- 1. Síntesis principales recomendaciones (M. Lea – Gómez, Higuera)**
2. Reflexiones iniciales
3. Regulación reciente:
 - Seguros asociados a créditos con garantía hipotecaria o leasing habitacional (SACH)
 - Programa FRECH
 - Activos inmobiliarios – Fondos de Capital Privado y AFP
 - Bonos hipotecarios

Principales recomendaciones

-Michael Lea-



- Colombia cumple varios requisitos para aumentar el nivel actual de la financiación hipotecaria, respecto al PIP.
- La pobreza y la informalidad constituyen los principales obstáculos para lograr el objetivo anterior.
- Menores tasas asociadas a los créditos hipotecarios y mayores niveles efectivos de LTV, pueden expandir la financiación de vivienda en el sector formal.
- Optimización de los mecanismos existentes para la ejecución de las garantías hipotecarias, reduciendo la duración del proceso.
- Para el sector informal se deben desarrollar productos alternativos que atiendan las características de la población de menores ingresos.

Principales recomendaciones

-Hernando Gómez / Laura Higuera-



- Flexibilización de criterios para definir núcleo familiar para otorgar financiación conjunta
- Disminución de costos de transacción asociados a la operación hipotecaria
- Mecanismos alternativos de ejecución al judicial
- Impulso al uso de escrituras de fideicomiso (trust deeds)
- Financiación que se ajuste mejor a las características del cliente (modalidad y LTV del crédito)
- Medidas para expandir financiación a nuevos clientes: personas en el exterior, pensionados.
- Mayor uso de leasing para sectores informales
- Flexibilización en plazos de amortización de la deuda (quincenal, diario)
- Desarrollo de seguros hipotecarios

CONTENIDO



1. Síntesis principales recomendaciones (M. Lea – Gómez, Higuera)
- 2. Reflexiones iniciales**
3. Regulación reciente:
 - Seguros asociados a créditos con garantía hipotecaria o leasing habitacional (SACH)
 - Programa FRECH
 - Activos inmobiliarios – Fondos de Capital Privado y AFP
 - Bonos hipotecarios
4. Conclusiones

Reflexiones iniciales



La regulación reciente, tiene como propósito general la creación de herramientas que permitan continuar en la senda del desarrollo de políticas de vivienda que estimulen no solo la profundización del mercado de financiación inmobiliaria, sino el crecimiento económico en general, a partir de los siguientes aspectos específicos:

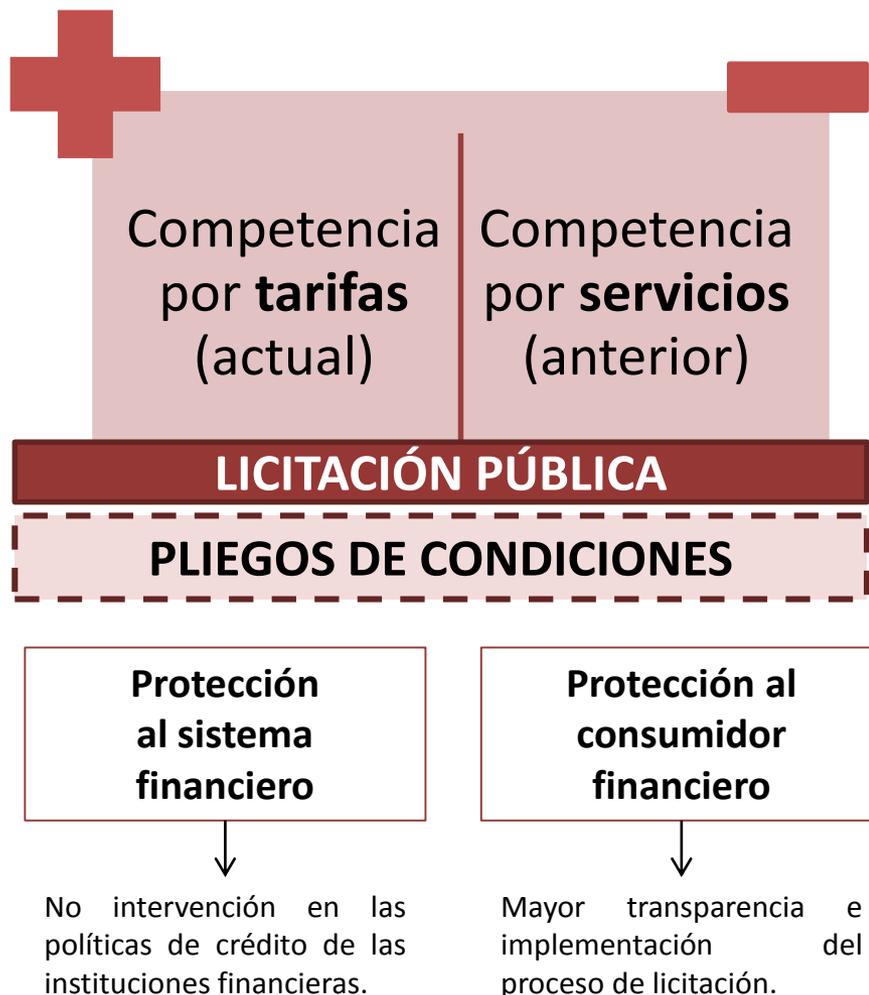
- **Expansión de la oferta de financiación de vivienda hipotecaria y la ampliación de la población que accede a créditos hipotecarios** (programa FRECH)
- **Mecanismos para optimizar los costos asociados a los créditos hipotecarios** (seguros asociados a créditos hipotecarios y leasing habitacional)
- **Cobertura de instrumentos emitidos para la financiación de vivienda hipotecaria** (prórroga garantías bonos hipotecarios y títulos emitidos en titularizaciones)
- **Adopción de medidas que viabilizan la profundización de la oferta de clientes y productos referidos a activos inmobiliarios** (modificación regímenes de inversión fondos de capital privado – AFP).

CONTENIDO



1. Síntesis principales recomendaciones (M. Lea – Gómez, Higuera)
2. Reflexiones iniciales
3. **Regulación reciente:**
 - Seguros asociados a créditos con garantía hipotecaria o leasing habitacional (SACH)
 - Programa FRECH
 - Activos inmobiliarios – Fondos de Capital Privado y AFP
 - Bonos hipotecarios

Seguros asociados a créditos con garantía hipotecaria o leasing habitacional (SACH)



Decreto 673/14 (art 2.36.2.1.1 y siguientes del Decreto 2555/2010)

- **Transparencia en cobros al deudor:** Prohibición de remuneraciones a favor de la institución financiera asociadas a la contratación del seguro.
- **Competencia en la contratación:** Igualdad y suficiencia de la información suministrada por los contratantes a las aseguradoras interesadas en licitar. Precio como única variable de adjudicación.

Seguros asociados a créditos con garantía hipotecaria o leasing habitacional (SACH)



Impacto:

14 de las 20 contrataciones realizadas con posterioridad a la expedición del decreto 673/14 muestran una reducción en la tasa del seguro (tanto en vida como en terremoto)*

Revisión del mecanismo de contratación – Agenda URF 2016:

- Abril: a comentarios del público
- Mayo: a expedición

Principales temas a revisar:

- Costo del recaudo y desagregación del mismo en extracto: costo propuesto por el banco que licita debe tener correspondencia con el servicio prestado.
- Requisitos habilitantes para las aseguradoras.
- Revelación de resultados de la subasta.
- Tiempo máximo de cobertura de la subasta (2 años actual).

CONTENIDO



1. Síntesis principales recomendaciones (M. Lea – Gómez, Higuera)
2. Reflexiones iniciales
3. **Regulación reciente:**
 - Seguros asociados a créditos con garantía hipotecaria o leasing habitacional (SACH)
 - **Programa FRECH**
 - Activos inmobiliarios – Fondos de Capital Privado y AFP
 - Bonos hipotecarios

Programa FRECH



Herramienta contracíclica que busca impulsar la demanda de vivienda. En sus etapas III y IV está referida a:

Decreto 701 de 2013: Establece coberturas de tasa de interés para la financiación de vivienda nueva a través de créditos y contratos de leasing habitacional

Decreto 2500 de 2015: Crea una cobertura de tasa de interés para créditos destinados a la adquisición de vivienda urbana NO VIS, en el marco del Plan de Productividad y Empleo PIPE 2.0

Impacto de la inversión en programas de vivienda

Tabla 3. Impacto sobre la economía por cada billón de pesos del presupuesto nacional invertido en vivienda

Concepto	Vivienda VIP		Vivienda VIS	Vivienda no VIS
	Gratis	Subsidio en la tasa		
		5 puntos	5 puntos	3 puntos
Valor de la vivienda (miles de pesos)	41.000	41.265	79.583	135.000
Subsidio en la tasa de interés para vivienda - FRECH (millones de pesos)	41,0	8,0	14,7	15,0
Número de viviendas por billón de pesos con recursos públicos	24.390	125.000	67.922	67.114
Tamaño de la inversión (millones de pesos)	1.000.000	5.158.125	5.405.405	9.060.390
Efecto Fiscal por vigencia (millones de pesos)	1.000.000	142.857	142.857	143.672
Impacto en crecimiento de la economía	0,29	1,1	1,2	2,05

Fuente: Dirección de Estudios Económicos, DNP, 2015.

Cobertura vivienda urbana NO VIS (Decreto 2500 de 2015)



PROPÓSITO

Impulsar el sector de la construcción, promover el empleo y dinamizar la economía por medio de instrumentos para el sector de vivienda urbana

50.000 coberturas para viviendas urbanas ubicadas entre 135 smmlv y 335 smmlv en dos periodos: 1°ene/16 al 31 dic/16 y 1°ene/17 al 31 dic/17

Cobertura del 2,5 puntos liquidados sobre el saldo del crédito o del contrato de leasing habitacional, durante los primeros 7 años de su vigencia

REQUISITOS

Adquirir un crédito o contrato de leasing habitacional para financiar el acceso a una vivienda urbana

No haber sido beneficiario de los programas FRECH I, FRECH II, FRECH III, VIPA y Mi casa ya

No se exigirá que la vivienda nueva sea la primera vivienda ni existen restricciones atadas a los ingresos del beneficiario

CONTENIDO

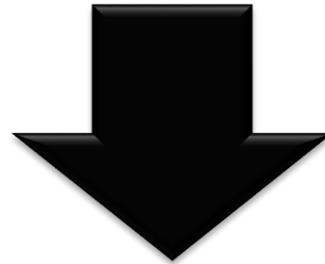


1. Síntesis principales recomendaciones (M. Lea – Gómez, Higuera)
2. Reflexiones iniciales
3. **Regulación reciente:**
 - Seguros asociados a créditos con garantía hipotecaria o leasing habitacional (SACH)
 - Programa FRECH
 - **Activos inmobiliarios – Fondos de Capital Privado y AFP**
 - Bonos hipotecarios

Activos inmobiliarios – Fondos de Capital Privado (Decreto 1403 de 2015)



Se permite a los FONDOS DE CAPITAL PRIVADO realizar inversiones en activos del **sector inmobiliario** hasta por el 100% del valor del fondo.

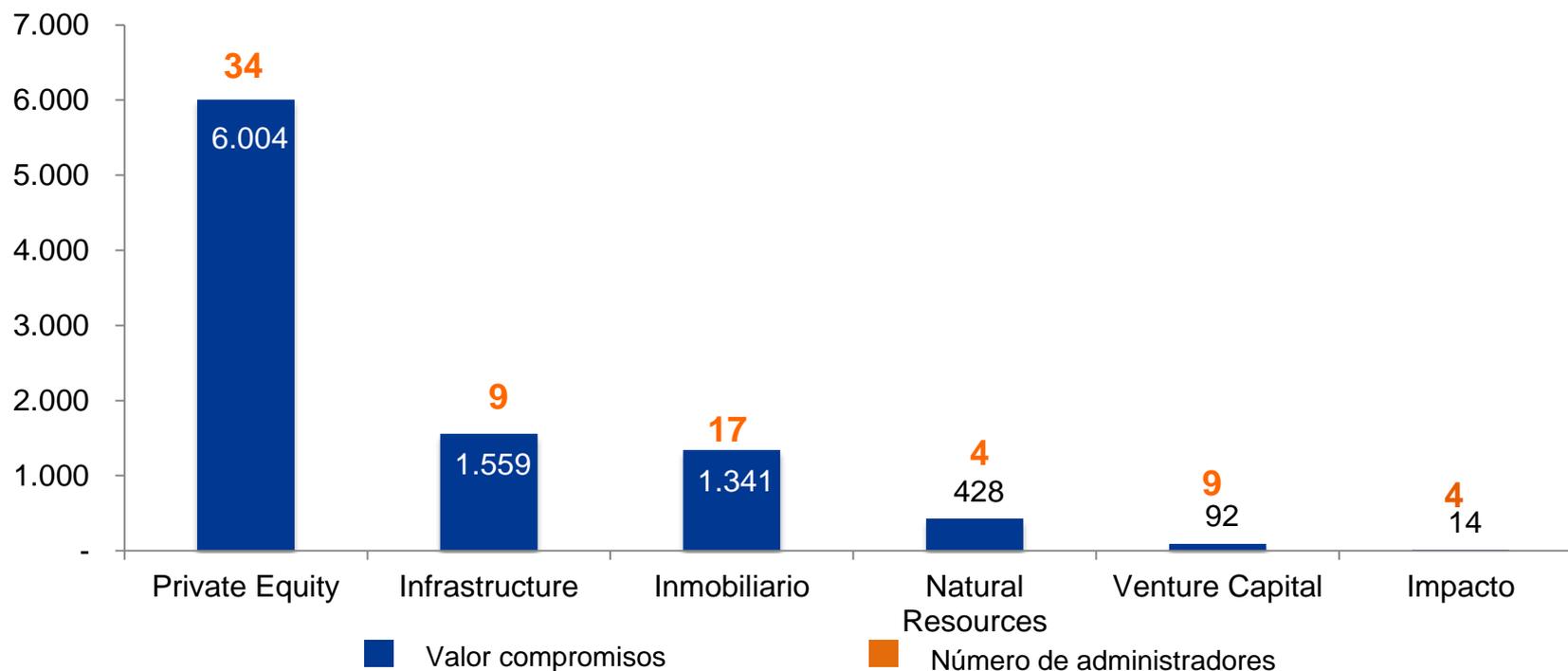


FINALIDAD

Facilitar la inversión en activos inmobiliarios a través de un vehículo más flexible y especializado, con gestión profesional no vigilada, acorde con las necesidades y objetivos de inversión de inversionistas institucionales, locales y extranjeros.

La industria de Fondos de Capital Privado en Colombia

Compromisos de Capital (USD MM)

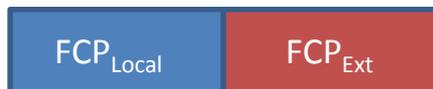


Fuente: ColCapital

Los FCP tienen compromisos de capital en proyectos de infraestructura e inmobiliarios por USD 2.900 millones, los cuales representan el 30% del valor total de la inversión a través de estos vehículos en el país.

Activos inmobiliarios - Inversión de los fondos de pensiones y cesantías

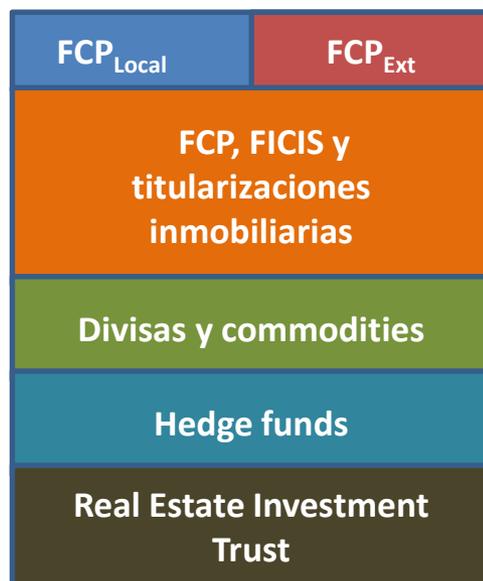
Fondos de capital privado



Portafolio	Moderado y Cesantías largo plazo	Mayor riesgo
Límite	10%	15%

Se excluyen FCP con subyacente inmobiliario

Activos Alternativos



Portafolio	Moderado y Cesantías largo plazo	Mayor riesgo
Límite	20%	25%

Se incluyen dentro de los activos de naturaleza alternativa, aquellos con subyacente inmobiliario

Proyecto de decreto en trámite

Se crea la clasificación de inversiones de naturaleza alternativa para evitar que instrumentos con riesgos diferentes (tales como activos con subyacentes inmobiliarios) sean tratados como activos tradicionales

CONTENIDO

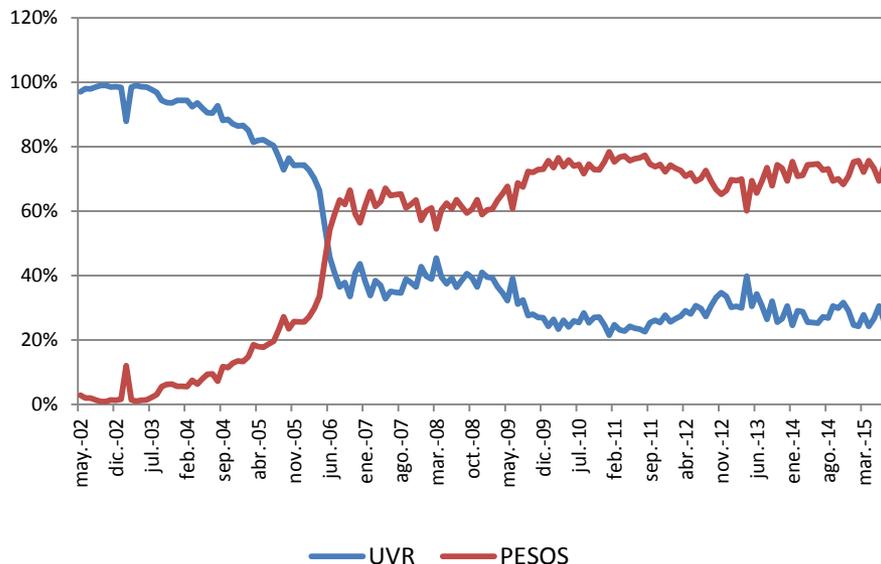


1. Síntesis principales recomendaciones (M. Lea – Gómez, Higuera)
2. Reflexiones iniciales
3. **Regulación reciente:**
 - Seguros asociados a créditos con garantía hipotecaria o leasing habitacional (SACH)
 - Programa FRECH
 - Activos inmobiliarios – Fondos de Capital Privado y AFP
 - **Bonos hipotecarios**

Bonos hipotecarios (Decreto 353 de 2016)

La Ley 1753/15 del PND autorizó a los establecimientos de crédito la emisión de bonos hipotecarios en cualquier denominación.

Gráfica 1. Desembolsos de créditos hipotecarios por Tipo de denominación.



- Actualmente hay más emisiones en pesos que en UVR
- Se requiere profundizar y dinamizar el mercado de bonos hipotecarios



El Decreto homogeneiza el tratamiento para la emisión y colocación de los bonos hipotecarios denominados en pesos y en UVR.

Bonos hipotecarios (Decreto 2215 de 2015)



La Ley 546 de 1999 dispone que el Gobierno determina los términos y condiciones para el otorgamiento de garantías sobre los bonos hipotecarios destinados a la financiación de cartera VIS subsidiable y los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, emitidos por establecimientos de crédito

Este Decreto amplía el plazo para el otorgamiento de tales garantías, hasta el **31 de diciembre de 2018**.

AVANCES REGULATORIOS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

7° FORO DE VIVIENDA

DAVID SALAMANCA ROJAS

ABRIL DE 2016

