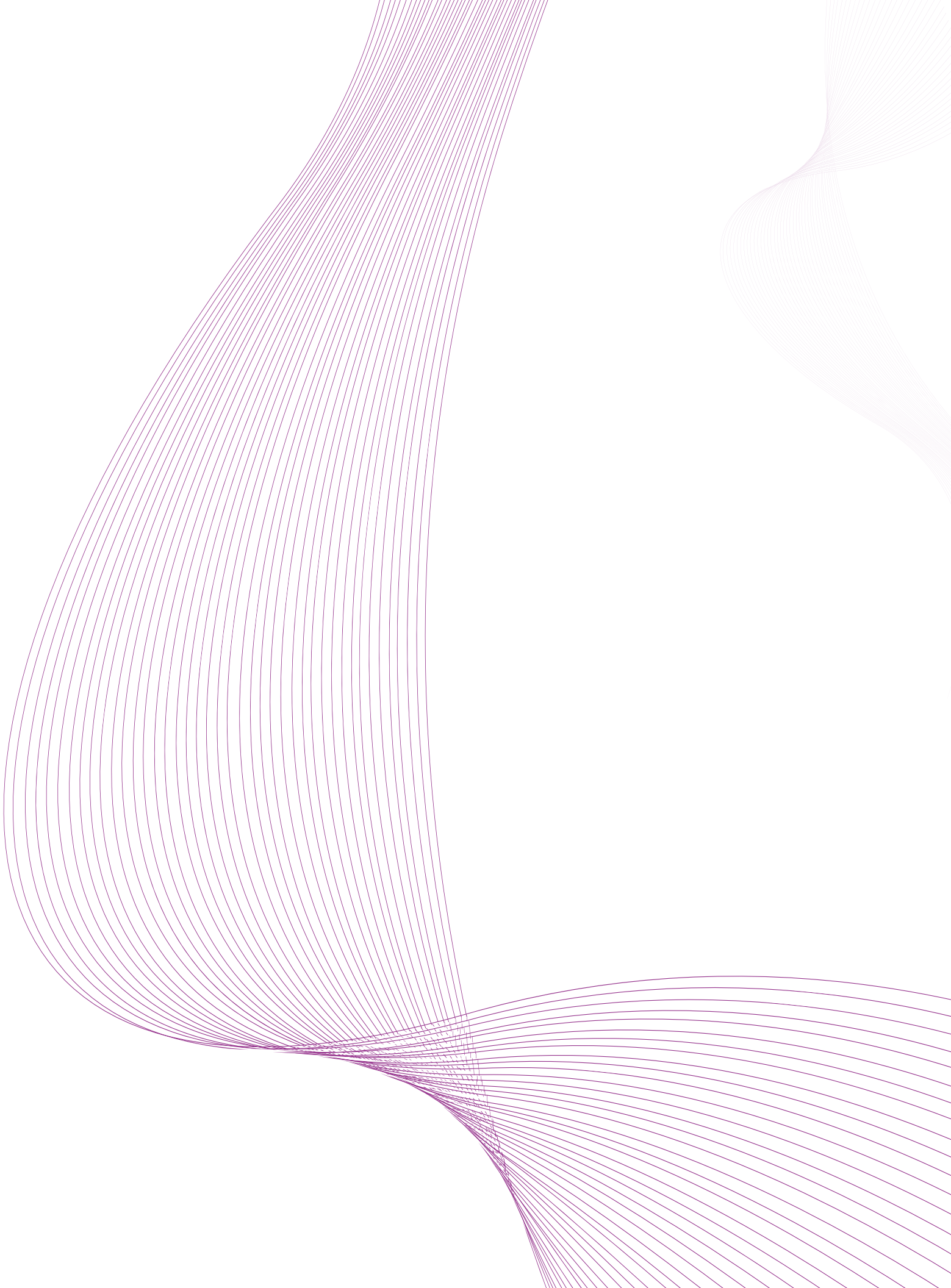




Indicadores de crédito en Colombia

Santiago Rodríguez Raga, Ph.D.
Profesor Universidad de los Andes





El crédito de vivienda a la mano de todos

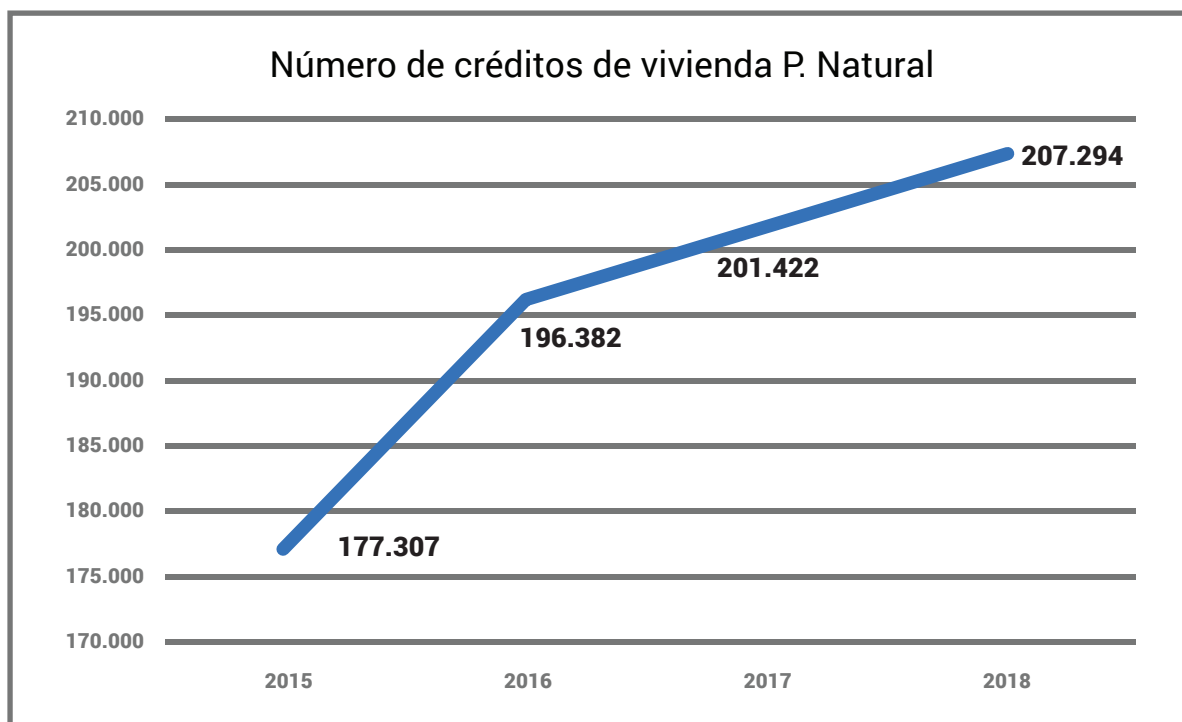
Recientemente en el crédito de vivienda se mencionan diferentes situaciones, como un desinterés en tener vivienda propia y por ende de solicitar créditos de vivienda, especialmente en los millennials, así como una dificultad por parte de los hogares de menores condiciones económicas, para acceder a este tipo de préstamos.

Para esta entrega del Newsletter, se analiza de una parte la evolución del crédito de vivienda en Colombia para los últimos cuatro años y, por otra parte, el acceso real a este tipo de créditos para la población colombiana desde el 2018. Para esto, se tomaron todas las operaciones de crédito registradas en Datacrédito-Experian para las ventanas de tiempo estudiadas*. Es importante destacar, la relevancia del concepto de vivienda propia en las personas, pues ésta se considera como un elemento de seguridad y estabilidad. Además, el crédito es el medio para lograr ese sueño y para transformar el entorno y la calidad de vida de los colombianos.

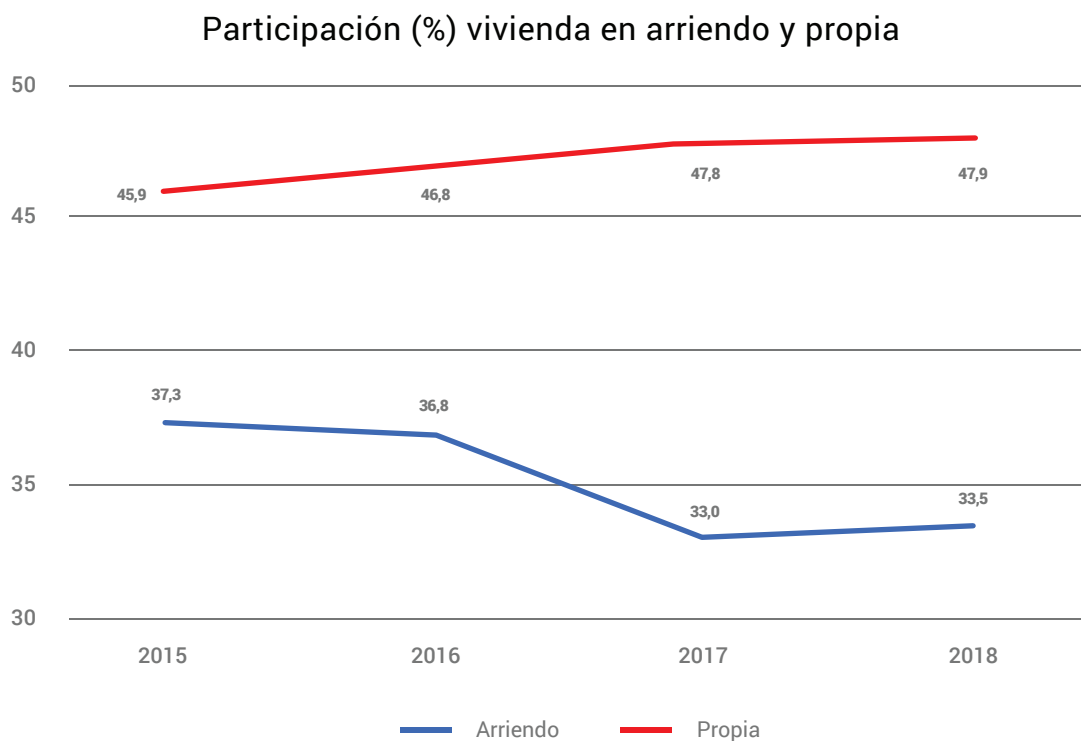
La evolución y el acceso al crédito de vivienda en Colombia

En este capítulo se analiza la evolución del número de nuevos créditos de vivienda de la base de datos de Datacrédito-Experian, así como la evolución de la participación de viviendas en arriendo y propias en Colombia. Como ventana de tiempo utilizada, se toman los últimos cuatro años completos, es decir del 2015 al 2018.

La gráfica presenta el número de créditos de vivienda por año, donde es evidente una tendencia creciente, pasando de 177.307 operaciones para el 2015, a 207.294 para el año 2018. Este incremento para el periodo completo es del 17%, con un promedio anual de 5,3%. Estas cifras muestran la positiva evolución en el crédito de vivienda para los últimos años en Colombia.



A partir de los datos del DANE, se presenta la participación entre la vivienda propia, totalmente paga o que se está pagando y la vivienda en arriendo para el periodo 2015-2018. La gráfica muestra que la tenencia de vivienda propia se encuentra alrededor del 50% de los hogares, con una tendencia creciente, desde un 45,9% para el 2015 hasta el 47,9% para diciembre de 2018. De manera contraria, los hogares que viven en arriendo han disminuido en participación, pasando del 37,3% al 33,5% para el año 2018 en Colombia.



Las dos gráficas anteriores demuestran la tendencia positiva de los hogares colombianos para obtener una vivienda propia, mediante el uso creciente de créditos de vivienda.

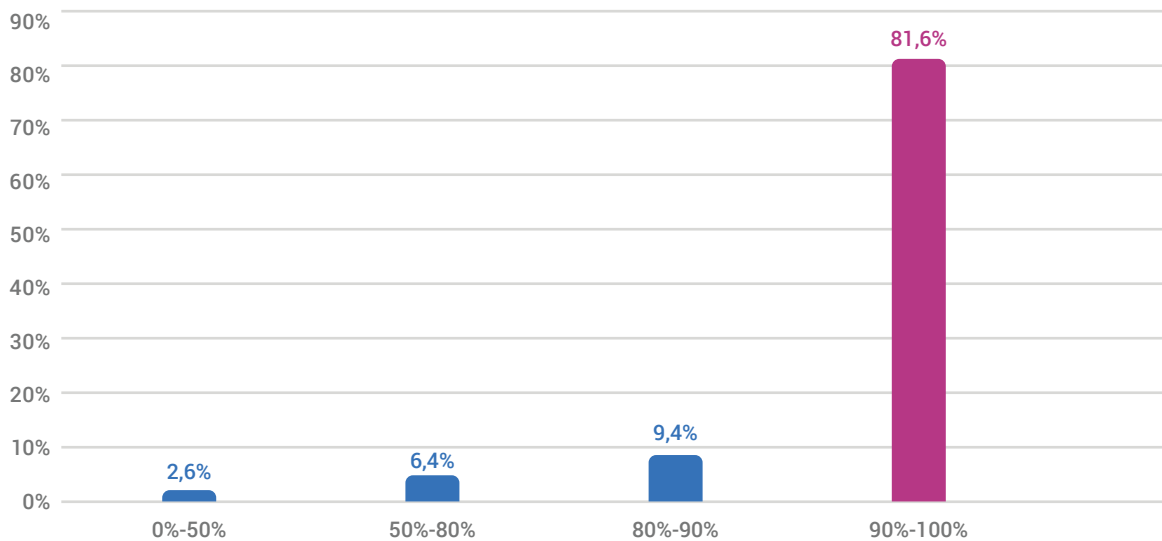
* Incluye operaciones de crédito y de leasing habitacional.

La radiografía del crédito de vivienda en el país

En el Newsletter también se revisa el acceso de las personas naturales al crédito de vivienda, analizando las operaciones para diferentes variables como la ruralidad de los municipios donde se otorga el crédito, el estrato, el ingreso y edad del solicitante, la región geográfica, entre otros. Así mismo, se revisa en mayor profundidad tanto el acceso de las personas que viven en municipios más rurales, como el acceso de las personas por estrato. El periodo analizado comprende de enero de 2018 a junio de 2019.

1 de cada 5 créditos de vivienda es para la población rural

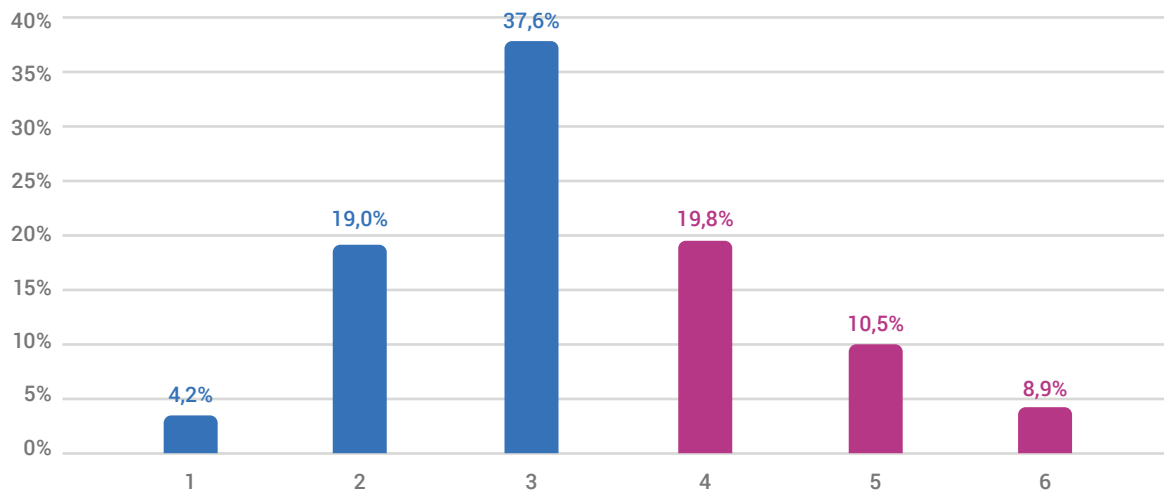
Distribución por ruralidad



Aún cuando el porcentaje más alto (81,6%) de créditos se otorga en las grandes ciudades, 1 de cada 5 créditos está dirigido a personas de las zonas más rurales. Esto indica que sí existe acceso al crédito de vivienda en los municipios considerados más rurales, permitiendo la adquisición del bien de mayor importancia para las personas.

El sueño de tener vivienda propia es posible, independiente del nivel socioeconómico de las personas

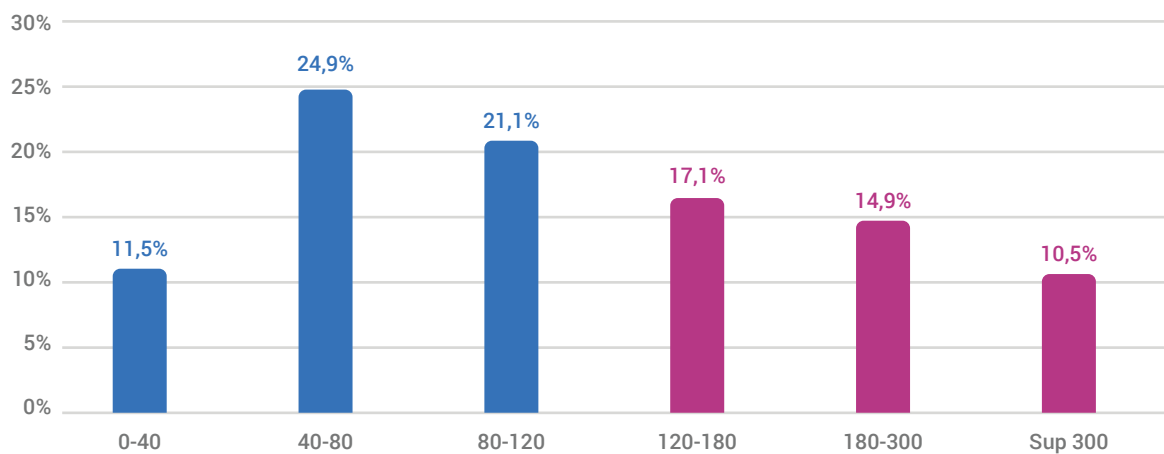
Distribución por estrato



La gráfica muestra el gran acceso que tienen los estratos 1, 2 y 3 donde se encuentra el 60,8% de las nuevas operaciones de crédito de vivienda en el periodo enero 2018 a junio 2019.

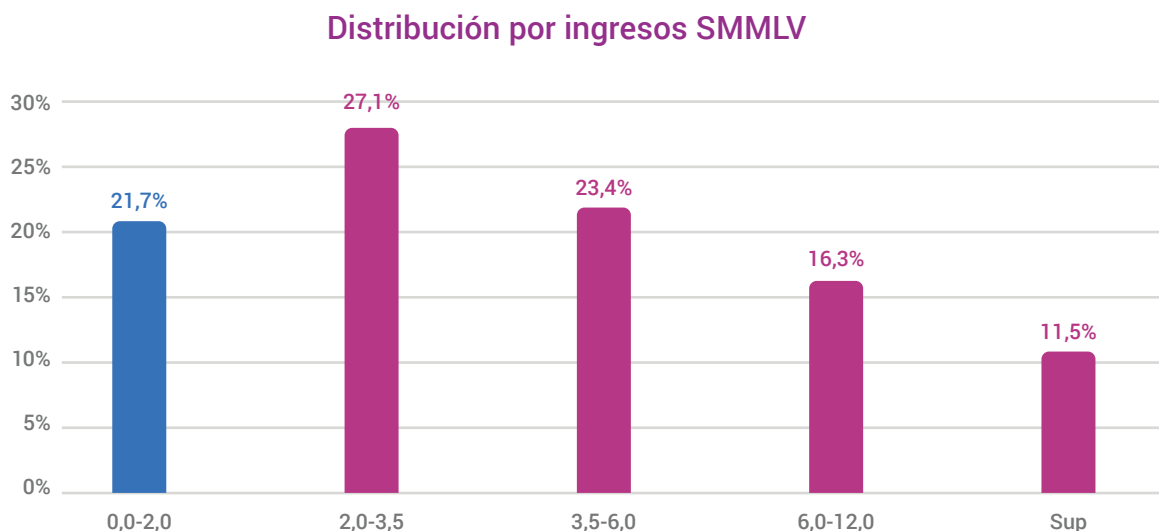
El subsidio: aliado de la significativa participación del crédito de bajo monto

Distribución por Vr crédito SMMLV



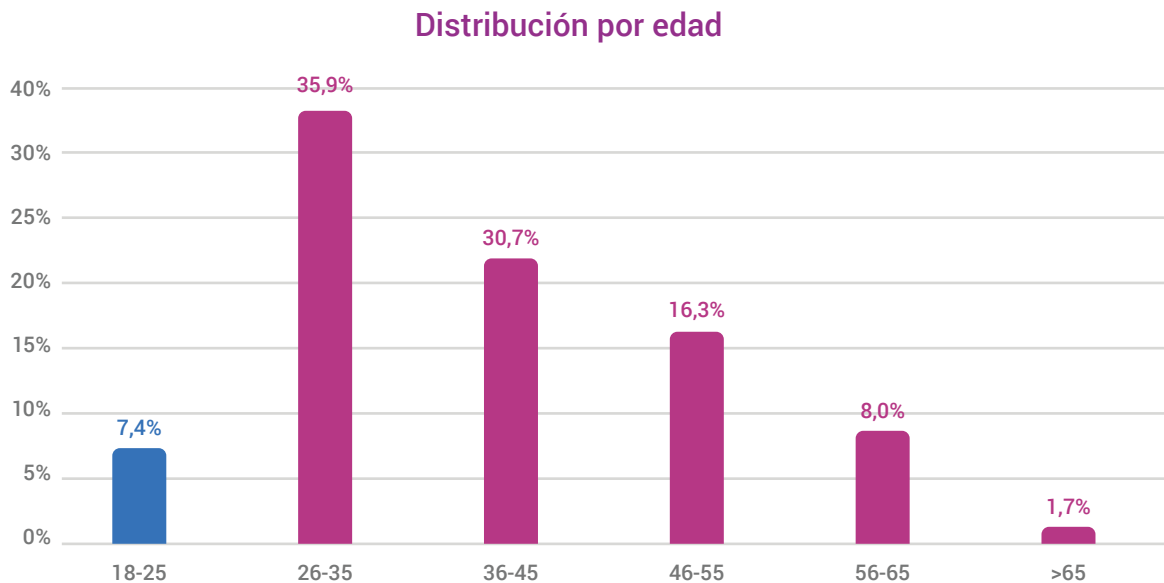
En concordancia con lo anterior y analizando las operaciones de acuerdo con el valor de los créditos otorgados en la ventana de tiempo, valores expresados en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), se evidencia una alta participación de los rangos más bajos. El 57,5% de las operaciones para crédito de vivienda se ubicaron por debajo de los 120 SMMLV, es decir con valores menores a los 100 millones de pesos. **Prácticamente 3 de cada 5 préstamos se entrega a las personas que solicitan menores montos de préstamos.** Cabe resaltar que gran parte de estos tres primeros rangos de valor del crédito (0-40, 40-80 y 80-120), corresponden a la vivienda de interés social (VIS). De esta manera, parte de la población logra su vivienda propia con la ayuda del crédito de vivienda, sumado a los subsidios entregados en desarrollo de la política pública.

El 21% de los créditos de vivienda es para personas con ingresos menores a los 2 SMMLV



Revisando la participación de las operaciones según el ingreso del solicitante, 1 de cada 5 préstamos va dirigido a personas con ingresos inferiores a los 2 SMMLV. Esta cifra del 21,7% demuestra que sí existe acceso al crédito de vivienda para la población de menores ingresos y les permite contar con una vivienda propia. Es de anotar que la vivienda es un activo de alto valor económico, por lo tanto, el nivel de ingreso determina el valor de la vivienda.

Los millennials sí están interesados en tener vivienda propia: 2 de cada 3 créditos de vivienda son para ellos

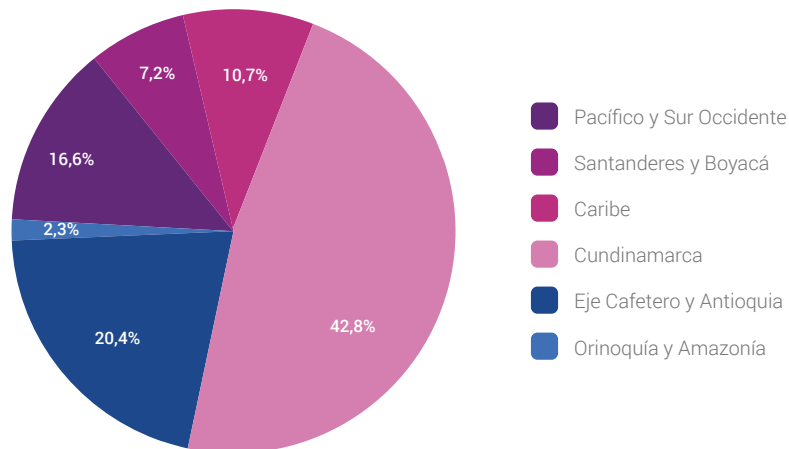


La gráfica presenta la participación por rango de edad de las operaciones destinadas al crédito de vivienda. Los dos principales rangos de edad son, el de 26 a 35 años con el 35,9% y el de 36 a 45 años con el 30,7%. Esto indica que este grupo conformado principalmente por millennials, tiene acceso a este tipo de créditos y sí está interesado en adquirir vivienda propia. También, se destaca el rango de menor edad (18-25), que cuenta con el 7,4% de las operaciones destinadas al crédito de vivienda.



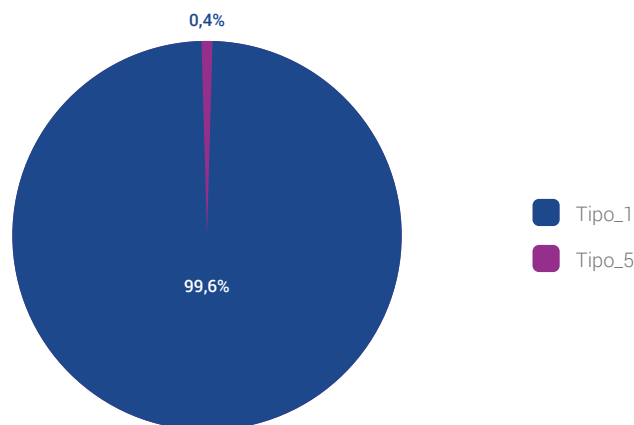
Todos los colombianos cuentan con acceso a crédito de vivienda

Distribución región



El territorio nacional está dividido en seis regiones y en la gráfica se aprecia que todas las personas en Colombia tienen acceso al crédito de vivienda. Se resalta la alta participación de la región de Cundinamarca, liderada por Bogotá con una participación de 42,8% del total. Le sigue el Eje Cafetero y Antioquia con el 20,4%, la región Pacífico y Sur Occidente con el 16,6%, la región del Caribe con el 10,7%. Por último, las dos regiones con menor participación son Santanderes y Boyacá con un 7,2% y Orinoquía y Amazonía con un 2,3%.

Para acceder a crédito de vivienda es ideal contar con experiencia crediticia

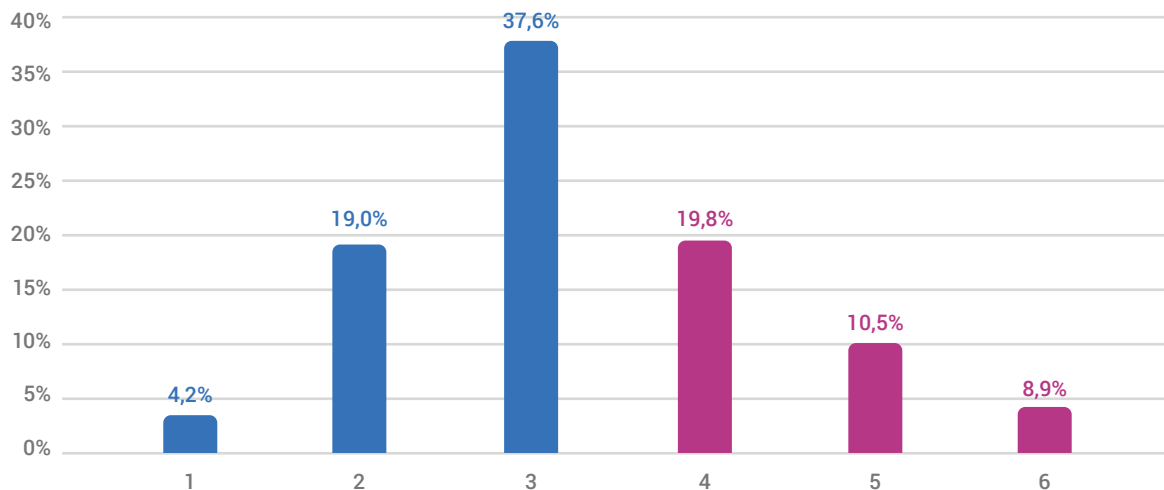


Las operaciones crediticias de Datacrédito-Experian se clasifican en dos grupos según el tipo de cliente, el tipo 1 que son personas con experiencia crediticia previa y el tipo 5 que son personas que no tiene esa previa experiencia. La gráfica muestra que para obtener un crédito de vivienda se requiere tener experiencia de crédito, pues el 99,6% de las operaciones en el periodo de tiempo de enero 2018 a junio 2019, son tipo 1. Únicamente el 0,4% de los créditos de vivienda se otorgan a personas cuyo primer crédito es el que se encuentran solicitando.

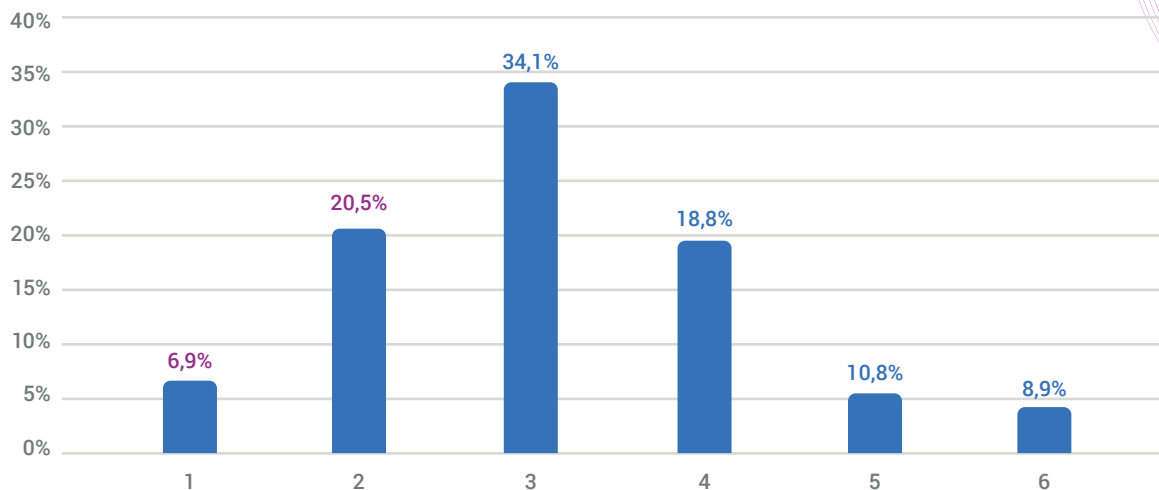
Después de revisar el acceso de los colombianos a través de las diferentes variables, se analizará en mayor detalle las variables de ruralidad de los municipios y el estrato del solicitante. Primero se revisará la variable de ruralidad, tomando exclusivamente los municipios más rurales, es decir los del rango 0%-90%.

Ruralidad 0%-90% y estrato

Distribución por estrato



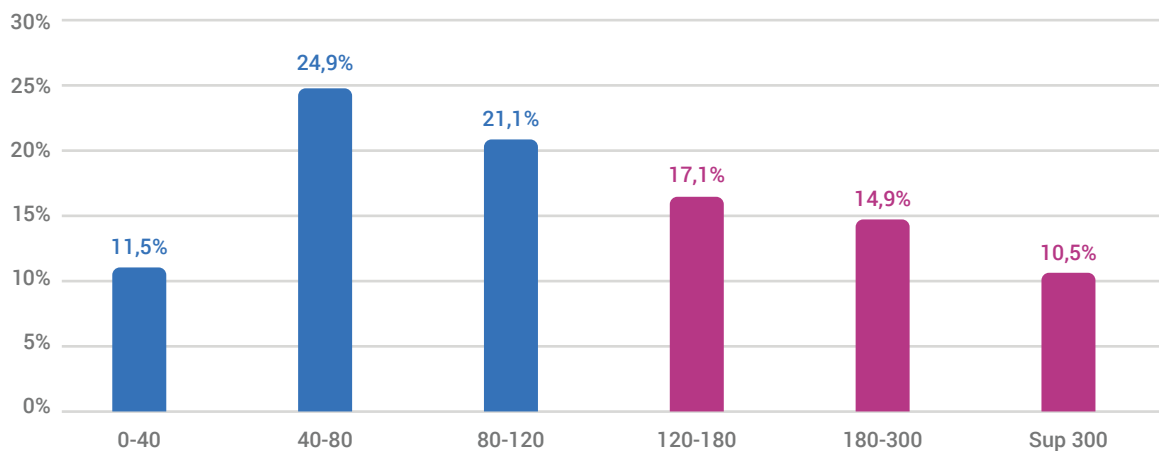
Distribución por estrato - ruralidad 0% - 90%



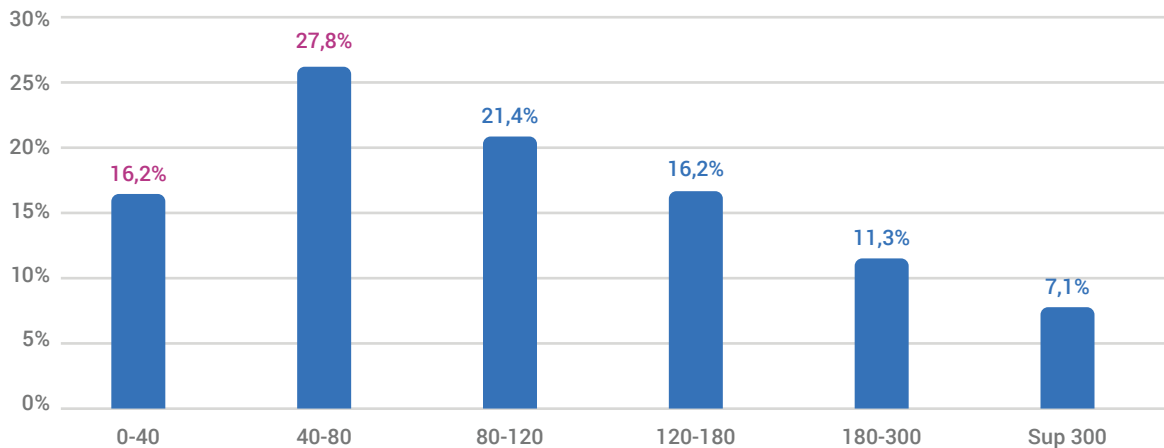
La primer gráfica es la presentada previamente y la secundar, contiene los estratos para los créditos otorgados exclusivamente en el rango de ruralidad 0%-90%. Se concluye que el acceso al crédito de vivienda aumenta en el 4,2% para los estratos 1 y 2, cuando se toma el conjunto de los municipios más rurales.

Ruralidad 0%-90% y valor del crédito

Distribución por Vr crédito SMMLV



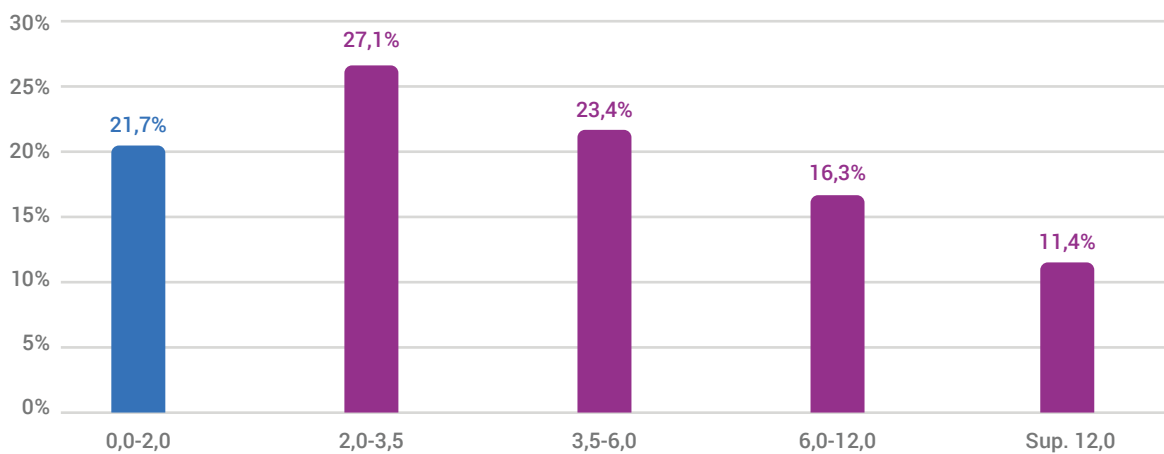
Distribución por Vr crédito SMMLV - ruralidad 0% - 90%



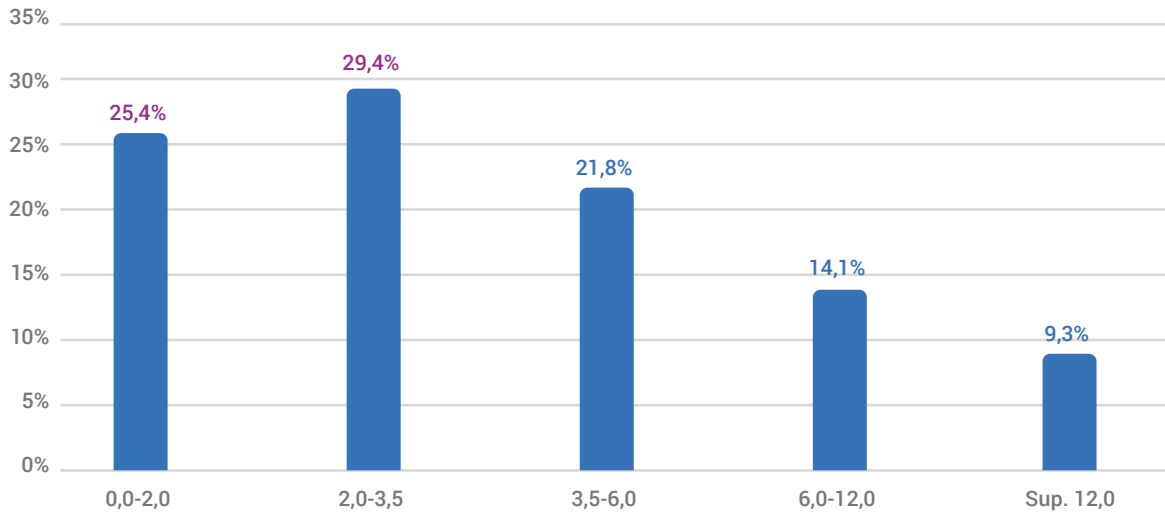
Analizando el valor del crédito de vivienda aprobado, solamente para los rangos de ruralidad de 0% a 90%, se aprecia que existe un aumento en la participación para los dos rangos más bajos, 0-40 y 40-80 SMMLV. La participación aumenta en un 7,6%, pasando del 36,4% para los dos rangos en la muestra completa, al 44,0% para los más rurales.

Ruralidad 0%-90% e ingreso

Distribución por ingreso SMMLV



Distribución por ingreso SMMLV - ruralidad 0%-90%

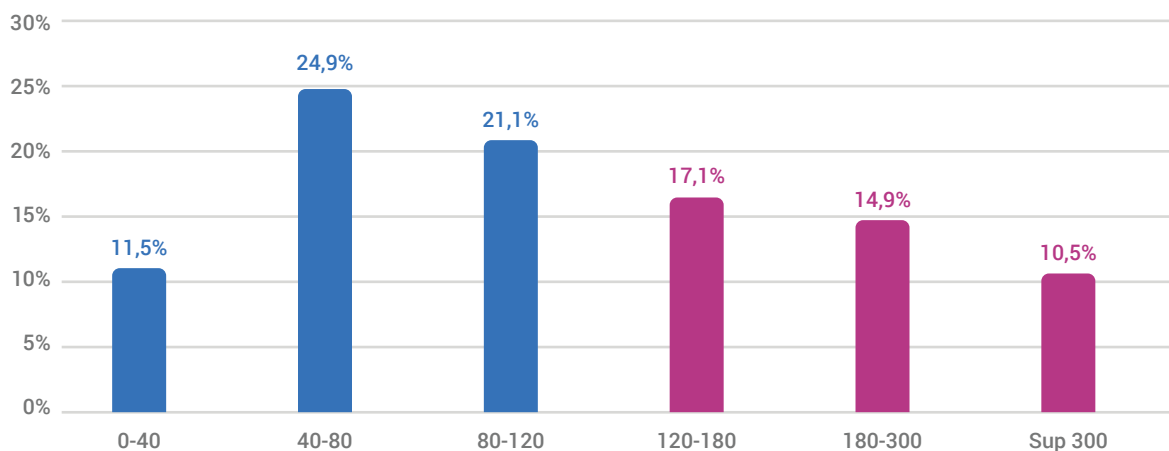


Revisando los porcentajes de la participación de las operaciones crediticias según el ingreso del cliente, se encuentra que al tomar exclusivamente los municipios más rurales (0%-90%), el acceso de las personas con menores ingresos, 0-2 y 2-3,5 SMMLV, mejoran en un 6,0%. Este demuestra que el acceso se profundiza cuando el solicitante vive en los municipios más rurales.

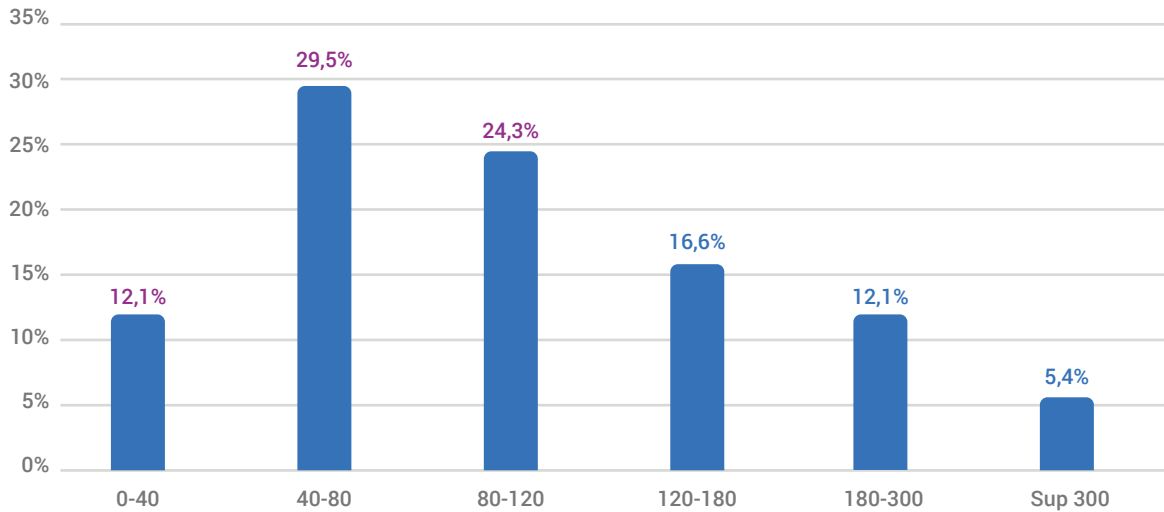
Segundo se revisará la variable estrato, tomando exclusivamente los menores, es decir 1, 2 y 3.

Estratos 1-2-3 y valor del crédito

Distribución por Vr crédito SMMLV



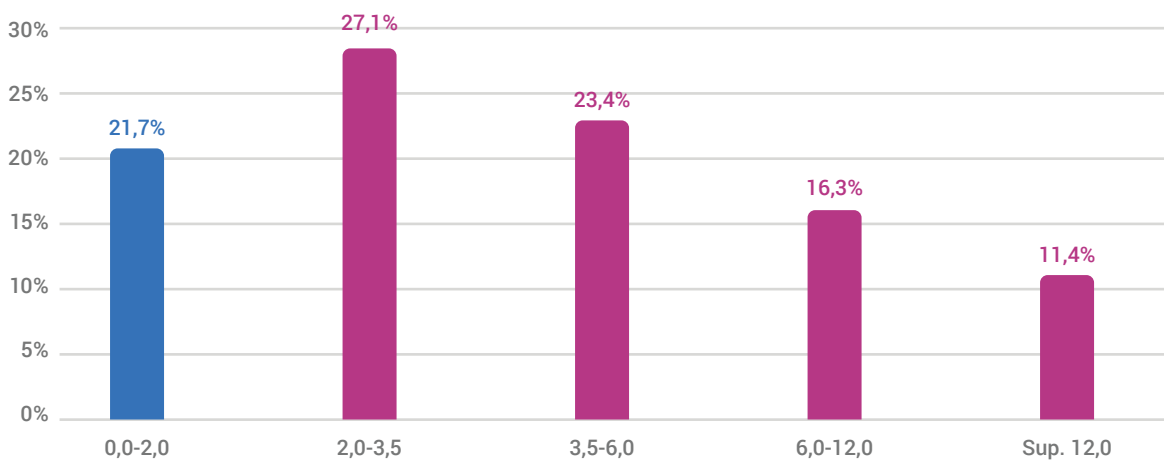
Distribución por Vr crédito SMMLV - estrato 1, 2 y 3



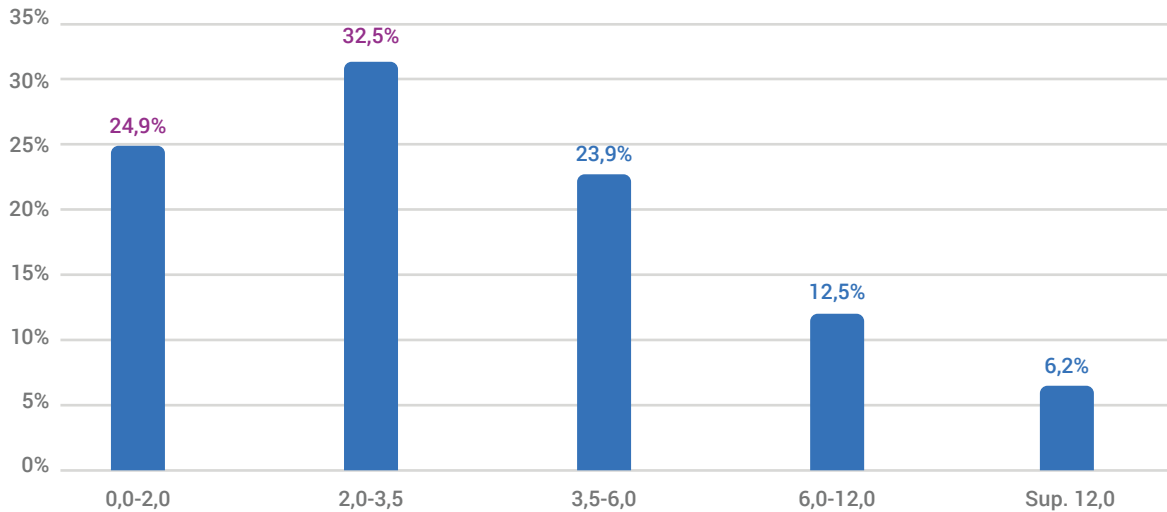
Nuevamente la primera gráfica es la presentada previamente y la segunda, contiene los rangos de los valores de crédito en SMMLV para los créditos otorgados exclusivamente en los estratos 1, 2 y 3. Se obtiene mayor acceso al crédito de vivienda en un 8,4% para los créditos menores a 120 SMMLV de los estratos 1, 2 y 3.

Estratos 1-2-3 e ingreso

Distribución por ingreso SMMLV



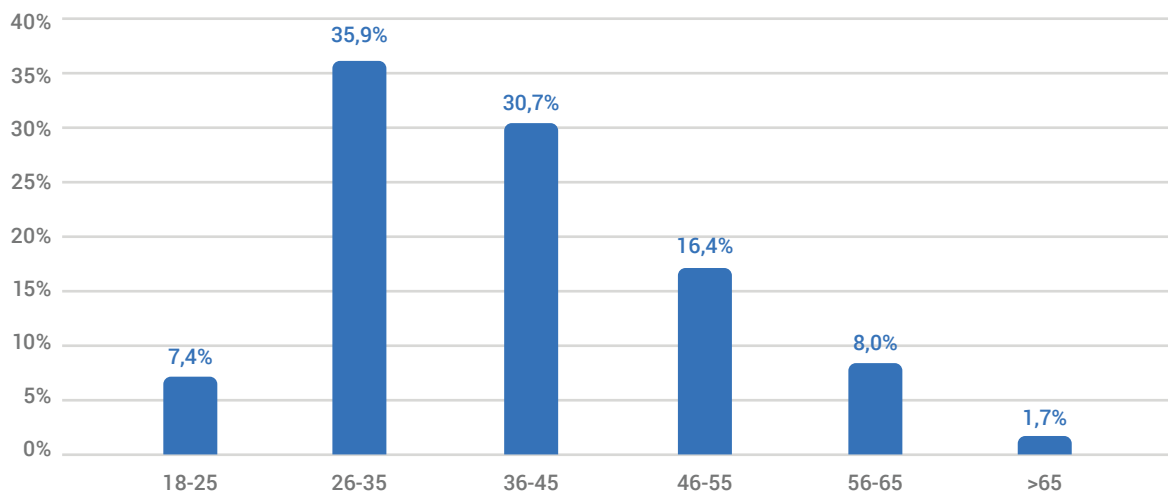
Distribución por ingreso SMMLV - estrato 1,2 y 3



En la medida que se restringe la muestra a únicamente los estratos 1, 2 y 3 (la segunda gráfica), la participación de los créditos otorgados a personas con ingresos menores a 3,5 SMMLV aumenta en un 8,6%. Se concluye que, para los estratos más bajos, aumenta la profundidad de la inclusión.

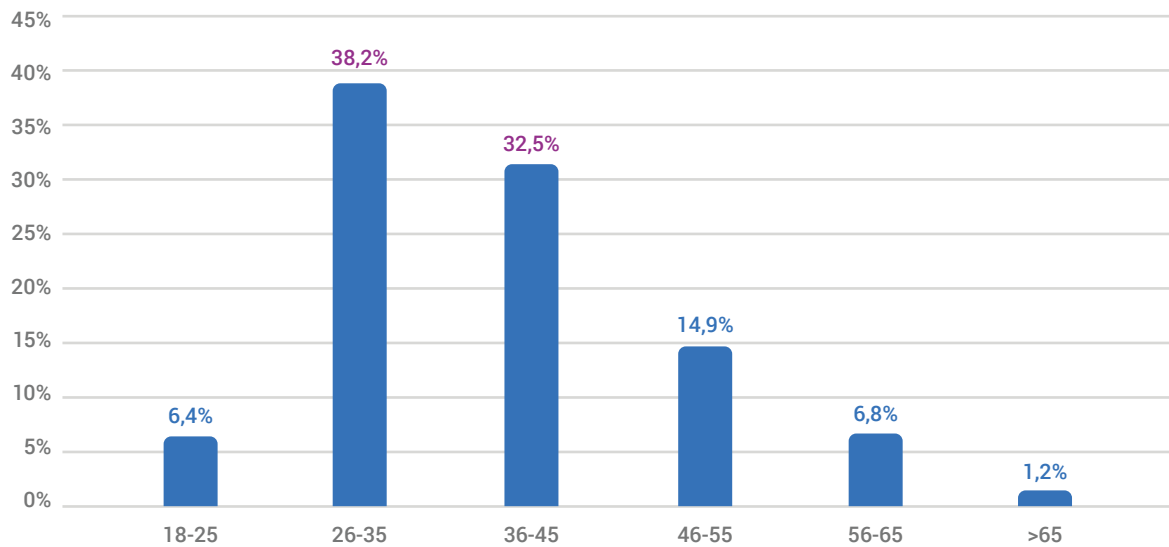
Estratos 1-2-3 y edad

Distribución por edad





Distribución por edad - estrato 1, 2 y 3



Revisando la participación de los rangos de edad, se demuestra que los millennials son aún más activos en los estratos 1, 2 y 3. En la muestra total representan el 66,6% (35,9% + 30,7%) y solo para los tres estratos, el porcentaje aumenta a 70,7% (38,2% + 32,5%). Este salto de 4,1% concluye que sí existe acceso y uso de los créditos de vivienda.

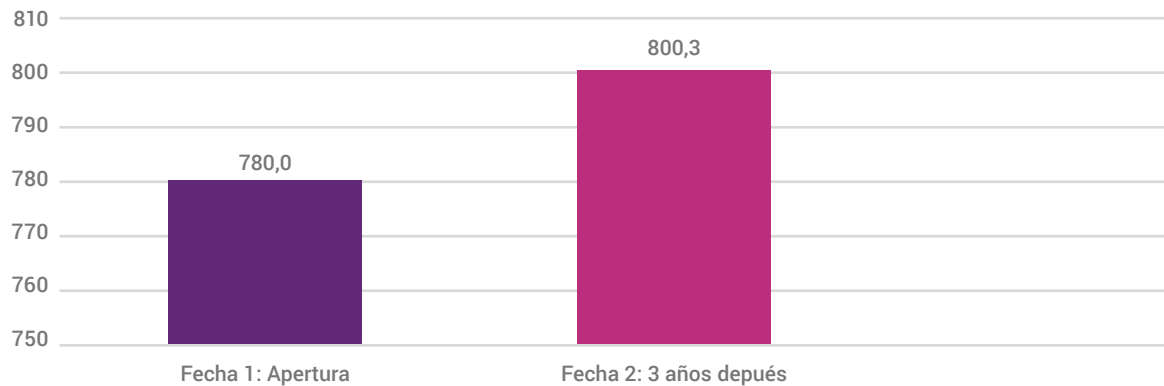


El crédito de vivienda es la puerta a un mejor mañana

A continuación, se muestran algunos de los beneficios de tener un crédito de vivienda, para lo cual se analizan tres variables en dos momentos del tiempo, justo antes del crédito y 3 años después de haber obtenido este crédito.

Las personas con crédito de vivienda mejoran su perfil de crédito

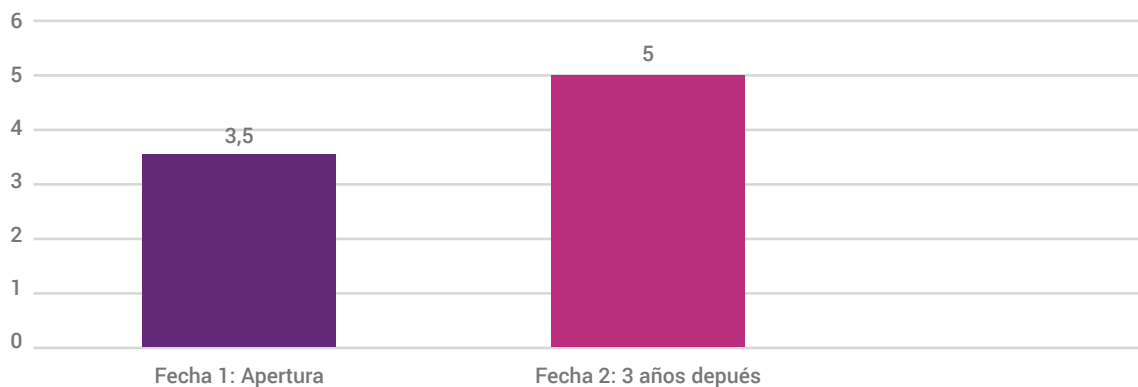
Score de Datacredito



La primera variable analizada es el Score Acierta de Datacrédito-Experian. Se aprecia que en la medida en que las persona accedan a un crédito de vivienda, el promedio del puntaje aumenta en 20 puntos. Lo anterior significa un perfil de menor riesgo, dándole posibilidad de nuevos créditos con eventuales mejores condiciones, por ejemplo, menores tasas de interés.

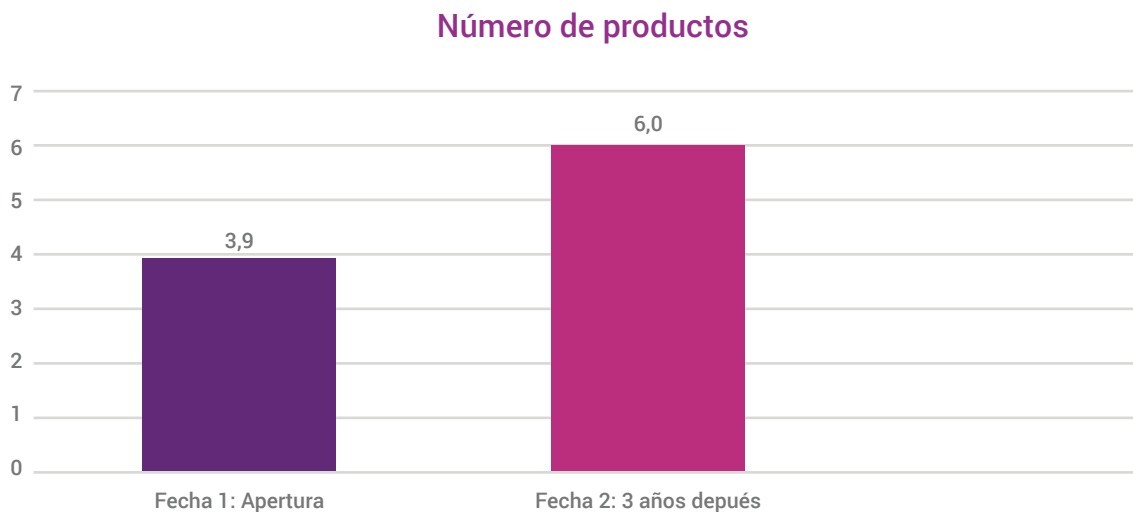
La adquisición de crédito de vivienda es una herramienta para mejorar el nivel de vida de los colombianos

Ingreso SMMLV



La segunda variable analizada, es el ingreso estimado de la persona (SMMLV). El nuevo crédito de vivienda aumenta el salario en promedio en 1,5 SMMLV, pasando de 3,5 a 5,0 SMMLV. Este incremento equivale a un 43%, que, para el periodo de tiempo analizado, significa un crecimiento superior a la inflación.

El crédito de vivienda permite sofisticar el portafolio financiero de las personas



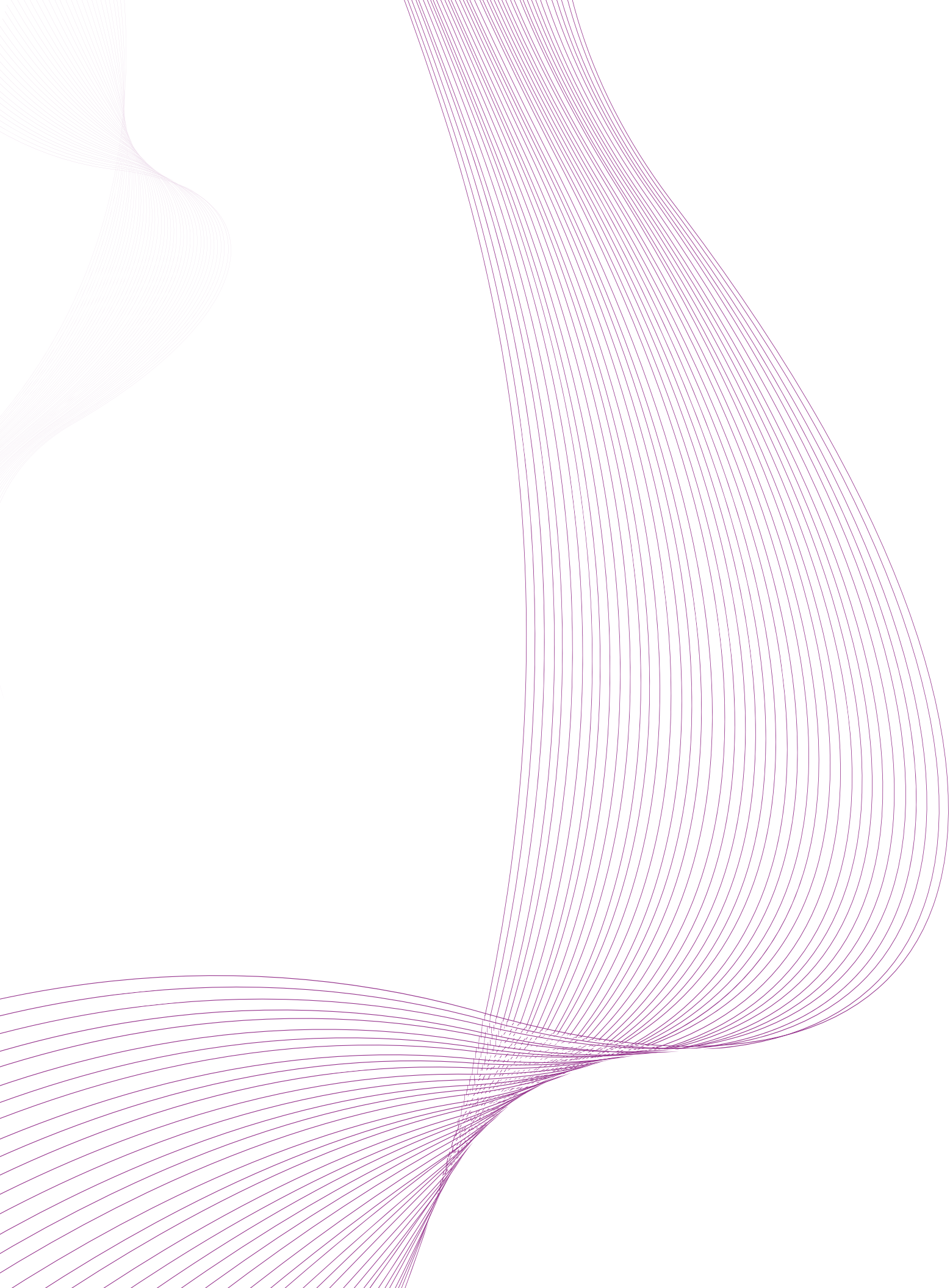
La tercera variable analizada, es el número de productos crediticios de la persona. Adquirir el crédito de vivienda aumenta en promedio en más 2 productos para los siguientes 3 años, mejorando el acceso y uso de productos crediticios.



Conclusiones

De esta nueva entrega del Newsletter se puede concluir lo siguiente:

- Se presenta una evolución positiva en el número de nuevos créditos de vivienda en Colombia, así como un creciente interés de contar con una vivienda propia.
- Existe un real acceso y uso del crédito de vivienda por parte de la población colombiana, en la medida que este tipo de créditos sí está llegando a los habitantes incluyendo los más rurales, los de estratos bajos, los de ingresos menores y para todas las regiones del país.
- El crédito de vivienda exige tener una experiencia crediticia, lo cual resalta la importancia del historial crediticio como garantía reputacional.
- Las personas que acceden a un crédito de vivienda mejoran su condición económica y el acceso a nuevos préstamos.





Para mayor información comuníquese con:

Línea nacional 018000 913375 Call Center Bogotá: (1) 404 9089 • Medellín: (4) 605 2525 • Cali: (2) 489 0800 • Barranquilla: (5) 385 8500 • Bucaramanga: (7) 697 9800

Dirección general Bogotá: cra. 7 No 76-35, piso 10 • Barranquilla: calle 74 No 56 - 36, oficina 706 Centro Empresarial Inverfin • Cali: calle 22N No 6AN - 24, torre 1, oficina 503 • Medellín: cra. 43A No 1A Sur-29, oficina 714

www.datacredito.com.co