

**Reflexiones en
torno al programa
Mi Casa Ya**



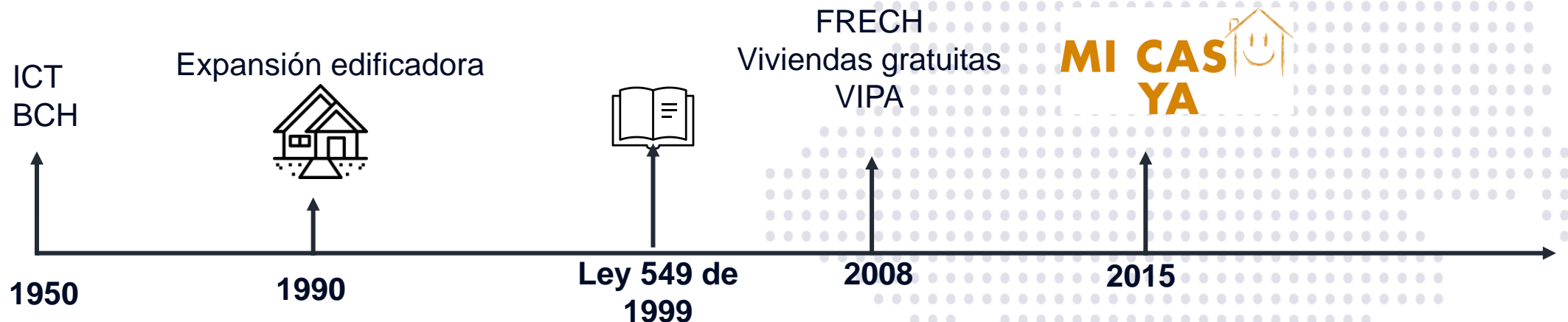
ASOBANCARIA

1. El éxito de Mi Casa Ya es una historia de aprendizaje

En Colombia, la importancia de provisión de vivienda ha sido objeto de la política pública desde inicios del siglo XX.

Inicialmente se buscó subsidiar la oferta a través de entidades como el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario, pero hubo dificultades de focalización.

Las corporaciones de ahorro y vivienda impulsaron la actividad edificadora, pero esta se detuvo con la crisis del UPAC. Surge un marco bastante regulado con la Ley 546 de 1999.



MCY funciona por coordinación entre Gobierno y entidades financieras en esquema de mercado

Desde 2006 surgen múltiples iniciativas con el sector vivienda para impulsar el crecimiento económico y la equidad social. Entre ellas FRECH, viviendas gratuitas y VIPA. Los resultados son diversos.

Con el aprendizaje anterior, nace en 2015 Mi Casa YA como una apuesta por revolucionar la forma de asignar los beneficios involucrando el sector público y privado.

- ❖ Se subsidia la demanda y clientes buscan libremente su inmueble.
- ❖ Se simplifica toda la tramitología y queda unificada en la solicitud de crédito.
- ❖ Bancos se interconectan en línea con entidades públicas para verificar condiciones
- ❖ Cliente conoce de inmediato si puede o no recibir el beneficio.

2. Se facilita el cierre financiero para hogares de ingresos bajos comprando vivienda tope VIS.

Ingresos del hogar	Adquisición de vivienda 150 SML		
	2 SML	3 SML	4 SML
Cuota sin subsidio	\$1,184,000		
Cuota con subsidio	\$791,000		
Beneficio cobertura MCY	\$393,000		
Beneficio como % del ingreso	19.6%	13.1%	9.8%



El beneficio puede superar el 19% del ingreso mensual.

** Valores en miles de pesos. Cálculos por Asobancaria. Se asume un crédito hipotecario con un sistema de amortización constante en pesos. El tiempo de amortización son 20. años con una tasa del 10,83% E.A. y un LTV del 80%.*

3. La concurrencia potencia el mecanismo en hogares formales de hasta 2 salarios mínimos

Ingresos del hogar	Adquisición de vivienda VIP MCY		Adquisición de vivienda VIP Concurrencia	
	1 SML	2 SML	1 SML	2 SML
Cuota sin subsidio (miles)	\$710	\$710	\$710	\$710
Cuota con subsidio	\$347	\$347	\$232	\$232
Ahorro	\$363	\$363	\$478	\$478
Beneficio como porcentaje del ingreso	36.3%	18.1%	47.9%	23.9%



El beneficio puede representar casi el 50% del ingreso para una persona de 1 SMLV.

* Valores en miles de pesos. Cálculos por Asobancaria. Se asume un crédito hipotecario con un sistema de amortización constante en pesos. El tiempo de amortización son 20. años con una tasa del 10,83% E.A. y un LTV del 80%.

4. Mi Casa Ya es un catalizador de la financiación para vivienda de interés social



Hemos acompañado **137 mil hogares** desde la creación del programa en 2015.



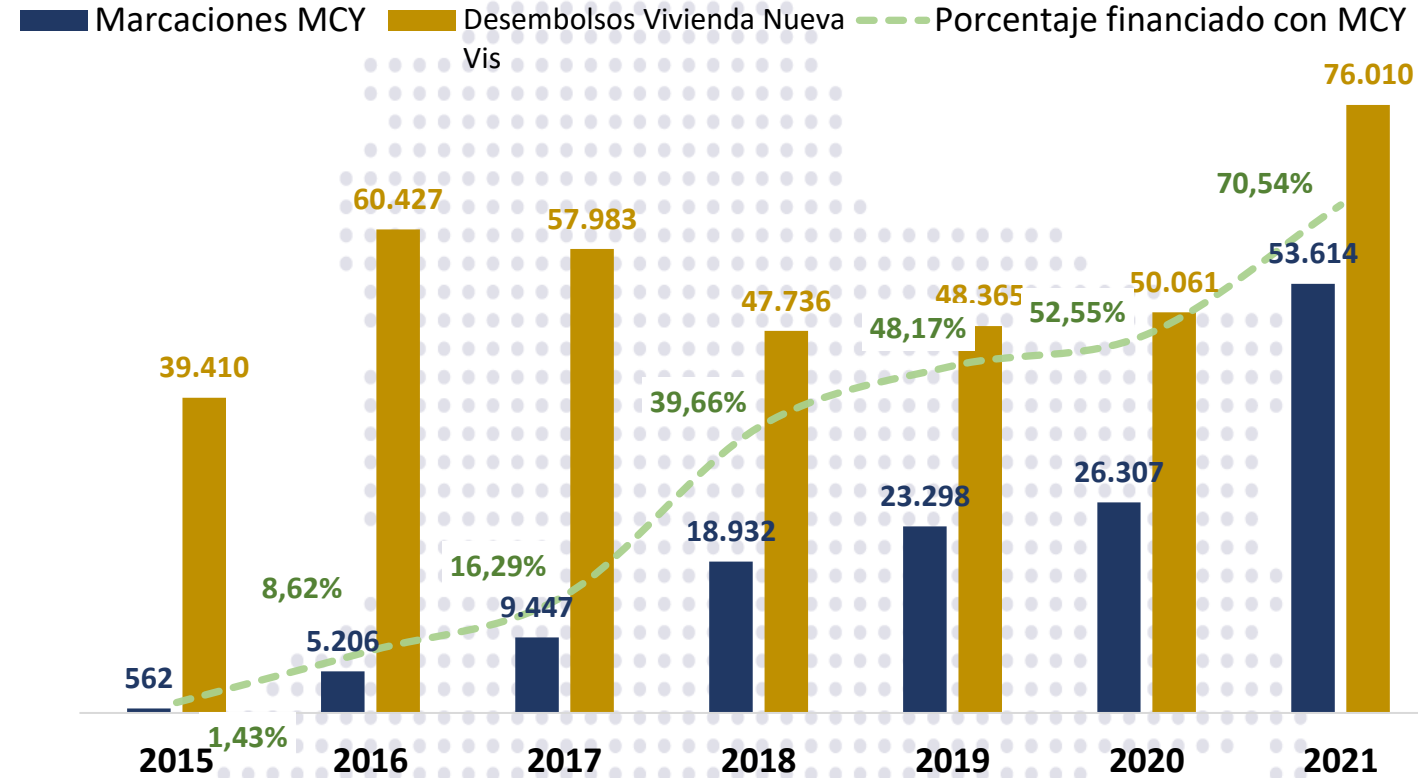
Las **asignaciones crecieron 47%** anual compuesto, durante 6 años.



En 2021 se duplicó el número de marcaciones respecto de 2020 y se llegó a un récord de 53 mil coberturas.

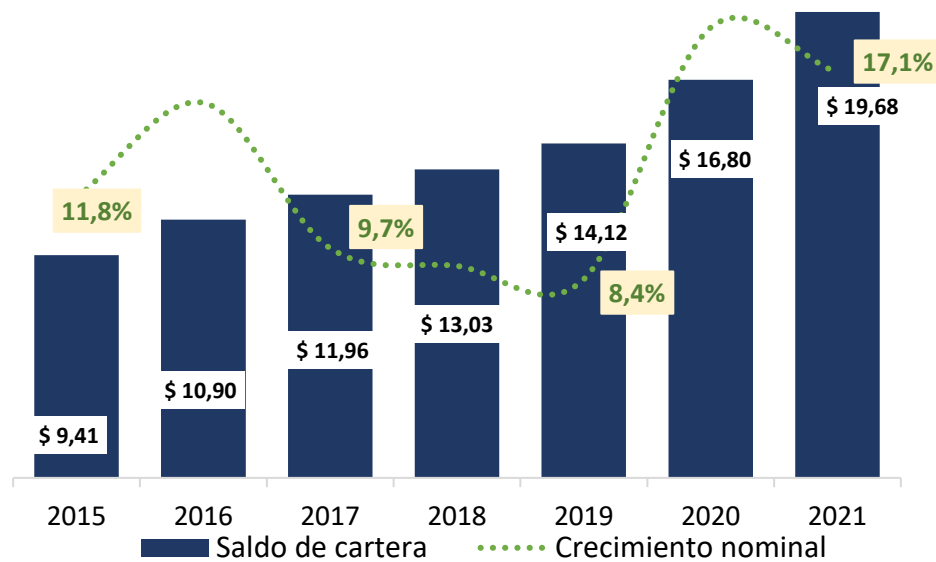


Hoy el **70% de los desembolsos** VIS cuentan con cobertura.

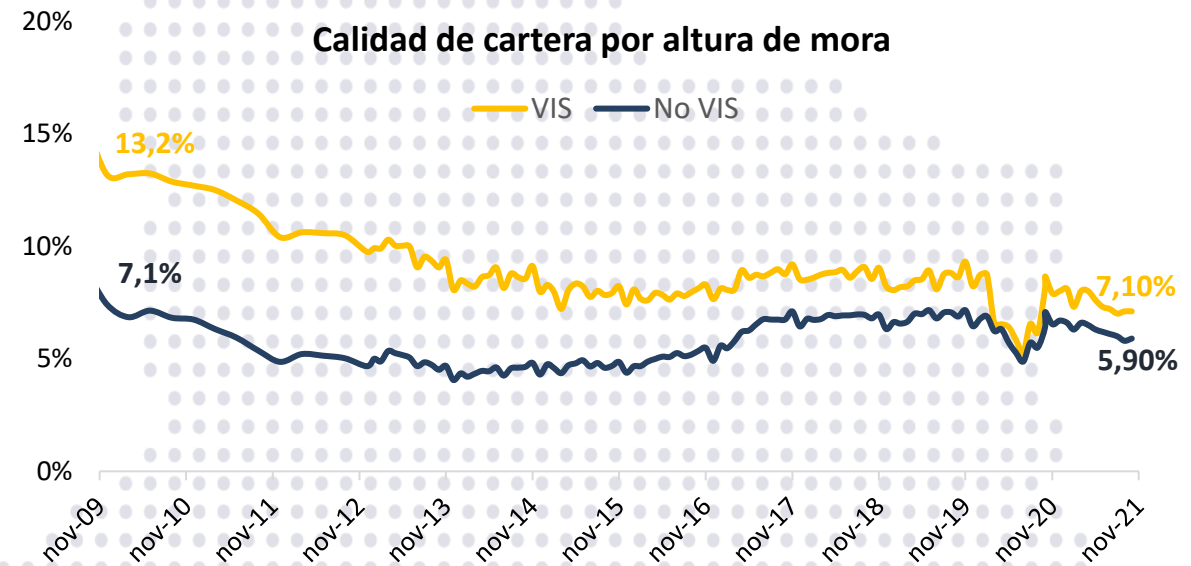


5. Se profundiza la irrigación de crédito VIS y la calidad muestra buen comportamiento

La cartera VIS llega a un máximo de \$19,7 billones con una tasa de crecimiento del 17% anual



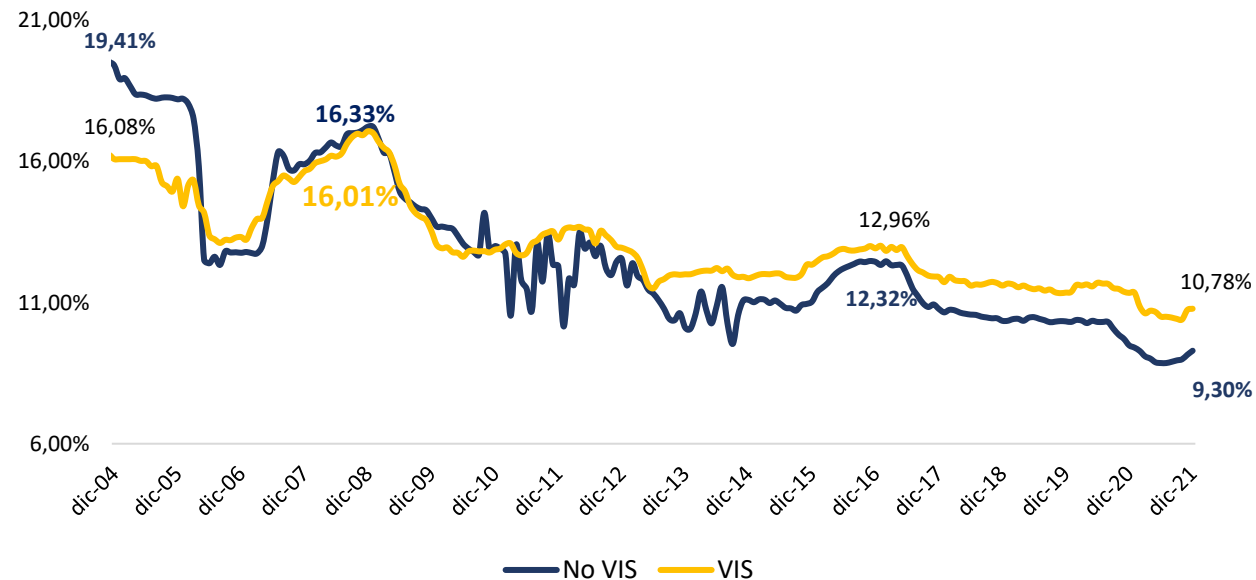
Recibir un subsidio usualmente mejora la cultura de pago



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia. Información para establecimientos bancarios. La cifra de 2021 corresponde a la registrada en el mes de noviembre del mismo año.

6. Actualmente la disponibilidad de subsidios se combina con tasas de interés históricamente bajas

Evolución de las tasas de interés de vivienda – mensual*



El costo de financiación para adquisición de vivienda VIS se redujo 218 pbs en los últimos 5 años.

La normalización monetaria a lo largo del año podría transmitirse con rezago a los demás mercados de crédito incluido el de vivienda.

*Tasa promedio ponderado mensual para adquisición de vivienda en pesos. Establecimientos bancarios Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia. Cálculos por Asobancaria.

7. Vale la pena un esfuerzo fiscal por la equidad del país.

Vigencias futuras CONPES 3977			
Programa	Cupos	Valor (\$ millones)	Período
MCY Coberturas	111.049	\$1.727.687	2020-2023
MCY SFV	178.540	\$4.032.512	2020-2025

Fuente: Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio en CONPES 3977

*Asumiendo que el total de marcaciones VIP y VIS del años son para créditos para la adquisición de inmuebles tope VIS (150 SML) y VIP (90 SML), con un LTV del 80% y entre el 67% y 78%, respectivamente.

- Si bien el CONPES asignó \$5,8 para cupos hasta el 2025, **la demanda ha sido muy superior.**
- Luce razonable esperar un consumo futuro de subsidios MCY cercano a 60.000 por año, que implicaría un **esfuerzo presupuestal de \$1.4 billones en subsidio directo y \$1.7 billones para coberturas** aproximadamente.



¿Propuestas para mejorar Mi Casa Ya?



- Hay que considerar como extender los beneficios a las personas en informalidad laboral. Podría considerarse una **garantía para créditos hasta 2 sml** con comisión subsidiada



- Avanzar en la transformación de la cobertura de tasa a un **subsidio plano permitirá llegar a más colombianos** ganar en progresividad y focalización en personas de menores ingresos.



- Hay que dar **estabilidad al programa en el largo plazo**, podría pensarse un diseño presupuestal parecido a un cupo revolvente que recargue subsidios para 3 o 4 años, en función de criterios de desempeño.



- Hay que seguir explorando con evaluación de impacto los **efectos del programa sobre las familias y de ser posible** su combinación con la cercanía de la vivienda a otras variables como el acceso a salud, centros de educación, etc.

Otras propuestas de cara al Sector Vivienda



- Conviene seguir impulsando la **productividad en la construcción de vivienda**. Las ganancias en eficiencia reducen presión de costos beneficiando al cliente final. Tendencias innovadoras en el uso de materiales, diseño, técnicas y escala de producción son elementos a considerar.



- Es **prioritario habilitar suelo urbanizable**. El costo de la tierra se viene incrementando de forma importante. Hay que desarrollar planes parciales, redensificar zonas y pensar áreas de crecimiento urbano de largo plazo.



- Luce conveniente seguir explorando las interacciones entre la vivienda nueva y la usada. En una concepción amplia **podrían darse subsidios a este último segmento**, promoviendo también renovaciones o adecuaciones urbanas.