

septiembre de 2024

CasadeBolsa

la comisionista de bolsa de Grupo Aval

Oráculo Bancario |

Resiliencia de la Cartera de Vivienda



Daniel Bustamante

Analista Renta Variable

daniel.bustamante@casadebolsa.com.co

Omar Suarez

Gerente de Estrategia Renta Variable

omar.suarez@casadebolsa.com.co

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



El Oráculo Bancario

Resiliencia de la Cartera de Vivienda

A pesar del aumento de las tasas de interés por parte del Banco de la República, la Cartera de Vivienda ha demostrado resiliencia frente a otros segmentos. Se espera que la flexibilización de la Tasa de Política Monetaria impulse el crecimiento del Crédito de Vivienda de manera gradual en la medida en que bajan las tasas de colocación en ese segmento, como se ha observado recientemente, y se recuperen las ventas de vivienda luego de la debilidad observada en 2023 y 2024. Destacamos la posición del Banco Davivienda como líder en participación de mercado de vivienda, a pesar de su moderado crecimiento.

- La variación anual de la Cartera de Vivienda ha experimentado un crecimiento sostenido, aunque con desaceleración moderada. En julio de 2022, Banco de Bogotá, Davivienda y Bancolombia, experimentaron variaciones anuales de 28,2%, 18,7% y 17,5% respectivamente. Este comportamiento estuvo impulsado principalmente por las tasas relativamente bajas que prevalecían en el sector financiero.
- Sin embargo, a lo largo de ese año, el Banco de la República incrementó sus tasas de interés de manera paulatina, pasando de 7,5% en julio hasta alcanzar un máximo de 13,25% en mayo de 2023. En línea con este ajuste, las tasas de los Créditos de Vivienda aumentaron de 12,7% en julio de 2022 a 17,3% en julio de 2023, representando un incremento de aproximadamente 460 pbs (Gráfico 2).
- Este ajuste impactó la Cartera Bruta de los bancos en 2023 y la Cartera de Vivienda no fue la excepción. La menor demanda de créditos ralentizó su dinámica anual, por consiguiente, Banco de Bogotá, Bancolombia y Davivienda presentaron variaciones del 22,78%, 14,24% y 11,84% respectivamente, con una desaceleración de -545 pbs, -325 pbs y -681 pbs en su crecimiento.

Gráfico 1: Variación anual Cartera de Vivienda

Cifras consolidadas con corte a Julio 2024

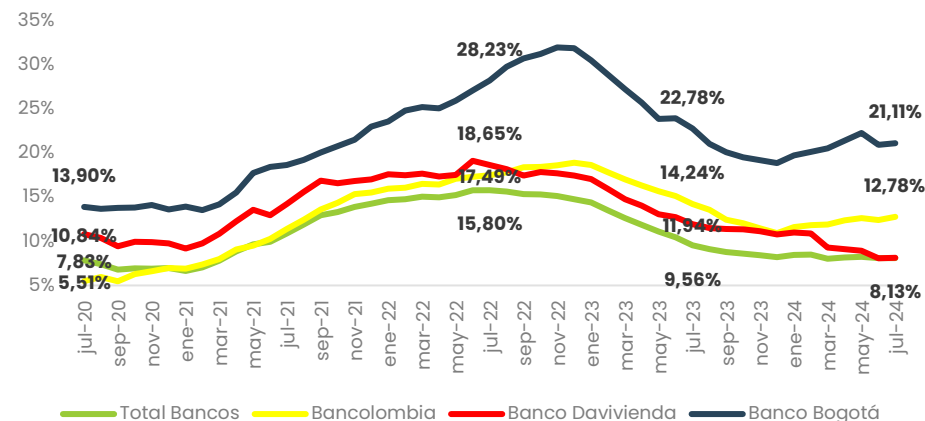
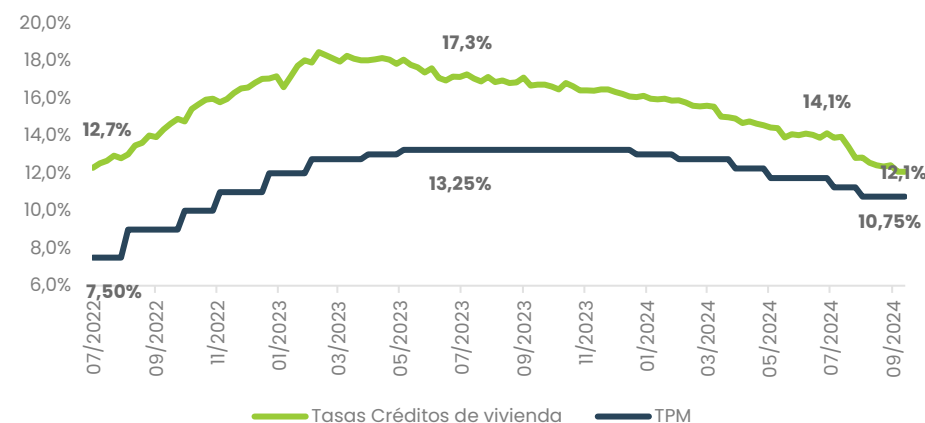


Gráfico 2: TPM y Tasa Créditos de Vivienda

Cifras consolidadas con corte a 13/09/2024



Oráculo Bancario

Resiliencia de la Cartera de Vivienda

- A partir de enero de 2024, se observó una mejora en la dinámica de crecimiento anual de la Cartera de Vivienda en los emisores de cobertura. Banco de Bogotá continuó liderando el crecimiento con una variación anual de 21,1% en julio de 2024, seguido por Bancolombia con una variación de 12,78%. No obstante, Davivienda mostró un crecimiento más débil, cerrando con una variación anual de 8,13% (ver Gráfico 1).
- Es importante resaltar la resiliencia de la Cartera de Vivienda en el sector financiero, frente a otros segmentos como el Consumo, el Comercial y el Microcrédito. Para julio de 2024, la Cartera de Vivienda presentó un crecimiento anual de 8,1%, representando una disminución de 220 pbs. En comparación, las carteras de Consumo (-4,9% A/A), Comercial (3,5% A/A) y Microcrédito (8,8% A/A) experimentaron reducciones en su crecimiento anual de -880 pbs, -680 pbs y -600 pbs respectivamente (ver Gráfico 3).
- Resaltamos que, a pesar de su moderado crecimiento, Davivienda continuó liderando la participación de la Cartera de Vivienda en Colombia para julio de 2024, con una participación del 30,3% sobre el total de los bancos, seguido de Bancolombia con el 21,6% y Banco de Bogotá con 9,1%.
- Por otro lado, los recortes en la TPM y la disminución de las tasas de interés en los Créditos Hipotecarios y Leasing Habitacionales impactan los Ingresos Por Interés de las entidades financieras.

Gráfico 3: Crecimiento anual Carteras por Segmento

Cifras consolidadas con corte a Julio 2024

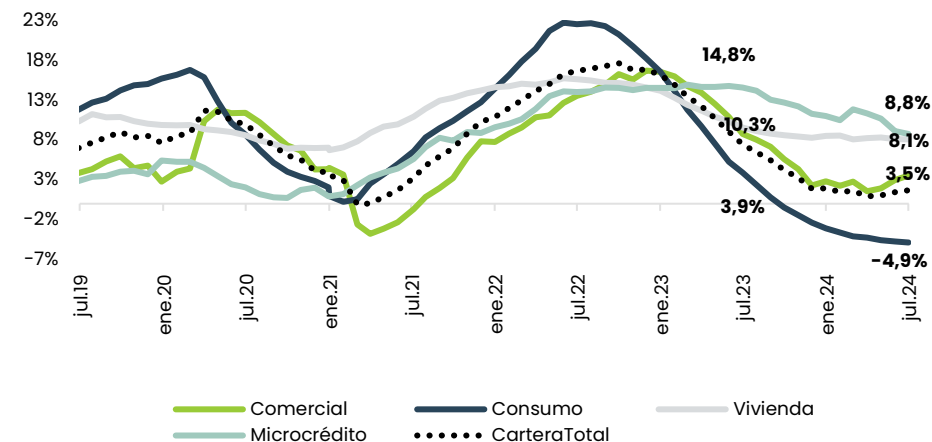
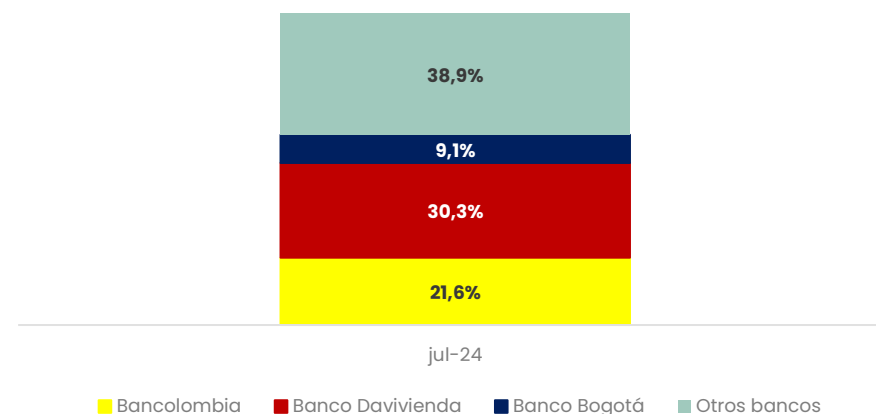


Gráfico 4: Participación Cartera de Vivienda

Cifras consolidadas con corte a Julio 2024



Oráculo Bancario

Resiliencia de la Cartera de Vivienda

- En un escenario de recuperación económica local, en el que se espera un crecimiento económico cercano al 1,8% para 2024 y 2,5% para 2025, con una inflación esperada del 5,5% para diciembre de 2024 y 3,8% para diciembre de 2025, junto con una mayor flexibilización de la TPM, estimando recortes que podrían llevarla al 8,75% a cierre de 2024 y 6,25% en diciembre de 2025, consideramos que se daría un punto de inflexión en las ventas de vivienda, impulsando un mayor dinamismo y demanda en la cartera de este segmento, especialmente en el año 2025 y 2026.
- Aunque menores tasas de interés futuras podrían reducir los Ingresos por Interés generados por el segmento de vivienda, un mayor volumen en esta cartera compensaría parcialmente dicha contracción.
- En este contexto, el "Pacto por el Crédito" implementado por el Gobierno Nacional busca dinamizar el crédito en sectores estratégicos, incluido el de vivienda. Los bancos tendrían que adoptar medidas como reducir las tasas de interés de colocación o flexibilizar las condiciones de acceso al crédito, dado que, según el pacto, se deben destinar COP 8,8 billones adicionales al sector vivienda en los próximos 18 meses. Esto implica potenciales riesgos, como un mayor deterioro de la calidad de la cartera y menores ingresos a los esperados en este segmento, dependiendo las condiciones de los nuevos créditos otorgados.
- Por último, destacamos que la Calidad de Cartera de Vivienda (3,4%) ha mostrado un incremento anual de 69 pbs, pero sigue siendo la menos deteriorada dentro del Sector Financiero. En contraste, los segmentos de Consumo (7,8%) y Microcrédito (10,1%) presentan un mayor deterioro (ver Gráfico 6). Este comportamiento refleja que las personas priorizan el pago de su crédito de vivienda, sugiriendo que este segmento continúa siendo un activo rentable y de menor riesgo para las entidades financieras, respaldado por la garantía real.

Gráfico 5: Distribución de Cartera

Cifras consolidadas con corte a Julio 2024

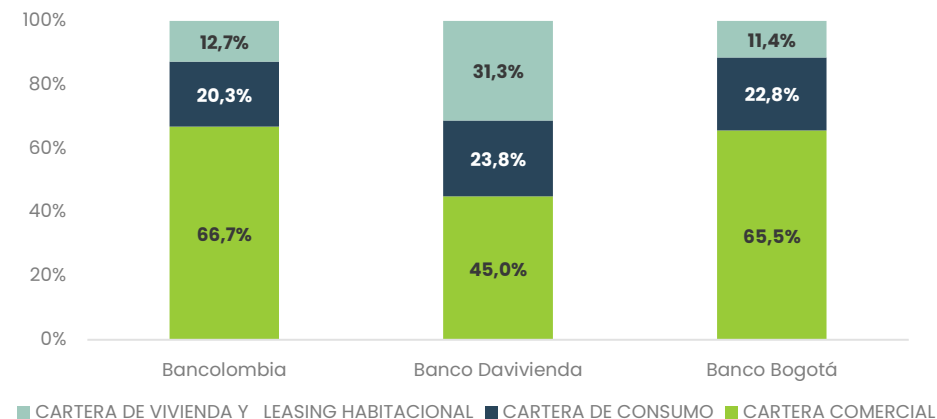
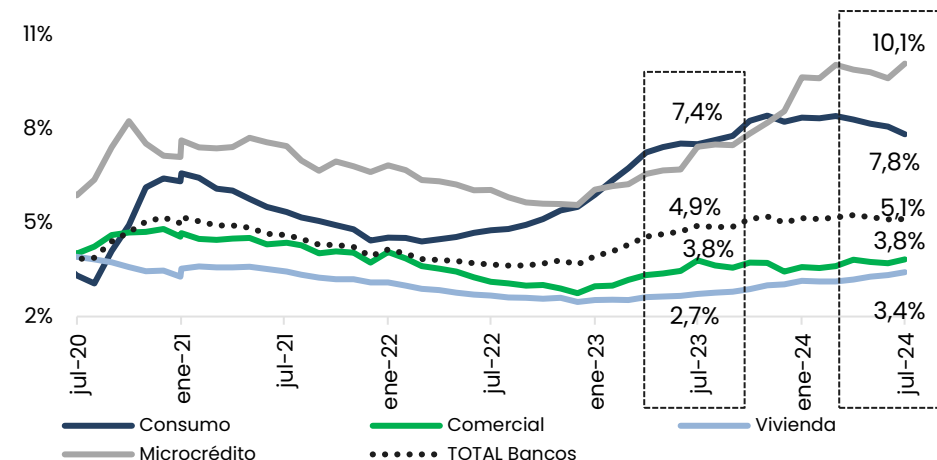


Gráfico 6: Calidad de Cartera

Cifras consolidadas con corte a Julio 2024



¿Quiénes somos?

Casa de Bolsa. la Comisionista de Bolsa de Grupo Aval



Juan David Ballén
Director de Análisis y Estrategia
juan.ballen@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22622



Nicolás Aguilera
Analista de Renta Fija
nicolas.aguilera@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22793



Angel Moreno
Practicante de Renta Fija
angel.moreno@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22793



Omar Suárez
Gerente Estrategia Renta Variable
omar.suarez@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22619



Daniel Bustamante
Analista de Renta Variable
daniel.bustamante@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22703



Brayan Andrey Álvarez
Analista de Renta Variable
brayan.alvarez@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22636

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen. Tampoco representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero y tampoco es un compromiso de Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. El presente documento constituye la interpretación del mercado por parte del Área de Análisis y Estrategia. La información contenida se presume confiable pero Casa de Bolsa S.A. no garantiza que sea completa o totalmente precisa. En ese sentido la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Casa de Bolsa S.A. Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa forma parte del Conglomerado Financiero Aval.

Contáctenos

analisis.estrategiaCB@casadebolsa.com.co

Síguenos:

 @CasadeBolsaSCB

 CasadeBolsaGrupoAval

   Casa de Bolsa SCB Grupo Aval

 www.casadebolsa.com.co

Accede a todos
nuestros informes
escaneando el
siguiente código QR



Bogotá

t. (601) 606 21 00
d. Cra 13 No 26-45, Oficina
502, Edificio
Corficolombiana

Medellín

t. (604) 604 25 70
d. Cl 3 sur No 41-65, Of.
803, Edificio Banco de
Occidente

Cali

t. (602) 898 06 00
d. Cl 10 No 4-47, Piso 21
Edificio Corficolombiana

Bucaramanga

t. (607) 647 07 10
d. Cra 27 No 36-14, Piso 10

Barranquilla

t. (605) 368 10 00
d. Cra 52 #74-56, Oficina 803
Torre Banco de Occidente

ADVERTENCIA

El presente informe fue elaborado por el área de Investigaciones Económicas de Corficolombiana S.A. (“Corficolombiana”) y el área de Análisis y Estrategia de Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa (“Casa de Bolsa”). Este informe y todo el material que incluye, no fue preparado para una presentación o publicación a terceros, ni para cumplir requerimiento legal alguno, incluyendo las disposiciones del mercado de valores. La información contenida en este informe está dirigida únicamente al destinatario de la misma y es para su uso exclusivo. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución que se haga de éste se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido esta comunicación por error, por favor notifique inmediatamente al remitente. La información contenida en el presente documento es informativa e ilustrativa. Corficolombiana y Casa de Bolsa no son proveedores oficiales de precios y no extienden ninguna garantía explícita o implícita con respecto a la exactitud, calidad, confiabilidad, veracidad, integridad de la información presentada, de modo que Corficolombiana y Casa de Bolsa no asumen responsabilidad alguna por los eventuales errores contenidos en ella. Las estimaciones y cálculos son meramente indicativos y están basados en asunciones, o en condiciones del mercado, que pueden variar sin aviso previo.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PREPARADA SIN CONSIDERAR LOS OBJETIVOS DE LOS INVERSIONISTAS, SU SITUACIÓN FINANCIERA O NECESIDADES INDIVIDUALES, POR CONSIGUIENTE, NINGUNA PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO PUEDE SER CONSIDERADA COMO UNA ASESORÍA, RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ACERCA DE INVERSIONES, LA COMPRA O VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS O LA CONFIRMACIÓN PARA CUALQUIER TRANSACCIÓN. LA REFERENCIA A UN DETERMINADO VALOR NO CONSTITUYE CERTIFICACIÓN SOBRE SU BONDAD O SOLVENCIA DEL EMISOR, NI GARANTÍA DE SU RENTABILIDAD. POR LO ANTERIOR, LA DECISIÓN DE INVERTIR EN LOS ACTIVOS O ESTRATEGIAS AQUÍ SEÑALADOS CONSTITUIRÁ UNA DECISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS, BASADA EN SUS PROPIOS ANÁLISIS, INVESTIGACIONES, EXÁMENES, INSPECCIONES, ESTUDIOS Y EVALUACIONES.

El presente informe no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún valor y/o instrumento financiero y tampoco es un compromiso por parte de Corficolombiana y/o Casa de Bolsa de entrar en cualquier tipo de transacción. Corficolombiana y Casa de Bolsa no asumen responsabilidad alguna frente a terceros por los perjuicios originados en la difusión o el uso de la información contenida en el presente documento.

CERTIFICACIÓN DEL ANALISTA

EL(LOS) ANALISTA(S) QUE PARTICIPÓ(ARON) EN LA ELABORACIÓN DE ESTE INFORME CERTIFICA(N) QUE LAS OPINIONES EXPRESADAS REFLEJAN SU OPINIÓN PERSONAL Y SE HACEN CON BASE EN UN ANÁLISIS TÉCNICO Y FUNDAMENTAL DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA, Y SE ENCUENTRA(N) LIBRE DE INFLUENCIAS EXTERNAS. EL(LOS) ANALISTA(S) TAMBIÉN CERTIFICA(N) QUE NINGUNA PARTE DE SU COMPENSACIÓN ES, HA SIDO O SERÁ DIRECTA O INDIRECTAMENTE RELACIONADA CON UNA RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ESPECÍFICA PRESENTADA EN ESTE INFORME.

INFORMACIÓN DE INTERÉS

Algún o algunos miembros del equipo que participó en la realización de este informe posee(n) inversiones en alguno de los emisores sobre los que está efectuando el análisis presentado en este informe, en consecuencia, el posible conflicto de interés que podría presentarse se administrará conforme las disposiciones contenidas en el Código de Ética aplicable.

CORFICOLOMBIANA Y CASA DE BOLSA O ALGUNA DE SUS FILIALES HA TENIDO, TIENE O POSIBLEMENTE TENDRÁ INVERSIONES EN ACTIVOS EMITIDOS POR ALGUNO DE LOS EMISORES MENCIONADOS EN ESTE INFORME, SU MATRIZ O SUS FILIALES, DE IGUAL FORMA, ES POSIBLE QUE SUS FUNCIONARIOS HAYAN PARTICIPADO, PARTICIPEN O PARTICIPARÁN EN LA JUNTA DIRECTIVA DE TALES EMISORES.

Las acciones de Corficolombiana se encuentran inscritas en el RNVE y cotizan en la Bolsa de Valores de Colombia, por lo tanto algunos de los emisores a los que se hace referencia en este informe han, son o podrían ser accionistas de Corficolombiana. Corficolombiana hace parte del programa de creadores de mercado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, razón por la cual mantiene inversiones en títulos de deuda pública, de igual forma, Casa de Bolsa mantiene este tipo de inversiones dentro de su portafolio.

ALGUNO DE LOS EMISORES MENCIONADOS EN ESTE INFORME, SU MATRIZ O ALGUNA DE SUS FILIALES HAN SIDO, SON O POSIBLEMENTE SERÁN CLIENTES DE CORFICOLOMBIANA, CASA DE BOLSA, O ALGUNA DE SUS FILIALES.

Corficolombiana y Casa de Bolsa son empresas controladas directa o indirectamente por Grupo Aval Acciones y Valores S.A.