

Riesgo de dación de viviendas en pago debido a las condiciones laborales

Introducción

El SARS-CoV-2 ha afectado grandemente a las economías mundiales. En Colombia el mercado laboral se ha deteriorado y se observa la tasa de desempleo más alta de los últimos 20 años. El alto desempleo afecta las condiciones financieras de los hogares en el consumo, así como las compras de vivienda nueva. **Pág. 1** [Seguir leyendo](#)

Mercado laboral en Colombia

En Colombia, la tasa de desempleo en el mes de junio se ubicó en 19,8%, lo cual representa un incremento de 10,4 p.p. respecto a junio de 2019 (9,4%). Lo anterior, se explica por la actual coyuntura producto de la emergencia sanitaria por la propagación del SARS-CoV-2 y las medidas de confinamiento adoptadas por el Gobierno. **Pág. 2**

[Seguir leyendo](#)

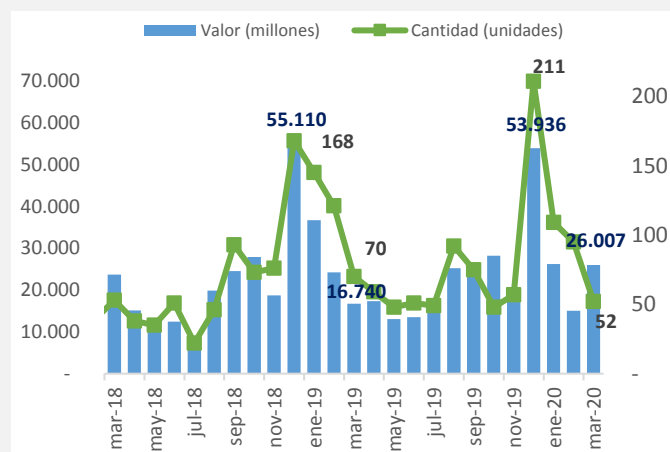
Aproximación al riesgo de dación en pago teniendo en cuenta las condiciones laborales de los hogares

A partir de las condiciones laborales y financieras de los hogares que se encuentran pagando su vivienda, en esta sección se elabora una aproximación al riesgo de dación en pago tomando como fuente de información de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) de 2018. **Pág. 4**

[Seguir leyendo](#)

Las daciones en pago

Gráfico. Daciones en pago



Fuente: DANE, Elaboración CAMACOL

Las daciones en pago se refieren a la entrega de la vivienda como medio para saldar la deuda hipotecaria que contrae el hogar con la respectiva entidad financiera. En ese orden de ideas, en el mes de marzo de 2020, acorde a información suministrada por Asobancaria, se dieron en pago 52 viviendas las cuales representa un valor de \$26 mil millones. **Pág. 3**

[Seguir leyendo](#)

Introducción

El SARS-CoV-2 ha afectado grandemente a las economías mundiales. En Colombia el mercado laboral se ha deteriorado y se observa la tasa de desempleo más alta de los últimos 20 años. El alto desempleo afecta las condiciones financieras de los hogares en el consumo, así como las compras de vivienda nueva.

En este informe se presenta un análisis de los resultados recientes del mercado laboral y su incidencia en las daciones de viviendas en pago. Adicionalmente, y con base en la GEIH 2018, se estudian las condiciones laborales y de ahorro de los hogares que se encuentran pagando su propia vivienda. Se concluye que hay un riesgo bajo para el mercado inmobiliario por aumento de dación de viviendas en pago, debido a que los hogares que se encuentran pagando su vivienda tienen condiciones laborales favorables.

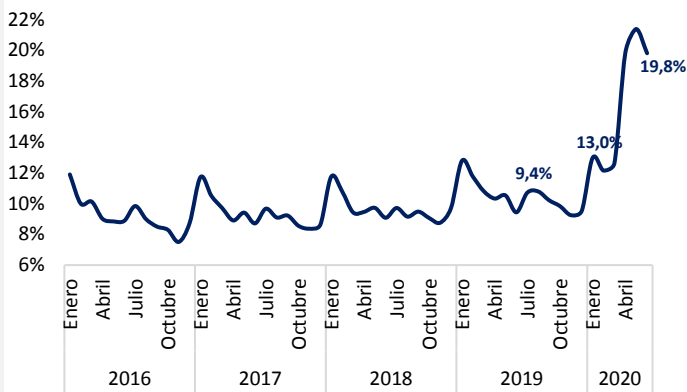


El deterioro en la tasa de desempleo supone riesgos en el mercado de vivienda nueva e hipotecario

Mercado laboral en Colombia

En Colombia, la tasa de desempleo en el mes de junio se ubicó en 19,8%, lo cual representa un incremento de 10,4 p.p. respecto a junio de 2019 (9,4%). Lo anterior, se explica por la actual coyuntura producto de la emergencia sanitaria por la propagación del SARS-CoV-2 y las medidas de confinamiento adoptadas por el Gobierno con el fin de minimizar los contagios en la población colombiana (Gráfico 1).

Gráfico 1. Tasa de desempleo mensual
Datos originales (porcentaje)



Fuente: DANE- Elaboración CAMACOL

En concordancia con lo anterior, los indicadores del mercado laboral señalan que la población ocupada se ubicó en 18,3 millones, lo que implica una reducción de la fuerza laboral en 4,2 millones de empleos respecto a junio de 2019 (22,6 millones de empleados). A su vez, la población desocupada se incrementa en 2,1 millones de personas y la población inactiva en 2,5 millones (Tabla 1).

Tabla 1. Indicadores generales del mercado laboral
Junio 2020/junio 2019

Miles de personas	TOTAL NACIONAL			Tasa (%)	TOTAL NACIONAL		TOTAL 13 CIUDADES Y ÁREAS METROPOLITANAS	
	jun-20	jun-19	Var absoluta		jun-20	jun-19	jun-20	jun-19
Población ocupada	8.345	12.618	-4.273	TGP	57,4	63,5	60,3	66,1
Población desocupada	4.533	2.357	2.176	TO	46,1	57,5	45,3	59
Población inactiva	6.957	14.359	2.598	TD	19,8	9,4	24,9	10,7

Fuente: DANE- Elaboración CAMACOL

En el análisis por sectores económicos se da una gran contracción en casi todos los segmentos analizados al generar una disminución en los ocupados de 4,8 millones de personas. En este sentido, las mayores afectaciones en términos de pérdidas de empleo se dan en comercio (-830), manufactura (-778) y actividades artísticas (-694).

Por otro lado, los sectores menos afectados corresponden a servicios públicos (35), explotación de minas y canteras (-17) y actividades financieras (-20) (Tabla 2).

Tabla 2. Generación/destrucción de empleo por sectores económicos
Trimestre móvil

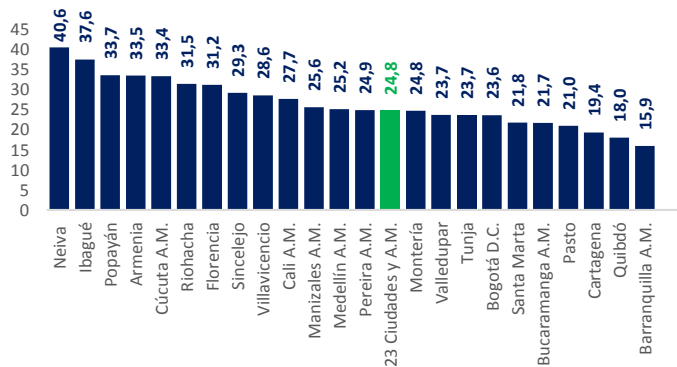
Rama de actividad	TOTAL NACIONAL			
	jun-19	jun-20	Distribución (%)	Variación absoluta
Población ocupada	22.226	17.377	100	-4.849
Comercio	4.182	3.352	19,3	-830
Manufactura	2.594	1.816	10,5	-778
Actividades artísticas	2.028	1.334	7,7	-694
Administración Pública	2.664	2.045	11,8	-620
Construcción	1.530	1.065	6,1	-465
Agricultura	3.433	3.008	17,3	-425
Alojamiento y servicios de comida	1.535	1.127	6,5	-409
Transporte y almacenamiento	1.498	1.236	7,1	-262
Actividades profesionales	1.386	1.179	6,8	-207
Información y comunicaciones	369	277	1,6	-92
Actividades inmobiliarias	260	180	1	-80
Actividades financieras	305	284	1,6	-20
Explotación de minas	259	242	1,4	-17
Servicios públicos	183	218	1,3	35

Fuente: DANE- Elaboración CAMACOL

En el comportamiento regional, la tasa de desempleo en las 23 ciudades principales se ubica en 24,8% y se destacan las ciudades de Neiva (40,6%), Ibagué (37,6%) y Popayán (33,7%) con el mayor desempleo. Mientras que los territorios con menor tasa corresponden a Barranquilla (15,9%), Quibdó (18,0%) y Cartagena (19,4%) (Gráfico 2).

Gráfico 2. Tasa de desempleo 23 ciudades

Trimestre móvil a junio 2020 (valores en porcentaje)



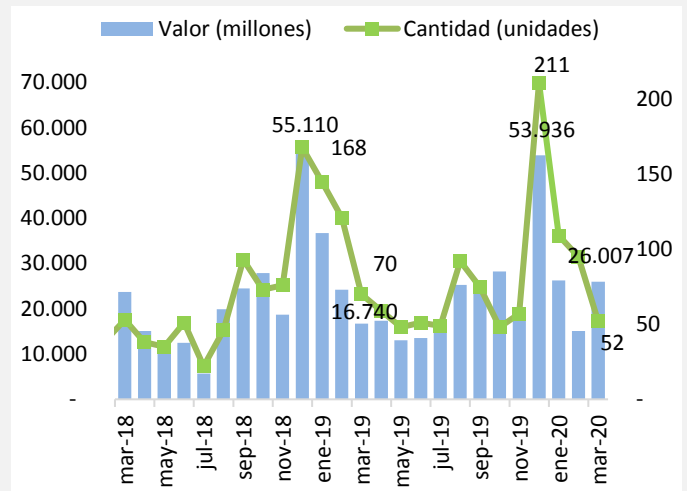
Fuente: Elaboración CAMACOL

Las daciones en pago

Las daciones en pago se refieren a la entrega de la vivienda como medio para saldar la deuda hipotecaria que contrae el hogar con la respectiva entidad financiera. En ese orden de ideas, en el mes de marzo de 2020, acorde a información suministrada por Asobancaria, se dieron en pago 52 viviendas las cuales representa un valor de \$26 mil millones (Gráfico 3).

Gráfico 3. Daciones en pago

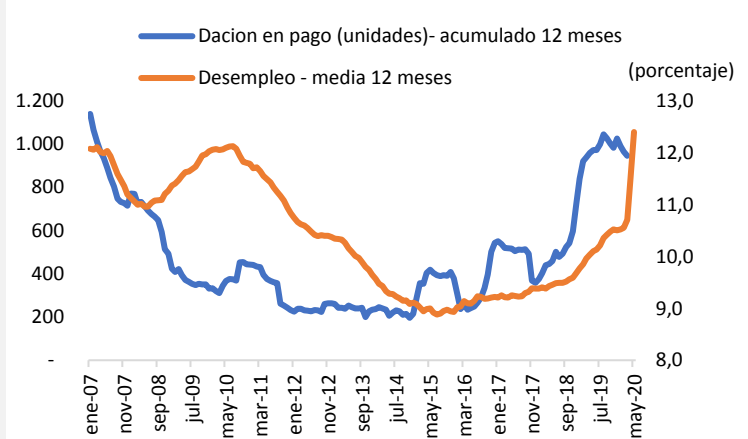
Valores mensuales



Fuente: Asobancaria- Elaboración CAMACOL

A su vez, al realizar una comparación de la dinámica de la tasa de desempleo y las daciones en pago, se evidencia que a niveles más altos de desempleo se incrementa el riesgo de que los hogares no cumplan con sus obligaciones financieras. Esto se debe a que el poder adquisitivo se afecta y por tanto, el hogar opta por priorizar sus necesidades básicas (Gráfico 4).

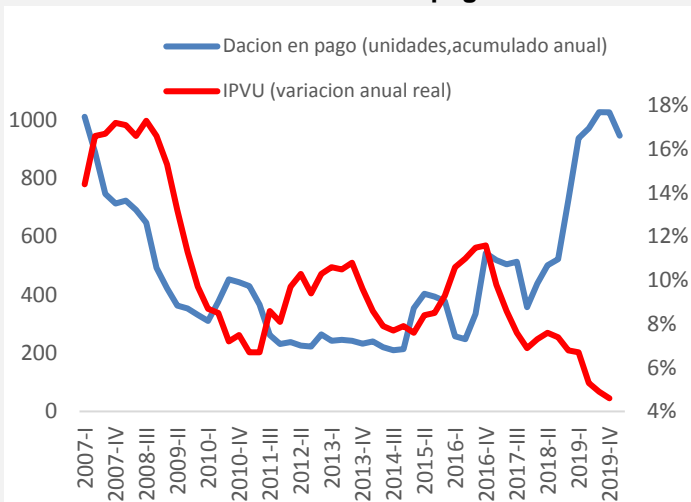
Gráfico 4. Tasa de desempleo y daciones en pago



Fuente: Asobancaria- Elaboración CAMACOL

Asimismo, las daciones en pago tienen una relación en el mercado de la vivienda usada, ya que desde 2017 se observa que al aumentar las daciones en pago la dinámica de crecimiento de los precios de vivienda usada se ha moderado (Gráfico 5).

Gráfico 5. Índice de Precios de Vivienda Usada y las daciones en pago



Nota: El dato de IPVU corresponde a la variación anual promedio doce meses

Fuente: DANE y Asobancaria- Elaboración CAMACOL

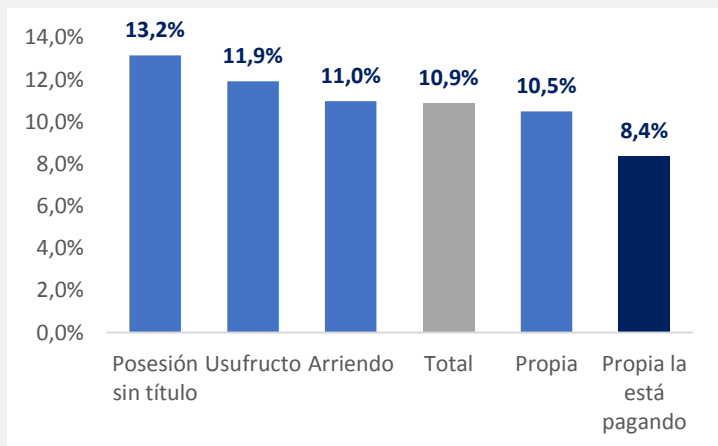
Aproximación al riesgo de dación en pago teniendo en cuenta las condiciones laborales de los hogares

A partir de las condiciones laborales y financieras de los hogares que se encuentran pagando su vivienda, en esta sección se elabora una aproximación al riesgo de dación en pago tomando como fuente de información de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) de 2018. En este sentido, se establece que en las áreas urbanas de las 23 ciudades donde el DANE recoge información habitan 6,5 millones de hogares, es decir, 19,7 millones de personas. Se seleccionan los hogares que cumplen con la condición de habitar una vivienda propia y estar pagándola, es decir, se analizan 441 mil hogares que cumplen dicha condición lo que representa cerca de

1,5 millones de personas.

En términos relativos, los hogares propietarios que se encuentran pagando su vivienda tienen una menor incidencia en la tasa de desempleo (8,4%), por debajo de los hogares en arriendo y del total nacional (Gráfico 6).

Gráfico 6. Tasa de desempleo hogares 2018- según tenencia de la vivienda

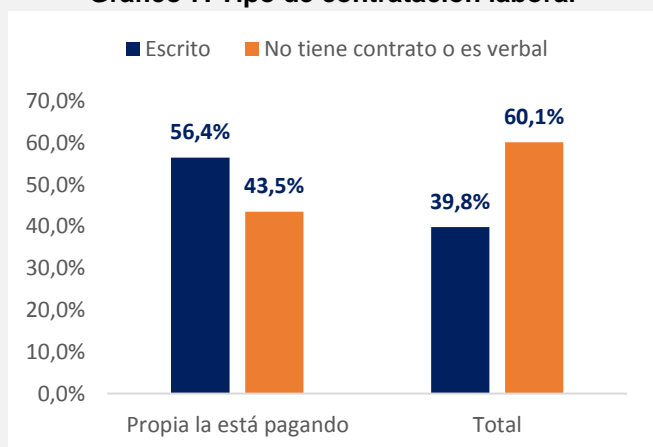


Nota: La tasa de desempleo se estima teniendo en cuenta todas las personas económicamente activas de un hogar.

Fuente: DANE (GEIH 2018)- Elaboración CAMACOL

A su vez, al analizar el tipo de contratación se encuentra que los hogares que se están pagando su vivienda tienen mejores condiciones laborales. Se destaca que el 56,4% cuentan con un contrato formal (escrito), mientras que para el total esta cifra llega a 39,8 (Gráfico 7).

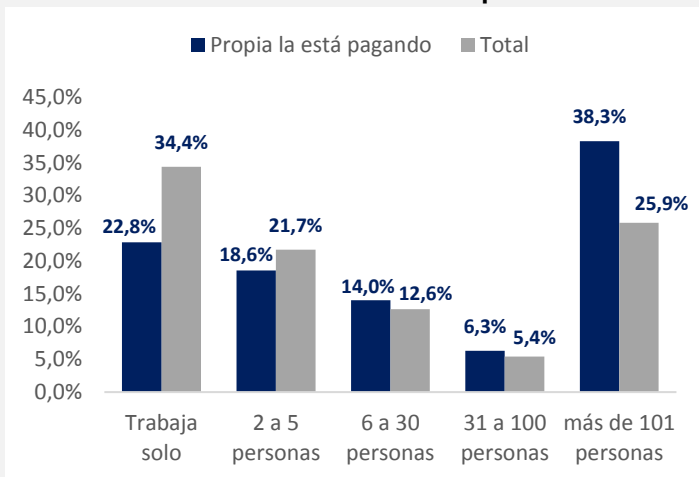
Gráfico 7. Tipo de contratación laboral



Fuente: DANE (GEIH 2018)- Elaboración CAMACOL

Asimismo, se analiza el tamaño de las empresas en las cuales trabaja la población de estudio y se encuentra que el 22,8% no está vinculado a una empresa (trabajador cuenta propia) y el 18,6% labora en empresas que no cuentan con más de 5 empleados (Gráfico 8). Sin embargo, al observar los resultados para el total de la población, es claro que los hogares que están pagando su vivienda se encuentran vinculados laboralmente (en mayor proporción) a empresas de mayor tamaño y presuntamente más consolidadas.

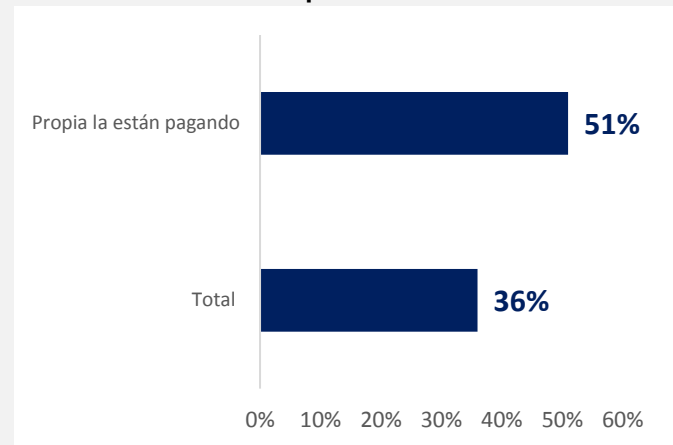
Gráfico 8. Tamaño de las empresas



Fuente: DANE (GEIH 2018) – Elaboración CAMACOL

Posteriormente, se indaga sobre el aporte a cesantías por parte de los empleadores, y se encuentra que 51% de los analizados que tienen una vivienda propia y la están pagando están al día con el pago de dicha obligación y están 15 p.p. por encima del total de la población (36,0%) (Gráfico 9). Este resultado está relacionado con las condiciones contractuales de los trabajadores, dado que el pago de cesantías se hace únicamente a favor de los empleados con contratos laborales formales.

Gráfico 9. Aporte a cesantías

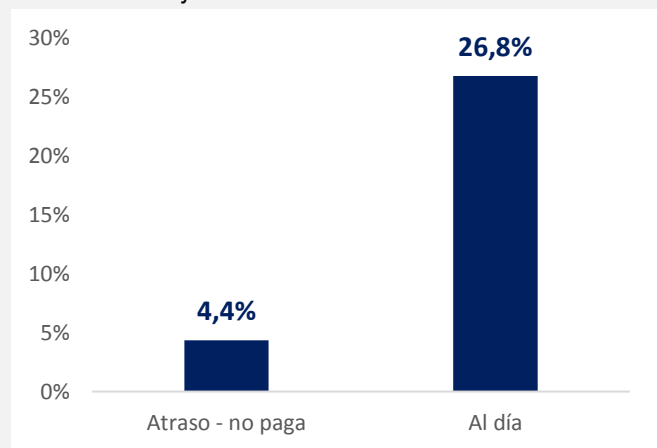


Fuente: DANE (GEIH 2018)- Elaboración CAMACOL

En relación con las condiciones financieras de los hogares que se encuentran pagando su vivienda, la población que presenta retrasos en el pago de su crédito hipotecario tiene una baja incidencia en el ahorro (4,4%) mientras que las personas que están al día en su obligación financiera se estima que cerca del 26,8% cuenta con recursos económicos provenientes del ahorro.

Gráfico 10. Condiciones financieras de los hogares que están pagando su vivienda

Porcentaje de ahorro vs estado de crédito

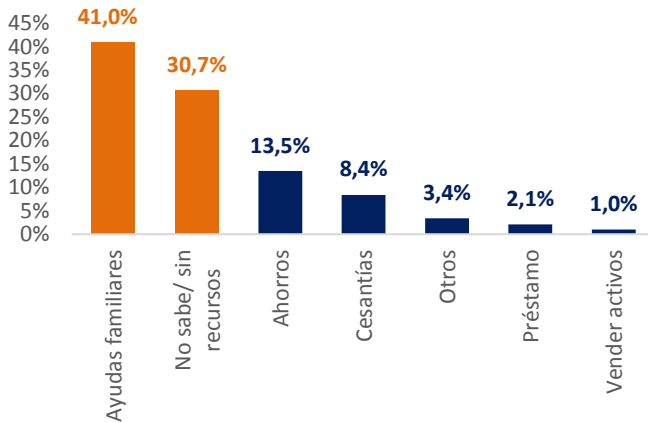


Fuente: DANE (GEIH 2018)- Elaboración CAMACOL

Para finalizar, se indaga sobre las opciones para financiar los gastos del hogar en caso de desempleo y se encuentra que el 41,0% de los hogares solventaría sus necesidades financieras través de ayudas familiares, el 30,7% no sabe qué

haría o no cuenta con recursos y el 13,5% cuenta con ahorros (Gráfico 11).

Gráfico 11. Condiciones para financiar gastos del hogar en caso de desempleo



Fuente: DANE (GEIH 2018)- Elaboración CAMACOL

El deterioro en la tasa de desempleo supone riesgos en los mercados de vivienda nueva e hipotecario

Reflexiones finales

En el presente informe se realiza un análisis de la incidencia de las condiciones laborales y ahorro en el cumplimiento de las obligaciones financieras por parte de los deudores que tienen una vivienda propia y la están pagando. Es claro que el deterioro en la tasa de desempleo supone riesgos para los mercados de vivienda nueva e hipotecario, ya que el cumplimiento de los pagos podría tener retrasos. A su vez, la dación de viviendas en pago a deudas hipotecarias presenta un incremento y la tendencia se puede agudizar acorde las condiciones económicas coyunturales que afronta el país, puesto que los hogares deben priorizar sus gastos para cubrir sus necesidades básicas. Sin embargo, las familias que se encuentran pagando su propia vivienda tienen condiciones laborales y financieras con una mayor estabilidad frente al resto de la población, lo que les da mayor fortaleza en caso de desempleo o reducción de sus ingresos.

Indicadores económicos de la construcción

Variación porcentual anual

a	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2020 - I	2019 - III	2019 - I
I. PIB 1/*					
Total (1)	205.190		1,07%	3,48%	2,86%
Construcción	11.088		-9,21%	-3,74%	-5,53%
a. Edificaciones	5.639	mar-20	-16,46%	-12,22%	-10,12%
b. Obras civiles	2.697		9,09%	12,97%	8,78%
c. Actividades especializadas	2.676		-8,67%	-4,91%	-4,30%
			Anual	Tres meses atrás	Año atrás
	Valores	Fecha	jun. 19 – jun. 20	mar. 18 - mar. 19	jun. 18 – jun. 19
II. Número de ocupados 2/*					
Nacional	17.377		-21,82%	-2,70%	-1,61%
Construcción	1.065	jun-20	-30,37%	1,40%	3,74%
Trece áreas: Nacional	8.164		-24,16%	-1,30%	-0,30%
Trece áreas: Construcción	571		-29,74%	4,10%	7,00%
	Valores	Fecha	jun. 19 – jun. 20	mar. 18 - mar. 19	jun. 18 – jun. 19
III. Licencias 3/* (2)					
Totales	1.251.850		-27,74%	-45,54%	1,64%
Vivienda	944.104		-28,03%	-46,77%	-1,46%
a. VIS	409.971		17,66%	-39,31%	102,50%
b. No VIS	534.133		-44,55%	-51,03%	-16,89%
		jun-20			
Otros destinos	307.746		-24,31%	-36,02%	34,43%
a. Industria	29.247		-44,59%	-72,31%	-47,05%
b. Oficina	12.121		-80,98%	-80,33%	430,37%
c. Bodega	94.224		-21,49%	-26,89%	359,92%
d. Comercio	122.615		11,18%	-39,32%	-14,06%
e. Otros	49.539		-32,99%	-18,06%	-31,09%

	Valores	Fecha	jun. 19 – jun. 20	mar. 18 - mar. 19	jun. 18 – jun. 19
IV. Cemento 4/**					
Producción	977.660	jun-20	-4,69%	-25,60%	3,03%
Despachos	904.955		-7,59%	-28,60%	3,83%
	Valores	Fecha	jun. 19 – jun. 20	mar. 18 - mar. 19	jun. 18 – jun. 19
V. Índice Costos Construcción (ICCV) *					
Total	253,1		3,55%	3,19%	2,35%
Materiales	244,5		3,89%	3,00%	1,86%
Mano de Obra	282,1	jun-20	3,33%	3,76%	3,51%
Maquinaria	207,2		1,13%	1,77%	1,29%
	Valores	Fecha	2020 - I	2019 - III	2019 - I
VI. Índice Precios Vivienda Nueva 5/					
Vivienda	142,34	mar-20	4,79%	5,75%	8,30%
	Valores	Fecha	jun. 19 – jun. 20	abr. 18 - abr. 19	jun. 18 – jun. 19
VII. Inflación *					
IPC Total	104,9	jul-20	1,97%	3,51%	3,79%
	Valores	Fecha	may. 19 – may. 20	feb. 19 - feb. 20	may. 18 - may. 19
VIII. Encuesta mensual manufacturera *					
Índice	76,5	may-20	-26,21%	3,62%	3,41%
	Valores	Fecha	may. 19 – may. 20	feb. 19 - feb. 20	may. 18 - may. 19
IX. Encuesta mensual de Comercio al por menor *					
Índice de ventas reales totales sin combustible	73,5		35,60%	-0,14%	8,97%
Índice de ventas reales art. Ferretería y pinturas	68,1	may-20	162,52%	5,67%	3,58%
	Valores	Fecha	may. 19 – may. 20	feb. 19 - feb. 20	may. 18 - may. 19
X. Financiación 6/***					
Carta hipotecaria + titularizaciones	75	may-20	8,24%	10,11%	10,27%

	Valores	Fecha	jun. 19 – jun. 20	mar. 18 - mar. 19	jun. 18 – jun. 19
Desembolsos (cifras en millones de pesos)					
a. Constructor	186		-57,89%	-0,90%	18,08%
b. Individual	897		-35,27%	-28,40%	-1,25%
1. VIS	239	jun-20	-0,74%	12,80%	6,55%
2. No VIS	657		-10,51%	3,30%	6,08%
i. Pesos	748		-9,81%	2,60%	3,68%
ii. UVR	149		-1,10%	21,00%	22,86%
	Valores	Fecha	jun. 20	mar. 20	jun. 19
XI. Tasas de interés hipotecarias (%) ***					
Adquisición					
a. Pesos VIS			11,70%	11,60%	11,48%
b. Pesos No VIS			10,33%	10,39%	10,51%
1. UVR VIS			8,53%	7,95%	7,62%
2. URV No VIS		jun-20	7,40%	7,41%	7,18%
Construcción					
c. Pesos VIS			12,59%	11,92%	12,96%
d. Pesos No VIS			10,18%	9,77%	10,22%
3. UVR VIS			4,72%	4,69%	5,65%
4. URV No VIS			5,38%	5,13%	5,46%

Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Informe Económico”, publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Presidente Ejecutiva:
Sandra Forero Ramírez

Vicepresidente Desarrollo Sectorial:
Edwin Chiriví Bonilla

Editor:
Adriana Ivonne Cárdenas

Investigadores:
Santiago Plazas
Ana María Olaya Medina

Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL. Carrera 19 No.90-10. Tel. 743 0265, fax: 743 0265 Ext 1101. Bogotá, Colombia.
Correo electrónico: kortega@camacol.org.c
o Visítenos: www.camacol.co

ISSN 2011-7444
PF02-PEE-01-V3

