

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA (Junio de 2020)



ASOBANCARIA

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio de 2020

Santiago Castro Gómez
Presidente

Alejandro Vera Sandoval
Vicepresidente Técnico

Guillermo Alarcón Plata
Director de Vivienda

Elaboración del Informe

Dirección de Vivienda

Guillermo Alarcón Plata
Maira Pérez Pérez
Héctor Barrios Carranza
Nicolás Alvarado Peñaranda

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
María Alejandra Martínez

Babel Group Diseño

CON TENIDO

01

Presentación del Informe

02

Editorial: Incentivos a la compra de vivienda nueva: FRECH No VIS y garantías hipotecarias

03

Análisis Entorno Macroeconómico

04

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

05

Cifras de Financiación de Vivienda

PRESENTACIÓN DEL INFORME

El **Informe Trimestral de Vivienda**, elaborado y publicado por Asobancaria, busca otorgar una herramienta de análisis a nuestros afiliados y al público en general, con cifras de la dinámica y financiación del comportamiento del sector. Este informe integra el análisis de variables de índole macroeconómica y sectorial, con énfasis en estadísticas de construcción, financiación y comercialización de las viviendas en Colombia.

Esta quinta edición abre con la **Editorial “Incentivos a la compra de vivienda nueva: FRECH No VIS y garantías hipotecarias”**, en donde se explican las características generales de estos dos programas recientemente lanzados y anunciados por el Gobierno y sus beneficios sobre el mercado de vivienda y la economía nacional.

Posteriormente, en la sección de **Análisis Entorno Macroeconómico** se presentan y analizan las más importantes variables macroeconómicas. De estas se resalta el impacto de la emergencia sanitaria y el confinamiento en varias de estas variables en el primer semestre de 2020 y una gradual recuperación en el segundo trimestre. Adicionalmente, al final de esta sección, se presentan las proyecciones y expectativas de Asobancaria sobre las principales variables macroeconómicas para 2020.

Dado este panorama nacional, se procede a analizar el comportamiento del sector en **Indicadores Líderes del Sector de Vivienda**. Estos, en términos generales, a junio de 2020 muestran el impacto de la pandemia sobre el mercado de vivienda, particularmente, se destaca la desaceleración en lo que respecta a licencias y preventas de vivienda nueva y la fuerte reducción en las iniciaciones de vivienda nueva.

Posteriormente, se procede a analizar la financiación de esta en la sección **Cifras de Financiación de Vivienda**. Estas muestran el continuo aumento en la profundización de la cartera de vivienda al crecer 5,7% real anual al corte de junio de 2020, pese al choque ocurrido a partir de marzo ante la emergencia sanitaria. Adicionalmente, según el ritmo de los desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) para la adquisición de vivienda nueva y usada, es posible observar cómo las medidas de confinamiento, adoptadas desde finales de marzo en el país, impactaron significativamente el comportamiento y la tendencia que traía esta variable.

En cuanto a los programas de subsidio de vivienda del Gobierno Nacional, los resultados del año corrido a junio de 2020 evidencian una desaceleración en la ejecución de los programas, registrando contracciones del -13,5% en el número de marcaciones y del -7,1% en el valor.

Todo lo anterior en un ambiente donde, durante el primer semestre de 2020, las tasas de interés para la adquisición de vivienda, tanto VIS como No VIS, permanecen en niveles históricamente bajos y la calidad de cartera de vivienda muestra un leve deterioro a causa de las afectaciones económicas generadas por la emergencia sanitaria.

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

CONTENIDO

I. PRESENTACIÓN DEL INFORME

II. EDITORIAL - INCENTIVOS A LA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA: FRECH NO VIS Y GARANTÍAS HIPOTECARIAS

III. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. Producto Interno Bruto (PIB)	10
3.2. Inflación y empleo	14
3.3. Importaciones de bienes de capital	16
3.4. Despachos de cemento y producción de concreto	17
3.5. Índice de Producción Industrial	18
3.6. Ventas del comercio minorista	19
3.7. Índice de Confianza del Consumidor (ICC) e Indicador de Disposición a Comprar Vivienda (IDCV)	19
3.8. Índice de Precios al Productor (IPP)	20
3.9. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia	21

IV. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

4.1. Licencias de construcción	22
4.2. Preventas de vivienda	23
4.3. Iniciaciones de vivienda	24
4.4. Precios de la vivienda nueva y usada	26
4.5. Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV)	27

V. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

5.1. Saldo total de la cartera bruta	30
5.2. Saldo de la cartera total individual de vivienda	31
5.3. Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Asobancaria	41
5.4. Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda – SFC	60
5.5. Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda	63
5.6. Comportamiento tasas interés	64
5.7. Indicadores de calidad de la cartera	65
5.8. Relación préstamo-garantía	66

2. EDITORIAL – INCENTIVOS A LA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA: FRECH NO VIS Y GARANTÍAS HIPOTECARIAS

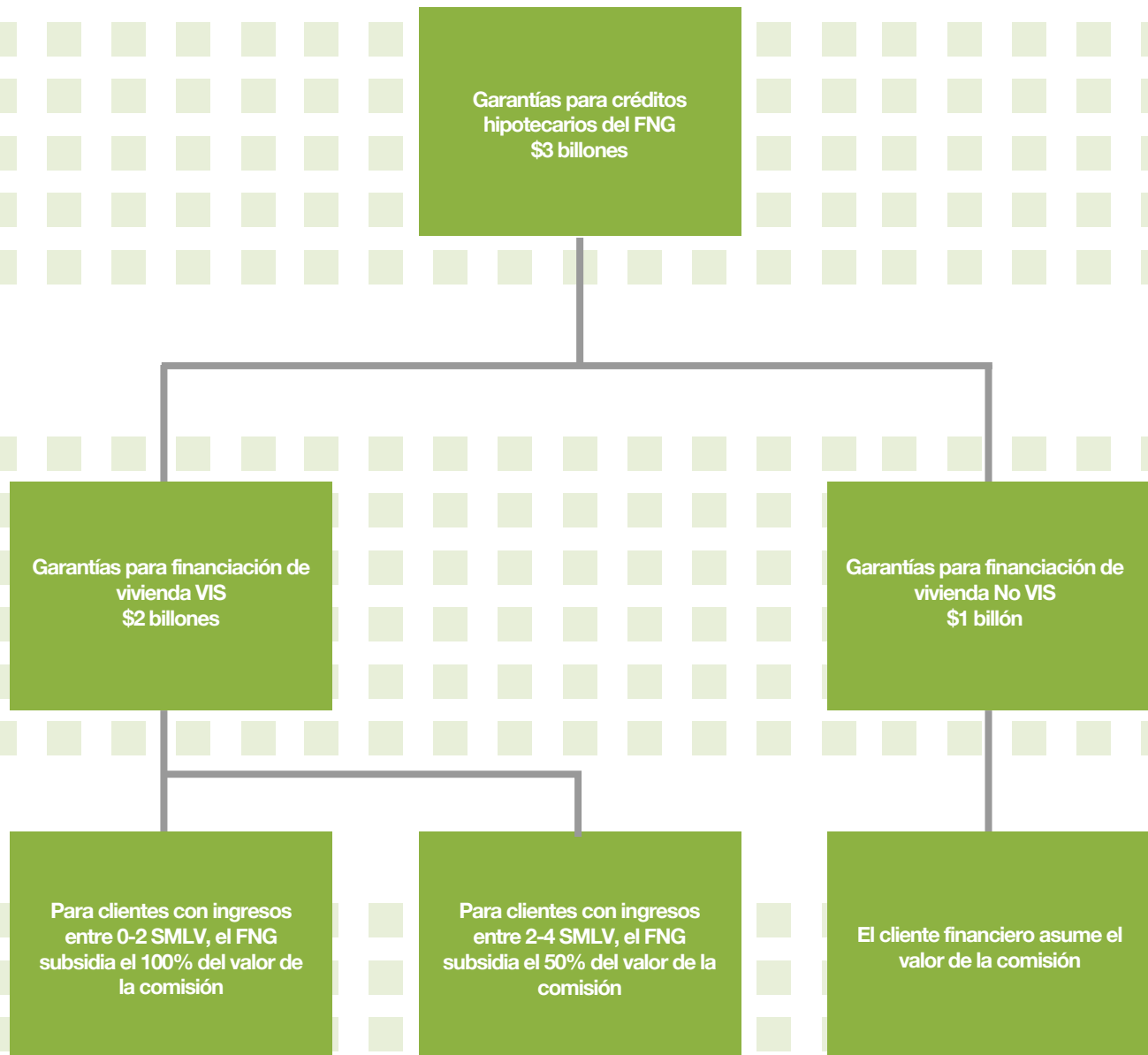
El acceso a vivienda digna tiene múltiples beneficios en términos de equidad social y un significativo impacto positivo en el bienestar de las familias por lo cual la política pública suele priorizarla. Su construcción tiene el potencial de fungir como herramienta de reactivación económica dados los múltiples encadenamientos hacia rubros generadores de insumos, así como el posterior impulso en la demanda de bienes y servicios relacionados con el amoblamiento. Es por ello, por lo que el Gobierno Nacional ha estructurado subsidios permanentes en el segmento de vivienda de interés social, que se complementan cuando es necesario con programas temporales en el segmento No VIS, ya que aquí es donde se genera mayor valor agregado y tracción hacia el aparato productivo.

Este esquema ha permitido mantener una tendencia creciente en las ventas VIS de modo que se vienen alcanzando máximos históricos en los últimos tres años, si bien entre abril y mayo de 2020 se presentó un retroceso debido a la crisis económica ocasionada por el Covid-19. En cuanto al segmento No VIS, venimos observando una tendencia contraria, caracterizada por una desaceleración en los últimos años que ha llevado las ventas 12 meses a valores inferiores a las 40.000 unidades, a la par que se mantiene una acumulación de inventarios por encima de los 7.000 inmuebles.

Bajo esta situación, el Gobierno comunicó en septiembre medidas importantes para la recuperación de este segmento como lo son: i) la inclusión de la financiación de vivienda en el Programa Especial de Garantías “Unidos por Colombia” del Fondo Nacional de Garantías (FNG) y ii) la reactivación del FRECH No VIS.

En cuanto a las garantías del FNG¹, en el marco del citado programa se asignaron \$3 billones para respaldar la financiación de vivienda, \$2 billones para VIS y \$1 billón para el No VIS, esto es el 11,7% del presupuesto total asignado al programa, en el cual se podrán reservar dichas garantías hasta el 30 de junio de 2021. Esta garantía cubre hasta el 70% de la pérdida estimada de los créditos durante siete años (Gráfico 1).

¹ Circular Normativa Externa (CNE) 053 del 16 de septiembre de 2020.

GRÁFICO 1. GARANTÍAS PARA OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA.

Fuente: Fondo Nacional de Garantías (FNG). Elaborado por Asobancaria.

Cabe resaltar que estas garantías mejoran el perfil de riesgo de las familias que solicitan un crédito, facilitando así su otorgamiento. Esto constituye una ayuda significativa en los hogares cuyo flujo de ingresos no sigue un patrón estable o en los que realizan actividades informales. Esperamos por tanto que la materialización de este respaldo permita ampliar el número personas que logran completar su cierre financiero y acceder a vivienda propia, si bien a inicios de octubre aún no se conocen todos los detalles técnicos de su funcionamiento.

Ahora bien, teniendo en cuenta que cualquier pago adicional del crédito hipotecario o canon del leasing habitacional puede reducir el monto financiado para mantener los límites de ley en la relación de ingreso y valor de la cuota², es prioritario que el valor a pagar por la prima de la garantía sea asumido por el Gobierno, o que funcione de modo escalonado en relación al ingreso del hogar, de manera que el mecanismo pueda operar en el segmento VIS y su impacto sea razonable en el No VIS.

De otra parte, en lo concerniente a la reactivación del subsidio a la tasa de interés para viviendas distintas a interés social (FRECH No VIS) que había operado hasta octubre del 2018, es sin duda una medida propicia para promover la reactivación de este segmento; funcionó con éxito en el pasado y debería operar de modo similar en esta ocasión.

En la versión 2020³ del FRECH No VIS se conserva su esencia: continúa otorgando un subsidio mensual a los intereses en la financiación de viviendas nuevas urbanas con valor mayor a tope VIS durante los siete primeros años de la obligación, sin mayores requisitos al de no haber sido beneficiario a un subsidio a la tasa de interés en el pasado. No obstante, en este caso se incluyen algunas modificaciones para los 100 mil cupos previstos para ejecutarse entre el 18 de septiembre de este año y el 31 de diciembre del 2022⁴, principalmente en la liquidación mensual del beneficio.

El programa vigente hasta octubre de 2018 estaba orientado a viviendas entre tope hasta 435 SML⁵ y el actual amplía dicho techo hasta 500 SML, unos \$439 millones en 2020. Asimismo, en la versión anterior se ofrecía un subsidio de 2,5 puntos porcentuales sobre la tasa de interés pactada en la obligación, mientras que el 2020 el subsidio cambia a un monto fijo de 42 SML para el total de los siete años, otorgando mensualmente cerca de \$439 mil en 2020⁶. En términos más coloquiales, una familia que salga beneficiada con el FRECH No VIS este año tendrá un subsidio fijo de \$439 mil durante los siete primeros años de su obligación destinados a cubrir intereses, de modo que su cuota se verá reducida en dicha cuantía (Gráfico 2).

² Al aumentar el valor del pago mensual se reduce el monto total financiado para mantener el valor de la cuota, que en vivienda tiene un límite del 30% de los ingresos del hogar solicitante.

³ Reglamentado con la expedición del Decreto 1233 de 2020 y la Resolución 1783 de 2020

⁴ La normatividad respectiva dispone 20 mil cupos para el 2020 y 40 mil por año entre 2020 y 2021.

⁵ La Vivienda de interés Social (VIS) es la valorada en hasta 135 SML (\$118,5 millones en 2020) y desde el 2019 de hasta 150 SML (\$131,7 millones en 2020) en las aglomeraciones urbanas definidas en el Decreto 1467 de 2019.

⁶ El subsidio mensual se calcula como el equivalente a la división de los 42 SML entre las 84 mensualidades que hay en siete años, así: $(42 \text{ SML}) / (84 \text{ mensualidades})$ * Valor SML = \$439 mil en 2020.

GRÁFICO 2. CONDICIONES DEL NUEVO PROGRAMA FRECH NO VIS.

- No se establecen condiciones sobre los ingresos del cliente.
- Este no podrá haber recibido subsidio familiar de vivienda por parte de Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar, ni ninguna cobertura a la tasa de interés.



- El subsidio aplicará para viviendas nuevas cuyo precio se encuentre entre el tope VIS (135 o 150 SMLV) y 500 SMLV.
- Se disponen de 20 mil cupos para el resto del año, 40 mil para 2021 y 40 mil para 2022. Estos 40 mil cupos se dividirán entre 24 mil para primera vivienda y 16 mil para segunda vivienda.



- El beneficiario recibirá un subsidio fijo a la cuota hipotecaria o canon de arrendamiento equivalente a (42 SMLV/84) durante 7 años. En 2020 este valor corresponde a \$439 mil.

Fuente: Decreto 1233 de 2020 y la Resolución 1783 de 2020. Elaborado por Asobancaria.

Cabe resaltar que la finalización de los múltiples trámites normativos que incluían entre otros la expedición del decreto, resolución y contratos marco con el Banco de la República, dan cabida a la fase de implementación por parte de las instituciones de crédito. En este campo se presentan múltiples desafíos relacionados con los cambios en los sistemas de liquidación, ajustes contables, actualización de simuladores, capacitación de la fuerza comercial, etc. Aun así, el compromiso de la banca ha permitido atender a los primeros clientes y el esfuerzo continuo viene mostrando la entrada gradual de las entidades que se irá completando en las próximas semanas.

Bajo este contexto, se prevé que las medidas anunciadas jalonen el crecimiento del sector, lo que se combina a un entorno de tasas de interés históricamente bajas, indispensable en esta fase de recuperación luego de casi medio año de aislamiento obligatorio por la pandemia del covid-19.

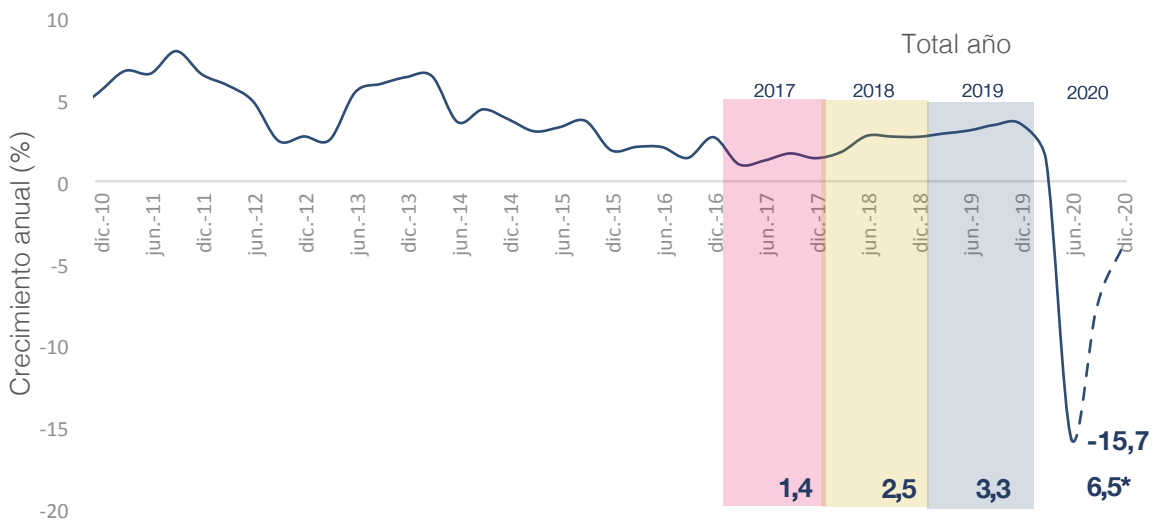
3. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

A junio de 2020, la actividad productiva nacional sufrió una fuerte caída debido principalmente a, entre otros factores, las medidas de aislamiento social con ocasión del covid-19 y sus efectos sobre la dinámica económica. Así, en lo corrido del año, el crecimiento de tan solo tres de las doce ramas de actividad económica se ubicó en terreno positivo.

En línea con las expectativas, el crecimiento de la economía colombiana en el segundo trimestre de 2020 se ubicó en un -15,7% real, cifra inferior en 18,8 puntos porcentuales (pp.) a la registrada en junio de 2019 (3,1% real). No obstante, este resultado fue inferior en magnitud al esperado por distintos actores económicos, en parte, gracias a las medidas de reactivación económica impulsadas desde abril.

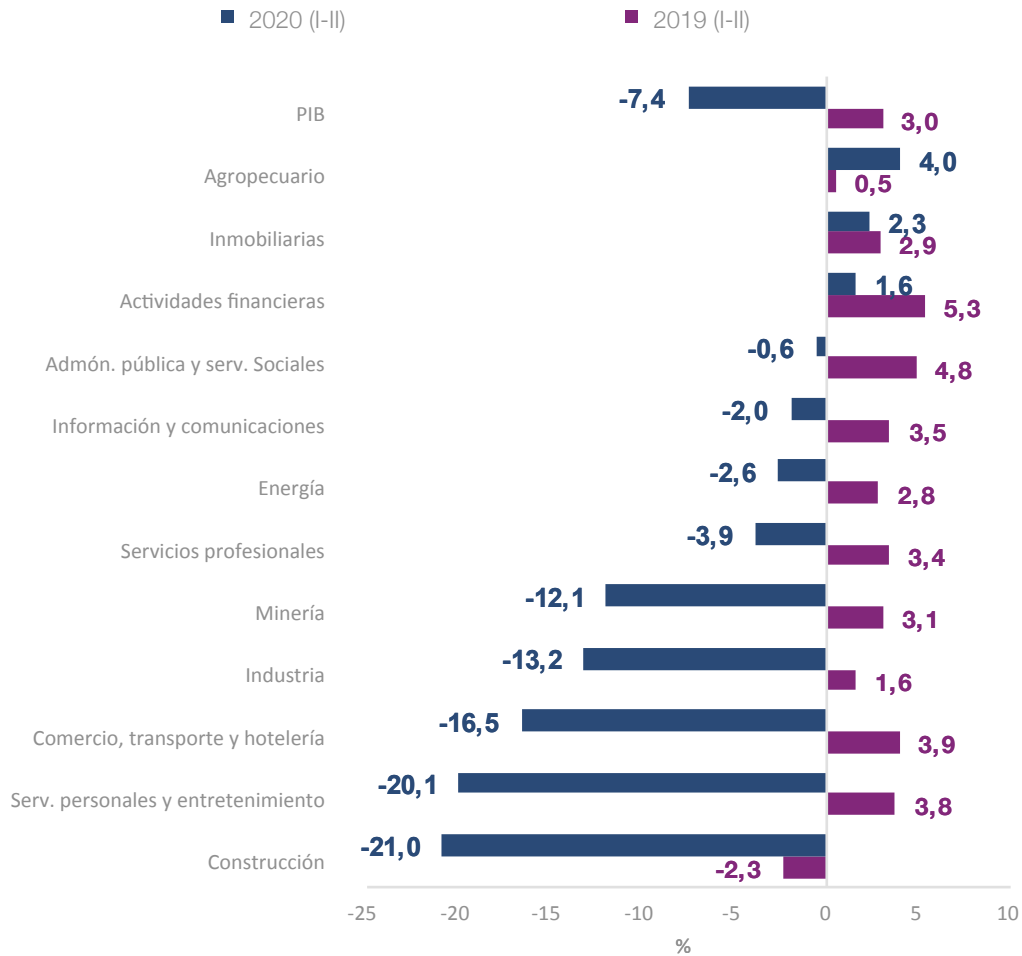
GRÁFICO 1. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB



Fuente: DANE y proyecciones por Asobancaria. Datos originales a precios constantes de 2015.

Por otro lado, en el primer semestre del año la actividad productiva se contrajo a una tasa del -7,4%, 10,4 pp por debajo del registro del mismo periodo de 2019 (3,0%). Esta variación negativa se explica, principalmente, por la contracción del sector de la minería (-12,1%), de la industria (-13,2%), comercio, transporte y hotelería (-16,5%), de servicios personales y entretenimiento (-20,1%) y de la construcción (-21%). La contribución agregada por parte de estas ramas a la contracción total de la actividad

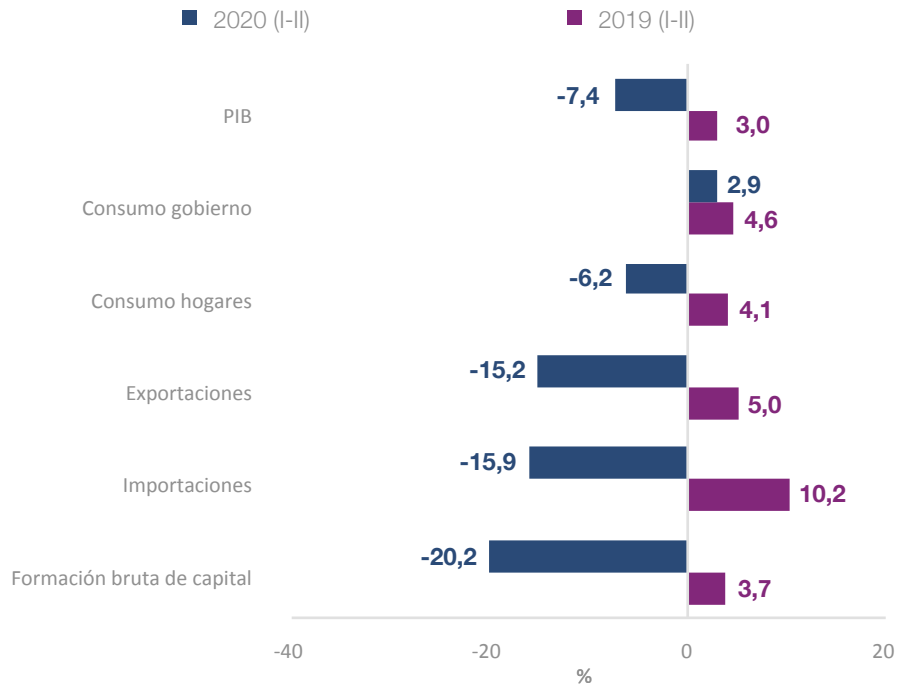
económica nacional fue alrededor de -6,8 pp., cifra que hace referencia a que el comportamiento de estos sectores explicó cerca del 92% de la contracción total de la economía colombiana durante el primer semestre de 2020. En contraste, el crecimiento real del sector agropecuario (4%), de actividades inmobiliarias (2,3%) y de actividades financieras (1,6%) en conjunto contrarrestaron la caída de la economía al contribuir en 0,5 pp.

GRÁFICO 2. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA

Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

Se evidencia que la economía se ha visto fuertemente afectada ante la emergencia por el covid-19, la cual ha recaído significativamente en el consumo de los hogares (que representa aproximadamente el 70% de la demanda) debido a la pérdida de confianza de los consumidores ante una mayor incertidumbre y el deterioro del mercado

laboral. De igual manera, la inversión y el déficit comercial se contraen ante la paralización de las actividades productivas, la incertidumbre sobre la efectividad del proceso de reactivación económica y la debilidad de la demanda externa.

GRÁFICO 3. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA

Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

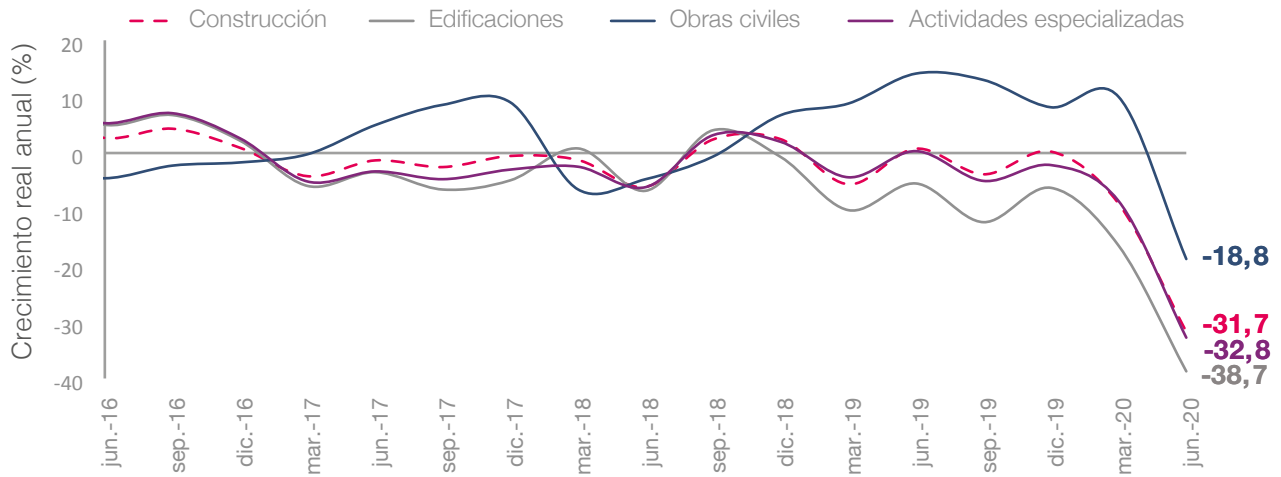
En el segundo trimestre del año, el PIB de la construcción presentó una contracción anual de -31,7%, mostrando que el impacto de la paralización de las actividades de este sector profundizó el desempeño desacelerativo que se observaba hace un año (0,8%).

Para el primer semestre del año, la construcción fue la actividad que registró el comportamiento más negativo (-21%) de las doce ramas de actividad. Este

comportamiento es explicado por las pronunciadas contracciones del subsector de edificaciones (-27,5%), actividades especializadas (-20,7%) y la construcción de obras de ingeniería civil (-7,7%).

Se espera que, para lo restante del año, la construcción sea el sector económico con el desempeño más negativo (-19,3%), explicado por el comportamiento contractivo generalizado de sus subsectores.

GRÁFICO 4. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN

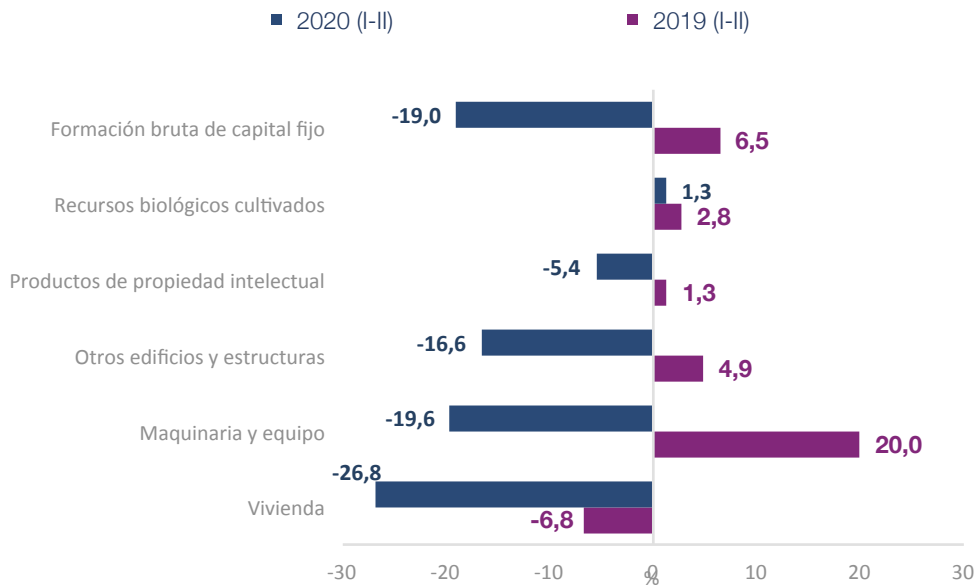


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En cuanto a la formación bruta de capital fijo, se observa el comportamiento negativo producto de la paralización de las actividades productivas, la incertidumbre sobre el confinamiento y la efectividad que pueda tener el proceso

de reactivación económica. Por componentes, solo la inversión en recursos biológicos presentó un desempeño positivo (1,3%), mientras que los otros componentes registraron contracciones, siendo las mayores en vivienda (-26,8%) y maquinaria y equipo (-19,6%).

GRÁFICO 5. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO



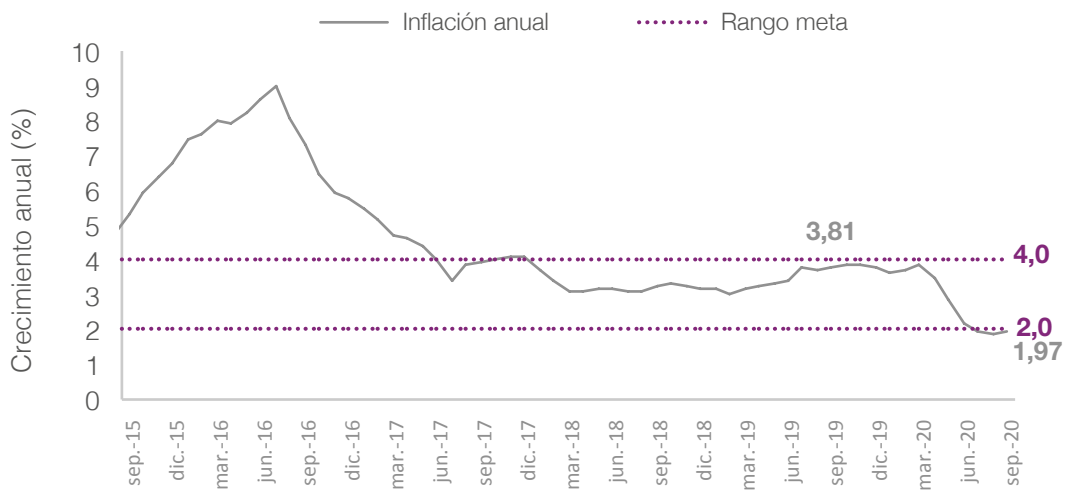
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

3.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

En septiembre de 2020, la inflación anual alcanzó el 1,97%, cifra inferior al 3,81% registrado en el mismo mes del 2019 e inferior en 0,03 pp. al límite inferior del rango meta del Banco de la República (2%). En septiembre de 2020 las contribuciones negativas de las divisiones de vestuario,

educación y muebles y hogar explican la tendencia a la baja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

GRÁFICO 6. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

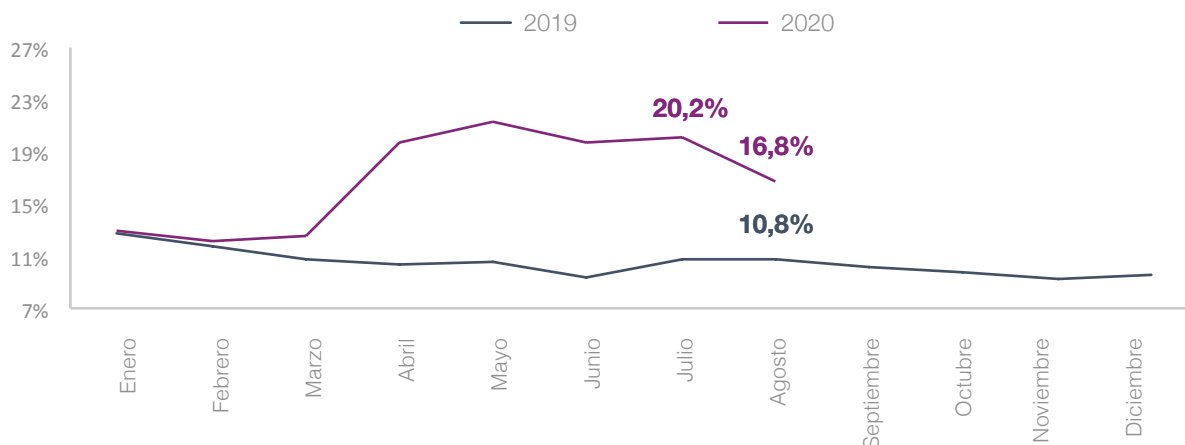


Fuente: DANE.

En materia laboral, según cifras del DANE, la tasa de desempleo se ubicó en el 16,8% en agosto de 2020. Esta cifra recoge la destrucción de empleos ocasionada por las medidas de aislamiento social y la apreciable recuperación de los mismos gracias a la reactivación económica total.

Así, en agosto la tasa de desempleo se ubica en 3,4pp. por debajo a la registrada en julio (20,2%) y superior en 6 pp. a la del mismo mes de 2019 (10,7%), agudizando el deterioro que se observa en las tasas de desempleo durante el último año.

GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL

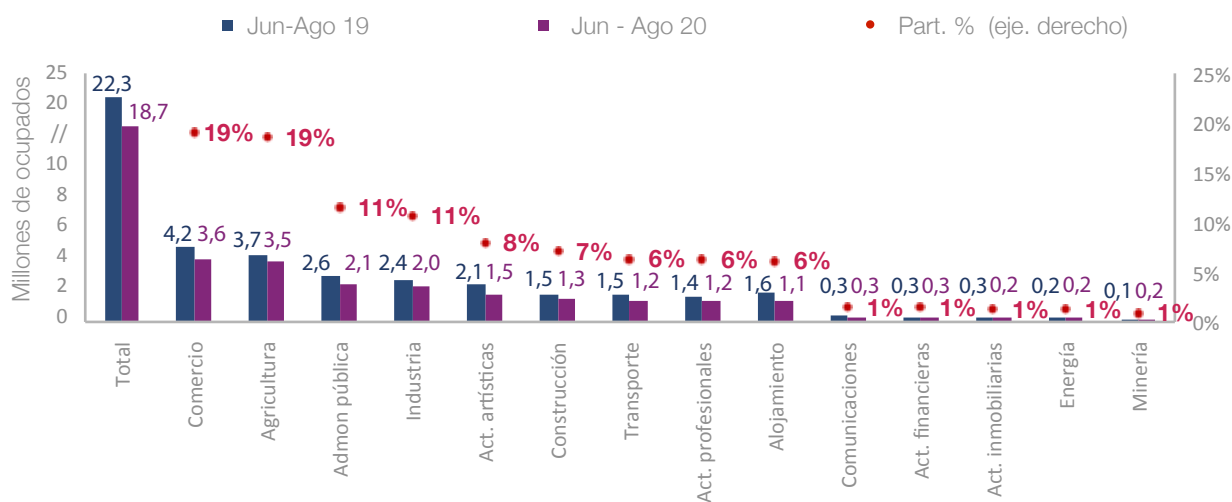


Fuente: DANE.

La población ocupada, por su parte, fue de 18,7 millones entre junio y agosto de 2020, cifra menor en 3,6 millones a los ocupados para el mismo trimestre de 2019. Ello se explica por la reducción en el número de empleos en la mayoría de los sectores económicos, principalmente por el menor número de ocupados en las ramas de comercio

(-667 mil empleos), actividades artísticas (-616 mil empleos), administración pública (-482 mil) y alojamiento (-457 mil). En contraste, los únicos sectores en los que hubo un aumento de puestos de trabajo fue energía (16 mil nuevos empleos) y minería (38 mil nuevos empleos) energía (16 mil nuevos empleos), frente a los que se alcanzaban entre junio y agosto de 2019.

GRÁFICO 8. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD



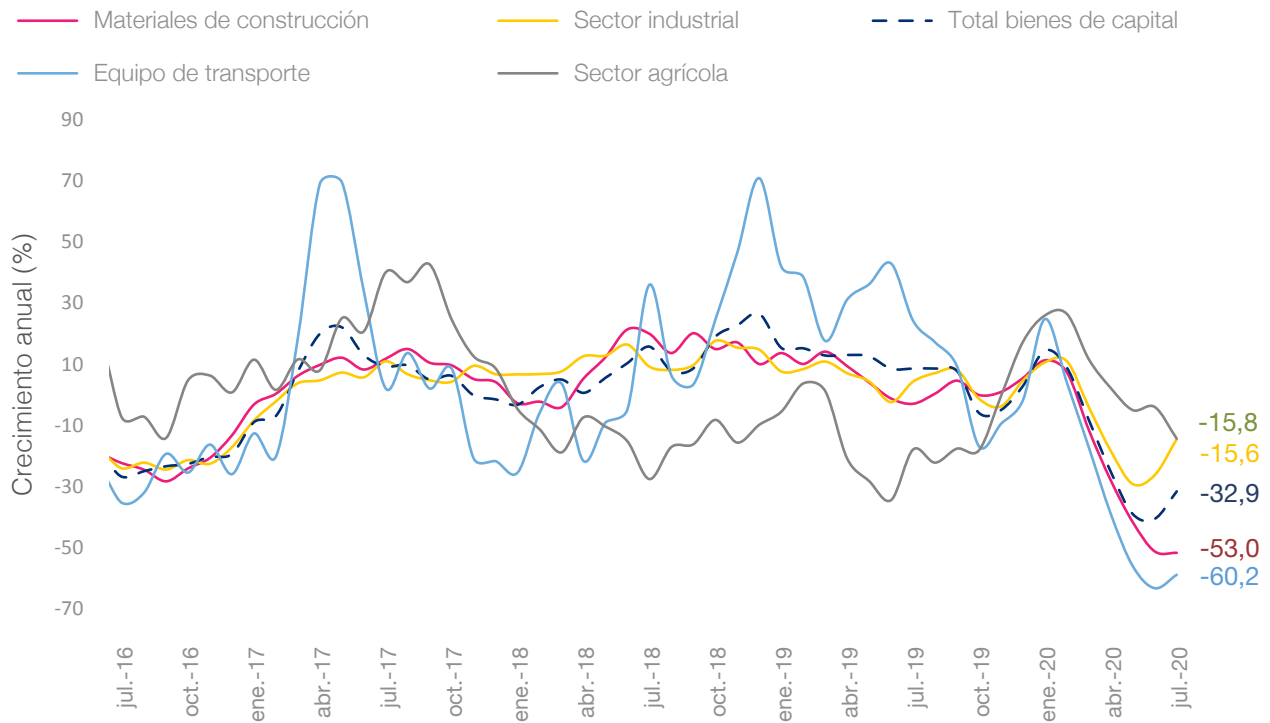
Fuente: DANE.

3.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

En 2020, las importaciones se han visto afectadas a nivel general debido a la ralentización de las actividades económicas a raíz del inicio de la cuarentena durante marzo y abril. En particular, durante julio las importaciones de bienes de capital se contrajeron a un ritmo de -19% frente al mismo periodo de 2019, impulsadas por las caídas

de las importaciones de equipo de transporte (-48,7%), materiales de construcción (-47,3%), del sector agrícola (-20,3%) y sector industrial (-2,90%). En su promedio móvil trimestral, en el mes de julio las importaciones de bienes de capital reportaron un decrecimiento real anual de -32,9%.

GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL



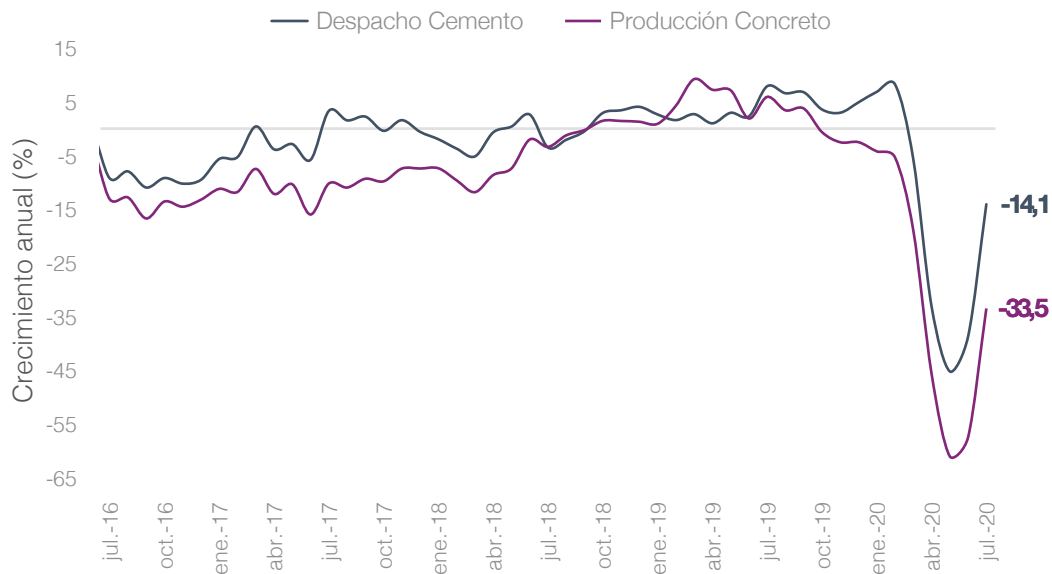
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

El comportamiento de los despachos de cemento y la producción de concreto muestran una ligera recuperación con respecto a la fuerte caída experimentada entre marzo y mayo. Así, de acuerdo con cifras del DANE, los despachos de

cemento experimentaron una contracción del 1,8% anual en julio de 2020 (-14,1% en promedio móvil 3 meses - PM3). De igual forma, la producción de concreto exhibió, al mismo mes, una reducción de 21,6% anual (-33,5% PM3).

GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO



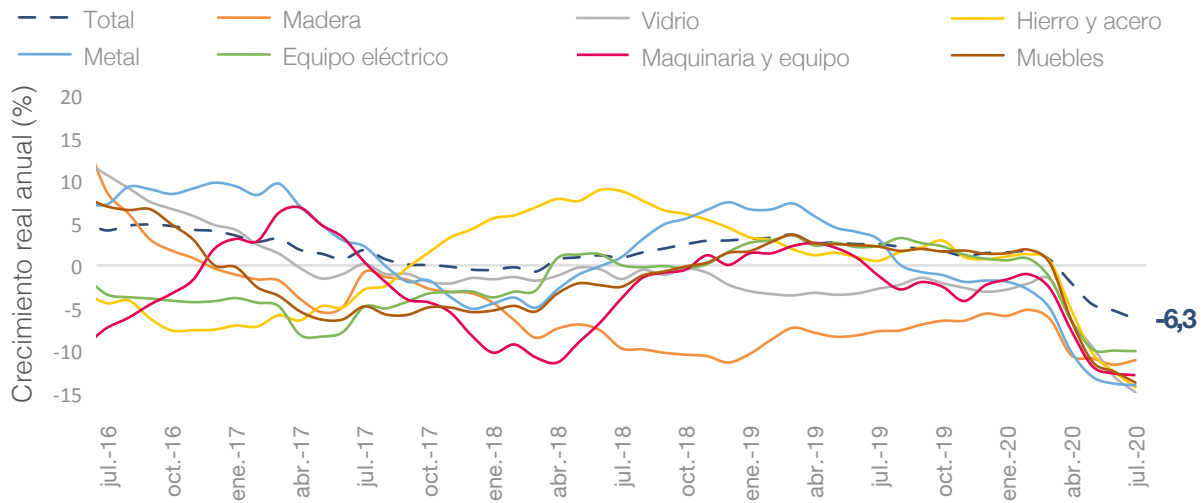
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

De acuerdo con la Encuesta Mensual Manufacturera con Enfoque Territorial (EMMET), en julio de 2020 la producción industrial decreció un -6,3% real. Este comportamiento se vería explicado por la variación real negativa de la mayoría de los subgrupos, producto del detenimiento de las actividades productivas por el covid-19. Entre los sectores que están encadenados al sector de la construcción, se

destacan las caídas de la fabricación de productos de vidrio (-14,9% real), industrias básicas de hierro y de acero (-14,3% real), productos elaborados de metal (-14,1% real), fabricación de muebles (-13,8% real), fabricación de maquinaria y equipo (-12,9% real), transformación de la madera y sus productos (-11,1% real) y fabricación de aparatos y equipo eléctrico (-10,1% real).

GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL - EMMET



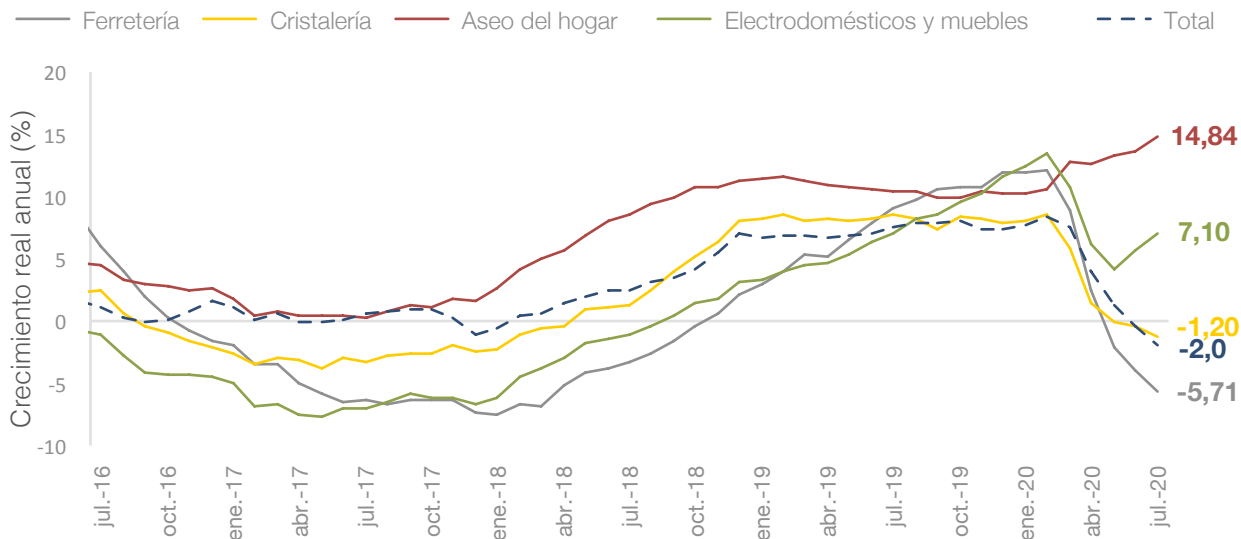
Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil doce meses.

3.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

Según las cifras de la Encuesta Mensual del Comercio (EMC), entre julio de 2019 y julio de 2020, las ventas reales del comercio minorista sin combustibles cayeron -1,99%, continuando con la tendencia decreciente evidenciada desde marzo de 2020, debido al impacto del covid-19 en el consumo interno y las actividades comerciales.

Este comportamiento responde a una dinámica similar de los subgrupos del comercio minorista asociados al sector de la construcción, en los que se destacan cristalería (-1,20% real) y ferretería (-5,71% real). Por su parte, los subgrupos de productos asociados al aseo del hogar y electrodomésticos y muebles presentaron crecimientos más acelerados (14,84% real y 7,10% real respectivamente).

GRÁFICO 12. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA



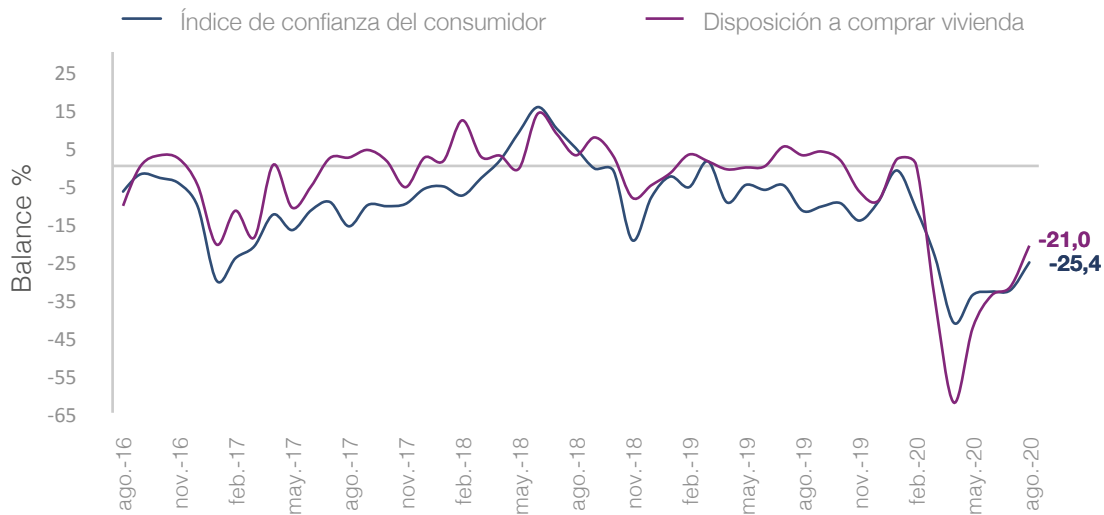
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil doce meses. Sin combustibles.

3.7. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) E INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)

Durante 2020, la incertidumbre generada por los efectos económicos y sociales del covid-19 se ha reflejado en la pérdida de confianza de los consumidores en lo corrido del año. A pesar de llegar a mínimos históricos en abril (-41,3%), para agosto se observa que la pérdida de confianza se ha moderado (-25,4%). Se espera que, con la reapertura gradual de la economía, la recuperación del empleo y del consumo de los hogares, la confianza de los consumidores siga una tendencia de recuperación.

De igual manera, la disposición a comprar vivienda llegó a -21% en julio, luego de que en abril este indicador presentara su comportamiento más bajo (-62,3%). Se espera que en los meses posteriores exista mayor disposición a comprar vivienda, producto de mejores perspectivas económicas y la facilidad que buscan brindar actualmente los programas gubernamentales de compra de vivienda.

GRÁFICO 13. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) Y EL INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)



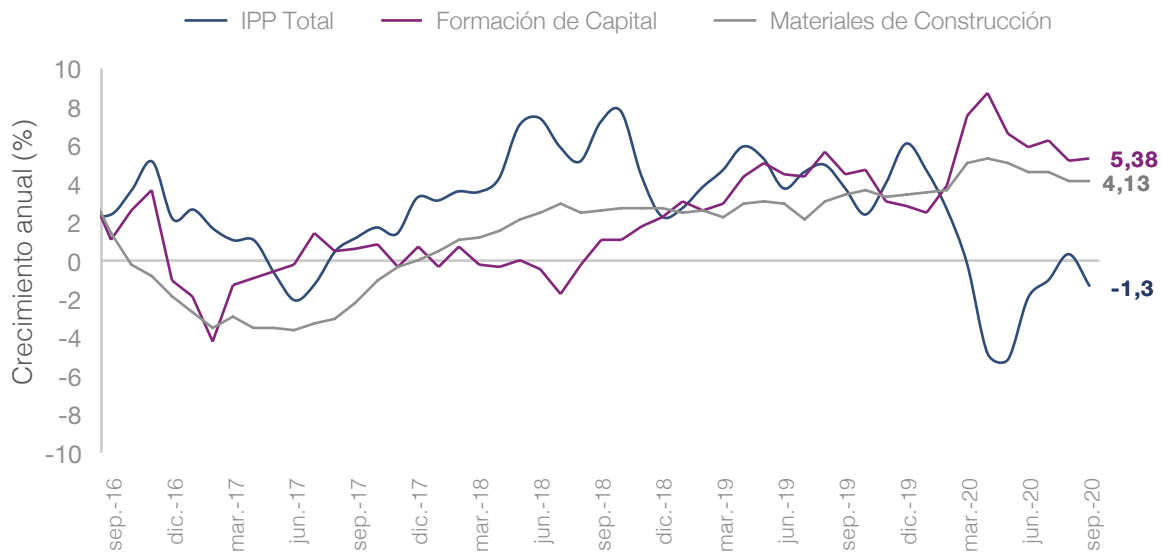
Fuente: Fedesarrollo.

3.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

Durante 2020, los precios a los productores muestran señales mixtas. Por un lado, en septiembre el IPP total se ubicó en terreno negativo al registrar una variación anual de -1,3% frente al mismo mes del año anterior. Por otro

lado, los precios de materiales de construcción y formación de capital muestran comportamientos positivos (4,13% y 5,38% respectivamente).

GRÁFICO 14. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)



Fuente: DANE.

3.9. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

A comienzos de 2020, la Asociación preveía que la actividad productiva se expandiera a una tasa del 3,4%, en línea con un mejor dinamismo del consumo de los hogares y de la inversión. Sin embargo, las afectaciones generadas por la propagación del covid-19 ejercerían un choque negativo a la actividad productiva tanto por oferta como por demanda, situación que pone de presente nuevos escenarios de crecimiento económico. Así las cosas, estimamos que la actividad productiva podría llegar a contraerse a tasas cercanas al 6,5%, en el escenario más optimista.

Las principales variables del mercado laboral colombiano también exhibirían un deterioro, asociado, de igual manera, a los choques de oferta y demanda por cuenta del covid-19. De esta manera, nuestras estimaciones sugieren que la tasa de desempleo registraría un incremento significativo frente a nuestra estimación inicial (11,1%), llegando, en el más optimista de los casos, hasta el 18,2%.

TABLA 1. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

VARIABLES	2018	2019*	2020*
Producto Interno Bruto	2,5%	3,3%	-6,5%
PIB Oferta			
Agropecuario	2,4%	1,9%	2,2%
Explotación de minas y canteras	-1,9%	2,0%	-11,0%
Industrias manufactureras	1,8%	1,6%	-13,1%
Energía	2,5%	2,8%	-2,8%
Construcción	-0,4%	-2,0%	-19,3%
Comercio	2,7%	4,8%	-16,6%
Comunicaciones	2,9%	1,7%	-0,4%
Financiero	3,6%	5,7%	2,7%
Inmobiliarios	2,7%	3,0%	2,5%
Profesionales	3,8%	3,7%	-3,1%
Administración Pública	4,6%	4,9%	5,4%
Recreación	2,3%	3,4%	-22,4%
PIB Demanda			
Consumo de los Hogares	3,0%	4,6%	-6,8%
Gasto del Gobierno	7,0%	4,3%	9,0%
Inversión	2,1%	4,3%	-18,8%
Exportaciones	0,9%	3,1%	-14,7%
Importaciones	5,8%	9,2%	-13,9%
Inflación (cierre de año)	3,18%	3,80%	1,75%
Desempleo (promedio año)	9,7%	10,5%	18,2%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.250	\$ 3.280	\$ 3.650
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-3,9%	-4,3%	-3,8%
Tasa de interés (REPO)	4,25%	4,25%	2,00%

Fuente: DANE, Banco de la República. Elaboración, cálculos y proyecciones Asobancaria.

4. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

4.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

El indicador de licencias de construcción de vivienda del DANE muestra que, entre julio de 2019 y junio de 2020, se licenciaron alrededor de 15,7 millones de metros cuadrados en 182,7 mil unidades, cifra inferior en un 4,5% y superior en 0,7%, respectivamente, a los resultados entre julio de 2018 y junio de 2019 (16,5 millones de metros cuadrados y 181,4 mil unidades, Gráfico 15).

El segmento VIS impulsó el crecimiento tanto del área licenciada como el número de licencias. En efecto, el

área licenciada en el segmento VIS aumentó en 24,4% y el número de licencias en 26,2%, toda vez que los datos acumulados entre julio de 2019 y junio de 2020 fueron de 93,6 mil unidades y 5,8 millones de metros cuadrados frente a los 74,2 mil unidades y 4,7 millones de metros cuadrados aprobados entre julio de 2018 y junio de 2019 (Gráfico 15). En contraste, el segmento No VIS se contrae a una tasa anual de 16,9% en unidades y -15,9% en área, alcanzando entre julio de 2019 y junio de 2020 las 89,1 mil unidades y 9,9 millones de metros cuadrados aprobados.

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 15A. UNIDADES APROBADAS

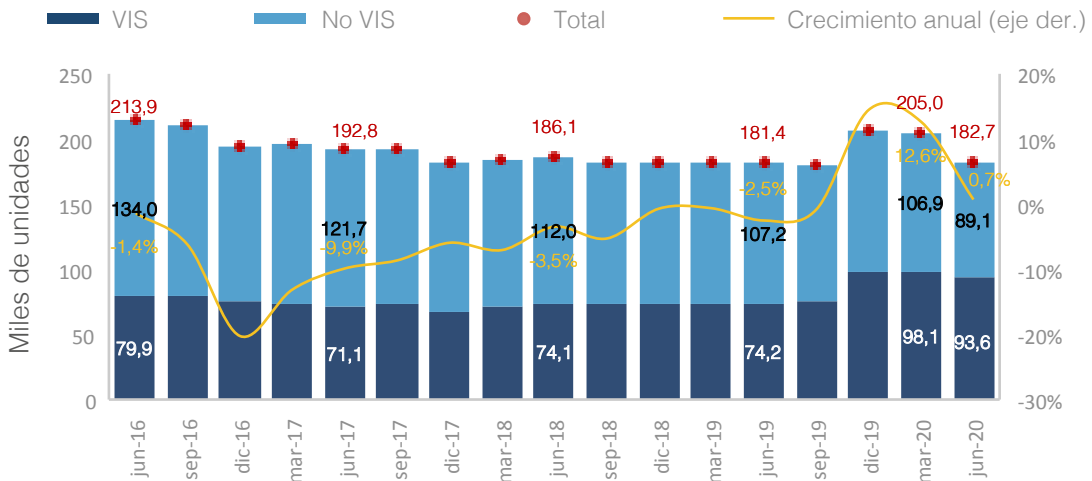
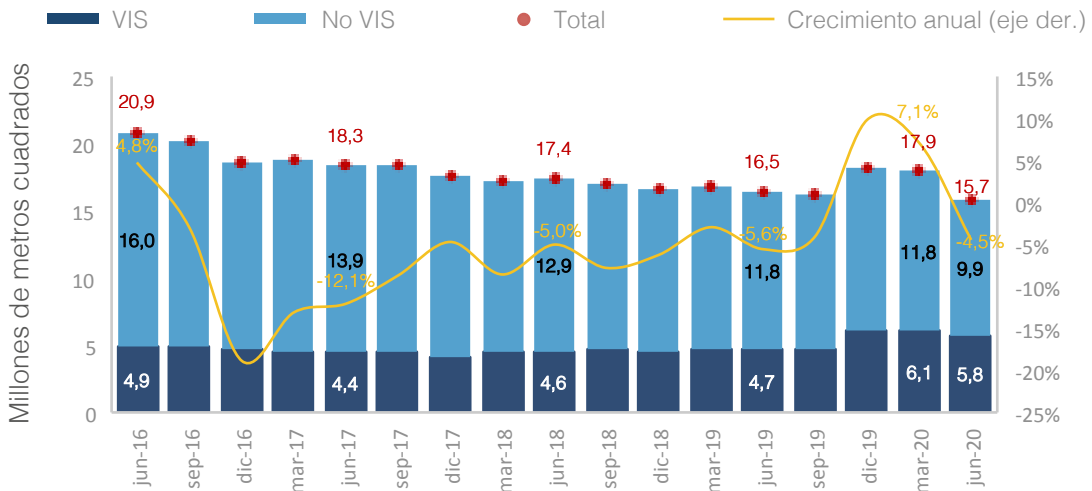


GRÁFICO 15B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

La dinámica de preventas de vivienda nueva experimentó una fuerte desaceleración al segundo trimestre de 2020 debido a, entre otros factores, las dificultades económicas generadas por la pandemia. Así, entre julio de 2019 y junio de 2020 se registraron cerca de 153,5 mil preventas de viviendas⁷ con un valor aproximado a \$27,4 billones, superando en 2,7% el número y en 0,3% el valor de las preventas acumuladas entre julio de 2018 y junio de 2019, que fueron 149,4 mil preventas por valor de \$27,3 billones (Gráfico 16).

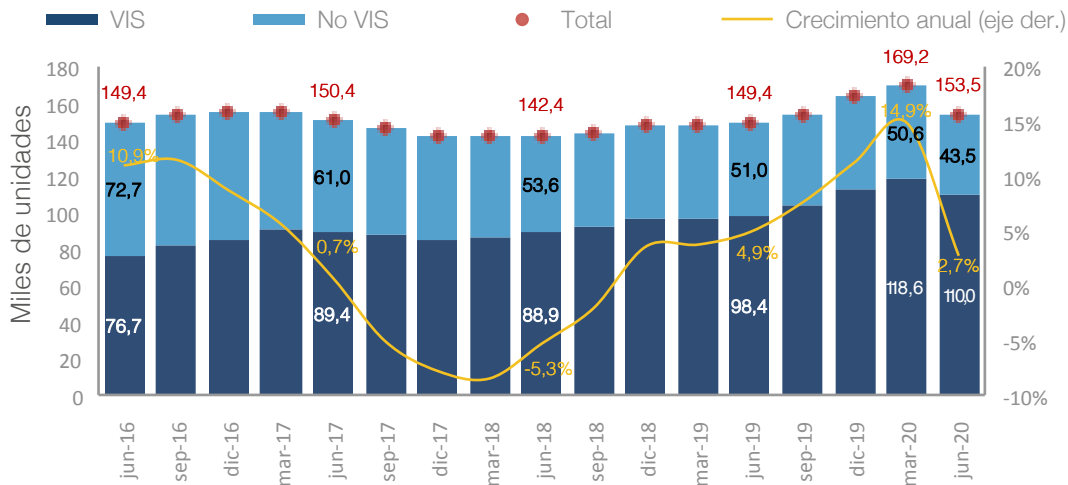
De estos resultados, el crecimiento del segmento VIS apalancó el balance positivo de las preventas en los últimos 12 meses. En efecto, al desagregar el análisis por tipo de vivienda y como se observa en el Gráfico 16, las preventas de VIS acumularon un valor cercano a \$12,5 billones en 110 mil unidades preventadas entre julio de 2019 y junio de 2020. Ello significó un crecimiento anual de 11,8% en unidades y de 21,4% en valor frente a los resultados acumulados entre julio de 2018 y junio de 2019,

cuando se reportaron \$10,3 billones en 98,4 mil unidades preventadas.

En contraste, el segmento No VIS presentó una dinámica opuesta, con caídas del -14,8% en el número de unidades preventadas, tras pasar de 51 mil unidades acumuladas entre julio de 2018 y junio de 2019 a 43,5 mil entre julio de 2019 y junio de 2020. De igual forma, el valor total de estas preventas disminuyó en un -12,5%, tras pasar de \$16,9 billones entre julio de 2018 y junio de 2019 a \$14,8 billones entre julio de 2019 y junio de 2020 (Gráfico 16).

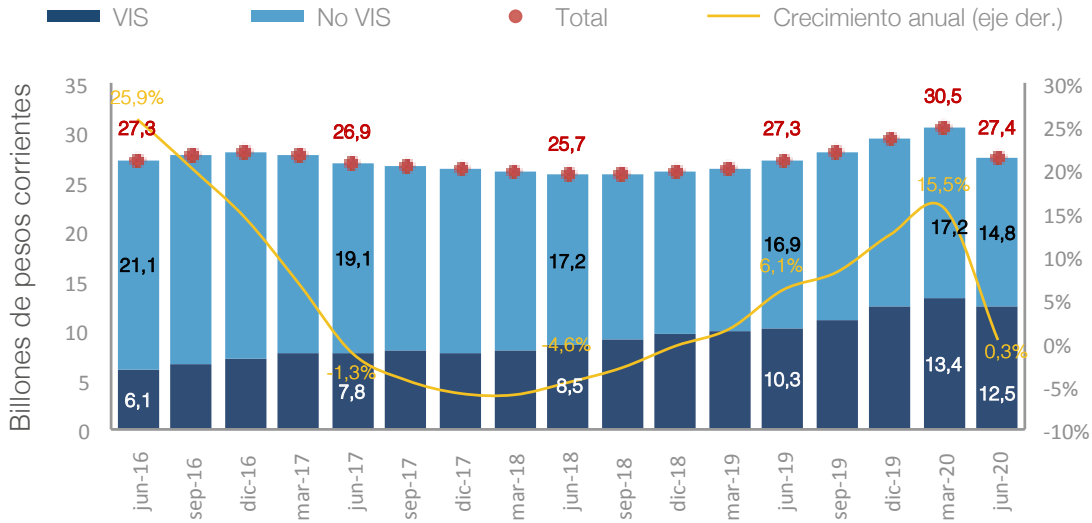
Además de los efectos económicos de la pandemia sobre el mercado laboral y el crecimiento económico, el cambio de preferencias del comprador y los elevados precios continuarían afectado la decisión de compra de vivienda nueva, especialmente en el segmento No VIS, impidiendo la corrección necesaria en la rotación de los inventarios y en la oferta de unidades habitacionales terminadas.

GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES
GRÁFICO 16A. UNIDADES PREVENTADAS



⁷ Cifras Galería Inmobiliaria

GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS



Nota: Información para 15 ciudades y sus municipios aledaños.

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre julio de 2019 y junio de 2020 se inició la construcción de cerca de 110,9 mil unidades de vivienda en un área total de 8,9 millones de metros cuadrados que, frente a las 148,5 mil unidades y un área total de 12,1 millones de metros cuadrados registrados entre julio de 2018 y junio de 2019, tuvo una variación anual de -25,3% en unidades y de -26,6% en área iniciada (Gráfico 17).

Este comportamiento es resultado de la dinámica de las iniciaciones tanto de vivienda No VIS como VIS. En efecto, el segmento No VIS registra una contracción del 31,9%

en unidades y 31,5% en el área, toda vez que los datos acumulados entre julio de 2019 y junio de 2020 fueron de 56,5 mil unidades y 5,7 millones de metros cuadrados frente a los 83,1 mil unidades y 8,3 millones de metros cuadrados iniciados entre julio de 2018 y junio de 2019 (Gráfico 17). De igual forma, el segmento VIS se contrae a una tasa anual de 16,9% en unidades y 16,1% en área, alcanzando entre julio de 2019 y junio de 2020 las 54,4 mil unidades y 3,2 millones de metros cuadrados iniciados.

GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS

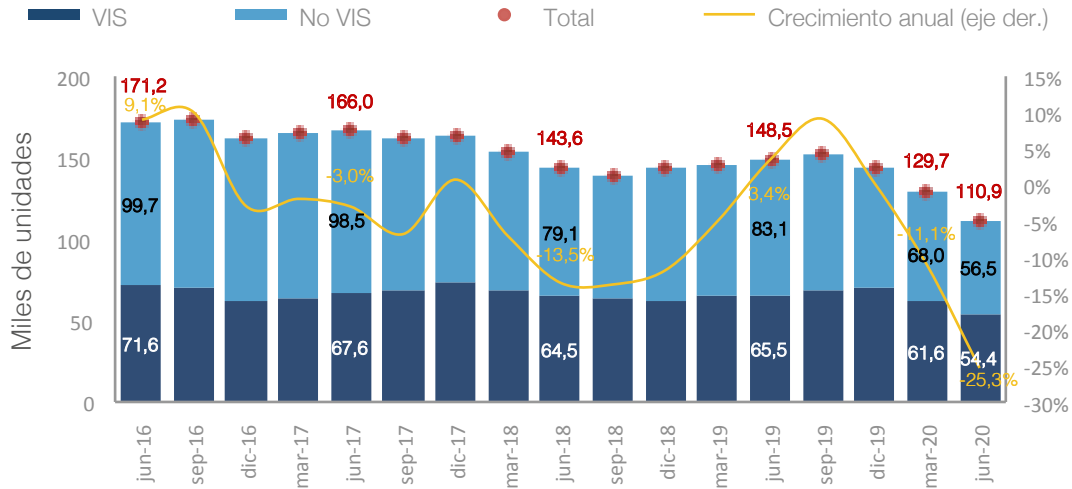
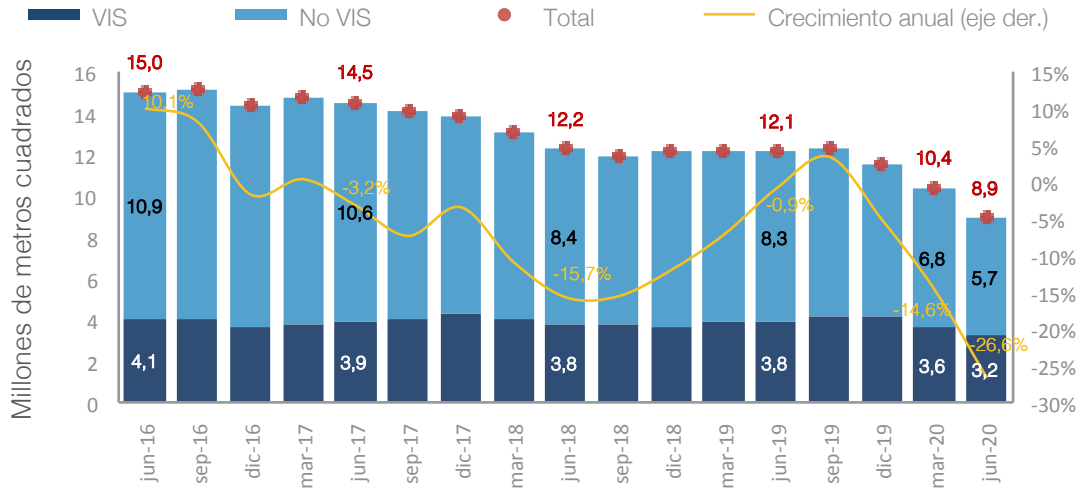


GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

Según cifras del Banco de la República, en junio de 2020 comparado a junio de 2019, el precio de la vivienda nueva presentó una variación anual de 1,6% real, superior en 0,9 pp. a la variación real entre junio de 2018 y junio de 2019 y superior en 1,2 pp. al promedio de 2019 (0,4%, Gráfico 18a). Este resultado se dio por las variaciones positivas reales anuales en Bogotá y sus alrededores, Medellín y Cali.

real a junio de 2020 en comparación con el mismo mes de 2019, tasa inferior al incremento de 3,7% real observado entre junio de 2018 y junio de 2019 y al promedio de 2019, que fue de 3,2% real (Gráfico 18b). Por ciudades, Cúcuta, Popayán, Manizales y Medellín registraron las variaciones reales anuales más altas (8,2%, 7%, 6,8% y 5,2% real, respectivamente), mientras que Pasto, Neiva y Villavicencio tuvieron las más bajas (-2,5%, -7,1% y -15,5% real, respectivamente).

Por su parte, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del DANE registró una variación anual del 2,8%

GRÁFICO 18. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA

GRÁFICO 18A. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - BANCO DE LA REPÚBLICA

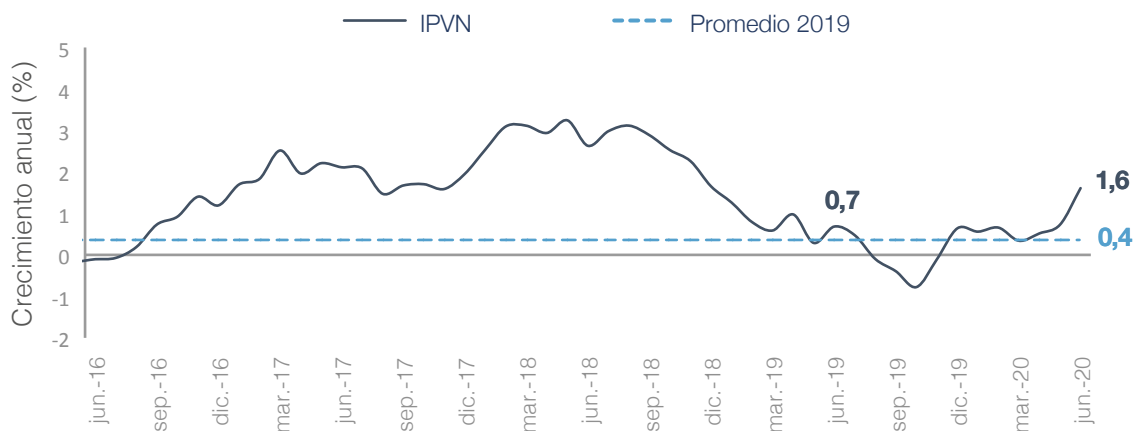
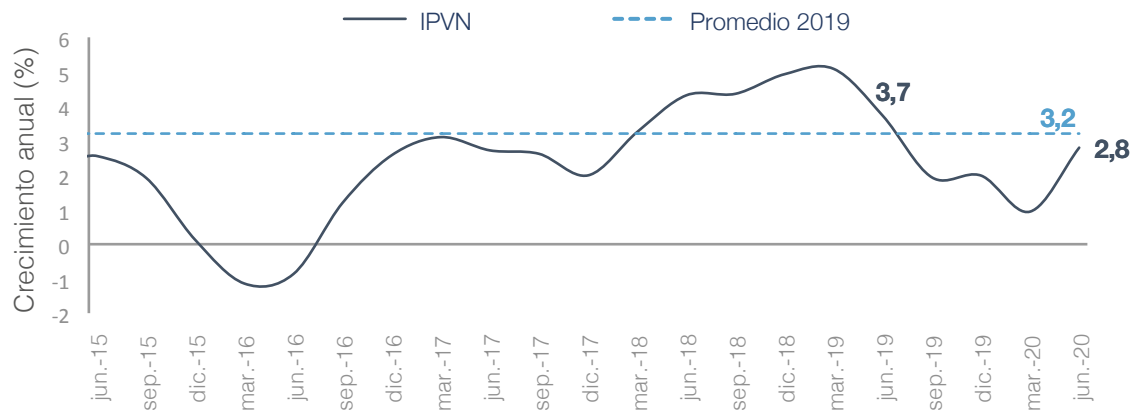


GRÁFICO 18B. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - DANE

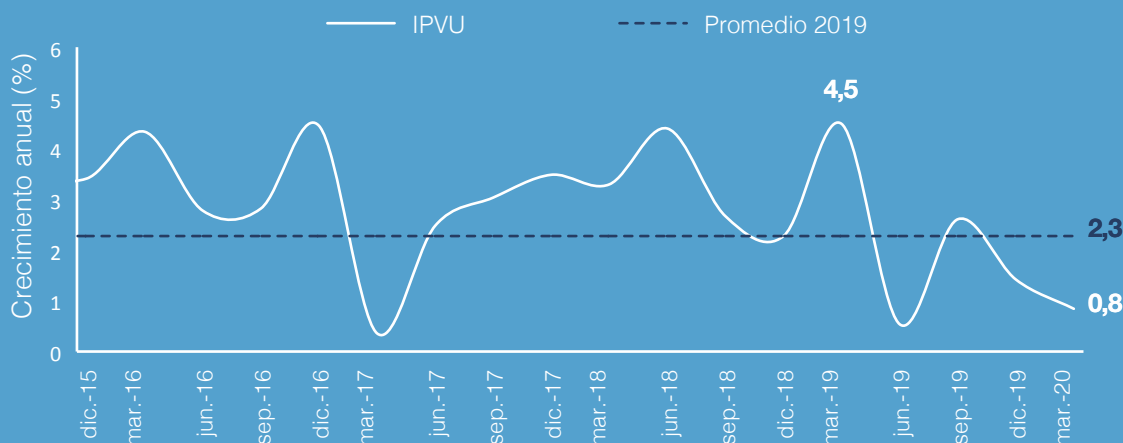


Fuente: Banco de la República y DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

El precio de la vivienda usada en marzo de 2020 creció 0,8% real anual, resultado inferior en 3,7 pp. a la variación real entre marzo de 2018 y marzo de 2019, cuando

presentó un incremento de 4,5% real, e inferior en 1,5pp. al promedio de variaciones de 2019, que fue de 2,3% real (Gráfico 19).

GRÁFICO 19. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU)



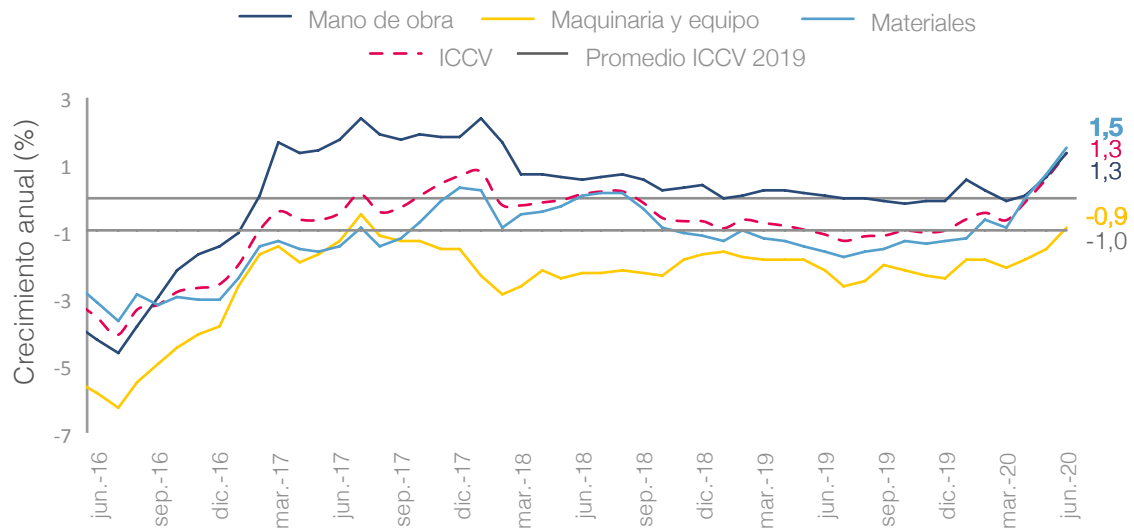
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria

4.5. ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (ICCV)

El ICCV registró una variación anual del 1,3% real en junio de 2020 comparado con junio de 2019, resultado superior en 2,4pp. a la variación real entre junio de 2018 y junio de 2019, la cual fue de -1,1% y superior en 2,3 pp. a la variación promedio de 2019 (Gráfico 20). Los aumentos reales en algunos componentes del ICCV explican este

comportamiento. A saber, los precios de los materiales de construcción aumentaron en 1,5% y los precios de la mano de obra en 1,3%. El aumento real del ICCV fue parcialmente contrarrestado por la reducción en los precios de la maquinaria y equipo al caer en 0,9%.

GRÁFICO 20. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (ICCV)



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

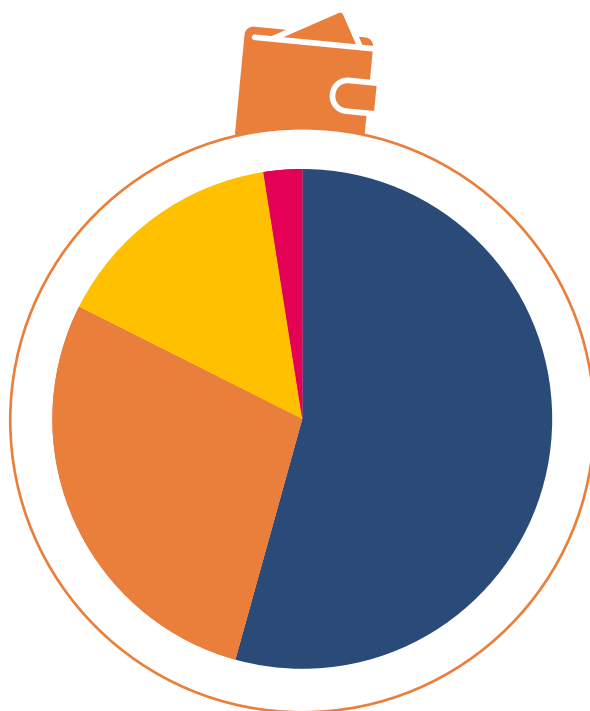
5.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

Según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito⁸ de Colombia ascendió a \$537 billones al cierre de junio de 2020. Como se aprecia en el Gráfico 21, el 53% de este saldo es de la modalidad de cartera comercial, con un monto total de \$284,5 billones, seguido de las carteras de

consumo (29,1%, \$156,2 billones), vivienda (15,5%, \$83,3 billones) y microcrédito (2,4%, \$13 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, redujo su participación 0,3 pp., tras pasar de 15,8% en junio de 2019 a 15,5% al cierre del mismo mes de 2020.

GRÁFICO 21. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LA CARTERA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO

\$537 BILLONES
Saldo de la cartera total



● Microcrédito (\$13 bill.) 2,4%

● Consumo (\$156,2 bill.) 29,1%

● Vivienda (\$83,3 bill.) 15,5%

● Comercial (\$284,5 bill.) 53,0%

*Incluye cartera de crédito hipotecario individual, en balance y titularizada, y leasing habitacional.

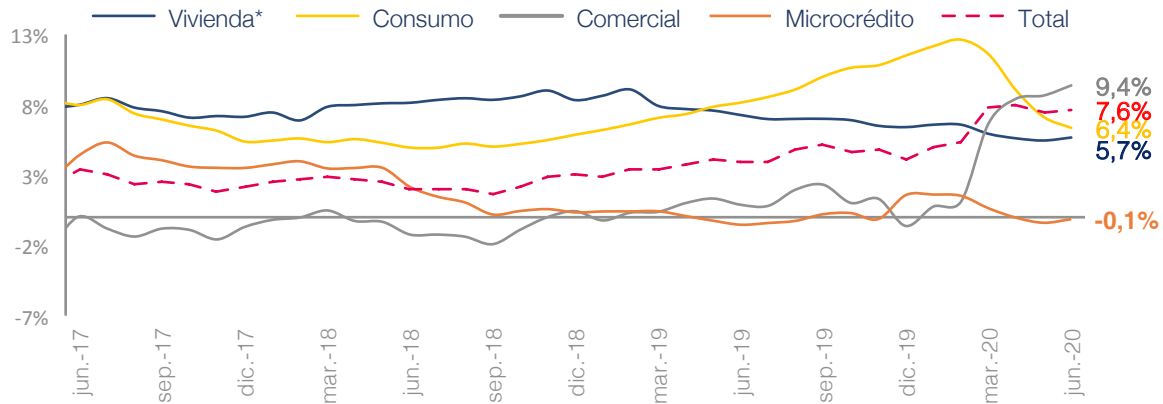
Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

⁸ Saldo de la cartera vigente y vencida de los establecimientos de crédito (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, corporaciones financieras e Instituciones Oficiales Especiales - IOE).

El saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito⁹ ha crecido un 7,6% real anual entre junio de 2019 y junio de 2020, luego de pasar de \$481,2 billones a \$536,9 billones. La modalidad de cartera comercial, a junio de 2020, creció a una tasa anual por encima de la del saldo

de la cartera total (9,4% real), mientras que la cartera de consumo y de vivienda lo hicieron en un 6,4% y 5,7% real, respectivamente. En contraste, la cartera de microcrédito se contrajo en 0,1% real (Gráfico 22).

GRÁFICO 22. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO



*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional. Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Según cifras de la SFC y la Titularizadora colombiana, el saldo de la cartera total individual de vivienda del sector de financiación de vivienda¹⁰ continúa mostrando un desempeño positivo, pero con crecimiento inferior al del saldo total de la cartera bruta (Ver 5.1. Saldo total de la cartera bruta). Sin embargo, al corte de junio de 2020 se exhibe una leve desaceleración en comparación a las variaciones trimestrales durante 2019, cambiando la tendencia creciente. Lo anterior producto de los menores crecimientos en el saldo de la cartera del crédito hipotecario individual de vivienda y leasing habitacional del sistema bancario.

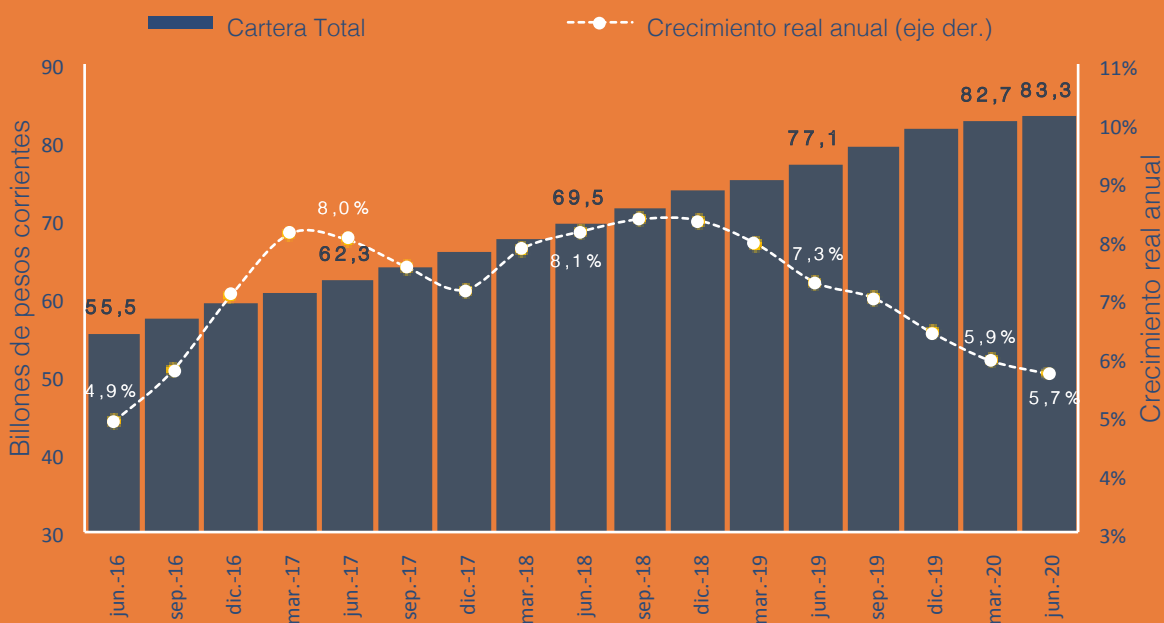
Propiamente, a junio de 2020, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda del sector de financiación de vivienda¹¹ fue de \$83,3 billones, \$6,2 billones superior a los \$77,1 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2019, lo que evidencia un crecimiento real anual del 5,7%, sin embargo, esta variación es menor al 7,3% real registrado entre junio de 2018 y junio de 2019 (Gráfico 23).

⁹ Ibidem.

¹⁰ Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda, que lo integran las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras y las Instituciones Oficiales Especiales (IOE).

¹¹ Ibidem.

GRÁFICO 23. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA



Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE).

Fuente: SFC y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

El crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda al corte de junio de 2020 (5,7% real) respondió a las variaciones positivas y la mayor contribución del saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda propia en balance, como también a las variaciones positivas de la cartera de leasing habitacional. No obstante, este fue contrarrestado parcialmente por la contracción de la cartera titularizada.

La **Cartera de Crédito Hipotecario** propia en balance de las entidades del sector de financiación de vivienda¹² representó el 73% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda a junio de 2020, participación inferior en 1 pp. a la medición realizada en junio de 2019 (Gráfico 24a). De igual manera, el crecimiento anual del saldo de esta cartera se mantuvo en un 5% real a junio de 2020 (Gráfico 24b), variación equivalente a \$4,3 billones que

contribuyó, en mayor medida, al crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda.

Según cifras de la Titularizadora colombiana, la **Cartera Titularizada** mantuvo su participación de 5% en el saldo total de la cartera total individual de vivienda en junio de 2020. (Gráfico 24a). No obstante, experimentó una variación anual del -5% real (Gráfico 24b), equivalente a una contracción anual de \$0,15 billones en el saldo total de la cartera individual.

La **Cartera de Leasing Habitacional** aumento su participación en aproximadamente un 22% dentro del saldo total de la cartera individual en junio de 2020 (Gráfico 24a). Lo anterior es producto de sus notables variaciones reales anuales que, a corte de junio de 2020, fueron del 10% real (Gráfico 24b), cerca de \$2 billones adicionales.

¹² El sector de financiación de vivienda incluye las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE.

GRÁFICO 24. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

GRÁFICO 24A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN

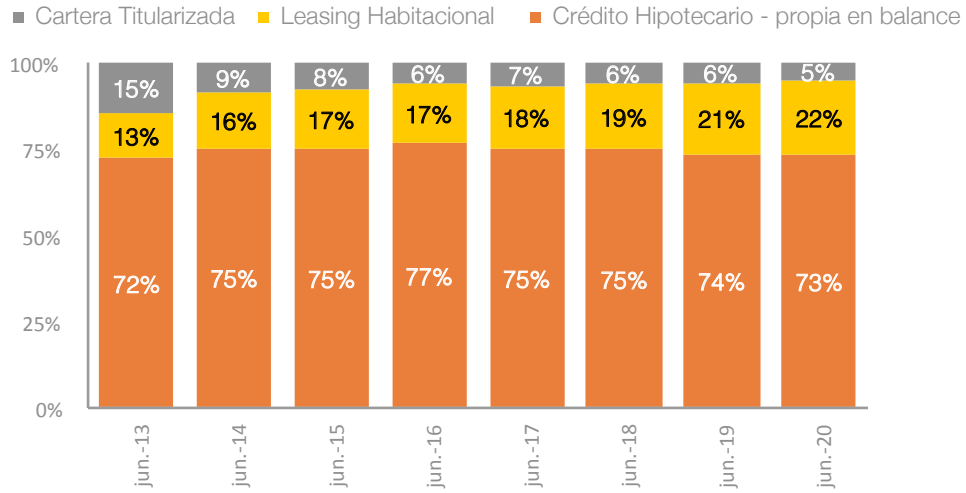
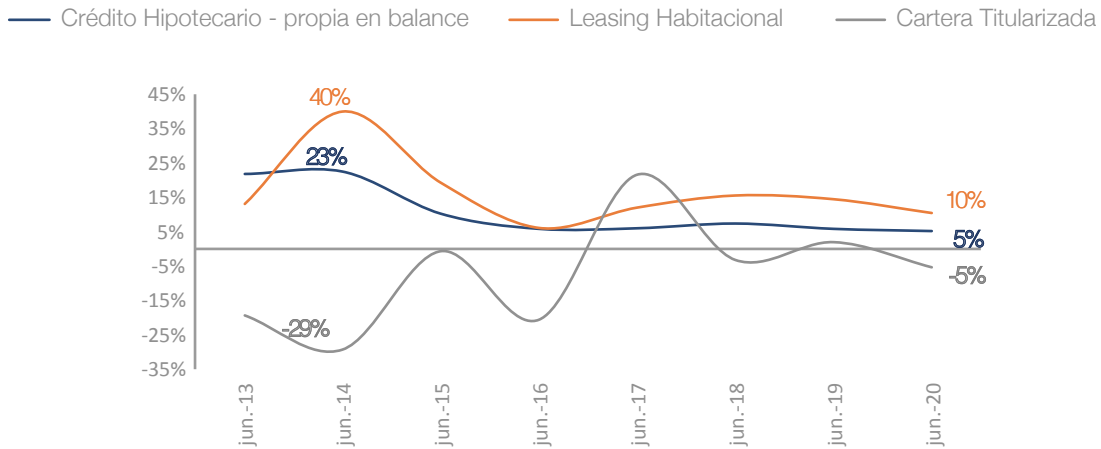


GRÁFICO 24B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



Nota: Incluye el saldo de la cartera individual de vivienda del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE).

Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Al corte de junio de 2020, el 87,4% del saldo total de la cartera individual de vivienda se concentró en las “Entidades Agremiadas”¹³, participación que disminuyó 0,2 pp. frente al 87,6% obtenido a junio de 2019 (Tabla 2). En particular, el saldo de cartera individual de vivienda de estas entidades¹⁴ registró un crecimiento anual del 5,5% real, luego de que el saldo total aumentara de \$67,5 billones a los \$72,8 billones entre junio de 2019 y junio de 2020, que se explica por el positivo comportamiento tanto del saldo de la cartera de crédito hipotecario de vivienda, propia en balance y titularizada, y de leasing habitacional (Ver 5.2.2 Saldo de la cartera de crédito individual de vivienda y 5.2.3 Saldo de la cartera de leasing habitacional).

Los denominados “Otros Bancos”¹⁵, en la Tabla 2, alcanzaron un saldo de \$0,8 billones a junio de 2020, suma inferior en \$0,2 billones a la alcanzada en junio de 2019, saldo que se concentró en operaciones de crédito hipotecario de vivienda. Con estas cifras, el saldo evidenció una variación anual negativa de 23,4% real y representó el 0,9% del saldo total de la cartera individual de vivienda, participación que es 0,4 pp. inferior a la de junio de 2019 (Tabla 2).

Por su parte, el saldo de la cartera de las Instituciones Oficiales Especiales (IOE)¹⁶ sumó \$8,5 billones a junio de 2020, \$0,9 billones adicionales frente a los \$7,6 billones

de junio de 2019, permitiendo aumentar su participación hasta el 10,3% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda y calcular un crecimiento anual del 10,3% real (Tabla 2). Detrás de este crecimiento, las significativas variaciones en el saldo de la cartera de leasing habitacional y el sostenido crecimiento de la del crédito hipotecario individual de vivienda, principalmente a cargo del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), terminaron por contribuir en gran medida al crecimiento del 5,7% real del total de la cartera de vivienda (Ver 5.2.2 Saldo de la cartera de crédito individual de vivienda y 5.2.3 Saldo de la cartera de leasing habitacional).

Las Compañías de Financiamiento¹⁷ y las Cooperativas Financieras¹⁸ representaron el 0,8% y 0,6% del saldo total de la cartera individual de vivienda, respectivamente. En particular, el saldo de las compañías de financiamiento aumentó de \$0,6 billones en junio de 2019 a los \$0,7 billones en junio de 2020, determinando un crecimiento real anual del 18,6%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó en 4,3% real anual a un monto cercano a los \$0,5 billones (Tabla 2).

TABLA 2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA POR TIPO DE ENTIDAD

Tipo de entidad	jun-18		jun-19		mar-20		jun-20		jun-19 vs. jun-20	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)
Entidades agremiadas*	61,4	88,3%	67,5	87,6%	72,3	87,4%	72,8	87,4%	▲ 5,5%	▼
Otros bancos	0,9	1,3%	1,0	1,3%	0,7	0,9%	0,8	0,9%	▼ -23,4%	▼
Banca de segundo piso e IOE	6,3	9,1%	7,6	9,8%	8,5	10,3%	8,5	10,3%	▲ 10,3%	▲
Compañías de financiamiento	0,5	0,7%	0,6	0,8%	0,7	0,8%	0,7	0,8%	▲ 18,6%	■
Cooperativas financieras	0,4	0,6%	0,4	0,6%	0,5	0,6%	0,5	0,6%	▲ 4,3%	■
Total	69,5	100%	77,1	100%	82,7	100%	83,3	100%	▲ 5,7%	▲

*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

¹³ Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y Titularizadora colombiana.

¹⁴ Ibidem.

¹⁵ Incluye Citibank, Banco GNB Sudameris, Banco Agrario, Procredit, Bancamía, Banco W, Bancoomeva, Finandina, Banco Falabella, Banco Pichincha, Coopcentral, Banco Santander, Mundo Mujer, Multibank, Bancopartir y Banco Serfinanza.

¹⁶ Incluye Financiera de Desarrollo Nacional, Fondo Nacional del Ahorro y Caja Promotora de Vivienda Militar.

¹⁷ Incluye Giros y Finanzas, Tuya, GM Financiera Colombia, Coltefinanciera, Leasing Corficolombiana, Leasing Bancolde, Dann Regional, Credifinanciera, Pagos Internacionales, Credifamilia, Opportunity International Colombia, La Hipotecaria, Juriscoop y RCI Colombia.

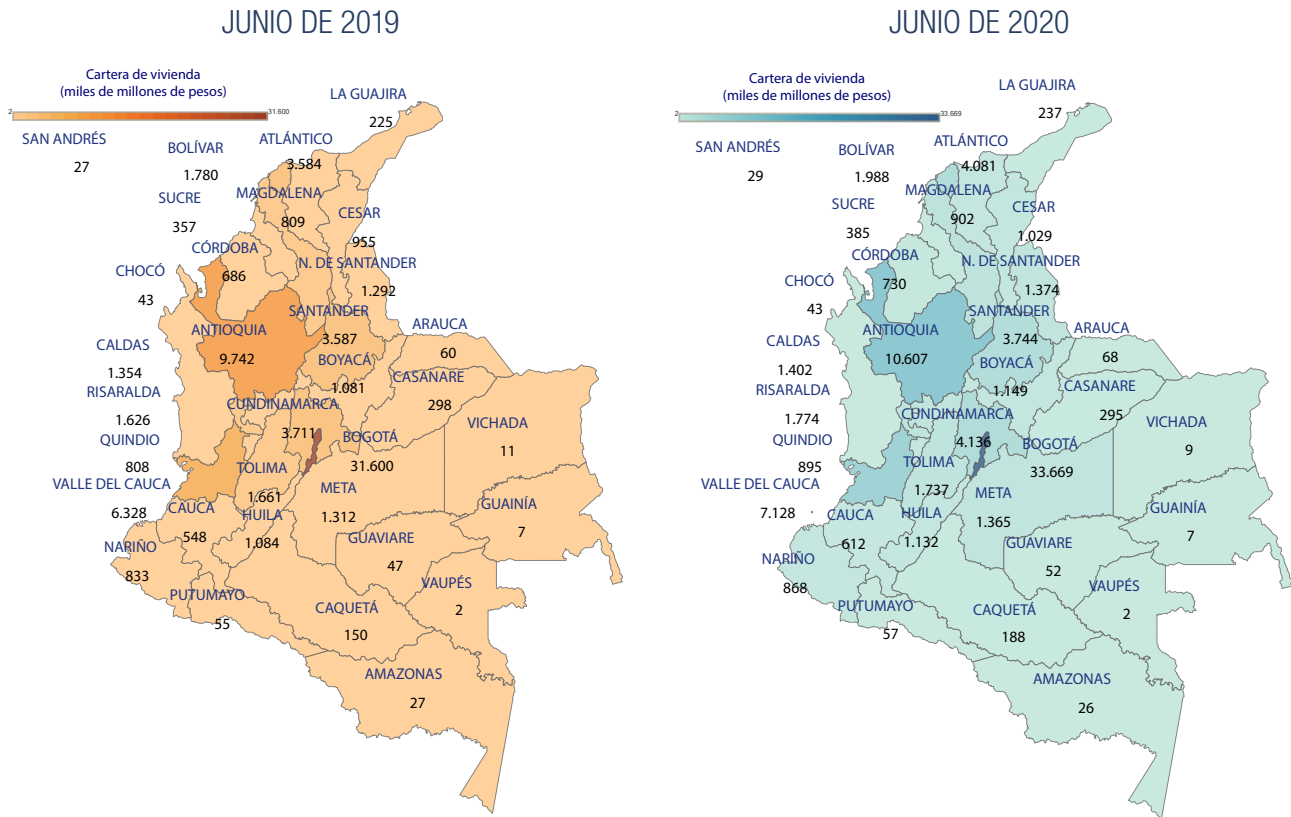
¹⁸ Incluye Cooperativa Financiera de Antioquia, Coopkennedy, Coofinop, Cotrafá y Confiar.

5.2.1 SALDO DE LA CARTERA INDIVIDUAL DE VIVIENDA POR DEPARTAMENTO

Según cifras de la SFC y la Titularizadora colombiana, como se observa en el Gráfico 25, a junio de 2020 la cartera individual de vivienda¹⁹ se concentró en los departamentos con mayor población colombiana y de mayor actividad económica, en su orden, en Bogotá (\$33,7 billones), Antioquia (\$10,6 billones), Valle del Cauca (\$7,1 billones), Cundinamarca (\$4,1 billones) y Atlántico (\$4,1 billones). Estos departamentos conformaron el 73% del total de la cartera individual de vivienda, sin incluir la cartera de préstamos a empleados, y contribuyeron en un 80% al crecimiento real de la cartera (5,6%) respecto a junio de 2019.

De los treinta y tres departamentos, en cinco hubo decrecimiento real de la cartera individual de vivienda entre junio de 2020 frente al mismo mes de 2019: Casanare (-3%), Guainía (-3%), Chocó (-3%), Amazonas (-5%) y Vichada (-12,5%). Por su parte, los departamentos con mayor crecimiento real fueron Caquetá (22,3%), Vaupés (21,9%), Arauca (11,7%), Atlántico (11,4%), Valle del Cauca (10,2%) y Bolívar (9,3%).

GRÁFICO 25. SALDO DE LA CARTERA INDIVIDUAL DE VIVIENDA POR DEPARTAMENTO



Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE). No incluye la cartera de préstamos a empleados.

Fuente: SFC y Titularizadora colombiana. Elaboración Asobancaria.

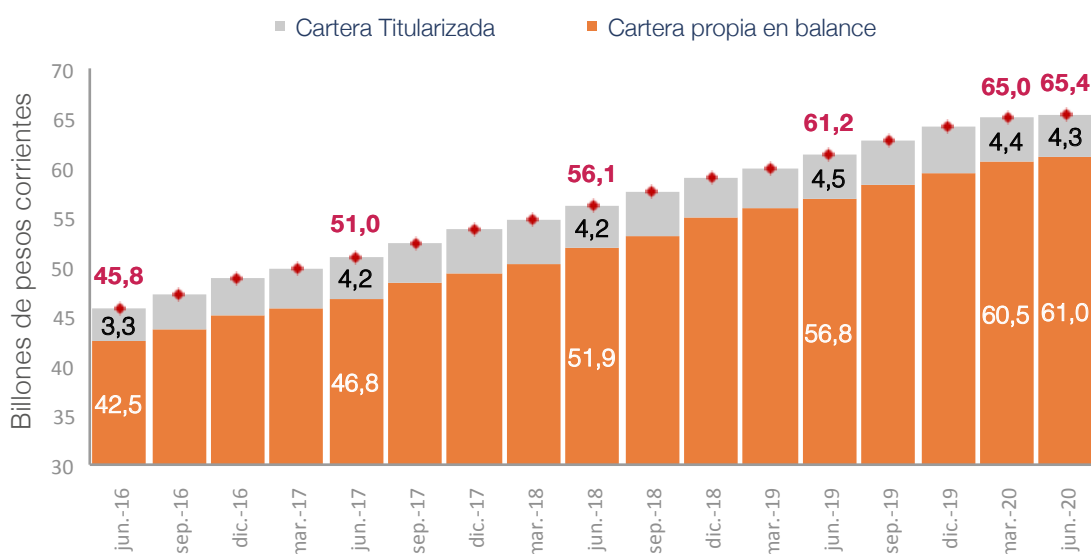
¹⁹ Estos saldos de cartera de vivienda por ciudad no incluyen aquellos préstamos de las entidades financieras a sus empleados, cifra que a junio de 2020 ascendía a cerca de \$1,6 billones.

5.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO HIPOTECARIO INDIVIDUAL DE VIVIENDA

El saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda, según cifras de la SFC y la Titularizadora colombiana, al cierre de junio de 2020, llegó a los \$65,4 billones, repartidos en \$61 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades del sector de financiación de

vivienda²⁰ y algo más de \$4,3 billones en la titularizada (Gráfico 26). En concreto, el saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó cerca de \$4,3 billones y el de la cartera titularizada redujo en \$0,15 billones con respecto al registrado en junio de 2019.

GRÁFICO 26. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA)



Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE).

Fuente: SFC y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Como se observa en la Tabla 3, al cierre de junio de 2020, el 85,5% del saldo de la cartera hipotecaria de vivienda se concentró en las **“Entidades Agremiadas”**, participación superior al 85,4% obtenido en junio de 2019. En particular, el saldo de cartera hipotecaria de vivienda de estas entidades²¹ registró un crecimiento anual de 4,6% real, luego de que el saldo aumentara de \$52,3 billones a los \$55,9 billones entre junio de 2019 y junio de 2020, producto de los incrementos en la cartera propia en balance, al pasar de los \$47,8 billones a junio de 2019 a \$51,6 billones a junio de 2020. No obstante, la cartera la titularizada redujo su valor en \$0,15 billones tras pasar de \$4,34 billones a \$4,32 billones en el mismo periodo.

Los **“Otros Bancos”** acumularon un saldo de \$0,8 billones a junio de 2020 lo que evidenció una variación anual negativa del 23,4% real tras obtener en junio de 2019 \$1 billón, saldo que representó el 1,2% del saldo total de la cartera hipotecaria de vivienda (Tabla 3).

Por su parte, el saldo de la cartera hipotecaria de vivienda de las **IOE** sumó \$7,5 billones al corte de junio de 2020, es decir, un 5,9% real superior a los \$7 billones contabilizados en junio de 2019, alcanzando el 11,5% de participación sobre el saldo total de la cartera hipotecaria individual de vivienda (Tabla 3).

²⁰ El sector de financiación de vivienda incluye las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE.

²¹ Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y Titularizadora colombiana.

Las **Compañías de Financiamiento** y las **Cooperativas Financieras** representaron el 1,1% y 0,7% del saldo de la cartera hipotecaria individual de vivienda, respectivamente. En particular, el saldo de las compañías de financiamiento aumentó de \$0,6 billones en junio de 2019 a los \$0,7

billones en junio de 2020, determinando un crecimiento real anual del 18,6%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó 4,3% real anual a un monto cercano a los \$0,5 billones (Tabla 3).

TABLA 3. SALDO DE CARTERA DE CRÉDITO HIPOTECARIA DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) POR TIPO DE ENTIDAD

Tipo de entidad	jun-18		jun-19		mar-20		jun-20		jun-19 vs. jun-20	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)
Entidades agremiadas*	48,1	85,8%	52,3	85,4%	55,5	85,5%	55,9	85,5%	▲ 4,6%	▲
Otros bancos	0,9	1,6%	1,0	1,6%	0,7	1,1%	0,8	1,2%	▼ -23,4%	▼
Banca de segundo piso e IOE	6,2	11,1%	7,0	11,4%	7,5	11,6%	7,5	11,5%	▲ 5,9%	▲
Compañías de financiamiento	0,5	0,8%	0,6	0,9%	0,7	1,1%	0,7	1,1%	▲ 18,6%	▲
Cooperativas financieras	0,4	0,8%	0,4	0,7%	0,5	0,7%	0,5	0,7%	▲ 4,3%	■
Total	56,1	100%	61,2	100%	65,0	100%	65,4	100%	▲ 4,4%	

*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatria, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

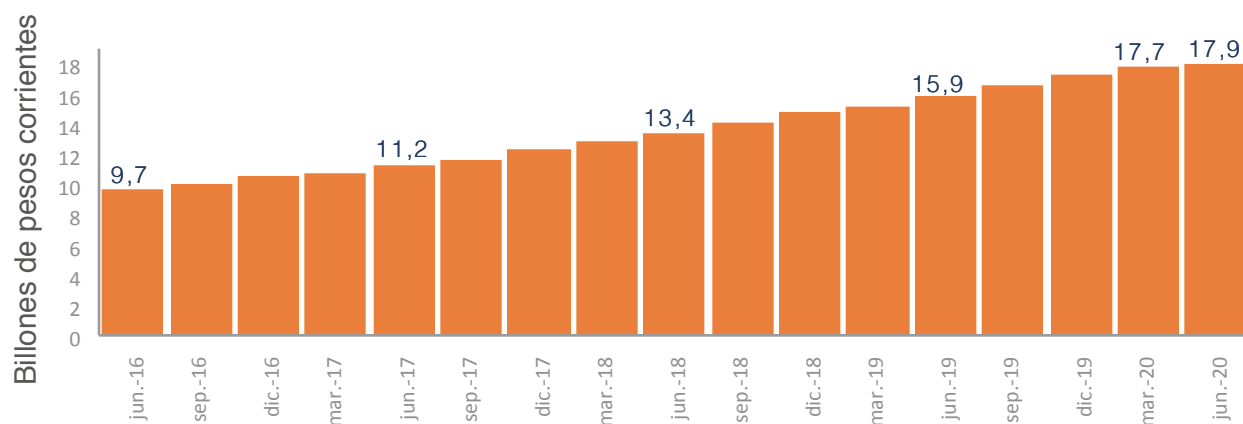
Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

El saldo de la cartera de leasing habitacional, al cierre de junio de 2020, alcanzó los \$17,9 billones, \$2 billones superiores a los \$15,9 billones a junio de 2019 (Gráfico 27). Esta diferencia permite calcular un crecimiento real anual del 10% (Gráfico 24b), comportamiento que es producto

de los incrementos de esta cartera en las entidades bancarias y, especialmente, del FNA, cuyos crecimientos son menores a los registrados en otros trimestres, pero mantienen un muy buen desempeño de dos dígitos, como se comenta a continuación.

GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL



Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

A junio de 2020, el 94,4% del saldo de la cartera de leasing habitacional se concentró en las **“Entidades Agremiadas”**, participación inferior en 1,7 pp. al 96,1% obtenido en junio de 2019 (Tabla 4). No obstante, el saldo de cartera de leasing habitacional de estas entidades²² logró un crecimiento anual de 8,5% real, tras pasar de los \$15,3 billones en junio de 2019 a \$16,9 billones en junio de 2020.

Por su parte, el saldo de la cartera de leasing habitacional de las **IOE** sumó \$1 billón a junio de 2020, es decir, un significativo crecimiento anual de 59% real frente a los \$0,6 billones contabilizados en junio de 2019, y alcanzó el 5,6%

de participación sobre el saldo total de esta cartera (Tabla 4).

Por consiguiente, el anterior comportamiento del saldo de la cartera de leasing habitacional permite evidenciar una clara disposición al uso de este producto financiero, alternativa que ha facilitado el acceso a la adquisición de vivienda por los hogares gracias a sus beneficios inherentes, de ahí que sea la cartera del leasing habitacional la que más crece dentro del saldo total de la cartera individual de vivienda (Gráfico 24).

TABLA 4. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL POR TIPO DE ENTIDAD

Tipo de entidad	jun-18		jun-19		mar-20		jun-20		jun-19 vs. jun-20	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)
Entidades agremiadas*	13,3	99,2%	15,3	96,1%	16,8	94,5%	16,9	94,4%	▲ 8,5%	▼
Banca de segundo piso e IOE	0,1	0,8%	0,6	3,9%	1,0	5,5%	1,0	5,6%	▲ 59%	▲
Total	13,4	100%	15,9	100%	17,7	100%	17,9	100%	▲ 10,4%	

*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

²² Ibidem.

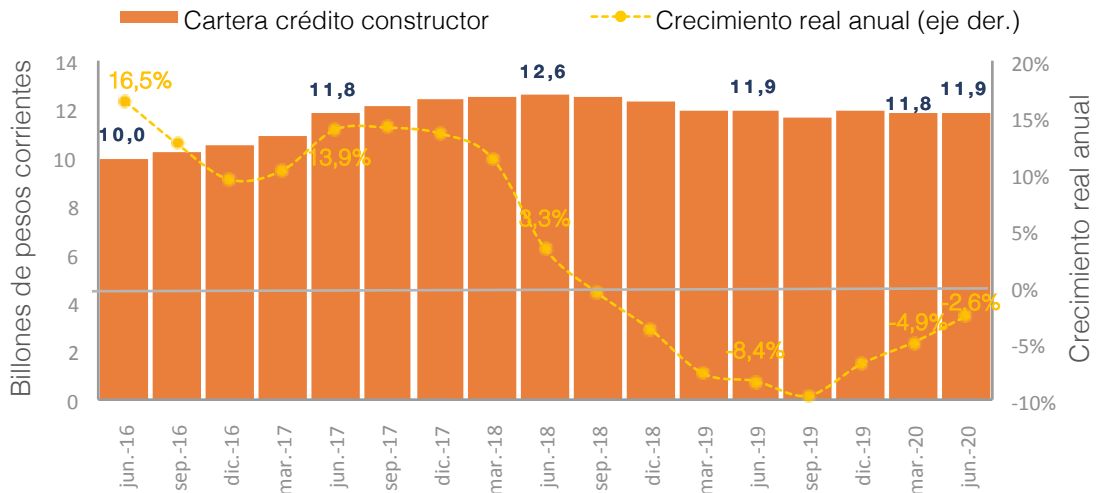
5.2.4. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA²³

A junio de 2020, el saldo nominal de la cartera de créditos para la construcción de proyectos de vivienda fue cercano a los \$11,9 billones, cifra similar al saldo alcanzado en junio de 2019, lo que determina una contracción anual del 2,6% real, tasa que, a pesar de ser negativa, es superior a la contracción de -8,4% registrado entre junio de 2018 y junio de 2019 (Gráfico 28).

Como se observa en el Gráfico 28, este es el octavo corte en los últimos cuatro años en que el crecimiento real anual

del saldo de esta cartera se sitúa en terreno negativo; sin embargo, la tendencia decreciente de las variaciones anuales se registra casi persistentemente desde septiembre de 2017. El menor ritmo del otorgamiento de crédito constructor, especialmente a proyectos de vivienda No VIS, que representan cerca del 80% de esta cartera, explicaría la dinámica del saldo en los últimos meses (Ver 5.4. Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda - SFC).

GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA



Nota: Incluye el saldo de la cartera de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria

²³ La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.

5.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)²⁴

- ASOBANCARIA

Diagnóstico anual 12 meses

En las cifras acumuladas anuales, el número y valor de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)²⁵ registraron una significativa caída, como consecuencia de la pandemia y las medidas de aislamiento adoptadas en el país en el segundo trimestre del 2020, alcanzando tasas de decrecimiento de dos dígitos.

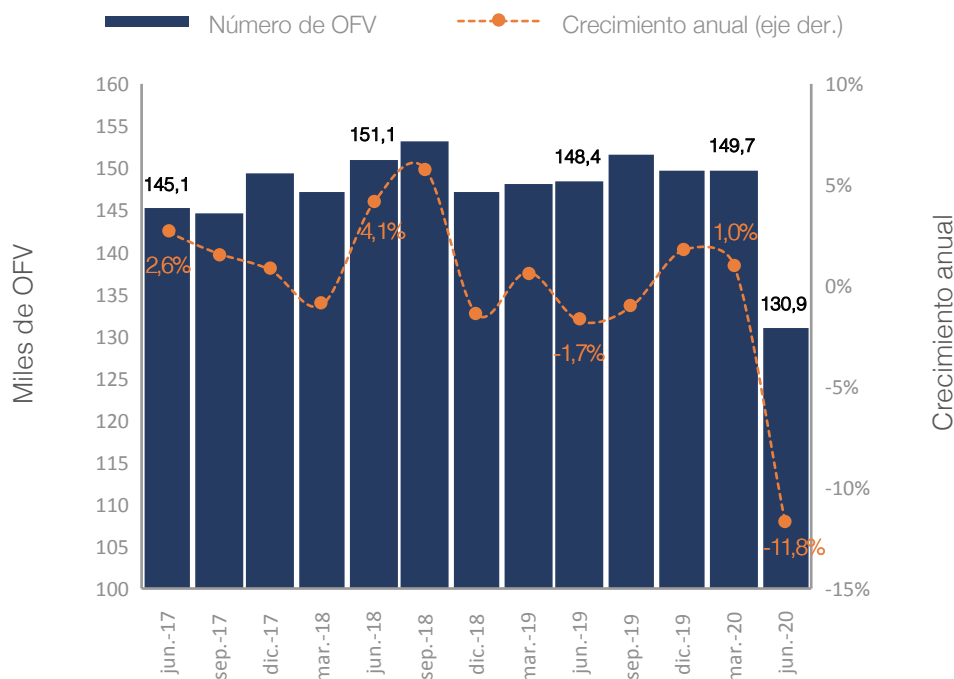
En detalle, temas que se profundizarán a continuación, este impacto afectó los niveles de desembolsos acostumbrados para ambos segmentos de precio de vivienda, VIS y No VIS, así como aquellos destinados a vivienda nueva como usada. Sin embargo, el mayor impacto es posible observarlo en los desembolsos a viviendas No VIS en contraste de la VIS, teniendo en cuenta que la segunda se ha visto favorecida por la rápida

recuperación de los desembolsos a vivienda nueva VIS, de la mano con los subsidios del Gobierno Nacional, y el crecimiento prepandemia que prevalencia en la vivienda usada VIS.

Según cifras de Asobancaria, entre julio de 2019 y junio de 2020 se desembolsaron 130,9 mil OFV por un valor de \$15,2 billones, entre créditos hipotecarios de vivienda y operaciones de leasing habitacional tanto para vivienda nueva como usada, resultados que determinaron un decrecimiento anual del 11,8% en el número y del 12,2% real en el valor de los desembolsos si se comparan con los acumulados entre julio de 2018 y junio de 2019, que fueron por un valor total de \$16,7 billones en cerca de 148,4 mil OFV (Gráfico 29).

GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – ANUAL 12 MESES

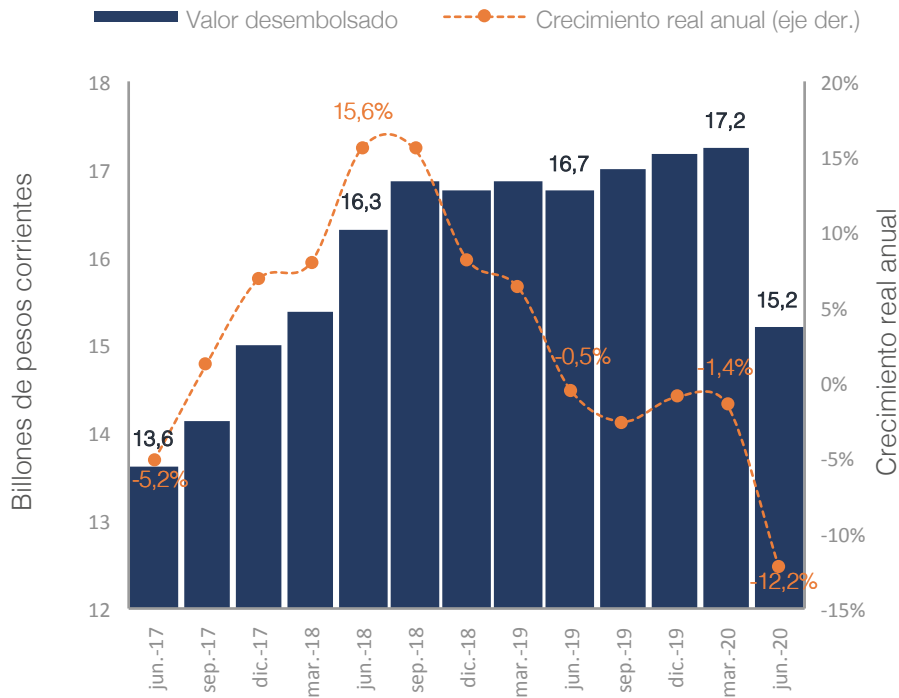
GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS



²⁴ La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.

²⁵ Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

Diagnóstico año corrido

En el panorama de los desembolsos de OFV en el año corrido es posible dilucidar el bajo desempeño observado en el acumulado 12 meses debido a que, entre enero y junio de 2020, se recoge el impacto de la pandemia en el país y sus consecuencias en materia de financiación de vivienda al decrecer a tasas de doble dígito.

hipotecarios y operaciones de leasing habitacional tanto para vivienda nueva como usada, resultados que determinan una variación negativa del 27,2% en número y 27,7% en valor real, si se comparan con los desembolsos año corrido a junio de 2019, por valor de \$7,8 billones en cerca de 69,3 mil OFV (Gráfico 30).

Particularmente, a junio de 2020 se han desembolsado 50,4 mil OFV por un valor de \$5,8 billones, entre créditos

GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS

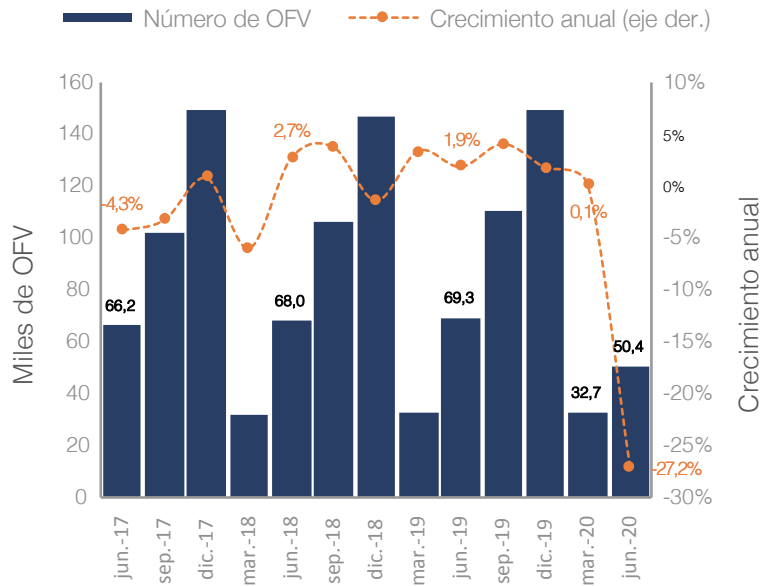
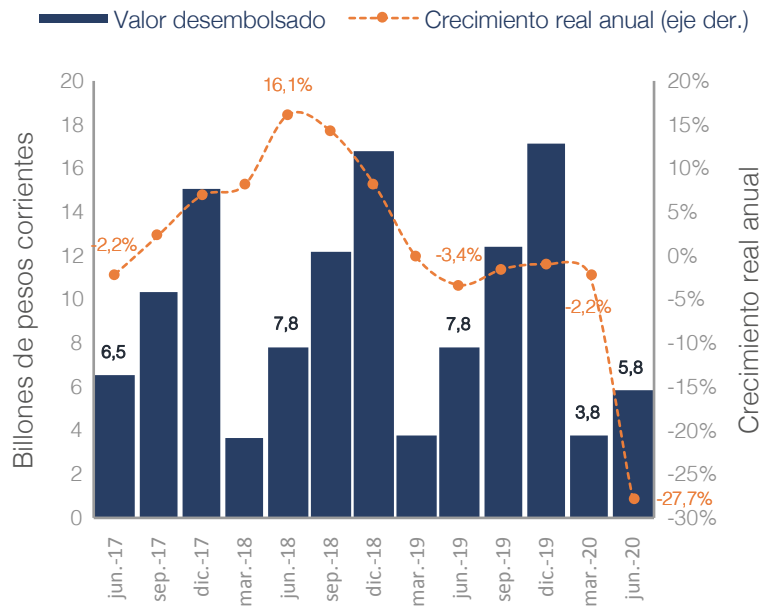


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.3.1 DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA.

Diagnóstico anual 12 meses

El adverso comportamiento de los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva en los últimos 12 meses explicaría parte del desempeño agregado analizado previamente. Entre julio de 2019 y junio de 2020, se desembolsaron 80,7 mil OFV por valor de \$8,5 billones, cifras que representan el 62% y 56% del total de OFV, respectivamente. Estas operaciones son inferiores a las registradas en el periodo julio de 2018 y junio de 2019, cuando se alcanzaban 93,1 mil desembolsos por valor de \$9,6 billones, es decir, el número de desembolsos se redujo 13,3% anual y el valor de estos en 14% real anual (Gráfico 31).

Por segmentos de vivienda, estos resultados están ciertamente explicados por el decrecimiento en ambas líneas, sin embargo, las mayores caídas ocurren para los desembolsos de vivienda nueva No VIS, tanto en número como en su valor.

Concretamente, el número de los desembolsos con destino a vivienda nueva VIS entre julio de 2019 y junio de 2020 fue de 44,2 mil, cifra inferior en 4,5 mil operaciones a los 48,7 mil alcanzados entre julio de 2018 y junio de 2019. En el caso del No VIS, el resultado de los desembolsos en el mismo periodo fue de 36,5 mil operaciones, 7,8 mil inferiores a los 44,3 mil acumulados 12 meses a junio de 2019. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado para vivienda nueva, la vivienda VIS disminuyó cerca de \$500 mil millones al pasar de \$2,5 billones acumulados entre julio de 2018 y junio de 2019 a aproximadamente \$2,4 billones acumulados entre julio de 2019 y junio de 2020, mientras que en la vivienda No VIS la diferencia fue de \$1 billón tras pasar de \$7,1 billones a \$6,1 billones entre los mismos periodos (Gráfico 31).

GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 31A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

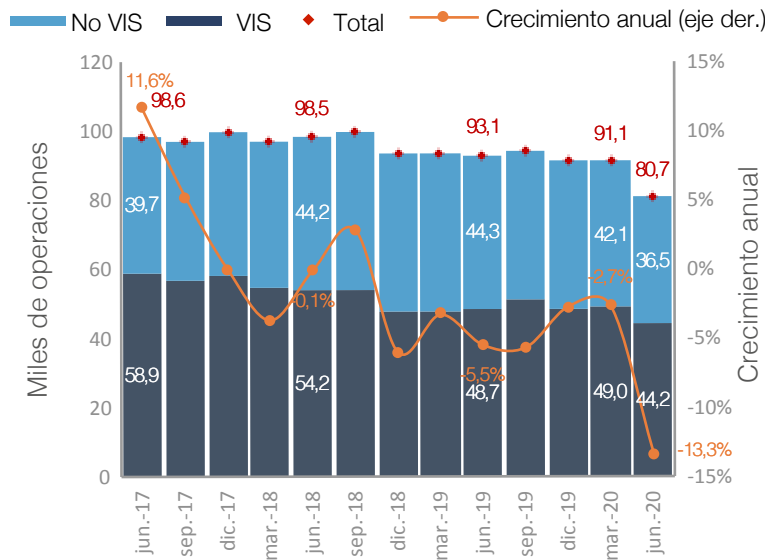
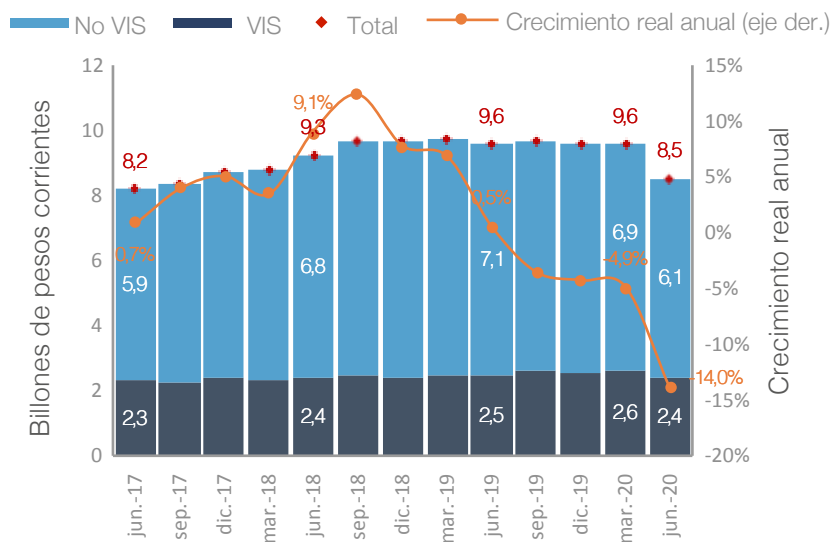


GRÁFICO 31B. VALOR DESEMBOLSADO



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

Diagnóstico año corrido

Con respecto a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva en el año corrido a junio de 2020, el número y valor de los desembolsos presentaron un comportamiento negativo frente a lo desembolsado entre enero y junio de 2019, producto del menor ritmo de desembolsos con ocasión de la pandemia presentado en el segundo trimestre de 2020, observándose un mayor deterioro en los desembolsos destinados a la vivienda No VIS. Así, entre enero y junio de 2020, se desembolsaron 32 mil OFV por valor de \$3,3 billones, cifras inferiores por un 24,6% y 26,6% real, respectivamente, a las registradas entre las mismas fechas de 2019, cuando se realizaron 42,4 mil desembolsos por valor de \$4,4 billones (Gráfico 32).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, el número de los desembolsos de OFV nueva para vivienda VIS año corrido a junio de 2020 fue de 18,2 mil, 4,2 mil operaciones por debajo de los 22,3 mil alcanzados entre enero y junio de 2019, y con destino No VIS fue de 13,8 mil operaciones, inferior en 6,3 mil a los 20,1 mil para el mismo periodo de 2019. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en OFV nueva, la vivienda VIS sumó \$1 billón y la No VIS \$2,3 billones en el primer semestre de 2020 (Gráfico 32).

GRÁFICO 32. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 32A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

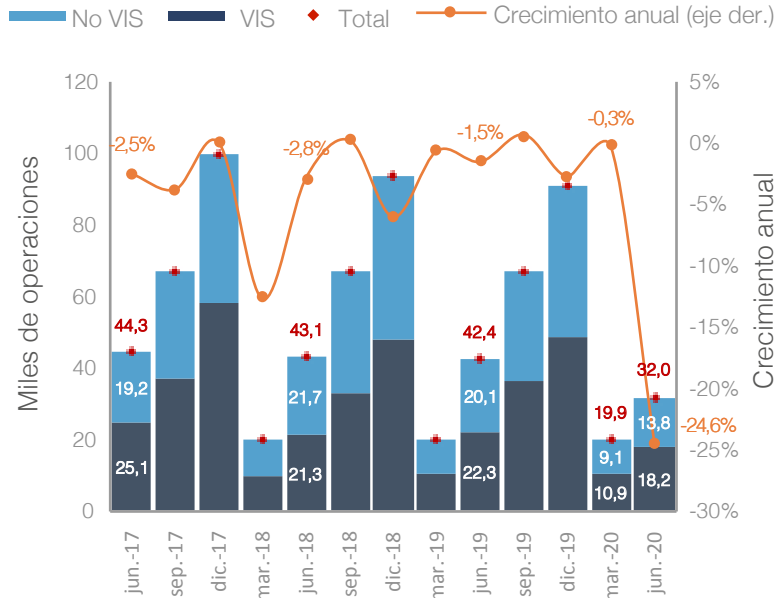
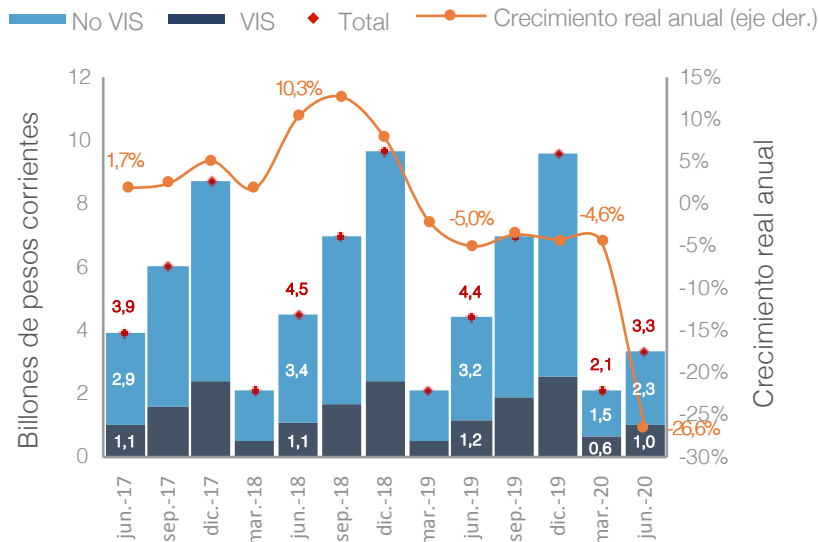


GRÁFICO 32B. VALOR DESEMBOLSADO



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.3.2. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA

Diagnóstico anual 12 meses

En lo que respecta a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada, el buen rendimiento prepandemia de este destino contrarrestó parte de las disminuciones en el segundo trimestre del 2020. No obstante, de igual manera se ubicó con variaciones en terreno negativo producto del comportamiento del segmento No VIS.

Entre julio de 2019 y junio de 2020, los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada fueron 50,2 mil por valor de \$6,7 billones que, frente a lo acumulado entre julio de 2018 y junio de 2019 de 55,3 mil operaciones por valor de \$7,1 billones, determina un decrecimiento anual del 9,3% en el número y de 9,7% en su valor real (Gráfico 33).

Como se observa en el Gráfico 33, el segmento de vivienda que explica con mayor precisión el comportamiento en los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda

usada es el destino de vivienda No VIS, toda vez que este es el de mayor participación. Los desembolsos de OFV para vivienda usada en No VIS, entre julio de 2019 y junio de 2020, fueron de 40,8 mil por un valor cercano a los \$6,3 billones, cifras inferiores a las 46,3 mil operaciones por valor de \$6,8 billones acumulados entre julio de 2018 y junio de 2019.

Por su parte, el segmento de vivienda VIS sumó \$0,4 billones representados en cerca de 9,4 mil operaciones acumuladas en los últimos 12 meses a junio de 2020, cifras que muestran un avance frente a lo contabilizado entre julio de 2018 y junio de 2019, cuando los desembolsos de OFV para vivienda usada en VIS alcanzaban cerca de 9,1 mil operaciones valoradas en cerca de \$0,4 billones (Gráfico 33).

GRÁFICO 33. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 33A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

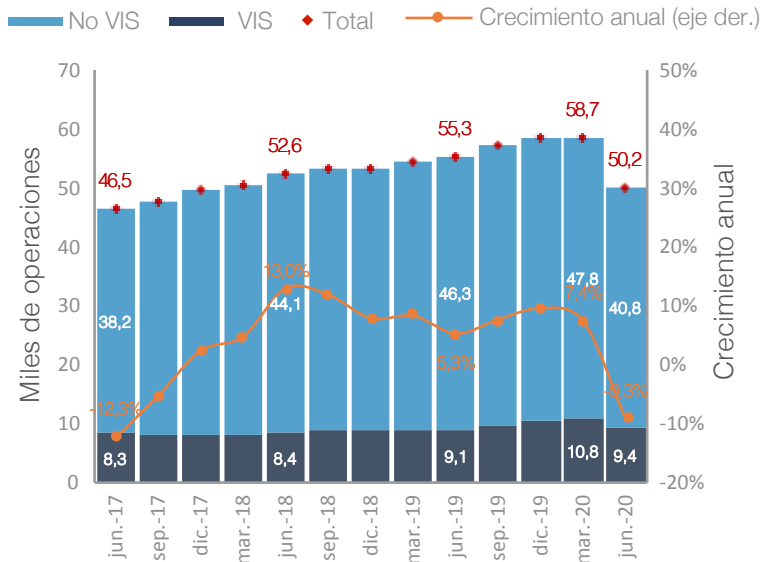
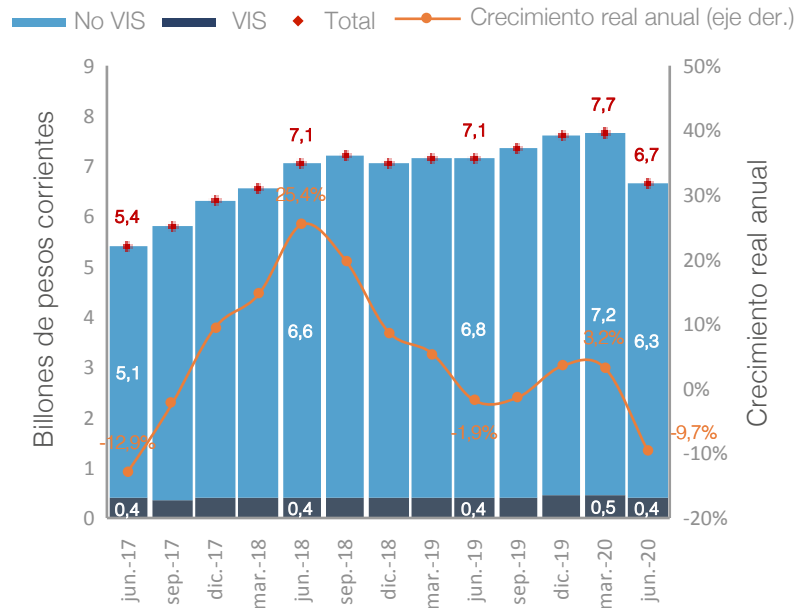


GRÁFICO 33B. VALOR DESEMBOLSADO



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

Diagnostico año corrido

Con respecto a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada en el año corrido a junio de 2020, ambas cifras, número y valor, decrecen a tasas del 31,1% y 29,2% real frente a lo perfeccionado entre enero y junio de 2019. Así, entre enero y junio de 2020, los desembolsos de OFV usada fueron 18,5 mil por valor de \$2,5 billones, cifras inferiores en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el mismo periodo de 2019, cuando se realizaron 26,8 mil operaciones por valor de \$3,4 billones (Gráfico 34).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda y como se observa en el Gráfico 34, los desembolsos de OFV usada con destino No VIS, entre enero y junio de 2020, fueron de 14,8 mil por un valor cercano a los \$2,3 billones, cifras inferiores a lo registrado en el primer semestre de 2019, cuyos desembolsos fueron de 22,3 mil operaciones por valor de \$3,2 billones. Por su parte, en el primer semestre de 2020, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$172 mil millones representados en 3,7 mil OFV, cifras que muestran un retroceso frente a lo contabilizado en el mismo semestre de 2019, cuando las OFV usada en VIS alcanzaban a ser cerca de 4,6 mil operaciones valoradas en algo más de \$200 mil millones (Gráfico 34).

GRÁFICO 34. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 34A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

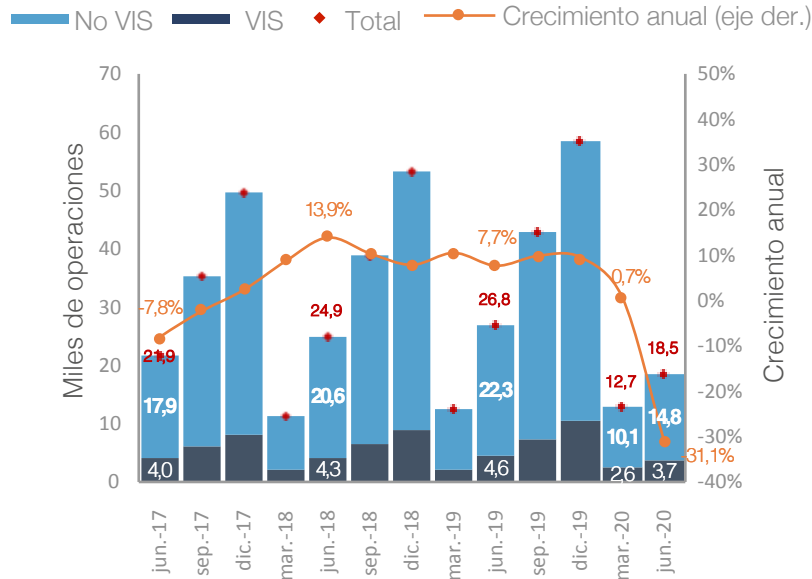
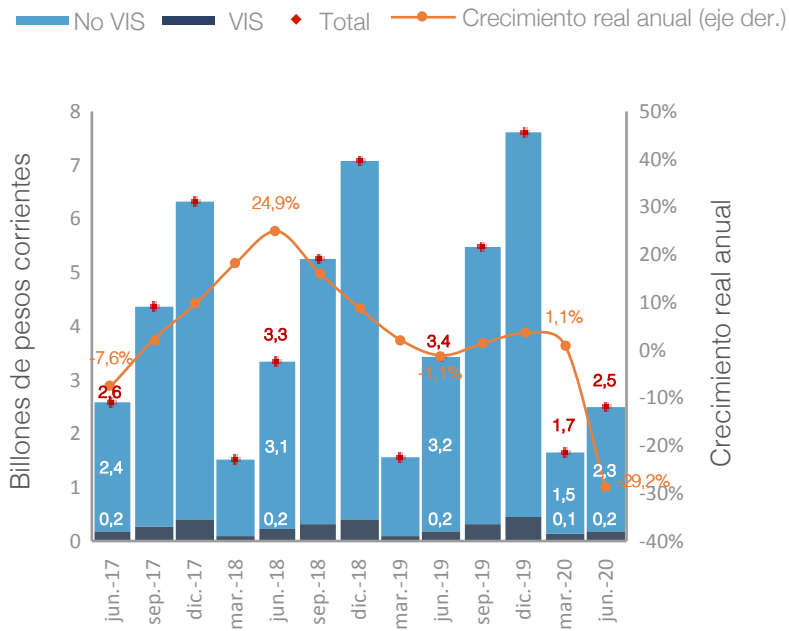


GRÁFICO 34B. VALOR DESEMBOLSADO



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

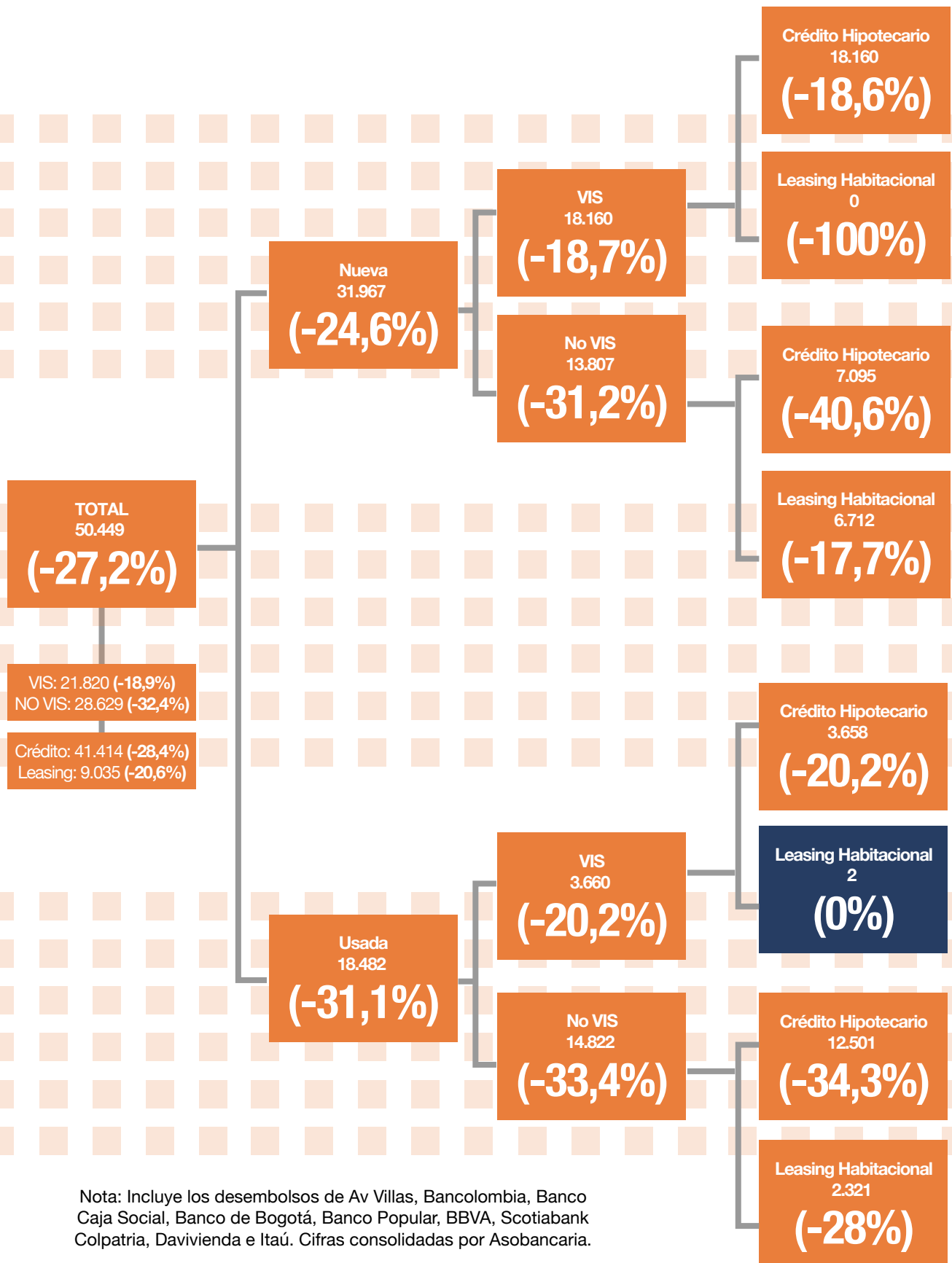
5.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)²⁶

Según cifras de Asobancaria, con corte a junio de 2020 el número de desembolsos alcanzó las 50.449 OFV y decreció un 27,2% frente al mismo periodo de 2019 (69.251 OFV), de los cuales 31.967 desembolsos se destinaron a vivienda nueva y 18.482 vivienda usada, 21.820 OFV a vivienda VIS y 28.629 a No VIS, y 41.414 fueron créditos hipotecarios y 9.035 operaciones de leasing habitacional (Gráfico 35).

Si bien el decrecimiento en el número de desembolsos refleja la caída en todos los segmentos y líneas de crédito, como se observa en el Gráfico 35, las principales se observan en los desembolsos i) de viviendas usada (-31,1%) y ii) de aquellos destinados al segmento de vivienda No VIS (-32,4%), tanto para vivienda nueva como usada bajo el uso del crédito hipotecario.

²⁶ Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

GRÁFICO 35. NÚMERO DE DESEMBOLSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES)



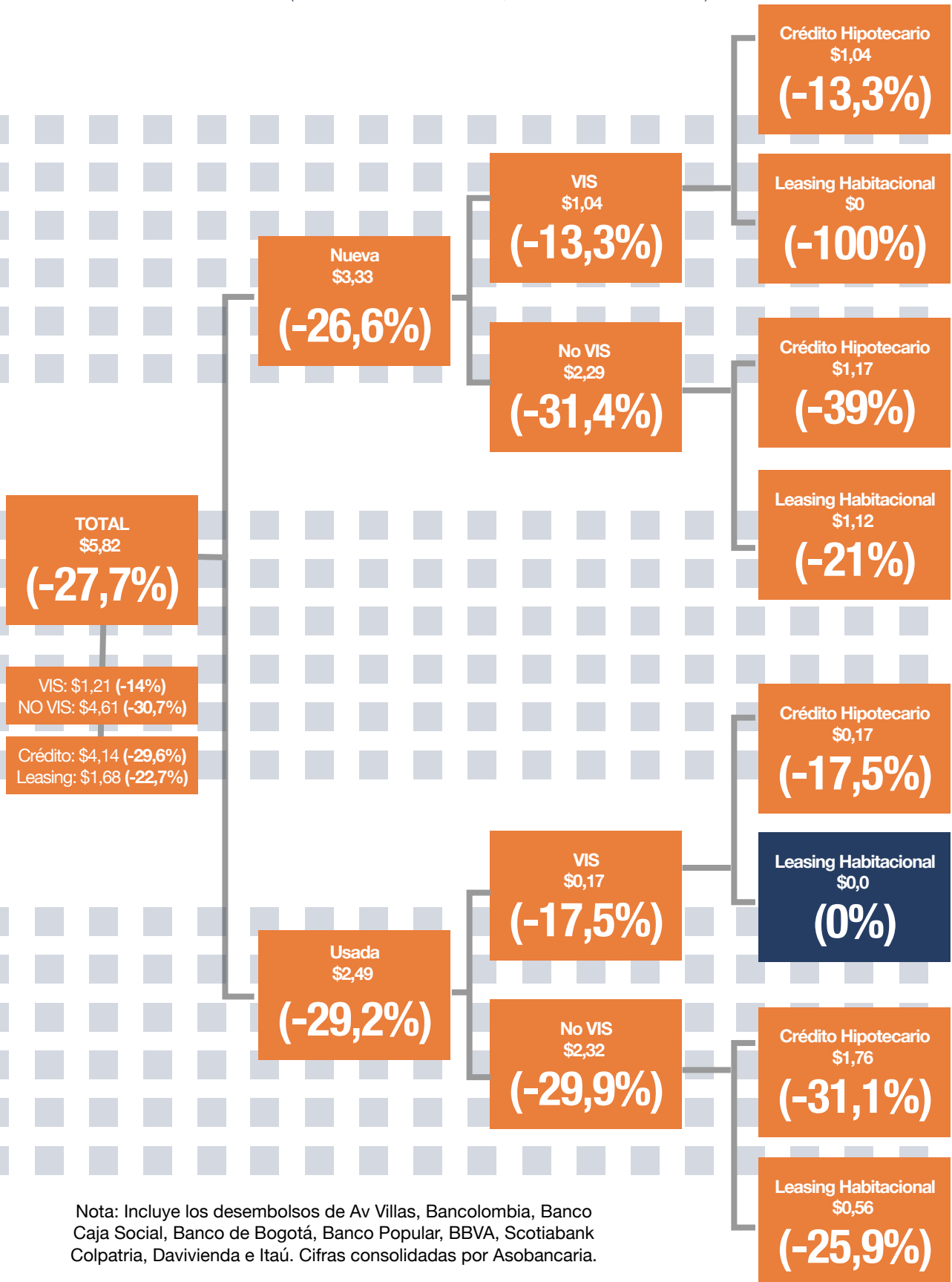
Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifra en el primer semestre de 2020 llegó a \$5,82 billones, determinando un decrecimiento del 27,7% real frente al mismo periodo de 2019. Del total, \$3,33 billones se desembolsaron para la adquisición de vivienda nueva y \$2,49 billones para vivienda usada, \$1,21 billones destinados a vivienda VIS y \$4,61 billones a No VIS, y \$4,14 billones fueron otorgados por medio de créditos hipotecarios y \$1,68 billones en operaciones de leasing habitacional (Gráfico 36).

Al igual que en el número de desembolsos de OFV y como se evidencia en el Gráfico 36, los destinos con mayores decrecimientos fueron aquellos desembolsos i) de viviendas usada (-29,2% real) y ii) de aquellos destinados al segmento de vivienda No VIS (-30,7% real), tanto para vivienda nueva como usada bajo el uso del crédito hipotecario.

GRÁFICO 36. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV – AÑO CORRIDO
(EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)



Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.4. DESEMBOLSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA - SFC

Diagnóstico anual 12 meses

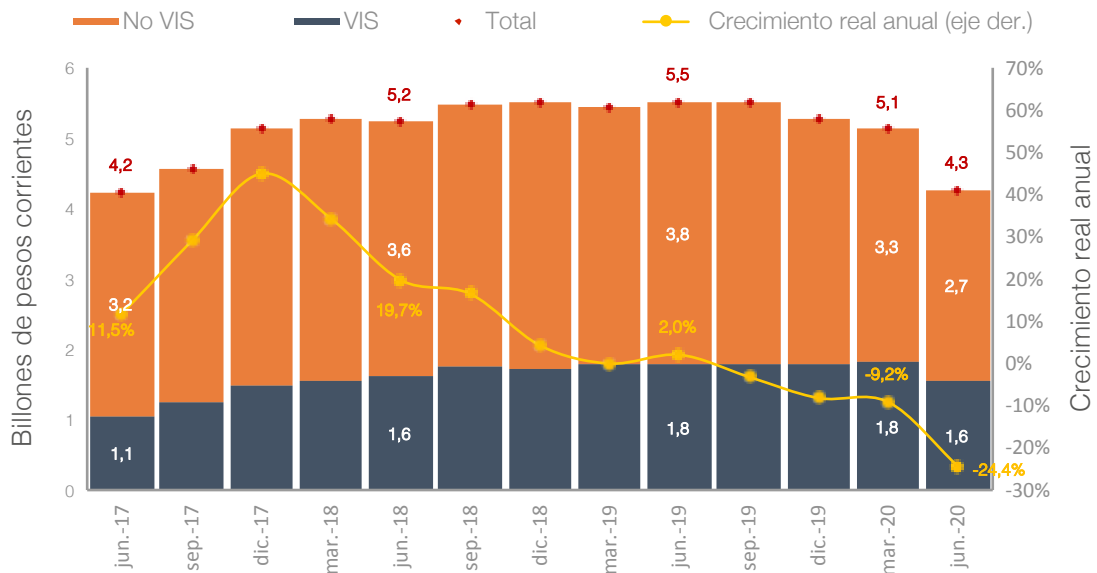
El comportamiento de los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda ha evidenciado una desaceleración en las tasas de crecimiento a partir de 2018. Sin embargo, desde el tercer trimestre de 2019 se han dado variaciones reales negativas en el monto de los desembolsos, siendo segundo trimestre del 2020 el que presenta, en los dos últimos años, la mayor contracción profundizada por el impacto de las medidas para enfrentar la pandemia del covid-19, que afectó el ritmo de los avances de obra y por ende el de las solicitudes de crédito. Si bien, esta situación ha afectado a ambos segmentos de crédito, el No VIS es el que presenta las mayores caídas y que anualmente representa cerca del 64% de los desembolsos.

Particularmente y como se aprecia en el Gráfico 37, en el desempeño entre julio de 2019 y junio de 2020, los

desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda fueron por un valor de \$4,3 billones, valor inferior en \$1,3 billones al acumulado entre julio de 2018 y junio de 2019. Lo anterior significa una contracción real anual del 24,4%, variación distante al crecimiento de 2% real que se registró en junio de 2019.

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron \$1,6 billones entre julio de 2019 y junio de 2020, mientras que los destinados a No VIS fueron de aproximadamente \$2,7 billones. Los desembolsos para VIS son inferiores en \$0,2 billones a los \$1,8 billones acumulados entre julio de 2018 y junio de 2019, es decir, una contracción real anual del 14,4%. Por su parte, la cifra para el No VIS es inferior en \$1 billón (-29,1% real anual) a la registrada al mismo corte de 2019 (Gráfico 37).

GRÁFICO 37. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES



Nota: Incluye los desembolsos crédito constructor del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

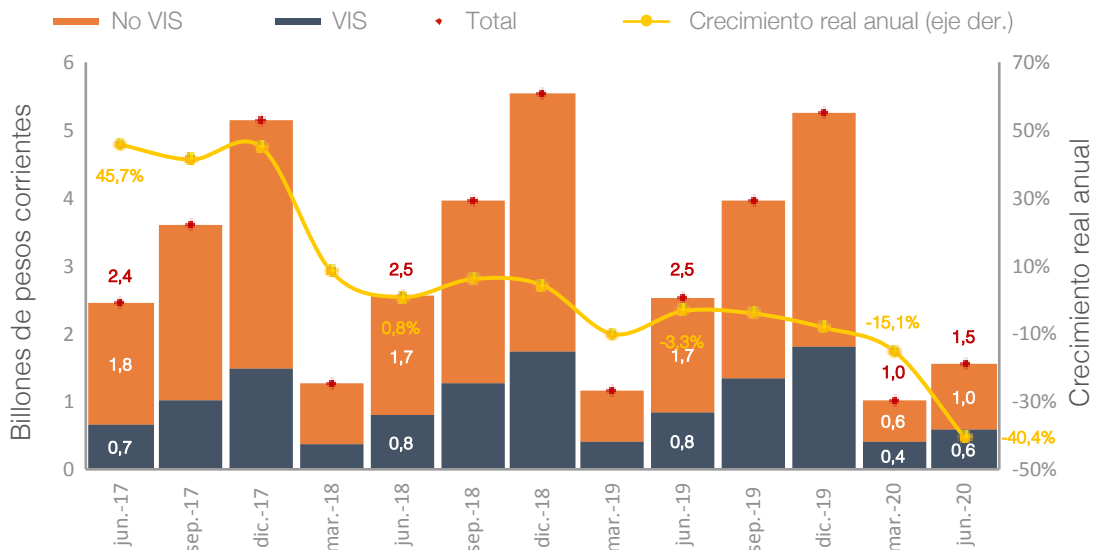
Diagnóstico año corrido

El panorama de los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda en el año corrido de 2020 no parece muy distante a las menores variaciones previamente observadas, sin embargo, como lo evidencia el Gráfico 38, hay un significativo deterioro del valor de estos desembolsos en el segundo trimestre del 2020, profundizando la tendencia negativa ya presentada a lo largo del 2019.

Concretamente, entre enero y junio de 2020, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda

acumularon un valor de \$1,5 billones, inferior en \$1 billón al valor registrado al mismo corte del 2019. De hecho, en variaciones reales, se presenta una contracción del 40,4% anual (Gráfico 38). Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron \$0,6 billones, cifra inferior a la registrada entre enero y junio de 2019. Los créditos para proyectos No VIS se redujeron en \$0,7 billones en el mismo periodo, al pasar de \$1,7 billones en junio de 2019 a \$1 billón en junio de 2020 (Gráfico 38).

GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO



Nota: Incluye los desembolsos crédito constructor del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.5. PROGRAMAS DEL GOBIERNO NACIONAL DE OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

Mi Casa Ya

Entre enero y junio de 2020, el número de desembolsos marcados con subsidio a la tasa de interés en el marco del programa “Mi Casa Ya” reportó una contracción de 26,9% anual en su ejecución, respecto al mismo periodo del 2019, sustentado principalmente por el impacto de la pandemia y las medidas adoptadas por el país ante este en las solicitudes de créditos y subsidios.

En este periodo se registraron 10.703 marcaciones, inferior a las 14.645 marcaciones del mismo periodo en el 2019, 8.051 atribuidas al VIS no VIP y 2.652 al VIP (Gráfico 39), cifras que responden a decrecimientos del 27,9% y 23,6% anual, respectivamente.

Con relación al valor de los desembolsos se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, al primer semestre de 2020 se desembolsó un total de \$521,5 mil millones, lo que calcula un decrecimiento del 24,2% anual frente a los \$688,2 mil millones reportados entre enero y junio de 2019 (Gráfico 40).

GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION - AÑO CORRIDO

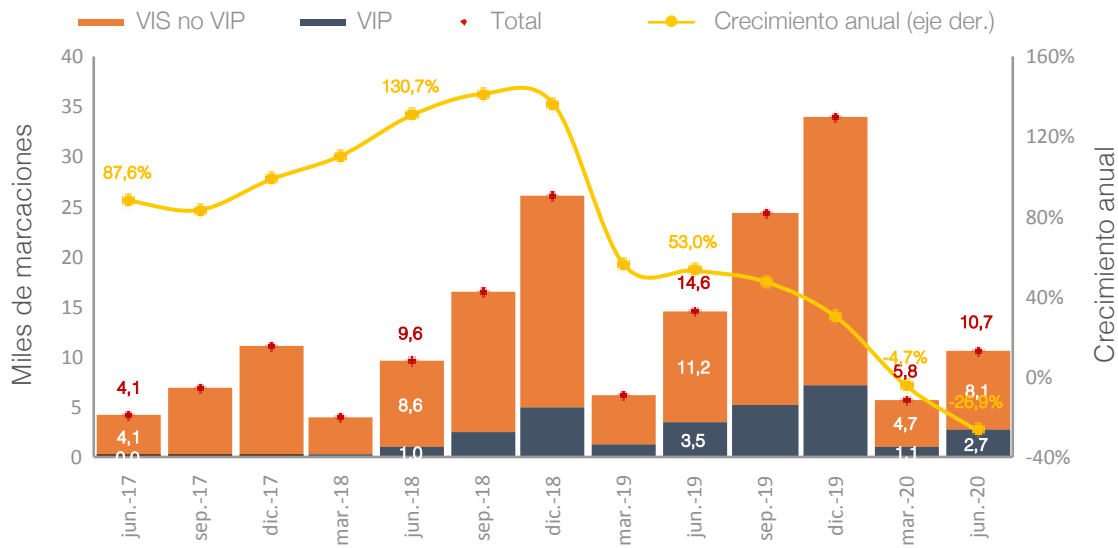
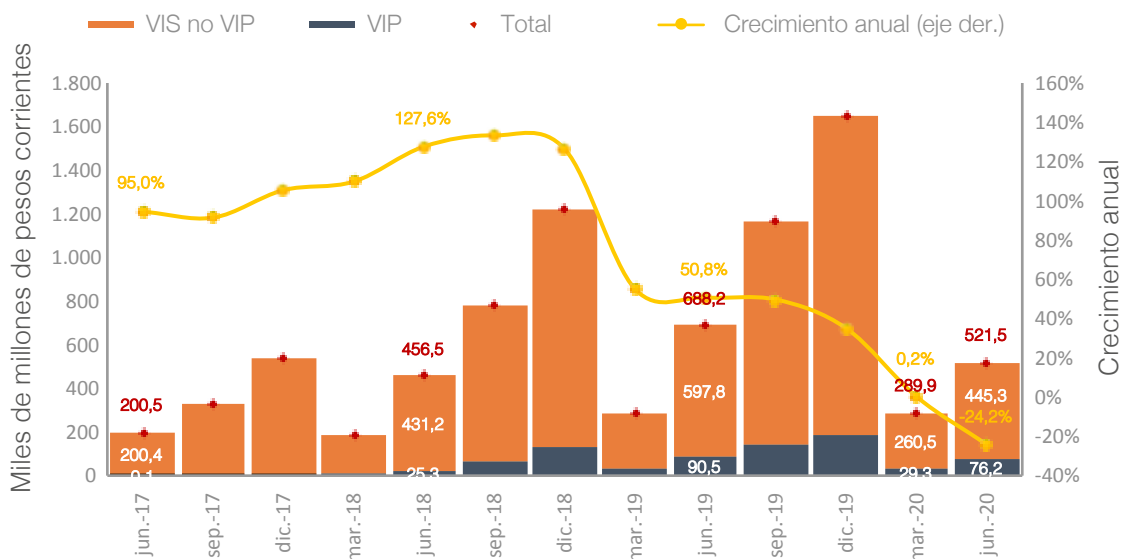


GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION - AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 18/09/20, y cálculos Asobancaria.

Mi Casa Ya Subsidio a la Tasa de Interés - Frech II

A diferencia de “Mi Casa Ya”, el “FRECH II” aumentó su ejecución durante el primer semestre de 2020 en 6,4% con relación a 2019, producto del destacable comportamiento en el ritmo de ejecución en el primer trimestre del año que, además, contrarrestó la baja actividad del segundo trimestre. Este incremento se explica por el crecimiento en 8,6% anual del rango VIS no VIP, frente al -9,5% anual del VIP. En este periodo se registraron 10.435 marcaciones, superior a las 9.794 marcaciones del mismo periodo en el 2019, donde el rango VIS no VIP alcanzó las 9.383 y el VIP las 1.042 (Gráfico 41).

Por su parte, como se observa en el Gráfico 47, el valor de los desembolsos marcados con “FRECH II” entre enero y junio de 2020 logró los \$622,9 mil millones, lo que muestra un aumento del 14,7% anual en los desembolsos frente al acumulado al primer semestre de 2019, explicado por el crecimiento en el VIP y el VIS no VIP de 22,5% y 14,2% anual, respectivamente (Gráfico 42).

GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH II” EN TRANSUNION - AÑO CORRIDO

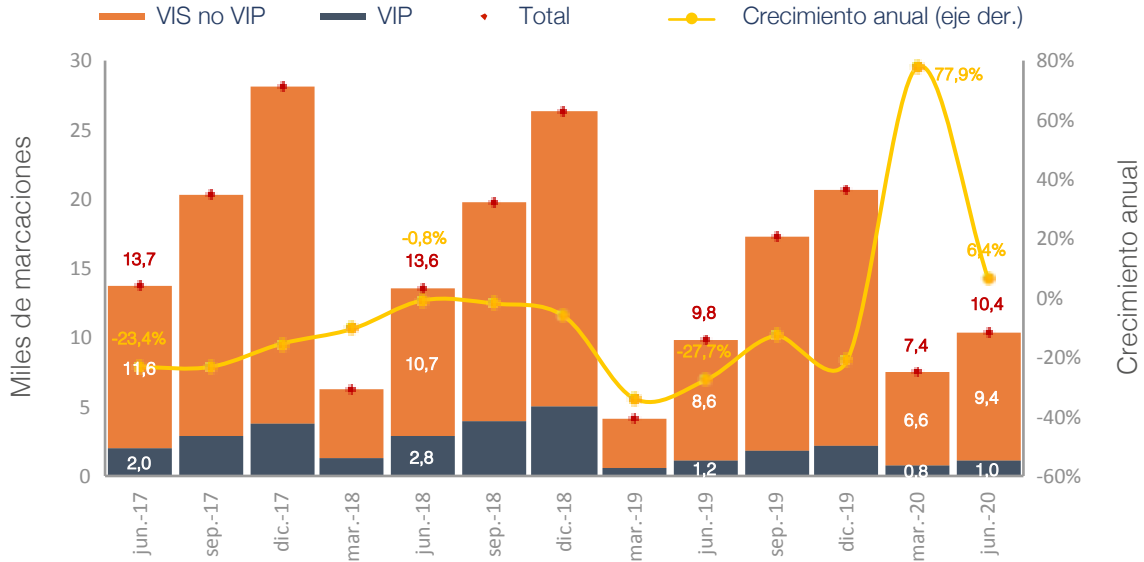
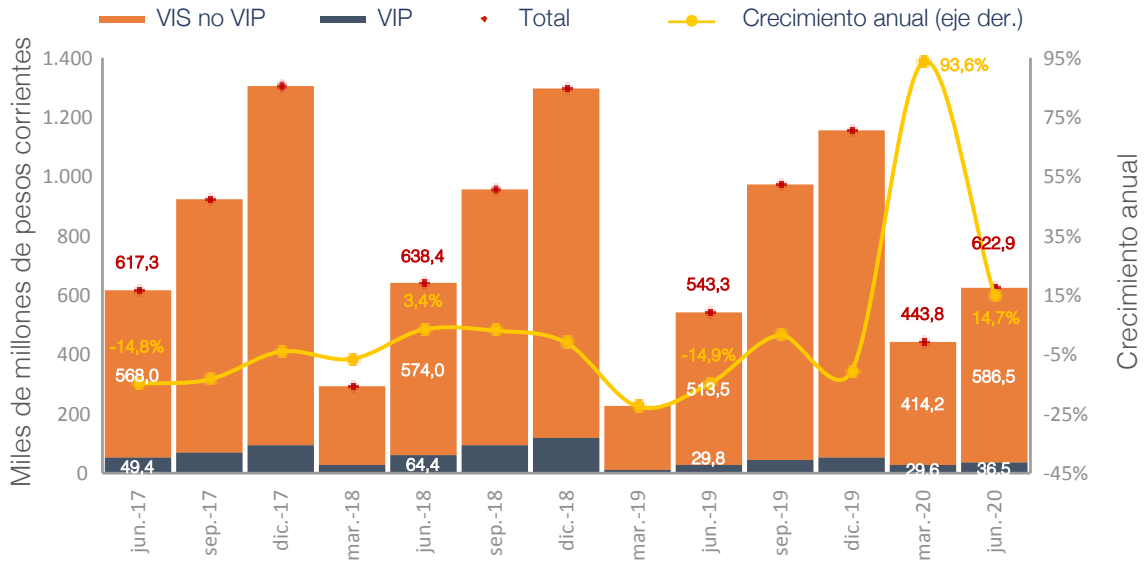


GRÁFICO 42. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH II” EN TRANSUNION - AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 18/09/20, y cálculos Asobancaria.

En conjunto, Mi Casa Ya y FRECH II registraron en lo corrido del año a junio una variación anual del -13,5% en el número de marcaciones y del -7,1% en el valor. De este comportamiento cabe resaltar que en suma las

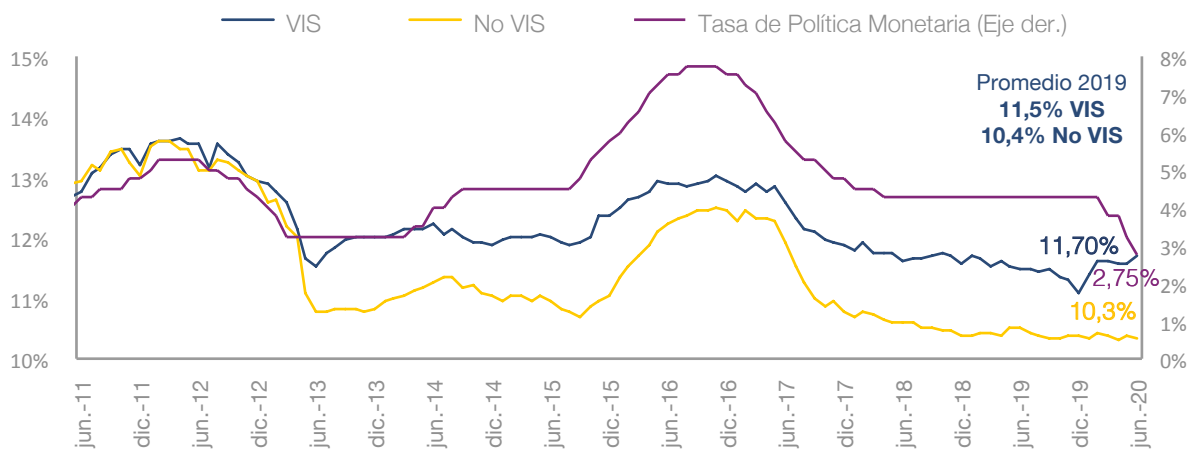
marcaciones del segmento VIP disminuyeron un 20,1% y las VIS no VIP un 12%. En cuanto al valor de los desembolsos, en el agregado el VIP registró una variación del -6,3% y el VIS no VIP -7,2%.

5.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la SFC, la tasa promedio de los créditos hipotecarios en pesos para la adquisición de vivienda VIS del sector de financiación de vivienda fue de 11,7% y para vivienda No VIS del 10,3% en junio de 2020. Estas tasas, como se observa en el Gráfico 43, continúan en niveles históricamente bajos. No obstante, la tasa de interés promedio para adquisición de vivienda VIS se ubica 0,2 pp. por encima al promedio registrado en 2019 (11,5%), en contraste, la tasa para vivienda No VIS permanece 0,1 pp. por debajo del promedio registrado en 2019 (10,4%).

La fijación de la Tasa de Política Monetaria (TPM) del país, a cargo del Banco de la Republica, en 2,75%, la cual siguió reduciéndose debido a las presiones económicas generadas por la emergencia sanitaria y a la desaceleración de la inflación anual del país en los últimos meses (Ver 3.2. Inflación y empleo), se ha reflejado en las tasas de interés del mercado y, consecuentemente, en la disminución del costo financiero del crédito en sus distintas modalidades.

GRÁFICO 43. EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA



Nota: Incluye los desembolsos del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria. Promedios mensuales.

5.7. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

En los indicadores de calidad de la cartera, por altura de mora y por calificación, la cartera de vivienda sobresale por gozar de indicadores bajos en comparación a las demás modalidades de cartera del sistema financiero, situándose en 3,9% y 6% en junio de 2020, respectivamente. No obstante, tal como se aprecia en el Gráfico 44, el indicador de calidad de la cartera de vivienda por altura de mora reportó un salto en abril de 2020 hasta el 3,9%, nivel al que también se ha ubicado en junio.

El aumento de este indicador corresponde a un incremento de la cartera vencida, principalmente en el rango que registra mora entre los 6 y 12 meses si se compara con el estado de la cartera a diciembre de 2019. Esto puede ser resultado de la afectación de las condiciones económicas por la emergencia sanitaria a los hogares que a inicio del año ya presentaban cierta mora y no se vieron favorecidos por las medidas de alivios.

GRÁFICO 44. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA

GRÁFICO 44A. POR ALTURA DE MORA

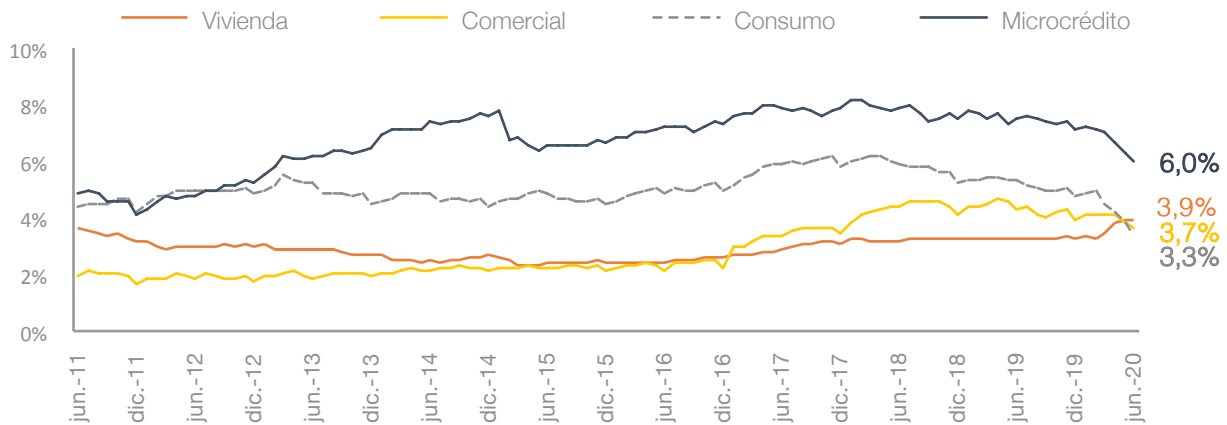
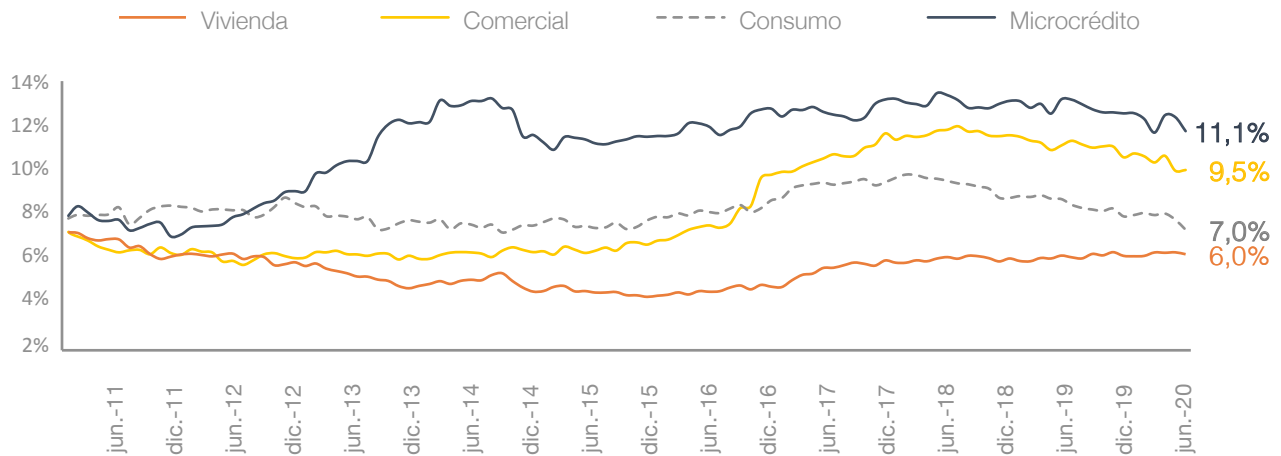


GRÁFICO 44B. POR CALIFICACIÓN



Nota: **El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional.** Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito = Mora mayor a 1 mes. Incluye los desembolsos del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE).

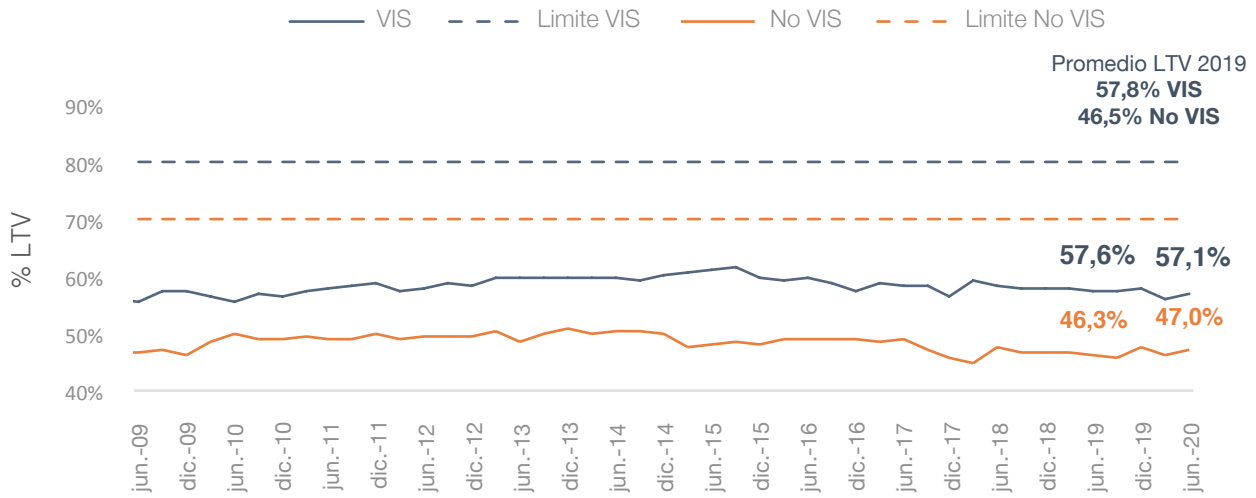
Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

5.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el segundo trimestre de 2020 fue de 57,1% para el segmento de vivienda VIS, cifra inferior en 0,5 pp. a la registrada en el mismo trimestre de 2019; y de 47% para la vivienda No VIS, tasa superior en 0,7 pp. a la registrada en junio de 2019 (Gráfico 45). De similar manera, en comparación al

promedio LTV del 2019, 57,8% VIS y 46,5% No VIS, el LTV del VIS se ubica por debajo en 0,7 pp. para vivienda VIS y 0,5 pp. por encima para vivienda No VIS.

GRÁFICO 45. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

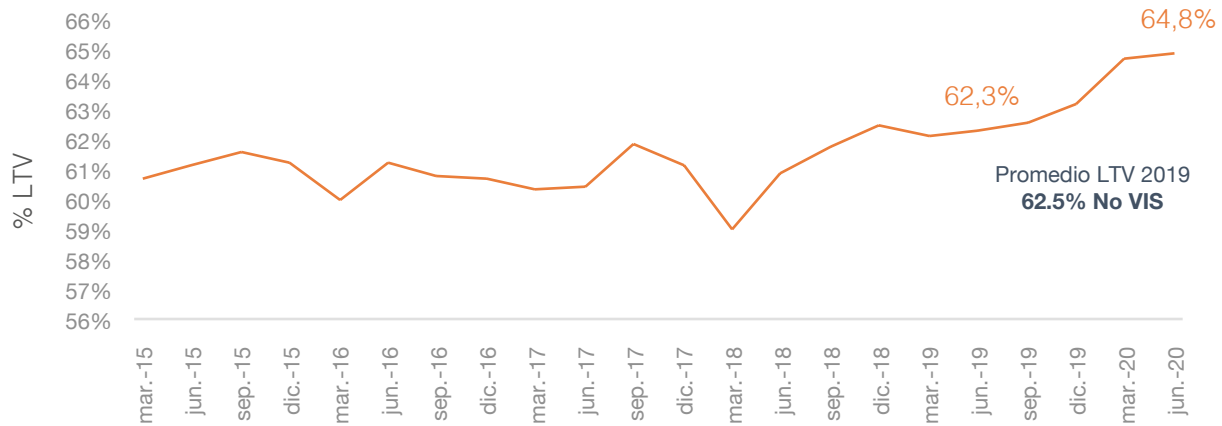


Fuente: Asobancaria con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría y Davivienda.

El LTV de las operaciones del leasing habitacional, las cuales se concentran para la vivienda No VIS, fue de 64,8% en el segundo trimestre de 2020, tasa superior en 2,5 pp.

frente al LTV del segundo trimestre de 2019 (62,3%) y 2,3 pp. frente al promedio de 2019 (62,5%, Gráfico 46).

GRÁFICO 46. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NO VIS



Fuente: Asobancaria con información de Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA y Davivienda.



ASOBANCARIA

Construyendo
la **Confianza** y **Solidez** del sector financiero