

Agosto 18, 2009

María Mercedes Cuéllar
Presidente

Marta Lasprilla
Vicepresidente de Ahorro y Vivienda
+57 1 3266600
mlasprilla@asobancaria.com

Primeros efectos de la política anti-cíclica de vivienda

Resumen

Tradicionalmente en Colombia el sector de la construcción ha sido materia de políticas públicas especiales en épocas de crisis por sus efectos directos e indirectos sobre el empleo y el crecimiento de la economía. En la coyuntura actual, el Gobierno expidió una serie de medidas anti-cíclicas que buscan estimular la demanda por construcción y financiación de vivienda a través de un subsidio a la tasa de interés de los créditos y de un aumento temporal de los subsidios asignados por las Cajas de Compensación Familiar a las familias de ingresos inferiores a dos salarios mínimos, política que ha tenido buena acogida por parte de los compradores, constructores, financiadores y demás agentes del mercado.

Teniendo en cuenta que el modelo de construcción vigente en Colombia implica pre-ventas, esta estadística se constituye en el principal indicador para evaluar los resultados sectoriales. Estas crecieron entre abril –mes de expedición de las medidas- y julio de 2009 en 75% para la vivienda de interés social (VIS) y 50% para la No VIS, frente al cuatrimestre inmediatamente anterior (diciembre de 2008 – marzo de 2009).

Sin embargo, debido al rezago entre las ventas y las licencias de construcción, la cifra acumulada anual de esta última variable todavía refleja el ciclo decreciente del año pasado. Es de esperar que, en la medida en que los nuevos subsidios han reducido los tiempos de venta de los proyectos, el rezago tenderá a ser menor, por lo que se prevé que las licencias empiecen a mostrar un cambio en la tendencia a partir de enero de 2010.

Al margen de estos buenos resultados, en Colombia queda mucho camino por recorrer en términos de la política de vivienda. La penetración de la financiación de vivienda no sólo ha descendido de niveles de 12% en 1999 a 4.5% en la actualidad, sino que es baja aún frente a países de ingreso similar.

Calendario de Eventos

Fecha	Evento	Ciudad	Lugar	Tarifa*
Ago 20-21	I Congreso Latinoamericano de Acceso a Servicios Financieros	Cartagena	Hotel Hilton	\$1.450.000
Sep 10-11	XII Congreso de Tesorería	Cartagena	Hotel Hilton	\$1.600.000
Oct 1	III Congreso de Prevención del Fraude y Seguridad	Bogotá	Club El Nogal	\$700.000
Oct 22-23	VIII Congreso de Derecho Financiero	Cartagena	Hotel Hilton	\$1.450.000
Nov 19-20	VII Congreso de Riesgo Financiero	Cartagena	Hotel Hilton	\$1.450.000

Para suscribirse a Semana Económica por favor envíe un correo electrónico a avesga@asobancaria.com o visítenos en <http://www.asobancaria.com>

*No incluye IVA. Mayor información en eventos@asobancaria.com.

Teléfono 57 1 3266600 – Extensiones 1462-1465-1467.

Primeros efectos de la política anti-cíclica de vivienda

Marta Lasprilla

57 1 3266600 ext. 1471

Constanza Eraso

57 1 3266600 ext. 1474

Juan Oswaldo Manrique

57 1 3266600 ext. 1472

Como estaba previsto por la mayoría de los analistas, los principales indicadores económicos del país han mostrado resultados desalentadores a lo largo de este año. Sin embargo, el impacto negativo que se esperaba en un contexto de crisis internacional se ha mitigado, en parte, gracias a los esfuerzos de entes públicos y privados por impulsar la economía. Se destaca el impulso dado a uno de los sectores tradicionalmente jalonadores del crecimiento económico y el empleo: la construcción.

En los primeros meses de este año, el Gobierno Nacional expidió dos decretos que buscan estimular la demanda por construcción y financiación de vivienda: el 1143 de abril que implica una reducción sustancial de la tasa de interés de los créditos hipotecarios para los deudores de ingresos bajos y medios y el 774 de marzo que aumentó en forma temporal el valor de los subsidios asignados por las Cajas de Compensación Familiar a los hogares con ingresos de hasta dos salarios mínimos para adquisición de vivienda nueva (ver Semana Económica No. 702).

El comportamiento de los indicadores del sector en los últimos meses, en particular el de ventas de vivienda nueva, muestra que las medidas anti-cíclicas han logrado con éxito el efecto esperado.

En Colombia el modelo de construcción que surgió a raíz de la crisis de 1999 es el siguiente: primero el constructor diseña un proyecto que ofrece al mercado; una vez que vende el 50% en promedio, y alcanza el punto de equilibrio, inicia el trámite para la obtención de la licencia de construcción y comienza la obra. Meses más tarde, cuando las viviendas son entregadas y escrituradas, los compradores formalizan la solicitud de crédito ante la entidad financiera, si es del caso, y es hasta este momento que se desembolsa el crédito. En resumen, es preciso evaluar el impacto de las medidas primero en términos de las ventas de los proyectos, segundo en términos de las licencias, tercero en la construcción propiamente dicha y, por último, en los desembolsos de los créditos.

La modalidad de vender primero y luego construir ha permitido que el comportamiento de la construcción responda principalmente a la demanda de los hogares, y no a burbujas especulativas generadas por la oferta, lo que evita exceso de inventarios, disminuye el riesgo de los constructores y permite que los precios de la vivienda se ajusten de forma acompasada.

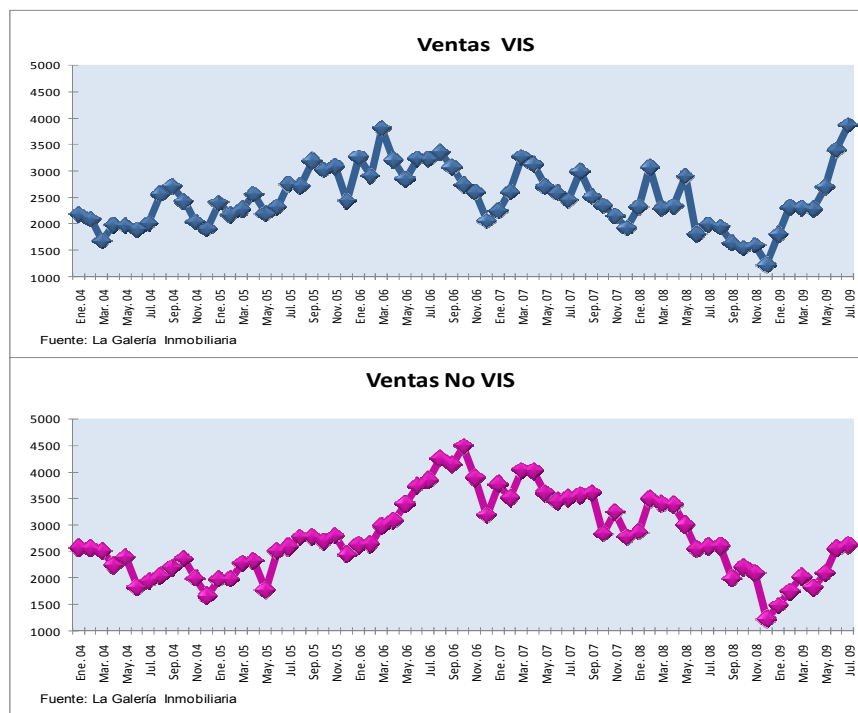
La puesta en vigencia de la cobertura o subsidio de tasa de interés –en tan reducido espacio de tiempo– implicó un gran esfuerzo reglamentario y operativo por parte del Gobierno, el Banco de la República y las entidades financieras. El trabajo conjunto del sector público y privado empieza a rendir los primeros frutos.

LAS VENTAS COMIENZAN A REVERTIR SU TENDENCIA

De acuerdo con las estadísticas de La Galería Inmobiliaria, en el mes de julio de 2009 se vendieron 3.866 Viviendas de Interés Social (VIS) y 2.615 No VIS en las tres principales ciudades del país (Bogotá, Medellín y Cali), con una notable recuperación respecto a diciembre de 2008, mes en el que se alcanzó la más baja actividad sectorial

de los últimos cinco años, cuando se vendieron 1.130 unidades tanto en VIS como en No VIS. (Gráfico 1)¹

Gráfico 1. Ventas mensuales en Bogotá, Medellín y Cali



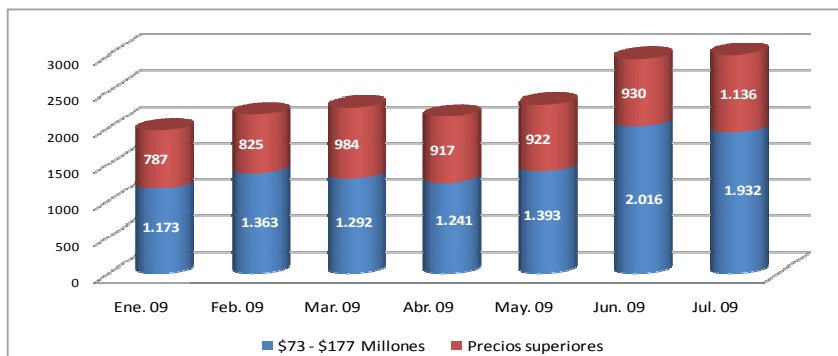
Fuente: La Galería Inmobiliaria.

Entre la fecha en que entraron en vigencia las medidas -abril- y julio de este año, se han vendido 12.634 unidades VIS con un crecimiento de 75% respecto del cuatrimestre anterior (diciembre de 2008 a marzo de 2009) y de 38% si se compara con el mismo período de 2008 (abril-julio de 2008).

Las ventas No VIS también registran un crecimiento importante de 50% en el cuatrimestre abril-julio de 2009 respecto de los cuatro meses inmediatamente anteriores (diciembre 2008 – marzo 2009), así al comparar con el período abril-julio del año anterior todavía se observe una disminución de 18%.

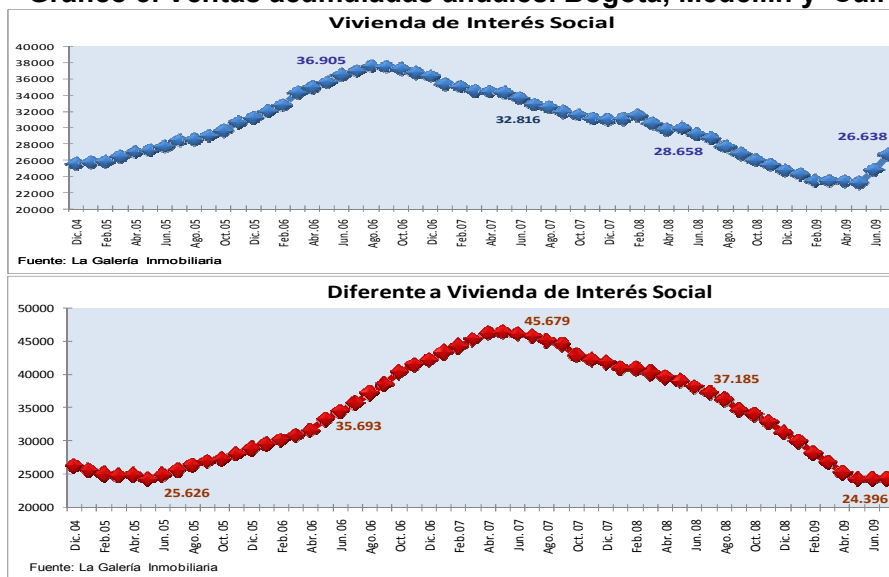
Cabe recordar que la cobertura de tasa de interés cubija a los créditos desembolsados para compra de vivienda nueva con valor de hasta de 335 salarios mínimos mensuales (SMLM), lo que abarca una parte del segmento No VIS (en el rango entre 135 SMLM y 335 SMLM). Las ventas de vivienda en este rango han respondido a la medida, al haber pasado de 1.292 unidades en marzo de este año –mes anterior a la expedición de las normas- a 1.932 en julio, con un incremento de 50%.

¹ La Galería Inmobiliaria sólo cuenta con información de los últimos cinco años, por lo que no es posible definir si el dato de diciembre de 2008 es el más bajo de un período más largo.

Gráfico 2. Ventas mensuales en No VIS para siete ciudades*

Fuente: La Galería Inmobiliaria. *Datos para Bogotá, Medellín, Cali, Cartagena, Barranquilla, Santa Marta y Villavicencio

Producto de esta dinámica, en los datos acumulados anuales se presenta un quiebre de la tendencia decreciente que se venía registrando desde finales de 2006 en el caso de la vivienda VIS y mediados de 2007 en el de la No VIS. En el año comprendido entre agosto de 2008 y julio de 2009 se vendieron 51 mil viviendas en las tres principales ciudades, y de continuarse con la tendencia creciente, se espera que a final de año las ventas alcancen 60 mil unidades, cuando la expectativa a principios de este año era de menos de 45 mil unidades.

Gráfico 3. Ventas acumuladas anuales. Bogotá, Medellín y Cali

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

Otro indicador que da luces sobre el efecto de las medidas es la rotación de los inventarios, entendida ésta como el número de meses que se tarda en vender una vivienda que está en oferta (Cuadro 1).

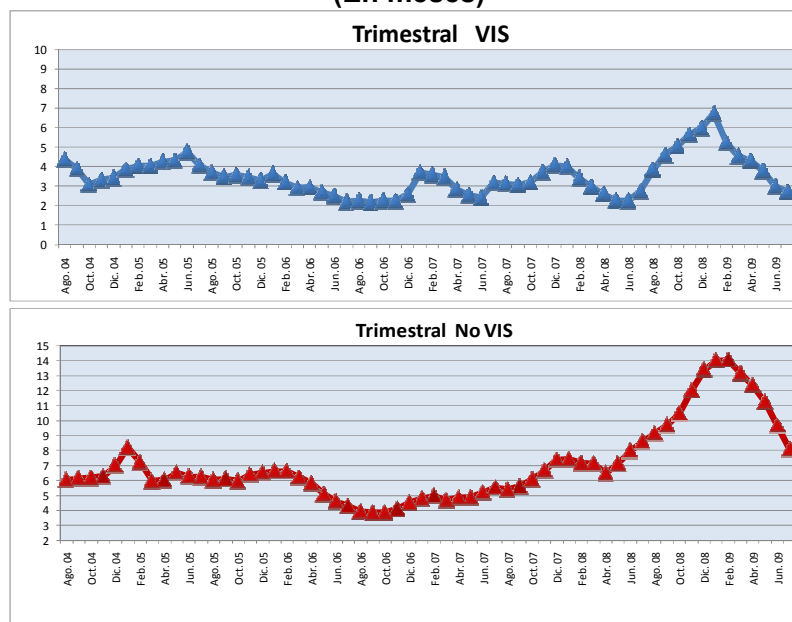
Como se observa, dicha rotación se ha reducido a la mitad desde finales del año pasado tanto para vivienda VIS como para No VIS.

Cuadro 1. Rotación del inventario trimestral en meses

	Diciembre de 2008			Julio de 2009		
	VIS	No VIS	TOTAL	VIS	No VIS	TOTAL
Bogotá	5,8	13,3	9,5	2,7	8,1	4,8
Cali	5,0	17,3	11,1	4,4	11,8	6,6
Medellín	9,9	17,5	15,1	6,4	9,3	8,1

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

La evolución del indicador de rotación para Bogotá (Gráfico 4), el cual se asemeja al de Medellín y Cali, había alcanzado niveles preocupantes desde mediados de 2008. Por tanto, el primer efecto de las medidas fue el de acelerar las ventas de vivienda que se tenía en el inventario, las cuales estaban enfrentando demoras considerables.

Gráfico 4. Evolución de los indicadores de rotación para Bogotá (En meses)

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

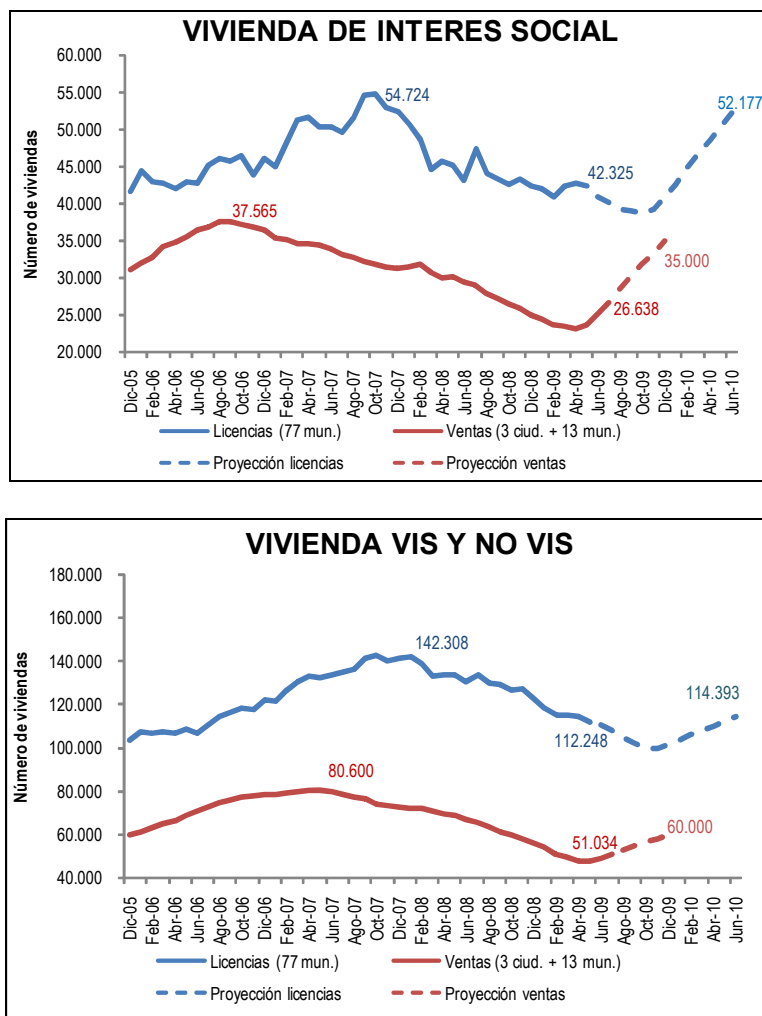
LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Respecto a la actividad constructora, es necesario tener en cuenta que las licencias reportadas por el Departamento Nacional de Estadística (DANE) se encuentran disponibles hasta mayo de este año y que su comportamiento responde por lo sucedido con las ventas durante el 2008, ya que el rezago entre una y otra variable se estima en nueve meses.

Por lo anterior, no debe extrañar que las licencias decrezcan en los acumulados anuales en lo que resta de este año. No obstante, es previsible que el rezago entre ventas y licencias disminuya, teniendo en cuenta que, como se mencionó anteriormente, los tiempos de venta se han reducido sustancialmente.

Una proyección del número de unidades aprobadas para vivienda -tomando como base el dato de las ventas- arroja que sólo a partir de diciembre de este año las licencias acumuladas anuales empezarían a crecer. Es previsible también que sean las licencias VIS las que impulsen primordialmente la recuperación.

Gráfico 5. Número de unidades aprobadas para vivienda y número de unidades vendidas – acumulados anuales



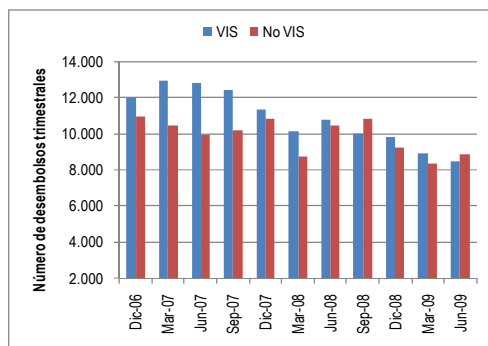
Fuente: DANE, La Galería Inmobiliaria. Cálculos Asobancaria. Proyección de las ventas según estimaciones de GI y proyección del número de licencias utilizando las ventas con un rezago de 7 meses.

LA FINANCIACIÓN COMIENZA A REACCIONAR

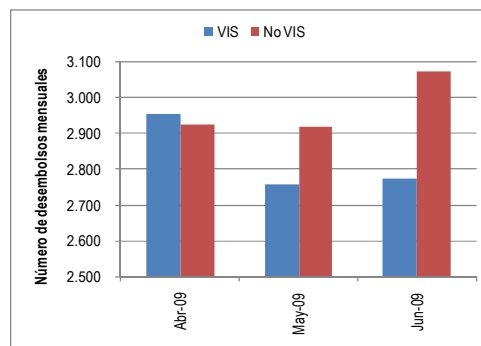
En el año terminado en junio de 2009 se desembolsaron 75 mil créditos de vivienda (50% en VIS y 50% en No VIS) por valor de \$4 billones (\$1 billón en VIS y \$3 en No VIS), con una caída de 12% y 7.5%, respectivamente, frente al mismo período del año anterior. No obstante, la tendencia decreciente se revirtió en junio de 2009.

Gráfico 6. Número de créditos desembolsados

Acumulados trimestrales (2006-2009)



Dato mensual (abril-junio 2009)

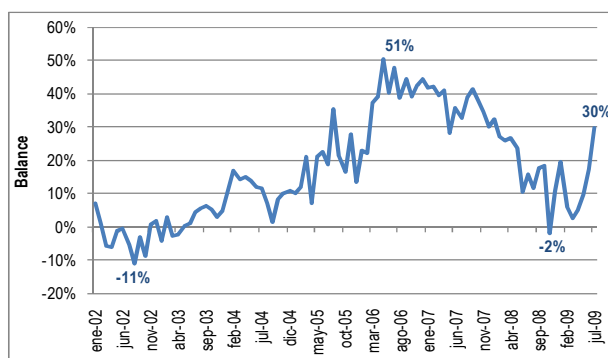


Fuente: Asobancaria

Previo a la expedición del Decreto 1143 de 2009, se tenía previsto que el número de créditos hipotecarios estaría cayendo en más de 15% en el año. Como consecuencia de la medida, las familias están tramitando créditos, motivados por los anuncios gubernamentales y las campañas publicitarias desplegadas por las entidades financieras.

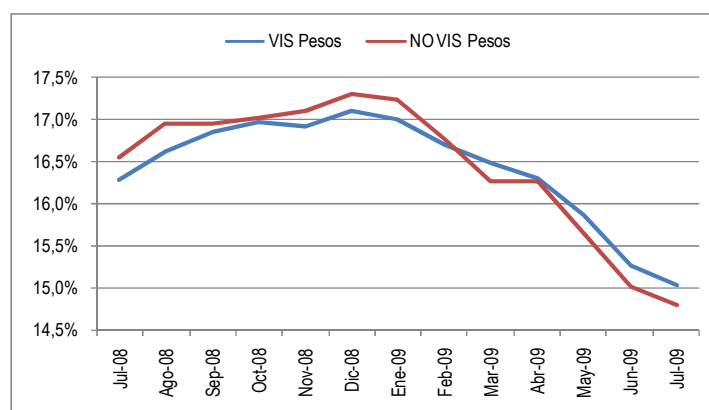
La percepción que se tenía sobre la adquisición de vivienda cambió y se considera que éste es un buen momento para la compra de vivienda. A la pregunta ¿Cree Ud. que este es un buen momento para comprar vivienda? de la encuesta de opinión al consumidor de Fedesarrollo, el balance de los que responden que sí frente a los que responden que no, es de 30%, cuando este cálculo era negativo en 2% en noviembre pasado.

Gráfico 7. Percepción Compra de Vivienda ¿Cree Ud. que este es un buen momento para comprar vivienda?



Fuente: Encuesta de Opinión al Consumidor Fedesarrollo

Otro incentivo que ha contribuido al mayor endeudamiento es la reducción de las tasas de interés de mercado. Mientras que en diciembre de 2008 las tasas de interés de los créditos de vivienda en pesos eran ligeramente superiores al 17%, en la actualidad son cercanas al 15%.

Gráfico 8. Tasas de interés créditos de vivienda en pesos

Fuente: Superfinanciera y cálculos Asobancaria

Para los créditos con derecho a la cobertura, la tasa de interés para VIS es de 9.6% anual, que corresponde a una cuota de sólo \$453 mil pesos para una vivienda de \$50 millones de pesos². Para la misma vivienda el valor del arriendo es de \$550 mil pesos mensuales³, lo que significa que con la cobertura de tasa de interés la cuota mensual que se paga por el crédito es \$100 mil pesos inferior al costo correspondiente del arriendo pagado por una vivienda del mismo valor.

Los desembolsos de créditos del sistema⁴ con acceso al subsidio de la tasa de interés, en el período comprendido entre el 1 abril y el 13 de agosto ascienden a 13.508 por un monto de \$500 mil millones, para un promedio de 3 mil créditos mensuales.

Por rango de precio de vivienda, éstos se concentran en los segmentos de viviendas VIS de entre 70 y 135 SML con el 40%, y en el de viviendas VIS de menos de 70 SML, con el 26%.

Cuadro 2. Créditos desembolsados con cobertura de tasa de interés

	Cupos asignados*	# desembolsos	% participación	Cupos disponibles
Hasta 70 SML	9.500	3.574	26%	5.926
Hasta 135 SML	13.000	5.379	40%	7.621
Hasta 235 SML	12.500	2.501	19%	9.999
Hasta 335 SML	12.000	2.054	15%	9.946
Total general	47.000	13.508	100%	33.492

* Según Resoluciones 954 y 1707 de 2009. Fuente: CIFIN

² Crédito en pesos a 180 meses, con cuota fija para el deudor. El crédito se supone por el 80% del valor de la vivienda y la cuota incluye seguros de vida e incendio y terremoto estimados.

³ Se supone que el arriendo equivale al 1.1% del valor de la vivienda.

⁴ Bancos, Fondo Nacional de Ahorro y Cooperativas Financieras.

REFLEXIONES FINALES

La información reciente de las principales economías industrializadas empieza a mostrar signos de estabilización de la producción, lo que sugiere que la crisis internacional está tocando fondo, y es de esperar en los próximos trimestres una lenta recuperación. No obstante, en el caso de la vivienda, origen de la crisis, aún se prevén caídas adicionales debido a que las obligaciones adquiridas en el período de la bonanza superan el valor de las viviendas.

En Colombia, a semejanza de la mayoría de las economías emergentes, el mercado hipotecario se fondea con recursos domésticos, lo que reduce el riesgo de contagio vía el flujo del mercado de capitales, por lo que el principal canal de transmisión de la crisis se dio por la pérdida de confianza de los agentes –inversionistas, compradores de vivienda, consumidores en general-. Esta situación dio lugar a que cayera el consumo y la inversión, generando una contracción en el PIB en el último trimestre de 2008 y en el primero de 2009. Ahora bien, en los últimos meses los indicadores de confianza muestran síntomas alentadores por el lado del consumo privado, principal componente de la demanda, por lo que es de esperar un impacto positivo sobre la producción doméstica durante el segundo semestre de 2009.

Esa mayor confianza también se refleja en la predisposición de los consumidores por la adquisición de vivienda, la cual se vió impulsada por las medidas adoptadas en el pasado mes de abril, cuyo propósito es reducir de manera sustancial la cuota a pagar por la financiación de los compradores de vivienda nueva de ingresos bajos y medios, a fin de hacerla semejante al valor del arriendo de una vivienda similar.

Esta política anti-cíclica ha sido bien acogida por parte de compradores, constructores, financiadores y demás agentes del mercado. Teniendo en cuenta que el modelo de construcción vigente en Colombia implica ventas previas a la construcción y financiación, el primer indicador que permite evaluar los resultados sectoriales es el de ventas, las cuales crecieron 75% y 50%, para VIS y No VIS, respectivamente, al comparar el cuatrimestre abril-julio de 2009 frente a diciembre de 2008 – marzo de 2009.

Las normas reglamentarias establecen como límite del beneficio de la cobertura de tasa de interés, los primeros 47 mil créditos para adquisición de vivienda nueva de hasta \$167 millones de pesos, que se desembolsen hasta diciembre de 2010. El resultado ha sido tan exitoso que el Gobierno amplió los cupos de 47 a 80 mil. Teniendo en cuenta que se han desembolsado cerca de 14 créditos con cobertura hasta mediados de agosto, ello significa que hay 66 mil cupos disponibles. Con este incremento de cupos, es posible afirmar que quien compre hoy en planos y reciba el inmueble antes de diciembre del año entrante, tendrá derecho al beneficio de la disminución en la tasa de interés. En consecuencia, se prevé que los indicadores de licencias de construcción y su financiamiento registren cambios en la tendencia a partir de enero de 2010.

El valor del subsidio de tasa de interés asumido por el Gobierno asciende a \$837 mil millones, de los cuales \$537 mil provienen de una reserva disponible en el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria, FRECH, y los restantes \$300 mil millones de vigencias presupuestales futuras. Esta cifra es considerable para la coyuntura actual, aunque el gasto se diferirá en los próximos años ya que la medida cubre los primeros siete años de los créditos.

Al margen de estos buenos resultados, en Colombia falta mucho por hacer ya que la penetración de la financiación de vivienda no sólo ha descendido de niveles de 12% en 1999 a 4.5% en la actualidad, sino que es baja frente a países de ingreso similar⁵ y muy baja frente a países industrializados (Estados Unidos, Europa, Australia y Japón) en los que la cartera de vivienda representa entre el 50 y el 100% del PIB.

Al respecto María Mercedes Cuéllar en el discurso de la Convención Bancaria del año 2009 señaló que: “En los ocho años anteriores a la crisis, países como Estados Unidos, que produce la cuarta parte del producto del mundo, crecieron a tasas aceleradas y por duro que haya sido el colapso, no es previsible que las pérdidas en términos de crecimiento originadas en la crisis superen las ganancias obtenidas en términos del desarrollo registrado durante ese período. Algo similar ocurre entre otros, en países como Irlanda y Gran Bretaña, e incluso España, donde la liberación de los mercados consolidó su economía, de suerte que ésta de ser una de las más atrasadas del continente, pasó a registrar niveles de desarrollo comparables con los del resto de los países avanzados de la comunidad europea.

En Colombia, si bien el exceso regulatorio ha protegido al país de los choques externos, no nos ha permitido crecer al ritmo requerido para superar el estatus de país en desarrollo.”

⁵ Por ejemplo Corea, Suráfrica, Malasia, Chile, Países Bálticos con relaciones de entre 20% a 35% de cartera de vivienda sobre PIB. Otros países como China, India, Tailandia, México, la mayoría de los nuevos países de la Unión Europea, Brasil, Turquía, Perú registran participaciones de entre 6% y 17%. Progresos en esta materia también se han registrado en países de ingresos bajos como Indonesia, Egipto, Ghana, Pakistán, Senegal, Uganda, Mali, Mongolia y Bangladesh. Tomado de “Housing Finance Policy in Emerging Markets” Loic Chiquier y Michael Lea, Junio de 2009.

Colombia. Principales Indicadores Macroeconómicos

	2007	2008	2008				2009				2010		
			T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4	Prov.	Prov.
PIB Nominal (USD mM)	207,8	242,6	59,8	66,4	63,9	54,2	242,6	49,9	54,2	58,7	55,5	218,3	202,4
PIB Nominal (COP MM)	432	477	114	117	121	124	477	121	121	126	129	497	526
PIB per cápita (USD)	4750	5490	1363	1510	1451	1227	5490	1127	1221	1318	1243	4891	4490
Tasa de Desempleo (%)	10,9	11,0	11,1	11,2	11,0	10,6	11,0	12,0	13,3	13,7	14,0	12,8	...
Población (millones)	43,8	44,2	43,9	44,0	44,1	44,2	44,2	44,3	44,4	44,5	44,6	44,6	45,1
Crecimiento Real													
PIB real (% Var. Interanual)	7,5	2,5	4,2	3,7	3,3	-1,0	2,5	-0,6	-0,3	-0,2	-0,1	-0,3	2,0
PIB real (% Var. Trimestral anualizada)	...	...	-0,8	0,9	2,0	-5,9	...	0,9	1,9	2,6	-5,6	...	...
Demanda interna (% Var. Interanual)	8,5	3,7	4,8	4,3	4,5	1,0	3,7	-0,5	-0,3	-1,3	-1,1	-0,8	2,8
Inversión bruta (% Var. Interanual)	13,7	8,8	8,4	9,5	14,4	3,0	8,8	-1,3	-0,9	-4,7	-5,3	-3,0	4,0
Consumo final (% Var. Interanual)	6,9	2,1	3,7	2,7	1,5	0,4	2,1	-0,3	-0,1	-0,1	0,3	-0,1	2,4
Privado (% Var. Interanual)	7,6	2,3	4,3	2,8	1,5	0,5	2,3	-0,5	-2,0	-2,1	-1,6	-1,5	2,5
Público (% Var. Interanual)	4,5	1,3	1,4	2,4	1,6	0,0	1,3	0,2	7,0	7,0	7,0	5,3	1,9
Exportaciones (% Var. Interanual)	11,3	7,2	14,6	8,8	3,1	2,4	7,2	-0,5	-0,4	4,9	4,0	2,0	4,1
Importaciones (% Var. Interanual)	13,9	9,8	13,1	9,3	8,0	9,0	9,8	-0,5	-0,3	-1,3	-1,1	-0,8	6,3
Precios													
Inflación (IPC, % Var. Interanual)	5,7	7,7	5,9	7,2	7,6	7,7	7,7	6,1	3,8	3,6	3,6	2,7	3,9
Inflación básica (% Var. Interanual)	4,4	5,1	4,7	4,9	5,2	5,1	5,1	4,9	4,3	3,9	3,7	3,7	3,5
Inflación (IPC, % Var. trimestral)	...	...	3,4	2,5	0,5	1,1	...	1,9	0,3	0,3	1,1	...	...
Salarios nominales (% Var. Interanual)	5,7	7,3	6,0	6,3	6,5	2,3	7,3	5,2	5,7	6,2	-1,9	5,9	3,4
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	2014	2253	1847	1712	2066	2253	2253	2477	2090	2164	2550	2550	2650
Tipo de cambio (Var. % interanual)	-10,9	11,8	-16,1	-11,0	-2,4	11,8	11,8	34,1	22,1	4,8	13,2	13,2	3,9
Tipo de cambio real (Var. % interanual)	-12,3	8,4	-17,6	-12,8	-4,4	8,4	8,4	29,0	19,1	2,3	10,3	11,5	1,5
Sector Monetario													
Base monetaria (% Var. Interanual)	19,9	12,9	7,5	9,4	20,3	14,3	12,9	7,4	8,7	5,2	3,5	8,1	5,3
M3 (% Var. Interanual)	17,8	15,5	12,6	14,1	16,2	19,1	15,5	10,4	11,7	8,2	6,5	14,1	11,3
Tasa Banco Central (REPO, fin de per.)	9,5	9,5	9,75	9,75	10,00	9,50	9,5	7,00	4,50	4,00	4,00	4,5	7,0
Tasa de corto plazo (fin de periodo)	9,01	10,33	9,53	9,92	10,05	10,33	10,3	8,13	4,75	4,25	4,25	4,8	8,0
Tasa de largo plazo (fin de periodo)	10,3	12,5	11,60	12,50	12,01	12,50	12,5	12,00	11,50	11,00	11,00	7,8	10,5
Sector Externo													
Cuenta corriente (% del PIB)	-2,8	-2,8	-2,1	-1,8	-2,6	-4,9	-2,8	-1,9	-4,5	-4,2	-4,5	-3,7	-2,7
Cuenta corriente (USD mM)	-5,8	-6,8	-1,2	-1,2	-1,7	-2,7	-6,8	-1,0	-2,1	-2,7	-2,7	-8,4	-5,4
Balanza comercial (USD mM)	-0,6	1,0	0,4	1,1	0,3	-0,9	1,0	0,1	0,4	-1,4	-1,4	-2,4	1,5
Exportaciones F.O.B. (USD mM)	30,6	37,0	8,8	10,6	10,4	8,7	37,0	7,3	7,9	6,2	6,2	27,6	38,7
Exportaciones tradicionales	14,2	19,7	4,6	5,9	5,7	3,8	19,7	3,6	4,2	2,9	2,9	13,6	19,7
Exportaciones no tradicionales	16,4	17,4	4,2	4,8	4,7	4,9	17,4	3,7	3,7	3,3	3,3	14,0	18,9
Importaciones C.I.F. (USD mM)	31,2	37,4	8,4	9,5	10,1	9,5	37,4	7,4	7,5	7,5	7,5	30,0	37,1
Servicios (neto)	-2,6	-2,8	-0,7	-0,8	-0,9	-0,8	-2,8	-0,5	-0,8	-0,8	-0,8	-2,8	-2,4
Transferencias corrientes (neto)	5,2	5,5	1,3	1,4	1,5	1,3	5,5	1,2	1,1	1,1	1,1	4,6	3,5
Inversión extranjera directa (USD mM)	9,1	10,6	2,8	2,6	2,6	2,5	10,6	2,5	1,5	1,5	1,5	7,0	6,2
Términos de intercambio (% Var. Interanual)	2,7	13,3	11,7	12,4	18,0	4,3	13,3	5,2	0,5	-11,8	-9,0	-4,1	1,5
Reservas internacionales (USD mM)	20,6	23,7	21,8	22,5	23,7	23,7	23,7	23,8	23,6	23,4	23,2	23,2	18,0
Cobertura de las importaciones	7,9	7,6	7,0	7,2	7,6	7,6	7,6	7,6	7,5	7,5	7,4	9,3	5,8
Sector Público													
Bal. primario del Gobierno Central (% del PIB)	0,8	0,8	3,5	3,2	1,1	-2,2	0,8	-1,1	-1,1	-1,0	-1,0	-1,0	-1,7
Bal. del Gobierno Central (% del PIB)	-2,8	-2,4	1,0	0,3	-2,8	-4,8	-2,4	-4,5	-4,5	-4,4	-4,4	-4,4	-5,0
Bal. primario del SPC (% del PIB)	...	0,5	...	...	...	...	0,5	...	...	...	...	0,1	0,1
Bal. del SPC (% del PIB)	-0,6	-0,1	1,8	4,1	1,7	-7,7	-0,1	-2,6	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	-3,7
Ingresos del Gobierno Central (% del PIB)	15,2	16,2	18,7	16,9	14,2	14,8	16,2	15,8	15,8	15,4	15,3	15,6	15,0
Indicadores de Deuda													
Deuda externa bruta (% del PIB)	21,5	19,6	18,5	20,6	18,7	19,6	19,6	20,4	21,3	22,3	23,2	23,2	25,0
Pública (% del PIB)	13,9	12,3	12,0	13,4	11,8	12,3	12,3	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	13,0
Privada (% del PIB)	7,7	7,2	6,5	7,2	7,0	7,2	7,2	8,2	9,1	10,1	11,0	11,0	12,0
Deuda del Gobierno (% del PIB, Gob. Central)	35,7	34,3	34,8	35,9	33,8	34,3	34,3	36,4	38,7	41,0	43,2	43,2	...
Interna (% del PIB)	21,8	22,0	22,8	22,6	22,0	22,0	22,0	24,2	26,4	28,7	31,0	31,0	...
Externa (% del PIB)	13,9	12,3	12,0	13,4	11,8	12,3	12,3	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	...
Amortizaciones d externa (USD mM)	6,7	5,1	2,1	0,9	1,0	1,0	5,1	1,5	1,5	1,5	1,5	5,8	...
Pagos intereses de la d externa (USD mM)	2,8	2,9	0,8	0,7	0,7	0,7	2,9	0,8	0,8	0,8	0,8	3,1	...
Servicio d externa (% X de bns. y svcs.)	30,9	21,5	33,3	15,1	16,2	20,2	21,5	29,0	24,3	24,3	24,3	24,3	...
Servicio d externa pública (% X de bns. y svcs.)	16,0	12,4	24,2	7,0	9,3	8,6	12,4	14,4	12,0	12,0	12,0	12,0	...
Servicio d externa pública (% del PIB)	2,4	1,9	3,6	1,1	1,5	1,4	1,9	2,2	2,0	1,9	2,0	2,0	...
Balance Ahorro-Inversión													
Ahorro (% del PIB)	23,2	24,8	24,9	25,7	26,0	22,5	24,8	23,2	23,5	23,8	22,1	22,9	24,7
Inversión (% del PIB)	26,0	27,6	26,9	27,6	28,6	27,4	27,6	26,7	27,4	27,3	26,0	26,9	27,4
Remesas de los Trabajadores (USD mM)	4,5	4,8	1,1	1,2	1,3	1,2	4,8	1,1	1,2	1,3	1,2	4,8	5,0

Fuente: DANE, Banco de la República, Minhacienda, Superfinanciera y Asobancaria.

Colombia. Estados financieros*

	Jun-09 (a)	May-09	Jun-08 (b)	Var real anual entre (a) y (b)
Activo	224.748	220.550	194.613	11,2%
Disponible	16.281	13.601	11.506	36,3%
Inversiones	45.338	44.364	35.324	23,6%
Cartera Neta	139.742	139.121	126.678	6,3%
Consumo Bruta	38.037	38.004	37.106	-1,3%
Comercial Bruta	96.153	95.714	83.819	10,5%
Vivienda Bruta	9.757	9.612	9.481	-0,9%
Microcrédito Bruta	3.483	3.418	2.190	53,2%
Provisiones	7.689	7.627	5.919	25,1%
Consumo	2.963	2.975	1.934	47,5%
Comercial	4.064	3.986	3.123	25,3%
Vivienda	342	349	267	23,3%
Microcrédito	156	155	93	62,2%
Otros	23.388	23.464	21.105	6,7%
Pasivo	195.968	192.472	171.343	10,2%
Depósitos y Exigibilidades	149.409	146.823	127.306	13,1%
Cuentas de Ahorro	59.605	57.885	53.293	7,7%
CDT	61.350	62.511	49.561	19,2%
Cuentas Corrientes	23.581	21.636	20.356	11,6%
Otros	4.873	4.791	4.096	14,6%
Otros pasivos	46.559	45.649	44.038	1,8%
Patrimonio	28.781	28.078	23.270	19,1%
Ganancia/Pérdida del ejercicio	2.692	2.344	2.383	8,8%
Ingresos por intereses	11.857	9.979	10.490	8,9%
Gastos por intereses	5.749	4.921	5.003	10,7%
Margen neto de Intereses	6.109	5.059	5.487	7,2%
Ingresos netos diferentes de Intereses	3.737	3.260	2.884	24,8%
Margen Financiero Bruto	9.846	8.318	8.371	13,3%
Costos Administrativos	3.371	2.816	2.997	8,3%
Gastos de provisiones	5.213	4.475	3.756	33,7%
Recuperaciones (-)	2.412	2.135	1.697	36,9%
Margen Operacional	3.674	3.163	3.315	6,7%
Ganancia/Pérdida antes de impuestos	3.575	3.118	3.322	3,7%
Impuestos de renta	883	774	939	-9,4%
Indicadores				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	4,68	4,79	3,99	0,70
Consumo	8,13	8,41	6,82	1,31
Comercial	3,26	3,27	2,64	0,62
Vivienda	4,61	4,93	3,97	0,64
Microcrédito	6,60	6,77	7,48	-0,88
Cubrimiento	111,34	108,51	112,00	-0,66
Consumo	95,80	93,11	76,46	19,34
Comercial	129,69	127,41	141,02	-11,33
Vivienda	76,00	73,60	70,95	5,04
Microcrédito	68,04	66,86	56,73	11,31
ROA	2,41%	2,42%	2,37%	0,0%
ROE	19,63%	19,81%	19,85%	-0,2%
Solvencia	14,49%	14,33%	13,82%	0,7%

1/ Indicador de calidad de cartera en mora = Cartera Vencida / Cartera Bruta.

*Datos mensuales a junio de 2009. Cifras en miles de millones de pesos. Fuentes: Superintendencia Financiera y cálculos Asobancaria