

Edición 1137

Breve evaluación de los programas de vivienda en 2017

- El impulso de los programas del Gobierno para la adquisición de vivienda nueva en Colombia representa una herramienta importante de política, no solamente para ayudar a los hogares a acceder a una vivienda nueva y mejorar su calidad de vida, sino también para impulsar el crecimiento del sector.
- Aspectos relacionados con los cambios normativos en las condiciones de ingreso de la población a la cual está dirigido cada programa, con el segmento de precio de la vivienda a financiar y/o la ciudad o región en la que se efectuaron las marcaciones, fueron algunos de los determinantes de la dinámica de los programas del Gobierno en 2017.
- Los resultados obtenidos por cada uno de los programas de vivienda del Gobierno, teniendo en cuenta las diferencias en las condiciones de acceso y en los incentivos que presentan entre sí, son insumos valiosos para que el nuevo Gobierno evalúe y lleve a cabo las mejoras necesarias en las iniciativas que buscan facilitar el acceso a una vivienda nueva a todos los hogares.

21 de mayo de 2018

Director:

Santiago Castro Gómez

ASOBANCARIA:

Santiago Castro Gómez
Presidente

Jonathan Malagón González
Vicepresidente Técnico

Germán Montoya Moreno
Director Económico

Para suscribirse a Semana Económica, por favor envíe un correo electrónico a semanaeconomica@asobancaria.com

Visite nuestros portales:

www.asobancaria.com
www.yodecidomibanco.com
www.sabermassermas.com

Breve evaluación de los programas de vivienda en 2017

El principal componente de la política de vivienda del actual Gobierno estuvo relacionado con los programas destinados a facilitar el acceso a vivienda. En general, estos programas ayudaron a consolidar y facilitar los cierres financieros que muchas de las familias colombianas necesitaban para poder adquirir una vivienda nueva. Por ello, *ad portas* del cierre del cuatrienio, es pertinente realizar una breve evaluación del desempeño de los programas de vivienda con el fin de dar luces sobre cuáles de estos se deberían mantener en los próximos años e identificar aquellos segmentos en los que se necesita reformular la política de vivienda con el objeto de brindar más apoyo e impulsar la dinámica del sector.

En este escenario, esta Semana Económica aborda de manera general los desembolsos hipotecarios realizados en 2017 y evalúa la ejecución de los programas de vivienda VIPA, FRECH II, Mi Casa Ya y FRECH No VIS en los últimos años. Finaliza con un breve recuento del desempeño regional de cada uno de los programas y cierra con algunas consideraciones importantes.

Panorama general de los desembolsos hipotecarios

La actividad económica en 2017 evidenció una dinámica moderada, registrando una variación real anual de 1,8%, siendo los sectores de Agricultura y Establecimientos Financieros los que jalaron positivamente el crecimiento real de la economía durante 2017 (4,9% y 3,8%, respectivamente). Por el contrario, uno de los sectores que más se contrajo fue el de la Construcción, evidenciando una variación anual real de -0,7% en 2017, explicada por un descenso de 16,2% en edificaciones no residenciales y de 6,2% en edificaciones residenciales¹.

Si bien, el desempeño del sector no fue positivo en 2017, es importante resaltar la dinámica de algunos indicadores asociados a este como lo es el de desembolsos como resultado de las ventas de vivienda de años anteriores. En total fueron desembolsados 149.244 créditos² por un valor de \$15 billones, los cuales se asemejaron a un crecimiento de 6,9% en valor real y de 0,8% en número respecto a 2016.

¹ Información obtenida del DANE con cálculos de Asobancaria.

² Incluye desembolsos directos, subrogaciones de constructor a individual de los bancos y operaciones de leasing habitacional.

Editor

Germán Montoya Moreno
Director Económico

Participaron en esta edición:

Daniel Vásquez Franco
Nicolás Martínez Patiño
Santiago Moreno Leal



31
HOTEL HILTON
CARTAGENA

18°

CONGRESO PANAMERICANO
DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS
Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

Visión multidimensional
del crimen organizado

MÁS INFORMACIÓN
AQUÍ



Edición 1137

Ahora bien, del total del número de créditos desembolsados, el 44,3% correspondió a la adquisición de Vivienda de Interés Social - (VIS) (66.157 créditos), mientras que el 55,7% restante fue para vivienda No VIS (83.087 créditos), lo que equivale a un crecimiento anual en número para el segmento VIS de 4,5% y de 5,4% para No VIS. En cuanto al valor de créditos desembolsados por segmento de precio, \$2,8 billones correspondieron a desembolsos de VIS, mientras que en No VIS se desembolsaron en total \$12,2 billones, lo que representó una variación anual real de -1,7% y 9,1% respectivamente (Gráfico 1).

Dinámica por programas ³

En 2017, el número de los desembolsos apoyados por los programas de Gobierno fue de 79.459, lo que representa

el 53% del total de las operaciones para financiar vivienda nueva en este año, con un monto cercano a \$4,5 billones de pesos, lo que corresponde al 30% del valor de esas mismas operaciones.

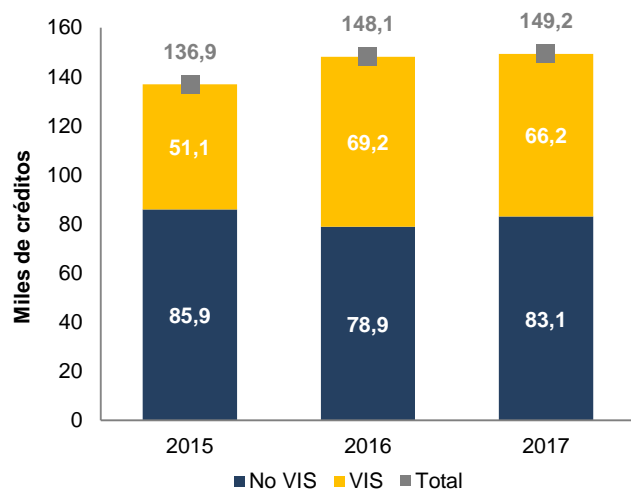
Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA

El programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores terminó de ejecutarse en 2017 y buscaba facilitar el acceso a una vivienda nueva de hasta 70 SMMLV (Vivienda de Interés Prioritario - VIP), a los hogares con ingresos menores o iguales a 2 SMMLV.⁴

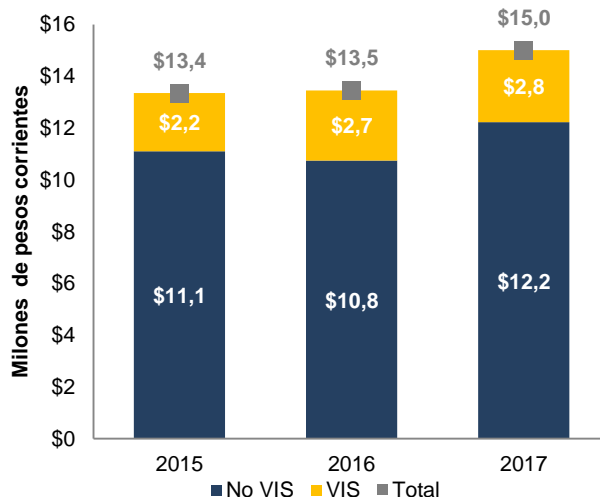
La resolución 994 de 2017 de FONVIVIENDA⁵ estableció para 2016 y 2017 el otorgamiento de 20.705 y 27.700 coberturas, respectivamente. Para ese último año, se

Gráfico 1. Número y valor de los créditos desembolsados

a. Número de créditos desembolsados



b. Valor de créditos desembolsados



Fuente: Asobancaria, con información reportada por Banco AV Villas, Bancolombia, Banco BBVA, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Davivienda, Corpbanca, Multibanca Colpatria y Banco Popular (este último desde noviembre de 2017).

³ Todas las estadísticas presentadas a continuación tienen como origen directo las bases de datos de Transunion en donde cada entidad financiera marca cada uno de los desembolsos realizados. Cálculos realizados por Asobancaria.

⁴ El beneficio que ofrecía el programa era doble:

a) Un subsidio para adquisición de vivienda (subsidio destinado a la cuota inicial) por un monto equivalente a 30 SMLVM en el caso de hogares con ingresos entre 1 y 1.6 SMLV, y de 25 SMLVM para hogares con ingresos entre 1.6 y 2 SMLV.

b) Una cobertura a la tasa de interés de 5 puntos porcentuales en el crédito pactado entre la entidad y el hogar, durante los primeros siete años del crédito.

⁵ Esta norma modificó la Resolución 3557 del 24 de noviembre del 2016 que definía el número de coberturas para 2016 y 2017 en 30.000 y 31.068, respectivamente.

Edición 1137

asignaron 20.346 coberturas, es decir, el 73%, cifra similar a la de 2016, cuyo número de coberturas fue de 20.705, equivalentes al 98% de su meta. En valor, los desembolsos de VIPA representaron \$455 mil millones en 2017, lo que significó un crecimiento de 3% nominal respecto al valor de los desembolsos de créditos asociados a este programa en el 2016, que en ese entonces ascendió a \$442 mil millones (Gráfico 2).

Mi Casa Ya – Cuota Inicial

El programa Mi Casa Ya – Cuota Inicial funciona desde el 2015 y se estima que finalice en 2019. Su objetivo es facilitar el acceso a vivienda VIP o VIS nueva a hogares con ingresos iguales o menores a 4 SMMLV⁶. La resolución 0666 del 2017 de FONVIVIENDA, vigente al finalizar el 31 de diciembre del mismo año⁷, estipuló que el número de coberturas para los años 2016 y 2017 en el

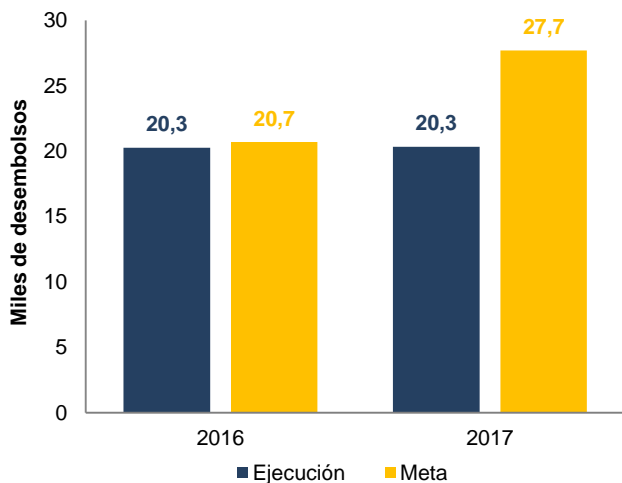
segmento VIS serían de 5.575 y 16.579, respectivamente.

Para el segmento VIP, dicha resolución dispuso que las coberturas se empezarían a asignar en 2017 con un número inicial de 2.000 para ese año.

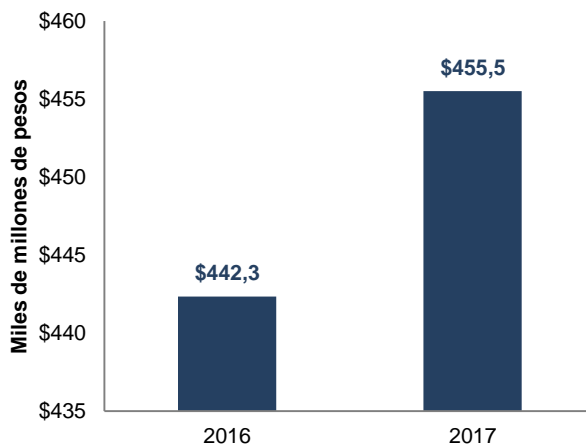
Este programa tuvo avances importantes durante el último año. Por medio de Mi Casa Ya – Cuota Inicial, en 2017 se desembolsaron 10.951 créditos para VIS y 136 para VIP, lo que correspondió a una ejecución de 66% y 7%, respectivamente. Lo anterior representó un incremento de 96% en el número de créditos desembolsados en ese primer segmento. En valor, en el segmento VIS se pasó de desembolsar \$262 mil millones en 2016, a más de \$535 mil millones en 2017, lo que equivale a un incremento de 104%. Para el segmento VIP, el programa desembolsó \$3.500 millones en su primer año de funcionamiento (Gráfico 3).

Gráfico 2: Número y valor de desembolsos de VIPA

a. Número de créditos desembolsados



b. Valor de créditos desembolsados



Fuente: TransUnion con base en información reportada por las entidades. Cálculos Asobancaria.

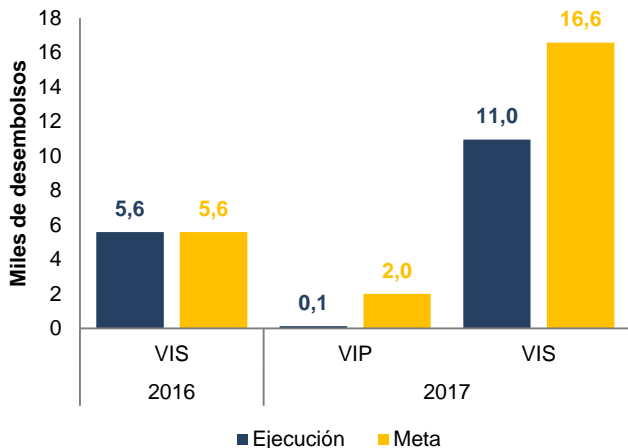
⁶ Al igual que VIPA, el programa cuenta con un doble beneficio:

- Un subsidio para la cuota inicial por un monto equivalente a 30 SMMLV si el ingreso del hogar es de hasta 2 SMMLV, y un subsidio de 20 SMMLV si el ingreso del hogar está entre 2 y 4 SMMLV.
- Una cobertura a la tasa de interés de 5 puntos porcentuales en el crédito pactado entre la entidad y el hogar para una VIP, o una cobertura a la tasa de interés de 4 puntos porcentuales en el crédito de una VIS, en ambos casos durante los primeros siete años del crédito.

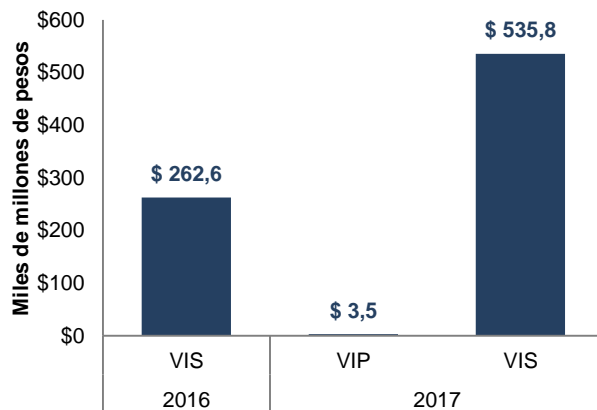
⁷ La Resolución 034 de 2018, es la que está vigente en este momento y modificó las metas de las coberturas para los años 2018 y 2019.

Gráfico 3: Número y valores de desembolsos de Mi Casa Ya – Cuota Inicial.

a. Número de créditos desembolsados



b. Valor de créditos desembolsados



Fuente: TransUnion con base en información reportada por las entidades. Cálculos Asobancaria..

Mi Casa Ya – Subsidio a la Tasa de Interés (FRECH II)

Como su nombre lo indica, el FRECH II hace parte de la segunda generación de programas y está previsto que funcione en el período 2015-2018.

Su objetivo es reducir la tasa de interés pagada efectivamente por los hogares con ingresos de hasta 8 SMLVM en la adquisición de una vivienda VIP o VIS.⁸

La resolución 0995 de 2017 de FONVIVIENDA estipuló que el número de coberturas para los años 2016 y 2017 en el segmento VIS fueran de 25.352 y 25.000 respectivamente. Para el segmento VIP, esa misma resolución estableció para esos dos años, 7.913 y 8.500 coberturas, respectivamente.

En 2017, en el segmento VIS, este programa tuvo un buen comportamiento, ya que los resultados mostraron que se utilizaron 24.281 coberturas, equivalentes al 97% de las disponibles para ese año. No obstante, comparando este resultado con las 25.347 coberturas usadas de 2016, se obtiene una disminución

de 4,0%. Desde el punto de vista del valor de los desembolsos, en 2017 estos ascendieron a \$1,21 billones, presentando un aumento nominal de 3,3% frente al resultado consolidado de 2016, que ascendió a \$1,17 billones.

En el caso del segmento VIP, el consolidado de 2017 presenta un modesto resultado, pues se otorgaron 3.793 coberturas frente a los 8.500 cupos disponibles, es decir, se dio una ejecución de apenas el 45%. Esto representó una caída de 51,7% frente a las 7.846 coberturas asignadas en 2016. Consecuentemente, el valor de los desembolsos fue inferior al del 2016, pasando de \$186 mil millones a \$93 mil millones de pesos en 2017 (Gráfico 4).

FRECH No VIS

Los resultados de este programa son sustancialmente diferentes a los anteriores, no solamente porque es el único programa que no tiene como población objetivo el segmento de interés social, sino también porque es el único que no tiene un límite en el tope de ingresos para acceder a él. Las únicas condiciones necesarias

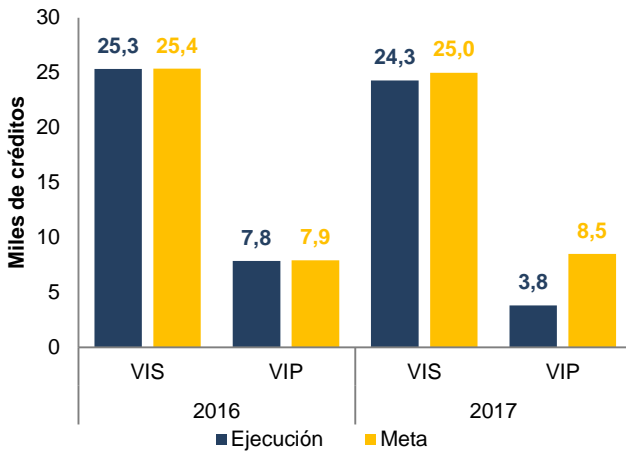
⁸ El beneficio del programa depende del tipo de vivienda que se esté adquiriendo:

- a) Para una VIP consiste en una cobertura de 5 puntos porcentuales en el crédito pactado entre la entidad y el hogar, durante los primeros siete años.
- b) Para una VIS consiste en una cobertura de 4 puntos porcentuales en el crédito pactado entre la entidad y el hogar, durante los primeros siete años.

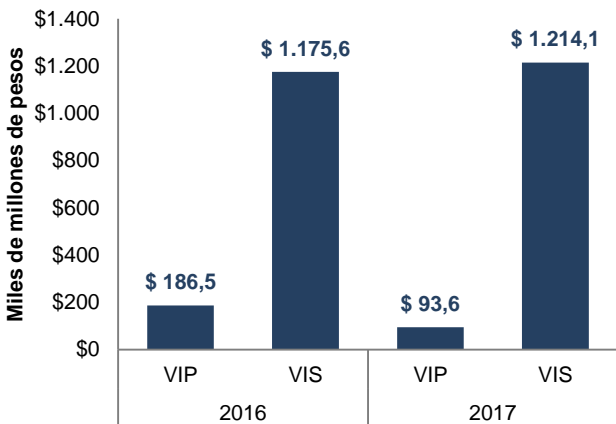
Edición 1137

Gráfico 4. Número y valor de los créditos desembolsados FRECH II

a. Número de créditos desembolsados



b. Valor créditos desembolsados



Fuente: TransUnion con base en información reportada por las entidades. Cálculos Asobancaria.

son que la vivienda financiada tenga un precio entre 135 y 435 SMMLV, que sea urbana y nueva. Su beneficio consiste en una cobertura de 2,5 puntos porcentuales en la tasa de interés pactada durante los primeros siete años del crédito.

En su desempeño, el FRECH No VIS fue el programa que más se destacó el año pasado, pues a pesar de que fue un año retador para el sector, este programa demostró

ser una herramienta importante para seguir impulsando la vivienda en este segmento. En 2017, las asignaciones de cupos alcanzaron la cifra de 19.952, lo que representó el 99,8% de las 20.000 coberturas disponibles y un aumento de 2.661 cupos utilizados frente al total de 2016. En valor, esto significó el desembolso de \$2,21 billones de pesos, 28% más que en 2016 y casi la mitad del total de desembolsos de todos los programas de ese año (Gráfico 5).

El análisis desagregado para este programa resulta importante en la medida en que, siguiendo la resolución 2758 del 2017, a partir de septiembre de 2017 el rango para poder acceder a la cobertura fue ampliado para viviendas con un valor de hasta 435 SMMLV. De allí que sea relevante analizar la asignación antes y después de ese momento en los distintos segmentos para ver el impacto normativo.

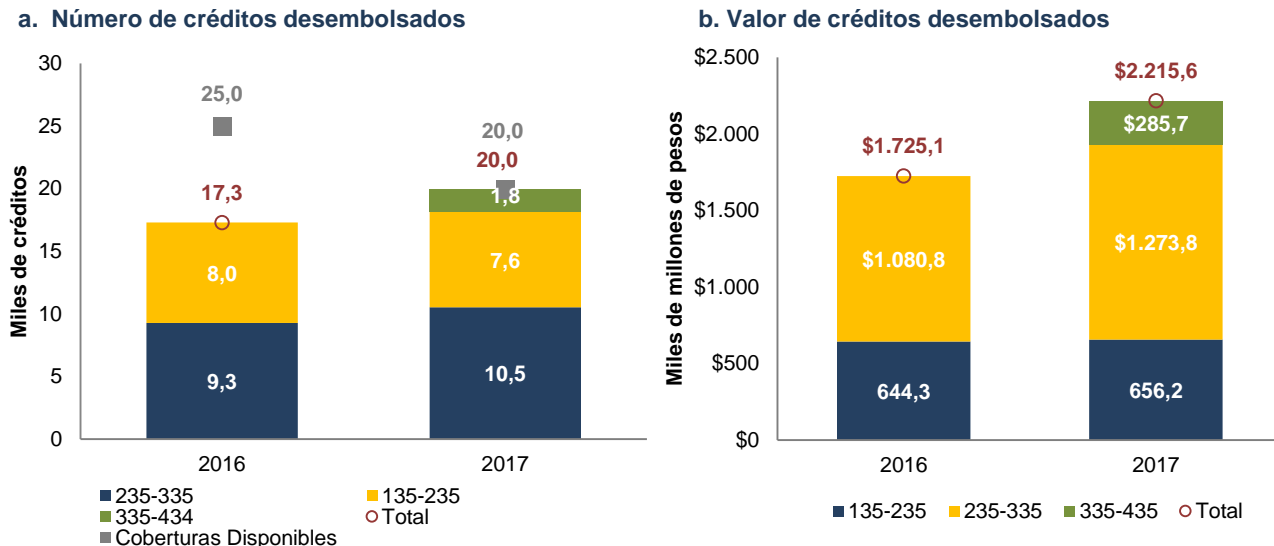
En el período comprendido entre febrero-agosto de 2017, cuando el programa aún no operaba para viviendas con valor mayor a 335 SMMLV, se lograron asignar 11.452 coberturas, 1.355 más que en el mismo período del 2016. Posteriormente, durante septiembre y diciembre de 2017, se logró asignar 8.500 coberturas, entre las cuales 1.796 fueron para el nuevo rango entre 335 y 435 SMMLV, con un total de 1.306 coberturas más que el mismo período del año anterior. Es decir, tanto antes como después de septiembre, las asignaciones de cobertura fueron mayores en 2017 respecto al 2016. Ahora bien, es importante anotar que, incluso sin esa modificación, el 2017 hubiese superado en 865 coberturas el registro de 2016 (Gráfico 6).

Comportamiento general de los programas FRECH en 2017

Con estas cifras, se puede ver que los programas del FRECH presentaron en general una dinámica positiva durante el 2017 y se constituyeron en una herramienta importante para impulsar el crecimiento del sector de la vivienda. A pesar de los ajustes que tuvo la economía local y en particular el sector de la vivienda el año pasado, en el mismo hubo 3.092 desembolsos por encima de los registrados en 2016, lo que significó \$726 mil millones más en créditos hipotecarios para acceder a vivienda nueva.

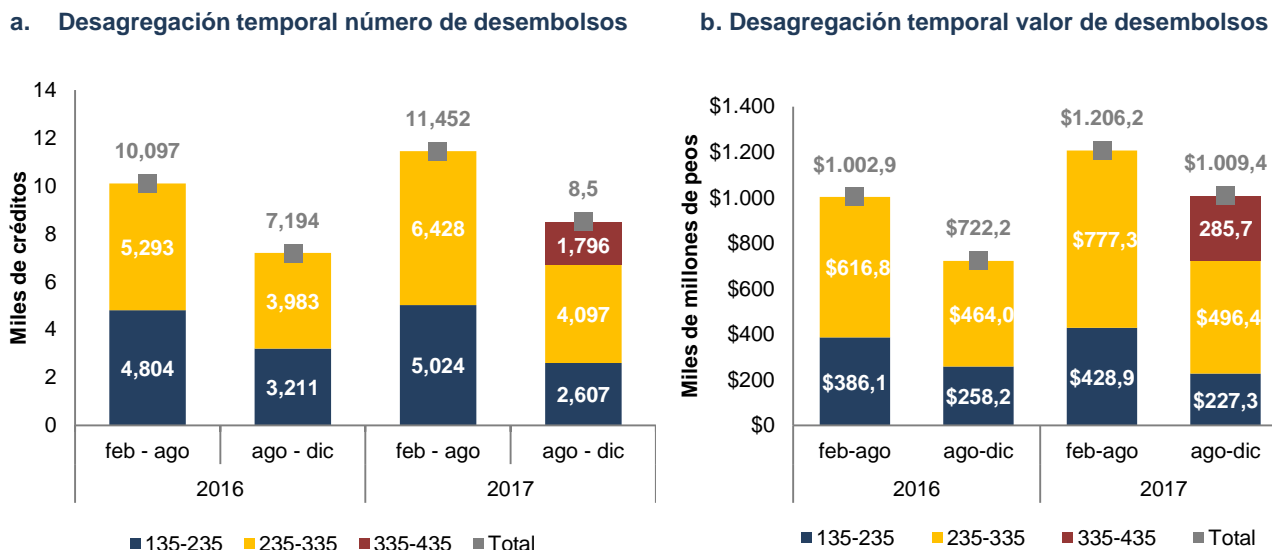
Desagregando los 79.459 desembolsos FRECH por el tipo de vivienda a los que se destinó, se observa una distribución de 24.275 para para VIP, 35.232 para VIS y

Gráfico 5: Número y valor de desembolsos de FRECH No VIS



Fuente: TransUnion con base en información reportada por las entidades. Cálculos Asobancaria..

Gráfico 6: Desagregación temporal de los desembolsos de FRECH No VIS



Nota: La meta de ejecución que estuvo vigente en 2016 para ese mismo año era de 25.000, repartida entre 12.500 para viviendas entre 135-235 SMLVM y 12.500 para viviendas entre 235-335 SMLVM. Posteriormente el Decreto 1442 extendió los beneficios hasta viviendas de 435 SMLVM y las clasificó en un rango único.

Fuente: TransUnion con base en información reportada por las entidades. Cálculos Asobancaria..

y 19.952 para No VIS, lo que frente a 2016 equivale a una caída de 14% en el segmento VIP y un crecimiento de 14% y 15% para los segmentos VIS y No VIS, respectivamente. Lo anterior indica que, a través de los programas del Gobierno, se ha logrado impulsar principalmente la vivienda No VIS y la VIS, mientras que la VIP presenta aún dificultades para la asignación de cupos, particularmente en los programas FRECH II y Mi Casa Ya – Cuota Inicial.

Analizando la participación en valor de cada uno de los programas, efectivamente se observa cómo la dinámica de los programas FRECH fue jalonada por el segmento No VIS principalmente, pues mientras las viviendas No VIS representaron casi uno de cada dos pesos desembolsados (49%), la VIS representó el 39%, y las VIP apenas el 12%. En perspectiva, se puede constatar que la vivienda No VIS aumentó su participación a expensas de otros programas que tuvieron menor porcentaje de ejecución (Gráfico 7).

Avances de los programas a nivel regional

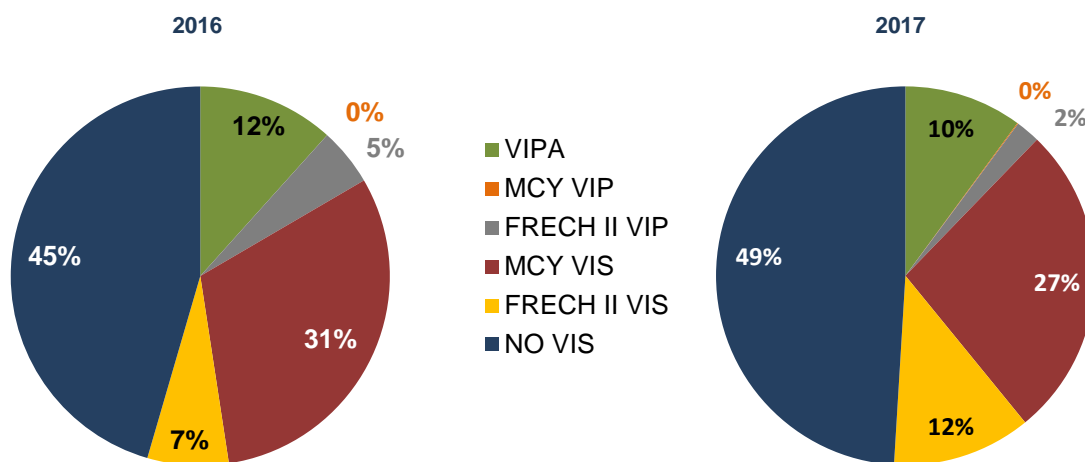
Dada la complejidad que puede tener la ejecución de los

programas a nivel regional, el análisis de los avances y cambios de participación de los mismos para cada uno de los departamentos del país es imperativo. Al mirar las cifras desagregadas se constata que hay regiones que ayudaron a impulsar la asignación de coberturas y subsidios en algunos de los segmentos y que, por el contrario, existen otros más rezagados en esta materia.

En general, se puede apreciar que en 2017 el 37% (equivalente a 29.764) de las coberturas de todos los programas se asignaron en Bogotá y sus 10 municipios colindantes 9 y el 63% restante se asignó al resto del país. Comparando estas cifras con las de 2016, se aprecia que la participación de Bogotá y sus municipios se redujo ligeramente, puesto que en 2016 sus asignaciones representaron el 40%, frente al 60% del resto del país.

De otro lado, analizando la información desagregada para 2017, se puede inferir que los departamentos que más recibieron coberturas de los programas fueron Valle del Cauca (11,6%), Antioquía (9,2%) Atlántico (6,9%) y Santander (4,9%). En comparación con 2016, mientras Antioquía mantuvo su participación dentro de los programas, en Valle del Cauca (11,6%),

Gráfico 7. Número y valor de los créditos desembolsados FRECH II



Fuente: TransUnion con base en información reportada por las entidades. Cálculos Asobancaria.

⁹ Cajicá, Chía, Facatativá, Funza, Fusagasugá, Girardot, Madrid, Mosquera, Soacha y Zipaquirá son los definidos como municipios aledaños o colindantes a la capital. En las gráficas y texto siguiente, dichos municipios constituyen lo que se denomina como Cundinamarca 10, que se diferencia de Cundinamarca Resto, que incluye los demás municipios de este departamento.

Edición 1137

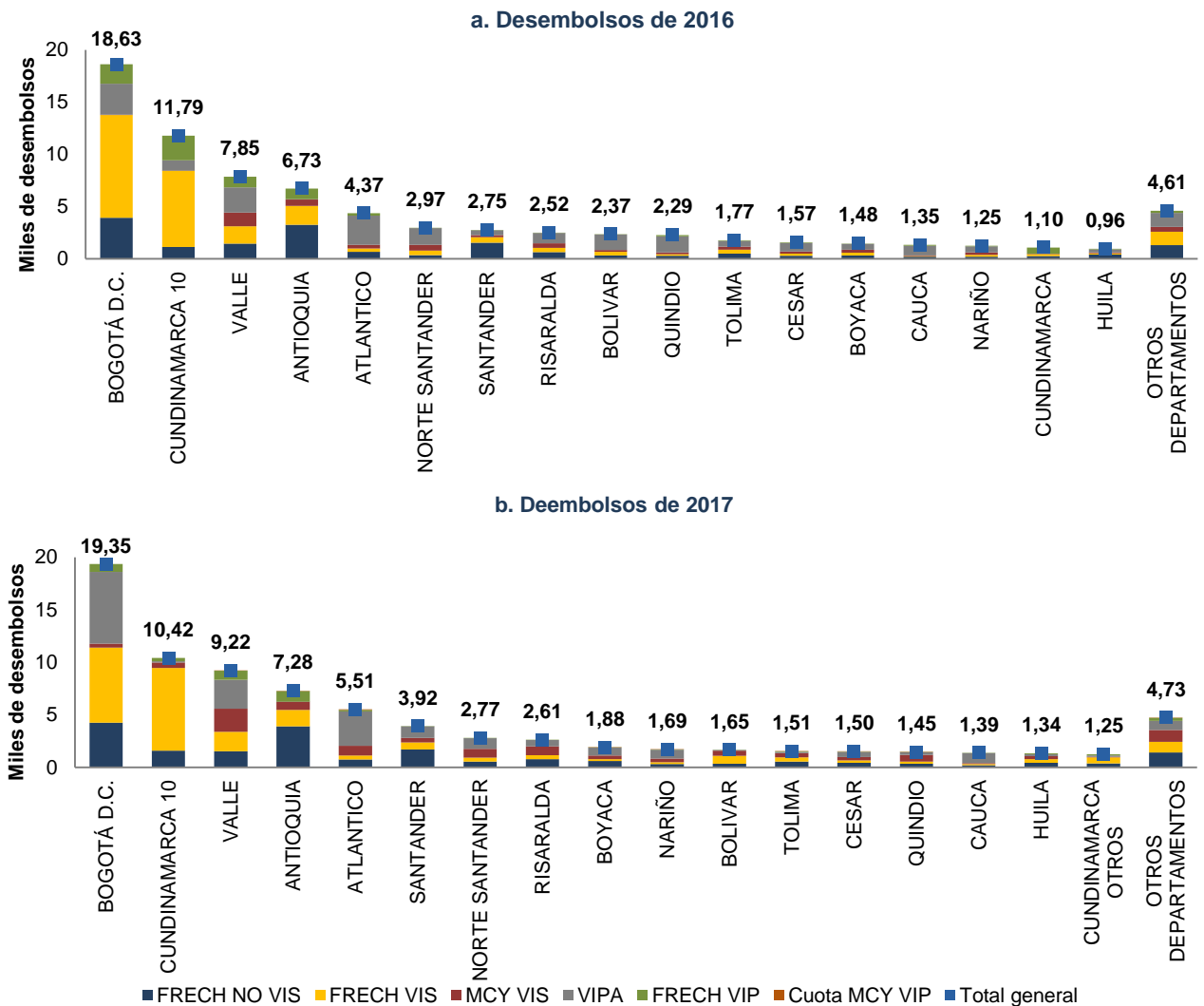
Antioquía (9,2%) Atlántico (6,9%) y Santander (4,9%). En comparación con 2016, mientras Antioquía mantuvo su participación dentro de los programas, en Valle del Cauca se incrementó en cerca de 1,3 puntos porcentuales y en Atlántico en cerca de 1,2 puntos porcentuales (Gráfico 8).

VIPA

A pesar de que este programa mantuvo a grandes rasgos

sus asignaciones de coberturas entre 2016 y 2017, Bogotá fue la ciudad que se vio beneficiada en mayor medida por el programa VIPA en el último año. En particular, las asignaciones en la capital del país aumentaron más del doble, llegando a un total de 6.852, frente a las 3.932 en 2016. Sin embargo, lo anterior contrasta con las cifras de sus municipios vecinos que, por el contrario, disminuyeron de 2.364 a apenas 126 el número de asignaciones, entre 2016 y 2017.

Gráfico 8. Desembolsos de cada departamento por programa



Fuente: TransUnion con base en información reportada por las entidades. Cálculos Asobancaria.

En cuanto al resto del territorio nacional, departamentos que también presentaron variaciones positivas de los cupos asignados fueron Valle del Cauca (14%) y Cauca (3%). De otro lado, se observó una caída importante en los departamentos del Eje Cafetero por cuenta del desempeño de departamentos como Quindío y Risaralda, cuyas asignaciones de coberturas cayeron 84% y 36%, respectivamente. Resalta el caso de Quindío, que mientras en 2016 asignó 1.526 coberturas, en 2017 tan solo asignó 248. En esta misma línea, las asignaciones de Risaralda pasaron de 963 a 616 en este período. Un caso particular fue el presentado en los departamentos de la Costa Caribe, región en la que a pesar de haberse aumentado sus asignaciones en departamentos como Atlántico (17%), registró disminuciones en departamentos como Bolívar (95%) y Magdalena (89%) (Gráfico 9).

Mi Casa Ya

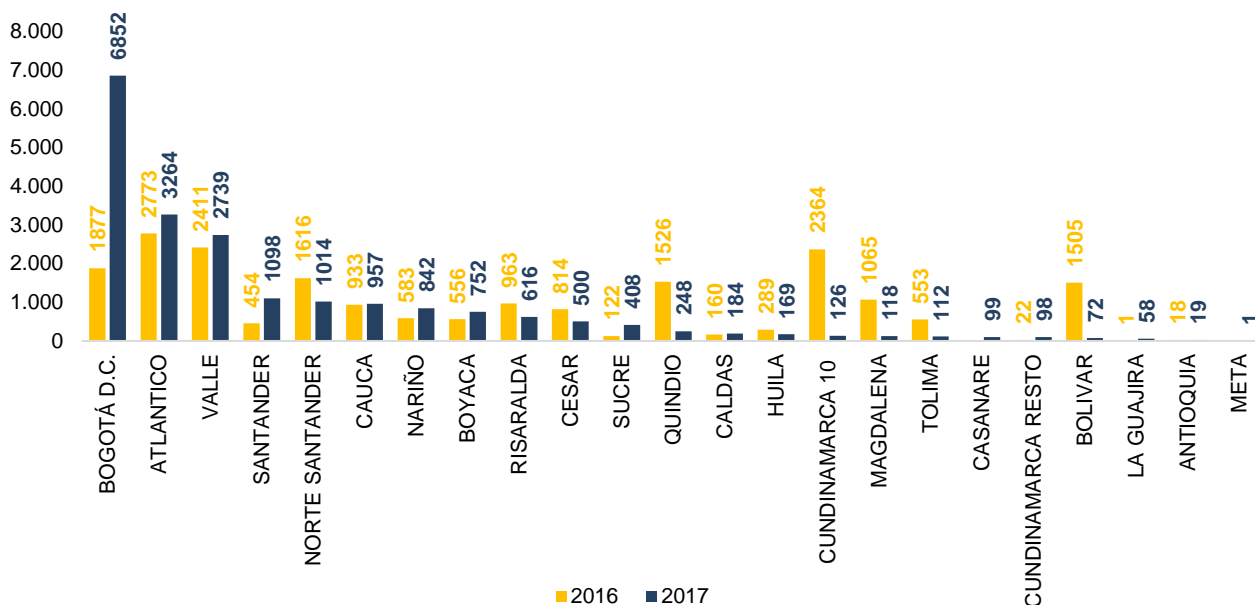
El comportamiento de este programa a nivel regional en el segmento VIS, durante 2016 y 2017, muestra que este es

no tiene una participación como región líder en coberturas asignadas. Mientras que en 2017 en Bogotá y sus diez municipios se otorgaron apenas 882 coberturas, Valle del Cauca y Atlántico, con 2.198 y 930 asignaciones respectivamente, fueron los departamentos líderes en número de coberturas asignadas. Este mismo comportamiento se puede observar en 2016, en donde en la capital del país y sus alrededores se asignaron apenas 57 coberturas, a diferencia del resto del país en el que se lograron un total de 5.530.

Parte de esta gran diferencia se debe a que el programa empezó a funcionar en el país en noviembre de 2015¹⁰, mientras en Bogotá y sus municipios colindantes había iniciado en junio del 2016. No obstante, se puede afirmar que existe cierta dificultad en la adopción del programa en Bogotá, ya que durante 2017 se asignaron apenas 379 cupos frente a los 833 de Risaralda y 661 de Quindío.

Para el segmento VIP cubierto en este programa se

Gráfico 9. Desembolsos de cada departamento para VIPA



Fuente: TransUnion con base en información reportada por las entidades. Cálculos Asobancaria.

¹⁰ A partir de la resolución 0103 del 2016 del 23 de febrero del 2016 de Ministerio de Vivienda este programa empezó a funcionar para Bogotá y sus municipios aledaños.

Edición 1137

puede observar que los departamentos de Antioquia, Valle y Atlántico concentraron el 77% de las 136 coberturas asignadas desde junio de 2017, momento en que entró en funcionamiento el programa para ese segmento¹¹ (Gráfico 10).

FRECH II

Los resultados a nivel regional del programa FRECH II son ilustrativos mediante la desagregación en sus componentes VIS y VIP. De 2016 a 2017, las coberturas en el segmento VIS para Bogotá y sus alrededores presentaron una caída del 12%, la cual vio compensada por un crecimiento en la misma magnitud en el resto del país. En particular, la capital del país pasó de asignar 9.816 coberturas a apenas 7.142; sin embargo, sus diez municipios aledaños pasaron de 7.280 a 7.881 coberturas.

Por otro lado, departamentos como Bolívar, Atlántico y Cesar mantuvieron en promedio un crecimiento de sus

asignaciones del 64% (Gráfico 11).

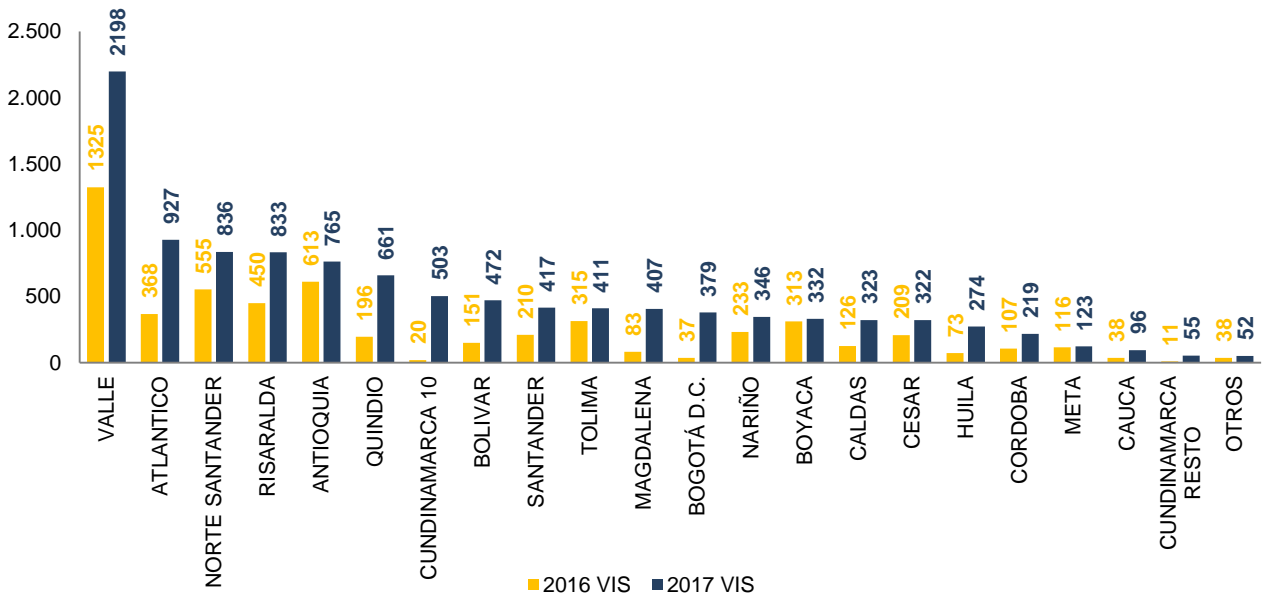
El segmento VIP de este programa, como bien se señaló, fue el de menor ejecución. Tan solo en Bogotá y sus alrededores se pasó de asignar 4.241 coberturas en 2016 a conceder 1.058 en 2017, es decir, cuatro veces menos.

Se debe resaltar que el único departamento en superar a la capital en su número de asignaciones durante el 2017 fue Antioquia. Dado que el segmento VIS es más representativo que el segmento VIP dentro de este programa, la capital del país no fue superada por las otras regiones en el número total de coberturas VIP y VIS. Sin embargo, si solamente se tiene en cuenta el segmento VIP, la participación del resto del país alcanzó a ser de 72% frente al 28% en Bogotá y sus alrededores.

FRECH II No VIS

El dinamismo que tuvo este programa se manifestó casi que por igual a lo largo y ancho del país. La asignación de

Gráfico 10. Desembolsos de cada departamento para Mi Casa Ya Cuota Inicial - VIS¹²

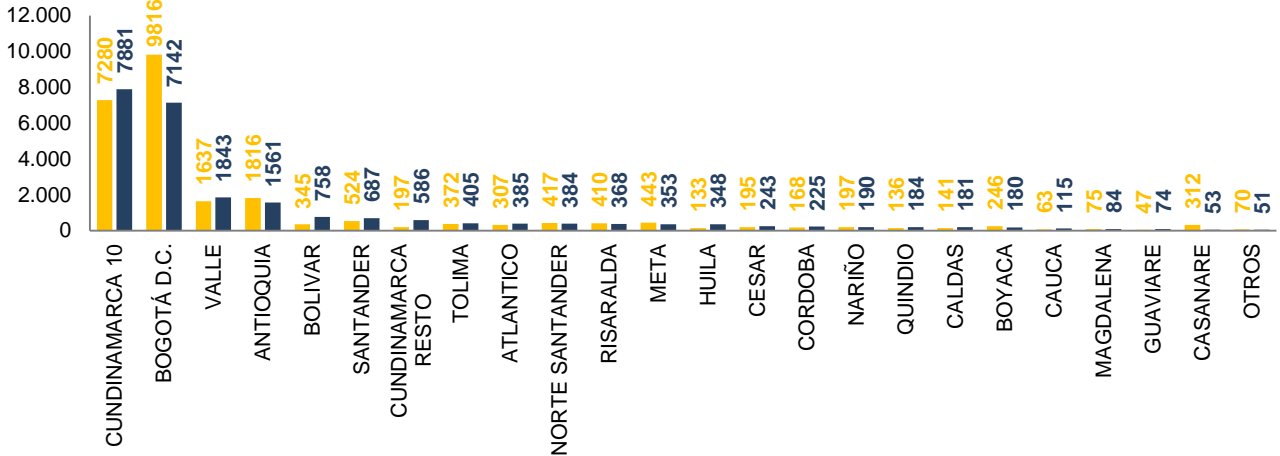


Fuente: TransUnion con base en información reportada por las entidades. Cálculos Asobancaria.

¹¹ De acuerdo con lo estipulado por el Decreto 729 de 2017 del Ministerio de Vivienda, MCY empezó a operar para el segmento VIP. Para este segmento no se incluye gráfica debido al limitado número.

¹² Para este programa dentro de otros se incluye a Casanare, La Guajira, Arauca, Putumayo, Guaviare y Sucre.

Gráfico 11. Desembolsos de cada departamento para Mi Casa Ya Cuota Inicial - VIS¹³

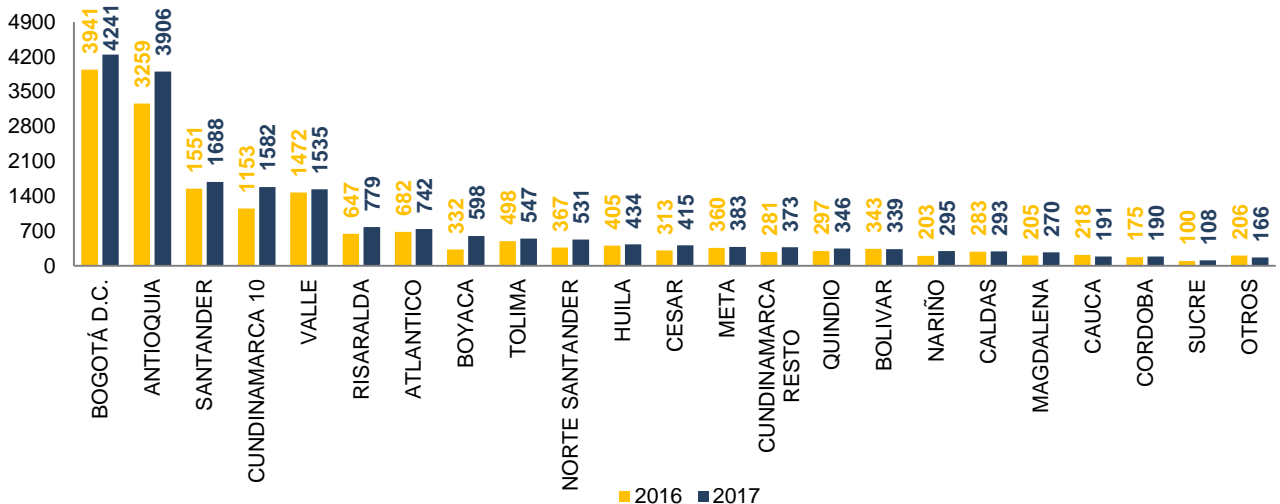


Fuente: TransUnion con base en información reportada por las entidades. Cálculos Asobancaria.

cupos creció de 2016 a 2017 en todos los departamentos en cerca de 20% en promedio, siendo los departamentos con mayor crecimiento Boyacá (80%), Nariño (45%), Norte de Santander (45%), Huila (33%) y Cundinamarca (33%)¹⁴. Para este programa, Bogotá y sus alrededores

participaron con el 29%, mientras que el resto del país con el 71% restante. Los departamentos distintos de la capital que tuvieron mayor participación fueron Antioquia, Santander y Valle del Cauca, con 19,6%, 8,5% y 7,7%, respectivamente (Gráfico 12).

Gráfico 12. Desembolsos de cada departamento para FRECH II - VIS¹⁵



Fuente: TransUnion con base en información reportada por las entidades. Cálculos Asobancaria.

¹³ Para este programa dentro de otros se incluye a La Guajira, Caquetá, Arauca, Putumayo y Sucre.

¹⁴ Sin incluir los diez municipios aledaños a Bogotá.

¹⁵ Para este programa dentro de otros se incluye a Casanare, La Guajira, Caquetá, Arauca, Putumayo, Guaviare y Chocó.

Edición 1137

Conclusiones y consideraciones finales

Los programas de Gobierno se han consolidado como una herramienta importante de política, no solo en materia de ayuda a los hogares en su acceso a una vivienda nueva, sino también para impulsar el crecimiento del sector. Sin embargo, la dinámica de los programas ha variado de acuerdo con su segmento y lugar de ejecución.

De acuerdo con las cifras aquí señaladas, el segmento No VIS durante el periodo 2016-2017 fue el que más demostró dinamismo a lo largo y ancho del país, además de ser el que mayor participación ha tenido en valor dentro de los programas. Por su parte, el segmento VIS arrojó buenos resultados en el programa FRECH II y, aunque en menor medida, en el programa Mi Casa Ya.

En lo que respecta al segmento VIP, este mostró importantes números de ejecución para el programa VIPA, pero resultó ser mucho menos dinámico en los otros programas, particularmente en FRECH II. Por lo tanto, es relevante analizar las condiciones de ejecución del segmento VIP, pues es el que mayor dificultad ha reflejado en la ejecución de sus cupos y el que está socialmente destinado a las familias con menores recursos.

Así las cosas, las diferencias en las condiciones de acceso y en los incentivos que posee cada programa pueden ser parte de los elementos que se deben analizar en una eventual nueva política de Gobierno. De igual manera, los indicios sobre las preferencias reflejadas por los hogares objetivos de cada programa, producto de los resultados observados durante 2016 y 2017, son condiciones que el nuevo Gobierno debe tener en cuenta en su objetivo de mejorar el acceso a la vivienda a todos los colombianos.

Edición 1137

Colombia Principales Indicadores Macroeconómicos

	2015					2016					2017		2018
	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total Proy.	T1	Total Proy.
PIB Nominal (COP Billones)*	799,3	209,3	214,0	216,2	223,1	862,7	224,5	227,2	229,84	232,0	913,5		970,1
PIB Nominal (USD Billones)*	253,8	66,9	71,5	73,9	74,1	286,6	76,3	74,8	78,3	77,7	306,1		339,2
PIB Real (COP Billones)*	531,3	134,6	135,2	135,5	136,8	542,1	136,6	137,5	138,6	139,0	551,7		566,0
Crecimiento Real*													
PIB Real (% Var. interanual)	3,1	2,5	2,4	1,5	1,8	2,0	1,5	1,7	2,3	1,6	1,8		2,6
Precios*													
Inflación (IPC, % Var. interanual)	6,8	8,0	8,6	7,3	5,7	5,7	4,7	4,0	4,0	4,1	4,1		3,1
Inflación sin alimentos (% Var. interanual)	5,9	6,6	6,8	6,7	6,0	6,0	5,6	5,1	2,2	4,0	4,0		3,5
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	3149	3129	2995	2924	3010	3010	2941	3038	2937	2984	2984		2860
Tipo de cambio (Var. % interanual)	31,6	21,5	15,8	-6,3	-4,4	-4,4	-6,0	1,5	0,4	-0,9	-0,9		-4,2
Sector Externo (% del PIB)*													
Cuenta corriente	-7,4	-5,1	-3,8	-4,8	-3,4	-4,3	-4,1	-3,6	-3,3	-2,4	-3,4		-3,0
Cuenta corriente (USD Billones)	-18,7	-3,6	-2,8	-3,6	-2,6	-12,5	-3,2	-2,7	-2,6	-1,9	-10,4		-11,4
Balanza comercial	-7,3	-5,4	-3,9	-4,7	-4,2	-4,6	-3,4	-3,9	-3,1	-1,9	-3,1		-3,2
Exportaciones F.O.B.	17,9	12,9	13,9	14,0	14,9	13,9	14,0	14,8	15,3	16,6	15,2		...
Importaciones F.O.B.	25,1	18,4	17,8	18,7	19,1	18,5	17,5	18,7	18,6	18,4	18,3		...
Renta de los factores	-2,2	-1,6	-1,8	-1,9	-1,4	-1,7	-2,5	-1,9	-2,3	-2,9	-2,4		-2,3
Transferencias corrientes	2,1	1,9	1,9	1,8	2,2	1,9	1,8	2,2	2,2	2,4	2,1		1,8
Inversión extranjera directa	4,6	6,8	5,0	2,9	4,1	4,7	3,3	3,6	6,3	4,9	4,5		...
Sector Público (acumulado, % del PIB)													
Bal. primario del Gobierno Central	-0,5	0,2	...	...	...	-1,1	0,6	...	...	...	...		0,4
Bal. del Gobierno Central	-3,0	-0,8	-1,0	-2,7	-3,9	-4,0	-1,1	-1,2	...	...	-3,6		-3,1
Bal. estructural del Gobierno Central	-2,2	...	...	...	...	-2,2	...	...	...	...	-2,0		-1,9
Bal. primario del SPNF	-0,6	1,0	2,1	1,8	0,9	0,9	-0,1	1,2	...	...	0,0		0,5
Bal. del SPNF	-3,4	0,3	0,6	-0,6	-2,6	-2,4	-0,7	-0,3	...	...	-3,2		-2,7
Indicadores de Deuda (% del PIB)*													
Deuda externa bruta*	37,9	40,4	41,2	41,1	42,5	42,5	39,0	39,1	40,2	40,2	40,2		...
Pública	22,7	24,2	24,8	24,8	25,2	25,2	23,3	22,8	23,4	23,2	23,2		...
Privada	15,2	16,2	16,3	16,3	17,2	17,2	15,7	16,2	16,8	17	17,0		...
Deuda bruta del Gobierno Central	45,1	43,2	44,0	44,6	46,1	46,0	44,3	44,9	46,4	47,4	45,8		...

*La sección de Precios, PIB, Sector externo y Indicadores de deuda presentan datos observados hasta diciembre de 2017, no proyecciones.

Fuente: PIB y Crecimiento Real – DANE, proyecciones Asobancaria. Sector Externo – Banco de la República, proyecciones

MHCP y Asobancaria. Sector Público – MHCP. Indicadores de deuda – Banco de la República, Departamento Nacional de Planeación y MHCP.

Edición 1137

Colombia Estados Financieros*

	feb-18 (a)	ene-18	feb-17 (b)	Variación real anual entre (a) y (b)
Activo	580.720	579.011	553.737	1,5%
Disponible	40.699	37.494	37.013	6,4%
Inversiones y operaciones con derivados	116.850	107.005	99.309	13,8%
Cartera de crédito	419.656	416.734	396.435	2,4%
Consumo	116.541	116.043	107.320	5,0%
Comercial	235.699	233.605	227.623	0,2%
Vivienda	55.521	55.257	50.418	6,5%
Microcrédito	11.896	11.829	11.074	3,9%
Provisiones	24.731	24.395	19.558	22,3%
Consumo	9.093	9.007	7.279	20,8%
Comercial	12.850	12.629	9.867	26,0%
Vivienda	1.913	1.893	1.602	15,5%
Microcrédito	863	854	797	4,7%
Pasivo	503.814	502.657	480.341	1,5%
Instrumentos financieros a costo amortizado	442.531	441.714	420.424	1,8%
Cuentas de ahorro	165.953	166.445	157.802	1,7%
CDT	150.513	144.308	141.571	2,8%
Cuentas Corrientes	52.203	53.145	49.511	2,0%
Otros pasivos	3.794	3.201	2.604	40,9%
Patrimonio	76.906	76.354	73.396	1,4%
Ganancia / Pérdida del ejercicio (Acumulada)	1.142	529	1.342	-17,7%
Ingresos financieros de cartera	7.552	3.656	7.413	-1,4%
Gastos por intereses	2.784	1.354	3.302	-18,4%
Margen neto de Intereses	4.951	2.354	4.339	10,4%
Indicadores				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	4,76	4,52	3,72	1,03
Consumo	6,04	5,92	5,25	0,79
Comercial	4,33	3,99	3,11	1,23
Vivienda	3,14	3,12	2,40	0,74
Microcrédito	8,07	8,04	7,69	0,38
Cubrimiento**	123,9	129,4	132,5	8,56
Consumo	129,2	131,1	129,2	-0,03
Comercial	125,8	135,6	139,5	-13,76
Vivienda	109,7	109,9	132,6	-22,87
Microcrédito	89,8	89,8	93,6	-3,75
ROA	1,19%	1,10%	1,46%	-0,3
ROE	9,25%	8,63%	11,49%	-2,2
Solvencia	15,40%	15,55%	15,11%	0,3

* Cifras en miles de millones de pesos.

** No se incluyen otras provisiones.