

Esquemas de arrendamiento: complemento a la financiación de vivienda

- El buen desempeño de las diferentes variables del sector de vivienda en dimensiones como la producción, comercialización y financiación sigue contribuyendo favorablemente al desarrollo económico y social del país. Sin embargo, si bien algunas de estas variables se han mantenido en máximos históricos, el nivel de profundización hipotecaria se mantiene rezagado con respecto a países de similar grado de desarrollo.
- La imposibilidad de los hogares de bajos ingresos e informales para demostrar la estabilidad y cuantía de sus ingresos es la principal barrera que estos enfrentan para acceder a la financiación de vivienda.
- El esquema de Arrendamiento con Opción de Compra (ACOC), en conjunto con los subsidios gubernamentales, complementaría la financiación de vivienda, permitiendo que los hogares que actualmente no se encuentran dentro del mercado hipotecario puedan acceder a este, mediante el pago de un arrendamiento formal. Un mecanismo mediante el cual se podría conocer los hábitos de pago del hogar, de manera que, al cabo de un corto periodo de tiempo, estos puedan tomar la opción de compra de vivienda con un crédito hipotecario.
- La viabilidad del Esquema de Arrendamiento con Opción de Compra depende de la coordinación de diferentes actores: hogares, Gobierno Nacional, inversionistas y entidades financieras. De igual forma, la implementación de este mecanismo depende además de la adecuada mitigación y administración de riesgos como la vacancia, el impago y aquellos riesgos que afecten la posibilidad de que el hogar ejerza la opción de compra.

12 de Diciembre de 2016

Director:

Santiago Castro Gómez

ASOBANCARIA:

Santiago Castro Gómez
Presidente

Jonathan Malagón
Vicepresidente Técnico

Germán Montoya
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
www.abcmicasa.com

Esquemas de arrendamiento: complemento a la financiación de vivienda

Desde 2009, como consecuencia del impulso generado por los programas del Gobierno Nacional para apoyar la compra de vivienda nueva, ya sea mediante subsidios a la cuota inicial o subsidios a las tasas de interés de los créditos, la financiación de vivienda ha registrado un crecimiento continuo. En especial, dichos programas les han permitido a los hogares de bajos ingresos acceder a una vivienda formal a través de un crédito hipotecario, hogares que probablemente no hubieran podido acceder al sistema financiero sin los beneficios otorgados por estos programas.

En medio de un ambiente económico menos favorable que el de años anteriores, debe resaltarse que el comportamiento de la mayoría de variables del sector de la vivienda se mantiene en terreno positivo. Ello se explica por varias razones: i) el buen comportamiento de las iniciaciones de vivienda durante 2015, que viene impulsando la generación de valor agregado durante este año, ii) la permanencia de los programas del Gobierno Nacional y los subsidios a la tasa de interés, que favorecen la capacidad de compra de los hogares, iii) la tasa de desempleo de un solo dígito y iv) el decrecimiento de los precios reales de la vivienda nueva, observado a partir de enero de este año.

Así, el PIB de la construcción durante los primeros tres trimestres de 2016 creció 4% real frente al mismo período de 2015, siendo el segundo sector con el mejor desempeño. Dicho comportamiento se explica por un crecimiento de 5,6% en la producción de edificaciones residenciales y de 11,1% en la de edificaciones no residenciales. Además, a lo anterior se suma que para octubre de 2016, el número anual de ventas de vivienda nueva y de desembolsos de crédito hipotecario y leasing habitacional crecieron 5,1% y 5,8%, respectivamente. Aunque en valores los desembolsos decrecieron 5,4% real en el acumulado anual, la cartera de vivienda continúa siendo la modalidad con mayor crecimiento (6% real anual) y de mejor calidad crediticia (2,3%) del sistema financiero.

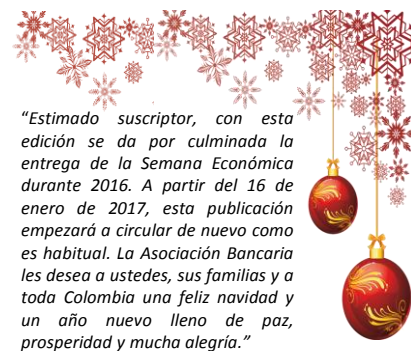
Sin embargo, como es natural en un período de desaceleración económica, las actividades de producción, comercialización y financiación de vivienda han venido presentando moderaciones. Ante este panorama y dado que algunos indicadores de desempeño han venido alcanzando sus niveles máximos de forma sostenida, resulta conveniente considerar nuevas estrategias que le permitan al sector de vivienda mantenerse como uno de los líderes en materia de contribución al crecimiento económico y al desarrollo social del país. En particular, resulta de gran importancia evaluar mecanismos complementarios al crédito hipotecario tradicional, para poder así

Editor

Germán Montoya
Director Económico

Participaron en esta edición:

Constanza Eraso Concha
David González Quintero



Llegar a hogares que aún el sistema financiero no atiende, mecanismos que deben responder a las capacidades y necesidades de esta población.

En este contexto, en el marco de una cooperación técnica¹, el Gobierno Nacional viene estudiando y analizando varios esquemas de arrendamiento que han propuesto diferentes actores, con el propósito de definir los lineamientos de una política pública de vivienda en alquiler. Desde Asobancaria, se ha propuesto y apoyado el Arrendamiento con Opción de Compra (ACOC), pues es un mecanismo que le permitiría a los hogares tomar una vivienda en alquiler y al cabo de un corto período de tiempo convertirse en propietarios de la misma, a través del sistema financiero y con el apoyo del Gobierno.

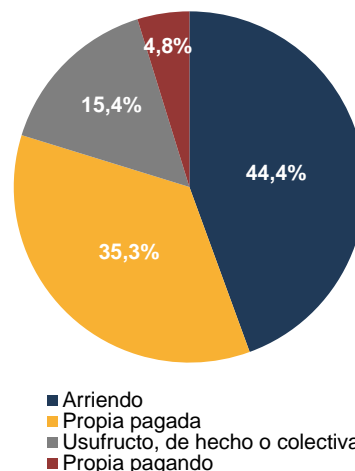
Así, en esta Semana Económica se presentará el estado de la tenencia de vivienda en el país y los limitantes que enfrentan algunos hogares para acceder a una vivienda propia. Posteriormente, se desarrollará la presentación de la propuesta de Arrendamiento con Opción de Compra y sus posibles beneficios como una herramienta que complementa el acceso a la vivienda formal, con énfasis en algunas consideraciones sobre su implementación, que incorpora diferentes actores: hogares, sector financiero, inversionistas y Gobierno.

El arrendamiento en Colombia

Actualmente, la tenencia de vivienda propia en el país se encuentra en niveles bajos e inferiores al promedio de América Latina. De hecho, Colombia es el país con la tasa más alta de arrendamiento y la tasa más baja de propiedad en todo el continente².

Según la Gran Encuesta Integrada de Hogares de agosto de 2016, la mayoría de los hogares urbanos del país se encuentran viviendo en arriendo. Así las cosas, de los cerca de 11,2 millones de hogares que habitan en ciudades, casi 5 millones (44,4%) realizan un pago al propietario de una vivienda para alojarse en ella (Gráfico 1), mientras que el 40,1% habita una vivienda propia.

Gráfico 1. Tenencia de vivienda en Colombia



Fuente: GEIH Agosto - DANE. Cálculo: Asobancaria.

Si se analiza la información teniendo en cuenta el grado de formalidad³ del hogar (Tabla 1), se encuentra que el porcentaje de hogares que viven en una vivienda arrendada o de usufructo es considerablemente más alto cuando el hogar es informal (70%) que cuando es formal (53%). En este sentido, es evidente que el proceso de formalización también debe permear los procesos de consecución de la vivienda por parte de los hogares.

Tabla 1. Tenencia de vivienda según la formalidad del hogar

Tenencia	Hogares Formales	Hogares Informales
Arriendo	42,20%	47,90%
Usufructo*	11,10%	22,40%
Propia pagada	40,10%	27,70%
Propia pagando	6,50%	2,10%
Número de hogares	6.857.658	4.312.449

Fuente: GEIH Agosto - DANE. Cálculo: Asobancaria. *Usufructo incluye tenencia colectiva y de hecho.

¹ En alianza con el Instituto Coreano de Investigaciones para Asentamientos Humanos junto con el Banco Interamericano de Desarrollo se está adelantando el proyecto “Lecciones de Corea del Sur: Recomendaciones de Políticas de Vivienda en Alquiler en ALC”, en varios países, entre ellos Colombia, enfocándose en el mercado de arrendamiento.

² Blanco, A., Cibils, V. y Muñoz, A. (2014). “Se busca vivienda en alquiler. Opciones de Política en América Latina y el Caribe”. Banco Interamericano de Desarrollo.

³ Se consideró que un hogar con ingreso formal es aquel en el que por lo menos uno de los integrantes (mayor de edad) cumple con alguna de las siguientes condiciones: tiene un contrato por escrito, cotiza al sistema pensional, es rentista o recibe pensión.

En el caso de los hogares formales se puede observar que la proporción de arrendatarios es mayor en aquellos hogares con menores ingresos (Tabla 2): 47% en hogares con ingresos menores a 2 SMMLV y 48% en hogares cuyos ingresos se ubican entre 2 y 3 SMMLV. En contraste, a partir de los 4 SMMLV, más del 50% de los hogares tienen una vivienda propia (pagada totalmente o en proceso de pago).

Tabla 2. Tenencia de vivienda según los ingresos del hogar formal

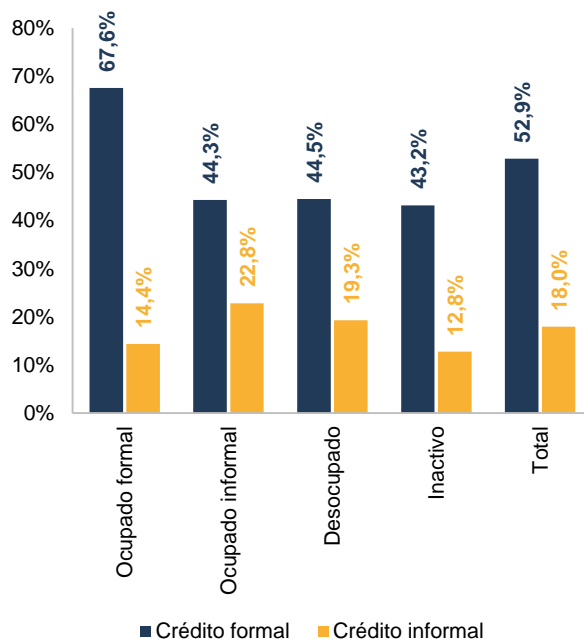
Rango salarial (SMMLV)	Arriendo	Propia pagada	Propia pagando	Usufructo *
0-2	46,7%	36,2%	2,7%	14,3%
2-3	47,5%	36,8%	5,4%	10,2%
3-4	40,5%	40,2%	7,8%	11,5%
4-5	36,2%	47,3%	9,8%	6,8%
5-6	41,4%	43,9%	12,3%	2,4%
6-8	29,8%	54,5%	12,6%	3,0%
8-10	25,5%	60,1%	11,3%	3,1%
Más de 10	19,3%	44,6%	28,6%	7,4%

Fuente: GEIH Agosto - DANE. Cálculo: Asobancaria. *Usufructo incluye tenencia colectiva y de hecho.

Ahora bien, dado que en la actualidad el 48% de la población ocupada se encuentra en la informalidad⁴, la tenencia de crédito formal se disminuye significativamente, por lo que aumentan las fuentes informales de financiación⁵. Según Cadena y Quintero (2015)⁶, en 2013 el 22,8% de los hogares con jefes ocupados informalmente tenían al menos un crédito informal, proporción mayor a la de los hogares con jefes ocupados formalmente (Gráfico 2). Análogamente, la proporción de hogares informales con al menos un crédito formal

(44,3%) era mucho menor con respecto a la de los hogares formales (67,6%).

Gráfico 2. Tenencia de al menos un crédito formal o informal por ocupación del jefe de hogar (2013)



Fuente: Encuesta Longitudinal Colombiana de la Universidad de los Andes - ELCA.

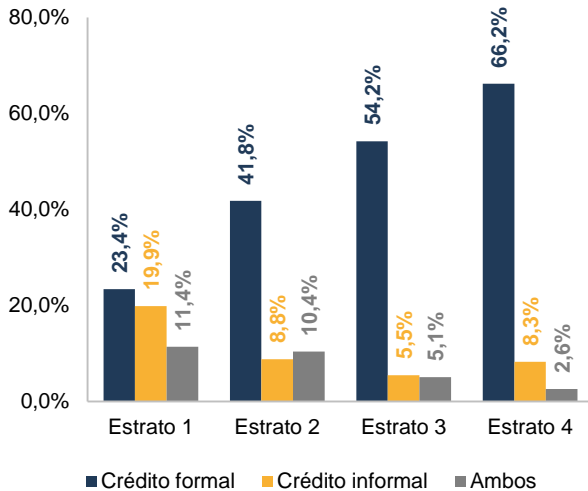
Un análisis similar resulta al momento de evaluar la tenencia exclusiva de crédito formal o informal según el estrato socioeconómico (Gráfico 3). Para el estrato 1, que tiene un acceso limitado al crédito, el porcentaje de hogares con créditos únicamente informales era hasta tres veces mayor en términos comparativos con los estratos 2, 3 y 4; mientras que la tenencia de créditos únicamente formales era, en promedio, 2,3 veces menor que en los estratos más altos.

⁴ Según el DANE, esta cifra corresponde a la población ocupada que se emplea en labores informales. Si se considera formal solo a aquel ocupado que realiza cotización al sistema pensional, la informalidad asciende al 64%.

⁵ Crédito formal: con bancos o entidades financieras, almacenes de cadena, hipermercados, fondos de empleados, cajas de compensación o ICETEX. Crédito informal: crédito con familiares y amigos, prestamistas, casas comerciales o de empeño, tenderos y compras por catálogo.

⁶ Cadena, X y Quintero, C. (2015). "Evolución de los servicios financieros en Colombia 2010-2013. Análisis a partir de la Encuesta Longitudinal Colombiana de la Universidad de los Andes - ELCA". Universidad de Los Andes.

Gráfico 3. Tenencia exclusiva de crédito formal o informal por estrato socioeconómico (2013)



Fuente: Encuesta Longitudinal Colombiana de la Universidad de los Andes - ELCA.

Arrendamiento con opción de compra (ACOC)

En lo que respecta a la financiación de vivienda, cabe destacar que, primero, la obligatoriedad que tienen los establecimientos de crédito de garantizar que el valor de las cuotas del crédito hipotecario o del leasing habitacional no excedan el 30% de los ingresos familiares mensuales de los solicitantes y, segundo, la imposibilidad de los hogares de bajos ingresos e informales para demostrar la estabilidad y cuantía de sus ingresos son las principales barreras que estos enfrentan para acceder a la financiación de vivienda⁷.

De manera similar, el hecho de que el crédito de vivienda tenga una tasa de interés tope y a su vez exista un impedimento para transmitir a los solicitantes cualquier costo no asociado al pago de la deuda, hacen inviables aquellos mecanismos que permiten conocer la información financiera de los hogares que funcionan con otras líneas

de crédito. Por ejemplo, los sistemas de seguimiento personalizados basados en esquemas de microfinanzas no resultan viables, pues representan un alto costo operativo que disminuye por completo la rentabilidad del negocio hipotecario.

De allí que un acceso limitado al crédito formal por parte de la población informal y de menores ingresos disminuya las posibilidades de acceder a una vivienda propia. En este escenario, los esquemas de arrendamiento pueden ser el primer paso para lograr atender a la población interesada en formalizar su acceso a la vivienda, al tiempo que permitirían fomentar un mercado articulado de arrendamiento y de desarrollo urbano, capaz de generar soluciones de vivienda acertadas y dentro del marco de la formalidad.

En esa dirección, el artículo 24 de la Ley 1469 de 2011 reglamenta la figura del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario, como un mecanismo para garantizar el derecho de acceso a una vivienda de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP), nueva o usada, con especial énfasis en aquellas personas o familias sin capacidad de ahorro ni acceso al crédito hipotecario. Así pues, el pago periódico de los cánones de arrendamiento podría emplearse como fuente de información sobre los hábitos de los hogares, de manera que se obtenga evidencia de la capacidad de pago de los mismos y, consecuentemente, el sistema financiero pueda otorgarles crédito de largo plazo para la adquisición de vivienda propia.

Ahora bien, mientras este tipo de mecanismos puede solucionar los problemas de información respecto a las características de los hogares, el flujo mismo de ingresos de estos segmentos de población puede resultar en muchos casos insuficiente para garantizar el pago de los cánones y para generar montos de ahorro suficientes para lograr la adquisición del inmueble. Por este motivo, el acceso de estos hogares al sistema formal de crédito requiere de subsidios que hagan posible el pago de los cánones de arriendo y, siguiendo a los programas de vivienda vigentes del Gobierno, permitan el cierre financiero mediante coberturas a la tasa de interés y subsidios familiares de vivienda.

⁷ Según la OIT (2014), “La transición de la economía informal a la formal”, en general el acceso limitado de los informales a la financiación formal se debe a “la falta de avales bancarios” debido, entre otros, “a la escasa información que poseen sobre sus clientes y la falta de antecedentes de solvencia”.

Dado este contexto, la figura de ACOC⁸ busca incorporar estos elementos mediante un modelo de seguimiento y calificación de los hogares, el cual consiste en que el futuro propietario tome la vivienda en arriendo por un período corto de dos o tres años, y luego de honrar cumplidamente los pagos mensuales, el canon de arriendo y una porción de ahorro, lograría acceder a una financiación formal, con el respectivo subsidio del Gobierno.

Así pues, el comportamiento de pago observado en esta etapa de arrendamiento solucionaría los problemas de ausencia de información para acceder al sistema financiero. Por su parte, el subsidio por parte del Gobierno⁹ facilitaría que el hogar pueda adquirir la vivienda y pagar un canon de arrendamiento acorde con sus capacidades. Al finalizar el plazo de arrendamiento, se busca que el valor de la cuota del crédito complementario que permite adquirir la vivienda sea similar a lo que el hogar venía pagando de arrendamiento, para lo cual se requiere el subsidio a la tasa de interés en el crédito.

El hogar, por su parte, al arrendar la vivienda que eventualmente va a adquirir, tiene incentivos para mantener el inmueble, hacer mejoras al mismo y comprometerse a realizar los pagos periódicos con el fin de acceder al crédito. Mantenerse en el programa y cumplir sus condiciones le permite al cliente no sólo disfrutar de una vivienda de calidad con arriendo subsidiado sino recibir también los beneficios para su adquisición.

Implementación del esquema

El esquema ACOC puede implementarse de distintas maneras de acuerdo a la estructura de administración de las inversiones y los apoyos gubernamentales. A continuación, se plantean algunas consideraciones sobre la forma en la que podría llevarse a cabo en el caso colombiano.

Dada la situación de los hogares que conforman la población objetivo, el esquema requiere de una entidad que gestione las operaciones de arrendamiento, con el fin de que se afiance el carácter formal de los contratos y se garantice su facultad para servir de evidencia de la capacidad y cumplimiento de pago de los locatarios. Esta entidad puede funcionar como un vehículo de propósito especial, constituido bajo la figura de un fondo o titularización inmobiliaria de los flujos de arrendamiento. Así mismo, debe contar con la capacidad de adquirir y operar las viviendas dentro del programa, por lo que se hace necesaria la participación de inversionistas que aporten capital para soportar estas funciones.

Desde el punto de vista de los inversionistas, la rentabilidad está garantizada por los flujos de arrendamiento subsidiados recibidos por la entidad operadora y por la valorización esperada que se hace efectiva al momento en el que el hogar adquiere el inmueble a través del crédito. El esquema ofrece entonces una rentabilidad que sirve de protección contra la inflación y que tiene a su vez la ventaja de no estar directamente correlacionada con el comportamiento de otros activos, lo que favorece la diversificación de los portafolios de inversión.

Ahora bien, la viabilidad y sostenibilidad del esquema depende en gran medida de la identificación y diversificación de los distintos riesgos asociados a estas inversiones. En primer lugar, el inversionista se enfrenta a factores de mercado que afectan los flujos de arrendamiento, entre estos, la vacancia de cierta proporción de viviendas y las variaciones que los cánones puedan presentar. Así mismo, las fluctuaciones de los precios de los inmuebles afectan la valorización de los mismos y, por consiguiente, las rentabilidades obtenidas¹⁰. Este primer grupo de riesgos pueden mitigarse, en buena medida, mediante la distribución espacial de las viviendas, de forma que no todos los inmuebles se vean sujetos a las mismas condiciones de mercado de determinada zona geográfica. Igualmente, la eventual mora en el pago

⁸ Ver Semana Económica N° 957 – 24 de julio de 2014, “Es el Momento de Moderar la Demanda y Ampliar el Acceso a la Vivienda”.

⁹ El subsidio familiar de vivienda, además de facilitar el cierre financiero para la adquisición de la vivienda, permitiría que el arrendamiento se calcule sobre un menor valor del inmueble (equivalente a un subsidio al arrendamiento), resultando en un pago mensual menor al que se haría sin asistencia del Gobierno.

¹⁰ En este punto es necesario también considerar la posibilidad de que altas valorizaciones eleven el precio de la vivienda por fuera de los rangos en los que aplican los subsidios del Gobierno, situación que debería considerarse para efectos de la aplicación de los subsidios.

periódico de los cánones y los tiempos de las decisiones judiciales respectivas son un elemento a contemplar en el esquema.

Otro riesgo de mercado que adquiere relevancia consiste en la variación en las tasas de interés de colocación de los préstamos de vivienda. En particular, incrementos sustanciales en estas tasas durante el período de arrendamiento pueden afectar el cierre financiero de los hogares, aun incorporando los subsidios del Gobierno, lo que impediría la adquisición de las viviendas.

En tal sentido, el idear mecanismos (seguros, garantías) que permitan la distribución de estos riesgos entre los inversionistas y otros agentes como el Gobierno o alguna entidad especializada, adquiere gran relevancia para llevar a cabo el esquema mediante una gestión de riesgo responsable.

Consideraciones finales

El desempeño de las diferentes variables del sector vivienda en cuanto a producción, comercialización y financiación sigue aportando positiva y significativamente al desarrollo económico y social del país, aún en un período tan complejo como el que viene experimentando el país desde hace un par de años. Sin embargo, si bien algunas de estas variables se han mantenido en máximos históricos, el nivel de profundización hipotecaria se mantiene rezagado con respecto a países de similar desarrollo.

Es por esto que cobra una importancia especial evaluar mecanismos complementarios al crédito hipotecario tradicional, con el fin de incorporar al sistema financiero a los hogares que aún no se atienden. Estos mecanismos deben responder a las capacidades y necesidades de esta población. Específicamente, los hogares con bajos ingresos e informales siguen siendo los de menor acceso al crédito formal y allí hay un gran potencial por atender.

El Esquema de Arrendamiento con Opción de Compra es un mecanismo que sirve de complemento a la financiación de vivienda. Así, se permitiría a los hogares que actualmente no se encuentran dentro del mercado hipotecario acceder a este, mediante el pago de un arrendamiento formal. A su vez, dicho mecanismo facilitaría conocer los hábitos de pago del hogar,

de manera que al cabo de un corto periodo de tiempo, este pueda tomar la opción de compra de la vivienda con un crédito hipotecario.

La implementación de un esquema como este necesita el concurso de diferentes actores y la conformación de un fondo o titularización inmobiliaria, con el propósito de centralizar la información de los hogares y la operación de los arrendamientos (adquisición y administración de las viviendas). La participación de los inversionistas garantiza la entrada de recursos con el propósito de adquirir viviendas para arrendar, pero para que las condiciones del esquema sean rentables debe darse la mitigación y administración de riesgos más adecuada. En este sentido, los subsidios del Gobierno Nacional, tanto en la fase de arrendamiento como en el cierre financiero para acceder al crédito hipotecario, son indispensables para que los hogares tengan una solución viable de vivienda formal.

La puesta en marcha de programas como ACOC permitiría, entre otras cosas: (i) aumentar la profundización de la financiación de vivienda en la economía, (ii) una mayor atención a aquellos sectores de la población que aún no entran al mercado hipotecario, (iii) soluciones de vivienda formales, (iv) la creación de un mercado formal de arrendamiento, y (v) una mejora importante en el desarrollo urbano del país.

Colombia Principales Indicadores Macroeconómicos

	2013		2014				2015				2016			2017	
	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	Total Proy.	Total Proy.
PIB Nominal (COP Billones)	710,5	186,8	188,2	190,4	192,0	757,5	193,8	198,2	201,9	207,0	800,8	209,5	213,6	871,3	932,7
PIB Nominal (USD Billones)	368,7	95,1	100,0	93,9	80,3	316,6	75,2	76,7	64,7	65,7	254,3	69,3	73,2	294,2	322,1
PIB Real (COP Billones)	493,8	127,9	128,3	129,4	129,9	515,5	131,3	132,3	133,4	134,3	531,4	134,7	134,9	545,4	557,6
Crecimiento Real															
PIB Real (% Var. interanual)	4,9	6,5	4,1	4,2	3,5	4,6	2,8	3,0	3,2	3,3	3,1	2,5	2,0	2,0	2,8
Precios															
Inflación (IPC, % Var. interanual)	1,9	2,5	2,8	2,9	3,7	3,7	4,6	4,4	5,4	6,8	6,8	8,0	8,6	5,7	4,7
Inflación básica (% Var. interanual)	2,2	2,5	2,5	2,4	2,8	2,8	3,9	4,5	5,3	5,9	5,9	6,6	6,8	...	...
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	1927	1965	1881	2028	2392	2392	2576	2585	3122	3149	3149	3022	2916	2962	2896
Tipo de cambio (Var. % interanual)	9,0	7,3	-2,5	5,9	24,2	24,2	31,1	37,4	53,9	31,6	31,6	17,3	12,8	-5,9	-2,2
Sector Externo (% del PIB)															
Cuenta corriente	-3,3	-4,3	-4,3	-5,0	-7,2	-5,2	-7,0	-5,2	-7,6	-6,1	-6,5	-5,6	-4,8	-5,4	-4,7
Cuenta corriente (USD Billones)	-12,1	-4,0	-4,2	-4,9	-6,4	-19,5	-5,3	-4,2	-5,3	-4,2	-18,9	-3,5	-2,8	-16,1	-13,9
Balanza comercial	-0,7	-1,8	-1,9	-2,5	-5,9	-3,0	-8,7	-6,6	-11,7	-11,0	-6,2	-9,1	-6,5	-4,7	-3,1
Exportaciones F.O.B.	17,7	16,7	16,9	17,3	16,4	16,9	22,2	22,6	24,6	23,5	15,6	21,4	21,9	-2,1	10,2
Importaciones F.O.B.	18,4	18,5	18,8	19,8	22,3	19,9	30,9	29,2	36,3	34,5	21,7	30,6	28,4	2,1	13,3
Servicios	-1,6	-1,5	-1,7	-1,8	-2,1	-1,8	-2,3	-2,3	-2,5	-1,6	-1,4	-1,8	-1,9	0,4	-1,1
Renta de los factores	-3,7	-3,6	-3,4	-3,6	-2,8	-3,4	-3,4	-3,7	-3,1	-1,5	-2,1	-2,5	-2,5	0,4	-1,8
Transferencias corrientes	1,2	1,1	1,0	1,1	1,5	1,2	2,1	2,2	3,3	3,0	1,7	3,2	3,0	0,1	1,6
Inversión extranjera directa	4,3	4,1	5,1	3,7	4,3	4,3	6,0	7,5	4,9	5,3	4,2	11,6	7,6	-0,4	4,4
Sector Público (acumulado, % del PIB)															
Bal. primario del Gobierno Central	0,0	0,5	1,1	1,4	-0,2	-0,2	0,0	0,8	1,0	-0,5	-0,5	0,2	...	...	...
Bal. del Gobierno Central	-2,4	0,1	0,1	-0,5	-2,4	-2,4	-0,4	-0,2	-1,0	-3,0	-3,0	-0,9	-1,1	-3,9	-3,3
Bal. estructural del Gobierno Central	-2,3	...	...	...	...	-2,3	...	...	...	...	-2,2	...	...	-2,1	-2,0
Bal. primario del SPNF	1,4	0,9	2,4	2,3	0,2	0,7	0,6	1,8	1,7	-0,6	-0,6	1,0	...	0,9	0,5
Bal. del SPNF	-0,9	0,5	1,4	0,5	-2,0	-1,4	0,2	1,3	-0,4	-3,4	-3,4	0,2	...	-2,6	-2,3
Indicadores de Deuda (% del PIB)															
Deuda externa bruta	24,2	25,1	25,6	26,1	26,8	26,8	36,4	36,9	37,4	37,9	37,9	40,8	41,5	...	...
Pública	13,7	14,3	15,0	15,4	15,8	15,8	21,7	22,1	22,3	22,7	22,7	24,4	25,0	...	...
Privada	10,5	10,8	10,6	10,7	11,0	11,0	14,7	14,8	15,1	15,2	15,2	16,3	16,5	...	...
Deuda del Gobierno Central	37,2	35,8	35,5	36,9	40,0	40,5	39,8	40,5	39,9	42,3	45,1	41,1	42,1	...	...

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.

Colombia Estados Financieros*

	sep-16 (a)	ago-16	sep-15 (b)	Variación real anual entre (a) y (b)
Activo	527.423	526.712	327.974	49,9%
Disponible	35.265	35.311	20.319	61,8%
Inversiones y operaciones con derivados	98.122	96.652	66.336	37,9%
Cartera de crédito	374.341	373.299	228.698	52,6%
Consumo	102.521	101.270	60.808	57,2%
Comercial	213.184	213.693	133.496	48,9%
Vivienda	47.815	47.623	27.569	61,7%
Microcrédito	10.820	10.713	6.825	47,8%
Provisiones	17.437	17.305	9.945	63,4%
Consumo	6.577	6.510	3.678	66,7%
Comercial	8.648	8.567	4.987	61,7%
Vivienda	1.483	1.470	792	74,5%
Microcrédito	725	745	483	40,1%
Pasivo	456.676	455.539	284.392	49,7%
Instrumentos financieros a costo amortizado	394.837	393.796	244.018	50,8%
Cuentas de ahorro	149.144	151.151	100.237	38,7%
CDT	130.298	127.821	66.572	82,5%
Cuentas Corrientes	43.924	46.491	30.731	33,2%
Otros pasivos	3.014	3.018	1.992	41,0%
Patrimonio	70.747	71.173	43.582	51,3%
Ganancia / Pérdida del ejercicio (Acumulada)	9.340	8.628	5.045	72,6%
Ingresos financieros de cartera	30.530	26.871	16.344	74,1%
Gastos por intereses	12.675	11.062	5.159	129,0%
Margen neto de Intereses	17.507	15.511	10.849	50,4%
Indicadores				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	3,21	3,23	2,96	0,25
Consumo	4,85	4,87	4,52	0,33
Comercial	2,45	2,48	2,29	0,16
Vivienda	2,23	2,19	1,94	0,28
Microcrédito	7,00	7,17	6,39	0,61
Cubrimiento**	145,1	143,7	146,7	1,60
Consumo	132,4	132,0	133,8	-1,42
Comercial	165,5	161,5	163,1	2,39
Vivienda	139,3	141,1	148,0	-8,61
Microcrédito	95,8	97,0	110,6	-14,87
ROA	2,37%	2,47%	2,06%	0,3
ROE	17,98%	18,73%	15,73%	2,3
Solvencia	15,54%	14,93%	14,92%	N.A

* Cifras en miles de millones de pesos.

** No se incluyen otras provisiones. El cálculo del cubrimiento tampoco contempla las otras provisiones.