

Evolución del mercado de vivienda en un contexto económico desafiante

- El país atraviesa por una difícil y retadora coyuntura económica. La reactivación del aparato productivo después del choque de los precios del petróleo ha sido más lenta de lo que el grueso del mercado venía anticipando desde 2016. El curso de los indicadores líderes, sumado a los datos de crecimiento económico del primer trimestre y al actual balance de riesgos, ha llevado a que el mercado haya comenzado a recomponer sus estimativos hacia rangos de crecimiento más cercanos al 1,8%-2,0% que al 2,3%-2,5% que descontaba varios meses atrás.
- Las mayores restricciones económicas que enfrentan los hogares le han restado dinamismo al consumo privado, con efectos transversales en la demanda de vivienda. Las perspectivas desfavorables acerca del desempeño económico futuro del país se han visto reflejadas en bajos índices de disposición a comprar vivienda, una percepción que se relaciona de manera directa con la dinámica del ciclo económico.
- En línea con el menor dinamismo de la actividad productiva, los principales indicadores del sector de vivienda han exhibido una notoria moderación. En efecto, durante los primeros cinco meses del año, las ventas de vivienda nueva y los desembolsos para adquirir vivienda han presentado desaceleraciones importantes, particularmente en el segmento No VIS. Así mismo, la cartera hipotecaria y de leasing habitacional ha reducido sus ritmos de expansión y registrado leves deterioros en sus niveles de morosidad.
- Los recientes anuncios del Gobierno de extender el beneficio del subsidio a la tasa de interés para las viviendas No VIS hasta el 2019, así como de aumentar el valor de las viviendas objeto del beneficio hasta 435 SML (\$321 millones), buscan revertir la tendencia decreciente que han exhibido los principales indicadores del sector de vivienda en lo corrido del año. La rápida reglamentación e implementación de las medidas anunciadas luce imperativa para que la economía comience a capitalizar, cuanto antes, los réditos de estas propuestas.

27 de junio de 2017

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

Edición 1095

Evolución del mercado de vivienda en un contexto económico desafiante

En la actualidad, el país enfrenta una difícil y retardadora coyuntura económica. En particular, la reactivación del aparato productivo después del choque de los precios del petróleo ha sido más lenta de lo que el grueso del mercado venía anticipando desde 2016. En esa línea, y como Asobancaria bien lo ha señalado, el curso de los indicadores líderes, sumado a los datos de crecimiento económico del primer trimestre y al actual balance de riesgos, ha llevado a que el mercado haya comenzado a recomponer sus estimativos hacia rangos de crecimiento más cercanos al 1,8%-2,0% que al 2,3%-2,5% que descontaba varios meses atrás. De materializarse estas proyecciones, la economía colombiana completará en 2017 el cuarto año consecutivo de desaceleración económica¹.

En términos generales, la drástica caída en el precio internacional del petróleo a niveles por debajo de USD 50 por barril generó no solo una moderación en la actividad productiva, sino fuertes y marcados desbalances externos y fiscales. Luego de que las rentas provenientes del sector petrolero llegaran a representar el 20% del total de ingresos del Gobierno (cerca de \$23 billones), hoy son prácticamente inexistentes (\$ 0,8 billones). Precisamente, esta caída en los ingresos fue uno de los principales motivos por los que en diciembre de 2016 el Gobierno aprobó una reforma tributaria, que además de perseguir ambiciosos objetivos en materia de simplificación del estatuto tributario, también perseguía incrementos en los niveles de competitividad y una mayor generación de empleo. Pero, principalmente, quería y mandar un mensaje positivo a los mercados y agencias calificadoras² de manera que se mantuviera el grado de inversión.

Esta reforma, sin embargo, incorporó unos efectos adversos en el corto plazo que contribuyeron a profundizar el periodo de ajuste por el que atraviesa la economía. En efecto, el incremento en la tarifa del IVA, uno de los grandes pilares de la Reforma, vino a conjugarse con unas tasas de interés reales que hasta ahora comenzaban a hacer su tránsito hacia un terreno expansivo, así como con unos menores niveles de confianza y un débil desempeño económico, factores que terminaron restándole tracción a la demanda interna. Estos menores niveles de confianza, transversales a muchos sectores y actividades productivas, se han hecho desde luego también evidentes en sectores tan sensibles como el de vivienda, cuya demanda se ha visto resentida.

Esta Semana Económica analiza, a la luz de este escenario, los efectos de la actual coyuntura económica sobre el desempeño del sector de vivienda. Se describe, en particular, la incidencia del débil desempeño del consumo privado, la dinámica de la

¹ Ver Semana Económica 1093 "Perspectivas de la economía colombiana: un largo aterrizaje", para un análisis más detallado en materia de perspectivas.

² Exposición de motivos del proyecto de ley "por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones". Consultado en el enlace: <http://www.reformatributaria2016.info/docs/pdf/2.pdf>

Editor

Germán Montoya
Director Económico

Participaron en esta edición:

Constanza Eraso Concha
Maira Rocío Pérez Pérez

INSCRIBIRME A ESTE EVENTO



► Todos vinculados por un objetivo ◀

17º Congreso Panamericano
de Riesgo de Lavado de Activos
y Financiación del Terrorismo

13 y 14 de julio de 2017 Hotel Hilton - Cartagena

Una
oportunidad
para empezar
a figurar entre
los mejores



Call for Papers
Contribuyendo al desarrollo
del sistema financiero

Para más información,
leer términos y condiciones.

INSCRIBIRME A ESTE EVENTO

Edición 1095

inflación y las medidas contenidas en la última reforma tributaria sobre diversos indicadores relacionados con la construcción. Finalmente, se abordan algunas consideraciones asociadas a las medidas de carácter contracíclico que se han anunciado para estimular el sector en el corto plazo y mediano plazo.

Entorno macroeconómico: un consumo aún resentido

La economía colombiana se encuentra atravesando por un período de fuertes ajustes y las perspectivas de crecimiento del grueso del mercado para este y los próximos años distan de los ritmos de expansión potenciales o de largo plazo. Adicionalmente, el desempeño de los principales indicadores líderes en lo corrido del año, así como las cifras más recientes en materia de crecimiento, sugieren que el proceso de recuperación podría tardar más tiempo de lo inicialmente previsto. En efecto, el índice de confianza de los consumidores se mantiene en terreno negativo y en niveles históricamente bajos, mientras la producción industrial aún luce débil y las ventas minoristas exhiben un desempeño modesto.

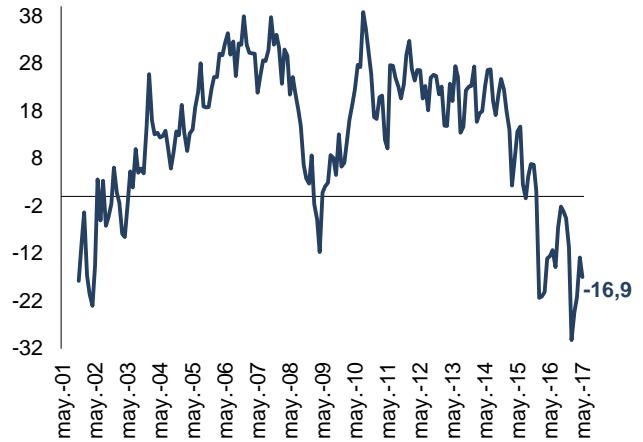
Por otra parte, una menor ejecución a la esperada en las vías de infraestructura de cuarta generación (4G), uno de los proyectos más ambiciosos del país en décadas, ha contribuido a reducir las perspectivas de crecimiento en el corto plazo. Además, la menor actividad minero-energética y los distintos “paros” durante el segundo trimestre del año (Buenaventura, magisterios, maestros, etc.) terminarán pasando su “factura”.

El consumo de los hogares, el componente de la demanda de más débil desempeño, se ha visto considerablemente afectado por la confluencia de distintos fenómenos: (i) los bajos niveles de confianza de los consumidores, (ii) la depreciación del tipo de cambio (y su incidencia en los productos importados), (iii) el aumento de la tarifa del IVA de 16% a 19% y (iv) los efectos de la política monetaria restrictiva a lo largo de 2016.

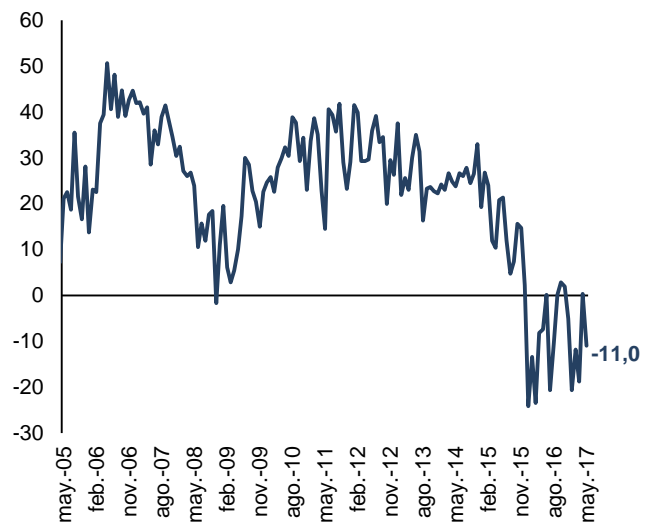
Estos factores, que han contribuido a la lenta recuperación del consumo, han terminado influyendo en la dinámica de vivienda. Este escenario ha llevado a que hoy los hogares enfrenten mayores restricciones económicas en medio de niveles de confianza que alientan perspectivas menos optimistas. El Índice de Confianza del Consumidor (ICC), así como el balance sobre la Disposición de comprar vivienda, han caído a mínimos históricos (Gráfico 1).

Gráfico 1. Encuesta de Opinión del Consumidor

a. Índice de Confianza al Consumidor (ICC)



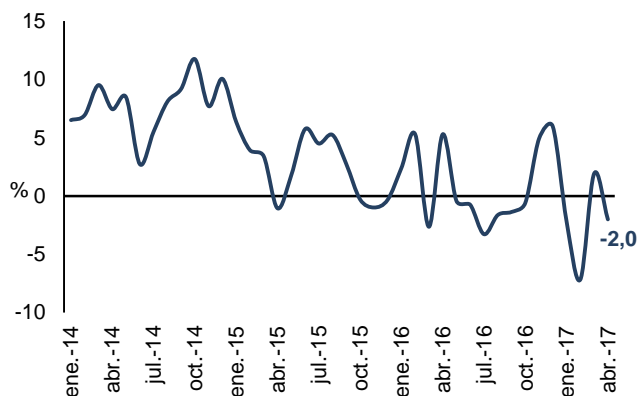
b. Índice de disposición a comprar vivienda



Fuente: Fedesarrollo.

Por otra parte, el valor real de las ventas minoristas del DANE, otro de los indicadores líderes que permite anticipar la senda del consumo privado, continúa mostrando aún un débil desempeño (Gráfico 2). El desempeño de las ventas de bienes durables y semidurables aún luce modesto y permite anticipar una recuperación menos dinámica frente a la esperada meses atrás.

Gráfico 2. Crecimiento real de las ventas minoristas



Fuente: DANE, cálculos Asobancaria.

Alcances de la Reforma Tributaria en el mercado de vivienda

La reforma tributaria aprobada a finales de 2016, que tuvo sin duda alcances importantes sobre las decisiones de consumo de las personas naturales, incorporó algunos elementos que podrían tener una incidencia directa sobre el desempeño del sector vivienda. En primer lugar, en cuanto a los impuestos directos, la reforma tributaria buscó simplificar la liquidación privada del impuesto de renta y complementarios eliminando los sistemas contributivos IMAN (Impuesto Mínimo Alternativo Nacional) e IMAS (Impuesto Mínimo Alternativo Simple), dejando el “sistema ordinario” de depuración de la base gravable del impuesto.

Adicionalmente, para el cálculo del impuesto de renta se introdujo el concepto de rentas cedulares, con las que se busca que los declarantes contribuyan según el origen de sus ingresos. Esta clasificación por cédulas considera ahora cinco tipos de rentas independientes con base en la actividad con la cual la persona obtiene sus ingresos: trabajo, pensiones, capital, no laborales o por dividendos y participaciones.

En segunda instancia, fueron incluidos nuevos condicionamientos a las rentas exentas. En particular, para las rentas de trabajo³ se estableció un tope global a

las deducciones y rentas exentas del 40% del total de los ingresos de esta cédula obtenidos en el periodo gravable, restando los ingresos no constitutivos de renta y sin que en todo caso se exceda el límite de 5.040 UVT anuales (\$160,5 millones en 2017).

Los nuevos condicionamientos a las rentas exentas disminuyen la efectividad de los beneficios tributarios de las cuentas AFC y la deducción de intereses y corrección monetaria vigentes para los créditos hipotecarios y contratos de leasing habitacional. Dado que no son los únicos beneficios que los trabajadores pueden deducir de su impuesto de renta, el tope mencionado anteriormente limita su utilización.

Por último, por primera vez en la historia del país, las ventas de vivienda estarán gravadas con IVA. En efecto, de acuerdo con las nuevas disposiciones, la primera venta de unidades de vivienda nueva cuyo valor supere los 26.800 UVT (\$853,8 millones en 2017) estará gravada con una tarifa del 5% a partir del 31 de diciembre de 2017. Si bien este nuevo tributo empezaría a causarse el próximo año, esta medida desincentiva la generación de oferta en el segmento No VIS, un segmento que viene registrando caídas en el número de unidades vendidas desde agosto de 2016⁴.

Estas medidas, sumadas a la mayor carga tributaria derivada de la reforma, le restarán impulso a la demanda privada al limitar por esta vía el efecto de las deducciones relacionadas con vivienda, un hecho que podría terminar acotando el crecimiento de este sector.

Inflación y capacidad de compra

A lo largo del año anterior, la economía colombiana registró una serie de choques, algunos de ellos de carácter transitorio, que derivaron en presiones alcistas en materia de precios, lo que llevó a que la inflación se ubicara de forma persistente por encima del límite superior del rango meta del Banco de la República. En particular, en julio de 2016, la inflación registró el valor más alto desde inicios de siglo (8,96%), un resultado atribuido a i) el impacto del fenómeno de “El Niño” sobre la inflación de alimentos, ii) la depreciación del tipo de cambio y su incidencia sobre la inflación de transables, iii) los efectos del paro camionero y iv) la indexación de precios.

³ Artículo 103, Estatuto Tributario: Se consideran rentas exclusivas de trabajo, las obtenidas por personas naturales por concepto de salarios, comisiones, prestaciones sociales, viáticos, gastos de representación, honorarios, emolumentos eclesiásticos, compensaciones recibidas por el trabajo asociado cooperativo y en general, las compensaciones por servicios personales.

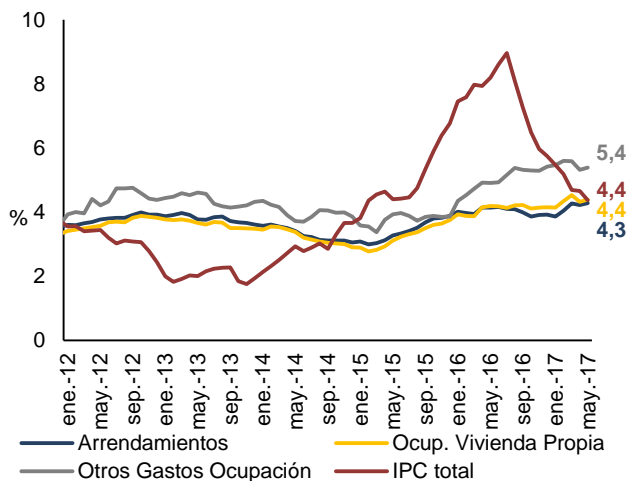
⁴ Información de Galería Inmobiliaria.

Edición 1095

A partir de entonces, la inflación ha mantenido una ininterumpida tendencia decreciente, ubicándose en mayo de este año en 4,37%, 0,37 puntos porcentuales por encima del límite superior del rango objetivo del Banco de la República. Dada la celeridad con la que han venido descendiendo los precios en lo corrido del año, el mercado ha empezado a descontar la convergencia al rango meta de cara al primer semestre de 2018.

El IPC de vivienda, por su parte, que exhibió crecimientos moderados durante el período 2015-2016, ha comenzado a exhibir algunas presiones alcistas (Gráfico 3). En efecto, en lo corrido de 2017, el rubro “otros gastos de ocupación”, que incluye gastos de administración y servicio doméstico, ha crecido por encima de la inflación, mientras que el IPC de arrendamientos y de ocupación de la vivienda propia crecen a ritmos de 4,4%⁵. Es importante mencionar que durante los meses de marzo a mayo de 2017 la variación ponderada de los gastos de vivienda fue la que más aportó al IPC total, superando incluso la contribución de alimentos.

Gráfico 3. Variación anual del IPC total y de vivienda



Fuente: DANE.

Como consecuencia del ciclo económico y del aumento en la inflación, los hogares tienen hoy una menor capacidad de compra, lo que ha incrementado su apalancamiento y con ello sus créditos de consumo⁶. Sin embargo, de acuerdo con el último informe de Estabilidad

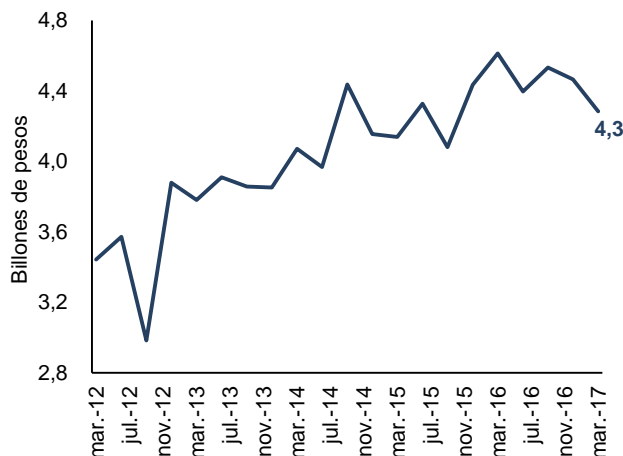
Financiera del Banco de la República, el mayor consumo financiado no ha alterado la carga financiera de los hogares, pues estos han optado por alargar el plazo de sus obligaciones financieras. No obstante, es importante resaltar que si bien esta opción alivia las cuotas mensuales, también alarga el tiempo de endeudamiento, lo que reduce la capacidad crediticia para acceder a financiación de largo plazo, como los créditos hipotecarios. Esta dinámica explica, en buena medida, el hecho de que el número de desembolsos de créditos hipotecarios haya descendido en los primeros meses del año.

Financiación y construcción de viviendas

En línea con la desaceleración económica y la debilidad del consumo privado, el sector de la construcción y financiación de vivienda ha exhibido una moderación en sus ritmos de crecimiento. De hecho, en el primer trimestre del año, el PIB del sector de la construcción se contrajo 1,4% en términos reales, lo que evidencia la fuerte moderación frente a los ritmos de crecimiento de un año atrás (5,5%). Dicha contracción se explica por una caída del 7,1% real en el PIB de edificaciones (Gráfico 4), un resultado en buena parte atribuible a la reducción en las iniciaciones de vivienda desde finales de 2016.

Gráfico 4. Valor agregado del subsector de edificaciones

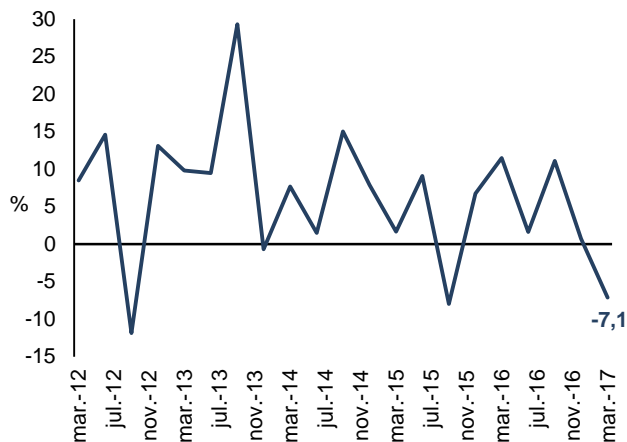
a. Valor agregado



⁵ En el IPC total los gastos de arrendamiento y de ocupación tienen una ponderación del 20,33%.

⁶ Banco de la República, Reporte de Estabilidad Financiera - marzo 2017

b. Variación anual



Fuente: DANE, serie desestacionalizada a precios constantes.

Al mal desempeño del sector de la construcción en términos de generación de valor agregado se le suma la moderación en las ventas de vivienda nueva y en los desembolsos hipotecarios, particularmente en el segmento No VIS (mayor a 135 SML). En efecto, las ventas de vivienda nueva se han desacelerado de manera continua desde febrero de 2017, con mayor fuerza en el segmento No VIS (Gráfico 5). Los desembolsos, en este escenario, también se han venido desacelerando desde febrero, incluso a una velocidad mayor que la que exhiben las ventas de vivienda nueva.

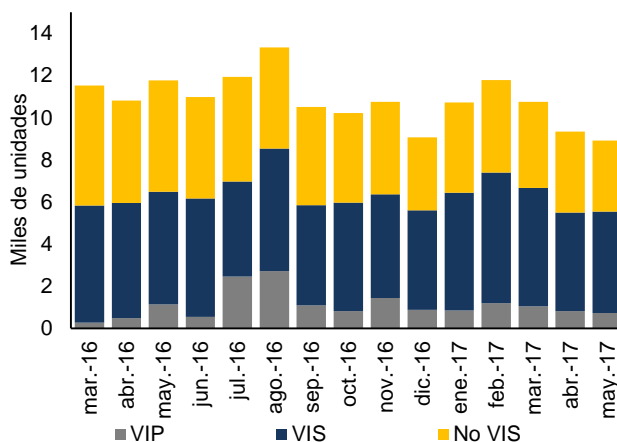
La cartera hipotecaria, por su parte, ha registrado una tendencia decreciente en lo corrido del año⁷ (Gráfico 6), todo ello en medio de unos indicadores de morosidad que han exhibido un leve deterioro. En efecto, el indicador de calidad tradicional de esta modalidad de crédito pasó de 2,3% en diciembre de 2016 a 2,5% en abril de 2017. No obstante, aun pese a este incremento, el indicador de calidad del segmento de vivienda sigue siendo el más bajo⁸ con respecto al resto de componentes de la cartera.

Es importante señalar que, en medio del actual escenario de riesgos, persiste la dificultad en la recuperación de la cartera por la vía judicial en la medida en que no se registran reducciones en los tiempos procesales. Durante

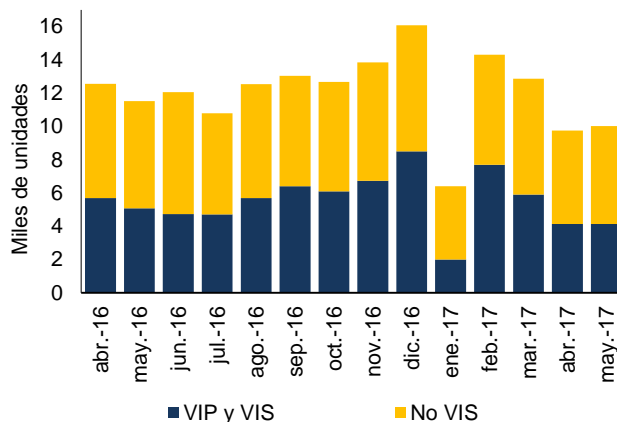
el primer trimestre de 2017, los procesos ejecutivos hipotecarios que llegaron a “remate” tardaron en promedio 5,8 años⁹, lo que lleva a buscar soluciones por vías extraprocesales. De hecho, el 98% de los procesos terminan por normalización a través de acuerdos de pago (parciales o totales) con los deudores.

Gráfico 5. Ventas de vivienda nueva y desembolsos totales

a. Ventas de vivienda nueva



b. Desembolsos totales



Fuente: Ventas, Galería Inmobiliaria (8 ciudades). Desembolsos, Asobancaria con información de entidades agremiadas.

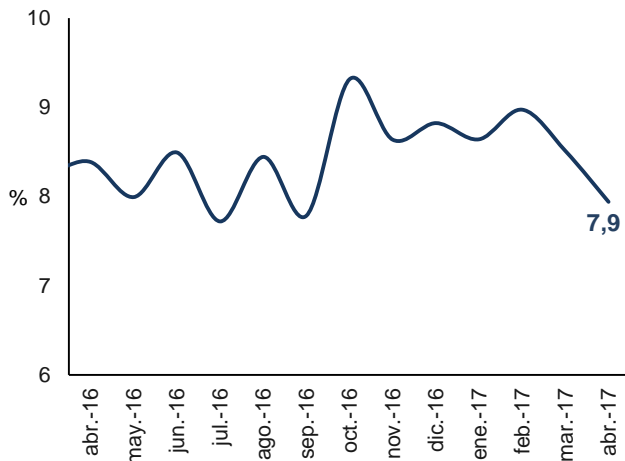
⁷ De enero a abril de 2017, el promedio de crecimiento real de la cartera comercial disminuyó 268 pb frente al promedio del 2016. La cartera de vivienda lo hizo en 70 pb, mientras que las carteras de consumo y microcrédito tuvieron un promedio de crecimientos 423 pb y 69 pb superiores al de 2016, respectivamente.

⁸ En abril de 2017, el indicador de cartera tradicional para la cartera comercial fue 3,3%; consumo 5,4% y microcrédito 7,6%.

⁹ Asobancaria, con información de 6 bancos.

Edición 1095

Gráfico 6. Crecimiento real cartera vivienda



Fuente: Superintendencia Financiera. Cifras del sector bancario, Incluye el saldo de leasing habitacional.

Adicionalmente, con la entrada en vigencia del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) la ejecución de medidas cautelares dentro de los procesos ejecutivos hipotecarios y de restitución de inmuebles en el marco de contratos de leasing habitacional¹⁰ pasó, por instrucción del Consejo Superior de la Judicatura, de ser practicada por inspectores de policía a ser responsabilidad de las alcaldías distritales y municipales. Esta medida ha terminado ocasionando retrasos adicionales en la práctica de las comisiones encomendadas a los alcaldes, ya que algunos entes argumentan no estar preparados (con personal, logística, etc.) para llevar a cabo dicha labor. Esto, desde luego, se constituye en un elemento importante dentro de los procesos de gestión de riesgos.

Un impulso adicional

En el marco de la pasada Convención Bancaria el Gobierno anunció la extensión del subsidio a la tasa de interés en el rango No VIS hasta el año 2019. Se amplió, además, el valor de las viviendas objeto de este beneficio de 335 SML (\$247 millones) a 435 SML (\$321 millones). Este incentivo en tasa, de 2,5 pp sobre la tasa de interés pactada con el establecimiento de crédito, tiene vigencia

¹⁰ Diligencias de embargo, secuestro o entrega de bienes.

¹¹ La rotación de inventario es calculada como el número de meses que se requerirían para vender la oferta total disponible en el mercado, conforme al promedio de ventas de los últimos tres meses. En mayo de 2017 se requerían, en promedio, 14 meses para vender la oferta total disponible, frente a los 10 meses requeridos un año atrás, según información de la Galería Inmobiliaria.

durante los siete primeros años de la obligación y se otorga con la única condición de no haber sido beneficiario de este subsidio en el pasado, disposición que se mantendría para el rango ampliado.

Estas medidas surgen, en gran medida, con el objetivo de contrarrestar la fuerte caída del 25% en el número de ventas de vivienda nueva No VIS durante los primeros cinco meses del año, contracción que resulta incluso más profunda en el rango particular de \$250 a \$300 millones de pesos (50%), y que se exagera con los actuales incrementos en los tiempos de rotación en casi todas las ciudades. En efecto, en mayo de este año se requerían en promedio 4 meses adicionales para vender la oferta disponible frente a lo que se requería un año atrás¹¹, con un crecimiento marcado en los tiempos estimados de comercialización.

Por otra parte, en el rango que va desde el tope VIS hasta los \$250 millones, el tiempo de rotación promedio alcanza los 16 meses, siendo Bucaramanga la ciudad con mayores tiempos (52 meses). En el segmento entre \$250 y \$300 millones, que cubre buena parte del nuevo rango sujeto a los beneficios del Gobierno, se requerían en mayo cerca de 23 meses para vender la oferta disponible, siendo Bucaramanga (56 meses), Pereira (41 meses) y Santa Marta (31 meses) las ciudades con mayor deterioro en la rotación.

Esta medida, que busca mitigar la tendencia decreciente en el segmento de viviendas por encima del tope de interés social, se refuerza, además, con los recientes anuncios de algunos establecimientos de crédito de reducir las tasas de interés para financiación de vivienda, un hecho que sin duda contribuirá a dinamizar en buena medida la originación de créditos.

Conclusiones y consideraciones finales

El complejo entorno macroeconómico del país, así como las circunstancias que han tenido que afrontar los hogares desde 2016, han generado un deterioro importante del consumo privado. Esta dinámica ha afectado el mercado de construcción y financiación de vivienda, con efectos particularmente adversos en las ventas de vivienda del segmento No VIS.

Edición 1095

Asimismo, el crecimiento de la cartera hipotecaria y de leasing habitacional se moderó frente a la dinámica de 2015-2016, todo ello enmarcado por un ligero deterioro en el indicador de calidad tradicional. En este frente, el poco avance en la reducción de los tiempos de recuperación de la cartera por la vía judicial hace deseable buscar mecanismos que propendan por su agilización.

Asobancaria, en medio de este escenario retador, celebra los anuncios del Gobierno para impulsar el segmento No VIS y la reducción de tasas de interés por parte de algunos bancos, lo que permitirá dinamizar el mercado de vivienda durante el segundo semestre de 2017 e inicios de 2018. En cualquier caso, la moderación del sector, luego de alcanzar máximos históricos en 2016, seguramente le restará impulso al desempeño del PIB total en 2017. Resulta entonces imperativo, en este escenario, darle la celeridad adecuada a la reglamentación e implementación de las medidas anunciadas para que la economía comience a capitalizar, cuanto antes, los réditos de estas propuestas.

Edición 1095

Colombia Principales Indicadores Macroeconómicos*

	2014		2015			2016					2017		
	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total*	T1	Total Proy.
PIB Nominal (COP Billones)	757,0	192,5	197,1	202,4	207,1	799,3	209,3	214,0	216,2	223,1	862,7	224,5	916,2
PIB Nominal (USD Billones)	316,4	74,7	76,2	64,8	65,8	253,8	66,9	71,5	73,9	74,1	286,6	76,3	290,7
PIB Real (COP Billones)	515,5	131,1	132,0	133,6	134,5	531,3	134,6	135,2	135,3	136,6	541,6	136,2	551,3
Crecimiento Real													
PIB Real (% Var. interanual)	4,6	2,8	3,0	3,2	3,3	3,1	2,6	2,4	1,2	1,6	2,0	1,1	1,8
Precios													
Inflación (IPC, % Var. interanual)	3,7	4,6	4,4	5,4	6,8	6,8	8,0	8,6	7,3	5,7	5,7	4,7	4,6
Inflación básica (% Var. interanual)	2,8	3,9	4,5	5,3	5,9	5,9	6,6	6,8	6,7	6,0	6,0	5,6	...
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	2392	2576	2585	3122	3149	3149	3129	2995	2924	3010	3010	2941	3152
Tipo de cambio (Var. % interanual)	24,2	31,1	37,4	53,9	31,6	31,6	21,5	15,8	-6,3	-4,4	-4,4	-6,0	4,7
Sector Externo (% del PIB)													
Cuenta corriente	-6,1	-7,1	-5,5	-8,0	-6,1	-7,4	-5,1	-3,8	-4,8	-3,4	-4,4	...	-3,6
Cuenta corriente (USD Billones)	-19,5	-6,8	-5,3	-7,6	-6,1	-18,9	-3,6	-2,8	-3,6	-2,6	-12,5	...	-13,9
Balanza comercial	-3,6	-6,3	-4,6	-8,3	-7,5	-7,3	-5,4	-3,9	-4,7	-4,2	-4,6	...	-3,1
Exportaciones F.O.B.	20,2	15,9	15,8	17,3	15,8	17,9	12,9	14,0	14,0	14,9	14,2	...	10,2
Importaciones F.O.B.	23,9	22,1	20,4	25,6	23,3	25,1	18,3	17,9	18,7	19,1	18,8	...	13,3
Renta de los factores	-3,9	-2,4	-2,5	-2,0	-0,8	-2,2	-1,6	-1,8	-1,9	-1,4	-1,7	...	-1,8
Transferencias corrientes	1,4	1,5	1,5	2,3	2,2	2,1	1,9	1,9	1,8	2,2	2,0	...	1,6
Inversión extranjera directa	5,1	4,4	5,3	3,4	3,3	4,6	6,7	5,0	2,9	4,1	4,7	...	4,4
Sector Público (acumulado, % del PIB)													
Bal. primario del Gobierno Central	-0,2	0,0	0,8	1,0	-0,5	-0,5	0,2	...	...	...	...	...	...
Bal. del Gobierno Central	-2,4	-0,4	-0,2	-1,0	-3,0	-3,0	-0,9	-1,1	-2,7	...	-3,9	...	-3,3
Bal. estructural del Gobierno Central	-2,3	...	...	...	...	-2,2	...	...	...	...	-2,1	...	-2,0
Bal. primario del SPNF	0,7	0,6	1,8	1,8	-0,6	-0,6	1,0	2,1	1,8	...	0,9	...	0,5
Bal. del SPNF	-1,4	0,2	0,7	-0,4	-3,4	-3,4	0,2	0,5	-0,6	...	-2,6	...	-2,3
Indicadores de Deuda (% del PIB)													
Deuda externa bruta	26,8	36,5	37,1	37,5	37,9	37,9	40,4	41,2	41,1	42,5	42,5	...	...
Pública	15,8	21,8	22,2	22,4	22,7	22,7	24,2	24,8	24,8	25,2	25,2	...	...
Privada	11,0	14,7	14,9	15,1	15,2	15,2	16,2	16,3	16,3	17,2	17,2	...	...
Deuda bruta del Gobierno Central	40,5	39,8	40,5	45,3	45,1	45,1	43,6	44,4	45,1	...	...	...	...

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.

Edición 1095

Colombia Estados Financieros*

	abr-17 (a)	mar-17	abr-16 (b)	Variación real anual entre (a) y (b)
Activo	561.745	558.795	520.483	3,1%
Disponible	37.441	37.441	35.629	0,4%
Inversiones y operaciones con derivados	100.553	100.553	102.738	-6,5%
Cartera de crédito	401.736	398.438	360.743	6,4%
Consumo	108.718	108.097	96.336	7,8%
Comercial	230.724	228.561	208.743	5,6%
Vivienda	51.104	50.636	45.234	7,9%
Microcrédito	11.190	11.145	10.431	2,5%
Provisiones	20.220	19.782	16.382	17,9%
Consumo	7.507	7.323	5.962	20,3%
Comercial	10.277	10.070	8.339	17,7%
Vivienda	1.608	1.584	1.353	13,6%
Microcrédito	815	792	716	8,8%
Pasivo	490.077	487.468	451.967	3,6%
Instrumentos financieros a costo amortizado	425.496	423.342	388.044	4,8%
Cuentas de ahorro	157.234	154.348	157.741	-4,8%
CDT	145.800	144.525	112.398	23,9%
Cuentas Corrientes	47.200	48.970	47.068	-4,2%
Otros pasivos	2.718	2.718	2.709	-4,1%
Patrimonio	71.668	71.327	68.516	-0,1%
Ganancia / Pérdida del ejercicio (Acumulada)	2.891	2.316	3.399	-18,7%
Ingresos financieros de cartera	14.935	11.070	12.748	11,9%
Gastos por intereses	6.543	5.079	4.957	26,1%
Margen neto de Intereses	8.867	6.544	7.778	8,9%
Indicadores				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	4,08	3,87	3,18	0,90
Consumo	5,66	5,36	4,84	0,82
Comercial	3,50	3,31	2,46	1,04
Vivienda	2,51	2,44	2,08	0,43
Microcrédito	7,92	7,61	6,97	0,94
Cubrimiento**	123,3	128,2	142,8	19,47
Consumo	122,0	126,4	127,8	-5,85
Comercial	127,3	133,2	162,3	-34,93
Vivienda	125,5	128,4	144,0	-18,52
Microcrédito	92,0	93,3	98,4	-6,39
ROA	1,55%	1,67%	1,97%	-0,4
ROE	12,60%	13,63%	15,63%	-3,0
Solvencia	16,13%	15,83%	15,51%	0,6

* Cifras en miles de millones de pesos.

** El cálculo del cubrimiento tampoco contempla las otras provisiones.