



Panorama de la vivienda en Colombia: ¿qué nos dicen los indicadores?

• El sector de vivienda ha alcanzado logros importantes en los últimos años en términos de crecimiento, mayor acceso a grupos poblacionales de bajos recursos y efectos contra cíclicos considerables sobre la economía nacional. Aun así, existen retos importantes para proporcionar mayores oportunidades de adquisición de vivienda con miras a reducir en mayor medida el déficit habitacional y mejorar las condiciones bajo las cuales los hogares pueden acceder a una vivienda propia.

• Los indicadores de construcción, ventas y financiación de vivienda muestran una menor dinámica en comparación a 2014, un año en el que confluyeron los efectos de varios programas gubernamentales para la adquisición de vivienda en el sector. Incorporando los factores externos al mercado asociados a los programas de estímulo hacia el sector, la reversión de los principales indicadores de actividad debe entenderse como una corrección hacia tendencias de largo plazo en lugar de un deterioro significativo en el desempeño del sector de vivienda del país.

• Dado que la demanda por vivienda no puede ser ajena a los efectos del ciclo económico, el Gobierno Nacional ha lanzado recientemente el Plan de impulso a la Productividad y el Empleo 2.0 (PIPE 2.0), que permitirá dinamizar la actividad económica y en cuyo marco está prevista la implementación de un nuevo programa de subsidios a la tasa de interés de los créditos para la adquisición de viviendas No VIS de hasta \$200 millones y 30.000 cupos adicionales para el programa Mi Casa Ya. Estas medidas, que han mostrado ser exitosas en el pasado, impactarán positivamente el comportamiento del sector en términos de ventas y financiamiento.

• Los precios de la vivienda nueva muestran desaceleraciones en su ritmo de crecimiento aunque siguen registrando máximos históricos. Lo anterior se ha visto reflejado en disminuciones moderadas de la capacidad de compra estimada desde mediados de 2010. Aun así, el comportamiento decreciente que han mostrado las tasas de colocación de crédito hipotecario desde comienzos de 2009 y los subsidios de cobertura a la tasa de interés han compensado esta reducción.

• El sector todavía tiene grandes oportunidades para dinamizar la construcción y ampliar la financiación hipotecaria en el futuro. Estas oportunidades pueden aprovecharse teniendo presente que se requieren apoyos para las poblaciones de bajos recursos, estímulos al ahorro, medidas que busquen moderar el crecimiento de los precios y sistemas que permitan a los hogares informales acceder al crédito hipotecario.

1 de Junio de 2015

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 o visítenos en <http://www.asobancaria.com>

Visite nuestros portales:
www.asobancaria.com
www.cuadresubolsillo.com
www.abcmicasa.com



Panorama de la vivienda en Colombia: ¿qué nos dicen los indicadores?

El sector de construcción y financiación de vivienda ha desempeñado un papel fundamental en el panorama económico de los últimos años dado que su comportamiento ha repercutido favorablemente no sólo en el dinamismo del crecimiento económico, sino en el logro de objetivos de política pública para reducir el déficit habitacional y en la estabilización de los efectos de los ciclos económicos en el país. En efecto, en el período 2009-2014, el valor agregado del sector de construcción creció a una tasa promedio de 7,1% real anual y el de las edificaciones lo hizo al 5,7%. En este mismo período la población ocupada por el sector creció a tasas anuales de 6,8% en promedio, siendo la segunda rama de actividad que más generó empleo en el último lustro.

Sin embargo, pese a estos avances significativos, el desempeño reciente de los indicadores del sector parece mostrar un cambio en la tendencia creciente que se venía registrando desde 2010. En realidad, el panorama actual del sector de vivienda en Colombia está marcado por un período de correcciones de mercado que ocurren después de fuertes aceleraciones que tuvieron lugar entre el segundo semestre de 2013 y el primero de 2014. Es pertinente recordar que durante 2013 y 2014 se otorgaron cerca de 96 mil créditos con cobertura a la tasa de interés por un monto total de \$5,1 billones. Como consecuencia de estos programas, el sector experimentó un auge importante en términos de ventas de vivienda y desembolsos, que se vio reflejado en máximos históricos para estos indicadores.

En este contexto, es de gran importancia resaltar que la evolución reciente del sector está afectada por un efecto base que luce alto y en el que el estado actual se compara con uno excepcional a causa de factores externos al mercado.

En esta Semana Económica se presenta un diagnóstico de la coyuntura del sector de vivienda en el país, destacando el desempeño de las ventas y la financiación en lo corrido del 2015. Adicionalmente, se analiza la dinámica de los precios y las tasas de interés, así como sus repercusiones sobre la capacidad de adquirir viviendas por parte de los hogares colombianos. Se concluye que, pese a que las perspectivas de corto plazo del sector siguen siendo positivas, aún existen grandes retos en lo que respecta a la profundización del crédito hipotecario para lograr más y mejores soluciones de vivienda en el país.

Un impulso desde la demanda

El estímulo de los programas gubernamentales de cobertura de tasas de interés del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) ha influenciado considerablemente el desempeño del sector de vivienda en los últimos años. En concreto, estos programas consisten en subsidios otorgados por el Gobierno Nacional para cubrir parte del pago de intereses del crédito, lo que conlleva una reducción en la cuota a cargo del deudor. Para el caso de viviendas de interés social (VIS) y prioritario (VIP), por ejemplo, la cobertura implica una disminución de 30% en promedio en la cuota del crédito. El alcance de estos programas en los dos últimos años fue significativo puesto que mientras en 2012 se otorgaron cerca de 22 mil

Editor

Germán Montoya
Director Económico

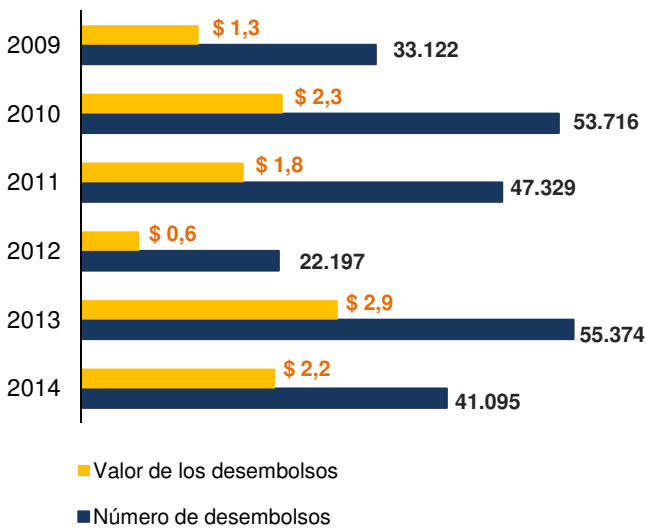
Participaron en esta edición:

María Constanza Eraso
Juan David Durán



créditos con cobertura de tasa por \$0,6 billones, estos montos se incrementaron a 55 mil créditos por \$2,9 billones en 2013 y 41 mil créditos por \$2,2 billones en 2014 (Gráfico 1).

Gráfico 1. Evolución del número y valor de las coberturas FRECH (unidades y billones de pesos corrientes)

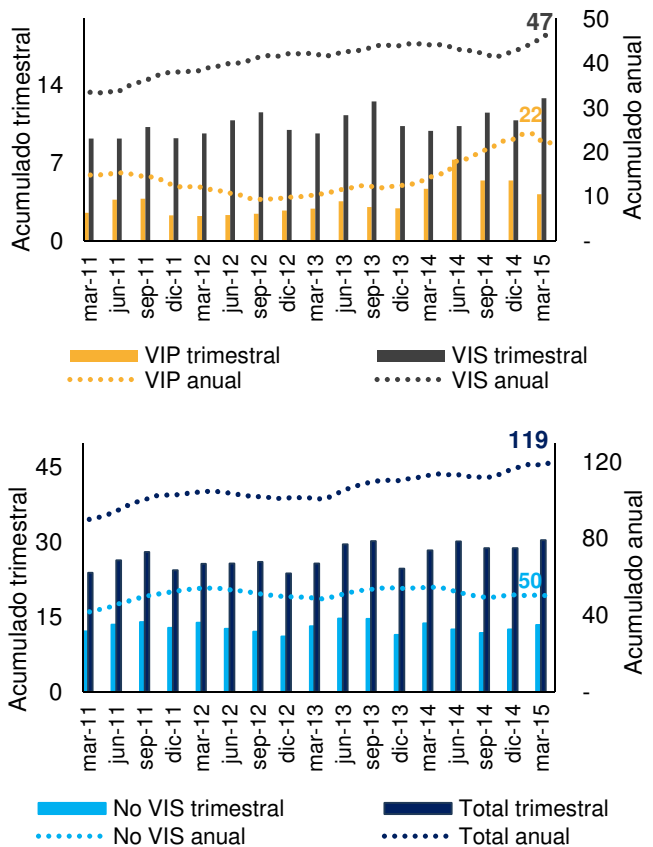


Fuente: CIFIN con base en información reportada por las entidades bancarias.

En particular, los subsidios de dos programas de Gobierno estuvieron vigentes en el mercado de forma simultánea entre mayo de 2013 y agosto de 2014. De una parte, funcionó el programa FRECH II dirigido a la adquisición de Viviendas de Interés Prioritario (VIP) cuyo valor no excede los 70 Salarios Mínimos Legales (SML) - \$45 millones en 2015- y Viviendas de Interés Social (VIS) con valor entre 70 y 135 SML (de \$45 a \$87 millones). Este subsidio, que inició a mediados de 2012 y continúa vigente en la actualidad, consiste en una cobertura de 5 puntos porcentuales (pp) de la tasa de interés para el segmento VIP y 4 pp para el rango VIS. De otra parte, los créditos otorgados para la compra de viviendas No VIS (con valor entre 135 y 335 SML -\$87 a \$216 millones de hoy-) fueron objeto de la cobertura FRECH III que fue implementada como parte de una medida contra cíclica en el marco del Programa de Impulso a la Productividad y el Empleo (PIPE), y otorgó una cobertura de 2,5 pp a la tasa de interés.

Adicionalmente, es necesario considerar la influencia del programa Casa Ahorro (Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores) en la construcción y ventas de proyectos residenciales en el segmento VIP, aunque sus efectos en términos de financiación comenzaron a ser efectivos en mayo de 2015. Dicho programa ofrece a hogares con ingresos mensuales de hasta 2 SML que adquieran viviendas VIP nuevas un subsidio directo de hasta 30 SML y un subsidio de 5 pp sobre la tasa de interés. De esta manera, el efecto conjunto de estos tres programas generó una dinámica inusual en el sector que se tradujo en cifras históricas para la mayoría de indicadores de seguimiento.

Gráfico 2. Acumulado anual y trimestral de ventas de vivienda (miles de unidades)*



Fuente: La Galería Inmobiliaria.
*Incluye las ventas de Bogotá y municipios aledaños, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Santa Marta, Bucaramanga y Villavicencio. Excluye áreas campestres.

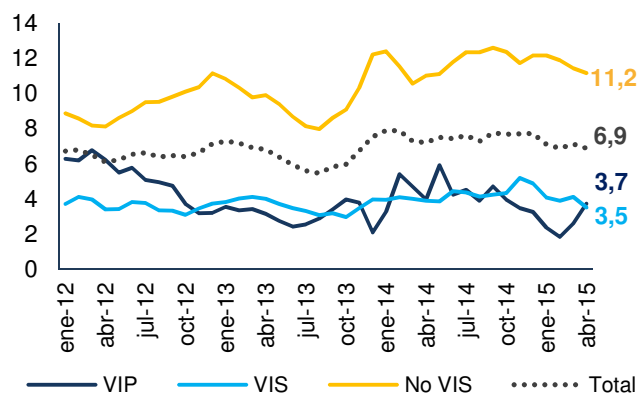


Ventas y Financiación¹

Las ventas mantienen una dinámica de crecimiento estable desde mediados de 2014 con un acumulado anual de 119 mil unidades en abril de 2015, el nivel más alto del que se tiene registro (Gráfico 2). Es importante destacar que el comportamiento de las ventas por segmentos de precio ha sido asimétrico desde principios del año anterior. Mientras el segmento No VIS comenzó a desacelerarse desde mayo de 2014 con la culminación del programa FRECH III, las ventas de viviendas VIP y VIS (segmentos en los que los subsidios siguieron vigentes) continuaron mostrando variaciones anuales positivas. Así, en abril de 2015 el acumulado anual de ventas VIS y VIP se incrementó 17% y 48%, respectivamente, mientras el segmento No VIS se contrajo 8%. En total, el acumulado anual de las ventas de vivienda se incrementó 5% en unidades y se mantuvo constante en términos monetarios.

En contraste, al analizar la tendencia de los acumulados trimestrales, se observa un panorama distinto en el que el segmento VIP se contrae cerca de un 10% anual tras moderarse el efecto del programa Casa Ahorro. Entre tanto, el segmento No VIS aún registra ventas superiores a las del cierre del último año y existe un repunte importante en el segmento VIS, cuyo acumulado del primer trimestre crece 30% con respecto al mismo período de 2014.

Gráfico 3. Índice de rotación de inventario de vivienda (stock de unidades ofertadas / promedio de ventas de los últimos 3 meses)



Fuente: La Galería Inmobiliaria, cálculos de Asobancaria.

La oferta, por su parte, se ha mantenido relativamente estable en el último año con un leve crecimiento anual de

2%. La mayor parte de la misma (73%) se encuentra en planos; tan solo un 3% corresponde a oferta terminada mientras el restante 24% está en construcción. Al estimar los meses en que se vendería dicha oferta (si se mantienen los niveles de ventas de los últimos tres meses), se encuentra que, a abril de 2015, este indicador de rotación registra un valor de 6,9 meses y exhibe una tendencia levemente decreciente desde el tercer trimestre del año anterior (Gráfico 3). Esta reducción en la rotación se observa tanto en el caso VIS como en el No VIS, aunque para este último segmento el indicador se ha ubicado en niveles cercanos a 11 meses en el transcurso del último año frente a los registros cercanos a 9 que se observaron en años anteriores.

La dinámica por el lado del financiamiento ha tenido un comportamiento similar. El acumulado anual del valor desembolsado continúa moderándose después de que se diera una reversión de su tendencia de crecimiento sostenido a mediados de 2014. De esta manera, en abril de 2015 se alcanzó un nivel de \$12,6 billones anuales desembolsados, lo cual representa una variación real anual de -4%, lo que se explica principalmente por el desempeño de los créditos para adquisición de vivienda No VIS. (Gráfico 4).

Cabe destacar que este comportamiento corresponde a la financiación completa en el mercado, es decir, incluye créditos para la adquisición de vivienda nueva y usada. De hecho, los préstamos para vivienda usada representan aproximadamente el 43% del total de desembolsos tanto en número como en valor.

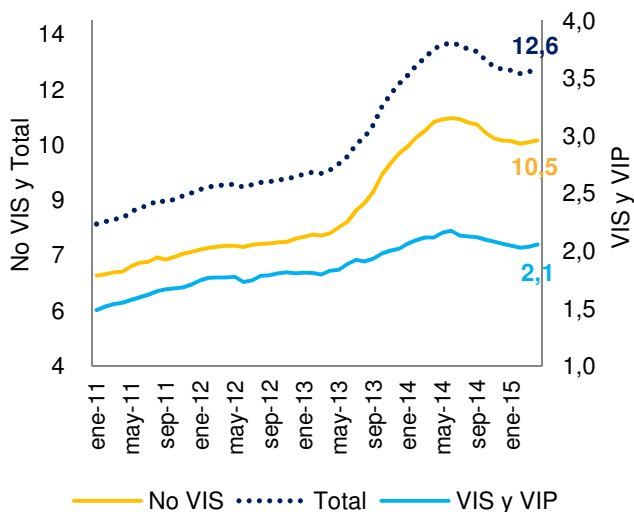
En conjunto, los indicadores de ventas y financiación de vivienda muestran una menor dinámica en comparación a 2014, año en el que confluyeron los efectos de varios programas gubernamentales. En particular, el programa Casa Ahorro conllevó resultados importantes en la oferta del segmento VIP mientras que los beneficios de la cobertura FRECH III provocaron aumentos importantes en los desembolsos de créditos hipotecarios en el segmento No VIS. Teniendo presente estos factores externos al mercado, la reversión de los principales indicadores de actividad debe entenderse como una corrección hacia tendencias de largo plazo en lugar de un deterioro significativo en el desempeño del sector de vivienda del país.

¹ Este análisis no incluye el programa de 100 Mil Viviendas Gratuitas que ha tenido efectos importantes en los indicadores de construcción



Por consiguiente, es de esperarse que en el transcurso de 2015 la dinámica del segmento No VIS continúe moderándose en ausencia de apoyos gubernamentales mientras el segmento VIS mantendría tendencias al alza en ventas y construcción por los apoyos que siguen otorgándose en el marco de las coberturas FRECH II.

Gráfico 4. Acumulado anual del valor de los desembolsos (billones de pesos constantes de abril de 2015)*



Fuente: Asobancaria.

*Corresponde a los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, BBVA, BSCS, Banco de Bogotá, Colpatría, Corpbanca y Davivienda. Incluye desembolsos de créditos directos, subrogaciones de constructor a individual y leasing habitacional.

Así mismo, el cuarto trimestre del año se perfila como otro período en el que el mercado VIS va a dinamizarse a causa de los beneficios del programa Mi Casa Ya que ofrece subsidios directos a la cuota inicial de hasta 20 SML y coberturas de 4 pp a la tasa de interés para la adquisición de viviendas que se escrituren a partir del 1 de septiembre.

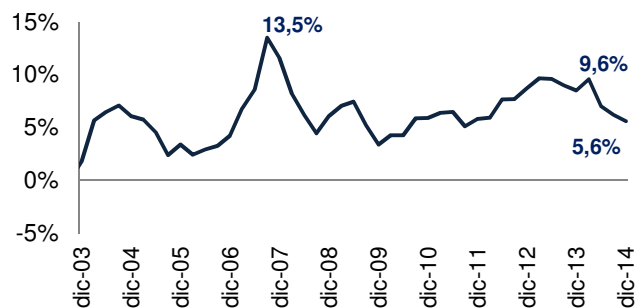
Sin embargo, dado que la demanda por vivienda no puede ser ajena a los efectos del ciclo económico, el Gobierno Nacional ha lanzado recientemente el Plan de impulso a la Productividad y el Empleo 2.0 (PIPE 2.0), que permitirá dinamizar la actividad económica y en cuyo marco está prevista la implementación de un nuevo programa de subsidios a la tasa de interés de los créditos para la adquisición de viviendas No VIS de hasta \$200 millones y

30.000 cupos adicionales para el programa Mi Casa Ya. En el pasado este tipo de programas han demostrado ser exitosos, no solo para el sector, sino para la economía en su conjunto por los encadenamientos hacia atrás y hacia adelante que tiene la construcción. Sin duda, esta nueva medida impactará positivamente el comportamiento del sector en materia de ventas y financiación.

Precios de la vivienda y capacidad de compra de los hogares

Después de un período de fuertes incrementos desde finales de 2011, el crecimiento del índice de precios de vivienda nueva (IPVN) se desaceleró en el transcurso del 2014 y cerró el último trimestre con una variación real anual de 5,6% (Gráfico 5). Sin embargo, los precios de la vivienda en el país siguen registrando máximos históricos y su dinámica de crecimiento aún continúa siendo alta.

Gráfico 5. Índice de precios de vivienda nueva (variación real anual %)



Fuente: DANE, cálculos de Asobancaria

Como se ha mostrado en diversos estudios, el comportamiento de los precios obedece a la evolución de sus determinantes fundamentales (Salazar et al, 2013²; Hernández y Piraquive, 2014³). En medio de un contexto

² Salazar, N., Steiner, R., Becerra, A. y Ramírez, J. (2013). Los Efectos del Precio del Suelo sobre el Precio de Vivienda para Colombia. *Revista Ensayos sobre Política Económica*, V.31 (70). Banco de la República.

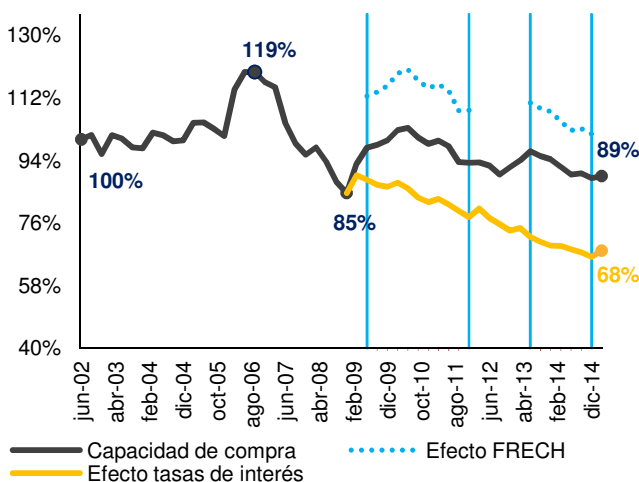
³ Hernández, G. y Piraquive, G. (2014). Evolución de los Precios de la Vivienda en Colombia. *Archivos de Economía*, Documento 407. Departamento Nacional de Planeación.



caracterizado por el crecimiento del ingreso disponible de los hogares, los altos precios del suelo por la escasez de áreas para la construcción y las restricciones al uso del espacio para las obras residenciales, los incrementos en el precio de la vivienda surgen como una consecuencia directa. Sin embargo, los efectos de estos incrementos sobre la capacidad de compra de los hogares no son despreciables.

La capacidad de los hogares para adquirir una vivienda depende principalmente de los precios de los inmuebles, la evolución de la riqueza y las tasas de interés. Las estimaciones de la capacidad de compra sugieren una reducción moderada desde mediados de 2010. Sin embargo, existen factores importantes que han influido favorablemente en la capacidad de adquisición de los hogares. Para comenzar, los programas de cobertura de tasas de interés mejoraron considerablemente el acceso a vivienda propia en el país. De acuerdo al indicador de capacidad de compra calculado por Asobancaria para el segmento No VIS, la cobertura FRECH I de 3 pp incrementó la capacidad de adquirir vivienda en 16 pp en promedio mientras que la cobertura FRECH III de 2,5 pp logró un aumento promedio de 13 pp en la capacidad de compra (Gráfico 6).⁴

Gráfico 6. Índice de capacidad de compra de vivienda (2002=100)



Fuente: Asobancaria.

Adicionalmente, el comportamiento decreciente que han mostrado las tasas de colocación de crédito hipotecario desde comienzos de 2009 compensó parte del efecto del

incremento de los precios. Un entorno financiero con buenos niveles de liquidez, medidas de política monetaria más laxas y mejores condiciones de financiamiento han repercutido favorablemente en la capacidad de adquirir vivienda. Como puede observarse en el Gráfico 6, a modo de ejercicio, si las tasas de colocación se hubiesen mantenido en niveles cercanos al 17% como los registrados a finales de 2008, la capacidad de compra se habría reducido en cerca de 20 pp. En este sentido, es pertinente recalcar que actualmente las tasas de interés de colocación de créditos hipotecarios se ubican en niveles históricamente bajos y que su comportamiento reciente ha sido estable y consistente con las condiciones del costo de financiamiento evidenciadas en las tasa de referencia de los títulos de tesorería (TES) con vencimiento a diez años. Igualmente, es importante resaltar que en el ejercicio presentado la capacidad de adquisición se ha reducido en los últimos años teniendo como referencia la compra de una vivienda con características similares a lo largo del tiempo. No obstante, como muestran Castaño et al. (2013)⁵, esto no considera que parte del incremento de los precios corresponde a mejoras en la calidad de las viviendas.

Por su parte, los hogares han incorporado las variaciones en el precio dentro de sus expectativas y decisiones de compra. Así, según encuestas de la Galería Inmobiliaria⁶, mientras en 2012 el 56% de los hogares que adquirieron vivienda lo hicieron a un precio igual al esperado, esta proporción se elevó a 62% en 2014. Adicionalmente, no se observan cambios significativos en el porcentaje de hogares que tomaron un nivel de endeudamiento igual o menor al esperado (cerca del 80%) ni en la proporción de aquellos que lograron una ubicación igual o mejor a la

⁴ El indicador se construye suponiendo un hogar con ingresos mensuales de seis salarios mínimos legales que adquiere un crédito por el 70% del valor de la vivienda a 180 meses a la tasa de interés diferente de VIS promedio del mercado y cuyo salario varía de acuerdo al movimiento del salario mínimo vigente. Así mismo, se asume que el valor de la vivienda cambia de acuerdo al crecimiento inter trimestral del índice de precios de vivienda nueva (IPVN).

⁵ Castaño, J., Laverde, M., Morales, M. y Yaruro, A. (2013). Índice de Precios de la Vivienda Nueva para Bogotá: Metodología de Precios Hedónicos. *Reporte de Estabilidad Financiera*, No. 78. Banco de la República.

⁶ Encuestas realizadas anualmente a compradores de vivienda nueva de La Galería Inmobiliaria.



esperada (aproximadamente 90%). Sin embargo, sí se dio una modificación en los hogares que adquirieron viviendas con un área menor a la esperada, que aumentaron de 35% en 2012 a 41% en 2014. Esto sugiere que las familias han sacrificado área de las viviendas y que el nivel actual de los precios ya hace parte de su conjunto de información en el momento de la compra.

Dado lo anterior, puesto que aún existe un espacio amplio para incrementar la tenencia de vivienda propia con un déficit habitacional cuantitativo cercano al 5% y uno cualitativo próximo al 7%⁷, debe esperarse que la tendencia creciente de la demanda se prolongue en el futuro y por consiguiente se hacen necesarias medidas que alivien la escasez del suelo de manera que estos sobrecostos dejen de cargarse en los precios de vivienda.

Consideraciones finales y retos hacia el futuro

El sector de vivienda ha alcanzado logros importantes en los últimos años en términos de crecimiento, mayor acceso a grupos poblacionales de bajos recursos y efectos contra cíclicos considerables sobre la economía nacional. Aun así, existen retos importantes para proporcionar mayores oportunidades de adquisición de vivienda con miras a reducir en mayor medida el déficit habitacional y mejorar las condiciones bajo las que los hogares pueden acceder a una vivienda propia.

En primera instancia, el sistema hipotecario en Colombia enfrenta una regulación estricta que si bien permite controlar riesgos macroeconómicos y financieros de forma considerable, plantea limitantes importantes para la profundización de la cartera hipotecaria, que hoy alcanza el 6,5% del PIB, muy por debajo de otros referentes internacionales. Las graves consecuencias de la crisis de finales del siglo pasado marcaron la perspectiva del público sobre el crédito hipotecario, creando la impresión de que el auge de los préstamos para la adquisición de vivienda estaría inevitablemente relacionado con burbujas de precios, sobreendeudamiento de los hogares y deterioro en la calidad de la cartera.

Esta imagen ha presidido el comportamiento del sector en los últimos 15 años, hecho que se refleja en un esquema en que los consumidores de crédito hipotecario (constructores y hogares), prefieren soportar buena parte de sus operaciones con fuentes alternativas al endeudamiento hipotecario. Dado que en el caso de los constructores una de estas fuentes son las cuotas iniciales y que además las normas limitan el monto del préstamo, los hogares enfrentan requerimientos de ahorro importantes para acceder a la vivienda.

En términos precisos, actualmente existe un límite al porcentaje del ingreso familiar que se puede comprometer para el pago de las cuotas (30%) que exige a las familias disponer de mayores recursos para el pago de la cuota inicial y topes a la relación entre el préstamo que puede otorgar la entidad bancaria y el valor de la vivienda (LTV, por sus siglas en inglés) de 70% y 80% para los segmentos No VIS y VIS. Estas limitantes, junto con la aversión al riesgo, por las razones antes descritas, obligan a los hogares a ahorrar buena parte del valor de la vivienda.

Las condiciones actuales de la economía y del sector vivienda han experimentado cambios sustanciales desde finales de la crisis. Si bien los hechos ocurridos en dicha recesión deben permanecer como una advertencia de los peligros del sobreendeudamiento, es necesario encontrar un balance entre los beneficios de las medidas macro prudenciales y sus efectos sobre el sector en materia de profundización e inclusión. Así pues, podría evaluarse la pertinencia de permitir que en el análisis crediticio se puedan considerar los ingresos de las personas que solicitan el crédito y no solo los de aquellos individuos que cumplan con ciertos grados de consanguinidad, tal como lo establece hoy la norma.

De igual forma, sería conveniente idear mecanismos que le permitan a la banca cubrir mayores niveles de riesgo con topes más altos del radio LTV. Lo anterior representa un asunto complejo puesto que en la actualidad los LTV se encuentran por debajo de sus techos en 48% y 61% para el segmento No VIS y VIS, hecho que refleja la existencia de otros factores que desincentivan a las entidades bancarias para proveer niveles de endeudamiento superiores. La problemática para la recuperación de las obligaciones incumplidas hace parte de estos factores en la medida en

⁷ Cálculos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



que actualmente las exigencias de las garantías hipotecarias llegan a tomar más de 6 años. Así, medidas encaminadas a facilitar el manejo del riesgo por parte de la banca como la mejora de la eficiencia de estos esquemas de cobro son indispensables para que se materialice el aumento del financiamiento hipotecario en el país.

Sumado a lo anterior, los hogares con ingresos de origen informal, que aún no son propietarios de vivienda, suponen un segmento amplio de la población que enfrenta obstáculos importantes para acceder al crédito hipotecario. La generación de políticas y esquemas de financiación que logren la inclusión de estos segmentos en el sistema bancario es un pre requisito para el crecimiento futuro del sector y la mayor profundización de la cartera hipotecaria en el país.

En este frente, como lo sugiere Shiller (2014)⁸, el diseño de mecanismos hipotecarios que estimulen el ahorro y permitan reducir la tendencia a posponerlo es necesario para dinamizar la financiación de vivienda. Este tipo de mecanismos requiere un manejo del riesgo adaptado a las características particulares de los hogares dirigido a eliminar los problemas de información que impiden que las entidades bancarias conozcan los hábitos de pago de los individuos.

En síntesis, mientras los programas de cobertura de tasas y subsidios directos han conllevado resultados sustancialmente importantes gracias al compromiso del Gobierno y al apoyo de la banca, el sector todavía tiene grandes oportunidades para dinamizar la construcción y ampliar la financiación hipotecaria en el futuro.

⁸ Schiller, R. (2014). Why Is Housing Finance Still Stuck in Such a Primitive Stage? *American Economic Review: Papers & Proceedings*, 104(5): 73–76.



Colombia Principales Indicadores Macroeconómicos

	2011	2012	2013					2014					2015 Proy.
			T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	
PIB Nominal (COP MM)	621,6	664,5	172	175	179	181	707	187	187	190	192	756,2	809,2
PIB Nominal (USD B)	328	366	94	91	93	94	367	95	96	93	88	372,5	344,3
Crecimiento Real													
PIB real (% Var. Interanual)	6,6	4,0	2,8	4,7	6,1	6,1	4,9	6,4	4,3	4,2	3,5	4,6	3,1
Precios													
Inflación (IPC, % Var. Interanual)	3,7	2,4	1,9	2,2	2,3	1,9	1,9	2,5	2,8	2,9	3,7	3,7	4,1
Inflación básica (% Var. Interanual)	3,9	3,2	2,5	2,1	2,2	2,2	2,2	2,5	2,5	2,4	2,8	2,8	...
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	1943	1768	1832	1929	1915	1927	1927	1965	1881	2028	2392	2392	2355
Tipo de cambio (Var. % interanual)	1,5	-9,0	2,2	8,1	6,3	9,0	9,0	7,3	-2,5	5,9	24,2	24,2	-1,6
Sector Externo													
Cuenta corriente (% del PIB)	-3,0	-3,3	-3,4	-2,6	-4,1	-3,6	-3,5	-3,8	-4,3	-5,3	-6,5	-5,2	...
Cuenta corriente (USD B)	-9,4	-12,1	-3,3	-2,3	-3,7	-3,3	-12,4	-3,8	-4,1	-5,0	-6,9	-19,8	...
Balanza comercial (USD mmM)	6,2	5,2	0,6	1,2	-4,0	-4,1	-6,3	-0,6	-0,6	3,0	0,4	2,2	...
Exportaciones F.O.B. (USD mmM)	56,9	60,1	14,1	15,2	13,7	11,8	54,8	13,5	14,5	15,8	15,1	58,8	...
Importaciones F.O.B. (USD mmM)	51,6	56,1	13,5	14,0	17,7	15,9	61,1	14,1	15,1	12,8	14,6	56,6	...
Servicios (neto)	-4,6	-5,5	-1,4	-1,4	-1,5	-1,4	-5,6	-1,4	-1,6	-1,7	...	...	...
Renta de los factores	-16,0	-15,9	-3,6	-3,4	-3,5	-3,6	-14,1	-3,0	-3,2	-3,6	...	-12,9	-8,5
Transferencias corrientes (neto)	4,9	4,6	1,0	1,2	1,2	1,1	4,6	1,0	1,0	1,0	...	4,4	4,4
Inversión extranjera directa (USD mmM)	13,4	15,8	3,7	4,0	4,8	3,9	16,4	3,4	4,9	3,6	...	16,1	13,2
Sector Público (acumulado)													
Bal. primario del Gobierno Central (% del PIB)	-0,1	0,2	0,8	2,4	2,4	0,3	0,1	0,5	...	...	...	0,2	...
Bal. del Gobierno Central (% del PIB)	-2,8	-2,3	0,4	1,3	0,7	-2,4	-2,4	0,1	0,1	...	...	-2,3	-3,0
Bal. primario del SPNF (% del PIB)	0,1	1,8	1,9	3,6	4,0	1,5	1,5	...	2,4	...	...	1,8	1,3
Bal. del SPNF (% del PIB)	-1,8	0,4	1,5	2,5	2,1	-0,9	-0,9	0,6	1,3	...	...	-1,0	...
Indicadores de Deuda													
Deuda externa bruta (% del PIB)	22,9	21,6	21,7	22,2	24,0	24,4	24,4	23,9	24,4	24,9	...	24,9	...
Pública - SNPF (% del PIB)	12,9	12,7	12,4	12,3	13,6	13,8	13,8	13,6	14,3	14,7	...	14,7	...
Privada (% del PIB)	10,0	8,8	9,3	10,0	10,4	10,6	10,6	10,3	10,1	10,2	...	10,2	...
Deuda del Gobierno Central (% del PIB)	35,4	34,5	35,1	34,5	35,9	37,3	37,3	35,5	35,2	...	...	33,6	...

Fuente: PIB y Crecimiento Real – DANE y Banco de la República, proyecciones Asobancaria. Sector Externo – DANE y Banco de la República, proyecciones MHCP. Sector Público y respectivas proyecciones - MHCP. Indicadores de deuda – DANE, Banco de la República, Departamento Nacional de Planeación; proyecciones DNP y MHCP.



Colombia. Estados financieros*

	dic-14 (a)	nov-14	dic-13 (b)	Var real anual entre (a) y (b)
Activo	442.117	437.989	388.646	9,7%
Disponible	28.212	29.696	27.719	-1,8%
Inversiones	79.528	78.098	74.060	3,6%
Cartera Neta	291.022	286.687	251.500	11,6%
Consumo Bruta	83.552	82.925	73.845	9,2%
Comercial Bruta	182.959	179.081	156.800	12,6%
Vivienda Bruta	28.895	28.840	24.458	14,0%
Microcrédito Bruta	8.569	8.582	7.859	5,2%
Provisiones**	12.954	12.741	11.463	9,0%
Consumo	5.005	4.971	4.586	5,3%
Comercial	6.735	6.549	5.810	11,8%
Vivienda	650	641	524	19,7%
Microcrédito	564	579	543	0,2%
Otros	43.356	43.509	35.366	18,3%
Pasivo	380.025	376.569	334.192	9,7%
Depósitos y Exigibilidades	284.365	283.938	258.191	6,3%
Cuentas de Ahorro	136.104	139.373	128.653	2,1%
CDT	88.299	88.605	74.226	14,8%
Cuentas Corrientes	49.734	47.185	46.725	2,7%
Otros	10.227	8.775	8.588	14,9%
Otros pasivos	95.661	92.631	76.001	21,4%
Patrimonio	62.092	61.421	54.454	10,0%
Ganancia/Pérdida del ejercicio	7.928	6.606	6.492	17,8%
Ingresos por intereses	30.579	27.770	28.204	4,6%
Gastos por intereses	10.621	9.622	10.039	2,1%
Margen neto de Intereses	19.908	18.102	18.148	5,8%
Ingresos netos diferentes de Intereses	11.126	9.399	9.757	10,0%
Margen Financiero Bruto	31.035	27.501	27.906	7,3%
Costos Administrativos	13.493	12.081	12.938	0,6%
Provisiones Netas de Recuperación	4.606	4.158	4.340	2,4%
Margen Operacional	12.936	11.262	10.628	17,4%
Indicadores				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	2,91	3,06	2,79	0,12
Consumo	4,31	4,63	4,39	-0,08
Comercial	2,18	2,27	1,99	0,20
Vivienda	2,16	2,17	2,03	0,13
Microcrédito	7,40	7,50	6,22	1,18
Cubrimiento**	150,46	143,15	160,58	-10,12
Consumo	138,90	129,58	141,44	-2,54
Comercial	168,48	161,43	186,65	-18,17
Vivienda	104,22	102,65	105,68	-1,46
Microcrédito	88,97	89,95	111,13	-22,16
ROA	1,92%	1,75%	1,78%	0,1%
ROE	13,68%	12,49%	13,09%	0,6%
Solvencia	15,11%	15,27%	14,68%	0,4%

1/ Calculado como la diferencia entre ingresos y gastos por intereses menos Prima amortizada de cartera - cuenta PUC 510406

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

*Datos mensuales a diciembre de 2014 del sistema bancario. Cifras en miles de millones de pesos. Fuentes y cálculos Asobancaria.

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