

Edición 1107

## Discurso de instalación: 8° Foro de Vivienda Y LII Conferencia Interamericana para la Vivienda de Uniapravi

**Santiago Castro Gómez**  
**Bogotá D.C., 14 y 15 de septiembre de 2017**

- Este año el 8° Foro de Vivienda se realizó en conjunto con la LII Conferencia Interamericana para la Vivienda de UNIAPRAVI, una entidad que trabaja intensamente por el desarrollo de la vivienda en todo el continente, desarrollando una agenda académica de interés común para la región en la que desde distintas perspectivas y experiencias se abordaron los retos de este sector.
- Los moderados crecimientos de las economías de la región ubican el desarrollo del sector de la construcción y financiación de vivienda en medio de un escenario retador. No obstante, el efecto dinamizador que la construcción de viviendas tiene para la economía, además de sus beneficios sociales, son razones más que suficientes para justificar la inversión que soporta objetivos de largo plazo para el sector.
- En las últimas dos décadas, el enfoque de la vivienda ha evolucionado y hoy no solo hablamos de construir casas, sino de construir comunidades que a su vez formen ciudades afables, incluyentes y eficientes en el uso de recursos naturales. El desafío de atraer a las nuevas generaciones y el uso de las nuevas tecnologías también hacen parte de la agenda actual del mercado.
- El compromiso de la banca con la construcción y financiación de viviendas es permanente. En la actualidad cobra importancia el desarrollo de mecanismos que permitan la inclusión de los trabajadores con ingresos de origen informal así como buscar solución a las demoras que conlleva la recuperación de las acreencias por la vía judicial.

18 de septiembre 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](mailto:semanaeconomica@asobancaria.com)

Visite nuestros portales:

[www.asobancaria.com](http://www.asobancaria.com)  
[www.yodecidomibanco.com](http://www.yodecidomibanco.com)  
[www.sabermassermas.com](http://www.sabermassermas.com)

Edición 1107

## Discurso de instalación: 8° Foro de Vivienda Y LII Conferencia Interamericana para la Vivienda de Uniapravi

**Santiago Castro Gómez**  
Bogotá D.C., 14 y 15 de septiembre de 2017

En nombre de Asobancaria, doy a ustedes la bienvenida al 8° Foro de Vivienda “Edificando el futuro” y a la LII Conferencia Interamericana para la Vivienda de UNIAPRAVI. Para Asobancaria siempre es un placer realizar una nueva versión del Foro de Vivienda, un espacio ya tradicional para nosotros, pero lo es aún más realizarlo en conjunto con UNIAPRAVI, una entidad que trabaja intensamente por el desarrollo de la vivienda en todo el continente.

Además del gusto por recibir a los expositores y las delegaciones de diferentes países, considero que desarrollar una agenda académica de interés común para la región contribuirá al conocimiento del mercado de la construcción y financiación de vivienda en nuestros países, ya que, en un mismo espacio, pero desde distintas perspectivas y experiencias, se abordarán los retos de este sector.

La reducción del déficit habitacional, estimado en alrededor de 23 millones de hogares en América Latina y el Caribe solo en su componente cuantitativo, y el aumento de la profundización en la financiación de vivienda han sido desafíos constantes para todos, por lo que la moderación en la actividad económica regional, con pronósticos de crecimiento para este año que no superan el 1% real, vuelve aún más complejo el desarrollo del mercado de vivienda. En Colombia, después de años de una expansión sobresaliente del sector de la construcción –con un crecimiento promedio del valor agregado de 7,3% anual en los últimos seis años (2011-2016), por encima del crecimiento promedio de toda la economía-, el comportamiento de los principales indicadores del sector evidencia una menor dinámica. Es así como en el primer semestre del año en curso mientras la economía creció 1,2%, el valor agregado de la construcción decreció 0,6% debido a la reducción en el crecimiento de la construcción de edificaciones.

Así las cosas, estamos “Edificando el futuro” en medio de un escenario retador, hoy en día los hogares afrontan mayores restricciones económicas, incidiendo desfavorablemente sobre el consumo privado y la demanda de vivienda. No obstante, seguimos convencidos de que no hay que bajar la guardia y que el factor dinamizador que la construcción de viviendas tiene para la economía, además de sus beneficios sociales, son razones más que suficientes para justificar la inversión que soporte objetivos de largo plazo para el sector.

Según el Banco Interamericano de Desarrollo -BID-, de efectuarse una política duradera de edificación de viviendas sustentables no sólo se generaría un impacto de

Editor

Germán Montoya  
Director Económico

OCTUBRE  
**5-6**

Hotel InterContinental,  
Cartagena



29°  
**SIMPOSIO DE  
MERCADO  
DE CAPITALES**  
ANÁLISIS LOCAL, VISIÓN GLOBAL

MÁS INFORMACIÓN

**AQUÍ** 

Edición 1107

largo plazo en la calidad de vida de los habitantes, sino que además se impulsaría el crecimiento económico de los países de América Latina.

En las últimas dos décadas, el enfoque de la vivienda ha evolucionado y hoy no solo hablamos de construir casas, sino de construir comunidades que a su vez formen ciudades afables, incluyentes y eficientes en el uso de recursos naturales. Por otra parte, la generación de alternativas habitacionales para distintos segmentos (jóvenes, comunidades vulnerables, solteros, etc.), entender las necesidades de las nuevas generaciones y utilizar las ventajas de las redes sociales y el *Big Data* en todos los eslabones del mercado de vivienda hacen parte de una nueva realidad del mercado. Estos aspectos comunes al desarrollo del sector serán desarrollados en este escenario por destacados expertos.

En lo que tiene que ver con las diferentes alternativas habitacionales, tendremos la sesión “¿Adquisición o renta? ¿Cuál es la mejor solución habitacional?”. Respecto a este interrogante, consideramos que la cuestión está en cómo combinar ambas opciones y así ampliar la cobertura de vivienda digna. En Colombia en particular, el Gobierno está en proceso de reglamentar una política de arrendamientos, sobre la cual se puedan desarrollar más programas de vivienda, que además puedan servir como transición hacia la propiedad para ciertos segmentos poblacionales. Asobancaria ha planteado el Arrendamiento con Opción de Compra -ACOC- enfocado en los trabajadores no formales que permitiría conocer los hábitos de pago de los hogares mediante el pago de un arrendamiento formal subsidiado, para que, al cabo de un corto periodo de tiempo, puedan tomar la opción de compra de la vivienda con un crédito hipotecario.

Sin duda, vincular a la población que obtiene ingresos de trabajos informales sigue siendo una de las mayores limitantes a la expansión del mercado hipotecario. Para las familias con ingresos de origen informal, que generalmente coinciden con las más vulnerables, es más difícil contar con los ahorros suficientes y/o acceder a la financiación formal que les permita lograr la compra de un inmueble.

Ello por cuanto les resulta muy difícil demostrar sus ingresos ante una entidad financiera, al tiempo que para estas últimas el estudio de dichos hogares se torna complejo y conlleva sobrecostos operativos, con lo cual cerca del 50% de los potenciales compradores de vivienda

quedan por fuera del mercado. Lograr la inclusión de esta población sería un logro crucial en el desarrollo del sector.

Asimismo, mejorar aspectos que afectan transversalmente al mercado de financiación de vivienda constituiría un avance importante en la masificación del crédito hipotecario. Garantizar la seguridad jurídica en el

cumplimiento de los contratos y la consecuente recuperación de las garantías, en caso de incumplimiento, es una carencia que se ha convertido en un problema estructural para el crédito hipotecario. Según el *Doing Business* el cumplimiento de contratos en América Latina y el Caribe tiene una duración de 2,1 años, estadística que para Colombia es de 3,5 años, cifras bastante altas considerando que se trata de la recuperación de dineros captados del público.

La falta de arreglos institucionales eficientes para ejercer los derechos pactados hace que el mercado llegue a soluciones sub-óptimas, por ejemplo, al cubrir el riesgo de crédito con mayores exigencias de solvencia a los clientes, quedan por fuera del mercado una porción de los solicitantes, evitando así que la financiación se expanda al tamaño adecuado. Es por esto que reiteramos la necesidad de una administración de justicia efectiva que garantice la restitución de los derechos de los acreedores.

Por otra parte, la actual realidad del sector y de la economía, llevó al Gobierno a ampliar el rango del valor de las viviendas No VIS sujetas al beneficio del subsidio a la tasa de interés de 335 a 435 SMLV, para las cuales se mantendrá el subsidio de 2,5 puntos porcentuales. La banca, como lo ha venido haciendo, apoya el desarrollo de esta y de cada una de las iniciativas gubernamentales, mediante la provisión de financiamiento tanto para los proyectos de construcción como para la adquisición de vivienda por parte de los hogares colombianos. Más aun, desde junio los bancos comenzaron a bajar la tasa de interés de los créditos hipotecarios, a agosto la tasa se ha reducido alrededor de 120 pb respecto al cierre de 2016, pese a que durante la época de expansión de los TES no se incrementaron en la misma magnitud.

Así, se ratifica una vez más el enorme compromiso que tiene la banca con la vivienda y, en general, con la reducción del déficit habitacional en el país y la mejora de las condiciones habitacionales de sus habitantes. La acción coordinada del Gobierno y de todos los actores que intervienen en este mercado es trascendental para que cada vez más familias puedan encontrar viviendas que se

## Edición 1107

acoplen a sus necesidades, tengan la financiación que requieren para adquirirlas y se fomente el desarrollo de la vivienda formal y la construcción de ciudades sustentables.

Dicho esto, doy apertura a esta nueva edición del 8° Foro de Vivienda y la LII Conferencia Interamericana para la Vivienda, no sin antes agradecer a los conferencistas,

representantes de entidades gubernamentales nacionales e internacionales y demás personas que hicieron posible este evento.

Bienvenidos.

Edición 1107

## Colombia Principales Indicadores Macroeconómicos

	2014		2015				2016					2017		
	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total*	T1	T2	Total Proy.
PIB Nominal (COP Billones)	<b>757,0</b>	192,5	197,1	202,4	207,1	<b>799,3</b>	209,3	214,0	216,2	223,1	<b>862,7</b>	224,5	227,8	<b>916,2</b>
PIB Nominal (USD Billones)	<b>316,4</b>	74,7	76,2	64,8	65,8	<b>253,8</b>	66,9	71,5	73,9	74,1	<b>286,6</b>	76,3	75,0	290,7
PIB Real (COP Billones)	<b>515,5</b>	131,1	132,0	133,6	134,5	<b>531,3</b>	134,6	135,2	135,3	136,6	<b>541,6</b>	136,2	137,1	<b>551,3</b>
<b>Crecimiento Real</b>														
PIB Real (% Var. interanual)	<b>4,6</b>	2,8	3,0	3,2	3,3	<b>3,1</b>	2,6	2,4	1,2	1,6	<b>2,0</b>	1,1	1,3	<b>1,8</b>
<b>Precios</b>														
Inflación (IPC, % Var. interanual)	<b>3,7</b>	4,6	4,4	5,4	6,8	<b>6,8</b>	8,0	8,6	7,3	5,7	<b>5,7</b>	4,7	4,0	<b>4,3</b>
Inflación básica (% Var. interanual)	<b>2,8</b>	3,9	4,5	5,3	5,9	<b>5,9</b>	6,6	6,8	6,7	6,0	<b>6,0</b>	5,6	5,1	...
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	<b>2392</b>	2576	2585	3122	3149	<b>3149</b>	3129	2995	2924	3010	<b>3010</b>	2941	3038	<b>3152</b>
Tipo de cambio (Var. % interanual)	<b>24,2</b>	31,1	37,4	53,9	31,6	<b>31,6</b>	<b>21,5</b>	<b>15,8</b>	<b>-6,3</b>	<b>-4,4</b>	<b>-4,4</b>	<b>-6,0</b>	1,5	<b>4,7</b>
<b>Sector Externo (% del PIB)</b>														
Cuenta corriente	<b>-6,1</b>	-7,1	-5,5	-8,0	-6,1	<b>-7,4</b>	-5,1	-3,8	-4,8	-3,4	<b>-4,4</b>	-4,1	-3,6	<b>-3,6</b>
Cuenta corriente (USD Billones)	<b>-19,5</b>	-6,8	-5,3	-7,6	-6,1	<b>-18,9</b>	-3,6	-2,8	-3,6	-2,6	<b>-12,5</b>	-3,4	-2,7	<b>-13,9</b>
Balanza comercial	<b>-3,6</b>	-6,3	-4,6	-8,3	-7,5	<b>-7,3</b>	-5,4	-3,9	-4,7	-4,2	<b>-4,6</b>	-4,0	-3,6	<b>-3,1</b>
Exportaciones F.O.B.	<b>20,2</b>	15,9	15,8	17,3	15,8	<b>17,9</b>	12,9	14,0	14,0	14,9	<b>14,2</b>	17,8	19,1	<b>10,2</b>
Importaciones F.O.B.	<b>23,9</b>	22,1	20,4	25,6	23,3	<b>25,1</b>	18,3	17,9	18,7	19,1	<b>18,8</b>	21,8	22,7	<b>13,3</b>
Renta de los factores	<b>-3,9</b>	-2,4	-2,5	-2,0	-0,8	<b>-2,2</b>	-1,6	-1,8	-1,9	-1,4	<b>-1,7</b>	-2,5	-1,9	<b>-1,8</b>
Transferencias corrientes	<b>1,4</b>	1,5	1,5	2,3	2,2	<b>2,1</b>	1,9	1,9	1,8	2,2	<b>2,0</b>	1,8	2,2	<b>1,6</b>
Inversión extranjera directa	<b>5,1</b>	4,4	5,3	3,4	3,3	<b>4,6</b>	6,7	5,0	2,9	4,1	<b>4,7</b>	3,2	3,6	<b>4,4</b>
<b>Sector Público (acumulado, % del PIB)</b>														
Bal. primario del Gobierno Central	<b>-0,2</b>	0,0	0,8	1,0	-0,5	<b>-0,5</b>	0,2	...	...	...	<b>-1,1</b>	0,6	...	...
Bal. del Gobierno Central	<b>-2,4</b>	-0,4	-0,2	-1,0	-3,0	<b>-3,0</b>	-0,9	-1,1	-2,7	-3,9	<b>-3,9</b>	-1,1	...	<b>-3,3</b>
Bal. estructural del Gobierno Central	<b>-2,3</b>	...	...	...	...	<b>-2,2</b>	...	...	...	...	<b>-2,1</b>	...	...	<b>-2,0</b>
Bal. primario del SPNF	<b>0,7</b>	0,6	1,8	1,8	-0,6	<b>-0,6</b>	1,0	2,1	1,8	0,9	<b>0,9</b>	-0,1	...	<b>0,5</b>
Bal. del SPNF	<b>-1,4</b>	0,2	0,7	-0,4	-3,4	<b>-3,4</b>	0,3	0,5	-0,6	-2,6	<b>-2,6</b>	-0,7	...	<b>-2,3</b>
<b>Indicadores de Deuda (% del PIB)</b>														
Deuda externa bruta	<b>26,8</b>	36,5	37,1	37,5	37,9	<b>37,9</b>	40,4	41,2	41,1	42,5	<b>42,5</b>	39,1	...	...
Pública	<b>15,8</b>	21,8	22,2	22,4	22,7	<b>22,7</b>	24,2	24,8	24,8	25,2	<b>25,2</b>	23,3	...	...
Privada	<b>11,0</b>	14,7	14,9	15,1	15,2	<b>15,2</b>	16,2	16,3	16,3	17,2	<b>17,2</b>	15,8	...	...
Deuda bruta del Gobierno Central	<b>40,5</b>	39,8	40,5	45,3	45,1	<b>45,1</b>	43,6	44,4	45,1	46,0	<b>46,0</b>	...	...	...

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 1107

## Colombia Estados Financieros\*

	jul-17 (a)	jun-17	jul-16 (b)	Variación real anual entre (a) y (b)
<b>Activo</b>	<b>571.434</b>	<b>570.604</b>	<b>524.076</b>	<b>5,5%</b>
Disponible	38.673	40.096	34.739	7,7%
Inversiones y operaciones con derivados	98.535	98.535	95.920	-0,6%
Cartera de crédito	409.031	408.621	371.704	6,4%
Consumo	111.492	110.752	100.049	7,8%
Comercial	233.790	234.719	214.066	5,6%
Vivienda	52.244	51.752	47.010	7,5%
Microcrédito	11.505	11.398	10.580	5,2%
Provisiones	21.729	21.245	17.113	22,8%
Consumo	8.166	7.933	6.410	23,2%
Comercial	11.055	10.822	8.504	25,7%
Vivienda	1.685	1.652	1.448	12,5%
Microcrédito	810	825	739	6,0%
<b>Pasivo</b>	<b>497.549</b>	<b>497.789</b>	<b>454.065</b>	<b>6,0%</b>
Instrumentos financieros a costo amortizado	432.653	431.580	390.750	7,1%
Cuentas de ahorro	162.351	159.275	152.563	2,9%
CDT	145.589	147.021	124.703	12,9%
Cuentas Corrientes	48.160	48.393	45.406	2,6%
Otros pasivos	3.120	3.120	2.944	2,5%
<b>Patrimonio</b>	<b>73.885</b>	<b>72.815</b>	<b>70.011</b>	<b>2,1%</b>
<b>Ganancia / Pérdida del ejercicio (Acumulada)</b>	<b>4.470</b>	<b>3.921</b>	<b>7.907</b>	<b>-45,3%</b>
Ingresos financieros de cartera	26.189	22.452	23.219	9,1%
Gastos por intereses	10.171	8.814	9.436	4,3%
Margen neto de Intereses	15.710	13.400	13.566	12,0%
<b>Indicadores</b>				<b>Variación (a) - (b)</b>
<b>Indicador de calidad de cartera</b>	<b>4,28</b>	<b>4,15</b>	<b>3,22</b>	<b>1,07</b>
Consumo	5,90	5,82	4,95	0,95
Comercial	3,68	3,52	2,44	1,24
Vivienda	2,76	2,66	2,15	0,61
Microcrédito	7,78	7,81	7,23	0,55
<b>Cubrimiento**</b>	<b>124,0</b>	<b>125,2</b>	<b>143,2</b>	<b>19,18</b>
Consumo	124,2	123,1	129,4	-5,21
Comercial	128,4	131,0	162,9	-34,47
Vivienda	116,7	120,1	143,0	-26,33
Microcrédito	90,5	92,6	96,6	-6,07
ROA	1,34%	1,38%	2,60%	-1,3
ROE	10,59%	11,06%	20,13%	-9,5
Solvencia	16,12%	16,14%	14,96%	1,2

\* Cifras en miles de millones de pesos.

\*\* No se incluyen otras provisiones.