



Edición 1048

## Situación del sector de vivienda y financiamiento hipotecario en Colombia

- A pesar de ciertas moderaciones en los últimos dos trimestres de 2015, el subsector de edificaciones volvió a mostrar tasas de crecimiento superiores a las registradas por la actividad agregada. En efecto, durante el primer trimestre de 2016 el valor agregado de las edificaciones creció 10,9% con respecto al mismo periodo del año anterior, superando así los últimos registros comparables y contribuyendo con la mayor parte del crecimiento de 5,2% observado en el sector de la construcción. A su vez, la construcción exhibió una de las mayores tasas de crecimiento sectorial, situándose únicamente por debajo de la industria manufacturera (5,3%).
- Este desempeño favorable en términos de PIB se ve reflejado en la evolución de los indicadores de construcción, comercialización y financiación de vivienda, que se han visto especialmente dinamizados por el crecimiento del segmento de viviendas de interés social. Así mismo, cabe resaltar el comportamiento de las ciudades pequeñas e intermedias, que se han convertido en zonas estratégicas para las nuevas obras de construcción residencial, tanto por su oferta de suelo urbanizable como por la todavía amplia demanda por vivienda.
- Si bien la menor dinámica de crecimiento económico, que repercute en el ingreso disponible de los hogares, puede verse manifestada en una menor capacidad de compra de vivienda, las condiciones en las que se otorgan los créditos para la adquisición de vivienda siguen siendo favorables, más aún teniendo en cuenta los subsidios a la tasa de interés otorgados por el Gobierno Nacional.
- Los resultados positivos que se observan en el sector de vivienda podrían potenciarse en el futuro con una reestructuración del sistema de financiamiento que preserve los incentivos de los distintos agentes involucrados y diseñe nuevas alternativas para avanzar en la inclusión y profundización de este tipo de crédito.

27 de junio 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](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)  
[www.abcmicasa.com](http://www.abcmicasa.com)



Edición 1048

## Situación del sector de vivienda y financiamiento hipotecario en Colombia

El panorama que actualmente enfrentan varias economías emergentes resulta particularmente desafiante debido a la menor demanda externa y a un ambiente de presiones inflacionarias, provocadas en buena parte por la depreciación de las monedas locales. Esta combinación de factores ha limitado la capacidad de la política macroeconómica de estas economías para contrarrestar los efectos adversos de los choques externos sobre la actividad económica interna en varios frentes. Por el lado de la política monetaria, las fuertes presiones inflacionarias han motivado incrementos considerables en la tasa de interés de intervención. Por otra parte, en el caso colombiano, la caída en el precio internacional del petróleo ha impuesto una carga adicional sobre las finanzas públicas, conteniendo así el potencial contracíclico de la política fiscal.

Si bien la respuesta de la política monetaria en Colombia ha sido consecuente con el rápido avance de los precios y el desanclaje de las expectativas de inflación, el ajuste de la demanda interna ante el encarecimiento del crédito se ha convertido en una fuente de incertidumbre adicional que determinará la magnitud de la recuperación del crecimiento económico en los próximos años. De hecho, la percepción de los hogares sobre la situación económica continúa deteriorándose y la disposición a adquirir bienes durables muestra contracciones importantes.

A pesar de este contexto, el crecimiento de la economía colombiana durante el primer trimestre de 2016 resultó ser superior al de varias economías emergentes y otros pares latinoamericanos. En particular, el sector de la construcción siguió contribuyendo de forma significativa a este comportamiento, con un crecimiento muy superior al de la actividad económica agregada, explicado en gran medida por el buen desempeño del subsector de edificaciones. Lo anterior refleja el dinamismo que continúa registrando el sector de vivienda, y a su vez, su efecto dinamizador sobre la economía nacional.

Dadas las circunstancias descritas, en esta Semana Económica se analiza el desempeño reciente del sector de vivienda en medio de una coyuntura macroeconómica marcada por múltiples retos. De igual manera, se presenta un recuento de la evolución del financiamiento de vivienda del país y las condiciones de crédito de este tipo de préstamos.

### Una aceleración en el crecimiento

El sector de la construcción se caracteriza por exhibir ciclos de crecimiento más pronunciados en contraste con otros sectores productivos y la economía nacional. En el pasado reciente, el crecimiento del sector logró convertirse en un componente contracíclico para el desempeño del producto en episodios de desaceleración como los registrados a principios de 2009 y finales de 2012 (Gráfico 1). Posteriormente, después de una fuerte aceleración a mediados de 2014, explicada en gran parte por el auge del subsector de obras de ingeniería civil, el ritmo de crecimiento de la construcción ha

Editor

Germán Montoya  
Director Económico

Autores de esta edición:

Constanza Eraso Concha  
Juan David DuránFECHA  
JULIO 28 Y 29  
DE 2016LUGAR  
Hotel Hilton  
Cartagena

INSCRÍBASE



WWW.ASOBANCARIA.COM

@ASOBANCARIA

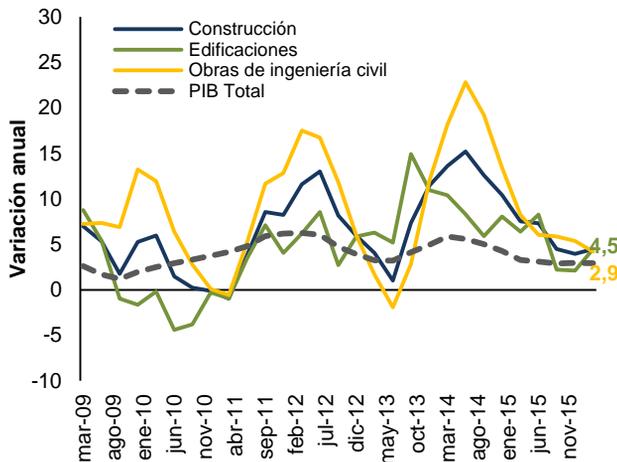




venido moderándose, en línea con la tendencia de la actividad económica agregada, alcanzando niveles cercanos al 4,0% a finales de 2015.

Con respecto al subsector de edificaciones, es importante resaltar su rol contracíclico durante 2013, cuando tanto la economía nacional como el resto del sector de la construcción presentaron una fase de contracción. Actualmente, a pesar de ciertas moderaciones en los últimos dos trimestres de 2015, el subsector volvió a registrar tasas de crecimiento superiores a las de la actividad agregada. De hecho, durante el primer trimestre de 2016 el valor agregado de las edificaciones creció 10,9% real con respecto al mismo periodo del año anterior, superando así los últimos registros comparables y contribuyendo con la mayor parte del crecimiento de 5,2% observado en el sector de la construcción. A su vez, esta actividad como un todo exhibió una de las mayores tasas de crecimiento sectorial, situándose únicamente por debajo de la industria manufacturera (5,3%).

**Gráfico 1. Crecimiento real anual del acumulado a 4 trimestres del PIB nacional, el valor agregado del sector de la construcción y sus subsectores**



Fuente: DANE, Cuentas Nacionales.

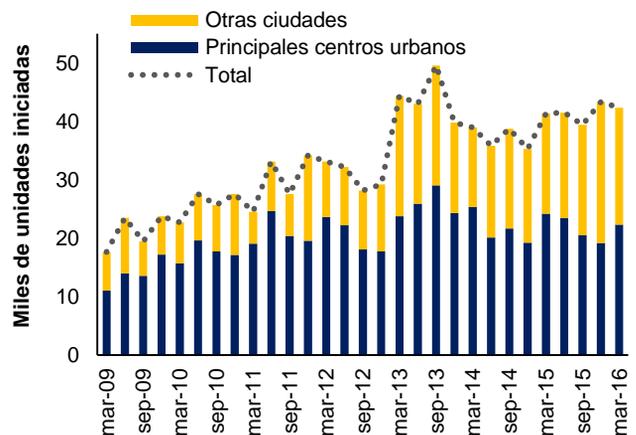
En este orden de ideas, durante el primer trimestre del año el sector de vivienda volvió a asumir su papel dinamizador de forma directa, y los efectos indirectos de ese buen comportamiento deberían observarse en los próximos periodos a través de sus encadenamientos productivos hacia adelante. Para una mirada más detallada del desempeño del sector luce imperativo el análisis de la construcción, la demanda y la financiación de vivienda.

## Mayor construcción y demanda por vivienda

El volumen de construcción de vivienda en el país mostró una recuperación durante 2015, con un promedio de 41 mil unidades iniciadas por trimestre, lo que representó un crecimiento anual de 11,2% con respecto al promedio trimestral de 2014. A pesar de ello, los niveles observados en 2013 - cercanos a las 44 mil unidades por trimestre - siguen ubicándose como los máximos históricos del indicador (Gráfico 2).

Ahora bien, cabe destacar que buena parte del crecimiento de la construcción de vivienda cuantificada en las unidades iniciadas se debe a proyectos localizados en ciudades pequeñas e intermedias. Estas regiones geográficas, cuyo comportamiento se ha visto favorecido por la mayor presencia de los beneficios de los programas de Gobierno en las regiones, se convierten en zonas estratégicas para las nuevas obras de construcción residencial, en tanto que la oferta de suelo urbanizable y la todavía amplia demanda por vivienda dan paso a mercados con alto potencial de crecimiento. Esta tendencia, que se venía observando a lo largo de los últimos cinco años se intensificó recientemente, cuando la participación de los destinos pequeños e intermedios superó el 50% de las iniciaciones nacionales de vivienda.

**Gráfico 2. Unidades iniciadas de vivienda según tamaño de la ciudad**



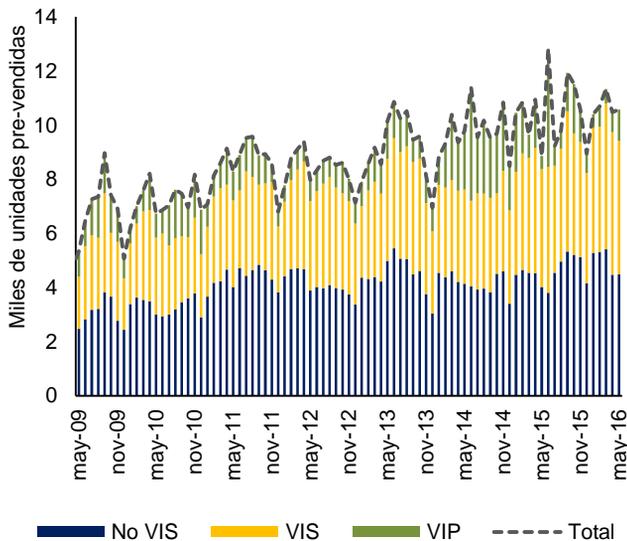
\*Principales centros urbanos incluye Bogotá y sus municipios aledaños, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga y Santa Marta.

Fuente: DANE, Censo de Edificaciones. Total 53 municipios.



El buen desempeño de la construcción de vivienda se evidencia también en las ventas de vivienda nueva del país. En promedio, en lo corrido de 2016 se registran pre-ventas mensuales cercanas a las 10,7 mil unidades, lo que representa un crecimiento (aunque moderado) con respecto al promedio de 2015 (10,5 mil) y 2014 (9,8 mil). En línea con lo observado el año anterior, el segmento de viviendas de interés social (VIS), con valor entre 70 y 135 salarios mínimos mensuales legales (SMML), sigue mostrando una dinámica favorable (Gráfico 3).

**Gráfico 3. Unidades pre-vendidas de vivienda según segmento de valor\***



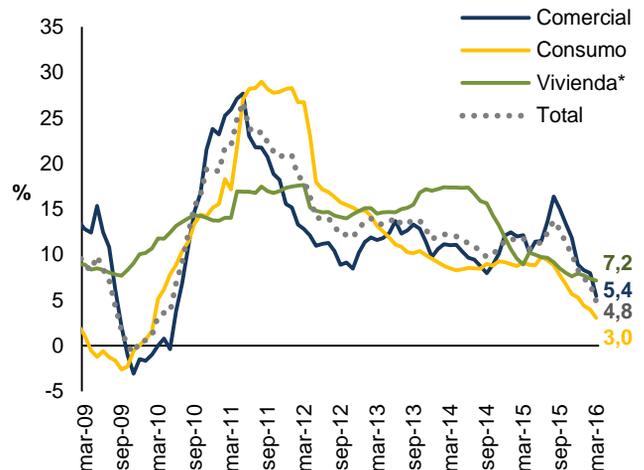
\*Incluye Bogotá y sus municipios aledaños, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga, Santa Marta y Villavicencio.

**Fuente:** La Galería Inmobiliaria.

Así pues, la demanda por vivienda continúa situándose en niveles históricamente altos y cuenta con un espacio de crecimiento todavía amplio, principalmente en los menores rangos de precio. Sin duda, el programa Mi Casa Ya-Cuota Inicial, enfocado a la adquisición de viviendas VIS, ha permitido este dinamismo y es de esperar que los beneficios de Mi Casa Ya-Subsidio a la Tasa de Interés No VIS siga reactivando el crecimiento del segmento superior a VIS en los próximos meses.

Del lado del financiamiento, a marzo de 2016 la cartera de vivienda alcanzó un saldo de \$55 billones de pesos<sup>1</sup>, lo que representa una variación anual real de 7,2%. Así, esta modalidad se convierte en la cartera con mayor crecimiento en el sistema de crédito colombiano (Gráfico 4). No obstante, la tendencia reciente se ve marcada por una moderación desde tasas de crecimiento superiores al 10% a principios de 2015, en línea con el desempeño del resto de modalidades de crédito.

**Gráfico 4. Crecimiento real anual del saldo de cartera por modalidad**

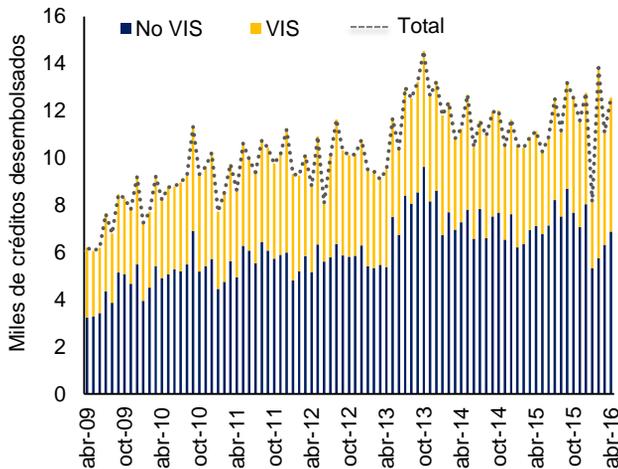


\*Incluye el saldo de cartera hipotecaria propia, operaciones de leasing habitacional, titularizaciones y los préstamos del Fondo Nacional del Ahorro – FNA.

**Fuente:** Asobancaria, Superintendencia Financiera de Colombia, Titularizadora Colombiana y FNA.

El desempeño favorable en términos de financiamiento también se evidencia en los desembolsos de créditos de vivienda, que en los cuatro primeros meses de 2016 reportan un promedio de 11,52 mil originaciones, superando así el nivel de 11,49 mil correspondientes a 2015 (Gráfico 5). Por consiguiente, el volumen de desembolsos se ha venido acelerando y se aproxima a los máximos históricos observados durante 2013. Igualmente, cabe notar la reacción del segmento VIS, cuyos desembolsos en lo corrido de 2016 llegan a los 5,3 mil préstamos en promedio por mes, muy por encima del registro de 4,2 mil del año anterior.

<sup>1</sup>Este saldo incluye la cartera hipotecaria propia, operaciones de leasing habitacional, titularizaciones y los préstamos del Fondo Nacional del Ahorro – FNA.

**Gráfico 5. Número de desembolsos de créditos de vivienda según segmento\***

\*Incluye los desembolsos de créditos directos, operaciones de leasing y subrogaciones de constructor a individual de las principales ocho entidades financiadoras de vivienda.

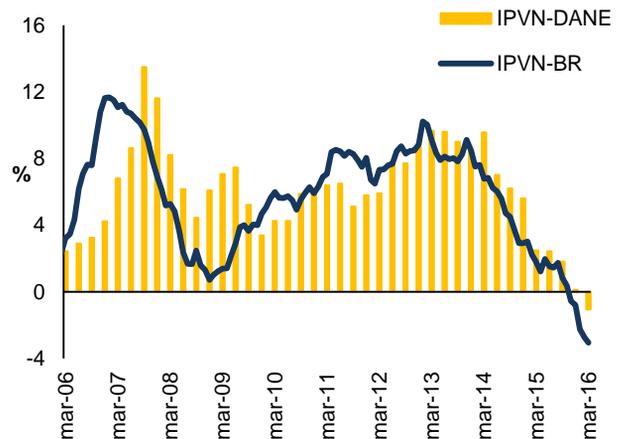
Fuente: Asobancaria, Dirección de Vivienda.

## Financiamiento y capacidad de compra

A pesar de que los indicadores de construcción, comercialización y financiación de vivienda mantienen la cadencia de crecimiento y el subsector de edificaciones registra un repunte durante el primer trimestre del año, la percepción de los hogares sobre la conveniencia de adquirir una vivienda bajo las circunstancias actuales sugiere una perspectiva distinta. En abril de 2016, el Índice de Disposición a Comprar Vivienda calculado por Fedesarrollo indicó un balance de respuestas negativo del orden de -8,2%, en contraste a los niveles de 10,4% y 24,8% que se registraban uno y dos años atrás, respectivamente. Mientras el entorno económico viene influyendo directamente sobre la opinión de los hogares desde el punto de vista de los ingresos y el empleo, otros factores más específicos también inciden en la decisión de compra, como los precios y las tasas de interés, por lo que es conveniente analizar su incidencia.

En relación a los precios, después de crecimientos reales promedio de 9% en 2013, recientemente se han registrado moderaciones de los distintos índices de precios de vivienda nueva. En concreto, en marzo el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) calculado por el Banco de la República registra una variación anual real de -3,1%,

mientras que el indicador del DANE muestra un crecimiento real de -1,1% durante el primer trimestre de 2016 (gráfico 6). Este comportamiento es consecuente con los fundamentales económicos en un momento en el que el crecimiento de la demanda por vivienda es más moderado y el mercado se ajusta de manera parcial mediante la desaceleración de los precios.

**Gráfico 6. Crecimiento anual real de los índices de precios de vivienda nueva**

Fuente: DANE y Banco de la República (BR).

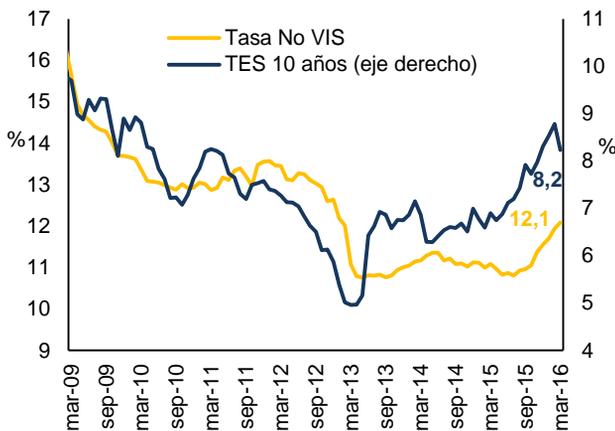
Por otra parte, el Gráfico 7 ilustra el comportamiento de la tasa de interés No VIS en los últimos años en contraste con la tasa de interés de los Títulos de Tesorería (TES) con vencimiento a diez años, este último como referente del fondeo de largo plazo. En ambos casos, es posible identificar incrementos desde mediados de 2015 cuando se revirtieron las tendencias estables observadas desde principios de 2014, a pesar de que la reacción de la tasa de vivienda (112 puntos básicos) ha sido inferior a la del costo de fondeo de referencia (148 puntos básicos).

Por lo tanto, si bien los aumentos en las tasas de interés de los créditos de vivienda son consistentes con las alzas en las tasas de interés de fondeo de largo plazo, cuyo referente es el retorno de los títulos de Gobierno con vencimiento a diez años, los incrementos de estos últimos se han transmitido de forma incompleta. De hecho, las tasas de interés de los préstamos de vivienda han respondido de forma más leve a las distintas presiones al alza que se han presentado por parte de una postura más contractiva de la política monetaria y el encarecimiento del costo de fondeo de largo plazo.



El Cuadro 1 presenta la variación de las distintas tasas de interés de corto y largo plazo en algunos de los episodios de presión mencionados anteriormente. En particular, se consideran tres periodos: i) la fase alcista de la tasa de interés de intervención del Banco de la República (BR), que da cuenta de una posición de política monetaria contractiva; ii) la respuesta de la tasa de intervención del BR ante el incremento de la inflación por encima del rango meta, situación que tuvo lugar desde febrero de 2015; y iii) el lapso de tiempo en el que la tasa de interés de los títulos de Gobierno a diez años se incrementó, como consecuencia de la situación fiscal y el incremento del riesgo país percibido por los inversionistas extranjeros.

**Gráfico 7. Tasas de interés de los créditos de vivienda (promedios ponderados por monto desembolsado) y de los TES con vencimiento a diez años**



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.

**Cuadro 1. Respuesta de las tasas de interés de los créditos de vivienda a algunos episodios de presiones al alza (puntos básicos, promedios mensuales)**

Episodio	Fase contractiva de la política monetaria	Incremento de la inflación por encima del rango meta	Incremento de los TES a diez años
Periodo	mar-13 a may-16	feb-15 a may-16	may-15 a feb-16
Tasa de interés de intervención	335,1	251,0	157,0
Títulos de Tesorería (TES) a diez años	286,9	218,7	189,8
Indicador Bancario de Referencia (IBR)	334,1	250,6	156,3
Tasa de interés de vivienda - No VIS	-10,0	96,6	45,9

Fuente: Cálculos de Asobancaria con base en información de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Banco de la República.

Los resultados muestran que en todos los casos las tasas de interés de los créditos de vivienda variaron en menor medida a las distintas tasas de referencia del mercado de corto y largo plazo. Estas respuestas ante diversas fuentes de presiones al alza son indicativas del creciente grado de competencia que existe en el mercado de crédito de vivienda y que se traducen en transmisiones parciales de estas fluctuaciones sobre las tasas de colocación de los préstamos.

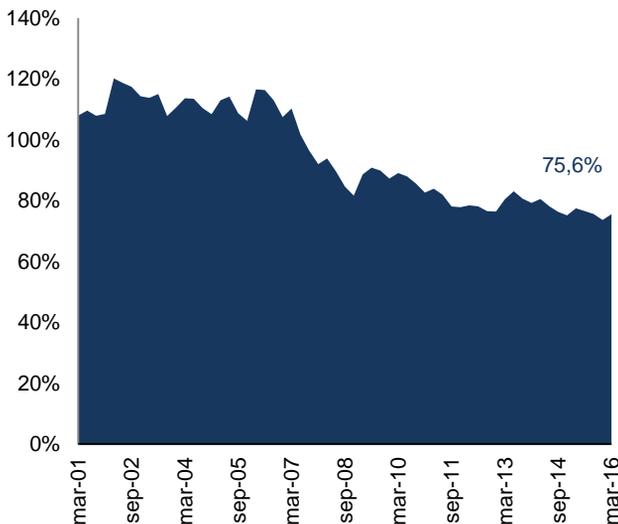
Dado lo anterior, la interacción entre estos factores (ingreso disponible, precios y tasas de interés, principalmente) determina la evolución de la capacidad de compra. El Índice de Capacidad de Compra de Vivienda (ICCoV) calculado por La Galería Inmobiliaria y Asobancaria es ilustrativo en este sentido, en la medida en que involucra las distintas variables mencionadas (Gráfico 8). Durante el primer trimestre de 2016, el indicador sugiere que los hogares estuvieron en la capacidad de adquirir una vivienda cuyo valor era equivalente al 75,6% del que podían permitirse en el periodo base de referencia (septiembre del 2000). En términos relativos, el valor observado en marzo de 2016 muestra un leve incremento con respecto al registro del trimestre anterior (73,7%), aunque se situó en niveles inferiores en comparación al mismo periodo de 2015 (77,5%) y 2014 (80,6%).

En el pasado, la capacidad de compra de vivienda se había visto afectada por la aceleración en el crecimiento de los precios de vivienda que tuvo lugar durante 2007 y 2013. En particular, la carga sobre la capacidad adquisitiva en los periodos de apreciaciones en los precios fue aliviada por la disminución del costo del crédito. De forma similar, el reciente incremento en las



tasas de interés coincide con un momento en el que los precios exhiben desaceleraciones en su crecimiento. Así pues, el hecho de que estas presiones no se hayan manifestado de forma contemporánea ha aminorado su efecto sobre la capacidad de compra de los hogares y continúa permitiendo que la demanda por vivienda se expanda a buenos ritmos de crecimiento.

**Gráfico 8. Índice de Capacidad de Adquisición de Vivienda (Año 2000 = 100%)**



**Fuente:** La Galería Inmobiliaria y Asobancaria, Dirección de Vivienda.

En síntesis, las condiciones en las que se otorgan los créditos de vivienda siguen siendo favorables en términos relativos al comportamiento de otras tasas de interés de mercado, más aún cuando se tienen en cuenta los subsidios a la tasa de interés otorgados por el Gobierno Nacional que mejoran aún más las condiciones bajo las cuales los hogares pueden adquirir los inmuebles a través de la financiación de largo plazo, lo que en la práctica incrementa su capacidad efectiva de compra.

## Consideraciones finales

Como se ha señalado en distintas ocasiones, el tamaño del sector de financiamiento de vivienda en el país se ubica por debajo de su potencial, tanto en términos de la demanda por vivienda como en comparación con otras economías de ingreso similar. En particular, la relación entre cartera de vivienda y PIB alcanza un valor de 7,0%

en Colombia, mientras que en países como Chile y Panamá se ubica en niveles cercanos al 20%.

Actualmente, el sistema funciona bajo una infraestructura altamente regulada en la que el manejo de los riesgos se concentra en deudores y oferentes de crédito, mientras no existen incentivos estructurales para recurrir en gran escala al mercado de capitales o desarrollar productos innovadores que satisfagan la demanda no atendida de varios grupos poblacionales.

Pese a esta situación, el sistema financiero abastece entre el 50% y el 60% de la demanda formal de vivienda del país en las principales zonas urbanas, proporción aproximada como la relación entre los desembolsos de crédito y las ventas de vivienda en el mercado de inmuebles nuevos. Lo anterior adquiere mayor relevancia cuando se considera que actualmente el subsector de edificaciones contribuye significativamente al crecimiento del sector de la construcción y de la actividad económica agregada. Más aún, esta oferta de crédito para la adquisición de vivienda nueva se dirige en cerca del 50% a viviendas de interés social, las cuales suplen las necesidades de la población con menores recursos y mejoran su calidad de vida.

Como se señaló anteriormente, tanto el desempeño del sector de financiamiento como de la construcción y comercialización de vivienda siguen mostrando un buen comportamiento en medio de un contexto de moderación económica. Se resalta, sin embargo, que la menor dinámica de crecimiento del ingreso, así como el incremento de las tasas de interés de colocación que ha resultado de las condiciones menos laxas de la política monetaria y el aumento del costo de fondeo de largo plazo, vienen afectando la capacidad de compra de vivienda de los hogares.

Por su parte, existen otros aspectos que juegan a favor de la demanda por vivienda en el país. En primera instancia, los subsidios para la promoción de vivienda propia otorgados por el Gobierno Nacional que favorecen la capacidad de compra (como es el caso de programas como Mi Casa Ya—Cuota Inicial), permiten el acceso de nuevos compradores de vivienda al reducir los requerimientos marginales de ahorro. En segundo término, la creciente competencia del mercado de crédito de vivienda ha permitido que la transmisión de los costos de fondeo a las tasas de colocación haya sido parcial, lo que amortigua su impacto sobre la demanda de los hogares. Finalmente, los precios de vivienda nueva han registrado



variaciones nulas o negativas recientemente, lo que reduce la presión de esta variable sobre la capacidad de pago.

Estos resultados positivos podrían potenciarse en el futuro con una reestructuración del sistema de financiamiento de vivienda que preserve los incentivos de los distintos agentes involucrados e idee nuevas alternativas para avanzar en la inclusión y profundización de este tipo de crédito. Incrementar la penetración de la financiación de forma que logre apalancar una mayor proporción del mercado de vivienda formal debería convertirse en una meta de mediano plazo guiada por acciones concertadas entre los actores públicos y privados que intervienen en el sector.

Colombia  
Principales Indicadores Macroeconómicos

	2012	2013	2014				2015				2016			
	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	Total Proy.
PIB Nominal (COP MM)	664,2	710,3	186,6	187,7	190,0	191,8	756,2	194,3	198,1	202,1	205,7	800,8	209,6	...
PIB Nominal (USD Billones)	375,7	368,6	95,0	99,8	93,7	80,2	316,1	75,4	76,6	64,7	65,3	254,3	69,4	...
PIB Real (COP MM)	470,9	494,1	128,0	128,5	129,7	130,4	516,6	131,6	132,2	133,9	134,4	531,4	134,7	545,4
<b>Crecimiento Real</b>														
PIB Real (% Var. interanual)	4,0	4,9	6,5	4,1	4,2	3,5	4,6	2,8	3,0	3,2	3,3	3,1	2,5	2,3
<b>Precios</b>														
Inflación (IPC, % Var. interanual)	2,4	1,9	2,5	2,8	2,9	3,7	3,7	4,6	4,4	5,4	6,8	6,8	8,0	6,4
Inflación básica (% Var. interanual)	3,2	2,2	2,5	2,5	2,4	2,8	2,8	3,9	4,5	5,3	5,9	5,9	6,7	...
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	1768	1927	1965	1881	2028	2392	2392	2576	2585	3122	3149	3149	3022	3215
Tipo de cambio (Var. % interanual)	-9,0	9,0	7,3	-2,5	5,9	24,2	24,2	31,1	37,4	53,9	31,6	31,6	17,3	2,1
<b>Sector Externo (% del PIB)</b>														
Cuenta corriente	-3,1	-3,3	-4,3	-4,3	-5,0	-7,2	-5,2	-7,0	-5,2	-7,6	-6,1	-6,5	-5,6	-6,1
Cuenta corriente (USD Billones)	-11,3	-12,4	-4,0	-4,2	-5,0	-6,3	-19,6	-5,1	-4,1	-5,3	-4,3	-18,9	-3,4	...
Balanza comercial	-0,2	-0,7	-1,8	-1,9	-2,5	-5,9	-3,0	-5,7	-4,1	-7,6	-7,3	-6,2	-5,7	-4,7
Exportaciones F.O.B.	18,4	17,7	16,7	16,9	17,3	16,4	16,9	15,0	15,2	16,2	15,3	15,6	13,8	...
Importaciones F.O.B.	18,6	18,4	18,5	18,8	19,8	22,3	19,9	20,7	19,3	23,8	22,6	21,7	19,4	...
Servicios	-1,6	-1,6	-1,5	-1,7	-1,8	-2,1	-1,8	-1,4	-1,3	-1,5	-1,1	-1,4	-0,9	...
Renta de los factores	-4,1	-3,7	-3,6	-3,4	-3,6	-2,8	-3,4	-2,3	-2,5	-2,2	-1,0	-2,1	-1,6	-2,0
Transferencias corrientes	1,2	1,2	1,1	1,0	1,1	1,5	1,2	1,5	1,5	2,1	1,9	1,7	2,0	1,5
Inversión extranjera directa	4,1	4,3	4,1	5,1	3,7	4,3	4,3	3,9	4,8	3,4	4,2	4,2	7,1	2,9
<b>Sector Público (acumulado, % del PIB)</b>														
Bal. primario del Gobierno Central	0,2	0,0	0,5	1,1	1,4	-0,2	-0,2	0,0	0,8	1,0	-0,5	-0,5	...	...
Bal. del Gobierno Central	-2,3	-2,4	0,1	0,1	-0,5	-2,4	-2,4	-0,4	-0,2	-1,0	-3,0	-3,0	...	-3,9
Bal. estructural del Gobierno Central	-2,4	-2,3	...	...	...	...	-2,3	...	...	...	...	-2,2	...	-2,1
Bal. primario del SPNF	3,1	1,4	0,9	2,4	2,3	0,2	0,7	...	1,8	1,7	-0,6	-0,6	...	0,9
Bal. del SPNF	0,5	-0,9	0,5	1,4	0,5	-2,0	-1,4	0,2	1,3	-0,4	-3,4	-3,4	...	-2,6
<b>Indicadores de Deuda (% del PIB)</b>														
Deuda externa bruta	21,3	24,2	25,1	25,6	26,1	26,8	26,8	36,4	36,9	37,4	38,1	38,1	...	...
Pública	12,5	13,7	14,3	15,0	15,4	15,8	15,8	21,7	22,1	22,3	22,9	22,9	...	...
Privada	8,8	10,5	10,8	10,6	10,7	11,0	11,0	14,7	14,8	15,1	15,2	15,2	...	...
Deuda del Gobierno Central	34,5	37,3	35,8	35,5	36,9	40,0	40,0	39,8	40,5	45,3	45,1	39,4	...	...

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\*

	abr-16 (a)	mar-16	abr-15 (b)	Variación real anual entre (a) y (b)
<b>Activo</b>	<b>520.483</b>	<b>518.375</b>	<b>464.920</b>	<b>3,7%</b>
Disponible	35.629	36.387	33.904	-2,6%
Inversiones y operaciones con derivados	102.738	103.541	96.435	-1,3%
Cartera de crédito	360.743	358.628	317.920	5,1%
Consumo	96.336	95.242	86.392	3,3%
Comercial	208.743	208.479	182.823	5,8%
Vivienda	45.234	44.573	38.667	8,4%
Microcrédito	10.431	10.333	10.039	-3,7%
Provisiones	16.382	16.140	13.941	8,9%
Consumo	5.962	5.870	5.257	5,1%
Comercial	8.339	8.211	6.860	12,6%
Vivienda	1.353	1.329	1.117	12,2%
Microcrédito	716	719	707	-6,1%
<b>Pasivo</b>	<b>451.967</b>	<b>449.222</b>	<b>402.581</b>	<b>4,0%</b>
Instrumentos financieros a costo amortizado	388.044	384.624	351.142	2,4%
Cuentas de ahorro	157.741	159.008	141.246	3,5%
CDT	112.398	107.456	97.265	7,1%
Cuentas Corrientes	47.068	48.519	45.277	-3,7%
Otros pasivos	2.709	2.835	2.998	-16,3%
<b>Patrimonio</b>	<b>68.516</b>	<b>69.153</b>	<b>62.340</b>	<b>1,8%</b>
<b>Ganancia / Pérdida del ejercicio (Acumulada)</b>	<b>3.399</b>	<b>2.652</b>	<b>3.701</b>	<b>-14,9%</b>
Ingresos financieros de cartera	12.748	9.451	10.544	12,0%
Gastos por intereses	4.957	3.605	3.297	39,3%
Margen neto de Intereses	7.778	5.805	7.043	2,3%
<b>Indicadores</b>				<b>Variación (a) - (b)</b>
Indicador de calidad de cartera	3,18	3,13	3,04	<b>0,14</b>
Consumo	4,84	4,81	4,75	0,09
Comercial	2,46	2,40	2,30	0,16
Vivienda	2,08	2,05	1,85	0,23
Microcrédito	6,97	7,01	6,44	0,54
Cubrimiento**	142,8	143,7	144,1	<b>1,31</b>
Consumo	127,8	128,0	128,1	-0,23
Comercial	162,3	163,8	163,1	-0,81
Vivienda	144,0	145,6	156,5	-12,42
Microcrédito	98,4	99,2	109,4	-10,94
ROA	1,97%	2,06%	2,05%	-0,1
ROE	15,63%	16,24%	14,87%	0,8
Solvencia	15,51%	15,21%	15,46%	N.A

\* Cifras en miles de millones de pesos.

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