

Sector vivienda en 2021: motor de recuperación tras un 2020 agrídulce

• La emergencia sanitaria por el Covid-19 afectó la dinámica de los proyectos de construcción, alterando con ello tanto la dinámica del PIB del sector, que se contrajo cerca de 26% en septiembre de 2020, como la disposición de los hogares a adquirir viviendas, que alcanzó sus mínimos durante el segundo trimestre del año.

• No obstante, la rápida adopción de medidas de bioseguridad, los esfuerzos en materia de reactivación económica y una mayor confianza de los consumidores, impactaron positivamente el mercado de vivienda durante el segundo semestre del 2020.

• El volumen de preventas de vivienda nueva alcanzó niveles prepandemia desde junio y en noviembre registró un máximo histórico de 20,9 mil unidades preventadas. En materia de financiación, en el mismo mes, se perfeccionaron créditos de vivienda por \$1,7 billones.

• Esta notable recuperación del sector obedece, además de los esfuerzos fiscales del Gobierno Nacional, a la gestión de las entidades bancarias por implementar medidas de política pública como el FRECH No VIS, el Plan de Alivio a Deudores (PAD), el incremento del tope de valor de la vivienda VIS y las garantías a créditos hipotecarios.

• De forma paralela, las asignaciones del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), en el marco del programa Mi Casa Ya (MCY), muestran un crecimiento sostenido, lo cual puede implicar la necesidad de aproximadamente 60 mil cupos para 2021.

• Fortalecer el proceso de reactivación del sector durante este año requerirá de los esfuerzos conjuntos de todos sus actores para garantizar los cupos de SFV, impulsar el programa FRECH No VIS y avanzar en cambios normativos que modernicen el sector.

8 de febrero de 2021

Director:

Hernando José Gómez

ASOBANCARIA:

Hernando José Gómez
Presidente

Alejandro Vera Sandoval
Vicepresidente Técnico

Germán Montoya Moreno
Director Económico

Para suscribirse a nuestra publicación semanal Banca & Economía, por favor envíe un correo electrónico a bancayeconomia@asobancaria.com

Visite nuestros portales:

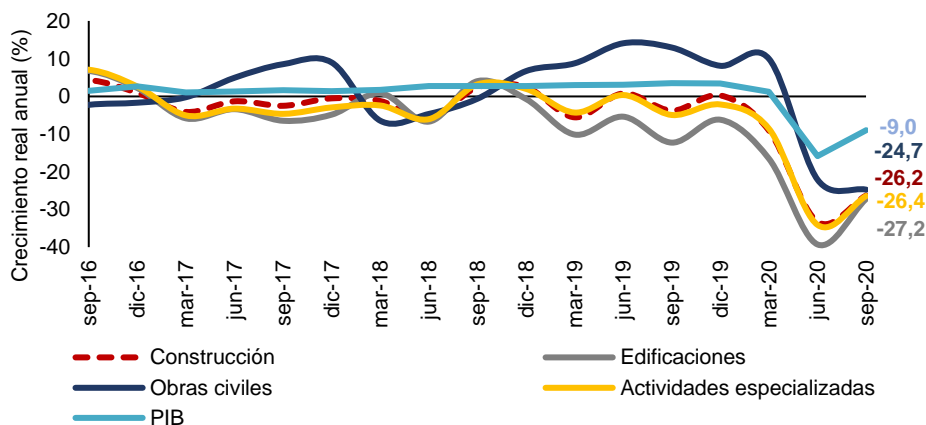
www.asobancaria.com
www.yodecidomibanco.com
www.sabermassermas.com

Sector vivienda en 2021: motor de recuperación tras un 2020 agri dulce

El 2020 fue sin duda un año histórico debido a los enormes desafíos que impuso la pandemia desatada por el Covid-19. La imperiosa necesidad de proteger vidas y preparar los sistemas de salud implicó la difícil adopción de medidas de distanciamiento y restricción a la circulación que paralizaron buena parte de la producción de bienes y servicios, incluida la construcción y compraventa de viviendas. En este contexto no es de sorprenderse que los pronósticos de variación del Producto Interno Bruto (PIB) real a nivel mundial estén bordeando una contracción del 4,4% para el cierre de 2020¹.

En el caso colombiano, al tercer trimestre del 2020 el PIB experimentó una contracción del 9% real anual que se acompaña de una significativa caída del 26,2% del sector de la construcción, lo que da cuenta del enorme choque experimentado particularmente en el primer semestre del año (Gráfico 1).

Gráfico 1. Crecimiento (%) real anual del PIB de la construcción



Fuente: DANE. Datos originales a precios constantes de 2015.

¹ Fondo Monetario Internacional. (2020, octubre). Perspectivas de la Economía Mundial - octubre de 2020. Obtenido de: <https://www.imf.org/es/Publications/WEO/Issues/2020/09/30/world-economic-outlook-october-2020>

Editor

Germán Montoya
Director Económico

Participaron en esta edición:

Guillermo Alarcón Plata
Nicolás Alvarado Peñaranda

MAR 17/18 DE 2021

Vivienda y Leasing:
+ Instrumentos de reactivación

Meeting on

Experiencia virtual

MÁS INFORMACIÓN AQUÍ

Aun así, es de resaltar que el panorama no fue de deterioro continuo. Con el paso del tiempo las autoridades graduaron las exigencias de distanciamiento social, lo que permitió la reactivación parcial de las actividades económicas, entre las que se destaca el sector constructor con el liderazgo gremial de Camacol, que hizo adopción temprana de protocolos de bioseguridad. La posibilidad de continuar con la edificación de unidades habitacionales juega un papel clave en esta coyuntura ya que se encadena con más de 37 subsegmentos productivos² y demanda cerca del 7,2% de la fuerza laboral del país³, actuando como catalizador de la recuperación económica.

Por ello, el balance para el sector vivienda lució agri dulce en 2020; de una parte, experimentó el histórico choque de la pandemia, lo que afectó toda la cadena del negocio, pero, por otra, empezó a exhibir una reactivación rápida, especialmente en ventas⁴, absorbiendo el exceso de inventarios que traía el sector desde hace 2 años, lo que permite vislumbrar que el segmento de vivienda será un rubro líder en 2021.

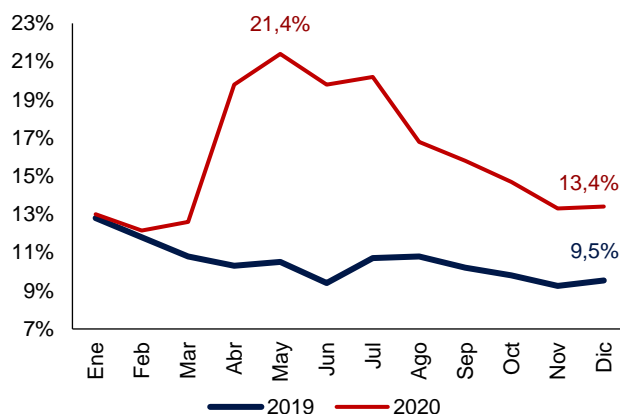
Esta Edición de Banca & Economía revisa el comportamiento de los principales indicadores del sector, señalando los cambios normativos, y los aciertos y desaciertos que arrojan lecciones importantes. Analiza el panorama para 2021, destacando algunas tareas pendientes para avanzar en la profundización de la cartera, un aspecto *sine-qua-non* para que cada vez más colombianos accedan a tener vivienda propia.

El choque

A comienzos del año las expectativas sobre la economía colombiana para 2020 apuntaban a un crecimiento del PIB superior al 4% real, con perspectivas de que el crecimiento del sector de la construcción bordearía un 2,7%. Sin embargo, el inesperado arribo del SARS-CoV-2 cambió por completo el panorama, al punto que hoy

esperamos una contracción real cercana al 7% del PIB para el año completo, donde la construcción caería el 20,4%. El deterioro es evidente en varios indicadores, entre los que destacamos la tasa de desempleo, dado su impacto inmediato sobre los ingresos de los hogares. El Gráfico 2 muestra como la tasa de desempleo pasó de valores cercanos al 12% en febrero de 2020 a más del 20% en cuestión de sólo 3 meses, una tendencia que resaltamos además como moderada dado el incremento del número de inactivos.

Gráfico 2. Tasa de desempleo nacional



Fuente: DANE.

En lo que tiene que ver con la cadena del sector vivienda, la magnitud del choque se refleja en varios indicadores: (i) las licencias de construcción pasaron de 15,7 mil viviendas en febrero a 3,2 mil unidades en abril (-80%), (ii) las viviendas nuevas lanzadas de 16,4 mil unidades a 8,3 mil unidades (-49%), (iii) las preventas⁵ de 16,5 mil a 5 mil unidades (-70%), (iv) el inicio de obra de cerca de 26 mil unidades entre enero y marzo a 19 mil entre abril y junio (-26,5%) y (v) unos desembolsos que pasaron de 13,4 mil operaciones en febrero a cerca de 2,9 mil en el mes de abril (-78%).

²Fajardo, A., Gantiva, D., Medina, F., & Armesto, A. (2020). Aporte de la construcción a la economía colombiana en la última década. En Pasado, Presente y Futuro de la Financiación de Vivienda en Colombia (pp. 45-81). Asobancaria. Obtenido de: <https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/Libro-2020-VF-Paginas-1.pdf>

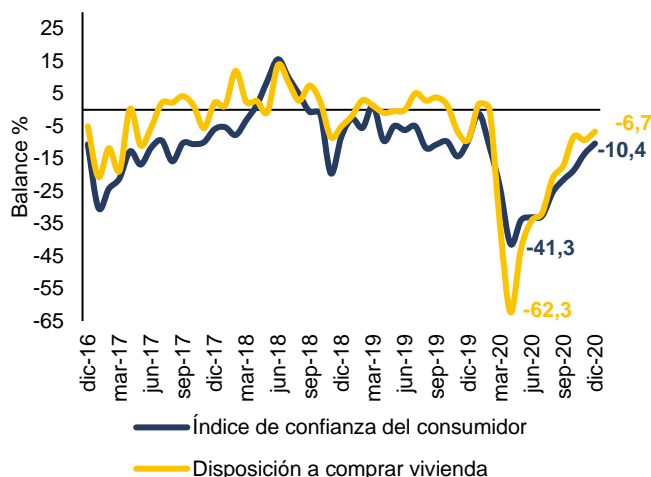
³Según información del Departamento Nacional de Estadística (DANE).

⁴Incluye ventas de unidades sobre planos, en construcción y terminadas.

⁵Información provista por la Galería Inmobiliaria.

El Índice de Confianza del Consumidor (ICC) y el Indicador de Disposición a Comprar Vivienda (IDCV) de Fedesarrollo han sido, de forma asertiva, un termómetro importante sobre las perspectivas de los hogares y la disposición a invertir en el largo plazo, alcanzando mínimos en abril de -41,3% y -62,3%, respectivamente (Gráfico 3).

Gráfico 3. Evolución del Índice de Confianza del Consumidor (ICC) y el Indicador de Disposición a Comprar Vivienda (IDCV)



Fuente: Fedesarrollo.

Progresiva recuperación a niveles pre-pandemia

Pese al difícil panorama observado al cierre de abril de 2020 y durante la primera fase de cuarentena estricta, las perspectivas comenzaron a cambiar para la segunda mitad del año con la definición y adopción de protocolos de bioseguridad para las distintas actividades productivas, a la par que se relajaron las restricciones sobre la movilidad.

El sector constructor fue uno de los primeros en implementar este tipo de medidas con el liderazgo gremial de Camacol⁶, apalancándose en el hecho de que buena parte del ciclo constructivo se realiza al aire libre y es posible mantener el necesario distanciamiento entre trabajadores y en las salas de ventas. También es de destacar el esfuerzo por migrar el concepto de ventas con visitas presenciales a los proyectos a plataformas digitales, donde el comprador puede tener una experiencia diferente recorriendo virtualmente incluso una variedad más amplia de inmuebles.

En lo que respecta a los establecimientos de crédito y la importancia de poder realizar los desembolsos tanto para clientes persona natural como para las constructoras, desde el principio las gestiones con la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) permitieron extender la radicación y calificación remota de documentos y mantener la atención, así fuese parcial, en las oficinas de registro, especialmente a fin de año, cuando se planteaba un cierre.

Adicionalmente, la banca hizo un esfuerzo importante por mantener la atención al público desde el principio de la pandemia, además de dar un salto significativo en sus procesos virtuales. Gracias a ello, actualmente la banca dispone de varios mecanismos para la realización de estudios y aprobaciones de financiación de vivienda de forma ágil y por medios completamente digitales.

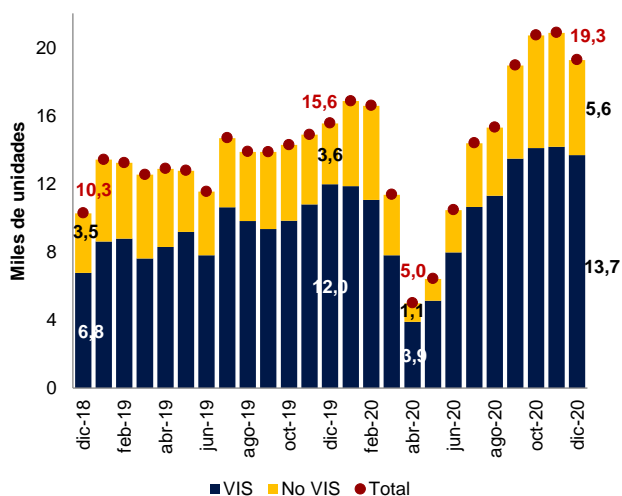
El empeño mencionado, aunado a factores como la disponibilidad de subsidios oportunamente dispuestos por el Gobierno Nacional⁷ y un entorno de tasas bajas de interés, ha venido dando resultados y aportando a la reactivación del sector. Las ventas de vivienda nueva, que en abril habían descendido a 5 mil unidades, volvieron a ganar tracción y alcanzaron una robusta cifra de 19 mil unidades en diciembre. El buen momento ha sido jalonado principalmente por el segmento VIS, el cual en diciembre de 2020 registró cerca de 14 mil unidades, alcanzando

⁶ Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol). (2020, 21 abril). A partir del 27 de abril, con estrictos protocolos de bioseguridad, seguiremos construyendo país y generando empleo: Camacol. Obtenido de: <https://camacol.co/comunicados/partir-del-27-de-abril-con-estrictos-protocolos-de-bioseguridad-seguiremos-construyendo>.

⁷ Asobancaria. (2020, 3 noviembre). Reparimetrización a la vivienda VIS, el reto de habilitar más cupos con los mismos recursos. Banca & Economía, 1257. Obtenido de: <https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/2020/11/1257VF-1.pdf>

máximos históricos, un hecho que parecía lejano al inicio la pandemia. De otro lado, el segmento No VIS, que viene experimentando una desaceleración desde 2016, mostró también un repunte importante, pasando de 1,1 mil unidades vendidas en los meses más agudos de la pandemia a cerca de 5,6 mil preventas en diciembre (Gráfico 4).

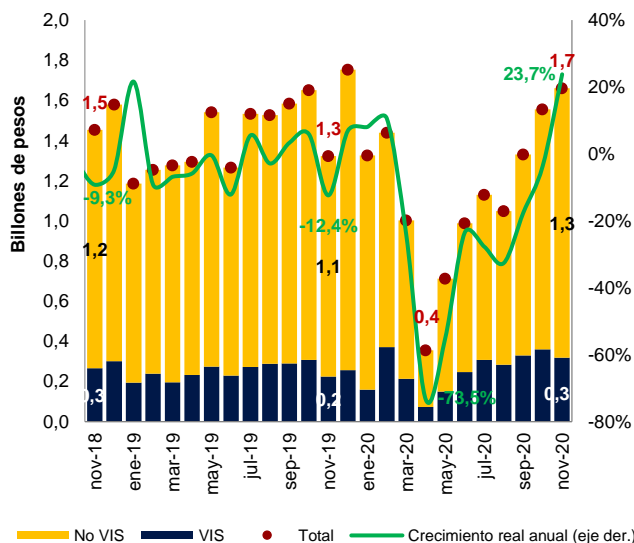
Gráfico 4. Preventas de vivienda nueva – Unidades Mensual



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Incluye ventas de 15 ciudades y municipios aledaños.

En materia de financiamiento, el saldo de la cartera siguió creciendo, aunque de modo moderado, alcanzando \$84,6 billones⁸ en octubre de 2020, lo que representa una variación real anual de 3,6%. La dinámica de las operaciones de financiación de vivienda (crédito hipotecario y *leasing*) tanto para unidades usadas como nuevas, que tuvo su peor mes en abril cuando disminuyó a \$0,4 billones, exhibió una rápida recuperación, alcanzando \$1,7 billones en noviembre, lo que supera el dato del mismo mes el año pasado y el promedio de 2019 (\$1,4 billones, Gráfico 5).

Gráfico 5. Valor de los desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Mensual



Fuente: Asobancaria con información de Av Villas, Banco de Bogotá, Banco Popular, Bancolombia, BBVA, Banco Caja Social, Banco de Occidente*, Colpatría, Itaú y Davivienda. Incluye desembolsos directos, subrogaciones de constructor a individual y *leasing* habitacional (familiar y no familiar). * Información desde noviembre del 2020.

Es importante tener presente que, aunque el valor de los desembolsos para el segmento medio alto (82%) supera ampliamente el de vivienda de interés social, este último es el de mayor dinamismo. El efecto de la pandemia se evidencia en el acumulado año corrido a noviembre. Si bien la variación real anual en VIS es casi nula -0,1% (\$2,7 billones), el segmento No VIS se desploma 25,1%, tras pasar de \$12,7 billones desembolsados entre enero y noviembre de 2019 a \$9,7 billones en el mismo período de 2020. El *leasing* habitacional, que venía creciendo desde hacía una década⁹ y que se usa principalmente en el segmento No VIS, mostró una contracción en los montos de los nuevos contratos de 16% real anual.

⁸ Según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia y la Titarizadora Colombiana. Este valor incluye el saldo de la cartera vigente y vencida de los establecimientos de crédito (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, corporaciones financieras e Instituciones Oficiales Especiales - IOE).

⁹ En 2010 el *leasing* habitacional representaba el 11% (\$2,6 billones) del total de la cartera de vivienda. Para 2020, esta cifra ascendió al 21% (\$17,9 billones).

Medidas de política pública y lecciones a 2021

A lo largo de 2020 se realizaron modificaciones regulatorias en coordinación con la política pública de vivienda, de modo que se diera respuesta no solo a los desafíos impuestos por la pandemia, sino también a las necesidades de promover el desarrollo del sector. En todo caso, la implementación de estas medidas deja importantes aprendizajes de cara a cambios posteriores.

Incremento en el tope del valor de la vivienda VIS

Desde la Ley 1955 del Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad” se definió el incremento en el tope del precio de la vivienda de interés prioritario VIP y de interés social VIS, de forma que pasó de 70 salarios mínimos legales (SMMLV) a 90 SMMLV en el primer caso y de 135 SMMLV a 150 SMMLV en las aglomeraciones urbanas de más de un millón de habitantes, en el segundo caso. Esta modificación, que se materializó en 2020, fue sin duda positiva y permitió habilitar proyectos de estas categorías, principalmente en los centros poblados más densos donde el precio del suelo es mayor.

No obstante, para evitar traumatismos en las operaciones de desembolso, es necesario que la expedición normativa vaya acompañada de la necesaria coordinación por parte del Gobierno Nacional con todos los agentes involucrados en la operación, incluyendo el buró de crédito que administra la plataforma para marcar cupos de subsidio. Una inconveniente desarticulación en este frente implicó un bloqueo en subsidios superior a dos meses, situación ya resuelta, un hecho que no debería volver a ocurrir en el futuro.

Planes de alivio a deudores

En coordinación con las autoridades económicas, el sector bancario contribuyó a mitigar la sustancial afectación en los ingresos de los hogares respecto del pago de sus obligaciones financieras a causa de la pandemia. Las Circulares Externas de la Superintendencia Financiera 007 y 014 y posteriormente el Programa de Acompañamiento a Deudores (PAD), recientemente extendido, permitieron otorgar periodos de gracia o prórrogas sin afectar las

calificaciones de riesgo, así como buscar redefiniciones en las condiciones de los créditos que habilitaran cuotas más bajas. La normativa mencionada permitió una ayuda significativa a los hogares, al punto que en la primera fase de alivios generalizados se dieron periodos de gracia al 62% de la cartera hipotecaria y al 30 de diciembre de 2020 el 5,2% de la cartera de vivienda sin titularizaciones había sido beneficiada con el PAD, lo que corresponde a 33 mil clientes con créditos por \$4,2 billones, mientras el resto de la cartera había regresado en su mayoría a una situación de normalidad en sus pagos.

De esta forma, el mecanismo de alivios fue bastante exitoso en ayudar a los hogares a través de un gran esfuerzo tanto del Gobierno, generando la normativa necesaria, como del sector financiero implementando masivamente las medidas. Aun así, en retrospectiva vale la pena hacer una reflexión importante para el futuro. La normativa se expidió sin duda con la celeridad necesaria para responder a la difícil coyuntura que atravesaba el país, pero desafortunadamente faltó coordinación inicial entre sector público y privado para incorporar los mecanismos jurídicos que evitaran contradicciones sobre el sistema de subsidios en vivienda. Por ejemplo, se presentaron situaciones no deseadas como la de poder ofrecer alivios financieros a los clientes solo si renunciaban al apoyo antes recibido por el estado, lo cual era una clara contradicción de la política pública. Si bien finalmente se solucionó esta problemática, es pertinente resaltar el valor de actuar desde el principio con visión de conjunto.

Programa de subsidio al sector No VIS

Dados los beneficios en reducción de la pobreza asociados al acceso a la vivienda de interés social, el Estado colombiano tiene un programa de subsidios permanente en este rubro. En todo caso, sería ingenuo desconocer que muchas familias de ingreso medio también requieren apoyo estatal para lograr sus cierres financieros, además de que las unidades habitacionales de este nicho incorporan mayor valor agregado en su construcción amplificando su efecto sobre la reactivación económica.

Es por ello que fue sumamente acertado por parte del Gobierno Nacional avanzar con el programa de subsidio

para el segmento de viviendas entre el tope VIS y 500 SMMLV que se venía sugiriendo desde el gremio constructor y bancario. De este modo el nuevo FRECH No VIS¹⁰ da un importante apoyo de 0,5 SMMLV para pago de la tasa de interés en las cuotas por 7 años (Gráfico 6).

Gráfico 6. Principales características del FRECH No VIS

FRECH No VIS



- Aplica para viviendas nuevas con precios entre el tope VIS (135 o 150 SMMLV) y 500 SMMLV.
- Consiste en un subsidio fijo a la cuota equivalente a 0,5 SMMLV durante 7 años. En 2021 este valor corresponde a \$454 mil.
- Para 2021 y 2022 se cuentan con 40 mil cupos anuales. Estos se dividirán en 24 mil para primera vivienda y 16 mil para segunda.

Fuente: Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Elaboración por Asobancaria.

Consideramos que el potencial de este programa es enorme, pero de nuevo las lecciones recaen sobre el proceso de implementación. Se realizaron anuncios tempranos sobre su entrada en funcionamiento que desconocieron en parte la complejidad tanto de procesos normativos al interior del propio gobierno, como de las modificaciones operativas y contractuales necesarias en todos los agentes de la cadena.

Garantías a los créditos hipotecarios

Debido a la afectación real en los ingresos de los hogares colombianos, disponer de una garantía para los créditos de vivienda lucía como un mecanismo idóneo para potenciar las solicitudes de financiación. Por eso, se creó una nueva línea del Fondo Nacional de Garantías (FNG)

en el marco del programa Unidos Por Colombia por \$3 billones, de los cuales \$2 billones corresponden al segmento VIS (Gráfico 7). Justamente, la línea para vivienda VIS ya se viene utilizando¹¹.

Gráfico 7. Principales características de las garantías para Crédito Hipotecario.

Garantías hipotecarias



- Mejoran el perfil de riesgo de los sujetos de crédito.
- Se cuentan con \$2 billones para garantías hipotecarias del segmento VIS y \$1 billón para No VIS.
- Para el segmento VIS, parte de la comisión es asumida por el gobierno.

Fuente: FNG. Elaboración por Asobancaria.

Con miras a futuro, luce adecuado explorar que estas líneas de garantías funcionen también para operaciones de leasing habitacional que, como se mencionó, es un instrumento que viene ganando dinamismo y sobre el cual hay menos riesgos y costos asociados a la restitución del activo cuando se presenta incumplimiento.

Proyecto de ley 158 de 2020

Durante el segundo semestre de 2020, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio radicó en el Congreso el Proyecto de ley 158 de 2020, un proyecto normativo que busca proveer un enfoque de largo plazo en los programas destinados a la promoción de la vivienda en el país. Se destaca, al respecto, el artículo 7 que le permitiría al Gobierno Nacional habilitar plazos superiores a 30 años¹².

¹⁰ Decreto 1233 de 2020.

¹¹ Según información del Fondo Nacional de Garantías, al 30 de diciembre de 2020 la línea para vivienda VIS se encuentra en un 73% disponible. Esto quiere decir que, entre reservas y desembolsos, se ha usado un 27% del producto.

¹² Actualmente la normatividad estipula plazos para su amortización entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo. Con este cambio se podrán colocar nuevos créditos de vivienda con plazos mayores de amortización y, por ende, cuotas mensuales más bajas. Además, servirá como herramienta en la reestructuración de créditos de aquellos clientes que, ante las dificultades económicas generadas por el covid-19, requieren acogerse al PAD para reducir sus cuotas hipotecarias o cánones de arrendamiento.

Estos cambios lucen oportunos y Asobancaria considera que es pertinente seguir avanzando en la modernización normativa en puntos como avalúos, la relación cuota-ingreso (LTI, por sus siglas en inglés), y la definición del grupo de personas que pueden aplicar a financiación de vivienda. En el caso del LTI, luce necesario elevar dicha relación cuota-ingreso del 30% al 40% en línea con lo recomendado por la Misión de Cartera Hipotecaria 2020, pues, entre varias razones, aún quedaríamos por debajo del promedio de países OCDE (donde el LTI bordea el 47%), muchos hogares actualmente deben completar su financiación de vivienda por otros mecanismos más costosos, e incluso ya pagan arriendos que superan el 30% de su ingreso (esto sucede en más del 30% de los hogares de los primeros cinco deciles de ingreso).

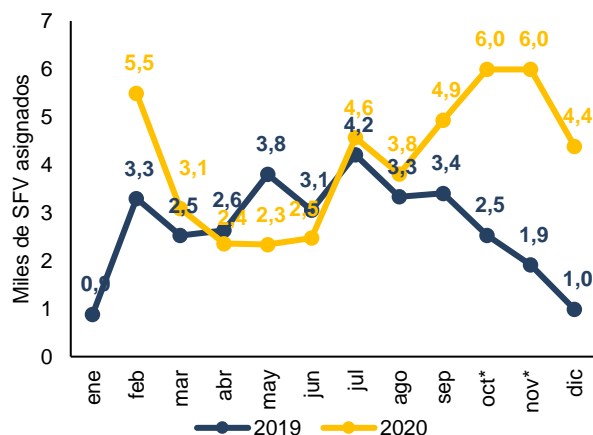
2021: nuevo panorama y retos

El 2021 presenta un contexto más favorable que el de 2020. Si bien el país enfrenta la dificultad de las restricciones por el segundo pico de la pandemia y otras futuras que pueden ocurrir, los empresarios están más preparados para lidiar con ellas, la actividad económica viene recuperándose y debería comenzar la vacunación.

En lo que concierne al sector vivienda, para este año será de suma importancia la disponibilidad de subsidios del programa Mi Casa Ya. Como se señaló, las ventas de vivienda VIS se vienen acelerando de modo importante, lo cual se traduce también en una mayor demanda de cupos en este programa. Hay que recordar que los hogares que solicitan la asignación de este beneficio ya están próximos a escriturar su vivienda y cuentan con este apoyo para lograr su cierre financiero, por lo cual sería dramático tanto para ellos, como para las constructoras, que los cupos se acabaran de modo temprano.

Al respecto, hay inquietud por el hecho de que el CONPES 3977 estipula cerca de 30 mil subsidios directos para este año, pero el ritmo de demanda a finales de 2020 hace suponer una necesidad más cercana a 60 mil para todo el 2021 (Gráfico 8). Dada la trascendencia de este tema, el gremio bancario confía en que el Gobierno Nacional buscará mecanismos para habilitar más cupos,

Gráfico 8. Asignaciones de SFV en MI Casa Ya según fecha del acto administrativo



Fuente: Asobancaria con información de Minvivienda con corte al 31/12/2020. *En enero de 2020 no se expedieron asignaciones de subsidio, lo que implicó una demanda más alta en febrero. En octubre y noviembre se hicieron 760 y 11.220 asignaciones respectivamente. La serie presentada esta suavizada con el promedio de los dos meses.

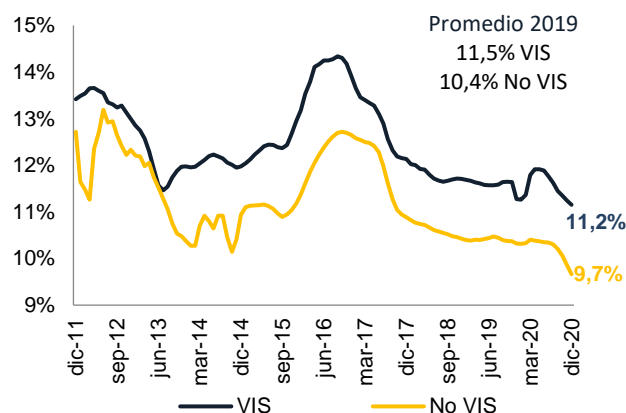
pero sin duda a la fecha luce como un factor importante de riesgo sobre la vivienda de interés social.

En cuanto a las ventas de vivienda distintas a las de interés social y de hasta 500 SMMLV, es de esperar que el efecto del subsidio a la tasa¹³ FRECH No VIS plano, en el que hay 40.000 cupos en 2021, gane tracción e impulse este segmento. Al respecto, juegan a favor al menos tres factores: en primer lugar, la fuerza comercial de las entidades de crédito que vienen desarrollando campañas para promocionar el subsidio, el cual incluso lo completan con iniciativas propias; en segundo término, un entorno de tasas bajas de interés que debería mantenerse a lo largo del año, lo que favorece la adquisición de vivienda bien para su uso o bien como inversión de largo plazo, y en tercer lugar, la existencia de oferta variada y lanzamiento de nuevos proyectos a lo largo del país sobre la que también se vienen generando algunos descuentos y oportunidades.

¹³ Para el segmento VIS, aparte de los cerca de 30 mil subsidios directos estipulados en el CONPES 3977, se cuenta con 27.189 y 15.756 coberturas a la tasa de interés en el marco de los programas MCY- Cobertura a la tasa y FRECH II, respectivamente, (Resoluciones 3528 y 3527 de 2020 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).

De modo puntual, en lo referente al entorno de tasas bajas, es importante señalar que se vienen observando mínimos históricos, lo que da un importante dinamismo a la adquisición de vivienda. En diciembre de 2020, el promedio ponderado llegó a 9,47% E.A. para créditos hipotecarios dirigidos al segmento No VIS (9,7% E.A. en Promedio Móvil 3 meses – PM3) y 11,04% para el VIS (11,16% E.A. PM3, Gráfico 9).

Gráfico 9. Tasas de interés para la adquisición de vivienda (PM3) – Entidades bancarias



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia. Elaboración y cálculos Asobancaria. Promedio móvil tres meses (PM3) de las tasas promedios mensuales para adquisición de vivienda tanto en UVR como en pesos.

Pensamos que esta visión positiva puede potenciarse si además se combina con modificaciones normativas que favorezcan la profundización de la cartera hipotecaria. Resaltamos la importancia, como ya mencionamos, de subir el tope de la relación cuota ingreso del 30% al 40% tanto en el segmento VIS como en el No VIS y de avanzar hacia un mecanismo de avalúo moderno, que no siempre implique la visita presencial de los predios y que permita apalancarse en herramientas digitales ya existentes como las de georreferenciación. De igual modo, un impulso favorable podría venir de la actualización de la definición normativa de las personas que pueden solicitar un crédito de vivienda, hoy restringida a grados de parentesco y consanguinidad, ya que habilitar la posibilidad de que existan codeudores con una visión más amplia es apenas lógico.

Un frente importante en el que se estará trabajando en 2021 y sobre el cual podría haber beneficios significativos de consolidarse, es el avance de un ecosistema digital de escrituración.

A la fecha existen iniciativas variadas y buena disposición por parte de las constructoras, la Superintendencia de Notariado y Registro, ministerios y entidades de crédito. Lograr avances en esta materia luce probable, lo que significaría una ganancia importante en eficiencia y rapidez, aumentando las operaciones de financiación en beneficio de clientes y constructoras.

Finalmente, es de señalar que hay esfuerzos por mejorar la cobranza y los mecanismos de restitución de inmuebles. Si bien este es un frente donde hay más barreras, cualquier avance en el tiempo requerido para recuperar la garantía implicaría una ganancia sustancial en competitividad.

Conclusiones y consideraciones finales

Toda la cadena de actividades y servicios asociados al sector vivienda experimentó una fuerte contracción en el segundo trimestre de 2020, experimentado su deterioro máximo en abril. No obstante, con la combinación de cambios normativos y esfuerzos empresariales se observó una recuperación rápida que en algunos indicadores ya supera los valores pre-pandemia. Destacamos particularmente el dinamismo del segmento de vivienda de interés social y con ello la importancia de que el Gobierno Nacional habilite más cupos de subsidio directo. De lo contrario, se pondría en riesgo el cierre financiero de miles de familias colombianas y, con ello, la oportunidad de recuperar miles de empleos generados por el sector de la construcción.

Fortalecer la recuperación requerirá de los esfuerzos conjuntos de todos los actores del mercado, esperando también el robustecimiento de las campañas comerciales para el uso del subsidio FRECH No VIS. Lo anterior, acompañado de un entorno de bajas tasas de interés, deberá dar un impulso a las ventas de vivienda de precio medio. Si esto se combina con los cambios normativos adecuados y el esfuerzo por avanzar a un proceso digital, moderno y ágil en las operaciones de registro, no cabe duda de que la vivienda será un jugador importante en la recuperación económica del país en 2021.

Colombia Principales indicadores macroeconómicos

	2017					2018					2019*					2020*
	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	Total	
Producto Interno Bruto**																
PIB Nominal (COP Billones)	920,5	230,4	236,0	251,2	268,3	985,9	245,3	255,0	271,2	290,3	1061,7	257,5	214,7	247,6	1002,9	
PIB Nominal (USD Billones)	308,5	82,9	80,5	84,5	84,8	311,7	77,3	79,5	78,3	88,6	324,0	63,4	57,1	63,8	269,4	
PIB Real (COP Billones)	832,7	197,2	208,1	215,0	233,3	853,6	203,0	214,5	222,5	241,4	881,4	205,5	180,5	202,5	817,1	
PIB Real (% Var. interanual)	1,4	1,8	2,8	2,7	2,7	2,5	3,0	3,1	3,5	3,5	3,3	1,2	-15,8	-9,0	-7,0	
Precios																
Inflación (IPC, % Var. interanual)	4,1	3,1	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,4	3,8	3,8	3,8	3,7	2,9	1,9	1,6	
Inflación sin alimentos (% Var. interanual)	5,0	4,3	3,8	3,8	3,7	3,5	3,3	3,3	3,3	3,4	3,4	3,3	2,0	1,5	1,0	
Tipo de cambio (COP/USD fin de período)	2984	2780	2931	2972	3163	3163	3175	3206	3462	3277	3277	4065	3759	3879	3723	
Tipo de cambio (Var. % interanual)	-0,9	-5,5	-3,5	1,2	6,0	6,0	14,2	9,4	16,5	3,6	3,6	28,0	17,3	12,0	17,7	
Sector Externo (% del PIB)																
Cuenta corriente	-3,3	-3,5	-3,9	-3,8	-4,4	-3,9	-4,6	-3,6	-5,1	-3,7	-4,3	-3,6	-3,0	-2,7	-3,1	
Cuenta corriente (USD Billones)	-10,2	-2,9	-3,3	-3,2	-3,8	-13,1	-3,6	-2,8	-4,2	-3,2	-13,8	-2,6	-1,7	-1,8	-8,5	
Balanza comercial	-2,8	-1,8	-2,6	-2,7	-3,5	-2,7	-3,5	-3,2	-5,0	-3,7	-3,8	-3,9	-4,3	-4,6	-4,3	
Exportaciones F.O.B.	15,4	15,8	16,4	16,2	16,4	16,2	16,4	17,4	15,8	15,2	16,2	16,1	14,0	13,5	14,7	
Importaciones F.O.B.	18,2	17,7	19,1	18,9	20,0	18,9	19,8	20,6	20,8	18,9	20,0	20,0	18,3	18,1	18,9	
Renta de los factores	-2,7	-3,7	-3,5	-3,4	-3,6	-3,5	-3,4	-3,2	-3,0	-2,9	-3,1	-2,6	-1,8	-1,7	-2,1	
Transferencias corrientes	2,1	2,0	2,2	2,3	2,7	2,3	2,3	2,8	2,8	2,8	2,7	2,9	3,1	3,6	3,2	
Inversión extranjera directa (pasivo)	4,4	2,5	4,6	3,3	3,4	3,5	4,3	5,3	4,1	4,1	4,4	4,8	2,5	0,9	2,8	
Sector Público (acumulado, % del PIB)																
Bal. primario del Gobierno Central	-0,8	0,0	0,1	0,0	-0,3	-0,3	0,0	0,9	1,4	0,4	0,5	0,3	-3,2	...	-5,9	
Bal. del Gobierno Nacional Central	-3,6	-0,5	-1,6	-2,4	-3,1	-3,1	-0,6	-0,3	-1,2	-2,5	-2,5	-0,2	-5,8	...	-8,2	
Bal. estructural del Gobierno Central	-1,9	...	...	...	...	-1,9	...	...	...	...	-1,5	...	...	...	...
Bal. primario del SPNF	0,5	0,9	1,2	0,8	0,2	0,2	0,8	3,5	2,3	0,5	0,5	0,4	-3,0	...	-6,7	
Bal. del SPNF	-2,7	0,3	-0,6	-1,2	-2,9	-2,9	0,4	0,6	-0,5	-2,4	-2,4	0,4	-5,2	...	-9,4	
Indicadores de Deuda (% del PIB)																
Deuda externa bruta	40,0	38,1	38,1	38,4	39,7	39,7	41,6	41,5	42,0	42,7	42,0	47,4	49,3	...	...
Pública	23,1	22,1	21,8	21,8	21,9	21,9	23,1	22,6	22,6	22,7	22,8	25,3	26,6	...	...
Privada	16,9	16,1	16,3	16,5	17,7	17,7	18,5	18,9	19,5	20,0	19,2	22,1	22,6	...	...
Deuda bruta del Gobierno Central	44,9	43,6	45,9	47,7	49,4	46,7	47,4	50,6	51,9	50,3	50,0	59,6	61,7	...	61,4	

Colombia

Estados financieros del sistema bancario

	nov-20 (a)	oct-20	nov-19 (b)	Variación real anual entre (a) y (b)
Activo	734.929	736.847	684.317	5,8%
Disponible	48.926	50.956	47.887	0,7%
Inversiones y operaciones con derivados	161.859	159.776	129.139	23,5%
Cartera de crédito	501.807	501.879	480.606	2,9%
Consumo	150.071	148.429	145.500	1,6%
Comercial	267.302	269.669	255.382	3,1%
Vivienda	71.753	71.156	67.115	5,3%
Microcrédito	12.680	12.625	12.609	-0,9%
Provisiones	36.865	36.452	29.849	21,7%
Consumo	12.341	11.502	10.726	13,4%
Comercial	16.951	17.032	15.806	5,7%
Vivienda	2.608	2.611	2.388	7,6%
Microcrédito	1.124	1.179	929	19,2%
Pasivo	643.404	645.240	594.275	6,7%
Instrumentos financieros a costo amortizado	559.000	557.486	507.173	8,6%
Cuentas de ahorro	240.556	236.547	198.493	19,4%
CDT	156.972	162.307	157.394	-1,7%
Cuentas Corrientes	72.635	71.367	62.866	13,8%
Otros pasivos	9.637	9.677	9.950	-4,6%
Patrimonio	91.524	91.607	90.042	0,2%
Ganancia / Pérdida del ejercicio (Acumulada)	4.228	3.823	9.866	-57,8%
Ingresos financieros de cartera	41.962	38.448	42.311	-2,3%
Gastos por intereses	13.698	12.798	14.898	-9,4%
Margen neto de Intereses	29.017	26.349	28.532	0,2%
Indicadores				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	5,15	5,02	4,60	0,54
Consumo	6,38	6,12	5,00	1,38
Comercial	4,80	4,70	4,59	0,21
Vivienda	3,50	3,48	3,32	0,17
Microcrédito	7,17	7,53	7,15	0,02
Cubrimiento	142,8	144,7	134,9	-7,84
Consumo	128,9	126,5	147,4	-18,53
Comercial	132,1	134,3	134,9	-2,79
Vivienda	104,0	105,6	107,1	-3,13
Microcrédito	123,7	124,0	103,1	20,61
ROA	0,63%	0,62%	1,57%	-0,9
ROE	5,05%	5,03%	12,01%	-7,0
Solvencia	16,18%	16,31%	14,50%	1,7

Colombia

Principales indicadores de inclusión financiera

	2016	2017	2018	2019				2019	2020		
	Total	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3
Profundización financiera - Cartera/PIB (%) EC	50,2	50,1	49,8	49,5	49,6	49,9	49,8	49,8	51,7	54,3	...
Efectivo/M2 (%)	12,59	12,18	13,09	12,66	12,84	13,20	15,05	15,05	13,35	14,48	...
Cobertura											
Municipios con al menos una oficina o un corresponsal bancario (%)	99,7	100	99,2	99,7	99,7	...	99,9	99,9	100	100	...
Municipios con al menos una oficina (%)	73,9	73,9	74,4	74,7	74,6	74,4	74,6	74,6	74,6	74,6	74,6
Municipios con al menos un corresponsal bancario (%)	99,5	100	98,3	100	100	...	100	100	100	100	...
Acceso											
Productos personas											
Indicador de bancarización (%) SF*	77,30	80,10	81,4	82,3	82,6	83,3	82,5	82,5	83,2	85,9	87,1
Indicador de bancarización (%) EC**	76,40	79,20	80,5	81,3	81,6	82,4	81,6	81,6	...	...	86,6
Adultos con: (en millones)											
Cuentas de ahorro EC	23,53	25,16	25,75	25,79	25,99	26,3	26,6	26,6	...	...	27,5
Cuenta corriente EC	1,72	1,73	1,89	1,95	2,00	2,00	1,97	1,97	...	...	1,92
Cuentas CAES EC	2,83	2,97	3,02	3,03	3,02	3,03	3,03	3,03	...	...	3,03
Cuentas CATS EC	0,10	0,10	0,71	2,10	2,32	2,54	3,30	3,30	...	...	7,14
Otros productos de ahorro EC	0,77	0,78	0,81	0,83	0,84	0,80	0,85	0,85	...	...	0,84
Crédito de consumo EC	8,74	9,17	7,65	7,82	8,00	8,16	8,42	8,42	...	...	...
Tarjeta de crédito EC	9,58	10,27	10,05	10,19	10,37	10,47	10,53	10,53	...	...	10,59
Microcrédito EC	3,56	3,68	3,51	3,49	3,48	3,50	3,65	3,65	...	...	...
Crédito de vivienda EC	1,39	1,43	1,40	1,41	1,43	1,45	1,45	1,45	...	...	...
Crédito comercial EC	1,23	1,02	...	...	...	0,69	0,70	0,70	...	...	...
Al menos un producto EC	25,40	27,1	27,64	28,03	28,25	28,6	29,1	29,1	...	...	...
Uso											
Productos personas											
Adultos con: (en porcentaje)											
Algún producto activo SF	66,3	68,6	68,5	69,2	69,8	70,4	66,0	66,0	66,8	71,6	73,0
Algún producto activo EC	65,1	66,9	67,2	67,8	68,4	69,2	69,1	65,2	...	...	72,4
Cuentas de ahorro activas EC	72,0	71,8	68,3	68,9	70,1	70,2	70,1	70,1	...	...	65,4
Cuentas corrientes activas EC	84,5	83,7	85,5	85,8	85,9	85,6	85,6	85,6	...	...	82,8
Cuentas CAES activas EC	87,5	89,5	89,7	89,8	89,9	82,2	82,1	82,1	...	...	82,1
Cuentas CATS activas EC	96,5	96,5	67,7	58,2	58,3	59,0	58,3	58,3	...	...	80,8
Otros pdtos. de ahorro activos EC	66,6	62,7	61,2	61,3	61,8	62,0	62,8	62,8	...	...	63,8
Créditos de consumo activos EC	82,0	83,5	82,2	81,7	81,9	81,8	75,7	75,7	...	...	...
Tarjetas de crédito activas EC	92,3	90,1	88,7	88,3	88,6	88,0	79,5	79,5	...	...	76,7
Microcrédito activos EC	66,2	71,1	68,9	68,9	69,2	68,9	58,3	58,3	...	...	...

Colombia

Principales indicadores de inclusión financiera

	2016	2017	2018	2019				2019	2020		
	Total	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3
Créditos de vivienda activos EC	79,3	78,9	77,8	77,8	78,0	78,2	78,2	78,2	...	...	...
Créditos comerciales activos EC	85,3	84,7	...	...	...	61,2	45,5	45,5	...	...	...
Acceso											
Productos empresas											
Empresas con: (en miles)											
Al menos un producto EC	751,0	775,2	946,5	940,7	940,3	937,7	938,8	938,8	933,8	925,3	...
Cuenta de ahorro EC	500,8	522,7	649,4	644,3	645,0	645,4	649,1	649,1	648,5	637,1	...
Cuenta corriente EC	420,9	430,7	502,9	502,3	503,0	500,7	499,7	499,7	492,8	491,6	...
Otros productos de ahorro EC	15,24	14,12	13,9	13,8	13,9	13,1	13,8	13,8	15,4	16,0	...
Crédito comercial EC	242,5	243,6	277,8	278,3	279,4	284,5	285,9	285,9	288,3	291,3	...
Crédito de consumo EC	98,72	102,5	105,8	107,2	105,9	105,8	104,9	104,9	103,9	103,4	...
Tarjeta de crédito EC	79,96	94,35	106,9	109,1	109,8	111,7	113,0	113,0	114,1	113,9	...
Al menos un producto EC	751,0	775,1	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Uso											
Productos empresas											
Empresas con: (en porcentaje)											
Algún producto activo EC	74,7	73,3	71,5	70,0	69,9	70,0	68,34	68,34	68,00	68,06	...
Algún producto activo SF	74,7	73,3	71,6	70,0	69,9	70,0	68,36	68,36	68,02	68,04	...
Cuentas de ahorro activas EC	49,1	47,2	47,6	47,3	46,9	46,7	45,8	45,8	44,8	44,7	...
Otros pdtos. de ahorro activos EC	57,5	51,2	49,2	49,0	50,5	50,0	52,0	52,0	55,0	55,4	...
Cuentas corrientes activas EC	89,1	88,5	89,0	89,3	89,5	90,2	89,7	89,7	90,7	91,0	...
Microcréditos activos EC	63,2	62,0	57,2	56,6	56,6	56,1	50,3	50,3	49,9	49,0	...
Créditos de consumo activos EC	84,9	85,1	83,9	83,3	82,8	82,8	78,2	78,2	77,7	77,4	...
Tarjetas de crédito activas EC	88,6	89,4	90,2	89,5	89,9	88,8	80,8	80,3	80,5	79,8	...
Créditos comerciales activos EC	91,3	90,8	91,6	83,8	80,9	81,5	77,1	77,1	77,3	73,0	...
Operaciones (semestral)											
Total operaciones (millones)	4.926	5.462	6.332	-	3,952	-	4,239	8,194	-	3,631	-
No monetarias (Participación)	48,0	50,3	54,2	-	57,9	-	58,1	57,9	-	63,9	-
Monetarias (Participación)	52,0	49,7	45,8	-	42,1	-	41,9	42,0	-	36,0	-
No monetarias (Crecimiento anual)	22,22	16,01	25,1	-	48,6	-	29,9	38,3	-	31,0	-
Monetarias (Crecimiento anual)	6,79	6,14	6,7	-	19,9	-	17,6	18,8	-	1,3	-
Tarjetas											
Crédito vigentes (millones)	14,93	14,89	15,28	15,33	15,46	15,65	16,05	16,05	16,33	15,47	14,58
Débito vigentes (millones)	25,17	27,52	29,57	30,53	31,39	32,49	33,09	33,09	34,11	34,51	35,42
Ticket promedio compra crédito (\$miles)	205,8	201,8	194,4	184,9	193,2	187,5	203,8	203,8	176,2	179,3	188,6
Ticket promedio compra débito (\$miles)	138,3	133,4	131,4	118,2	116,3	114,0	126,0	126,0	113,6	126,0	123,6