

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA (Septiembre de 2020)



ASOBANCARIA

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Septiembre de 2020

Hernando José Gómez Restrepo
Presidente

Alejandro Vera Sandoval
Vicepresidente Técnico

Guillermo Alarcón Plata
Director de Vivienda y Leasing

Elaboración del Informe

Dirección de Vivienda y Leasing

Guillermo Alarcón Plata
Nicolas Alvarado Peñaranda
Diego Rodríguez Sosa

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
María Alejandra Martínez

Babel Group Diseño

CONTENIDO

01

Presentación del Informe

02

Editorial: Reconstrucción del archipiélago: Una oportunidad para la vivienda sostenible.

03

Análisis Entorno Macroeconómico

04

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

05

Cifras de Financiación de Vivienda

PRESENTACIÓN DEL INFORME

El **Informe Trimestral de Vivienda**, elaborado y publicado por Asobancaria, busca otorgar una herramienta de análisis a nuestros afiliados y al público en general, con cifras de la dinámica y financiación del comportamiento del sector. Este informe integra el análisis de variables de índole macroeconómica y sectorial, con énfasis en estadísticas de construcción, financiación y comercialización de las viviendas en Colombia.

Esta sexta edición abre con la **editorial “Reconstrucción del archipiélago: una oportunidad para la vivienda sostenible”**, en donde se propone el uso de criterios de sostenibilidad ambiental en la reconstrucción de las viviendas de San Andrés y Providencia, afectadas por el huracán Iota.

Posteriormente, en la sección de **Análisis Entorno Macroeconómico** se presentan y analizan algunas de las más importantes variables macroeconómicas. De estas se resalta el impacto de la emergencia sanitaria y el confinamiento en varias de estas variables en el primer semestre de 2020 y una ligera recuperación a lo largo del segundo semestre.

Dado este panorama nacional, se procede a analizar el comportamiento del sector en **Indicadores Líderes del Sector de Vivienda**. Estos, en términos generales, a septiembre de 2020 recogen el impacto negativo de la pandemia sobre el mercado de vivienda durante el año. Particularmente, se destaca la contracción en el volumen de licencias e iniciaciones. No obstante, el ritmo de preventas muestra un rápido crecimiento.

Posteriormente, se procede a analizar la financiación de esta en la sección **Cifras de Financiación de Vivienda**. Estas muestran el continuo aumento en la profundización de la cartera de vivienda al crecer 3,8% real anual al corte de septiembre de 2020, pese al choque ocurrido a partir de marzo ante la emergencia sanitaria. Adicionalmente, según el ritmo de los desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV), es posible observar como las medidas de confinamiento, adoptadas desde finales de marzo en el país, impactaron significativamente el comportamiento y la tendencia que traía esta variable.

Todo lo anterior en un ambiente donde, durante los tres primeros trimestres de 2020, la calidad de cartera de vivienda mostró un leve deterioro a causa de las afectaciones económicas generadas por la emergencia sanitaria. Posteriormente, esta mejoró y se ubicó a niveles cercanos registrados antes de la pandemia, en parte gracias a los alivios financieros.

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

CONTENIDO

I. PRESENTACIÓN DEL INFORME

II. EDITORIAL – RECONSTRUCCIÓN DEL ARCHIPIÉLAGO: UNA OPORTUNIDAD PARA LA VIVIENDA SOSTENIBLE

III. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. Producto Interno Bruto (PIB)	10
3.2. Inflación y empleo	14
3.3. Despachos de cemento y producción de concreto	16
3.4. Ventas del comercio minorista	17
3.5. Índice de Confianza del Consumidor (ICC) e Indicador de Disposición a Comprar Vivienda (IDCV)	21

IV. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

4.1. Licencias de construcción	22
4.2. Preventas de vivienda	23
4.3. Iniciaciones de vivienda	24
4.4. Precios de la vivienda nueva y usada	26
4.5. Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV)	27

V. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

5.1. Saldo total de la cartera bruta	30
5.2. Saldo de la cartera total individual de vivienda	31
5.3. Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – SFC	41
5.4. Indicadores de calidad de la cartera	60

2. EDITORIAL – RECONSTRUCCIÓN DEL ARCHIPIÉLAGO: UNA OPORTUNIDAD PARA LA VIVIENDA SOSTENIBLE

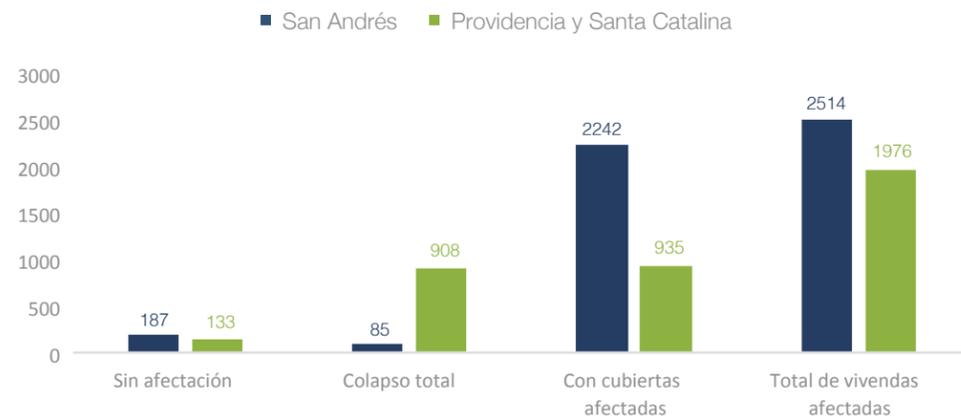
Históricamente, el archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina ha sido una de las principales referencias del país en materia de turismo y riqueza ambiental. Por un lado, el Índice de Competitividad Turística Regional de Colombia (ICTRC)¹, lo ubica en el puesto 13 de 30 a nivel nacional, reflejando su potencial para atraer inversión privada. Además, el turismo, en conjunto con el comercio, representan cerca de dos terceras partes (56,9%) del Producto Interno Bruto (PIB) del archipiélago². Por otro lado, dada la importancia ambiental del archipiélago, este fue declarado y bautizado como reserva de biósfera Seaflower en el año 2000 por la UNESCO y valoraciones ambientales estiman que los servicios ecosistémicos de la reserva oscilan entre los USD 270.900 y USD 353.000 millones anuales³.

A pesar del potencial económico de esta región, la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 y el trágico paso del huracán Iota revelaron las deficiencias en

materia de provisión de infraestructura y vivienda de calidad. A saber, tras la suspensión total de las actividades turísticas entre abril y agosto de 2020 a causa de la pandemia⁴, que elevaron la tasa de desempleo a un 24,5% entre mayo y octubre del mismo año; los isleños se enfrentaron a la destrucción ocasionada por el intenso fenómeno climático desatado por Iota a mediados de noviembre.

El huracán de categoría 5 afectó, en diferente grado, 4.490 viviendas en San Andrés y Providencia. De estas, 993 unidades sufrieron colapso total, de las cuales el 91% se ubicaban en la Isla de Providencia⁵ (Ver Gráfico 1). De manera similar, 1.124 inmuebles sufrieron un daño severo de sus cubiertas, aunque en este caso la afectación fue más alta en San Andrés.

GRÁFICO 1. ESTADO DE LAS VIVIENDAS TRAS EL PASO DEL HURACÁN.



Fuente: Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD). Elaborado por Asobancaria.

La incapacidad de las viviendas de soportar el desastre natural fue consecuencia parcial de las deficiencias estructurales presentes en las construcciones de la región pues, según el último informe de déficit habitacional elaborado por el DANE, de 16 mil hogares censados en 2018, algo más de 15 mil hogares presentaban déficit habitacional. De estos, cerca de 13 mil hogares sufrían de déficit cualitativo, siendo el material de las paredes una de las afectaciones de alrededor de 2 mil hogares.

Ante este escenario, el Gobierno Nacional lanzó un ambicioso programa que busca reconstruir el archipiélago en 100 días contados desde el 1 de enero de 2021. Por ahora, la Contraloría General de la República ha identificado que el ejecutivo ha dispuesto de \$87 mil millones para la atención de la emergencia⁶, ha avanzado en la identificación del número de viviendas que requieren intervenciones estructurales (877) o ser reconstruidas desde cero (1.134) y ha reestablecido parcialmente la provisión de energía eléctrica y transporte en las islas.⁷

La intervención de cerca de 2 mil viviendas contempladas en el proyecto, son la oportunidad perfecta para incluir criterios de sostenibilidad en su elaboración. Estos a grandes rasgos, son definidos por el Consejo Colombiano de Construcción Sostenible (CCCS) y CAMACOL como

todas aquellas actividades que busquen el desarrollo de unidades habitacionales eficientes, que minimicen su impacto negativo sobre el medio ambiente e influyan positivamente en las comunidades locales.

Bajo este enfoque, sería ideal que el diseño y construcción de las futuras viviendas para los miles de afectados por el huracán, incluyan elementos y materiales que minimicen el impacto sobre el ecosistema del archipiélago, al tiempo que los proteja de futuras amenazas meteorológicas. De igual forma, el diseño de estas deberían capturar la riqueza cultural propia de sus habitantes, maximizando así el potencial turístico de las islas.

Este primer proyecto de vivienda sostenible podría servir de referente para los futuros esfuerzos en materia de provisión de soluciones habitacionales en la región. Así, el desarrollo de espacios idóneos y acordes tanto al ecosistema como a la cultura, estarían acompañados por la banca que tiene hoy una amplia oferta de créditos de remodelación o de adquisición bien sea por la vía hipotecaria o con operaciones de leasing. Como resultado de esto, se avanzaría en la profundización de la cartera de vivienda en la región (Ver Gráfico 2).

GRÁFICO 2. PROFUNDIZACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA EN SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA.



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia y DANE. Cálculos por Asobancaria. *Solo incluye la cartera hipotecaria y las operaciones de leasing habitacional de las entidades bancarias. Nota: El PIB departamental para el 2018 y 2019 son de carácter provisional y preliminar, respectivamente.

¹ El ICTRC es un indicador construido por el Centro de Pensamiento Turístico – Colombia para registrar y medir distintas variables vinculadas a la competitividad del sector turístico nacional. Obtenido de: <https://cptur.org/ICTRC/departamentos#san-andres-y-providencia>
² DANE (2020). PIB Departamental. Obtenido de: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-departamentales>
³ Aproximación a la valoración económica ambiental de la reserva de biósfera Seaflower. Comisión Colombiana Del Océano. Consultado en <http://www.cco.gov.co/publicaciones/83-publicaciones/299-aproximacion-a-la-valoracion-economica-ambiental-de-la-reserva-de-biosfera-seaflower.htm>
⁴ Según la Encuesta Mensual de Alojamiento (EMA) del DANE, durante estos meses no se presentó porcentaje de ocupación al no tener oferta de habitaciones.
⁵ UNGRD entregó el primer balance de la evaluación de daños y análisis de necesidades, tras emergencia generada por el paso del huracán Iota en el archipiélago. Unidad Nacional Para La Gestión Del Riesgo de Desastres. Consultado en <http://portal.gestiondelriesgo.gov.co/Paginas/Noticias/2020/UNGRD-entregó-el-primer-balance-de-la-evaluacion-de-danos-y-analisis-de-necesidades-tras-emergencia.aspx>

⁶ Comunicado de prensa N° 7. Contraloría General de La Nación. Consultado en enero 27 de 2021, de <https://www.contraloria.gov.co/web/guest/contraloria/sala-de-prensa/boletines-de-prensa>
⁷ Así va la reconstrucción de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. El Espectador. Consultado el 27 de enero de 2021. <https://www.elespectador.com/noticias/nacional/asi-va-la-reconstrucion-de-los-archipiélagos-de-san-andres-providencia-y-santa-catalina/>

En retrospectiva, la dramática destrucción de miles de viviendas en el Archipiélago de San Andres y Providencia, es un llamado a impulsar políticas públicas para fomentar el acceso a vivienda digna, lo cual requiere tanto el esfuerzo gubernamental como la inversión privada. Valga recordar que algunos factores de riesgo presentes en el archipiélago

se manifiestan en otras regiones del país donde también se reportan elevados niveles de déficit cualitativo, por lo tanto, son bienvenidas las iniciativas para coordinar acciones en todos los actores de la cadena que permitan avanzar en la construcción de viviendas de calidad y con criterios de sostenibilidad.

3. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

A septiembre de 2020, la actividad productiva nacional experimentó un ligero repunte tras la fuerte contracción en junio ocasionada por, entre otros factores, las medidas de aislamiento social con ocasión del covid-19 y sus efectos sobre la dinámica económica. Así, en lo corrido del año, el crecimiento de tan solo tres de las doce ramas de actividad económica se ubicó en terreno positivo.

Detalladamente, el crecimiento de la economía colombiana en el tercer trimestre de 2020 se ubicó en un -9% real, cifra inferior en 12,5 puntos porcentuales (pp.) a la registrada en septiembre de 2019 (3,5% real).

GRÁFICO 1. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB

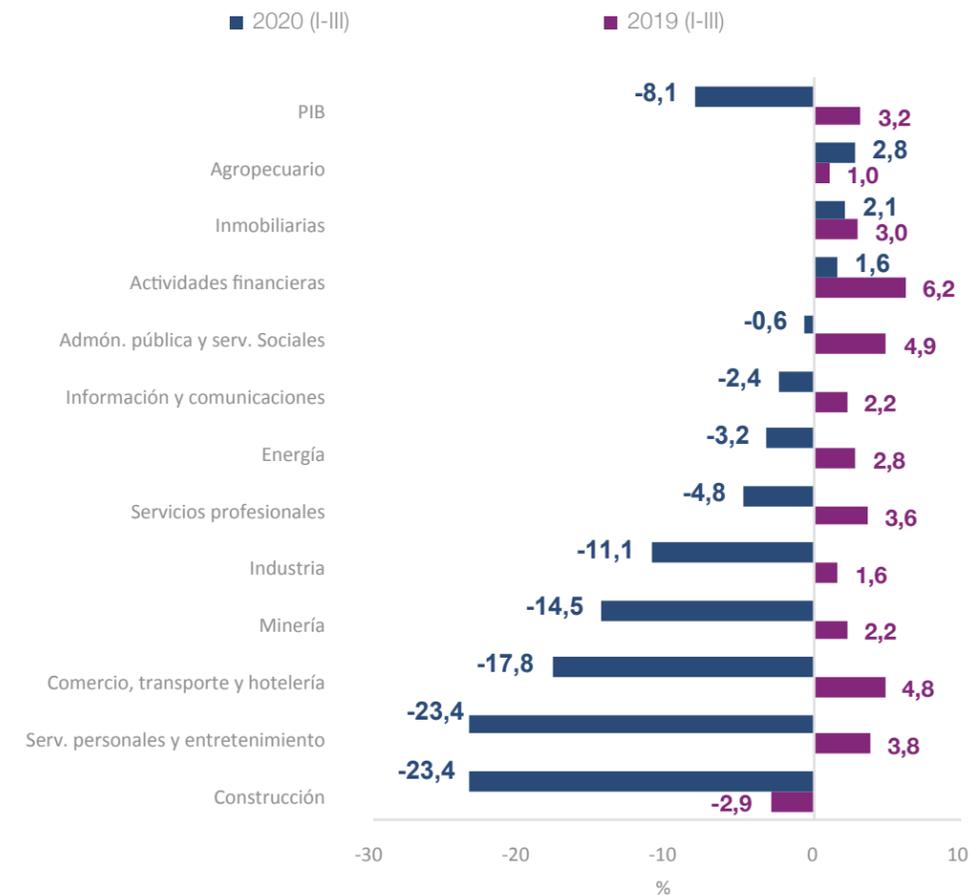


Fuente: DANE y proyecciones por Asobancaria. Datos originales a precios constantes de 2015.

Por otro lado, al tercer trimestre del año la actividad productiva se contrajo a una tasa del -8,1%, 11,3 pp por debajo del registro del mismo periodo de 2019 (3,2%). Esta variación negativa se explica, principalmente, por la contracción del sector de la industria (-11,1%), de la minería (-14,5%), del comercio, transporte y hotelería (-17,8%), de servicios personales y entretenimiento (-23,4%) y de la construcción (-23,4%). La contribución agregada por parte de estas ramas a la contracción total e

la actividad económica nacional fue alrededor de -7,2pp, cifra que hace referencia a que el comportamiento de estos sectores explicó cerca del 89% de la contracción total de la economía colombiana entre enero y septiembre de 2020. En contraste, el crecimiento real del sector agropecuario (2,8%), de actividades inmobiliarias (2,1%) y de actividades financieras (1,6%) en conjunto contrarrestaron la caída de la economía al contribuir en 0,4 pp.

GRÁFICO 2. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA

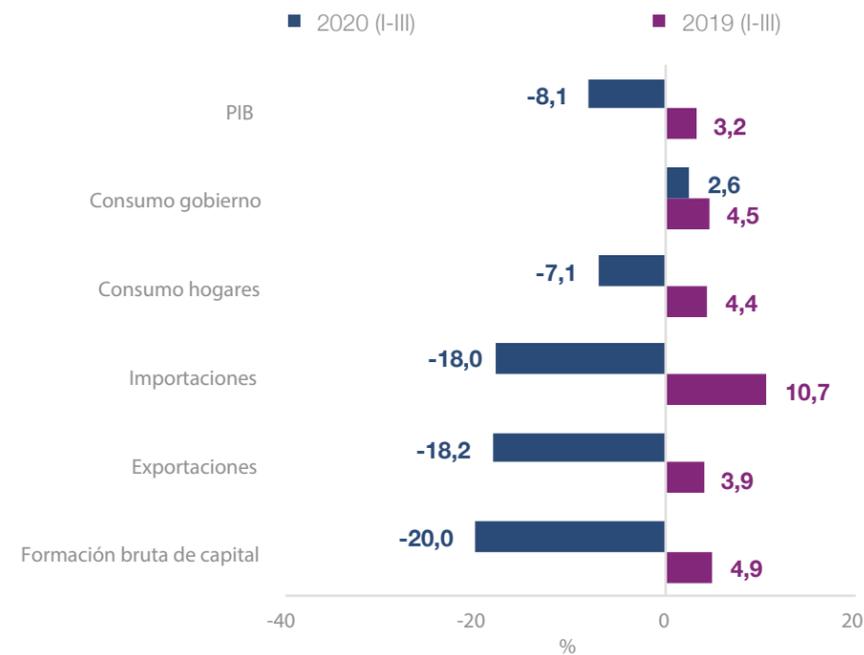


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

Se evidencia que la economía aún sufre los efectos ocasionados por la emergencia del covid-19, la cual ha recaído significativamente en el consumo de los hogares (que representa aproximadamente el 70% de la demanda) debido a la pérdida de confianza de los consumidores ante una mayor incertidumbre y el deterioro del mercado laboral. De igual manera, la inversión y el déficit comercial

se contraen ante la desaceleración de las actividades productivas, la incertidumbre sobre la efectividad del proceso de reactivación económica y la debilidad de la demanda externa.

GRÁFICO 3. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA



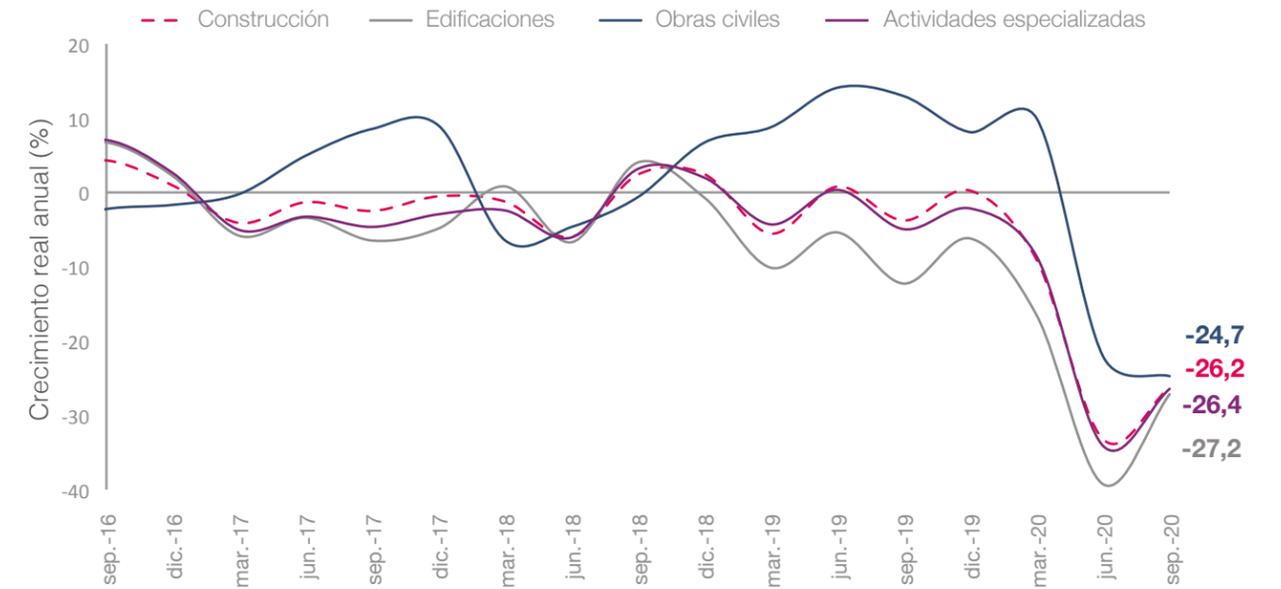
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En el tercer trimestre del año, el PIB de la construcción presentó una contracción anual de -26,2%, mostrando que el impacto de la paralización de las actividades de este sector profundizó el desempeño negativo que se observaba hace un año (-3,8%).

En el período comprendido entre enero y septiembre de 2020, la construcción fue la actividad que registró

el comportamiento más negativo (-23,4%) de las doce ramas de actividad. Este comportamiento es explicado por las pronunciadas contracciones del subsector de edificaciones (-27,6%), actividades especializadas (-23,1%) y la construcción de obras de ingeniería civil (-16,2%).

GRÁFICO 4. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN

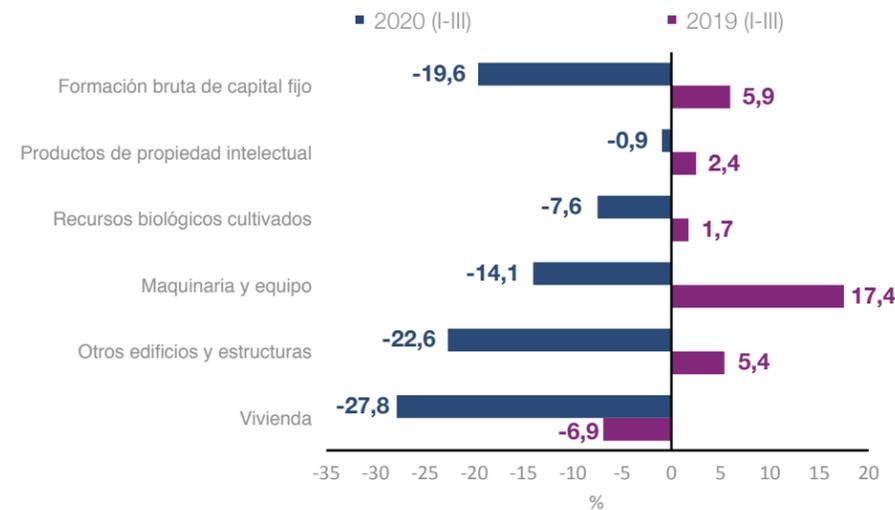


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En cuanto a la formación bruta de capital fijo, se observa el comportamiento negativo producto de la suspensión parcial de las actividades productivas y la incertidumbre respecto a la celeridad y efectividad con que se dé el

proceso reactivación económica. La totalidad de sus componentes mostró una variación negativa, siendo las mayores en vivienda (-27,8%), otros edificios y estructuras (-22,6%) y maquinaria y equipo (-14,1%).

GRÁFICO 5. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO



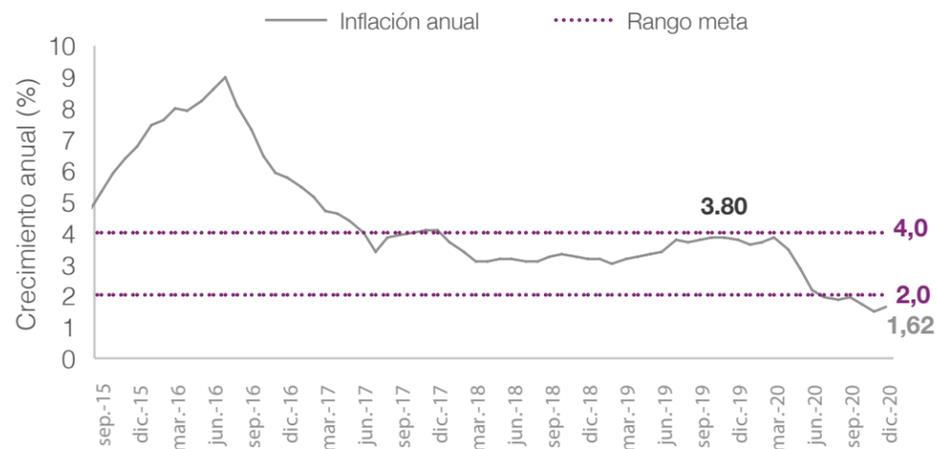
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

3.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

En diciembre de 2020, la inflación anual alcanzó el 1,62%, cifra inferior al 3,80% registrado en el mismo mes del 2019 e inferior en 0,38 pp. al límite inferior del rango meta del Banco de la República (2%). En este mes, las

contribuciones negativas de las divisiones de educación, vestuario y muebles y hogar explican la tendencia a la baja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

GRÁFICO 6. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)



Fuente: DANE.

En materia laboral, según cifras del DANE, la tasa de desempleo se ubicó en el 13,3% en noviembre de 2020. Esta cifra recoge la destrucción de empleos ocasionada por las medidas de aislamiento social y la apreciable recuperación de los mismos gracias a la reactivación

económica total. Así, en noviembre la tasa de desempleo se ubica 1,4 pp. por debajo a la registrada en octubre (14,7%) y superior en 4 pp. a la del mismo mes de 2019 (9,3%), agudizando el deterioro que se observa en las tasas de desempleo durante el último año.

GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPEÑO NACIONAL

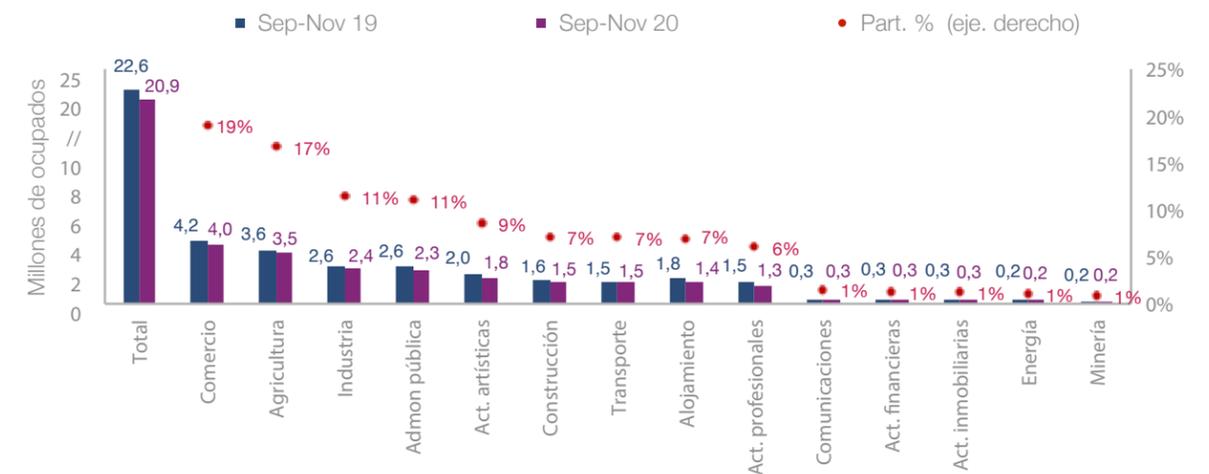


Fuente: DANE.

La población ocupada, por su parte, fue de 20,9 millones entre septiembre y noviembre de 2020, cifra menor en 1,7 millones a los ocupados para el mismo trimestre de 2019. Ello se explica por la reducción en el número de empleos en la mayoría de los sectores económicos, principalmente por el menor número de ocupados en

las ramas de comercio (-244 mil empleos), actividades artísticas (-209 mil empleos), administración pública (-248 mil) y alojamiento (-332 mil) En contraste, el único sector en el que hubo un aumento de puestos de trabajo fue el de comunicaciones (6 mil nuevos empleos) que se alcanzaban entre septiembre y noviembre de 2019.

GRÁFICO 8. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD



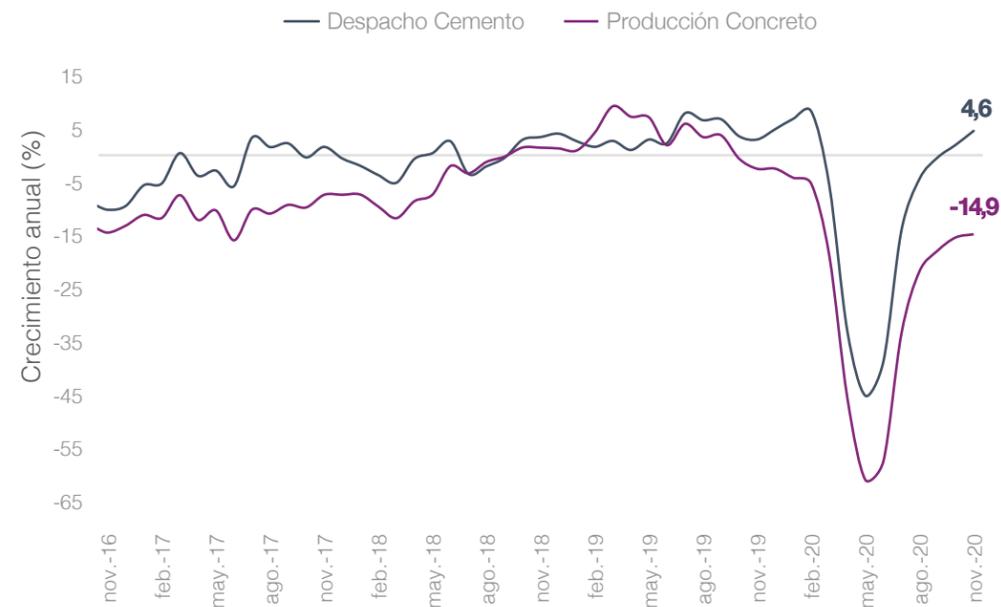
Fuente: DANE.

3.3. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

El comportamiento de los despachos de cemento y la producción de concreto muestran un comportamiento mixto con respecto a la fuerte caída experimentada entre junio y agosto. Así, de acuerdo con cifras del DANE, los despachos

de cemento experimentaron un crecimiento del 3,6% anual en noviembre de 2020 (4,6% en promedio móvil 3 meses - PM3). En contraste, la producción de concreto exhibió, al mismo mes, una reducción de 18,1% anual (-14,9% PM3).

GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO



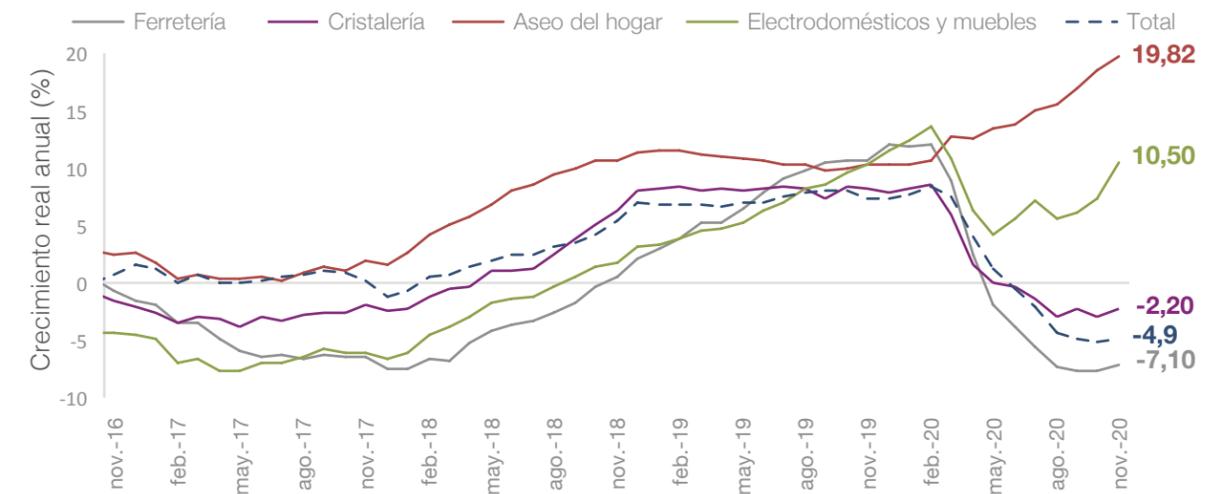
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.4. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

Según las cifras de la Encuesta Mensual del Comercio (EMC), entre noviembre de 2019 y noviembre de 2020, las ventas reales del comercio minorista sin combustibles cayeron -4,9%, continuando con la tendencia decreciente evidenciada desde marzo de 2020, debido al impacto del covid-19 en el consumo interno y las actividades comerciales.

Este comportamiento responde a una dinámica similar de los subgrupos del comercio minorista asociados al sector de la construcción, en los que se destacan cristalería (-2,2% real) y ferretería (-7,10% real). Por su parte, los subgrupos de productos asociados al aseo del hogar y electrodomésticos y muebles presentaron crecimientos más acelerados (19,82% real y 10,5% real respectivamente).

GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA



Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil doce meses. Sin combustibles.

3.5. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) E INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)

Durante 2020, la incertidumbre generada por los efectos económicos y sociales del covid-19 se vio reflejada en pérdida de confianza de los consumidores en lo corrido del año. A pesar de llegar a mínimos históricos en abril (-41,3%), para diciembre se observa que la pérdida de confianza se ha moderado (-10,4%). Se espera que, con la reapertura gradual de la economía, la recuperación del empleo y del consumo de los hogares, la confianza de los consumidores se ubique eventualmente en terreno positivo.

De igual manera, la disposición a comprar vivienda llegó a -6,7% en diciembre, luego de que en abril este indicador presentara su comportamiento más bajo (-62,3%). Se espera que en los meses posteriores exista mayor disposición a comprar vivienda, producto de mejores perspectivas económicas y la facilidad que buscan brindar actualmente los programas gubernamentales de compra de vivienda.

GRÁFICO 11. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) Y EL INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)



Fuente: Fedesarrollo.

4. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

4.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

El indicador de licencias de construcción de vivienda del DANE muestra que, entre octubre de 2019 y septiembre de 2020, se licenciaron alrededor de 15 millones de metros cuadrados en 176,3 mil unidades, cifras inferiores en un 7,7% y 2,4%, respectivamente, a los resultados entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 (16,3 millones de metros cuadrados y 180,8 mil unidades, Gráfico 12).

de licencias en 24%, toda vez que los datos acumulados entre octubre de 2019 y septiembre de 2020 fueron de 93,1 mil unidades y 5,8 millones de metros cuadrados frente a los 75,1 mil unidades y 4,7 millones de metros cuadrados aprobados entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 (Gráfico 12). En contraste, el licenciamiento en el segmento No VIS se contrae a una tasa anual de 21,2% en unidades y 20,1% en área, alcanzando entre octubre de 2019 y septiembre de 2020 las 83,3 mil unidades y 9,3 millones de metros cuadrados aprobados.

El segmento VIS impulsó el crecimiento tanto del área licenciada como el número de licencias. En efecto, el área licenciada en el segmento VIS aumentó en 22,9% y el número

GRÁFICO 12. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 12A. UNIDADES APROBADAS

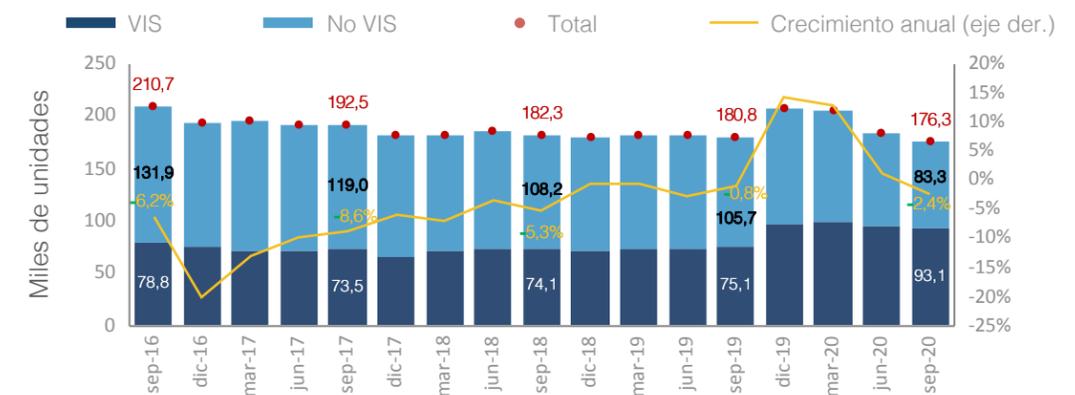
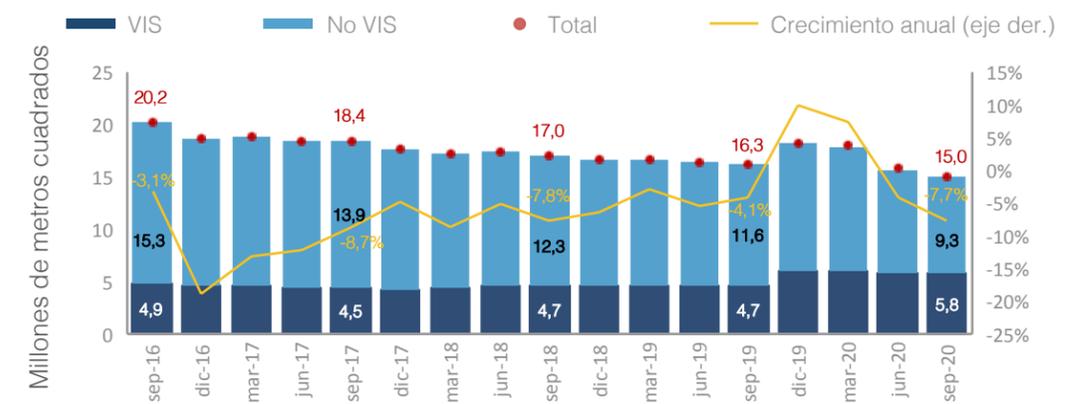


GRÁFICO 12B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

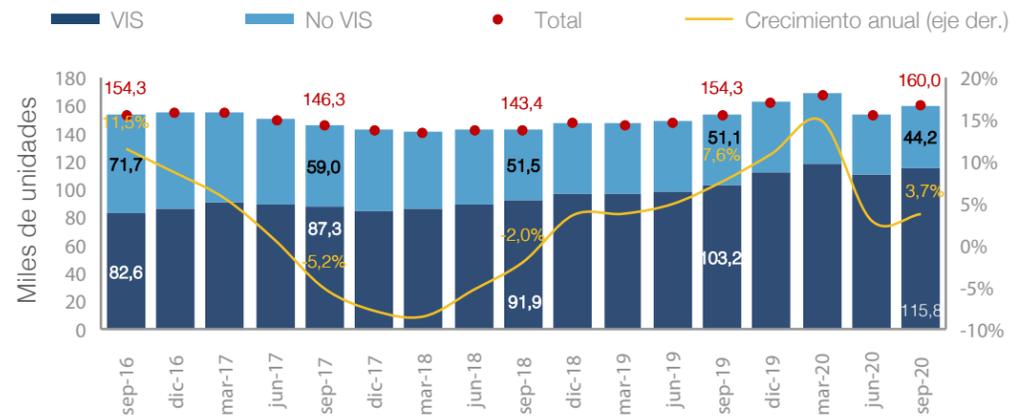
La dinámica de preventas de vivienda nueva experimentó una fuerte desaceleración al segundo trimestre de 2020 debido a, entre otros factores, las dificultades económicas generadas por la pandemia. No obstante, para el tercer trimestre de 2020 se presenta un repunte en el crecimiento, debido a que entre octubre de 2019 y septiembre de 2020 se registraron cerca de 160 mil preventas de viviendas⁸, superando en 3,7% el número de preventas acumuladas entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, que fueron 154,3 mil preventas (Gráfico 13).

De estos resultados, el crecimiento del segmento VIS apalancó el balance positivo de las preventas en los últimos 12 meses. En efecto, al desagregar el análisis por

tipo de vivienda y como se observa en el Gráfico 13, las preventas de VIS acumularon una cantidad cercana a las 116 mil unidades preventadas entre octubre de 2019 y septiembre de 2020. Ello significó un crecimiento anual de 12,2% frente a los resultados acumulados entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, cuando se reportaron 103,2 mil unidades preventadas.

En contraste, el segmento No VIS presentó una dinámica opuesta, con caídas del -13,4% en el número de unidades preventadas, tras pasar de 51 mil unidades acumuladas entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 a 44,2 mil entre octubre de 2019 y septiembre de 2020 (Gráfico 13).

GRÁFICO 13. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES



Nota: Información para 15 ciudades y sus municipios aledaños.

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Además de los efectos económicos de la pandemia sobre el mercado laboral y el crecimiento económico, el cambio de preferencias del comprador y los elevados precios continuarían afectado la decisión de compra de vivienda

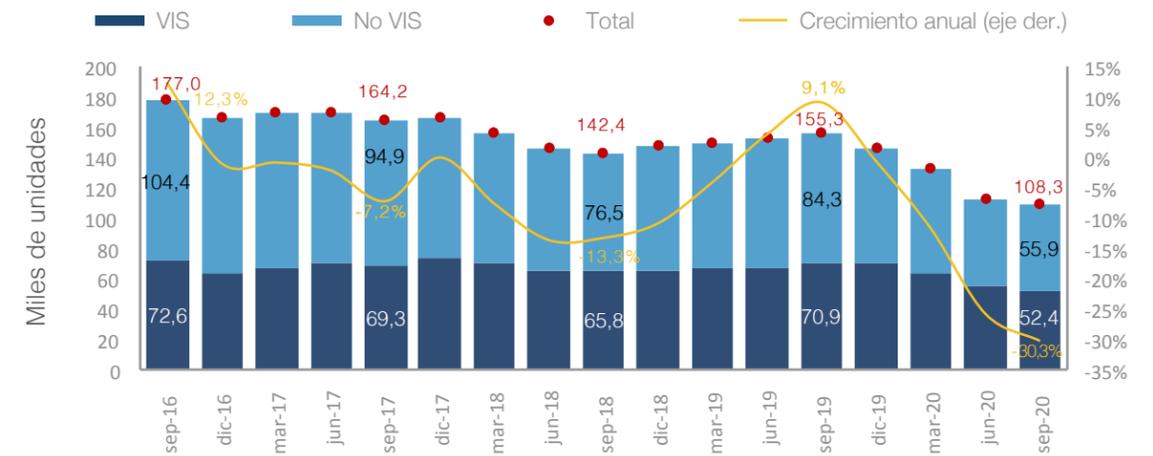
nueva, especialmente en el segmento No VIS, impidiendo la corrección necesaria en la rotación de los inventarios y en la oferta de unidades habitacionales terminadas.

4.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre octubre de 2019 y septiembre de 2020 se inició la construcción de cerca de 108,3 mil unidades de vivienda que, frente a las 155,3 mil unidades registradas entre

octubre de 2018 y septiembre de 2019, tuvo una variación anual del -30,3% (Gráfico 14).

GRÁFICO 14. UNIDADES INICIADAS



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Este comportamiento es resultado de la dinámica de las iniciaciones tanto de vivienda No VIS como VIS. En efecto, el segmento No VIS registra una contracción del 33,7%, toda vez que los datos acumulados entre octubre de 2019 y septiembre de 2020 fueron de 55,9 mil unidades frente a

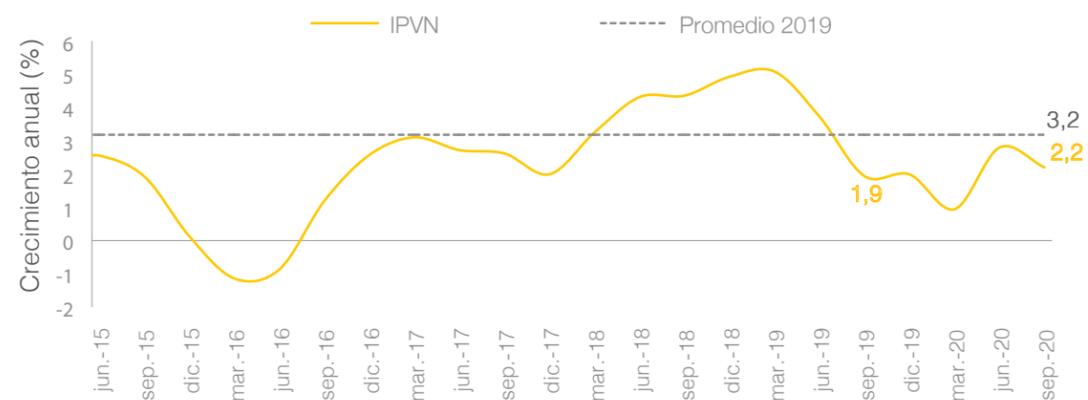
las 84,3 mil unidades entre octubre de 2018 y septiembre de 2019. De igual forma, el segmento VIS se contrae a una tasa anual de 26,2%, alcanzando entre octubre de 2019 y septiembre de 2020 las 52,4 mil unidades iniciadas.

4.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

El Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del DANE registró una variación anual del 2,2% real a septiembre de 2020 en comparación con el mismo mes de 2019, tasa superior al incremento de 1,9% real observado entre septiembre de 2018 y septiembre de 2019 y al promedio de 2019, que fue de 3,2% real (Gráfico 15). Por

áreas urbanas Cúcuta, Cali, Popayán, y Cundinamarca registraron las variaciones reales anuales más altas (5,8%, 5,7%, 5,3% y 3,8% real, respectivamente), mientras que Neiva, Cartagena y Villavicencio tuvieron las más bajas (-4,0%, -7,2% y -15,1% real, respectivamente).

GRÁFICO 15. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - DANE

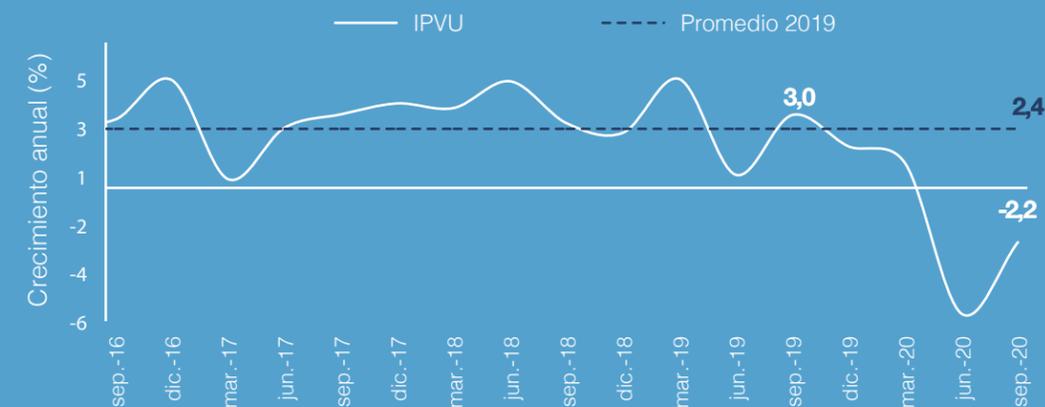


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

El precio de la vivienda usada en septiembre de 2020 se redujo el 2,2% real anual, resultado inferior en 5,2 pp. a la variación real entre septiembre de 2018 y septiembre

de 2019, cuando presentó un incremento de 3% real, e inferior en 4,6 pp. al promedio de variaciones de 2019, que fue de 2,4% real (Gráfico 16).

GRÁFICO 16. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU)



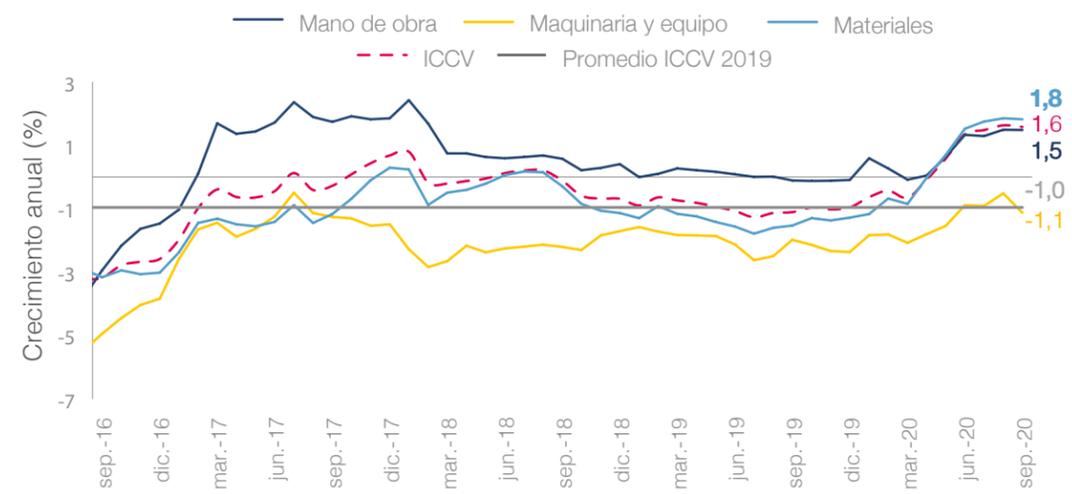
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria

4.5. ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (ICCV)

El ICCV registró una variación anual del 1,6% real en septiembre de 2020 comparado con septiembre de 2019, resultado superior en 2,7pp. a la variación real entre septiembre de 2018 y septiembre de 2019, la cual fue de -1,1% y superior en 2,6 pp. a la variación promedio de 2019 (Gráfico 17). Los aumentos reales en algunos componentes

del ICCV explican este comportamiento. A saber, los precios de los materiales de construcción aumentaron en 1,8% y los precios de la mano de obra en 1,5%. El aumento real del ICCV fue parcialmente contrarrestado por la reducción en los precios de la maquinaria y equipo al caer -1,1%.

GRÁFICO 17. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (ICCV)



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

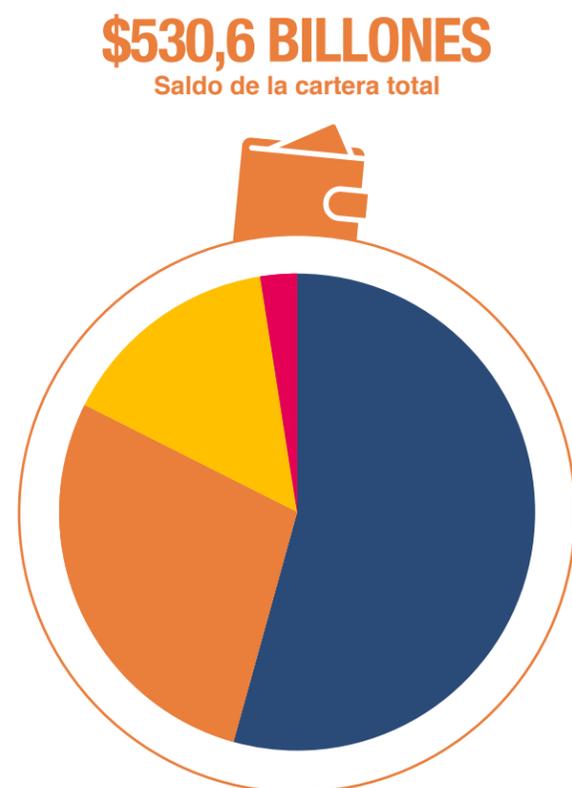
5. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

5.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

Según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito⁹ de Colombia ascendió a \$530,6 billones al cierre de septiembre de 2020. Como se aprecia en el Gráfico 18, el 52,2% de este saldo es de la modalidad de cartera comercial, con un monto total de \$277,2 billones, seguido

de las carteras de consumo (29,5%, \$156,4 billones), vivienda (15,8%, \$84,1 billones) y microcrédito (2,5%, \$13 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, redujo su participación 0,1 pp., tras pasar de 15,9% en septiembre de 2019 a 15,8% al cierre del mismo mes de 2020.

GRÁFICO 18. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LA CARTERA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO



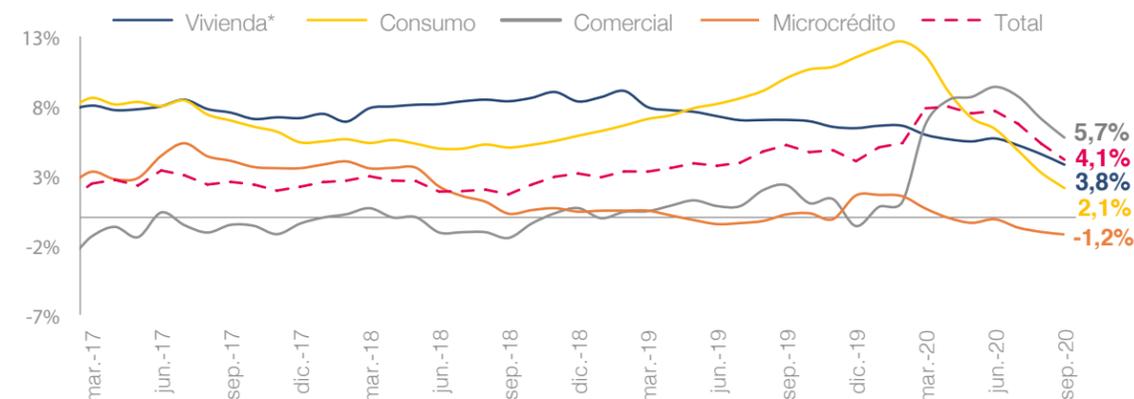
*Incluye cartera de crédito hipotecario individual, en balance y titularizada, y leasing habitacional.
Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

⁹ 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).

El saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito¹⁰ ha crecido un 4,1% real anual entre septiembre de 2019 y septiembre de 2020, luego de pasar de \$499,7 billones a \$530,6 billones. La modalidad de cartera comercial, a septiembre de 2020, creció a una tasa

anual por encima de la del saldo de la cartera total (5,7% real), mientras que la cartera de consumo y de vivienda lo hicieron en un 2,1% y 3,8% real, respectivamente. En contraste, la cartera de microcrédito se contrajo en 1,2% real (Gráfico 19).

GRÁFICO 19. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO



*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.
Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Según cifras de la SFC y la Titularizadora colombiana, el saldo de la cartera total individual de vivienda del sector de financiación de vivienda¹¹ continúa mostrando un desempeño positivo, pero con crecimiento inferior al del saldo total de la cartera bruta (Ver 5.1. Saldo total de la cartera bruta). Sin embargo, al corte de septiembre de 2020 se exhibe una leve desaceleración en comparación a las variaciones trimestrales durante 2019, cambiando la tendencia creciente. Lo anterior producto de los menores crecimientos en el saldo de la cartera del crédito hipotecario individual de vivienda y leasing habitacional del sistema bancario.

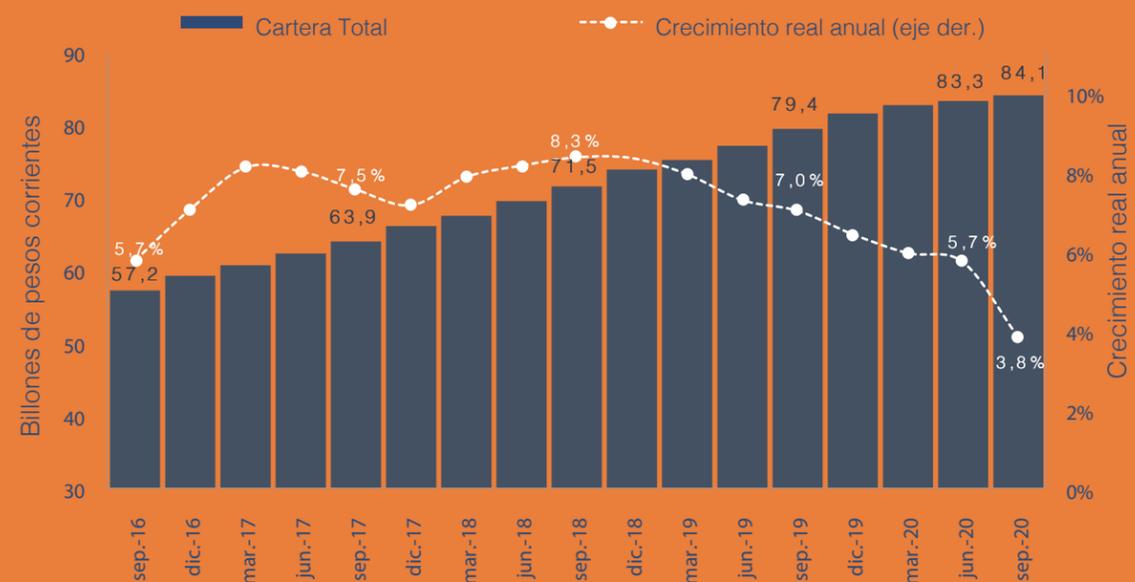
Propiamente, a septiembre de 2020, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda del sector de financiación de vivienda¹² fue de \$84,1 billones, \$4,7 billones superior a los \$79,4 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2019, lo que evidencia un crecimiento real anual del 3,8%. Sin embargo, esta variación es menor al 7,0% real registrado entre septiembre de 2018 y septiembre de 2019 (Gráfico 20).

¹⁰ Ibidem.

¹¹ Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda, que lo integran las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras y las Instituciones Oficiales Especiales (IOE).

¹² Ibidem.

GRÁFICO 20. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA



Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE).

Fuente: SFC y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

La **Cartera de Crédito Hipotecario** propia en balance de las entidades del sector de financiación de vivienda¹³ representó el 74% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda a septiembre de 2020, proporción igual registrada en septiembre de 2019 (Gráfico 21a). De igual manera, el crecimiento anual del saldo de esta cartera fue del 3,9% real a septiembre de 2020 (Gráfico 21b), variación equivalente a \$3,5 billones que contribuyó, en mayor medida, al crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda.

Según cifras de la Titularizadora colombiana, la **Cartera Titularizada** mantuvo su participación de 5% en el saldo total de la cartera total individual de vivienda en septiembre

de 2020. (Gráfico 21a). No obstante, experimentó una variación anual del -11% real (Gráfico 21b), equivalente a una contracción anual de \$0,4 billones en el saldo total de la cartera individual.

La **Cartera de Leasing Habitacional** mantuvo su participación del alrededor del 21% dentro del saldo total de la cartera individual en septiembre de 2020 (Gráfico 21a). La cartera sigue presentando notables variaciones reales anuales que, a corte de septiembre de 2020, fueron del 7,7% real (Gráfico 21b), cerca de \$1,6 billones adicionales.

GRÁFICO 21. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

GRÁFICO 21A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN

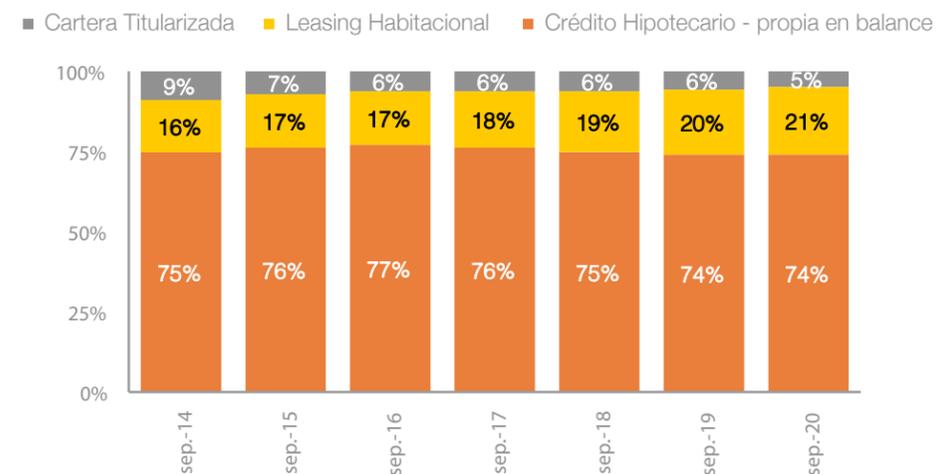
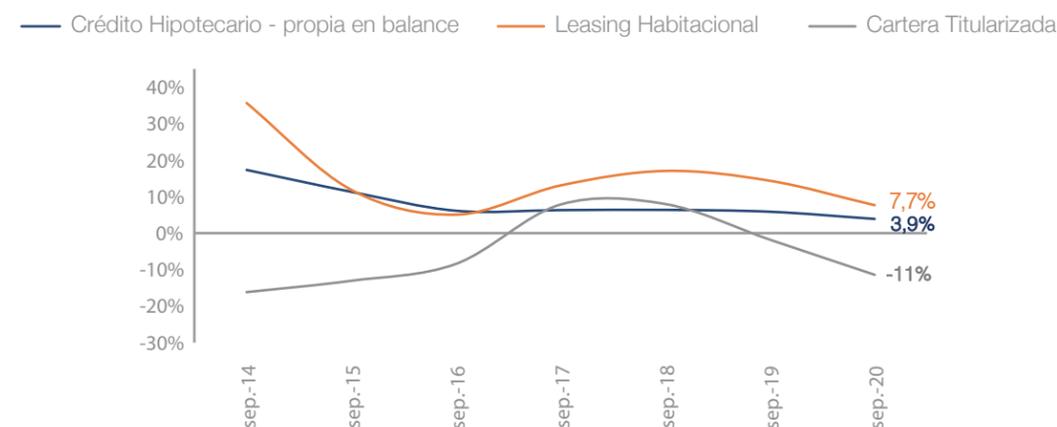


GRÁFICO 21B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



Nota: Incluye el saldo de la cartera individual de vivienda del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE).

Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

¹³ El sector de financiación de vivienda incluye las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE.

Al corte de septiembre de 2020, el 87,4% del saldo total de la cartera individual de vivienda se concentró en las “Entidades Agremiadas”¹⁴ participación que disminuyó 0,1 pp. frente al 87,5% obtenido a septiembre de 2019 (Tabla 1). En particular, el saldo de cartera individual de vivienda de estas entidades¹⁵ registró un crecimiento anual del 3,7% real, luego de que el saldo total aumentara de \$69,5 billones a los \$73,5 billones entre septiembre de 2019 y septiembre de 2020, que se explica por el positivo comportamiento tanto del saldo de la cartera de crédito hipotecario de vivienda, propia en balance y titularizada, y de leasing habitacional (Ver 5.2.2 Saldo de la cartera de crédito individual de vivienda y 5.2.3 Saldo de la cartera de leasing habitacional).

Los denominados “Otros Bancos”¹⁶, en la Tabla 1, alcanzaron un saldo de \$0,8 billones a septiembre de 2020, suma inferior en \$38 mil millones a la alcanzada en septiembre de 2019, el cual se concentró en operaciones de crédito hipotecario de vivienda. Con estas cifras, se calculó una variación anual negativa de 6,4% real y representa el 1% del saldo total de la cartera individual de vivienda, participación que es 0,1 pp. inferior a la de septiembre de 2019 (Tabla 1).

Por su parte, el saldo de la cartera de las **Instituciones Oficiales Especiales (IOE)**¹⁷ sumó \$8,5 billones a septiembre de 2020, \$0,5 billones adicionales frente a los \$8 billones de septiembre de 2019, permitiendo aumentar su participación hasta el 10,2% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda y calcular un crecimiento anual del 4,4% real (Tabla 1). Detrás de este crecimiento, las significativas variaciones en el saldo de la cartera de leasing habitacional y el sostenido crecimiento de la del crédito hipotecario individual de vivienda, principalmente a cargo del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), terminaron por contribuir en gran medida al crecimiento del 3,8% real del total de la cartera de vivienda (Ver 5.2.2 Saldo de la cartera de crédito individual de vivienda y 5.2.3 Saldo de la cartera de leasing habitacional).

Las **Compañías de Financiamiento**¹⁸ y las **Cooperativas Financieras**¹⁹ representaron el 0,9% y 0,6% del saldo total de la cartera individual de vivienda, respectivamente. En particular, el saldo de las compañías de financiamiento aumentó de \$0,6 billones en septiembre de 2019 a los \$0,7 billones en septiembre de 2020, determinando un crecimiento real anual del 14%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó en 4,6% real anual a un monto cercano a los \$0,5 billones (Tabla 1).

TABLA 1. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA POR TIPO DE ENTIDAD

Tipo de entidad	sep-18		sep-19		jun-20		sep-20		sep-19 vs. sep-20	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Entidades agremiadas*	63,0	88,1%	69,5	87,5%	72,8	87,4%	73,5	87,4%	▲ 3,7%	▼
Otros bancos	0,9	1,3%	0,8	1,1%	0,8	0,9%	0,8	1,0%	▼ -6,4%	▼
Banca de segundo piso e IOE	6,6	9,3%	8,0	10,1%	8,5	10,3%	8,5	10,2%	▲ 4,4%	▲
Compañías de financiamiento	0,5	0,7%	0,6	0,8%	0,7	0,8%	0,7	0,9%	▲ 14,0%	■
Cooperativas financieras	0,4	0,6%	0,5	0,6%	0,5	0,6%	0,5	0,6%	▲ 4,6%	■
Total	71,5	100%	79,4	100%	83,3	100%	84,1	100%	▲ 3,8%	

*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

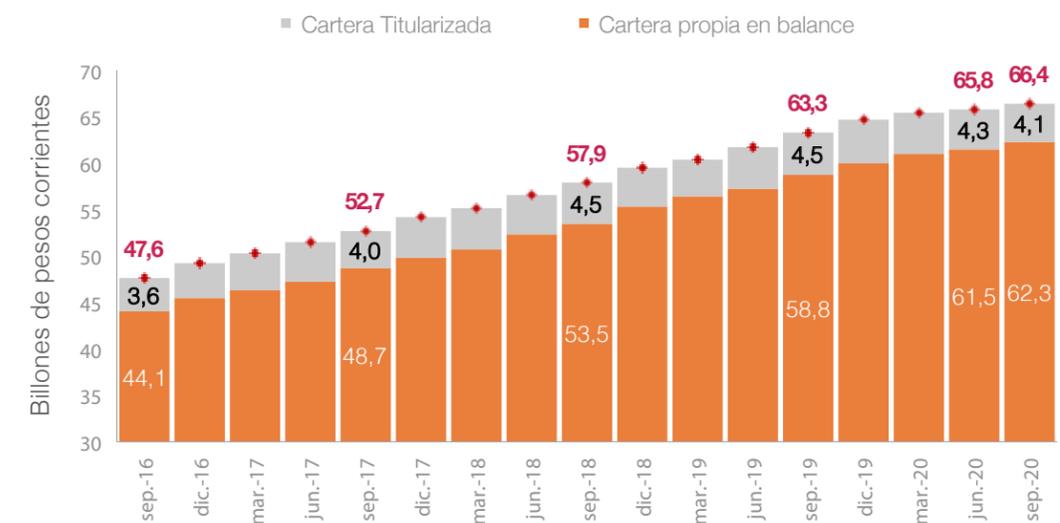
Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO HIPOTECARIO INDIVIDUAL DE VIVIENDA

El saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda, según cifras de la SFC y la Titularizadora colombiana, al cierre de septiembre de 2020, llegó a los \$66,4 billones, repartidos en \$62,3 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades del sector de financiación

de vivienda²⁰ y cerca de \$4,1 billones en la titularizada (Gráfico 21). En concreto, el saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó aproximadamente en \$3,5 billones y el de la cartera titularizada redujo en \$0,4 billones con respecto al registrado en septiembre de 2019.

GRÁFICO 22. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA)



Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE).

Fuente: SFC y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Como se observa en la Tabla 2, al cierre de septiembre de 2020, el 85,6% del saldo de la cartera hipotecaria de vivienda se concentró en las “Entidades Agremiadas”, participación superior al 85,5% obtenido en septiembre de 2019. En particular, el saldo de cartera hipotecaria de vivienda de estas entidades²¹ registró un crecimiento anual de 2,9% real, luego de que el saldo aumentara de \$54,2 billones a los \$56,8 billones entre septiembre de 2019 y septiembre de 2020, producto de los incrementos en la cartera propia en balance, al pasar de los \$49,6 billones a septiembre de 2019 a \$52,7 billones a septiembre de

2020. No obstante, la cartera titularizada redujo su valor en \$0,4 billones tras pasar de \$4,5 billones a \$4,1 billones en el mismo periodo.

Los “Otros Bancos” acumularon un saldo de \$799 mil millones a septiembre de 2020, lo que evidenció una variación anual negativa del 6,4% real tras obtener en septiembre de 2019 un saldo de \$837 mil millones, el cual representó el 1,2% del saldo total de la cartera hipotecaria de vivienda (Tabla 2).

¹⁴ Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y Titularizadora colombiana.
¹⁵ Ibidem.
¹⁶ Incluye Citibank, Banco GNB Sudameris, Banco Agrario, Procredit, Bancamía, Banco W, Bancoomeva, Finandina, Banco Falabella, Banco Pichincha, Coopcentral, Banco Santander, Mundo Mujer, Multibank, Bancopartir y Banco Serfinanza.
¹⁷ Incluye Financiera de Desarrollo Nacional, Fondo Nacional del Ahorro y Caja Promotora de Vivienda Militar.
¹⁸ Incluye Giros y Finanzas, Tuya, GM Financiera Colombia, Coltefinanciera, Leasing Corcolombiana, Leasing Bancoldex, Dann Regional, Credifinanciera, Pagos Internacionales, Credifamilia, Opportunity International Colombia, La Hipotecaria, Juriscoop y RCI Colombia.
¹⁹ Incluye Cooperativa Financiera de Antioquia, Coopkennedy, Coopfinp, Cotrafa y Confiar.

²⁰ El sector de financiación de vivienda incluye las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE.
²¹ Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y Titularizadora colombiana.

Por su parte, el saldo de la cartera hipotecaria de vivienda de las IOE sumó \$7,5 billones al corte de septiembre de 2020, es decir, un 1,9% real superior a los \$7,2 billones contabilizados en septiembre de 2019, alcanzando el 11,3% de participación sobre el saldo total de la cartera hipotecaria individual de vivienda (Tabla 2).

cartera hipotecaria individual de vivienda, respectivamente. En particular, el saldo de las compañías de financiamiento aumentó de \$0,6 billones en septiembre de 2019 a los \$0,7 billones en septiembre de 2020, determinando un crecimiento real anual del 14%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó 4,6% real anual a un monto cercano a los \$0,5 billones (Tabla 2).

Las **Compañías de Financiamiento** y las **Cooperativas Financieras** representaron el 1,1% y 0,7% del saldo de la

TABLA 2. SALDO DE CARTERA DE CRÉDITO HIPOTECARIA DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) POR TIPO DE ENTIDAD

Tipo de entidad	sep-18		sep-19		jun-20		sep-20		sep-19 vs. sep-20	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Entidades agremiadas*	49,2	84,9%	54,2	85,5%	56,4	85,6%	56,8	85,6%	▲ 2,9%	▲
Otros bancos	1,4	2,4%	0,8	1,3%	0,8	1,2%	0,8	1,2%	▼ -6,4%	▼
Banca de segundo piso e IOE	6,4	11,1%	7,2	11,4%	7,5	11,5%	7,5	11,3%	▲ 1,9%	▼
Compañías de financiamiento	0,5	0,8%	0,6	1,0%	0,7	1,1%	0,7	1,1%	▲ 14,0%	▲
Cooperativas financieras	0,4	0,8%	0,4	0,7%	0,5	0,7%	0,5	0,7%	▲ 4,6%	▲
Total	57,9	100%	63,3	100%	65,8	100%	66,4	100%	▲ 2,8%	

*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

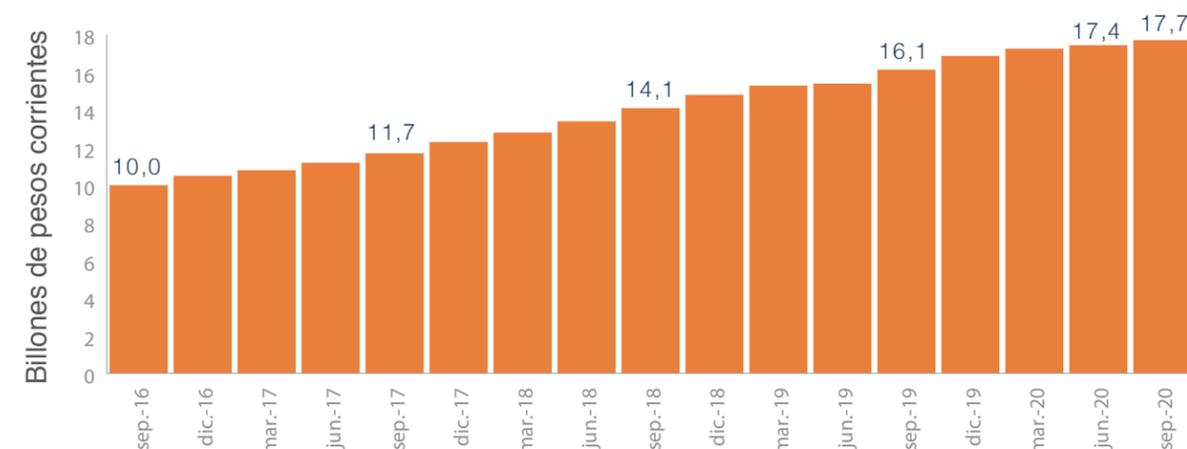
Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

El saldo de la cartera de leasing habitacional, al cierre de septiembre de 2020, alcanzó los \$17,7 billones, cerca de \$1,5 billones superiores a los \$16,2 billones a septiembre de 2019 (Gráfico 23). Esta diferencia permite calcular un crecimiento real anual del 7,7% (Gráfico 24b), comportamiento que es producto de los incrementos de

esta cartera en las entidades bancarias y, especialmente, del FNA, cuyos crecimientos son menores a los registrados en otros trimestres, pero mantienen un muy buen desempeño de dos dígitos, como se comenta a continuación.

GRÁFICO 23. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL



Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

A septiembre de 2020 el 94,2% del saldo de cartera de leasing habitacional se concentró en las **“Entidades Agremiadas”**, participación inferior en 0,9 pp. al 95,1% obtenido en septiembre de 2019 (Tabla 3). Además, el saldo de cartera de leasing habitacional de estas entidades²² logró un crecimiento anual de 6,6% real, tras pasar de los \$15,3 billones en septiembre de 2019 a \$16,7 billones en septiembre de 2020.

billones contabilizados en septiembre de 2019, y alcanzó el 5,8% de participación sobre el saldo total de esta cartera (Tabla 3).

Por su parte, el saldo de la cartera de leasing habitacional de las IOE sumó \$1 billón a septiembre de 2020, es decir, un significativo crecimiento anual de 28% real frente a los \$0,8

Por consiguiente, el anterior comportamiento del saldo de la cartera de leasing habitacional permite evidenciar una clara disposición al uso de este producto financiero, alternativa que ha facilitado el acceso a la adquisición de vivienda por los hogares gracias a sus beneficios inherentes, de ahí que sea la cartera del leasing habitacional la que más crece dentro del saldo total de la cartera individual de vivienda (Gráfico 21b).

TABLA 3. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL POR TIPO DE ENTIDAD

Tipo de entidad	sep-18		sep-19		jun-20		sep-20		sep-19 vs. sep-20	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Entidades agremiadas*	13,8	98,4%	15,3	95,1%	16,4	94,2%	16,7	94,2%	▲ 6,6%	▼
Banca de segundo piso e IOE	0,2	1,6%	0,8	4,9%	1,0	5,8%	1,0	5,8%	▲ 28%	▲
Total	14,1	100%	16,1	100%	17,4	100%	17,7	100%	▲ 7,7%	

*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

²² Ibidem.

5.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)²³ – SFC

El comportamiento de los desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV), entre enero y septiembre de 2020, refleja parcialmente el impacto de la pandemia sobre el mercado de vivienda durante el segundo y tercer trimestre del año. Al comparar los datos de este período frente a los registrados en años anteriores, se evidencia una fuerte contracción tanto en el número como en el valor de estos desde junio del 2020, deteniendo las variaciones positivas del 2019. En detalle, temas que se profundizará a continuación, esta contracción se presenta tanto en los desembolsos de créditos hipotecarios como de leasing habitacional, sean estos para vivienda VIS o No VIS.

Según cifras de la SFC, entre enero y septiembre de 2020, se desembolsaron 94,5 mil OFV por un valor de 10,4 billones, entre créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional, resultados que determinan una variación negativa del 28,3% en el número de desembolsos y 29,1% real en valor si se comparan con los desembolsos año corrido a septiembre de 2019, que fueron por un valor de 14,4 billones en 131,9mil operaciones (Gráfico 24).

GRÁFICO 24. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 24A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS

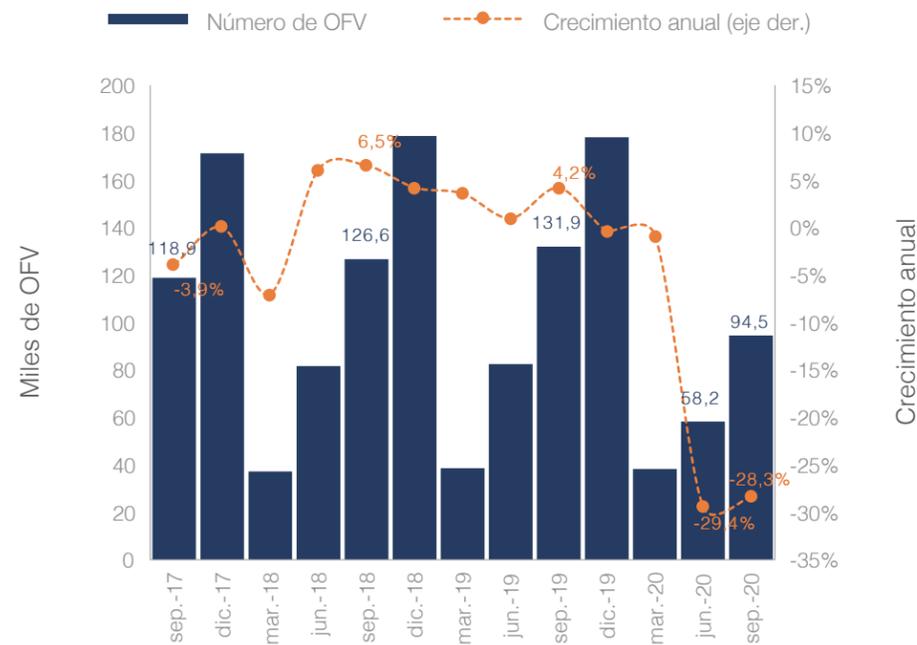
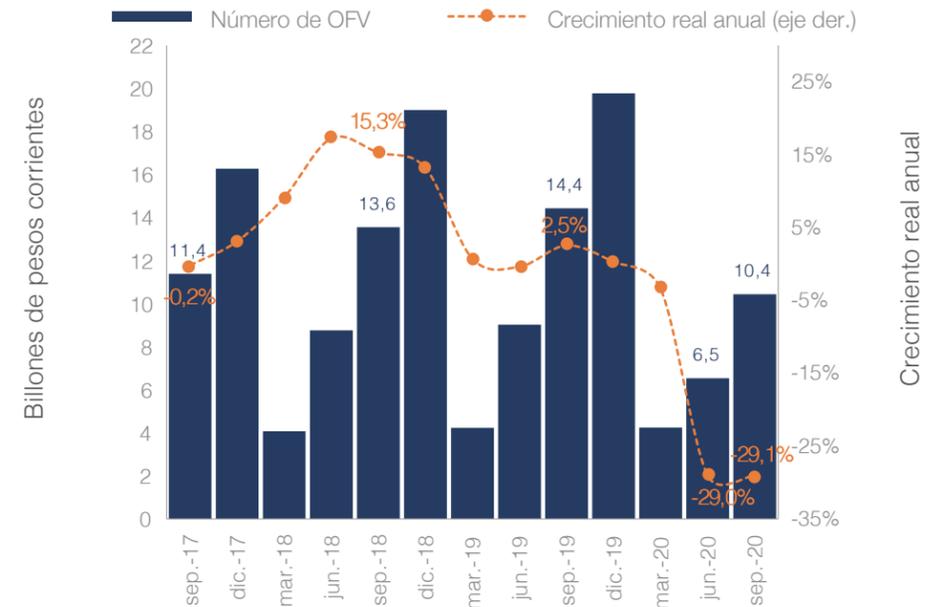


GRÁFICO 24B. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.3.1 DESEMBOLSOS CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

Diagnóstico año corrido

Con respecto a los desembolsos de crédito hipotecario de vivienda año corrido a septiembre de 2020, el número de desembolsos presentó un comportamiento negativo frente a lo desembolsado en el mismo periodo de 2019, observándose un mayor deterioro en los desembolsos destinados a la vivienda No VIS. Así, entre enero y septiembre de 2020, se desembolsaron 83,9 mil OFV por valor de \$7,9 billones, cifras inferiores por un 26,9% y 28,6% real, respectivamente, a las registradas entre las mismas fechas de 2019, cuando se realizaron 114,8 mil desembolsos por valor de \$10,9 billones (Gráfico 25a).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, el número de los desembolsos de OFV para vivienda VIS año corrido a septiembre de 2020 fue de 48,6 mil, 4,1 mil operaciones por debajo de los 52,7 mil alcanzados entre enero y septiembre de 2019, y con destino No VIS fue de 35,3 mil operaciones, inferior en 26,8 mil a los 62,1 mil para el mismo periodo de 2019. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en OFV, la vivienda No VIS sumó \$5,3 billones y la VIS \$2,7 billones, cifras inferiores en un 36,9% y 3,1% real, respectivamente, al valor desembolsado entre enero y septiembre de 2019 (Gráfico 25).

²³ Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones clasificadas por la SFC dentro de la modalidad de cartera de vivienda (crédito hipotecario) y de leasing habitacional. No incluyen las operaciones bajo el producto "Compra Cartera Vivienda en Pesos" ni "Compra Cartera Vivienda en UVR".

GRÁFICO 25. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 25A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

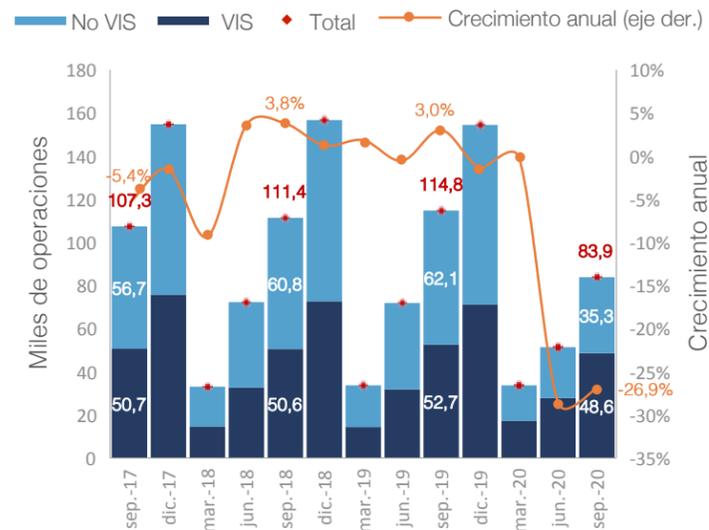
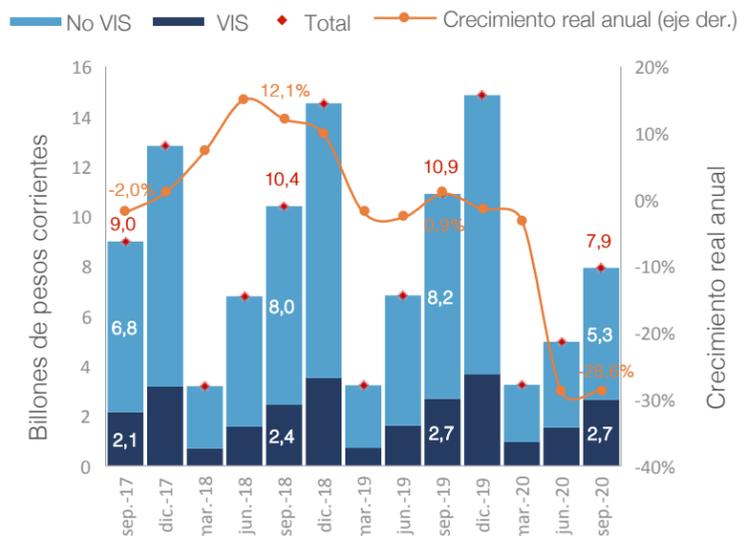


GRÁFICO 25B. VALOR DESEMBOLSADO



Nota: Incluye los desembolsos del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Los “Bancos Agremiados” desembolsaron 37,7 mil créditos para vivienda VIS, por valor de \$2,09 billones, y 32,9 mil créditos para vivienda No VIS por valor de \$4,96 billones en el año corrido a septiembre de 2020. Estos resultados evidencian variaciones anuales de -1,3% en número y 5,5% real en valor para el segmento VIS y de -42% y -35,8% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre enero-septiembre de 2019 (Tabla 4).

Para los “Otros Bancos”, los desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS, entre enero y septiembre de 2020, fueron de 511 operaciones por valor de \$0,03 billones, mientras que los destinados a vivienda No VIS sumaron \$0,12 billones en 875 operaciones. Con lo anterior, se alcanzan variaciones negativas anuales en VIS y No VIS, en comparación a los resultados en lo corrido a septiembre de 2019, de -40,9% en número y -42,9% en valor real para VIS y para No VIS de 45,1% y -37,1% real, respectivamente (Tabla 4).

Por su parte, los desembolsos de créditos hipotecarios de vivienda de la Banca de Segundo Piso e IOE llegaron a los \$0,56 billones en 8,2 mil operaciones, de las cuales 7,098 mil por valor de \$0,4 billones fueron con destino VIS y cerca

de 1,1 mil operaciones por valor de \$0,16 billones a No VIS, tras acumular los desembolsos entre enero y septiembre de 2020. Estos resultados evidencian decrecimientos anuales en número del 32,8% y 64,9% para VIS y No VIS, respectivamente, al igual que decrecimientos en valor real de 30,3% para VIS y negativas de 59,7% para No VIS, en comparación a los resultados de enero a septiembre de 2019 (Tabla 4).

Las Compañías de Financiamiento desembolsaron créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,08 billones en algo más de 1,76 mil operaciones y No VIS por \$0,02 billones en 178 operaciones entre enero y septiembre de 2020, determinando variaciones en VIS de -8,9% en número y -6,6% en valor real y de -49,6% y -46,2% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados año corrido a septiembre de 2019 (Tabla 4).

Las Cooperativas Financieras presentaron variaciones positivas de 35,7% en número y 19,5% en valor real para VIS y negativas del -22,1% y -19,6% real para el No VIS, respectivamente, tras alcanzar entre enero y septiembre de 2020 desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,05 billones en 1,5 mil operaciones y No VIS por \$0,02 billones en 201 operaciones (Tabla 4).

TABLA 4. DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA POR TIPO DE ENTIDAD – AÑO CORRIDO

TABLA 4A. CANTIDAD DESEMBOLSADA.

Tipo de entidad	sep-18		sep-19		jun-20		sep-20		sep-19 vs. sep-20	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Bancos agremiados*	35.744	54.048	38.179	56.747	20.643	22.064	37.701	32.896	▼ -1,3%	▼ -42,0%
Otros bancos	965	2.290	865	1.593	298	509	511	875	▼ -40,9%	▼ -45,1%
Banca de segundo piso e IOE	10.480	4.051	10.556	3.136	4.919	749	7.098	1.102	▼ -32,8%	▼ -64,9%
Compañías de financiamiento	1.832	225	1.936	353	967	124	1.763	178	▼ -8,9%	▼ -49,6%
Cooperativas financieras	1.568	193	1.136	258	942	143	1.541	201	▲ 35,7%	▼ -22,1%
Total	50.589	60.807	52.672	62.087	27.769	23.589	48.614	35.252	▼ -7,7%	▼ -43,2%

TABLA 4B. VALOR DESEMBOLSADO (EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)

Tipo de entidad	sep-18		sep-19		jun-20		sep-20		sep-19 vs. sep-20	
	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS						
Bancos agremiados*	1,76	7,08	1,94	7,57	1,15	3,23	2,09	4,96	▲ 5,5%	▼ -35,8%
Otros bancos	0,05	0,40	0,05	0,19	0,02	0,07	0,03	0,12	▼ -42,9%	▼ -37,1%
Banca de segundo piso e IOE	0,49	0,44	0,57	0,38	0,28	0,11	0,40	0,16	▼ -30,3%	▼ -59,7%
Compañías de financiamiento	0,07	0,03	0,09	0,04	0,05	0,02	0,08	0,02	▼ -6,6%	▼ -46,2%
Cooperativas financieras	0,06	0,02	0,04	0,02	0,03	0,01	0,05	0,02	▲ 19,5%	▼ -19,6%
Total	2,44	7,96	2,69	8,20	1,53	3,44	2,66	5,28	▼ -3,1%	▼ -36,9%

*Incluye los bancos AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda e Itaú.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.3.2. DESEMBOLSOS DE LEASING HABITACIONAL

Diagnostico año corrido

Con respecto a los desembolsos de operaciones de leasing habitacional en el año corrido a septiembre de 2020, ambas cifras, número y valor, decrecen debido a, entre otros factores, los efectos económicos de la pandemia. Así, al tercer trimestre de 2020, se desembolsaron 10,7 mil operaciones de leasing habitacional por un valor de \$2,5 billones, cifras inferiores en 37,9% y 30,5% real, respectivamente, en comparación a los desembolsos en el mismo periodo de 2019, cuando se realizaron 17,1 mil operaciones por valor de \$3,5 billones (Gráfico 26).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda y como se observa en el Gráfico 26, los desembolsos de leasing habitacional con destino No VIS, entre enero y septiembre

de 2020, fueron cerca de 10 mil por un valor cercano a los \$2,5 billones, cifras inferiores a lo registrado en el año corrido a septiembre de 2019, cuando se desembolsaron cerca de 15,6 mil operaciones por valor de \$3,4 billones.

Por su parte, al tercer trimestre de 2020, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$56 mil millones representados en 670 operaciones de leasing habitacional, cifras que muestran un retroceso frente a lo contabilizado el mismo periodo de 2019, cuando los desembolsos fueron de 1,5 mil operaciones valoradas en algo más de \$128 mil millones (Gráfico 26).

GRÁFICO 26. EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 26A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

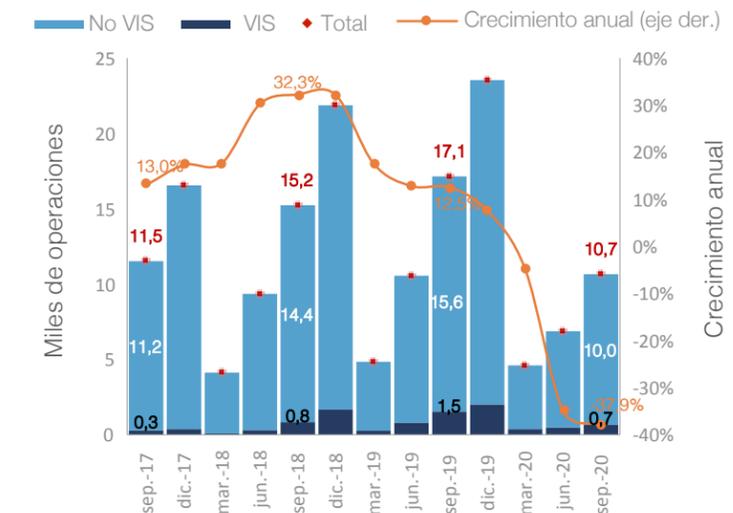
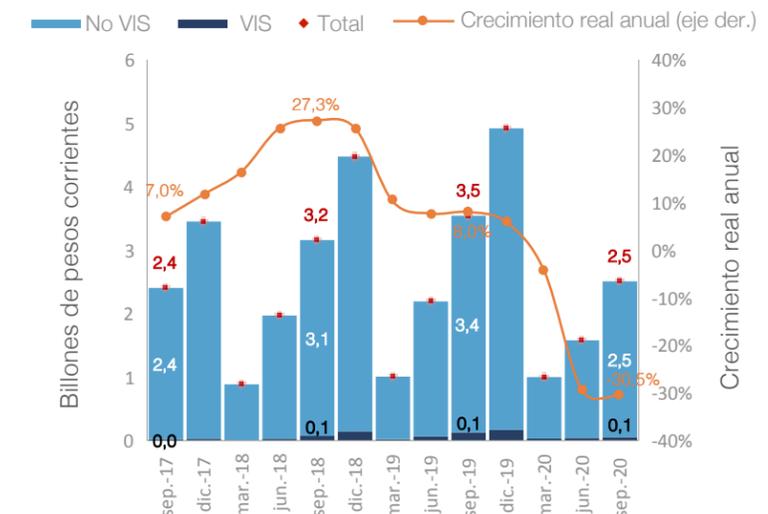


GRÁFICO 26B. VALOR DESEMBOLSADO



Nota: Incluye los desembolsos de las entidades bancarias, banca de segundo piso e IOE.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Los “Bancos Agremiados” desembolsaron 9 operaciones de leasing habitacional para vivienda VIS por valor de \$933 millones y cerca de 9,5 mil operaciones para vivienda No VIS por un valor de \$2,36 billones, entre enero y septiembre de 2020. Estos resultados evidencian que, en el segmento VIS, se desembolsaron la misma cantidad de operaciones con una contracción en valor del 0,4% real, si se compara con los desembolsos entre enero y septiembre de 2019. Respecto a las operaciones para el segmento No VIS, estas redujeron en número un 32% y en valor 25,7% real frente al mismo periodo (Tabla 5).

Por su parte, los desembolsos de operaciones de leasing habitacional de la Banca de Segundo Piso y las IOE llegaron a 661 operaciones por valor de \$0,05 billones con destino VIS y 493 operaciones por valor de \$0,09 billones a No VIS entre enero y septiembre de 2020. Estos resultados evidencian variaciones anuales de -56,2% en número y -57,8% en valor real para VIS y variaciones de -70,6% y -70,2% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados eneroseptiembre de 2019 (Tabla 5).

TABLA 5. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL POR TIPO DE ENTIDAD – AÑO CORRIDO

TABLA 5A. CANTIDAD DESEMBOLSADA.

Tipo de entidad	sep-18		sep-19		jun-20		sep-20		sep-19 vs. sep-20	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	6	13.573	9	13.948	8	6.011	9	9.490	0,0%	-32,0%
Banca de segundo piso e IOE	822	829	1.508	1.676	464	381	661	493	-56,2%	-70,6%
Total	828	14.402	1.517	15.624	472	6.392	670	9.983	-55,8%	-36,1%

TABLA 5B. VALOR DESEMBOLSADO (EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)

Tipo de entidad	sep-18		sep-19		jun-20		sep-20		sep-19 vs. sep-20	
	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS						
Bancos agremiados*	0,00	2,96	0,00	3,12	0,00	1,47	0,00	2,36	-0,4%	-25,7%
Banca de segundo piso e IOE	0,07	0,13	0,13	0,30	0,04	0,07	0,05	0,09	-57,8%	-70,2%
Total	0,07	3,08	0,13	3,41	0,04	1,54	0,06	2,45	-57,4%	-29,5%

*Incluye los bancos AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda e Itaú.

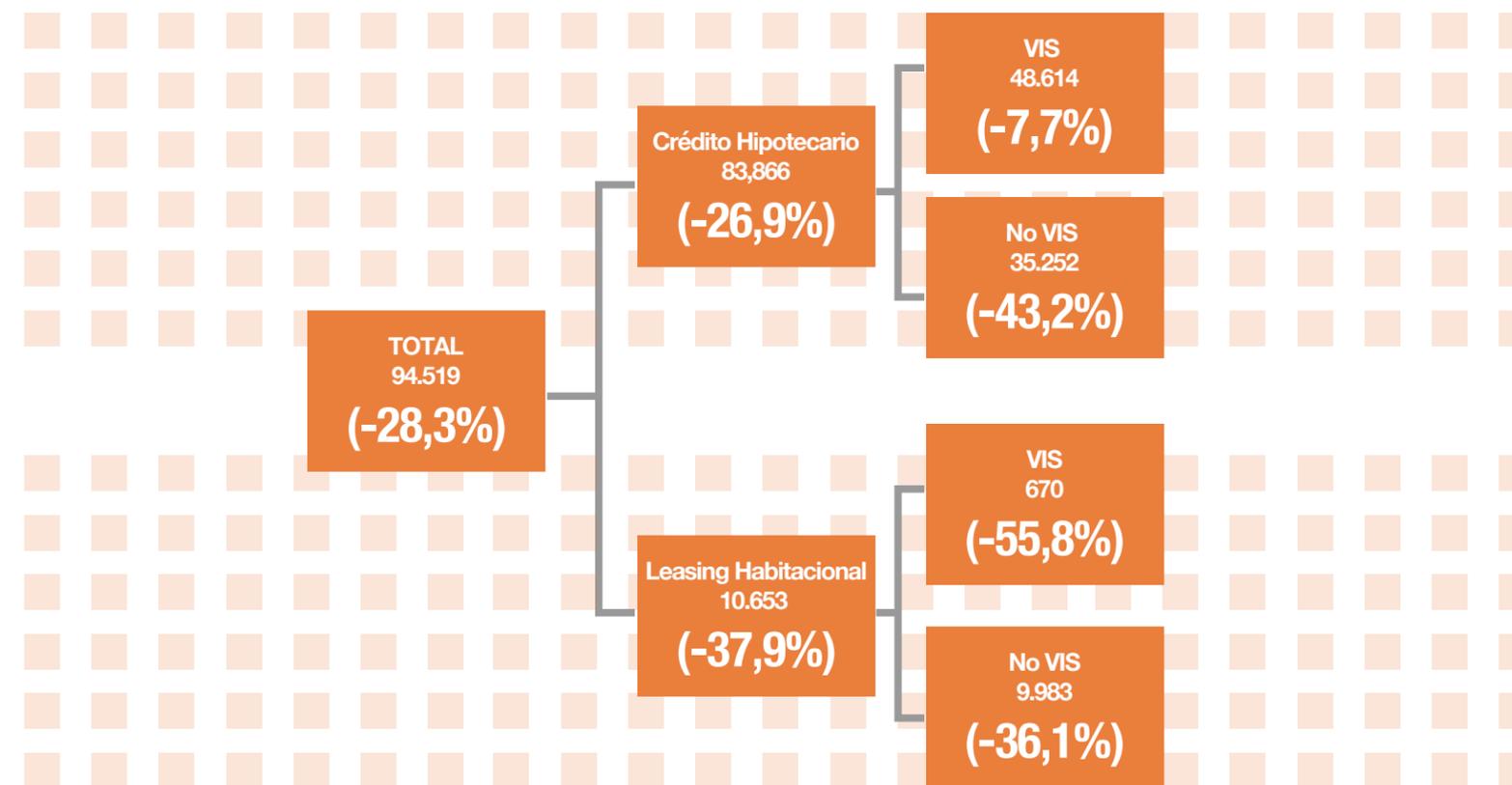
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)²⁴

Según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia, entre enero y septiembre de 2020 se desembolsaron 94.519 OFV y se contrajo en 28,3% frente al mismo periodo de 2019 (131.900 OFV), de los cuales 83.866 desembolsos se atribuyeron a crédito hipotecario de vivienda y 10.653 operaciones de leasing habitacional (Gráfico 27).

Como se observa en el Gráfico 27, esta reducción se debe, principalmente, al comportamiento de los desembolsos de crédito hipotecario, cuyos segmentos de vivienda VIS y No VIS se contrajeron a tasas del 7,7% y 43,2%, respectivamente. De manera similar, los desembolsos de leasing habitacional con destino a vivienda VIS y No VIS se redujeron en un 55,8% y 36,1%, respectivamente.

GRÁFICO 27. NÚMERO DE DESEMBOLSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES)



Nota: Incluye los desembolsos del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

²⁴ Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

5.4. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

En los indicadores de calidad de la cartera, por altura de mora y por calificación, la cartera de vivienda sobresale por gozar de indicadores bajos en comparación a las demás modalidades de cartera del sistema financiero, situándose en 3,7% y 6,1% en septiembre de 2020, respectivamente. No obstante, tal como se aprecia en el Gráfico 27, el indicador de calidad de la cartera de vivienda por altura de mora reportó un salto en abril de 2020 hasta el 3,9%, para reducirse posteriormente en septiembre.

El aumento de este indicador corresponde a un incremento de la cartera vencida, principalmente en el rango que registra mora entre los 6 y 12 meses si se compara con el estado de la cartera a diciembre de 2019. Esto puede ser resultado de la afectación de las condiciones económicas por la emergencia sanitaria a los hogares que a inicio del año ya presentaban cierta mora y no se vieron favorecidos por las medidas de alivios o sus prorrogas finalizaron después del segundo trimestre del año.

GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA

GRÁFICO 28A. POR ALTURA DE MORA

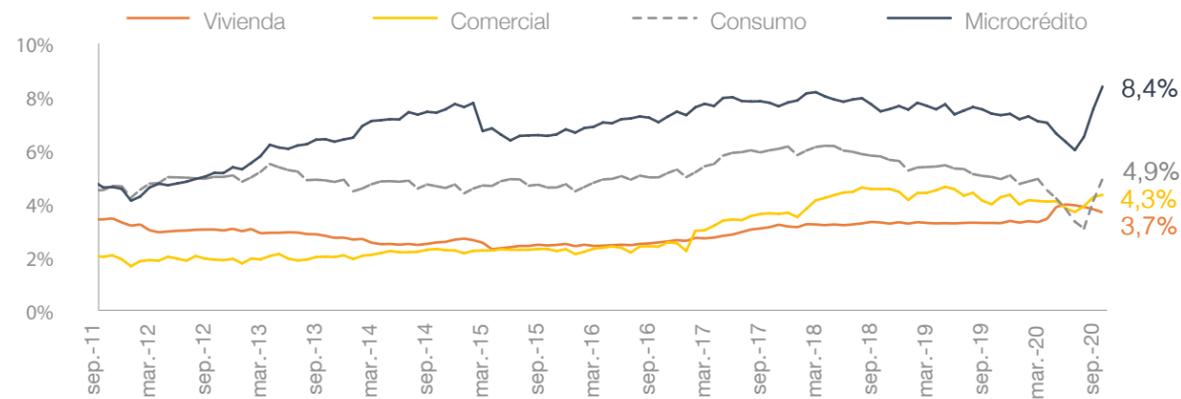
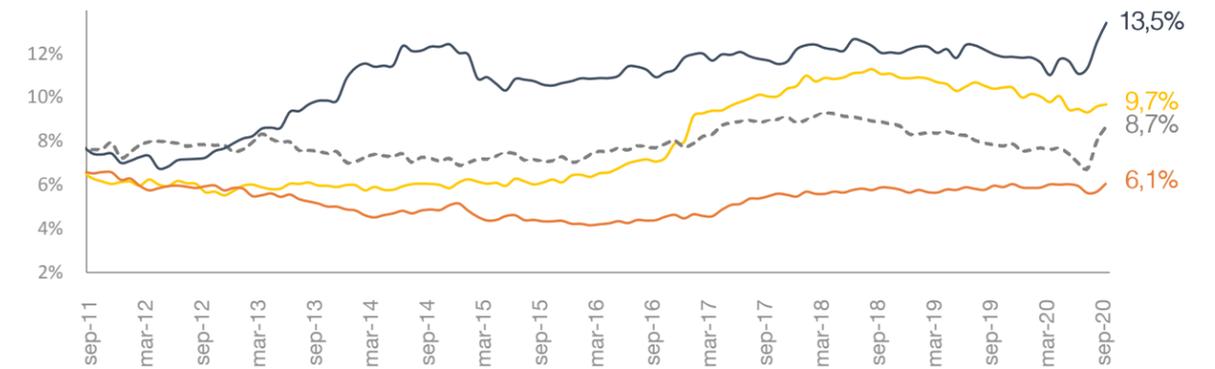


GRÁFICO 28B. POR CALIFICACIÓN



Nota: **El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional.** Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito = Mora mayor a 1 mes. Incluye los desembolsos del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.



ASOBANCARIA

Construyendo
la **Confianza** y **Solidez** del sector financiero