INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA (Diciembre de 2020)

ASOBANCARIA

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre de 2020

Hernando José Gómez
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
Nicolás Alvarado Peñaranda
Diego Rodriguez Sosa

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Maria Alejandra Martínez

Babel Group Diseño

CONTENIDO

01
Presentación del Informe

02
Editorial: Reactivando el país a través de la vivienda

03
Análisis Entorno Macroeconómico

04
Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

05
Cifras de Financiación de Vivienda

06
Expectativas de la cartera de vivienda y crédito constructor.

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 séptima edición abre con la **Editorial "Reactivando el país a través de la vivienda",** en donde se hace un recuento sobre lo ocurrido en el 2020 en materia económica, los cambios normativos pendientes en el sector vivienda y su importancia en la reactivación económica.

Posteriormente, en la sección de **Análisis Entorno Macroeconómico** se presentan y analizan las más importantes variables macroeconómicas. De estas se resalta el impacto de la emergencia sanitaria y el confinamiento en varias de estas variables a lo largo del 2020 y una gradual recuperación en el cuarto trimestre. Adicionalmente, al final de esta sección, se presentan las proyecciones y expectativas de Asobancaria sobre las principales variables macroeconómicas para 2021.

Dado este panorama nacional, se procede a analizar el comportamiento del sector en **Indicadores Líderes del Sector de Vivienda.** Estos, en términos generales, a diciembre de 2020 muestran un impacto negativo de la pandemia sobre el ritmo en las iniciaciones y licencias. En contraste, la sorpresiva recuperación de las preventas durante el último trimestre del año permitió que en el acumulado anual estas superaran los registros de 2019.

Posteriormente, con información reportada por nuestros bancos agremiados, 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 4% real anual al corte de diciembre de 2020, pese al choque ocurrido a partir de marzo. Adicionalmente, según el ritmo de los desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) para la adquisición de vivienda nueva y usada, es posible observar como el mejor desempeño durante el cuarto trimestre contrarrestó parte del choque generado por la pandemia.

En cuanto a los programas de subsidio de vivienda del Gobierno Nacional, los resultados del año 2020 evidencian una leve desaceleración en la ejecución de los programas como resultado del impacto negativo durante el segundo trimestre del año, el cual fue contrarrestado por el mejor desempeño durante los últimos meses del 2020. Así, se registraron variaciones del -0,26% en el número de marcaciones y 2,49% en el valor.

Finalmente, en la sección **Expectativas de la cartera de vivienda y la cartera crédito constructor** se presentan las proyecciones en el ritmo de desembolsos y la evolución de estas carteras para el cierre 2021. Estas crecerían a tasas del 5,7% y 1,3% real anual, respectivamente; impulsadas por el proceso de recuperación económica, los programas de subsidios, las bajas tasas de interés para adquisición de vivienda y un aumento en el nivel de preventas.

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

CONTENIDO

I. PRESENTACIÓN DEL INFORME

II. EDITORIAL – REACTIVANDO EL PAÍS A TRAVÉS DE LA VIVIENDA

III. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. Producto Interno Bruto (PIB) 8
3.2. Inflación y empleo 12
3.3. Importaciones de bienes de capital 14
3.4. Despachos de cemento y producción de concreto 15
3.5. Índice de Producción Industrial 16
3.6. Ventas del comercio minorista 17
3.7. Índice de Confianza del Consumidor (ICC) e Indicador de Disposición a Comprar Vivienda (IDCV) 18
3.8. Índice de Precios al Productor (IPP) 19
3.9. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia 19

IV. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

4.1. Licencias de construcción 21
4.2. Preventas de vivienda 22
4.3. Iniciaciones de vivienda 23
4.4. Precios de la vivienda nueva y usada 25
4.5. Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) 27

V. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

5.1. Saldo total de la cartera bruta 29
5.2. Saldo de la cartera total individual de vivienda 30
5.3. Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Asobancaria 36
5.4. Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda 44
5.5. Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda 45
5.6. Comportamiento tasas interés 48
5.7. Indicadores de calidad de la cartera 49
5.8. Relación préstamo-garantía 50

VI. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA Y LA CARTERA CRÉDITO CONSTRUCTOR.

EDITORIAL

2. EDITORIAL – REACTIVANDO EL PAÍS A TRAVÉS DE LA VIVIENDA

El año 2020 significó en nuestro país un choque sin precedentes cercanos en materia de interacción social y actividad productiva. La evolución de la pandemia causada por el virus SARS-CoV 2, el cual ocasiona la enfermedad covid-19, implicó un difícil dilema entre mitigar su velocidad de propagación con estrictas medidas de distanciamiento social, o mantener un nivel de actividad económica que atenuara la destrucción de negocios y empleos sobre un gran número de sectores productivos en los que el trabajo y la prestación de servicios de modo presencial es primordial.

Con este panorama, el año terminó cerrando con una caída del PIB de 6,8%, una tasa de desempleo del 15,9% y un retroceso en la lucha contra la pobreza de casi 10 años. Aun así, estas cifras representan una mejoría respecto de los meses más críticos de abril y mayo, lo que hace pensar de cara a 2021 cuando ya ha iniciado el proceso de inmunización, en la importancia de unir esfuerzos en torno a la recuperación social y económica de nuestro país y en ello la vivienda juega un papel estratégico.

Al respecto, no sobra recordar el dinamismo que imprime el ciclo de actividades asociadas a la vivienda en otros rubros de la economía. Estudios señalan que en su construcción hay encadenamientos con cerca de 27 subsectores incluyendo insumos y materiales como el cemento, el ladrillo, la madera, el vidrio etc. Posteriormente su amoblamiento genera demandas hacia la compra de bienes durables y semidurables, además de las operaciones relacionadas con su adquisición que involucran servicios financieros de fiducia, crédito y seguros.

En este sentido, han sido acertados los esfuerzos presupuestales del gobierno nacional al poner en marcha un programa de 100 mil cupos de subsidio FRECH No Vis, y la posibilidad de constituir garantías hipotecarias a través del FNG, todo esto sumado a los planes que ya venían en ejecución como el programa Mi Casa Ya y el FRECH II. Este empeño también ha sido acompañado por el sistema financiero y las entidades de crédito, que no solo trabajaron a toda marcha para implementar en tiempo récord el programa de subsidios de cobertura plana, sino que también atenuaron la pérdida de ingresos de sus clientes del sector vivienda mediante el otorgamiento de periodos de gracia y reestructuraciones para reducir el valor de las cuotas.

Puntualmente, según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), en la primera ronda de alivios se benefició a cerca de 690 mil clientes con algún producto financiero de vivienda. El saldo de las obligaciones que recibieron alivios sumaba cerca de $49,1 billones, lo cual equivale al 61,9% de la cartera de vivienda sin titularizaciones. Posteriormente, durante el segundo semestre de 2020 y hasta el 10 de febrero de 2021, cerca de 29 mil clientes con obligaciones financieras por algo más de $3 billones se han acogido al Plan de Acompañamiento a Deudores (PAD).

Así las cosas, la hoja de ruta es clara para el año en curso, dinamizar la vivienda equivale a impulsar la reactivación del país. Para ello es menester seguir trabajando en varios frentes que no debemos descuidar; hay que unir esfuerzos para avanzar en la consolidación de un ecosistema digital donde todo el proceso de elaboración, constitución, legalización y registro de escrituras ocurra de modo no presencial y en tiempos mucho más cortos a los actuales. Luce prioritario seguir la modernización de los procesos y capacidades de las Oficinas de Registro, que, si bien han dado pasos importantes en la materia con instrumentos como el de radicación electrónica (REL), aún presentan situaciones de atascos con alguna frecuencia en varias zonas. El choque de la pandemia permitió avances significativos en varios procesos como la venta de vivienda de modo virtual, la asignación de créditos de forma no presencial y la calificación de documentos de modo remoto. El desafío ahora es unificar todos estos esfuerzos en un flujo de procesos interoperables, lo cual requiere el diseño normativo de un marco de criterios y la buena voluntad de todos los agentes en la cadena.

Adicionalmente, en el frente presupuestal luce de extremada urgencia asignar más recursos a los cupos de subsidio para la compra de viviendas del segmento de interés social VIS, ya que las proyecciones a la fecha amenazan con un agotamiento en el primer semestre del año, lo cual frenaría en seco la dinámica de constructores y afectaría el acceso de los hogares que vienen pagando la cuota inicial en dichos proyectos.

En el frente regulatorio conviene avanzar en la reglamentación de la Ley 2079 de 2020, en elementos como el de poder extender el plazo máximo de los créditos, lo cual es benéfico tanto en los escenarios de reestructuración como en el cierre financiero de los hogares. Plazos mayores permiten cuotas más bajas beneficiando el flujo de caja de las familias, quienes en todo caso pueden realizar abonos cuando tengan mayor holgura financiera. Otro factor a regular es el de reducción del tiempo de permanencia en la vivienda tras recibir un subsidio, lo que le da el carácter de activo para los hogares dándoles mayor flexibilidad en su uso. A esto se pueden sumar otras iniciativas como la de avanzar en avalúos no presenciales, aumentar el límite de la relación entre la cuota y el ingreso (LTI) en ambos segmentos VIS y No VIS, y flexibilizar el concepto de ingreso familiar a la hora de aplicar a un crédito que está definido en la norma.

De cara a futuro, también debemos dirigir la mirada hacia los temas de sostenibilidad en vivienda, que de hecho se enmarcan dentro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas. Colombia ha dado avances en este frente con la publicación del Conpes 3919 en 2018, que dio lineamientos de política pública en la materia. No obstante, es importante seguir profundizando en la implementación y diseño de incentivos adecuados que permitan una transición masiva hacia estos criterios tanto en el segmento NO VIS como en el de interés social. Si bien la construcción de vivienda sostenible implica un aumento en los costos que puede superar el 5%, estos son recuperados en el mediano plazo por los hogares vía ahorros energéticos, lo cual demuestra que su implementación tiene un positivo impacto medio ambiental y económico. Desde el punto de vista de la financiación, es importante continuar promoviendo iniciativas como la emisión de bonos verdes o la emisión de deuda para financiar el cumplimiento de los ODS como ocurrió recientemente en México.

Finalmente, resaltamos aquí la importancia de aportar al diseño de la política pública mediante la generación de espacios de discusión y análisis con todos los actores de la cadena y el gobierno nacional. El esfuerzo y trabajo conjunto serán clave en garantizar que la reactivación económica y social tenga un mayor impacto sobre el bienestar de los colombianos.

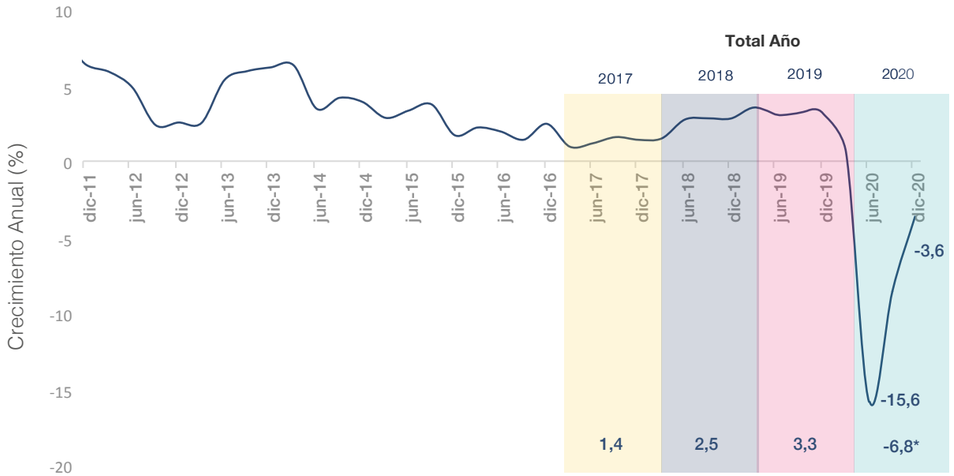
3. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

El comportamiento de la actividad productiva que se contrajo a una tasa del -6,8% en 2020, se explica principalmente por el impacto del COVID-19, el cual ha mostrado los efectos más significativos en el desempeño económico del tercer trimestre (-8,2%), revelando el fuerte proceso de recuperación al que se enfrentará el país en el segundo semestre del año presente.

La construcción, la recreación y la minería fueron los sectores más afectados por la coyuntura del Covid-19 y los choques en los precios de las materias primas. De igual manera, las contracciones del consumo de los hogares, la inversión y el déficit comercial no lograron ser compensados por el consumo del gobierno.

GRÁFICO 1. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB



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

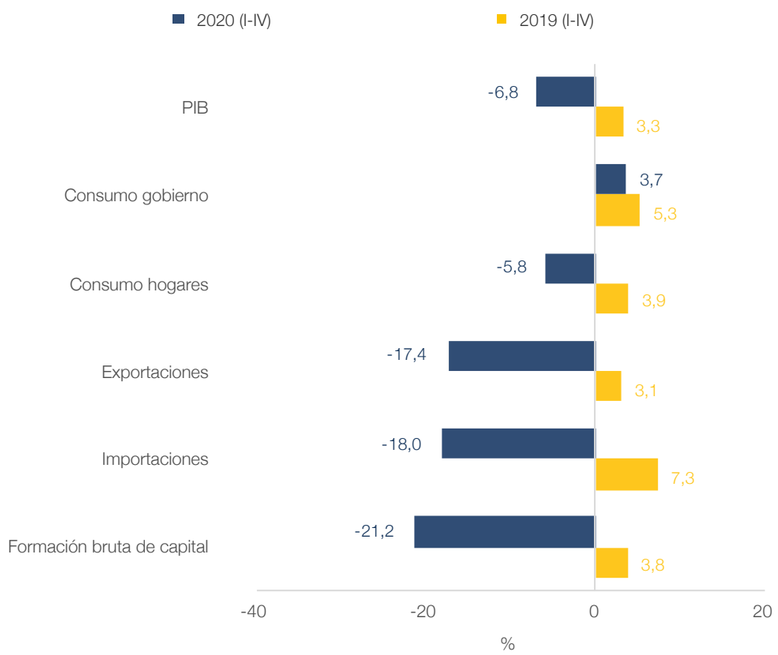
Durante el 2020, la actividad productiva se contrajo a una tasa del -6,8% 10,1 pp por debajo del registro de 2019 (3,3%). Luego de que se ralentizara la actividad económica durante el primer semestre, en el segundo semestre se desplomaron tanto las actividades productivas como la demanda interna, producto de las medidas de aislamiento social. Por sectores, la construcción, la recreación y la minería fueron los sectores más afectados por la coyuntura del COVID-19 y los choques en los precios de las materias primas. Por su parte, los sectores agropecuario, financiero, inmobiliario y de administración pública fueron los únicos que evidenciaron crecimientos durante el periodo.

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

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

Se evidencia que la economía se ha visto afectada ante la emergencia por el COVID-19, la cual ha recaído significativamente en la inversión debido a la pérdida de confianza de los inversionistas ante una mayor incertidumbre y el deterioro de la economía. De igual manera, el consumo de hogares y el déficit comercial se contraen ante la paralización 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



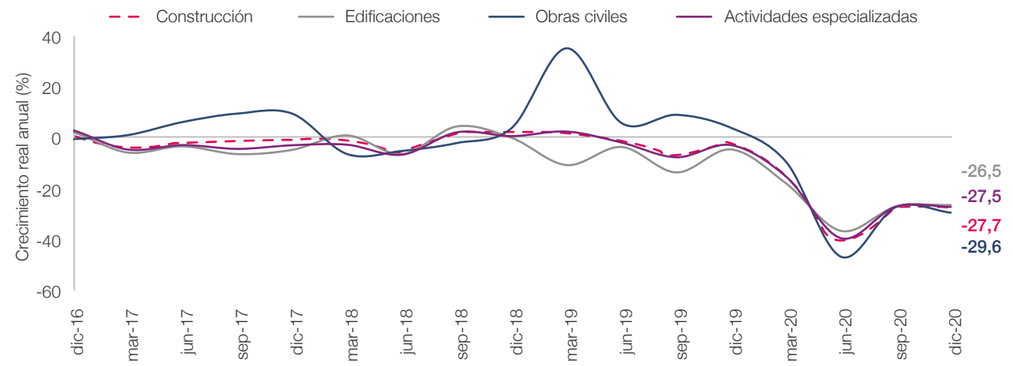
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En el cuarto trimestre del año, el PIB de la construcción presentó una contracción anual de -27,7%, mostrando que el impacto de la paralización de las actividades de este sector profundizó el desempeño desacelerativo que se observaba hace un año (-1,9%).

Durante el 2020, la construcción fue la actividad que registró el comportamiento más negativo (-27,7%) de las doce ramas de actividad. Este comportamiento es explicado por las pronunciadas contracciones del subsector de edificaciones (-26,5%), actividades especializadas (-27,5%) y la construcción de obras de ingeniería civil (-29,6%).

Se espera que para el 2021, la construcción se recupere a un 6,8%, explicado por el comportamiento de edificaciones (6,3%), obras civiles (7,4%) y actividades especializadas (7,2%).

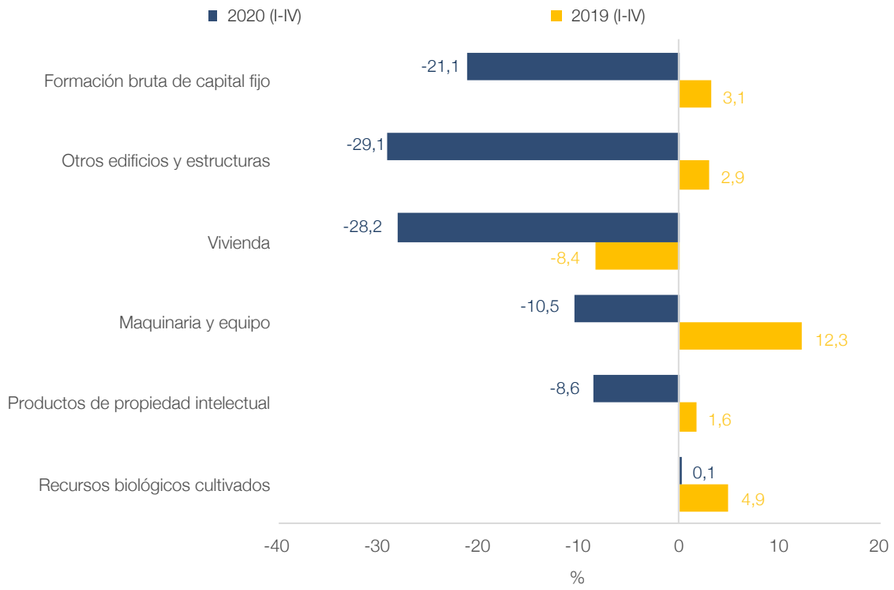
GRÁFICO 4. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN



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 paralización de las actividades productivas, la incertidumbre sobre el confinamiento y la efectividad que pueda tener el proceso de reactivación económica. Por componentes, la inversión en recursos biológicos presentó el mejor desempeño (-0,1%), mientras que los otros componentes registraron contracciones mucho mayores, siendo vivienda (-28,2%) y otros edificios y estructuras (-29,1%) las más fuertes.

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

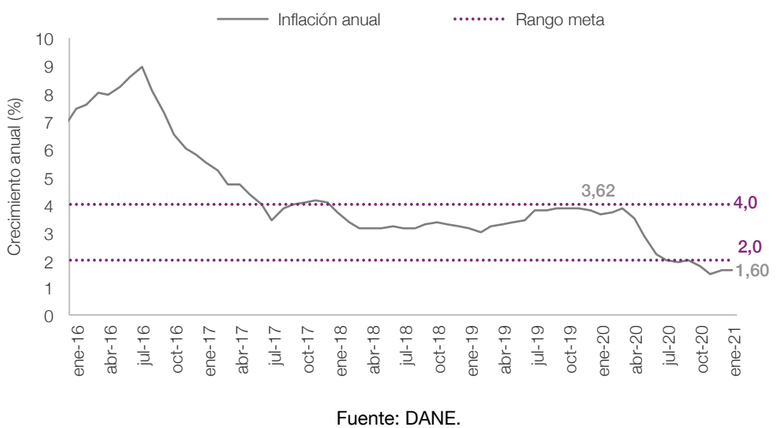


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

3.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

En enero de 2021, la inflación anual alcanzó el 1,60%, cifra inferior al 3,62% registrado en el mismo mes del 2020 e inferior en 0,4 pp. al límite inferior del rango meta del Banco de la República (2%). En diciembre de 2020 las contribuciones negativas de las divisiones de vestuario, educación y muebles y hogar explican la tendencia a la baja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

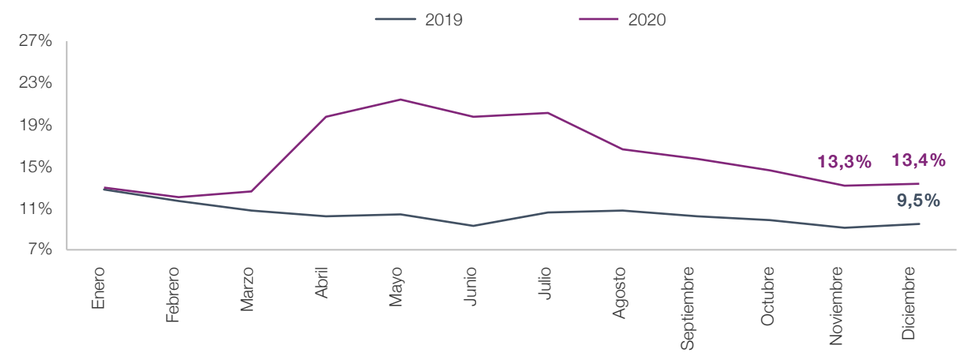
GRÁFICO 6. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)



Fuente: DANE.

En materia laboral, según cifras del DANE, la tasa de desempleo se ubicó en el 13,4% en diciembre de 2020. Esta cifra recoge la destrucción de empleos ocasionada por las medidas de aislamiento social y la apreciable recuperación de los mismos gracias al proceso de reactivación económica. Así, en diciembre la tasa de desempleo se ubica 0,1 pp. por debajo a la registrada en noviembre (13,3%) y superior en 3,9 pp. a la del mismo mes de 2019 (9,5 %), agudizando el deterioro que se observa en las tasas de desempleo durante el último año.

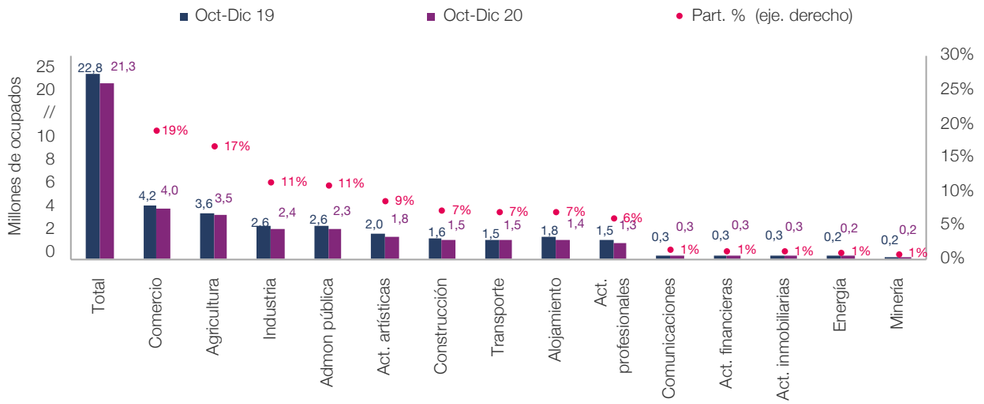
GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL



Fuente: DANE.

La población ocupada, por su parte, fue de 21,3 millones entre octubre y diciembre de 2020, cifra menor en 1,5 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 octubre y diciembre de 2019.

GRÁFICO 8. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD

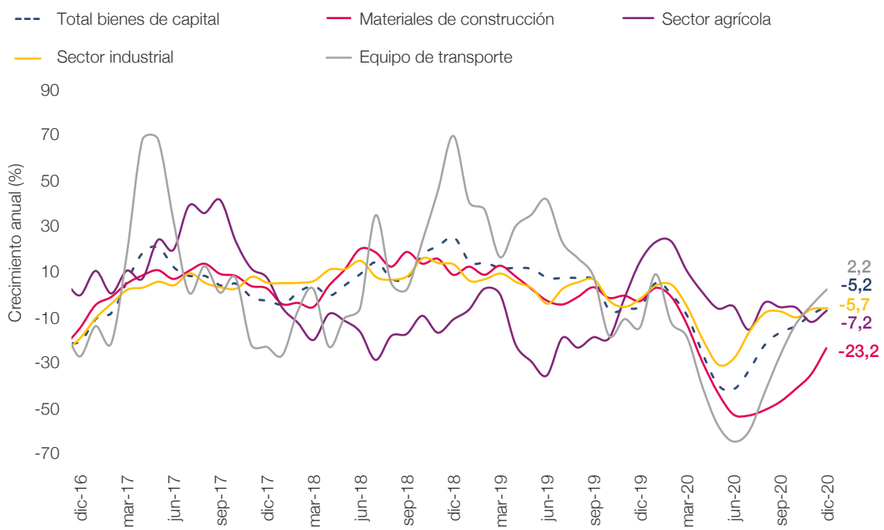


Fuente: DANE.

3.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

En 2020, las importaciones vieron afectadas a nivel general debido a la ralentización de las actividades económicas a raíz de la cuarentena. En particular, durante diciembre las importaciones de bienes de capital se contrajeron a un ritmo de -0,1% (-5,2% en promedio móvil 3 meses -PM3) es frente al mismo periodo de 2019, impulsadas por las caídas de los materiales de construcción (-14,0%) y sector industrial (-6,2%); el equipo de transporte fue el único subsector que registró una variación positiva (23,4%). En su promedio móvil trimestral, en el mes de diciembre, las importaciones de bienes de capital reportaron un decrecimiento real anual de 5,2%.

GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

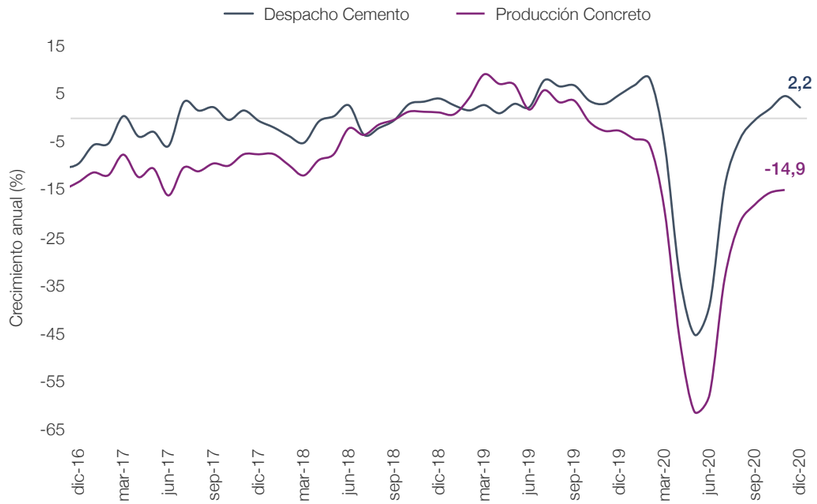


Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

A pesar de que los despachos de cemento y la producción de concreto llegaron a los registros históricos más bajos durante abril, se observa que para diciembre la recuperación llega a niveles cercanos a los previos a la pandemia. De acuerdo con cifras del DANE, la variación anual de los despachos de cemento fue de -2,3% en diciembre de 2020 (2,2% en Promedio Móvil 3 meses - PM3). De igual manera, la producción de concreto exhibió, a noviembre de 2020, una tasa de crecimiento de -18,1% (-14,9% PM3), cifra que si bien es negativa denota un mejor comportamiento frente a lo observado en abril (-94,8%)

GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

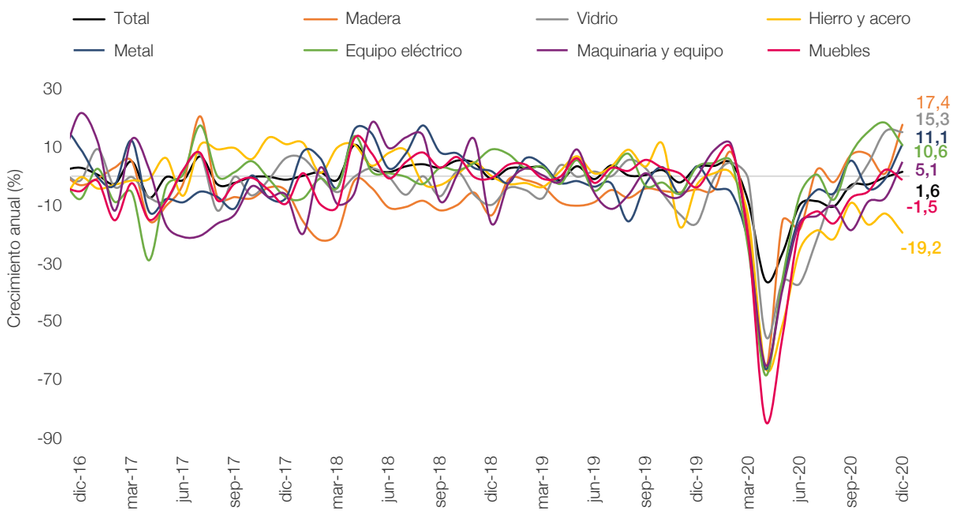


Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

De acuerdo con la Encuesta Mensual Manufacturera con Enfoque Territorial (EMMET), en diciembre de 2020, la producción industrial continúa con la tendencia creciente (1,6% real). Este comportamiento es explicado por la variación real positiva de la mayoría de los subgrupos: Madera (17,4%), vidrio (15,3%), metal (11,1%), equipo eléctrico (10,6%) y maquinaria y equipo (5,1%). Por otra parte, el subgrupo de hierro y acero fue el que tuvo la mayor contracción (-19,2% real), seguido por muebles (-1,5% real).

GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL - EMMET



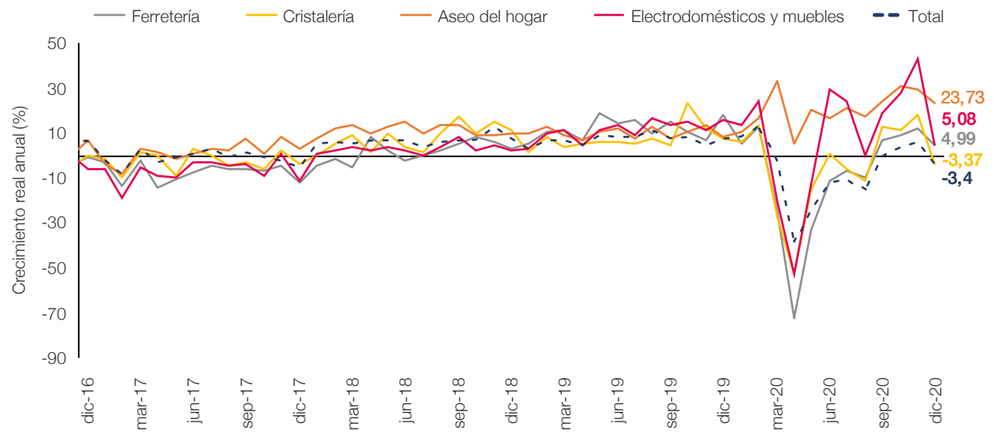
Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil tres meses del total de la industria.

3.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

Según las cifras de la Encuesta Mensual del Comercio (EMC), entre diciembre de 2019 y 2020, las ventas reales del comercio minorista sin combustibles decrecieron 3,4%, explicado en parte por la cristalería (-3,4%).

Este comportamiento contrasta con el desempeño de los subgrupos del aseo del hogar (23,7%), electrodomésticos y muebles (5,1%) y ferretería (5,0%).

GRÁFICO 12. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA



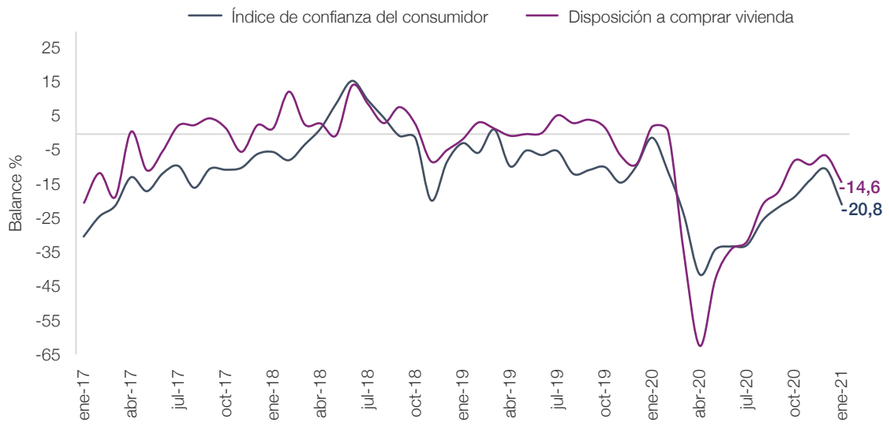
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil doce meses. Sin combustibles.

3.7. 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 ha reflejado en la pérdida de confianza de los consumidores. A pesar de llegar a mínimos históricos en el mes de abril (-41,3%), para enero de 2021 se observa que la pérdida de confianza se ha caído en -20,8%. 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 siga una tendencia de recuperación.

De igual manera, la disposición a comprar vivienda llegó a -14,6% en enero, 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 13. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) Y EL INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)

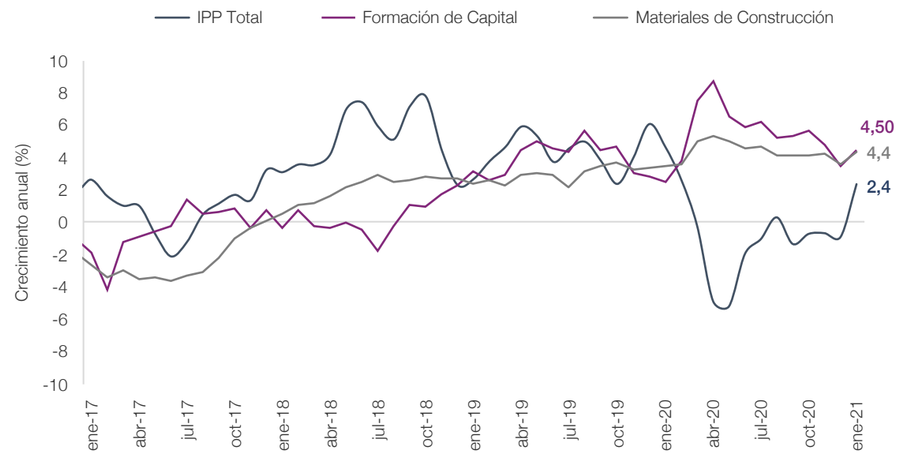


Fuente: Fedesarrollo.

3.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

En enero de 2021 los precios a los productores muestran señales positivas. El IPP total registró una variación de -2,4% frente al mismo mes del año anterior, los precios de materiales de construcción y formación de capital muestran comportamientos similares (4,4% y 4,5% respectivamente).

GRÁFICO 14. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)



Fuente: DANE.

3.9. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

Para 2021, se proyecta un crecimiento económico de 4,6% (con un rango de pronóstico entre 4,3% y 4,9%), impulsado por todos los componentes de la demanda. Entretanto, se estima un leve repunte de la inflación (2,6%), mientras que el déficit en cuenta corriente se ampliaría hacia niveles de 3,6% del PIB.

La expansión de la economía en 2021, impulsada por todos los sectores, no sería suficiente para alcanzar una recuperación completa del nivel de PIB alcanzado en 2019. Nuestros modelos de consistencia macrofinanciera nos hablan de que solo hacia el 2022 la actividad productiva superaría levemente los registros observados en el periodo pre-pandemia.

El mercado laboral exhibió un preocupante deterioro, con una tasa de desempleo de 16,1% en 2020. Si bien para 2021 se prevé una recuperación (12,6% al final del año), sus niveles continuarían siendo superiores a los niveles prepandemia.

TABLA 1. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

Variables	2020	2021*
Producto Interno Bruto	-6,8%	4,6%
PIB Oferta		
Agropecuario	2,8%	3,2%
Explotación de minas y canteras	-15,7%	5,7%
Industrias manufactureras	-7,7%	6,0%
Energía	-2,6%	5,0%
Construcción	-27,7%	6,8%
Comercio	-15,1%	7,4%
Comunicaciones	-2,7%	2,2%
Financiero	2,1%	2,3%
Inmobiliarios	1,9%	2,6%
Profesionales	-4,1%	4,1%
Administración Pública	1,0%	2,5%
Recreación	-11,7%	5,5%
PIB Demanda		
Consumo de los Hogares	-5,8%	5,7%
Gasto del Gobierno	3,7%	2,8%
Inversión	-21,2%	6,8%
Exportaciones	-17,4%	2,6%
Importaciones	-18,0%	7,0%
Inflación (cierre de año)	1,60%	2,63%
Desempleo (promedio año)	16,1%	12,6%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	$ 3.508	$ 3.300
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-3,1%	-3,6%
Tasa de interés (REPO)	1,75%	2,00%

Fuente: DANE, Banco de la República. Elaboración, cálculos y proyecciones Asobancaria.

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 enero de 2020 y diciembre de 2020, se licenciaron alrededor de 13,3 millones de metros cuadrados en 155,3 mil unidades, cifra inferior en un 27,1% y 25,1%, respectivamente, a los resultados entre enero y diciembre de 2019 (18,2 millones de metros cuadrados y 207,4 mil unidades, Gráfico 15).

Tanto el segmento VIS como el No VIS presentaron reducciones del área licenciada y el número de licencias. Puntualmente, el área licenciada en el segmento VIS se redujo en 14,5% y el número de licencias en 16,1%, toda vez que los datos acumulados entre enero y diciembre de 2020 fueron de 82 mil unidades y 5,1 millones de metros cuadrados frente a los 97,7 mil unidades y 6 millones de metros cuadrados aprobados entre enero y diciembre de 2019 (Gráfico 15). Con caídas más fuertes, el segmento No VIS se contrae a una tasa anual de 33,2% en unidades y 33,3% en área, alcanzando entre enero de 2019 y diciembre de 2020 las 73,3 mil unidades y 8,1 millones de metros cuadrados aprobados.

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 15A. UNIDADES APROBADAS

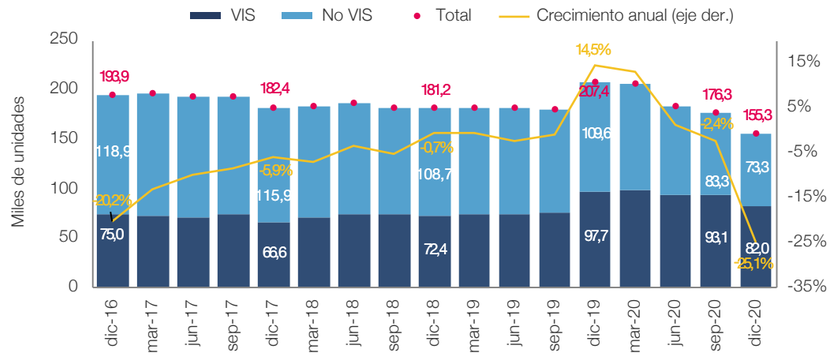
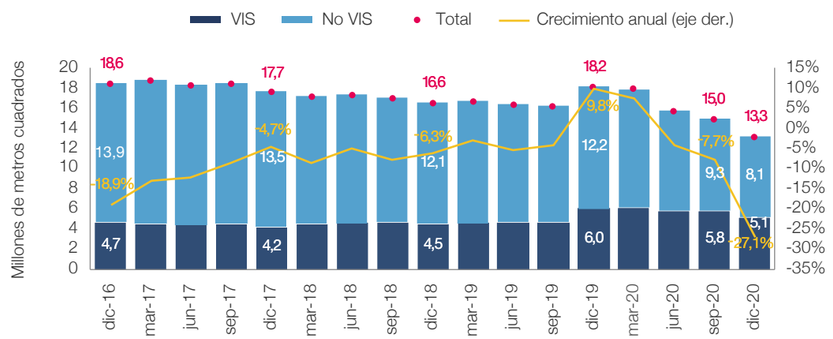


GRÁFICO 15B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

La dinámica de preventas de vivienda nueva recuperó la tendencia creciente después de una fuerte desaceleración al segundo trimestre de 2020 debido a, entre otros factores, las dificultades económicas generadas por la pandemia. Así, entre enero y diciembre de 2020 se registraron cerca de 176,2 mil preventas de viviendas con un valor aproximado a $33 billones, superando en 7,8% el número y en 12,2% el valor de las preventas acumuladas entre enero y diciembre de 2019, que fueron 163,5 mil preventas por valor de $29,4 billones (Gráfico 16).

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 16, las preventas de VIS acumularon un valor cercano a $15,2 billones en 125,2 mil unidades prevendidas entre enero y diciembre de 2020. Ello significó un crecimiento anual de 11,2% en unidades y de 23,7% en valor frente a los resultados acumulados entre enero y diciembre de 2019, cuando se reportaron $12,3 billones en 112,6 mil unidades prevendidas.

En la misma dirección, el segmento No VIS presentó una ligera recuperación, con crecimientos del 0,3% en el número de unidades prevendidas, tras pasar de 50,9 mil unidades acumuladas entre enero y diciembre de 2019 a 51 mil entre enero y diciembre de 2020. De manera similar, el valor total de estas preventas creció el 3,9%, tras pasar de $17,1 billones entre enero y diciembre de 2019 a $17,8 billones entre enero y diciembre de 2020 (Gráfico 16).

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 afectando la decisión de compra de vivienda nueva, especialmente en el segmento No VIS. No obstante, los beneficios otorgados por el programa FRECH No VIS han impulsado gradualmente la corrección en la rotación de los inventarios en este segmento.

GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 16A. UNIDADES PREVENDIDAS

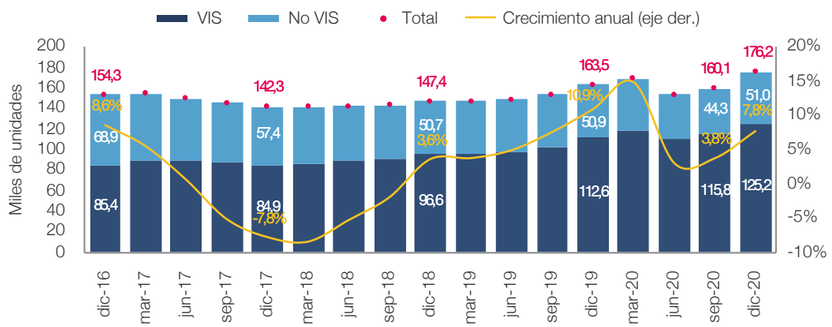
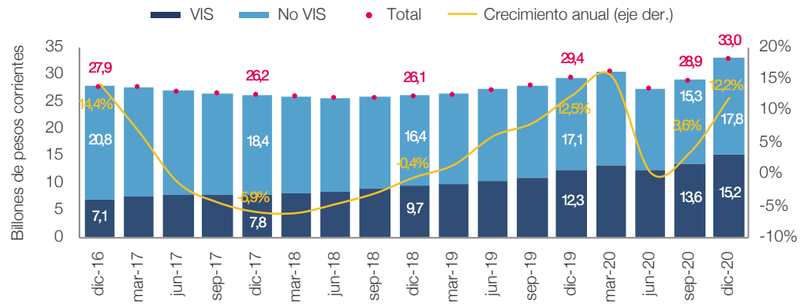


GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS



Nota: Información para 15 ciudades y sus municipios aledaños.
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre enero y diciembre de 2020 se inició la construcción de cerca de 114,5 mil unidades de vivienda en un área total de 8,5 millones de metros cuadrados que, frente a las 146,3 mil unidades y un área total de 11,6 millones de metros cuadrados registrados entre enero y diciembre de 2019, tuvo una variación anual de -21,7% en unidades y de -26,2% en área iniciada (Gráfico 17).

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 -23,7% en unidades y -30,4% en el área, toda vez que los datos acumulados entre enero y diciembre de 2020 fueron de 57,8 mil unidades y 5,2 millones de metros cuadrados frente a los 75,7 mil unidades y 7,5 millones de metros cuadrados iniciados entre enero y diciembre de 2019 (Gráfico 17). De igual forma, el segmento VIS se contrae a una tasa anual de 19,7% en unidades y 18,5% en área, alcanzando entre enero y diciembre de 2020 las 56,7 mil unidades y 3,3 millones de metros cuadrados iniciados.

[8] Cifras Galería Inmobiliaria.

GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS

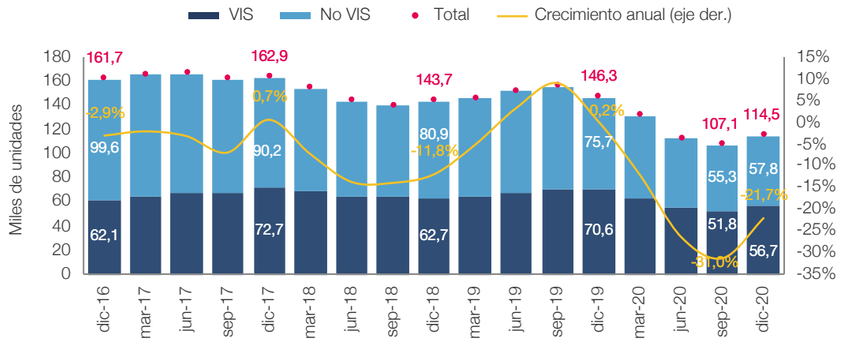
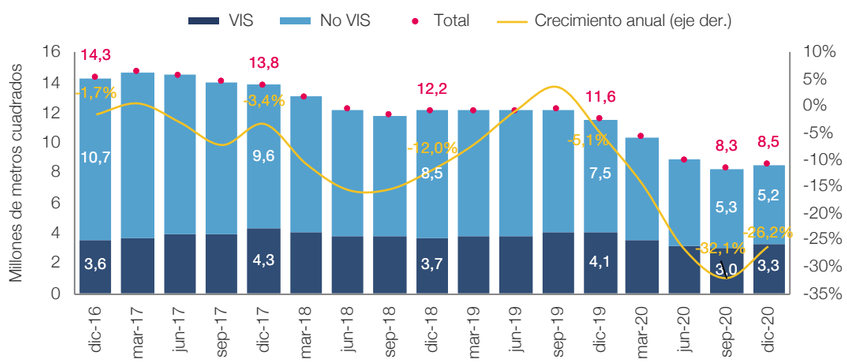


GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

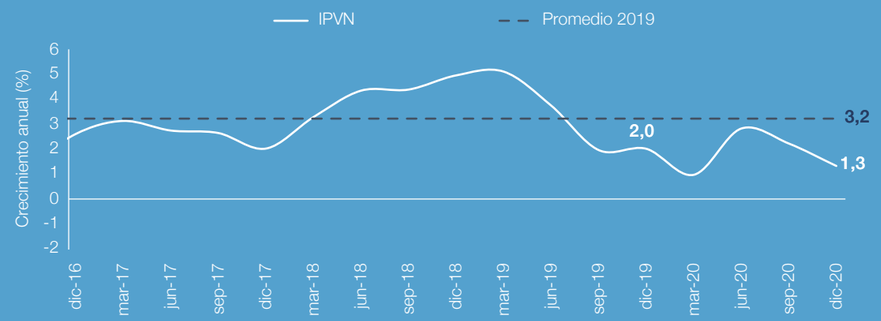
Según cifras del Banco de la República, en diciembre de 2020 comparado a diciembre de 2019, el precio de la vivienda nueva presentó una variación anual de 1,1% real, superior en 0,5 pp. a la variación real entre diciembre de 2018 y diciembre de 2019 y superior en 0,7 pp. al promedio de 2019 (0,4%, Gráfico 18a). Este resultado se dio por las variaciones positivas reales anuales en Bogotá y sus alrededores, Medellín y Cali.

Por su parte, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del DANE registró una variación anual del 1,3% real a diciembre de 2020 en comparación con el mismo mes de 2019, tasa inferior al incremento de 2,0% real observado entre diciembre de 2018 y diciembre de 2019 y al promedio de 2019, que fue de 3,2% real (Gráfico 18b). Por ciudades, Cúcuta, Popayán y Pasto registraron las variaciones reales anuales más altas (9,4%, 8,1% y 6,0% real, respectivamente), mientras que Cartagena, Neiva y Villavicencio tuvieron las más bajas (-0,7%, -2,1% y -8,2% real, respectivamente).

GRÁFICO 18. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA

GRÁFICO 18A. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - BANCO DE LA REPÚBLICA

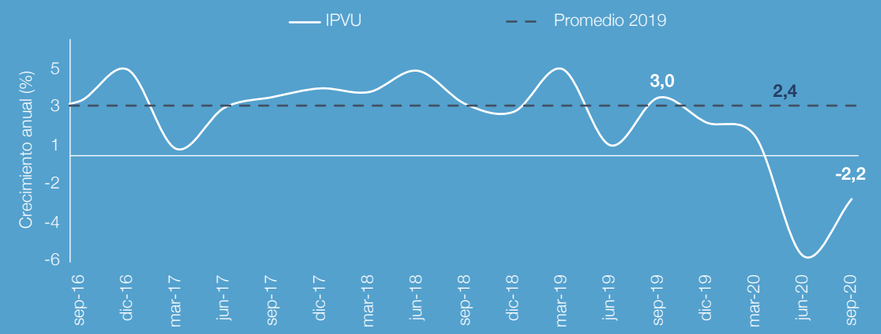
GRÁFICO 18B. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - DANE



Fuente: Banco de la República y DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

El precio de la vivienda usada en septiembre de 2020 disminuyó 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 3,0% real, e inferior en 4,6 pp. al promedio de variaciones de 2019, que fue de 2,4% real (Gráfico 19).

GRÁFICO 19. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU)

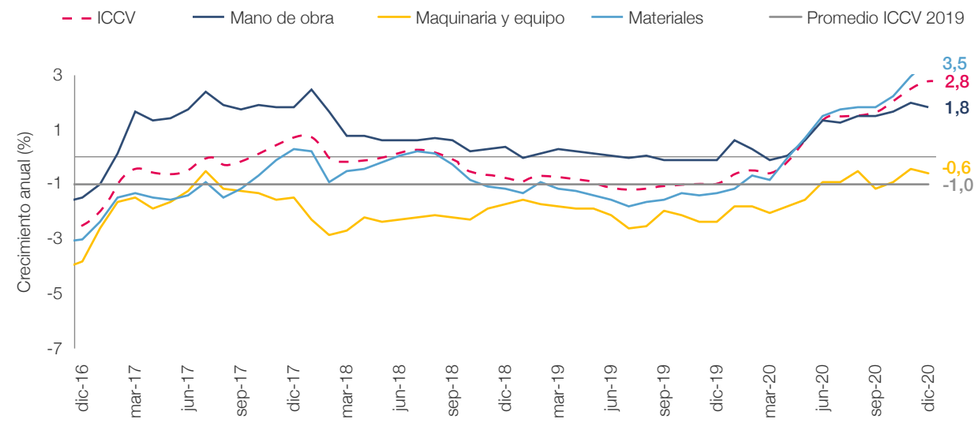


Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

El ICCV registró una variación anual del 2,8% real en diciembre de 2020 comparado con diciembre de 2019, resultado superior en 3,7pp. a la variación real entre diciembre de 2018 y diciembre de 2019, la cual fue de -1,0% y superior en 3,8 pp. a la variación promedio de 2019 (Gráfico 20). Los aumentos reales en algunos componentes del ICCV explican este comportamiento. A saber, los precios de los materiales de construcción aumentaron en 3,5% y los precios de la mano de obra en 1,8%. El aumento real del ICCV fue parcialmente contrarrestado por la reducción en los precios de la maquinaria y equipo al caer en 0,6%.

GRÁFICO 20. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (ICCV)



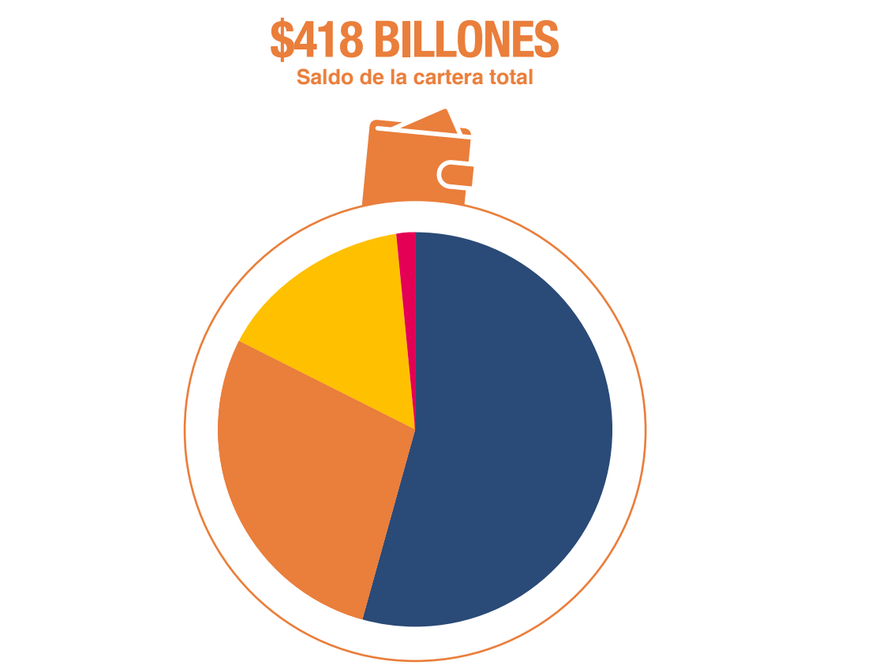
Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

5.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

Según cifras de Asobancaria[1] y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de las entidades bancarias agremiadas[2] ascendió a $418 billones a diciembre de 2020. Como se aprecia en el Gráfico 21, el 51,4% de este saldo es de la modalidad de cartera comercial, con un monto total de $215 billones, seguido de las carteras de consumo (29,8%, $124,6 billones), vivienda (18,3%, $76,6 billones) y microcrédito (0,4%, $1,7 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, aumento su participación 0,3 pp., tras pasar de 18% en diciembre de 2019 a 18,3% al cierre del mismo mes de 2020.

GRÁFICO 21. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS

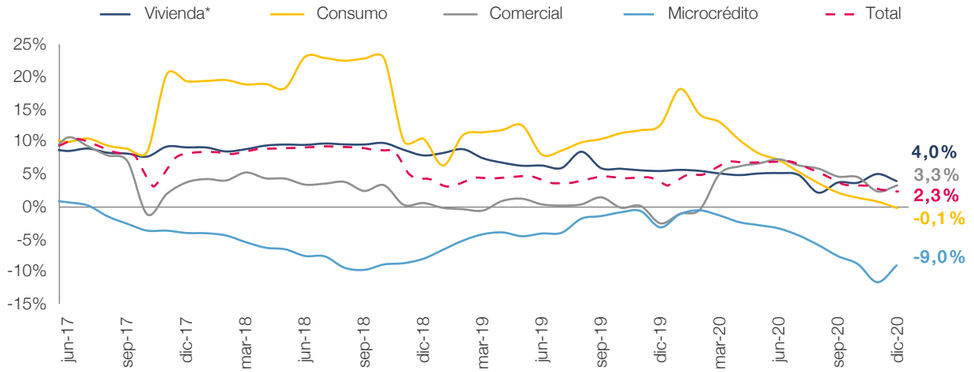


*Incluye cartera de crédito hipotecario individual, en balance y titularizada, y leasing habitacional.
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

[1] La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú.
[2] Incluye Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú.

El saldo total de la cartera bruta de las entidades agremiadas ha crecido un 2,3% real anual entre diciembre de 2019 y diciembre de 2020, luego de pasar de $402 billones a $418 billones. Las modalidades de cartera de vivienda y comercial, a diciembre de 2020, crecieron a una tasa anual por encima de la del saldo de la cartera total (4% y 3,3% real, respectivamente). En contraste, la cartera de consumo se contrajo en 0,1% real y la cartera de microcrédito en -9,0% real (Gráfico 22).

GRÁFICO 22. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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

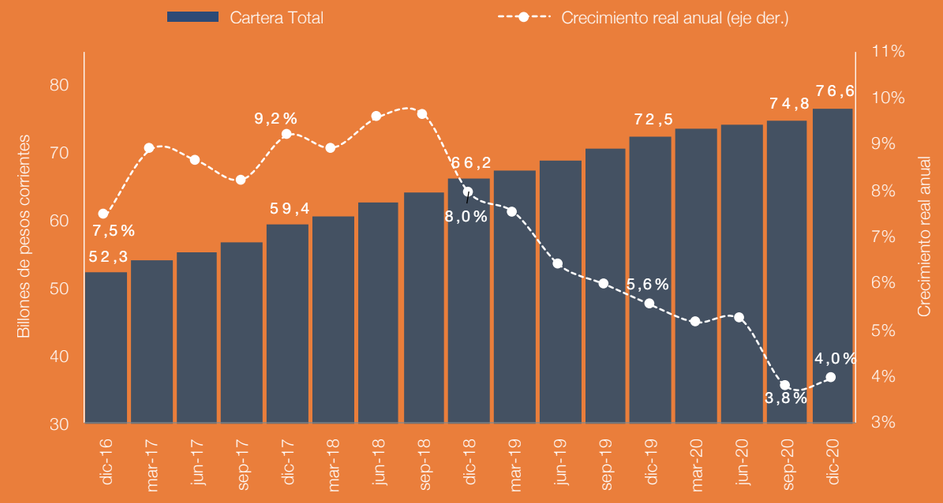
5.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Según cifras de Asobancaria y la Titularizadora colombiana, el saldo de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas[3] continúa mostrando un desempeño positivo frente a otras modalidades de cartera (Ver 5.1. Saldo total de la cartera bruta).

Propiamente, a diciembre de 2020, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas fue de $76,6 billones, $4,1 billones superior a los $72,5 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2019, lo que evidencia un crecimiento real anual del 4%. (Gráfico 23).

[3] Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. Estas representan cerca del 85% de la cartera total de vivienda del sistema financiero.

GRÁFICO 23. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS



Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de las entidades agremiadas.
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

El crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda al corte de diciembre de 2020 (4% real) respondió a las variaciones positivas y la mayor contribución del saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda propia en balance, como también a las variaciones positivas de la cartera de leasing habitacional. No obstante, este fue contrarrestado parcialmente por la contracción de la cartera titularizada.

La **Cartera de Crédito Hipotecario** propia en balance de las entidades bancarias agremiadas representó el 69% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda a diciembre de 2020, aumentando su participación en 0,1 pp. con respecto a la medición realizada en diciembre de 2019 (Gráfico 24a). Adicionalmente, el crecimiento anual del saldo de esta cartera fue de 4,7% real a diciembre de 2020 (Gráfico 24b), variación equivalente a $3,2 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** redujo su participación en el saldo total de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas del 6% en diciembre de 2019 al 4% en diciembre de 2020. (Gráfico 24a). Esta menor participación se debe parcialmente a la contracción en $0,7 billones en el saldo de la cartera titularizada entre ambos cortes, lo cual equivale a una variación anual del -18,4% real (Gráfico 24b).

La **Cartera de Leasing Habitacional** aumentó su participación a aproximadamente un 27% dentro del saldo total de la cartera individual en diciembre de 2020 (Gráfico 24a). Lo anterior es producto de sus notables variaciones reales anuales que, a corte de diciembre de 2020, fueron del 7,2% real (Gráfico 24b), cerca de $1,7 billones adicionales.

GRÁFICO 24. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS

GRÁFICO 24A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN

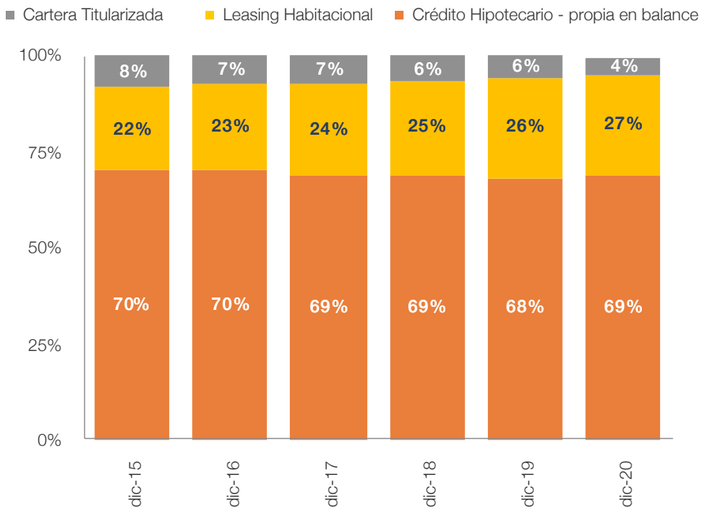
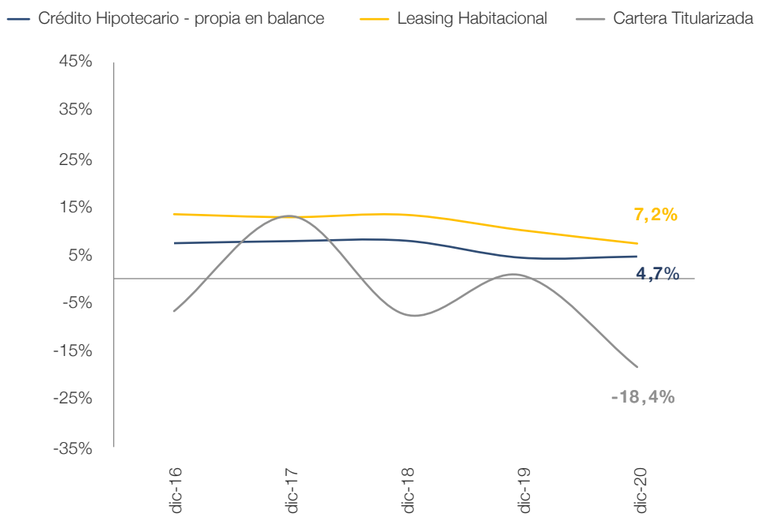


GRÁFICO 24B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN

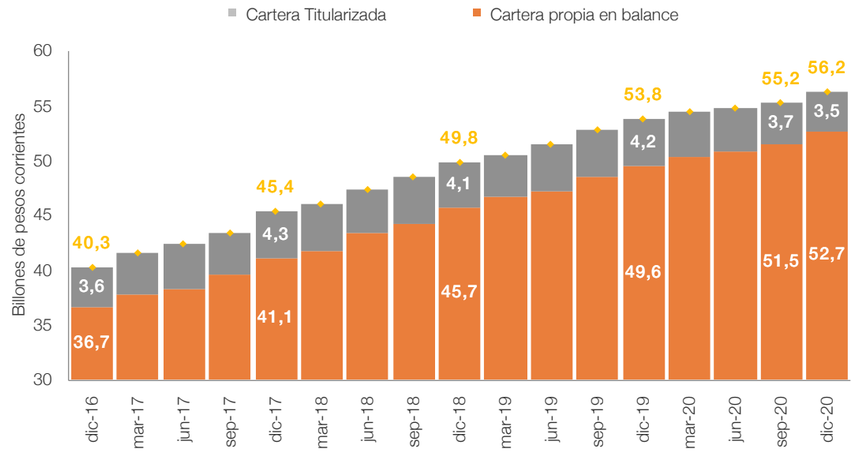


Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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 Asobancaria y la Titularizadora colombiana, al cierre de diciembre de 2020, llegó a los $56,2 billones, repartidos en $52,7 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades bancarias agremiadas[4] y algo más de $3,5 billones en la titularizada (Gráfico 25). En concreto, el saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó cerca de $3,1 billones y el de la cartera titularizada redujo en $0,7 billones con respecto al registrado en diciembre de 2019.

GRÁFICO 25. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS



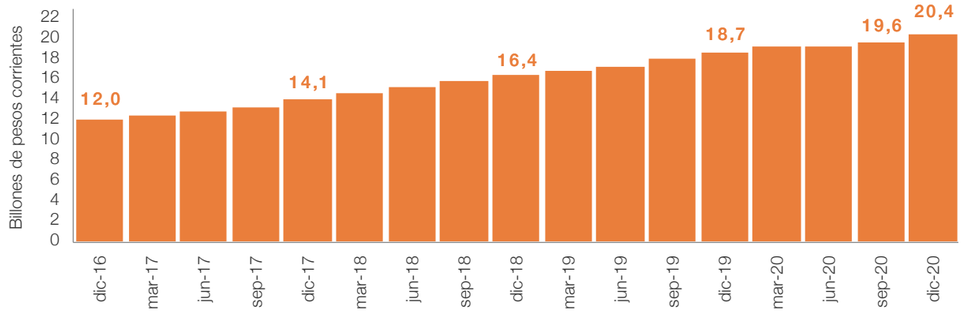
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

[4] Incluye Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú.

5.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

El saldo de la cartera de leasing habitacional de las entidades agremiadas, al cierre de diciembre de 2020, alcanzó los $20,4 billones, $1,7 billones superiores a los $18,7 billones a diciembre de 2019 (Gráfico 26), lo cual equivale a un aumento en el saldo del 7,2% real anual (Gráfico 24b).

GRÁFICO 26. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

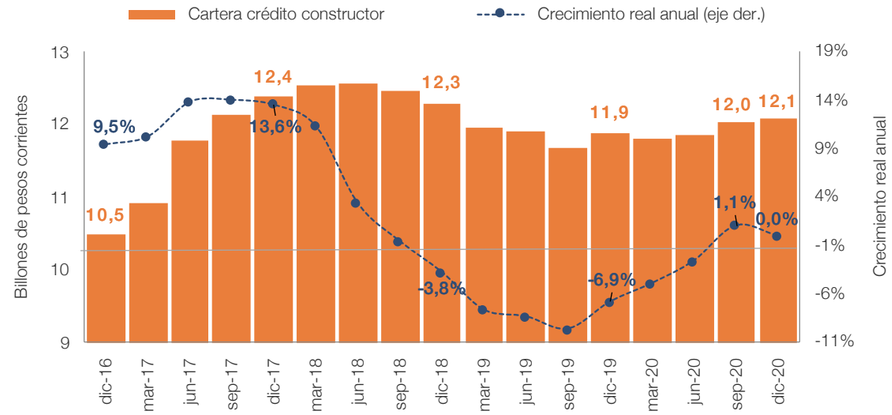
Por consiguiente, el anterior comportamiento del saldo de la cartera de leasing habitacional permite evidenciar una clara disposición al uso de este producto financiero, alternativa que ha facilitado el acceso a la adquisición de vivienda por los hogares gracias a sus beneficios inherentes, de ahí que sea la cartera del leasing habitacional la que más crece dentro del saldo total de la cartera individual de vivienda (Gráfico 24).

5.2.4. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA[5]

A diciembre de 2020, el saldo nominal de la cartera de créditos para la construcción de proyectos de vivienda de las entidades agremiadas fue cercano a los $12,1 billones, cifra superior en $0,2 billones al saldo alcanzado en diciembre de 2019. No obstante, en términos reales, no hubo variaciones (Gráfico 27).

Como se observa en el Gráfico 27, el comportamiento de la cartera a diciembre de 2020 muestra un cambio de tendencia con respecto al corte de septiembre del 2020. Esta dinámica sería explicada por un menor ritmo en el otorgamiento de créditos constructor durante el 2020, especialmente a proyectos de vivienda No VIS, los cuales representan cerca del 69% total de los desembolsos. (Ver 5.4. Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda).

GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

[5] La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.

5.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)[6] – ASOBANCARIA

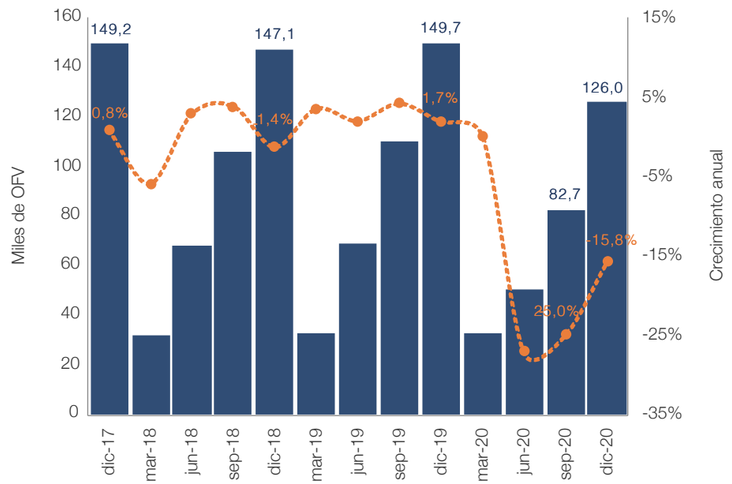
A pesar del mejor desempeño de los desembolsos en el último trimestre del 2020, en las cifras acumuladas año corrido, el número y valor de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) registraron una significativa caída, como consecuencia de la pandemia y las medidas de aislamiento adoptadas en el país en el segundo trimestre del 2020, alcanzando tasas de decrecimiento de dos dígitos.

En detalle, temas que se profundizarán a continuación, este impacto afectó los niveles de desembolsos acostumbrados para ambos segmentos de precio de vivienda, VIS y No VIS, así como aquellos destinados a vivienda nueva como usada. Sin embargo, el mayor impacto es posible observarlo en los desembolsos a viviendas No VIS en contraste de la VIS, teniendo en cuenta que la segunda se ha visto favorecida por la rápida recuperación de los desembolsos a vivienda nueva VIS, de la mano con los subsidios del Gobierno Nacional.

Particularmente, a diciembre de 2020 se desembolsaron 126 mil OFV por un valor de $14,6 billones, entre créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional tanto para vivienda nueva como usada, resultados que determinan una variación negativa del -15,8% en número y -16,8% en valor real, si se comparan con los desembolsos año corrido a diciembre de 2019, por valor de $17,2 billones en cerca de 149,7 mil OFV (Gráfico 28).

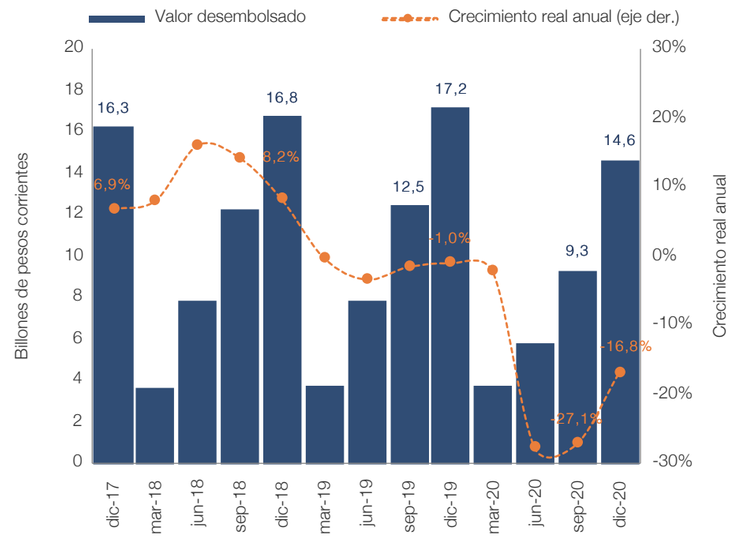
GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 28A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS



[6] La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.

GRÁFICO 28B. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.3.1 DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Diagnóstico año corrido

Con respecto a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva en el año corrido a diciembre de 2020, el número y valor presentaron un comportamiento negativo frente a lo desembolsado entre enero y diciembre de 2019. No obstante, un mejor ritmo de los desembolsos en el último trimestre, particularmente en el segmento VIS, contrarrestó parte de la contracción causada por la fuerte caída en el segundo y tercer trimestre del año. Así, entre enero y diciembre de 2020, se desembolsaron 84,8 mil OFV por valor de $8,7 billones, cifras inferiores por un -6,9% y -11,2% real, respectivamente, a las registradas entre las mismas fechas de 2019, cuando se realizaron 91,2 mil desembolsos por valor de $9,6 billones (Gráfico 29).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, el número de los desembolsos de OFV nueva para vivienda VIS año corrido a diciembre de 2020 fue de 50,1 mil, cifra superior en 1,7 mil a los 48,4 mil alcanzados entre enero y diciembre de 2019. En el caso No VIS, el resultado de los desembolsos fue de 34,8 mil operaciones, inferior en 8 mil a los 42,8 mil para el mismo periodo de 2019. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en OFV nueva, la vivienda VIS sumó $2,8 billones y la No VIS $5,9 billones entre enero y diciembre de 2020, lo que permite calcular variaciones reales anuales del 7,8% y -18,2%, respectivamente (Gráfico 29).

GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

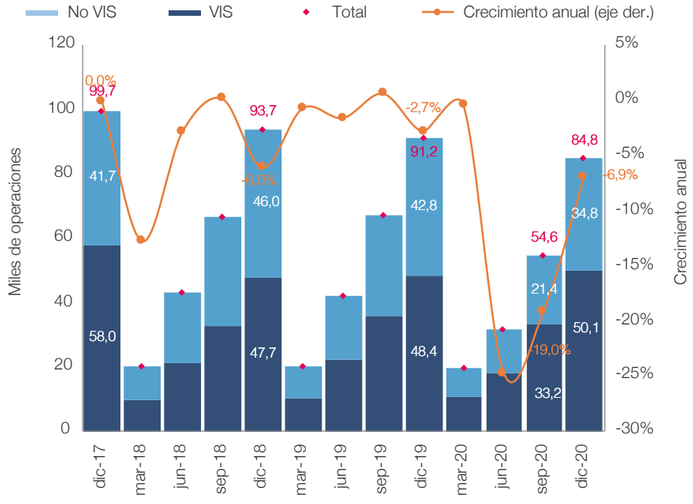
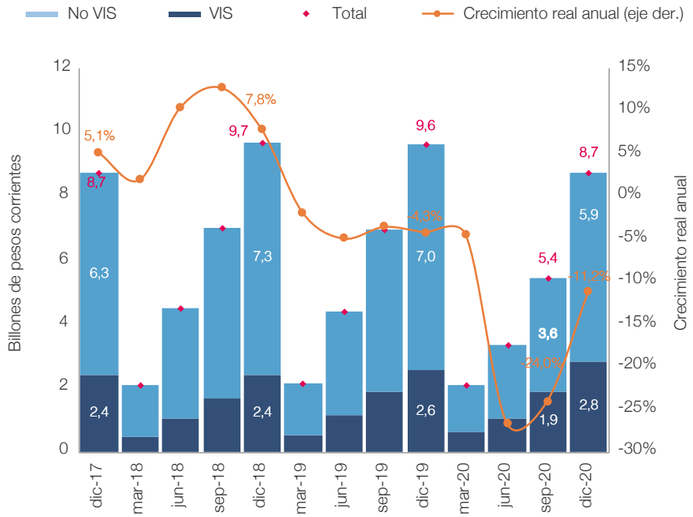


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.3.2. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA

Diagnostico año corrido

En lo que respecta a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada, los efectos económicos de la pandemia en el segundo y tercer trimestre del 2020 impactaron negativamente el comportamiento del acumulado en 2020, particularmente en el segmento No VIS.

Detalladamente, los desembolsos de OFV para adquisición de vivienda usada, entre enero y diciembre de 2020, ambas cifras, número y valor, decrecen a tasas del 29,7% y 23,8% real frente a lo perfeccionado entre enero y diciembre de 2019. Así, entre enero y diciembre de 2020, los desembolsos de OFV usada fueron 41,2 mil por valor de $5,9 billones, cifras inferiores en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el mismo periodo de 2019, cuando se realizaron 58,6 mil operaciones por valor de $7,6 billones (Gráfico 30).

Como se observa en el Gráfico 30, el segmento de vivienda que explica con mayor precisión el comportamiento en los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada es el destino de vivienda No VIS, toda vez que este es el de mayor participación. Los desembolsos de OFV para vivienda usada en No VIS, entre enero y diciembre de 2020, fueron de 33,5 mil por un valor cercano a los $5,5 billones, cifras inferiores a lo registrado en el acumulado de 2019, cuyos desembolsos fueron de 48,3 mil operaciones por valor de $7,1 billones. Lo anterior representa una contracción anual del -30,7% en número y -24,2% real en valor.

Por su parte, a lo largo del 2020, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de $381 mil millones representados en 7,7 mil OFV, cifras que muestran un retroceso frente a lo contabilizado en el mismo semestre de 2019, cuando las OFV usada en VIS alcanzaban a ser cerca de 10,3 mil operaciones valoradas en algo más de $443 mil millones (Gráfico 30).

GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

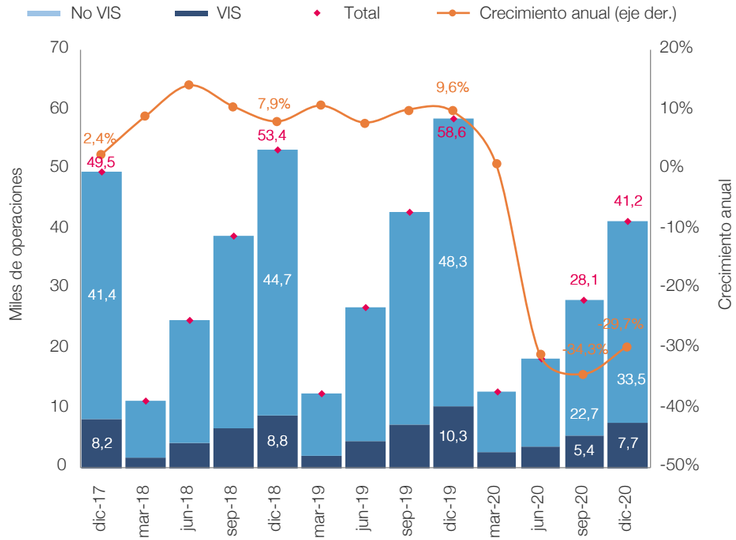
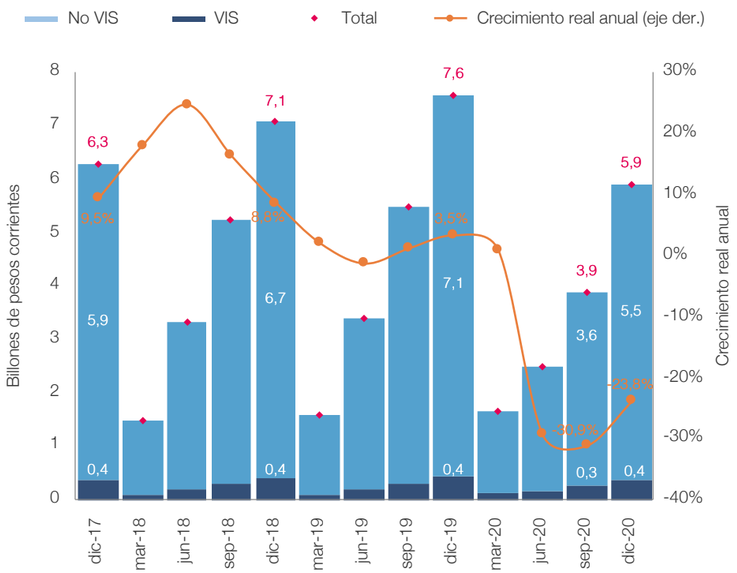


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

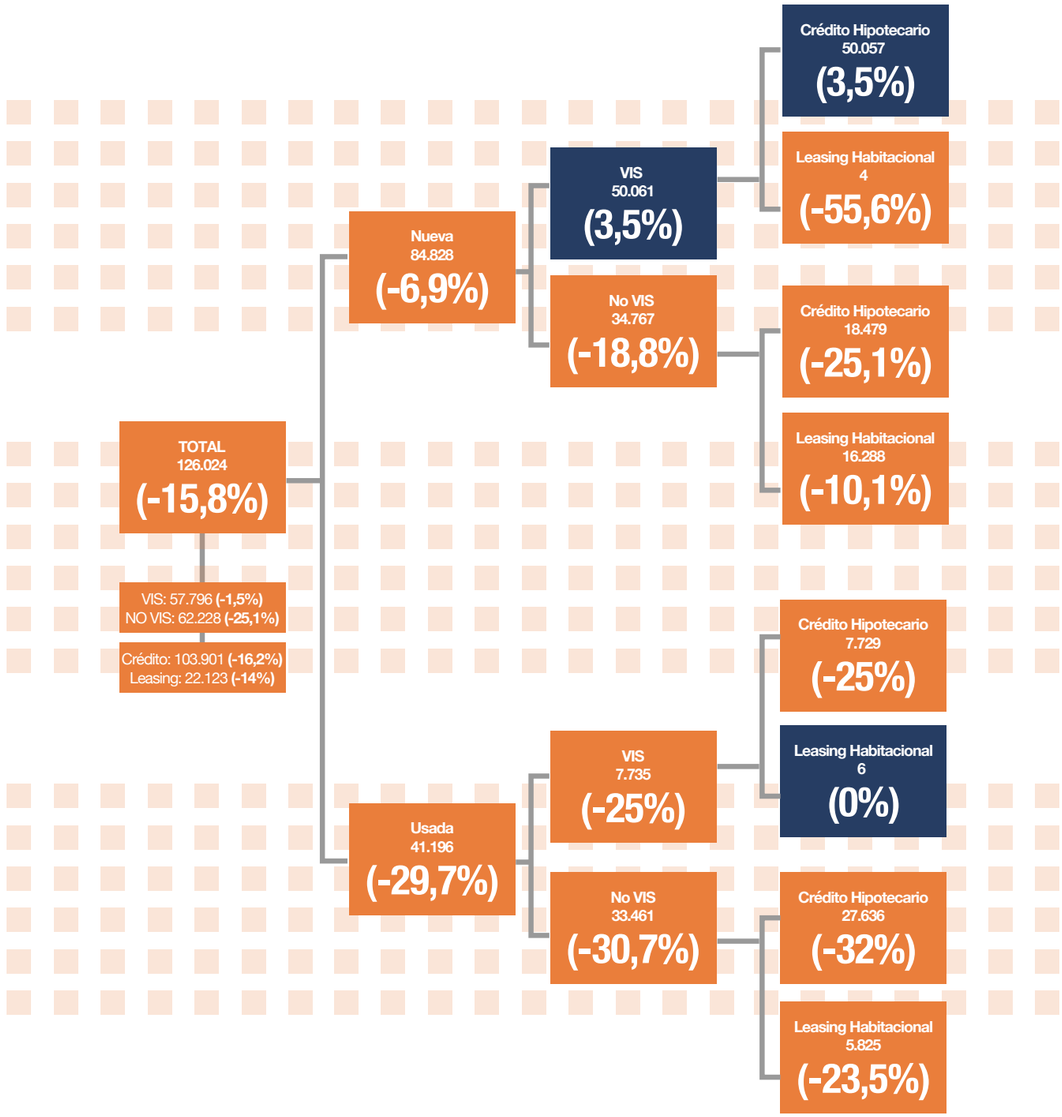
5.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)[7]

Según cifras de Asobancaria, con corte a diciembre de 2020 el número de desembolsos alcanzó las 126.024 OFV y decreció un 15,8% frente al mismo periodo de 2019 (149.718 OFV), de los cuales 84.828 desembolsos se destinaron a vivienda nueva y 41.196 a vivienda usada, 57.796 OFV a vivienda VIS y 68.228 a No VIS, y 103.901 fueron créditos hipotecarios y 22.123 operaciones de leasing habitacional (Gráfico 31).

Exceptuando el crédito hipotecario para VIS nueva, el decrecimiento en número de desembolsos refleja la caída en todos los segmentos y líneas de producto. Como se observa en el Gráfico 35, las principales caídas se observan en los desembolsos i) de crédito hipotecario para vivienda usada No VIS (-32%) y ii) de aquellos destinados al segmento de vivienda nueva No VIS (-25,1%), bajo el uso del crédito hipotecario.

[7] 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.

GRÁFICO 31. NÚMERO DE DESEMBOLSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES)

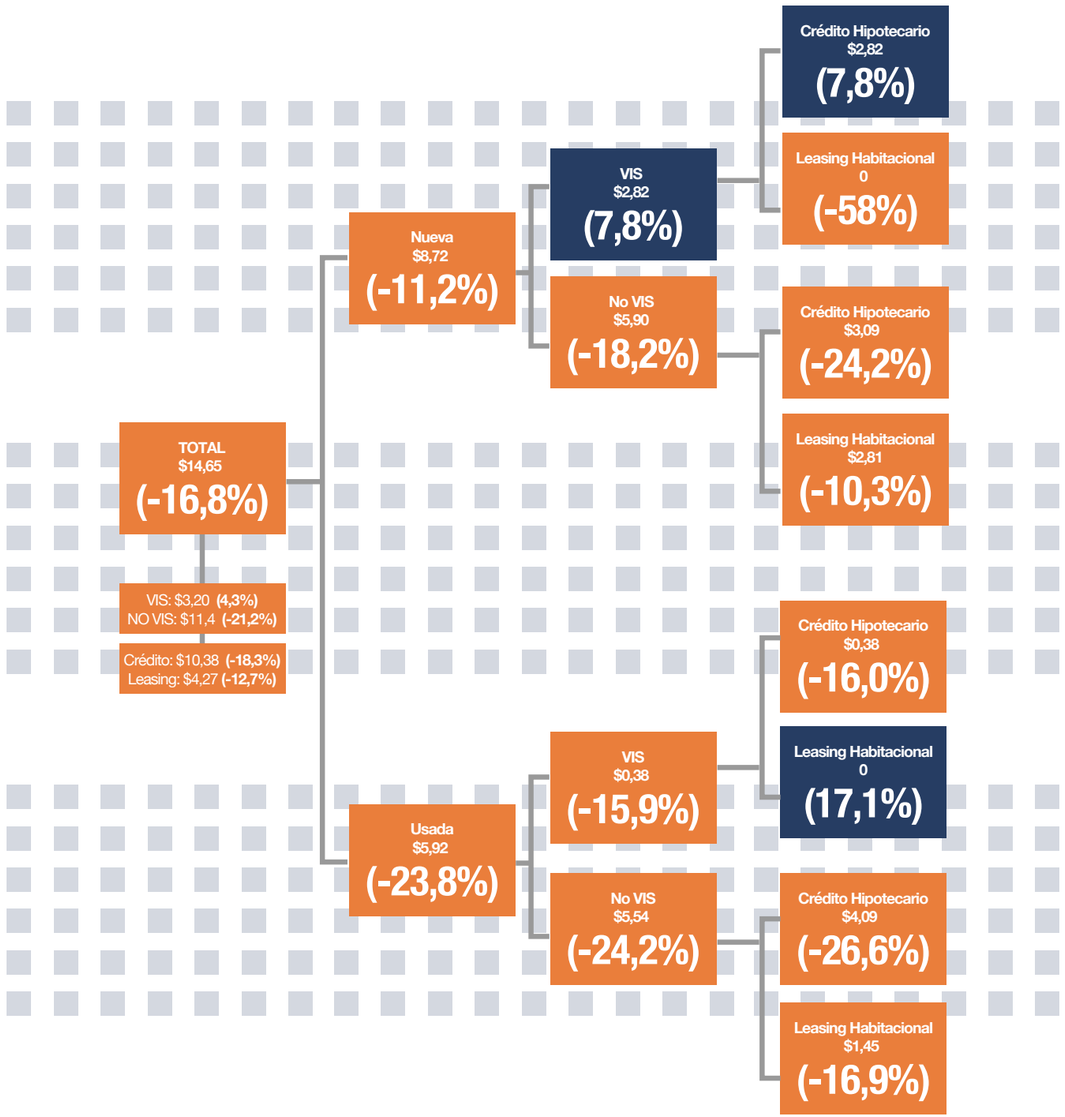


Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifra en 2020 llegó a $14,65 billones, determinando un decrecimiento del -16,8% real frente al acumulado en 2019. Del total, $8,72 billones se desembolsaron para la adquisición de vivienda nueva y $5,92 billones para vivienda usada, $3,20 billones destinados a vivienda VIS y $11,4 billones a No VIS, y $10,38 billones fueron otorgados por medio de créditos hipotecarios y $4,27 billones en operaciones de leasing habitacional (Gráfico 32).

Al igual que en el número de desembolsos de OFV y como se evidencia en el Gráfico 33, los destinos con mayores decrecimientos fueron aquellos desembolsos i) de viviendas usada No VIS adquirida con crédito hipotecario (-26,9% real) y ii) de aquellos destinados al segmento de vivienda No VIS nueva (-24,2% real), tanto para vivienda nueva como usada bajo el uso del crédito hipotecario.

GRÁFICO 32. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV – AÑO CORRIDO
(EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)



Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.4. DESEMBOLSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

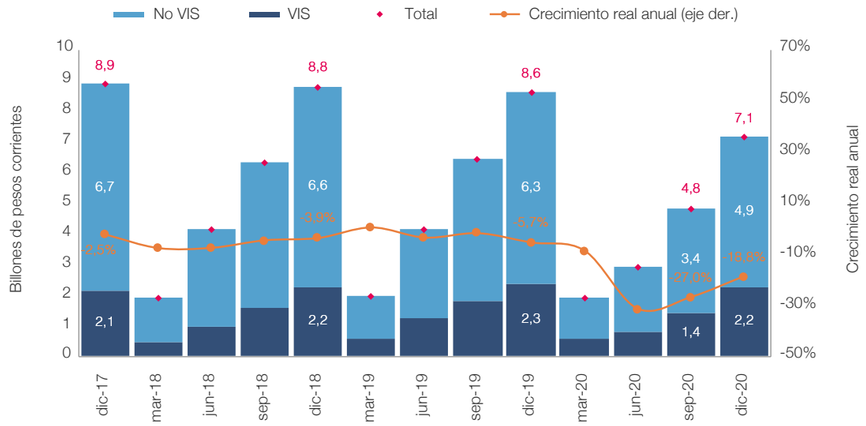
Diagnostico año corrido

El comportamiento de los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda, otorgados por las entidades agremiadas, ha evidenciado una lenta contracción en las tasas de crecimiento a partir de 2017. Sin embargo, en el segundo y tercer trimestre de 2020, las variaciones reales negativas en el monto de los desembolsos se agudizaron y alcanzaron valores de dos dígitos. Esta contracción sería explicada por el impacto de las medidas para enfrentar la pandemia del covid-19, que afectó el ritmo de los avances de obra y por ende el de las solicitudes de crédito. La caída en el acumulado entre enero y diciembre de 2020 fue mitigado por el mejor ritmo de desembolsos durante el último trimestre del año, en línea con la reactivación de las obras y un nivel alto de preventas. Cabe resaltar que esta situación ha afectado a ambos segmentos de crédito, no obstante, el No VIS es el que presenta las mayores caídas y que anualmente representa cerca del 69% de los desembolsos.

Particularmente, entre enero y diciembre de 2020, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda acumularon un valor de $7,1 billones, inferior en $1,5 billones al valor registrado al mismo corte del 2019. Lo anterior significa una contracción del 18,8% real anual (Gráfico 33).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron $2,2 billones durante 2020, mientras que los destinados a No VIS fueron de aproximadamente $4,9 billones. Los desembolsos para VIS son inferiores en $0,1 billones a los $2,3 billones acumulados en 2019, es decir, una contracción real anual del -7,4%. Por su parte, la cifra para el No VIS es inferior en $1,3 billones (-23,1% real anual) a la registrada entre enero y diciembre de 2019 ($6,3 billones).

GRÁFICO 33. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO



Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.5. PROGRAMAS DEL GOBIERNO NACIONAL DE OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

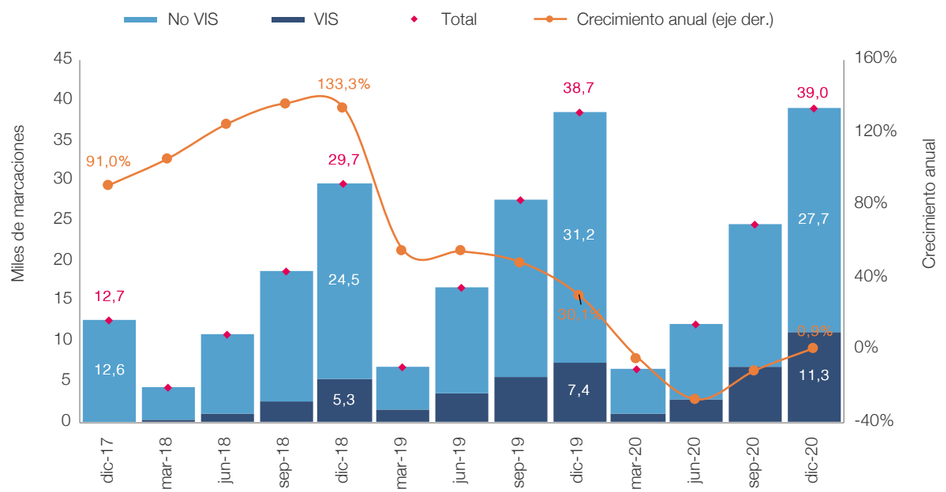
Mi Casa Ya

Entre enero y diciembre de 2020, el número de desembolsos marcados con subsidio a la tasa de interés en el marco del programa "Mi Casa Ya" reportó un ligero crecimiento de 0,9% anual en su ejecución, respecto al mismo periodo del 2019, sustentado principalmente por el impacto negativo de la pandemia durante los primeros tres trimestres del año y una rápida ejecución del programa entre septiembre y diciembre de 2020.

En este periodo se registraron 39.007 marcaciones, ligeramente superior a las 38.653 marcaciones del mismo periodo en el 2019, 27.700 atribuidas al VIS no VIP y 11.307 al VIP (Gráfico 34), cifras que responden a variaciones del -11,3% y 52,2% anual, respectivamente.

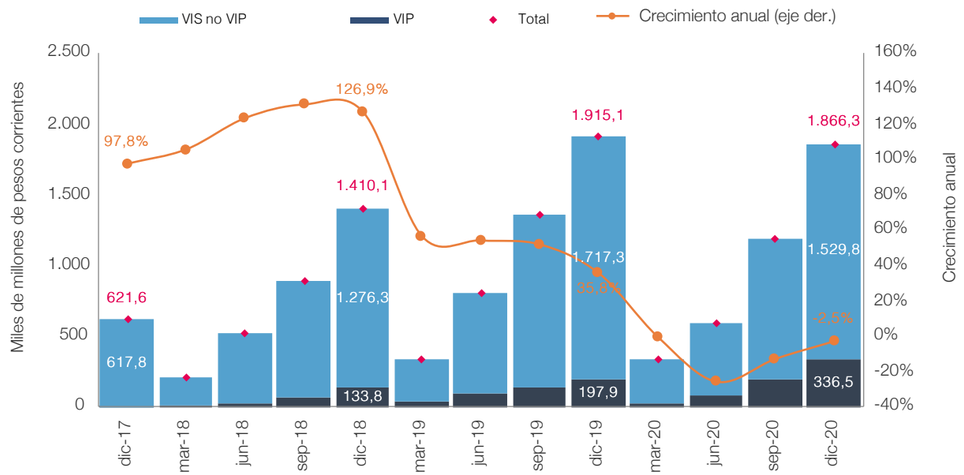
Con relación al valor de los desembolsos se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, entre enero y diciembre de 2020 se desembolsó un total de $1.866 mil millones, lo que calcula un decrecimiento del -2,5% anual frente a los $1.915 mil millones reportados entre enero y diciembre de 2019 (Gráfico 35).

GRÁFICO 34. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "MI CASA YA" EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 19/02/21, y cálculos Asobancaria.

GRÁFICO 35. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "MI CASA YA" EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 19/02/21, y cálculos Asobancaria.

Subsidio a la Tasa de Interés - Frech II

Respecto al programa "FRECH II", este redujo su ejecución durante el 2020 en -2,1% con relación a 2019, como resultado de una lenta ejecución durante el tercer trimestre del 2020. No obstante, el mayor dinamismo del programa entre septiembre y diciembre del mismo año redujo la brecha con respecto al número total de marcaciones entre enero y diciembre del 2019. Esta reducción se explica por la contracción del -0,8% anual del rango VIS no VIP y -14% anual del VIP. En este periodo se registraron 24.564 marcaciones, inferior a las 25.083 marcaciones del mismo periodo en el 2019, donde el rango VIS no VIP alcanzó las 22.551 y el VIP las 2.013 (Gráfico 36).

Por su parte, como se observa en el Gráfico 47, el valor de los desembolsos marcados con "FRECH II" entre enero y diciembre de 2020 logró los $1.554 mil millones, lo que muestra un aumento del 9,3% anual en los desembolsos frente al acumulado en 2019, explicado por el crecimiento en el VIP y el VIS no VIP de 13,5% y 9,1% anual, respectivamente (Gráfico 37).

GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "FRECH II" EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO

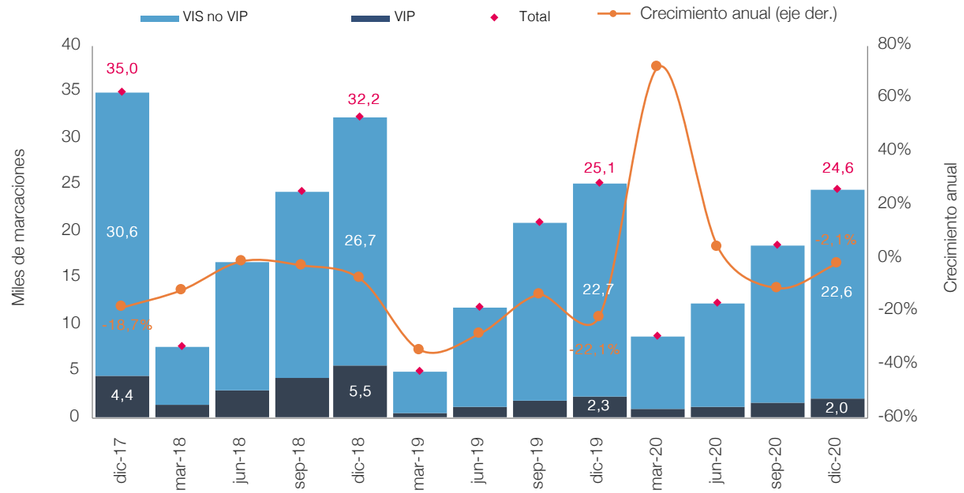
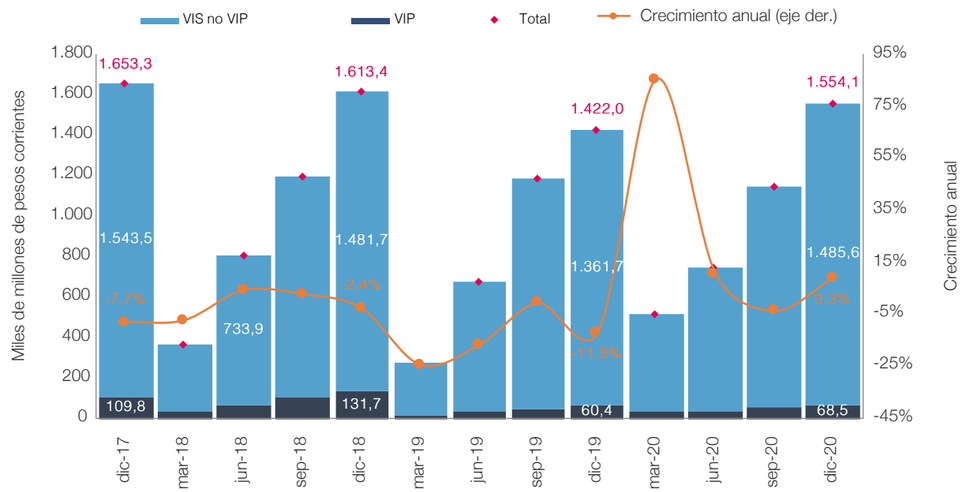


GRÁFICO 37. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "FRECH II" EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 19/02/21, y cálculos Asobancaria.

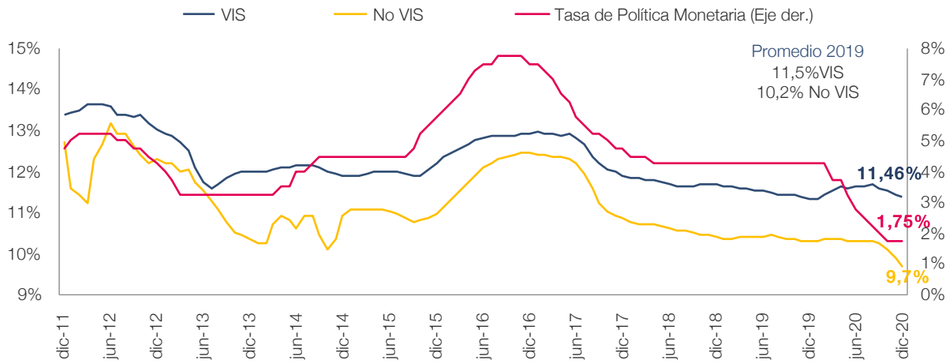
En conjunto, Mi Casa Ya y FRECH II registraron en 2020 una variación anual del -0,26% en el número de marcaciones y del 2,49% en el valor. De este comportamiento cabe resaltar que en suma las marcaciones del segmento VIP aumentaron en 36,3% y las VIS no VIP se contrajeron en -6,88%. En cuanto al valor de los desembolsos, en el agregado el VIP registró una variación del 56,8% y el VIS no VIP -2,06%.

5.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), la tasa promedio de los créditos hipotecarios en pesos para la adquisición de vivienda VIS de los establecimientos bancarios fue de 11,3% (11,4% PM3) y para vivienda No VIS del 9,5% (9,7% PM3) en diciembre de 2020. Estas tasas, como se observa en el Gráfico 43, continúan en niveles históricamente bajos. Adicionalmente, la tasa de interés promedio para adquisición de vivienda VIS se ubica 0,2 pp. por debajo al promedio registrado en 2019 (11,5%) y la tasa para vivienda No VIS permanece 0,5 pp. por debajo del promedio registrado en 2019 (10,2%).

La fijación de la Tasa de Política Monetaria (TPM) del país, a cargo del Banco de la Republica, en 1,75%, la cual siguió reduciéndose debido a las presiones económicas generadas por la emergencia sanitaria y a la desaceleración de la inflación anual del país en los últimos meses (Ver 3.2. Inflación y empleo), se ha reflejado en las tasas de interés del mercado y, consecuentemente, en la disminución del costo financiero del crédito en sus distintas modalidades.

GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA- ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS (PM3)



Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria. Promedio móvil tres meses (PM3) de las tasas promedios mensuales para adquisición de vivienda en pesos.

5.7. 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 de los establecimientos bancarios, situándose en 3,3% y 10,2% en diciembre de 2020, respectivamente. Es de resaltar que, tal como se aprecia en el Gráfico 39, el indicador de calidad de la cartera de vivienda por altura de mora alcanzó un máximo del 4% en mayo de 2020 y desde junio, redujo hasta ubicarse en niveles prepandemia. No obstante, el indicador por calificación de todas las modalidades de cartera registró un significativo aumento desde noviembre del 2020.

El aumento de este indicador corresponde principalmente al incremento de la cartera calificada como aceptable o “B”, 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, si bien no han visto mermada su capacidad de pago, presentan factores de riesgo que en un futuro podrían comprometer el pago de las obligaciones financieras.

GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS

GRÁFICO 39A. POR ALTURA DE MORA

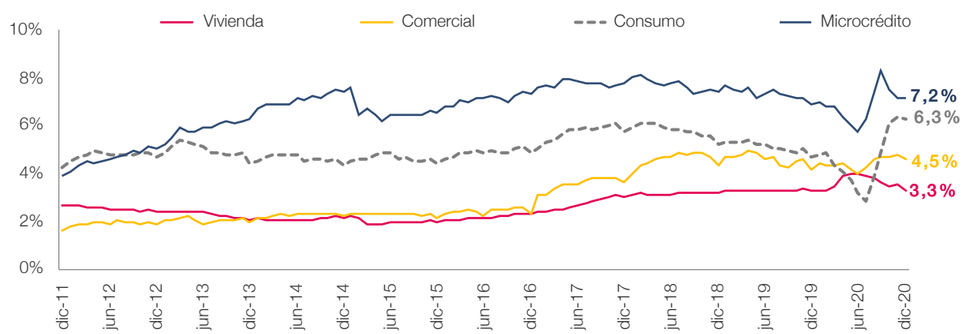
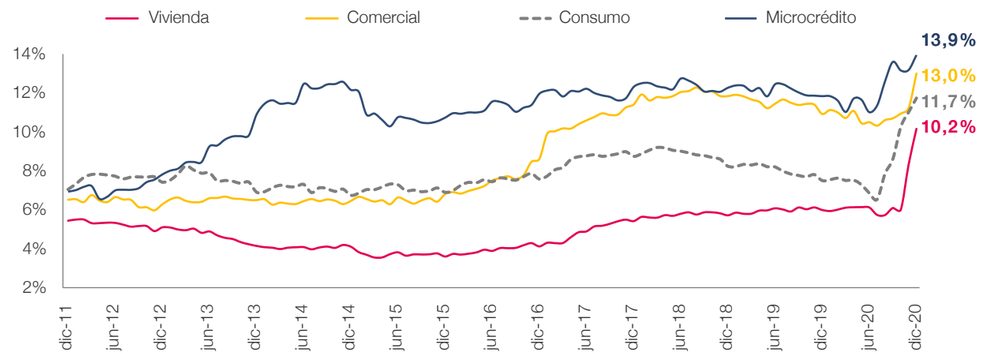


GRÁFICO 39B. POR CALIFICACIÓN

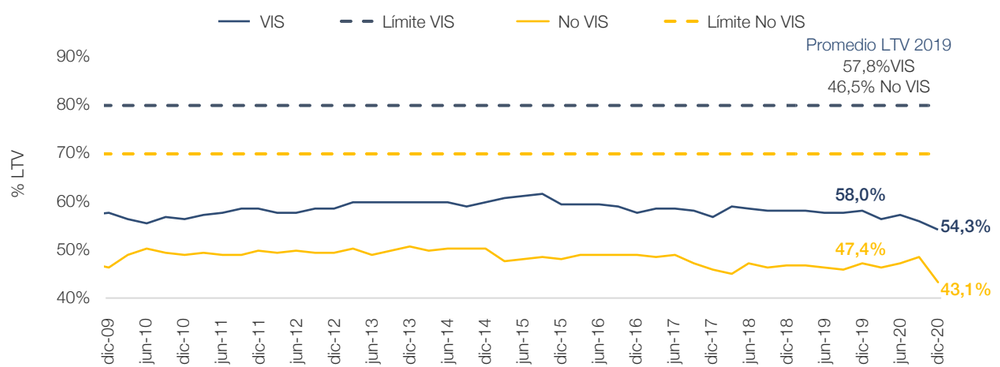


Nota: El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional. Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito = Mora mayor a 1 mes.
Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

5.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el cuarto trimestre de 2020 fue de 54,3% para el segmento de vivienda VIS, cifra inferior en 3,7 pp. a la registrada en el mismo trimestre de 2019; y de 43,1% para la vivienda No VIS, tasa inferior en 4,2 pp. a la registrada en diciembre de 2019 (Gráfico 40). De similar manera, en comparación al promedio LTV del 2019, 57,8% VIS y 46,5% No VIS, el LTV del VIS se ubica por debajo en 3,5 pp. para vivienda VIS y 3,4 pp. para vivienda No VIS.

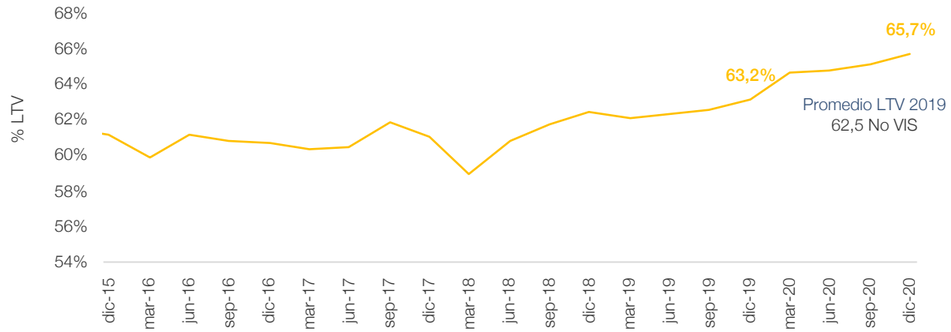
GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA



Fuente: Asobancaria con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatria y Davivienda.

El LTV de las operaciones del leasing habitacional, las cuales se concentran para la vivienda No VIS, fue de 65,7% en el cuarto trimestre de 2020, tasa superior en 2,5 pp. frente al LTV del cuarto trimestre de 2019 (63,2%) y 3,2 pp. frente al promedio de 2019 (62,5%, Gráfico 41).

GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NO VIS



Fuente: Asobancaria con información de Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA y Davivienda.

6. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA Y LA CARTERA CRÉDITO CONSTRUCTOR.

Para 2021, en línea con el proceso de recuperación económica y las condiciones favorables para adquirir vivienda, se espera un crecimiento del 19,8% anual en el número de desembolsos de OFV para adquisición de vivienda nueva y usada, con respecto al acumulado en 2020. Detalladamente, entre enero y diciembre de 2021, se habrán desembolsado cerca de 151mil OFV por un valor de $19 billones de pesos, lo cual representaría un crecimiento real anual del 25,7% en valor frente a los $14,6 billones desembolsados en 2020 (Tabla 02). Estas variaciones están influidas también por un efecto base dado el impacto de la pandemia en 2020.

Como resultado de esto, la cartera de vivienda propia en balance de las entidades bancarias agremiadas ascendería a $81,3 billones a diciembre de 2021, cifra superior en $6,3 billones al valor de la cartera en diciembre de 2020 ($75 billones), lo cual representa un crecimiento real anual del 5,7%.

TABLA 02. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.

Variables	2019	2020	2021*
Saldo cartera de vivienda propia en balance¨ (billones)	$ 68,3	$ 75,0	$ 81,3
Crecimiento real cartera de vivienda (%)	5,9%	8,0%	5,7%
Desembolsos de vivienda (número)	149.718	126.024	150.977
Crecimiento número de desembolsos de vivienda (%)	1,7%	-15,8%	19,8%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	$ 17,2	$ 14,6	$ 19,0
Crecimiento real valor de los desembolsos de vivienda (%)	-1,0%	-16,8%	25,7%

Fuente: Cálculos y elaboración por Asobancaria con información reportada por las entidades agremiadas.
Nota: **Incluye saldo de la cartera hipotecaria y de leasing habitacional propia en balance. Desde noviembre de 2020, se incluye información reportada por Banco de Occidente, la adición de esta representa cerca de 2,6pp en la variación real de 2020 frente a 2019. De no incluirla, la variación sería del 5,4% real anual.

Por otro lado, impulsado por la recuperación del sector de la construcción, el ritmo de los desembolsos de crédito para proyectos de construcción de vivienda acumularía entre enero y diciembre de 2021 un total de 8,2 mil por $8,3 billones que, frente a los 7,3 mil desembolsos por $7,1 billones acumulados en el mismo período del 2020, permitiría calcular un crecimiento anual del 12,2% en número y 12,5% real en valor (Tabla 03).

De forma paralela, el crecimiento real de la cartera de crédito constructor para proyectos de vivienda de las entidades agremiadas cambiaría la tendencia negativa de los últimos dos años para ubicarse en terreno positivo al cierre de 2021. Puntualmente, a diciembre de 2021, esta aumentaría en un 1,3% real anual y sumaría cerca de $12,6 billones, cifra superior en $0,5 billones al registro de diciembre de 2020 ($12,1 billones).

TABLA 03. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDAS DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.

Variables	2019	2020	2021*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)**	$ 11,9	$ 12,1	$ 12,6
Crecimiento real cartera constructor de vivienda (%)	-6,9%	0,0%	1,3%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	9.187	7.318	8.214
Crecimiento número de desembolsos (%)	-14,6%	-20,3%	12,2%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	$ 8,6	$ 7,1	$ 8,3
Crecimiento real valor de los desembolsos (%)	-5,7%	-18,8%	12,5%

Fuente: Cálculos y elaboración por Asobancaria con información reportada por las entidades agremiadas. Nota: **No incluye cartera para proyectos de construcción de Banco de Occidente.

Es importante señalar que estas estimaciones dependen de distintos factores, entre los que se destacan: i) La favorable ejecución del programa FRECH No VIS ii) La disponibilidad de cupos en los programas de subsidios dirigidos al segmento de interés social durante todo el 2021 iii) Estabilidad en las tasas de interés en los créditos hipotecarios, especialmente los dirigidos al segmento No VIS y iv) Un efectivo proceso de reactivación económica y su consecuente efecto sobre la compra de viviendas nuevas. De no darse alguno de estos factores, las expectativas presentadas en esta sección podrían reducir.

ASOBANCARIA

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