

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA (Marzo de 2021)



ASOBANCARIA

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Marzo de 2021

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
Juan Rafael Sanchez Mendoza
Nicolás Alvarado Peñaranda
Diego Rodríguez Sosa

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
María Alejandra Martínez

Babel Group Diseño

CON TENIDO

01

Presentación del Informe

02

Editorial: Hacia un ecosistema digital en la negociación de 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 octava edición abre con la **Editorial “Hacia un ecosistema digital en la negociación de vivienda”**, en donde se hace un llamado a continuar con la modernización del proceso notarial de compraventa de vivienda, haciendo uso de nuevas tecnologías como los avalúos digitales.

Posteriormente, en la sección de **Análisis Entorno Macroeconómico** se presentan y analizan las más importantes variables macroeconómicas. De estas se resalta el repunte de la economía en el primer trimestre y una mejor perspectiva después de lo ocurrido en tema macroeconómico en el 2020. 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 marzo de 2021 muestran un cambio de tendencia y se vislumbra una eventual recuperación en el volumen de licencias e iniciaciones. Por el lado de la demanda, el ritmo de preventas continúa su buen desempeño, presentando por cuarto trimestre consecutivo crecimiento anual positivo.

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 4,9% real anual al corte de marzo de 2021, lo que muestra la solidez e impulso del sector. 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 un explosivo crecimiento, debido principalmente a la recuperación del segmento No VIS.

En cuanto a los programas de subsidio de vivienda del Gobierno Nacional, los resultados del primer trimestre evidencian una dinámica positiva en la ejecución de los programas para Vivienda de Interés Social (VIS), impulsado principalmente por el programa Mi Casa Ya (MCY). Así, se registraron variaciones del 9,8% en el número de marcaciones y 3,1% en el valor. Por el lado del FRECH No VIS, se observa un avance en la ejecución del 18% de los cupos asignados para el presente año.

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 1,5% real anual al cierre del año, 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 – HACIA UN ECOSISTEMA DIGITAL EN LA NEGOCIACIÓN DE 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.

2. EDITORIAL – HACIA UN ECOSISTEMA DIGITAL EN LA NEGOCIACIÓN DE VIVIENDA.

Desde las primeras integraciones de internet con entornos corporativos, a inicios de la década de 1990, la incorporación de esta herramienta a la vida personal y el entorno empresarial no ha cesado, lo que ha transformado también vertiginosamente la forma misma como interactuamos. La posibilidad de comunicarse de modo inmediato desde casi cualquier lugar, junto a la facilidad tanto para realizar pagos de forma remota como para intercambiar información a bajo costo, promueven cada vez más las negociaciones no presenciales.

En este contexto, la forma de interactuar del sector financiero con sus grupos de interés viene experimentando cambios significativos. El uso de tecnología, junto al manejo y análisis de grandes volúmenes de datos, permiten hoy realizar de forma virtual gran parte de las operaciones bancarias facilitando la interacción de los clientes con terceros. Esto incluye elementos como aperturas de cuentas, compras por medio de billeteras electrónicas, verificaciones de identidad en línea, traslados de fondos y pago de servicios públicos por medio del celular, giros internacionales, solicitud y aprobación de créditos entre muchos otros.

No obstante lo anterior, en el caso de la compra venta de vivienda la existencia de un marco normativo rígido, la multiplicidad de actores, la diversidad de procesos, los desafíos presupuestales e incluso la renuencia de algunos sectores al cambio, dificultan la migración plena a procesos automatizados. Si bien esta estructura puede ser el resultado de una visión jurídica que busca proteger los derechos derivados de la tenencia con formalidades para validar y registrar el intercambio de inmuebles, hoy pareciera desconocer la velocidad a la que se desarrollan los negocios y las alternativas tecnológicas que están transformando los mercados.

Según estudios realizados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el proceso de adquisición de vivienda, incluida la legalización de compra ventas y desembolso de recursos, puede tardar más de 50 días hábiles en condiciones normales. Empero, en situaciones de intermitencia en la prestación de algunos servicios públicos como las desatadas a raíz de la pandemia del Covid 19 y las alteraciones del orden social, hay casos en que el cierre pleno de los negocios puede tardar cerca de 3 meses con costos de transacción que superan el 3.5% del valor de los inmuebles perjudicando enormemente a las partes.

Debido al importante esfuerzo en ahorro que implica comprar una vivienda, es fundamental que el sector financiero funja como aliado estratégico, no solo para obtener el cierre financiero, sino también en la búsqueda de eficiencias del ecosistema de negociación. Es por ello que promovemos el dialogo entre constructores, fiduciarias, bancos, evaluadores, notarias, oficinas de registro y el Ministerio de Vivienda en búsqueda de un esquema plenamente digital para beneficio de los hogares colombianos

El esfuerzo por implementar tecnología y la interoperabilidad

La promulgación de cuarentenas a raíz de la pandemia demostró que es posible la adopción de herramientas de atención y servicio de forma no presencial que antes lucían lejanas. Por ejemplo, varias empresas constructoras desarrollaron salas de venta virtuales, donde los clientes pueden recorrer por una maqueta online las unidades en venta; una estrategia de mercadeo que viene rindiendo frutos e impulsando el ritmo de ventas. De modo similar, la banca está realizando análisis y aprobaciones de crédito por internet en tiempos cada vez cortos, mientras que los evaluadores pudieron generar sus conceptos con fotos o videos enviados directamente por quien habita el inmueble y las oficinas de registro permitieron la calificación remota de documentos, lo que ayuda a desatascar los puntos con alto volumen de procesos represados. Todas estas experiencias muestran que es posible un funcionamiento distinto y deberían integrarse y masificarse en un escenario post pandemia.

Ahora bien, la interacción de tantos actores en el proceso requiere necesariamente del desarrollo de un ecosistema absolutamente interoperable. Es menester que los documentos transiten ágilmente, e incluso de forma automática entre las distintas etapas sin que se pierda la trazabilidad ni la garantía de autenticidad. Si bien hay que analizar su costo, herramientas como blockchain permitirían que este esquema funcione de forma eficiente. Es por ello que consideramos muy importante la adopción de un marco normativo que estimule la competencia y la iniciativa privada, definiendo a su vez los criterios de seguridad e interoperabilidad para promover la conexión entre todos los agentes involucrados incluyendo constructora, fiduciaria, banco, notaria y registro.

Avalúos digitales

El avalúo de inmuebles se viene haciendo de forma presencial, con una duración media de 5 días hábiles, a un costo que puede rondar el 1 por 1000 del valor de la vivienda. Si bien es necesario utilizar dicha metodología en la mayoría de los casos, no se puede negar que en las ciudades grandes hay zonas con suficientes datos para que un perito utilice herramientas estadísticas y econométricas que permitan realizar el avalúo sin necesidad de visita. Ello permitiría un gran ahorro en tiempo y dinero para el cliente, lo que por ejemplo impactaría muy positivamente al segmento VIS, donde los costos de transacción suelen representar una afectación importante en la viabilidad de los negocios.

Es importante señalar que actualmente ya hay algunas iniciativas en este frente, pero es necesario lograr una plena claridad normativa que permita a empresas que ofrezcan avalúos digitales participar en el mercado sin dar cabida a ambigüedades y reclamaciones jurídicas de otros agentes del mercado. Aquí luce muy pertinente el acompañamiento de la Superintendencia Financiera y la conversación con las asociaciones de evaluadores.

Masificación del REL, calificación remota y libertad de registro a nivel nacional

Uno de los embudos más importantes actualmente se encuentra en las oficinas de registro en donde, por ahora, no hay unificación en los sistemas internos que se utilizan. Sin duda el aplicativo de Radicación Electrónica (REL) ha permitido la interacción entre notarías y registro, pero desafortunadamente esta herramienta se encuentra presente en muy pocas ciudades. Bien sea que se siga utilizando el REL o se migre a una tecnología nueva, es indispensable que se masifique y dejemos atrás situaciones que lucen hoy incluso pintorescas, como las de realización de filas para tratar de radicar documentos en esquemas de turnos que no logran atender a todas las personas presentes para el trámite en un día determinado. La emisión de boletas de registro debería ser prácticamente automática tras surtir los pagos y firmas en notaría.

En lo que tiene que ver con los procesos de calificación de documentos, cuando se presenten afectaciones o congestiones en una oficina de registro, se debería asignar de forma muy rápida un equipo de soporte que trabaje los casos de manera remota, mitigando el impacto sobre la duración de los procesos. Para los casos más extremos, cuando el Covid o las alteraciones de orden público implican cierres totales, valdría la pena permitir el registro de inmuebles en otro punto, de forma que el flujo de entrada vaya a los lugares que están operando con normalidad. Por supuesto, resaltamos también la importancia de que el gobierno fortalezca presupuestalmente a la Superintendencia de Notariado y Registro, de modo que pueda hacer las adopciones tecnológicas necesarias, así como fortalecer su personal para prestar servicios que son fundamentales para el normal funcionamiento de la economía.

Desde luego hay desafíos y varios frentes de trabajo de cara a lograr un ecosistema digital en la negociación y legalización de las transacciones de vivienda. No obstante, la pandemia misma viene generando transformaciones que debemos impulsar, para lo cual se requiere el esfuerzo coordinado y el trabajo conjunto de todos los agentes en la cadena. Todo ello redundaría en beneficio de cada vez más colombianos.

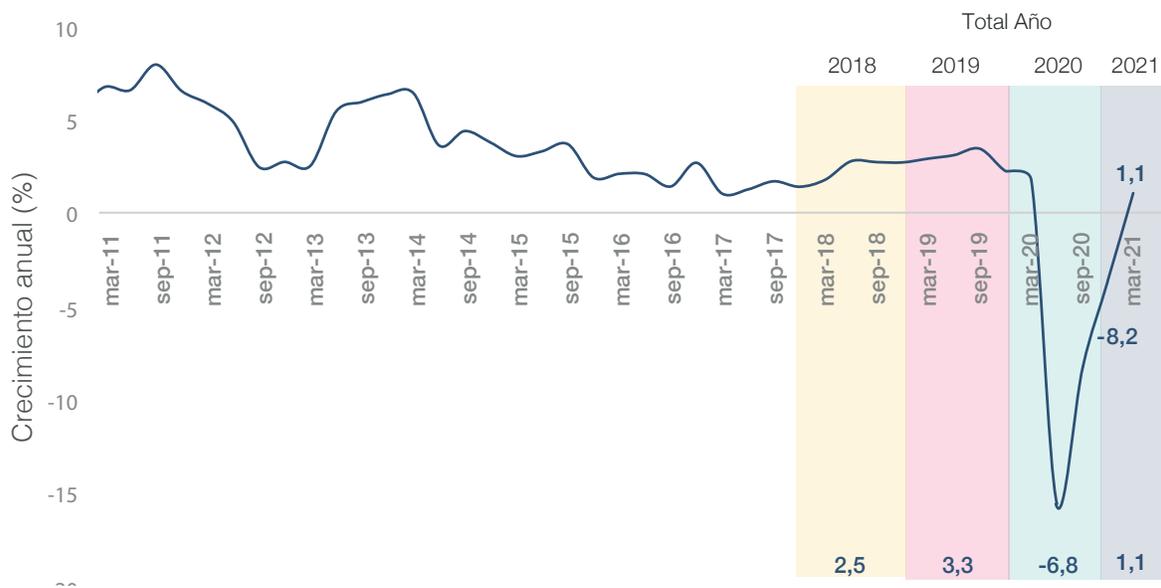
3. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

El comportamiento de la actividad productiva, que creció a una tasa del 1,1% en el primer trimestre de 2021, se explica principalmente por las medidas de recuperación económica a nivel nacional e internacional. Los sectores de Actividades de Recreación, Actividades financieras, y

Administración Pública y Defensa, fueron los subgrupos que más aportaron a la recuperación. Por su parte, los sectores de construcción, explotación de minas, suministros de electricidad y comercio al por mayor continúan en terreno negativo.

GRÁFICO 1. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB

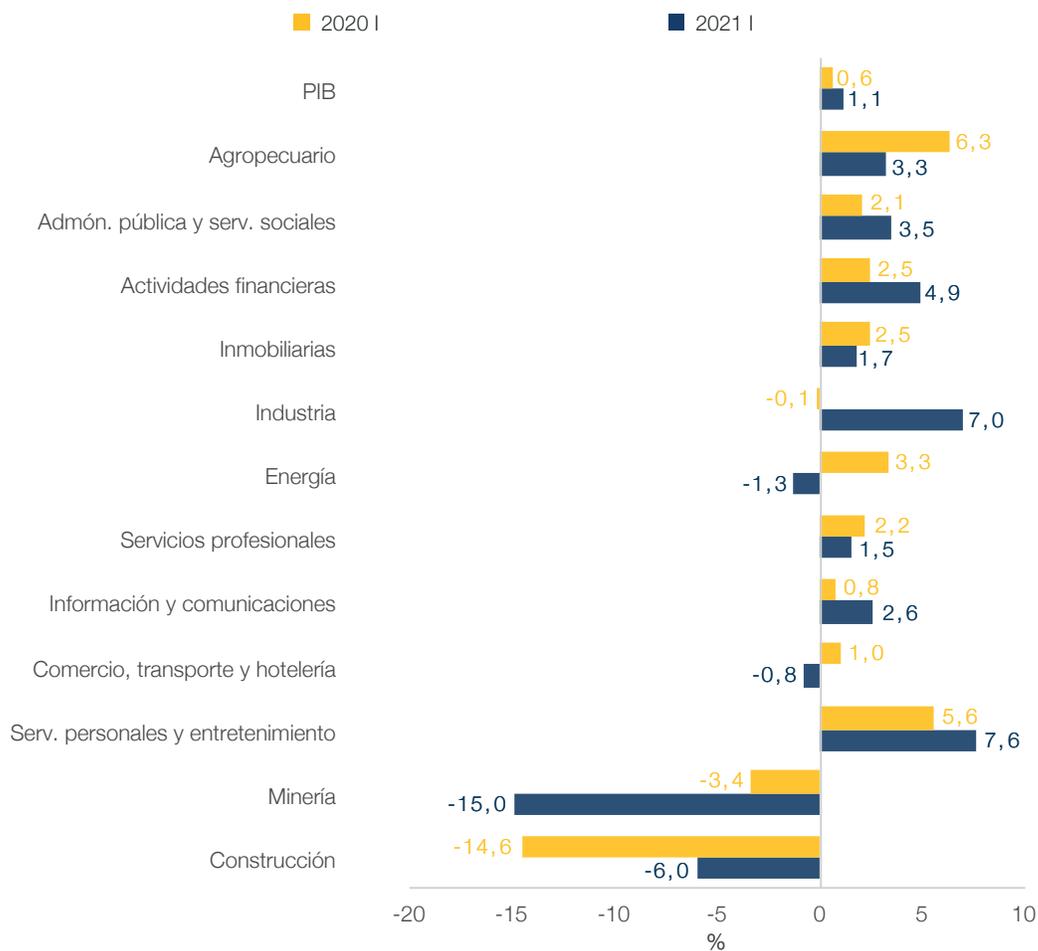


Fuente: DANE y proyecciones por Asobancaria. Datos originales a precios constantes de 2015.

Durante el primer trimestre de 2021, la actividad productiva creció a una tasa del 1,1%, 5 puntos porcentuales (p.p.) por encima del registro del mismo periodo de 2020 (0,6%). Luego de que se desplomaran tanto las actividades productivas como la demanda interna, producto de las medidas de aislamiento social; las medidas de recuperación económica y confianza por la vacuna contra

el Covid-19, muestran signos positivos en la economía. Por sectores, la construcción, la minería, electricidad y comercio siguen siendo afectados por la coyuntura y los choques en los precios de las materias primas. Por su parte, las actividades de recreación, actividades financieras y administración pública y defensa mostraron crecimiento durante el periodo.

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

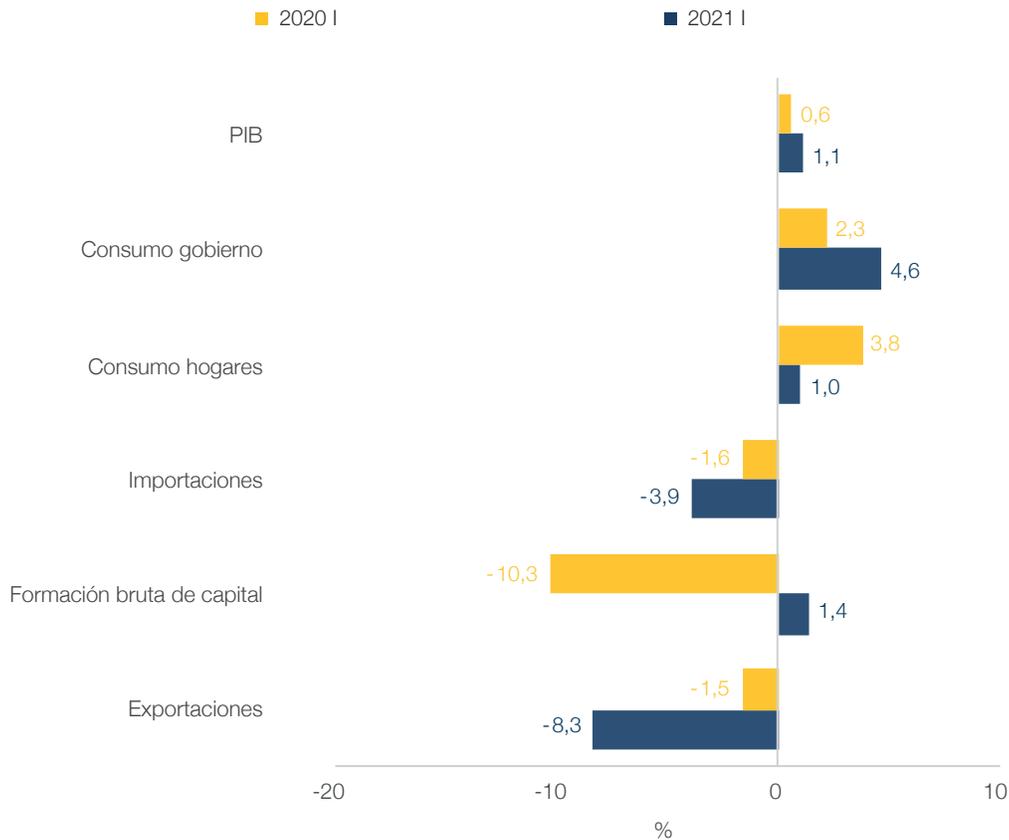


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

Aunque tanto las importaciones como las exportaciones tuvieron crecimientos negativos, se evidencia que la economía se ha ido recuperando de la emergencia por el

COVID-19, la cual ha sido jalonada por el consumo del gobierno (4,6%), la formación bruta de capital (1,4%) y el consumo de los hogares (1,0%).

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



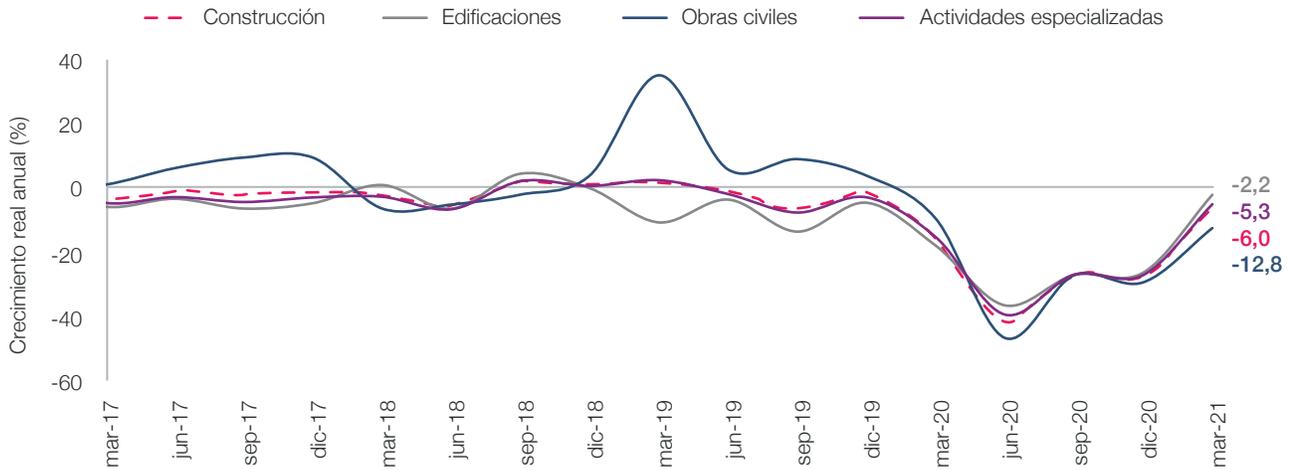
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En el primer trimestre del 2021, el PIB de la construcción presentó una contracción anual de -6,0%, mostrando una tendencia a la recuperación del impacto de la paralización de las actividades de este sector.

La actividad que registró el comportamiento menos negativo fue Construcción de edificaciones residenciales

y no residenciales (-2,2%), seguido de Actividades especializadas para la construcción de obras de ingeniería civil (-5,3%). Se espera que durante 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

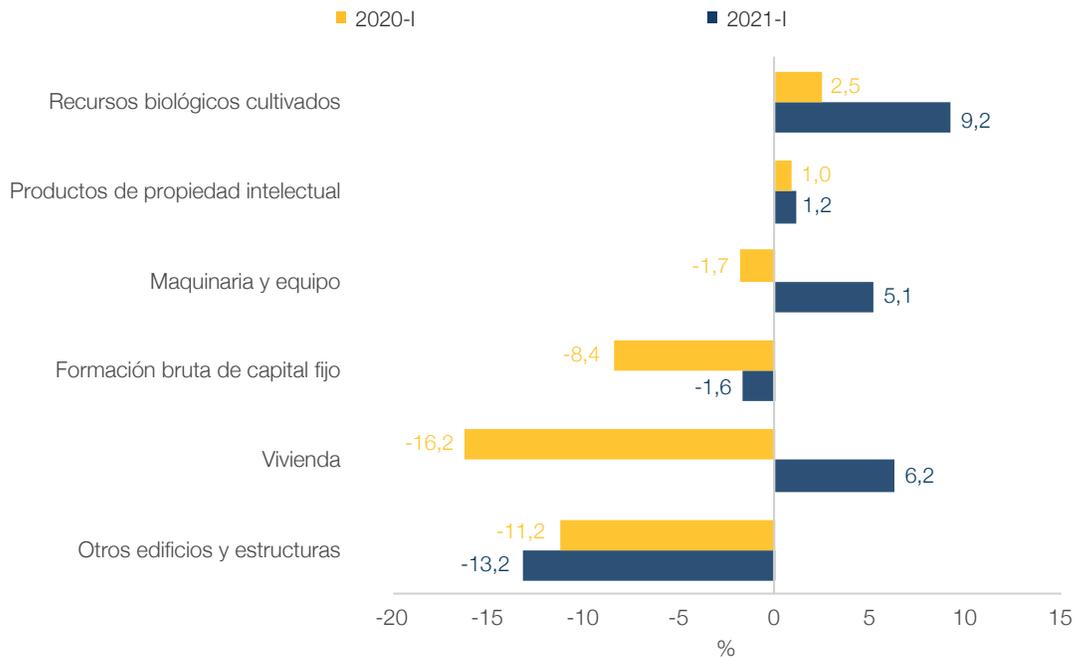


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En cuanto a la formación bruta de capital fijo, se observa una leve recuperación respecto al mismo periodo de 2020 (-8,4%), producto de la reactivación de las actividades productivas, la confianza por la vacuna y la recuperación de la economía mundial. Por componentes, la inversión en

recursos biológicos presentó el mejor desempeño (9,2%), seguido de vivienda (6,2%) y maquinaria y equipo (5,1%); en contraste, el subgrupo de otros edificios y estructuras presentó un crecimiento negativo de -13,2%.

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



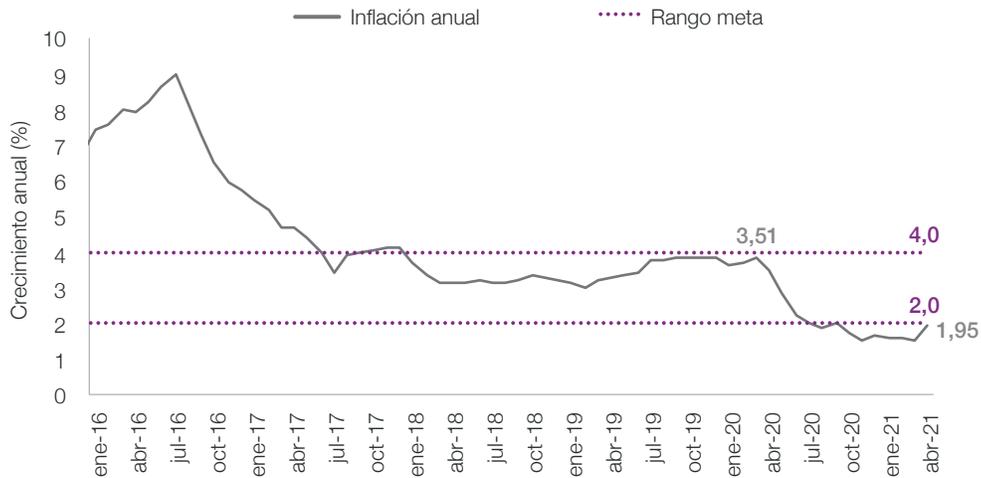
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

3.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

En abril de 2021, la inflación anual alcanzó el 1,95%, cifra inferior en 1,56 pp. al 3,51% registrado en el mismo mes del 2020 e inferior al límite mínimo del rango meta del Banco de la República (2%). A abril del presente año, las

contribuciones negativas de las divisiones de educación, vestuario y muebles y hogar explican la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) por debajo del rango meta inferior.

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

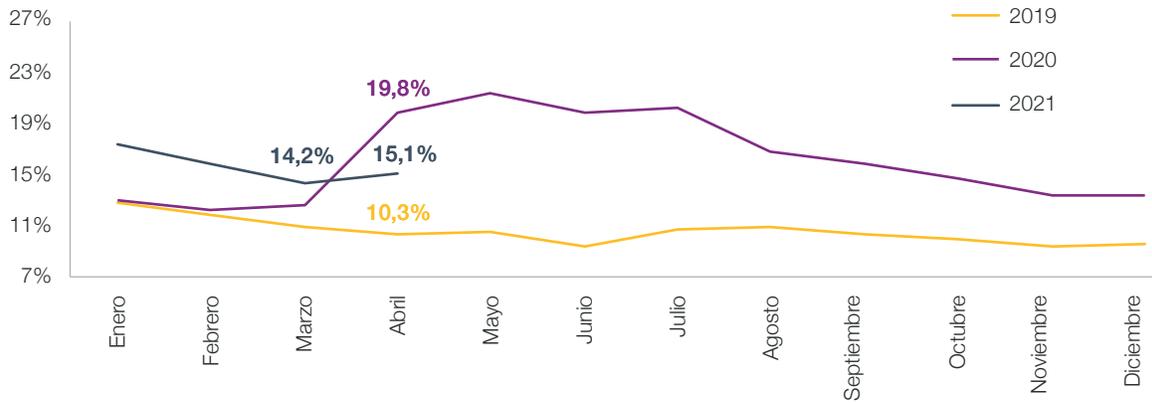


Fuente: DANE.

En materia laboral, según cifras del DANE, la tasa de desempleo se ubicó en el 15,1% en abril de 2021. Esta cifra recoge la destrucción de empleos ocasionada por las nuevas medidas de aislamiento, pero también representa una clara mejora con respecto al mismo periodo en 2020

gracias al proceso de reactivación económica. Así, la tasa de desempleo se ubica 0,9 pp. por encima a la registrada en marzo (14,2%) e inferior en 4,7 pp. a la del mismo mes de 2020 (19,8 %).

GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPEO NACIONAL

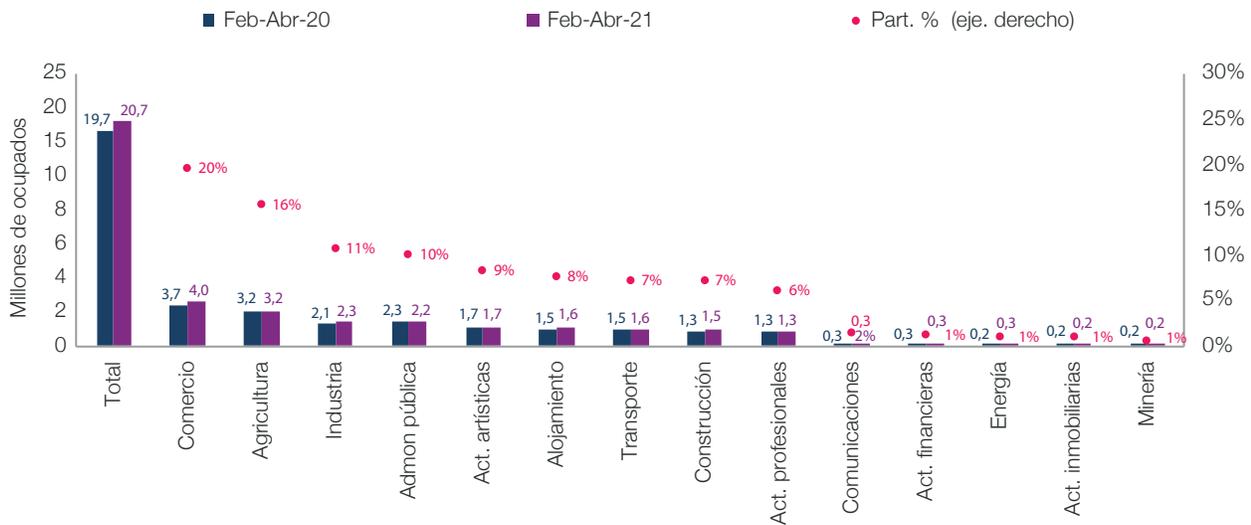


Fuente: DANE.

La población ocupada, por su parte, fue de 20,7 millones entre febrero y abril de 2021, cifra mayor en poco más de 1 millón a los ocupados para el mismo trimestre de 2020. Ello se explica por el aumento en el número de empleos en

la mayoría de los sectores económicos, principalmente en las ramas de: Comercio (348 mil empleos), Construcción (235 mil), Industria (190 mil), y Alojamiento (137 mil). En contraste, el sector que más perdió empleos fue el de Administración pública, con una pérdida de 32 mil.

GRÁFICO 8. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD



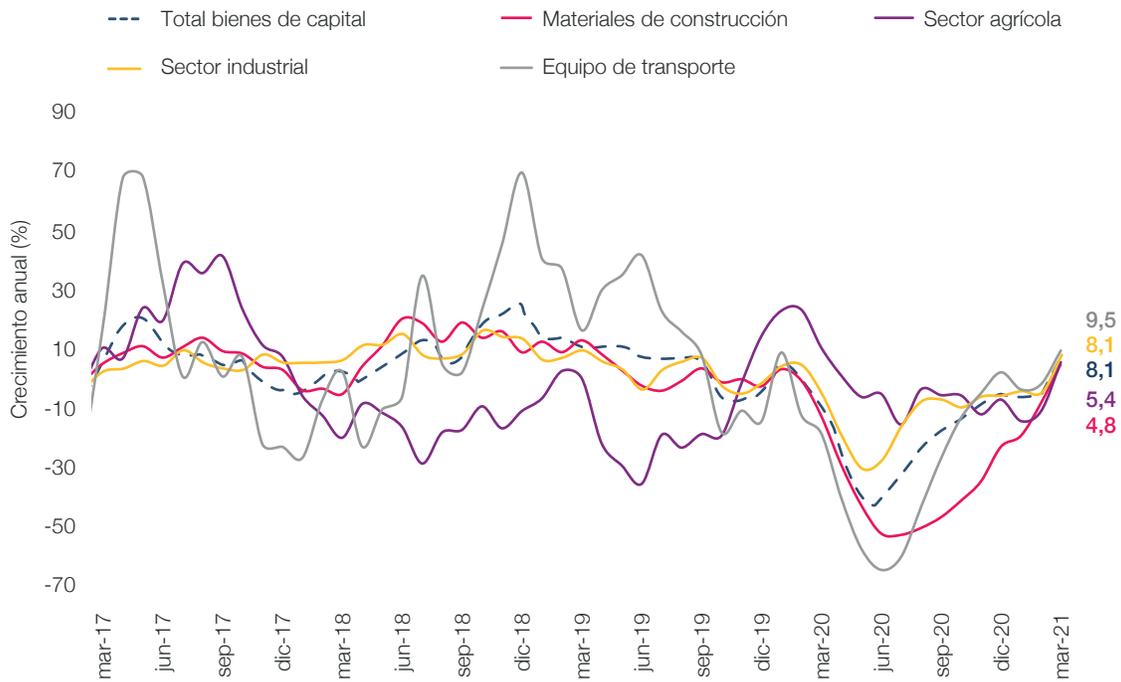
Fuente: DANE.

3.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

A inicios de 2021, las importaciones crecieron a niveles previos a la pandemia, debido a la dinámica de recuperación económica en todo el mundo. En particular, durante marzo las importaciones de bienes de capital crecieron a un ritmo de 44,3% frente al mismo periodo de 2020, su recuperación

fue impulsada por las importaciones de Equipo de transporte (64,9%), el Sector agrícola (67,0%), el Sector industrial (37,7%) y Materiales de construcción (31,8%). En su promedio móvil trimestral, en el mes de marzo, las importaciones de bienes de capital reportaron un crecimiento real anual de 8,1%.

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



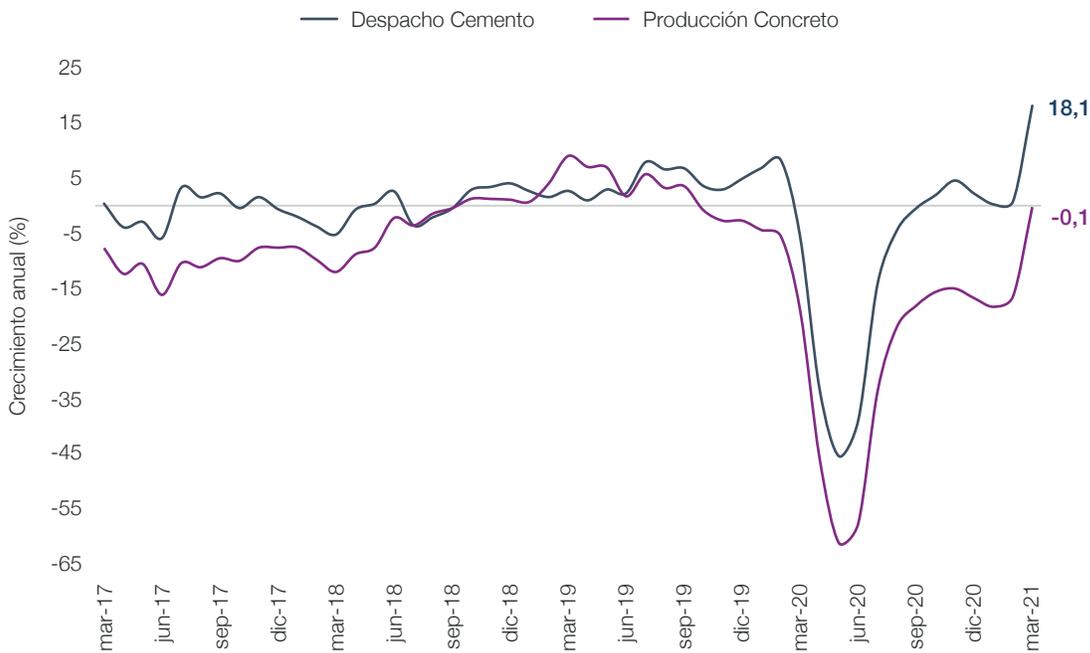
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

Se observa que para marzo de 2021 una clara recuperación de los despachos de cemento. La variación anual de los despachos de cemento fue de 60,8% en marzo de 2021 (18,1% en Promedio Móvil 3 meses - PM3), cifras superiores a las registradas en los últimos años, lo cual indica que el alto

crecimiento no se debe únicamente a un fuerte efecto de base observado, sino también a la recuperación del sector de la construcción. De igual manera, la producción de concreto exhibió, a marzo de 2021, una tasa de crecimiento de 40,5% (-0,1% PM3).

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



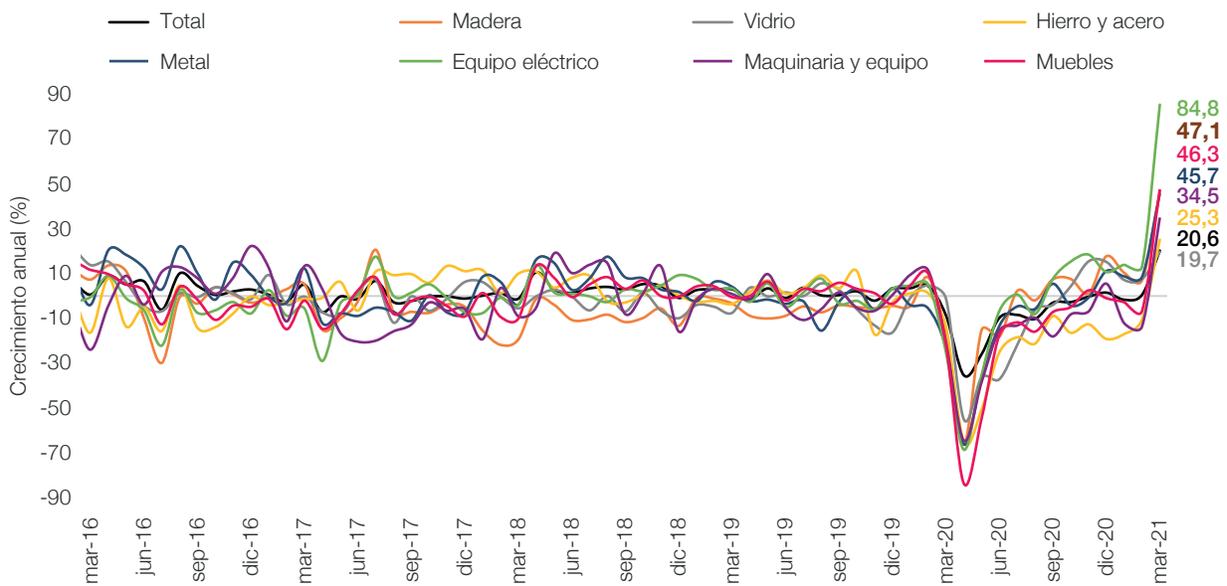
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

De acuerdo con la Encuesta Mensual Manufacturera con Enfoque Territorial (EMMET), en marzo de 2021, la producción industrial continúa con la tendencia creciente (20,6% real). Este comportamiento es explicado por la variación real

positiva de la mayoría de los subgrupos: Equipo eléctrico (84,8%), Muebles (47,1%), Madera (46,3%), Metal (45,7%), Maquinaria y equipo (34,5%), Hierro y acero (25,3%) y Vidrio (19,7%).

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



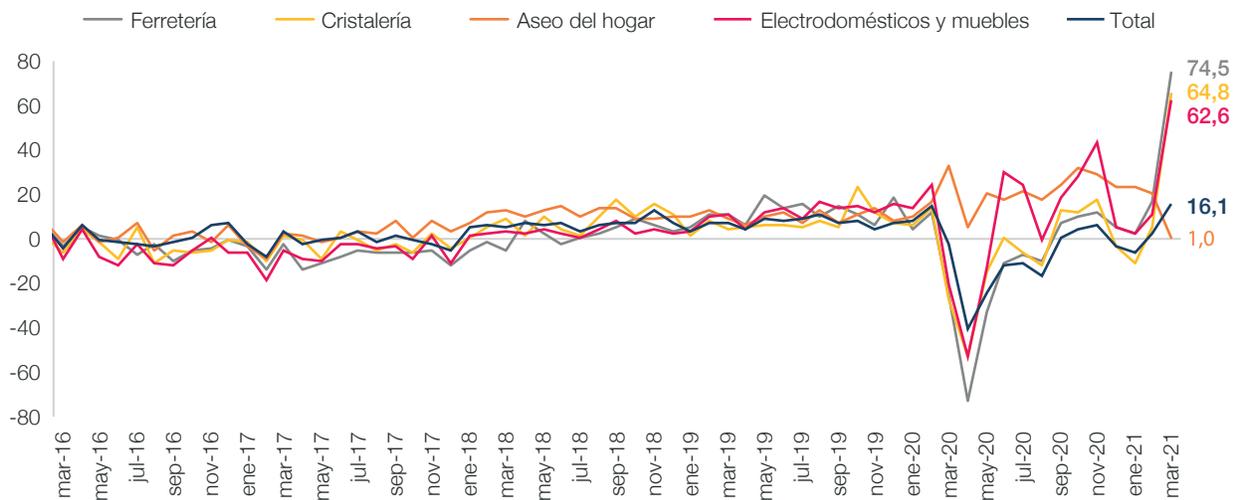
Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil tres meses del total de la industria.

3.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

Según las cifras de la Encuesta Mensual del Comercio (EMC), en marzo de 2021, las ventas reales del comercio minorista sin combustibles llegaron a niveles previos a la pandemia, llegando a un crecimiento de 16,1%, continuando con la tendencia de recuperación luego de que las restricciones de movilidad se volvieron más laxas.

Este comportamiento responde a una dinámica similar de los subgrupos del comercio minorista como Prendas de vestir y textiles (88,4% real), Vehículos automotores y motocicletas (85,9% real), Artículos de ferretería (74,5% real) y Artículos de uso doméstico (64,8% real).

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



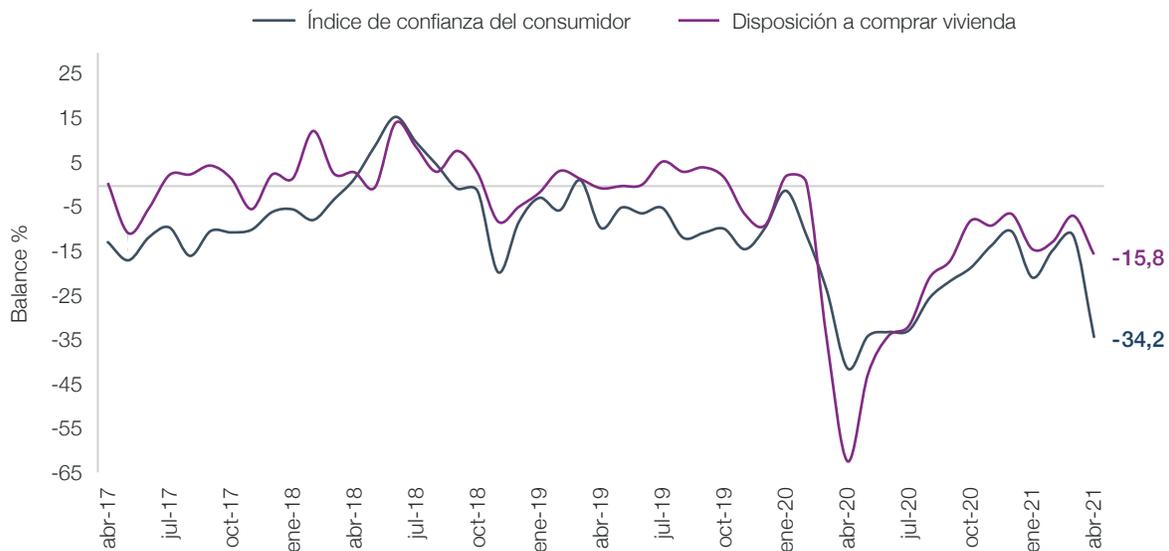
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil doce meses. Sin combustibles.

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

A inicios de 2021, la incertidumbre generada por los efectos económicos y sociales del COVID-19 se ha reflejado en la pérdida de confianza de los consumidores, llegando a niveles similares a los alcanzados durante la pandemia. A pesar de llegar a mínimos históricos en el mes de abril de 2020 (-41,3%), para abril de 2021 se observa que la pérdida de confianza ha

llegado a -34,2%. 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. Por su parte, la disposición a comprar vivienda sigue en terreno negativo (-15,8%) aunque sigue con una tendencia de recuperación.

GRÁFICO 13. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) Y EL INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)



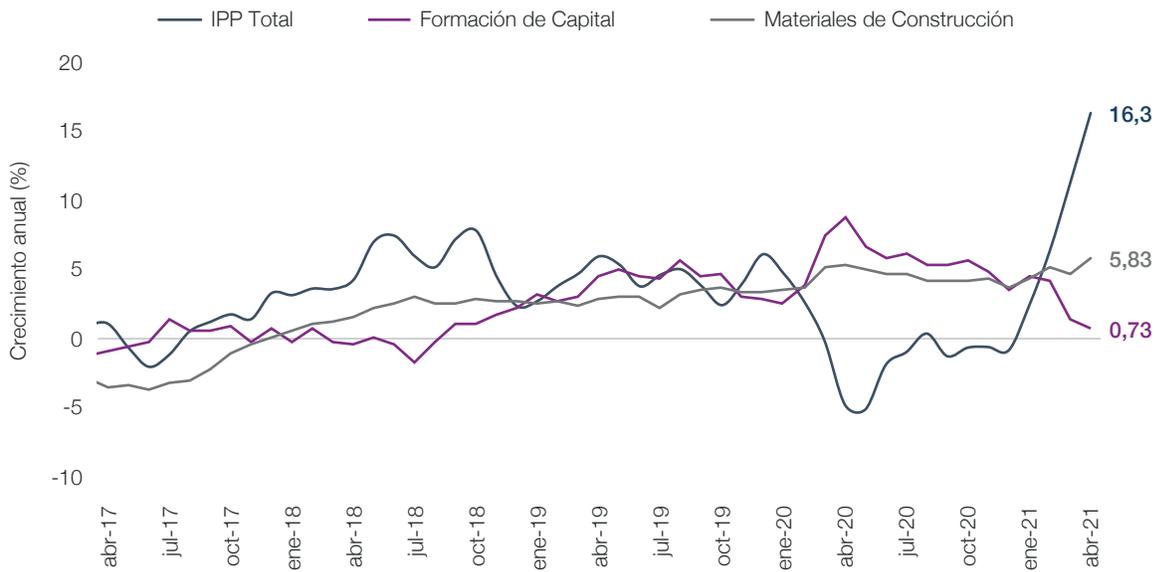
Fuente: Fedesarrollo.

3.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

En abril de 2021 los precios a los productores muestran señales positivas. El IPP total registró una variación de 16,3% frente al mismo mes del año anterior, los precios de

materiales de construcción y formación de capital muestran comportamientos similares (5,8% y 0,7% 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 abril de 2020 y marzo de 2021, se licenciaron alrededor de 13,9 millones de metros cuadrados en 160,4 mil unidades, cifra inferior en un 22,5% y 22,0%, respectivamente, a los resultados entre abril de 2019 y marzo de 2020 (18 millones de metros cuadrados y 205,6 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 13,1% y el número de licencias en 14,2%, toda vez que los datos acumulados entre abril de 2020 y marzo de 2021 fueron de 84,9 mil unidades y 5,3 millones de metros cuadrados frente a los 98,9 mil unidades y 6,1 millones de metros cuadrados aprobados entre abril de 2019 y marzo de 2020 (Gráfico 15). Con caídas más fuertes, el segmento No VIS se contrae a una tasa anual de 29,2% en unidades y 27,4% en área, alcanzando un acumulado anual en marzo de 2021 las 75,5 mil unidades y 8,6 millones de metros cuadrados aprobados.

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 15A. UNIDADES APROBADAS

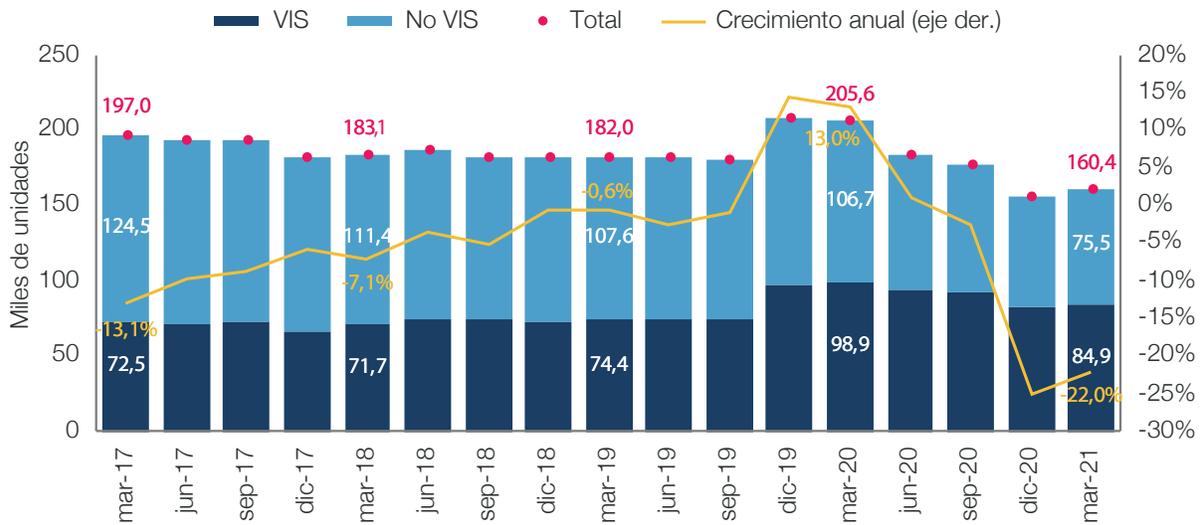
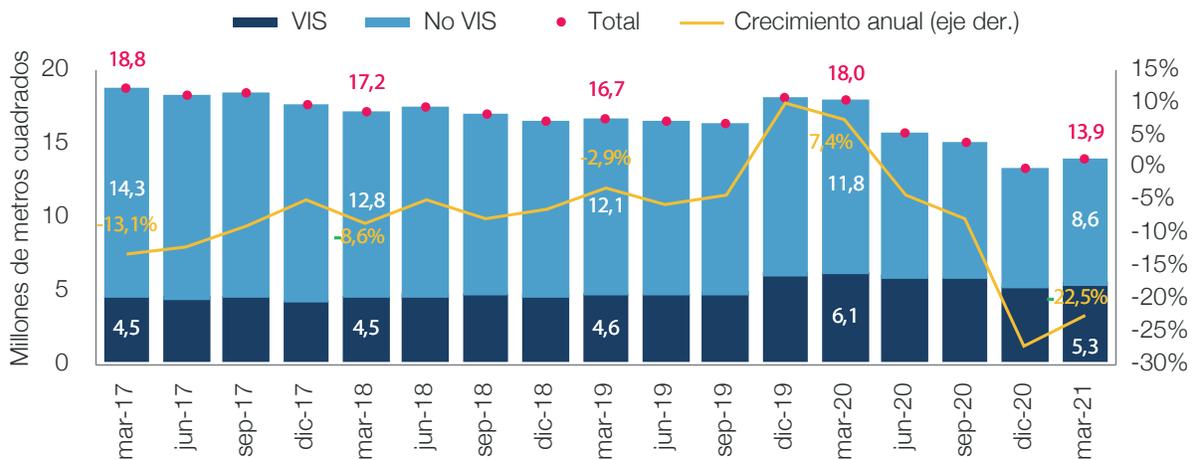


GRÁFICO 15B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

La dinámica de preventas de vivienda continúa una fuerte recuperación después del choque de 2020 ocasionado por la pandemia. Así, en el acumulado anual a marzo de 2021 se registraron cerca de 189,1 mil preventas de viviendas con un valor aproximado a \$36,4 billones, superando en 12,4% el número y en 20,2% el valor del acumulado anual de marzo de 2020, que fue de 168,1 mil preventas por valor de \$30,3 billones (Gráfico 16). Cabe resaltar que este volumen de preventas representa un máximo histórico concretado por un gran impulso en la demanda de vivienda.

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 \$16,6 billones en 134,0 mil unidades prewendidas en el acumulado anual de marzo de 2021. Ello significó un crecimiento anual de 14,2% en unidades y de 25,9% en valor frente a los resultados acumulados a marzo de 2020, cuando se reportaron \$13,2 billones en 117,4 mil unidades prewendidas.

En la misma dirección, el segmento No VIS viene presentando una recuperación sólida, con crecimientos del 8,5% en el número de unidades prewendidas, tras pasar de 50,8 mil unidades en el acumulado anual de marzo de 2020, a 55,1 mil en marzo de 2021. De manera similar, el valor total de estas preventas creció el 15,8%, tras pasar de \$17,1 billones en el acumulado anual de marzo de 2020 a \$19,8 billones en de marzo de 2021 (Gráfico 16).

GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 16A. UNIDADES PREWENDIDAS

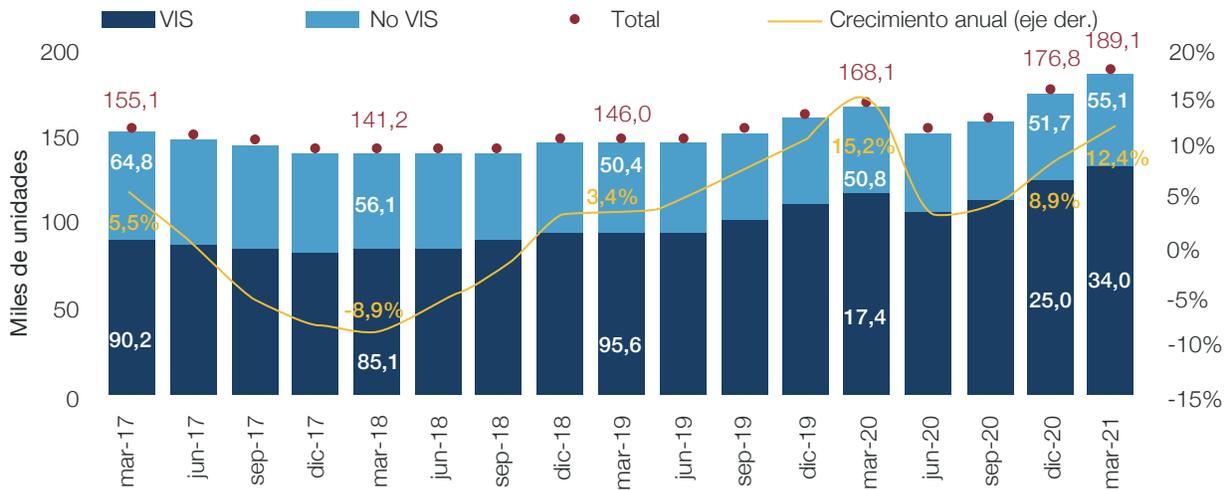
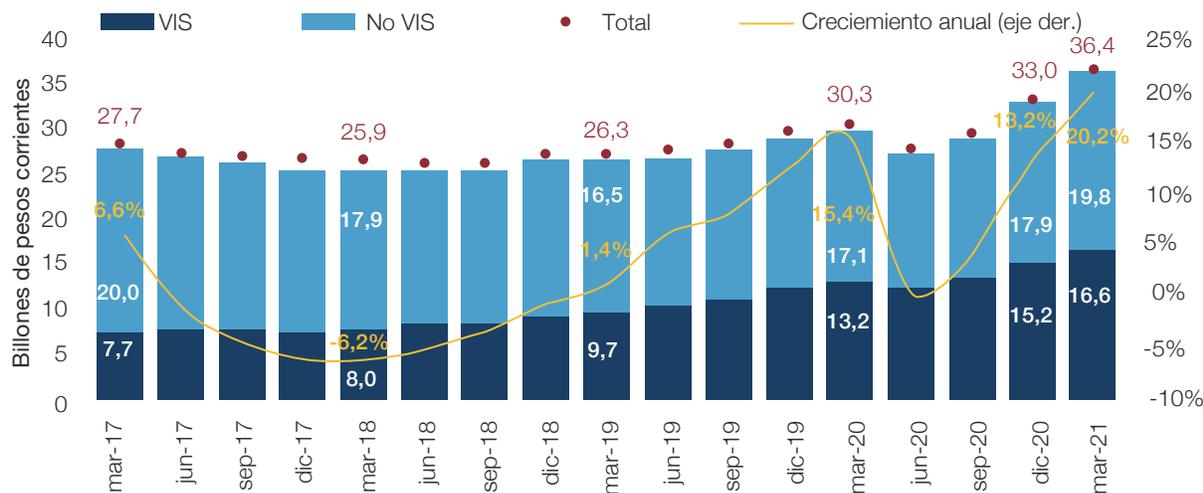


GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS



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

4.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre abril de 2020 y marzo de 2021 se inició la construcción de cerca de 127,4 mil unidades de vivienda en un área total de 9,4 millones de metros cuadrados que, frente a las 128,9 mil unidades y un área total de 10,3 millones de metros cuadrados registrados entre abril de 2019 y marzo de 2020, tuvo una variación anual de -1,1% en unidades y de -8,9% en área iniciada (Gráfico 17).

Este comportamiento es explicado por el crecimiento en el segmento VIS y una caída (aunque menos pronunciada que en trimestres anteriores) en el segmento No VIS. En

efecto, el segmento No VIS registra una contracción del -13,6% en unidades y -20,5% en el área, toda vez que los datos del acumulado anual de marzo de 2021 fueron de 58,1 mil unidades y 5,3 millones de metros cuadrados frente a los 67,2 mil unidades y 6,7 millones de metros cuadrados iniciados en el acumulado anual de marzo de 2020 (Gráfico 17). De forma contraria, el segmento VIS crece a una tasa anual de 12,5% en unidades y 12,7% en área, alcanzando entre abril de 2020 y marzo de 2021 las 69,3 mil unidades y 4,1 millones de metros cuadrados iniciados.

GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS

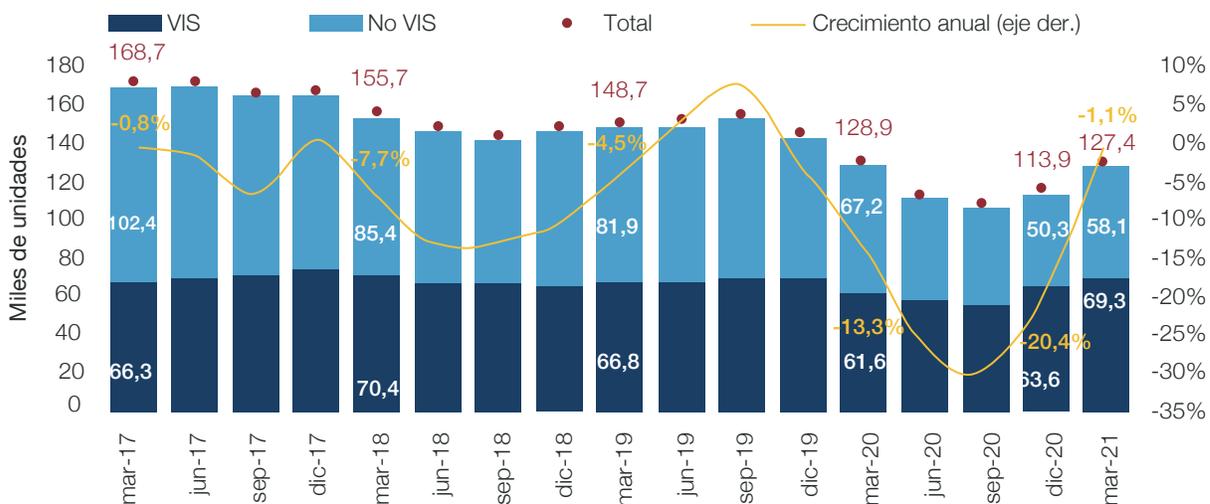
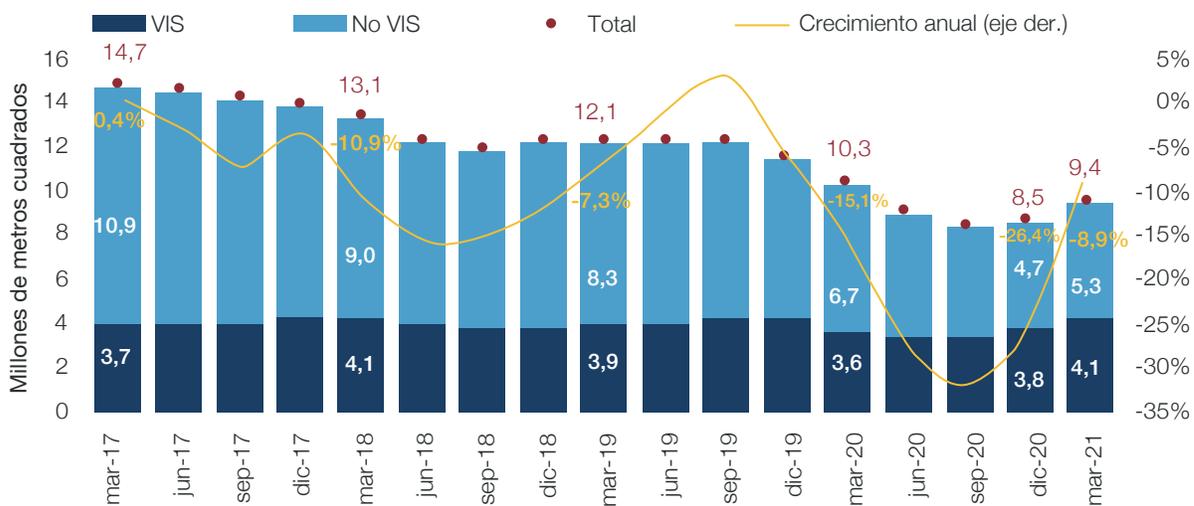


GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

Según cifras del Banco de la República, en marzo de 2021 comparado a marzo de 2020, el precio de la vivienda nueva presentó una variación anual de 1,3% real, superior en 0,4 pp. a la variación real de marzo de 2020, e igual al promedio de 2020 (1,3%, Gráfico 18a). Este resultado se dio por las variaciones positivas reales anuales en Bogotá y sus alrededores y Medellín, mientras Cali continúa con dinámica de reducción de precios.

Por su parte, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del DANE registró una variación anual del 1,7% real a marzo de 2021 en comparación con el mismo mes de 2020, tasa superior al incremento de 0,9% real anual observado en marzo de 2020, e inferior al promedio de 2020, que fue de 1,8% real (Gráfico 18b). Por ciudades, Popayán, Pasto y Cúcuta registraron las variaciones reales anuales más altas (8,0%, 7,2% y 6,4% real anual, respectivamente), mientras que Pereira, Barranquilla e Ibagué tuvieron las más bajas (-3,3, -0,6% y -0,2% real anual, 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

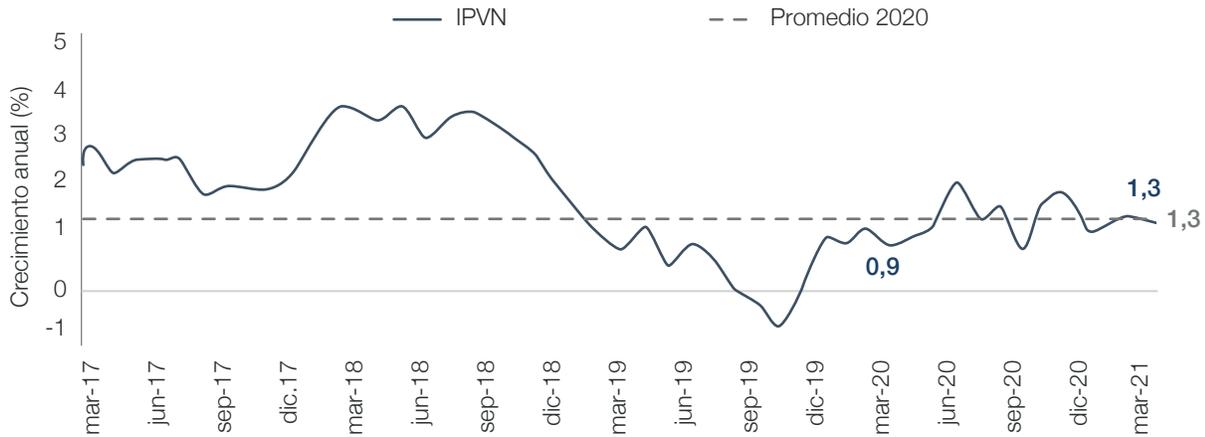
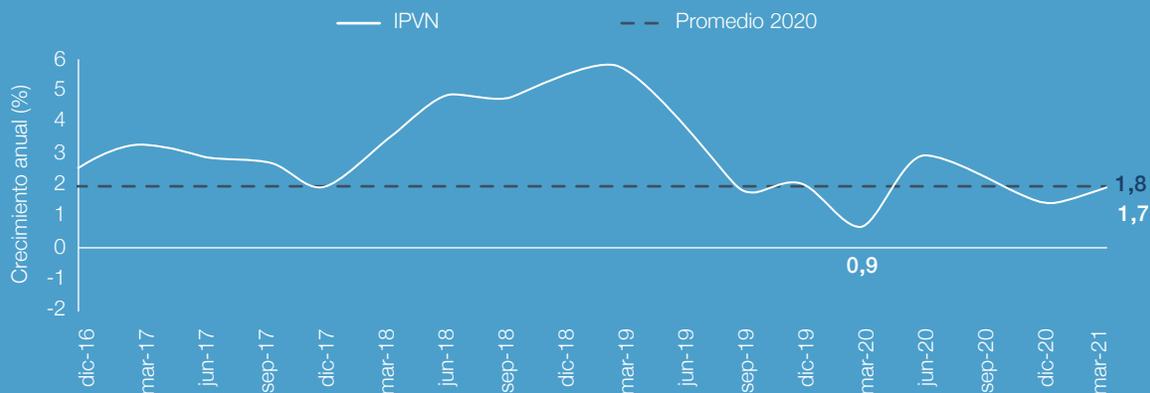


GRÁFICO 18B. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - DANE

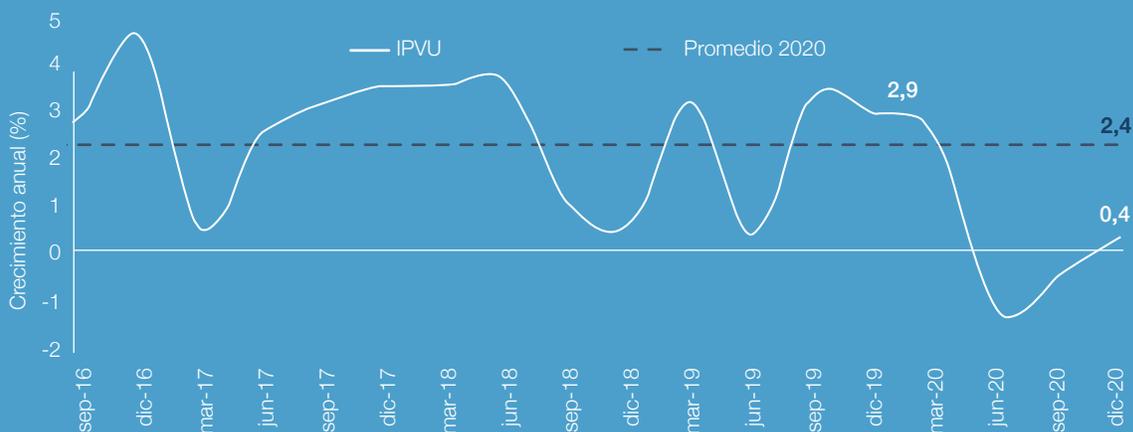


Fuente: Banco de la República y DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria

El precio de la vivienda usada en diciembre de 2020 disminuyó 0,4% real anual, resultado inferior en 2,5pp. a la variación real anual para diciembre de 2019, cuando

presentó un incremento de 2,9% real, e inferior en 2 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)



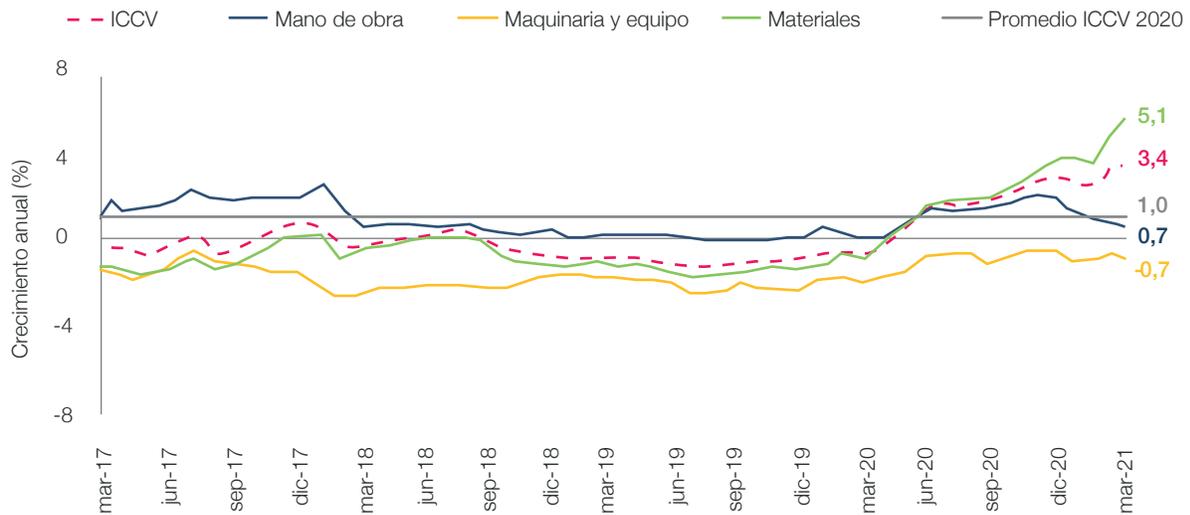
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

El ICCV registró una variación anual del 3,4% real en marzo de 2021 comparado con marzo de 2020, resultado superior en 4,1 pp. a la variación real anual registrada en abril de 2020, la cual fue de -0,7% y superior en 2,4 pp. a la variación promedio de 2020 (Gráfico 20). Los aumentos reales en algunos componentes del ICCV explican este

comportamiento. A saber, los precios de los materiales de construcción aumentaron en 5,1% y los precios de la mano de obra en 0,7%. El aumento real del ICCV fue parcialmente contrarrestado por la reducción en los precios de la maquinaria y equipo al caer en -0,7%.

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

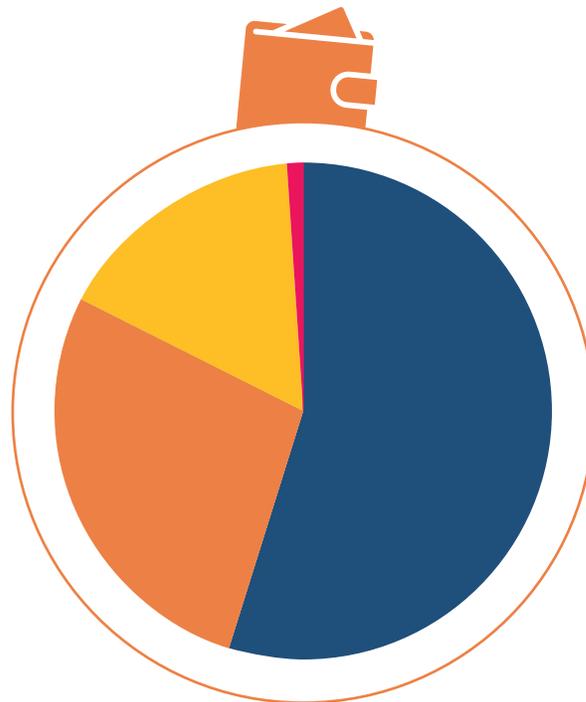
5.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

Según cifras de Asobancaria¹ y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de las entidades bancarias agremiadas² ascendió a \$424 billones a marzo de 2021. Como se aprecia en el Gráfico 21, el 51,2% de este saldo es de la modalidad de cartera comercial, con un monto total de \$217,1 billones, seguido de las carteras de

consumo (29,5%, \$125,1 billones), vivienda (18,9%, \$80,1 billones) y microcrédito (0,4%, \$1,7 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, aumentó su participación 1,1 pp., tras pasar de 17,8% en marzo de 2020 a 18,9% al cierre del mismo mes de 2021.

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

\$424 BILLONES
Saldo de la cartera total



● Microcrédito (\$1,7 bill.) 0,4%

● Consumo (\$125,1 bill.) 29,5%

● Vivienda (\$80,1 bill.) 18,9%

● Comercial (\$217,1 bill.) 51,2%

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

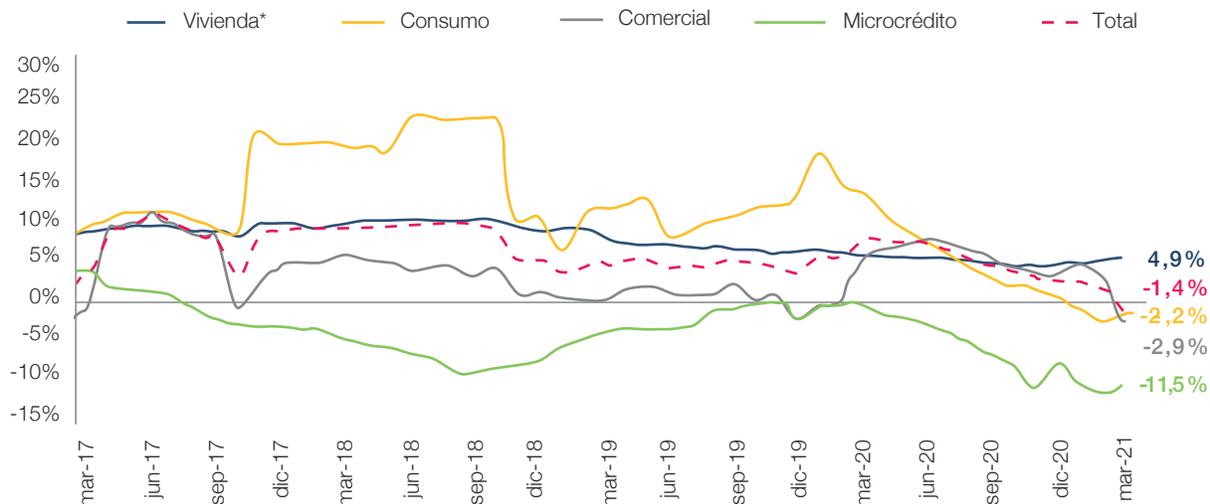
¹ La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú y Banco de Occidente.

² Incluye Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Banco de Occidente e Itaú.

El saldo total de la cartera bruta de las entidades agremiadas ha decrecido un -1,4% real anual entre marzo de 2020 y marzo de 2021, luego de pasar de \$423,5 billones a \$424 billones en valores corrientes. La única cartera que presenta crecimiento es la de Vivienda, que

a marzo de 2021 registra el 4,9% anual. En contraste, las demás carteras: Comercial, Consumo y Microcrédito, sufrieron reducciones reales de -2,9%, -2,2% y -11,5%, respectivamente (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.

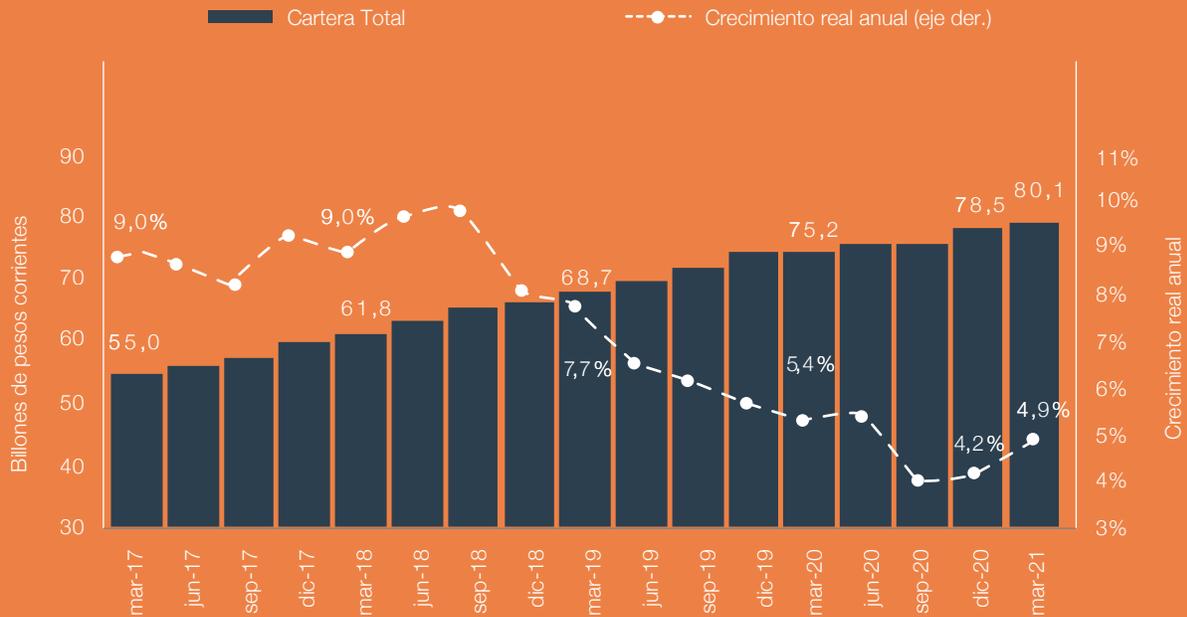
5.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Según cifras de Asobancaria y la Titularizadora colombiana, el saldo de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas³ continúa mostrando un desempeño positivo frente a otras modalidades de cartera (Ver 5.1. Saldo total de la cartera bruta).

Propiamente, a marzo de 2021, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas fue de \$80,1 billones, \$4,9 billones superior a los \$75,2 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2020, lo que evidencia un crecimiento real anual del 4,9%. (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 Colpatría, 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 marzo de 2021 (4,9% 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 68% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda a marzo de 2021, manteniendo su participación con respecto a la medición realizada en marzo de 2020 (Gráfico 24a). Adicionalmente, el crecimiento anual del saldo de esta cartera fue de 5,5% real a marzo de 2020 (Gráfico 24b), variación equivalente a \$3,6 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 5% en marzo de 2020 al 4% en marzo de 2021. (Gráfico 24a). Esta menor participación se debe parcialmente a la contracción en \$0,75 billones en el saldo de la cartera titularizada entre ambos cortes, lo cual equivale a una variación anual del -19,9% real (Gráfico 24b).

La **Cartera de Leasing Habitacional**⁴ aumentó su participación a aproximadamente un 28% dentro del saldo total de la cartera individual en marzo de 2021 (Gráfico 24a). Lo anterior es producto de sus notables variaciones reales anuales que, a corte de marzo de 2021, fueron del 8,5% real (Gráfico 24b), cerca de \$2 billones adicionales.

⁴Incluye el saldo de cartera de leasing habitacional de Bancolombia, el cual es clasificado como cartera comercial en los informes de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

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

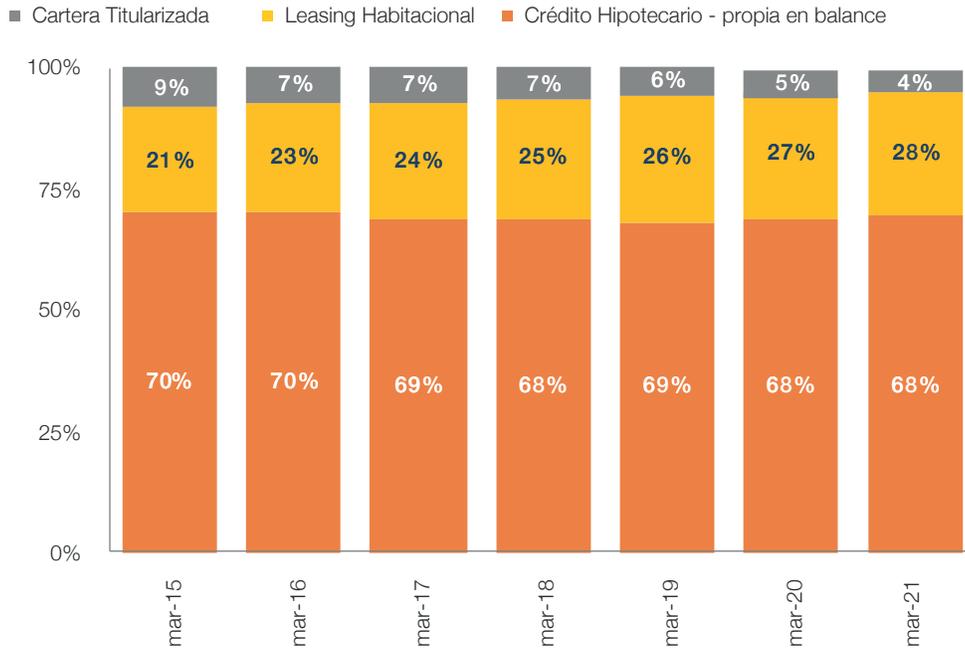
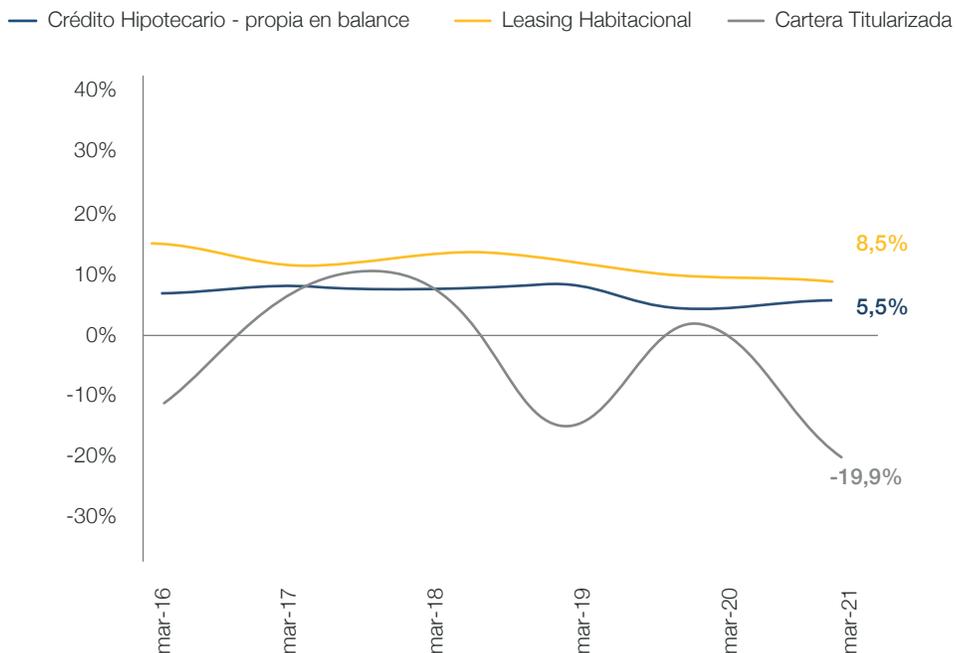


GRÁFICO 24B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



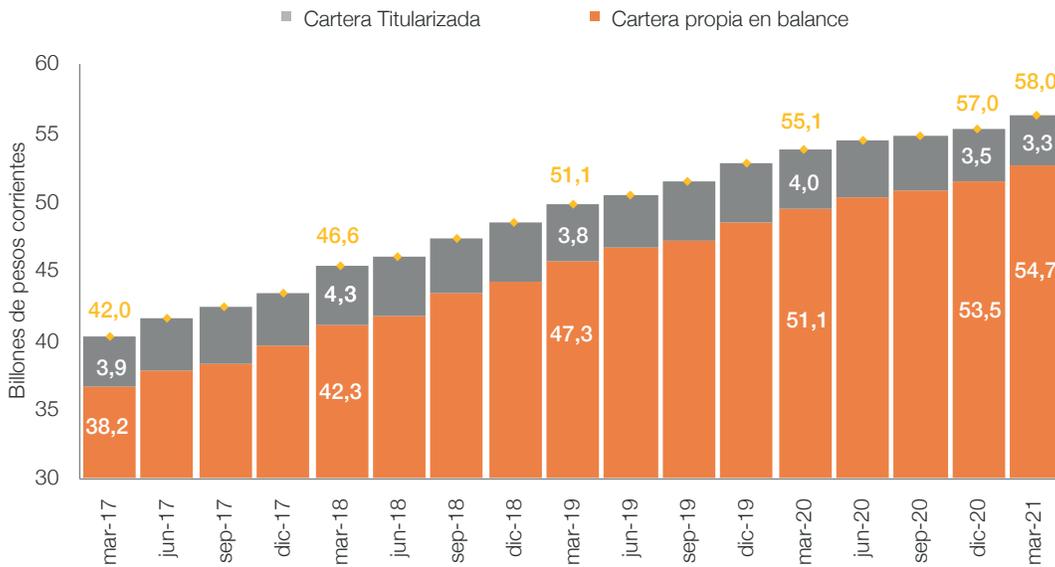
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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 marzo de 2021, llegó a los \$58 billones, repartidos en \$54,7 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades bancarias

agremiadas⁵ y algo más de \$3,3 billones en la titularizada (Gráfico 25). En concreto, el saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó cerca de \$3,6 billones y el de la cartera titularizada redujo en \$0,7 billones con respecto al registrado en marzo de 2020.

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.

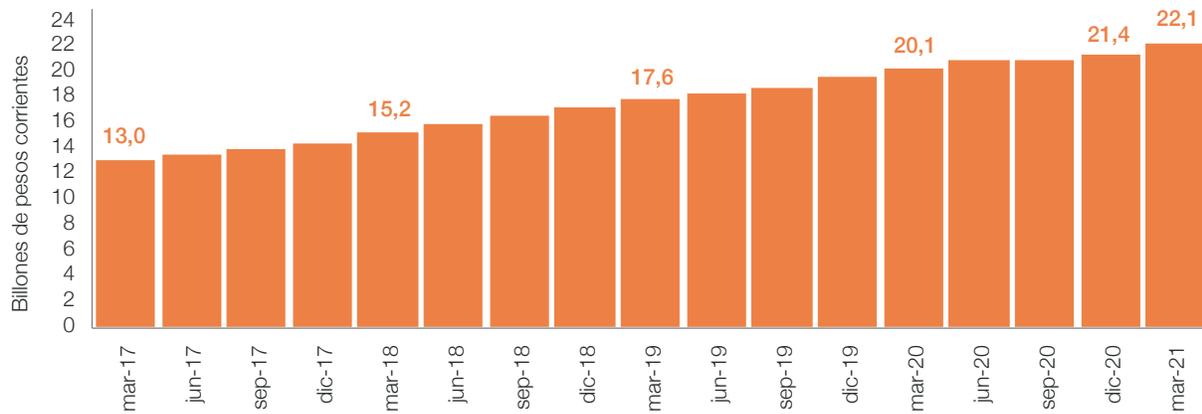
⁵ Incluye Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Banco de Occidente e Itaú.

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 marzo de 2021, alcanzó los \$22,1 billones, \$2 billones superiores a los \$20,1

billones a marzo de 2020 (Gráfico 26), lo cual equivale a un aumento en el saldo del 8,5% real anual (Gráfico 24b).

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



*Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.
Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.*

El comportamiento del saldo de la cartera de leasing habitacional permite evidenciar una clara tendencia a continuar la profundización del uso de este producto financiero, alternativa que ha facilitado el acceso a la

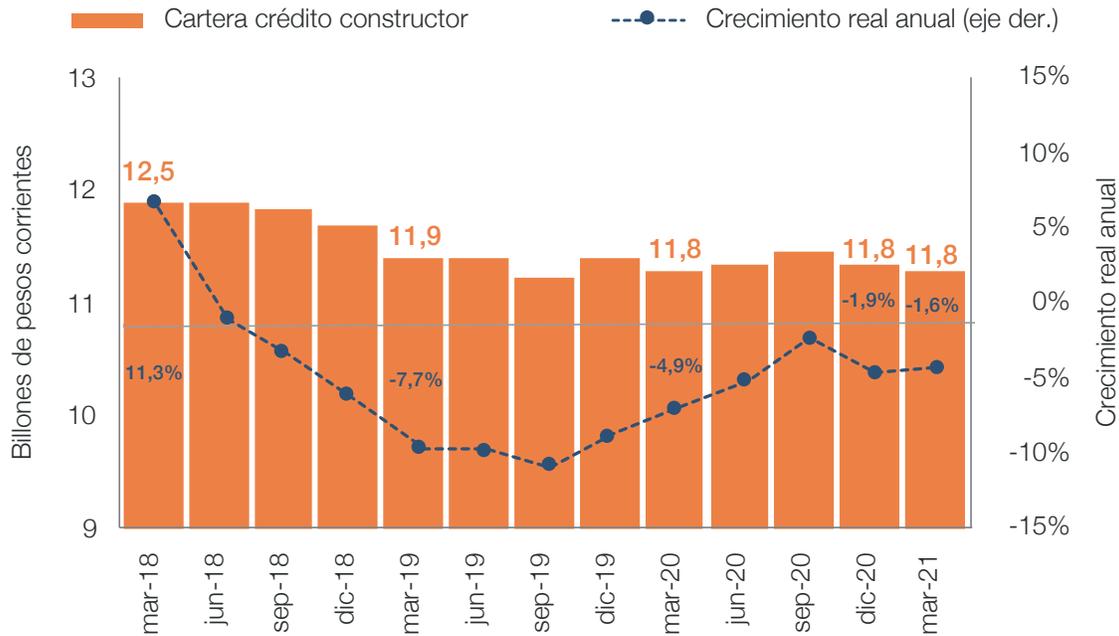
adquisición de vivienda por los hogares gracias a sus beneficios inherentes, de ahí que sea la cartera del leasing habitacional la que más ha crecido dentro del saldo total de la cartera individual de vivienda en los últimos cinco años (Gráfico 24).

5.2.4. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA⁶

A marzo de 2021, el saldo nominal de la cartera de créditos para la construcción de proyectos de vivienda de las entidades agremiadas fue cercano a los \$11,8 billones, cifra inferior en cerca de \$15 mil millones al saldo alcanzado en marzo de 2020. En términos reales, esta variación representó una caída del -1,6% (Gráfico 27).

Como se observa en el Gráfico 27, el comportamiento de la cartera a marzo de 2021 muestra una ligera mejora frente a las variaciones negativas más profundas durante 2019 y 2020. Esta dinámica sería explicada por un mayor ritmo en el otorgamiento de créditos constructor durante el primer trimestre de 2021, especialmente a proyectos de vivienda No VIS, los cuales representan cerca del 67% total de los desembolsos del trimestre. (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.

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 Colpatría, Davivienda e Itau.

5.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)⁷ – ASOBANCARIA

Diagnóstico año corrido

Las cifras acumuladas año corrido, número y valor de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) registraron una significativa recuperación, como consecuencia del mayor ritmo de entregas, las mejores perspectivas económica, los subsidios otorgados por el gobierno y las tasas de interés en mínimos históricos, alcanzando tasas de crecimiento de dos dígitos.

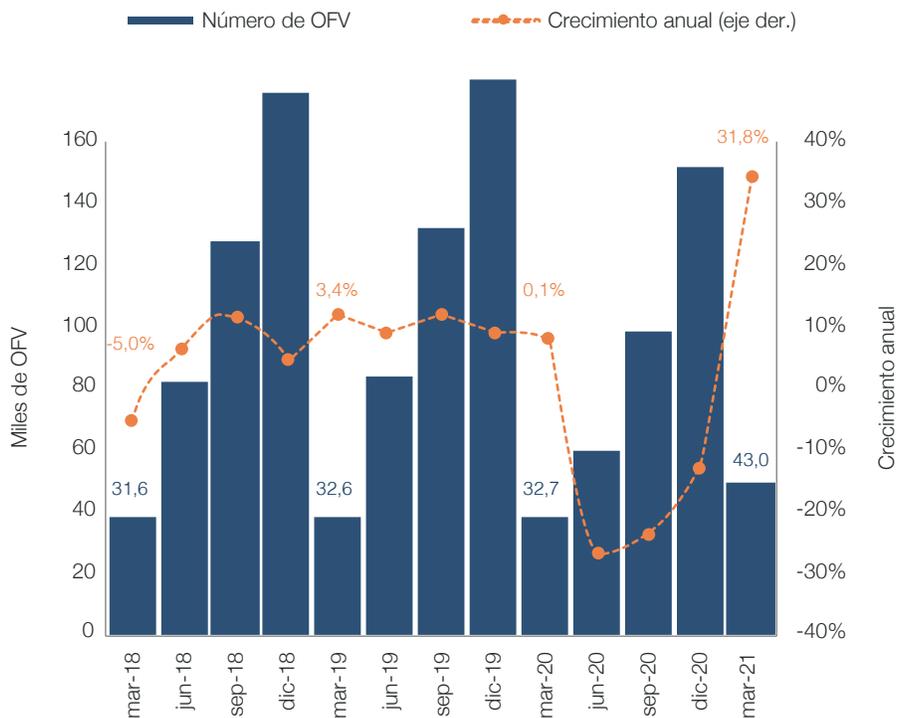
En detalle, temas que se profundizarán a continuación, este buen desempeño se registra para ambos segmentos de precio de vivienda, VIS y No VIS, así como aquellos destinados a vivienda nueva como usada. Esto tiene un significado importante para el sector, pues en los trimestres anteriores el segmento VIS, que no tiene una participación mayoritaria en el valor de desembolsos

(17,6% del valor desembolsado en el primer trimestre de 2021), era el segmento que presentaba números positivos, mientras que el No VIS se contraía. Ahora, el segmento distinto de interés social jalonó los desembolsos durante enero y marzo de 2021.

Particularmente, a marzo de 2021 se desembolsaron 43 mil OFV por un valor de \$5,4 billones, entre créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional tanto para vivienda nueva como usada, resultados que determinan una variación positiva del 31,8% en número y 41,6% en valor real, si se comparan con los desembolsos año corrido a marzo de 2020, por valor de \$3,8 billones en cerca de 32,7 mil OFV (Gráfico 28).

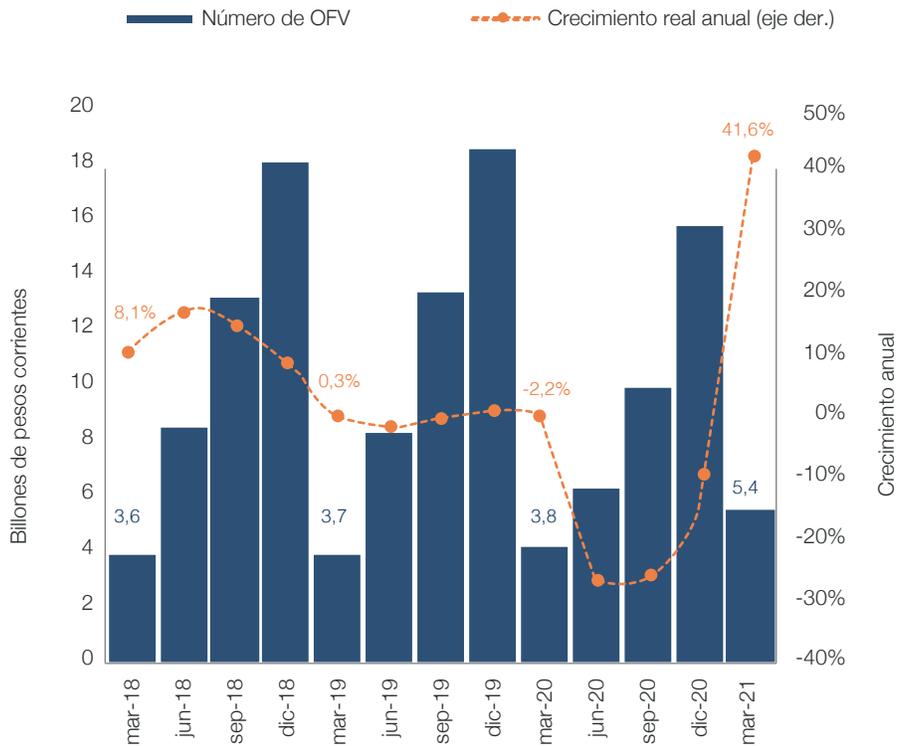
GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 28A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS



⁷ 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.

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 Colpatría, 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 marzo de 2021, el número y valor estos presentaron un comportamiento positivo frente a lo desembolsado entre enero y marzo de 2020. Así, entre enero y marzo de 2021, se desembolsaron 27,2 mil OFV por valor de \$3 billones, cifras superiores en un 36,6% y 38,2% real, respectivamente, a las registradas entre las mismas fechas de 2020, cuando se realizaron 19,9 mil desembolsos por valor de \$2,1 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 marzo de 2021 fue de 14,6 mil, cifra superior en 3,7 mil a los 10,9 mil alcanzados entre enero y marzo de 2020. En el caso No VIS, el resultado de los desembolsos fue de 12,6 mil operaciones, superior en 1,7 mil a los 10,9 mil para el mismo periodo de 2020. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en OFV nueva, la vivienda VIS sumó \$0,8 billones y la No VIS \$2,1 billones entre enero y marzo de 2021, lo que permite calcular variaciones reales anuales del 30,9% y 41,3%, 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

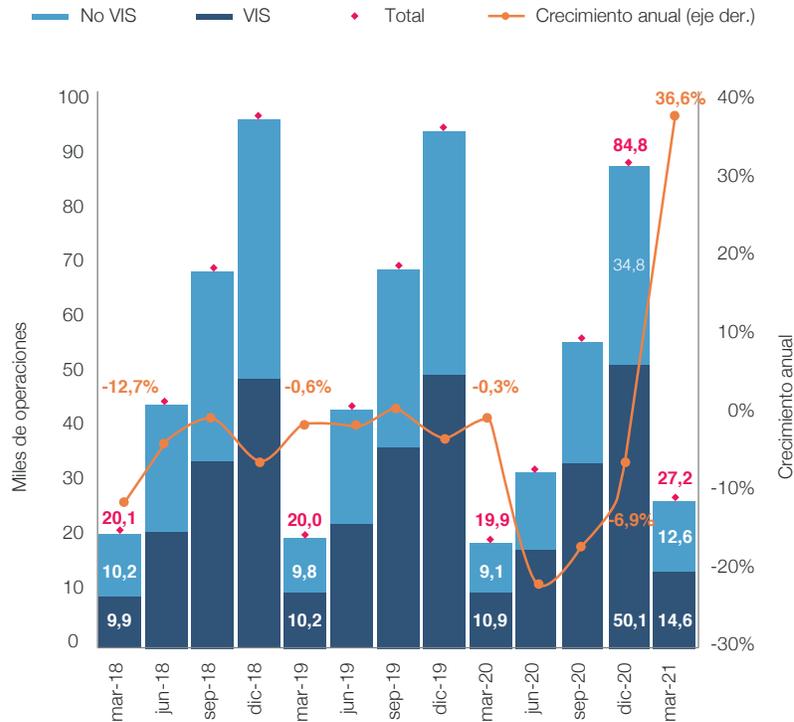
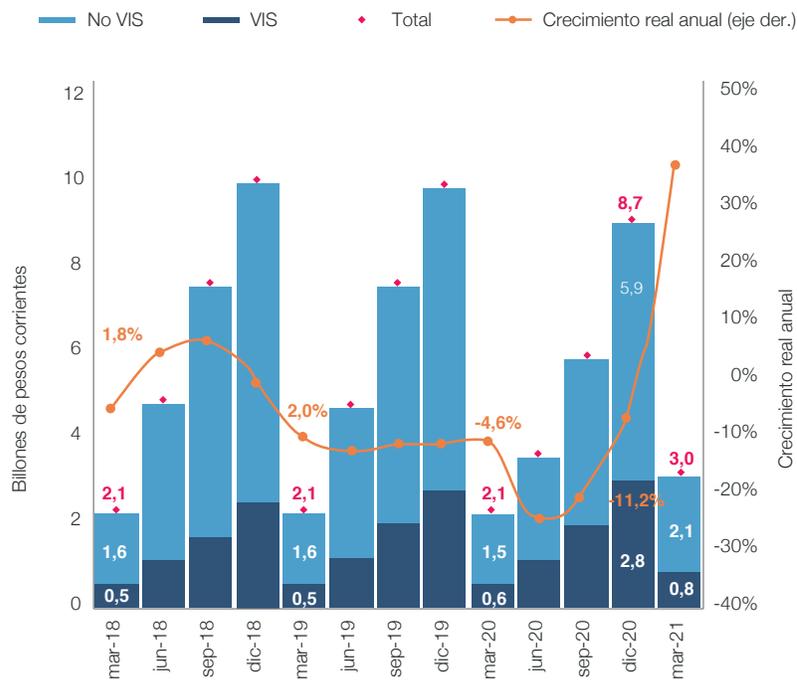


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO



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 Colpatría, 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 reactivación económica impactaron positivamente las cifras del primer trimestre del año, particularmente en el segmento No VIS.

De forma detallada, los desembolsos de OFV para adquisición de vivienda usada, entre enero y marzo de 2021, ambas cifras, número y valor, crecen a tasas del 24,1% y 45,9% real frente a lo realizado en el primer trimestre de 2020. Así, en el primer trimestre de 2021, los desembolsos de OFV usada fueron 15,8 mil por valor de \$2,5 billones, cifras superiores en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el mismo periodo de 2020, cuando se realizaron 12,7 mil operaciones por valor de \$1,7 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 marzo de 2021, fueron de 13,3 mil por un valor cercano a los \$2,3 billones, cifras superiores a lo registrado en el acumulado del mismo periodo de 2020, cuyos desembolsos fueron de 10,1 mil operaciones por valor de \$1,5 billones. Lo anterior representa un crecimiento anual del 30,9% en número y 48,9% real en valor.

Por su parte, a lo largo del primer trimestre de 2021, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$125 mil millones representados en 2,5 mil OFV, cifras que muestran un retroceso en unidades y un aumento en valor frente a lo contabilizado en el mismo trimestre de 2020, cuando las OFV usada en VIS alcanzaban a ser cerca de 2,6 mil operaciones valoradas en algo más de \$116 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

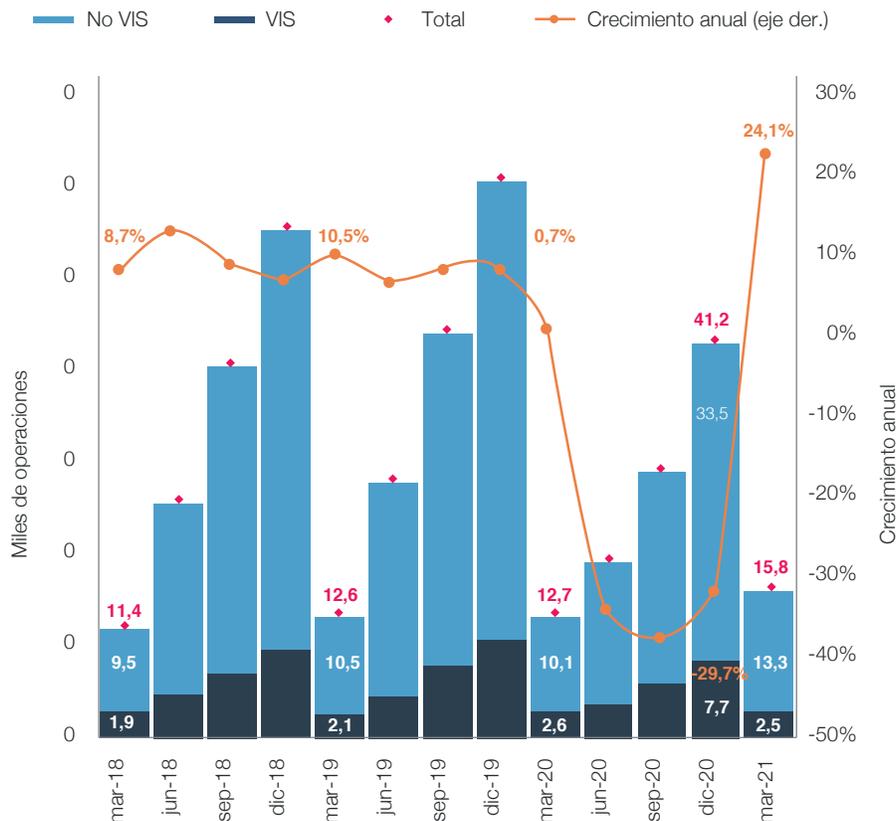
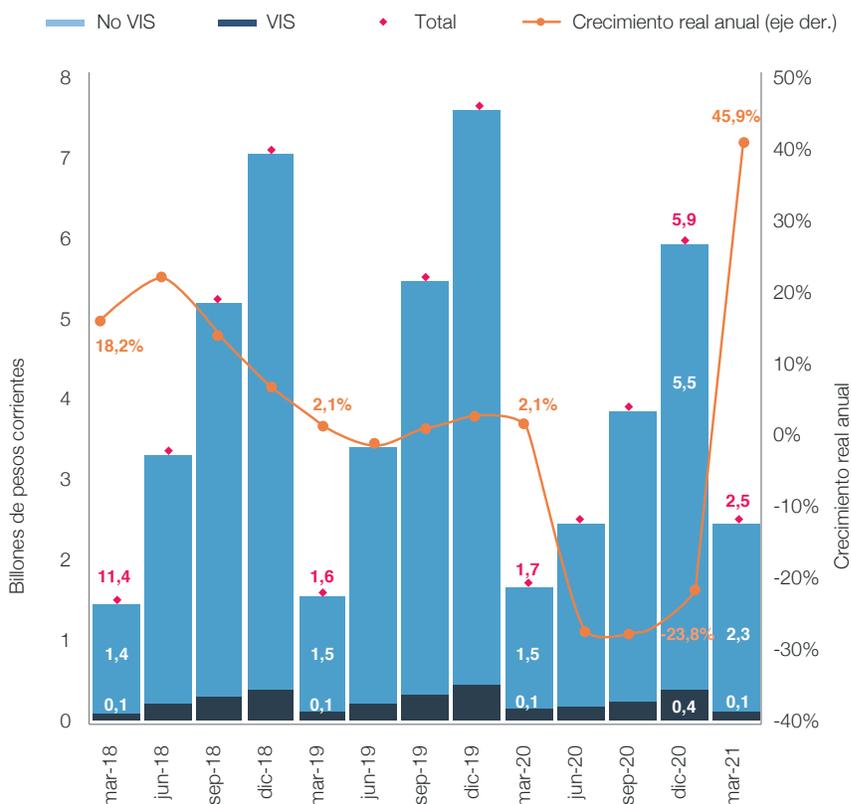


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO



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 Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria. Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

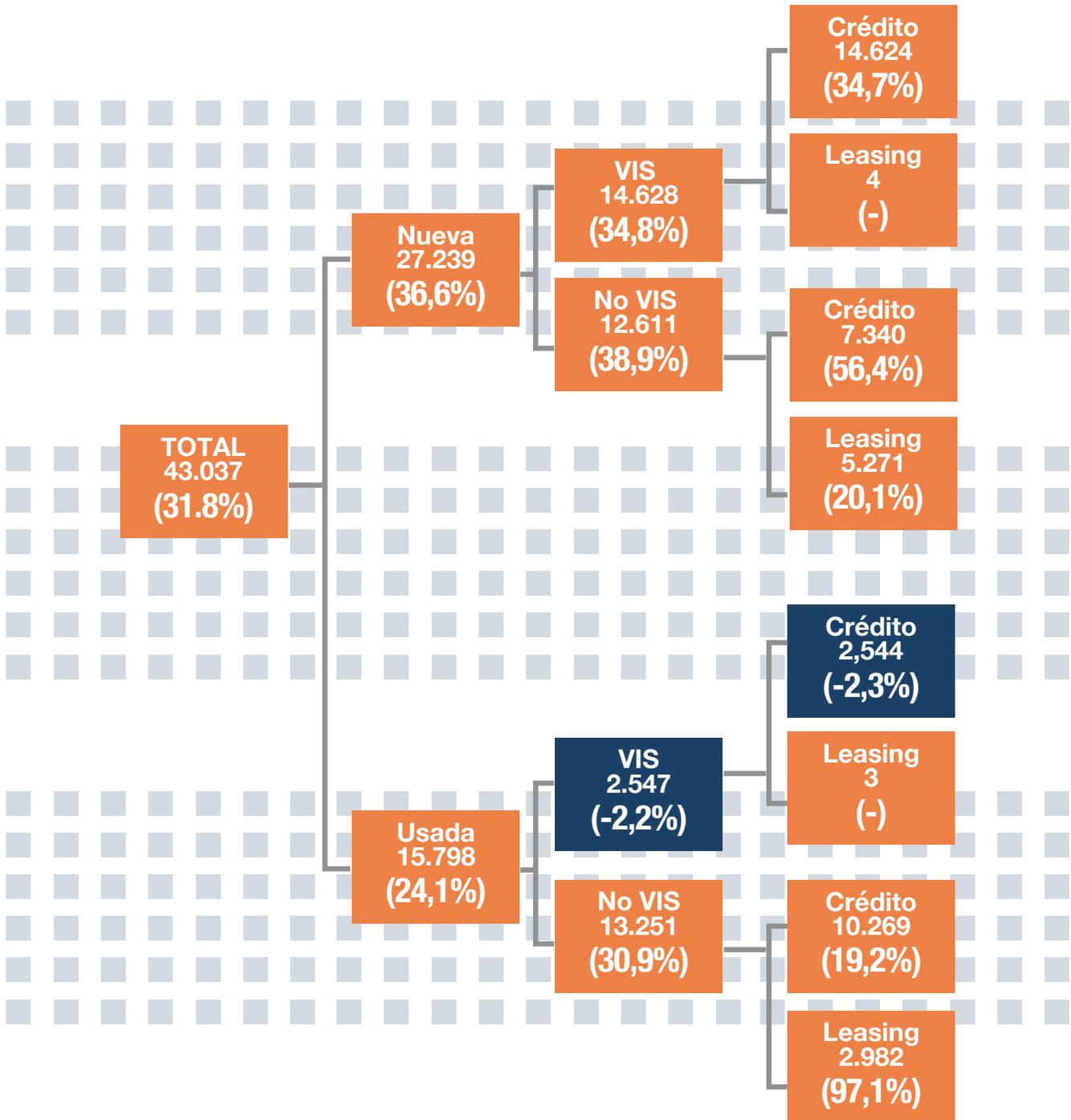
5.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)⁸

Según cifras de Asobancaria, con corte a marzo de 2021, en lo corrido del año el número de desembolsos alcanzó las 43.037 OFV y creció un 31,8% frente al mismo periodo de 2020 (32.665 OFV), de los cuales: 27.239 desembolsos se destinaron a vivienda nueva y 15.798 a vivienda usada, 17.175 OFV fueron destinados a vivienda VIS y 25.862 a No VIS, y 34.777 fueron créditos hipotecarios y 8.260 operaciones de leasing habitacional (Gráfico 31).

Exceptuando el crédito hipotecario para VIS usada, el crecimiento en número de desembolsos refleja la buena dinámica en todos los segmentos y líneas de producto. Como se observa en el Gráfico 35, las principales alzas se observan en los desembolsos i) de crédito hipotecario para vivienda nueva VIS y No VIS (34.7% y 56.4%, respectivamente) y ii) de aquellos destinados al segmento No VIS a través del Leasing (97,1%).

⁸ 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 artera.

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



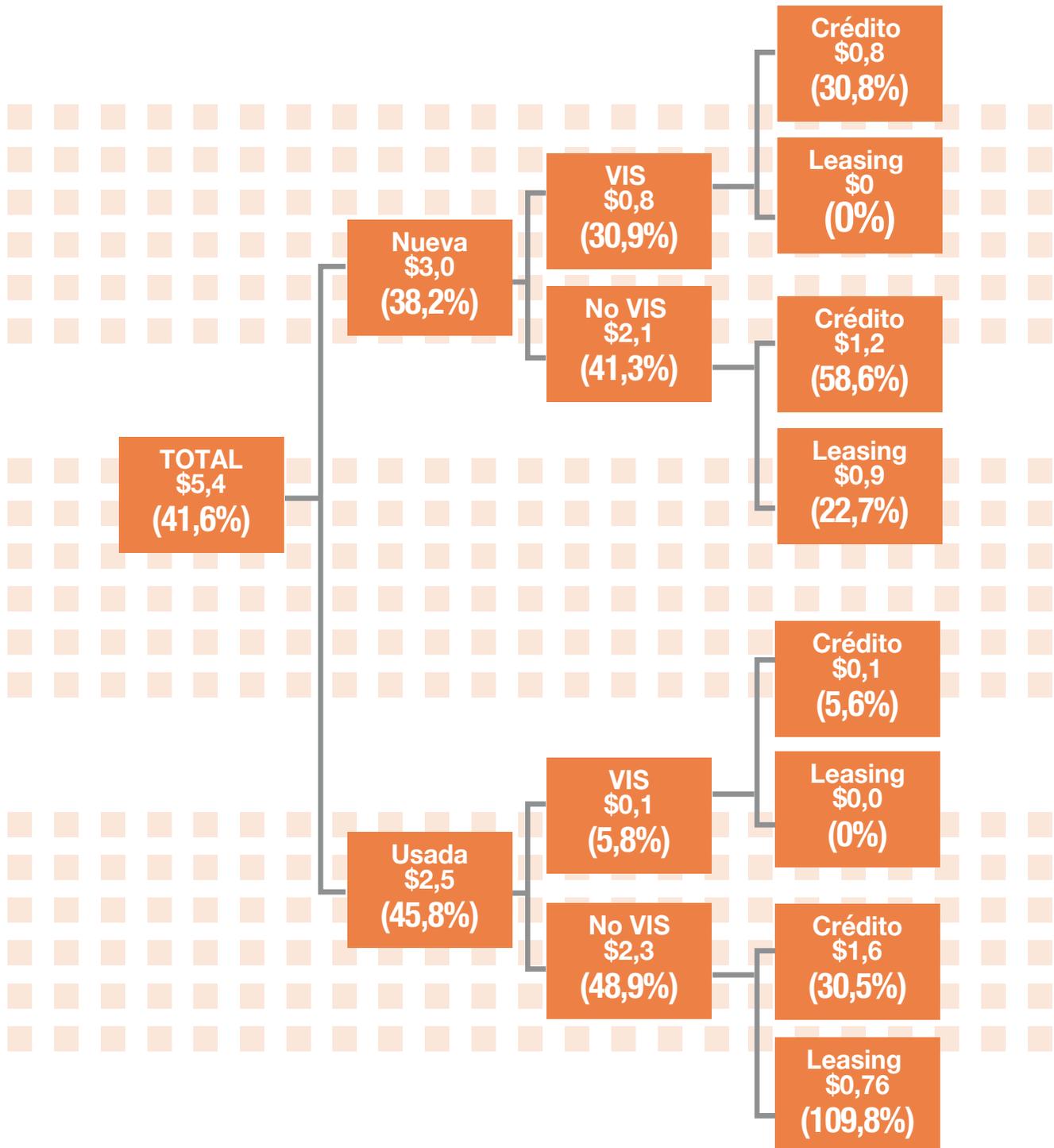
Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifra en el acumulado año corrido de marzo de 2021 llegó a \$5,42 billones, determinando un crecimiento del 44% real frente al acumulado en marzo de 2020. Del total, \$2,96 billones se desembolsaron para la adquisición de vivienda nueva y \$2,40 billones para vivienda usada, \$0,9 billones destinados a vivienda VIS y \$4,5 billones a No VIS, y \$3,7 billones fueron otorgados por medio de créditos hipotecarios y \$1,7 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 crecimientos fueron aquellos desembolsos i) de viviendas nuevas VIS y No VIS adquirida con crédito hipotecario (30,8% y 58,6% real, respectivamente) y ii) de aquellos destinados al segmento de vivienda No VIS usada bajo la modalidad de Leasing (109,8% real).

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 Colpatría, 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

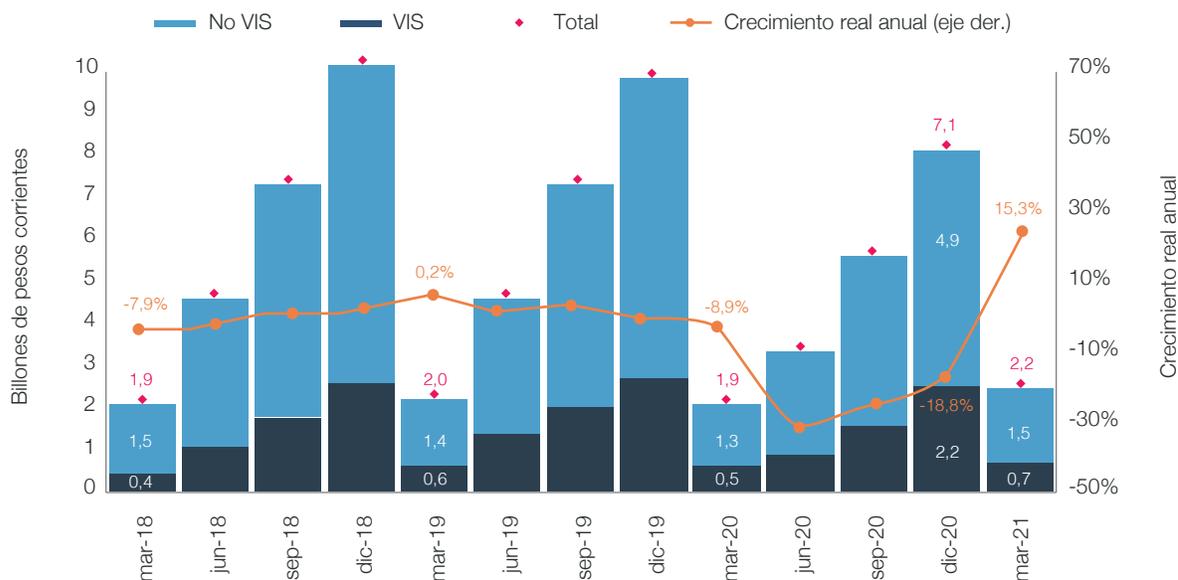
Diagnostico año corrido

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 2020, y a raíz de las medidas de restricción de movilidad para controlar el ritmo de contagios de covid-19, que afectó el ritmo de los avances de obra y por ende el de las solicitudes de crédito, esta caída se aceleró llegando a decrecimientos anuales de dos dígitos. Ahora, durante el primer trimestre de 2021, el volumen de desembolsos se ubicó en terreno positivo, impulsados por la reactivación de las obras, el alto nivel de preventas VIS y la recuperación del ritmo de comercialización del No VIS.

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron \$0,7 billones durante el primer trimestre de 2021, mientras que los destinados a No VIS fueron de aproximadamente \$1,5 billones. Los desembolsos para VIS son superiores en \$0,2 billones a los \$0,5 billones acumulados en el mismo periodo de 2020, es decir, un crecimiento real anual del 27,1%. Por su parte, el monto total de los desembolsos para proyectos No VIS es superior en \$0,2 billones al registro entre enero y marzo de 2020 (\$1,3 billones), lo cual permite calcular un crecimiento del 12,2% real anual.

Particularmente, entre enero y marzo de 2021, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda acumularon un valor de \$2,2 billones, superior en \$0,3 billones al valor registrado al mismo corte del 2020. Lo anterior significa un crecimiento del 15,3% real anual (Gráfico 33).

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 Colpatría, 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

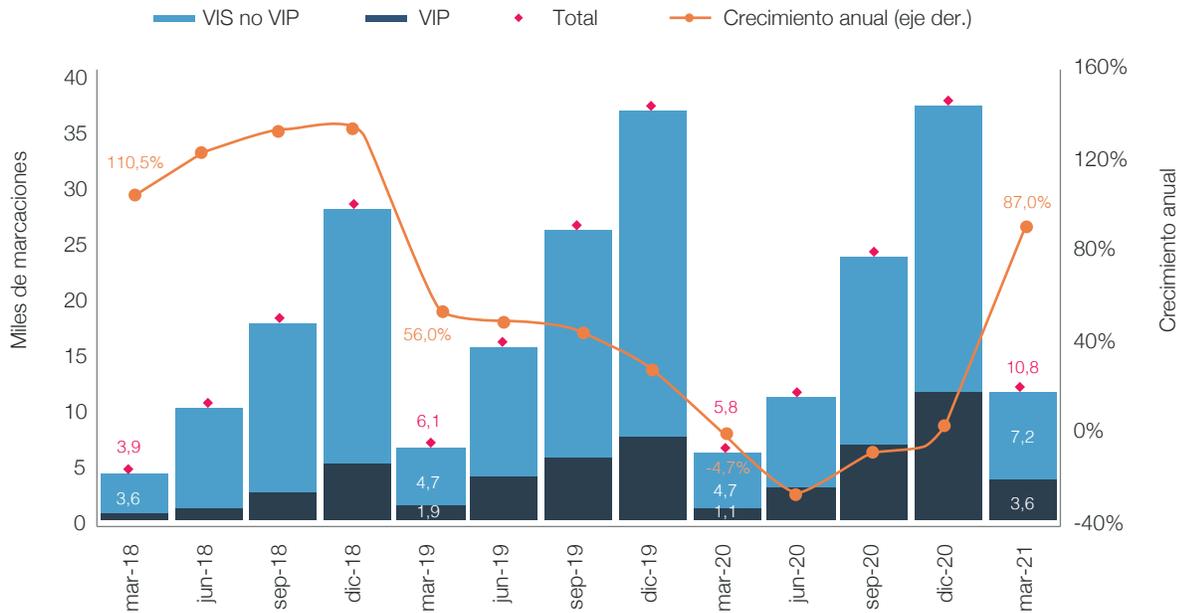
Mi Casa Ya

Entre enero y marzo de 2021, el número de desembolsos marcados con subsidio a la tasa de interés en el marco del programa “Mi Casa Ya” reportó un importante crecimiento del 87,0% anual en su ejecución, respecto al primer trimestre de 2020, lo que muestra la rápida ejecución de los subsidios para vivienda VIS.

En este periodo se registraron 10,8 miles de marcaciones, muy superior a las 5,8 marcaciones del mismo periodo en el 2020; de estas 7,2 mil fueron atribuidas al VIS no VIP y 3,6 mil al VIP (Gráfico 34), cifras que responden a

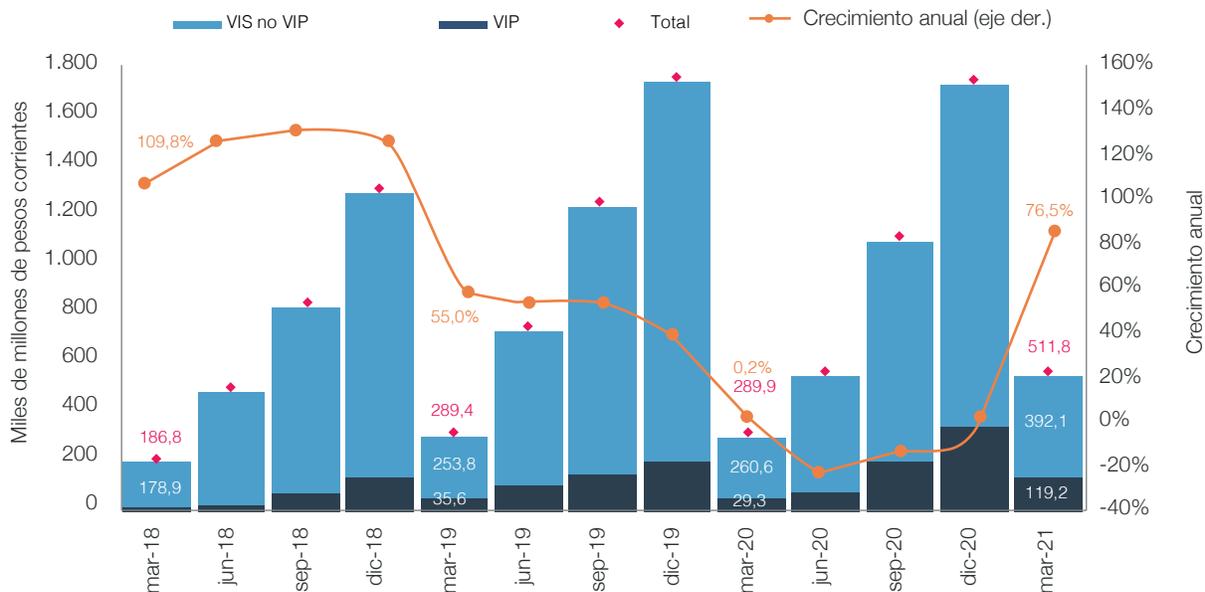
variaciones del 241,5% y 52,4% anual, respectivamente. Con relación al valor de los desembolsos marcados con la cobertura a la tasa se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, entre enero y marzo de 2021 se desembolsó un total de \$511,8 mil millones, lo que calcula un crecimiento del 76,5% anual frente a los \$289,9 mil millones reportados entre enero y marzo de 2020 (Gráfico 35).

GRÁFICO 34. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 28/05/21, y cálculos Asobancaria.

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



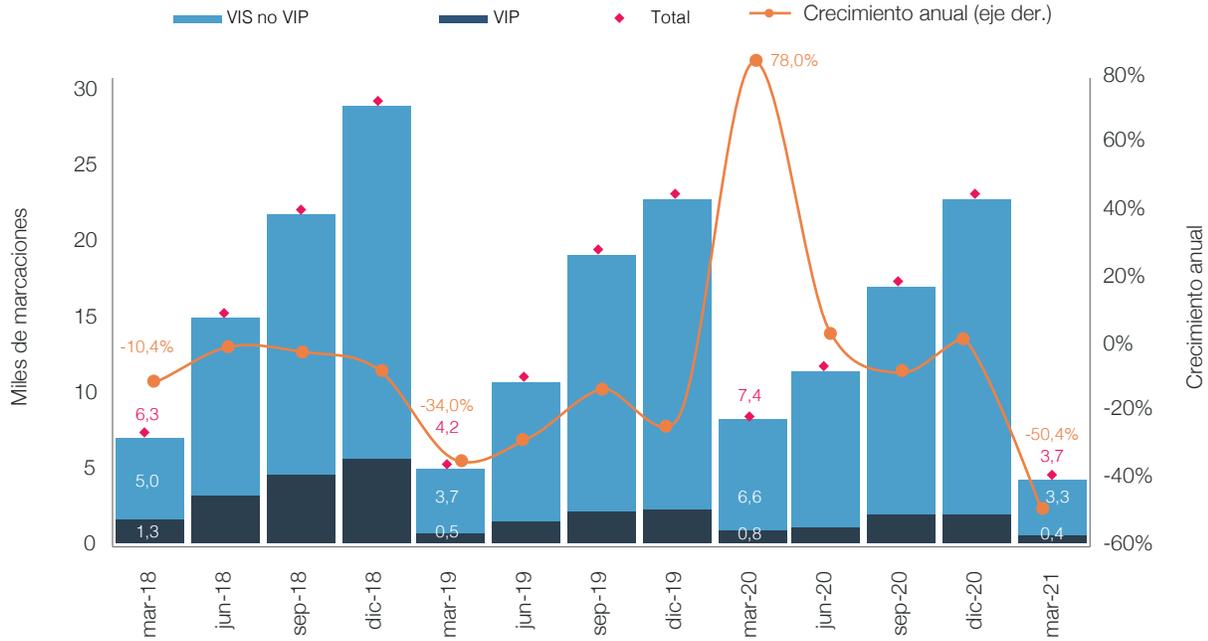
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 28/05/21, y cálculos Asobancaria.

Subsidio a la Tasa de Interés - Frech II

Respecto al programa “FRECH II”, este redujo su ejecución durante el primer trimestre de 2021 en -50,4% con relación al mismo periodo en 2020, esta variación resulta de un efecto base por la fuerte ejecución durante el primer trimestre del año anterior y una tendencia a la sustitución de este programa por MCY. Por segmentos de precios, el número de marcaciones en el rango VIS no VIP se contrajo en -49,9% y el VIP en -54,3%. En este periodo se registraron 3,7 mil marcaciones, donde el rango VIS no VIP alcanzó las 3,3 mil, y el VIP las 0,4 mil e inferior a las 7,4 mil marcaciones del mismo periodo en el 2020 (Gráfico 36).

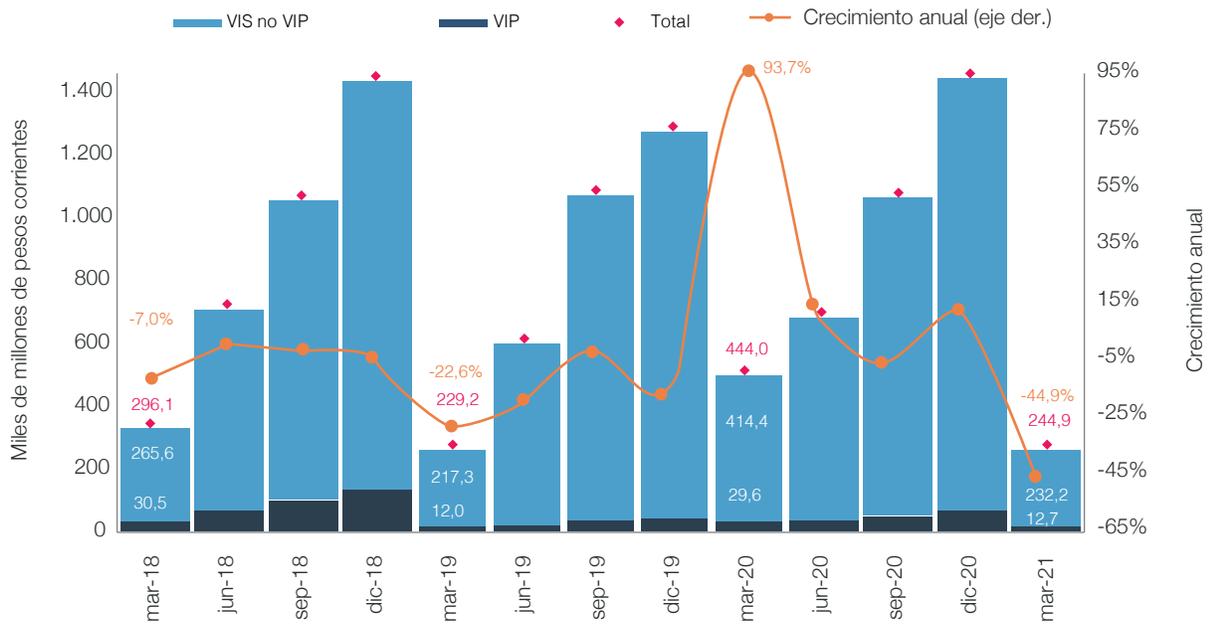
Por su parte, como se observa en el Gráfico 37, el valor de los desembolsos marcados con “FRECH II” entre enero y marzo de 2021 ascendió a los \$244,9 mil millones, lo que permite calcular una reducción del -44,9% anual frente al acumulado en marzo de 2020, explicado por la reducción en el VIP y el VIS no VIP de -57,2% y -44,0% anual, respectivamente (Gráfico 37).

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



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 28/05/21, y cálculos Asobancaria.

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 28/05/21, y cálculos Asobancaria.

En conjunto, Mi Casa Ya y FRECH II registraron durante el primer trimestre de 2021 una variación anual del 9,8% en el número de marcaciones y del 3,1% en el valor de los desembolsos marcados con el beneficio. De este comportamiento cabe resaltar que en suma las marcaciones del segmento VIP aumentaron en 113,4% y

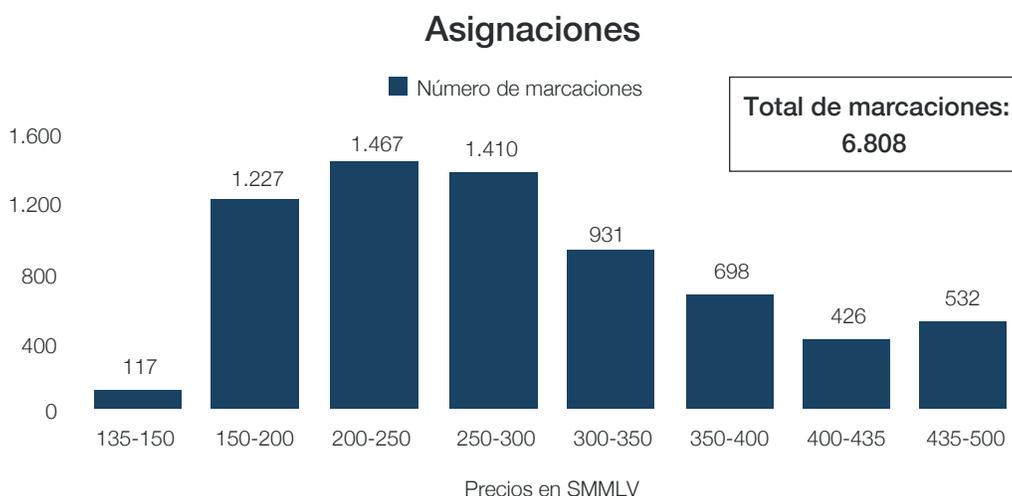
las VIS no VIP se contrajeron en -7,3%. En cuanto al valor de los desembolsos, en el agregado el VIP registró una variación del 124,7% y el VIS no VIP -7,5%. La notable ejecución de los programas para vivienda de interés social es una muestra de la importancia de estos para la adquisición de inmuebles, es por tanto necesario mantener la disponibilidad de cupos durante el año.

FRECH No VIS

Respecto al programa FRECH No VIS, en el primer trimestre de 2021 se registraron 6.808 marcaciones, lo cual representa una ejecución cercana al 17% de los 40mil cupos asignados para todo el año. Por rangos de precios, la mayor parte de créditos y operaciones de leasing habitacional beneficiados con el subsidio son aquellos

dirigidos a la compra de vivienda nueva entre 200 y 250 SMMLV. Además, cerca de tres cuartas partes (74%) de las coberturas a la tasas otorgadas se concentran en desembolsos para la adquisición de viviendas con valores de entre 150 y 350 SMMLV (Gráfico 38).

GRÁFICO 38. NÚMERO DE CRÉDITOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH – NO VIS” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



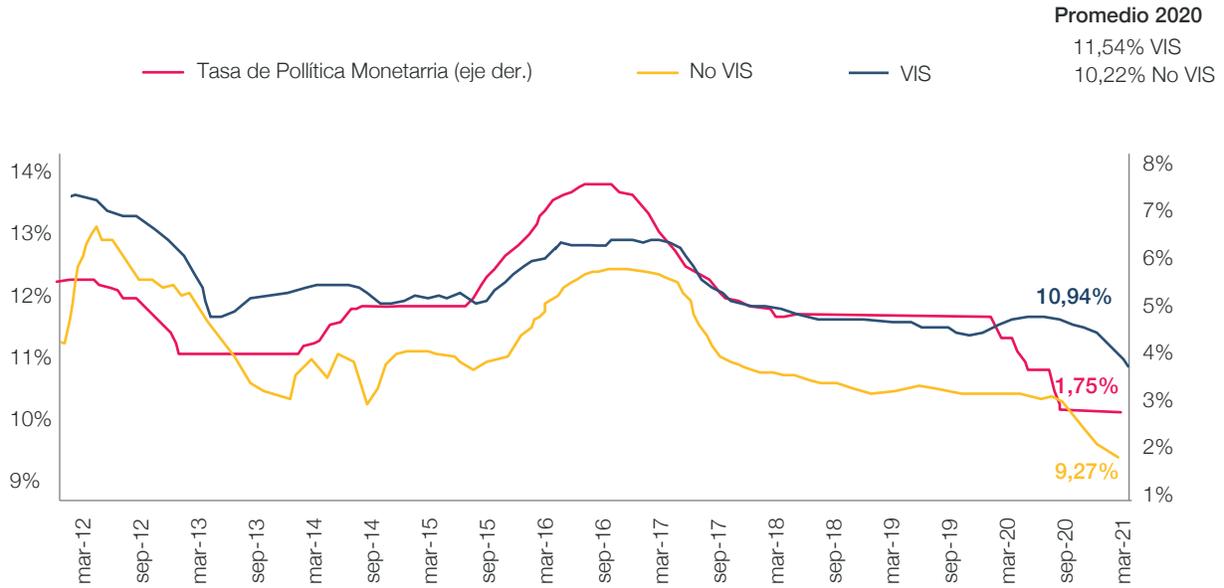
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 28/05/21, y cálculos Asobancaria.

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 10,62% (10,94% PM3) y para vivienda No VIS del 9,1% (9,27% PM3) en marzo de 2021. Estas tasas, como se observa en el Gráfico 39, continúan en niveles históricamente bajos. Adicionalmente, la tasa de interés promedio para adquisición de vivienda VIS se ubica 0,9 pp. por debajo al promedio registrado en 2020 (11,5%) y la tasa para vivienda No VIS permanece 1,1 pp. por debajo del promedio registrado en 2020 (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 39. 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 3,6% y 9,9% en marzo de 2021, respectivamente. Es de resaltar que, tal como se aprecia en el Gráfico 40a, 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, aunque ya se vislumbra una tendencia a la normalización (Gráfico 40b).

GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS

GRÁFICO 40A. POR ALTURA DE MORA

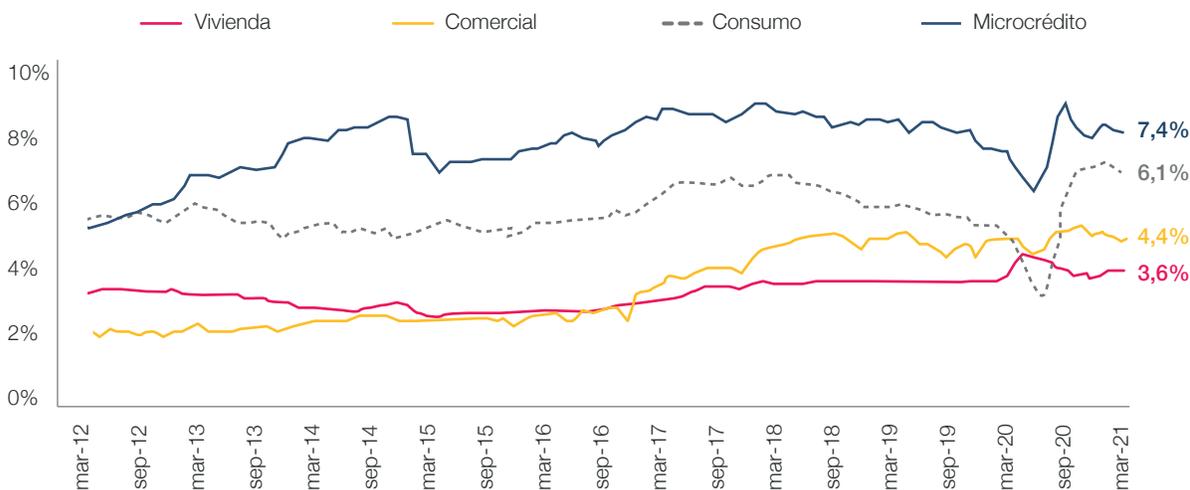
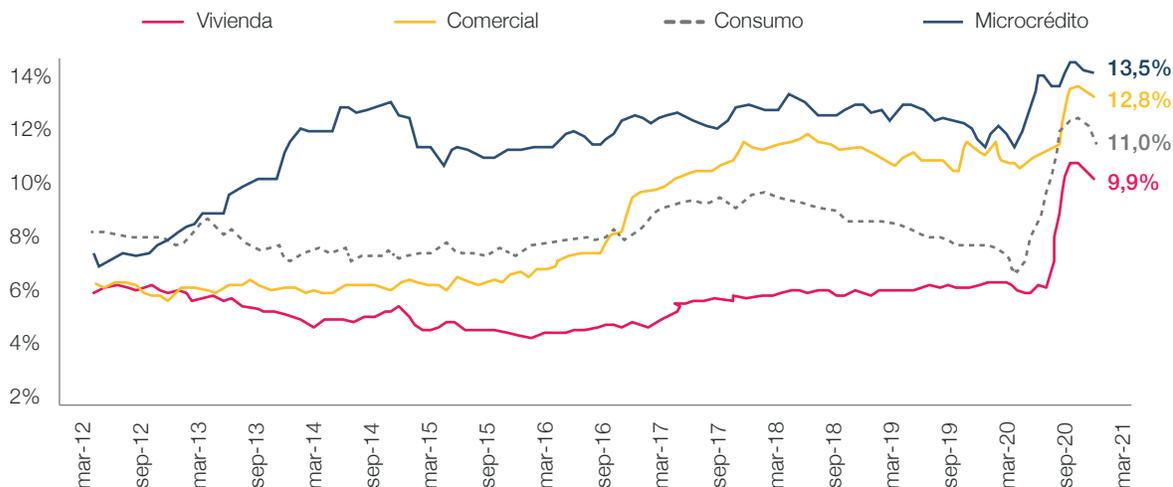


GRÁFICO 40B. POR CALIFICACIÓN



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.

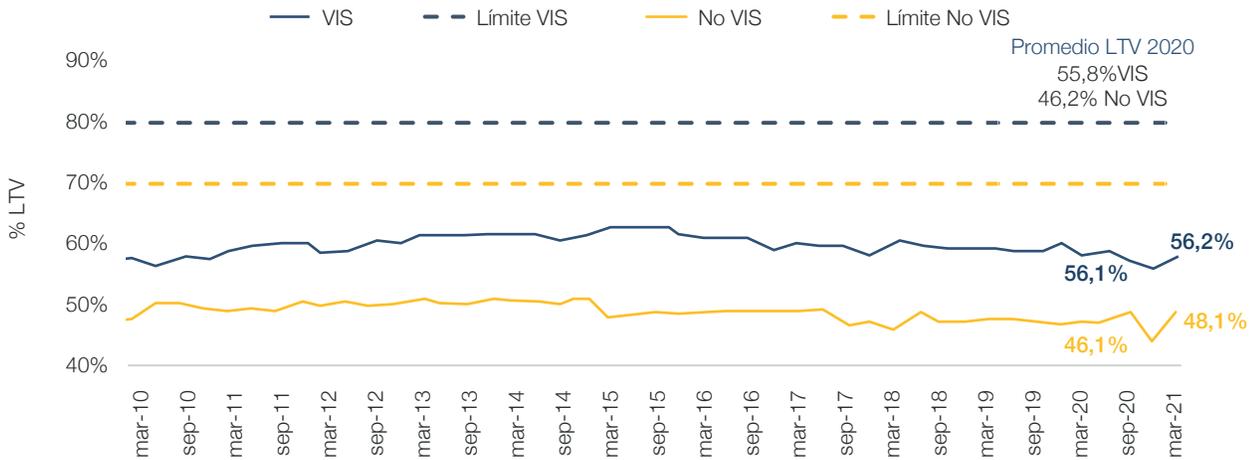
Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

5.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el primer trimestre de 2021 fue de 56,2% para el segmento de vivienda VIS, cifra superior en 0,1 pp. a la registrada en el mismo trimestre de 2020; y de 48,1% para la vivienda No VIS, tasa superior en 2 pp. a la registrada en marzo de

2020 (Gráfico 41). De manera similar, en comparación al promedio LTV del 2020, 55,8% VIS y 46,2% No VIS, el LTV se ubica por encima en 0,4 pp. para vivienda VIS y 1,9 pp. por encima para vivienda No VIS.

GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

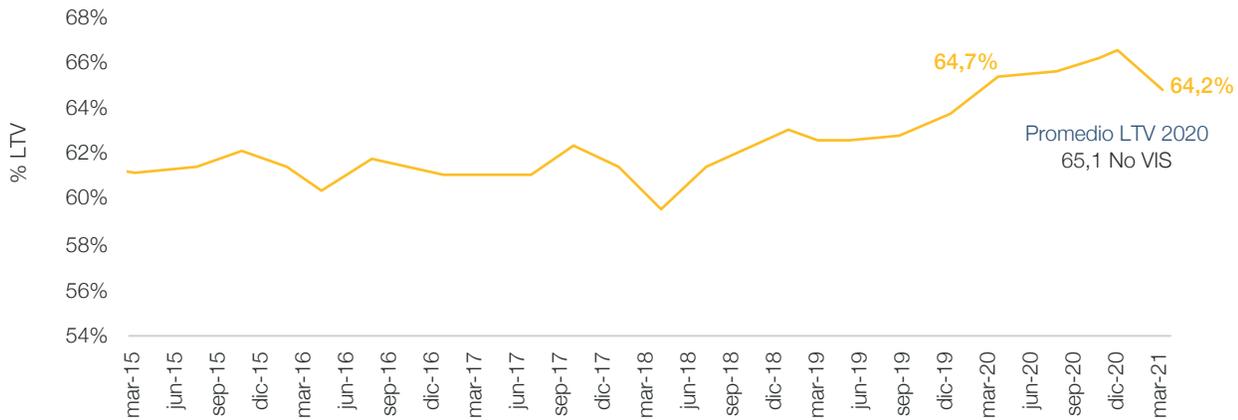


Fuente: Asobancaria con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría y Davivienda.

El LTV de las operaciones del leasing habitacional, las cuales se concentran para la vivienda No VIS, fue de 64,2% en el primer trimestre de 2021, tasa inferior en 0,5

pp. frente al LTV del primer trimestre de 2020 (63,2%) y 0,9 pp. por debajo del promedio de 2020 (65,1%, Gráfico 42).

GRÁFICO 42. 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.

El volumen de OFV perfeccionadas durante el primer trimestre de 2021, particularmente aquellas dirigidas al segmento No VIS (Ver sección 5.3 Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda), impulsarían al alza tanto el número como el valor de los desembolsos en el acumulado anual frente a las proyecciones realizadas a comienzos del año. En detalle, nuestras estimaciones señalan que al cierre del 2021 se habrán desembolsado 166 mil operaciones por un monto de \$21 billones, cifras superiores en 31,3% y 39,5% real anual frente al acumulado en 2020 (Tabla 2a). Estas variaciones estarían influidas también por un efecto base dado el impacto de la pandemia en 2020.

Adicionalmente, durante enero y marzo de 2022 se habrán desembolsado \$5,2 billones en algo más de 41 mil operaciones de créditos hipotecarios y operaciones

de leasing habitacional las cuales, frente a las acumuladas en el primer trimestre de 2021 (Tabla 2b), reducirían en -4,1% en número y -8,1% valor real. Cabe aclarar que las variaciones negativas serían resultado de un ritmo de desembolsos elevado durante enero y marzo del año en curso, impulsadas por el rebote de la economía durante el último trimestre de 2020.

Como resultado de esto, la cartera de vivienda propia en balance de las entidades bancarias agremiadas ascendería a \$81,6 billones a diciembre de 2021, cifra superior en \$6,6 billones al valor de la cartera en diciembre de 2020 (\$75 billones), lo cual representa un crecimiento real anual del 5,7%. A marzo de 2022, el saldo de la cartera sería cercano a \$84 billones, valor superior en 6% real a los \$76,8 billones de marzo de 2021.

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

TABLA 02A. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO.

Variables	2019	2020	2021*
Saldo cartera de vivienda propia en balance" (billones)	\$ 69,9	\$ 74,9	\$ 81,6
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	6,1%	5,5%	5,7%
Desembolsos de vivienda (número)	149.718	126.024	165.513
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	1,7%	-15,8%	31,3%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 17,2	\$ 14,6	\$ 21,1
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	-1,0%	-16,8%	39,5%

TABLA 02B. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL PRIMER TRIMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	I trim. 2020	I trim. 2021	I trim. 2022*
Saldo cartera de vivienda propia en balance[†] (billones)	\$ 71,2	\$ 76,8	\$ 83,9
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	5,6%	6,3%	6,0%
Desembolsos de vivienda (número)	32.665	43.037	41.287
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	0,1%	31,8%	-4,1%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 3,8	\$ 5,4	\$ 5,2
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	-2,2%	-42,0%	-8,1%

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. Frente a reportes anteriores, se incluye el saldo de la cartera de vivienda de Banco de Occidente.

Por otro lado, impulsado por la recuperación del sector de la construcción e influido por los resultados del primer trimestre del año, el ritmo de los desembolsos de crédito para proyectos de construcción de vivienda acumularía entre enero y diciembre de 2021 un total de 8,5 mil por \$8,9 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 16,9% en número y 20,8% real en valor (Tabla 03).

Con relación al primer trimestre de 2022, durante este período se desembolsarían 2233 operaciones por \$2,3 billones, cifra superior en 10,5% en número y 2% real en

valor anual en comparación a los \$2,2 billones en 2 mil operaciones registradas entre enero y marzo de 2021.

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 1,5% real anual y sumaría cerca de \$12,4 billones⁹, cifra superior en \$0,5 billones al registro de diciembre de 2020 (\$11,9 billones). A marzo de 2022, el saldo de la cartera alcanzaría los \$12,6 billones, superior en 3,8% real al saldo en marzo de 2021 (\$11,8 billones).

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

TABLA 03A. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO.

Variables	2019	2020	2021*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)**	\$ 11,9	\$ 11,8	\$ 12,4
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-6,9%	1,9%	1,5%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	9.187	7.318	8.555
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	-14,6%	-20,3%	16,9%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 8,6	\$ 7,1	\$ 8,9
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	-5,7%	-18,8%	20,8%

⁹Frente a las proyecciones realizadas en el anterior informe, el crecimiento del saldo de la cartera constructor para proyectos de vivienda aumentaría debido a la inclusión de un alcance por parte de unas de nuestras entidades agremiadas. Este alcance redujo el saldo de la cartera de \$12,1 billones a \$11,9 billones en diciembre de 2020.

TABLA 03B. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL PRIMER TRIMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	I trim. 2020	I trim. 2021	I trim. 2022*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)**	\$ 11,79	\$ 11,78	\$ 12,6
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-4,9%	-1,6%	3,8%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	1.834	2.020	2.233
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	-16,6%	-10,1%	10,5%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 1,9	\$ 2,2	\$ 2,3
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	-8,9%	15,3%	2,0%

*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 recalcar que, frente a las estimaciones presentadas en el anterior informe, estas presentaron un incremento debido a la inclusión de los datos del primer trimestre del 2021 los cuales fueron elevados frente a los registrados en años previos, especialmente los desembolsos para vivienda No VIS. Si bien la situación de orden público impactaría negativamente el ritmo de los desembolsos para adquisición y construcción de

vivienda durante el segundo trimestre del año, estos repuntarían durante el tercero y el cuarto impulsados por la consolidación del proceso de reactivación económica, resultado del avance de la vacunación masiva. Finalmente, la disponibilidad de 50 mil subsidios VIS y la ejecución del programa FRECH No VIS en adición a una ligera reducción de tasas de este segmento jalonarían positivamente los desembolsos para vivienda nueva.



ASOBANCARIA

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