



INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

(Junio de 2021)



ASOBANCARIA

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio 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
Nicolás Alvarado Peñaranda
Diego Rodríguez Sosa

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Maria Alejandra Martínez

Babel Group Diseño

CON TENIDO

01

Presentación del Informe

02

Editorial: Un gran año para comprar 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 “Un gran año para comprar vivienda”**, en donde se invita a adquirir vivienda nueva dada la creciente oferta de los constructores, el esquema de subsidios del gobierno, y las tasas de interés situadas en mínimos históricos.

Posteriormente, en la sección de **Análisis Entorno Macroeconómico** se presentan y analizan las más importantes variables macroeconómicas. De estas se resalta la continuación del repunte de la economía en el segundo 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 actualizadas 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 junio de 2021 muestran una tendencia positiva asociada a la recuperación en el volumen de licencias e iniciaciones. Por el lado de la demanda, el ritmo de preventas continúa su buen desempeño.

Posteriormente, con información reportada por nuestros bancos agremiados, se procede a analizar la financiación del sector 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 junio 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 gran crecimiento en todos los segmentos de vivienda y las modalidades de financiación.

En cuanto a los programas de subsidio de vivienda del Gobierno Nacional, los resultados del segundo 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 importantes crecimientos anuales del 143,4% en el número de marcaciones y 137,4% real en el valor. Por el lado del FRECH No VIS, se observa un avance en la ejecución del 35,4% 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 variarían a tasas del 8,1% y -3,2% real anual a diciembre de 2021, respectivamente. Para el primer semestre de 2022 se espera que la cartera de vivienda crezca en 10,9% y la cartera constructor para proyectos de vivienda en 1,7% real; ambas 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 entregas. Respecto a la cartera constructor, a pesar del buen desempeño de los desembolsos, una mayor amortización a capital en este producto explicarían las variaciones negativas en 2021.

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

CONTENIDO

I. PRESENTACIÓN DEL INFORME

II. EDITORIAL – UN GRAN AÑO PARA COMPRAR 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 – UN GRAN AÑO PARA COMPRAR VIVIENDA

En términos de facilidad para lograr la meta de tener casa propia, la coyuntura macro sectorial que se vive actualmente representa una gran oportunidad ya que combina tres factores fundamentales: i) Amplia oferta de unidades habitacionales por parte de las constructoras a lo largo y ancho del país en diversas gamas de precios ii) Esquema de subsidios tanto en el segmento de Interés Social (VIS) como en el de viviendas de precio medio y iii) tasas de interés en mínimos históricos.

Si bien desde distintos frentes se ha hecho un llamado a aprovechar esta oportunidad, en ocasiones no es tan claro el significativo impacto que ejercen las bajas tasas de interés y los subsidios sobre las finanzas del hogar. En términos prácticos, se puede pensar en la tasa de interés como el “precio” que pagan los clientes por adquirir un crédito; si dicho “precio” se reduce, se generan por lo menos 2 efectos positivos; de una parte, quienes pensaban asumir la tasa anterior obtienen ahorros adicionales, y de otra, familias que no lograban acceder a financiación ahora si lo hacen, lo que implica un importante elemento de inclusión social. De este modo, lograr una reducción en el pago de la cuota mensual resulta un factor clave, especialmente al tener en cuenta que un crédito hipotecario o una operación de leasing habitacional implicará un esfuerzo económico durante 15 o 20 años aproximadamente.

En términos de las tasas de mercado de créditos hipotecarios, si comparamos el cierre de 2016 con el promedio de tasas vigentes para 2021, encontramos que en segmento VIS estas han reducido de 12,9% a 10,5% mientras que en el No VIS el cambio ha sido de 12,5% a 8,9 %, lo que equivale a cerca de 240 pbs y 360 pbs, respectivamente.

Por sí sola, la reducción de la tasa representa un ahorro significativo para los hogares, no obstante, al complementarse con los subsidios del Gobierno Nacional, el beneficio se potencia. En el caso de la vivienda de interés social, el programa Mi Casa Ya otorga un doble subsidio; de una parte, un abono a la cuota inicial entre \$18 o \$27 millones en función del ingreso, y un aporte a la cuota mensual del crédito entre 4 y 5 puntos porcentuales en función de si la vivienda es VIS o de interés prioritario (VIP). Valga decir que, a este esfuerzo del gobierno nacional, en ocasiones es posible unir otros aportes como el de las cajas de compensación (concurrencia) o el de gobiernos regionales (Secretaría de Hábitat de Bogotá y Gobernación del Atlántico).

Por su parte, en el segmento de viviendas de precio medio, esto con valor entre 150 y 500 salarios mínimos mensuales vigentes, no hay subsidio a la cuota inicial, pero se hace cada vez más común usar la figura del leasing habitacional donde el monto financiado como valor de la vivienda puede rondar el 85%. En cuanto al pago de cuota mensual, se dispone hoy de un subsidio bajo el esquema de cobertura plana (Frech No VIS), que corresponde a un valor fijo de medio salario mínimo por un periodo de 7 años, que también representa un beneficio importante.

Teniendo en cuenta estos factores, se construyó la tabla 1 que resume el ahorro aproximado en intereses durante toda la vida del crédito de vivienda, si este es tomado con los subsidios vigentes y la tasa de interés promedio del 2021; frente al valor que se hubiese cancelado con las tasas de 2016 y sin subsidio.

TABLA 1. AHORRO ESPERADO SEGÚN VALOR DE LA VIVIENDA

Valor de la vivienda (Millones de pesos)	Ahorro estimado* frente a condiciones del 2016 (Millones de pesos) ¹
Topes VIP (\$82)	Cuota inicial (\$18) + Intereses (\$37) = \$55
Topes VIS (\$136)	Cuota inicial (\$18) + Intereses (\$53) = \$71
\$150	\$76
\$200	\$89
\$250	\$101
\$300	\$114
\$350	\$127
\$400	\$139
\$450	\$152

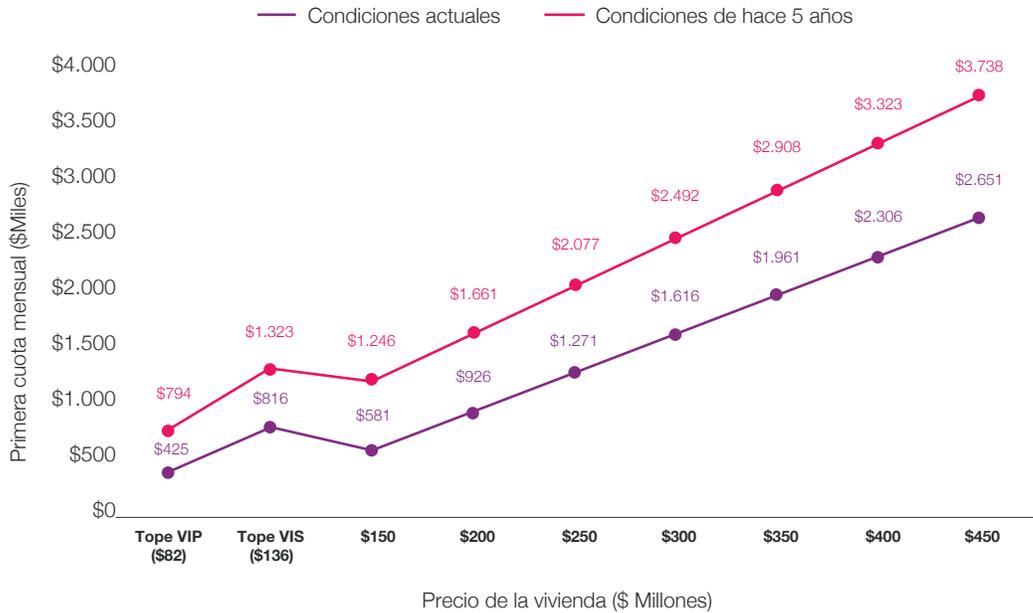
Fuente: Cálculos propios de Asobancaria.

¹ Las estimaciones asumen una tasa de interés del 12,9% en 2016 y 10,5% para 2021 en VIS y 12,45% y 8,86% para No VIS con LTV de 80% y 70% respectivamente. El sistema de amortización es Cuota Constante en Pesos durante 15 años. Se usó un subsidio a la cuota inicial de 20 SML en VIS con las coberturas correspondientes de 5% y 4% (VIS y VIP). El ejercicio asume que en 2016 no había subsidio y además que la tasa de interés de oportunidad del cliente es 0%, por lo cual suma los valores de distintos años sin efecto de inflación.

Salta a la vista cómo en el caso de la vivienda de interés prioritario el subsidio de cuota inicial sin ser concurrente o complementario es más de la quinta parte del valor del inmueble y del 13% en VIS. De otra parte, en el caso de las viviendas de precio medio, el efecto vía cuotas puede

llegar a representar un ahorro de hasta \$152 millones. A lo largo de toda la curva de precios, el ahorro promedio en los pagos mensuales es del 39% como muestra el Gráfico 2.

GRÁFICO 2. CUOTA MENSUAL CON TASAS ACTUALES Y SUBSIDIO.



Fuente: Cálculos propios de Asobancaria. Se asumen los mismos supuestos que en la tabla 1. El valor de la cuota no incluye otros gastos distintos a los de amortización e intereses.

En este entorno, las ventas de vivienda nueva han alcanzado niveles récord con 151 mil viviendas en lo corrido del año a agosto, superando en 42% al dato del mismo periodo del 2019 previo al choque de la pandemia. Es de destacar que, a diferencia de lo ocurrido en años anteriores, la dinámica se observa tanto en el segmento VIS como en el No VIS.

Una reflexión final es importante, mientras la demanda de Mi Casa Ya viene desbordando los recursos disponibles, en el caso de las coberturas planas (FRECH No VIS) vemos holgura de cupos en lo que resta del año. Nuestras estimaciones señalan que, al ritmo actual, al cierre de 2021 se habrían consumido solo 30 mil de los 40 mil subsidios

disponibles. Si bien el mencionado consumo no es una cifra nada despreciable, sería ideal acelerar la ejecución del programa, más al tener en cuenta que estos recursos no pueden trasladarse a la vigencia fiscal del 2022.

Es por esto último que reiteramos nuestra invitación a adquirir vivienda nueva de precio medio en los próximos meses, aprovechando el conjunto de condiciones mencionadas. Es claro que la reducción en la cuota constituye una muy buena oportunidad para materializar el sueño de muchas familias de tener vivienda.

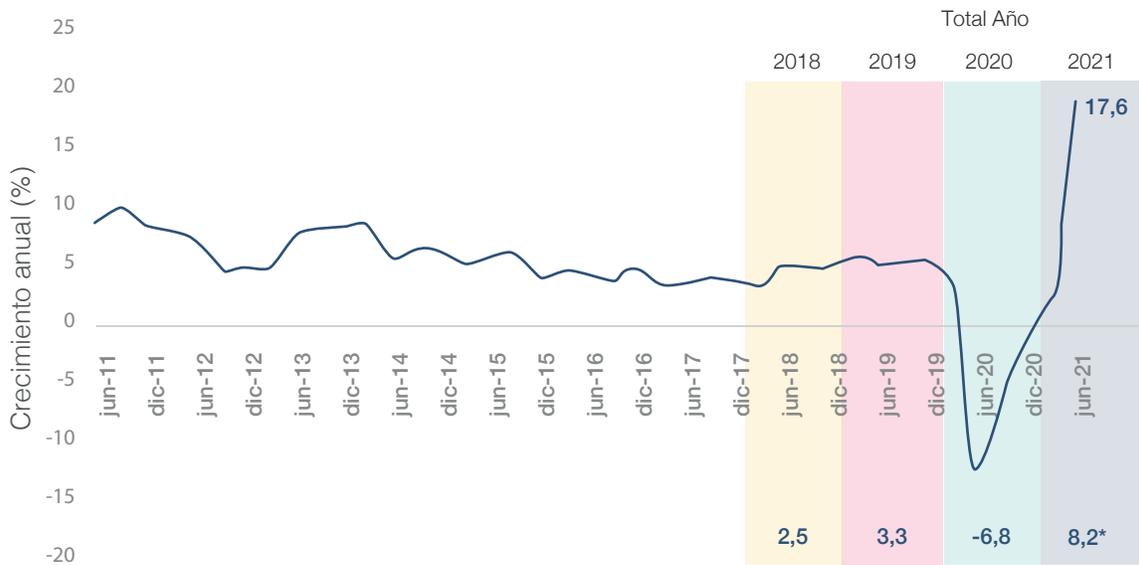
3. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

El comportamiento de la actividad productiva, que creció a una tasa del 17,6% en el segundo trimestre de 2021, se explica principalmente por las medidas de recuperación

económica a nivel nacional e internacional. Las actividades de recreación, comercio e industria fueron los subgrupos que más aportaron a la recuperación.

GRÁFICO 1. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB

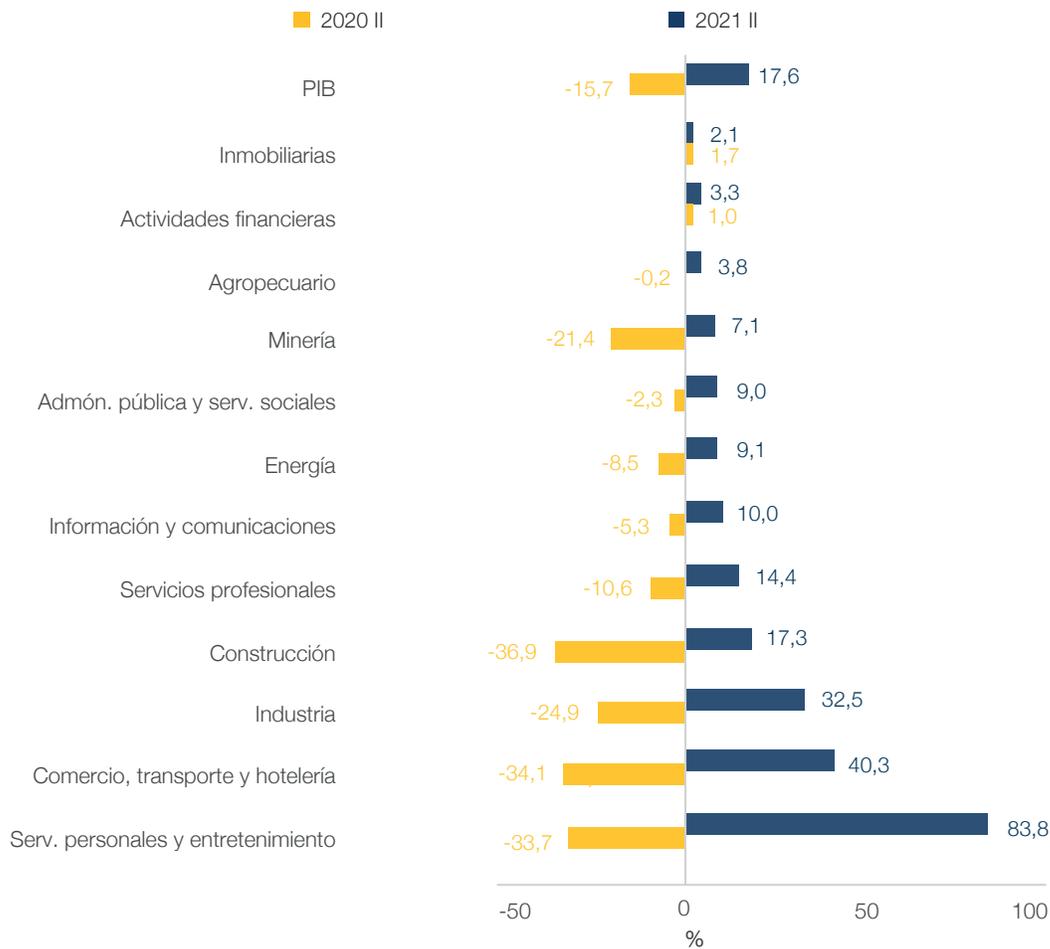


Fuente: DANE y proyecciones por Asobancaria. Datos originales a precios constantes de 2015.

Durante el segundo trimestre de 2021, la actividad productiva creció a una tasa del 17,6%. Luego de que se desplomaran tanto las actividades productivas como la demanda interna, producto de las medidas de aislamiento social. Los avances en el plan de vacunación y el repunte de la demanda interna en el primer trimestre han venido impulsando la economía en el año, mientras que los

bloqueos viales y movilizaciones que tuvieron lugar en mayo afectaron la dinámica del PIB. El sector de servicios y entretenimiento presenta una gran recuperación (83,8%), seguido del comercio (40,3%) y la industria (32,5%). Se destaca el bajo crecimiento del sector de inmobiliarias (2,1%), actividades financieras (3,3%), y agropecuario (3,8%).

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

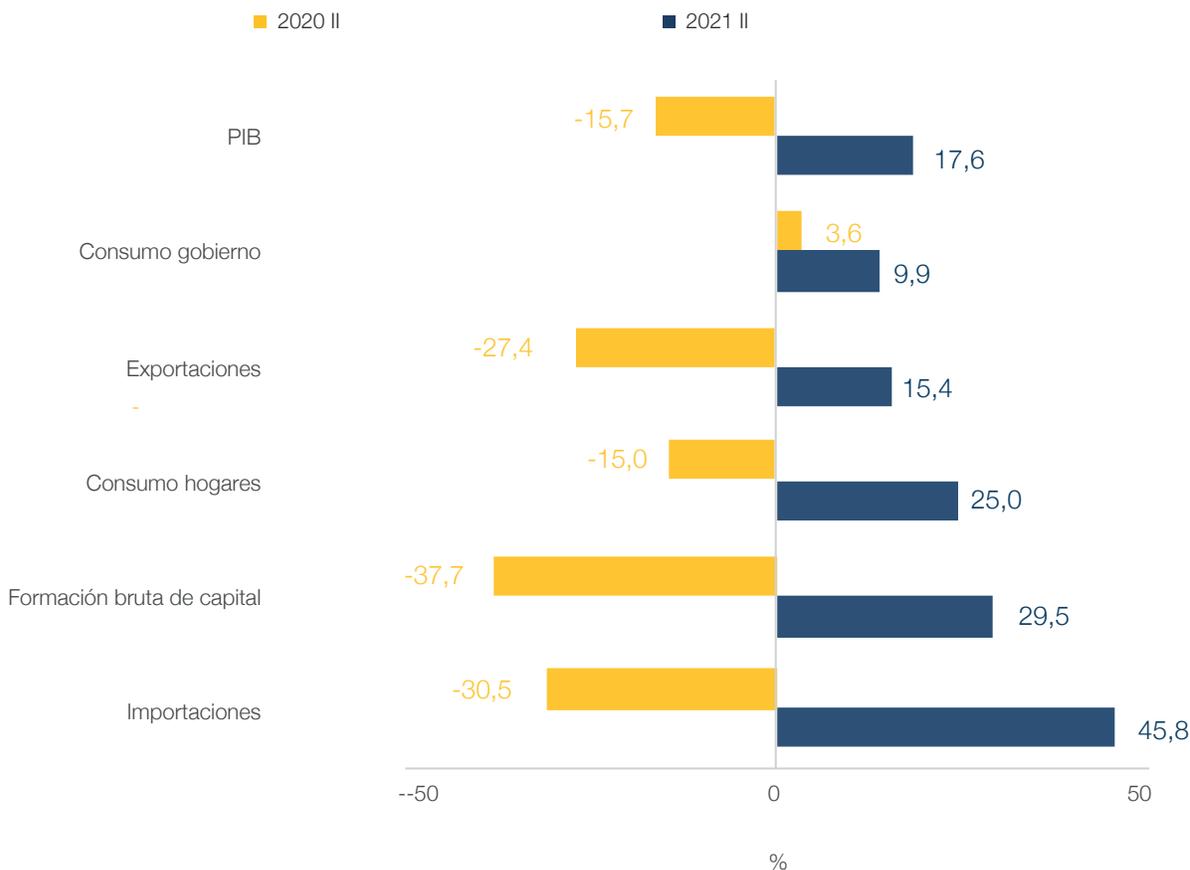


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

Las importaciones y las exportaciones tuvieron crecimientos positivos, influenciados por el efecto base. Las mayores expansiones las mostraron la formación bruta

de capital (29,5%), el consumo de los hogares (25,0%), y las exportaciones (15,4%), todo ello pese a los efectos del paro nacional y los bloqueos viales en mayo.

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

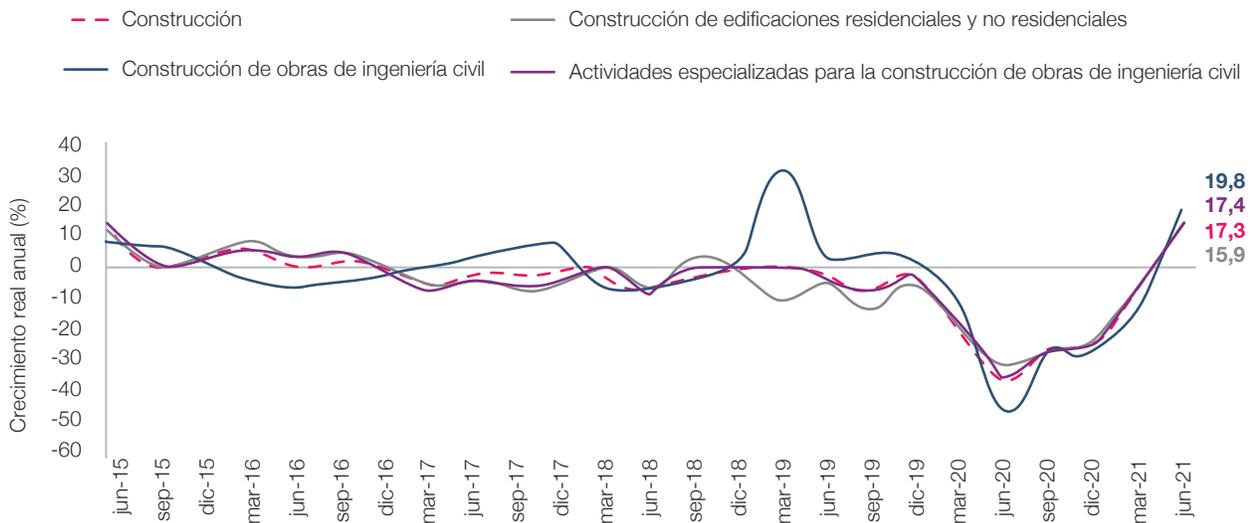


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En el segundo trimestre del 2021, el PIB de la construcción presentó crecimiento anual de 17,3%, mostrando una tendencia a la recuperación del impacto de la paralización de las actividades de este sector. La actividad que registró el mayor crecimiento fue Construcción de obras civiles

(19,8%), seguido de Actividades especializadas para la construcción de obras de ingeniería civil (17,4%). Se espera que durante el 2021 la construcción se recupere a un 9.6%, explicado principalmente por el comportamiento de edificaciones (11.7%).

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

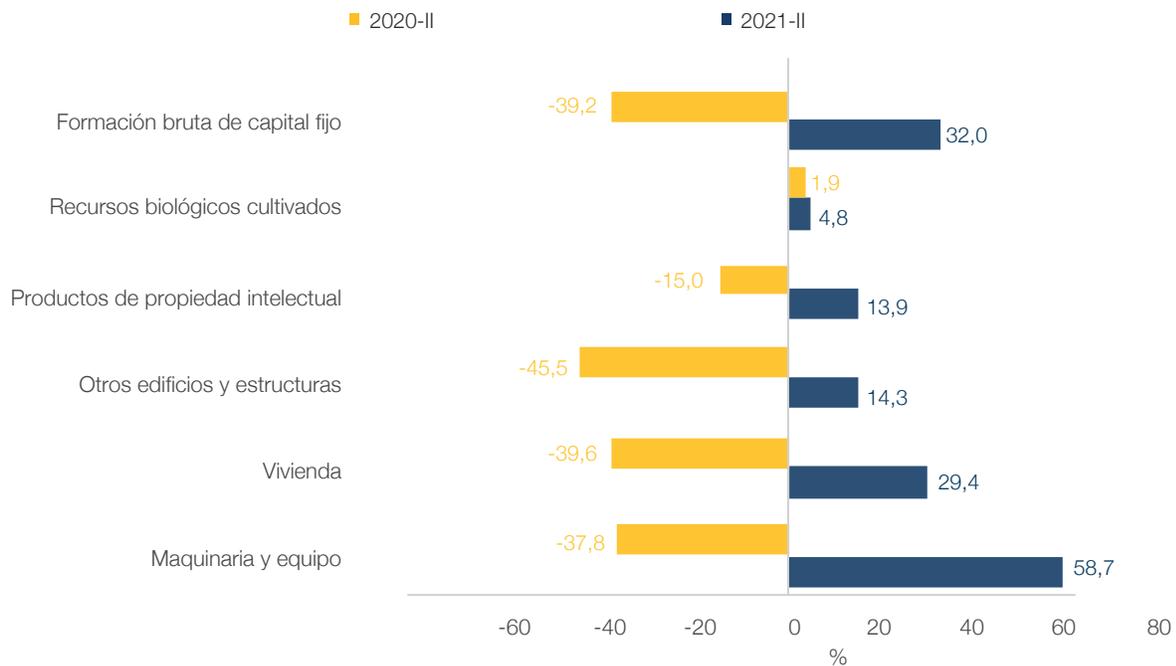


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En cuanto a la formación bruta de capital fijo, se observa una recuperación respecto al mismo periodo de 2020 (32,0%), 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 maquinaria y equipo presentó el mejor desempeño (58,7%), seguido de vivienda (29,4%) y otros edificios y estructuras (14,3%); el componente de menor crecimiento fue el de recursos biológicos cultivados (4,8%).

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



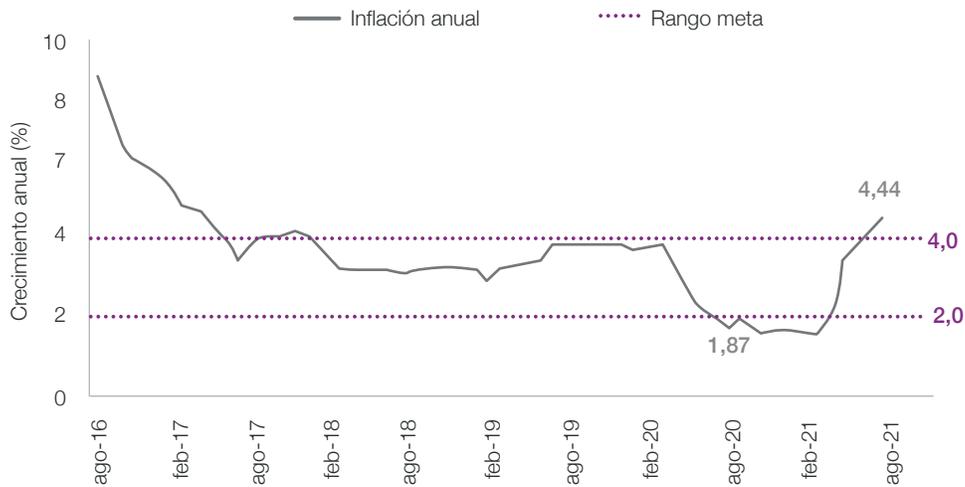
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

3.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

En agosto de 2021, la inflación anual alcanzó el 4.44%, cifra superior en 1,43 pp. al 2,20% registrado en el mismo mes del 2020 y superior al límite máximo del rango meta del Banco de la República (4%). La inflación mensual

se situó en 0,45% y los grupos de gasto que más se encarecieron fueron: Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,08%), Restaurantes y hoteles (0,99%), y Educación (0,62%).

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

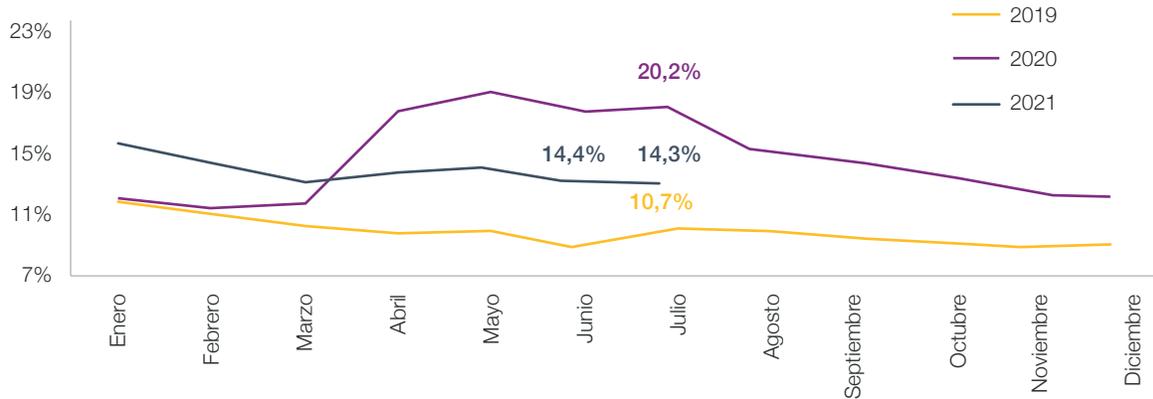


Fuente: DANE.

En materia laboral, según cifras del DANE, la tasa de desempleo se ubicó en el 14,3% en julio de 2021. Esta cifra recoge la recuperación de empleos ocasionada por el levantamiento de gran parte de las medidas de aislamiento, el aumento de la demanda interna y la recuperación global.

Así, la tasa de desempleo se ubica 0,1 pp. por debajo a la registrada en junio (14,4%), e inferior en 5,9 pp. a la del mismo mes de 2020 (20,2%).

GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPEJO NACIONAL

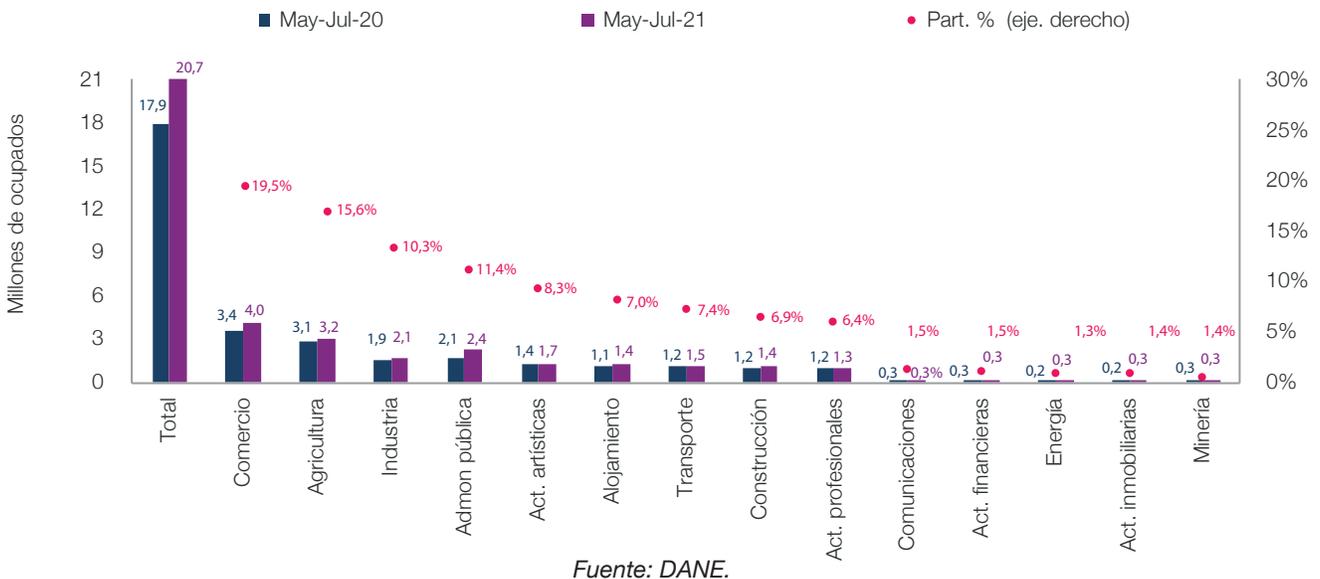


Fuente: DANE.

La población ocupada, por su parte, fue de 20,7 millones entre mayo y julio de 2021, cifra mayor en 2,8 millones al número de ocupados para el mismo periodo 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 (610 mil empleos), Alojamiento (317 mil), Administración Pública (308 mil) y Actividades Artísticas (305 mil). El sector que menos empleo recuperó fue el de Minería con un aumento de 2 mil aproximadamente.

GRÁFICO 8. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD



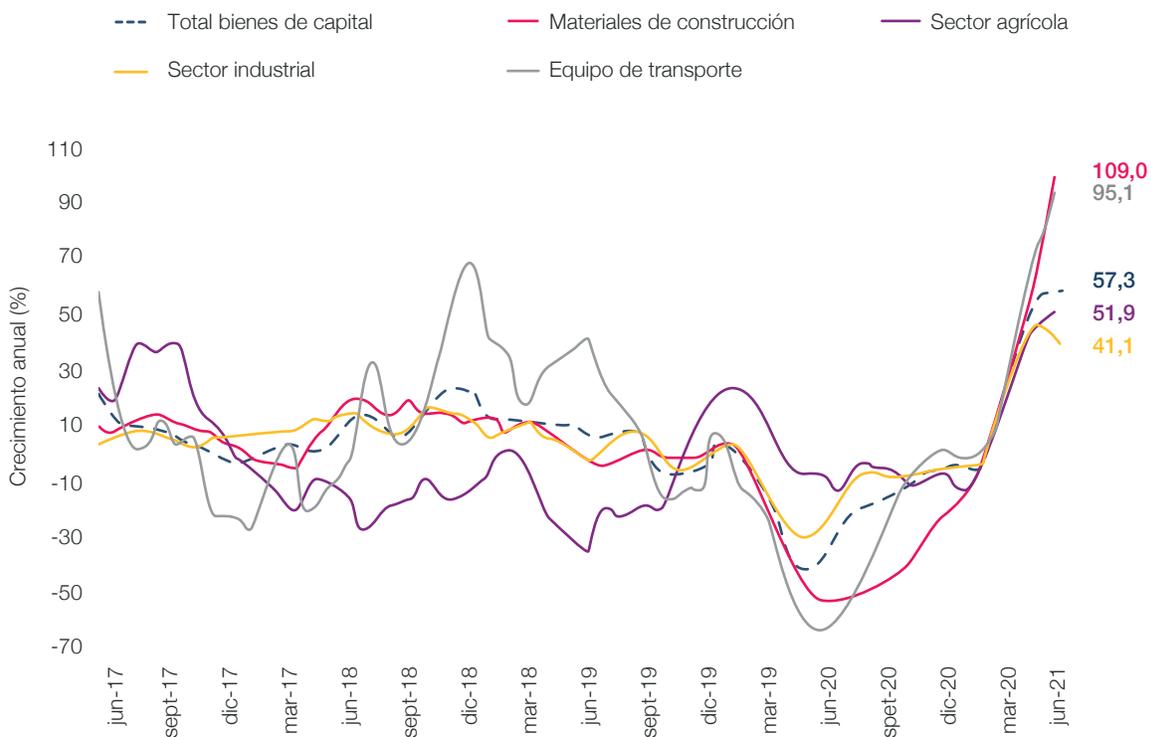
Fuente: DANE.

3.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

Para el segundo trimestre de 2021, las importaciones crecieron a niveles superiores al periodo anterior a la pandemia, debido a la dinámica de recuperación económica en todo el mundo y también un fuerte efecto base. En particular, en el segundo trimestre las importaciones de bienes de capital crecieron

a un ritmo de 57,3% frente al mismo periodo de 2020. Su recuperación fue impulsada por las importaciones de Equipo de transporte (95,1%), el Sector agrícola (51,9%), el Sector industrial (41,1%) y Materiales de construcción (109,0%).

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



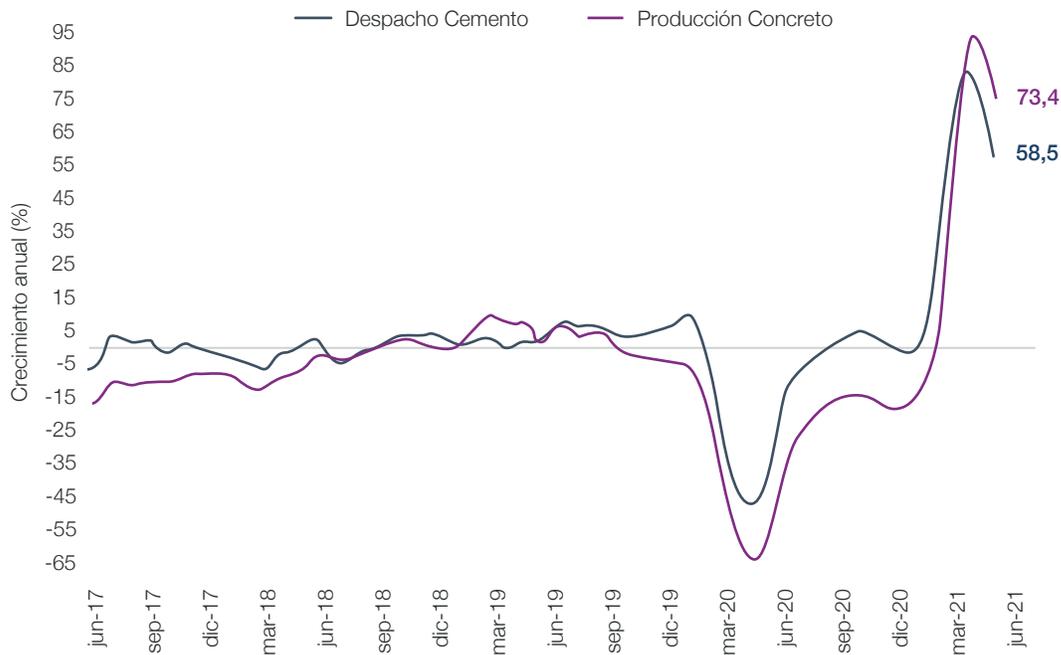
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

Se observa que para junio de 2021 una clara recuperación de los despachos de cemento. La variación anual de los despachos de cemento fue de 58,5%, cifra superior 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 una tasa de crecimiento de 73,4%.

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



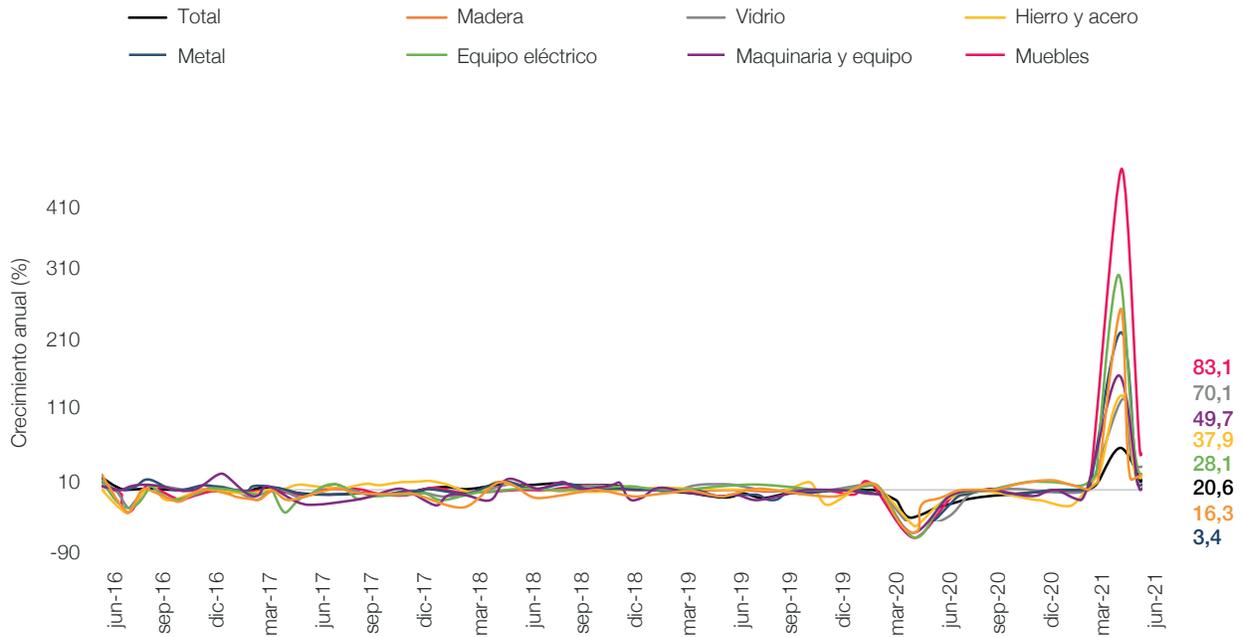
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

De acuerdo con la Encuesta Mensual Manufacturera con Enfoque Territorial (EMMET), en junio 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: Muebles (83,1%), Vidrio (70,1%), Maquinaria y equipo (41,7%), Hierro y acero (37,9%) y Equipo eléctrico (28,1%).

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



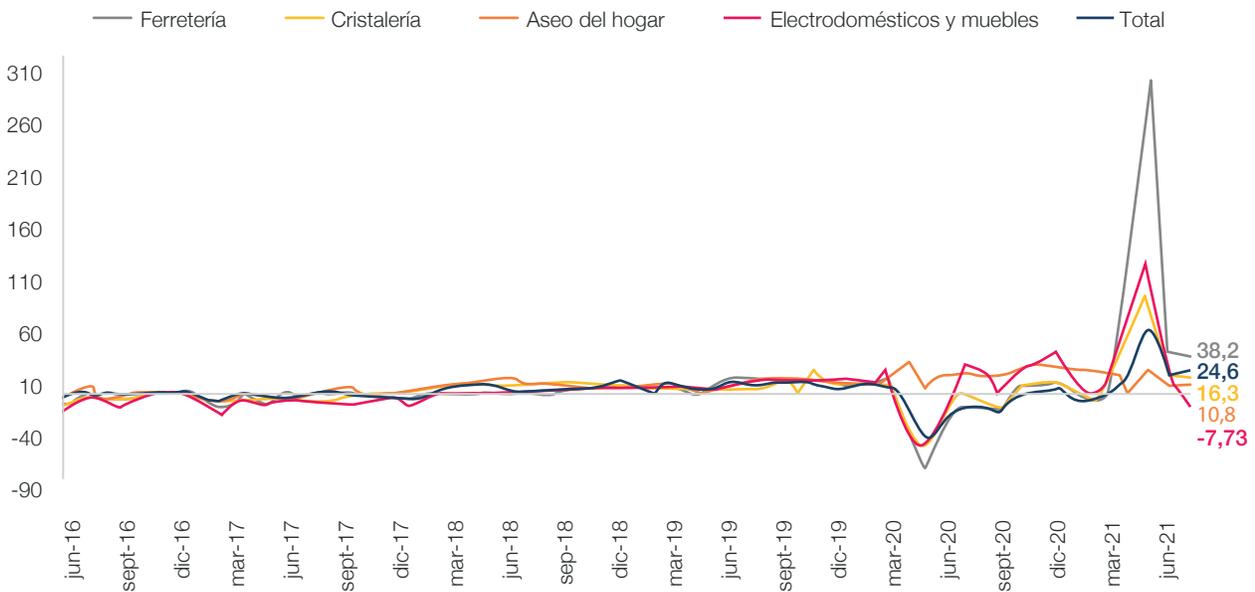
Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil tres meses del total de la industria.

3.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

Según las cifras de la Encuesta Mensual del Comercio (EMC), en junio de 2021, las ventas reales del comercio minorista sin combustibles tuvieron un crecimiento anual de 24,6%, continuando con la tendencia de recuperación. El sector que

presenta el mayor crecimiento es el de Ferretería (38,2%), y el único que presenta reducción es el de Electrodomésticos y Muebles (-7,7%)

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



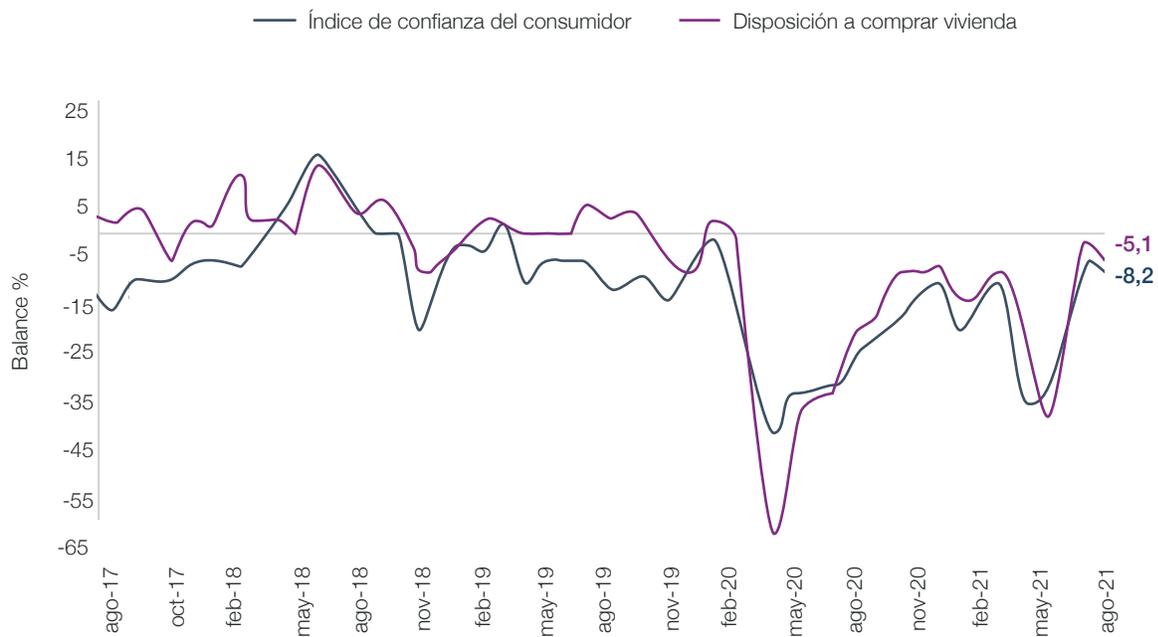
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil doce meses. Sin combustibles.

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

La confianza de los consumidores ha tenido una recuperación desde los mínimos en abril de este año ubicándose en -8,2% para agosto de 2021, sin embargo, hubo una reducción de 0,7 pp con respecto a julio. 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.

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



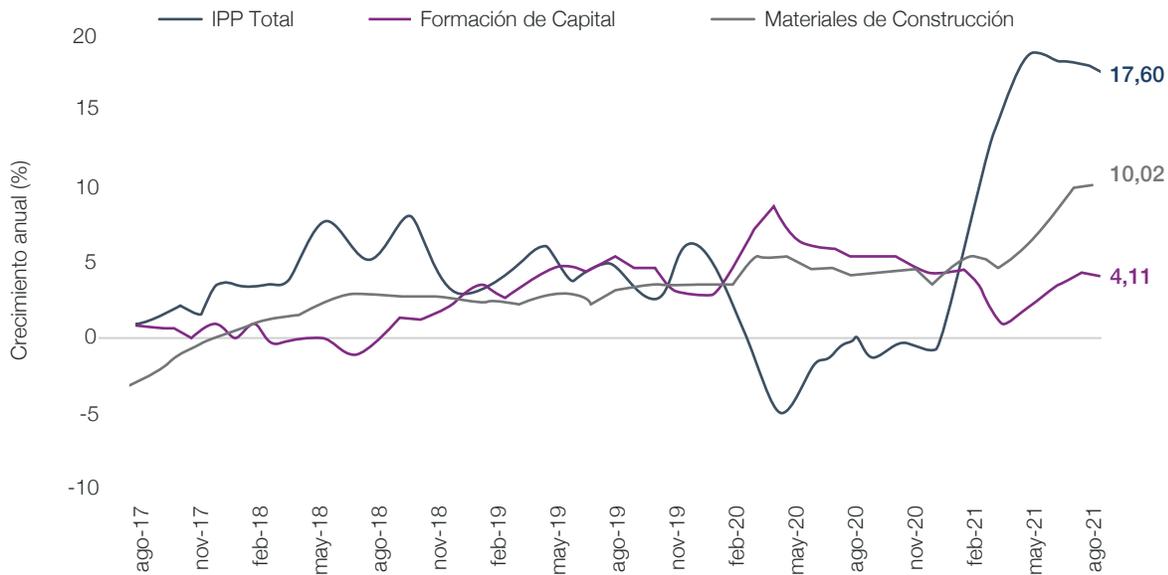
Fuente: Fedesarrollo.

3.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

En agosto de 2021 los precios a los productores registraron una variación de 17,6% frente al mismo mes del año anterior. Al respecto, las disrupciones en las cadenas globales de valor y el encarecimiento de los fletes han supuesto presiones

alcistas sobre los precios y, en especial, sobre los materiales de construcción (10,0%). El rubro del IPP correspondiente a formación de capital tuvo un crecimiento de 4,1%.

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 8,2%, impulsado por todos los componentes de la demanda. Entretanto, se estima un repunte de la inflación (4,4%), mientras que el déficit en cuenta corriente se ampliaría hacia niveles de 4,9% del PIB. La expansión de la economía en

2021, impulsada por todos los sectores, permitiría que la economía superara el nivel de producción de 2019. En 2021 se consolidaría una reducción de la tasa de desempleo (13,6%) frente al nivel de 2020 (16,1%). No obstante, el nivel del presente año continuaría siendo superior al de 2019 (10,5%).

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

Variables	2020	2021*
Producto Interno Bruto	-6,8%	8,2%
PIB Oferta		
Agropecuario	2,8%	3,6%
Explotación de minas y canteras	-15,7%	3,1%
Industrias manufactureras	-7,7%	10,1%
Energía	-2,6%	4,9%
Construcción	-27,7%	9,6%
Comercio	-15,1%	11,9%
Comunicaciones	-2,7%	7,8%
Financiero	2,1%	3,8%
Inmobiliarios	1,9%	2,4%
Profesionales	-4,1%	7,1%
Administración Pública	1,0%	6,7%
Recreación	-11,7%	34,5%
PIB Demanda		
Consumo de los Hogares	-5,8%	12,4%
Gasto del Gobierno	3,7%	8,1%
Inversión	-21,2%	10,2%
Exportaciones	-17,4%	5,1%
Importaciones	-18,0%	22,3%
Inflación (cierre de año)	1,60%	4,40%
Desempleo (promedio año)	16,1%	13,6%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.508	\$ 3.700
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-3,10%	-4,90%
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 julio de 2020 y junio de 2021, se licenciaron alrededor de 16,4 millones de metros cuadrados en 184,7 mil unidades, cifra superior en un 0,8% y 3,9%, respectivamente, a los resultados entre julio de 2019 y junio de 2020 (15,8 millones de metros cuadrados y 183,3 mil unidades (Gráfico 15).

Puntualmente, el área licenciada en el segmento VIS creció en 6,7% y el número de licencias en 2,3%, toda vez que los datos acumulados entre julio de 2020 y junio de 2021 fueron de 96,6 mil unidades y 6,2 millones de metros cuadrados frente a las 94,4 mil unidades y 5,8 millones de metros cuadrados aprobados entre julio de 2019 y junio de 2020 (Gráfico 15). El segmento No VIS se contrae a una tasa anual de -0,9% en unidades, pero crece al 2,8% en área, alcanzando un acumulado anual en junio de 2021 las 88,1 mil unidades y 10,2 millones de metros cuadrados aprobados.

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 15A. UNIDADES APROBADAS

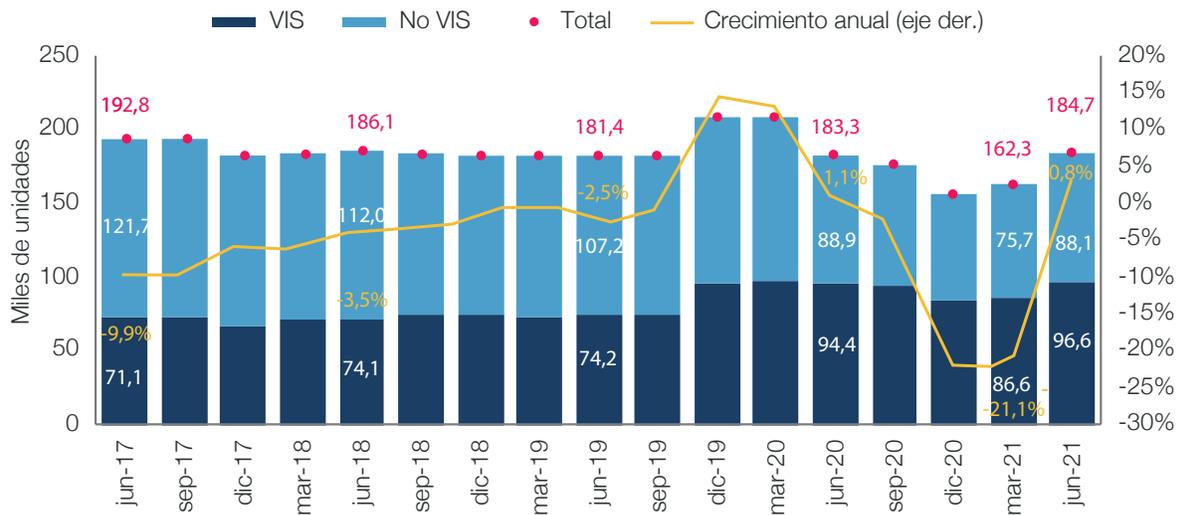
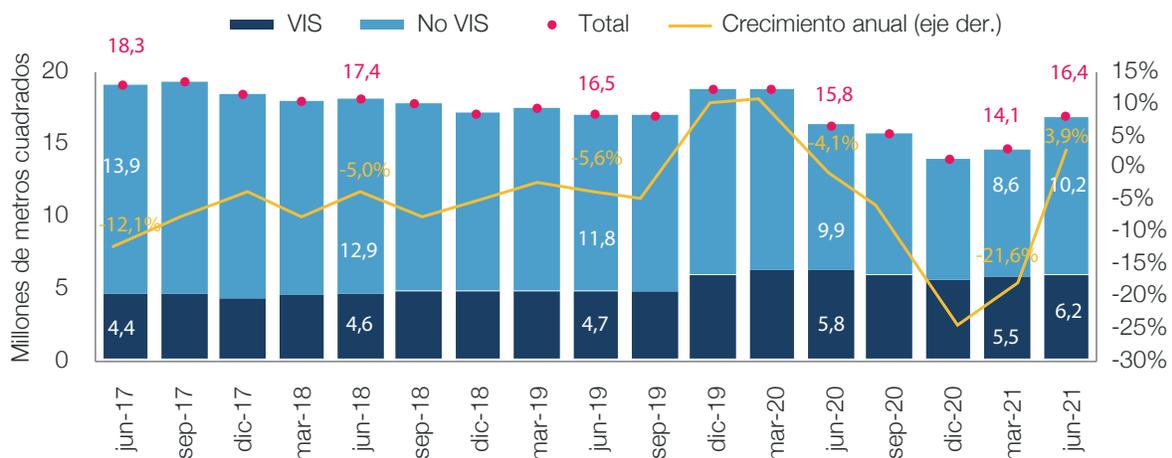


GRÁFICO 15B. ÁREA LICENCIADA



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 junio de 2021 se registraron cerca de 221 mil preventas de viviendas con un valor aproximado a \$43 billones, superando en 42,2% el número y en 57,6% el valor del acumulado anual de junio de 2020, que fue de 155,4 mil preventas por valor de \$27,3 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 \$19,5 billones en 155,2 mil unidades preventadas en el acumulado anual a junio de 2021. Ello significó un crecimiento anual de 40,4% en unidades y de 56,4% en valor frente a los resultados acumulados a junio de 2020, cuando se reportaron \$12,5 billones en 110,6 mil unidades preventadas.

En la misma dirección, el segmento No VIS viene presentando una recuperación sólida, con crecimientos del 46,9% en el número de unidades preventadas, tras pasar de 44,8 mil unidades en el acumulado anual de junio de 2020, a 65,8 mil en junio de 2021. De manera similar, el valor total de estas preventas creció el 58,5%, tras pasar de \$14,8 billones en el acumulado anual de junio de 2020 a \$23,5 billones en junio de 2021 (Gráfico 16).

GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 16A. UNIDADES PREVENTADAS

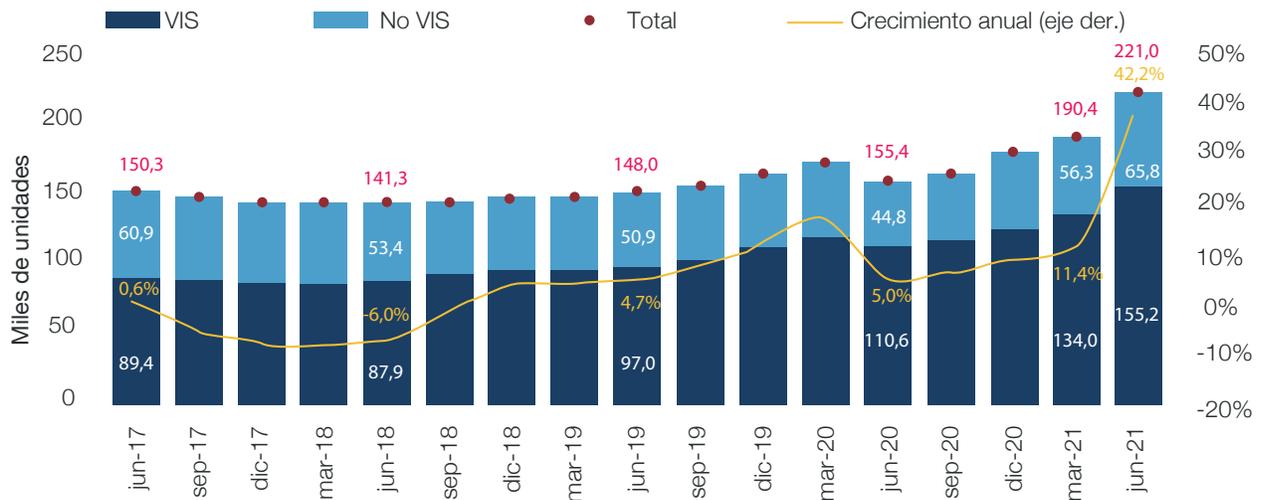
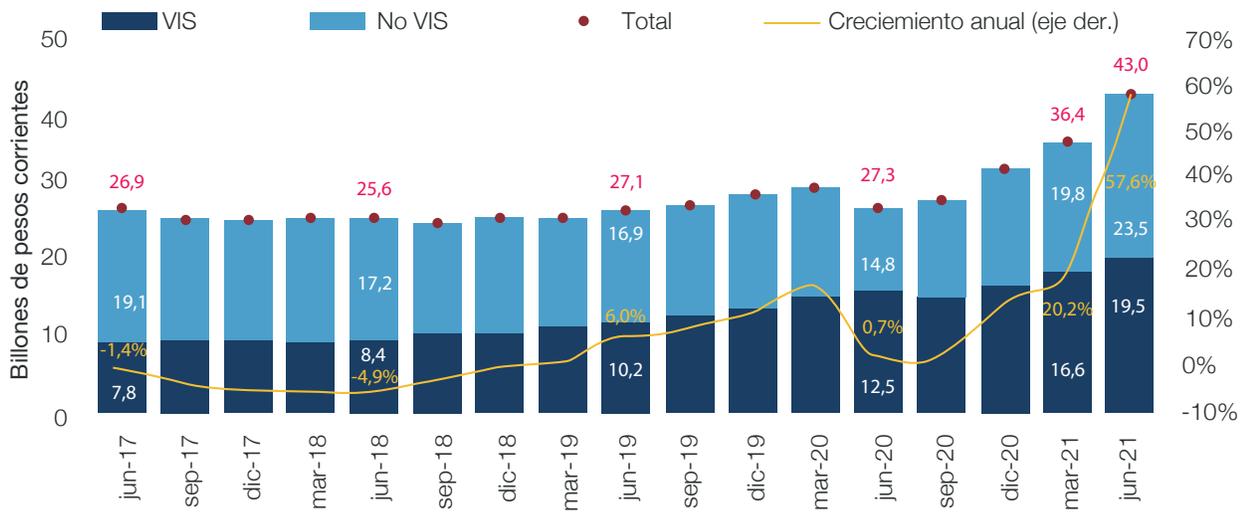


GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS



Nota: Información para 17 ciudades y sus municipios aledaños.
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre julio de 2020 y junio de 2021 se inició la construcción de cerca de 151,6 mil unidades de vivienda en un área total de 11,2 millones de metros cuadrados que, frente a las 112,6 mil unidades y un área total de 9,1 millones de metros cuadrados registrados entre julio de 2019 y junio de 2020, tuvo una variación anual de 34,7% en unidades y de 22,9% en área iniciada (Gráfico 17).

Este comportamiento es explicado por el crecimiento en el segmento VIS y el No VIS. En efecto, el segmento No VIS registra un crecimiento del 33,3% en unidades y 17,1% en el área, toda vez que los datos del acumulado anual de junio de 2021 fueron de 73,7 mil unidades y 6,7 millones de metros cuadrados frente a los 55,3 mil unidades y 5,7 millones de metros cuadrados iniciados en el acumulado anual de junio de 2020 (Gráfico 17). De manera similar, el segmento VIS crece a una tasa anual de 36,1% en unidades y 32,4% en área, alcanzando entre julio de 2020 y junio de 2021 las 78,0 mil unidades y 4,6 millones de metros cuadrados iniciados.

GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS

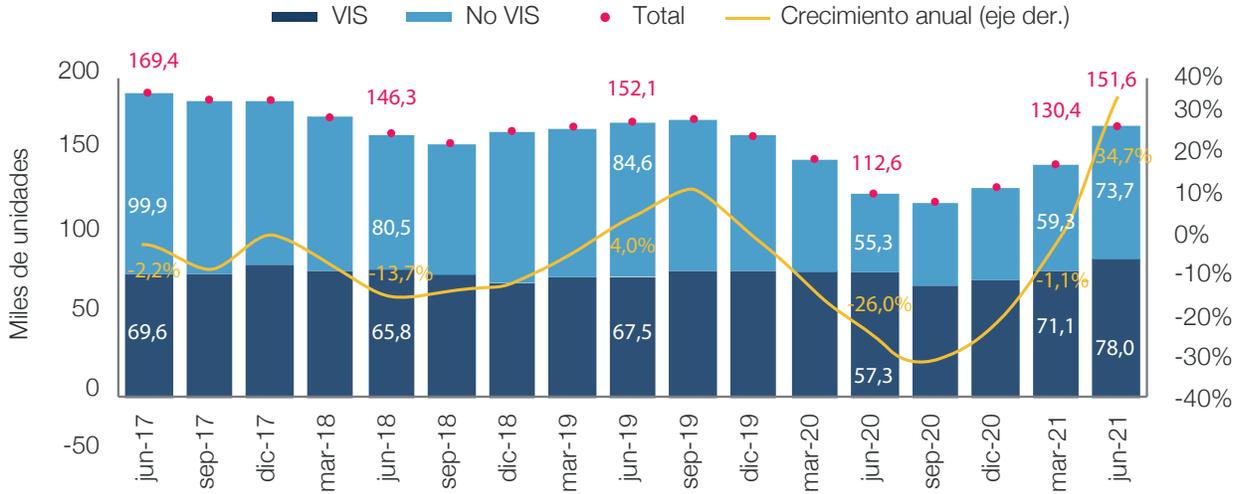
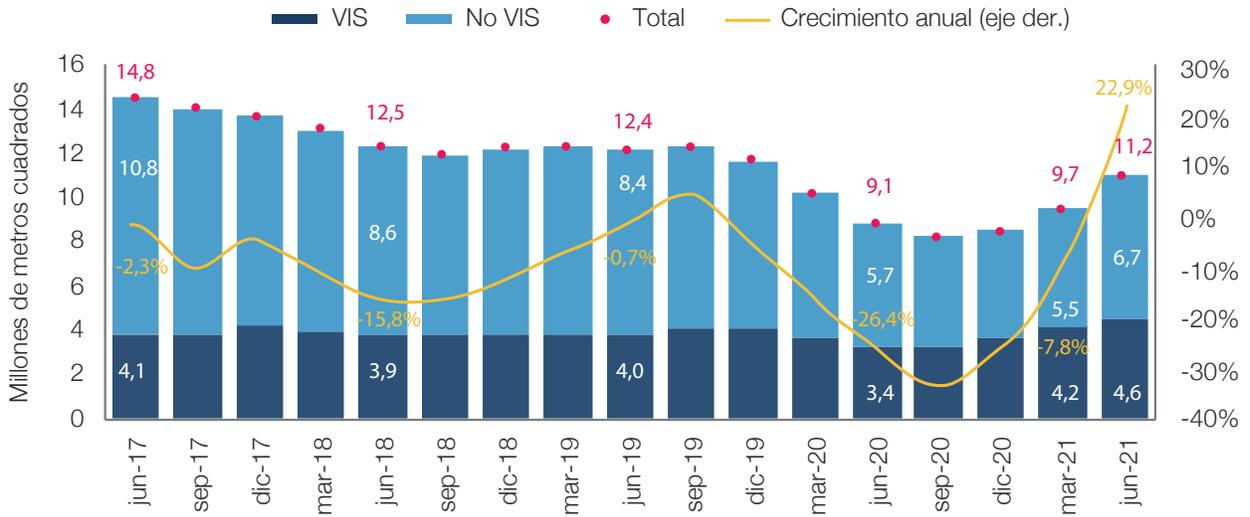


GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

Según cifras del Banco de la República, en junio de 2021 comparado a junio de 2020, el precio de la vivienda nueva presentó una variación anual del -0,5% real, inferior en 2,8 pp. a la variación real de junio de 2020, e inferior al promedio de 2020 (1,6%, Gráfico 18a). Este resultado se dio por las variaciones negativas reales anuales en Bogotá y sus alrededores, Cali y Medellín.

Por su parte, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del DANE registró una variación anual del -0,2% real a junio de 2021 en comparación con el mismo mes de 2020, tasa inferior al incremento de 2,8% real anual observado en junio de 2020, e inferior al promedio de 2020, que fue de 1,8% real (Gráfico 18b). Por ciudades, Villavicencio, Pasto y Neiva registraron las variaciones reales anuales más altas (17,1 %, 9,5% y 4,5% real anual, respectivamente), mientras que Ibagué, Pereira y Barranquilla tuvieron las más bajas (-7,0, -3,8% y -1,0% 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

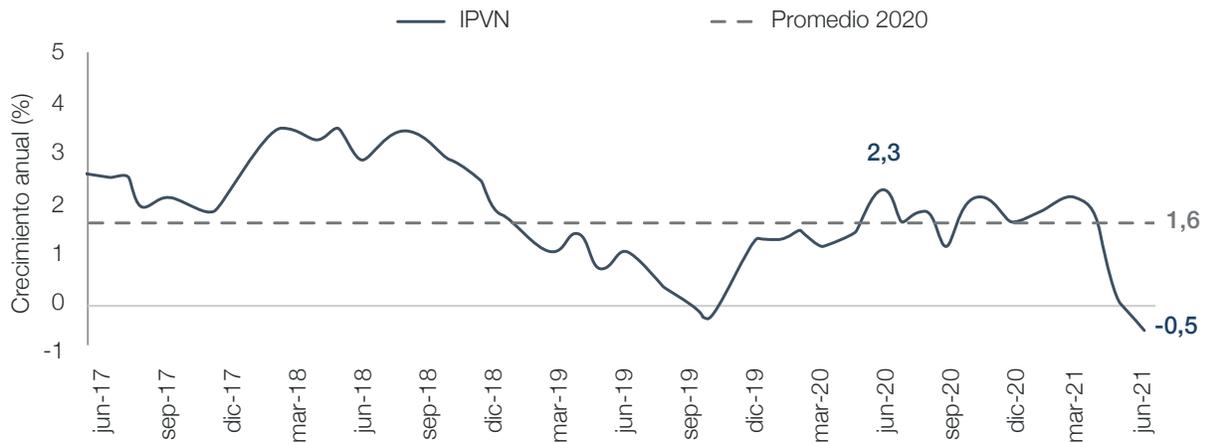
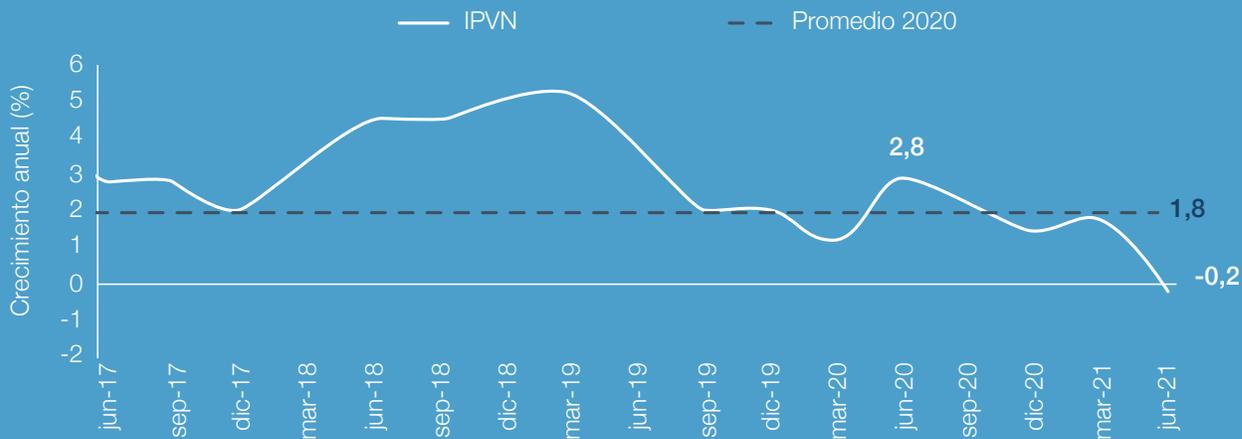


GRÁFICO 18B. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - DANE

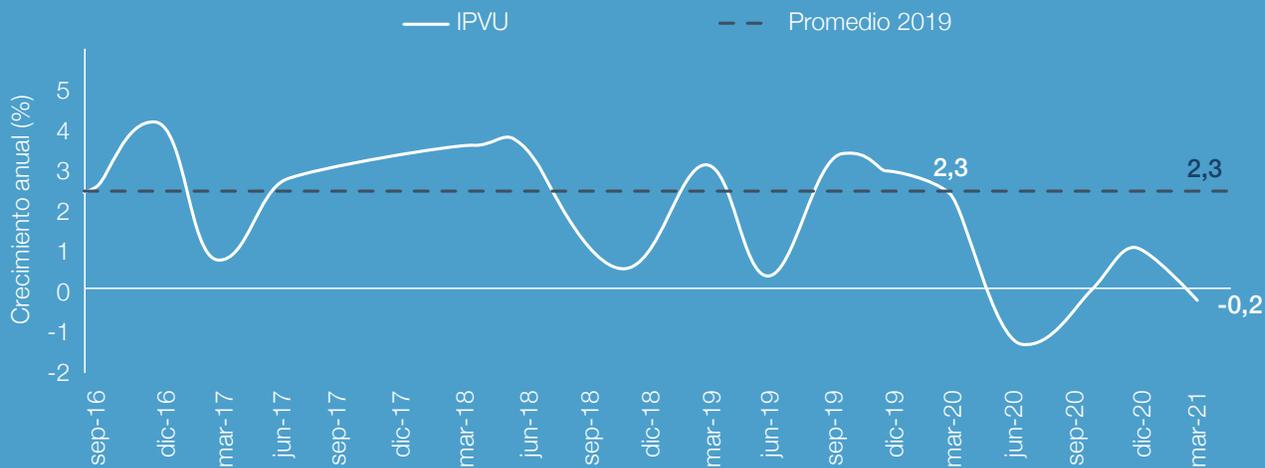


Fuente: Banco de la República y DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria

El precio de la vivienda usada en junio de 2021 disminuyó 0,2% real anual, resultado inferior en 2,5 pp. a la variación

real anual para junio de 2020 y al promedio de variaciones de 2020 (Gráfico 19).

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



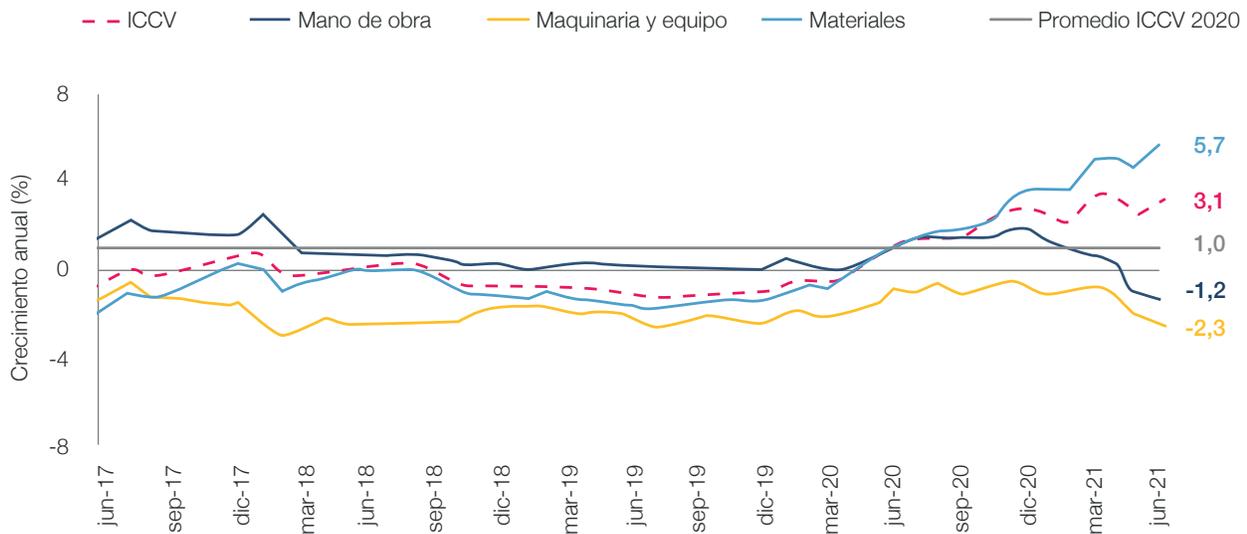
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

El ICCV registró una variación anual del 3,1% real en junio de 2021 comparado con junio de 2020, resultado superior en 1,8 pp. a la variación real anual registrada en junio de 2020, la cual fue de 1,3% y superior en 2,1 pp. a la variación promedio de 2020 (Gráfico 20). Los aumentos reales en los precios de los materiales explican este comportamiento.

A saber, los precios de los materiales de construcción aumentaron en 5,7% impulsados por la mayor demanda global y la escasez de insumos como el acero y el aluminio. El aumento real del ICCV fue parcialmente contrarrestado por la reducción en los precios de la maquinaria y equipo y la mano de obra al caer en 2,3% y 1,2% respectivamente.

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

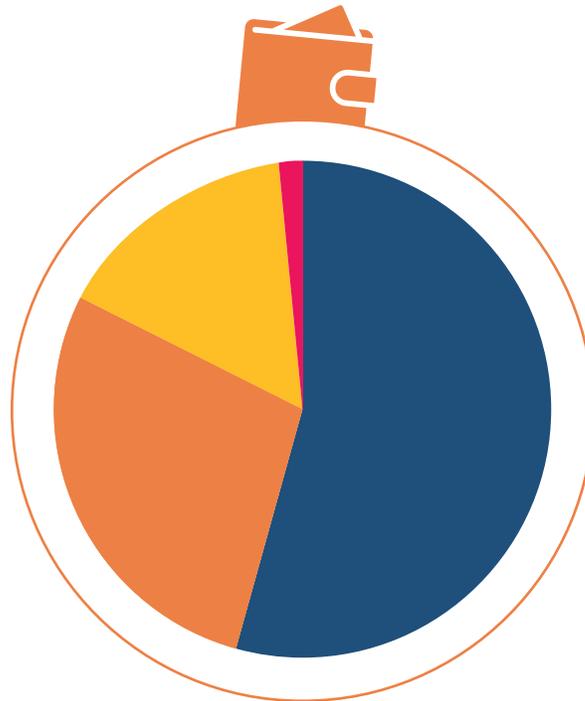
5.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

Según cifras de Asobancaria² y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de las entidades bancarias agremiadas³ ascendió a \$434,5 billones a junio de 2021. Como se aprecia en el Gráfico 21, el 51,5% de este saldo es de la modalidad de cartera comercial, con un monto total de \$224,0 billones, seguido

de las carteras de consumo (29,1%, \$126,4 billones), vivienda (19,0%, \$82,4 billones) y microcrédito (0,4%, \$1,7 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, aumentó su participación 1,2 pp., tras pasar de 17,8% en junio de 2020 a 19,0% al cierre del mismo mes de 2021.

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

\$434,5 BILLONES
Saldo de la cartera total



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

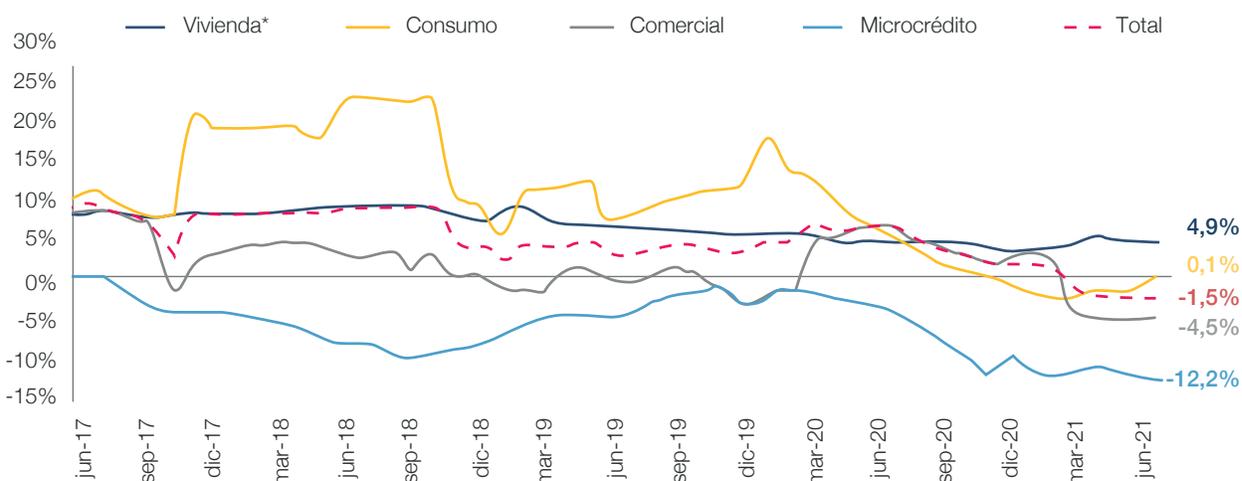
² La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú y Banco de Occidente.

³Incluye 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 1,5% real anual entre junio de 2020 y junio de 2021, luego de pasar de \$425,8 billones a \$434,5 billones en valores corrientes. La cartera que presenta mayor crecimiento es la de Vivienda, que a

junio de 2021 registra el 4,9% anual mientras que la de Consumo apenas crece a una tasa del 0,1%. En contraste, las demás carteras: Comercial y Microcrédito, sufrieron reducciones reales de -4,5% y -12,2% 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.

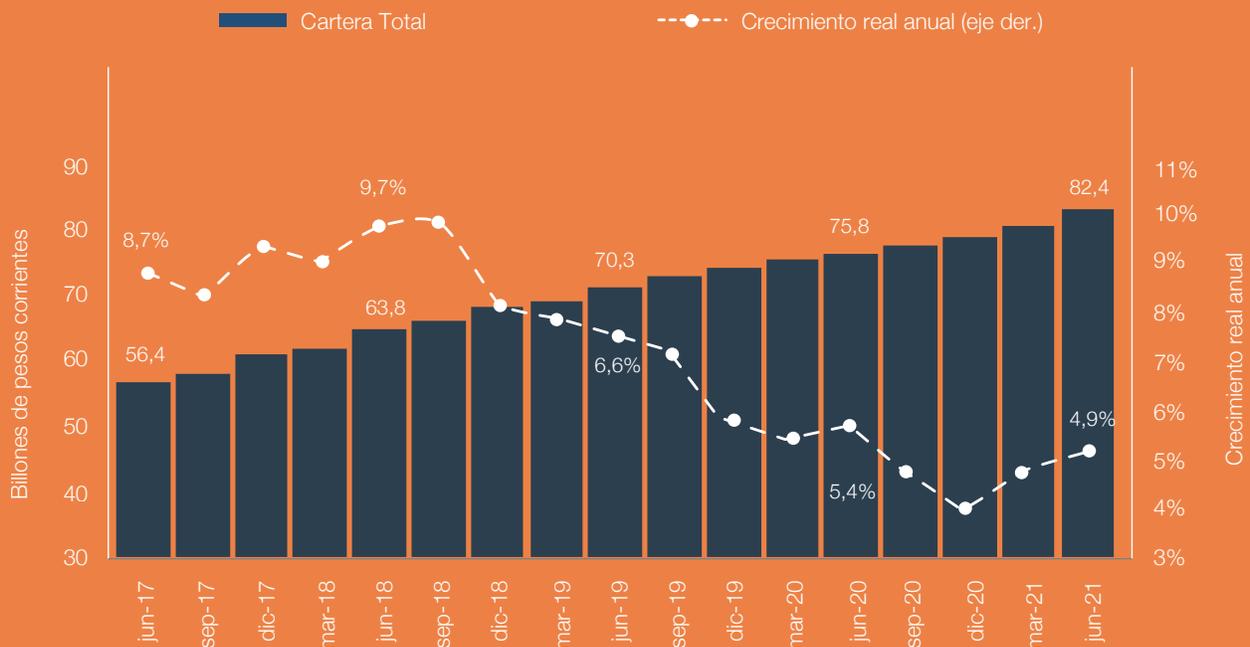
5.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Según cifras de Asobancaria y la Titularizadora colombiana, el saldo de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas⁴ continúa mostrando un desempeño positivo frente a otras modalidades de cartera (Ver 5.1. Saldo total de la cartera bruta).

Propiamente, a junio de 2021, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas fue de \$82,4 billones, \$6,6 billones superior a los \$75,8 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2020, lo que evidencia un crecimiento real anual del 4,9%. (Gráfico 23).

⁴ 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 Itai. 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 junio 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 junio de 2021, manteniendo su participación con respecto a la medición realizada en junio de 2020 (Gráfico 24a). Adicionalmente, el crecimiento anual del saldo de esta cartera fue de 4,9% real a junio de 2021 (Gráfico 24b), variación equivalente a \$4,5 billones que contribuyó, en mayor medida, al crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda.

Según cifras de la Titularizadora colombiana, la **Cartera Titularizada** redujo su participación en el saldo total de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas del 5,2% en junio de 2020 al 4,1% en junio de 2021. (Gráfico 24a). Esta menor participación se debe parcialmente a la contracción en \$0,5 billones en el saldo de la cartera titularizada entre ambos cortes, lo cual equivale a una variación anual del -16,4% real (Gráfico 24b).

La **Cartera de Leasing Habitacional**⁵ aumentó su participación a aproximadamente un 28% dentro del saldo total de la cartera individual en junio de 2021 (Gráfico 24a). Lo anterior es producto de sus notables variaciones reales anuales que, a corte de junio de 2021, fueron del 9,2% real (Gráfico 24b), cerca de \$2,7 billones adicionales.

⁵ Incluye 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

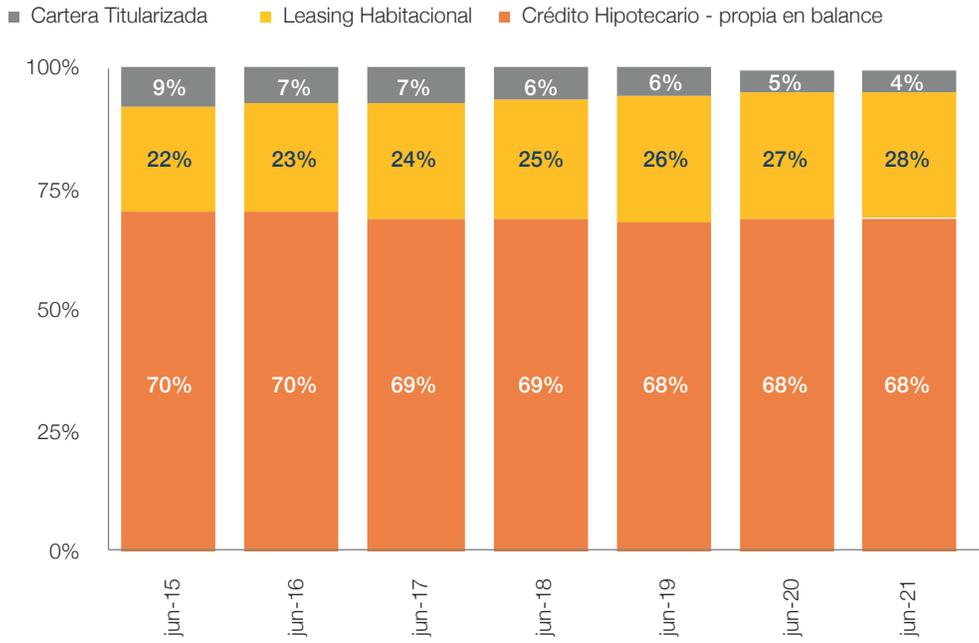
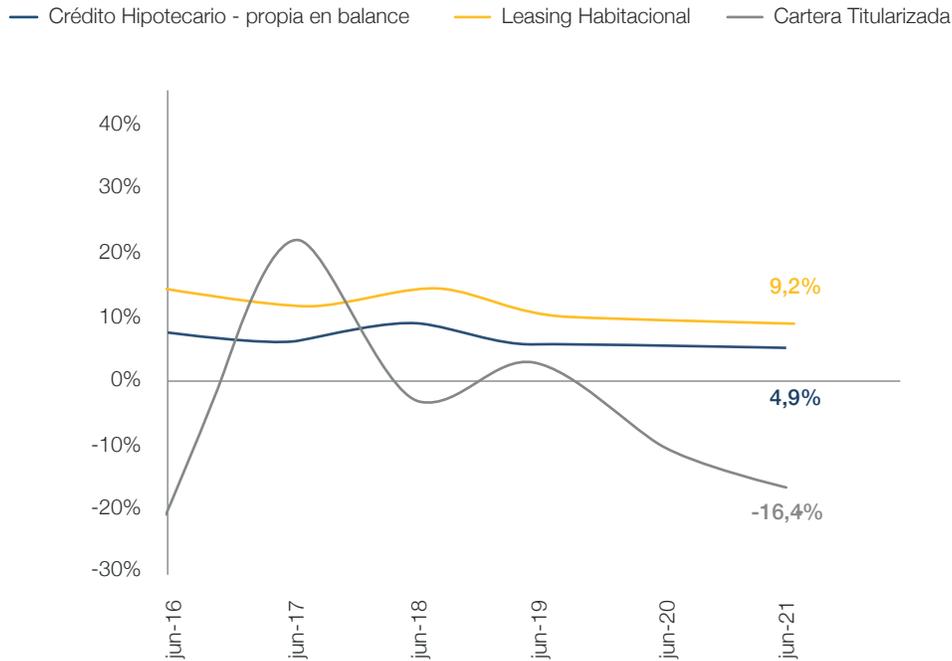


GRÁFICO 24B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



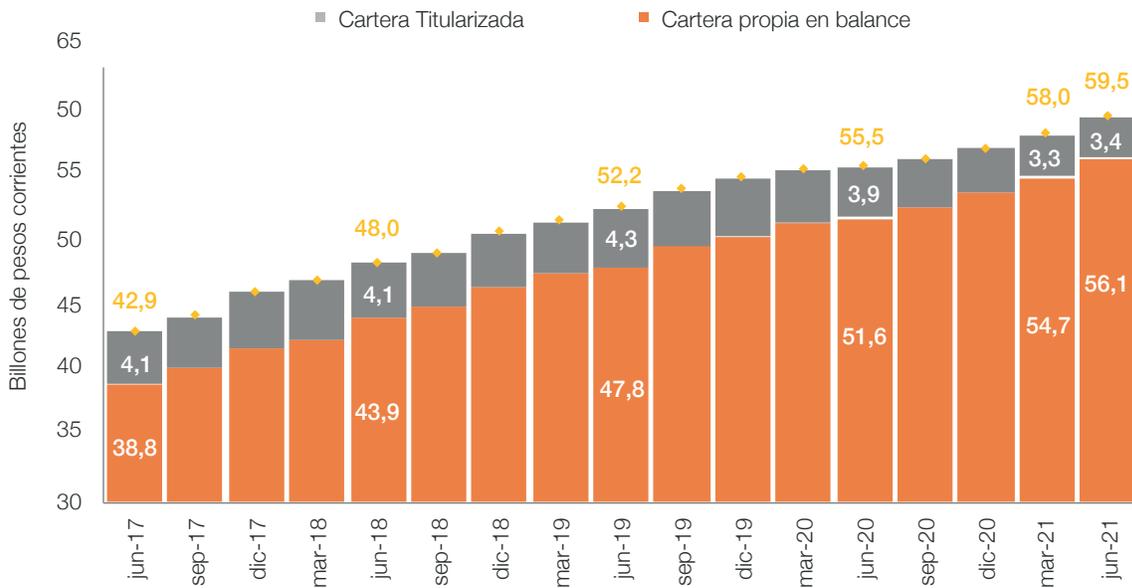
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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 junio de 2021, llegó a los \$59,5 billones, repartidos en \$56,1 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades bancarias

agremiadas⁶ y \$3,4 billones en la titularizada (Gráfico 25). En concreto, el saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó cerca de \$4,5 billones y el de la cartera titularizada redujo en \$0,5 billones con respecto al registrado en junio 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.

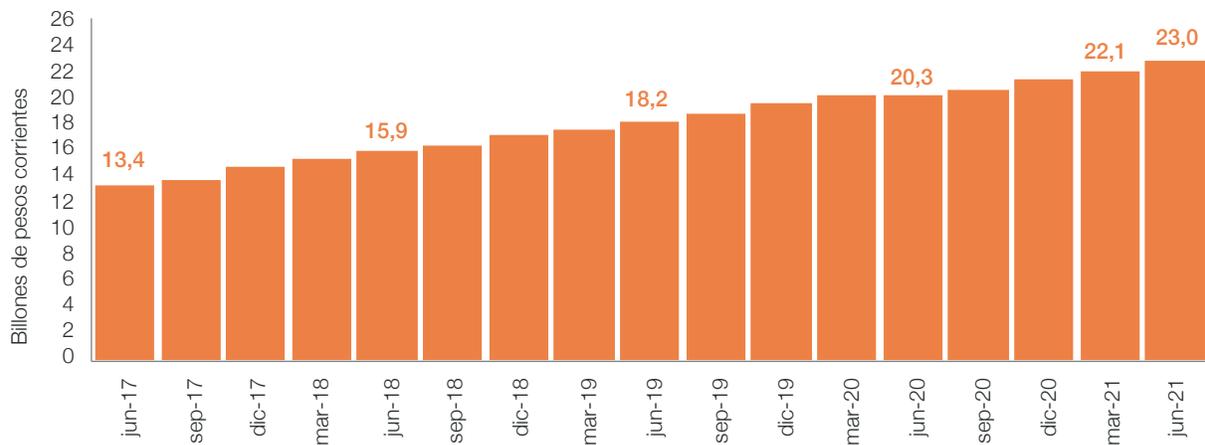
⁶Incluye Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Banco de Occidente e Itaú.

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 junio de 2021, alcanzó los \$23,0 billones, \$2,7 billones superior a los \$20,3

billones a junio de 2020 (Gráfico 26), lo cual equivale a un aumento en el saldo del 9,2% 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 agremiadas.
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

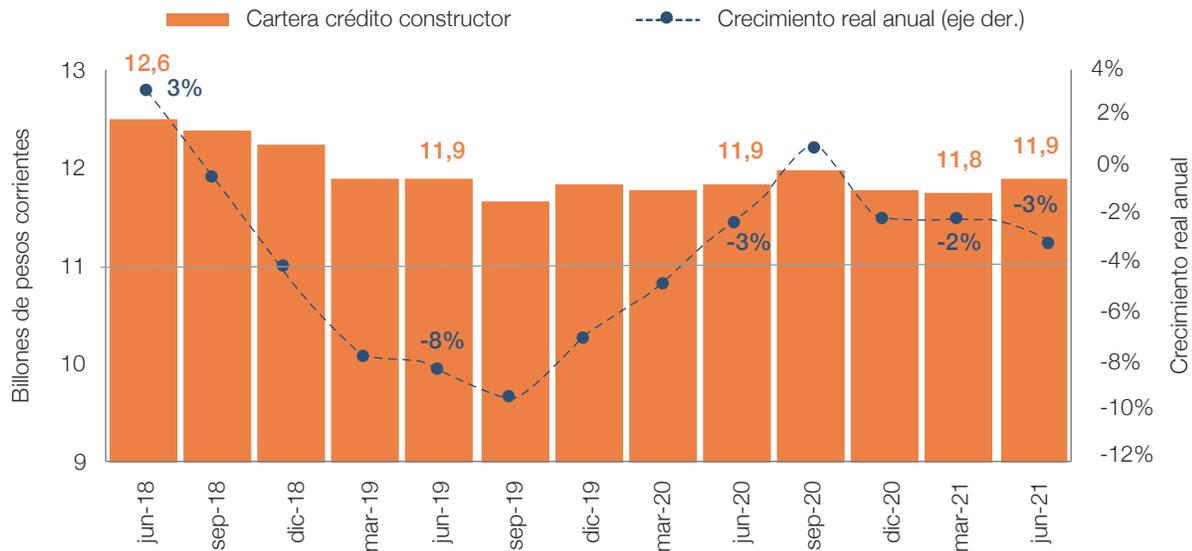
adquisición de vivienda por los hogares gracias a sus beneficios inherentes, de ahí que sea la cartera del leasing habitacional la que más ha crecido dentro del saldo total de la cartera individual de vivienda en los últimos tres años (Gráfico 24).

5.2.4. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA⁷

A junio 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 \$11,9 billones, casi la misma cifra alcanzada en junio de 2020. En términos reales, esta variación representó una caída del 3,1% (Gráfico 27).

Como se observa en el Gráfico 27, el comportamiento de la cartera a junio de 2021 muestra la continua contracción de esta modalidad. No obstante, como se verá en la sección 5.4 el ritmo de desembolsos para el crédito constructor ha tenido un comportamiento favorable, por lo que estas variaciones negativas obedecen a un mayor pago a capital.

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



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

⁷La 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 Itaú.

5.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)⁸ – ASOBANCARIA

Diagnóstico año corrido

Las cifras acumuladas año corrido, número y valor de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) continúan con una fuerte recuperación que se ha presentado a lo largo del año, como consecuencia del mayor ritmo de entregas, las mejores perspectivas económicas, los subsidios otorgados por el gobierno y las tasas de interés en mínimos históricos, alcanzando tasas de crecimiento de dos dígitos.

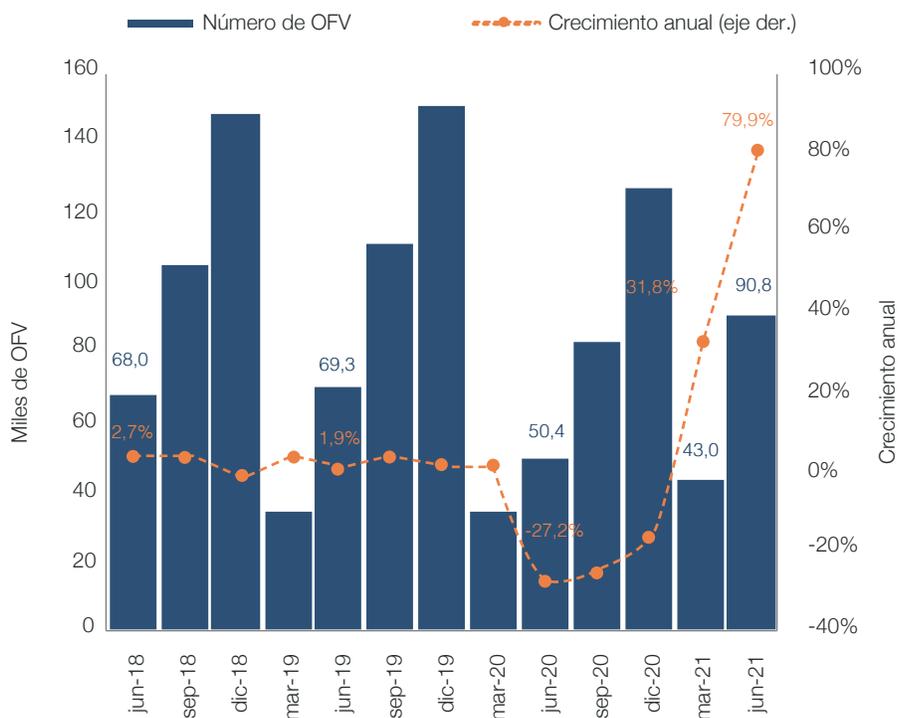
En detalle, temas que se profundizarán a continuación, este buen desempeño se registra para ambos segmentos de precio de vivienda, VIS y No VIS, así como aquellos destinados a vivienda nueva como usada. Esto tiene un significado importante para el sector, pues en los trimestres anteriores el segmento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

mayoritaria en el valor de desembolsos (18,1% del valor desembolsado en el primer semestre 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 entre enero y junio de 2021.

Particularmente, a junio de 2021 se desembolsaron 90,8 mil OFV por un valor de \$11,4 billones, entre créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional tanto para vivienda nueva como usada, resultados que determinan una variación positiva del 79,9% en número y 90,3% en valor real, si se comparan con los desembolsos año corrido a junio de 2020, por valor de \$5,8 billones en cerca de 50,4 mil OFV (Gráfico 28).

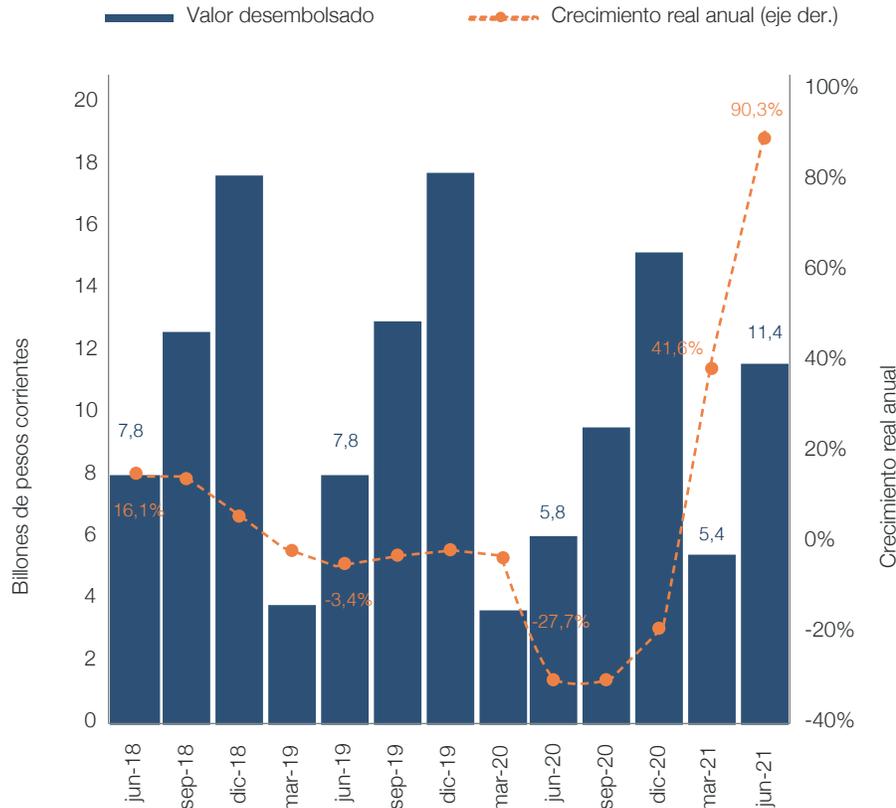
GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 28A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS



⁸ 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 junio de 2021, el número y valor de éstos presentaron un comportamiento positivo frente a lo desembolsado entre enero y junio de 2020. Así, en el primer semestre de 2021, se desembolsaron 56,9 mil OFV por valor de \$6,0 billones, cifras superiores en un 78,0% y 75,8% real, respectivamente, a las registradas en el primer semestre de 2020, cuando se realizaron 32,0 mil desembolsos por valor de \$3,3 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 junio de 2021 fue de 32,1 mil, cifra superior en 13,9 mil a los 18,2 mil alcanzados entre enero y junio de 2020. En el caso No VIS, el resultado de los desembolsos fue de 24,8 mil operaciones, superior en 11,0 mil a los 13,8 mil para el mismo periodo de 2020. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en OFV nueva, la vivienda VIS sumó \$1,8 billones y la No VIS \$4,2 billones entre enero y junio de 2021, lo que permite calcular variaciones reales anuales del 68,3% y 79,2%, 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

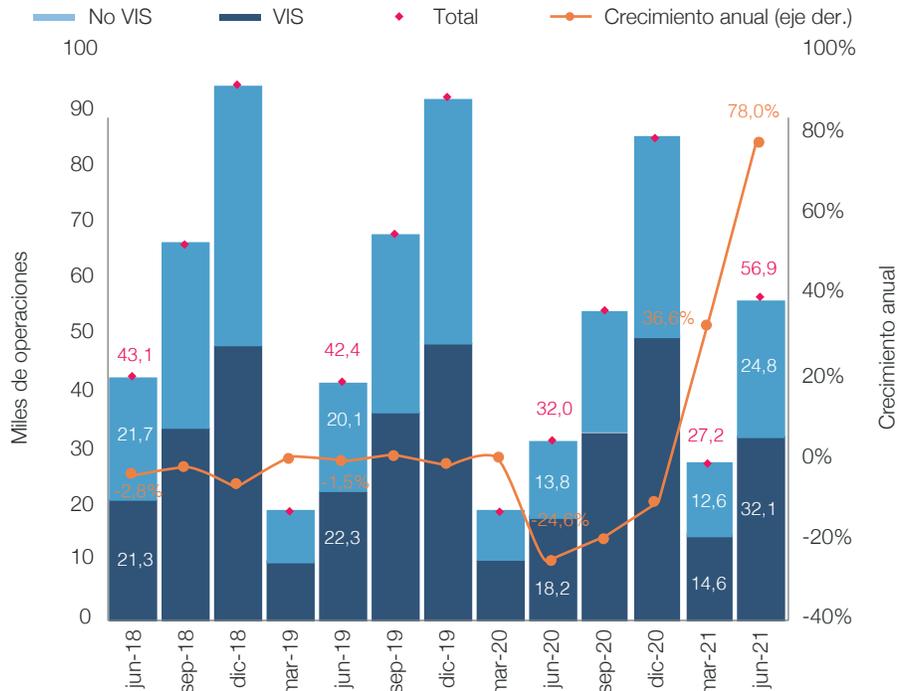
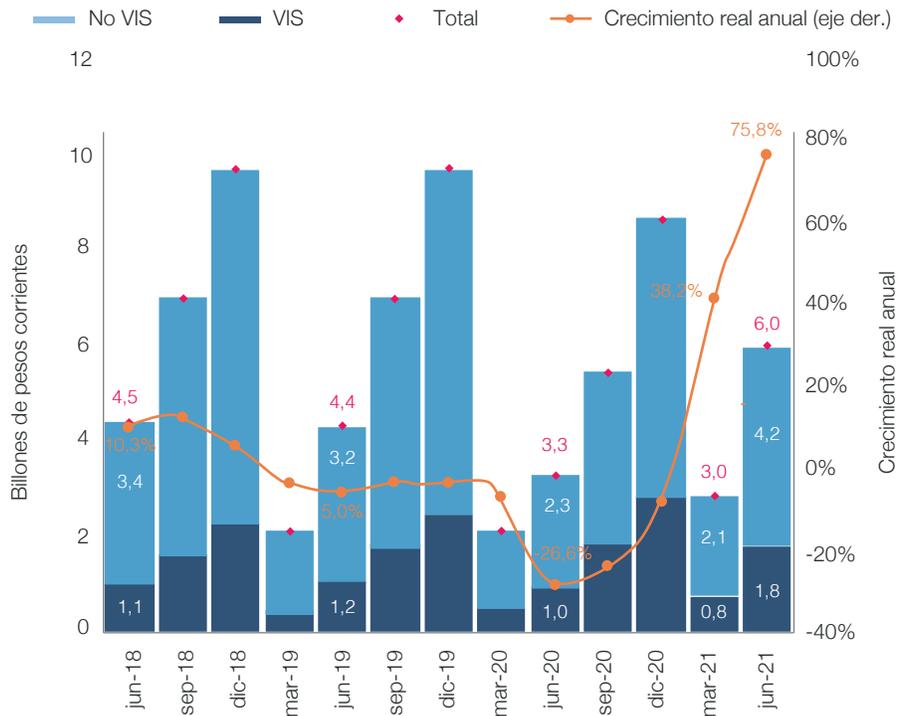


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO



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 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 semestre del año en ambos segmentos de vivienda.

De forma detallada, los desembolsos de OFV para adquisición de vivienda usada, entre enero y junio de 2021, ambas cifras, número y valor, crecen a tasas del 83,2% y 109,7% real frente a lo realizado en el mismo período de 2020. Así, en el primer semestre de 2021, los desembolsos de OFV usada fueron 33,9 mil por valor de \$5,4 billones, cifras superiores en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el mismo periodo de 2020, cuando se realizaron 18,5 mil operaciones por valor de \$2,5 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 junio de 2021, fueron de 28,5 mil por un valor cercano a los \$5,1 billones, cifras superiores a lo registrado en el acumulado del mismo periodo de 2020, cuyos desembolsos fueron de 14,8 mil operaciones por valor de \$2,3 billones. Lo anterior representa un crecimiento anual del 92,3% en número y 114,1% real en valor.

Por su parte, en el acumulado al segundo trimestre de 2021, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$265 mil millones representados en 5,3 mil OFV, cifras que muestran un crecimiento en unidades y en valor frente a lo contabilizado en el mismo periodo de 2020, cuando las OFV usada en VIS alcanzaban a ser cerca de 2,6 mil operaciones valoradas en casi \$172 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

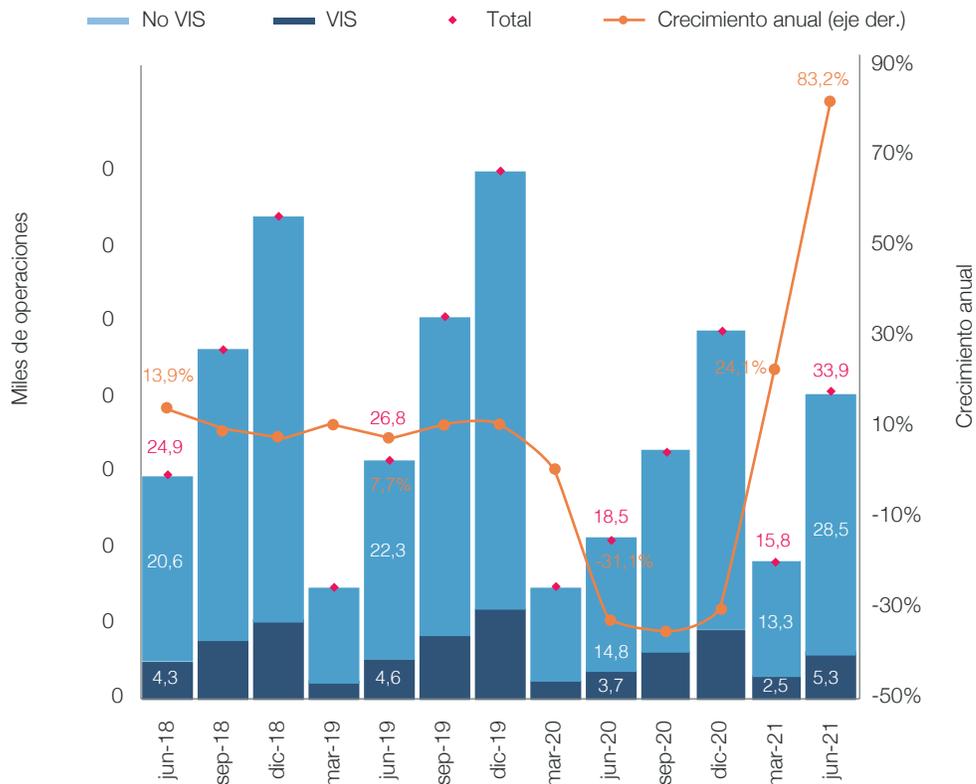
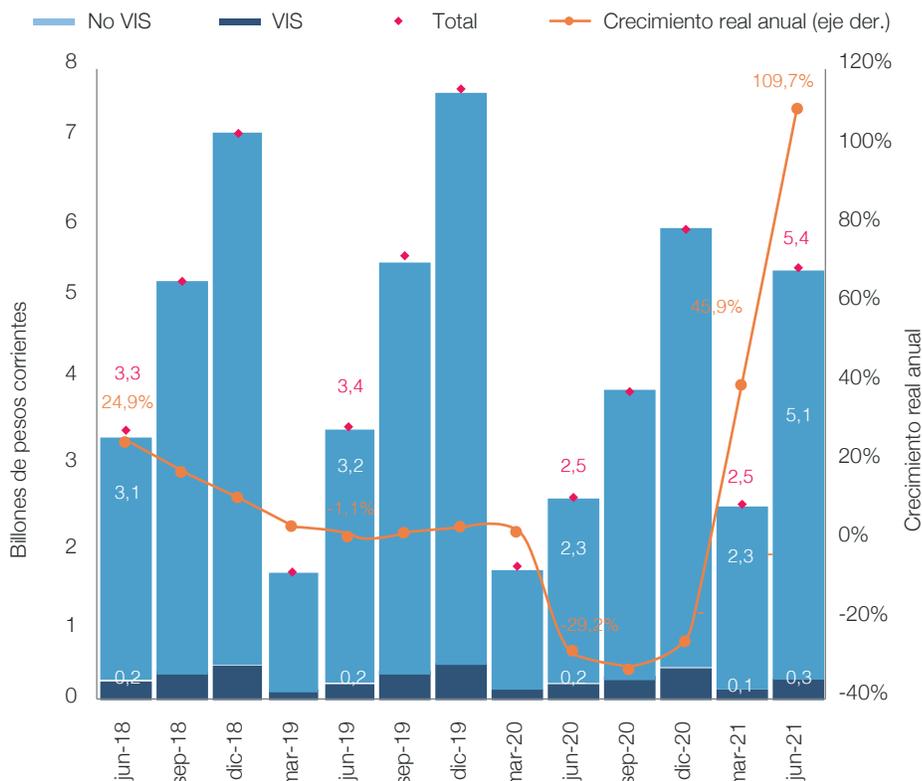


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO



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.

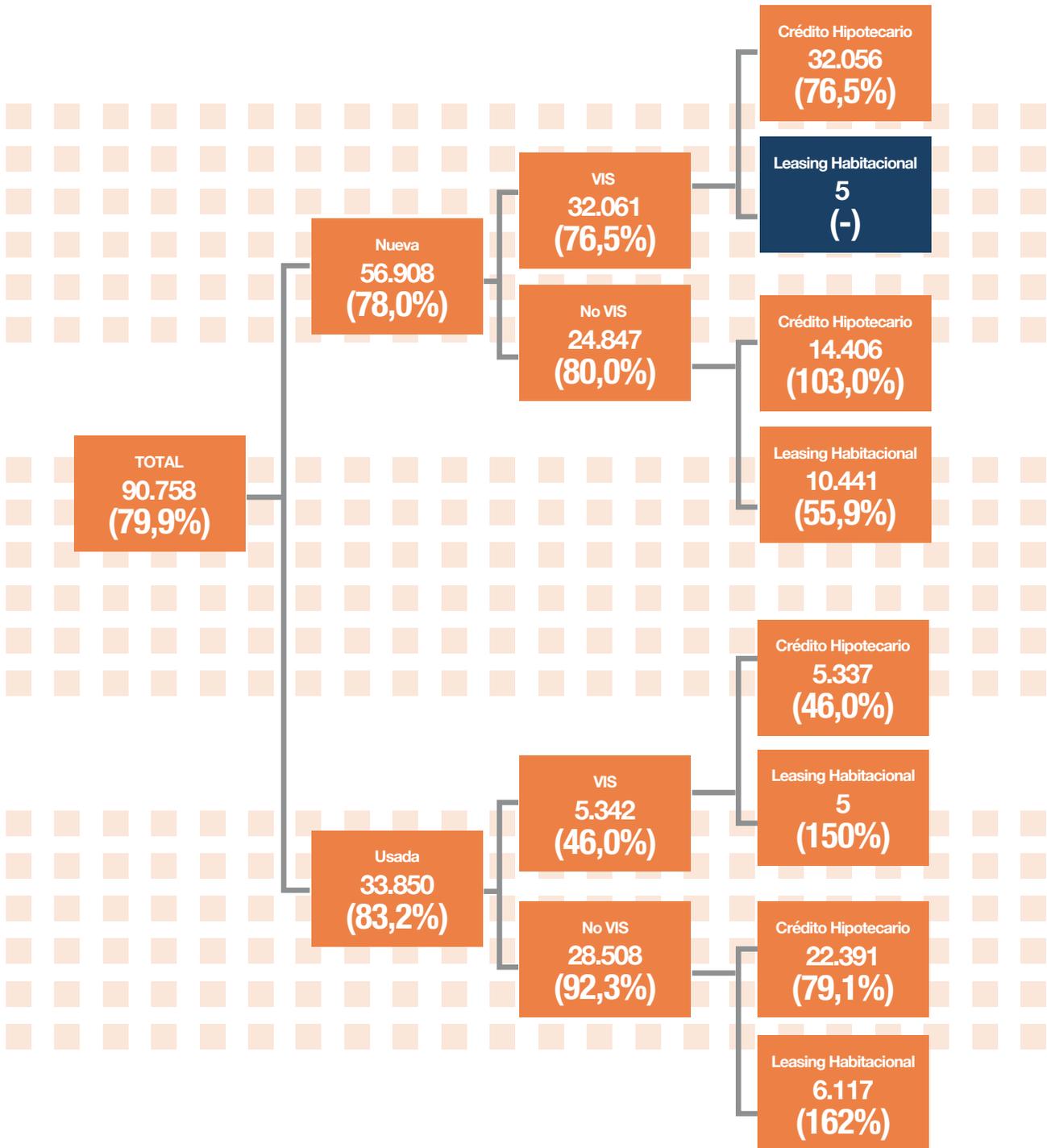
5.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)⁹

Según cifras de Asobancaria, con corte a junio de 2021, en lo corrido del año el número de desembolsos alcanzó las 90.758 OFV y creció un 79,9% frente al mismo periodo de 2020 (50.499 OFV), de los cuales: 56.908 desembolsos se destinaron a vivienda nueva y 33.850 a vivienda usada, 37.403 OFV fueron destinados a vivienda VIS y 53.355 a No VIS, y 74.190 fueron créditos hipotecarios y 16.568 operaciones de leasing habitacional (Gráfico 31).

El crecimiento en número de desembolsos refleja la buena dinámica en todos los segmentos y líneas de producto, incluso la vivienda VIS usada. Como se observa en el Gráfico 35, las principales alzas se observan en los desembolsos i) de Leasing para vivienda usada No VIS (162%) y ii) de aquellos destinados al segmento No VIS a través del crédito hipotecario (103,0%).

⁹ 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)



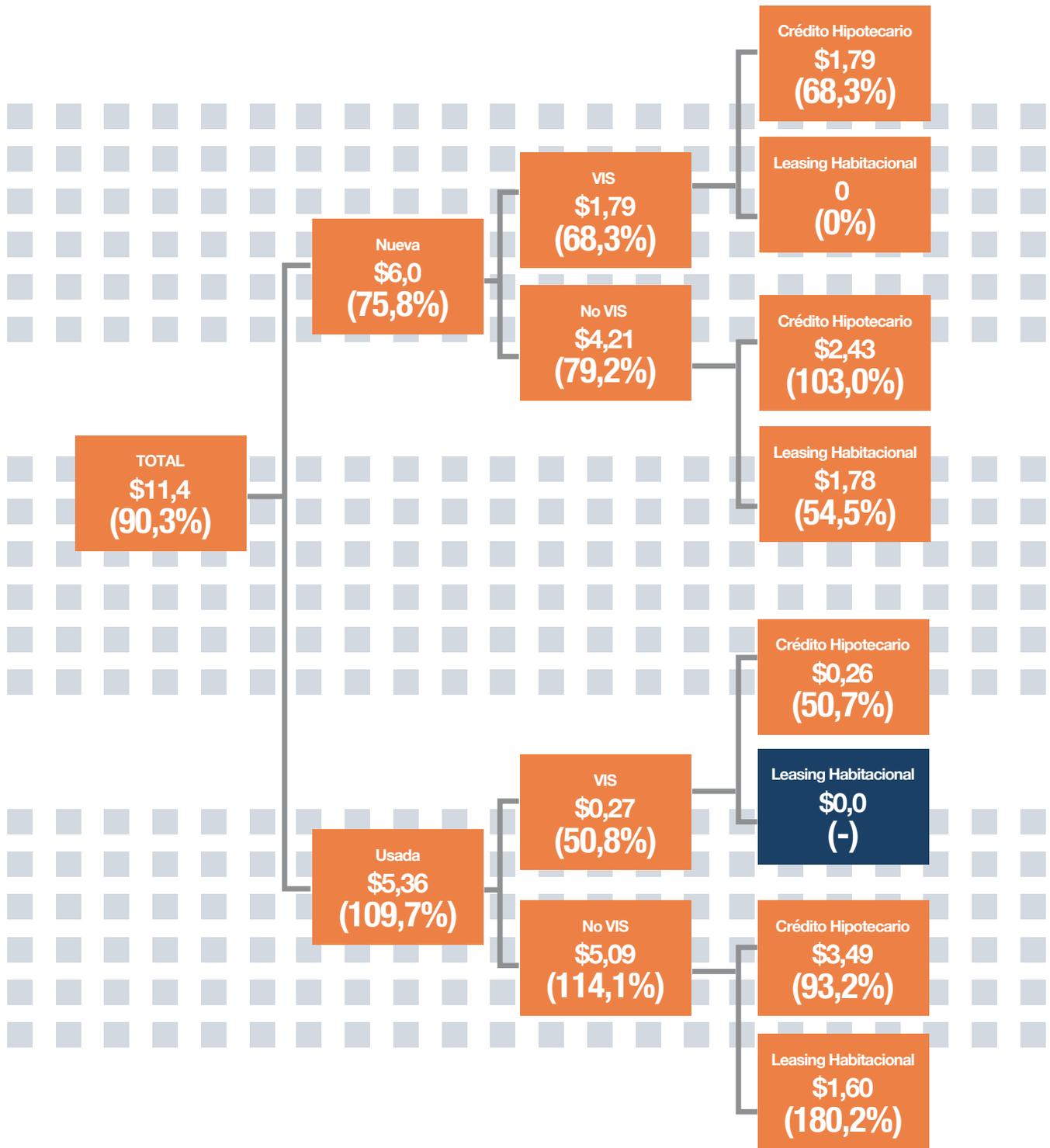
Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifra en el acumulado en lo corrido del año a junio de 2021 llegó a \$11,4 billones, determinando un crecimiento del 90,3% real frente al acumulado en junio de 2020. Del total, \$6,0 billones se desembolsaron para la adquisición de vivienda nueva y \$5,4 billones para vivienda usada, \$2,1 billones destinados a vivienda VIS y \$9,3 billones a No VIS, y \$8,0 billones fueron otorgados por medio de créditos hipotecarios y \$3,4 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: i) Leasing habitacional para vivienda usada No VIS (180,2%) y ii) el segmento de vivienda No VIS nueva bajo la modalidad de crédito hipotecario (103,0% 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

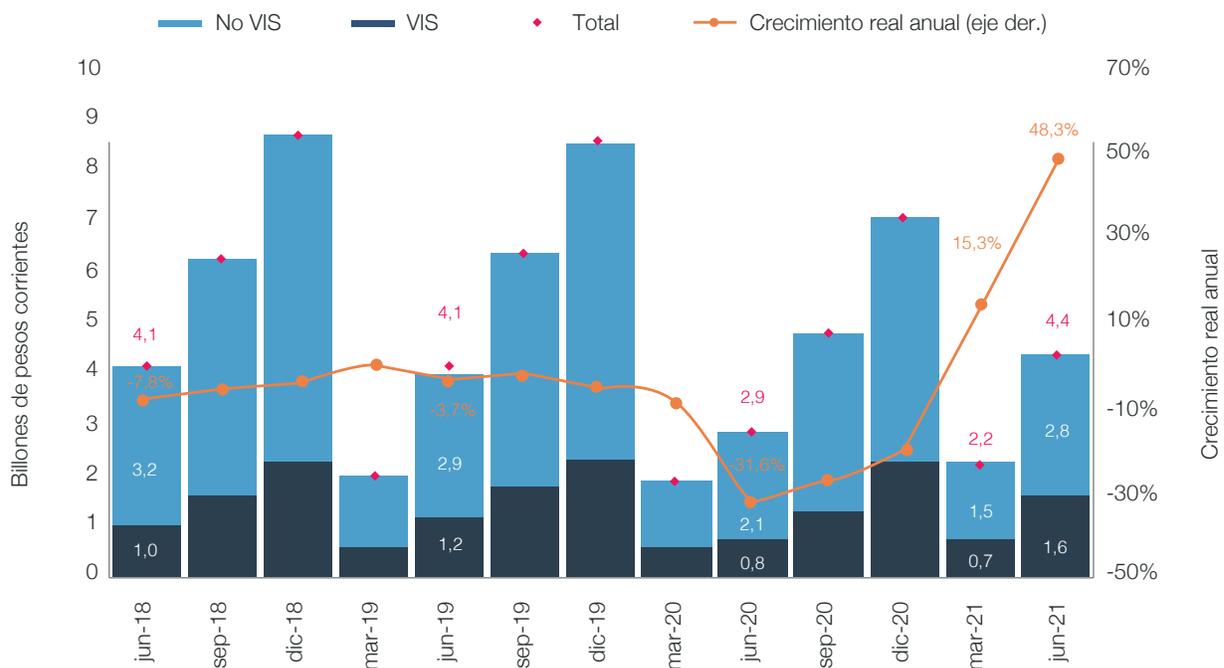
Diagnostico año corrido

El comportamiento de los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda pasó de una fuerte contracción en el 2020 debido a los efectos de la pandemia sobre el ritmo de los avances de obra y por ende el de las solicitudes de crédito; a una clara recuperación durante el primer semestre de 2021, impulsados por la reactivación de las obras, el alto nivel de preventas VIS y la recuperación del ritmo de comercialización del No VIS.

Particularmente, entre enero y junio de 2021, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda acumularon un valor de \$4,4 billones, superior en \$1,5 billones al valor registrado al mismo corte del 2020. Lo anterior significa un crecimiento del 48,3% real anual (Gráfico 33).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron cerca \$1,6 billones al segundo trimestre de 2021, mientras que los destinados a No VIS fueron de aproximadamente \$2,8 billones. Los desembolsos para VIS son superiores en \$0,9 billones a los \$0,7 billones acumulados en el mismo periodo de 2020, es decir, un crecimiento real anual del 101,9%. Por su parte, el monto total de los desembolsos para proyectos No VIS es superior en \$0,7 billones al registro entre enero y junio de 2020 (\$2,1 billones), lo cual permite calcular un crecimiento del 29,3% real anual.

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

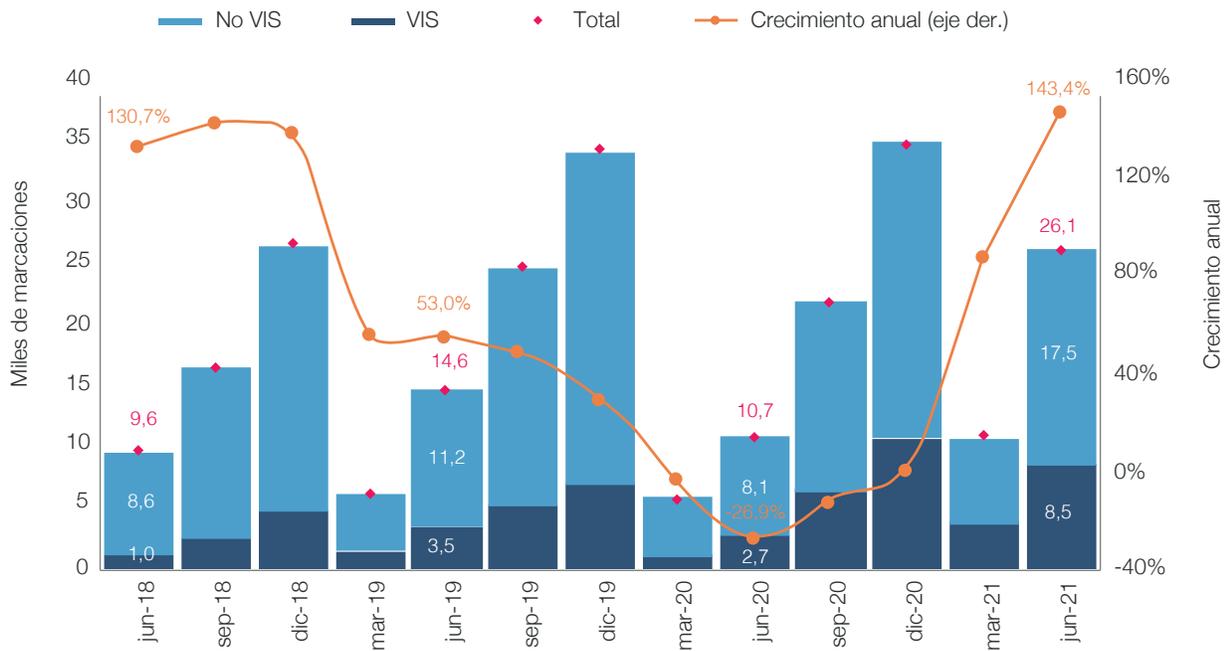
Mi Casa Ya

Entre enero y junio 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 143,4% anual en su ejecución, respecto al primer semestre de 2020, lo que muestra la rápida ejecución de los subsidios para vivienda VIS.

En este periodo se registraron 26,1 mil marcaciones, muy superior a las 10,7 mil marcaciones del mismo periodo en el 2020; de estas 17,5 mil fueron atribuidas al VIS no VIP y 8,5 mil al VIP (Gráfico 34), cifras que responden a variaciones del 117,6% y 221,9% anual, respectivamente.

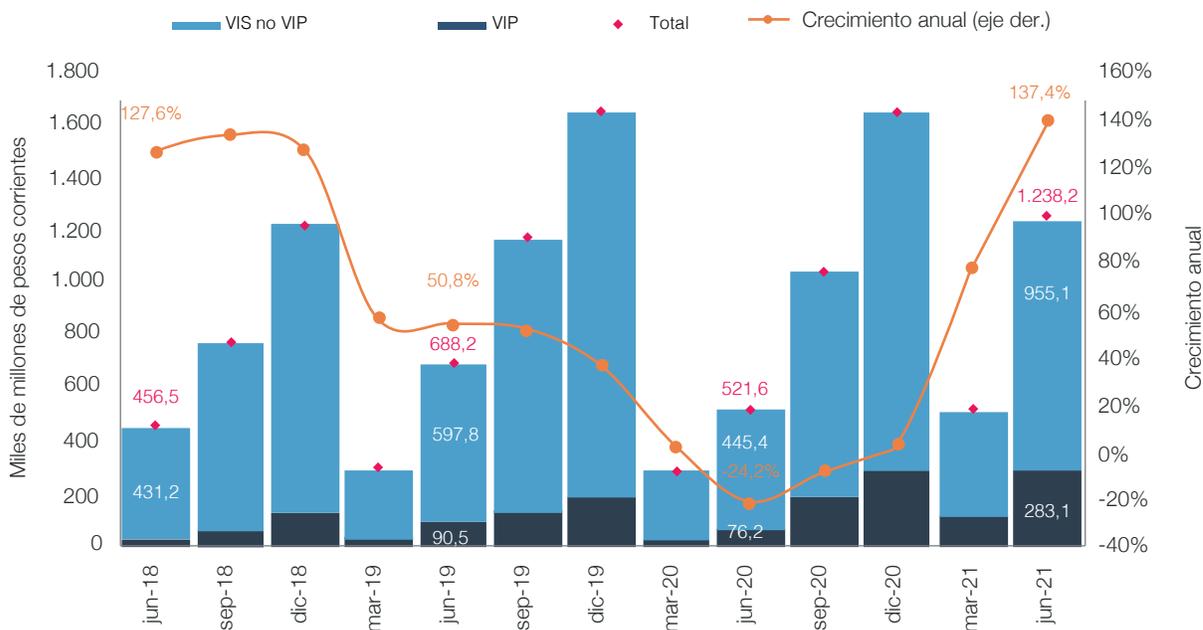
Con relación al valor de los desembolsos marcados con la cobertura a la tasa se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, entre enero y junio de 2021 se desembolsó un total de algo más \$1.238 mil millones, lo que calcula un crecimiento del 137,4% anual frente a los \$521,6 mil millones reportados entre enero y junio 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 17/09/21, y cálculos Asobancaria.

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



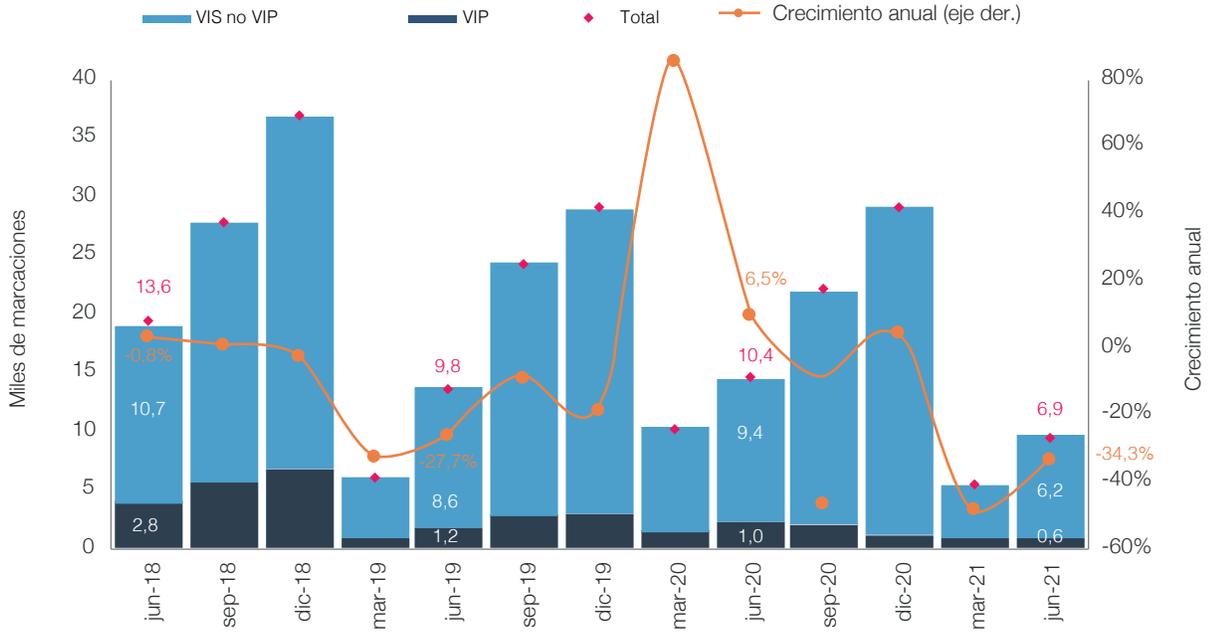
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 17/09/21, y cálculos Asobancaria.

Subsidio a la Tasa de Interés - Frech II

Respecto al programa “FRECH II”, este redujo su ejecución durante el primer semestre de 2021 en -34,3% con relación al mismo periodo en 2020, esta variación muestra 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 -33,9% y el VIP en -38,3%. En este periodo se registraron 6,9 mil marcaciones, donde el rango VIS no VIP alcanzó las 6,2 mil, y el VIP las 0,6 mil e inferior a las 10,4 mil marcaciones del mismo periodo en el 2020 (Gráfico 36).

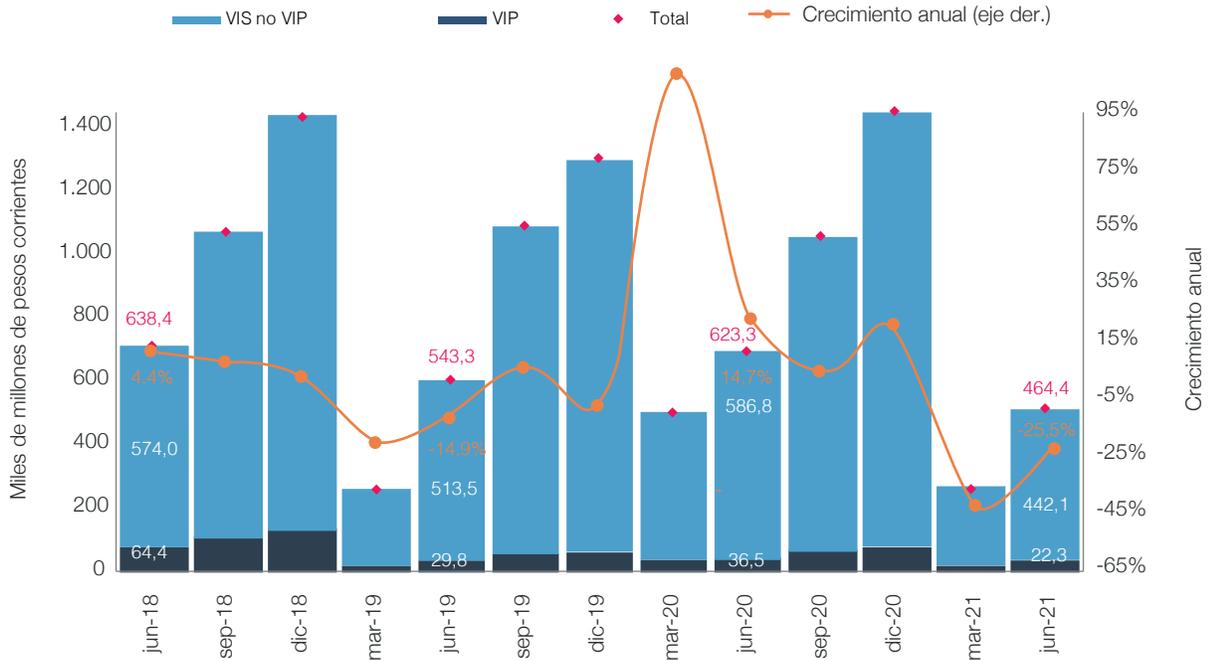
Por su parte, como se observa en el Gráfico 37, el valor de los desembolsos marcados con “FRECH II” entre enero y junio de 2021 ascendió a los \$464,4 mil millones, lo que permite calcular una reducción del -25,5% anual frente al acumulado en junio de 2020, explicado por la reducción en el VIP y el VIS no VIP de -39% y -24,6% 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 17/09/21, 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 17/09/21, y cálculos Asobancaria.

En conjunto, Mi Casa Ya y FRECH II registraron durante el primer semestre de 2021 una variación anual del 55,72% en el número de marcaciones y del 48,72% 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 148,55%

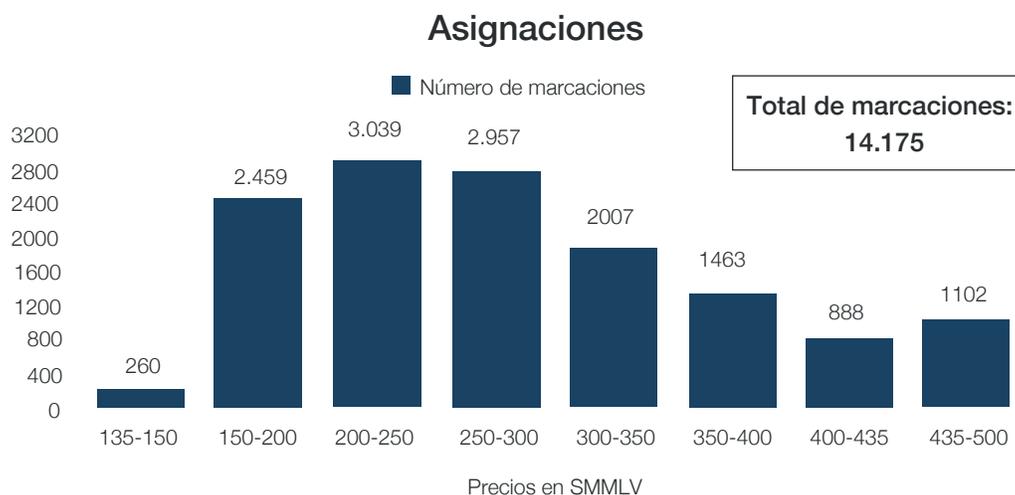
y las VIS no VIP en 36,05%. En cuanto al valor de los desembolsos, en el agregado el VIP registró una variación del 171% y el VIS no VIP 35,37%. La notable ejecución de los programas para vivienda de interés social es una muestra de la importancia creciente de estos para la adquisición de inmuebles. Por tanto, se hace necesario la disponibilidad de cupos para lo que resta del 2021 y asegurar los recursos para el año entrante.

FRECH No VIS

Respecto al programa FRECH No VIS, en el primer semestre de 2021 se registraron 14.175 marcaciones, lo cual representa una ejecución cercana al 35,4% de los 40mil cupos asignados para todo el año. Por rangos de precios, la mayor parte de créditos y operaciones de leasing habitacional beneficiados se concentran en

aquellos dirigidos a la compra de vivienda nueva entre 200 y 250 SMMLV. Además, cerca del 84% de los beneficios a la tasa otorgados son para la compra de vivienda con valor entre 150 y 400 SMMLV (Gráfico 38).

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



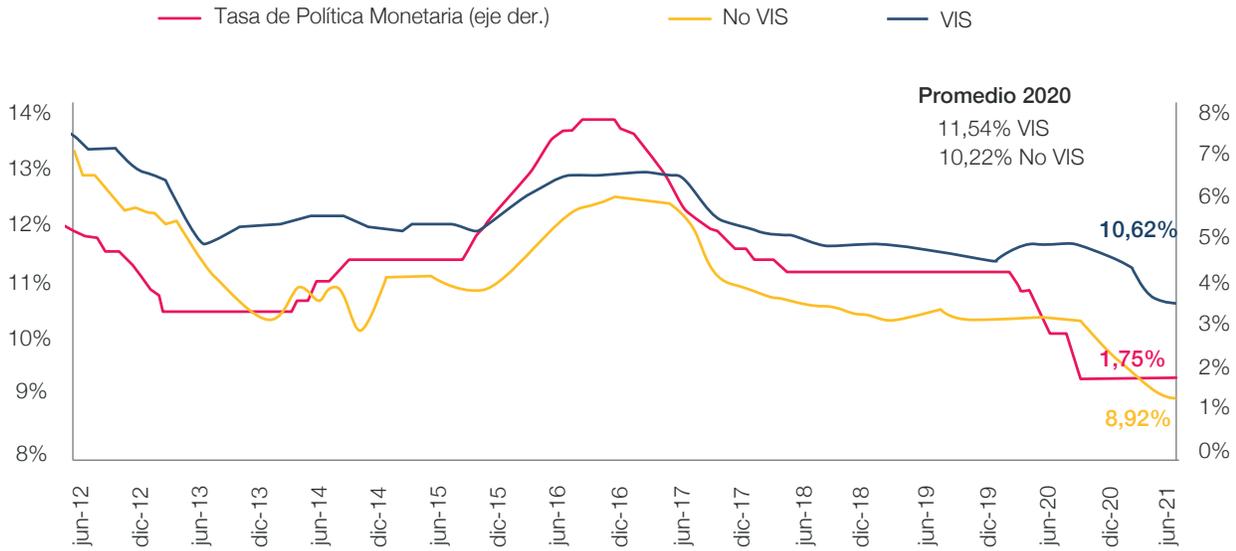
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 17/09/21, y cálculos Asobancaria.

5.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), en junio de 2021 la tasa promedio de los créditos de vivienda en pesos para la adquisición de inmuebles VIS de los establecimientos bancarios fue de 10,50% (10,63% PM3) y para vivienda No VIS del 8,86% (8,92% PM3). Estas tasas, como se observa en el Gráfico 39, continúan en niveles históricamente bajos. De hecho, las tasas de interés promedio para adquisición de vivienda VIS y No VIS se ubican 0,9 pp. Y 1,3 pp., respectivamente, por debajo al promedio registrado en 2020 (11,5% en VIS y 10,2% en No VIS).

La fijación de la Tasa de Política Monetaria (TPM) del país, a cargo del Banco de la República, en 1,75%, la cual se mantuvo en este nivel debido a las presiones económicas generadas por la emergencia sanitaria y el impulso a la reactivación económica (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 de vivienda.

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 3,5% y 7,9% en junio 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. Por su parte, 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

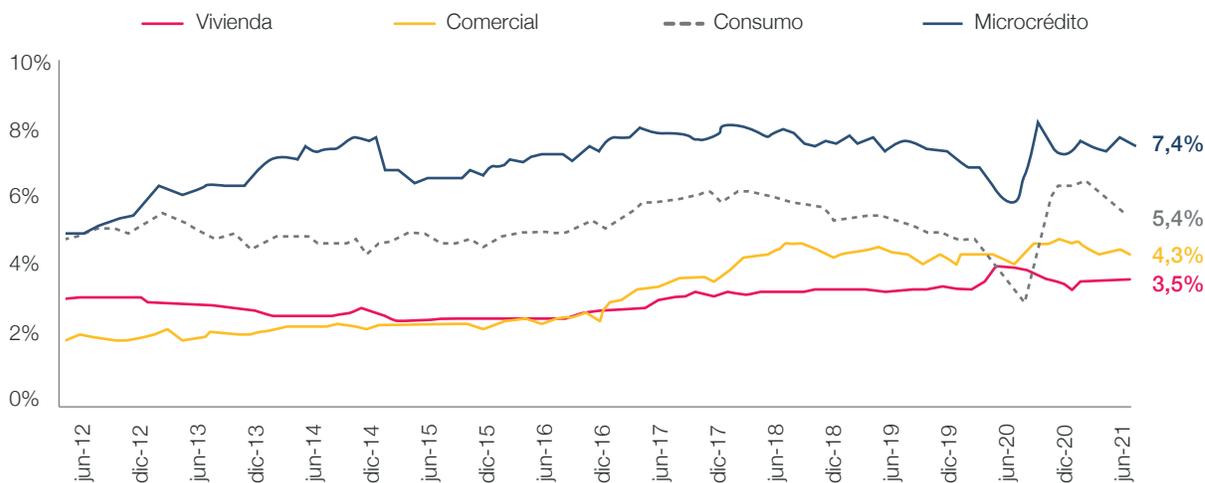
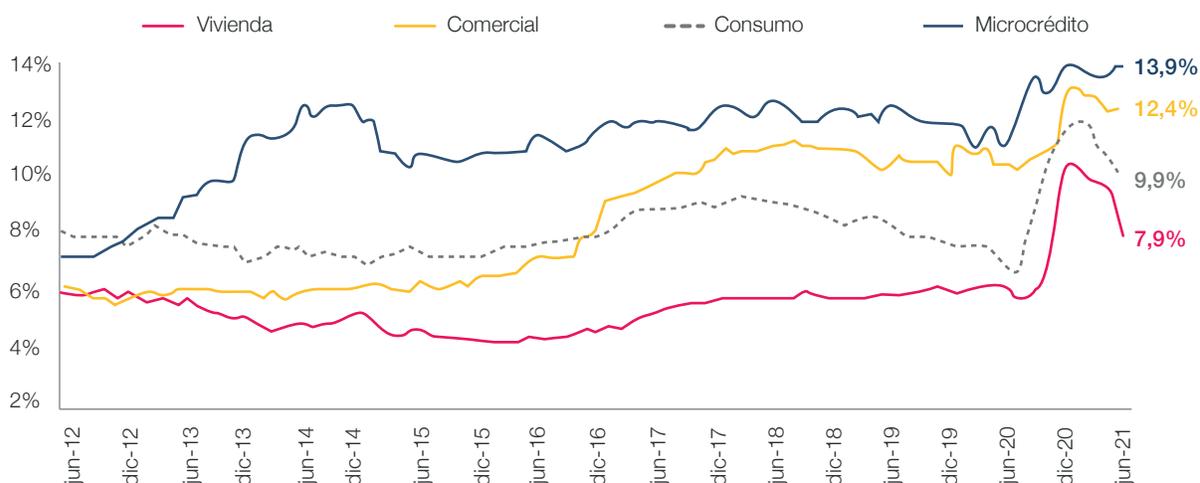


GRÁFICO 40B. POR CALIFICACIÓN



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.

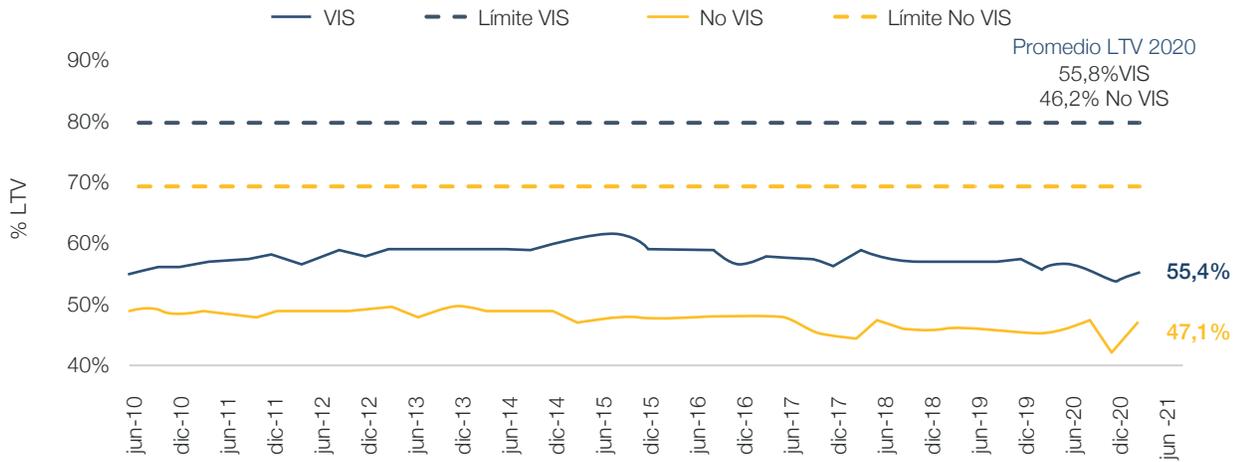
Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

5.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el segundo trimestre de 2021 fue de 55,4% para el segmento de vivienda VIS, cifra inferior en 1,7 pp. a la registrada en el mismo trimestre de 2020; y de 47,1% para la vivienda No VIS, tasa superior en 0,1 pp. a la registrada en junio 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 debajo en 0,4 pp. para vivienda VIS y 0,9 pp. por encima para vivienda No VIS.

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

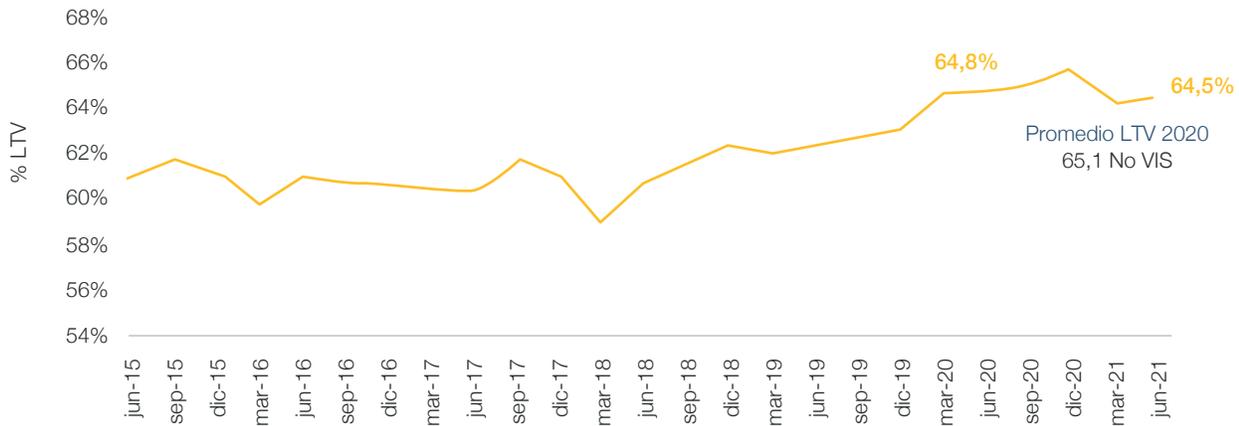


Fuente: Asobancaria con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría, Davivienda y Banco de Occidente.

El LTV de las operaciones del leasing habitacional, las cuales se concentran para la vivienda No VIS, fue de 64,5% en el segundo trimestre de 2021, tasa inferior en 0,3 pp.

frente al LTV del segundo trimestre de 2020 (63,2%) y 0,6 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, Davivienda y Banco de Occidente.

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

El volumen de OFV perfeccionadas durante el primer semestre 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 195 mil operaciones por un monto de \$24,5 billones (Bill.), cifras superiores en 54,8% y 61,8% 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.

Para el primer semestre de 2022, el mayor ritmo de entregas esperadas de vivienda nueva y las mejores condiciones económicas impulsarían el volumen de desembolsos hasta las 103 mil operaciones por \$14 bill., superiores en 13,7% y 18,6% real, respectivamente, a los registros del mismo período del año en curso (Tabla 2b).

Como resultado de esto, la cartera de vivienda propia en balance de las entidades bancarias agremiadas ascendería a \$84,7 bill. a diciembre de 2021, superior en 8,1% real anual a la cartera de 2020. De igual forma, a junio de 2022, el saldo de la cartera sería cercano a los \$91,1 bill., valor superior en 10,9% real a los \$79,0 bill. de junio 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	\$ 84,7
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	6,1%	5,5%	8,1%
Desembolsos de vivienda (número)	149.718	126.024	195.026
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	1,7%	-15,8%	54,8%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 17,2	\$ 14,6	\$ 24,5
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	-1,0%	-16,8%	61,8%

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

Variables	I sem. 2020	I sem. 2021	I sem. 2022*
Saldo cartera de vivienda propia en balance** (billones)	\$ 71,9	\$ 79,0	\$ 91,1
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	6,5%	6,1%	10,9%
Desembolsos de vivienda (número)	50.449	90.758	103.151
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	-27,2%	79,9%	13,7%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 5,8	\$ 11,4	\$ 14,1
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	-27,7%	90,4%	18,6%

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.

Por otro lado, impulsado por la recuperación del sector de la construcción e influido por los resultados del primer semestre 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 8,7 mil por \$9,3 bill. que, frente a los 7,3 mil desembolsos por \$7,1 bill. acumulados en 2020, permitiría calcular un crecimiento anual del 19,6% en número y 26,0% real en valor (Tabla 3a).

Con relación al primer semestre de 2022, durante este período se desembolsarían 4.420 operaciones por \$5,0 billones, cifra superior en 7,8% en número y 8,1% real en valor en comparación a los \$4,4 billones en 4.101 operaciones registradas entre enero y junio de 2021.

Si bien los desembolsos para proyectos de construcción de vivienda se han incrementado durante el año, la variación de la cartera de esta modalidad al cierre de 2021 sería del -3.2% real anual, lo cual estaría explicado por una mayor amortización a capital por parte de las empresas del sector. En la medida en que la depuración de inventario terminado continúe y se ponga en marcha nuevos proyectos, el saldo de la cartera se ubicaría en terreno positivo en junio de 2022 con un crecimiento del 1,7% real anual y un saldo de \$12,6 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	\$ 12,0
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-6,9%	-1,9%	-3,2%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	9.187	7.318	8.755
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	-14,6%	-20,3%	19,6%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 8,6	\$ 7,1	\$ 9,3
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	-5,7%	-18,8%	26,0%

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

Variables	I sem. 2020	I sem. 2021	I sem. 2022*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)**	\$ 11,90	\$ 11,90	\$ 12,6
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-2,6%	-3,1%	1,7%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	3.012	4.101	4.420
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	-34,5%	36,2%	7,8%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 2,9	\$ 4,4	\$ 5,0
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	-31,6%	48,3%	8,1%

*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.*

En síntesis, el mejor ritmo de desembolsos para adquisición de vivienda, los cuales superan cifras de años considerados muy buenos como el 2018 y 2019, llevaría a la cartera a crecer a niveles por encima del 2019. De continuar con esta tendencia, a mediados de 2022 se podrían registrar variaciones de dos dígitos, siempre y cuando la expectativa de entregas de inmuebles nuevos se cumpla y se garantice la disponibilidad de subsidios.

Respecto a la cartera constructor, la mayor dinámica de los desembolsos no se ha visto reflejado en el crecimiento de la cartera debido a que las amortizaciones a capital se han incrementado considerablemente. En la medida en que se inicien nuevos proyectos, los desembolsos durante 2022 podrían llevar a terreno positivo la variación de esta modalidad de crédito; no obstante, es necesario estar al tanto de las variaciones del precio de los insumos los cuales pueden impactar la ejecución de nuevos negocios.



ASOBANCARIA

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