

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Septiembre de 2021



ASOBANCARIA

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Septiembre 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
María Alejandra Martínez

Babel Group Diseño

CONTENIDO

01

Presentación del Informe

02

Editorial: Más allá del déficit: una lupa sobre la informalidad en 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 novena edición abre con la Editorial **“Más allá del déficit: una lupa sobre la informalidad de vivienda”**, en donde se hace una revisión sobre este problema en Colombia y se proponen acciones encaminadas a mitigarlo y solucionarlo.

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 tercer 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 septiembre de 2021 muestran una tendencia positiva asociada a la recuperación en el volumen de licencias. Infortunadamente, para la fecha de elaboración de esta edición la información de iniciaciones no se encontraba disponible. 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 6,8% real anual al corte de septiembre 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 tercer 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 en el número de marcaciones y en el valor. Por el lado del FRECH No VIS, se observa un avance en la ejecución del 53% 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 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 – MÁS ALLÁ DEL DÉFICIT: UNA LUPA SOBRE LA INFORMALIDAD EN 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 – MÁS ALLÁ DEL DÉFICIT: UNA LUPA SOBRE LA INFORMALIDAD EN VIVIENDA

PROMOVER LA VIVIENDA DIGNA IMPLICA ACCESO AL SUELO Y FORTALECER LOS SUBSIDIOS

Uno de los objetivos de desarrollo sostenible propuesto por la ONU pone el foco en las ciudades, buscando que “*los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles*”. A la luz de esta mirada amplia, conviene revisar el fenómeno de la construcción de viviendas que no cumplen todos los requisitos de ley, lo que en términos prácticos se traduce en la provisión de inmuebles sin todas las condiciones técnicas requeridas, generando perjuicios físicos o jurídicos a los hogares.

Según ONU Hábitat², un asentamiento informal consiste en un espacio residencial donde se cumple alguno de estos elementos; 1) los habitantes de la vivienda no cuentan con seguridad en la tenencia del inmueble o el suelo, 2) el vecindario no cuenta con acceso a servicios públicos e infraestructura adecuada, 3) la vivienda no cumple con la regulación sobre planeación urbana y se ubica en zonas de

protección ambiental o con riesgo de desastres naturales.

Valga señalar que la generación de vivienda informal estaría ayudando a reducir el déficit cuantitativo de la misma, pero de un modo sumamente problemático y en contradicción con los objetivos señalados por la ONU. A modo de aproximación a este fenómeno, del que no hay cifras consolidadas a nivel nacional, tenemos el estudio de Ceballos (2020)³ dentro de la alianza Bogotá Cómo Vamos en la que participan entidades educativas, organizaciones sin ánimo de lucro y medios de comunicación, entre otros. Dicho estudio señala que la producción de vivienda informal en la capital creció de modo importante entre 2010 y 2017, resultando en un aumento neto de predios sin titulación de 9.129, llegando a un stock total de 21.399 unidades, por lo que el análisis recalca la importancia de buscar soluciones desde la política pública.

¿CÓMO ABORDAR EL PROBLEMA?

El mercado de vivienda informal, como cualquier otro, tiene dos componentes básicos; oferta y demanda. Por lo tanto, es importante analizar la problemática desde estas dos miradas para poder tener una comprensión más amplia de los incentivos y disyuntivas de cada agente involucrado y propender por una solución estructural.

Problemas de oferta

La oferta de vivienda informal proviene de agentes comúnmente conocidos como *Urbanizadores Pirata*.⁴ Estas organizaciones ilegales desarrollan proyectos urbanísticos sin contar con la totalidad de las licencias requeridas con relación al uso del suelo y desarrollo constructivo. En ocasiones ofrecen mecanismos propios de financiación que facilitan la adquisición para los clientes potenciales. El resultado es la oferta de inmuebles a precios bajos, pero con deficiencias en diseño, calidad de los materiales o incluso forma estructural, sin titularidad clara y sin conexión plena a las redes de servicios públicos.

Sin duda, la generación de esta oferta ocurre por la alta rentabilidad obtenida en el negocio, la baja probabilidad de

ser sancionado y la existencia de segmentos poblacionales aún no atendidos por los programas de vivienda del gobierno. Es por ello que luce prioritario dar fuerza al aparato institucional que supervisa, detiene y sanciona a los urbanizadores pirata, a la par que se sigue incentivando la generación de inmuebles VIS y VIP por parte de constructoras formalmente establecidas.

Problemas de demanda

No es un secreto que los hogares que compran viviendas ilegales usualmente se encuentran en los deciles bajos de ingreso, cuentan en promedio con pocos años de educación y en ocasiones han sufrido situaciones de desplazamiento social.⁵ Dentro de este conjunto de elementos, resaltamos que la volatilidad en los ingresos cuando no hay contratos laborales con los requisitos de ley dificulta enormemente el análisis de riesgo, y por tanto el acceso a subsidios que permitiría otorgar crédito hipotecario a hogares con las condiciones señaladas. También impacta el desconocimiento de las condiciones institucionales normales asociadas a la compraventa de inmuebles, lo que genera expectativas falsas y facilita ser víctima de una estafa

En búsqueda de una solución

Como se mencionó antes, se debe combatir y capturar a los urbanizadores pirata, para lo cual las autoridades distritales podrían generar un mapa de riesgo con las zonas más vulnerables a esta situación, e invertir en mecanismos de monitoreo sobre la aparición de nuevos proyectos en dichas áreas, para que se haga una contrastación rápida con la Superintendencia de Notariado y Registro sobre la legalidad de los predios involucrados. Este tipo de procesos debería ser cada vez más fácil con herramientas tecnológicas de georreferenciación hoy vigentes.

De otra parte, es evidente que el país debe seguir trabajando en generar de modo legal oferta VIS y VIP. Es estratégico promover la generación de suelo urbanizable, que implica modernizar los planes de ordenamiento territorial (POT) y en los municipios donde haya lugar a ello, la adopción de planes parciales. En el contexto de presiones inflacionarias, también ha surgido la necesidad de monitorear el valor de los insumos y ampliar las fuentes de suministro que permitan desarrollar los proyectos habitacionales dentro de costos razonables.

En lo que tiene que ver con los subsidios del gobierno al sector vivienda, estos ayudan a orientar la demanda hacia inmuebles formales, contribuyendo a corregir el problema. En este sentido, luce estratégico mantener la estabilidad de Mi Casa Ya y FRECH II, así como promover la concurrencia con apoyos de los gobiernos locales y las cajas de compensación, que faciliten el cierre financiero. Vale la pena revisar los cuellos de botella o dificultades que presenta la iniciativa de Semillero de Propietarios que no ha logrado el despliegue esperado, pero tiene un potencial importante en llegar a hogares de ingresos muy bajos.

En relación con la informalidad laboral, destacamos que esta tiene una relación positiva con la informalidad habitacional.⁶ Vale la pena recordar que existe un espectro amplio de sugerencias para avanzar tanto en competitividad como en la modernización de nuestro mercado laboral, explorando elementos como el salario mínimo diferencial por regiones, o el esquema de pago por horas que serían de ayuda para avanzar en la materia. También, las entidades financieras deben continuar profundizando en la implementación de mecanismos para entender, verificar y pronosticar los ingresos en los hogares informales, lo que podría ampliar la irrigación de crédito a dicho segmento. Si bien hay entidades de nicho que han venido especializándose en la materia, hay espacio para seguir avanzando.

Finalmente, hay una disyuntiva teórica sobre los asentamientos informales existentes, relacionada con la pregunta de si debería facilitarse su legalización. Si bien entendemos que esto puede crear incentivos perversos de cara a la generación y compra de este tipo de vivienda, consideramos que los impactos positivos sobre la calidad de vida y el patrimonio de los hogares es de tal magnitud que deben buscarse mecanismos para su formalización. Por supuesto, ello debe ir acompañado de los elementos arriba mencionados, además de planes de educación financiera que permitan a las familias entender el marco institucional asociado a comprar un inmueble. De otra parte, lograr que los hogares legalicen sus viviendas, permitiría también usarlas como colateral para acceder por ejemplo a créditos de mejoramiento que incluso aumente su valor.

¹ PNUD Colombia (2016). *Asentamientos informales, la Ciudad Invisible: si no los atendemos sólo habremos hecho la mitad de la tarea en materia de reducción de pobreza*. Recuperado de <https://www.co.undp.org/content/colombia/es/home/presscenter/articulos/2016/12/16/asentamientos-informales-la-ciudad-invisible-si-no-nos-los-atendemos-s-lo-habremos-hecho-la-mitad-de-la-tarea-en-materia-de-reduccion-de-pobreza.html>

² Hábitat III (2015). *Informal Settlements*. New York

³ Ceballos (2020). *La producción de vivienda subsidiada y la política integral del hábitat en Bogotá 2007-2017*. Bogotá Cómo Vamos.

⁴ Colombiacheck (2019). El botín de los “urbanizadores piratas” en Popayán. Recuperado de <https://colombiacheck.com/especiales/investigaciones-con-sello-cdr/el-botin-de-los-urbanizadores-piratas-en-popayan>.

⁵ Bonet, Pérez y Chiriví. (2016). Informalidad laboral y en la vivienda: primeros indicios para las principales ciudades colombianas. Documentos de trabajo sobre economía regional – Número 241. Banco de la República.

⁶ Ídem

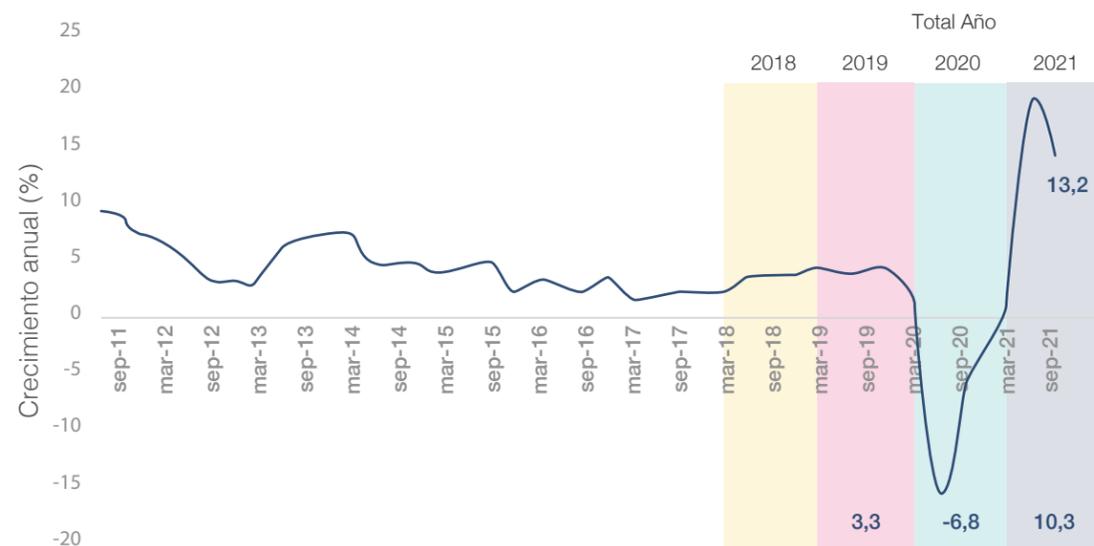
3. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

El comportamiento de la actividad productiva, que creció a una tasa del 13,2% en el tercer trimestre de 2021 y 10,3% en el año corrido, se explica principalmente por las medidas de recuperación económica a nivel nacional

e internacional. Las actividades de comercio, industria y administración pública fueron los subgrupos que más aportaron a la recuperación.

GRÁFICO 1. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB

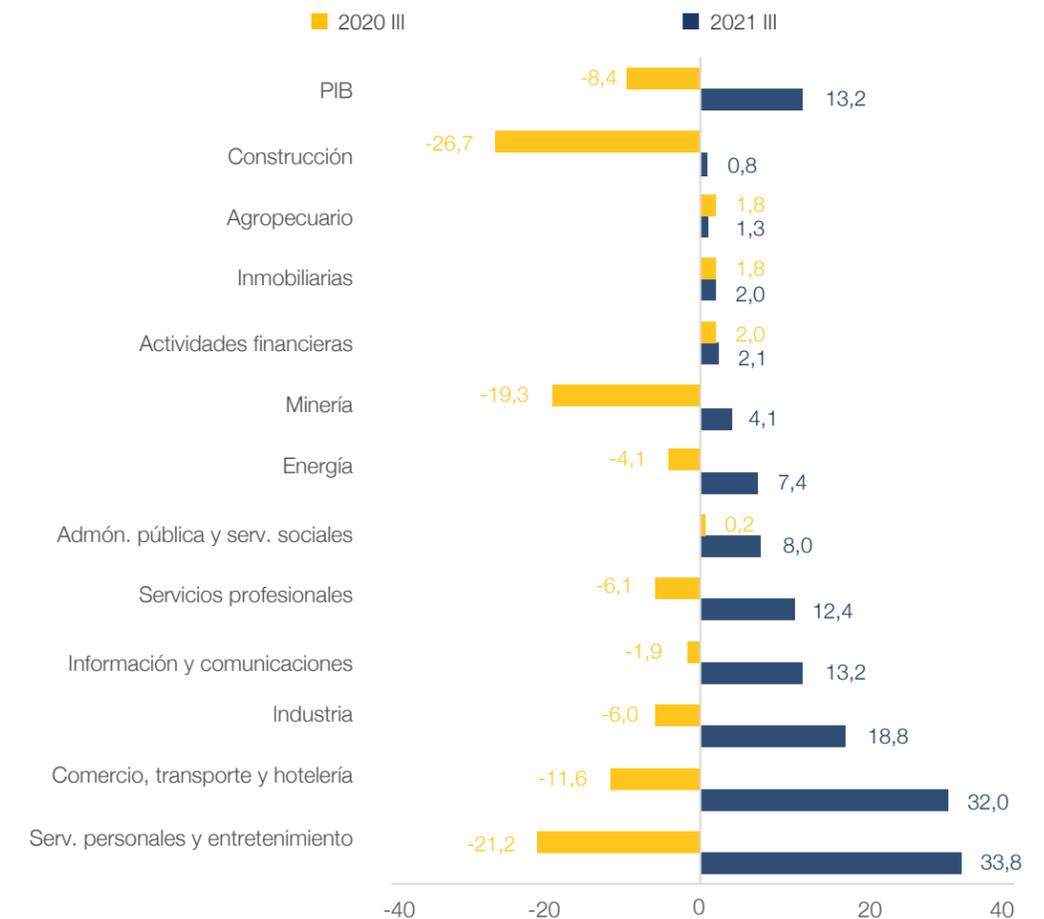


Fuente: DANE y proyecciones por Asobancaria. Datos originales a precios constantes de 2015.

Durante el tercer trimestre de 2021, la actividad productiva creció a una tasa del 13,2%. 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 segundo trimestre han venido

impulsando la economía en el año. El comercio presenta una gran recuperación (33,8%), seguido del sector de recreación (32,0%) y la industria (18,8%). Se destaca el bajo crecimiento, aunque positivo, del sector de las actividades financieras (2,1%), inmobiliarias (2,0%), y agropecuario (1,3%).

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

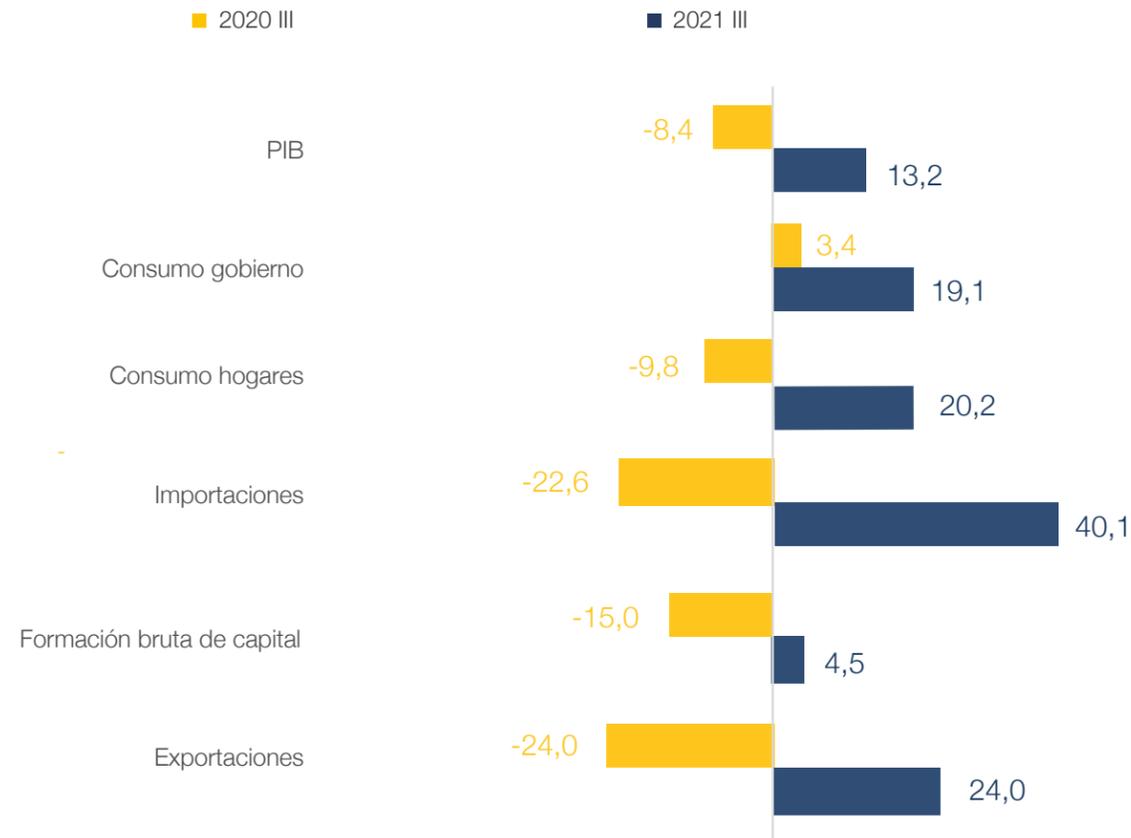


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

Las importaciones tuvieron crecimientos positivos, influenciados por el efecto base y la recuperación de la demanda interna. Las mayores expansiones las mostraron el consumo de los hogares (20,2%), el consumo del gobierno (19,1%), la formación bruta de capital (29,5%), el consumo de los hogares (25,0%). Sin embargo, debe

mencionarse que la formación bruta de capital y las ventas externas aún permanecen rezagadas frente a los niveles de la prepandemia. Para el caso de esta última, este comportamiento presentado fue debido a que el bajo dinamismo de la producción de petróleo no ha respondido al aumento de los precios internacionales.

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



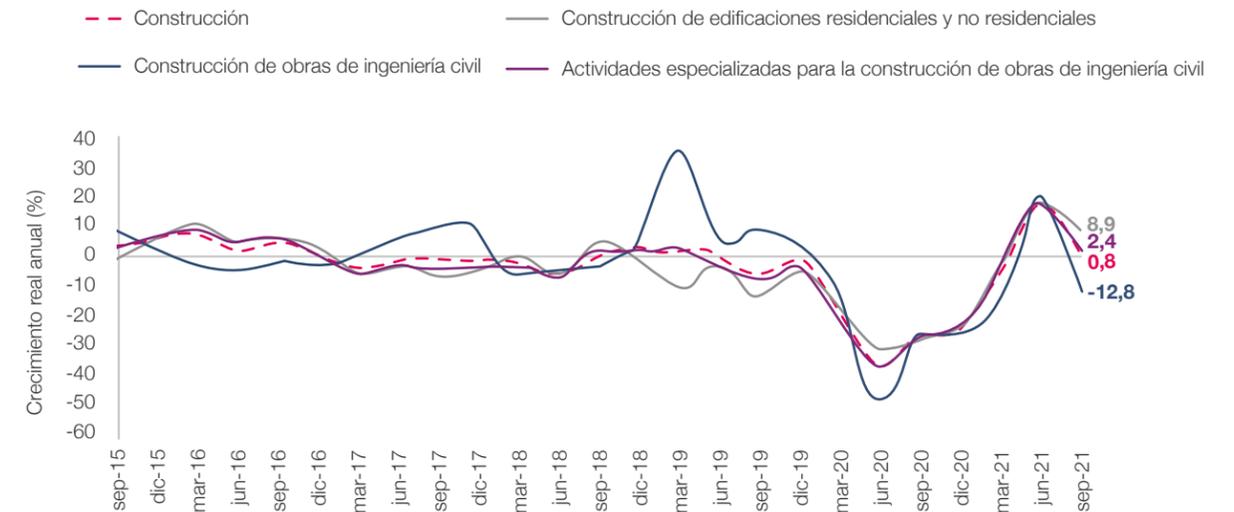
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En el tercer trimestre del 2021, el PIB de la construcción presentó un crecimiento anual del 0,8%, mostrando un freno en la recuperación que se venía presentando (el dato anterior fue de 17,4%). No obstante, vale la pena aclarar que el efecto de base del segundo trimestre de 2021 fue más fuerte que el del tercer trimestre por la dinámica del sector en el 2020.

La actividad que registró el mayor crecimiento fue Edificaciones (8,9%), seguido de Actividades especializadas para la construcción de obras de ingeniería civil (2,4%). Se destaca el pronunciado descenso de la actividad de obras civiles (-12,8%).

Se espera que durante el 2021 la construcción se recupere a un 2,4%, explicado principalmente por el comportamiento de Edificaciones (7,3%).

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

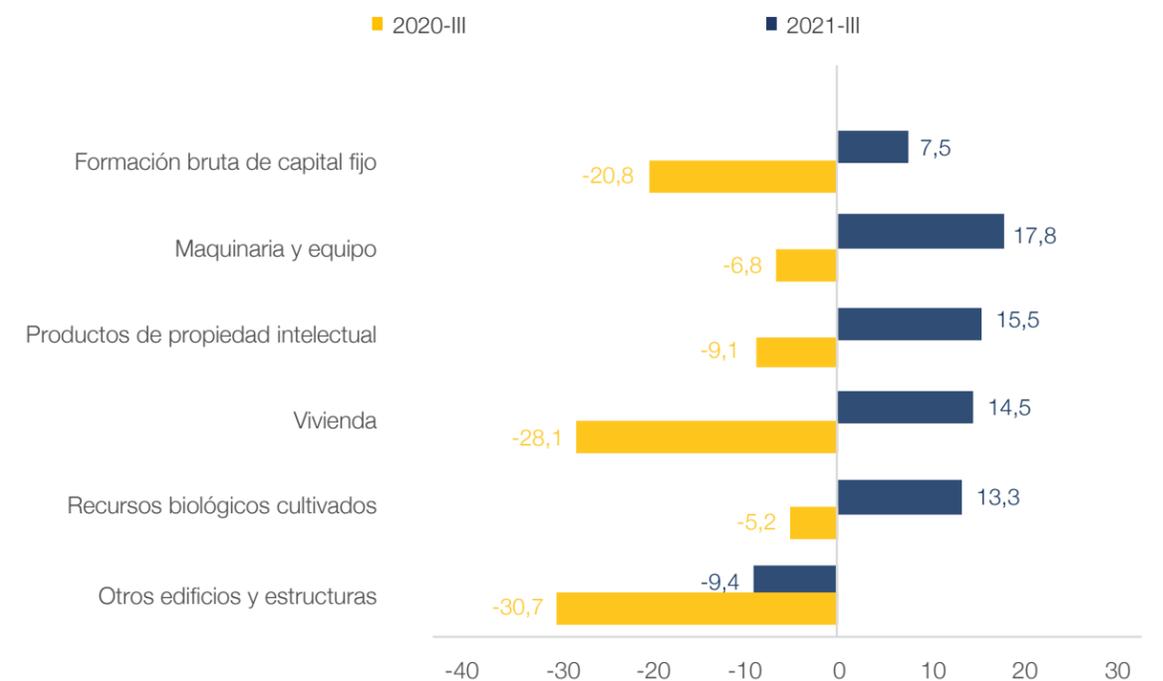


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En cuanto a la formación bruta de capital fijo, se observa una recuperación respecto al mismo periodo de 2020 (7,5%), producto de la reactivación de las actividades productivas, la confianza por la vacuna y la recuperación de la economía mundial. Por componentes, la inversión maquinaria y

equipo presentó el mejor desempeño (17,8%), seguido de vivienda (14,5%) y recursos biológicos cultivados (13,3%), mientras el componente de otros edificios y estructuras ha decrecido (-9,4%).

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



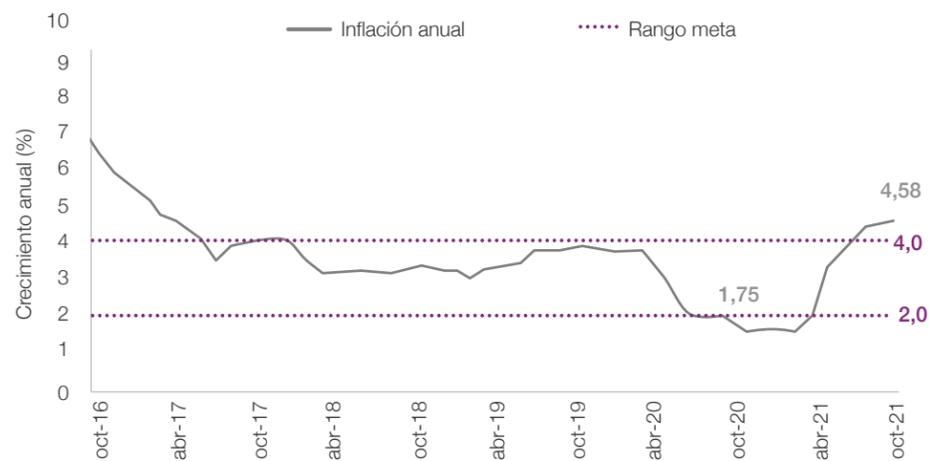
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

3.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

En octubre de 2021, la inflación anual alcanzó el 4,58%, cifra superior en 2,83 pp. al 1,75% 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 0,01% explicada principalmente por la variación

mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,89%) y Restaurantes y hoteles (0,53%).

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

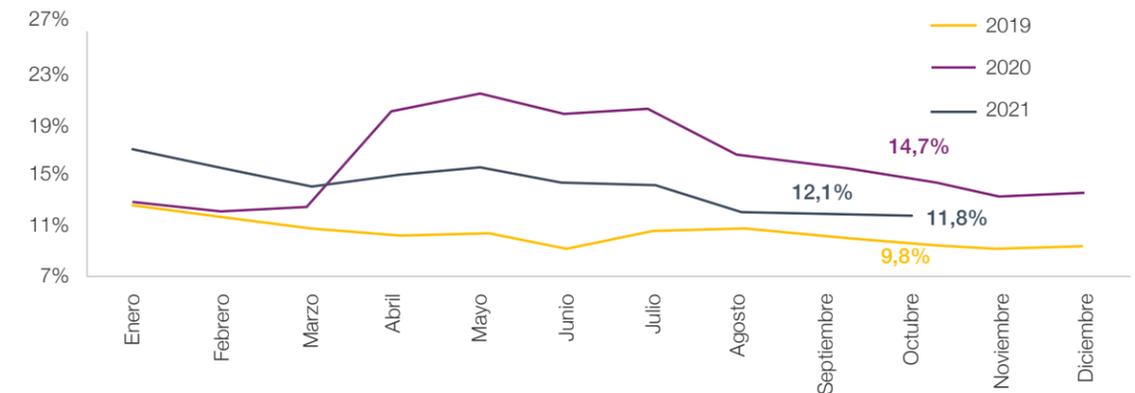


Fuente: DANE.

En materia laboral, según cifras del DANE, la tasa de desempleo se ubicó en el 11,8% en octubre 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 0,3 pp. por debajo a la registrada en septiembre (12,1%), e inferior en 2,9 pp. a la del mismo mes de 2020 (14,7%).

GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL

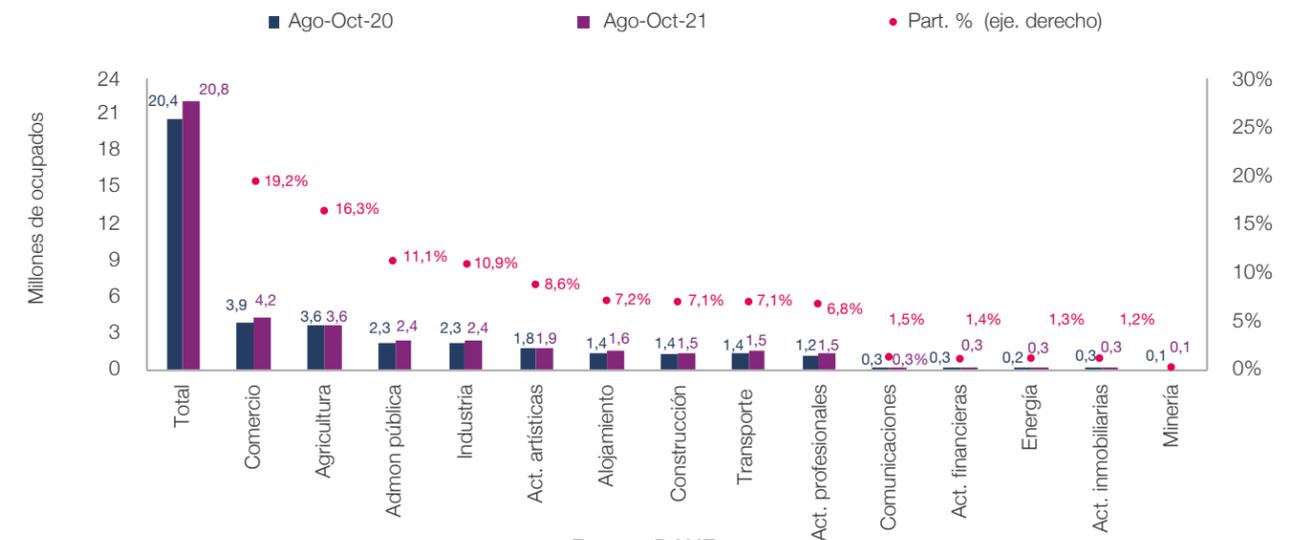


Fuente: DANE.

La población ocupada, por su parte, fue de 20,8 millones entre agosto y octubre de 2021, cifra mayor en 0,4 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 (298 mil empleos), Actividades profesionales (291 mil), Alojamiento (219 mil) y Administración Pública (174 mil). Los sectores que en los que se redujo el número de ocupados fueron Agricultura (88 mil), Minería (20 mil) y Actividades Inmobiliarias (7 mil).

GRÁFICO 8. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD



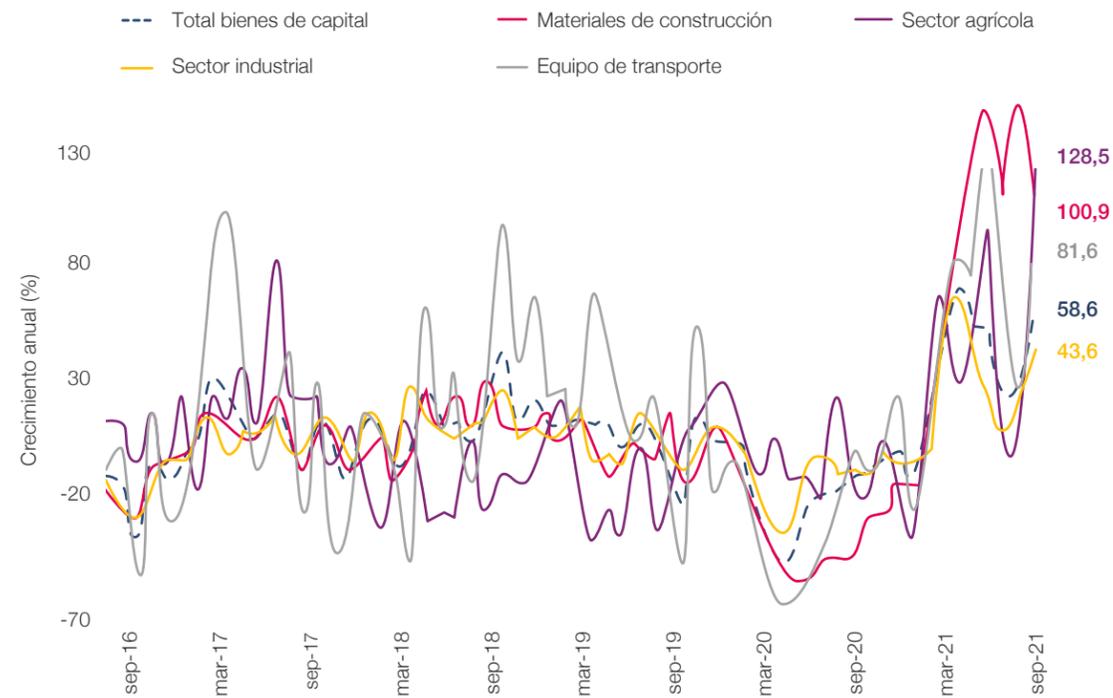
Fuente: DANE.

3.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

Durante el tercer trimestre de 2021, las importaciones sobrepasaron los niveles previos a la pandemia, pues, aunque la cantidad de toneladas importadas aumentó levemente, el valor nominal creció de manera más acentuada como consecuencia del encarecimiento de los fletes alrededor del mundo. En particular, durante septiembre las importaciones de bienes de capital crecieron a un ritmo de 58,6% frente al mismo período de 2020, impulsadas por las importaciones

del sector industrial (43,6%) y los equipos de transporte (81,6%), y seguidas en menor medida por los materiales de construcción (100,9%) y el sector agrícola (128,5%). En su promedio móvil trimestral, en el mes de septiembre las importaciones de bienes de capital reportaron un crecimiento real anual de 35,4%.

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



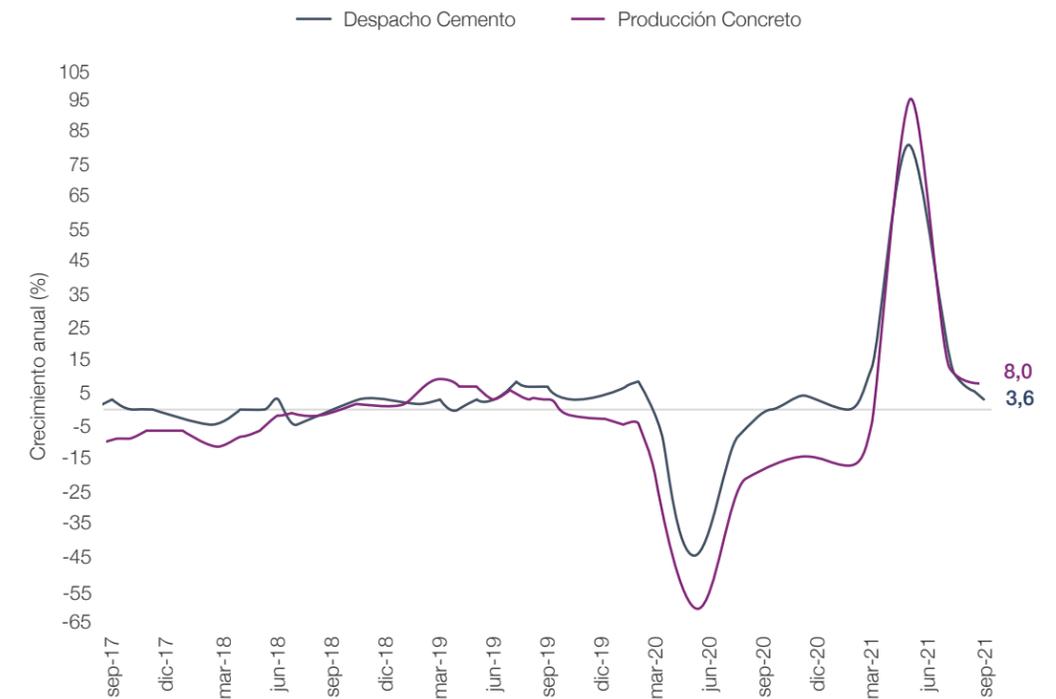
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

Se observa para septiembre de 2021 una reducción en el crecimiento de los despachos de cemento al tener una variación anual de 3,6%. Sin embargo, el volumen sigue

siendo superior a lo despachado en años anteriores. De igual manera, la producción de concreto exhibió una tasa de crecimiento de 8,0%.

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



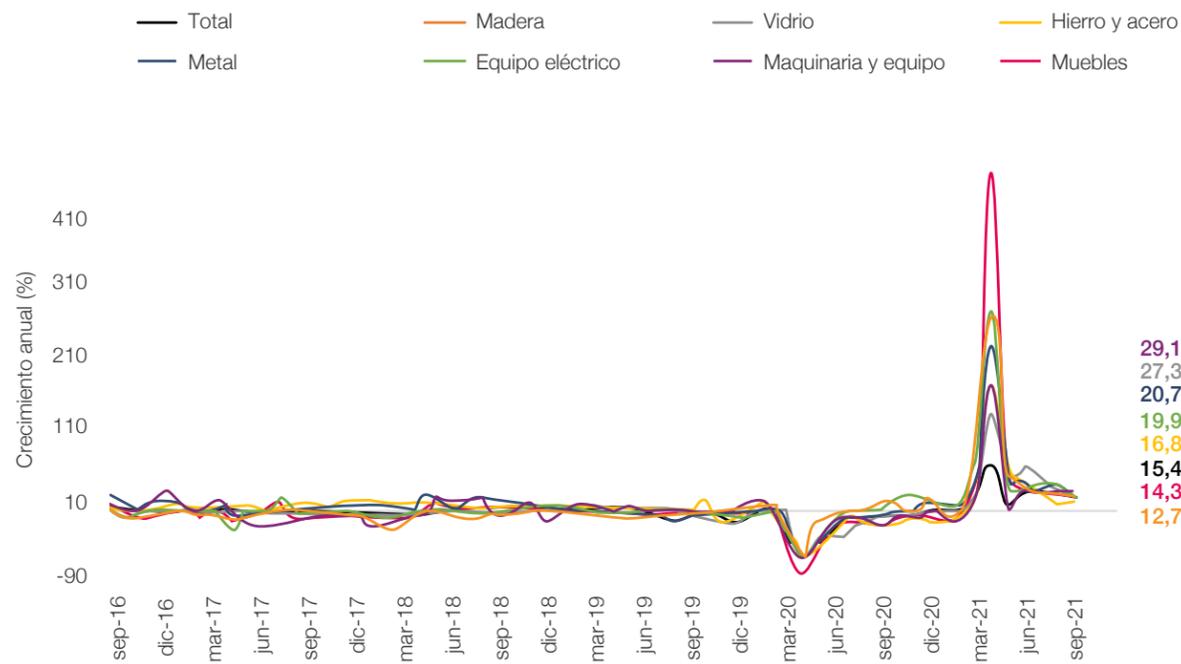
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

De acuerdo con la Encuesta Mensual Manufacturera con Enfoque Territorial (EMMET), en septiembre de 2021, la producción industrial continúa con la tendencia creciente (15,4% real). Este comportamiento es explicado por la

variación real positiva de la mayoría de los subgrupos: Maquinaria y equipo (29,1%), Vidrio (27,3%), Metal (20,7%) Hierro y acero (16,8%) y Equipo eléctrico (19,9).

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



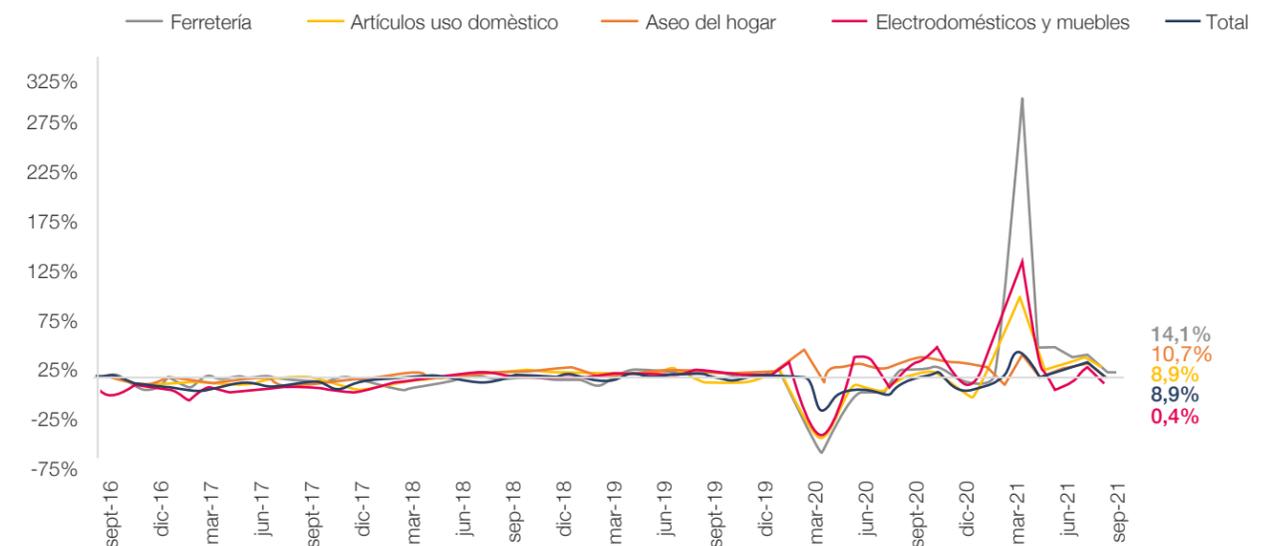
Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil tres meses del total de la industria.

3.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

Según las cifras de la Encuesta Mensual del Comercio (EMC), en septiembre de 2021, las ventas reales del comercio minorista, sin combustibles ni vehículos, tuvieron un

crecimiento anual del 8,9%, continuando con la tendencia de recuperación. Entre los sectores que más se destacan por su dinamismo está el de ferretería (14,1%).

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



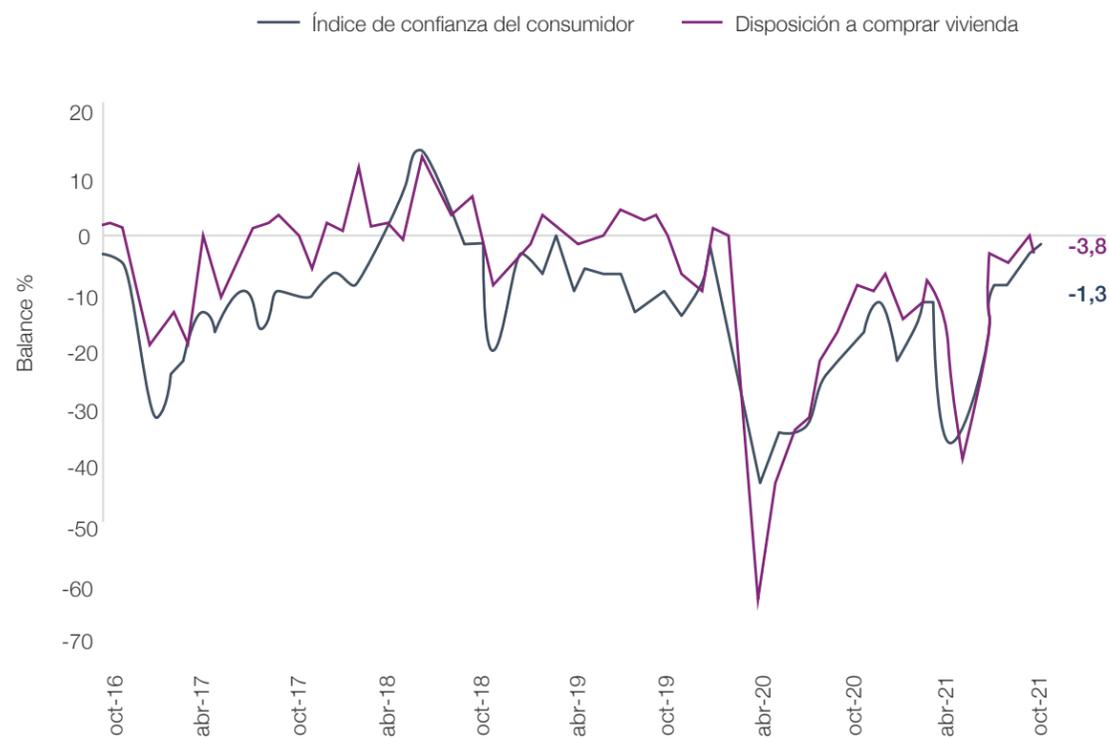
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil doce meses. Sin combustibles.

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 la caída en abril de este año como producto de las manifestaciones sociales, ubicándose en -1,3% para octubre de 2021. Se espera que, con el avance en el Plan Nacional de Vacunación, la recuperación del empleo y del consumo de los

hogares, la confianza de los consumidores siga una tendencia de recuperación. Sin embargo, puede verse presionada a la baja por el periodo pre-electoral y la creciente inflación en el mundo.

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



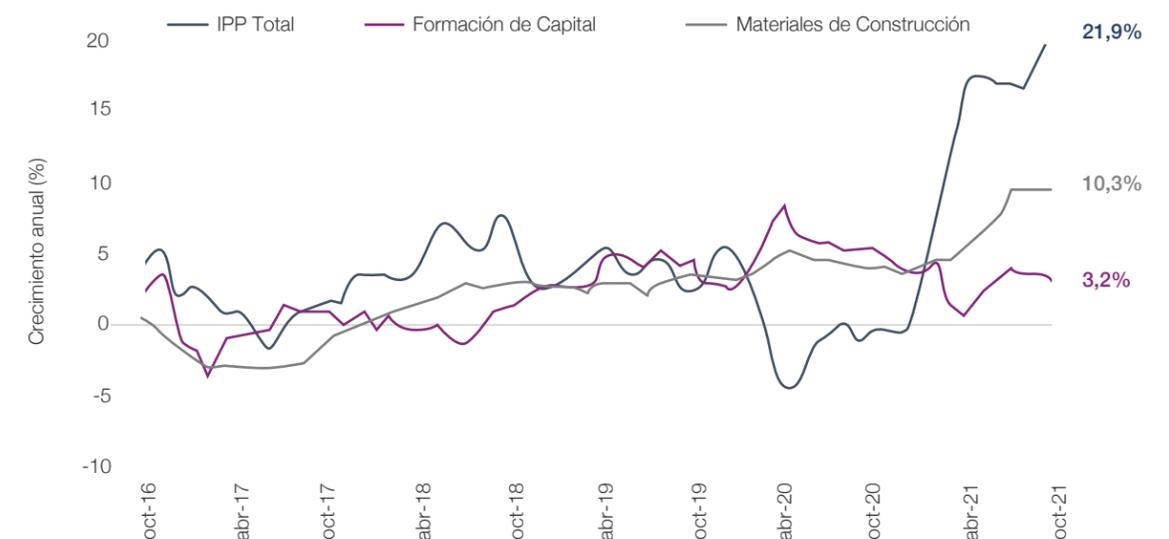
Fuente: Fedesarrollo.

3.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

En octubre de 2021 los precios a los productores registraron una variación de 21,9% 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 (10,3%). El rubro del IPP correspondiente a formación de capital tuvo un crecimiento de 3,2%.

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 10,3%, impulsado por todos los componentes de la demanda. Entretanto, se estima un repunte de la inflación (4,7%), mientras que el déficit en cuenta corriente se ampliaría hacia niveles de 4,9% del PIB.

En 2021 se consolidaría una reducción de la tasa de desempleo (13,4%) frente al nivel de 2020 (16,1%). No obstante, el nivel del presente año continuaría siendo superior al de 2019 (10,5%) y no sería sino hasta el 2022 que se retomarían los niveles prepandemia (10,2%).

La expansión de la economía en 2021, impulsada por todos los sectores, permitiría que la economía superara el nivel de producción de 2019.

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

Variables	2020	2021*	2022*
Producto Interno Bruto	-6,8%	10,3%	4,0%
PIB Oferta			
Agropecuaria	2,8%	2,2%	2,8%
Explotación de minas y canteras	-15,7%	-0,2%	7,1%
Industrias manufactureras	-7,7%	17,1%	4,5%
Energía	-2,6%	5,0%	4,1%
Construcción	-27,7%	2,4%	8,3%
Comercio	-15,1%	21,8%	5,2%
Comunicaciones	-2,7%	10,0%	5,5%
Financiero	2,1%	3,4%	3,8%
Inmobiliarios	1,9%	2,0%	2,6%
Profesionales	-4,1%	9,3%	2,9%
Administración Pública	1,0%	6,6%	2,6%
Recreación	-11,7%	30,9%	3,5%
PIB Demanda			
Consumo de los Hogares	-5,8%	13,9%	4,5%
Gasto del Gobierno	3,7%	12,8%	3,1%
Inversión	-21,2%	11,7%	4,3%
Exportaciones	-17,4%	11,0%	4,1%
Importaciones	-18,0%	26,9%	5,1%
Inflación (cierre de año)	1,60%	4,70%	3,54%
Desempleo (promedio año)	16,1%	13,4%	10,2%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.508	\$ 3.900	\$ 3.600
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-3,10%	-4,90%	-4,20%
Tasa de interés (REPO)	1,75%	2,50%	4,25%

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 octubre de 2020 y septiembre de 2021, se licenciaron alrededor de 17,4 millones de metros cuadrados en 192,3 mil unidades, cifra superior en un 15,8% y 8,9%, respectivamente, a los resultados entre octubre de 2019 y septiembre de 2020 (15,1 millones de metros cuadrados y 176,6 mil unidades (Gráfico 15).

Puntualmente, el área licenciada en el segmento VIS creció en 7,5% y el número de licencias en 2,8%, toda vez que los datos acumulados entre octubre de 2020 y septiembre de 2021 fueron de 95,9 mil unidades y 6,2 millones de metros cuadrados frente a las 93,3 mil unidades y 5,8 millones de metros cuadrados aprobados entre octubre de 2019 y septiembre de 2020 (Gráfico 15). El segmento No VIS se crece a una tasa anual de 15,8% en unidades y de 21,0% en área, alcanzando un acumulado anual a septiembre de 2021 de 96,4 mil unidades y 11,2 millones de metros cuadrados aprobados.

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ANUAL 12 MESES

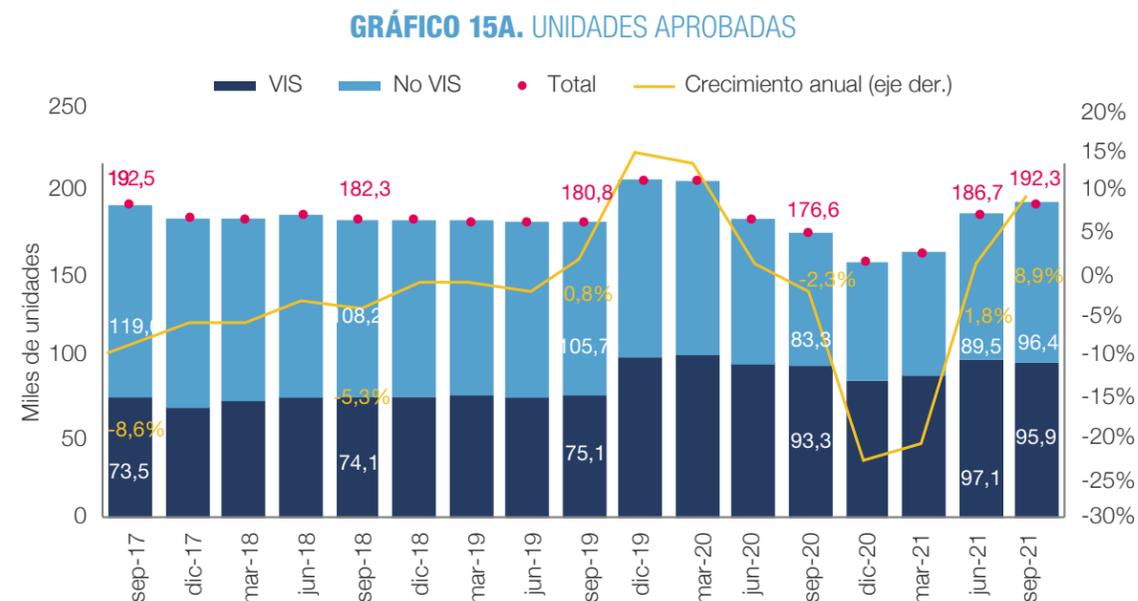
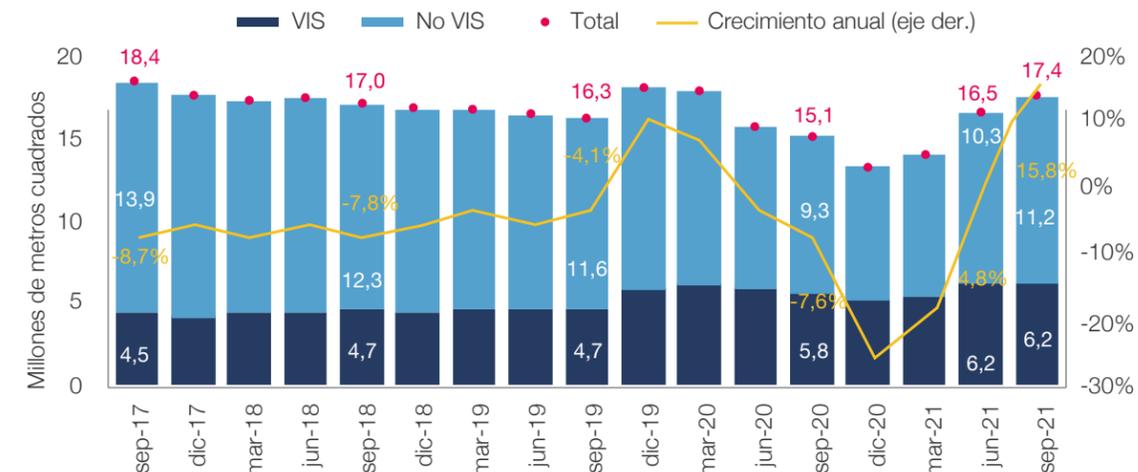


GRÁFICO 15B. ÁREA LICENCIADA



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 septiembre de 2021 se registraron cerca de 232,8 mil preventas de viviendas con un valor aproximado a \$45,7 billones, superando en 44,7% el número y en 58,3% el valor del acumulado anual de septiembre de 2020, que fue de 160,9 mil preventas por valor de \$28,9 billones (Gráfico 16). Cabe resaltar que este volumen de preventas representa un máximo histórico, concretado por un gran impulso en la demanda de vivienda.

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 \$21,1 billones en 164,4 mil unidades preventadas en el acumulado anual a septiembre de 2021.

Ello significó un crecimiento anual de 42,1% en unidades y de 55,0% en valor frente a los resultados acumulados a septiembre de 2020, cuando se reportaron \$13,6 billones en 115,6 mil unidades preventadas.

En la misma dirección, el segmento No VIS viene presentando un impulso sólido, con crecimientos del 51,3% en el número de unidades preventadas, tras pasar de 45,2 mil unidades en el acumulado anual de septiembre de 2020, a 68,4 mil en septiembre de 2021. De manera similar, el valor total de estas preventas creció el 61,2%, tras pasar de \$15,3 billones en el acumulado anual de septiembre de 2020 a \$24,6 billones en septiembre de 2021 (Gráfico 16).

GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 16A. UNIDADES PREVENTADAS

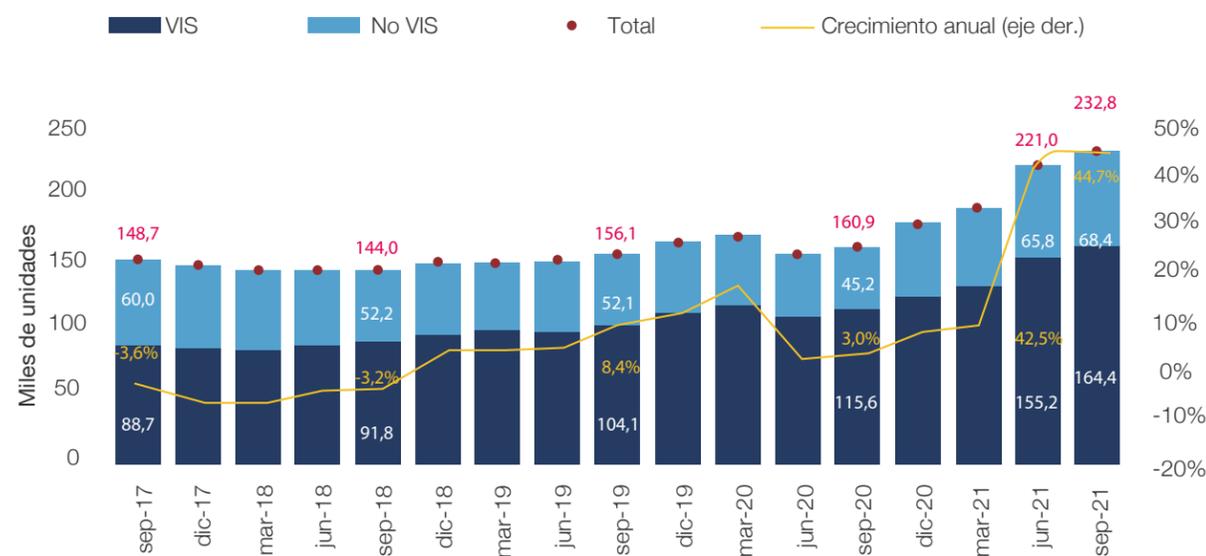
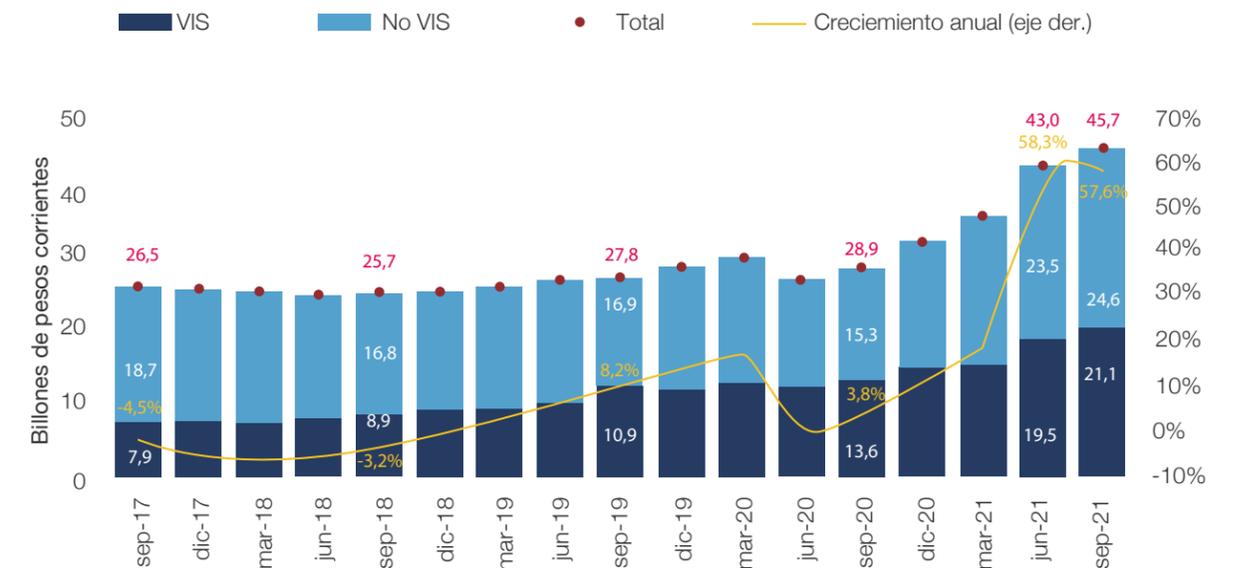


GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS



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

4.3. INICIACIONES DE VIVIENDA⁷

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.

⁷ Para la fecha de elaboración de la presente edición no se cuenta con información para el tercer trimestre, la cual es publicada por el Departamento Nacional de Estadística (DANE)

GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS

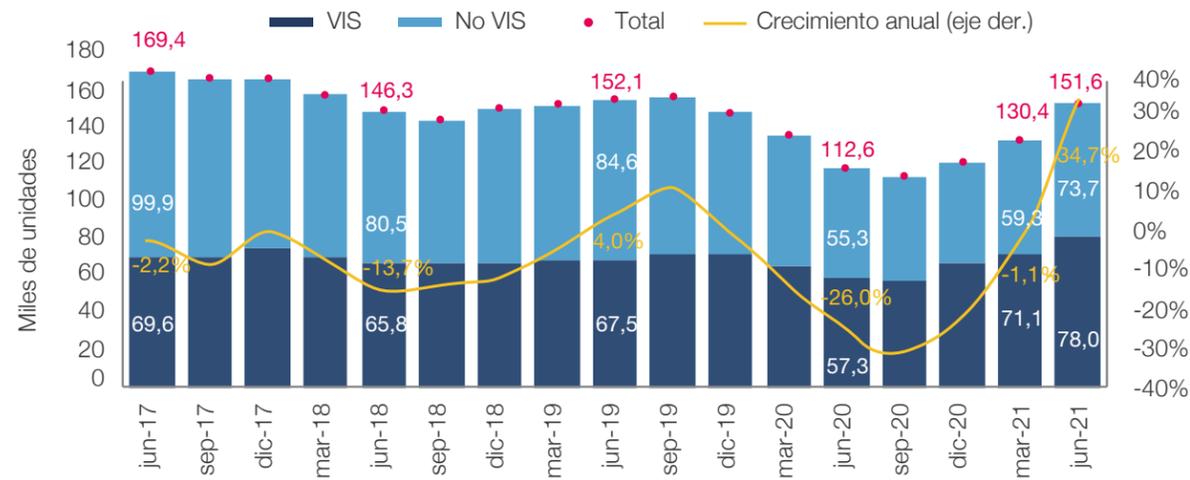
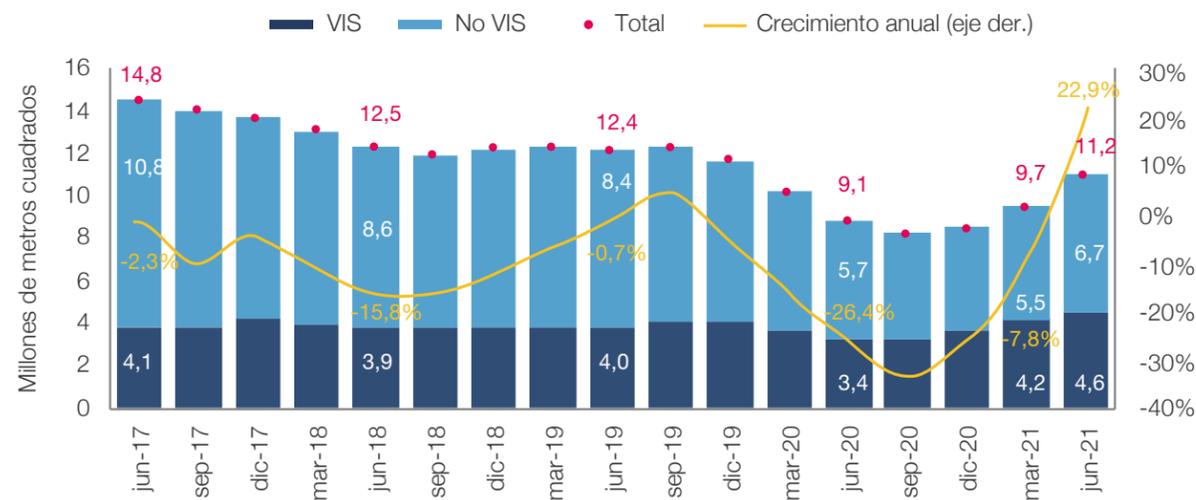


GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

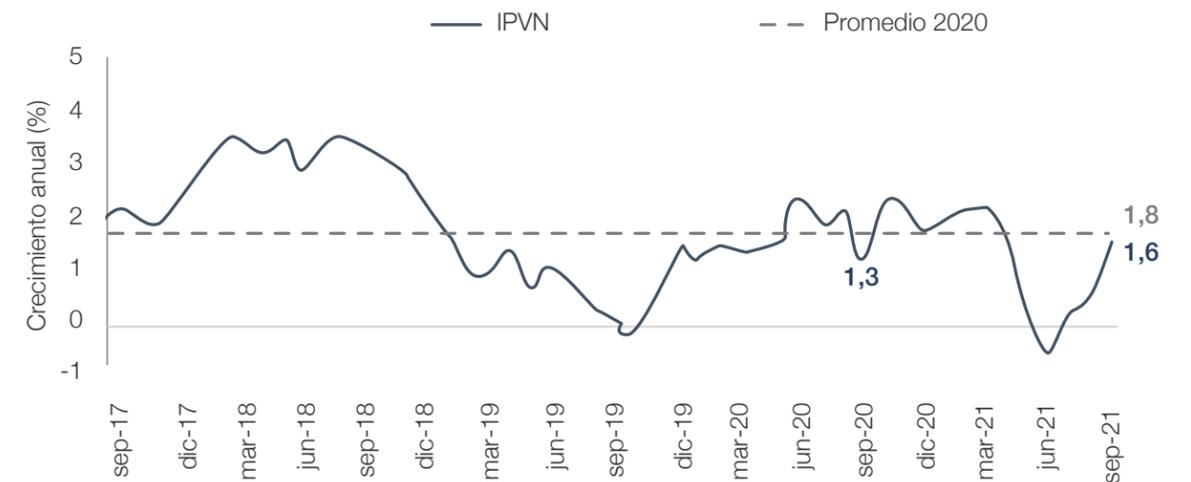
4.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA⁸

Según cifras del Banco de la República, en septiembre de 2021 comparado a septiembre de 2020, el precio de la vivienda nueva presentó una variación anual del 1,6% real, superior en 0,3 pp. a la variación real de septiembre de 2020, e inferior al promedio de 2020 (1,8%, Gráfico 18a). Este resultado se dio por las variaciones positivas reales anuales en Bogotá, 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).

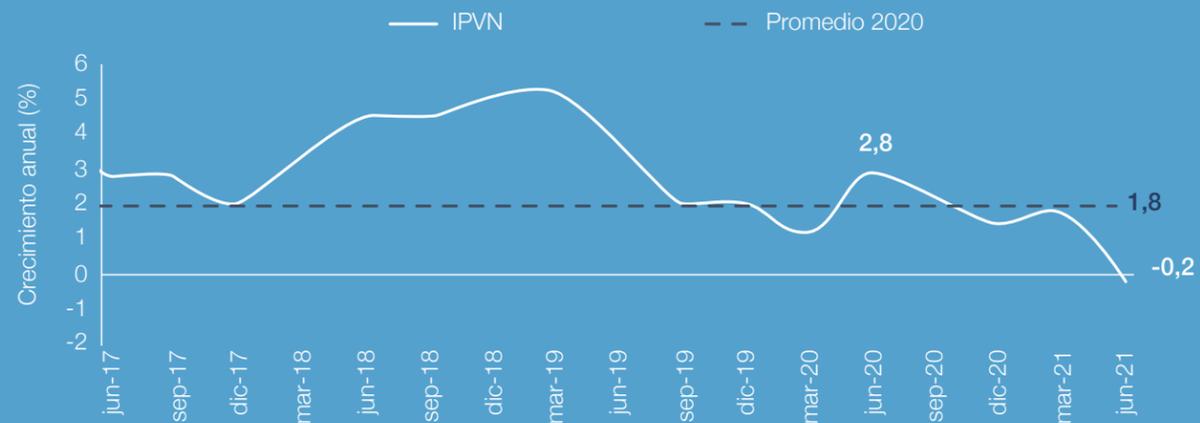
GRÁFICO 18. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA

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



⁸ Para la fecha de elaboración de la presente edición no se cuenta con información para el tercer trimestre del Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) (DANE).

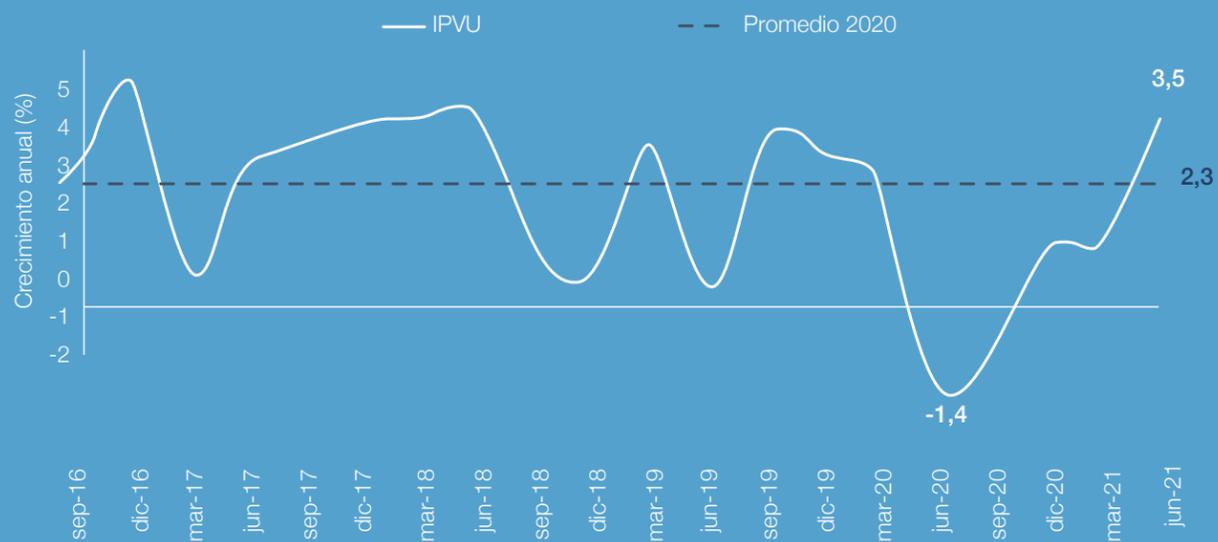
GRÁFICO 18B. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - DANE



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

El precio de la vivienda usada en junio de 2021 aumentó el 3,5% real anual, resultado superior en 4,1 pp. a la variación real anual para junio de 2020 y en 1,2 pp. al promedio de variaciones de 2020 (Gráfico 19).

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



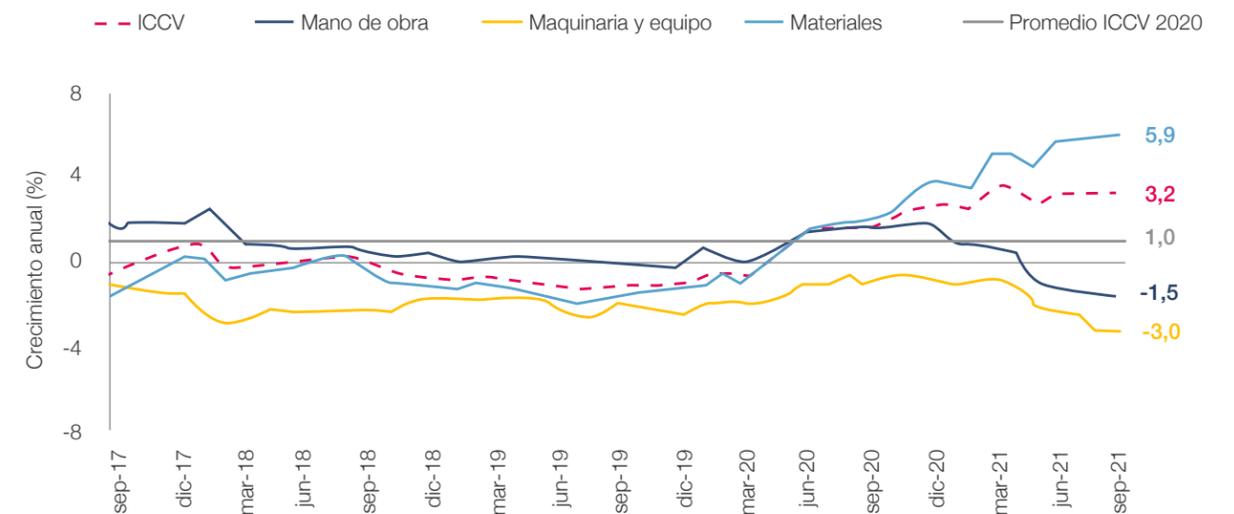
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

El ICCV registró una variación anual del 3,2% real en septiembre de 2021 comparado con septiembre de 2020, resultado superior en 1,6 pp. a la variación real anual registrada en septiembre de 2020, la cual fue de 1,6% y superior en 2,2 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 5,9% impulsados por la mayor demanda global y la escasez de insumos como el acero y el aluminio. Cabe resaltar que este aumento en los precios podría representar obstáculos para la ejecución de algunos proyectos de vivienda. 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 3,0% y 1,5% 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

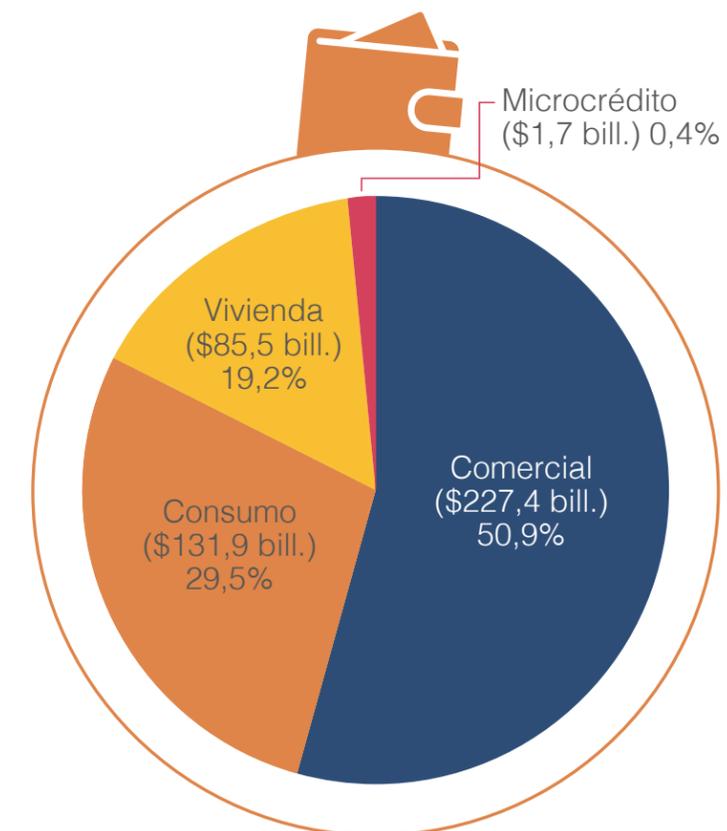
Según cifras de Asobancaria⁹ y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de las entidades bancarias agremiadas¹⁰ ascendió a \$446,5 billones a septiembre de 2021. Como se aprecia en el Gráfico 21, el 50,9% de este saldo es de la modalidad de cartera comercial, con un monto total de \$227,4 billones, seguido de las carteras de

Consumo (29,5%, \$131,9 billones), Vivienda (19,2%, \$85,5 billones) y Microcrédito (0,4%, \$1,7 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, aumentó su participación 1,0 pp., tras pasar de 18,2% en septiembre de 2020 a 19,2% al cierre del mismo mes de 2021.

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

\$446,5 BILLONES

Saldo de la cartera total



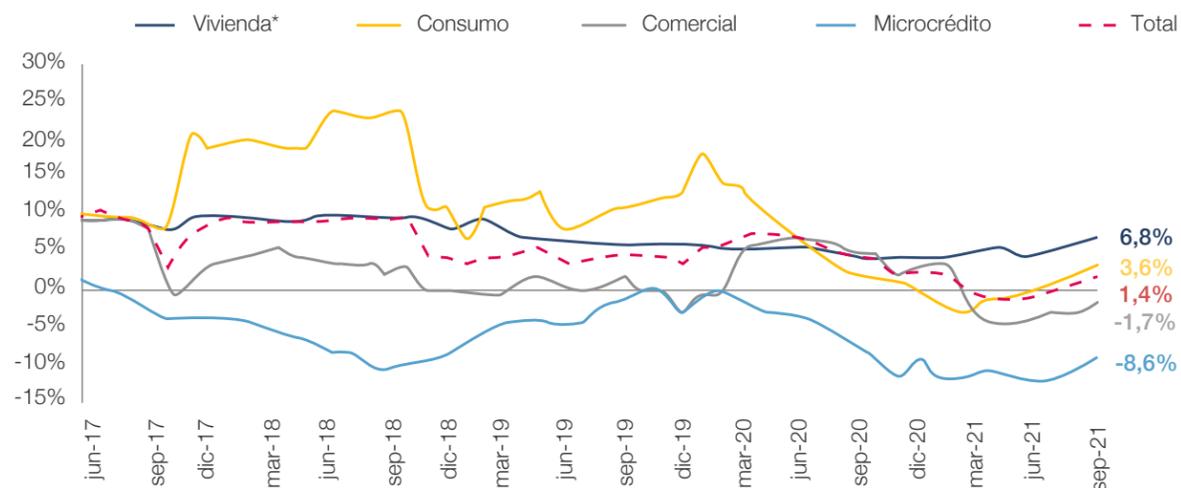
**Incluye cartera de crédito hipotecario individual, en balance y titularizada, y leasing habitacional.
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.*

⁹ 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.
¹⁰ 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 crecido un 1,4% real anual entre septiembre de 2020 y septiembre de 2021, luego de pasar de \$421,6 billones a \$446,5 billones en valores corrientes. La cartera que presenta mayor crecimiento es la de Vivienda, que a

septiembre de 2021 registra el 6,8% anual mientras que la de consumo crece a una tasa del 3,6%. En contraste, las carteras Comercial y Microcrédito, experimentaron reducciones reales de 1,7% y 8,6% 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.

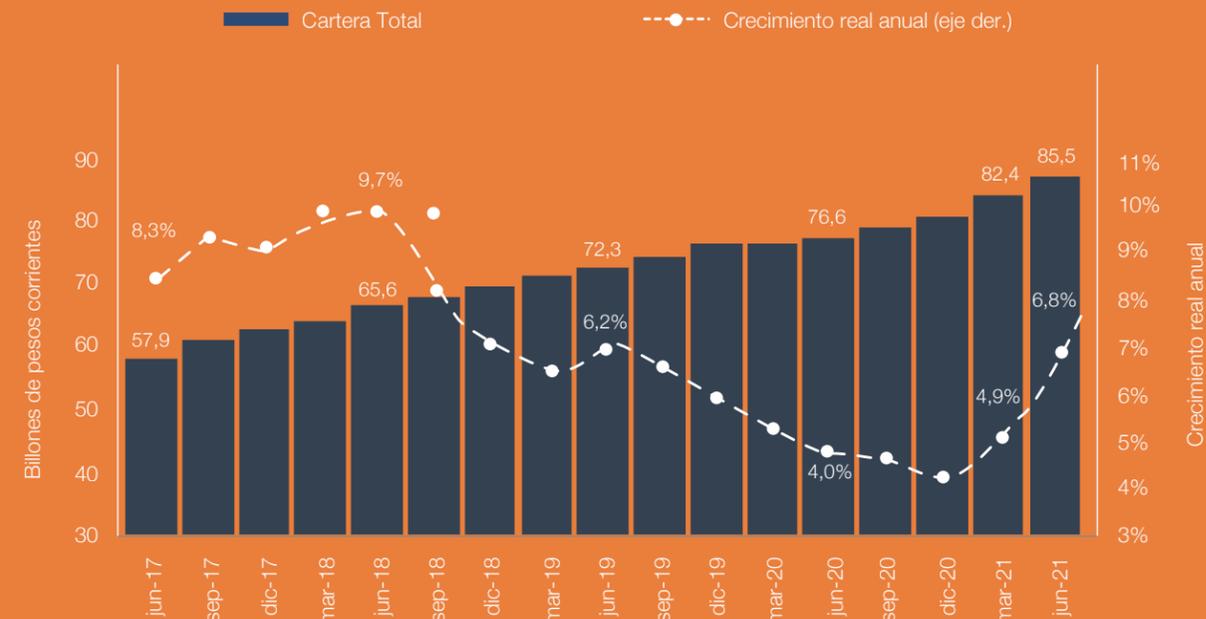
5.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Según cifras de Asobancaria y la Titularizadora colombiana, el saldo de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas¹¹ continúa mostrando un desempeño positivo frente a otras modalidades de cartera (Ver 5.1. Saldo total de la cartera bruta).

Propiamente, a septiembre de 2021, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas fue de \$85,5 billones, \$8,9 billones, superior a los \$76,6 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2020, lo que evidencia un crecimiento real anual del 6,8%. (Gráfico 23).

¹¹Incluye 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 septiembre de 2021 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 septiembre de 2021, manteniendo su participación con respecto a la medición realizada en septiembre de 2020 (Gráfico 24a). Adicionalmente, el crecimiento anual del saldo de esta cartera fue de 7,0% real a septiembre de 2021 (Gráfico 24b), variación equivalente a \$6,2 billones, que contribuyeron, 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 4,9% en septiembre de 2020 al 3,7% en septiembre 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 -18,5% real (Gráfico 24b).

La Cartera de Leasing Habitacional¹² aumentó su participación a aproximadamente un 28% dentro del saldo total de la cartera individual en septiembre de 2021 (Gráfico 24a). Lo anterior es producto de sus notables variaciones reales anuales que, a corte de septiembre de 2021, fueron del 10,8% real (Gráfico 24b), cerca de \$3,3 billones adicionales.

¹²Incluye 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

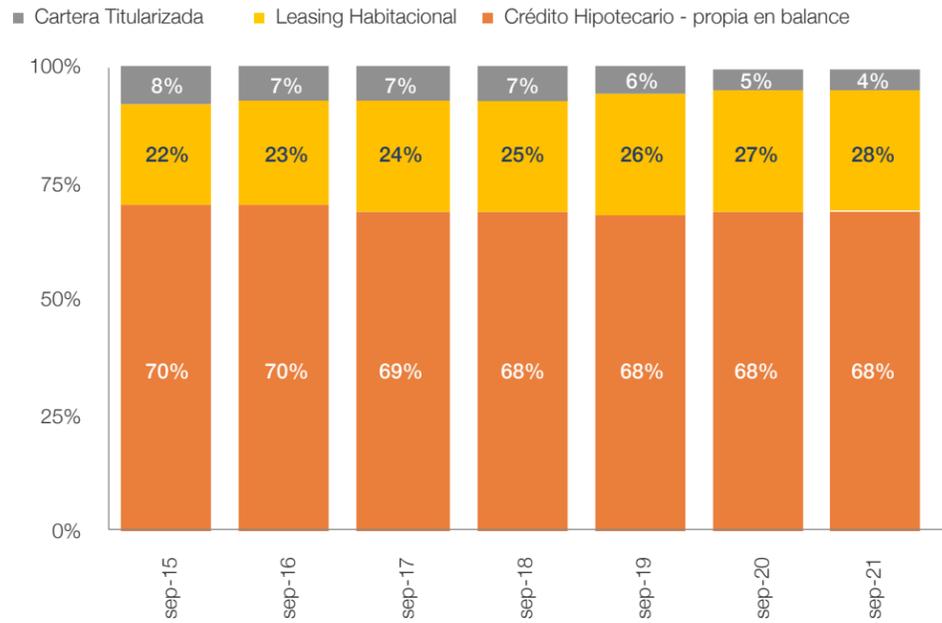
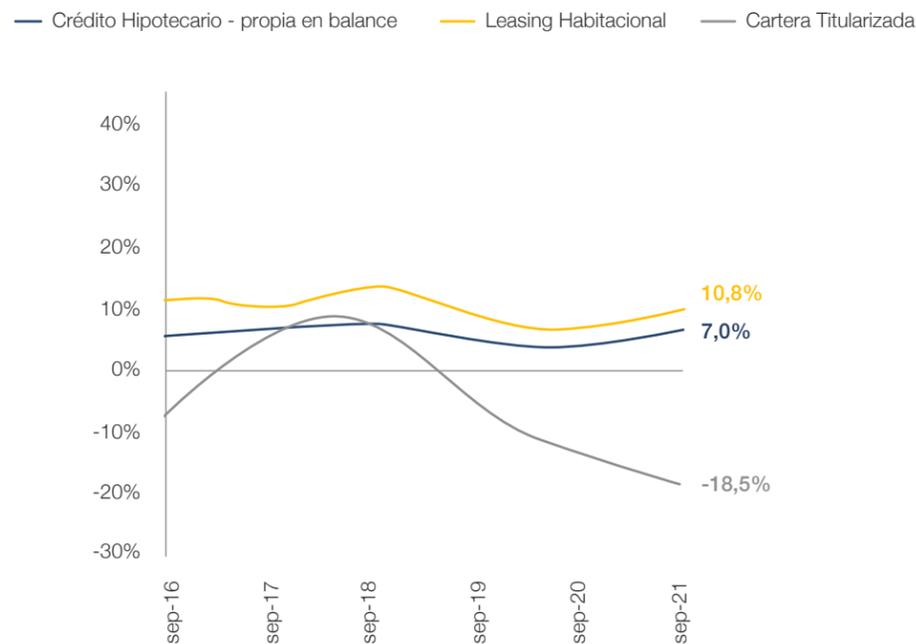


GRÁFICO 24B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



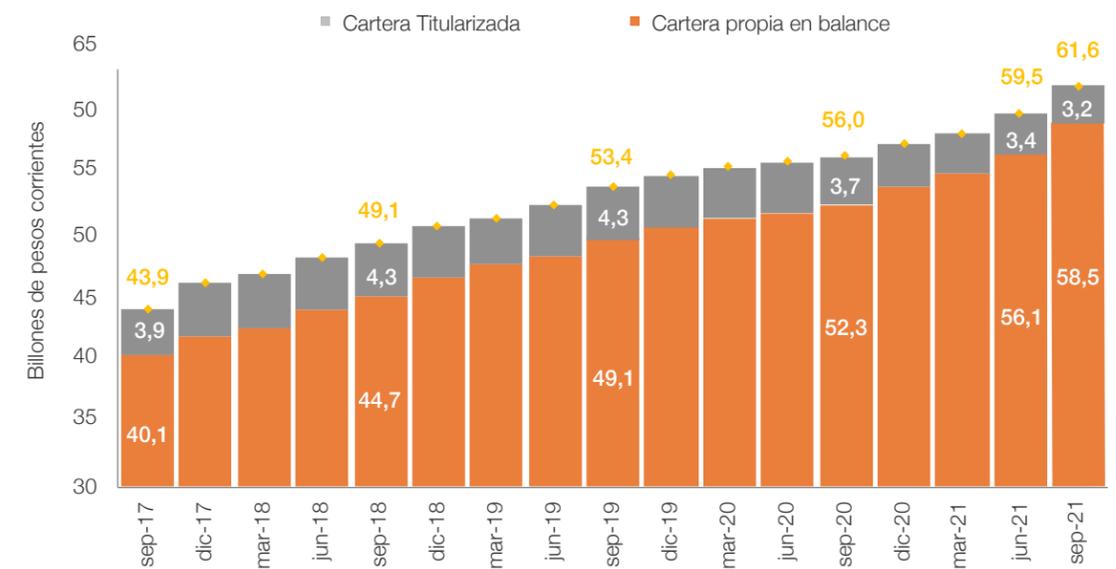
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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 septiembre de 2021, llegó a los \$61,6 billones, repartidos en \$58,5 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades bancarias

agremiadas¹³ y \$3,2 billones en la titularizada (Gráfico 25). En concreto, el saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó cerca de \$6,2 billones y el de la cartera titularizada redujo en \$0,5 billones con respecto al registrado en septiembre 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.

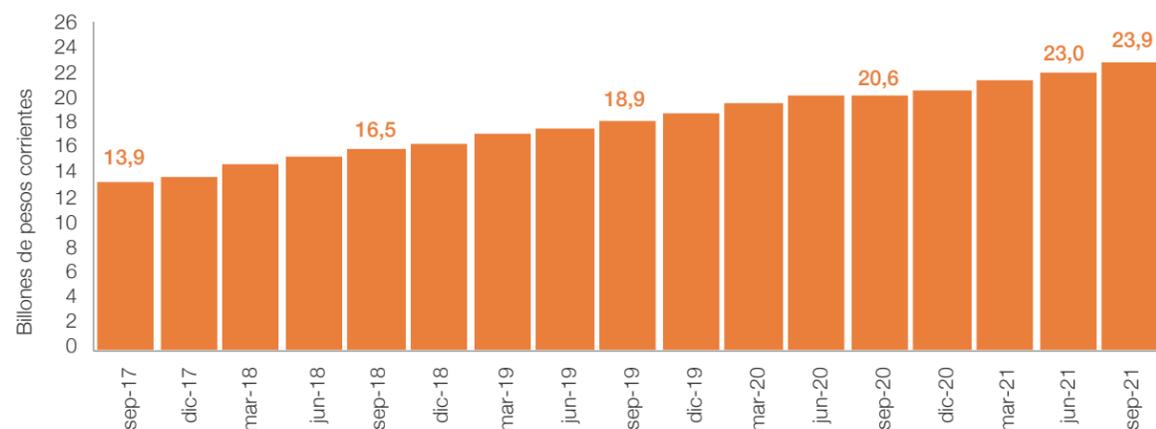
¹³ Incluye Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda, Banco de Occidente e Itaú.

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 septiembre de 2021, alcanzó los \$23,9 billones, \$3,3 billones, superior a los

\$20,6 billones a septiembre de 2020 (Gráfico 26), lo cual equivale a un aumento en el saldo del 10,8% 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

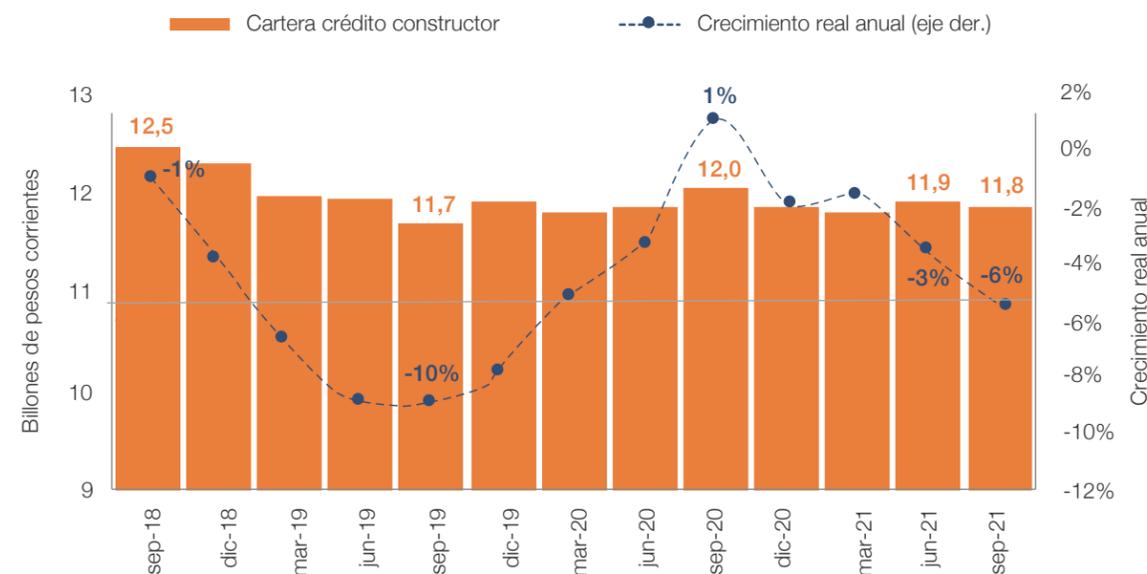
adquisición de vivienda por los hogares gracias a sus beneficios inherentes, de ahí que sea la cartera del leasing habitacional la que más ha crecido dentro del saldo total de la cartera individual de vivienda en los últimos cinco años (Gráfico 24).

5.2.4. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA¹⁴

A septiembre 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, por debajo de la cifra alcanzada en septiembre de 2020. En términos reales, esta variación representó una caída del 5,9% (Gráfico 27).

Como se observa en el Gráfico 27, el comportamiento de la cartera a septiembre 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 obedecerían 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.

¹⁴ 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, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.

5.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)¹⁵ – 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.

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, lo que muestra una continuación de la positiva tendencia observada en trimestres anteriores.

Particularmente, a septiembre de 2021 se desembolsaron 147,8 mil OFV por un valor de \$18,2 billones, entre créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional tanto para vivienda nueva como usada, resultados que determinan una variación positiva del 78,7% en número y 88,7% en valor real, si se comparan con los desembolsos año corrido a septiembre de 2020, por valor de \$9,3 billones en cerca de 82,7 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

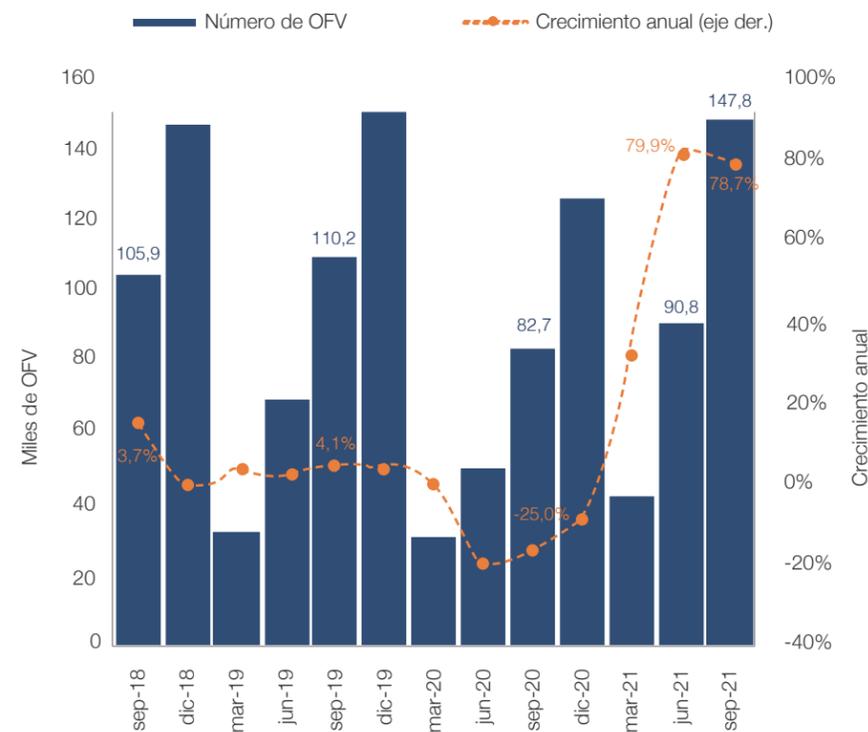
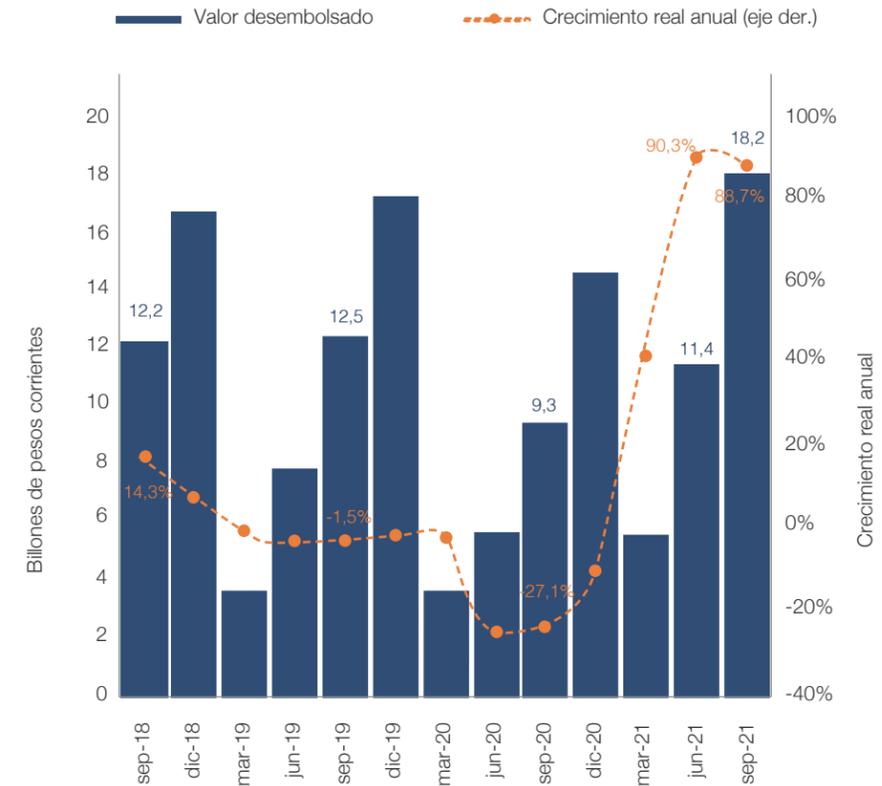


GRÁFICO 28B. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV



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 septiembre de 2021, el número y valor de éstos presentaron un comportamiento positivo frente a lo desembolsado entre enero y septiembre de 2020. Así, en este periodo, se desembolsaron 93,3 mil OFV por valor de \$9,6 billones, cifras superiores en un 70,8% y 71,7% real, respectivamente, a las registradas en el mismo periodo de 2020, cuando se realizaron 54,6 mil desembolsos por valor de \$5,4 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 septiembre de 2021 fue de 54,7 mil, cifra superior en 21,5 mil a los 33,2 mil alcanzados entre enero y septiembre de 2020. En el caso No VIS, el resultado de los desembolsos fue de 38,6 mil operaciones, superior en 17,2 mil a los 21,4 mil para el mismo periodo de 2020. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en OFV nueva, la vivienda VIS sumó \$3,1 billones y la No VIS \$6,5 billones entre enero y septiembre de 2021, lo que permite calcular variaciones reales anuales del 59,9% y 77,8%, respectivamente (Gráfico 29).

¹⁵ 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, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.

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

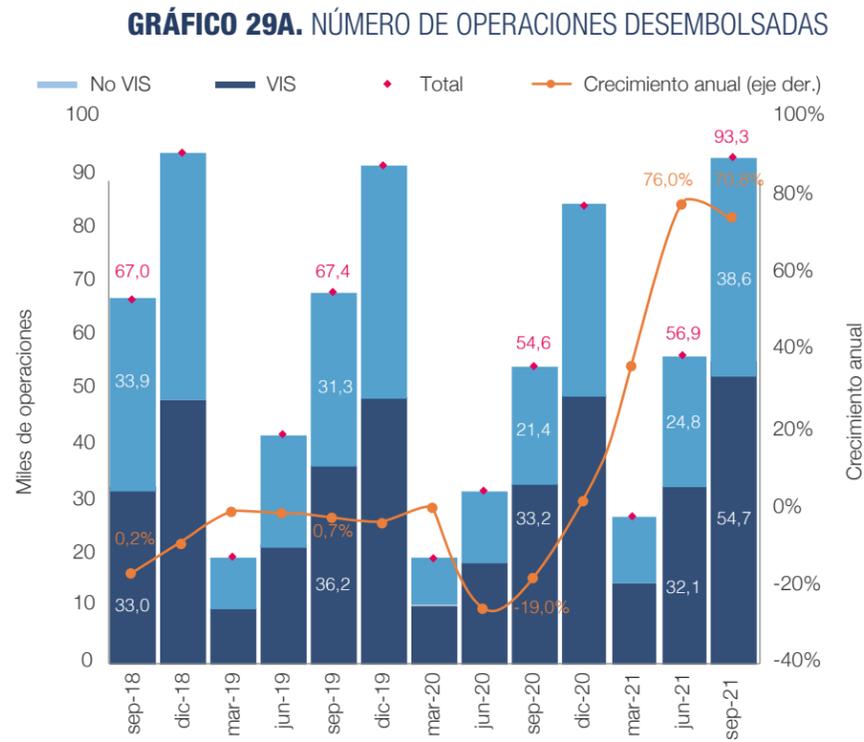
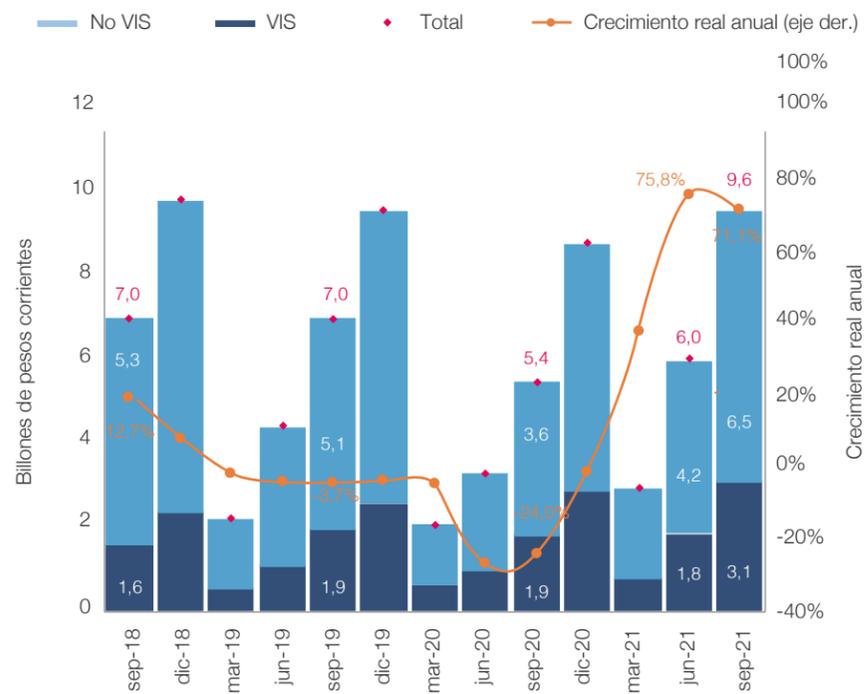


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO



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

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 de lo acumulado del año en ambos segmentos de vivienda.

De forma detallada, los desembolsos de OFV para adquisición de vivienda usada, entre enero y septiembre de 2021, ambas cifras, número y valor, crecen a tasas del 94,0% y 112,4% real frente a lo realizado en el mismo período de 2020. Así, entre enero y septiembre de 2021, los desembolsos de OFV usada fueron 54,5 mil por valor de \$8,5 billones, cifras superiores en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el mismo periodo de 2020, cuando se realizaron 28,1 mil operaciones por valor de \$3,9 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 septiembre de 2021, fueron de 45,8 mil por un valor cercano a los \$8,1 billones, cifras superiores a lo registrado en el acumulado del mismo periodo de 2020, cuyos desembolsos fueron de 22,7 mil operaciones por valor de \$3,6 billones. Lo anterior representa un crecimiento anual del 102,1% en número y 123,5% real en valor.

Por su parte, en el acumulado al septiembre de 2021, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$424 mil millones representados en 8,6 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 5,4 mil operaciones valoradas en casi \$266 mil millones (Gráfico 30).

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

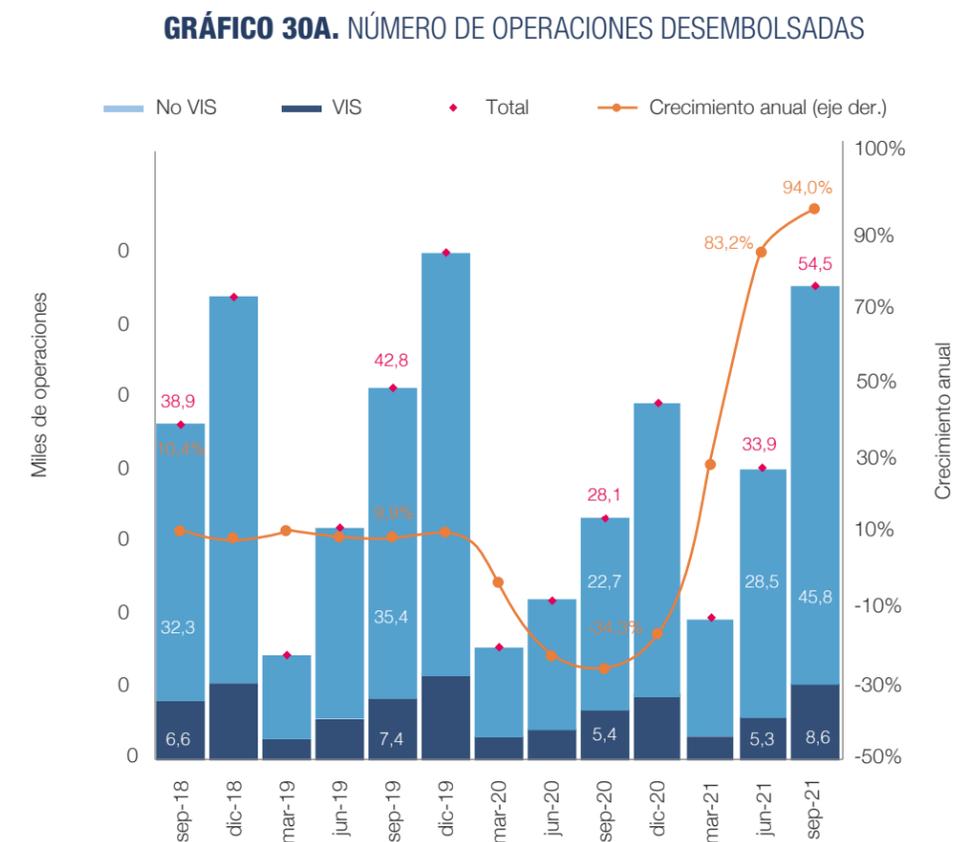
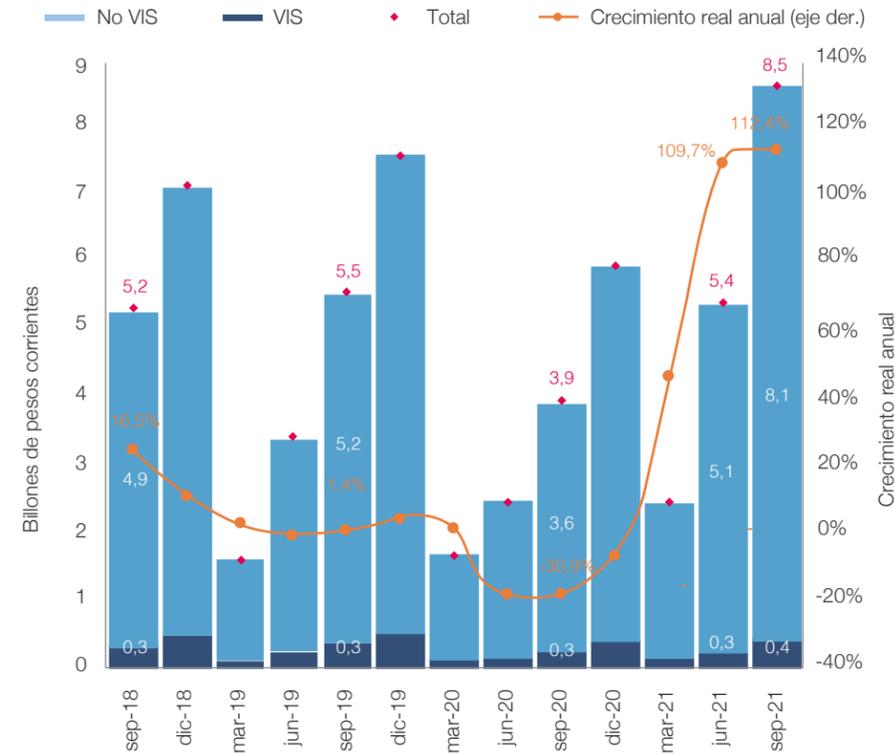


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO



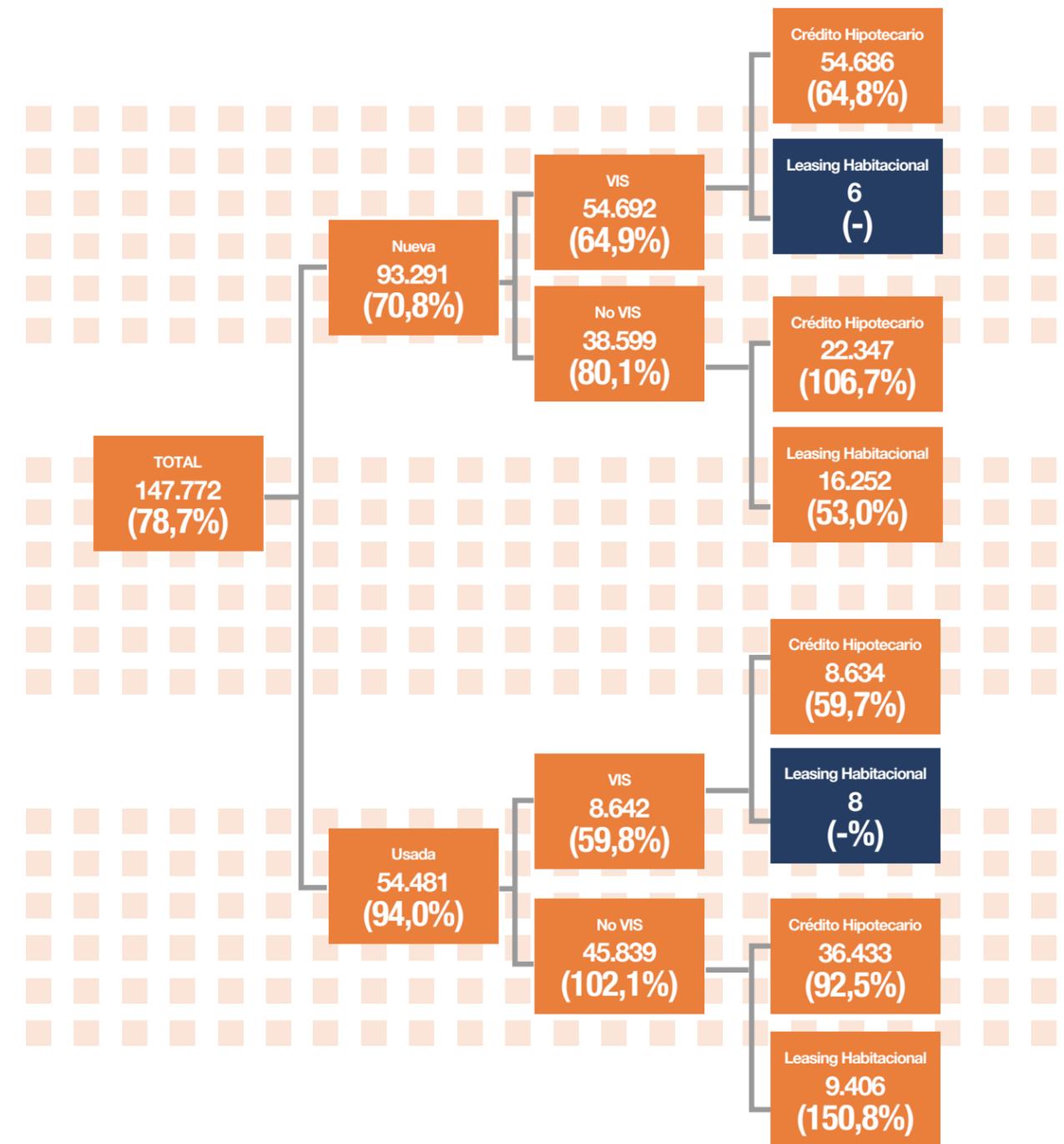
Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.
Fuente: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

5.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)¹⁶

Según cifras de Asobancaria, con corte a septiembre de 2021, en lo corrido del año el número de desembolsos alcanzó las 147.772 OFV y creció un 78,7% frente al mismo periodo de 2020 (82.694 OFV), de los cuales: 93.291 desembolsos se destinaron a vivienda nueva y 54.481 a vivienda usada, 63.334 OFV fueron destinados a vivienda VIS y 84.438 a No VIS, y 122.100 fueron créditos hipotecarios y 25.672 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 (150,8%) y ii) de aquellos destinados al segmento No VIS a través del crédito hipotecario para vivienda nueva (106,7%).

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



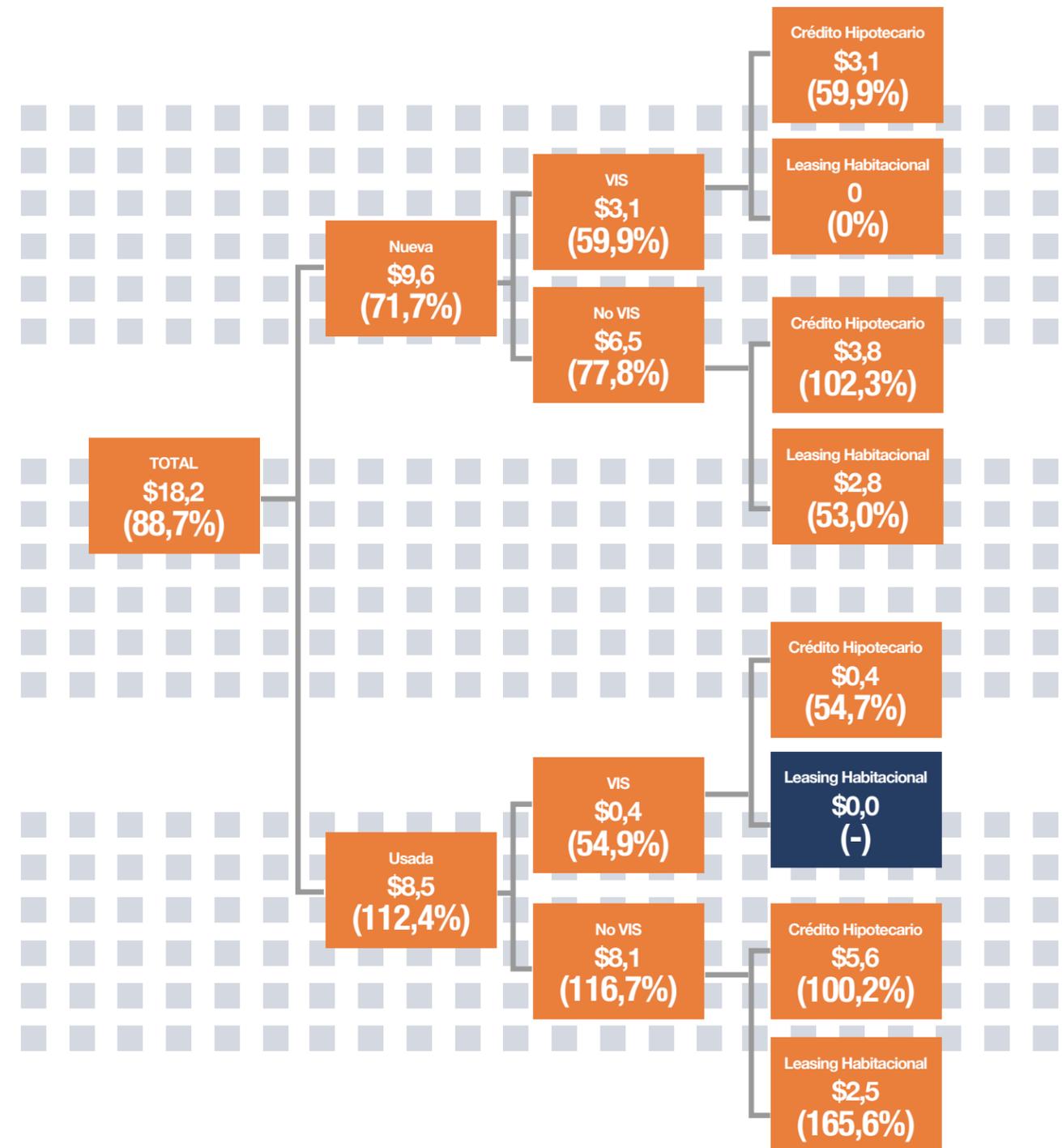
Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

¹⁶ Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifra en el acumulado en lo corrido del año a septiembre de 2021 llegó a \$18,2 billones, determinando un crecimiento del 88,7% real frente al acumulado a septiembre de 2020. Del total, \$9,6 billones se desembolsaron para la adquisición de vivienda nueva y \$8,5 billones para vivienda usada, \$3,5 billones destinados a vivienda VIS y \$14,7 billones a No VIS, y \$12,9 billones fueron otorgados por medio de créditos hipotecarios y \$5,3 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 (165,6%) y ii) el segmento de vivienda No VIS nueva bajo la modalidad de crédito hipotecario (102,3% 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

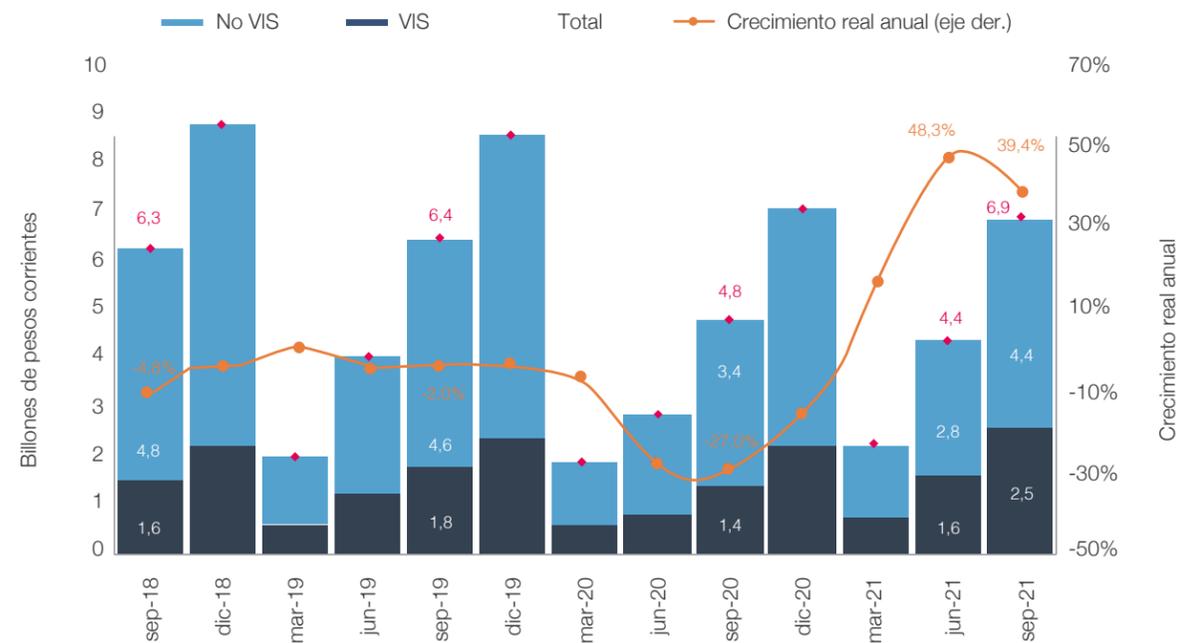
Diagnostico año corrido

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 en los tiempos de desembolso; a una clara recuperación durante lo corrido del año, 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 septiembre de 2021, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda acumularon un valor de \$6,9 billones, superior en \$2,1 billones al valor registrado al mismo corte del 2020. Lo anterior significa un crecimiento del 39,4% 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 \$2,5 billones al tercer trimestre de 2021, mientras que los destinados a No VIS fueron de aproximadamente \$4,4 billones. Los desembolsos para VIS son superiores en \$1,1 billones a los \$1,4 billones acumulados en el mismo periodo de 2020, es decir, un crecimiento real anual del 72,4%. Por su parte, el monto total de los desembolsos para proyectos No VIS es superior en \$1,0 billones al registro entre enero y septiembre de 2020 (\$3,4 billones), lo cual permite calcular un crecimiento del 25,8% 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

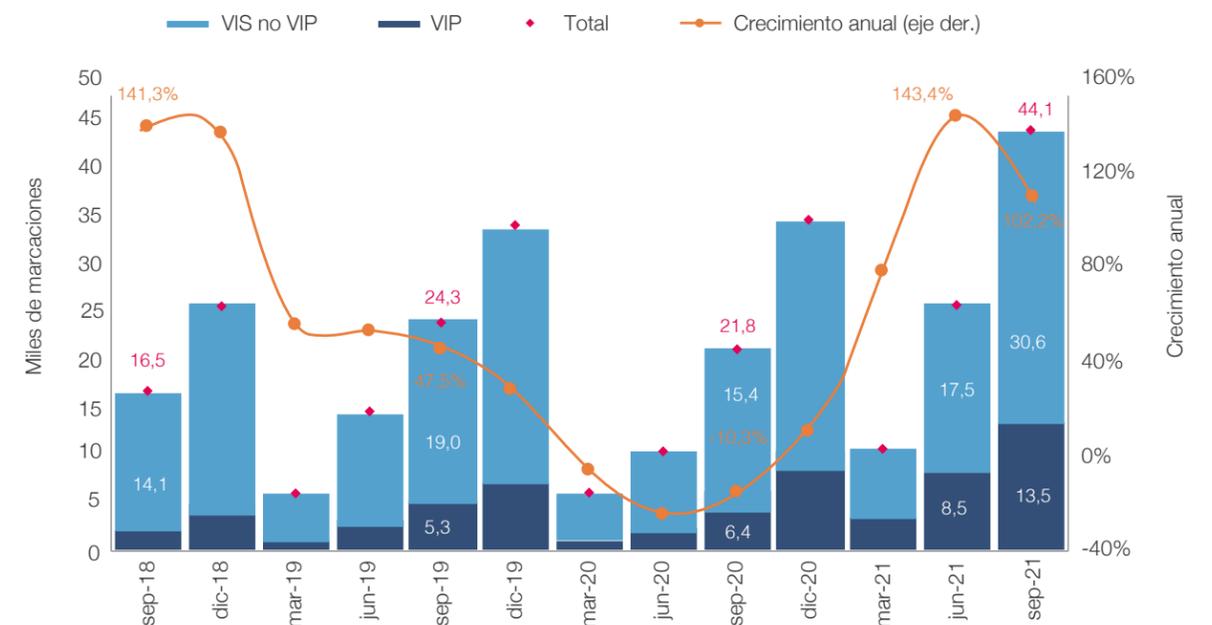
Mi Casa Ya

Entre enero y septiembre 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 102,2% anual en su ejecución, respecto al mismo periodo de 2020, lo que muestra la rápida ejecución de los subsidios para vivienda VIS.

En este periodo se registraron 44,1 mil marcaciones, muy superior a las 24,3 mil marcaciones del mismo periodo en el 2020; de estas, 30,6 mil fueron atribuidas al VIS no VIP y 13,5 mil al VIP (Gráfico 34), cifras que responden a variaciones del 98,8% y 110,1% anual, respectivamente.

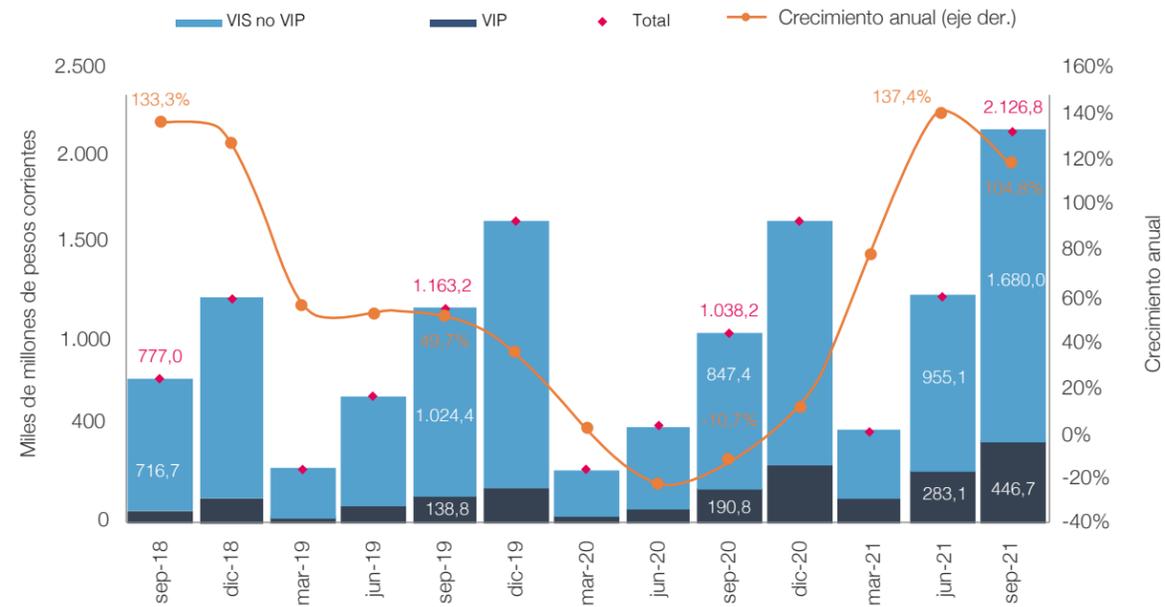
Con relación al valor de los desembolsos marcados con la cobertura a la tasa se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, entre enero y septiembre de 2021 se desembolsó un total de \$2,13 billones, lo que calcula un crecimiento del 104,8% anual frente a los \$1,24 billones reportados entre enero y septiembre de 2020 (Gráfico 35).

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



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 26/11/21, y cálculos Asobancaria.

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



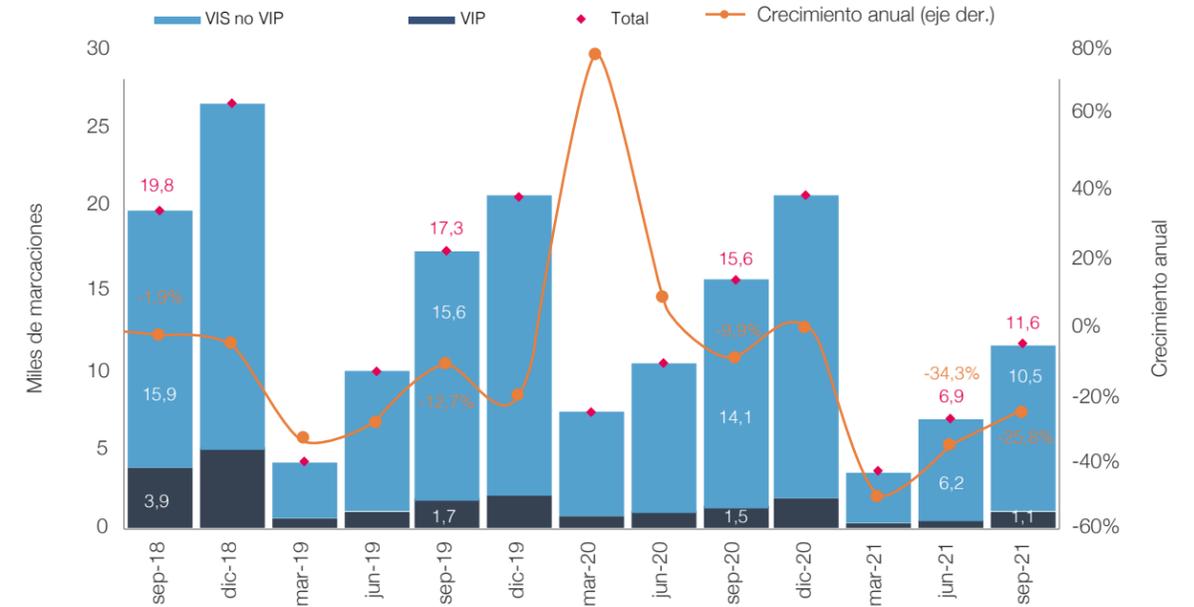
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 26/11/21, y cálculos Asobancaria.

Subsidio a la Tasa de Interés - Frech II

Respecto al programa “FRECH II”, este redujo su ejecución entre enero y septiembre de 2021 en 25,8% 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 26,0% y el VIP en 24,1%. En este periodo se registraron 11,6 mil marcaciones, donde el rango VIS no VIP alcanzó las 10,4 mil, y el VIP las 1,1 mil e inferior a las 15,6 mil marcaciones del mismo periodo en el 2020 (Gráfico 36).

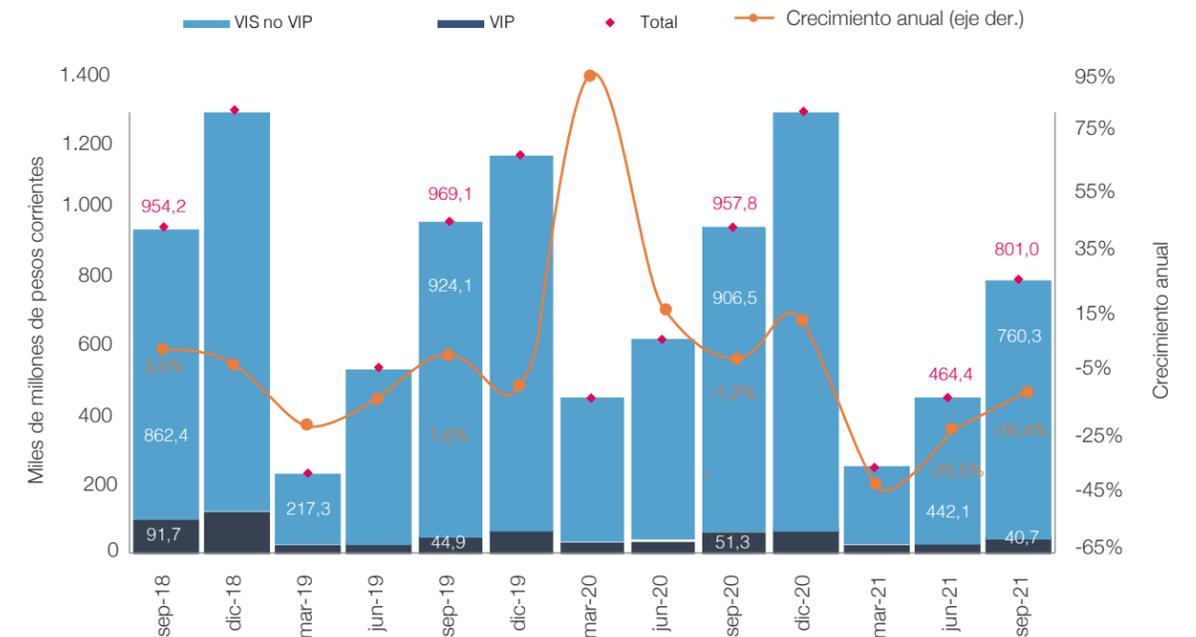
Por su parte, como se observa en el Gráfico 37, el valor de los desembolsos marcados con “FRECH II” entre enero y septiembre de 2021 ascendió a los \$800,9 mil millones, lo que permite calcular una reducción del 16,4% anual frente al acumulado en septiembre de 2020, explicado por la reducción en el VIP y el VIS no VIP de 20,7% y 16,1% 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 26/11/21, 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 26/11/21, y cálculos Asobancaria.

En conjunto, Mi Casa Ya y FRECH II registraron entre enero y septiembre de 2021 una variación anual del 48,82% en el número de marcaciones y del 46,7% 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 84,9% y las VIS no VIP en 39,1%. En cuanto al valor de los desembolsos, en el agregado el VIP registró una variación

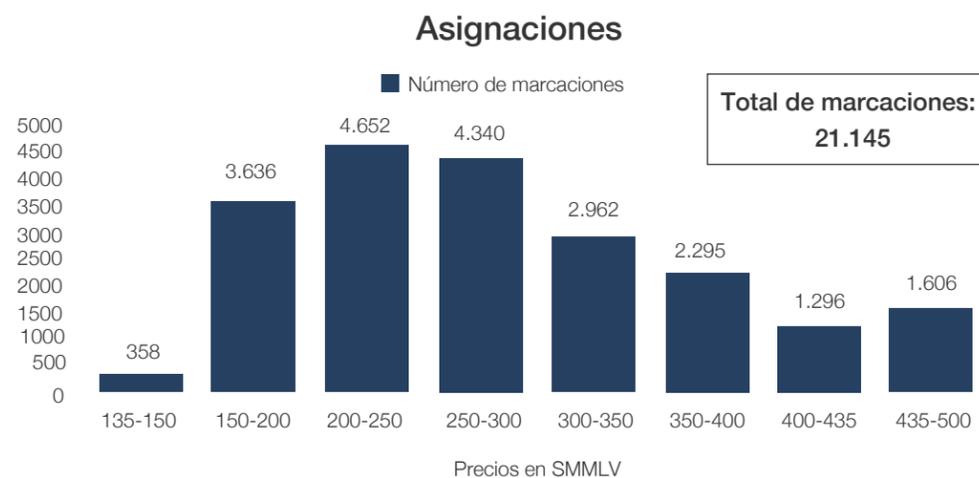
del 101,4% y el VIS no VIP 39,1%. La notable ejecución de los programas para vivienda de interés social es una muestra de la importancia creciente de estos para la adquisición de inmuebles. Por tanto, se hace necesario la disponibilidad de cupos para lo que resta del 2021 y asegurar los recursos para el año entrante.

FRECH No VIS

Respecto al programa FRECH No VIS, entre enero y septiembre de 2021 se registraron 21.145 marcaciones, lo cual representa una ejecución cercana al 52,9% de los 40 mil 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 85% 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



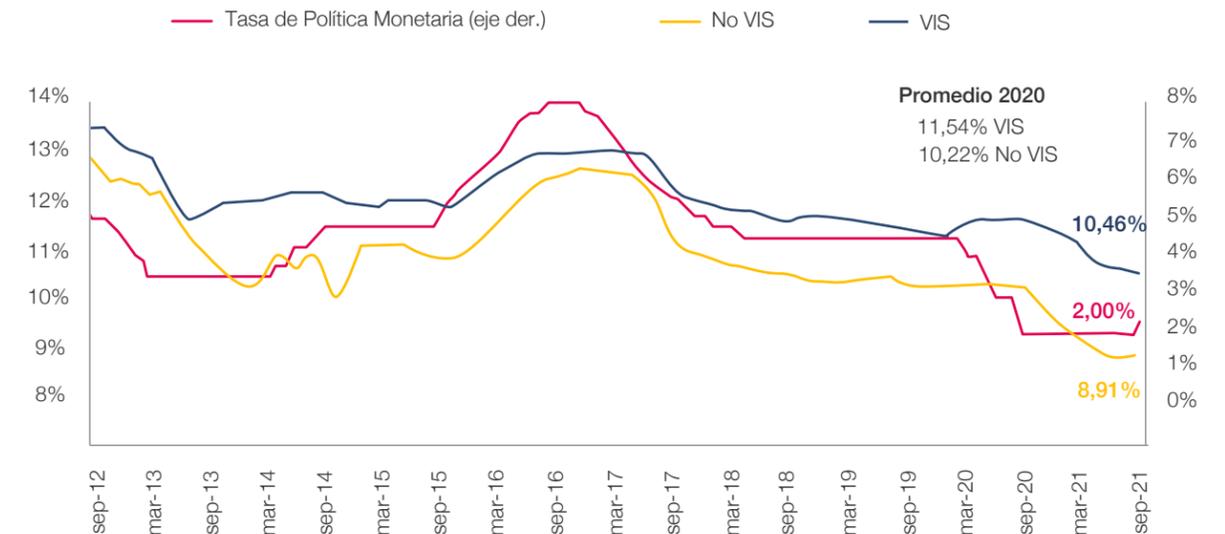
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 26/11/21, y cálculos Asobancaria.

5.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), en septiembre de 2021 la tasa promedio de los créditos de vivienda en pesos para la adquisición de inmuebles VIS de los establecimientos bancarios fue de 10,42% (10,46% PM3) y para vivienda No VIS del 8,96% (8,91% 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 1,1 pp. Y 1,2 pp., respectivamente, por debajo al promedio registrado en 2020 (11,5% en VIS y 10,2% en No VIS).

La Tasa de Política Monetaria (TPM) del país, cuya fijación está a cargo del Banco de la República, se situó en 2,00% al cierre del mes de septiembre de 2021, lo cual representó la primera subida de tasa en un año después de mínimos históricos (Ver 3.2. Inflación y empleo). Desde el tercer trimestre del año comenzó la normalización de la de política monetaria y se espera que continúe aumentando conforme las expectativas de inflación sigan subiendo y la recuperación económica se consolide.

GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA- ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS (PM3)



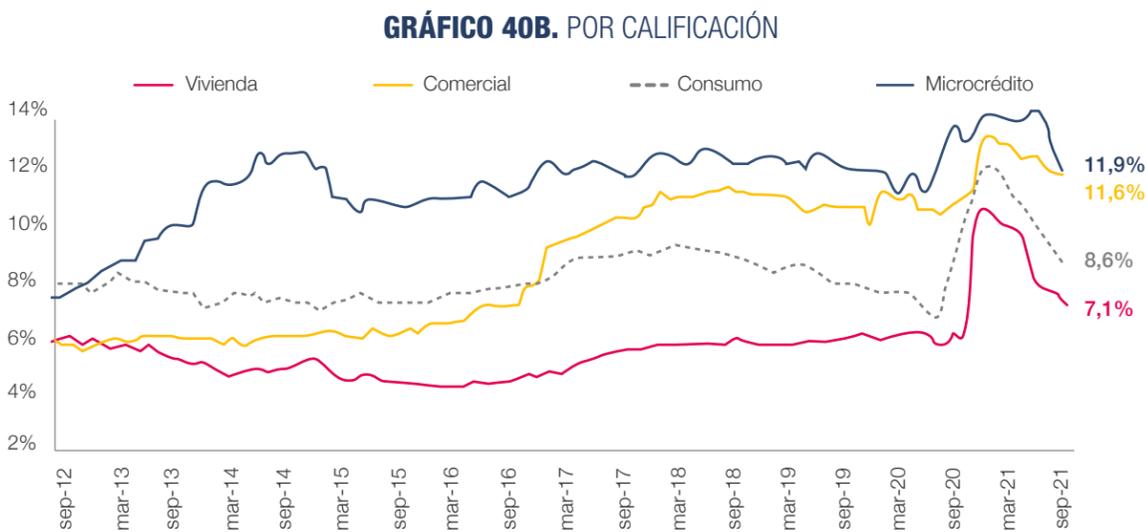
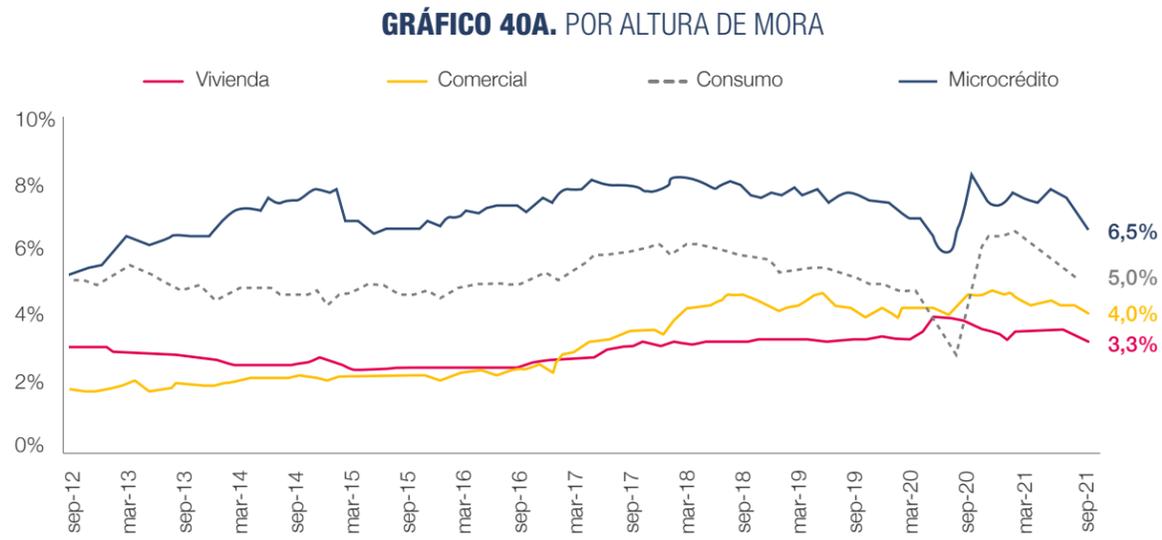
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria. Promedio móvil tres meses (PM3) de las tasas promedios mensuales para adquisición de vivienda en pesos.

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 3,3% y 7,1% en septiembre de 2021, respectivamente. Es de resaltar que, tal como se aprecia en el Gráfico 40a, el indicador de calidad de

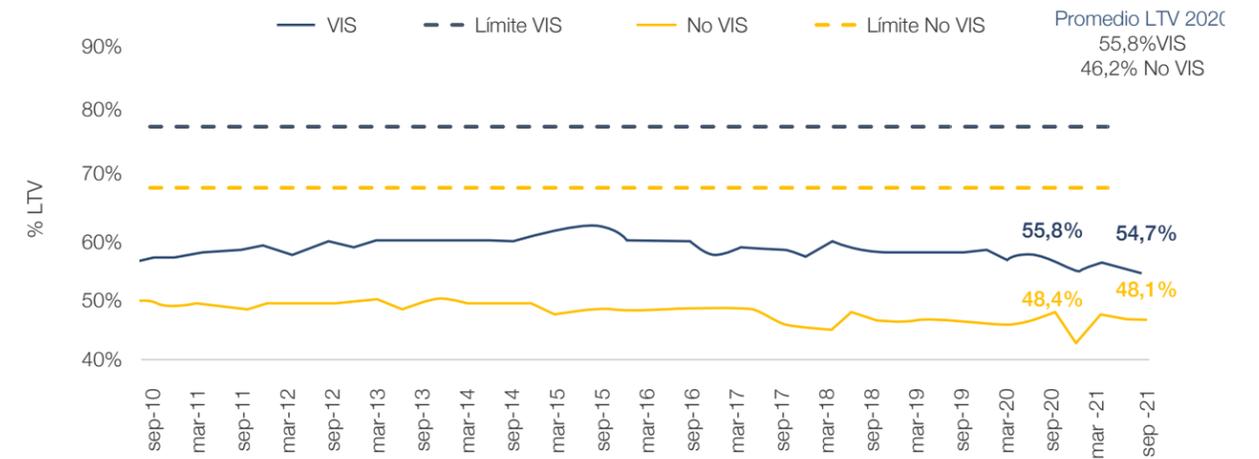
la cartera de vivienda por altura de mora alcanzó un máximo del 4% en mayo de 2020 y desde junio, redujo hasta ubicarse en niveles prepandemia. Por su parte, el indicador por calificación de todas las modalidades de cartera registró un significativo aumento desde noviembre del 2020 y desde entonces ha seguido una tendencia a la normalización (Gráfico 40b).

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



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.

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

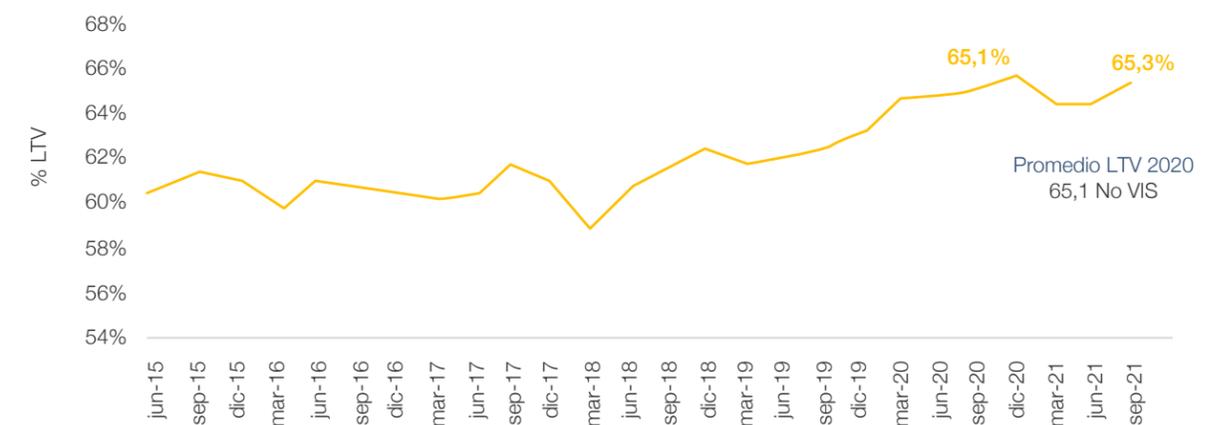


Fuente: Asobancaria con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría, Davivienda y Banco de Occidente.

El LTV de las operaciones del leasing habitacional, las cuales se concentran para la vivienda No VIS, fue de 65,3% en el tercer trimestre de 2021, tasa inferior en 0,5

pp. frente al LTV del tercer trimestre de 2020 (64,8%) y 0,2 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.

5.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el tercer trimestre de 2021 fue de 54,7% para el segmento de vivienda VIS, cifra inferior en 1,1 pp. a la registrada en el mismo trimestre de 2020; y de 48,1% para la vivienda No

VIS, tasa inferior en 0,3 pp. a la registrada en septiembre 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 1,1 pp. para vivienda VIS y 1,9 pp. por encima para vivienda No VIS.

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

El volumen de OFV durante enero y septiembre 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. En detalle, nuestras estimaciones señalan que al cierre del 2021 se habrán desembolsado cerca de 198 mil operaciones por un monto de \$24,5 billones (Bill.), cifras superiores en 57% y 62,9% 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.

A septiembre de 2022, el mayor ritmo de entregas esperadas de vivienda nueva y las mejores condiciones económicas impulsarían el volumen de desembolsos hasta las 156 mil operaciones por \$21,4 bill., superiores en 5,7% y 13,3% 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 \$84,8 bill. a diciembre de 2021, superior en 8,1% real anual a la cartera de 2020. De igual forma, a septiembre de 2022, el saldo de la cartera sería cercano a los \$94,1 bill., valor superior en 10,4% real a los \$82,4 bill. de septiembre de 2021.

TABLA 2. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.

TABLA 2A. 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	\$ 84,8
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	6,1%	5,5%	8,1%
Desembolsos de vivienda (número)	149.718	126.024	197.873
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	1,7%	-15,8%	57,0%
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%	62,9%

TABLA 2B. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL TERCER TRIMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	Q3 2020	Q3 2021	Q3 2022*
Saldo cartera de vivienda propia en balance** (billones)	\$ 72,9	\$ 82,4	\$ 94,1
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	5,1%	8,1%	10,4%
Desembolsos de vivienda (número)	82.694	147.768	156.224
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	-25,0%	78,7%	5,7%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 9,3	\$ 18,2	\$ 21,4
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	-27,1%	88,7%	13,3%

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 observados entre enero y septiembre de 2021, el ritmo de los desembolsos de crédito para proyectos de construcción de vivienda acumularía entre enero y diciembre de 2021 un total de 8,7mil por \$9,4 bill. que, frente a los 7,3 mil desembolsos por \$7,1 bill. acumulados en 2020, permitiría calcular un crecimiento anual del 20% en número y 27,8% real en valor (Tabla 3a).

Con relación al acumulado entre enero y septiembre de 2022, durante este período se podrían desembolsar 6.749 operaciones por \$7,6 billones, cifra superior en 5,1% en número y 4,6% real en valor en comparación a los \$6,9 billones en 6.419 operaciones registradas entre enero y septiembre 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 -4,1% 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 septiembre de 2022 con un crecimiento del 4% real anual y un saldo de \$12,7 billones.

TABLA 3. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDAS DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.

TABLA 3A. 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	\$ 11,9
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-6,9%	-1,9%	-4,1%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	9.187	7.318	8.784
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	-14,6%	-20,3%	20,0%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 8,6	\$ 7,1	\$ 9,4
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	-5,7%	-18,8%	27,8%

TABLA 3B. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL TERCER TRIMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	Q3 2020	Q3 2021	Q3 2022*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)**	\$ 12,04	\$ 11,84	\$ 12,7
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	1,1%	-5,9%	4,0%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	5.078	6.419	6.749
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	-27,1%	26,4%	5,1%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 4,8	\$ 6,9	\$ 7,6
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	-27,0%	41,1%	4,6%

*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, en 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.

Cabe aclarar que estas proyecciones podrían verse influidas por el ambiente electoral del próximo año que pueden traer consigo cambio en las políticas públicas de vivienda, los presupuestos sectoriales y la disposición a comprar vivienda y a iniciar proyectos de construcción.



ASOBANCARIA

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