

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre de 2021



ASOBANCARIA

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre 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
Ana María Tovar Méndez
Carlos Daniel Junco Leguizamón

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Andrés Felipe Arévalo Arévalo

Diagramación

Camilo Andrés Grillo Velásquez

CON TENIDO

01

Presentación del Informe

02

Editorial: El camino al desarrollo sostenible de la vivienda

03

Análisis Entorno Macroeconómico

04

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

05

Cifras de Financiación de Vivienda

06

Expectativas de la cartera de vivienda y crédito constructor.

PRESENTACIÓN DEL INFORME

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

Esta novena edición abre con la Editorial **“El camino al desarrollo sostenible de la vivienda”**, en esta se plantean los avances en la consecución de los Objetivos Globales 2030, con un enfoque desde el sector vivienda en Colombia.

Posteriormente, en la sección de **Análisis Entorno Macroeconómico** se presentan y analizan los indicadores macroeconómicos más relevantes. Para el 2021-T4 se destaca la continuación en el proceso de recuperación económica. Finalmente, se presenta la actualización de proyecciones para el 2022.

Dado este panorama nacional, se procede a analizar el comportamiento del sector en **Indicadores Líderes del Sector de Vivienda**. Estos, en términos generales, a diciembre de 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 8,3% real anual al corte de

diciembre 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 cuarto 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 78,7% en el número de marcaciones y 95,16% real en el valor. Por el lado del FRECH No VIS, se observa un avance en la ejecución del 76,6% 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 2022. Estas crecerían a tasas del 9,02% y -0,68% 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 – EL CAMINO AL DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA VIVIENDA

III. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

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

IV. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

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



V. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

5.1. Saldo total de la cartera bruta	28
5.2. Saldo de la cartera total individual de vivienda	29
5.3. Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Asobancaria	35
5.4. Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda	43
5.5. Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda	44
5.6. Comportamiento tasas interés	47
5.7. Indicadores de calidad de la cartera	48
5.8. Relación préstamo-garantía	49

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

2. EDITORIAL – EL CAMINO AL DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA VIVIENDA

Desde 2015, la Organización de las Naciones Unidas ONU, adoptó un llamado universal a la acción para erradicar la pobreza, proteger el planeta y promover la paz. Estos lineamientos se plasmaron en 17 objetivos, de desarrollo sostenible ODS, dando una agenda de trabajo hasta el año 2030.

Es importante resaltar que, para la consecución de estos objetivos, las mismas Naciones Unidas señalan que es necesaria la articulación de agentes económicos, sistema financiero, líderes políticos y estructuras sociales, de forma que se requiere tanto un cambio cultural, como medidas de política pública¹.

Si bien es cierto que estos cambios vienen ocurriendo a velocidades distintas en cada nación, es innegable que se pueden identificar tendencias a nivel internacional. Puntualmente el Objetivo número 11 busca el desarrollo de ciudades y comunidades sostenibles, lo que supone elementos como inclusión social, seguridad y construcción de forma amigable con el medio ambiente²:

Por ejemplo, hoy podemos ver que algunos compradores de vivienda no solo ponderan las características tradicionales de espacio, ubicación, precio, etc., sino también que los inmuebles tengan condiciones estructurales y de funcionamiento que son respetuosas con el planeta.

Evidentemente, este cambio cultural también ha tenido respuesta desde la oferta, y hemos visto el surgimiento de proyectos de construcción que incorporan características tales como el uso de materiales con menor huella de carbono y diseños que permiten ahorros energéticos vía aprovechamiento de factores como la luz solar, el agua lluvia y el viento. Más concretamente, es común identificar la vivienda sostenible a cuatro características básicas³:

- 1. Materiales amigables con el medio ambiente:** Hoy es posible hacer una evaluación del impacto generado en la obtención de los insumos constructivos, así como la identificación de elementos asociados a la posibilidad de renovar sus fuentes. La construcción sostenible busca aumentar el uso de dichos materiales.

- 2. Zonas verdes:** Se busca que los proyectos de vivienda causen la menor afectación en fauna y flora, y más aún incorporen vegetación en algunas partes de sus estructuras y áreas aledañas, que en ocasiones da la posibilidad de desarrollar autocultivos de pequeña escala.

- 3. Bajo consumo energético:** Se espera que este tipo de viviendas tengan mecanismos para usar en parte fuentes energéticas naturales, por ejemplo, con paneles fotovoltaicos y uso de agua lluvia para las aguas de drenaje.

- 4. Uso de criterios bioclimáticos:** Diseño estructural que busca aprovechar e integrarse con el entorno dónde se sitúa, de forma que respeta las masas de agua y utiliza corrientes de viento para ventilación natural.

Ahora bien, poniendo la mirada en el caso colombiano, nuestro país también viene avanzando en la materia, aunque queda bastante camino por recorrer. De acuerdo con cifras de La Galería Inmobiliaria, a febrero de 2022 existen en el país 238 proyectos con alguna certificación de sostenibilidad de un total de 3760 desarrollos inmobiliarios, lo que corresponde al 6.3%. No obstante, si se incorporan los 186 proyectos en proceso de obtención de certificación, tendríamos un total de 424 proyectos que corresponden al 11.2% de la oferta colombiana, buscando cumplir con los objetivos de desarrollo sostenible.

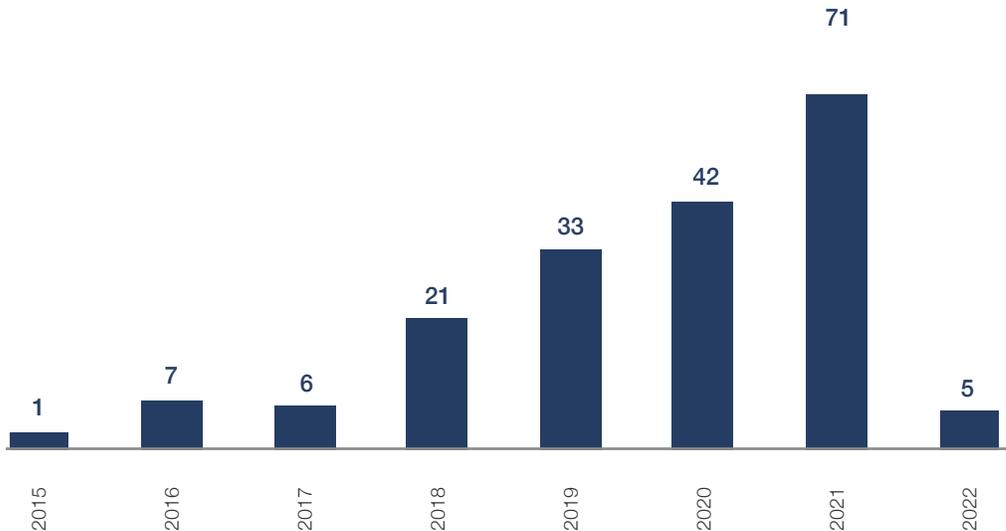
Si miramos este comportamiento clasificando en función de si la vivienda es de interés social, la data refleja un 14% de proyectos VIS con criterios de sostenibilidad, mientras que en el sector No VIS, la cifra es de 9.8% indicando la posibilidad de crecer.

Si bien parecería que la participación total de este tipo de proyectos aun es pequeña, es de destacar que el interés por certificarse viene aumentando; de los 186 proyectos que están en trámite hoy, 71 iniciaron su proceso en el 2021.

¹ ODS en acción. Disponible en: <https://www.undp.org/es/sustainable-development-goals>

² <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

³ Características y beneficios de la vivienda sostenible. Disponible en: <https://habi.co/blog/vivienda-sostenible>

GRÁFICO 1. NÚMERO DE PROYECTOS EN PROCESO DE CERTIFICACIÓN

Fuente: La Galería Inmobiliaria, Elaboración Asobancaria 2022

De otra parte, si se observa la distribución geográfica de los 424 proyectos arriba mencionados, Bogotá, Medellín y Cali, como ciudades principales que lideran la lista, concentrando el 65% de las iniciativas constructivas en sostenibilidad. Aun así, tenemos iniciativas en ciudades más pequeñas por ejemplo Armenia (2%), Manizales (2%) y Pereira (3%). De forma interesante, la construcción sostenible puede ayudar a posicionar el eje cafetero como una región conocida por ser líder en ecoturismo.

Adicionalmente, queremos señalar que la transición mencionada tiene, desde inicios del mes de marzo de 2022, un interesante incentivo desde la política pública. El trabajo conjunto del Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito permitió poner en marcha un subsidio de vivienda conocido como EcoBERTURA. Este beneficio se enmarca en el programa FRECH II No VIS⁴ y corresponde a un valor de 52 salarios mínimos mensuales legales vigentes, que se entregan a lo largo de 84 mensualidades, lo que significa a la fecha un monto de \$620.000 al mes para pago de intereses en la cuota.

Desde Asobancaria consideramos que esta iniciativa va en la dirección correcta, en tanto que estimula la demanda por proyectos con criterios de sostenibilidad en el segmento No VIS, lo que a su vez se vuelve un incentivo a las empresas de construcción. Es por ello que esperamos gane tracción en lo que resta del año y se mantenga como un criterio permanente que nos enrute al cumplimiento de los ODS en los próximos años.

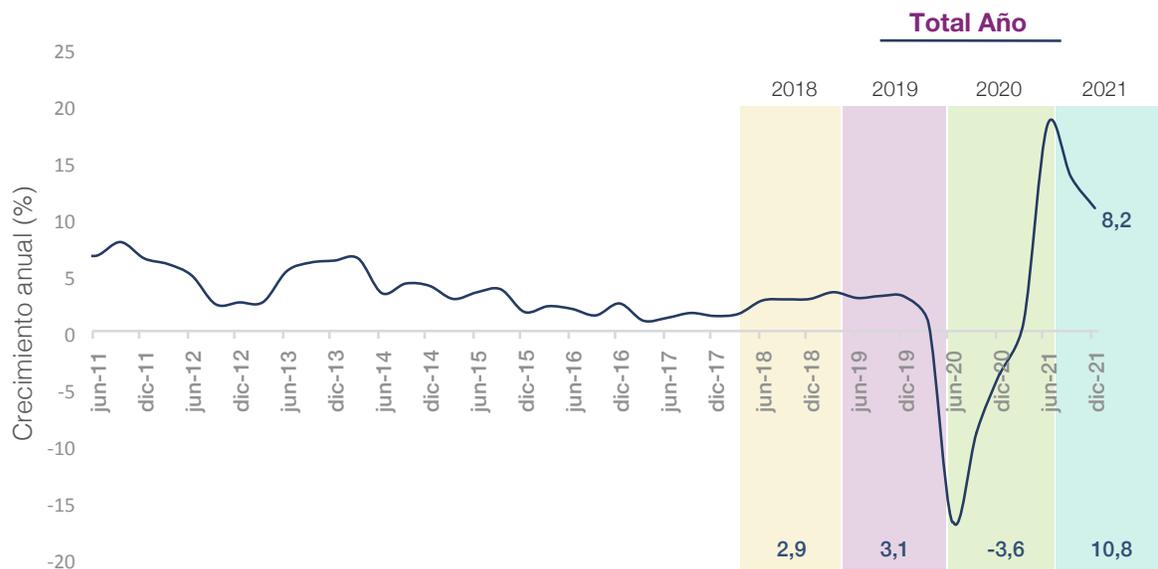
⁴ Resolución 0188 de 2022 Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
Resolución 0019 de 2022 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
Decreto 1727 de 2021 Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

3. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO



3.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

GRÁFICO 2. VARIACIÓN ANUAL DEL PIB REAL

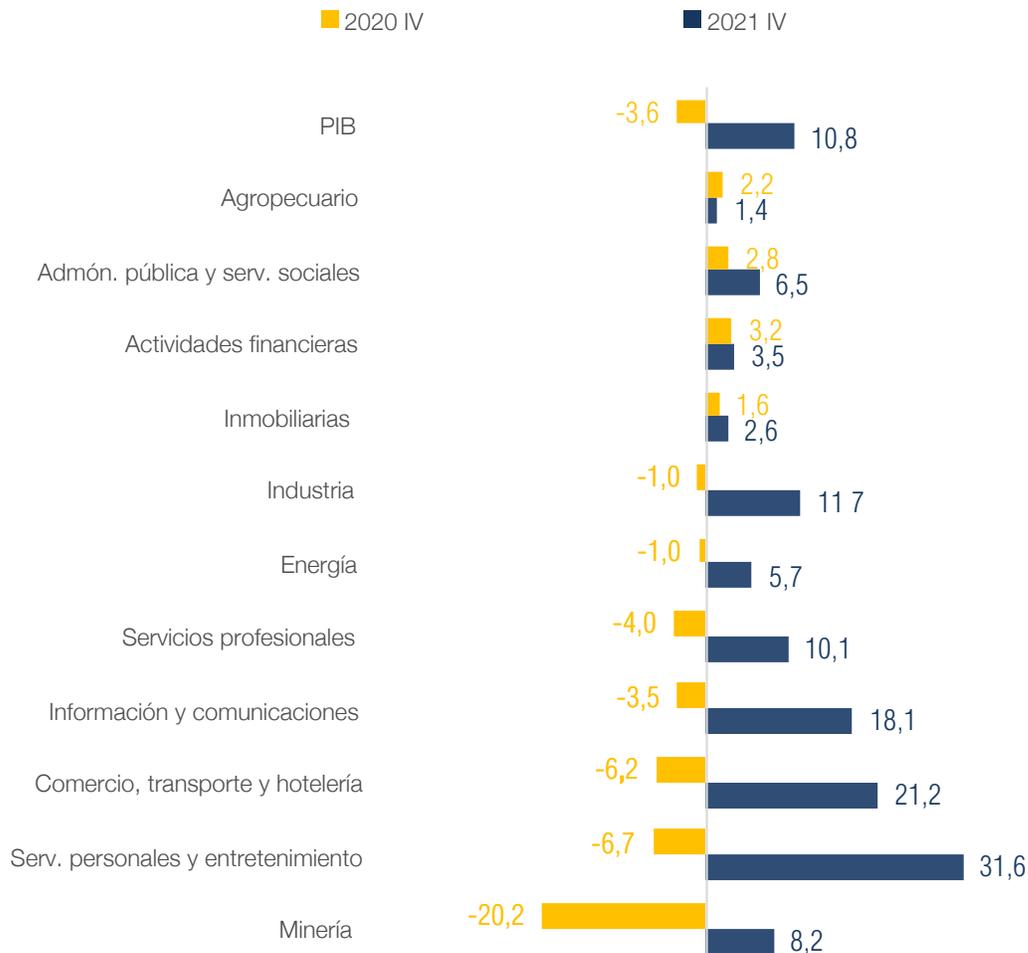


Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

Durante el 2021-T4, la economía colombiana creció 10,8% y 10,6% en el total del año. Este resultado se explica por la recuperación económica tanto a nivel local, como

internacional. En este periodo, las actividades de comercio industria y administración pública fueron los subgrupos que más aportaron a la recuperación.

GRÁFICO 3. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA

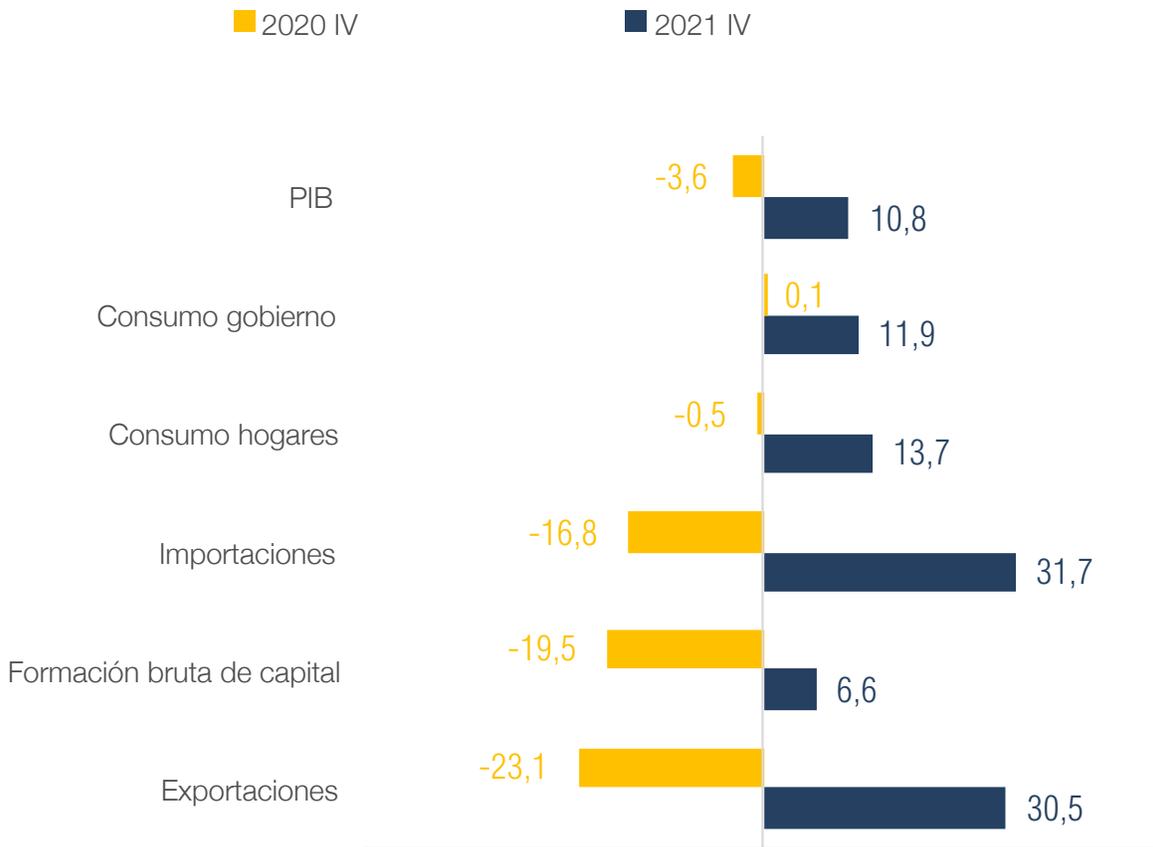


Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

En el último del año la actividad productiva creció a una tasa del 10,8%. Luego de que se desplomaran tanto las actividades productivas como la demanda interna debido a las medidas de aislamiento social, los avances en el plan de vacunación y el repunte de la demanda interna en el tercer trimestre impulsaron la economía en el año. Los

crecimientos más destacados se presentaron en el sector entretenimiento y recreación (31,6%), seguido del comercio (21,2%) y el sector de información y comunicaciones (18,1%). Se destaca el bajo crecimiento, aunque positivo, del sector agropecuario (1,4%), las actividades financieras (3,5%), e inmobiliarias (2,6%)

GRÁFICO 4. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.

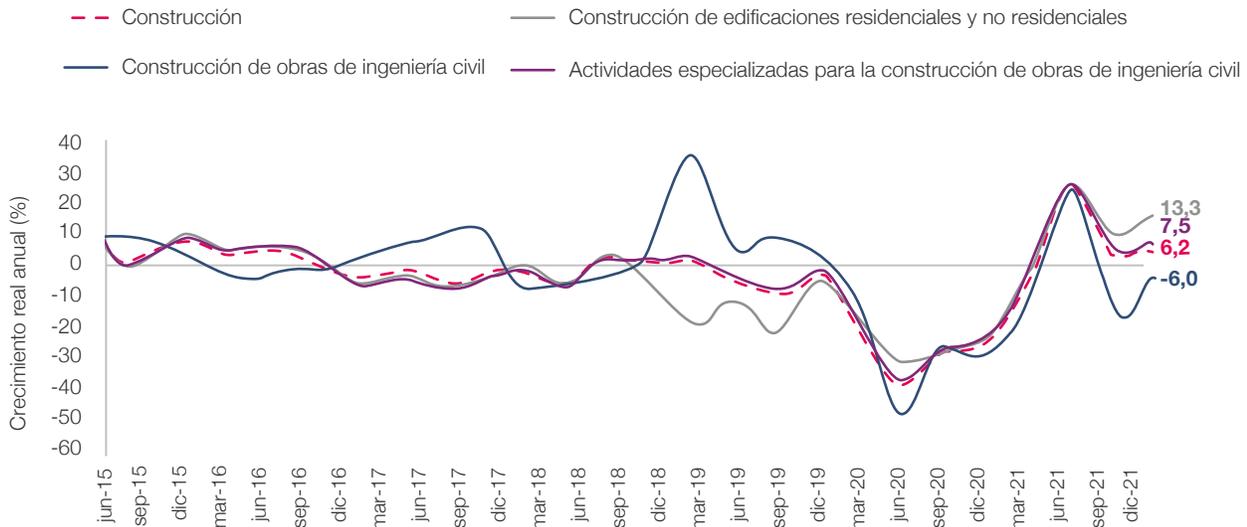


Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

Desde el enfoque de la demanda se presentó una recuperación. Las importaciones reflejaron el mayor crecimiento (31,7%), seguido por las exportaciones

(30,5%), el consumo de los hogares (13,7%) y el consumo del Gobierno (11,9%); mientras que, el crecimiento más débil lo presentó la formación bruta de capital (6,6%).

GRÁFICO 5. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN

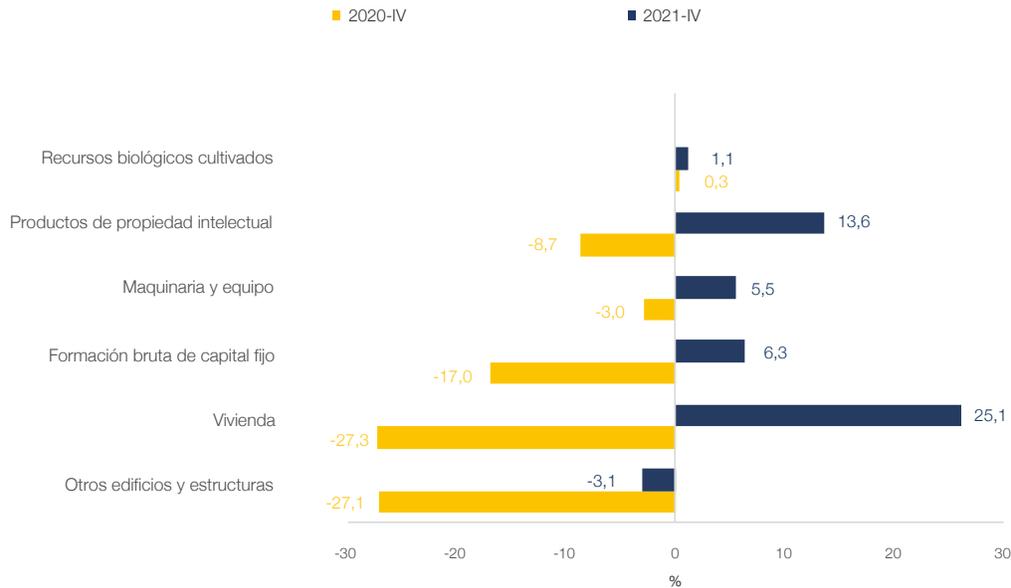


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

El PIB de la construcción alcanzó un crecimiento real anual de 6,2% en el 2021-T4. Por componentes, el crecimiento

más destacado se presentó en edificaciones residenciales y no residenciales (13,3%).

GRÁFICO 6. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO



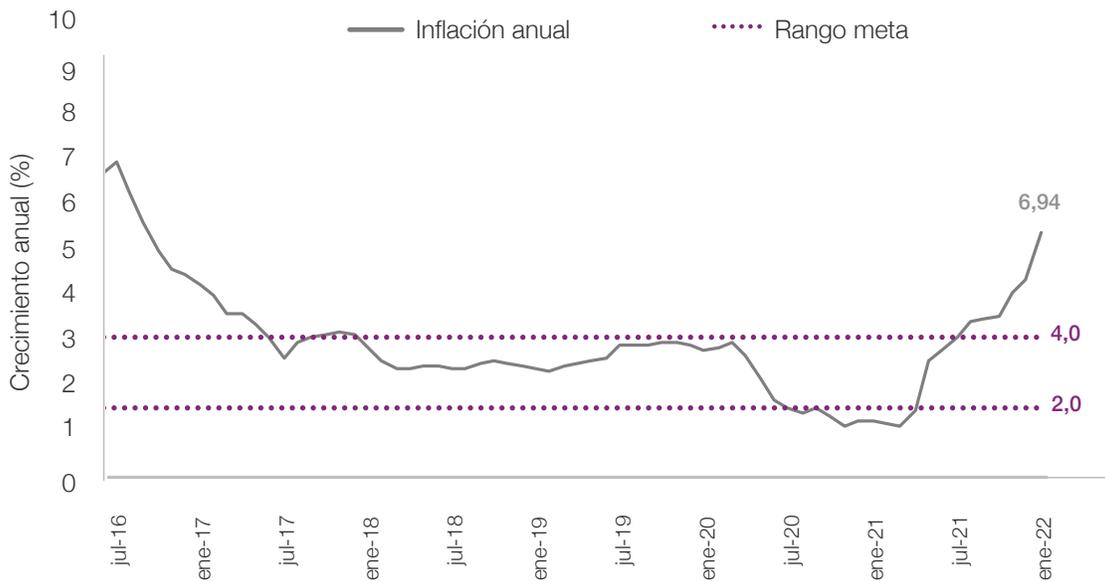
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

3.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

En enero de 2022, la inflación se ubicó fuera del rango meta del Banco de la República, al llegar a 6,94%, cifra muy superior a la registrada un año atrás (1,60%). La inflación mensual se situó en 1,67% resultado aludido

principalmente por la presión alcista sobre los precios de los alimentos, gracias a la dificultad del transporte de mercancías tanto a nivel local como internacional.

GRÁFICO 7. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

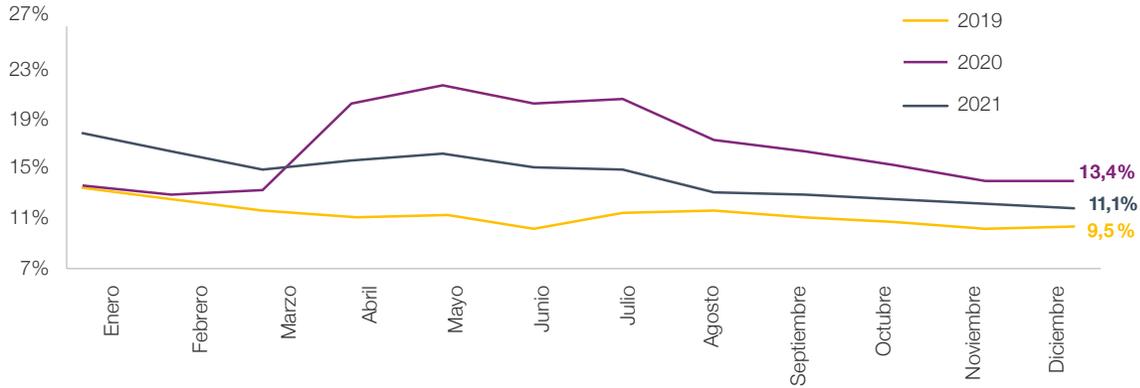


Fuente: DANE.

En materia laboral, según cifras del DANE, la tasa de desempleo se ubicó en el 11,1% en diciembre 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 0,4 pp. por debajo a la registrada en noviembre de 2021 (11,5%), e inferior en 2,3 pp. a la del mismo mes de 2020 (13,4%).

GRÁFICO 8. TASA DE DESEMPEÑO NACIONAL

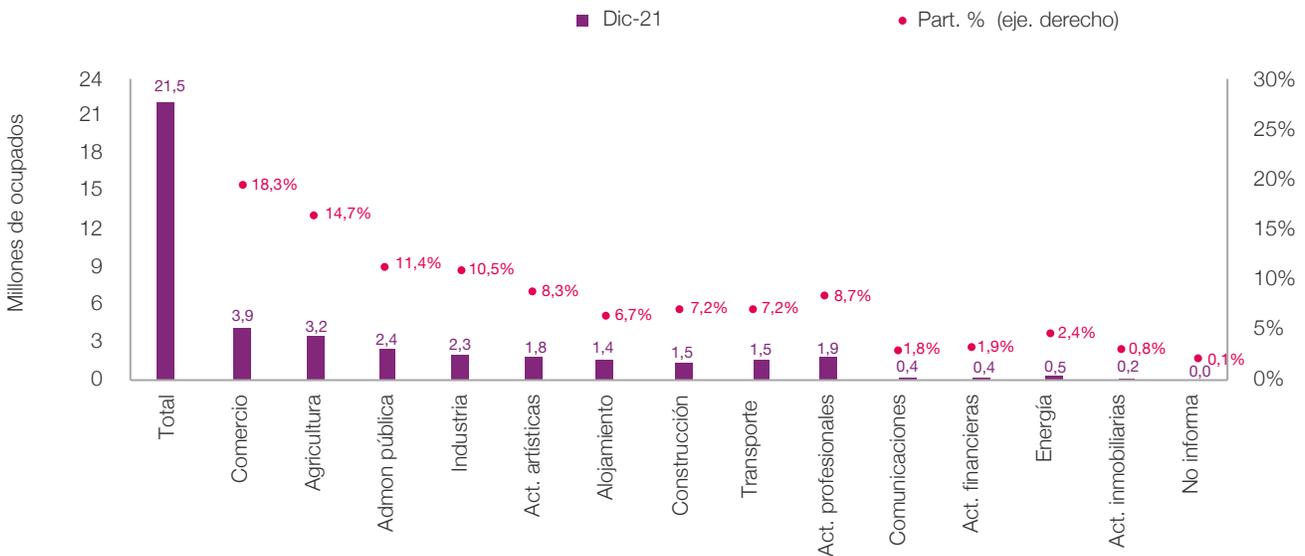


Fuente: DANE.

La población ocupada por su parte fue de 21,5 millones de personas a nivel nacional, en donde el sector del comercio fue el que más impulsó esta cifra, pues su participación fue del 18,3% la más alta de las ramas de actividad expuestas

en el gráfico 9. A este le siguen otros grupos de actividades como lo es la agricultura con un 14,7% de participación y administración pública con un 11,4% por su parte.

GRÁFICO 9. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD



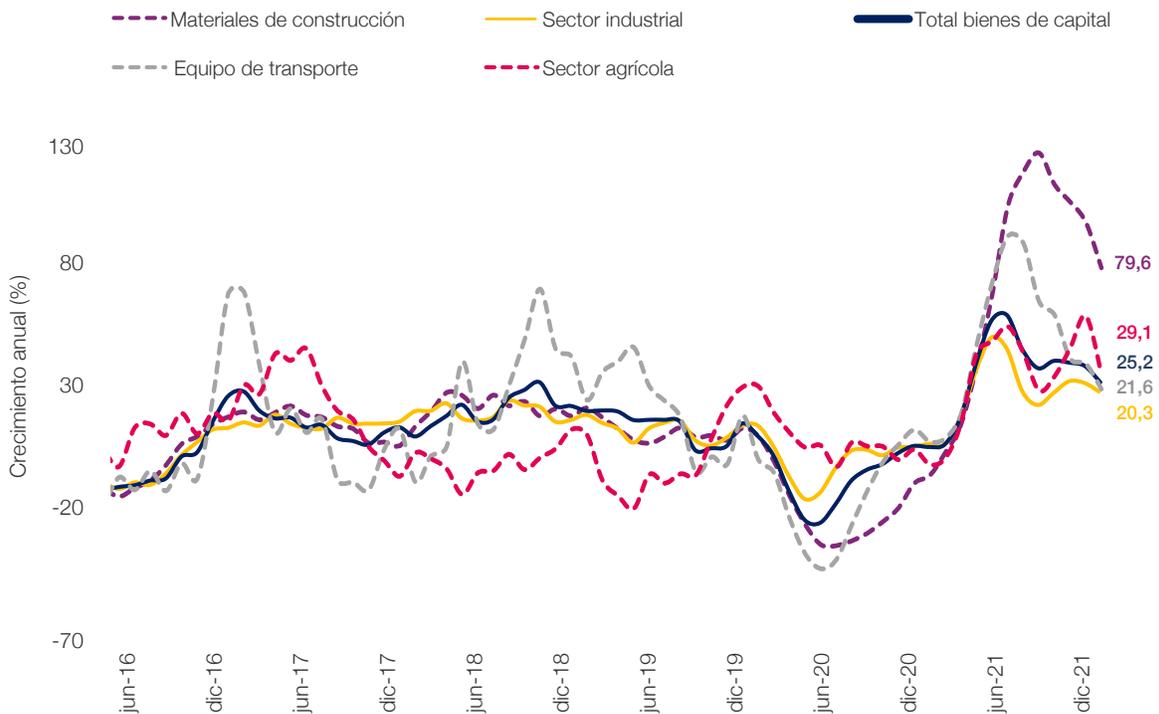
Fuente: DANE.

3.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

Al igual que en los tres meses anteriores, en el 2021-T4 las importaciones superaron los niveles previos a la pandemia, pues, aunque la cantidad de toneladas importadas aumentó levemente, el valor nominal creció debido al encarecimiento de los fletes a nivel mundial. En el último mes del año las importaciones de bienes de capital crecieron

29,3% anual, impulsadas por las importaciones de materiales de construcción (68,4%) y los equipos de transporte (37,9%), y seguidas por el sector agrícola (27,6%) y el sector industrial (21,3%). En su promedio móvil trimestral, en el mes de diciembre las importaciones de bienes de capital reportaron un crecimiento real anual de 25,2%.

GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL



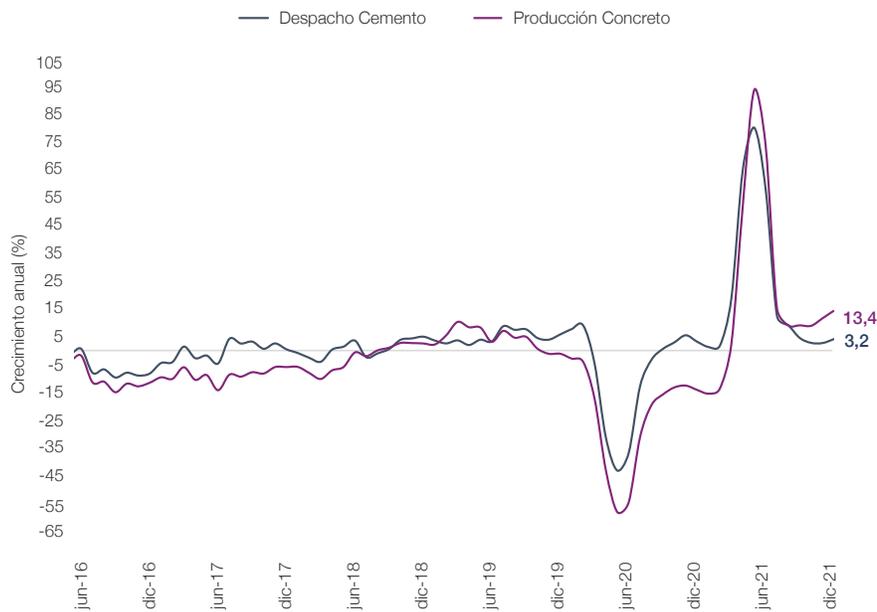
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

El avance en la recuperación de los niveles de despacho de cemento continuó consolidándose en el último mes del año. Según el reporte del DANE, la variación anual de los despachos de cemento fue de 7,6% en diciembre de 2021 (3,2% en Promedio Móvil 3 meses - PM3). La producción

de concreto exhibió, a diciembre de 2021, una tasa de crecimiento de 19,3% (13,4% PM3), cifra que denota un mejor comportamiento frente a lo observado en diciembre de 2020 (-15,9% PM3).

GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO



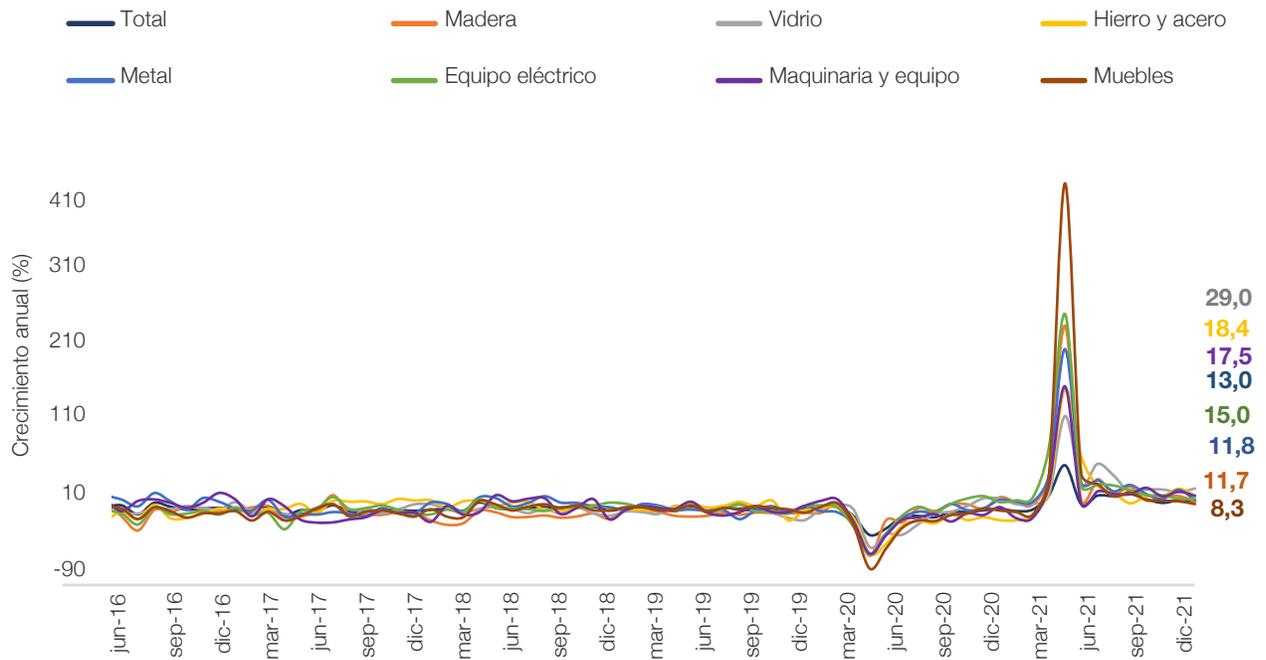
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Según cifras de la Encuesta Mensual Manufacturera con Enfoque Territorial (EMMET), en diciembre de 2021, la producción industrial se expandió 13,0% anual. Un comportamiento explicado principalmente por el crecimiento

de todos los subgrupos Maquinaria y equipo (17,5%), Vidrio (29,0%), Metal (11,8%),a Hierro y acero (18,4%) y Equipo eléctrico (15,0%).

GRÁFICO 12. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL - EMMET



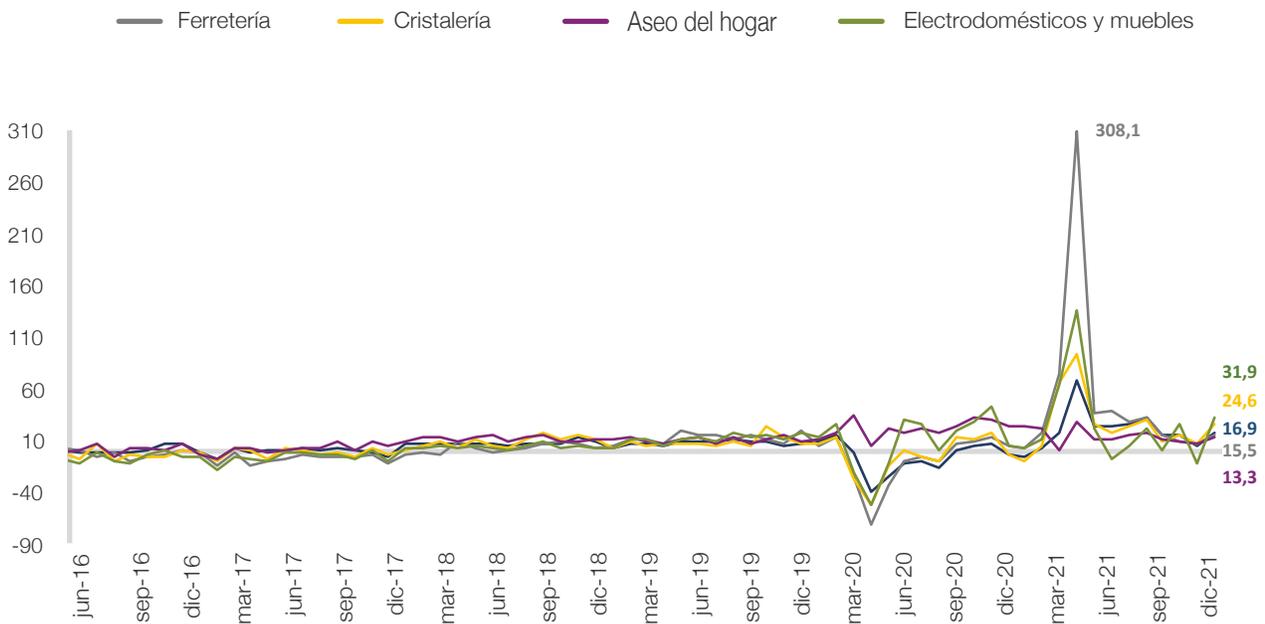
Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil tres meses del total de la industria.

3.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

De acuerdo con la Encuesta Mensual del Comercio (EMC) del DANE, en diciembre de 2021, las ventas reales del comercio minorista sin combustibles ni vehículos crecieron 16,9%

real anual en el promedio 12 meses. El sector con un mayor crecimiento fue electrodomésticos y muebles (31,9%).

GRÁFICO 13. 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)

En febrero el índice de confianza del consumidor (ICC) experimentó un descenso frente a lo que se venía observando. Se mantiene la expectativa de que la continuación del plan de

vacunación y la recuperación del consumo de los hogares, sea un espaldarazo para el fortalecimiento de la confianza de los consumidores colombianos.

GRÁFICO 14. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) Y EL INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)



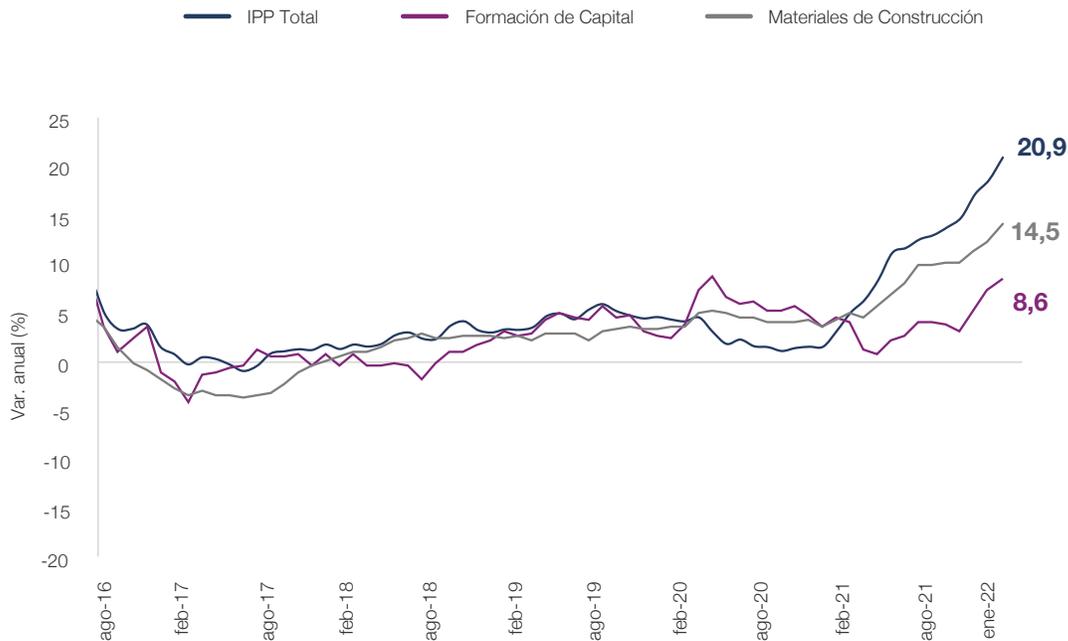
Fuente: Fedesarrollo.

3.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

En enero de 2021 los precios a los productores presentaron una variación de 20,9% frente al mismo mes del año anterior. Es importante mencionar que el comportamiento de las cadenas globales de valor y el encarecimiento de los

fletes han supuesto presiones alcistas sobre los precios, particularmente los materiales de construcción muestran (14,2%). El rubro del IPP correspondiente a formación de capital tuvo un crecimiento de 8,6%.

GRÁFICO 15. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)



Fuente: DANE.

3.9. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

Para 2022, se proyecta un crecimiento económico de 4,0%, impulsado por todos los componentes de la demanda. Entretanto, se estima un repunte de la inflación (5,4%), mientras que el déficit en cuenta corriente se ampliaría hacia niveles de -4,4% del PIB.

La expansión de la economía en 2021, impulsada por todos los sectores, permitiría que la economía, para 2022, recuperara los niveles de producción de 2019.

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%).

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

Variables	2020	2021	2022
Producto Interno Bruto	-7,0%	10,3%	4,0%
PIB Oferta			
Agropecuario	2,0%	2,4%	2,8%
Explotación de minas y canteras	-15,6%	0,4%	7,1%
Industrias manufactureras	-9,8%	16,4%	4,5%
Energía	-2,6%	5,1%	4,1%
Construcción	-26,8%	5,7%	8,3%
Comercio	-13,7%	21,2%	5,2%
Comunicaciones	-2,6%	11,2%	5,5%
Financiero	2,3%	3,4%	3,0%
Inmobiliarios	1,5%	2,6%	2,6%
Profesionales	-5,5%	9,7%	3,4%
Administración Pública	0,1%	6,9%	2,6%
Recreación	-11,4%	33,0%	3,8%
PIB Demanda			
Consumo de los Hogares	-5,0%	14,6%	4,4%
Gasto del Gobierno	-0,6%	12,1%	3,1%
Inversión	-20,5%	9,9%	4,3%
Exportaciones	-22,7%	14,2%	5,2%
Importaciones	-20,5%	27,6%	6,4%
Inflación (cierre de año)	1,60%	10,60%	5,40%
Desempleo (promedio año)	16,1%	13,7%	13,4%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.508	\$ 3.981	\$ 3.771
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-3,10%	-5,20%	-4,40%
Tasa de interés (REPO)	1,75%	3,00%	6,50%

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 diciembre de 2020 y diciembre de 2021, se licenciaron alrededor de 17,5 millones de metros cuadrados en 191,5 mil unidades, cifra superior en un 16,4% a la registrada un año atrás (Gráfico 16A).

Puntualmente, el área licenciada en el segmento VIS creció en 28% y el número de licencias en 23% entre diciembre de 2020 y diciembre de 2021. (Gráfico 16A). En el segmento No VIS, por su parte, el área licenciada se redujo en un 1% y el número de licencias en un 6%.

GRÁFICO 16. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 16A. UNIDADES APROBADAS

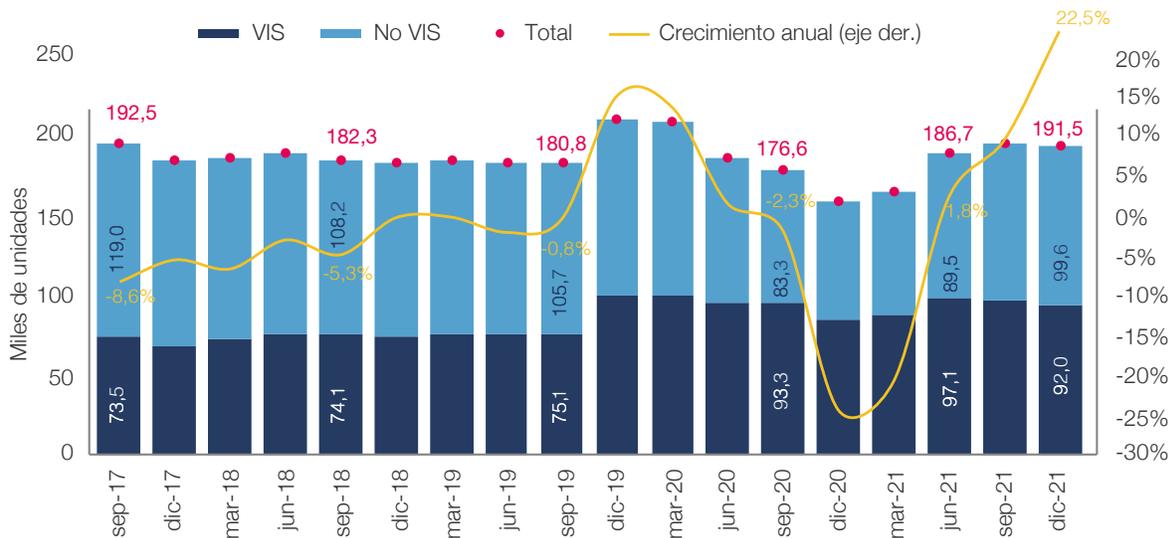
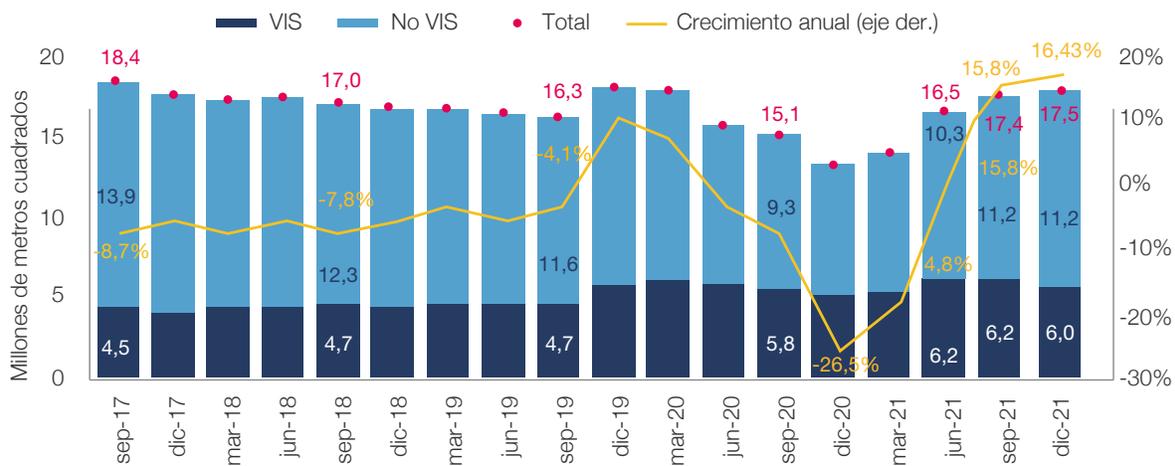


GRÁFICO 16B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

La dinámica de preventas de vivienda continúa mostrando una recuperación después del choque de 2020 ocasionado por la emergencia económica que se generó a raíz de la pandemia. Así, en el acumulado del 2021 se registraron cerca de 227,6 mil preventas de viviendas con un valor aproximado a \$46 billones, superando en 28,5% el número y en 39% el valor del acumulado anual de diciembre de 2020 (Gráfico 17).

En la misma dirección, el segmento No VIS viene presentando un impulso sólido, con crecimientos del 24,1% en el número de unidades preventadas, tras pasar de 52,6 mil unidades en el acumulado anual de septiembre de 2020, a 65,3 mil en septiembre de 2021. De manera similar, el valor total de estas preventas creció el 38,0%, tras pasar de \$17,9 billones en el acumulado anual de 2020 a \$24,6 billones en el 2021 (Gráfico 17).

Al desagregar el análisis por tipo de vivienda y como se observa en el Gráfico 17, las preventas de VIS acumularon un valor cercano a \$21,4 billones en 162,3 mil unidades preventadas en el acumulado anual de 2021. Ello significó un crecimiento anual de 30,4% en unidades y de 40,9% en valor frente a los resultados acumulados del 2020.

GRÁFICO 17. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES PREVENTADAS

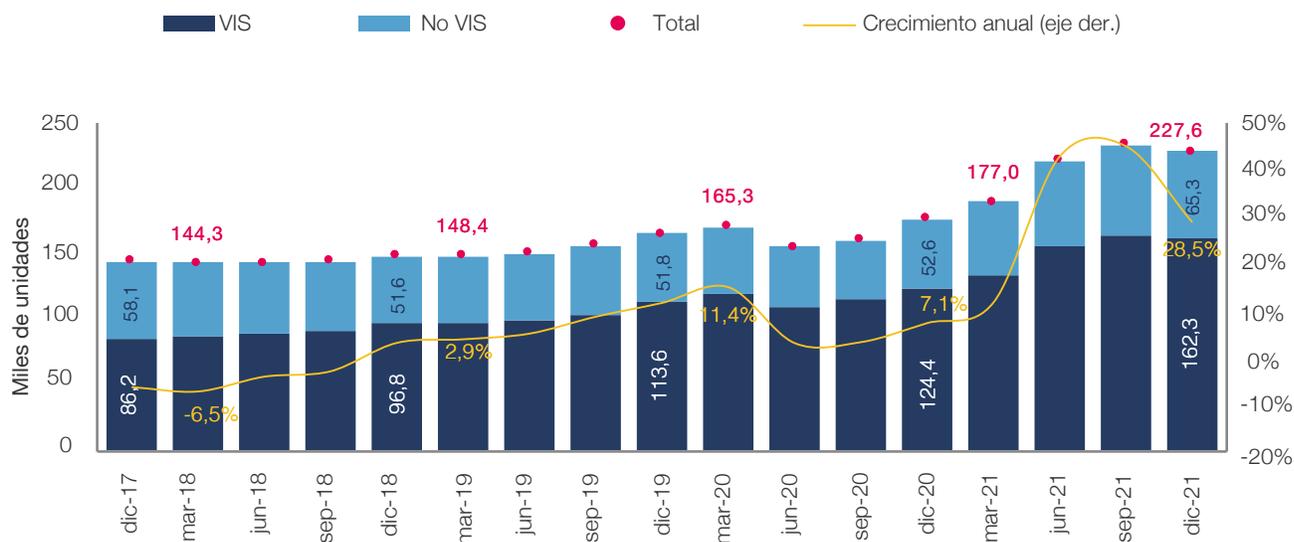
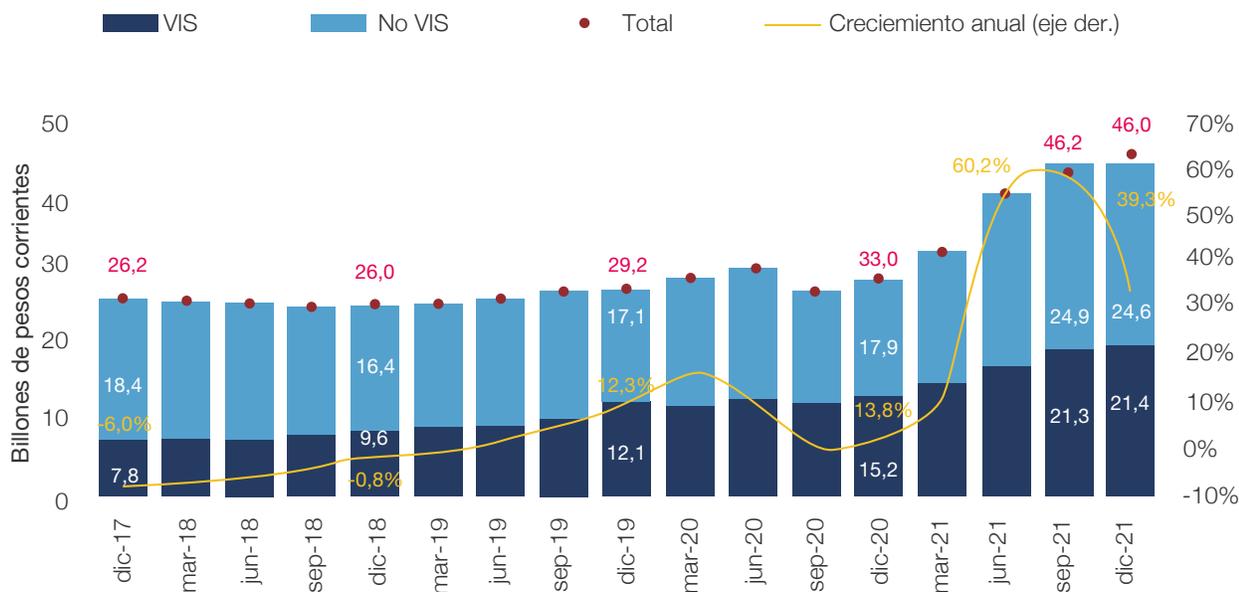


GRÁFICO 17B. VALOR DE LAS PREVENTAS



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

4.3. INICIACIONES DE VIVIENDA⁷

Entre diciembre de 2020 y diciembre de 2021 se inició la construcción de cerca de 170,1 mil unidades de vivienda en un área total de 13 millones de metros cuadrados que, frente a las 112,6 mil unidades y un área total de 8,8 millones de metros cuadrados registrados entre diciembre de 2019 y diciembre de 2020, tuvo una variación anual de 46% en unidades y de 48,9% en área iniciada (Gráfico 18).

Este comportamiento es explicado por el crecimiento en el segmento VIS y No VIS. En efecto, el segmento No VIS registra un crecimiento del 38,03% en unidades y 67,3%

en el área. Los datos del acumulado anual de diciembre de 2021, para las viviendas No VIS, fueron de 70,8 mil unidades y 8,2 millones de metros cuadrados frente a los 59,3 mil unidades y 4,9 millones de metros cuadrados iniciados en el acumulado anual de diciembre de 2020 (Gráficos 18A y 18B). De manera similar, el segmento VIS crece a una tasa anual de 52,3% en unidades y 23,4% en área, alcanzando entre diciembre de 2020 y diciembre de 2021 las 99,3 mil unidades y 4,8 millones de metros cuadrados iniciados.

GRÁFICO 18. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 18A. UNIDADES INICIADAS

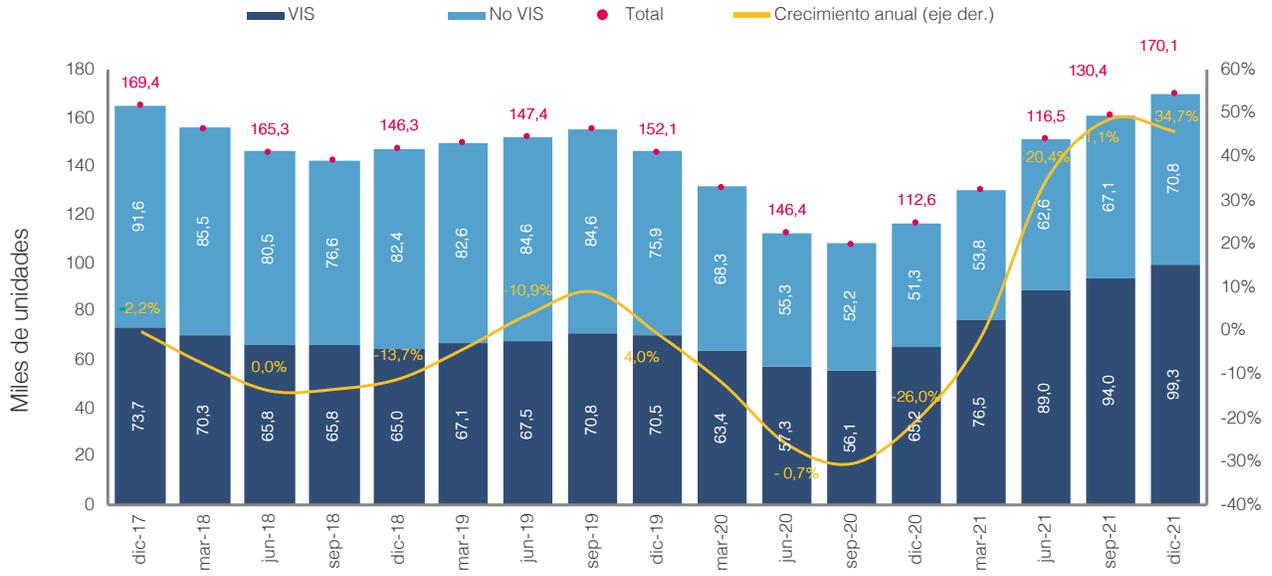
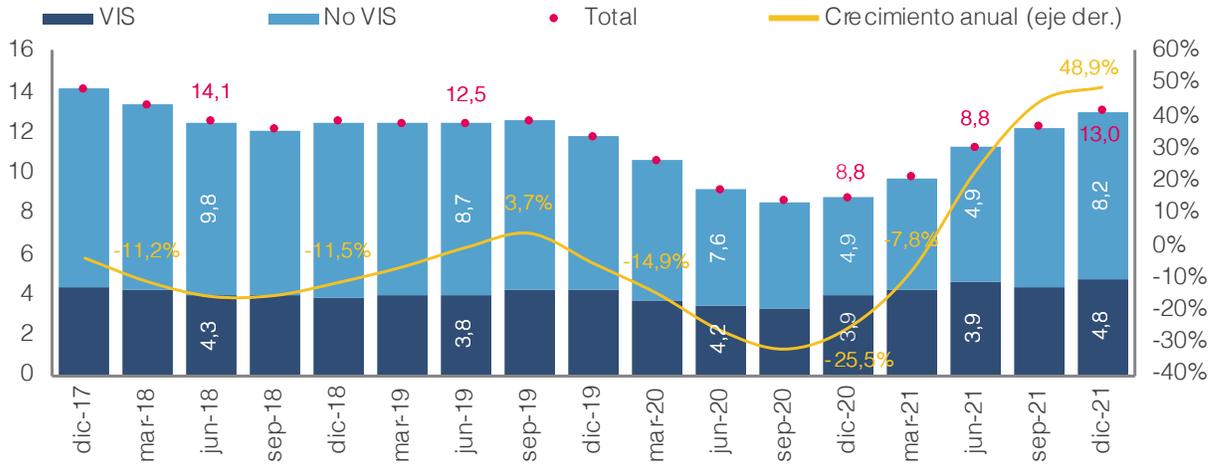


GRÁFICO 18B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

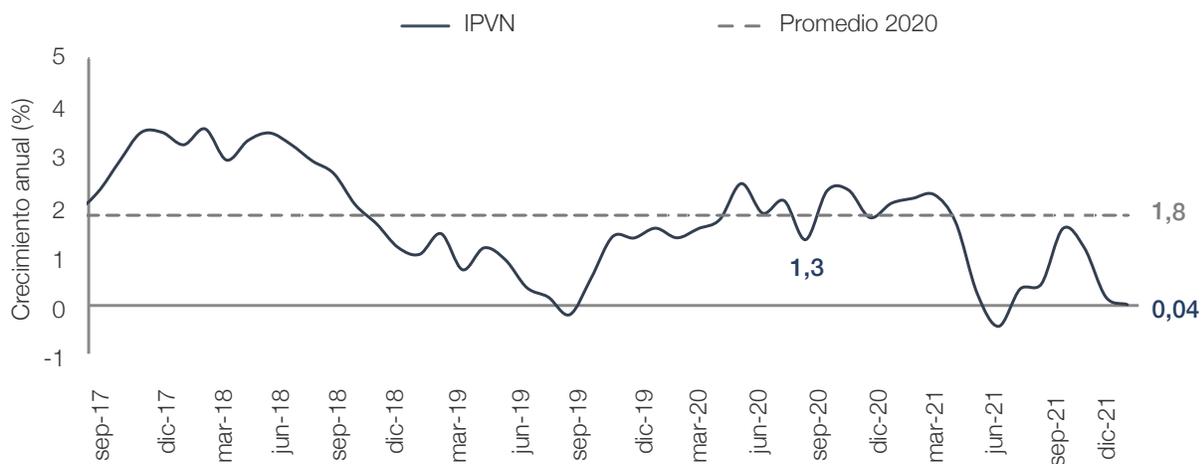
4.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA⁸

Según cifras del Banco de la República, en diciembre de 2021 comparado con diciembre de 2020, el precio de la vivienda nueva presentó una variación anual del 0,04% real, inferior en 1,76 pp. a la variación real de diciembre de 2020, e inferior al promedio de 2020 (1,8%, Gráfico 19a). 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 2,2% real a diciembre 2021 en comparación con el mismo mes de 2020, tasa superior al incremento de 1,3% real anual observado en diciembre de 2020, y superior al promedio de 2020, que fue de 1,8% real (Gráfico 19b).

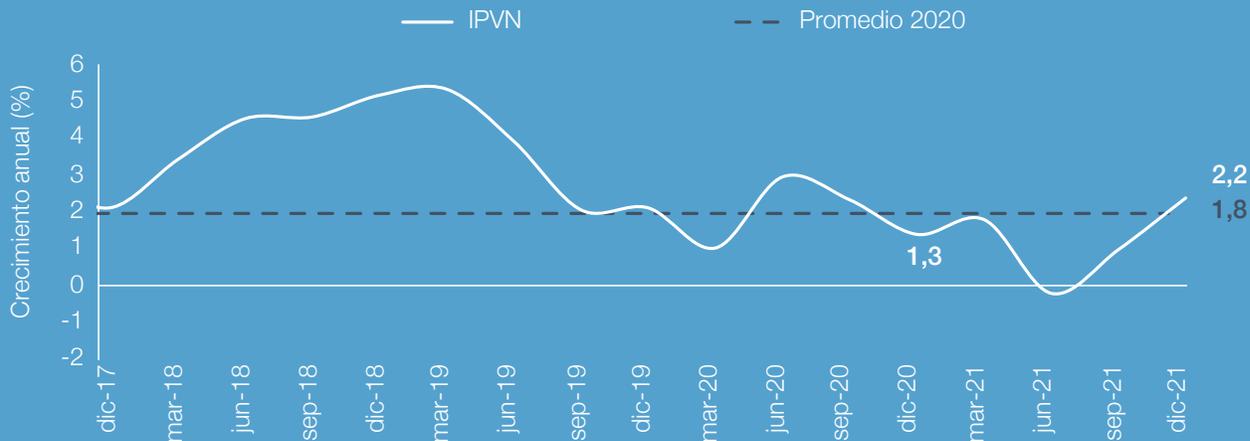
GRÁFICO 19. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA

GRÁFICO 19A. 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 19B. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - DANE

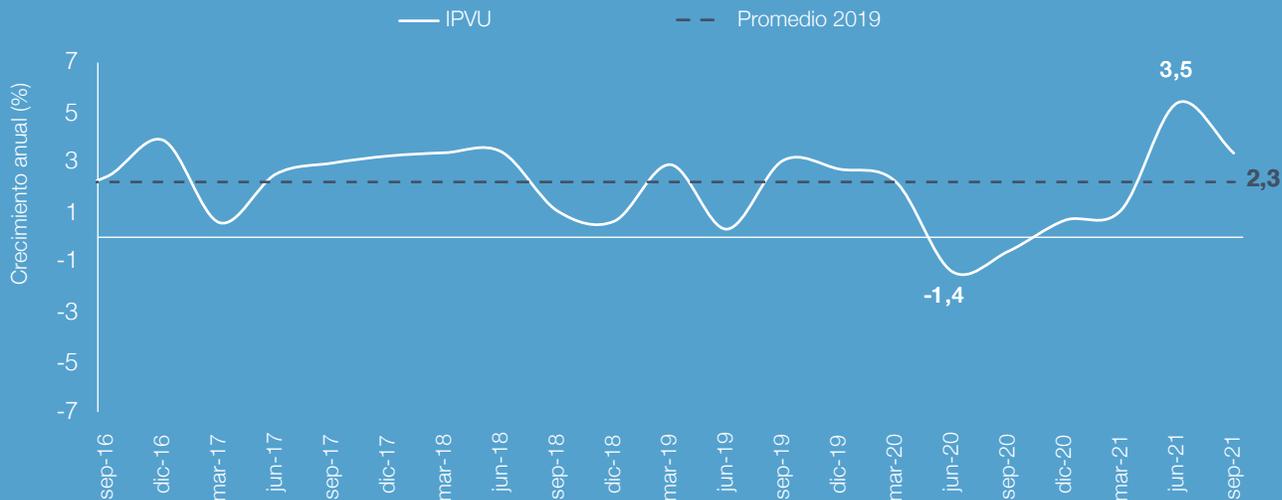


Fuente: Banco de la República y DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria

El precio de la vivienda usada en septiembre de 2021 aumentó el 3,4% real anual, resultado superior en 3,9 pp.

a la variación real anual para diciembre de 2020 y en 1,1 pp. al promedio de variaciones de 2020 (Gráfico 20).

GRÁFICO 20. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU)



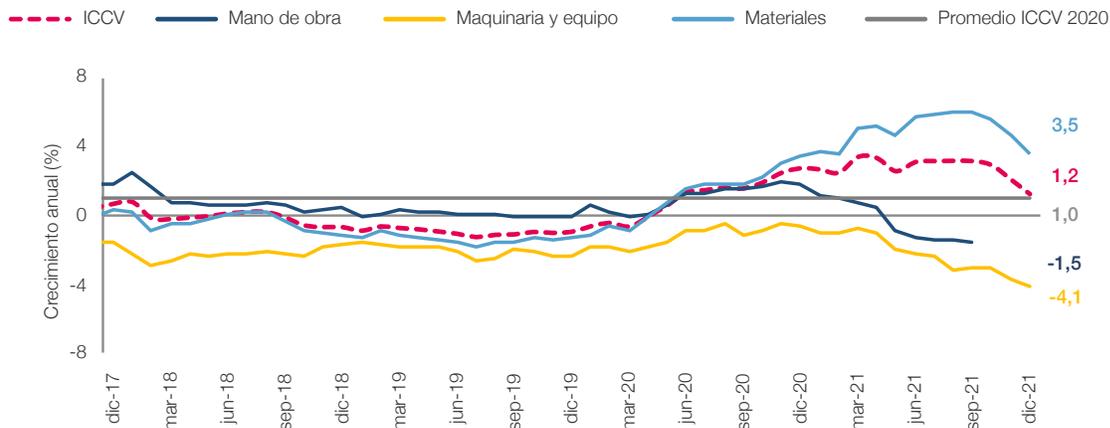
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

El ICCV registró una variación anual del 1,2% real a diciembre de 2021 comparado con el mismo mes del 2020 que fue del 2,8%, ubicándose por debajo en 1,6 pp. (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 3,5% 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 está generando preocupaciones en el sector, pues se ven afectadas las cifras de rentabilidad y los puntos de equilibrio de los proyectos. 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 4,1% y 2,6% respectivamente.

GRÁFICO 21. 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

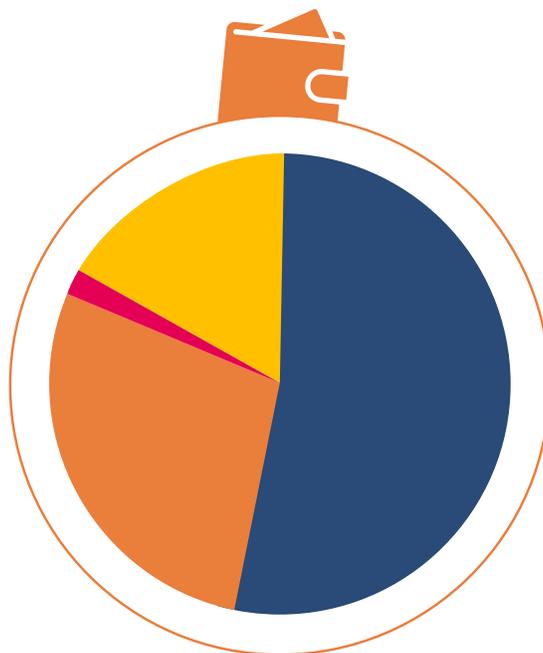
5.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

Según cifras de Asobancaria⁵ y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de las entidades bancarias agremiadas⁶ ascendió a \$461,3 billones a diciembre de 2021. Como se aprecia en el Gráfico 22, el 50,2% de este saldo es de la modalidad de cartera comercial, con un monto total de \$ 231,5 billones, seguido de las carteras

de Consumo (30,2%, \$139,3 billones), Vivienda (19,2%, \$88,6 billones) y Microcrédito (0,4%, \$1,7 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, aumentó su participación 0,22 pp., tras pasar de 19% en diciembre de 2020 a 19,22% al cierre del mismo mes de 2021.

GRÁFICO 22. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS

\$461,3 BILLONES
Saldo de la cartera total



● Microcrédito (\$1,743.675 bill.) 0,38%

● Consumo (\$139,344.201 bill.) 30,21%

● Vivienda (\$88,668.490 bill.) 19,22%

● Comercial (\$231,560.014 bill.) 50,2%

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

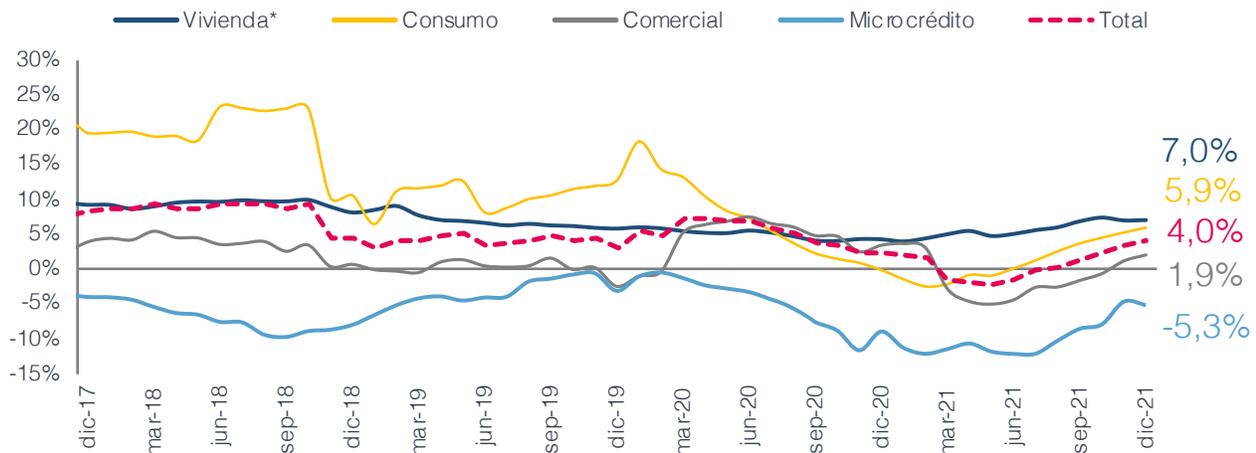
⁵ La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú y Banco de Occidente.

⁶ 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 4,0% real anual entre diciembre de 2020 y diciembre de 2021, luego de pasar de \$419,8 billones a \$461,3 billones en valores corrientes. La cartera que presenta mayor crecimiento es la de Vivienda, que a

diciembre de 2021 registra el 7,0% anual mientras que la de consumo crece a una tasa del 5,9%. En contraste, la cartera de Microcrédito experimentó una reducción de 5,3%, mientras que la comercial se recuperó pues este año creció al 1,9%.

GRÁFICO 23. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



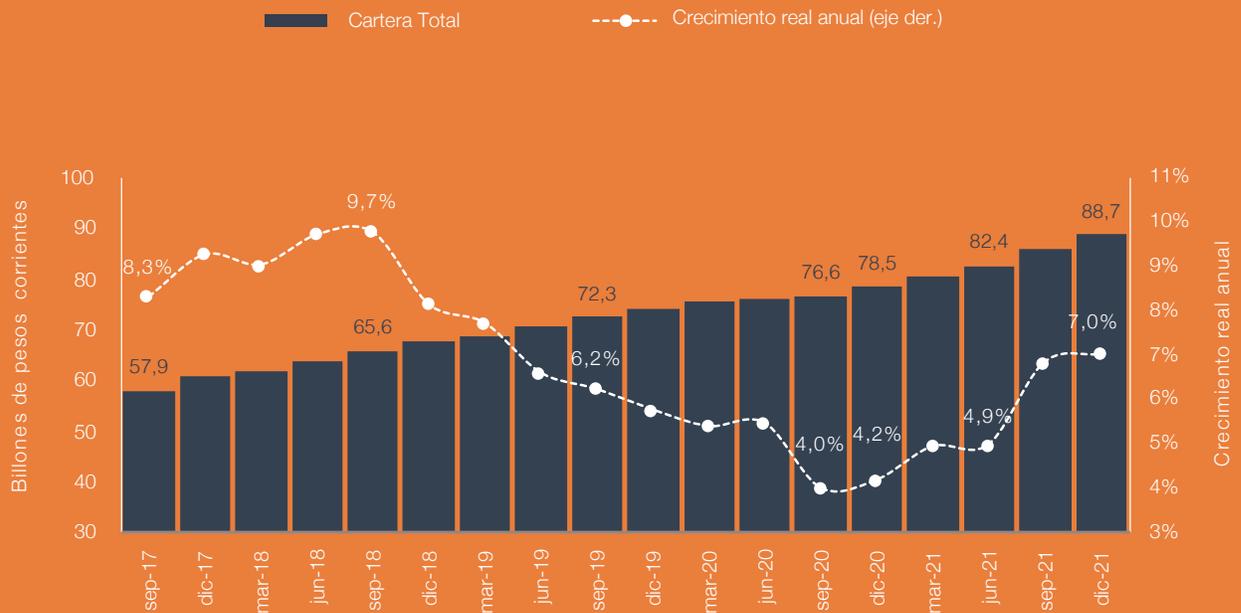
*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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 agremiadas⁷ continúa mostrando un desempeño positivo frente a otras modalidades de cartera (Ver 5.1. Saldo total de la cartera bruta).

Propiamente, a diciembre de 2021, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas fue de \$ 88,7 billones, \$10.2 billones, superior a los \$78,5 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2020, lo que evidencia un crecimiento real anual del 7,09%. (Gráfico 24).

⁷Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. Estas representan cerca del 85% de la cartera total de vivienda del sistema financiero.

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

Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de las entidades agremiadas.

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

El crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda al corte de diciembre de 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 69,0% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda a diciembre de 2021, manteniendo su participación con respecto a la medición realizada en diciembre de 2020 (Gráfico 25a). Adicionalmente, el crecimiento anual del saldo de esta cartera fue de 7,6% real durante este mismo periodo (Gráfico 25b), variación equivalente a \$10,2 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 5% en diciembre de 2020 al 3% en diciembre de 2021. (Gráfico 25a). Esta menor participación se debe parcialmente a la contracción en billones en el saldo de la cartera titularizada entre ambos cortes, lo cual equivale a una variación anual del -19% real (Gráfico 25b).

La Cartera de Leasing Habitacional⁸ mantuvo estable su participación en 28% dentro del saldo total de la cartera individual en diciembre de 2021 (Gráfico 25a). Lo anterior es producto de sus notables variaciones reales anuales que, a este corte, fueron del 9,7% real (Gráfico 25b).

⁸ 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 25. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS

GRÁFICO 25A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN

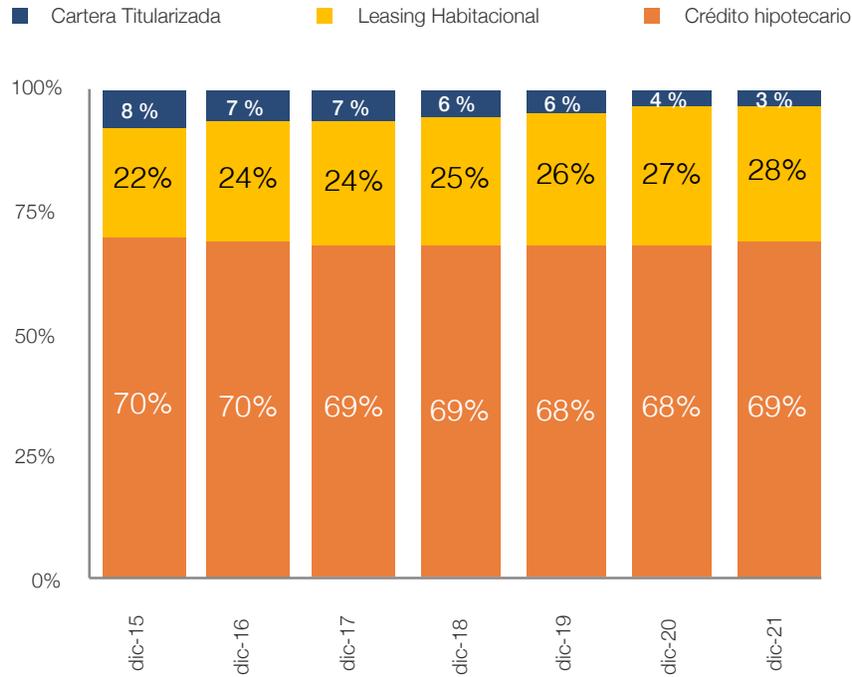
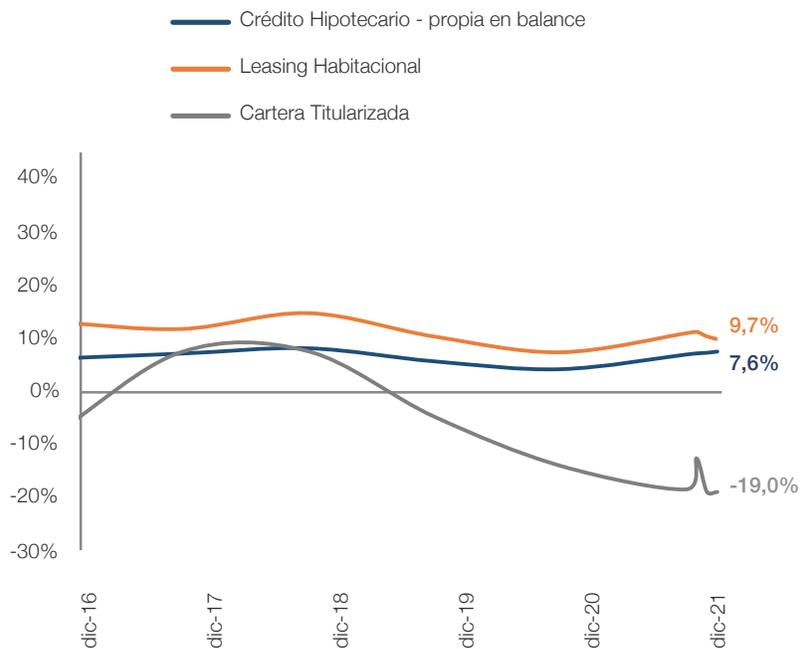


GRÁFICO 25B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



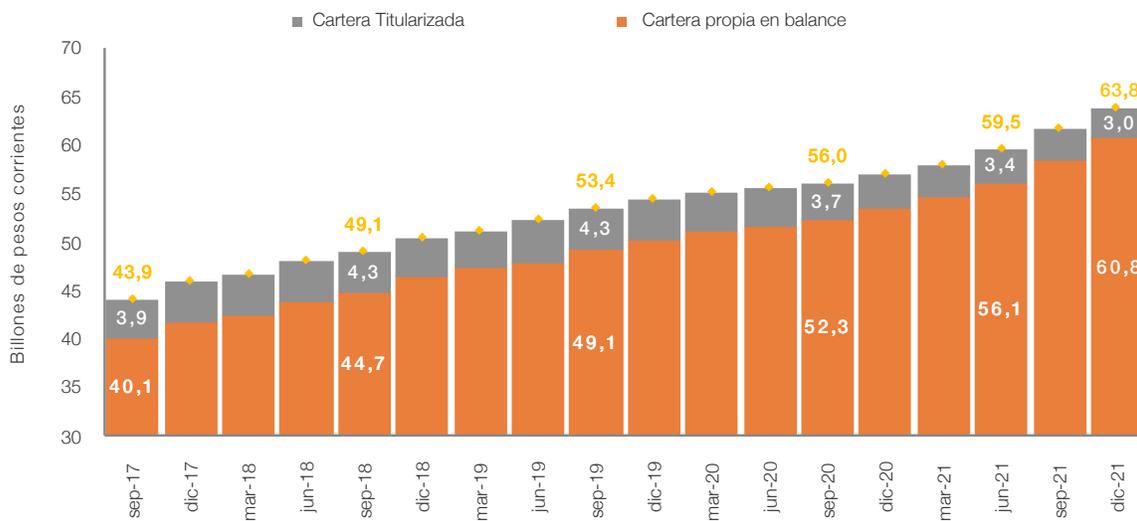
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

El saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda, según cifras de Asobancaria y la Titularizadora colombiana, al cierre de diciembre de 2021, llegó a los \$63,8 billones, repartidos en \$58,5 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades bancarias

agremiadas⁹ y \$3,2 billones en la titularizada (Gráfico 26). El saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó cerca de \$7,3 billones y el de la cartera titularizada redujo en \$0,5 billones con respecto al registrado a diciembre de 2021.

GRÁFICO 26. 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.

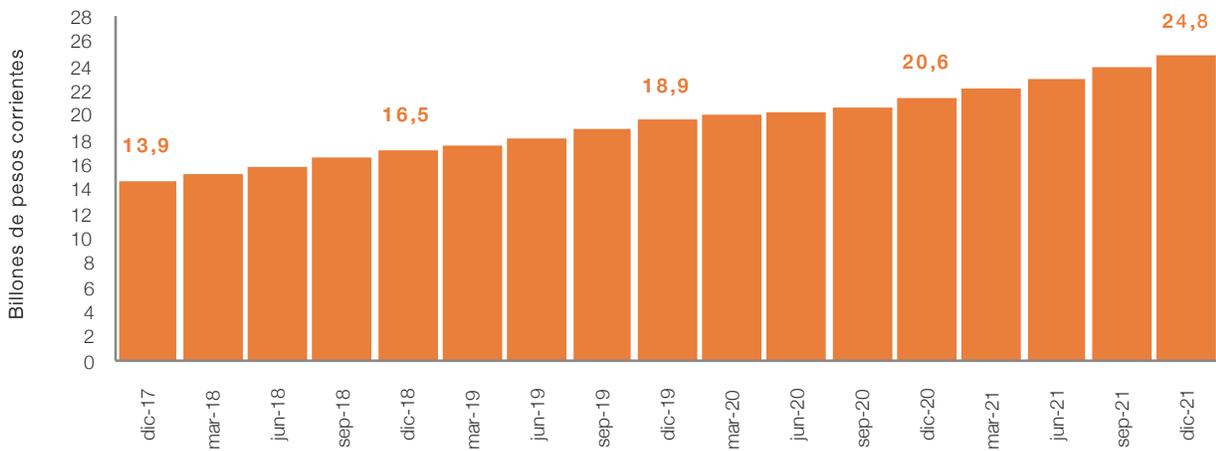
⁹ Incluye Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Banco de Occidente e Itaú.

5.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

El saldo de la cartera de leasing habitacional de las entidades agremiadas, al cierre de diciembre de 2021, alcanzó los \$24,8 billones, \$4,2 billones, superior a los

\$20,6 billones a diciembre de 2020 (Gráfico 27), lo cual equivale a un aumento en el saldo del 9,7% real anual (Gráfico 25b).

GRÁFICO 27. 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

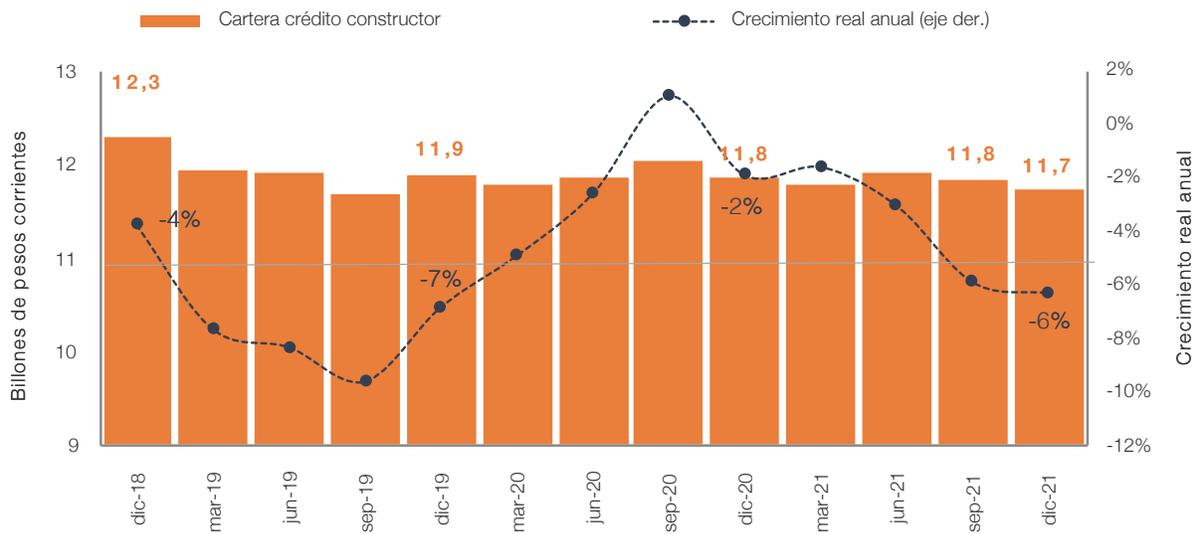
beneficios, de ahí que sea la cartera del leasing habitacional la que más ha crecido dentro del saldo total de la cartera individual de vivienda en los últimos cinco años (Gráfico 25).

5.2.4. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA¹⁰

A diciembre 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 \$11,7 billones, muy cerca a la cifra alcanzada en diciembre de 2020. En términos reales, esta variación representó una caída del 6% (Gráfico 28).

Como se observa en el Gráfico 28, el comportamiento de la cartera a diciembre 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 28. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

¹⁰ La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú.

5.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)¹¹ – ASOBANCARIA

Diagnóstico año corrido

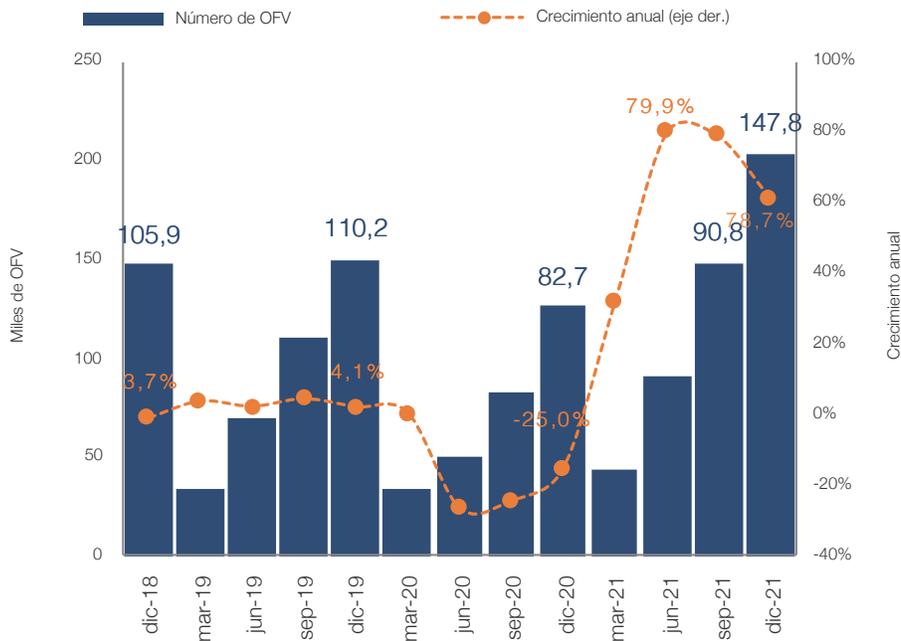
Las cifras acumuladas año corrido, número y valor de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) continúan con una fuerte recuperación que se ha presentado a lo largo del año, como consecuencia del mayor ritmo de entregas, las mejores perspectivas económicas, los subsidios otorgados por el gobierno 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 diciembre de 2021 se desembolsaron 147,8 mil OFV por un valor de \$25 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 64,6% en valor real, si se comparan con los desembolsos año corrido el mismo periodo de 2020.

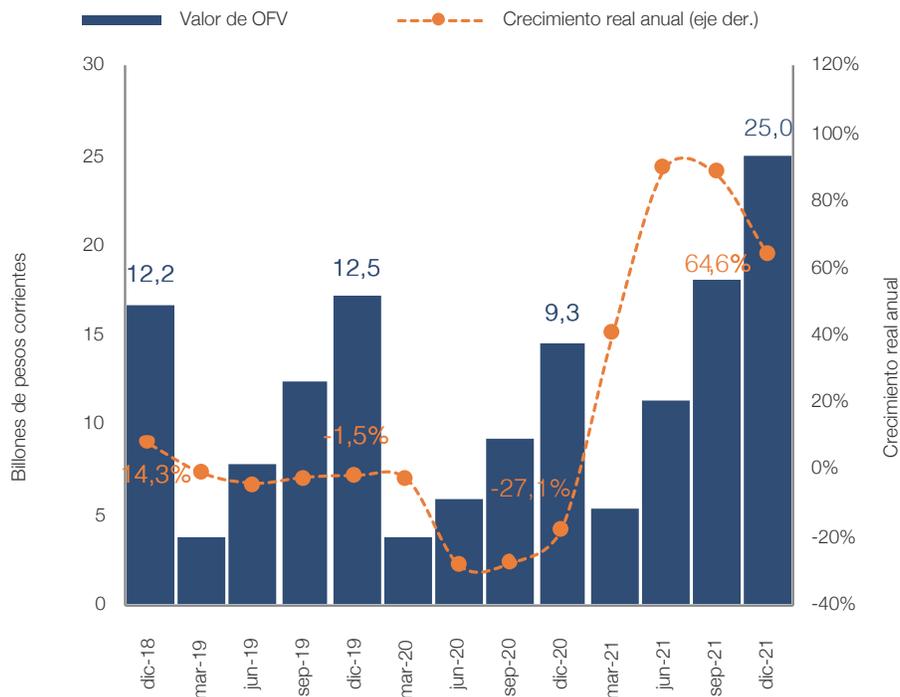
GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS



¹¹ 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 29B. 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 2021, el número y valor de éstos presentaron un comportamiento positivo frente a lo desembolsado en 2020. Así, en este periodo, se desembolsaron 128,6 mil OFV por valor de \$9,6 billones, cifras superiores en un 51,6% y 71,7% real, respectivamente, a las registradas en el 2020, cuando se realizaron 54,6 mil desembolsos por valor de \$5,4 billones (Gráfico 30).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, el número de los desembolsos de OFV nueva para vivienda VIS a diciembre de 2021 fue de 54,7mil, cifra superior en 21,5 mil a los 33,2 mil alcanzados en el 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 durante el 2021, lo que permite calcular variaciones reales anuales del 59,9% y 77,8%, respectivamente (Gráfico 30).

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

GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

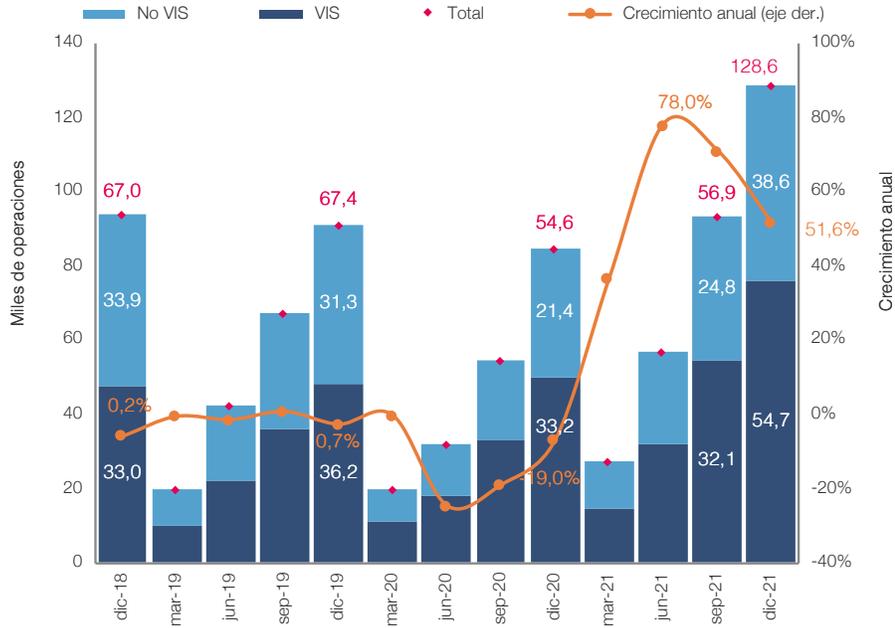
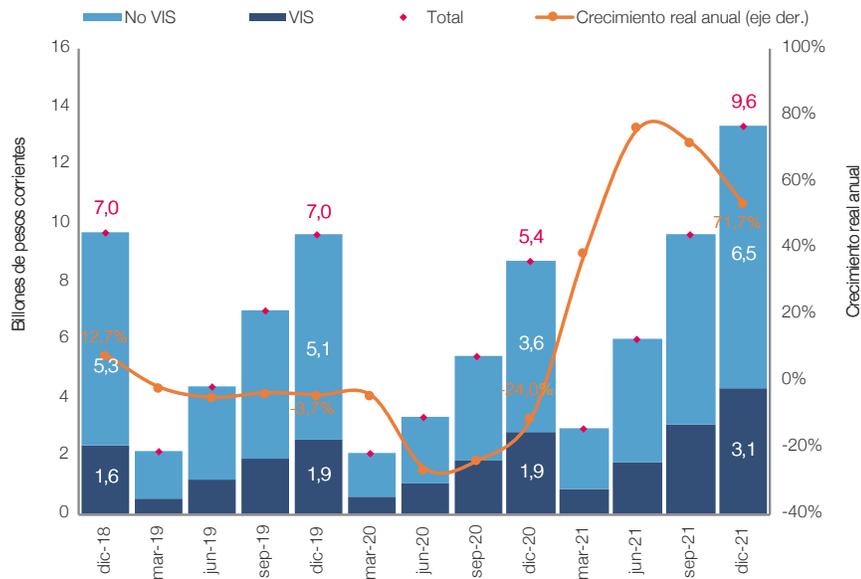


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO



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.

5.3.2. 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, durante todo el 2021, ambas cifras, número y valor, crecen a tasas del 80,3% y 96,5% real frente a lo realizado en el mismo período de 2020. Así, en el 2021, los desembolsos de OFV usada fueron 74,3 mil por valor de \$11,6 billones, cifras superiores en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el 2020, cuando se realizaron 41,2 mil operaciones por valor de \$5,9 billones (Gráfico 31).

Como se observa en el Gráfico 31, 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, en el año, fueron de 62 mil por un valor cercano a los \$11,1 billones, cifras superiores a lo registrado en el acumulado del 2020.

Por su parte, en el mismo periodo, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$589 mil millones representados en 12,3 mil OFV, cifras que muestra un crecimiento en unidades y en valor frente a lo contabilizado en el 2020.

GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 31A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

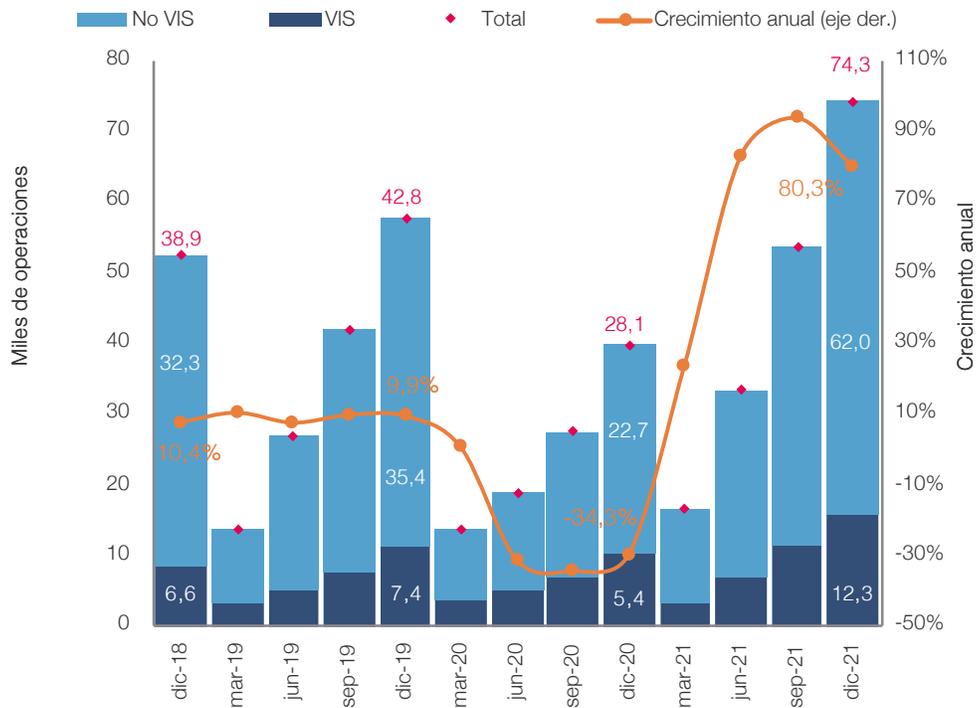
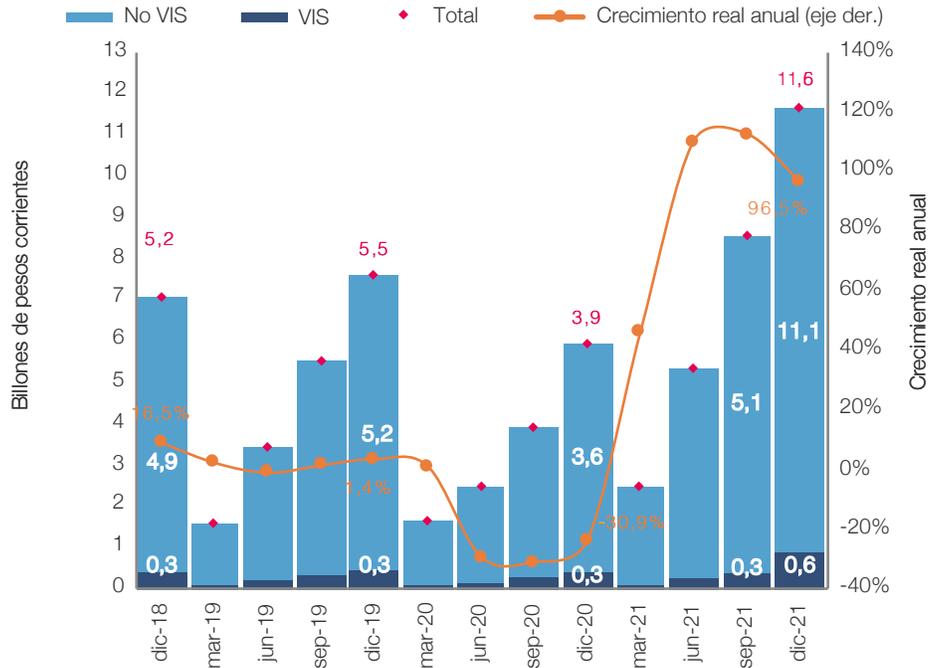


GRÁFICO 31B. VALOR DESEMBOLSADO



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.

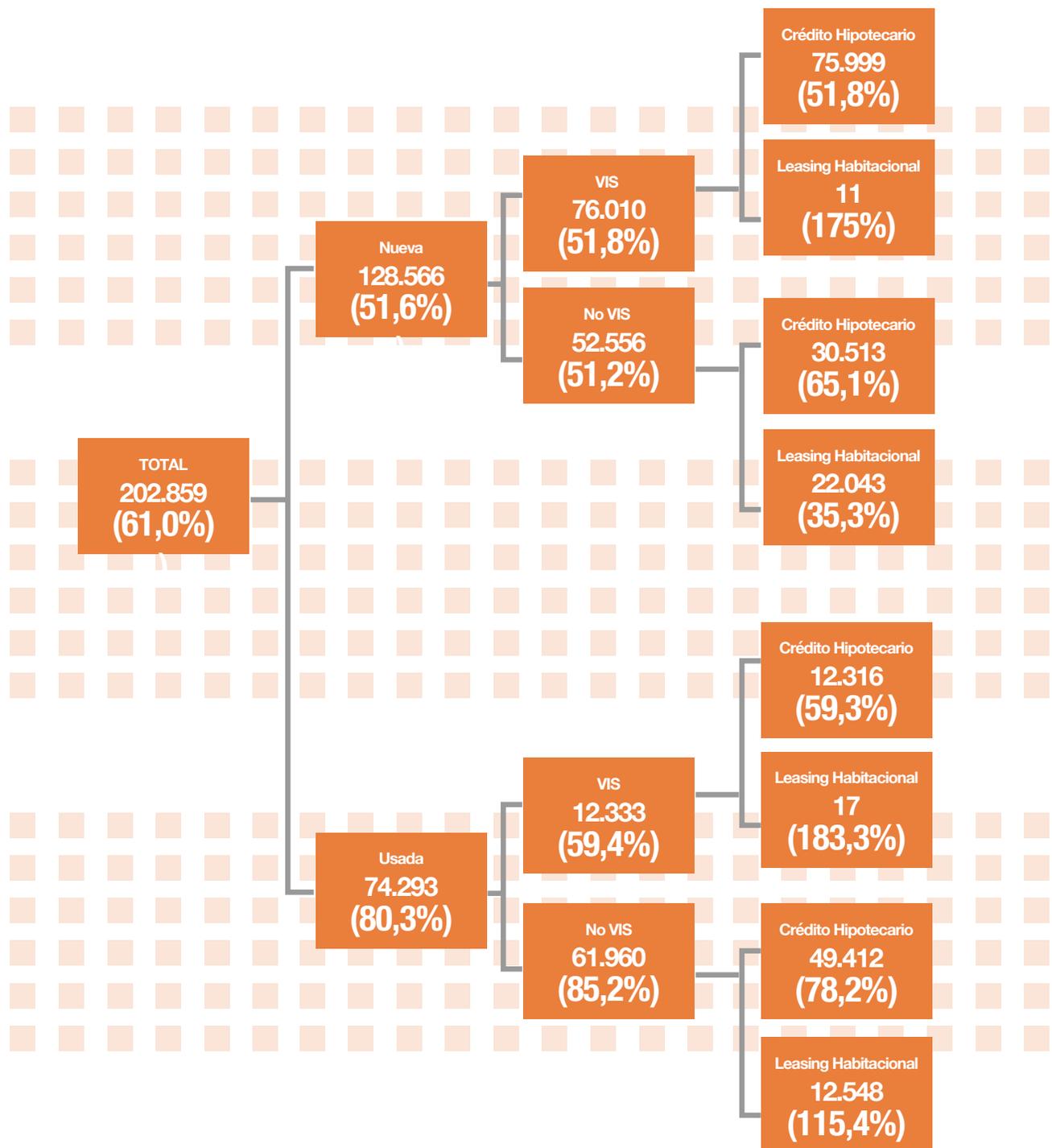
5.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)¹²

Según cifras de Asobancaria, con corte a diciembre de 2021, durante el año el número de desembolsos alcanzó las 202.859 OFV y creció un 61,0% frente al mismo periodo de 2020, de los cuales: 128.566 desembolsos se destinaron a vivienda nueva y 74.293 a vivienda usada, 76.010 OFV fueron destinados a vivienda VIS y 114.516 a No VIS, y 168.240 fueron créditos hipotecarios y 34.619 operaciones de leasing habitacional (Gráfico 32).

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 32, las principales alzas se observan en los desembolsos i) de Leasing para vivienda usada (183,3%) y ii) de aquellos destinados al segmento No VIS a través del crédito hipotecario para vivienda nueva (175%).

¹² Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

GRÁFICO 32. NÚMERO DE DESEMBOLSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES)



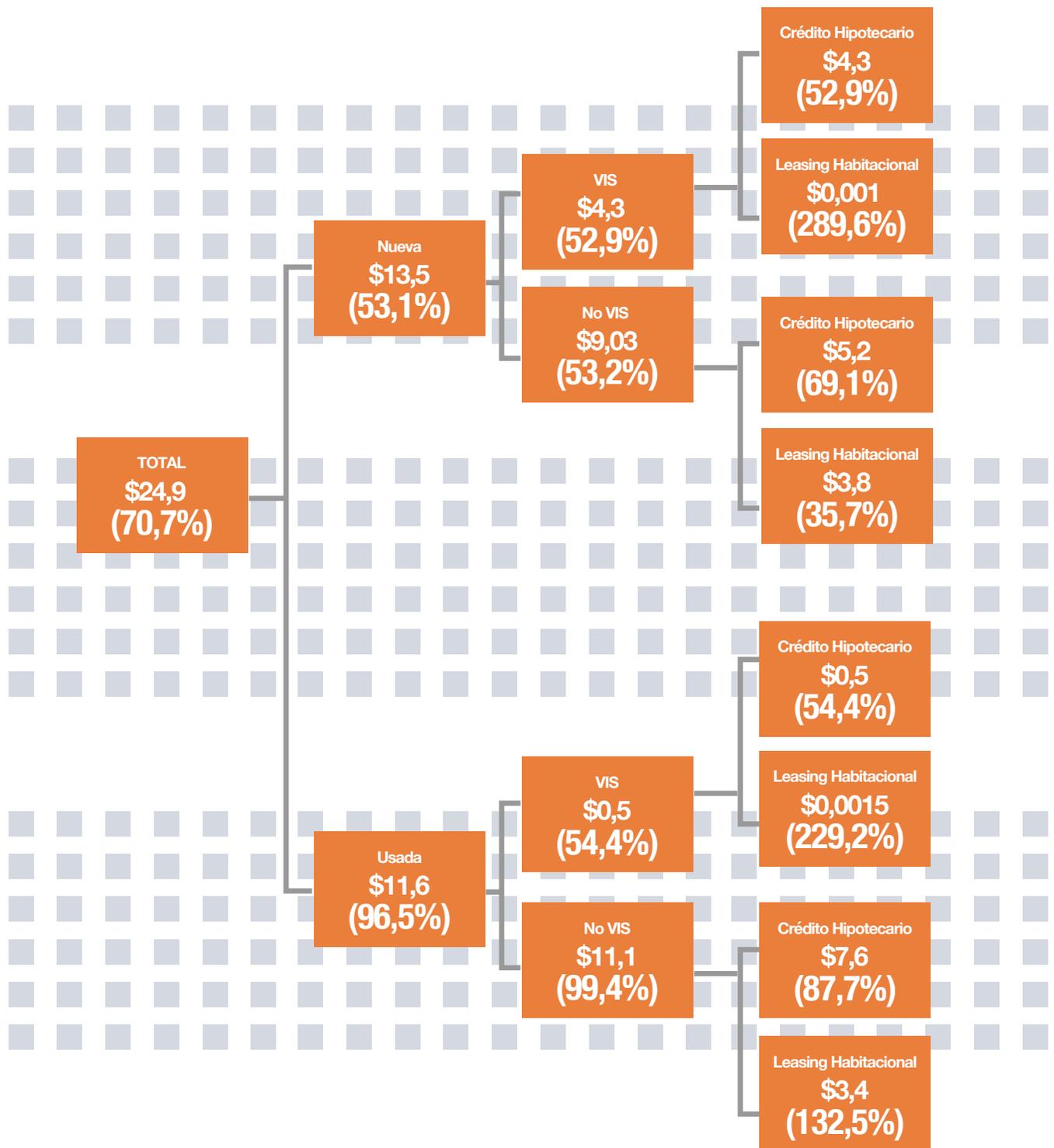
Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifra en el acumulado en el 2021 llegó a \$24,9 billones, determinando un crecimiento del 70,7% real frente al acumulado a diciembre de 2020. Del total, \$13,5 billones se desembolsaron para la adquisición de vivienda nueva y \$11,6 billones para vivienda usada, \$4,8 billones destinados a vivienda VIS y \$20,13 billones a No VIS, y \$17,6 billones fueron otorgados por medio de créditos hipotecarios y \$3,4 billones en operaciones de leasing habitacional (Gráfico 33). 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 (132,5%) y ii) el segmento de vivienda No VIS usada bajo la modalidad de crédito hipotecario (87,7% real).

GRÁFICO 33. 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 año, impulsados por la reactivación de las obras, el alto nivel de preventas VIS y la recuperación del ritmo de comercialización del No VIS.

Durante todo el 2021, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda acumularon un valor de \$9,9 billones, superior en \$2,8 billones al valor registrado en 2020. Lo anterior significa un crecimiento del 39,1% real anual (Gráfico 34).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron cerca \$3,8 billones, mientras que los destinados a No VIS fueron de aproximadamente \$6,2 billones. Los desembolsos para VIS son superiores en \$2,4 billones a los \$1,4 billones acumulados el año anterior. Por su parte, el monto total de los desembolsos para proyectos No VIS es superior en \$2,8 billones al registro de 2020 (\$3,4 billones).

GRÁFICO 34. 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

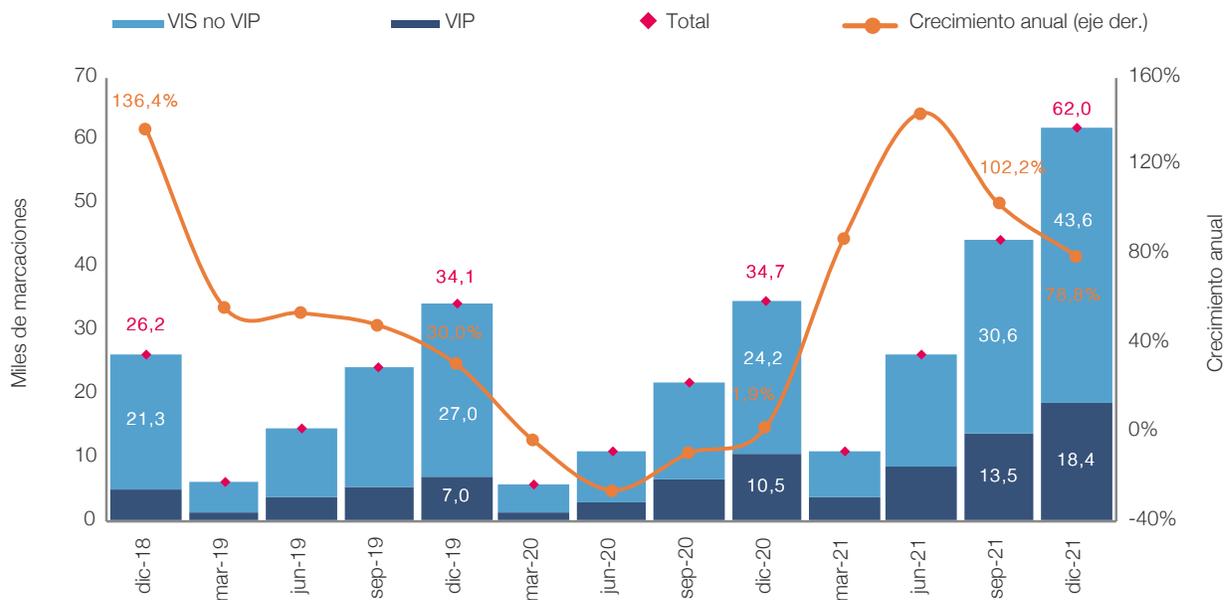
Mi Casa Ya

En el 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 78,8% anual en su ejecución, respecto al 2020, lo que muestra la rápida ejecución de los subsidios para vivienda VIS.

En este periodo se registraron 62,0 mil marcaciones, muy superior a las 34,7 mil marcaciones del 2020; de estas, 43,6 mil fueron atribuidas al VIS no VIP y 18,4 mil al VIP (Gráfico 35).

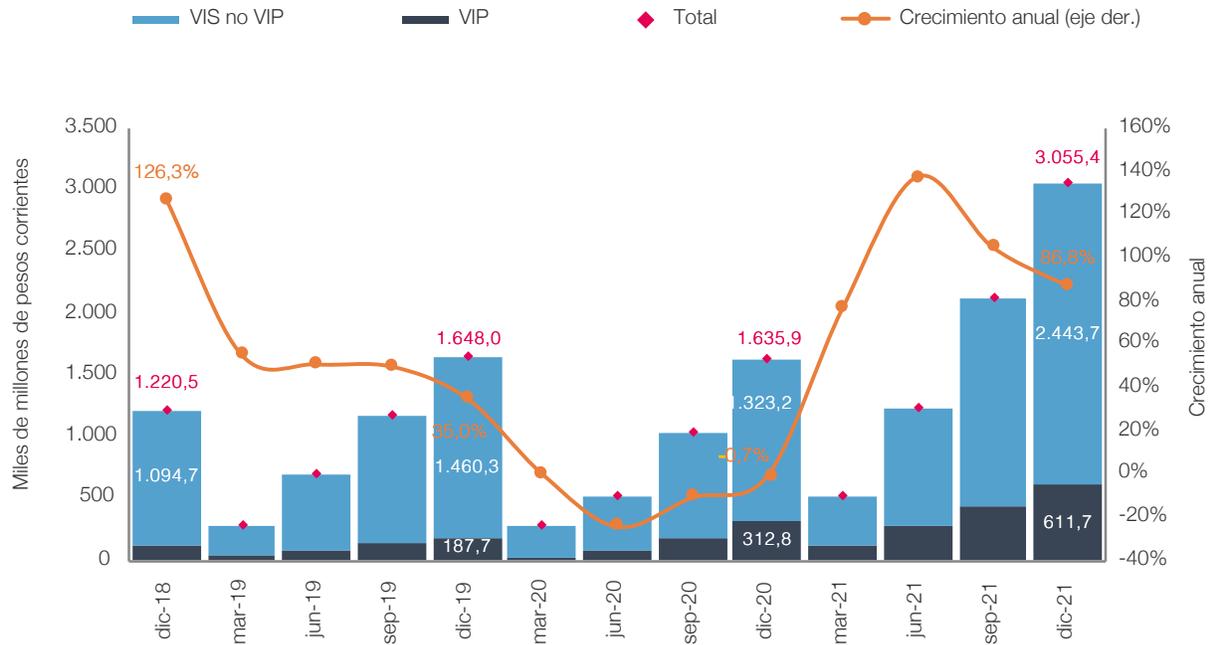
Con relación al valor de los desembolsos marcados con la cobertura a la tasa se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, en 2021 se desembolsó un total de \$3,1 billones, lo que calcula un crecimiento del 86,2% anual frente a lo reportado en 2020 (Gráfico 36).

GRÁFICO 35. 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 36. 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.

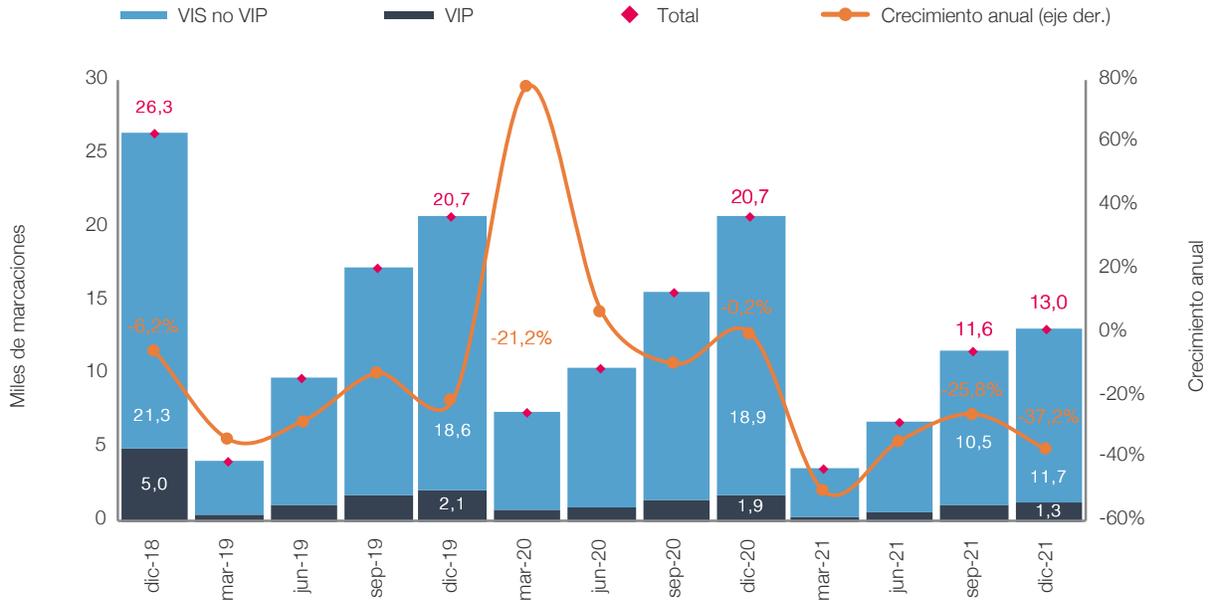
Subsidio a la Tasa de Interés - Frech II

Respecto al programa “FRECH II”, este redujo su ejecución en el 2021 en 37,2% 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.

Por su parte, como se observa en el Gráfico 38, el valor de los desembolsos marcados con “FRECH II” en 2021 ascendió a los \$904,3 mil millones, lo que permite calcular una reducción del 30,5% anual frente a la cifra de un año atrás. (Gráfico 38).

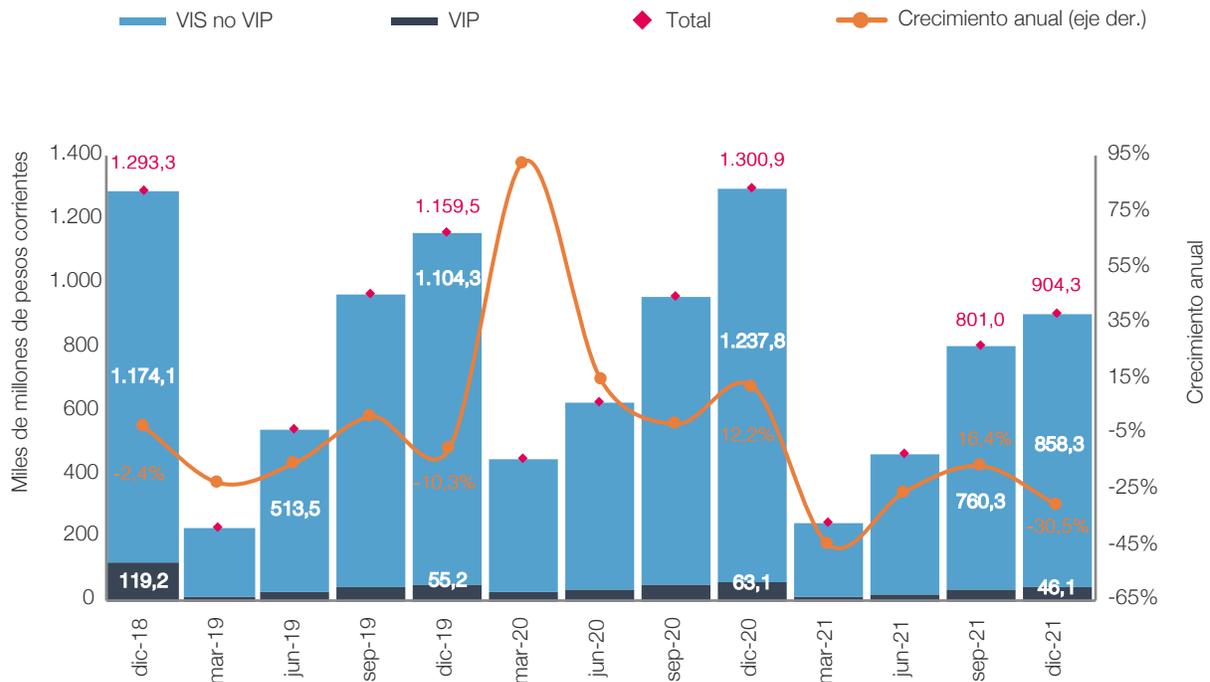
En este periodo se registraron 13 mil marcaciones, donde el rango VIS no VIP alcanzó las 11,7 mil, y el VIP las 1,3 mil, e inferior a las 20,7 mil marcaciones en el 2020 (Gráfico 37).

GRÁFICO 37. 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 38. 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.

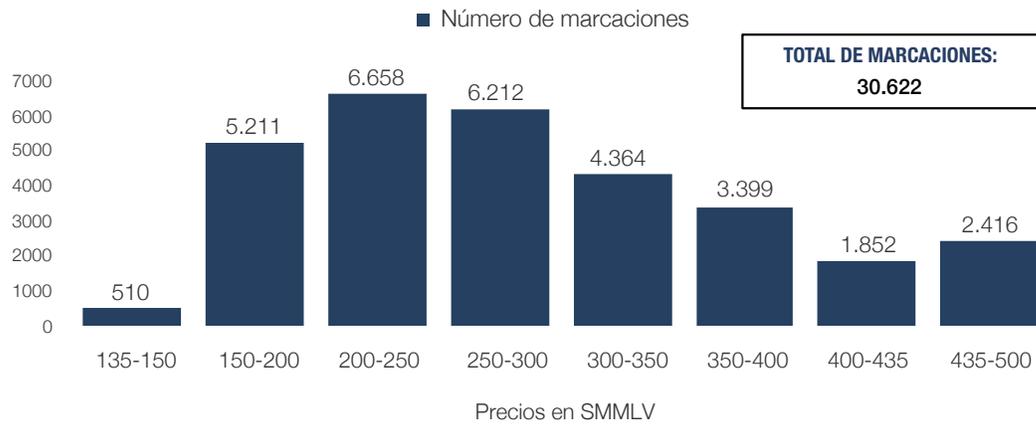
FRECH No VIS

Respecto al programa FRECH No VIS, en 2021 se registraron 30.622 marcaciones, lo cual representa una ejecución cercana al 76% 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 39).

GRÁFICO 39. NÚMERO DE CRÉDITOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH – NO VIS” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO

ASIGNACIONES



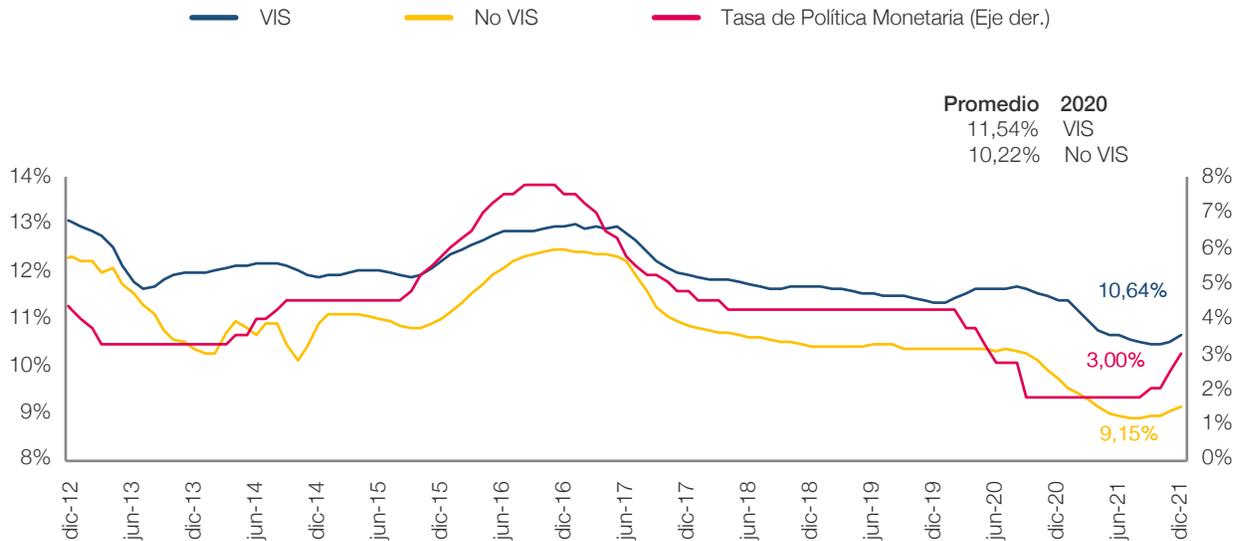
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 17/09/21, y cálculos Asobancaria.

5.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

La Tasa de Política Monetaria (TPM) del país, cuya fijación está a cargo del Banco de la República, se situó en 3,0%, lo cual representó la primera subida de tasa en un año después de mínimos históricos (Ver 3.2. Inflación y empleo).

Se esperaba que a partir del tercer trimestre del año iba a empezar a normalizarse la tasa de política monetaria, y se espera que continúe subiendo conforme las expectativas de inflación sigan subiendo y la recuperación económica sea una realidad.

GRÁFICO 40. 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 3,2% y 6,8% a noviembre de 2021, respectivamente. Es de resaltar que, tal como se aprecia en el Gráfico 41a, 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 41b).

GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS

GRÁFICO 41A. POR ALTURA DE MORA

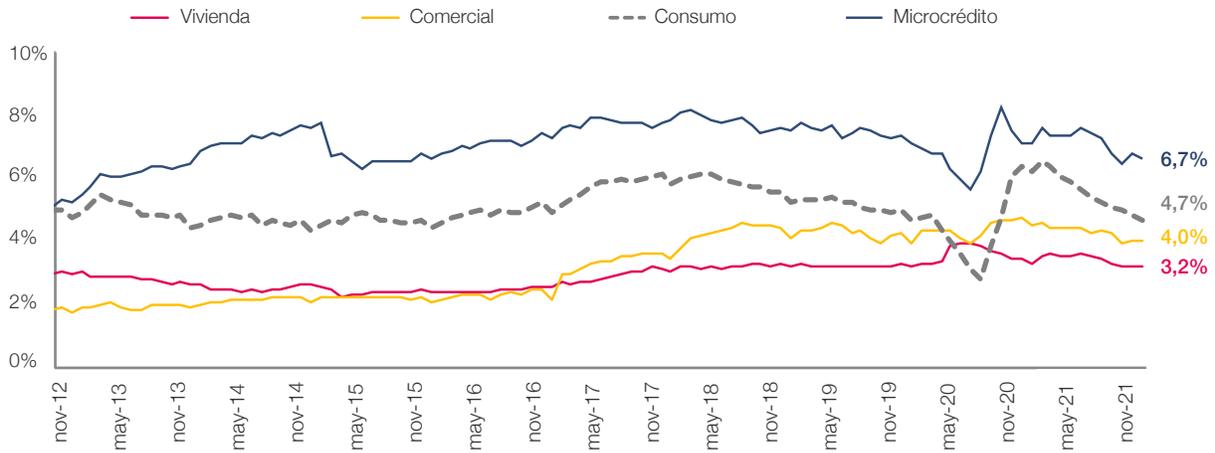
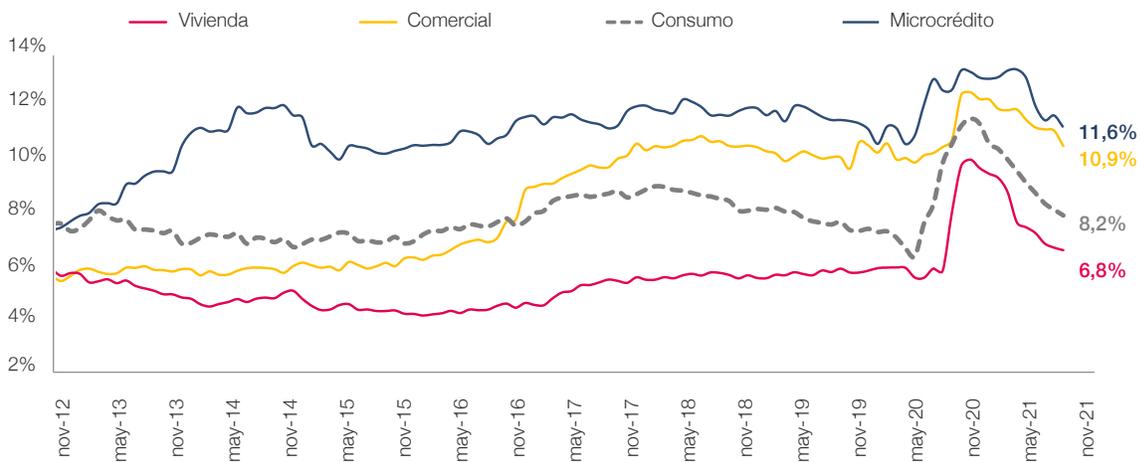


GRÁFICO 41B. POR CALIFICACIÓN



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.

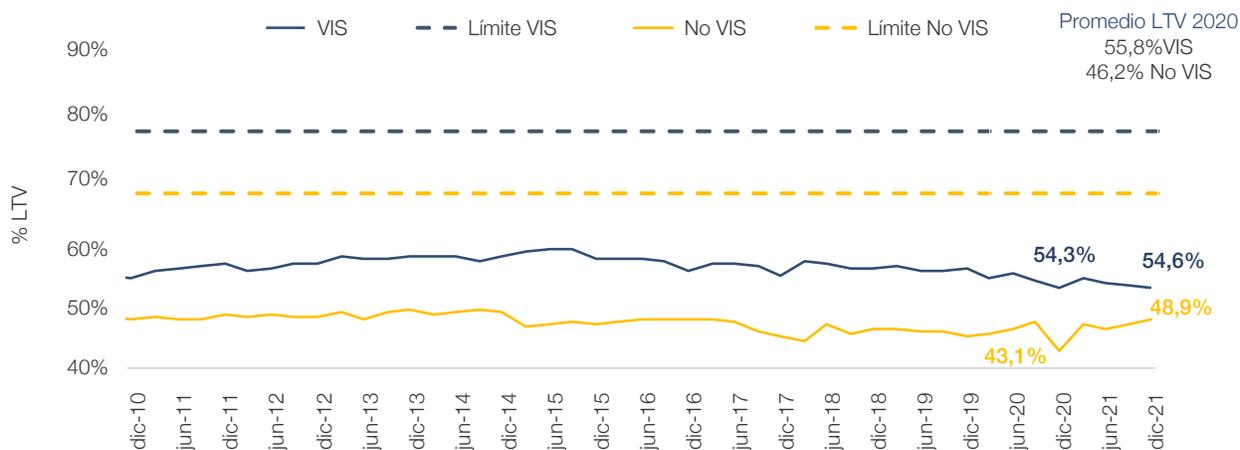
Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

5.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el último trimestre de 2021 fue de 54,6% para el segmento de vivienda VIS, cifra inferior en 1,3 pp. a la registrada en

el mismo trimestre de 2020; y de 48,9% para la vivienda No VIS, tasa inferior en 5,8 pp. a la registrada en diciembre de 2020 (Gráfico 42).

GRÁFICO 42. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

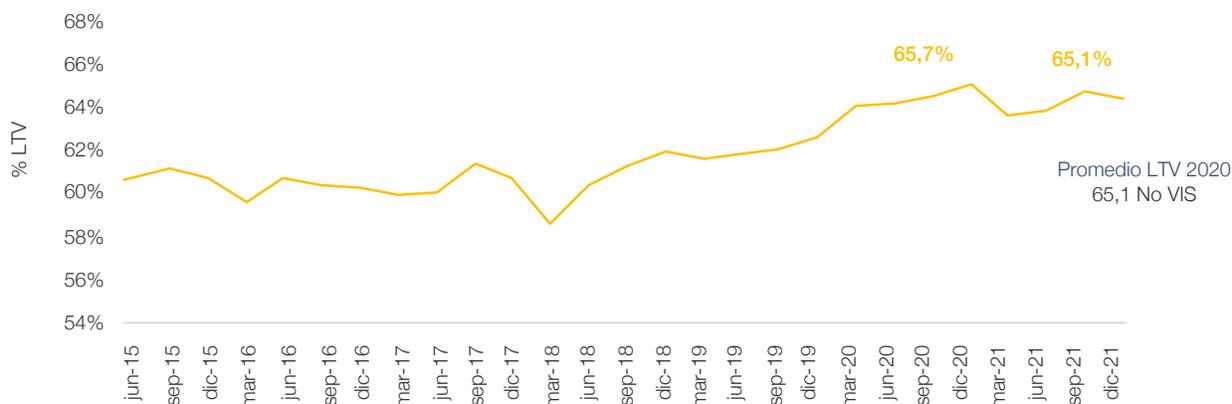


Fuente: Asobancaria con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría, Davivienda y Banco de Occidente.

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el último trimestre de 2021 fue de 54,6% para el segmento de vivienda VIS, cifra inferior en 1,3 pp. a la registrada en

el mismo trimestre de 2020; y de 48,9% para la vivienda No VIS, tasa inferior en 5,8 pp. a la registrada en diciembre de 2020 (Gráfico 43).

GRÁFICO 43. 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 durante enero y diciembre 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 2022 se

habrán desembolsado cerca de 232 mil operaciones por un monto de \$36,6 billones (Bill.), cifras superiores en 4,85% y 6,83% real anual frente al acumulado en 2021 (Tabla 2). Estas variaciones estarían influidas también por un efecto de recuperación económica y un crecimiento del PIB elevado en el 2021

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

Variables	2019	2020	2021	2022*
Saldo cartera de vivienda propia en balance" (billones)	\$ 69,9	\$ 74,9	\$ 85,6	\$ 93,5
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	6,10%	5,50%	8,20%	9,02%
Desembolsos de vivienda (número)	149.718	126.024	202.859	232.675
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	1,70%	-15,80%	61,0%	4,83%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 17,20	\$ 14,60	\$ 24,90	\$ 26,60
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	-1%	-16,80%	70,5%	6,83%

Por otro lado, impulsado por la recuperación del sector de la construcción e influido por los resultados observados entre enero y diciembre de 2021, el ritmo de los desembolsos de crédito para proyectos de construcción de vivienda acumularía entre enero y diciembre de 2022

un total de 9.768mil por \$7,01 bill. que, frente a los 8,9 mil desembolsos por \$6,6 bill. acumulados en 2021, permitiría calcular un crecimiento anual del 8,19% en número y 6,21% real en valor. (Tabla 3).

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

Variables	2020	2021	2022
Saldo cartera de vivienda propia en balance" (billones)	\$ 11,80	\$ 11,72	\$ 11,64
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	-6,90%	-6,30%	-0,68%
Desembolsos de vivienda (número)	7.318	8.946	9.768
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	-20,34%	22,2%	9,19%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 8,60	\$ 6,60	\$ 7,01
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	-5,70%	-18,8%	6,21%

En resumen, gracias a la positiva recuperación económica del país que desembocó en un buen crecimiento del PIB, las cifras de estas dos carteras mantendrán la tendencia

de crecimiento vistas en el 2021, siempre y cuando el resultado electoral del presente año no signifique grandes cambios en materia de política de vivienda.



ASOBANCARIA

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