

## Profundización exitosa del Crédito Hipotecario en Colombia

- La vivienda es un importante motor de bienestar y progreso económico. El acceso a vivienda digna reduce la pobreza, brinda seguridad a las familias y mejora su calidad de vida. Al mismo tiempo, su construcción impulsa el empleo y dinamiza subsectores de insumos y bienes muebles cuando es habitada.
- El país ha tenido avances importantes en términos de construcción y financiación de vivienda en los últimos 10 años que se deben reconocer. La profundización de la cartera de vivienda pasó de 4,4% a 8,3% entre 2010 y 2021, mientras que el número promedio de hogares VIS financiados en un mes subió de 3.800 a 8.700, lo que evidencia el dinamismo de este segmento con un gran comportamiento en la calidad de la cartera.
- Promover una planeación territorial actualizando los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) acorde con las expectativas de crecimiento en la conformación de nuevos hogares es fundamental para habilitar suelo bajo el tratamiento de expansión. Ello brindaría un apoyo importante al desarrollo de vivienda y de ciudad, impulsando también su desarrollo de un modo ordenado.
- La Vivienda de Interés Social (VIS) juega un papel estratégico en la reducción del déficit cuantitativo, pues sus precios facilitan el acceso a familias de ingresos bajos. Una buena parte de este crecimiento fue impulsado gracias al programa de subsidio Mi Casa Ya, por lo que planteamos la importancia de su continuidad y fortalecimiento.
- En el segmento de vivienda de precio medio y alto, resaltamos la pertinencia de incrementar el límite entre la cuota y el ingreso del hogar (LTI) que actualmente se encuentra en 30%, un valor que luce rezagado respecto al segmento VIS y a la comparación con países OCDE.
- Consideramos fundamental seguir avanzando hacia transacciones plenamente digitales, para lo cual luce prioritario la modernización de los sistemas internos de las oficinas de registro ORIP (Oficina de Registro e Instrumentos Públicos). Lograr que el procedimiento de calificación se interconecte con el sistema REL (Radicación Electrónica) u otras iniciativas que puedan surgir es de la mayor importancia para ganar en eficiencia en todo el mercado.

28 de junio de 2022

Director:

**Hernando José Gómez**

ASOBANCARIA:

**Hernando José Gómez**  
Presidente

**Alejandro Vera Sandoval**  
Vicepresidente Técnico

**Germán Montoya Moreno**  
Director Económico

Para suscribirse a nuestra publicación semanal Banca & Economía, por favor envíe un correo electrónico a [bancayeconomia@asobancaria.com](mailto:bancayeconomia@asobancaria.com)

Visite nuestros portales:  
[www.asobancaria.com](http://www.asobancaria.com)  
[www.yodecidomibanco.com](http://www.yodecidomibanco.com)  
[www.sabermassermas.com](http://www.sabermassermas.com)

## Profundización exitosa del Crédito Hipotecario en Colombia

El desarrollo del sector vivienda se constituye en un valioso motor de progreso y equidad social. De una parte, el acceso a espacios habitacionales dignos significa un importante avance en contra de la pobreza, que brinda refugio, protección y descanso a las familias, incrementando significativamente su calidad de vida. A la par, la vivienda suele representar el principal activo en el patrimonio de los hogares, al que se suele acceder mediante la combinación de crédito y ahorro. De otra parte, la construcción de inmuebles es un importante generador de empleo, al ser este un segmento intensivo en mano de obra, que además jalona otros subsectores con los que hay encadenamientos, tales como los insumos (cemento, ladrillo, vidrio, hierro, etc.) y la posterior demanda de bienes muebles y electrodomésticos para hacerla habitable.

Colombia ha tenido avances importantes en este frente en las últimas décadas. Por ejemplo, pasamos de vender 111.793 viviendas nuevas en 2011, a 234.094 en el 2021, que corresponde a una expansión de la actividad edificadora superior al 100% en una década. Algo similar ocurre si se miran indicadores financieros; en el caso de los desembolsos para vivienda estos pasaron de 116.885 una década atrás, a 202.859 al cierre del año anterior (+73,6%), mientras que la cartera para el total del sistema incluyendo titularizaciones fue de \$92 billones de pesos en diciembre de 2021, \$69,7 más que en el mismo mes de 2011. A este panorama se suma el papel que han jugado los subsidios por parte del gobierno, que han venido impulsando el acceso a familias de bajos ingresos especialmente a través del programa Mi Casa Ya (MCY).

Pese a lo anterior, el sector vivienda aún enfrenta retos importantes, entre estos el de disminuir el déficit habitacional, que, en sus dos facetas, cuantitativo (estructural) y cualitativo (mitigable), afecta a cerca de 4 millones de hogares. A lo anterior se agrega un marco normativo que se originó en buena parte tras la crisis del UPAC<sup>1</sup>, en un entorno económico, de supervisión y desarrollo de las entidades financieras muy distinto al hoy vigente, por lo que varias de sus limitantes no se compadecen con un pleno aprovechamiento de la realidad vigente en el mercado<sup>2</sup>. Es así como hoy nos encontramos en un momento propicio para pensar en propuestas en torno a este sector, de forma que continúe generándose oferta a lo largo y ancho del país, se aumente el acceso a la población más vulnerable, y se aceleren las transformaciones tecnológicas que estamos viendo.

Esta edición de Banca & Economía realiza a una revisión a los avances en financiación de vivienda en los últimos años y plantea propuestas para que el sector, en su conjunto, continúe expandiéndose de forma saludable. Finaliza con algunas conclusiones en la materia.

<sup>1</sup> Ver por ejemplo Ley 546 de 1999

<sup>2</sup> Pasado, Presente y Futuro de la Financiación de Vivienda en Colombia, Asobancaria, 2020.

### Editor

Germán Montoya  
Director Económico

### Participaron en esta edición:

Guillermo Alarcón Plata  
María Camila Agudelo Martin  
Carlos Junco Legizamon

**PROGRAMACIÓN**

## EVENTOS ASOBANCARIA

¡Un año recargado de temáticas clave para impulsar nuestra economía!

**2022**

**Junio 9 y 10**  
24° Congreso de Tesorería  
Centro de Convenciones Hilton Garden Inn Barranquilla

**Julio 14 y 15**  
21° Congreso Panamericano de LAFTFPADM  
Hilton Cartagena Cartagena

**Agosto 17, 18 y 19**  
56° Convención Bancaria  
Centro de Convenciones Cartagena de Indias Cartagena

**Septiembre 22 y 23**  
20° Congreso de Derecho Financiero  
Hyatt Regency Cartagena Cartagena

**Octubre 7**  
33° Simposio de Mercado de Capitales  
JW Marriott Bogotá

**Octubre 27 y 28**  
15° Congreso de Prevención del Fraude y Seguridad  
Centro de Convenciones Hilton Garden Inn Barranquilla

**Noviembre 17 y 18**  
20° Congreso de Riesgo Financiero  
Hyatt Regency Cartagena Cartagena

**Diciembre 1**  
10° Encuentro Tributario  
JW Marriott Bogotá

**Inscripciones**  
Call Center  
eventos@asobancaria.com  
Cel +57 321 456 81 11

**Patrocinios**  
Sonia Elias  
selias@asobancaria.com  
+57 320 859 72 88

**ASOBANCARIA**  
Asociación Colombiana de Bancos y Entidades Financieras

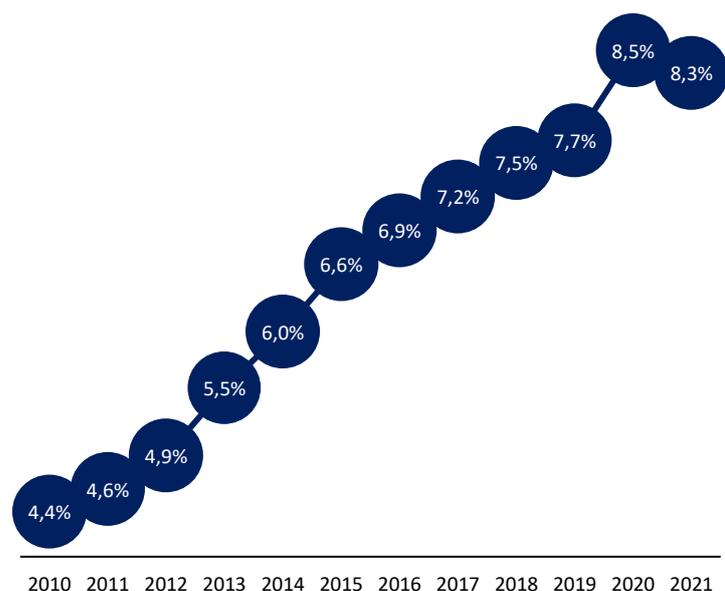
www.asobancaria.com

## Avances en la financiación a hogares

La profundización de la cartera de vivienda en Colombia, medida como la financiación a este rubro como porcentaje del PIB, ha crecido de manera sostenida en los últimos 10 años, pasando de 4.4% en 2010 a 8,3% en 2021 (gráfica 1). Esta variación refleja tanto una demanda de inmuebles vigorosa, como un sistema financiero robusto que es capaz de irrigar recursos de modo adecuado. Aun así, resaltamos que hay espacio de crecimiento, especialmente cuando nos comparamos con pares regionales como Chile, país referente en la región en esta materia (gráfica 2).

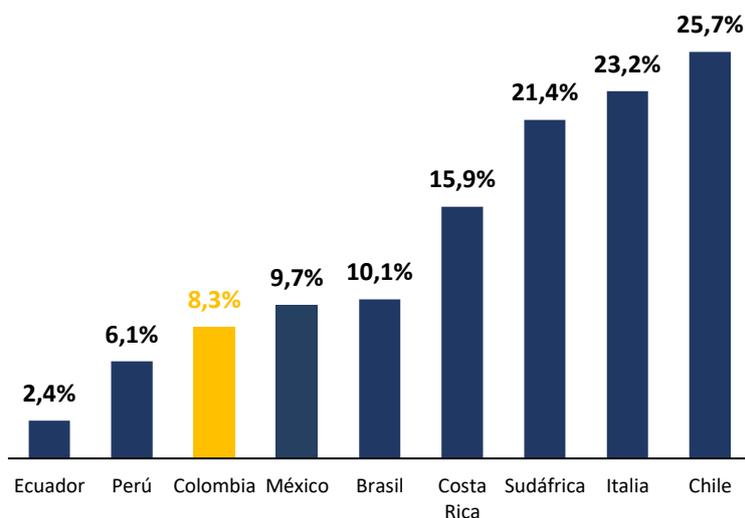
Hay varios hechos estilizados que vale la pena resaltar en medio de este avance. De una parte, las entidades de crédito han sofisticado sus herramientas de conocimiento del cliente, lo que les ha permitido aumentar los desembolsos, manteniendo indicadores de calidad de cartera bastante saludables. De hecho, si se usa el indicador de altura de mora tradicional, desde 2012 el valor máximo ha sido 4,7% con un promedio de 3,7%. De otra parte, la introducción del Leasing habitacional ha permitido reducir el riesgo asociado a incumplimientos, especialmente en el segmento de viviendas de precio medio y alto (No VIS) y por tanto financiar un monto mayor del valor de los inmuebles a tasas más bajas. Este instrumento financiero pasó de \$3,7 billones en marzo de 2012 a \$21,7 en 2022, lo que implica un incremento superior a 4 veces.

**Gráfica 1. Profundización de la cartera de vivienda en Colombia (% del PIB)**



Fuente: Elaboración Asobancaria

**Gráfica 2. Profundización de la cartera de vivienda frente algunos países (% del PIB)**



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia 2021 y Hofinet (Información con corte entre 2017 y 2018). Elaboración Asobancaria.

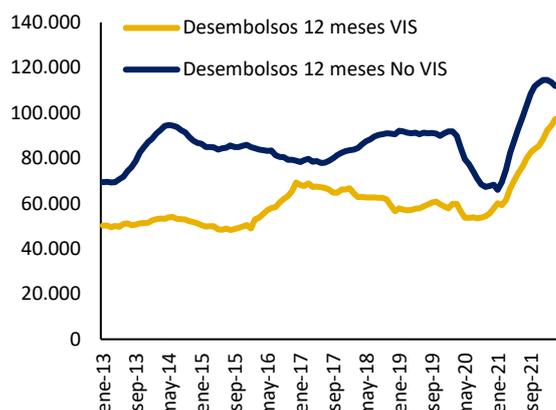
En cuanto a la financiación de vivienda de interés social (VIS), el país ha logrado avances significativos que no se pueden dejar de lado. Es importante tener en cuenta que este nicho de mercado se caracteriza por un volumen alto de operaciones de monto pequeño, lo que implica un esfuerzo operativo mayor al No VIS, así como costos de administración superiores. Adicionalmente, los hogares en este segmento presentan un riesgo de impago mayor, dado su nivel de ingreso. No obstante, lo anterior, el diseño de incentivos desde la política pública, junto a la disponibilidad de subsidios a la demanda y su articulación con la aplicación al crédito ha permitido una saludable expansión de este segmento. Ello se refleja en el hecho de que en 2010 la cartera VIS alcanzaba sólo \$4,4 billones mientras que en marzo de 2022 se reportaron \$26,8 billones (6,1 veces superior) y también en el cambio experimentado en los desembolsos, ya que mientras que en 2010 se financiaban en promedio 3.800 hogares al mes, en lo corrido de 2022 ascienden a 8.701.

## Necesidades de suelo para construir más vivienda

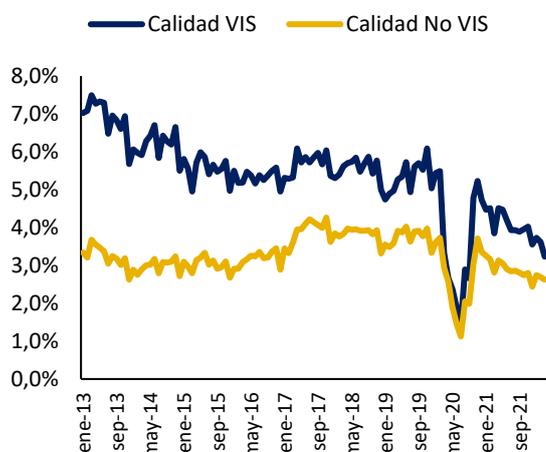
Un elemento indispensable para la realización de proyectos de vivienda a precios razonables es el adecuado acceso al suelo urbanizable. A su vez, la demanda por dicho insumo está determinada por variables como el crecimiento poblacional, la disponibilidad de infraestructura urbana y la posibilidad o no de construir en altura, lo que supone una concepción sobre la densidad de las ciudades.

**Grafica 3. Cartera de vivienda VIS y No VIS (2013-2022)**

**A. Desembolsos 12 meses VIS y No VIS**



**B. Calidad de cartera VIS y No VIS**



**Fuente:** Elaboración Asobancaria

De acuerdo el DANE, en el próximo cuatrienio se formarán cerca de 1,9 millones de hogares en Colombia, de los cuales 1,6 millones serán urbanos. A esto se agrega que la composición se viene modificando hacia un menor número de integrantes en la familia, lo que en términos prácticos se traduce en menores necesidades de área, pero un mayor número de unidades habitacionales independientes.

En relación con estas cifras, la Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL plantea la necesidad de habilitar cerca de 6.138 hectáreas de suelo por año para tener un crecimiento ordenado. En línea con ello, desde Asobancaria consideramos que este desafío constituye un urgente llamado a una política pública que promueva el autodiagnóstico y la planeación seria sobre las expectativas de crecimiento en los municipios, de forma que se pueda habilitar el correspondiente suelo urbanizable. Valga

recordar que las alcaldías tienen la potestad de intercambiar el uso del suelo entre rural y urbano, y que sobre este último se pueden definir tratamientos tales como consolidación, renovación y expansión, que es la categoría indicada para tener oferta disponible. El suelo de expansión hace referencia a áreas que no han sido desarrolladas (lotes vacíos, terrenos de fincas, parqueaderos, etc.), sobre las que hay estudio de riesgos determinando su uso potencial y a las que se puede llegar con servicios públicos y redes.

Tener este tipo de terrenos definidos trae enormes ventajas, en tanto que impulsa la construcción de vivienda formal, lo que conlleva el cumplimiento de todos los requisitos de ley, permite el respeto por zonas ambientales sensibles y la aplicación de medidas de sismo resistencia. Adicionalmente, la normativa asociada al reparto equitativo de cargas y beneficios favorece el desarrollo de vías, parques y otra infraestructura como escuelas, hospitales y colegios.

De otra parte, algunas ciudades en función de sus características propias podrían presentar escasez de suelo, como es el caso de Bogotá, lo que haría necesario combinar estrategias de renovación urbana. En este caso, es responsabilidad de la administración definir áreas con posible cambio en su uso, por ejemplo, de zonas industriales que se comienzan a trasladar fuera del centro urbano, o de barrios con un nivel de deterioro tal que se amerita su demolición. En cualquier caso, para que estos procesos tengan éxito se requiere una institucionalidad fuerte en las alcaldías, de modo que puedan hacer toda la gestión predial, lo que implica la divulgación de los proyectos, la congelación de los precios para su compra (evitando la especulación) y la negociación con las respectivas comunidades.

En todo caso, se debe tener presente que el costo de la tierra en un proceso de renovación puede incrementarse en más de 4 veces, lo que plantea enormes retos si se piensa en desarrollar vivienda de interés social. Al respecto, valdría la pena explorar si se puede extrapolar el funcionamiento de subsidios de Mi Casa Ya para este segmento, pero con unos límites más altos y combinando también subsidio distrital al apoyo que viene del gobierno nacional.

En resumen, implementar una política asociada a una adecuada planeación del crecimiento urbano, con sus consecuentes necesidades en uso de suelo, se traduce en el desarrollo de ciudades y espacios habitaciones y dignos. Para ello es fundamental también realizar una actualización de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) ya que, según cifras del Ministerio de Vivienda, más del 84% de estos se encuentran rezagados en el tiempo.

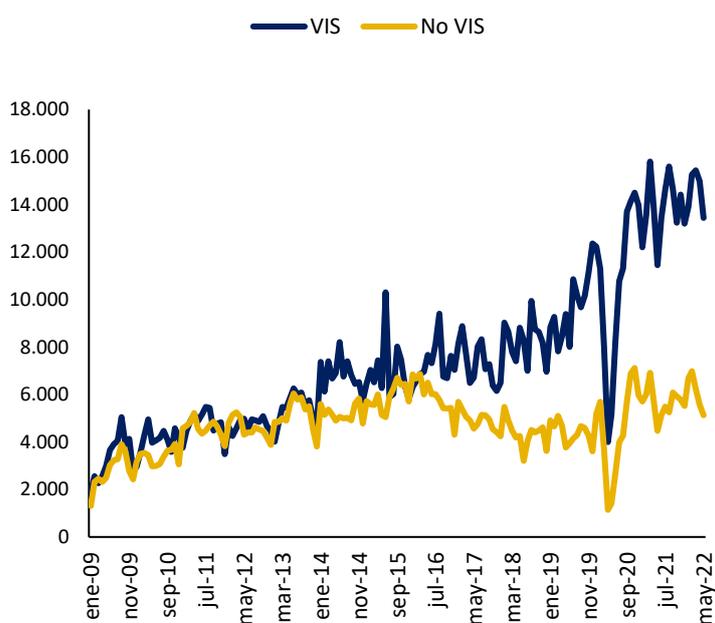
**¿Cómo financiamos más vivienda de interés social?**

La Vivienda de Interés Social juega un papel fundamental en la reducción del déficit habitacional al brindar acceso a los hogares de menores ingresos, de allí el carácter fundamental de considerar estrategias para su crecimiento. Actualmente, este segmento trae un importante dinamismo, con ventas mensuales cercanas a las

14.000 unidades, muy por encima de las 6.000 del segmento No VIS.

Este buen desempeño viene impulsado por la combinación de ahorro, crédito y el programa de subsidio de Mi Casa Ya (MCY) que otorga a los hogares de menos de 4 salarios mínimos apoyo tanto en la cuota inicial como en el pago de sus cuotas mensuales durante 7 años. Bajo este esquema se viene facilitando enormemente el cierre financiero de los hogares, al punto que cerca del 70% de los desembolsos a cierre de 2021 llevan este beneficio. Es por esta razón que hoy luce estratégico no solo darle continuidad al programa, sino robustecerlo llevándolo a cerca de 70.000 cupos por año, para seguir impulsando el acceso a familias de bajos ingresos.

**Grafica 4. Ventas de vivienda nueva VIS vs No VIS (2009-2022)**



**Fuente:** La Galería Inmobiliaria. Elaboración Asobancaria

De modo complementario a lo anterior, luce conveniente buscar estrategias para irrigar más crédito a la población informal, donde hay mayor dificultad para rastrear la estabilidad de sus ingresos. En este sentido proponemos la discusión de una garantía subsidiada a través del FNG, que tenga un funcionamiento sencillo y vaya dirigida a personas del segmento VIS con ingresos menores o iguales a 2 salarios mínimos que se encuentren en la informalidad.

En adición a los subsidios a la vivienda nueva, consideramos que es pertinente explorar el funcionamiento de beneficios para el

segmento de la VIS usada, lo cual podría habilitar oferta especialmente en las ciudades más grandes, donde el costo del suelo conlleva a que la vivienda de interés social se tenga que desarrollar lejos del centro.

Finalmente, también consideramos interesante revisar si se pudiese dar más amplitud al programa Casa Digna Vida Digna, que otorga un subsidio del 100% a hogares seleccionados para hacer remodelaciones y superar el déficit cualitativo, combinando esta iniciativa con una porción de crédito, lo que permitiría llegar a más familias.

## ¿Cómo financiamos más vivienda de precio medio y alto?

Si bien la política pública de subsidios debe enfocarse principalmente en el segmento VIS en términos de equidad, hay cambios normativos en el rubro de viviendas de precio medio y alto que puede traer dinamismo. Un ejemplo de ello es el límite vigente entre la cuota y el ingreso del hogar (LTI) que no puede superar el 30%, límite que no obstante se incrementó al 40% en el segmento VIS que es más riesgoso. A ello se suma que los datos muestran que hay algunas familias destinando más del 30% al pago de arriendo, por lo que parece extraño mantener este techo para la cuota del crédito. Por otro lado, una mirada a los países de la OCDE arroja que el promedio de esta relación es 10 puntos porcentuales superior a la de Colombia.

En otro frente, actualmente se están otorgando subsidios en este segmento para viviendas que cumplen criterios de sostenibilidad. En los últimos años ha aumentado la concientización por el cuidado del medio ambiente y promover la demanda de este tipo de inmuebles va en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) planteados por la ONU. Valga señalar que en el país viene ganando tracción la construcción con estos criterios, en 10 años logró pasar de 1 proyecto certificado ambientalmente a 258, que equivalen al 6,9% del total de obras inmobiliarias<sup>3</sup>, lo que demuestra un avance importante, pero a la vez el camino que queda por recorrer. La propuesta se dirige entonces a mantener los subsidios No VIS siempre que estén conectados con criterios de sostenibilidad.

## Importancia del ecosistema de negociación digital

Finalmente, resaltamos la importancia de avanzar hacia un sistema de negociación de inmuebles que sea plenamente digital. En este proceso luce fundamental la operación de las oficinas de registro de instrumentos públicos del país (ORIP), que registran las transferencias de dominio sobre los inmuebles. Sin embargo, a pesar de que la normativa plantea un plazo de 5 días hábiles para

<sup>3</sup> Datos de LaGaleriaInmobiliaria.com



esta operación, en la práctica es común que se presenten retrasos que pueden llevar a que las operaciones tarden incluso más de un mes.

Esta situación genera insatisfacción en los ciudadanos y las empresas del mercado de inmuebles, además de pérdidas económicas, por lo que planteamos la importancia de que Registro pueda modernizar su sistema interno de forma que permita la interoperabilidad con el sistema de radicación electrónica REL y otros desarrollos que pueden usar las notarías y se evite que los procesos de calificación se surtan de modo manual. Ello también implica revisar si la entidad cuenta con los recursos y el personal suficiente e idóneo para cumplir su función. Adicionalmente proponemos revisar el Estatuto de Registro de Instrumentos públicos que data de 1970, para modificarlo acorde a la nueva realidad del mercado y la tecnología y considerar la posibilidad de reducir su costo, en particular en el segmento de la VIS.

## Conclusiones y consideraciones finales

La vivienda es un gran aliado del crecimiento económico y el bienestar social. Es por ello que el país ha hecho esfuerzos importantes desde el sector público y privado para incrementar la construcción y financiación de viviendas dignas. El país ha tenido avances importantes en este frente que se reflejan en el incremento de la profundización financiera, la entrada de nuevos instrumentos como el leasing habitacional y especialmente la expansión de la cartera dirigida a vivienda de interés social.

El camino para seguir creciendo pasa por varios frentes, entre ellos la necesidad de habilitar suelo con tratamiento de expansión. El ejercicio de planeación y ordenamiento territorial es urgente y puede traer múltiples beneficios, entre ellos el de construcción de vivienda formal, que cumple con todos los requisitos de ley, generando garantías para el cliente y beneficios para la ciudad en su conjunto. En términos de financiación es adecuado explorar las particularidades del segmento VIS y No VIS. En el primero mantener y robustecer el programa Mi Casa Ya luce prioritario, planteando además la conveniencia de una garantía para llegar a la población informal de menores ingresos. Adicionalmente, en el rango de viviendas de precio medio y alto, mover el límite LTI y seguir impulsando la construcción sostenible son aspectos imperativos para insertarle dinamismo a este mercado.

Finalmente, y de modo transversal, es importante dirigimos hacia un ecosistema digital en todo el proceso de compraventa de vivienda. Modernizar las ORIP y el estatuto de Instrumentos públicos se vuelve un imperativo para mejorar la experiencia de los usuarios, reducir los costos de todo el proceso y profundizar la posibilidad de atención por parte del sector financiero, a través de crédito hipotecario, a los hogares del país.

## Colombia

### Principales indicadores macroeconómicos

	2020					2021					2022	
	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	Total (p)
<b>Producto Interno Bruto</b>												
PIB Nominal (COP Billones)	259,9	212,2	248,0	278,5	<b>998,7</b>	267,7	268,5	305,1	335,9	<b>1177,2</b>	326,8	<b>1345,6</b>
PIB Nominal (USD Billones)	73,1	55,0	66,4	76,5	<b>271,3</b>	74,7	72,4	79,3	87,5	<b>303,9</b>	82,2	<b>352,1</b>
PIB Real (COP Billones)	207,7	179,4	203,1	228,9	<b>819,1</b>	209,6	212,3	231,0	253,7	<b>906,6</b>	227,5	<b>965,5</b>
PIB Real (% Var. interanual)	0,8	-16,6	-8,8	-3,6	<b>-7,0</b>	0,9	18,3	13,7	10,8	<b>10,7</b>	8,5	<b>6,5</b>
<b>Precios</b>												
Inflación (IPC, % Var.)	3,7	2,9	1,9	1,6	<b>2,5</b>	1,6	2,9	4,3	5,2	<b>3,5</b>	7,5	<b>8,4</b>
Inflación sin alimentos (%)	3,3	2,2	1,5	1,2	<b>2,0</b>	1,0	2,1	3,0	3,1	<b>2,3</b>	4,8	<b>16,4</b>
Tipo de cambio (COP/USD)	3535	3845	3729	3661	<b>3693</b>	3552	3690	3844	3878	<b>3742</b>	3913	<b>3822</b>
Tipo de cambio (Var. %)	12,7	18,6	11,7	7,5	<b>12,5</b>	0,4	-4,0	3,1	5,9	<b>1,3</b>	10,1	...
<b>Sector Externo (% del PIB)</b>												
Cuenta corriente (USD)	-2286	-1933	-2000	-2988	<b>-9207</b>	-2937	-3,966	-4794	-6136	<b>-17833</b>	<b>-5367</b>	<b>-11133</b>
Cuenta corriente (%PIB)	-3,1	-3,5	-3,1	-3,9	<b>-3,4</b>	-3,9	-5,5	-6,0	-7,0	<b>-5,7</b>	<b>-6,5</b>	<b>-3,4</b>
Balanza comercial (%PIB)	-3,1	-2,8	-3,3	-3,7	<b>-3,3</b>	-3,5	-4,9	-4,7	-4,7	<b>-4,4</b>	...	<b>0,2</b>
Exportaciones F.O.B.	12,4	12,4	11,9	11,1	<b>11,9</b>	12,4	13,2	14,0	14,7	<b>13,6</b>	...	<b>18,0</b>
Importaciones F.O.B.	15,5	15,5	15,2	14,8	<b>15,2</b>	15,9	18,1	18,6	19,4	<b>18,0</b>	...	<b>17,8</b>
Renta de los factores	-1,8	-1,8	-1,7	-1,8	<b>-1,8</b>	-2,2	-2,0	-2,6	-3,3	<b>-2,6</b>	...	<b>-4,4</b>
Transferencias corrientes	3,0	3,1	3,6	3,2	<b>3,2</b>	3,3	3,6	3,5	3,3	<b>3,4</b>	...	<b>3,0</b>
Inversión extranjera directa	4,3	2,5	-1,3	2,7	<b>2,8</b>	3,2	2,8	3,6	2,5	<b>3,0</b>	...	<b>3,2</b>
<b>Sector Público</b>												
Bal. primario del Gobierno	0,3	-3,2	...	...	<b>-5,9</b>	...	...	...	...	<b>-3,7</b>	...	<b>-2,9</b>
Bal. del Gobierno Nacional	-0,2	-5,8	...	...	<b>-7,8</b>	...	...	...	...	<b>-7,1</b>	...	<b>-6,5</b>
Bal. estructural del Gobierno	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Bal. primario del SPNF	0,4	-3,0	...	...	<b>-6,7</b>	...	...	...	...	<b>-4,4</b>	...	<b>-4,0</b>
Bal. del SPNF	0,4	-5,2	...	...	<b>-9,4</b>	...	...	...	...	<b>-7,4</b>	...	<b>-7,1</b>
<b>Indicadores de Deuda (%)</b>												
Deuda externa bruta	47,4	49,3	...	...	...	...	51,7	...	...	...	...	<b>31,5</b>
Pública	25,3	26,6	...	...	...	...	30,2	...	...	...	...	...
Privada	22,1	22,6	...	...	...	...	21,5	...	...	...	...	...
Deuda bruta del Gobierno	60,3	62,4	66,2	64,8	<b>64,7</b>	61,5	64,2	...	...	<b>63,8</b>	...	<b>63,0</b>

## Colombia

## Estados financieros del sistema bancario

	mar-22 (a)	feb-22	mar-21 (b)	Variación real entre (a) y (b)
<b>Activo</b>	<b>824.586</b>	<b>821.254</b>	<b>732.379</b>	<b>3,7%</b>
Disponible	58.756	57.591	47.209	14,7%
Inversiones y operaciones con Cartera de crédito	162.827	169.956	157.849	-5,0%
Consumo	569.014	561.753	504.010	4,0%
Comercial	178.419	175.011	151.496	8,5%
Vivienda	290.710	288.097	265.283	1,0%
Microcrédito	85.572	84.487	74.356	6,0%
Provisiones	14.313	14.158	12.875	2,4%
Consumo	35.504	35.589	37.489	-12,7%
Comercial	12.422	12.334	12.960	-11,7%
Vivienda	17.441	17.553	17.338	-7,3%
Microcrédito	3.076	3.034	2.757	2,8%
	873	907	1.134	-29,0%
<b>Pasivo</b>	<b>733.881</b>	<b>715.286</b>	<b>641.495</b>	<b>5,4%</b>
Instrumentos financieros a costo amortizado	636.760	629.248	562.423	4,3%
Cuentas de ahorro	290.644	289.562	251.078	6,7%
CDT	148.667	145.671	147.189	-6,9%
Cuentas Corrientes	84.260	83.777	78.352	-0,9%
Otros pasivos	10.040	10.094	8.803	5,1%
<b>Patrimonio</b>	<b>90.705</b>	<b>105.968</b>	<b>90.883</b>	<b>-8,0%</b>
<b>Ganancia / Pérdida del ejercicio</b>	<b>4.959</b>	<b>2.273</b>	<b>2.217</b>	<b>106,1%</b>
Ingresos financieros de cartera	12.338	7.946	10.272	10,7%
Gastos por intereses	3.396	2.097	2.430	28,8%
Margen neto de Intereses	9.358	6.037	8.117	6,2%
<b>Indicadores</b>				<b>Variación (a) - (b)</b>
<b>Indicador de calidad de cartera</b>	<b>3,80</b>	<b>3,98</b>	<b>4,88</b>	<b>-1,08</b>
Consumo	4,35	4,46	6,06	-1,71
Comercial	3,61	3,84	4,44	-0,83
Vivienda	2,90	3,01	3,59	-0,69
Microcrédito	6,14	6,47	7,38	-1,24
<b>Cubrimiento</b>	<b>164,3</b>	<b>159,3</b>	<b>152,5</b>	<b>-11,76</b>
Consumo	160,2	158,0	141,2	19,01
Comercial	166,2	158,5	147,2	18,97
Vivienda	123,8	119,4	103,2	20,61
Microcrédito	99,4	99,0	119,3	-19,95
ROA	2,43%	1,67%	1,22%	1,2
ROE	23,73%	13,58%	10,12%	13,6
Solvencia	16,23%	19,38%	19,55%	-3,3

## Colombia Principales indicadores de inclusión financiera

	2016	2017	2018	2019	2020				2020 2021			
	Total	Total	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3
Profundización financiera - Cartera/PIB (%) EC	50,2	50,1	49,8	49,8	51,7	54,3	...	...	...	...	...	...
Efectivo/M2 (%)	12,59	12,18	13,09	15,05	13,35	14,48	...	...	...	...	...	...
<b>Cobertura</b>												
Municipios con al menos una oficina o un corresponsal bancario (%)	99,7	100	99,2	99,9	100	100	100	100	100	100	100	100
Municipios con al menos una oficina (%)	73,9	73,9	74,4	74,6	74,6	74,6	74,6	...	78,6	...	...	...
Municipios con al menos un corresponsal bancario (%)	99,5	100	98,3	100	100	100	100	100	100	...	...	...
<b>Acceso</b>												
<b>Productos personas</b>												
Indicador de bancarización (%) SF*	77,30	80,10	81,4	82,5	83,2	85,9	87,1	87,8	87,8	89,4	89,4	89,9
Indicador de bancarización (%) EC**	76,40	79,20	80,5	81,6	...	...	86,6	...	...	88,9	...	89,5
Adultos con: (en millones)												
Cuentas de ahorro EC	23,53	25,16	25,75	26,6	...	...	27,5	27,9	27,9	28,4	28,3	28,5
Cuenta corriente EC	1,72	1,73	1,89	1,97	...	...	1,92	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Cuentas CAES EC	2,83	2,97	3,02	3,03	...	...	3,03	...	3,0	3,0	3,0	3,0
Cuentas CATS EC	0,10	0,10	0,71	3,30	...	...	7,14	8,1	8,1	9,2	10,5	11,8
Otros productos de ahorro EC	0,77	0,78	0,81	0,85	...	...	0,84	...	...	...	0,8	0,7
Crédito de consumo EC	8,74	9,17	7,65	8,42	...	...	...	...	...	...	6,9	6,9
Tarjeta de crédito EC	9,58	10,27	10,05	10,53	...	...	10,59	...	...	...	8,1	7,7
Microcrédito EC	3,56	3,68	3,51	3,65	...	...	...	...	...	...	2,4	2,3
Crédito de vivienda EC	1,39	1,43	1,40	1,45	...	...	...	...	...	...	1,1	1,2
Crédito comercial EC	1,23	1,02	...	0,70	...	...	...	...	...	...	0,5	0,4
Al menos un producto EC	25,40	27,1	27,64	29,1	...	...	...	32	32	32,7	32,9	33,1
<b>Uso</b>												
Adultos con: (en porcentaje)												
Algún producto activo SF	66,3	68,6	68,5	66,0	66,8	71,6	73,0	72,6	72,6	74,4	74,6	75,5
Algún producto activo EC	65,1	66,9	67,2	65,2	...	...	72,4	...	...	...	...	...
Cuentas de ahorro activas EC	72,0	71,8	68,3	70,1	...	...	65,4	...	64,2	62,2	65,3	65,8
Cuentas corrientes activas EC	84,5	83,7	85,5	85,6	...	...	82,8	...	82,3	82,3	80,2	78,5
Cuentas CAES activas EC	87,5	89,5	89,7	82,1	...	...	82,1	...	82,1	82,1	82,1	82,1
Cuentas CATS activas EC	96,5	96,5	67,7	58,3	...	...	80,8	...	74,8	73,0	73,8	75,2
Otros pdtos. de ahorro activos EC	66,6	62,7	61,2	62,8	...	...	63,8	...	...	...	64,6	75,6
Créditos de consumo activos EC	82,0	83,5	82,2	75,7	...	...	...	...	...	...	...	...
Tarjetas de crédito activas EC	92,3	90,1	88,7	79,5	...	...	76,7	...	...	...	...	...
Microcrédito activos EC	66,2	71,1	68,9	58,3	...	...	...	...	...	...	...	...

## Colombia

### Principales indicadores de inclusión financiera

	2016	2017	2018	2019	2020				2021				
	Total	Total	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4
Créditos de vivienda activos EC	79,3	78,9	77,8	78,2	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Créditos comerciales activos	85,3	84,7	...	45,5	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Acceso</b>													
<b>Productos empresas</b>													
Empresas con: (en miles)													
Al menos un producto EC	751,0	775,2	946,5	938,8	933,8	925,3	922,3	925,2	925,2	926,4	924,3	923,8	
Cuenta de ahorro EC	500,8	522,7	649,4	649,1	648,5	637,1	637,1	639,8	639,8	644,0	642,2	645,4	
Cuenta corriente EC	420,9	430,7	502,9	499,7	492,8	491,6	488,7	491,3	491,3	489,0	489,3	489,2	
Otros productos de ahorro EC	15,24	14,12	13,9	13,8	15,4	16,0	14,9	...	15,3	14,9	14,6	14,5	
Crédito comercial EC	242,5	243,6	277,8	285,9	288,3	291,3	...	...	...	...	219,4	215,6	
Crédito de consumo EC	98,72	102,5	105,8	104,9	103,9	103,4	...	...	...	...	78,6	76,1	
Tarjeta de crédito EC	79,96	94,35	106,9	113,0	114,1	113,9	...	...	...	...	92,7	91,1	
Al menos un producto EC	751,0	775,1	...	...	...	...	...	...	...	...	287,4	282,8	
<b>Uso</b>													
<b>Productos empresas</b>													
Empresas con: (en porcentaje)													
Algún producto activo EC	74,7	73,3	71,5	68,34	68,00	68,06	67,63	66,84	68,04	...	...	...	
			71,6	68,36	68,02	68,04	67,65	...	68,07	68,3	68,1	68,1	
Algún producto activo SF	74,7	73,3											
Cuentas de ahorro activas EC	49,1	47,2	47,6	45,8	44,8	44,7	44,0	...	...	...	44,6	44,8	
Otros ptds. de ahorro activos EC	57,5	51,2	49,2	52,0	55,0	55,4	57,2	...	...	...	...	...	
			89,0	89,7	90,7	91,0	91,1	...	...	...	91,6	91,9	
Cuentas corrientes activas EC	89,1	88,5											
Microcréditos activos EC	63,2	62,0	57,2	50,3	49,9	49,0	...	...	...	...	...	...	
Créditos de consumo activos EC	84,9	85,1	83,9	78,2	77,7	77,4	...	...	...	...	...	...	
Tarjetas de crédito activas EC	88,6	89,4	90,2	80,3	80,5	79,8	...	...	...	...	...	...	
Créditos comerciales activos EC	91,3	90,8	91,6	77,1	77,3	73,0	...	...	...	...	...	...	
<b>Operaciones (semestral)</b>													
Total operaciones (millones)	4.926	5.462	6.332	8.194	-	4.685	-	5.220	9.911	4.938	...	6.221	...
No monetarias (Participación)	48,0	50,3	54,2	57,9	-	64,0	-	60,0	61,7	55,4	...	56,7	...
Monetarias (Participación)	52,0	49,7	45,8	42,0	-	36,0	-	40,0	38,2	44,6	...	43,3	...
No monetarias (Crecimiento)	22,22	16,01	25,1	38,3	-	31,0	-	27,4	28,9	-8,7	...	12,4	...
Monetarias (Crecimiento anual)	6,79	6,14	6,7	18,8	-	1,3	-	17,2	10,0	30,5	...	29,3	...
<b>Tarjetas</b>													
Crédito vigentes (millones)	14,93	14,89	15,28	16,05	16,33	15,47	14,48	14,67	14,67	14,86	14,59	15,01	15,60
Débito vigentes (millones)	25,17	27,52	29,57	33,09	34,11	34,51	35,42	36,38	36,38	39,21	38,36	39,67	40,82
Ticket promedio compra crédito	205,8	201,8	194,4	203,8	176,2	179,3	188,6	207,8	207,8	197,6	208,2	201,4	219,9
Ticket promedio compra débito	138,3	133,4	131,4	126,0	113,6	126,0	123,6	129,3	129,3	116,77	118,1	114,5	124,9