

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA (Septiembre de 2019)



ASOBANCARIA

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Septiembre de 2019

**Santiago Castro Gómez**  
Presidente

**Alejandro Vera Sandoval**  
Vicepresidente Técnico

**Guillermo Alarcón Plata**  
Director de Vivienda

## Elaboración del Informe

### Dirección de Vivienda

Guillermo Alarcón Plata  
Maira Pérez Pérez  
Héctor Barrios Carranza  
Nicolás Alvarado Peñaranda

### Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega  
María Alejandra Martínez

**Babel Group Diseño**

Febrero de 2020

# CON TENIDO

**01**

Presentación del Informe.

**02**

**Editorial:** Ciudades del futuro: tendencias a nivel internacional en la movilidad urbana

**03**

Análisis Entorno Macroeconómico

**04**

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

**05**

Cifras de Financiación de Vivienda

**06**

Cifras de Judicialización de Procesos Hipotecarios

## 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.

En esta segunda edición abre con la **Editorial “Ciudades del futuro: tendencias a nivel internacional en la movilidad urbana”**, en donde se presenta el Desarrollo Orientado al Transporte (TOD, por sus siglas en inglés), modelo de planeación urbana que está tomando fuerza a nivel internacional y sitúa al transporte público como principal eje articulador a la hora de diseñar las ciudades.

Posteriormente, en la sección de **Análisis Entorno Macroeconómico** se presentan y analizan las más importantes variables macroeconómicas. De estas se resalta la recuperación que presentó la economía a lo largo del 2019 en un ambiente de estabilidad de precios y expansión monetaria. Adicionalmente, al final de esta sección, se presentan las proyecciones y expectativas de las principales variables macroeconómicas de Asobancaria.

Dado este panorama nacional, se procede a analizar el comportamiento del sector de la vivienda en **Indicadores Líderes del Sector de Vivienda**. Estos, en términos generales, muestran un ambiente favorable en el mercado de vivienda, sobre todo bajo el rendimiento de las preventas de vivienda nueva como de sus iniciaciones.

Posteriormente, se procede a analizar la financiación de esta en la sección **Cifras de Financiación de Vivienda**. Estas muestran un aumento en la profundización de la cartera de vivienda al crecer 7% real, cifra superior al total de la cartera (5,2% real). De igual forma, se aprecia el aumento en la importancia de mecanismos de financiación como el leasing y la estabilidad en el crecimiento de los créditos hipotecarios. En contraste al comportamiento de la cartera de vivienda, la cartera de crédito constructor mantiene una tendencia negativa desde el primer semestre del 2017 y, al tercer trimestre de 2019, muestra una contracción real de 6,5%, aunado a sus contracciones en el valor de los desembolsos.

En cuanto a los programas de subsidio de vivienda del Gobierno Nacional, los resultados del año corrido a

septiembre de 2019 evidencian una excelente ejecución, alcanzando crecimientos del 15% en el número de marcaciones y del 23% en el valor, jalonadas especialmente por una mayor ejecución durante el segundo y tercer trimestre del año.

Todo lo anterior en un ambiente donde las tasas de interés para la adquisición de vivienda, tanto VIS como No VIS, permanecen en niveles históricamente bajos y la calidad de cartera de vivienda continúa mostrando los mejores indicadores en comparación a las demás modalidades de cartera del sistema financiero.

Finalmente, en **Cifras de Judicialización de Procesos Hipotecarios**, el stock de los procesos hipotecarios judicializados se incrementa levemente, en la medida que disminuyen los procesos terminados en lo corrido del 2019 y mejora la duración de los procesos terminados vía normalización.

## EDITORIAL - CIUDADES DEL FUTURO: TENDENCIAS A NIVEL INTERNACIONAL EN LA MOVILIDAD URBANA

Asobancaria y La Galería Inmobiliaria han realizado anualmente desde el 2005 un estudio de demanda a los compradores de vivienda nueva con el objetivo principal de monitorear y caracterizar a los hogares colombianos y los elementos que intervienen en el proceso de compra. Este estudio es una potente herramienta tanto para analizar la forma de pensar del consumidor de vivienda nueva y dimensionar los cambios en el mercado.

Dentro del estudio, una de las preguntas claves fue por qué razón decidió comprar en el proyecto que escogió. Un factor constata en las recientes encuestas fue la ubicación de proyecto, muy por encima de variables asociadas al precio, el diseño o el área de la vivienda. Este resultado se explicó, según contestaron los encuestados, por buenas vías de acceso y su cercanía a medios de transporte, identificando el impacto negativo del alto tráfico vehicular que se observa en las grandes urbes<sup>1</sup>.

Esta preocupación, que se vive a nivel global, pone de relieve la forma en que las ciudades se han diseñado, ejecutado y expandido, que a la vez ha condicionado la forma en que sus habitantes se movilizan, siendo el carro privado el medio de transporte predominante en muchas ciudades del mundo tanto de países desarrollados como en vía de serlo. De hecho, se estima que en 2030 el stock de vehículos aumente a dos mil millones a nivel mundial, de los cuales el 56% serán de países no pertenecientes a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)<sup>2</sup>.

Sin embargo, los problemas que trae un alto número de vehículos son varios y se están manifestando: i) aumento en las emisiones de gases de efecto invernadero, ii) efectos negativos sobre la salud y iii) congestiones interminables que terminan por afectar la productividad y el bienestar, lo cual se materializa en la pérdida de 87 mil millones de dólares y 97 horas anuales por conductor en países como Estados Unidos<sup>3</sup>. Colombia no es ajena a esta realidad al ubicarse como el tercer país del mundo donde más horas al año de pierden en el tráfico con un total de 272 horas por conductor<sup>4</sup>. Adicionalmente, la urbanización continuará en las próximas décadas y se espera que el 70% de la población mundial viva en áreas urbanas para 2050<sup>5</sup>.

Por lo anterior, es necesario anticiparnos a los futuros retos de movilidad y diseñar y modificar ciudades que se

sobrepongan a estos. Para lograrlo, se pueden observar las tendencias que se están planteando e implementando a nivel internacional.

Los elementos transversales que se presentan a nivel global son la creciente preocupación por la sostenibilidad ambiental, el uso masivo de tecnologías y la cooperación entre entidades públicas y privadas. Dichos elementos ya se han unido en la implementación de servicios “multimodales”<sup>6</sup>, los cuales combinan recorridos en carros, a pie, bicicletas y trenes, junto con el uso masivo de plataformas digitales de servicio de transporte compartido con el fin de mejorar la movilidad en sus ciudades. Además, se espera que los desarrollos tecnológicos de autos autónomos y/o eléctricos reduzcan las emisiones de gases tóxicos y el número de embotellamientos causados por accidentes de tránsito.

Algunas de las soluciones presentadas con anterioridad se han aplicado en el diseño mismo de la ciudad. Tal es el caso del modelo de Desarrollo Orientado al Transporte (TOD, por sus siglas en inglés)<sup>7</sup> que plantea ciudades o distritos con uso mixto del suelo donde la densificación del espacio, la cercanía entre los puntos de interés -escuelas, hospitales, centros comerciales- y la ubicación estratégica de las estaciones de transporte masivo vuelva prácticamente innecesario el uso de carros particulares. La movilidad bajo este enfoque se basa en el diseño e implementación de sistemas de bicicletas con sus respectivos carriles, transporte público masivo intermodal y grandes aceras para facilitar el tránsito a pie, el cual ya se ha adoptado en el diseño de algunos lugares como el futuro distrito de Merwede en Holanda, la ciudad satélite de Tianfu en China y la futura ciudad de Forest City en Malasia, que se comentarán a continuación.

El primero de ellos es el caso de Merwede, un distrito holandés que está siendo pensado como un espacio libre de carros particulares. Los más de 12.000 habitantes que se espera vivan en esta zona se movilizarán haciendo uso de la bicicleta, el transporte público, los autos compartidos o simplemente caminado. Esto último parecería imposible en las ciudades modernas, pero Merwede está diseñada bajo un enfoque de uso del suelo de mixto. Esto significa que dentro del distrito se podrán encontrar áreas residenciales para distintos niveles de ingreso, tiendas, escuelas, oficinas y demás instalaciones que sean necesarias para reducir la

<sup>1</sup> Para más información, ver la Semana Económica 1193 “Cambio del consumidor de vivienda nueva en Colombia: ¿una demanda realmente satisfecha?” (consultar en <https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/1193-1.pdf>).

<sup>2</sup> Sommer, Martin & Dargay, Joyce & Gately, Dermot. (2007). Vehicle Ownership and Income Growth, Worldwide: 1960-2030. The Energy Journal. 28. 143-170. 10.2307/41323125.

<sup>3</sup> INRIX. (2018). 2018 Global traffic scorecard. Obtenido de <https://inrix.com/scorecard/>.

<sup>4</sup> Ídem.

<sup>5</sup> China Development Research Foundation & Organisation for Economic Co-operation and Development. (2010). Trends in urbanisation and urban policies in OECD countries: What lessons for China? Paris: OECD.

<sup>6</sup> Bouton, S., Knupfer, S., Mihov, I. and Swartz, S. (2015). Urban mobility at a tipping point. McKinsey & Company. Disponible en: <https://www.mckinsey.com/business-functions/sustainability/our-insights/urban-mobility-at-a-tipping-point> [Visitado el 17 de enero de 2020]. p.3.

distancia que sus habitantes deben recorrer. Todo esto se hace bajo un enfoque ambiental donde las amplias zonas verdes y el uso de energías renovables -como los paneles solares en los techos de los edificios- tienen un papel importante<sup>8</sup>.

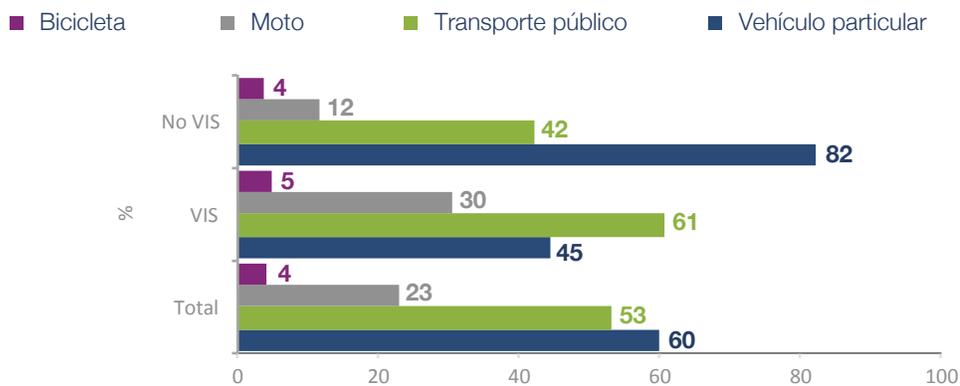
Otras dos ciudades ubicadas en el continente asiático que buscan un enfoque TOD son Tianfu en China y Forest City en Malasia. En el primer caso se espera que habiten 80.000 personas las cuales no necesitarían hacer uso de carros particulares ya que cualquier punto se podrá alcanzar en 15 minutos a pie<sup>9</sup>. En el segundo, se espera una población de 700.000 habitantes, donde confluyan unidades residenciales, oficinas, tiendas y demás en un espacio de 14 km<sup>2</sup>. Esto implica una mega inversión que generaría alrededor de 220.000 empleos a 2035<sup>10</sup>.

Si bien el TOD es ideal para ciudades diseñadas desde sus comienzos, algunos de sus elementos se pueden aplicar parcialmente a ciudades más grandes a pesar de sus

trayectorias de urbanización y, muchas veces, improvisadas formas de expansión. Tal es el caso de Boston que, al agregar cuatro estaciones más a la línea de tren que unía el distrito empresarial y los suburbios surorientales, logró conectar barrios densamente poblados. Esto impactó en la comunidad y se materializó con la reconstrucción de 1.500 unidades habitacionales, el desarrollo de 72.500 mts<sup>2</sup> de espacio comercial y la creación de 1.300 trabajos<sup>11</sup>.

En el ámbito nacional, se puede analizar brevemente los medios de transporte usados por los compradores de viviendas nueva haciendo uso de los resultados de la encuesta elaborada por la Galería Inmobiliaria y Asobancaria. A pesar de que el uso de carro particular es alto (60% del total), un gran número de personas en búsqueda de vivienda hacen uso del transporte público (53%) y bicicletas (4%). Esto último es más marcado en los compradores de vivienda VIS, de los cuales el 61% hace uso del transporte público y el 5% de las bicicletas.

**GRÁFICO 1. MEDIOS DE TRANSPORTE POR RANGO DE VIVIENDA 2018**



Fuente: Asobancaria y La Galería Inmobiliaria. Las respuestas no son excluyentes.

<sup>7</sup>Transit Oriented Development Institute. (s.f.). TOD. Obtenido de <http://www.tod.org/>.

<sup>8</sup>Plannen voor Merwede bekend: Het wordt geen woonwijk maar autovrije stadswijk | De Utrechtse Internet Courant. (2020). Obtenido el 17 de enero de 2020 de: <https://www.duic.nl/wonen/plannen-voor-merwede-bekend-het-wordt-geen-woon-maar-autovrije-stadswijk/>.

<sup>9</sup>Bouton, S., et al., op.cit., p.16.

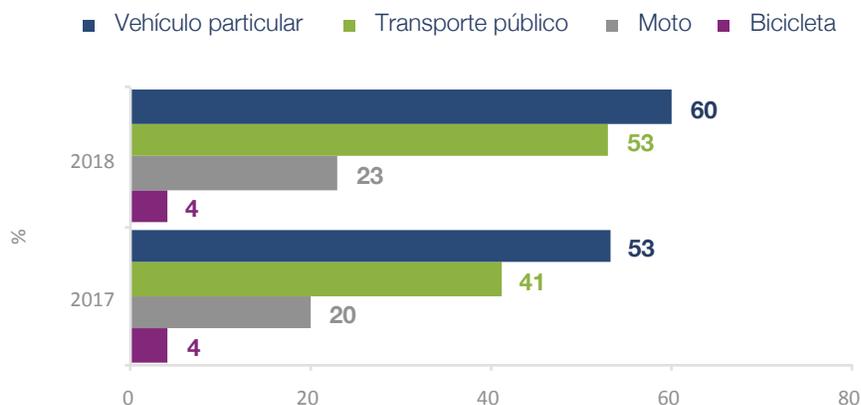
<sup>10</sup>Shepard, W. (2020). 5 New Cities That Are Set To Shake Up The Future. Obtenido el 17 de enero de 2020, de: <https://www.forbes.com/sites/wadeshepard/2018/03/29/5-new-cities-that-are-set-to-shake-up-the-future-for-better-or-worse/#645966dd7250>.

<sup>11</sup>Bouton, S., et al., op.cit., p.16-17.

Si se comparan estos resultados con los de 2017, tanto el uso de vehículos particulares como el de transporte público aumentó en 7 y 12 puntos porcentuales (pasando de 53% a 60% y de 41% a 53%, respectivamente). Lo anterior indica

que, si bien el vehículo particular sigue siendo el medio de transporte preferido a la hora de movilizarse, el uso del transporte público está en auge, lo cual puede provenir del mayor uso de plataformas tecnológicas.

## GRÁFICO 2. MEDIOS DE TRANSPORTE USADOS POR LOS COMPRADORES DE VIVIENDA 2018-2019



Fuente: Asobancaria y La Galería Inmobiliaria. Las respuestas no son excluyentes.

Por tanto, teniendo en cuenta la dinámica nacional se podría pensar en enfoques tipo TOD para ciudades intermedias con baja densidad poblacional y para otras ciudades de mayor tamaño y densidad. Con esto se podría garantizar una movilidad fluida dentro de las ciudades y apuntar al componente de “ubicación”, aspecto relevante para la elección de vivienda nueva en Colombia.

Estas nuevas tendencias en los procesos de urbanización centradas en el transporte abren una oportunidad para

expandir el sector de la vivienda e impulsar el bienestar y la actividad económica. No obstante, también exige tener en cuenta las nuevas formas en que se articulará la movilidad urbana y, por consiguiente, las preferencias y comportamientos de los ciudadanos a la hora de movilizarse. Estas apreciaciones serán valiosas y deberían plantearse e incorporarse en el diseño de las futuras unidades habitacionales para así cumplir las expectativas de los próximos compradores de vivienda.



# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

## CONTENIDO

### I. PRESENTACIÓN DEL INFORME

### II. EDITORIAL - CIUDADES DEL FUTURO: TENDENCIAS A NIVEL INTERNACIONAL EN LA MOVILIDAD URBANA

### III. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. Producto Interno Bruto (PIB)	10
3.2. Inflación y empleo	14
3.3. Importaciones de bienes de capital	16
3.4. Despachos de cemento y producción de concreto	17
3.5. Índice de Producción Industrial	18
3.6. Ventas del comercio minorista	19
3.7. Índice de Confianza del Consumidor (ICC) e Indicador de Disposición a Comprar Vivienda (IDCV)	19
3.8. Índice de Precios al Productor (IPP)	20
3.9. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia	21

### IV. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

4.1. Licencias de construcción	22
4.2. Preventas de vivienda	23
4.3. Iniciaciones de vivienda	24
4.4. Precios de la vivienda nueva y usada	26
4.5. Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV)	27

### V. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

5.1. Saldo total de la cartera bruta	30
5.2. Saldo de la cartera total individual de vivienda	31
5.3. Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)	41
5.4. Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda	60
5.5. Comportamiento de las tasas de interés	63
5.6. Indicadores de calidad de la cartera	64
5.7. Relación préstamo-garantía	65

### VI. CIFRAS DE JUDICIALIZACIÓN DE PROCESOS HIPOTECARIOS



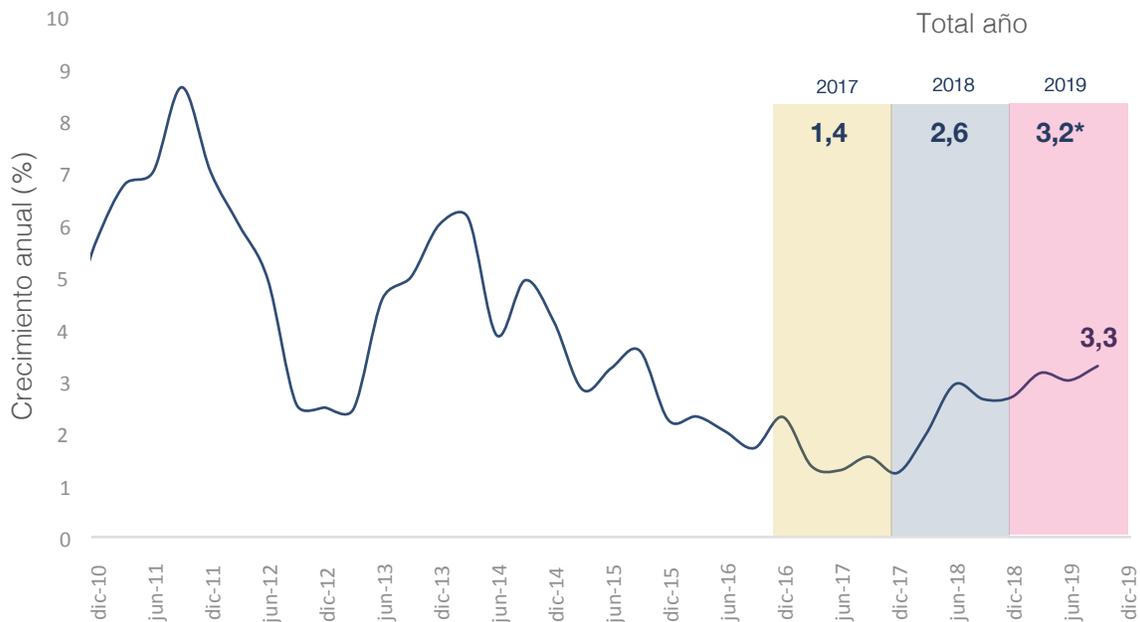
### 3. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

#### 3.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

A septiembre de 2019 el proceso de recuperación de la actividad productiva nacional se afianzó de forma tal que, en lo corrido del año, el crecimiento de once de las doce ramas de actividad económica se ubicó en terreno positivo. Estos resultados, aunados a un contexto de expectativas de inflación dentro del rango meta de la autoridad monetaria y perspectivas positivas en la demanda interna, permiten prever un repunte en el desempeño de la economía nacional.

En línea con nuestras expectativas, el crecimiento de la economía colombiana en el tercer trimestre del 2019 se ubicó en un 3,3%, cifra que, no solo es superior a la presentada en el mismo periodo de 2018 (2,6%), sino que presenta un mejor desempeño de la economía en su conjunto.

**GRÁFICO 1. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB**

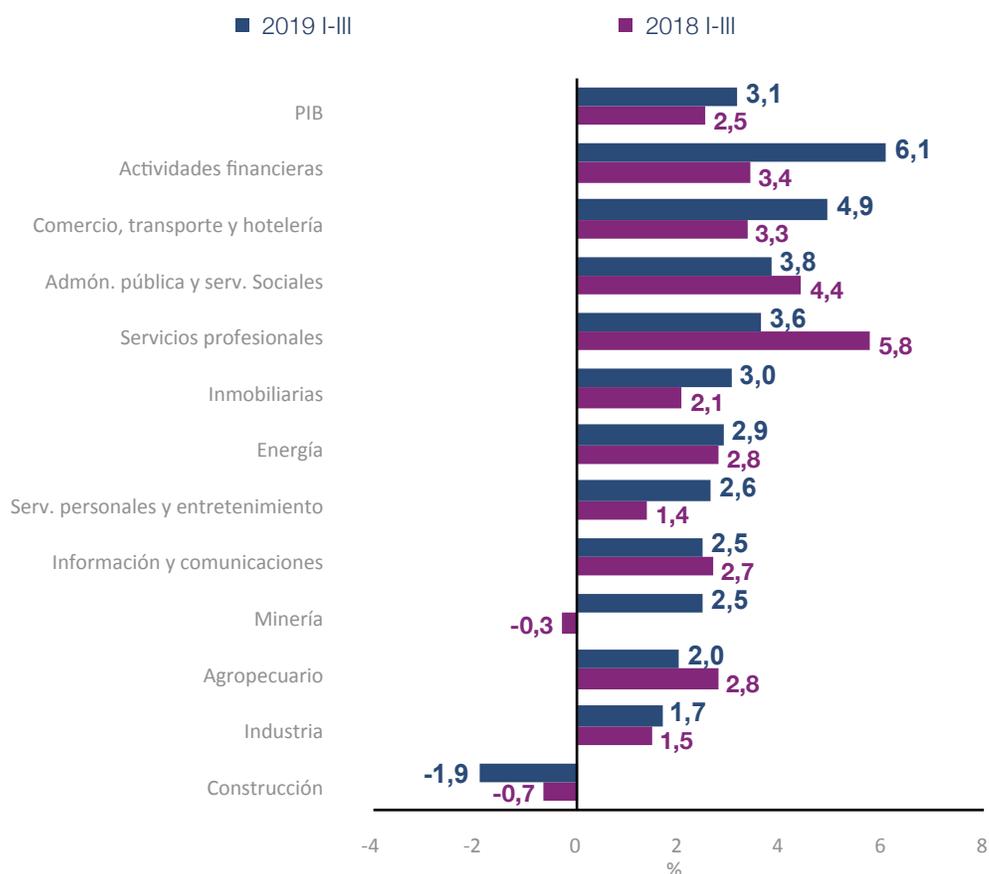


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

\*Proyección Asobancaria.

Este buen comportamiento de la economía estuvo impulsado, principalmente, por la expansión de las actividades financieras (6,1%), el comercio, transporte y hotelería (4,9%) y del sector de la administración pública y servicios sociales (3,8%) en lo corrido hasta el tercer trimestre del 2019. La contribución agregada por parte de estas ramas al crecimiento total de la actividad económica

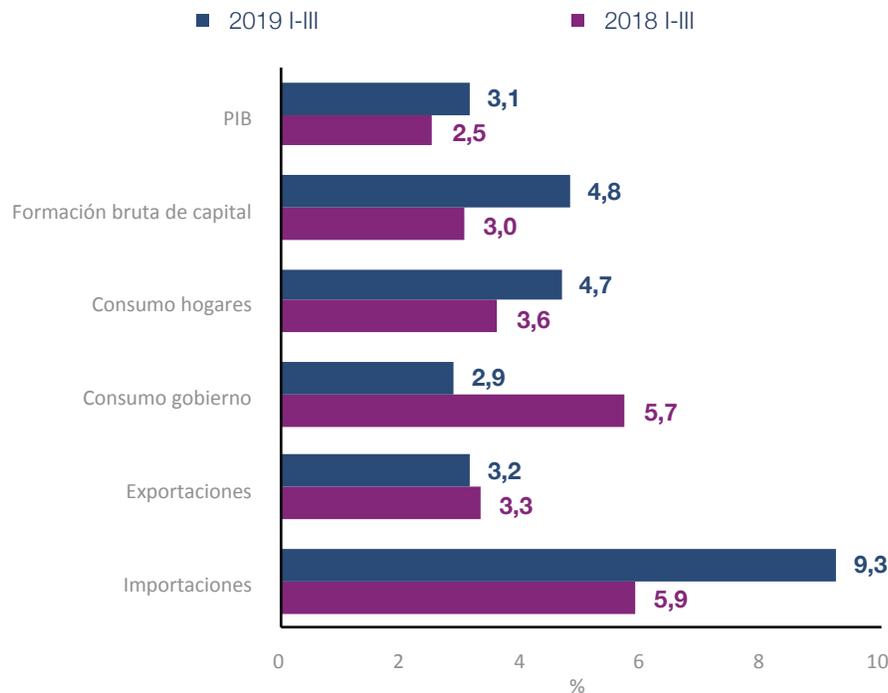
nacional fue alrededor de 1,7 puntos porcentuales (pp.), cifra que hace referencia a que el comportamiento de estos sectores explicó cerca del 37% del crecimiento total de la economía colombiana en lo acumulado al tercer trimestre de 2019.

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

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

Se evidencia que la economía continúa siendo jalonada por su demanda interna, la inversión y el consumo privado. Al respecto, debe anotarse que a pesar de que la confianza de los consumidores permaneció en terreno negativo en gran parte del 2019, el consumo de los hogares, favorecido por la estabilidad en materia de precios y unas

condiciones monetarias en terreno expansivo, pasó de crecer 3,6% entre enero y septiembre de 2018 a 4,7% en el mismo periodo de 2019. De igual forma, la formación bruta de capital incrementó en 1,8 pp. con respecto al valor registrado entre enero y septiembre de 2018 (3,0%), este incremento podría ser resultado de los últimos cambios en materia tributaria con respecto a la adquisición de bienes de capital.

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

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

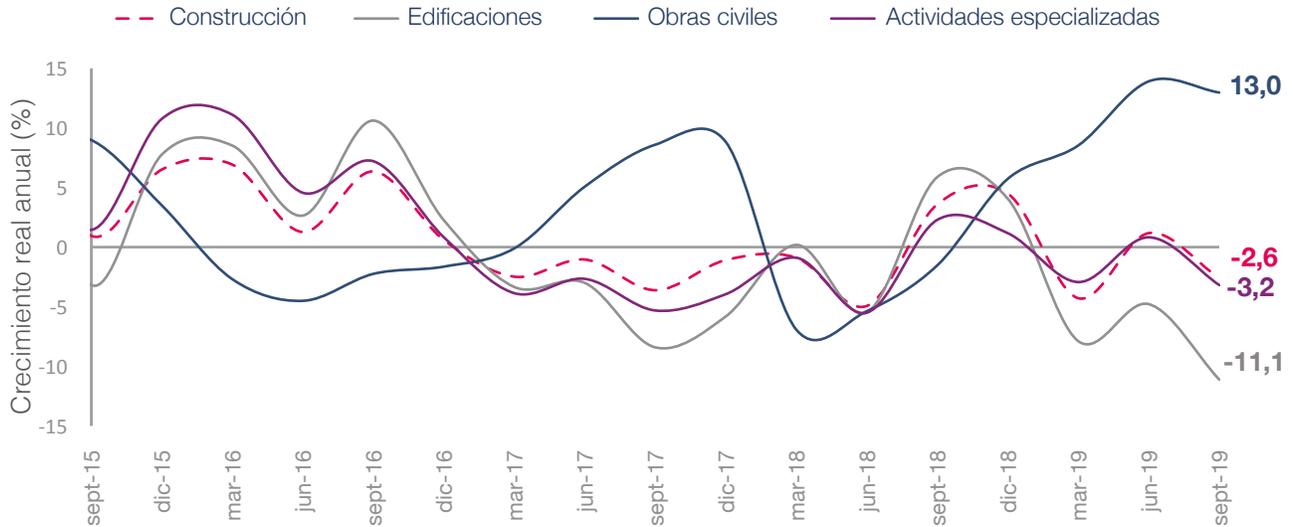
En el tercer trimestre de 2019, el PIB de la construcción presentó una contracción de 2,6%, lo que señala un ajuste en el sector, toda vez que la cifra observada un año atrás reportó una variación positiva de 3,6%.

Entre enero y septiembre del 2019, la construcción fue la única de las doce ramas de actividad que registró un crecimiento negativo (-1,9%), comportamiento explicado por las pronunciadas desaceleraciones del subsector de edificaciones (-8,1%) y las actividades especializadas (-1,8%). En contraposición a lo anterior, el subsector de

obras civiles exhibió una gran dinámica en los tres primeros trimestres del 2019 (12,3%) asociada al comportamiento de obras de carreteras, puentes y minería.

Para lo que resta del año, proyectamos un crecimiento sostenido en el subsector de obras civiles, mientras que, en edificaciones es probable seguir observando cifras negativas mientras se presente una mejoría en reducción de inventarios de vivienda diferente a la de interés social (No VIS).

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

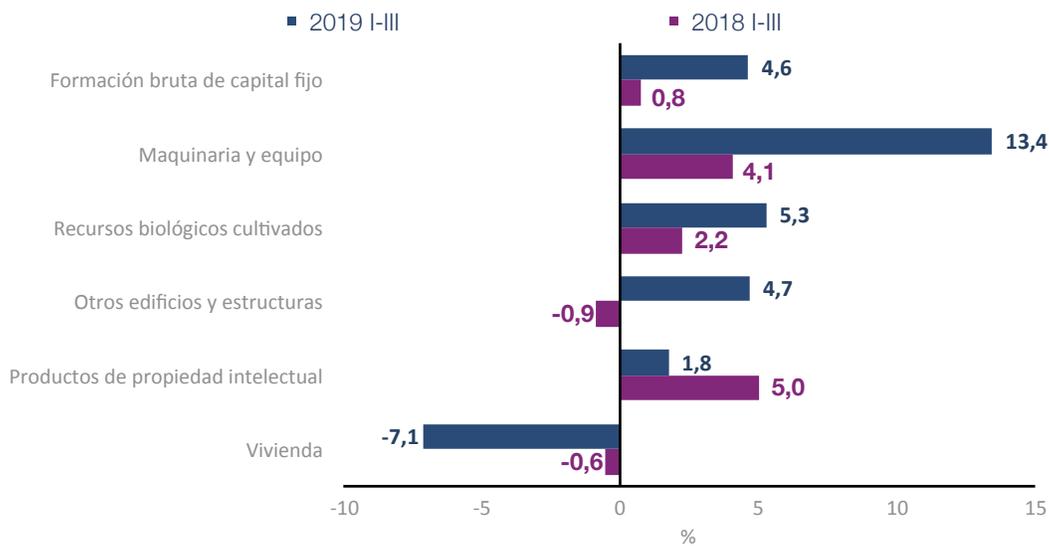


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En cuanto a la formación bruta de capital fijo, se destaca el favorable comportamiento de la inversión en maquinaria y equipo, que entre enero y septiembre de 2019 creció a un

ritmo del 13,4% real. En contraste, la inversión en vivienda viene contrayéndose desde el año anterior (-7,1% en lo acumulado a septiembre de 2019).

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



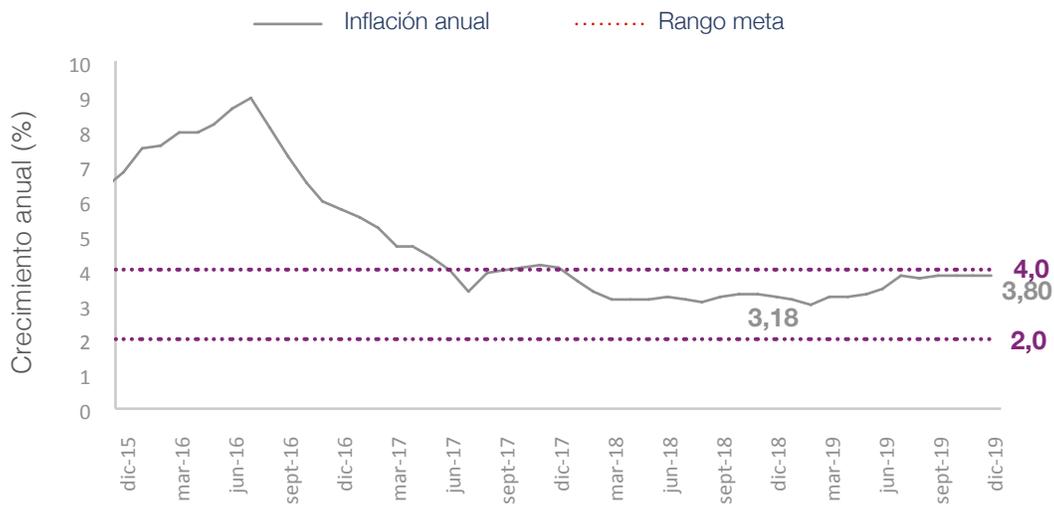
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

### 3.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

En el 2019, la inflación anual alcanzó el 3,8%, cifra superior al 3,18% registrado en 2018 y cercana al límite superior del rango meta del Banco de la República (4%). Las mayores contribuciones en el 2019 de las divisiones de alimentos y bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, educación,

restaurantes y hoteles, y alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, explican gran parte de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

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

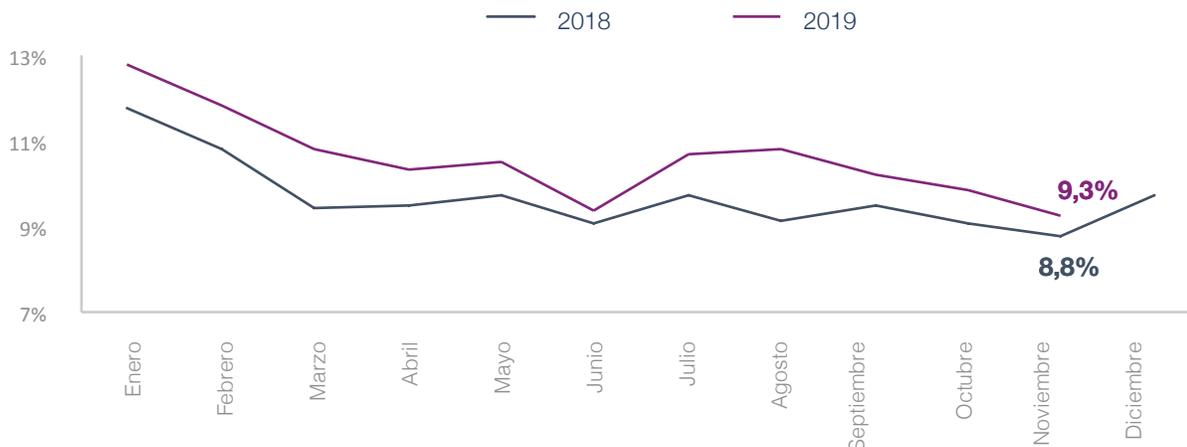


Fuente: DANE.

En materia laboral, según cifras del DANE, la tasa de desempleo se ubicó en el 9,3% en noviembre de 2019. Esta cifra es inferior en 0,5 pp. a la registrada en octubre (9,8%) y superior en la misma cuantía a la del mismo mes

de 2018 (8,8%), continuando el deterioro que se observa en las tasas de desempleo del 2019 frente a las del año anterior.

GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPEÑO NACIONAL

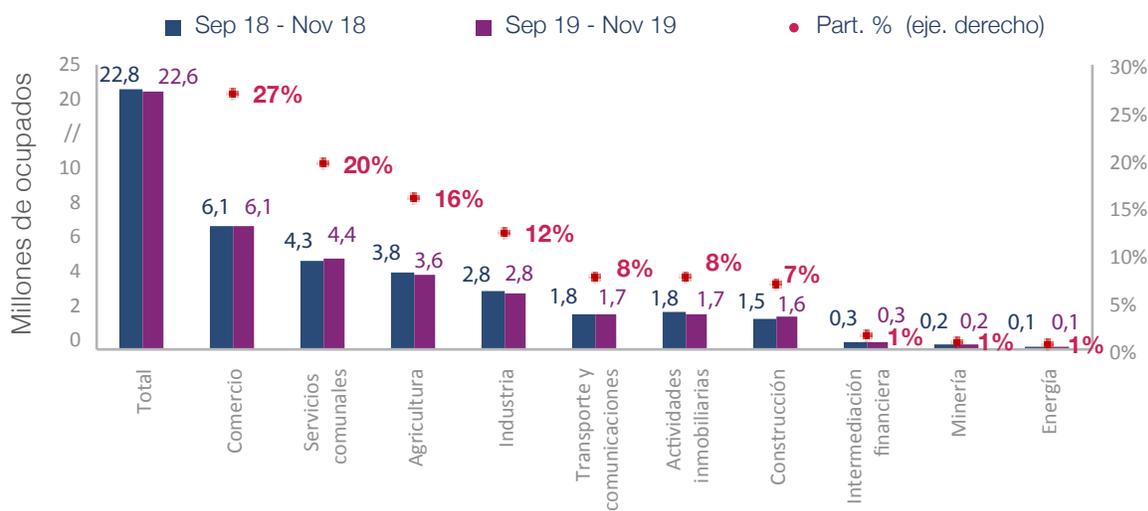


Fuente: DANE.

La población ocupada, por su parte, fue de 22,6 millones entre septiembre y noviembre de 2019, cifra menor a los 22,8 millones de ocupados para el mismo trimestre de 2018. Esta contracción está explicada principalmente por el menor número de ocupados en las ramas de agricultura (-207 mil ocupados), actividades inmobiliarias (-60 mil ocupados)

y transporte y comunicaciones (-37 mil ocupados). En contraste, el sector de los servicios comunales y el sector de la construcción fueron los que contrarrestaron parte de esta disminución, luego de adicionar 116 mil y 51 mil puestos de trabajo, respectivamente, frente a los que se alcanzaban entre septiembre y noviembre de 2018

GRÁFICO 8. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD



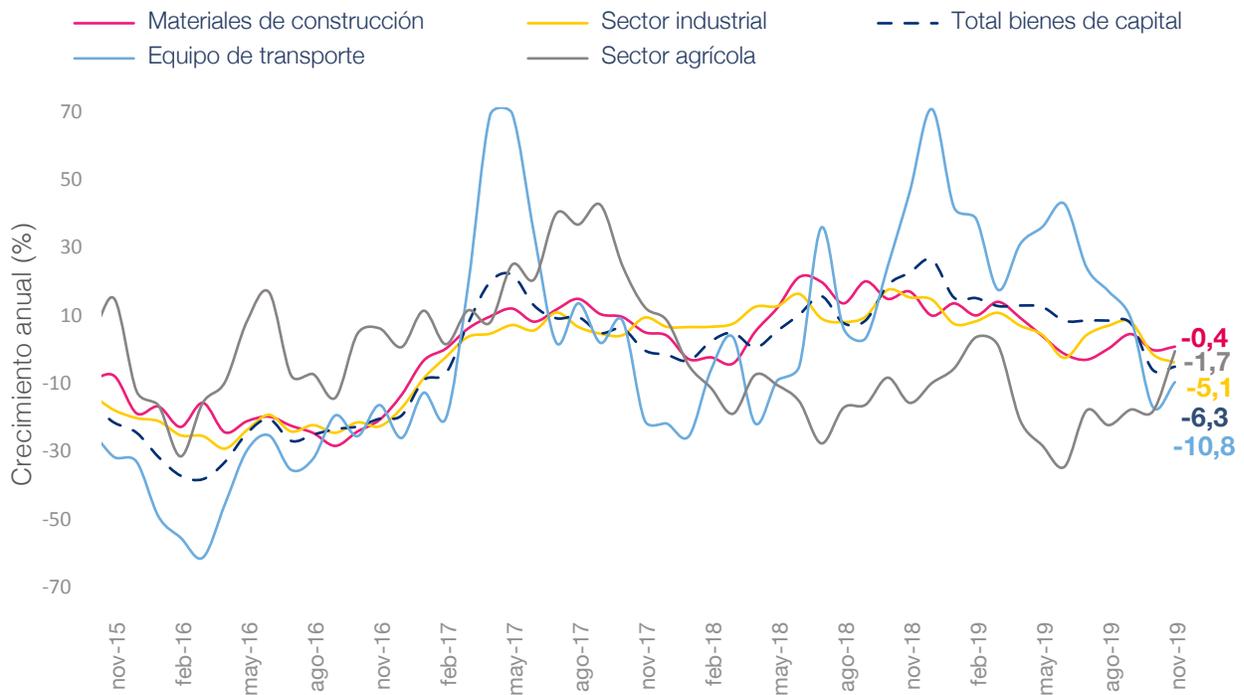
Fuente: DANE.

### 3.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

En noviembre de 2019, las importaciones de bienes de capital pudieron haber sido afectadas por la depreciación de la tasa de cambio. A pesar de crecer a un ritmo cada vez menos dinámico, entre enero y noviembre del 2019 las importaciones de bienes de capital crecieron en 4,75% frente al mismo período de 2018, las cuales fueron

impulsadas por la importación de equipo de transporte (13,39%), materiales de construcción (2,03%) y equipo industrial (1,84%). No obstante, en su promedio móvil trimestral de noviembre, las importaciones de bienes de capital reportaron una reducción real anual de 6,3%.

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



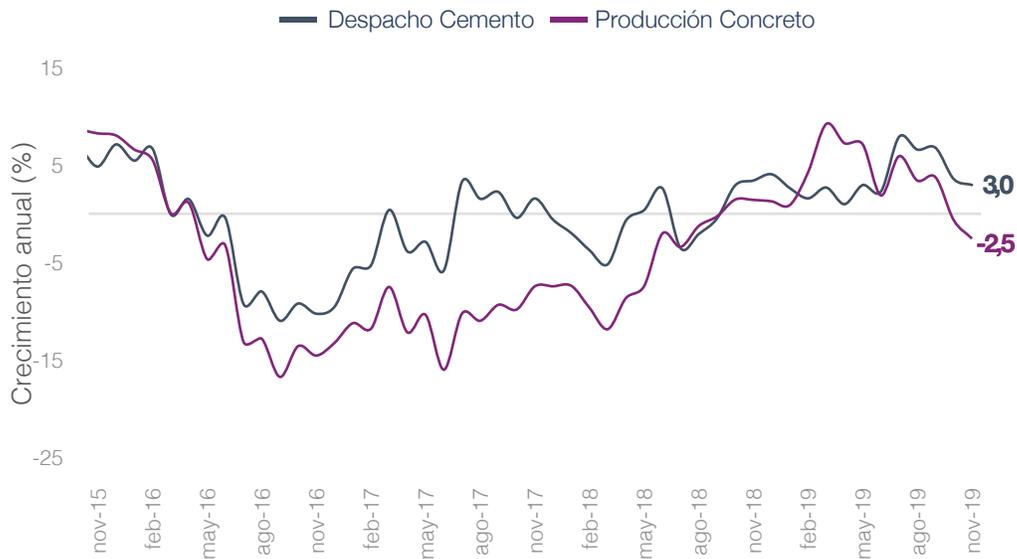
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

### 3.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

El comportamiento de los despachos de cemento y la producción de concreto es mixto: mientras que el primero continúa en un proceso de recuperación desde la mitad de 2018, el segundo muestra un cambio de tendencia con respecto a lo registrado entre mediados de 2018 y comienzos de 2019. De acuerdo con cifras del DANE, el crecimiento anual de los despachos de cemento fue de 1,8% en noviembre de

2019 (3% en promedio móvil 3 meses - PM3). En contraste, la producción de concreto exhibió, al mismo mes de 2019, una reducción de 4,2% (-2,5% PM3). A pesar de lo anterior, en lo acumulado a noviembre del 2019, ambos indicadores presentan un balance positivo con variaciones de 3,6% y 3,3%, respectivamente.

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



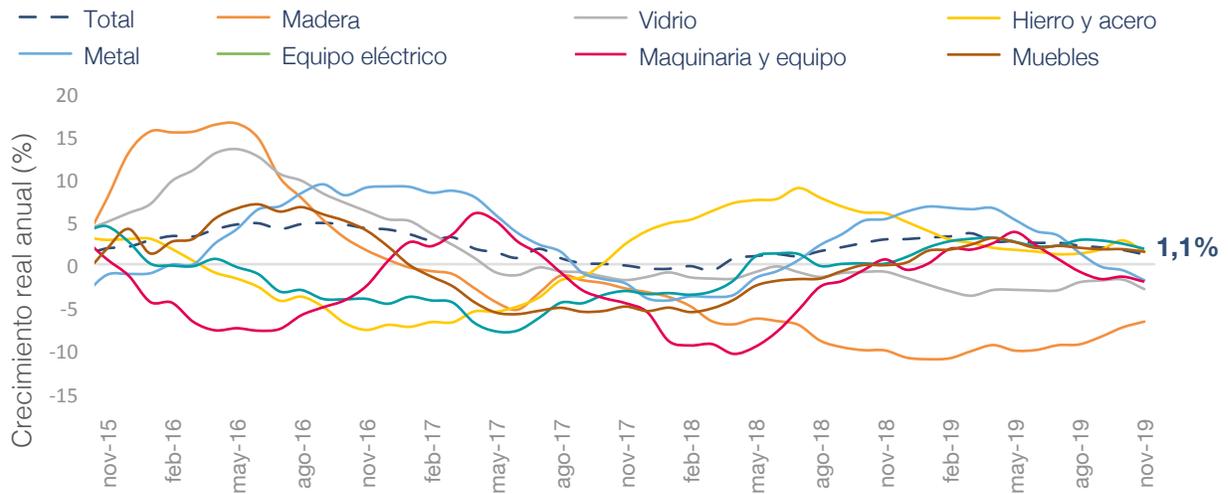
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

### 3.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

De acuerdo con la Encuesta Mensual Manufacturera con Enfoque Territorial (EMMET), en noviembre de 2019, la producción industrial creció un 1,1% real, valor inferior en 1,8 pp. al registrado en el mismo mes del 2018 (2,9% real). Esta desaceleración en la producción industrial se veía explicada principalmente por la variación real negativa de varios subgrupos que están encadenados al sector de la construcción, entre los que se destacan la transformación

de la madera y sus productos (-6,7% real), fabricación de productos de vidrio (-2,9% real), fabricación de maquinaria y equipo (-2% real) y la fabricación de productos elaborados de metal (-1,9% real). No obstante, la producción en tres de estos subgrupos industriales creció: fabricación de aparatos y equipo eléctrico (1,8% real), industrias básicas de hierro y de acero (1,5% real) y fabricación de muebles (1,4% real).

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



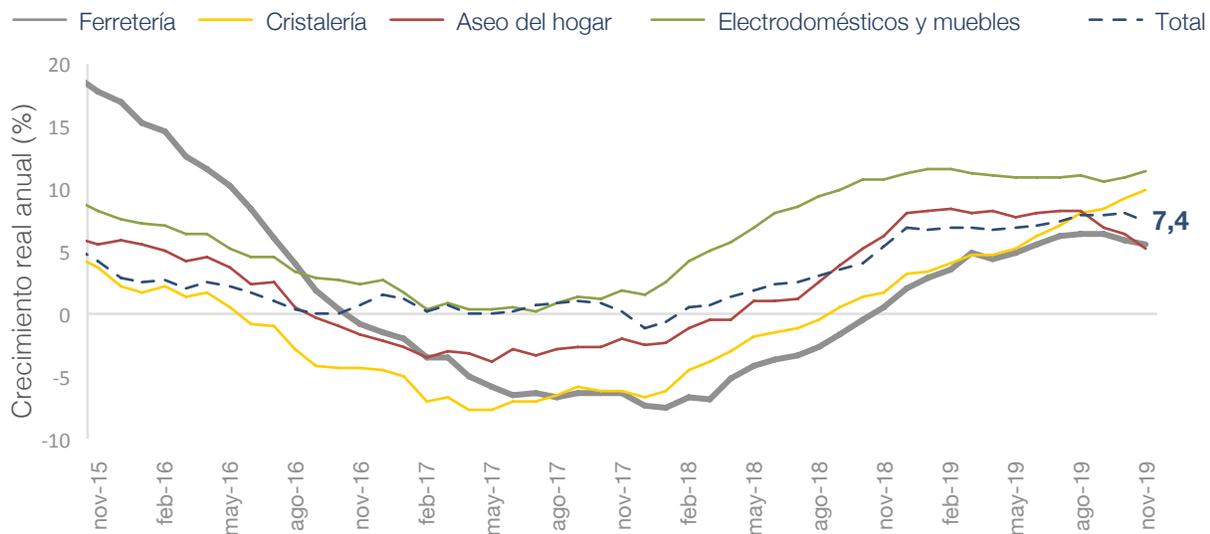
Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil doce meses.

### 3.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

Según las cifras de la Encuesta Mensual de Comercio al por Menor (EMCM), entre noviembre de 2018 y noviembre de 2019, las ventas reales del comercio minorista sin combustibles aumentaron 7,4%, continuando con la tendencia positiva evidenciada en periodos anteriores.

Este comportamiento responde a una dinámica positiva de la mayoría de los subgrupos del comercio minorista asociados al sector de la construcción, como la ferretería (5,62% real), cristalería (9,86% real), aseo del hogar (5,17% real) y electrodomésticos y muebles (11,48% real).

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



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

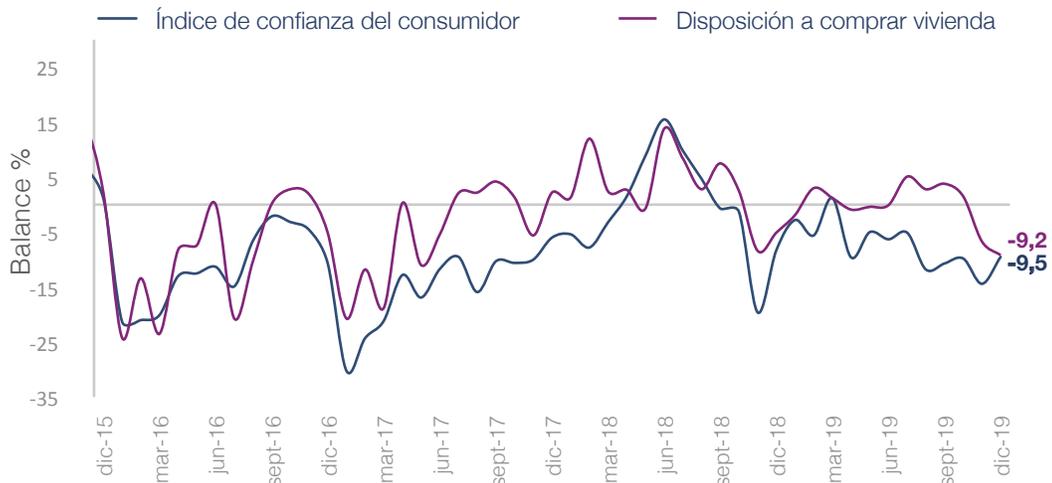
### 3.7. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) E INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)

Si bien durante 2019 se preveía una mejora en la confianza de los consumidores y empresarios, su recuperación se frenó en marzo del 2019 y, desde entonces hasta el último dato disponible, se ha ubicado en terreno negativo. Así lo confirman los datos de la encuesta de opinión del consumidor realizada por Fedesarrollo en la cual, a diciembre de 2019, el

ICC registró un valor negativo de 9,5%, cifra inferior en 1,7pp. al registrado en el mismo mes del 2018 (-8,3%).

Por su parte, la disposición a comprar vivienda redujo a -9,2%, mostrando una caída de 2,5 pp. frente al mes anterior y una reducción de 4,1 pp. frente al mismo mes del año anterior.

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



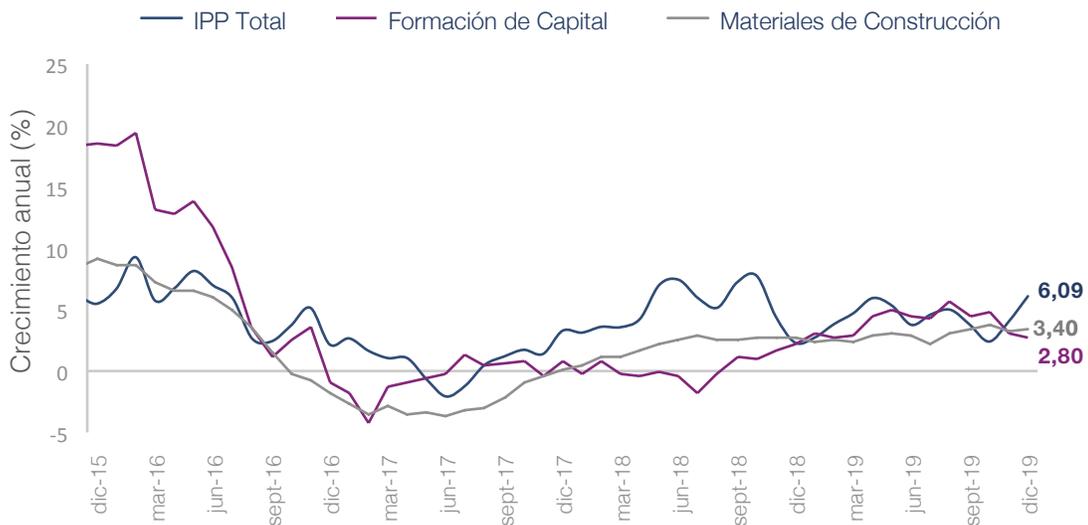
Fuente: Fedesarrollo.

### 3.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

Durante 2019 los precios a los productores mostraron señales mixtas en terreno positivo. A diciembre, el IPP total registró una variación de 6,1% frente al mismo mes del año anterior, mientras que, específicamente, los precios

de materiales de construcción y los de la formación bruta de capital crecen a tasas más lentas de 3,4% y 2,8%, respectivamente.

**GRÁFICO 14.** CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)



Fuente: DANE.

### 3.9. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

Al término del 2019, el comportamiento de Producto Interno Bruto (PIB) habría crecido a una tasa del 3,2%. Para el 2020, la Asociación espera que la actividad productiva se expanda a una tasa del 3,4%, en línea con un mejor dinamismo del consumo de los hogares y de la inversión. Este comportamiento se prevé aun cuando la economía colombiana pueda llegar a enfrentar riesgos asociados a i) la intensificación del conflicto entre Estados Unidos y China, ii) la ampliación del déficit en cuenta corriente, por un menor dinamismo de las exportaciones tradicionales, iii) el deterioro del mercado laboral y iv) la volatilidad en los precios del petróleo.

La inflación en 2020 permanecería dentro del rango meta del Banco de la República, toda vez que se estima que bordee el 3,4% al final del año. Aun cuando podrían presentarse presiones alcistas en la primera mitad del año por la indexación al salario

mínimo, la Asociación espera que los precios caigan en 4 pp. frente al cierre de 2019 (3,8%), gracias a una disminución de la inflación del rubro de alimentos.

La dinámica global marcada por la incertidumbre, aunada a menores perspectivas de crecimiento económico mundial, podría incrementar la salida de capitales de países emergentes. Para Colombia, esto podría llevar a una depreciación significativa de la tasa de cambio, que al cierre de 2020 se situaría en COP \$3.300.

El desempleo nacional registraría un incremento significativo, aun cuando las previsiones de crecimiento son favorables para la economía colombiana. En particular, pasaría de 10,5% en 2019 a 11,1% en 2020, cifra que se explica, en mayor medida, por los altos costos no salariales que deben asumir las empresas.

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

VARIABLES	2018	2019*	2020*
<b>Producto Interno Bruto</b>	<b>2,6%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,4%</b>
PIB Oferta			
Agropecuario	2,1%	2,0%	2,6%
Explotación de minas y canteras	-0,2%	3,2%	2,8%
Industrias manufactureras	1,8%	2,0%	2,5%
Energía	2,7%	2,9%	3,0%
Construcción	0,8%	-1,4%	2,7%
Comercio	3,3%	4,7%	4,8%
Comunicaciones	3,0%	2,9%	3,2%
Financiero	3,3%	6,3%	6,4%
Inmobiliarios	2,0%	3,0%	3,3%
Profesionales	5,0%	4,0%	4,2%
Administración Pública	4,2%	3,7%	3,4%
Recreación	1,7%	2,6%	3,0%
PIB Demanda			
Consumo de los Hogares	3,6%	4,5%	4,6%
Gasto del Gobierno	5,6%	3,1%	2,8%
Inversión	3,5%	4,5%	4,8%
Exportaciones	3,9%	3,4%	2,8%
Importaciones	7,9%	8,8%	7,5%
<b>Inflación (cierre de año)</b>	<b>3,18%</b>	<b>3,80%</b>	<b>3,40%</b>
<b>Desempleo (promedio año)</b>	<b>9,7%</b>	<b>10,5%</b>	<b>11,1%</b>
<b>Tasa de cambio (cierre diciembre)</b>	<b>\$ 3.250</b>	<b>\$ 3.277</b>	<b>\$ 3.300</b>
<b>Balance cuenta corriente (% del PIB)</b>	<b>-3,90%</b>	<b>-4,30%</b>	<b>-4,50%</b>
<b>Tasa de interés (REPO)</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>

Fuente: DANE, Banco de la República. Elaboración, cálculos y proyecciones Asobancaria. \*Corresponde a proyecciones de Asobancaria para PIB y Balance cuenta corriente en 2019 y todas las variables para 2020.

## 4. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

### 4.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

El indicador de licencias de construcción de vivienda del DANE muestra que, entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, se licenciaron alrededor de 16,3 millones de metros cuadrados en 180,6 mil unidades, cifra inferior en un 4,2% y 0,9%, respectivamente, a los resultados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 (17 millones de metros cuadrados y 182,3 mil unidades, Gráfico 15).

Este comportamiento es producto del bajo licenciamiento en el segmento de vivienda No VIS, cuyas variaciones anuales

caen en unidades un 2,4% y en área 6%, toda vez que los datos acumulados entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 fueron de 105,6 mil unidades y 11,6 millones de metros cuadrados frente a los 108,2 mil unidades y 12,3 millones de metros cuadrados aprobados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 (Gráfico 15). Caso contrario sucede en el segmento VIS, el cual crece a una tasa anual de 1,3% en unidades y 0,6% en área, alcanzando entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 las 75,1 mil unidades y 4,7 millones de metros cuadrados aprobados.

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 15A. UNIDADES APROBADAS

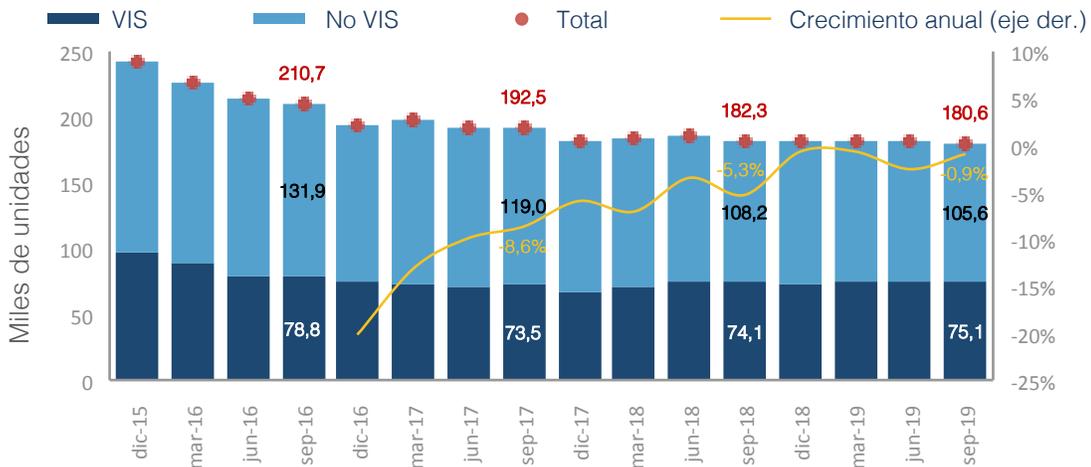
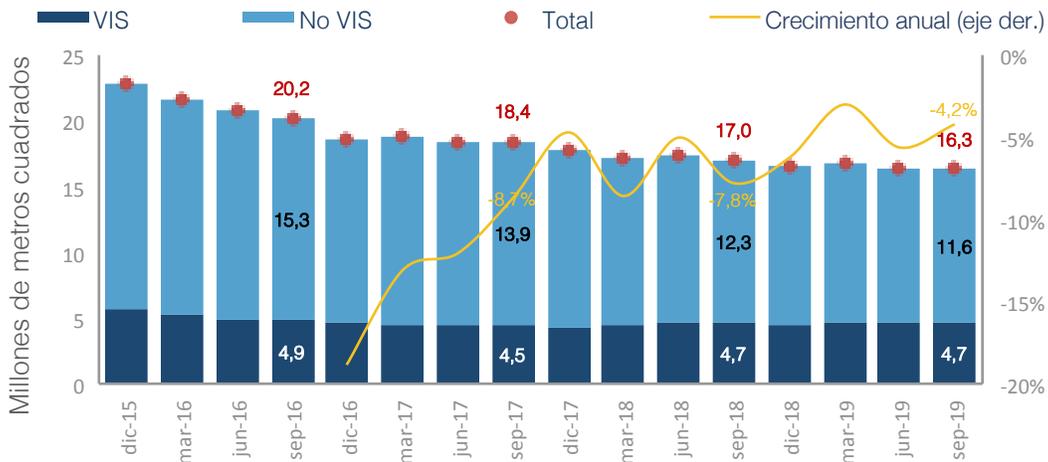


GRÁFICO 15B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

## 4.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

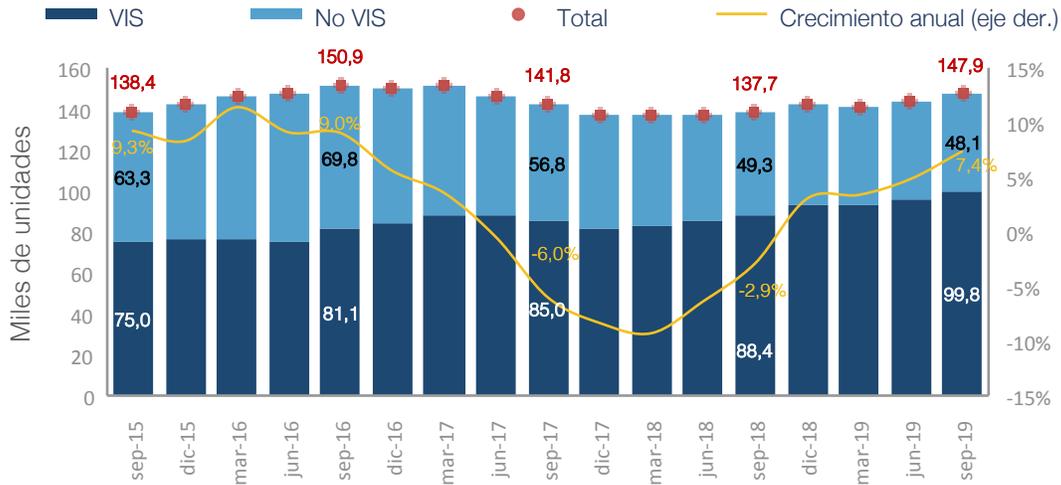
Entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 se registraron cerca de 147,9 mil preventas de viviendas<sup>12</sup> con un valor aproximado a \$26,9 billones, superando en 7,4% el número y en 7,9% el valor de las preventas acumuladas entre octubre de 2017 y septiembre de 2018, que fueron 137,7 mil preventas por valor de \$24,9 billones (Gráfico 16).

De estos resultados, el crecimiento del segmento VIS apalancó el balance positivo de las preventas en los últimos 12 meses. En efecto, al desagregar el análisis por tipo de vivienda y como se observa en el Gráfico 16, las preventas de VIS acumularon un valor cercano a \$10,7 billones en 99,8 mil unidades prevendidas entre octubre de 2018 y septiembre de 2019. Ello significó un crecimiento anual de 13% en unidades y de 22% en valor frente a los resultados acumulados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018, cuando se reportaron \$8,7 billones en 88,4 mil unidades prevendidas.

En contraste, la vivienda No VIS presentó una dinámica opuesta, con caídas del 2,4% en el número de unidades prevendidas, tras pasar de 49,3 mil unidades acumuladas entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 a 48,1 mil entre octubre de 2018 y septiembre de 2019. El valor total de estas preventas permaneció en un valor similar al registrado entre octubre de 2017 y septiembre de 2018, es decir, un monto cercano a \$16,2 billones (Gráfico 16).

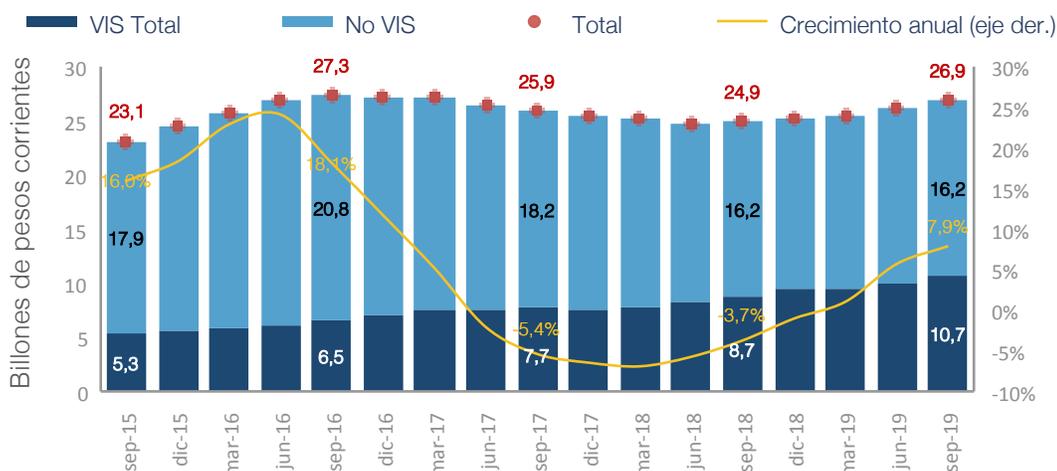
El cambio de preferencias del comprador, los elevados precios y la lenta recuperación económica del país estarían afectado la decisión de compra de vivienda nueva, especialmente en el segmento No VIS, impidiendo la corrección necesaria en la rotación de los inventarios y en la oferta de unidades habitacionales disponibles.

**GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES**  
**GRÁFICO 16A. UNIDADES PREVENDIDAS**



<sup>12</sup> Cifras Galería Inmobiliaria

**GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS**



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 4.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 se inició la construcción de cerca de 155 mil unidades de vivienda en un área total de 12,5 millones de metros cuadrados que, frente a las 142,4 mil unidades y un área total de 12,1 millones de metros cuadrados registrados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018, tuvo una variación anual de 8,9% en unidades y de 3,6% en área iniciada (Gráfico 17).

Este comportamiento responde en buena medida a la dinámica de las iniciaciones de vivienda No VIS, luego de registrar una variación anual del 10,2% en unidades

y 1,5% en el área, toda vez que los datos acumulados entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 fueron de 84,3 mil unidades y 8,3 millones de metros cuadrados frente a los 76,5 mil unidades y 8,2 millones de metros cuadrados iniciados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 (Gráfico 17). Por su parte, el segmento VIS crece a una tasa anual de 7,3% en unidades y 7,8% en área, alcanzando entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 las 70,7 mil unidades y 4,2 millones de metros cuadrados iniciados.

GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS

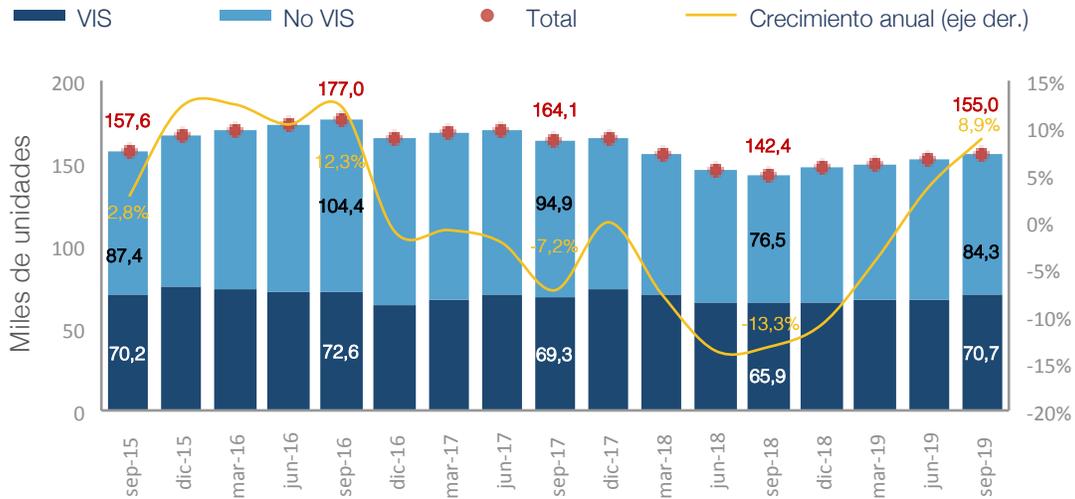
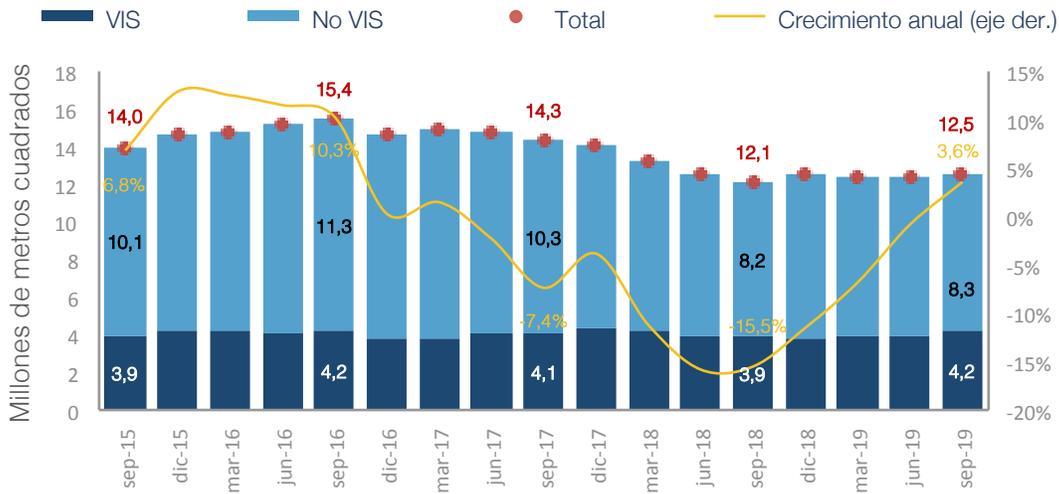


GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

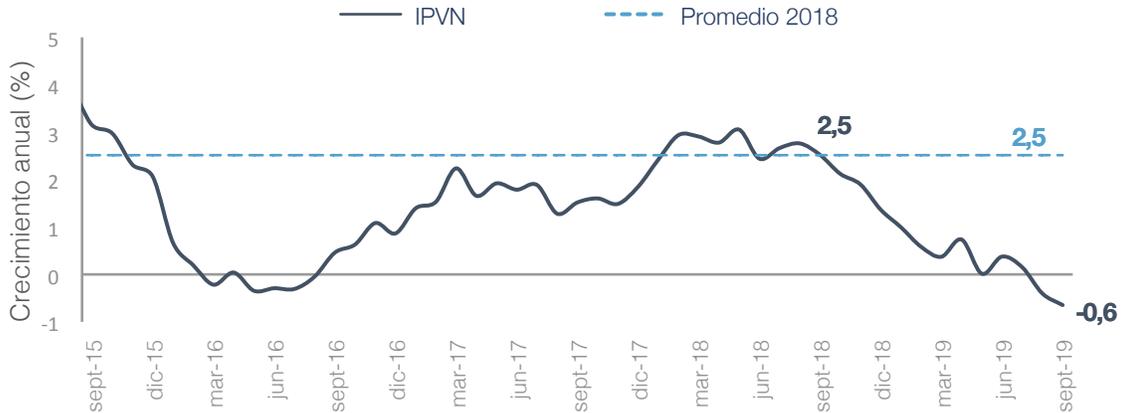
#### 4.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

Según cifras del Banco de la República, en septiembre de 2019 comparado con septiembre de 2018, el precio de venta de la vivienda nueva presentó una variación anual de -0,6% real, tasa menor en 3,1 pp. a la variación real entre septiembre de 2017 y septiembre de 2018 y al promedio de 2018 (2,5%, Gráfico 18a). Este resultado se dio por las variaciones negativas reales anuales en Bogotá y Medellín, dos de las tres ciudades principales de Colombia que integran el índice. La tercera de estas, Cali, experimentó una variación positiva en el precio de las viviendas nuevas.

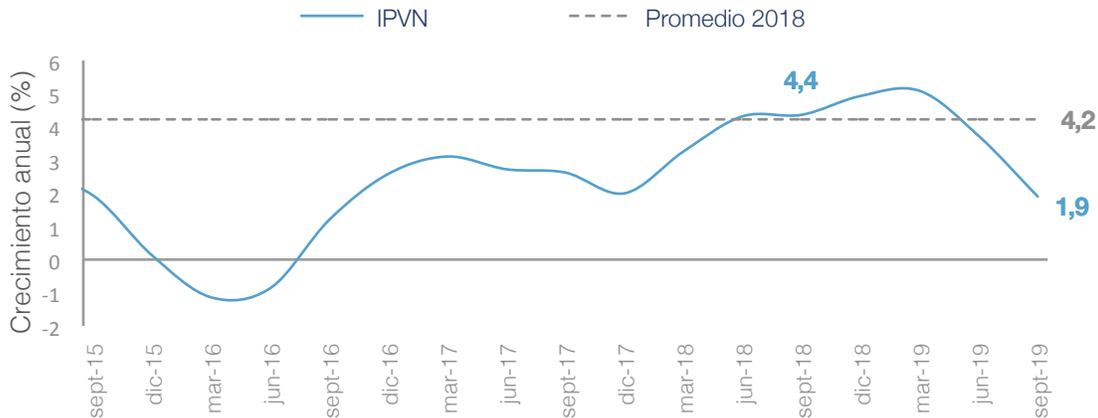
Por su parte, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del DANE registró una variación anual del 1,9% real a septiembre de 2019 en comparación con el mismo mes de 2018, tasa inferior al incremento de 4,4% real observado entre septiembre de 2017 y septiembre de 2018 y al promedio de 2018, que fue de 4,2% real (Gráfico 18b). Por ciudades, Villavicencio, Medellín, Popayán y Cali registraron las variaciones reales anuales más altas (23,2%, 5,1%, 4,9% y 4,7% real, respectivamente), mientras que Neiva, Pasto y Bucaramanga tuvieron las más bajas (-3,2%, -3,8% y -7,5% real, respectivamente).

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

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



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

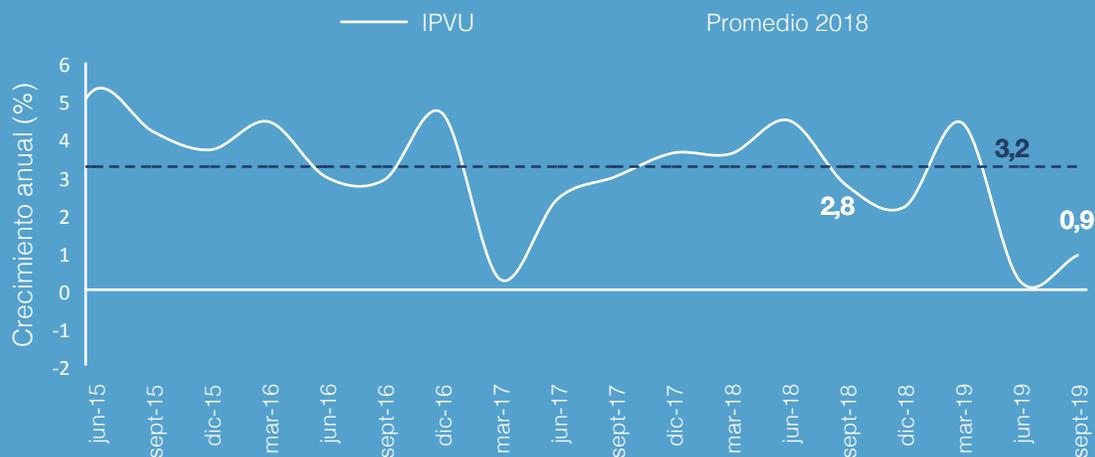


Fuente: Banco de la República y DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

El precio de venta de la vivienda usada, de septiembre de 2018 a septiembre de 2019, creció 0,9% real anual, resultado inferior en 1,9 pp. a la variación real entre septiembre de 2017 y septiembre de 2018, cuando

presentó un incremento de 2,8% real, e inferior en 2,3 pp. al promedio de variaciones de 2018, que fue de 3,2% real (Gráfico 19).

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



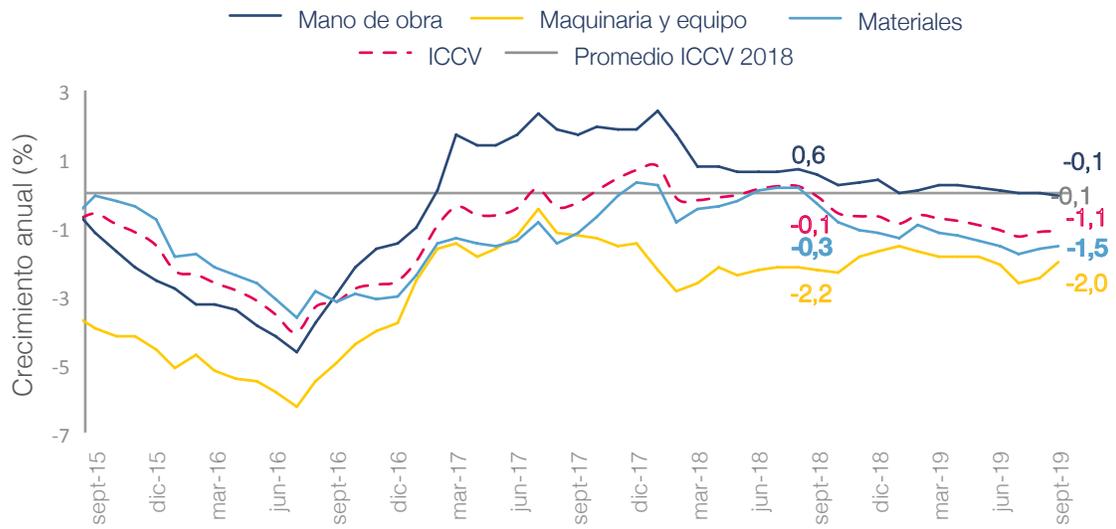
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria

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

El ICCV registró una variación negativa anual del 1,1% real en septiembre de 2019 comparado con septiembre de 2018, resultado inferior en 1 pp. a la variación real entre septiembre de 2017 y septiembre de 2018 y al promedio

de variaciones de 2018, que en ambos casos fue de -0,1% real (Gráfico 20). Las disminuciones reales en los precios de los materiales de construcción (-1,5%), de la maquinaria y equipo (-2%) y el precio de la mano de obra (-0,1%) son los componentes del ICCV que contribuyeron a la variación negativa a septiembre de 2019.

**GRÁFICO 20. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (ICCV)**



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.



## 5. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

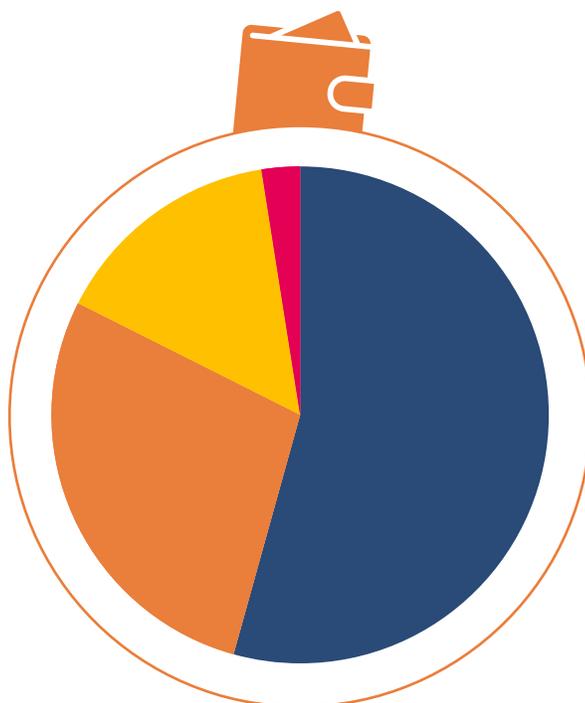
### 5.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

Según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito<sup>13</sup> de Colombia ascendió a \$499,7 billones al cierre de septiembre de 2019. Como se aprecia en el Gráfico 21, el 51,5% de este saldo es de la modalidad de cartera comercial, con un monto total de \$257,1 billones, seguido

de las carteras de consumo (30,1%, \$150,2 billones), vivienda (15,9%, \$79,4 billones) y microcrédito (2,6%, \$12,9 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, aumentó su participación 0,3 pp., tras pasar de 15,6% en septiembre de 2018 a 15,9% al cierre del mismo mes de 2019.

**GRÁFICO 21. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LA CARTERA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO<sup>14</sup>**

**\$499,7 BILLONES**  
Saldo de la cartera total



● Microcrédito (\$12,9 bill.) 2,6%

● Consumo (\$150,2 bill.) 30,1%

● Vivienda\* (\$79,4 bill.) 15,9%

● Comercial (\$257,1 bill.) 51,5%

\*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

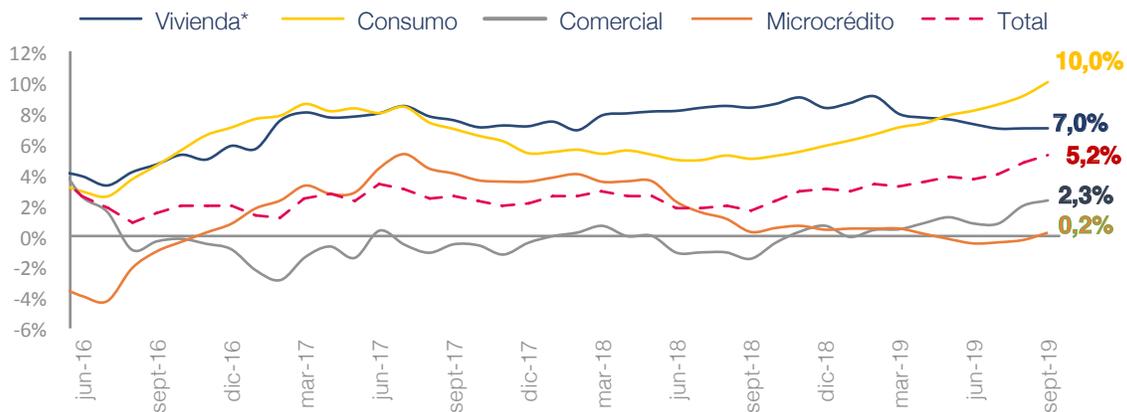
<sup>13</sup> Saldo de la cartera vigente y vencida de los establecimientos de crédito (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, corporaciones financieras, banca de segundo piso e Instituciones Oficiales Especiales - IOE).

<sup>14</sup> La reducción en la cartera total con respecto al Informe Trimestral anterior fue originada por un cambio en las fuentes de información.

El saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito<sup>15</sup> ha crecido un 5,2% real anual entre septiembre de 2018 y septiembre de 2019, luego de pasar de \$457,6 billones a \$499,7 billones. Las modalidades de cartera de consumo y vivienda, a septiembre de 2019, crecieron a tasas anuales por encima de la del saldo de la cartera total (10% y 7% real, respectivamente), mientras que la cartera

comercial lo hizo en un 2,3% real y la de microcrédito en un 0,2% real (Gráfico 22). Con estas cifras, el saldo de la cartera de consumo toma el liderazgo de crecimiento del saldo total y supera las variaciones reales de la cartera individual de vivienda, pese a que esta última continúa creciendo a altas tasas reales.

**GRÁFICO 22. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO**



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

## 5.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Según cifras de la SFC y la Titularizadora colombiana, el saldo de la cartera total individual de vivienda del sector de financiación de vivienda<sup>16</sup> continúa mostrando un desempeño positivo, con crecimientos superiores al del saldo total de la cartera bruta (Ver 5.1. Saldo total de la cartera bruta). Sin embargo, al corte de septiembre de 2019 se exhibe una leve desaceleración en comparación a las variaciones con las que cerró el 2018, cambiando la tendencia creciente. Lo anterior producto de los menores crecimientos en el saldo de la cartera del crédito hipotecario individual de vivienda y leasing habitacional del sistema bancario.

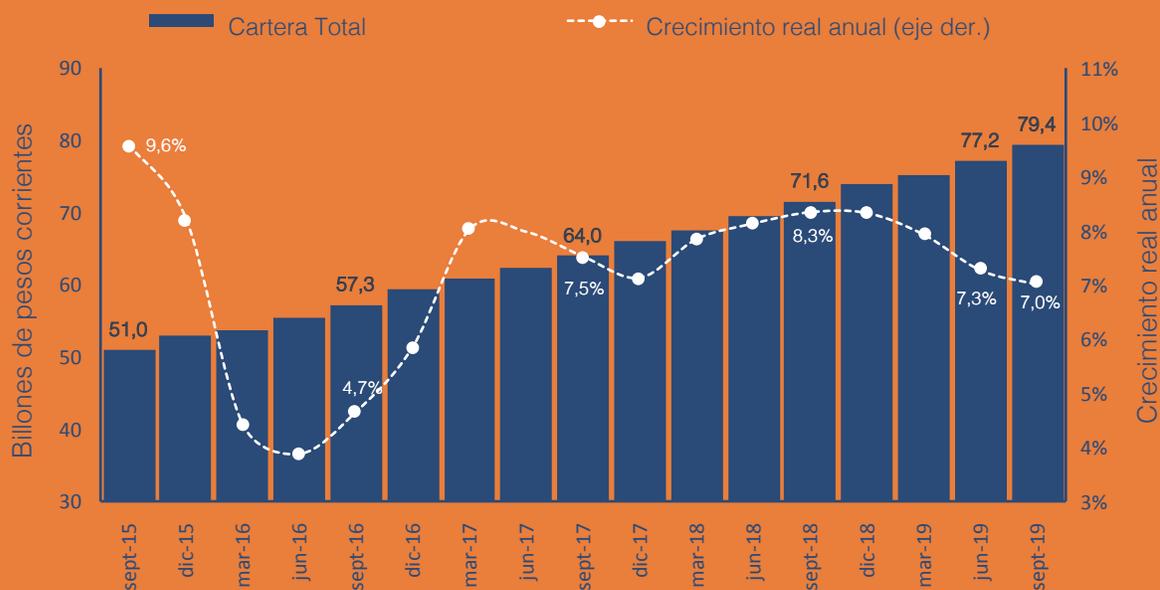
Propiamente, a septiembre de 2019, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda del sector de financiación de vivienda<sup>17</sup> fue de \$79,4 billones, \$7,8 billones superior a los \$71,6 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2018, lo que evidencia un crecimiento real anual del 7%, sin embargo, esta variación es menor al 8,3% real registrado entre septiembre de 2017 y septiembre de 2018 (Gráfico 23).

<sup>15</sup> Op. cit.

<sup>16</sup> Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda, que lo integran las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso y las Instituciones Oficiales Especiales (IOE).

<sup>17</sup> Ibidem.

**GRÁFICO 23. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA**



Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

El crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda al corte de septiembre de 2019 (7% real) respondió a las variaciones positivas y la mayor contribución del saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda propia en balance como también de la cartera de leasing habitacional.

La **Cartera de Crédito Hipotecario** propia en balance de las entidades del sector de financiación de vivienda<sup>18</sup> representó el 74% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda a septiembre de 2019, igual que la medición realizada en septiembre del año anterior (Gráfico 24a). De igual manera, el crecimiento anual del saldo de esta cartera se mantuvo en un 6% real a septiembre de 2019 (Gráfico 24b), variación equivalente a \$5,3 billones que contribuyó, en mayor medida, al crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda.

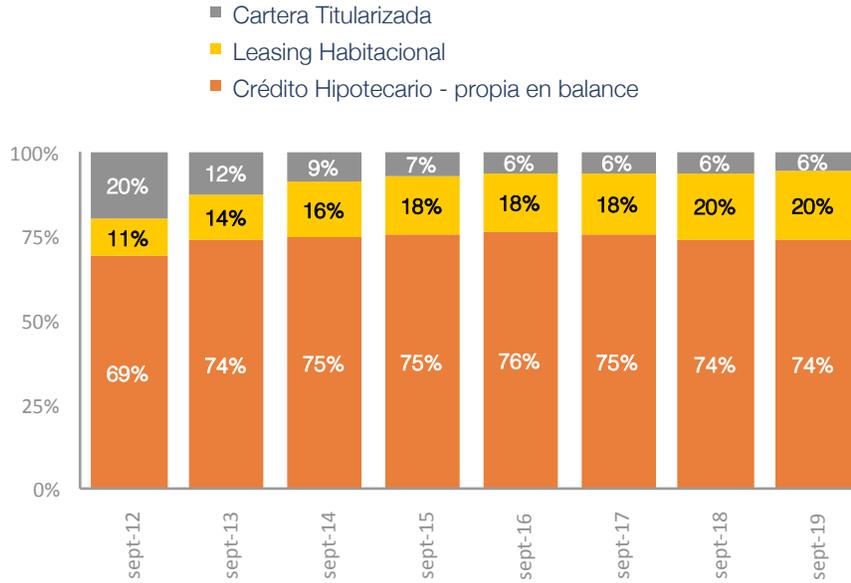
Según cifras de la Titularizadora colombiana, la **Cartera Titularizada** mantuvo el 6% de participación en el saldo total de la cartera total individual de vivienda en septiembre de 2019 que venía presentando desde el año anterior (Gráfico 24a). Sin embargo, experimentó un decrecimiento anual del 2% real (Gráfico 24b), equivalente a un crecimiento nominal de \$0,1 billones en el saldo total de la cartera individual.

La **Cartera de Leasing Habitacional** mantiene su participación del 20% dentro del saldo total de la cartera individual en septiembre de 2019 (Gráfico 24a). Lo anterior es producto de sus notables variaciones reales anuales que, a corte de septiembre de 2019, fueron del 14% real (Gráfico 24b), cerca de \$2,5 billones adicionales.

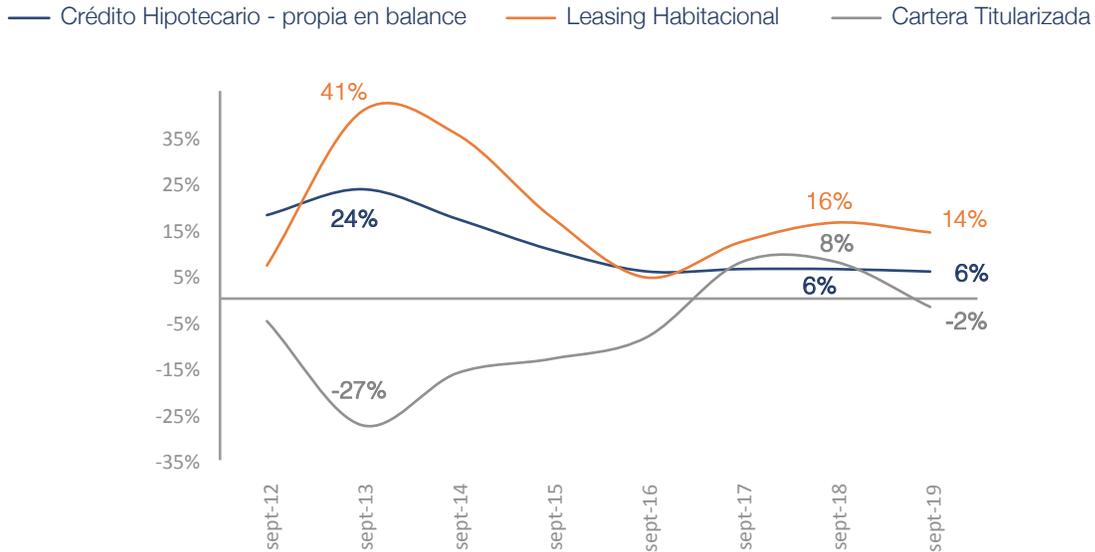
<sup>18</sup> El sector de financiación de vivienda incluye las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE.

**GRÁFICO 24.** COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

**GRÁFICO 24A.** PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



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



Nota: Incluye el saldo de la cartera individual de vivienda del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Al corte de septiembre de 2019, el 87,2% del saldo total de la cartera individual de vivienda se concentró en las **“Entidades Agremiadas”**<sup>19</sup>, participación que disminuyó 0,8 pp. frente al 88% obtenido a septiembre de 2018 (Tabla 2). En particular, el saldo de cartera individual de vivienda de estas entidades<sup>20</sup> registró un crecimiento anual del 6,2% real, luego de que el saldo total aumentara de \$63 billones a los \$69,5 billones entre septiembre de 2018 y septiembre de 2019, que se explica por el positivo comportamiento tanto del saldo de la cartera de crédito hipotecario de vivienda, propia en balance y titularizada, y de leasing habitacional (Ver 5.2.2 Saldo de la cartera de crédito individual de vivienda y 5.2.3 Saldo de la cartera de leasing habitacional).

Los denominados **“Otros Bancos”**<sup>21</sup>, en la Tabla 2, alcanzaron un saldo de \$1,1 billones a septiembre de 2019, suma similar a la alcanzada en septiembre de 2018, saldo que se concentró en operaciones de crédito hipotecario de vivienda. Con estas cifras, el saldo evidenció una variación anual positiva del 1,9% real y representó el 1,4% del saldo total de la cartera individual de vivienda, participación que es 0,1 pp. inferior a la de septiembre de 2018 (Tabla 2).

Por su parte, el saldo de la cartera de la **Banca de Segundo Piso y las Instituciones Oficiales Especiales (IOE)**<sup>22</sup> sumó \$8 billones a septiembre de 2019, \$1,4

billones adicionales frente a los \$6,6 billones de septiembre de 2018, permitiendo aumentar su participación hasta el 10,1% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda y calcular un crecimiento anual del 16,4% real (Tabla 2). Detrás de este crecimiento, las significativas variaciones en el saldo de la cartera de leasing habitacional y el sostenido crecimiento de la del crédito hipotecario individual de vivienda, principalmente a cargo del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), terminaron por contribuir en gran medida al crecimiento del 7% real del total de la cartera de vivienda (Ver 5.2.2 Saldo de la cartera de crédito individual de vivienda y 5.2.3 Saldo de la cartera de leasing habitacional).

Las **Compañías de Financiamiento**<sup>23</sup> y las **Cooperativas Financieras**<sup>24</sup> representaron el 0,8% y 0,6% del saldo total de la cartera individual de vivienda, respectivamente. En particular, el saldo de las compañías de financiamiento aumentó de \$0,5 billones en septiembre de 2018 a los \$0,6 billones en septiembre de 2019, determinando un crecimiento real anual del 23,5%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó en 0,3% real anual a un monto cercano a los \$0,5 billones (Tabla 2).

**TABLA 2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA POR TIPO DE ENTIDAD**

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep-19		Sep-19 vs. Sep-18	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Entidades agremiadas*	56,5	88,2%	63,0	88,0%	67,5	87,4%	69,5	87,2%	▲ 6,2%	▼
Otros bancos	1,0	1,5%	1,1	1,5%	1,1	1,4%	1,1	1,4%	▲ 1,9%	▼
Banca de segundo piso e IOE	5,8	9,1%	6,6	9,3%	7,6	9,8%	8,0	10,1%	▲ 16,4%	▲
Compañías de financiamiento	0,4	0,6%	0,5	0,7%	0,6	0,8%	0,6	0,8%	▲ 23,5%	▲
Cooperativas financieras	0,4	0,6%	0,4	0,6%	0,4	0,6%	0,5	0,6%	▲ 0,3%	■
Total	64,1	100%	71,7	100%	77,2	100%	79,7	100%	▲ 7,0%	▲

\*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.  
Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

<sup>19</sup> Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora colombiana.

<sup>20</sup> Ibidem.

<sup>21</sup> Incluye Citibank, Banco GNB Sudameris, Banco Agrario, Procredit, Bancamía, Banco W, Bancoomeva, Finandina, Banco Falabella, Banco Pichincha, Coopcentral, Banco Santander, Mundo Mujer, Multibank, Bancopartir y Banco Serfinanza.

<sup>22</sup> Incluye Bancoldex, Findeter, Financiera de Desarrollo Nacional, Finagro, Icetex, Fonade, Fogafin, Fondo Nacional del Ahorro, Fogacoop, Fondo Nacional de Garantías y Caja Promotora de Vivienda Militar.

<sup>23</sup> Incluye Giros y Finanzas, Tuya, GM Financiera Colombia, Coltefinanciera, Leasing Corficolombiana, Leasing Bancoldex, Dann Regional, Credifinanciera, Pagos Internacionales, Credifamilia, Opportunity International Colombia, La Hipotecaria, Juriscoop y RCI Colombia.

<sup>24</sup> Incluye Cooperativa Financiera de Antioquia, Coopkennedy, Coofinep, Cotrafa y Confiar.

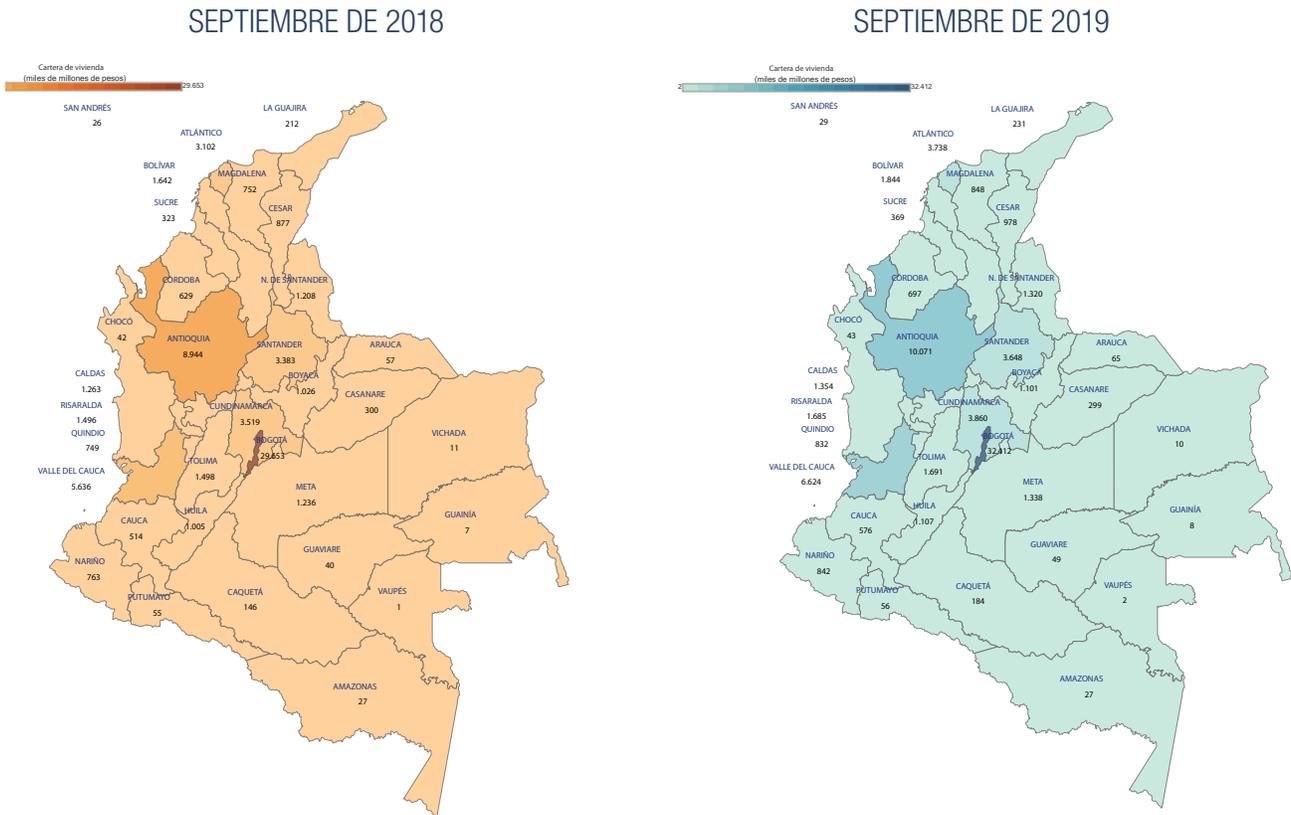
## 5.2.1. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO HIPOTECARIO INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Según cifras de la SFC y la Titularizadora colombiana, como se observa en el Gráfico 25, a septiembre de 2019 la cartera individual de vivienda se concentró en los departamentos con mayor población colombiana y de mayor actividad económica, en su orden, en Bogotá (\$32,4 billones), Antioquia (\$10,1 billones), Valle del Cauca (\$6,6 billones), Cundinamarca (\$3,9 billones) y Atlántico (\$3,7 billones). Estos anteriores departamentos conformaron el 72,8% del total de la cartera individual de vivienda, sin incluir la cartera de préstamos a empleados, y contribuyeron en un 75% al crecimiento real de

la cartera (7%) respecto a septiembre de 2018.

De los treinta y tres departamentos, en cinco hubo decrecimiento real de la cartera individual de vivienda entre septiembre de 2019 frente al mismo de 2018: Chocó (-1,5%), Putumayo (-2,4%), Amazonas (-4%), Casanare (-4,1%) y Vichada (-13,2%). Por su parte, los departamentos con mayor crecimiento real fueron Vaupés (25,7%), Caquetá (21,5%), Guaviare (17,6%), Atlántico (16,1%) y Valle del Cauca (13,2%).

**GRÁFICO 25. SALDO DE LA CARTERA INDIVIDUAL DE VIVIENDA POR DEPARTAMENTO**



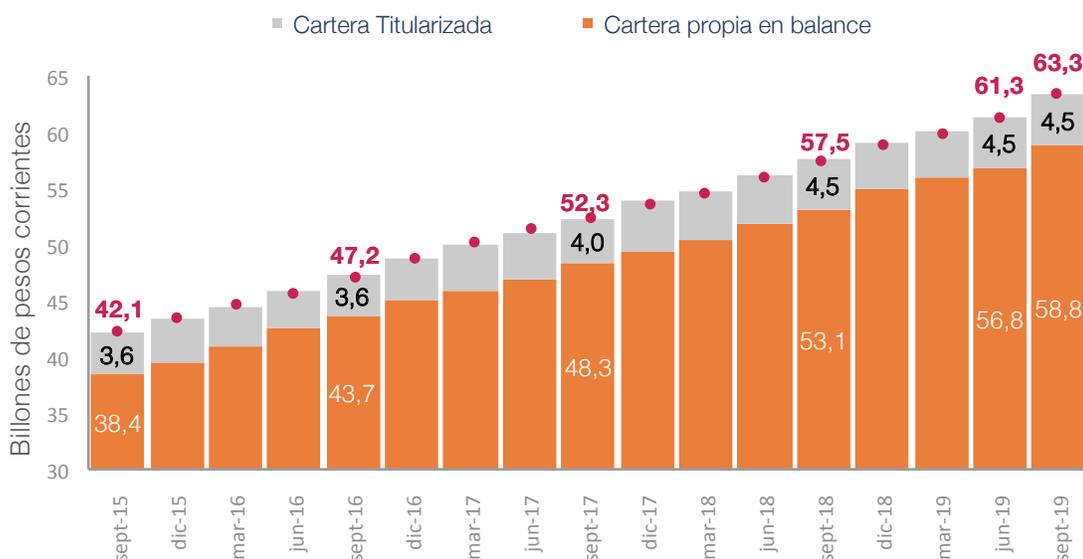
Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).  
Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

## 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 la SFC y la Titularizadora colombiana, al cierre de septiembre de 2019, llegó a los \$63,3 billones, repartidos en \$58,8 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades del sector de

financiación de vivienda<sup>25</sup> y \$4,5 billones en la titularizada (Gráfico 26). En concreto, el saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó \$5,7 billones y el de la cartera titularizada se mantuvo en un valor similar al registrado en septiembre de 2018.

**GRÁFICO 26. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA)**



Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Como se observa en la Tabla 3, al cierre de septiembre de 2019, el 85,5% del saldo de la cartera hipotecaria de vivienda se concentró en las **“Entidades Agremiadas”**, participación superior al 84,9% obtenido en septiembre de 2018. En particular, el saldo de cartera hipotecaria de vivienda de estas entidades<sup>26</sup> registró un crecimiento anual de 6% real, luego de que el saldo aumentara de \$49,2 billones a los \$54,2 billones entre septiembre de 2018 y septiembre de 2019, producto de los incrementos en la cartera propia en balance y titularizada, donde la primera de estas carteras pasó de los \$44,7 billones a septiembre de 2018 a \$49,6 billones a septiembre de 2019 y la titularizada se mantuvo en \$4,5 billones en el mismo periodo.

Los **“Otros Bancos”** acumularon un saldo de \$1,1 billones a septiembre de 2019, lo que evidenció una variación anual negativa del 29,5% real tras obtener en septiembre de 2018 \$1,5 billones, saldo que representó el 1,8% del saldo total de la cartera hipotecaria de vivienda (Tabla 3).

Por su parte, el saldo de la cartera hipotecaria de vivienda de la **Banca de Segundo Piso y las Instituciones Oficiales Especiales (IOE)** sumó \$7 billones al corte de septiembre de 2019, es decir, un 6,4% real superior a los \$6,4 billones contabilizados en septiembre de 2018, alcanzando el 11,1% de participación sobre el saldo total de la cartera hipotecaria individual de vivienda (Tabla 3).

<sup>25</sup> El sector de financiación de vivienda incluye las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE.

<sup>26</sup> Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora colombiana.

Las **Compañías de Financiamiento** y las **Cooperativas Financieras** representaron el 1% y 0,6% del saldo de la cartera hipotecaria individual de vivienda, respectivamente. En particular, el saldo de las compañías de financiamiento aumentó de \$0,5 billones en septiembre de 2018 a los

\$0,6 billones en septiembre del 2019, determinando un crecimiento real anual del 23,5%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó 4,2% real anual a un monto cercano a los \$0,4 billones (Tabla 3).

**TABLA 3. SALDO DE CARTERA DE CRÉDITO HIPOTECARIA DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) POR TIPO DE ENTIDAD**

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep-19		Sep-19 vs. Sep-18	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Entidades agremiadas*	44,8	85,1%	49,2	84,9%	52,3	84,7%	54,2	85,5%	▲ 6,0%	▲
Otros bancos	1,4	2,7%	1,5	2,6%	1,6	2,5%	1,1	1,8%	▼ -29,5%	▼
Banca de segundo piso e IOE	5,7	10,8%	6,4	11,0%	6,9	11,2%	7,0	11,1%	▲ 6,4%	▲
Compañías de financiamiento	0,4	0,7%	0,5	0,8%	0,6	0,9%	0,6	1,0%	▲ 23,5%	▲
Cooperativas financieras	0,3	0,7%	0,4	0,6%	0,4	0,6%	0,4	0,6%	▲ 4,2%	■
<b>Total</b>	<b>52,7</b>	<b>100%</b>	<b>57,9</b>	<b>100%</b>	<b>61,7</b>	<b>100%</b>	<b>63,3</b>	<b>100%</b>	<b>▲ 5,5%</b>	

\*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatria, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 5.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

El saldo de la cartera de leasing habitacional, al cierre de septiembre de 2019, alcanzó los \$16,1 billones, \$2 billones superiores a los \$14,1 billones a septiembre de 2018 (Gráfico 27). Esta diferencia permite calcular un crecimiento real anual del 14% (Gráfico 24b), comportamiento que

es producto de los incrementos de esta cartera en las entidades bancarias y, especialmente, del FNA, cuyos crecimientos son de tres dígitos, como se comenta a continuación.

**GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL**



Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias, banca de segundo piso e IOE.  
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

A septiembre de 2019, el 95,1% del saldo de la cartera de leasing habitacional se concentró en las **“Entidades Agremiadas”**, participación inferior en 3,3 pp. al 98,4% obtenido en septiembre de 2018 (Tabla 4). No obstante, el saldo de cartera de leasing habitacional de estas entidades<sup>27</sup> logró un crecimiento anual de 6,8% real, tras pasar de los \$13,8 billones en septiembre de 2018 a \$15,3 billones en septiembre de 2019.

Por su parte, el saldo de la cartera de leasing habitacional de la **Banca de Segundo Piso y las IOE** sumó \$0,8 billones a septiembre de 2019, es decir, un significativo crecimiento

anual de 248% real frente a los \$0,2 billones contabilizados en septiembre de 2018, y alcanzó el 4,9% de participación sobre el saldo total de esta cartera (Tabla 4).

Por consiguiente, el anterior comportamiento del saldo de la cartera de leasing habitacional permite evidenciar una clara disposición al uso de este producto financiero, alternativa que ha facilitado el acceso a la adquisición de vivienda por los hogares gracias a sus beneficios inherentes, de ahí que sea la cartera del leasing habitacional la que más crece dentro del saldo total de la cartera individual de vivienda (Gráfico 24).

**TABLA 4. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL POR TIPO DE ENTIDAD**

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep-19		Sep-19 vs. Sep-18	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Entidades agremiadas*	11,7	99,7%	13,8	98,4%	15,3	96,1%	15,3	95,1%	▲ 6,8%	▼
Banca de segundo piso e IOE	0,0	0,3%	0,2	1,6%	0,6	3,9%	0,8	4,9%	▲ 248%	▲
<b>Total</b>	<b>11,7</b>	<b>100%</b>	<b>14,1</b>	<b>100%</b>	<b>15,9</b>	<b>100%</b>	<b>16,1</b>	<b>100%</b>	<b>▲ 14,3%</b>	

\*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

<sup>27</sup> Ibidem.

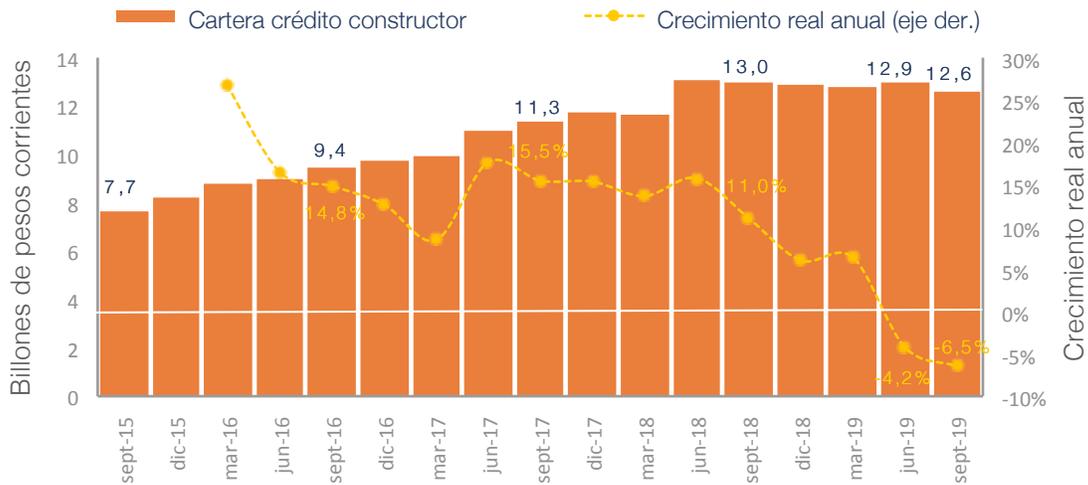
### 5.2.4. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

A septiembre de 2019, el saldo nominal de la cartera de créditos para la construcción de proyectos de vivienda fue cercano a los \$12,6 billones, \$0,4 billones inferior al saldo alcanzado en septiembre de 2018, lo que determina una contracción anual del 6,5% real, tasa inferior al crecimiento de 11% registrado entre septiembre de 2017 y septiembre de 2018 (Gráfico 28).

anual del saldo de esta cartera se sitúa en terreno negativo; sin embargo, la tendencia decreciente de las variaciones anuales se registraba casi persistentemente desde septiembre de 2017. El menor ritmo del otorgamiento de crédito constructor VIS y No VIS explicaría la dinámica del saldo en los últimos meses (Ver 5.3.4. Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda).

Como se observa en el Gráfico 28, este es el segundo corte en los últimos cuatro años que el crecimiento real

**GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA**



Nota: Incluye el saldo de la cartera crédito constructor del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria

Con corte a septiembre de 2019, el 96,5% del saldo de la cartera de crédito constructor de proyectos de vivienda se concentró en las “Entidades Agremiadas”, participación que a la fecha ha caído 1 pp. frente al 97,5% obtenido en septiembre de 2018, consecuencia del decrecimiento del 7,4% real anual del saldo de la cartera de crédito constructor de estas entidades<sup>28</sup>, tras pasar de los \$12,65 billones en septiembre de 2018 a \$12,16 billones en septiembre de 2019 (Tabla 5).

Los “Otros Bancos” acumularon un saldo de \$0,21 billones a septiembre de 2019, lo que evidenció un notable crecimiento anual del 58,6% real frente al saldo de \$0,13 billones en septiembre de 2018, que representó el 1,6% del saldo total de la cartera de crédito constructor (Tabla 5). La principal razón de esta variación se debe a que, desde febrero de 2019, la entidad Serfinanza cambió su naturaleza jurídica de compañía de financiamiento a banco comercial.

Por su parte, el saldo de la cartera de crédito constructor de la **Banca de Segundo Piso y las IOE**, cuya cartera la concentra únicamente el FNA, fue de cerca de \$0,18 billones a septiembre de 2019, un 13,6% real anual superior a los \$0,15 billones contabilizados en septiembre de 2018, alcanzando el 1,4% de participación sobre el saldo total de esta cartera (Tabla 5).

El saldo de la cartera de crédito constructor de las **Cooperativas Financieras** creció 251,3% real anual luego de pasar de cerca de \$20 mil millones en septiembre de 2018 a \$60 mil millones en septiembre de 2019, concentrando el 0,4% del saldo de esta cartera (Tabla 5). En cuanto a las **Compañías de Financiamiento**, el saldo de la cartera crédito constructor a septiembre de 2019 llegó aproximadamente a los \$0,16 mil millones, un decrecimiento del 95,8% real anual debido al cambió la naturaleza jurídica de Serfinanza a banco comercial.

**TABLA 5. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA POR TIPO DE ENTIDAD**

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep19		Sep-19 vs. Sep-18	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Entidades agremiadas*	11,07	97,8%	12,65	97,5%	12,48	96,4%	12,16	96,5%	▼ -7,4%	▼
Otros bancos	0,07	0,6%	0,13	1,0%	0,20	1,6%	0,21	1,6%	▲ 58,6%	▲
Banca de segundo piso e IOE	0,11	0,9%	0,15	1,2%	0,22	1,7%	0,18	1,4%	▲ 13,6%	▲
Cooperativas financieras	0,04	0,3%	0,02	0,1%	0,04	0,3%	0,06	0,4%	▲ 251,3%	▲
Compañías de financiamiento	0,04	0,3%	0,04	0,3%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	▼ -95,8%	▼
<b>Total</b>	<b>11,3</b>	<b>100%</b>	<b>13,0</b>	<b>100%</b>	<b>12,9</b>	<b>100%</b>	<b>12,6</b>	<b>100%</b>	<b>▼ -6,5%</b>	

\*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

<sup>28</sup> Ibidem.

### 5.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)

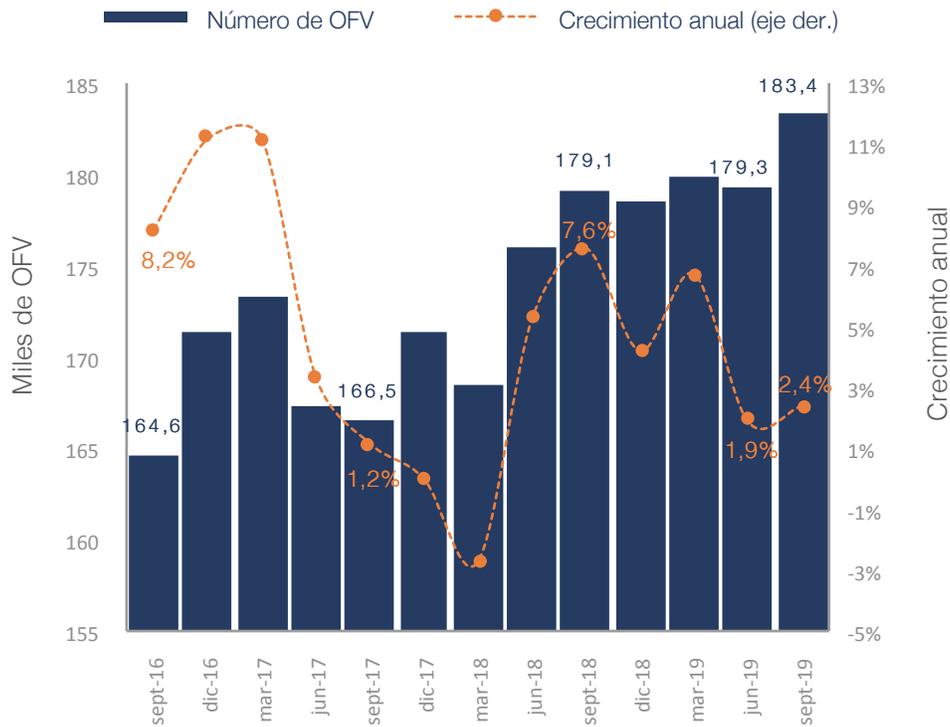
#### Diagnóstico anual 12 meses

En las cifras acumuladas anuales, los desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)<sup>29</sup> continúan incrementándose en 2019, pero en menor ritmo que en 2017 y 2018. Como se observa en el Gráfico 29, los crecimientos de los desembolsos de OFV exhiben una tendencia de desaceleración en comparación a los registrados en los cortes trimestrales de 2018, especialmente en cuanto a su valor. En detalle, temas que se profundizarán a continuación, los desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS y No VIS y las operaciones de leasing habitacional con destino a vivienda No VIS presentan una menor dinámica en 2019, inclusive negativa para el caso puntual de los créditos hipotecarios, deteniendo las tendencias al alza de años atrás.

Según cifras de la SFC, entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 se desembolsaron 183,4 mil OFV por un valor de \$19,8 billones, entre créditos hipotecarios de vivienda y operaciones de leasing habitacional, resultados que determinaron un crecimiento anual del 2,4% en el número y del 3,6% real en el valor de los desembolsos si se comparan con los acumulados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018, que fueron por un valor total de \$18,4 billones en cerca de 179,1 mil OFV (Gráfico 29). Si bien, ambas variaciones son positivas, son menores a las observadas con los desembolsos perfeccionados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 (7,6% en número y 14,7% real en su valor), replicando en una desaceleración a las tendencias presentadas en los últimos periodos.

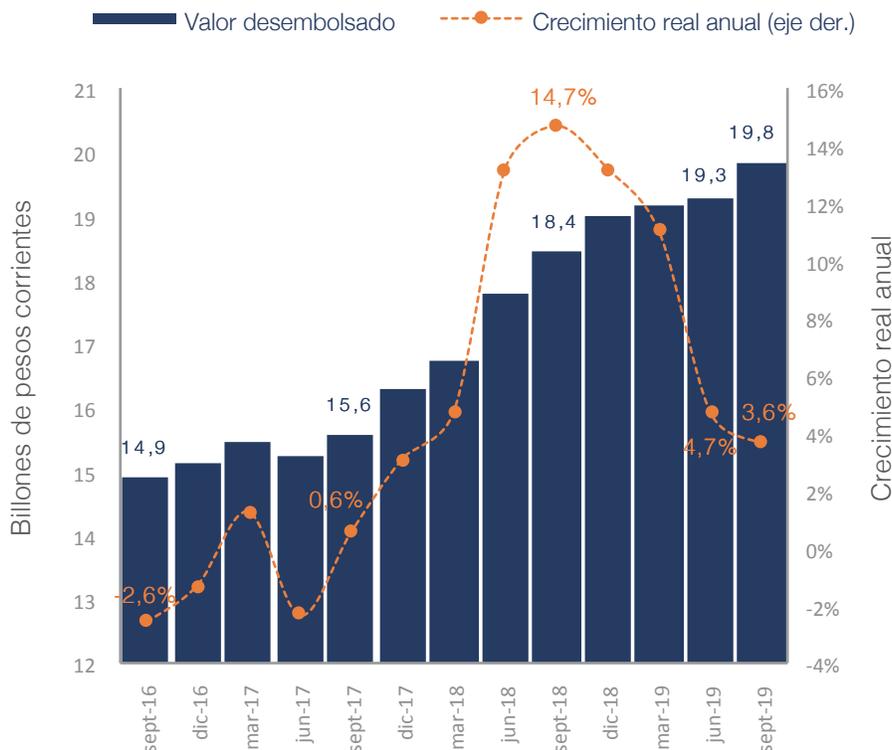
**GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – ANUAL 12 MESES**

**GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS**



<sup>29</sup> Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones clasificadas por la SFC dentro de la modalidad de cartera de vivienda (crédito hipotecario) y de leasing habitacional. No incluyen las operaciones bajo el producto "Compra Cartera Vivienda en Pesos" ni "Compra Cartera Vivienda en UVR".

**GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV**



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE). Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

**Diagnóstico año corrido**

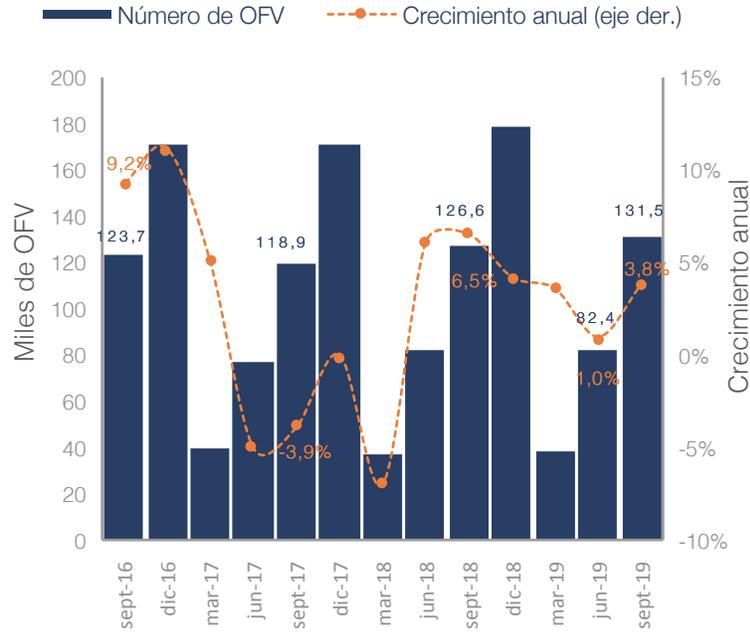
El panorama de los desembolsos de OFV en el año corrido justificaría el menor desempeño en los niveles y variaciones acumuladas 12 meses, toda vez que, entre enero y septiembre de 2019, crecieron a tasas inferiores a las evidenciadas a corte de septiembre de 2018.

Particularmente, a septiembre de 2019 se han desembolsado 131,5 mil OFV por un valor de \$13,9

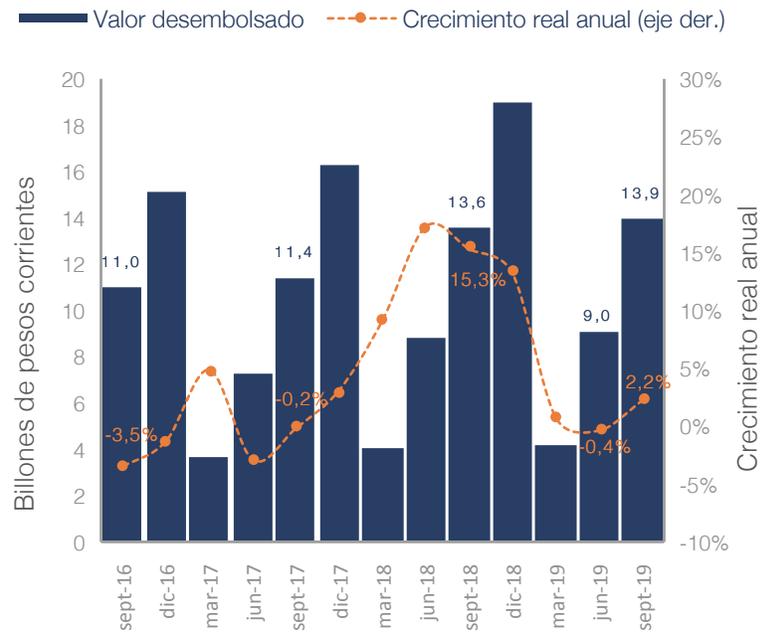
billones, entre créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional, resultados que determinan una variación anual positiva de 3,8% en número y de 2,2% en valor real si se comparan con los desembolsos año corrido a septiembre de 2018, por valor de \$13,6 billones en cerca de 126,6 mil OFV (Gráfico 30).

**GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO**

**GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS**



**GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV**



Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria

### 5.3.1. DESEMBOLSOS CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

#### Diagnóstico anual 12 meses

La situación de los desembolsos de créditos hipotecarios de vivienda en 2019, según cifras de la SFC, explicaría gran parte del desempeño agregado analizado previamente. Entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, se desembolsaron 159,6 mil créditos hipotecarios de vivienda por valor de \$15 billones. Estas son superiores a las registradas en el periodo octubre de 2017 y septiembre de 2018, cuando se alcanzaban 158,8 mil desembolsos de créditos hipotecarios por valor de \$14,2 billones, es decir, tanto el número de desembolsos como el valor de estos aumentó en 0,5% anual y 1,4% real anual, respectivamente (Gráfico 31).

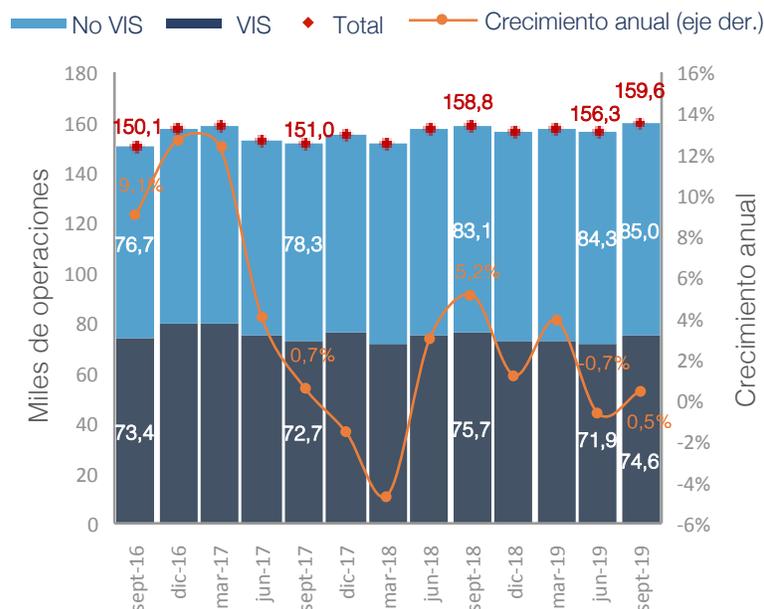
Por segmentos de vivienda, los desembolsos de créditos hipotecarios para la financiación de vivienda VIS justifican la contracción en el número de desembolsos acumulados 12 meses en 2019, posiblemente aun respondiendo a la baja dinámica de este segmento en 2018 por cuenta de la terminación del programa de Viviendas de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA) que concluyó en 2017. No obstante, los desembolsos de créditos hipotecarios

con destino a No VIS acumulados 12 meses en 2019 aumentaron en número y valor, comportamiento que podría estar explicado por el incremento en las preventas de este segmento en años anteriores, finalmente perfeccionadas en el segundo semestre de 2018 y en lo corrido de 2019.

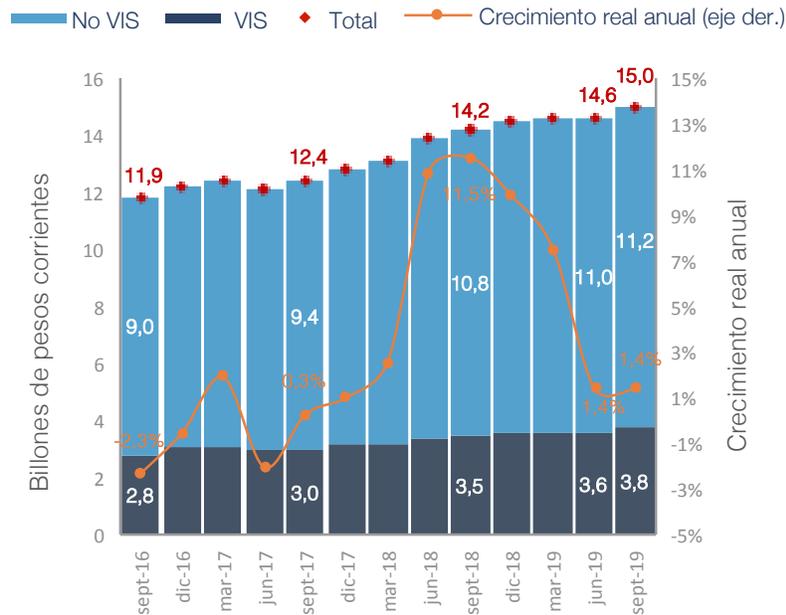
Concretamente, el número de los desembolsos a VIS entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 fue de 74,6 mil, cifra inferior en 1,1 mil operaciones a los 75,7 mil alcanzados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018; en el caso del No VIS, el resultado de los desembolsos en el mismo periodo fue de 85 mil operaciones, 1,9 mil superior a los 83,1 mil acumulados 12 meses a septiembre de 2018. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en créditos hipotecarios, la vivienda VIS aumentó de \$3,5 billones acumulados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 a \$3,8 billones acumulados entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, mientras que el crecimiento en la vivienda No VIS fue de \$0,4 billones luego de que pasara de \$10,8 billones a \$11,2 billones entre los mismos periodos (Gráfico 31).

**GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES**

**GRÁFICO 31A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS**



**GRÁFICO 31B. VALOR DESEMBOLSADO**



Nota: Incluye los desembolsos del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).  
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Los **“Bancos Agremiados”**<sup>30</sup> desembolsaron 53 mil créditos para vivienda VIS, por un valor cercano a \$2,7 billones, y 76,6 mil créditos para vivienda No VIS en aproximadamente \$10,2 billones, entre octubre de 2018 y septiembre de 2019. Estos resultados evidencian un decrecimiento anual en el número de créditos para vivienda VIS de 1,2%, pese a una variación positiva de 1,4% en valor real, y crecimientos de 2,9% y 1,6% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 (Tabla 6).

Para los denominados **“Otros Bancos”**, los desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS, entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, fueron de 1,3 mil operaciones por valor de \$0,1 billones, mientras que los destinados a vivienda No VIS sumaron cerca de \$0,3 billones en 2,4 mil operaciones. Con lo anterior, se alcanzan crecimientos anuales, en comparación a los resultados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018, de 10,5% en número y 10% en valor real para VIS, mientras que en el segmento de vivienda No VIS registró variaciones negativas de 10,7% y 37,4% real, respectivamente (Tabla 6).

Por su parte, los desembolsos de créditos hipotecarios de vivienda de la **Banca de Segundo Piso e IOE** fueron cercanos a los \$1,44 billones en algo más de 20,8 mil operaciones, de las cuales 15,8 mil por valor de \$0,8 billones fueron con destino VIS y 5 mil operaciones por valor

de \$0,6 billones a No VIS, sumando los desembolsos entre octubre de 2018 y septiembre de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos anuales reales de 21,9% en VIS y 5,4% en No VIS en su valor, mientras que en número es de 4,1% en VIS y -3,3% en No VIS, en comparación a los resultados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 (Tabla 6).

Las **Compañías de Financiamiento** desembolsaron créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,1 billones en algo menos de 2,8 mil operaciones y No VIS por \$0,06 billones en 449 operaciones entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, determinando crecimientos anuales reales de 4,9% en VIS y 53,7% en No VIS en su valor, mientras el número de estas operaciones decrece 8,7% en VIS y aumenta en 42,1% en No VIS, en comparación a los resultados acumulados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 (Tabla 6).

Las **Cooperativas Financieras** presentaron variaciones negativas de 37,3% en número y 35,2% en valor real para VIS y positivas del 25,8% y 19,3% real para el No VIS, respectivamente, tras alcanzar en los últimos 12 meses a septiembre de 2019 desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,06 billones en 1,5 mil operaciones y No VIS por \$0,03 billones en 327 operaciones (Tabla 6).

<sup>30</sup> Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatria, Davivienda e Itaú.

**TABLA 6. DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA POR TIPO DE ENTIDAD – ANUAL 12 MESES**

**TABLA 6A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS (EN UNIDADES)**

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep-19		Sep-19 vs. Sep-18	
	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS						
Bancos agremiados*	53.883	70.158	53.846	74.470	51.765	75.223	53.174	76.628	▼ -1,2%	▲ 2,9%
Otros bancos	632	2.301	1.156	2.792	1.448	2.985	1.277	2.493	▲ 10,5%	▼ -10,7%
Banca de segundo piso e IOE	12.625	5.000	15.179	5.258	14.358	5.383	15.807	5.087	▲ 4,1%	▼ -3,3%
Compañías de financiamiento	2.659	466	3.071	316	2.699	411	2.805	449	▼ -8,7%	▲ 42,1%
Cooperativas financieras	2.915	396	2.467	260	1.669	312	1.547	327	▼ -37,3%	▲ 25,8%
<b>Total</b>	<b>72.714</b>	<b>78.321</b>	<b>75.719</b>	<b>83.096</b>	<b>71.939</b>	<b>84.314</b>	<b>74.610</b>	<b>84.984</b>	<b>▼ -1,5%</b>	<b>▲ 2,3%</b>

**TABLA 6B. VALOR DESEMBOLSADO (EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)**

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep-19		Sep-19 vs. Sep-18	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	2,32	8,56	2,55	9,69	2,58	9,94	2,68	10,22	▲ 1,4%	▲ 1,6%
Otros bancos	0,03	0,26	0,06	0,45	0,08	0,35	0,07	0,30	▲ 10,0%	▼ -37,4%
Banca de segundo piso e IOE	0,45	0,50	0,66	0,56	0,73	0,63	0,83	0,61	▲ 21,9%	▲ 5,4%
Compañías de financiamiento	0,09	0,04	0,11	0,03	0,11	0,05	0,12	0,06	▲ 4,9%	▲ 53,7%
Cooperativas financieras	0,09	0,03	0,09	0,02	0,06	0,03	0,06	0,03	▼ -35,2%	▲ 19,3%
<b>Total</b>	<b>2,98</b>	<b>9,38</b>	<b>3,47</b>	<b>10,76</b>	<b>3,57</b>	<b>11,00</b>	<b>3,76</b>	<b>11,21</b>	<b>▲ 4,6%</b>	<b>▲ 0,3%</b>

\*Incluye los bancos AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatria, Davivienda e Itaú.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

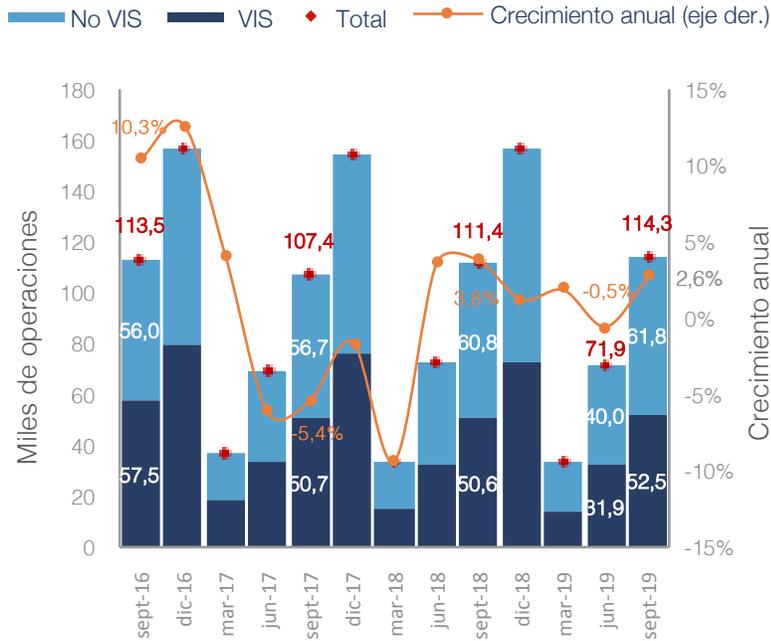
### Diagnóstico año corrido

Con respecto a los desembolsos de créditos hipotecarios de vivienda en el año corrido a septiembre de 2019, el número y valor de los desembolsos presentaron un comportamiento positivo frente a lo desembolsado entre enero y septiembre de 2018, producto de un efecto en conjunto tanto de los desembolsos destinados a la vivienda VIS como No VIS. Así, entre enero y septiembre de 2019, se desembolsaron 114,3 mil créditos hipotecarios de vivienda por valor de \$10,8 billones, cifras superiores por un 2,6% y 0,5% real, respectivamente, a las registradas entre las mismas fechas de 2018, cuando se realizaron 111,4 mil desembolsos por valor de \$10,4 billones (Gráfico 32).

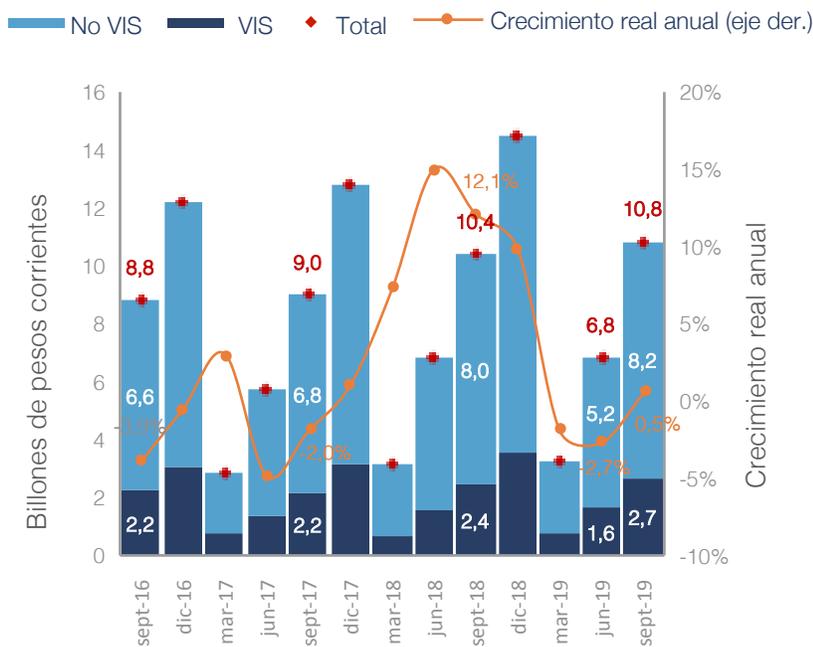
Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, el número de los desembolsos de crédito hipotecario para vivienda VIS año corrido a septiembre de 2019 fue de 52,5 mil, 1,9 mil operaciones por encima de los 50,6 mil alcanzados entre enero y septiembre de 2018, y con destino No VIS fue de 61,8 mil operaciones, superior en mil a los 60,8 mil para el mismo periodo de 2018. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en créditos hipotecarios, la vivienda VIS sumó \$2,7 billones y la No VIS \$8,2 billones en el tercer trimestre de 2019, ambas cifras superiores a los desembolsos por \$2,4 billones para vivienda VIS y \$8 billones para No VIS realizados en el mismo periodo de 2018 (Gráfico 32).

**GRÁFICO 32. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO**

**GRÁFICO 32A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS**



**GRÁFICO 32B. VALOR DESEMBOLSADO**



Nota: Incluye los desembolsos del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).  
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Ante las variaciones año corrido, el aumento en el número y valor de los desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS se explican principalmente por el desempeño positivo de los bancos agremiados, la banca de segundo piso y las IOE y las compañías de financiamiento. De similar manera, el crecimiento en el número de desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda No VIS se debe al desempeño positivo de los bancos agremiados, las compañías de financiamiento y las cooperativas financieras.

Los “**Bancos Agremiados**” desembolsaron 38 mil créditos para vivienda VIS, por valor de \$1,93 billones, y 56,5 mil créditos para vivienda No VIS por valor de \$7,5 billones en el año corrido a septiembre de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos anuales en número y valor: 6,4% en número y 5,5% en valor real para VIS y de 4,5% y 2,5% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre enero-septiembre de 2018 (Tabla 7).

Para los “**Otros Bancos**”, los desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS, entre enero y septiembre de 2019, fueron de 865 operaciones por valor de \$0,05 billones, mientras que los destinados a vivienda No VIS sumaron \$0,19 billones en 1,6 mil operaciones. Con lo anterior, se alcanzan variaciones negativas anuales en VIS y No VIS, en comparación a los resultados a septiembre de 2018, de 10,4% en número y 12,9% en valor real para VIS y para No VIS de 30,4% y 54,6% real, respectivamente (Tabla 7).

Por su parte, los desembolsos de créditos hipotecarios de vivienda de la **Banca de Segundo Piso e IOE** llegaron a los \$0,95 billones en 13,7 mil operaciones, de las cuales 10,5 mil por valor de \$0,57 billones fueron con destino VIS y cerca de 3 mil operaciones por valor de \$0,4 billones a No VIS, tras acumular los desembolsos entre enero y septiembre de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos anuales del 0,7% en número y 11,3% en valor real para VIS y variaciones negativas del 22,6% y 16,7% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados de enero a septiembre de 2018 (Tabla 7).

Las **Compañías de Financiamiento** desembolsaron créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,09 billones en cerca de 2 mil operaciones y No VIS por \$0,04 billones en 353 operaciones entre enero y septiembre de 2019, determinando crecimientos en VIS de 5,7% en número y 15% en valor real y de 56,9% y 69,8% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados año corrido a septiembre de 2018 (Tabla 7).

Las **Cooperativas Financieras** presentaron variaciones negativas del 27,9% en número y 27,5% en valor real para VIS y, contrariamente, variaciones positivas del 32,1% y 23,8% real para el No VIS, respectivamente, tras alcanzar en el año corrido a septiembre de 2019 desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,04 billones en cerca de 1,1 mil operaciones y No VIS por \$0,02 billones en 255 mil operaciones (Tabla 7).

TABLA 7. DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA POR TIPO DE ENTIDAD – AÑO CORRIDO

TABLA 7A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS (EN UNIDADES)

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep-19		Sep-19 vs. Sep-18	
	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS						
Bancos agremiados*	37.072	50.949	35.744	54.048	23.708	36.359	38.029	56.486	▲ 6,4%	▲ 4,5%
Otros bancos	450	1.554	965	2.290	626	1.228	865	1.593	▼ -10,4%	▼ -30,4%
Banca de segundo piso e IOE	9.308	3.525	10.480	4.051	5.728	2.010	10.556	3.136	▲ 0,7%	▼ -22,6%
Compañías de financiamiento	1.828	371	1.832	225	1.077	236	1.936	353	▲ 5,7%	▲ 56,9%
Cooperativas financieras	2.011	281	1.568	193	756	162	1.131	255	▼ -27,9%	▲ 32,1%
<b>Total</b>	<b>50.669</b>	<b>56.680</b>	<b>50.589</b>	<b>60.807</b>	<b>31.895</b>	<b>39.995</b>	<b>52.517</b>	<b>61.823</b>	<b>▲ 3,8%</b>	<b>▲ 1,7%</b>

TABLA 7B. VALOR DESEMBOLSADO (EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep-19		Sep-19 vs. Sep-18	
	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS						
Bancos agremiados*	1,65	6,26	1,76	7,08	1,20	4,79	1,93	7,54	▲ 5,5%	▲ 2,5%
Otros bancos	0,02	0,17	0,05	0,40	0,04	0,14	0,05	0,19	▼ -12,9%	▼ -54,6%
Banca de segundo piso e IOE	0,34	0,36	0,49	0,44	0,30	0,24	0,57	0,38	▲ 11,3%	▼ -16,7%
Compañías de financiamiento	0,06	0,03	0,07	0,03	0,05	0,03	0,09	0,04	▲ 15,0%	▲ 69,8%
Cooperativas financieras	0,07	0,02	0,06	0,02	0,03	0,01	0,04	0,02	▼ -27,5%	▲ 23,8%
<b>Total</b>	<b>2,15</b>	<b>6,84</b>	<b>2,44</b>	<b>7,96</b>	<b>1,61</b>	<b>5,22</b>	<b>2,68</b>	<b>8,17</b>	<b>▲ 5,7%</b>	<b>▼ -1,1%</b>

\*Incluye los bancos AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda e Itaú.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 5.3.2. DESEMBOLSOS LEASING HABITACIONAL

#### Diagnóstico anual 12 meses

Acerca de los desembolsos de operaciones de leasing habitacional, según cifras de la SFC, estas continúan creciendo y, al corte de septiembre de 2019, alcanzan variaciones porcentuales de dos dígitos en el número y valor. No obstante, las cifras señalan una desaceleración en la tendencia al alza que tenían estas operaciones desde hace dos años.

En el desempeño entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, las operaciones de leasing habitacional desembolsadas fueron 23,8 mil operaciones por valor de \$4,9 billones que, frente a lo acumulado entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 de 20,3 mil operaciones por valor de \$4,2 billones, determina un crecimiento anual del 17,3% en el número y de 11,2% en su valor real (Gráfico 33).

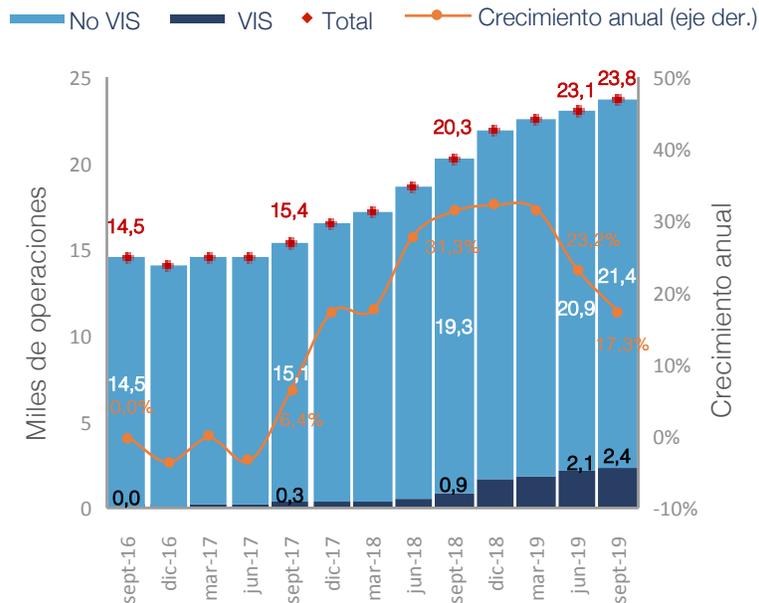
Como se observa en el Gráfico 33, el segmento de vivienda que explica con mayor precisión el comportamiento en los desembolsos de operaciones de leasing habitacional es el destino de vivienda No VIS, toda vez que este es

el de mayor participación dentro de esta modalidad de financiación de vivienda. Los desembolsos de operaciones de leasing habitacional con destino No VIS, entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, fueron de 21,4 mil por un valor cercano a los \$4,7 billones, cifras superiores a las 19,3 mil operaciones por valor de \$4,1 billones acumulados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018.

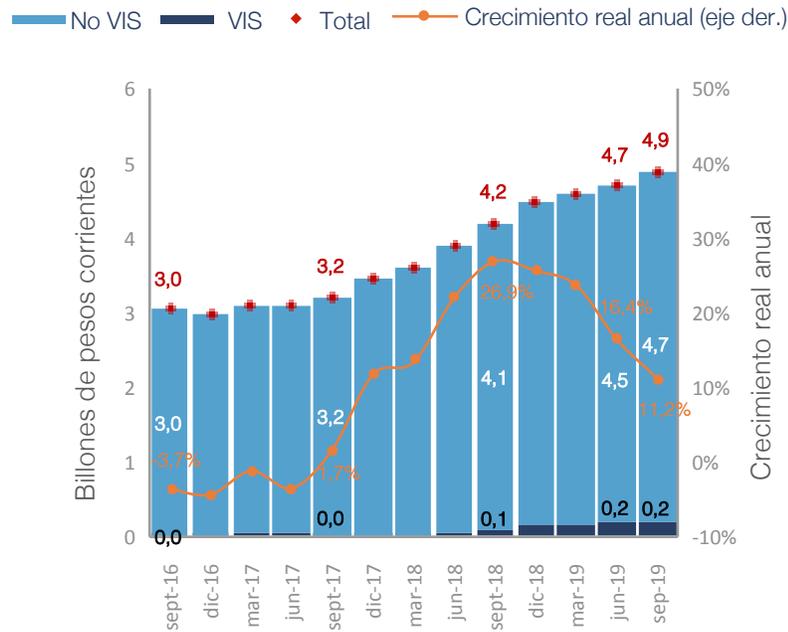
Por su parte, el segmento de vivienda VIS, cuyas operaciones no se han dinamizado en el leasing habitacional, sumó \$0,2 billones representados en cerca de 2,4 mil operaciones acumuladas en los últimos 12 meses a septiembre de 2019, cifras que muestran un avance frente a lo contabilizado entre octubre de 2017 y septiembre de 2018, cuando las operaciones de leasing habitacional en VIS alcanzaban cerca de 900 operaciones valoradas en algo menos de \$80 mil millones (Gráfico 33).

**GRÁFICO 33. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL – ANUAL 12 MESES**

**GRÁFICO 33A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS**



**GRÁFICO 33B. VALOR DESEMBOLSADO**



Nota: Incluye los desembolsos de las entidades bancarias, banca de segundo piso e IOE.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Los **“Bancos Agremiados”** desembolsaron 11 operaciones de leasing habitacional para vivienda VIS por valor de \$899 millones y 18,9 mil operaciones para vivienda No VIS por un valor cercano a \$4,23 billones entre octubre de 2018 y septiembre de 2019. Estos resultados evidencian un crecimiento anual del 22,2% en número y 34,5% en valor real para VIS y de 2,4% y 2% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 (Tabla 8).

Por su parte, los desembolsos de operaciones de leasing habitacional de la **Banca de Segundo Piso y las IOE** llegaron a algo más de 2,3 mil operaciones por valor de \$0,2 billones con destino VIS y cerca de 2,5 mil operaciones por valor de \$0,42 billones a No VIS, entre octubre de 2018 y septiembre de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos anuales de 157,6% en número y 144,7% en valor real para VIS y de 189,3% y 214,5% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 (Tabla 8).

**TABLA 8. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL POR TIPO DE ENTIDAD – ANUAL 12 MESES**

**TABLA 8A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS (EN UNIDADES)**

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep-19		Sep-19 vs. Sep-18	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	2	15.066	9	18.485	9	18.587	11	18.937	▲ 22,2%	▲ 2,4%
Banca de segundo piso e IOE	339	22	909	859	2.140	2.333	2.342	2.485	▲ 157,6%	▲ 189,3%
<b>Total</b>	<b>341</b>	<b>15.088</b>	<b>918</b>	<b>19.344</b>	<b>2.149</b>	<b>20.920</b>	<b>2.353</b>	<b>21.422</b>	<b>▲ 156,3%</b>	<b>▲ 10,7%</b>

**TABLA 8B. VALOR DESEMBOLSADO (EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)**

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep-19		Sep-19 vs. Sep-18	
	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS						
Bancos agremiados*	0,00	3,18	0,00	4,00	0,00	4,12	0,00	4,23	▲ 34,5%	▲ 2,0%
Banca de segundo piso e IOE	0,02	0,01	0,08	0,13	0,19	0,39	0,20	0,42	▲ 144,7%	▲ 214,5%
<b>Total</b>	<b>0,02</b>	<b>3,19</b>	<b>0,08</b>	<b>4,13</b>	<b>0,19</b>	<b>4,51</b>	<b>0,20</b>	<b>4,66</b>	<b>▲ 143,5%</b>	<b>▲ 8,6%</b>

\*Incluye los bancos AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda e Itaú.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria

### Diagnóstico año corrido

Con respecto a los desembolsos de operaciones de leasing habitacional en el año corrido a septiembre de 2019, ambas cifras, número y valor, aumentan frente a lo perfeccionado entre enero y septiembre de 2018, efecto concentrado por el desempeño del leasing habitacional con destino a la vivienda No VIS. Así, entre enero y septiembre de 2019, los desembolsos de operaciones de leasing habitacional fueron 11,3 mil por valor de \$3,5 billones, cifras que incrementan a tasas del 12,5% y 8,0% real, respectivamente, en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el mismo periodo de 2018, cuando se realizaron 15,2 mil operaciones por valor de \$3,2 billones (Gráfico 34).

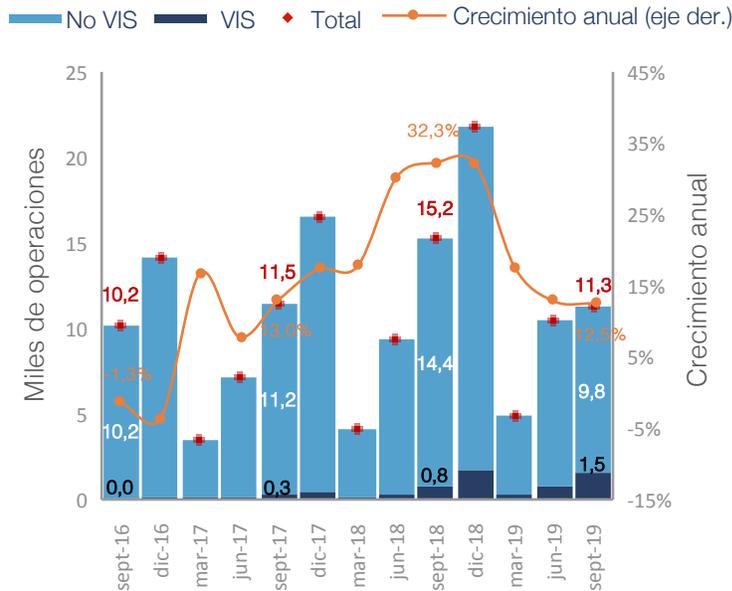
Al desagregar el análisis por segmento de vivienda y como se observa en el Gráfico 34, los desembolsos de operaciones de leasing habitacional con destino No VIS,

entre enero y septiembre de 2019, fueron de 9,8 mil por un valor cercano a los \$3,4 billones, cifras inferiores en número, pero superiores en valor a lo registrado al tercer trimestre de 2018, cuyos desembolsos fueron de 14,4 mil operaciones y \$3,1 billones, respectivamente.

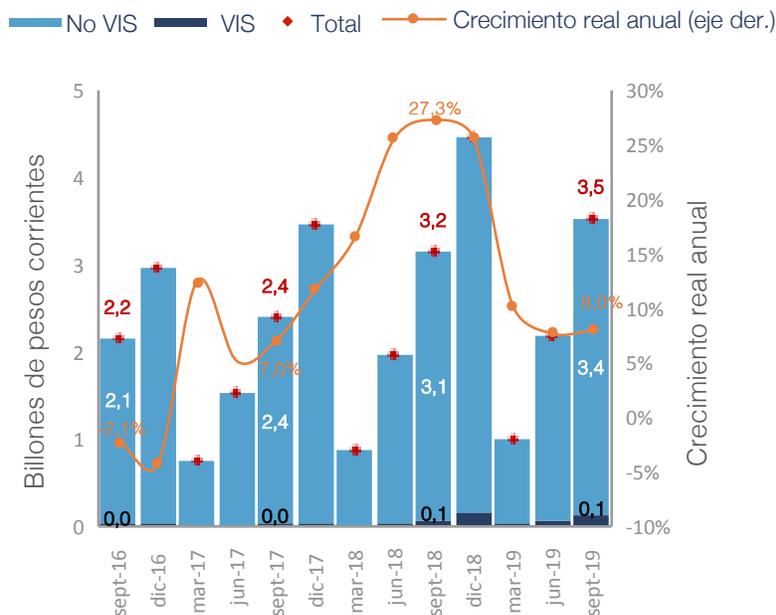
Por su parte, al tercer trimestre de 2019, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$0,1 billón representados 1,5 mil operaciones de leasing habitacional, cifras que muestran un avance frente a lo contabilizado en el mismo periodo de 2018, cuando las operaciones de leasing habitacional en VIS alcanzaban a ser cerca de 0,8 mil operaciones valoradas en algo más de \$70 mil millones (Gráfico 34).

**GRÁFICO 34. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE LEASING HABITACIONAL – AÑO CORRIDO**

**GRÁFICO 34A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS**



**GRÁFICO 34B. VALOR DESEMBOLSADO**



Nota: Incluye los desembolsos de las entidades bancarias, banca de segundo piso e IOE.  
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Los “**Bancos Agremiados**” desembolsaron 9 operaciones de leasing habitacional para vivienda VIS por valor de \$919 millones y cerca de 14 mil operaciones para vivienda No VIS por un valor de \$3,11 billones, entre enero y septiembre de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos del 50% en número y 75,7% en valor real para VIS y de 2,7% y 1,5% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados enero-septiembre de 2018 (Tabla 9).

Por su parte, los desembolsos de operaciones de leasing habitacional de la **Banca de Segundo Piso y las IOE** llegaron a 1,5mil operaciones por valor de \$0,13 billones con destino VIS y cerca de 1,7 mil operaciones por valor de \$0,30 billones a No VIS entre enero y septiembre de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos anuales de 83,5% en número y 68,4% en valor real para VIS y de 102,2% y 124,3% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados enero-septiembre de 2018 (Tabla 9).

**TABLA 9. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL POR TIPO DE ENTIDAD – AÑO CORRIDO**

**TABLA 9A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS (EN UNIDADES)**

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep-19		Sep-19 vs. Sep-18	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	2	11.210	6	13.573	5	8.773	9	13.941	▲ 50,0%	▲ 2,7%
Banca de segundo piso e IOE	285	18	822	829	789	983	1.508	1.676	▲ 83,5%	▲ 102,2%
<b>Total</b>	<b>287</b>	<b>11.228</b>	<b>828</b>	<b>14.402</b>	<b>794</b>	<b>9.756</b>	<b>1.517</b>	<b>15.617</b>	<b>▲ 83,2%</b>	<b>▲ 8,4%</b>

**TABLA 9B. VALOR DESEMBOLSADO (EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)**

Tipo de entidad	Sep-17		Sep-18		Jun-19		Sep-19		Sep-19 vs. Sep-18	
	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS						
Bancos agremiados*	0,00	2,38	0,00	2,96	0,00	1,94	0,00	3,11	▲ 75,7%	▲ 1,5%
Banca de segundo piso e IOE	0,02	0,00	0,07	0,13	0,07	0,18	0,13	0,30	▲ 68,4%	▲ 124,3%
<b>Total</b>	<b>0,02</b>	<b>2,38</b>	<b>0,07</b>	<b>3,08</b>	<b>0,07</b>	<b>2,12</b>	<b>0,13</b>	<b>3,41</b>	<b>▲ 68,5%</b>	<b>▲ 6,5%</b>

\*Incluye los bancos AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatria, Davivienda e Itaú.

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

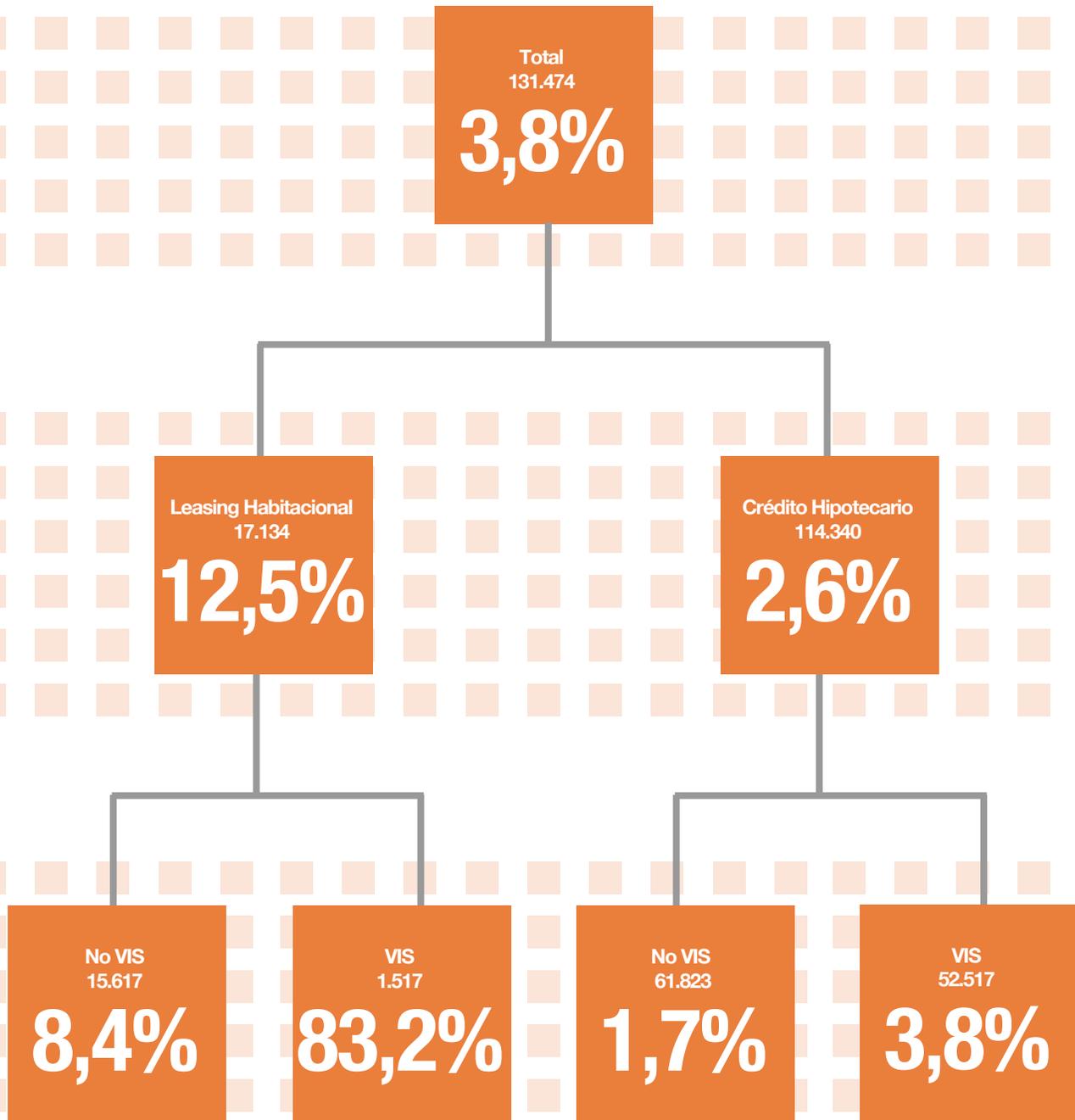
### 5.3.3. RESUMEN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) <sup>31</sup>

Según cifras de la SFC, al tercer trimestre de 2019 el número de desembolsos ascendió a 131.474 OFV y creció un 3,8% frente al mismo periodo de 2018 (126.626 OFV), de los cuales 114.340 desembolsos se atribuyeron a crédito hipotecario de vivienda y 17.134 a operaciones de leasing habitacional (Gráfico 35).

habitacional, cuyos segmentos de vivienda VIS y No VIS crecieron a tasas del 83,2% y 8,4%, respectivamente, y los desembolsos de créditos hipotecarios con destino a vivienda VIS y No VIS que crecieron a 3,8% y 1,7%, respectivamente.

Como se observa en el Gráfico 35, este crecimiento se debe al comportamiento de los desembolsos de leasing

<sup>31</sup> Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones clasificadas por la SFC dentro de la modalidad de cartera de vivienda (crédito hipotecario) y de leasing habitacional. No incluyen las operaciones bajo el producto “Compra Cartera Vivienda en Pesos” ni “Compra Cartera Vivienda en UVR”.

**GRÁFICO 35.** NÚMERO DE DESEMBOLSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES)

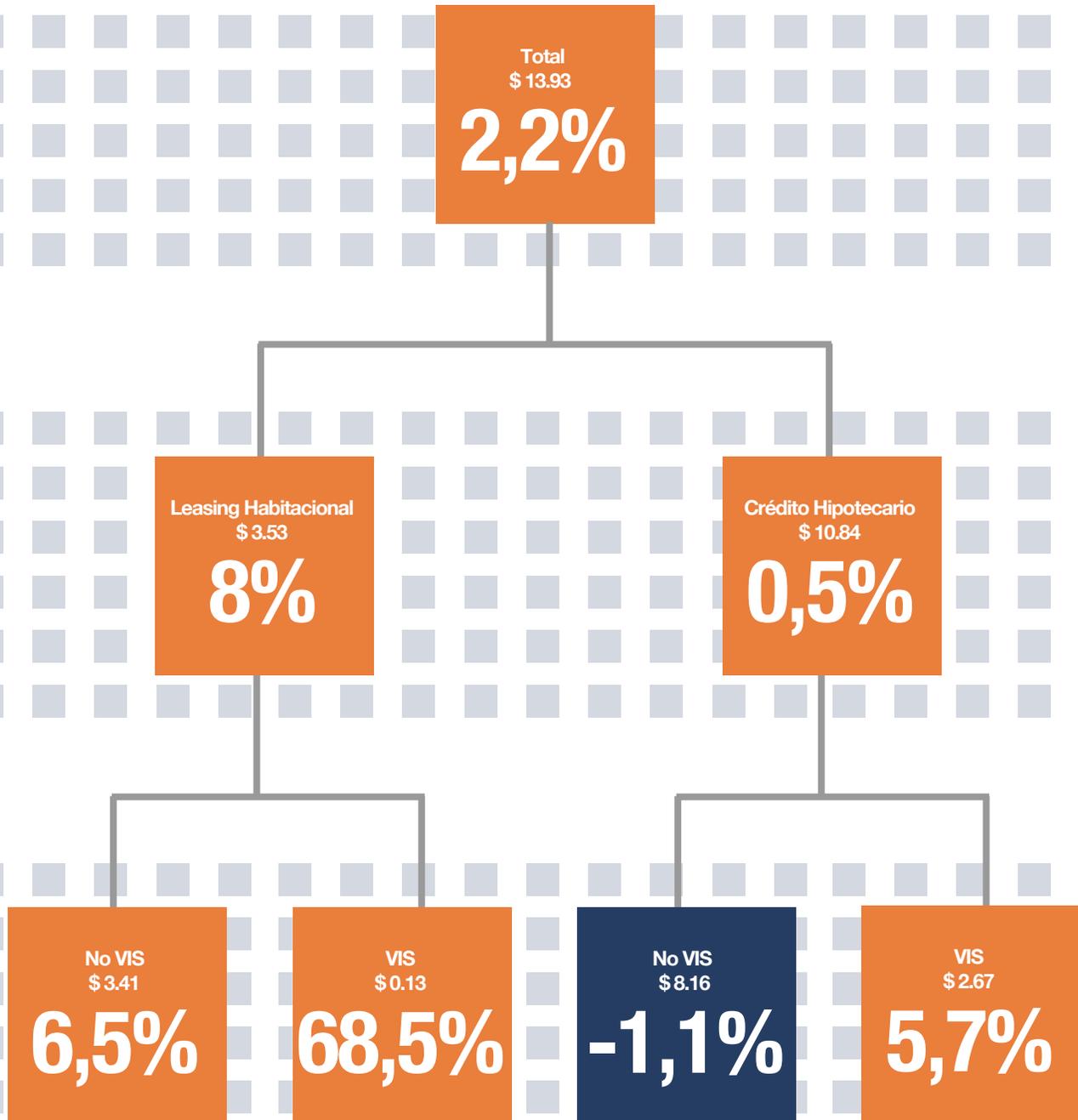
Nota: Incluye los desembolsos del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifras año corrido a septiembre de 2019 llegaron a \$13,93 billones, determinando un crecimiento del 2,2% real en comparación a los \$13,6 billones desembolsados entre enero y septiembre de 2018. Del total a septiembre de 2019, \$10,84 billones se desembolsaron en créditos hipotecarios de vivienda y \$3,53 billones en operaciones de leasing habitacional (Gráfico 36).

El crecimiento de 2,2% del valor total de los desembolsos de OFV es producto tanto del desempeño de los desembolsos de créditos hipotecarios de vivienda como las operaciones de leasing habitacional. El monto de los desembolsos de crédito hipotecario tuvo un crecimiento del 0,5% real, comportamiento explicado por la variación positiva del segmento VIS (5,7% real) y contrarrestado por el decrecimiento en 1,1% real del segmento No VIS. El valor de los desembolsos de operaciones de leasing habitacional creció a una tasa de 8% real, impulsada por los segmentos VIS y No VIS, los cuales aumentaron en 68,5% real y 6,5% real, respectivamente (Gráfico 36).

**GRÁFICO 36. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV – AÑO CORRIDO**  
(EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)



Nota: Incluye los desembolsos del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 5.3.4. DESEMBOLSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

#### Diagnóstico anual 12 meses

El comportamiento de los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda ha evidenciado en los últimos cortes trimestrales una desaceleración en las tasas de crecimiento a partir de 2018. Sin embargo, al tercer trimestre de 2019 se dio por primera vez, en algo más de dos años, una variación real negativa en el monto de los desembolsos por cuenta del rendimiento tanto de los destinados para proyectos de vivienda VIS como No VIS, deteniendo las significativas variaciones que hubo a partir de 2017.

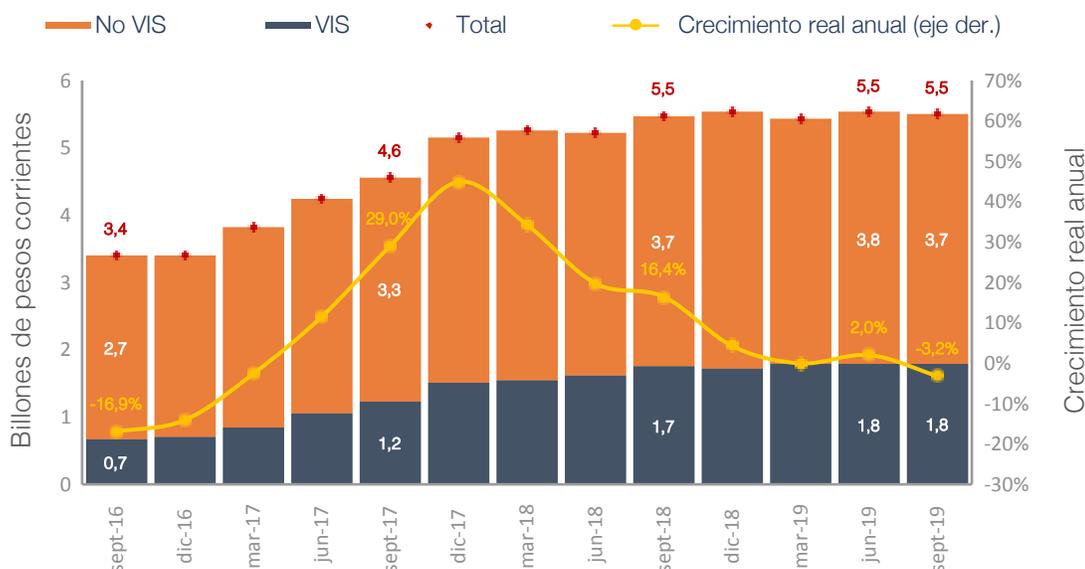
Particularmente y como se aprecia en el Gráfico 37, en el desempeño entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda fueron por un valor de \$5,5 billones, valor similar al acumulado entre octubre de 2017 y septiembre de 2018. Lo cual significa una contracción real anual del 3,2%, variación distante al crecimiento de 16,4% real que se registró a septiembre de 2018.

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos

de vivienda VIS sumaron \$1,8 billones entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, mientras que los destinados a No VIS fueron de aproximadamente \$3,7 billones. Los desembolsos para VIS son superiores en \$0,1 billones a los \$1,7 billones acumulados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018. La cifra para el sector No VIS es similar a la registrada al mismo corte entre 2017 y 2018 (Gráfico 37).

Este claro ajuste en el ritmo de los desembolsos a constructores podría estar respondiendo a una dinámica propia del mercado, que estaría obediendo, entre otras opciones, a: i) la priorización por los oferentes de la comercialización del inventario de años anteriores frente al inicio de nuevos proyectos; (ii) ajustes en las políticas de evaluación de riesgo de entidades financiadoras que, entre otras, contemplaron exigencias superiores en materia de cumplimiento de puntos de equilibrio para la iniciación de los proyectos; y (iii) efecto de la extensión en plazos para pago de cuotas iniciales a cargo de adquirentes, como estrategia de comercialización por parte de los constructores.

**GRÁFICO 37. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES**



Nota: Incluye los desembolsos crédito constructor del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).  
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

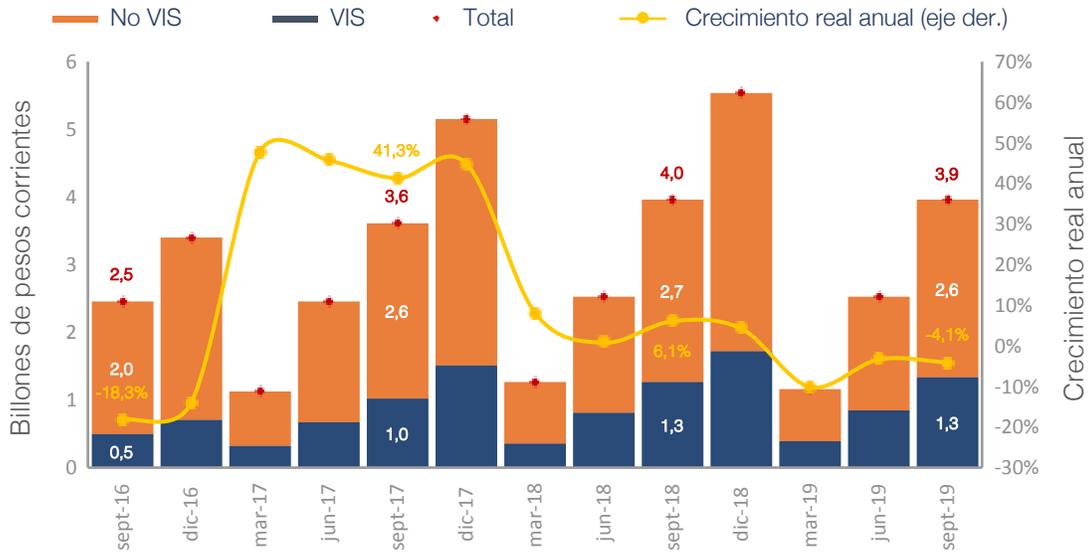
**Diagnóstico año corrido**

El panorama de los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda en el año corrido de 2019 no parece muy distantes a las menores variaciones previamente observadas, sin embargo, como lo evidencia el Gráfico 38, hay un ritmo decadente en el valor real de estos desembolsos, siendo negativas las variaciones con corte a marzo, junio y septiembre de 2019.

Concretamente, entre enero y septiembre de 2019, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de

vivienda acumularon un valor de \$3,9 billones, inferior en \$0,1 billones al valor registrado al mismo corte del 2018. De hecho, en variaciones reales, se presenta un decrecimiento del 4,1% anual (Gráfico 38). Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron \$1,3 billones, cifra similar a la registrada entre enero y septiembre de 2018. Los créditos No VIS redujeron en \$0,1 billones en el mismo periodo, al pasar de \$2,7 billones en septiembre de 2018 a \$2,6 billones en septiembre de 2019 (Gráfico 38).

**GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO**



Nota: Incluye los desembolsos crédito constructor del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

## 5.4. PROGRAMAS DEL GOBIERNO NACIONAL DE OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

### Mi Casa Ya

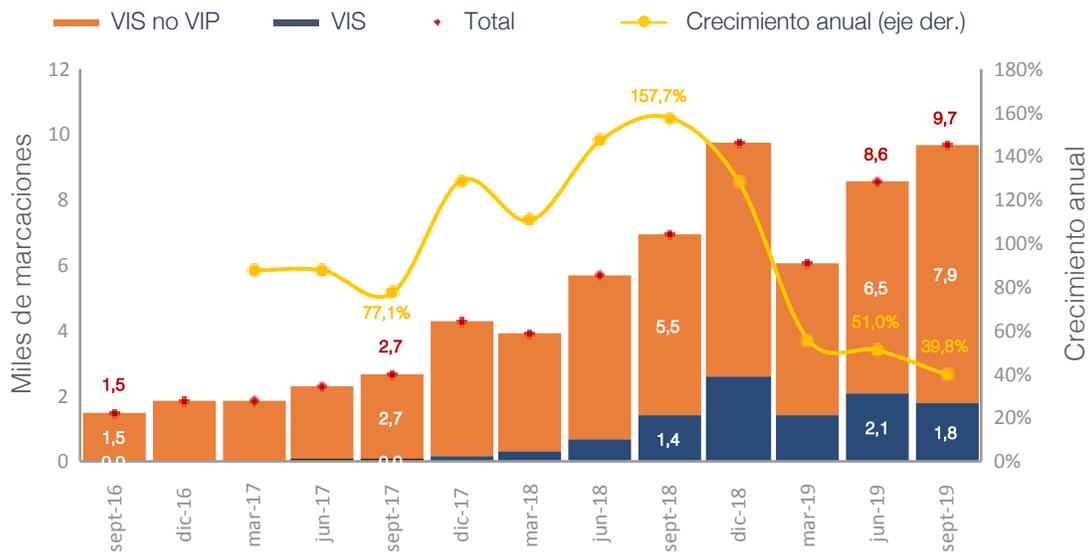
Durante los tres primeros trimestres del 2019, el número de desembolsos marcados con subsidio a la tasa de interés en el marco del programa “Mi Casa Ya” ha reportado un crecimiento del 47% en su ejecución, respecto al mismo periodo del 2018, sustentado principalmente en un crecimiento del 122% en el rango de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).

En este periodo se registraron 24.309 marcaciones, superior a las 16.484 marcaciones del mismo periodo en el 2018, 19.033 atribuidas al VIS no VIP y 5.276 al VIP. Tan solo en el tercer trimestre de 2019 se marcaron 9.664 desembolsos con el beneficio, frente a las 6.914 del mismo trimestre de 2018 y a las 8.559 del segundo trimestre de 2019, lo cual muestra que en 2019 la velocidad de

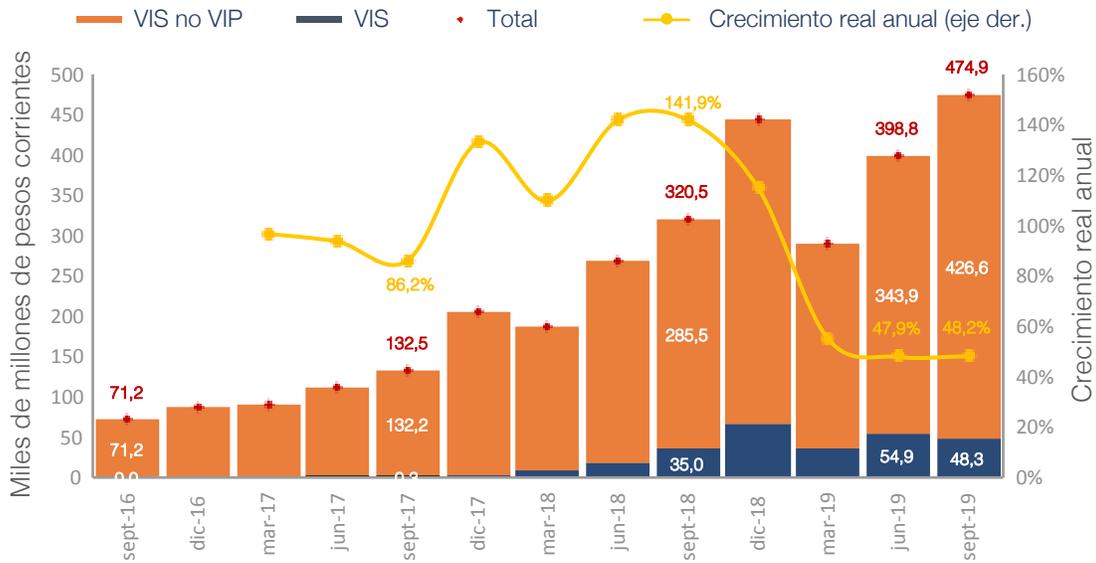
crecimiento de la ejecución del programa se ha mantenido estable, al comparar anualmente los trimestres. Si esta tendencia continúa el resto del año, estaríamos frente a la mayor ejecución de Mi Casa Ya, que en el segundo trimestre de 2018 registró su mayor ejecución histórica (Gráfico 39).

Con relación al valor de los desembolsos se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, al tercer trimestre de 2019 se ha desembolsado un total de \$1,16 billones, un significativo aumento del 50% frente a los \$0,78 billones reportados entre enero y septiembre de 2018 (Gráfico 40).

**GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION**



**GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION**



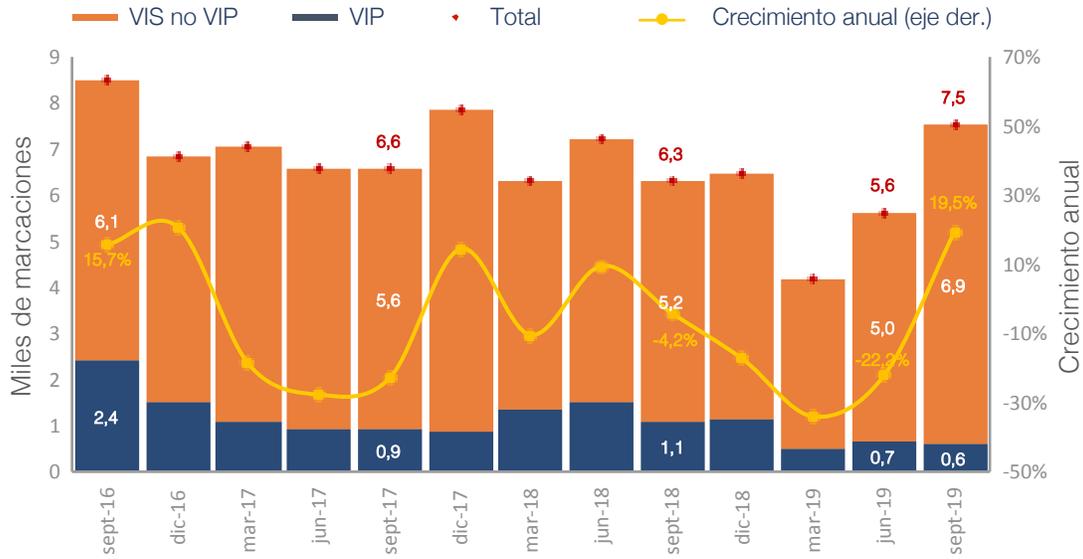
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 31/12/19, y cálculos Asobancaria.

**Mi Casa Ya Subsidio a la Tasa de Interés - Frech II**

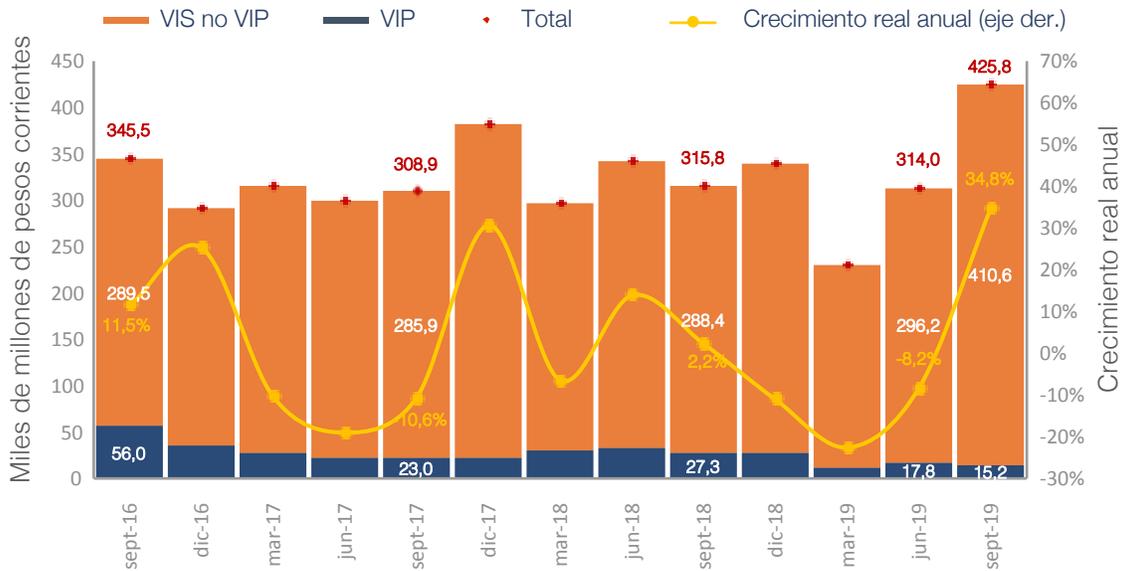
A diferencia de “Mi Casa Ya”, el “FRECH II” ha disminuido su ejecución durante los tres primeros trimestres del 2019 en 13%, con relación al mismo periodo en 2018. La mayor reducción la registra el rango VIP con un -55%, frente al -2% del VIS no VIP. En este periodo se registraron 17.311 marcaciones, inferior a las 19.840 marcaciones del mismo periodo en el 2018, donde el rango VIS no VIP alcanzó las 15.570 y las 1.741 en el VIP (Gráfico 41). Con estas cifras, este ha sido el lapso con la menor ejecución en la historia del programa. A pesar de ello, en el tercer trimestre de 2019 se registró un significativo aumento y alcanzó las 7.517 marcaciones, muy superior a las cifras alcanzadas en los últimos trimestres (Gráfico 41).

Por su parte, como se observa en el Gráfico 42, el valor de los desembolsos marcados con “FRECH II” ha seguido el comportamiento del número de marcaciones, pero en menor proporción, gracias al destacado rendimiento en el tercer trimestre (\$0,43 billones, Gráfico 42). Con ello, el valor de los desembolsos con este beneficio en el 2019 hasta septiembre logró los \$0,97 billones, lo que muestra un incremento en el desembolso promedio durante el 2019, que en efecto en el periodo enero-septiembre de 2019 registra un crecimiento del 2% frente al mismo periodo de 2018, explicado por el incremento del 7% en el VIS no VIP, pero un decrecimiento del 51% en el VIP (Gráfico 42).

**GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH II” EN TRANSUNION**



**GRÁFICO 42. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH II” EN TRANSUNION**



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 31/12/19, y cálculos Asobancaria.

En conjunto, Mi Casa Ya y FRECH II registraron en lo corrido a septiembre del 2019 un crecimiento del 15% en el número de marcaciones y del 23% en el valor, jalonadas especialmente por una mayor ejecución durante el segundo y tercer trimestre del año. De este comportamiento cabe resaltar que en suma las marcaciones del segmento VIP crecieron 12% y las VIS no VIP lo hicieron en 15%. En cuanto al valor de los desembolsos, en el agregado el VIP también registró una variación mayor, con un alza del 21%, mientras que el VIS no VIP se incrementó en el 23%.

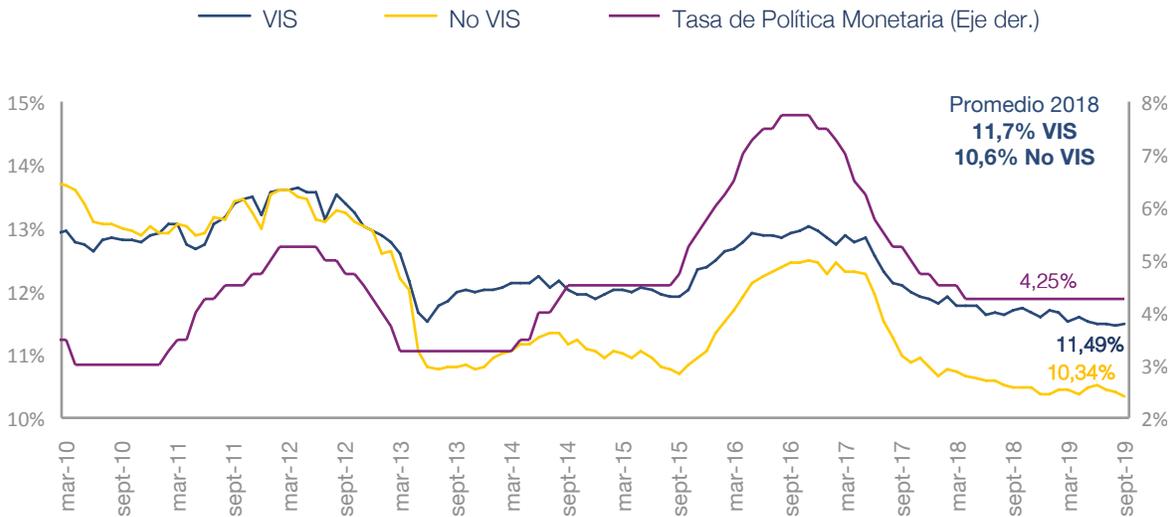
De lo anterior podríamos inferir un incremento en la entrega de viviendas VIP y además una migración de hogares hacia Mi Casa Ya en declive de FRECH II. No obstante, los hogares beneficiarios de FRECH II tuvieron un mayor monto de crédito, pero un Loan To Value (LTV) muy similar, por lo que el aumento en el valor desembolsado responde a un mayor valor de las viviendas.

### 5.5. COMPORTAMIENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la SFC, la tasa promedio de los créditos hipotecarios en pesos para la adquisición de vivienda VIS del sector de financiación de vivienda fue de 11,49% y para vivienda No VIS del 10,34% en septiembre de 2019. Estas tasas, como se observa en el Gráfico 43, están en niveles históricamente bajos, incluso por debajo del promedio registrado en 2018 (11,7% en VIS y 10,6% en No VIS).

La fijación de la Tasa de Política Monetaria (TPM) del país, a cargo del Banco de la Republica, en 4,25%, la cual cumplió 18 meses estable a septiembre de 2019 gracias a la permanencia de la inflación anual del país dentro del rango meta (Ver 3.2. Inflación y empleo), se ha reflejado en las tasas de interés del mercado y, consecuentemente, en la disminución del costo financiero del crédito en sus distintas modalidades.

**GRÁFICO 43. EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA**



Nota: Incluye los desembolsos del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).  
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria. Promedios mensuales.

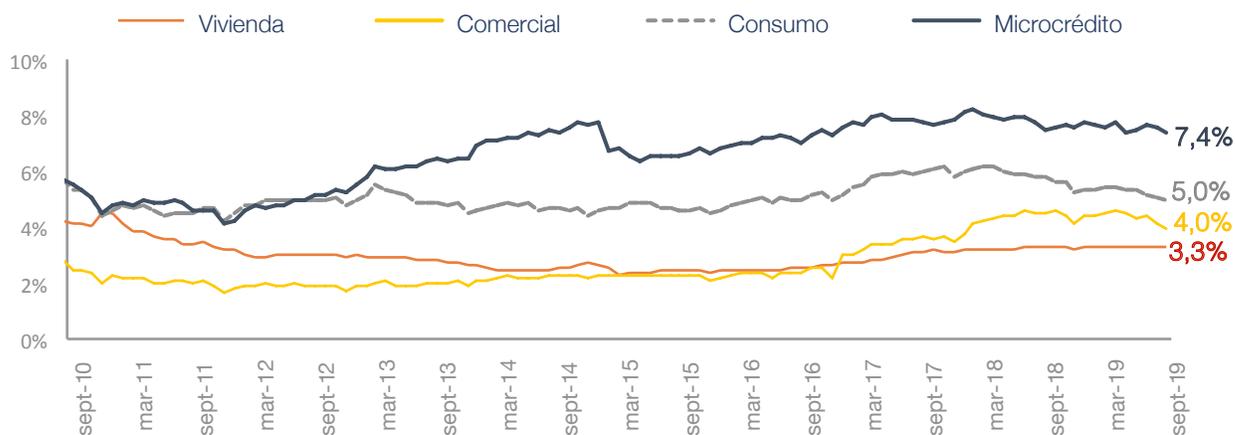
## 5.6. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

En los indicadores de calidad de la cartera, por altura de mora y por calificación, la cartera de vivienda sobresale por tener los indicadores más bajos en comparación a las demás modalidades de cartera del sistema financiero, situándose en 3,3% y 6% en septiembre de 2019, respectivamente. No obstante, tal como se aprecia en el Gráfico 44, ambos indicadores de calidad de la cartera de vivienda han ido aumentando, al punto que a septiembre de 2019 superan los promedio de 2018 (3,2% por altura de mora y 5,7% por calificación).

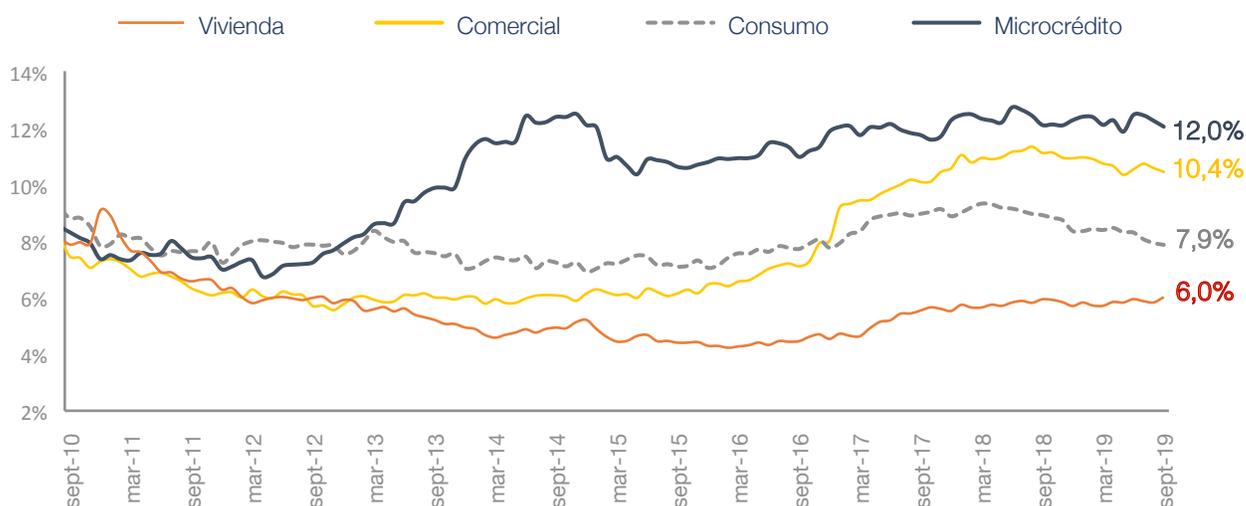
Si bien, como se ha comentado en anteriores líneas, el saldo de la cartera individual de vivienda ha continuado mostrando un desempeño positivo a la fecha, estos indicadores sitúan que en mayor medida ha aumentado la cartera vencida tanto en el crédito hipotecario de vivienda como en las operaciones de leasing habitacional, principalmente en el saldo de cartera vencida de 1 a 4 meses en el caso de los créditos hipotecarios y el saldo vencido de 4 a 6 meses de las operaciones de leasing habitacional, posiblemente afectados por el ciclo económico.

**GRÁFICO 44. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA**

**GRÁFICO 44A. POR ALTURA DE MORA**



**GRÁFICO 44B. 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. A partir de enero de 2015 se incluye la cartera de leasing habitacional en el cálculo del indicador.

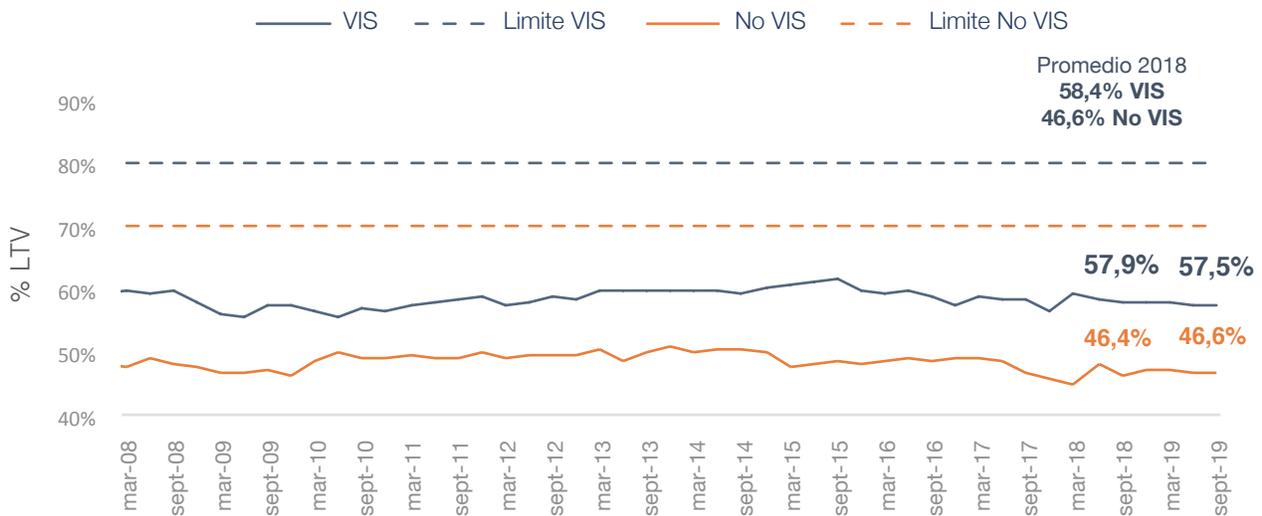
Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

## 5.7. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el tercer trimestre de 2019 fue de 57,5% para el segmento de vivienda VIS y de 46,6% para la vivienda No VIS, ambas tasas inferiores en 0,9 pp. y 1,1 pp., respectivamente, a las que se situaban en el mismo trimestre de 2018 (57,9%

en VIS y 46,4% en No VIS, Gráfico 45). Sin embargo, en comparación al promedio LTV del 2018, 58,4% VIS y 46,6% No VIS, la relación para vivienda VIS se ubica 0,9 pp. por debajo y la de vivienda No VIS se ubica en la misma posición.

**GRÁFICO 45. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA**

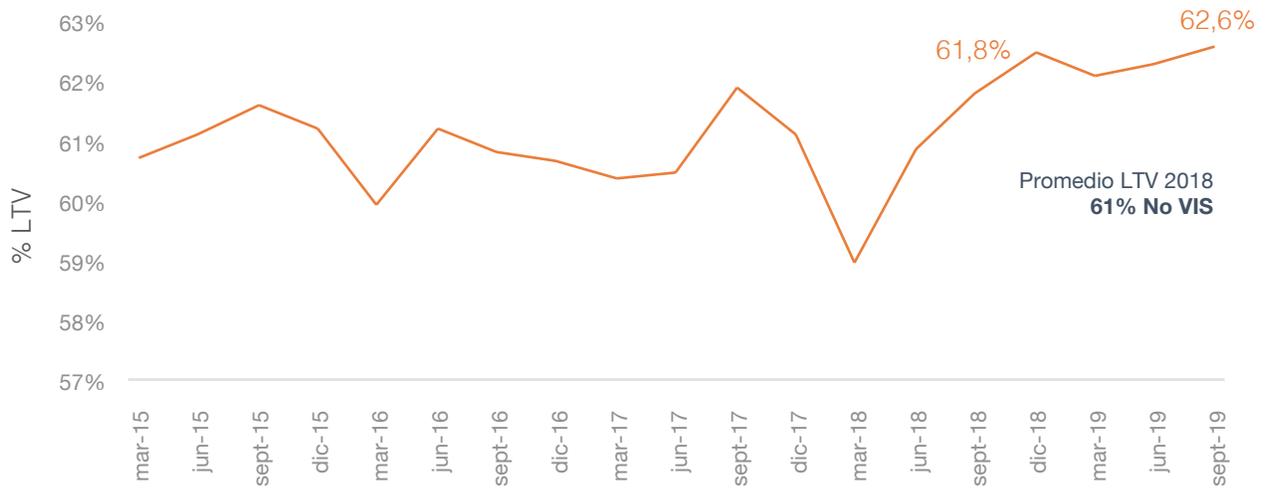


Fuente: Asobancaria con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría y Davivienda.

El LTV de las operaciones del leasing habitacional, las cuales se concentran para la vivienda No VIS, fue de 62,6% en el tercer trimestre de 2019, tasa superior en 0,8

pp. frente al LTV del tercer trimestre de 2018 (61,8%) y 1,6 pp. frente al promedio de 2018 (61%, Gráfico 45).

**GRÁFICO 46.** EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NO VIS



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



## 6. CIFRAS DE JUDICIALIZACIÓN DE PROCESOS HIPOTECARIOS

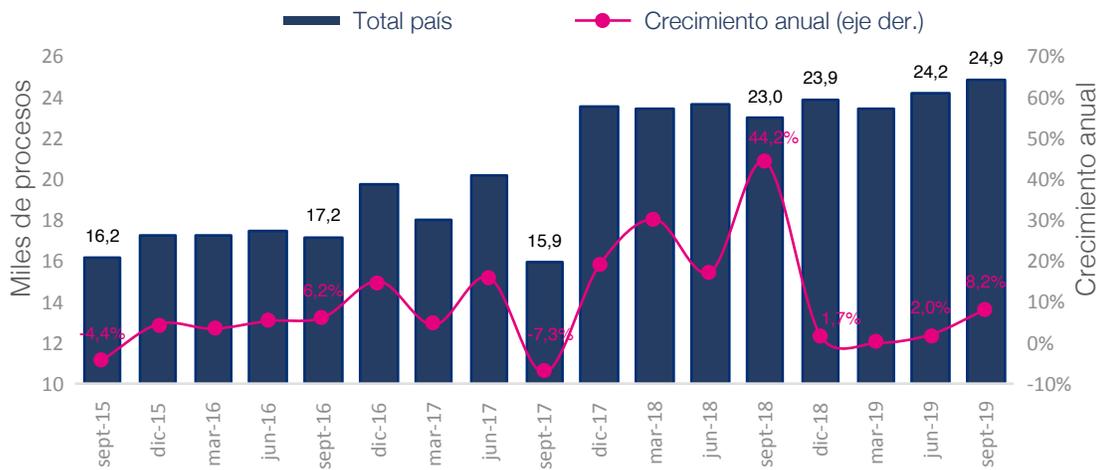
Según cifras reportadas a Asobancaria<sup>32</sup>, el stock nacional de los procesos hipotecarios en judicialización<sup>33</sup> ha mostrado en los dos últimos años un comportamiento constante alrededor de los 23,5 mil procesos, identificándose en las disminuciones de sus tasas de crecimiento.

No obstante, con corte a septiembre de 2019, el stock ascendió a 24,9 mil procesos y por un valor de \$2,5

billones (Gráfico 47), esto representa un incremento del 4% en número (964 procesos más) y del 5% en el valor de las pretensiones (\$117 mil millones) respecto a diciembre de 2018. Estas variaciones aumentan considerablemente si se compara el stock de septiembre de 2019 frente al mismo corte del año anterior, al registrarse un aumento anual del 8,2% en el número y del 12,5% en el valor de los procesos.

**GRÁFICO 47. EVOLUCIÓN DEL STOCK DE PROCESOS EN JUDICIALIZACIÓN**

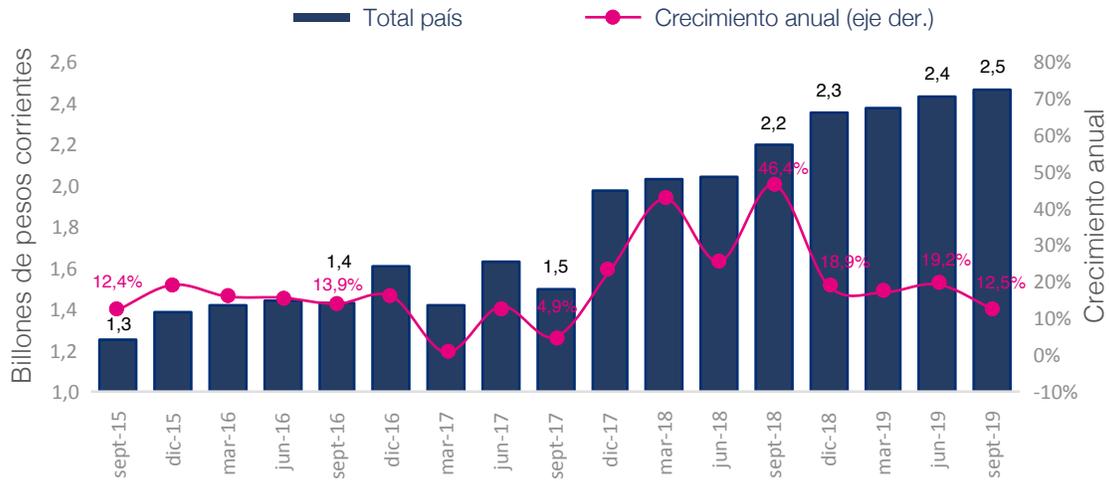
**GRÁFICO 47A. NÚMERO DE PROCESOS**



<sup>32</sup> Asobancaria ha venido haciendo seguimiento a la cartera judicializada y cuenta con estadísticas detalladas de los procesos ejecutivos hipotecarios adelantados por AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría y Davivienda.

<sup>33</sup> Entiéndase por judicialización el cobro vía judicial al que acuden los establecimientos de crédito para recuperar el saldo incumplido por los deudores.

**GRÁFICO 47B. SALDO JUDICIALIZADO**

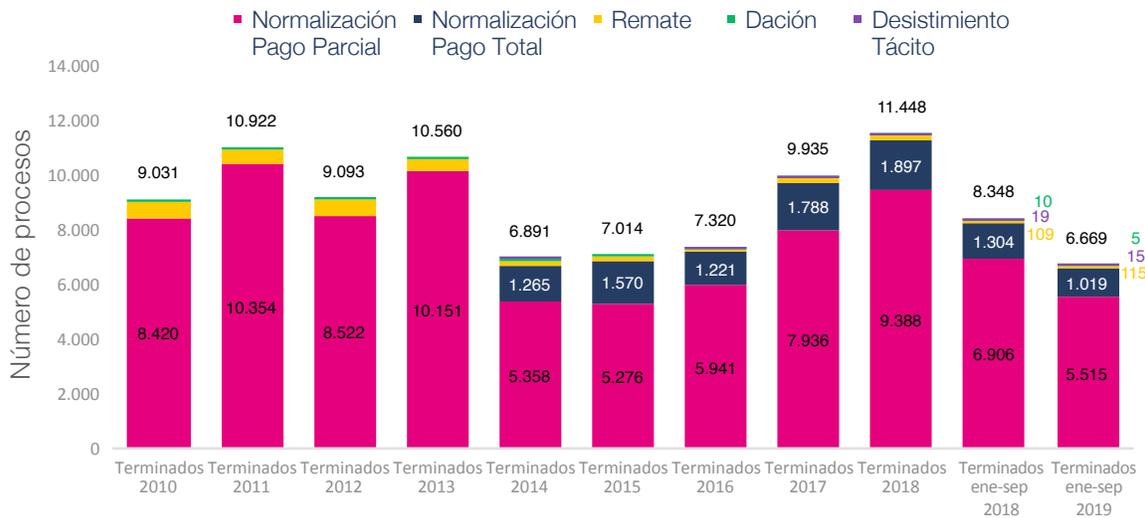


Fuente: Asobancaria, con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría y Davivienda. Datos total nacional.

Como se observa en el Gráfico 48, la reducción del número de procesos terminados en lo corrido del año estaría determinando el ligero aumento del stock al que se observa en el último corte disponible. De enero a septiembre de 2019 terminaron 6.669 procesos que se estaban recuperando por la vía judicial, cifra menor a los 8.348 procesos terminados para el mismo periodo de 2018. La disminución de la finalización por normalización explica este valor.

Adicionalmente, los procesos terminados por vía de la normalización son el grueso del total, alcanzando el 98% de los procesos en lo corrido del 2019 a septiembre, 82,7% se hizo por pago parcial y el 15,3% por pago total. Por otra parte, el remate representó el 1,7%, el desistimiento tácito el 0,2% y la dación en pago el 0,1%.

**GRÁFICO 48. NÚMERO DE PROCESOS TERMINADOS POR AÑO**



Nota: La desagregación de normalización por pago parcial y total, así como el desistimiento tácito, comenzó a partir de 2014. Para antes de 2014 las normalizaciones que no fueron desagregadas entre pago parcial y total se toman como parciales.

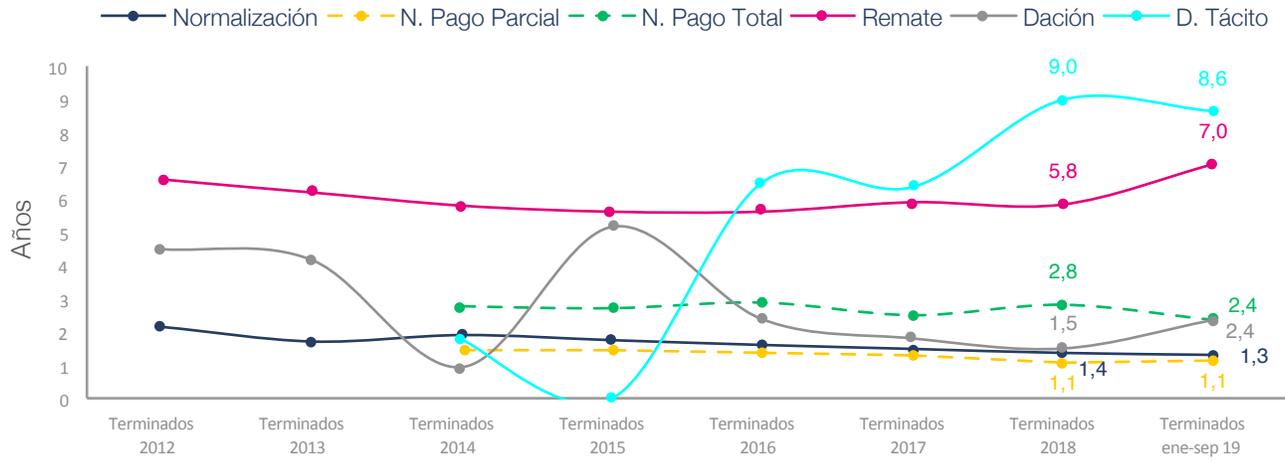
Fuente: Asobancaria, con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría y Davivienda. Datos para cinco ciudades: Bogotá, Barranquilla, Bucaramanga, Cali y Medellín.

En cuanto a la duración de estos procesos judiciales, midiendo el tiempo transcurrido entre la presentación de la demanda a un juzgado y hasta que el establecimiento de crédito contabiliza su finalización, históricamente los promedios de duración de los remates son los más altos y, en los últimos años, lo ha sido los de desistimiento tácito, alcanzando a septiembre de 2019 los 7 y 8,6 años, respectivamente. A los anteriores le siguen los de normalización por pago total y dación en pago con promedio de 2,4 años, mientras que los de normalización

por pago parcial son los de menor duración tras continuar con un promedio de 1,1 años (Gráfico 49).

En los últimos cortes es clara la tendencia de que ha disminuido la duración de los procesos hipotecarios vía normalización (parcial y total); mientras que, en lo corrido de 2019, se ha incrementado el de los terminados por remate y dación en pago, en la manera que por forma han terminado procesos más antiguos.

**GRÁFICO 49. DURACIÓN PROMEDIO DE LOS PROCESOS POR AÑO DE TERMINACIÓN**



Fuente: Asobancaria, con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatria y Davivienda. Datos para cinco ciudades: Bogotá, Barranquilla, Bucaramanga, Cali y Medellín.



**ASOBANCARIA**

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