

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre 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

Mayo de 2020

CON TENIDO

01

Presentación del Informe

02

Editorial: Coyuntura nacional: El sector de la vivienda durante la emergencia sanitaria por el COVID-19

03

Análisis Entorno Macroeconómico

04

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

05

Cifras de Financiación de Vivienda

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 tercera edición abre con la **Editorial “Coyuntura nacional: el sector de la vivienda durante la emergencia sanitaria por el COVID-19”**, en donde se analizan los efectos y decisiones tomadas por distintos actores de los tres eslabones del mercado de vivienda: construcción, comercialización y financiación, ante la pandemia por el COVID-19.

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 y el impacto de la emergencia sanitaria y el confinamiento en varias de estas variables en el primer trimestre de 2020. Adicionalmente, al final de esta sección, se presentan las proyecciones y expectativas de las principales variables macroeconómicas de Asobancaria para 2020.

Dado este panorama nacional, se procede a analizar el comportamiento del sector en **Indicadores Líderes del Sector de Vivienda**. Estos, en términos generales, muestran un ambiente favorable en el mercado de vivienda, particularmente en lo que respecta a licencias y preventas de vivienda nueva. No obstante, se presenta una leve reducción en las iniciaciones de vivienda nueva.

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 6,4% real, cifra superior al total de la cartera (4% real). De igual forma, se aprecia el aumento en la importancia de mecanismos de financiación como el leasing y una contracción 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 cuarto trimestre de 2019, muestra una contracción real de 8,2%, aunado a sus contracciones en el valor de los desembolsos.

Adicionalmente, esta edición presenta **Cifras de Financiación de Vivienda** con datos de Asobancaria. Haciendo uso de estos, se analiza el monto y número de desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda para la adquisición de vivienda nueva y usada.

En cuanto a los programas de subsidio de vivienda del Gobierno Nacional, los resultados del año corrido a diciembre de 2019 evidencian una excelente ejecución, alcanzando crecimientos del 4% en el número de marcaciones y del 12% 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.

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

CONTENIDO

I. PRESENTACIÓN DEL INFORME

II. EDITORIAL - COYUNTURA NACIONAL: EL SECTOR DE LA VIVIENDA DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA POR EL COVID-19

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) - SFC | 41 |
| 5.4. Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) - Asobancaria | 60 |
| 5.5. Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda | 68 |
| 5.6. Comportamiento tasas interés | 71 |
| 5.7. Indicadores de calidad de la cartera | 72 |
| 5.8. Relación préstamo-garantía | 73 |

EDITORIAL - COYUNTURA NACIONAL: EL SECTOR DE LA VIVIENDA DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA POR EL COVID-19

Ni las sociedades, ni la economía mundial, estaban preparadas para el desafío impuesto por el brote del virus SARS-CoV2 (COVID-19). Tras su declaratoria como pandemia global el 11 de marzo por la Organización Mundial de la Salud (OMS) tenemos más de 3 millones de contagios reportados, incertidumbre sobre las mejores medidas de política pública y los inversionistas internacionales buscando resguardo en activos refugio.

Con el fin de salvaguardar a sus ciudadanos, los gobiernos alrededor del mundo se han visto en la necesidad de promover el distanciamiento social y adoptar medidas de cuarentena deprimiendo la mayor parte de sectores económicos, entre ellos el de la construcción. Esto ha llevado a entidades como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) y al Fondo Monetario Internacional (FMI) a revisar sus proyecciones y estimaciones económicas para el 2020. Así, la OCDE redujo la expectativa de crecimiento global para 2020 en 0,5pp, ubicándola en 2,4% y el FMI declaró una posible contracción del producto mundial del 3% durante el presente año que depende en buena medida de cómo evolucione la pandemia¹.

En el frente macroeconómico, autoridades monetarias y fiscales han respondido inyectando liquidez para tratar de proteger el empleo de millones de personas. En Estados Unidos, la Reserva Federal, entre otras medidas, recortó sus tasas de interés en 150p.b.², a lo que se agrega un paquete de rescate del poder ejecutivo por USD \$2 billones³. En el caso del Banco Central Europeo (BCE) se anunció un Programa de Compra de Emergencia Pandémica (PEPP) por un valor de 750.000 millones de euros mientras que los gobiernos de la Eurozona discuten la posibilidad de hacer una expansión de gasto por medio de “Coronabonos”.

Colombia no ha sido ajena a esta coyuntura y los efectos del COVID-19 han llevado al Banco de la República y al Gobierno Nacional a tomar medidas. Entre otras adoptadas, la tasa REPO se redujo por primera vez en casi dos años a 3,25% y bajaron los requisitos de encaje, mientras que la declaratoria del Estado de Emergencia⁴ permitió al Ministerio de Hacienda la creación del Fondo de Mitigación de Emergencia (FOME)⁵ con cerca de \$14 billones de pesos de diversas fuentes.

En todo caso, el deterioro en los mercados de capitales es evidente. Por ejemplo, acciones relacionadas con el sector de la construcción que negocian en la BVC tales como Cementos Argos, la Constructora Concreto, Cemex Latam y Construcciones el Condor han experimentado caídas del 43%, 27%, 18% y 7% de su precio durante el primer trimestre de 2020 (Gráfica 1).

¹ Fondo Monetario Internacional (FMI). (2020). World economic outlook, The great lockdown.

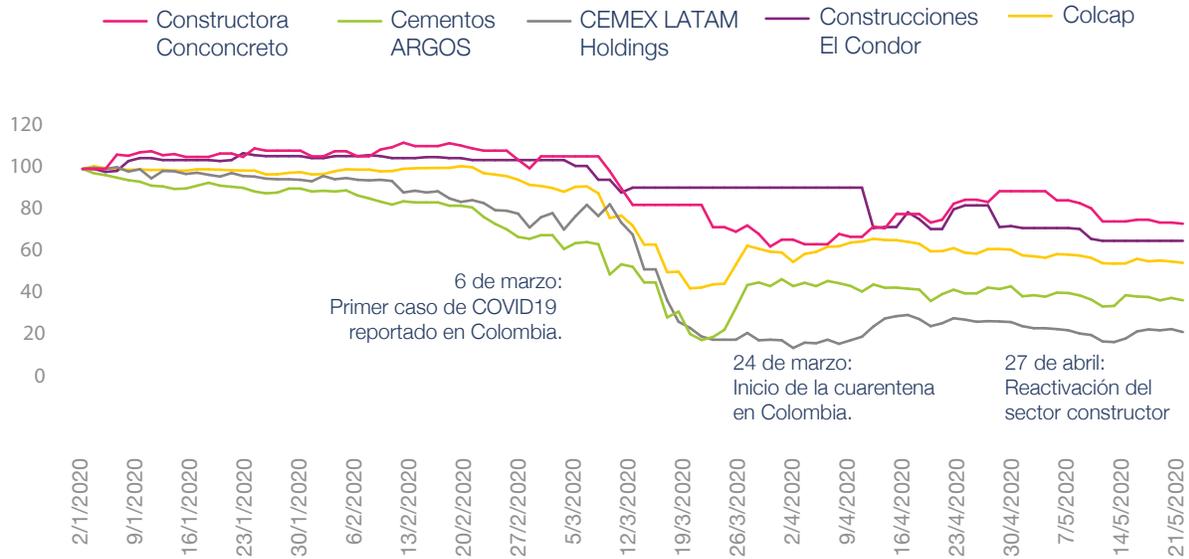
² Al 28 de marzo, Estados Unidos superó a China con el número de contagios, llegando a 100.000 ciudadanos infectados con el virus. Adicionalmente, en la misma semana registró la cifra histórica 3,3 millones de solicitud de seguro de desempleo.

³ Fabian, J. and Sink, J., 2020. Trump Signs \$2 Trillion Virus Bill, Largest Ever U.S. Stimulus. [online] Bloomberg. Disponible en: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-03-27/trump-signs-2-trillion-virus-bill-largest-ever-u-s-stimulus> [Revisado el 30 de marzo de 2020].

⁴ Decreto 417 de marzo de 2020.

⁵ Decreto 444 de marzo de 2020.

GRÁFICO 1. PRECIO DE LAS ACCIONES DE ALGUNAS EMPRESAS RELACIONADAS AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (BASE 100= 02/01/2020)



Fuente: Bolsa de Valores de Colombia (BVC). Cálculos por Asobancaria.

Nota: Cifras normalizadas a 100 al inicio del periodo. Si no se presentó transacción conservó el precio anterior.

Centrándonos en el sector constructor, según Camacol, 1.900 proyectos entraron en suspensión de actividades con las medidas de cuarentena decretadas por el Gobierno⁶, lo que sin duda altera las condiciones financieras de los proyectos amenazando su viabilidad misma. Si bien las medidas de alivio tales como los periodos de gracia implementados desde la banca significan un importante respiro, debemos estar preparados para una dinámica de ventas y subrogaciones mucho más lenta durante varios meses, lo que debe ser motivo de análisis permanente de las autoridades públicas en búsqueda de medidas adicionales para mantener a flote todo el ciclo del negocio. Consideramos que el reinicio de actividades bajo cuidadosos protocolos de protección sanitaria es un paso en la dirección correcta.

En lo que respecta a la comercialización de las viviendas, según información provista por la Galería Inmobiliaria, las salas de ventas de proyectos nuevos en las principales ciudades del país se encuentran cerradas pero están haciendo esfuerzos por mantener ofertas a través de plataformas tecnológicas y canales a distancia -como las

redes sociales y la atención telefónica- para continuar con las preventas de viviendas nuevas y hacer seguimiento de los clientes que ya llevaban parte del proceso adelantado.

No obstante, para que el proceso de comercialización se complete y llegue a desembolsos de crédito, se requiere la legalización de las negociaciones. En este sentido es valioso el esfuerzo de la Superintendencia de Notariado y Registro para que las notarías y oficinas de registro mantengan servicios así sea de modo intermitente. Seguir avanzando en la adopción de procesos digitales tales como el Registro Electrónico REL es una tarea fundamental.

Por su parte, los establecimientos bancarios no han sido nada ajenos a la coyuntura económica y con el fin de proteger, atender y aliviar las finanzas de sus clientes, han tomado una serie de medidas sobre los créditos hipotecarios en atención a lo previsto en las Circulares Externas 7 y 14 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) que permiten dar periodos de gracia a créditos que al 29 de febrero de 2020 no presenten una mora mayor o igual a 60 días sin afectar la calificación de riesgo del cliente.

⁶ No obstante, según las mismas indicaciones del gobierno, aquellas obras que estén en fase de cimentación pueden continuar operando.

Siguiendo estos lineamientos, algunos de nuestros bancos agremiados han ofrecido aplazamientos⁷ de las cuotas de créditos hipotecarios por períodos de dos (2), tres (3) e inclusive seis (6) meses. Dependiendo la entidad, estas operaciones permiten aplazar el pago de la cuota a capital, los intereses o incluso los seguros, buscando que el monto no cancelado se redistribuya a futuro de una forma que sea adecuada al flujo de caja del cliente. Respecto al leasing habitacional, algunas entidades bancarias han ampliado el plazo de esta opción de financiación de vivienda a un máximo de 30 años o, al igual que con los créditos hipotecarios, han aplazado las cuotas hasta por seis (6) meses.

Como resultado de los esfuerzos de las entidades bancarias, al 22 de mayo más de 9,8 millones de deudores (tanto personas naturales como jurídicas) se han acogido a los períodos de gracia. De estos, 563.471 corresponden a clientes con créditos hipotecarios⁸ y 57.011 con leasing habitacional. El saldo total de la cartera de vivienda que se benefició de los períodos de gracia asciende a \$45,9 billones (Gráfica 2).

GRÁFICO 2. CARTERA DE VIVIENDA BENEFICIADA CON LOS PERÍODOS DE GRACIA



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). Elaborado por Asobancaria.

En lo que a programas de subsidio de vivienda del Gobierno Nacional corresponde, era prioritario poder otorgar aplazamientos sin poner en riesgo el beneficio de tasa de la cobertura FRECH, si bien una de las causales de pérdida anticipada era justamente el no pago en más de tres cuotas consecutivas. En atención a lo anterior, se buscó tramitar la normatividad plasmada en el Decreto 493 que dio claridad en la materia permitiendo extender los beneficios de la Circular Externa 007 de 2020 de la Superintendencia Financiera al crédito VIS.

Las medidas adoptadas por las entidades bancarias y el trabajo conjunto del sector financiero y el Gobierno Nacional buscan dar tranquilidad a los colombianos mientras se sortea esta compleja situación sanitaria. Por lo pronto, es responsabilidad de todos seguir las recomendaciones del Gobierno para salvaguardar la integridad y la vida de todos los ciudadanos, para que, una vez superada la emergencia, se puedan reactivar de forma rápida los sectores claves de la economía, como lo es la construcción de vivienda. Los encadenamientos y el papel dinamizador de este serán claves a la hora de recuperar la senda de crecimiento económico y el empleo de miles de colombianos.

⁷ La normatividad contempla causación de intereses, pero incluso algunas entidades han dado beneficios en este respecto.

⁸ Agrupa los créditos hipotecarios para los segmentos de vivienda VIS y No VIS adquiridos tanto en pesos como en Unidades de Valor Real (UVR).

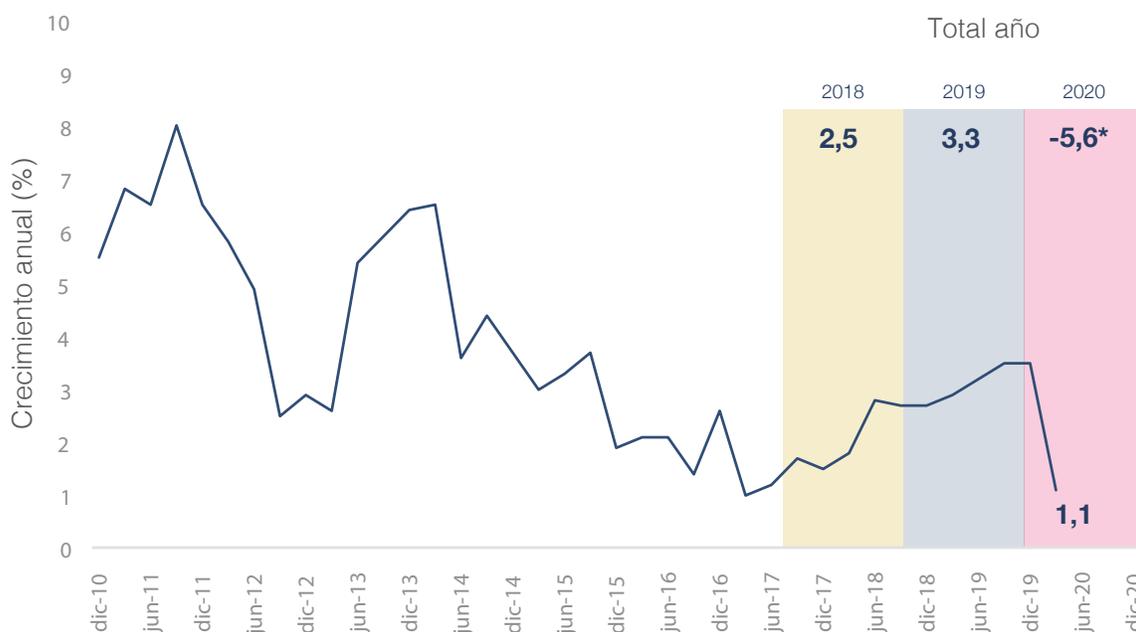
3. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

A marzo de 2020, el proceso de recuperación de la actividad productiva nacional sufrió una desaceleración debido principalmente a, entre otros factores, las medidas de aislamiento social con ocasión del COVID-19. Así, en lo corrido del año, el crecimiento de cuatro de las doce ramas de actividad económica se ubicó en terreno negativo.

Contrario a lo esperado, el crecimiento de la economía colombiana a marzo de 2020 se ubicó en un 1,1%, cifra inferior en 1,8 puntos porcentuales (pp.) a la registrada en marzo de 2019 (2,9% real).

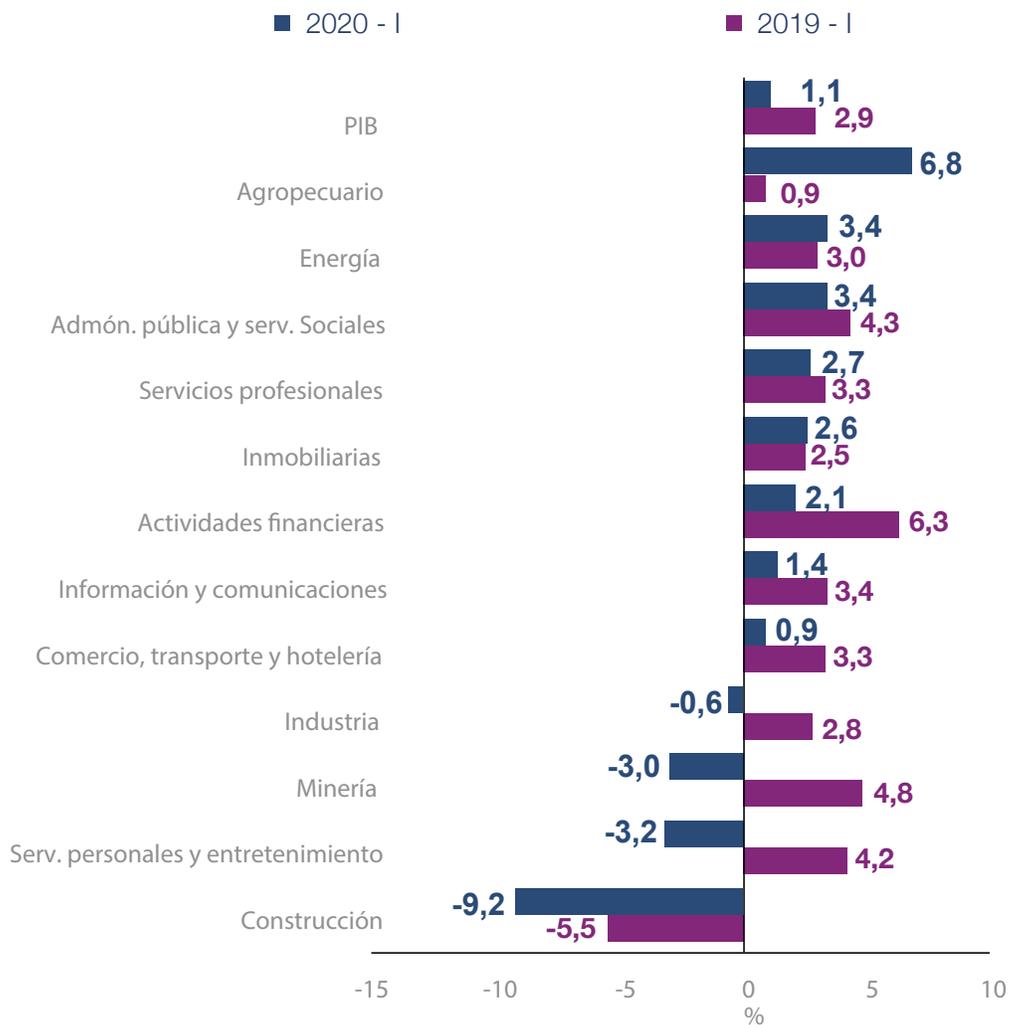
GRÁFICO 1. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB



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

Esta variación positiva se vio impulsada, principalmente, por la expansión del sector agropecuario (6,8%), el sector energético (3,4%) y del sector de la administración pública y servicios sociales (3,4%) durante el primer trimestre de 2020. La contribución agregada por parte de estas ramas al crecimiento total de la actividad económica nacional fue alrededor de 1 pp., cifra que hace referencia a que el

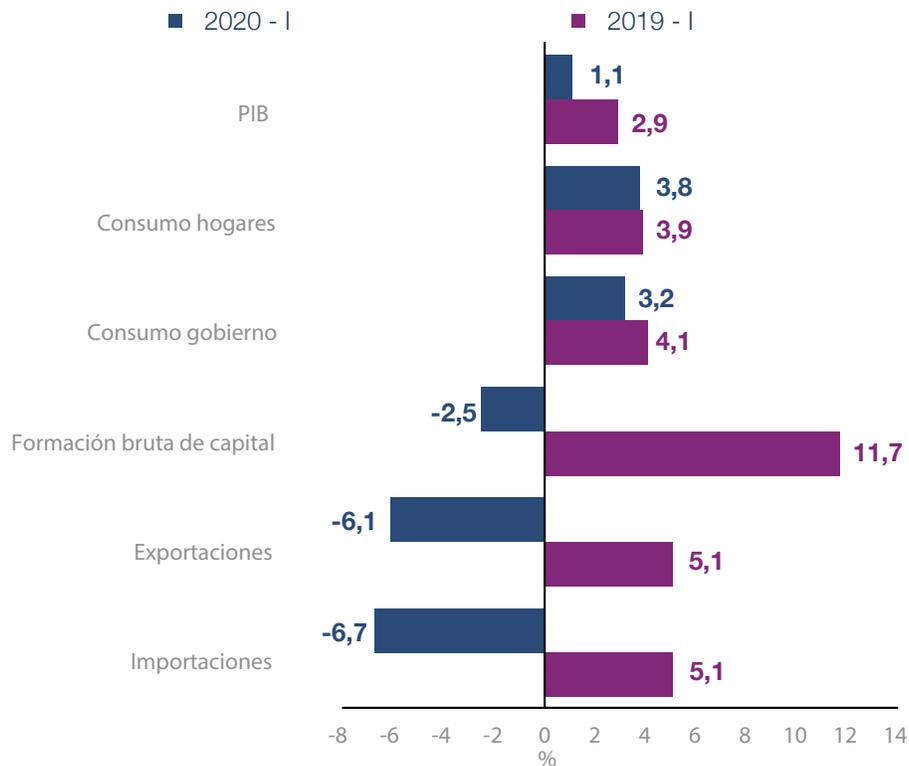
comportamiento de estos sectores explicó cerca del 95% del crecimiento total de la economía colombiana durante el primer trimestre de 2020. En contraste, la contracción real del sector de la construcción (-9,2%), de los servicios personales y entretenimiento (-3,2%), de la minería (-3%) y de la industria (-0,6%) en conjunto redujeron el crecimiento de la economía en 0,8 pp.

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 el consumo de los hogares y el gobierno. Al respecto, debe anotarse que a pesar de que la confianza de los consumidores permaneció en terreno negativo durante

el primer trimestre de 2020, el consumo de los hogares, favorecido por la estabilidad en materia de precios y unas condiciones monetarias en terreno expansivo, creció en 3,8% entre enero y marzo de 2020 con respecto al mismo período de 2019.

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

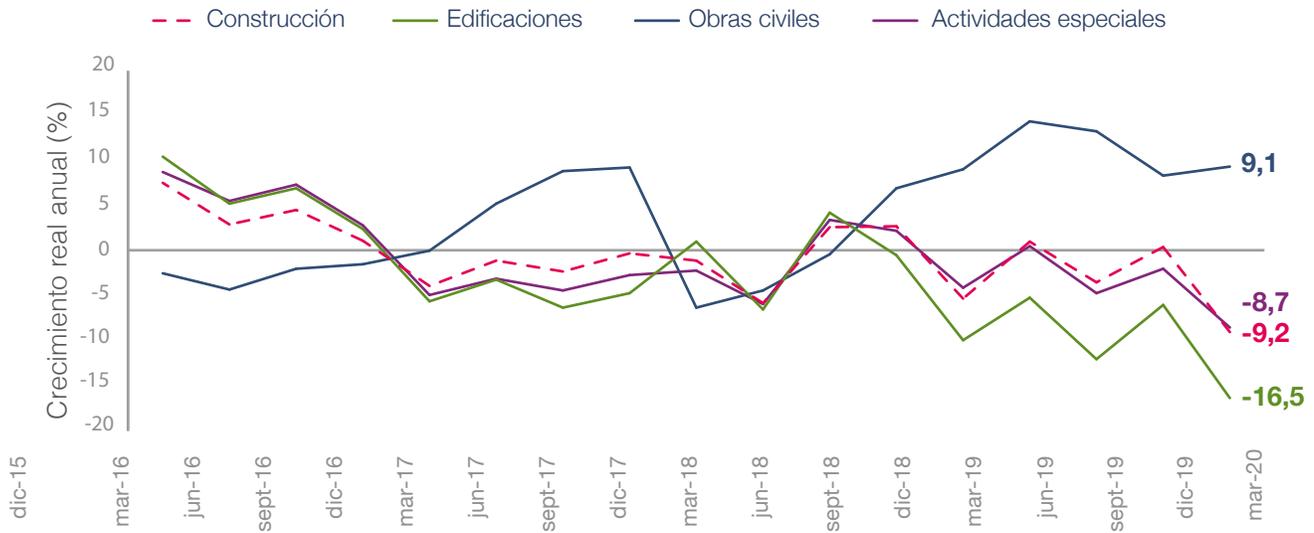
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En el primer trimestre de 2020, el PIB de la construcción presentó una reducción anual de -9,2%, lo que señala una fuerte contracción del sector, toda vez que en el primer trimestre del 2019 la contracción fue inferior en 3,7pp (-5,5%).

Entre enero y marzo de 2020, la construcción fue la rama de actividad que registró la mayor contracción de las doce

ramas de actividad económica (-9,2%), comportamiento explicado por las pronunciadas desaceleraciones del subsector de edificaciones (-16,5%) y las actividades especializadas (-8,7%). En contraposición a lo anterior, el subsector de obras civiles exhibió una dinámica positiva durante el primer trimestre de 2020 (9,1%), asociada al comportamiento de obras de carreteras, puentes y minería.

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, esta decreció en 4,9% real entre enero y marzo de 2020. Comportamiento explicado principalmente por la contracción de la inversión en vivienda (-16,5% real) y la inversión en maquinaria y

equipo (-2,5%). En contraste, durante el primer trimestre de 2019 la formación bruta de capital fijo creció en 8,8% real, jalonada por la inversión en maquinaria y equipo (24,8%).

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



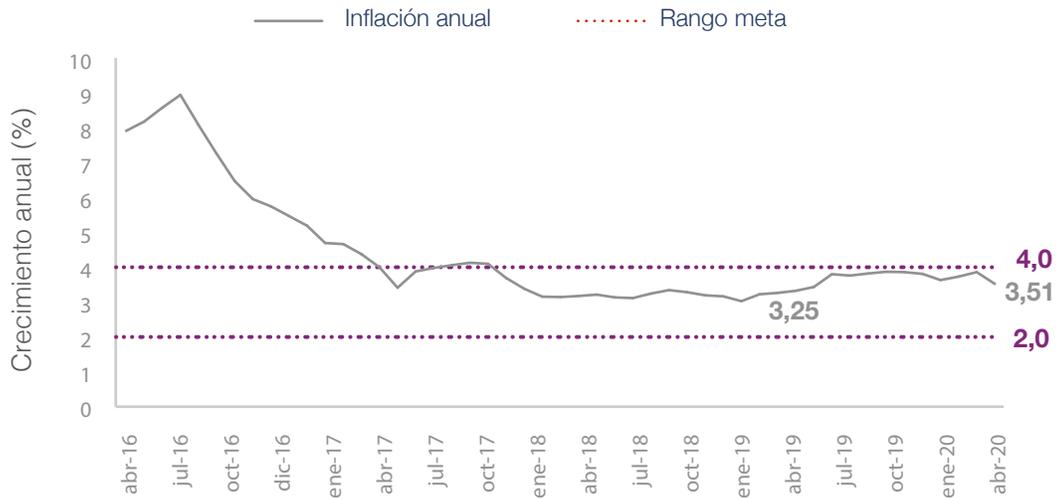
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

3.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

En abril de 2020, la inflación anual alcanzó el 3,51%, cifra superior al 3,25% registrado en el mismo mes del 2019 e inferior en 0,49 pp. al límite superior del rango meta del Banco de la República (4%). Las mayores contribuciones

en marzo de 2020 de las divisiones de alimentos, educación y salud 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)

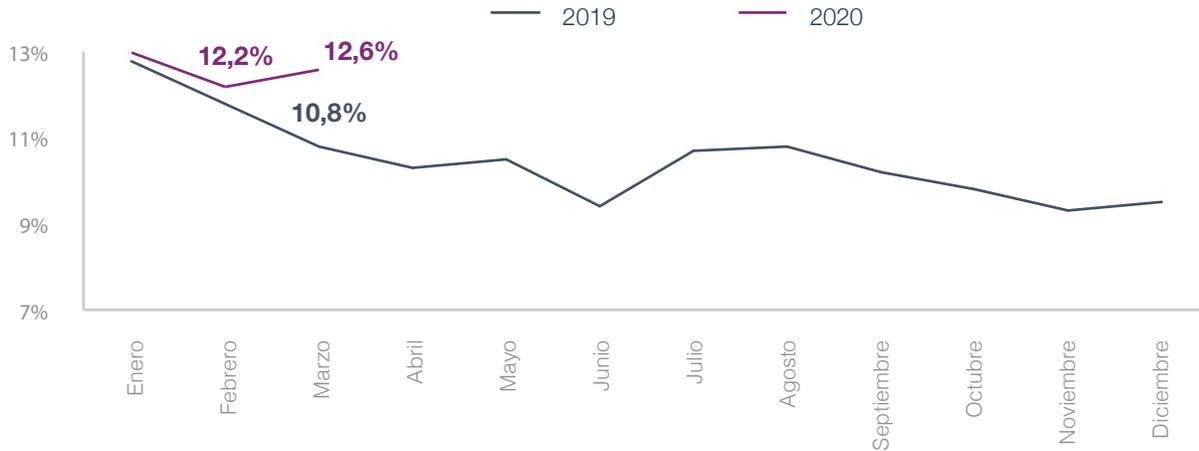


Fuente: DANE.

En materia laboral, según cifras del DANE, la tasa de desempleo se ubicó en el 12,6% en marzo de 2020. Esta cifra es superior en 0.4 pp. a la registrada en febrero

(12,2%) y superior en 1,8 pp. a la del mismo mes de 2019 (10,8%), continuando el deterioro que se observa en las tasas de desempleo durante el último año.

GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL

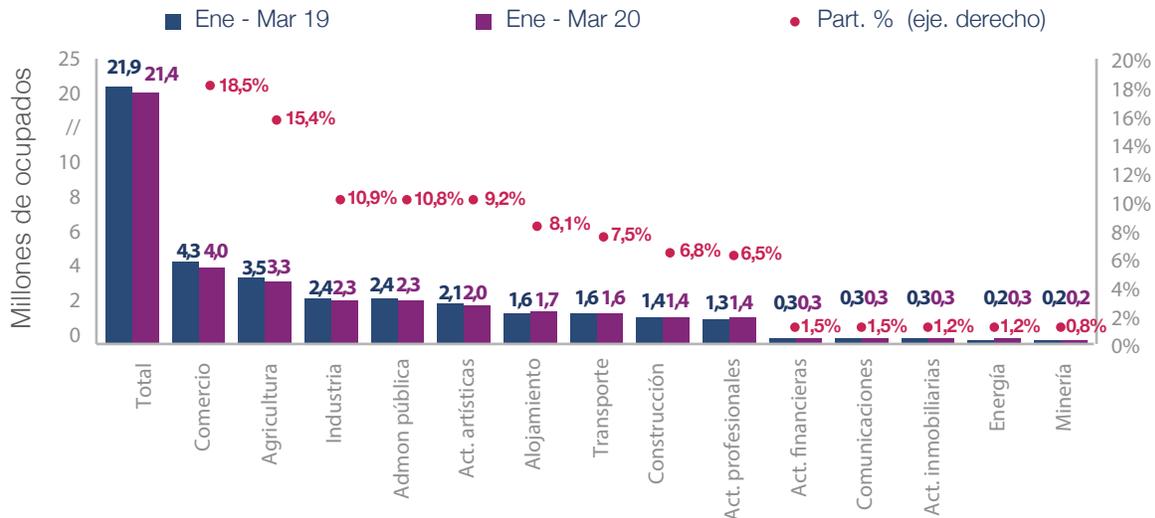


Fuente: DANE.

La población ocupada, por su parte, fue de 21,4 millones entre enero y marzo de 2020, cifra menor en 584 mil a los ocupados para el mismo trimestre de 2019. Ello se explica principalmente por el menor número de ocupados en las ramas de comercio (-306 mil empleos), actividades artísticas (-186 mil empleos) y agricultura (-158

mil empleos). Esta reducción en la población ocupada se vio contrarrestada parcialmente por el aumento de puestos de trabajos en los sectores de alojamiento (98 mil nuevos empleos), la energía (90 mil nuevos empleos) y las actividades profesionales (79 mil nuevos empleos), frente a los que se alcanzaban entre enero y marzo de 2019.

GRÁFICO 8. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD



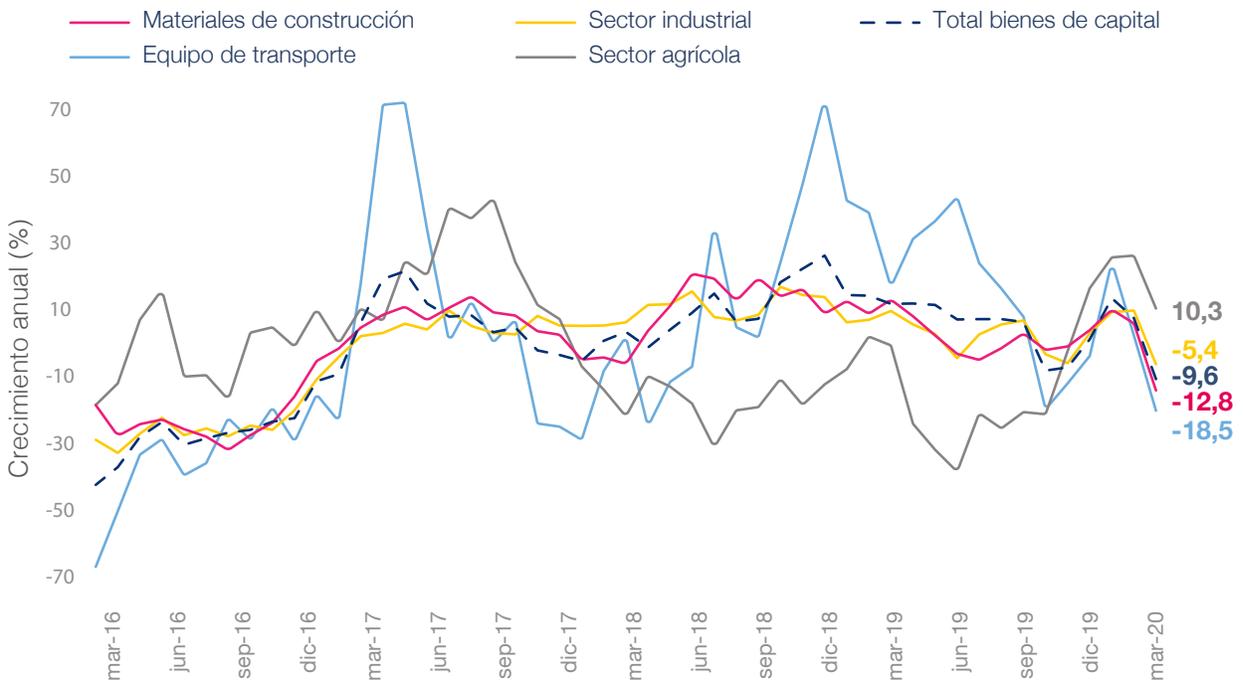
Fuente: DANE.

3.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

En marzo de 2020, las importaciones de bienes de capital pudieron haber sido afectadas por la depreciación de la tasa de cambio y la coyuntura internacional. Así, las importaciones de bienes de capital se redujeron en 24,77% frente a marzo de 2019, tendencia explicada por la contracción de las importaciones de equipo de

transporte (-34,6%), materiales de construcción (-19,3%) y equipo agrícola (-12,7%). Igualmente, en su promedio móvil trimestral de marzo de 2020, las importaciones de bienes de capital reportaron una contracción de 9,6% real anual.

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



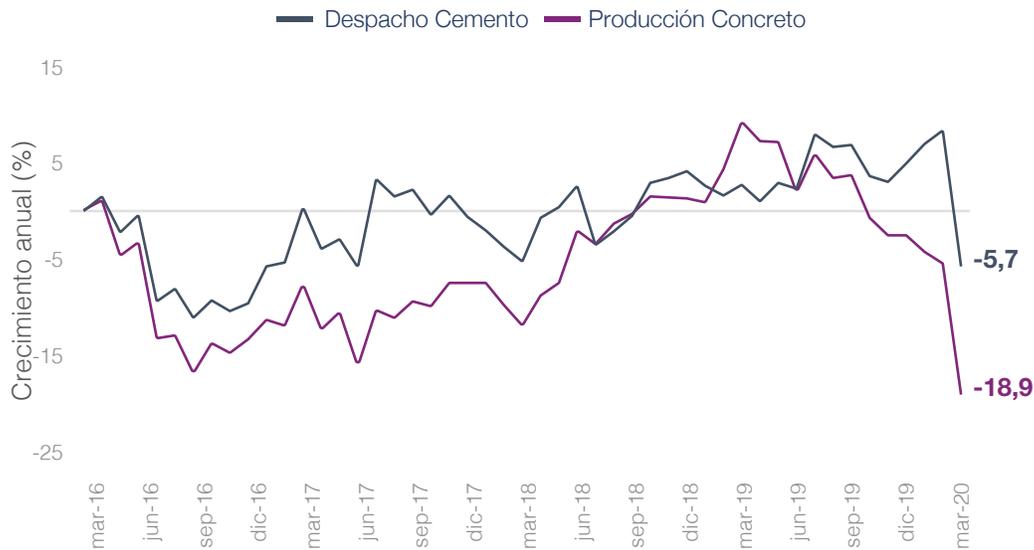
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

El comportamiento de los despachos de cemento y la producción de concreto muestran variaciones negativas. De acuerdo con cifras del DANE, los despachos de cemento experimentaron un cambio de tendencia al contraerse en

28,6% en marzo de 2020 (-5,7% en promedio móvil 3 meses - PM3). De igual forma, la producción de concreto exhibió, al mismo mes, una reducción de 38,4% (-18,9% PM3).

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



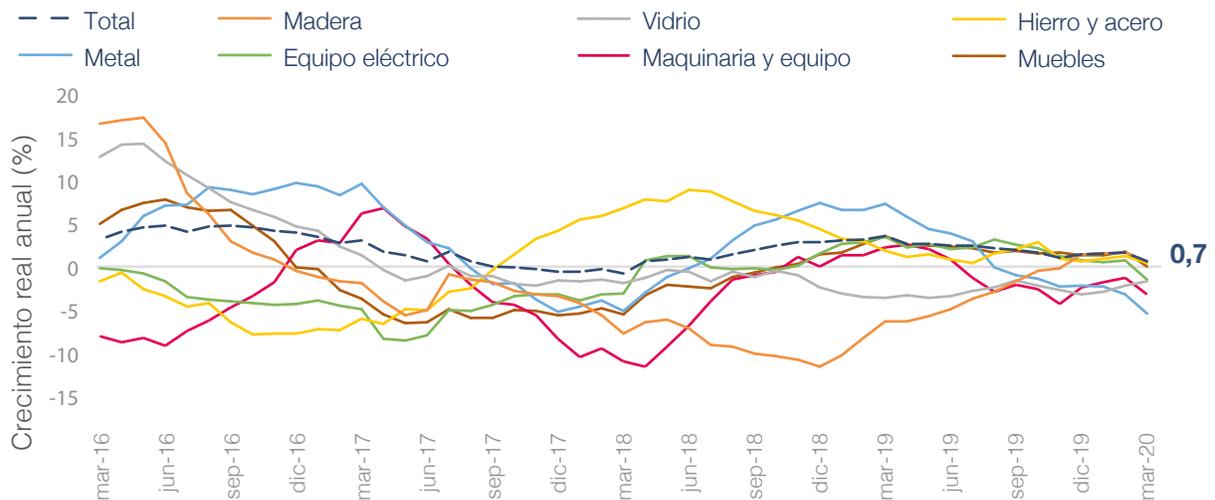
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

De acuerdo con la Encuesta Mensual Manufacturera con Enfoque Territorial (EMMET), en marzo de 2020, la producción industrial creció un 0,7 % real, valor inferior en 2,9 pp. al registrado en el mismo mes del 2019 (3,6% real). Esta desaceleración en la producción industrial se vería explicada principalmente por la variación real negativa de varios subgrupos que están encadenados al sector de la construcción, entre los que se destacan la

fabricación de productos elaborados de metal (-5,3% real), productos la fabricación de maquinaria y equipo (-3,1% real), la fabricación de productos de vidrio (-1,6% real) y la fabricación de aparatos y equipo eléctrico (-1,4% real). No obstante, la producción en tres de estos subgrupos industriales creció: la transformación de la madera y sus productos (0,7% real), las industrias básicas de hierro y de acero (0,5% real), la fabricación de muebles (0,1% real).

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



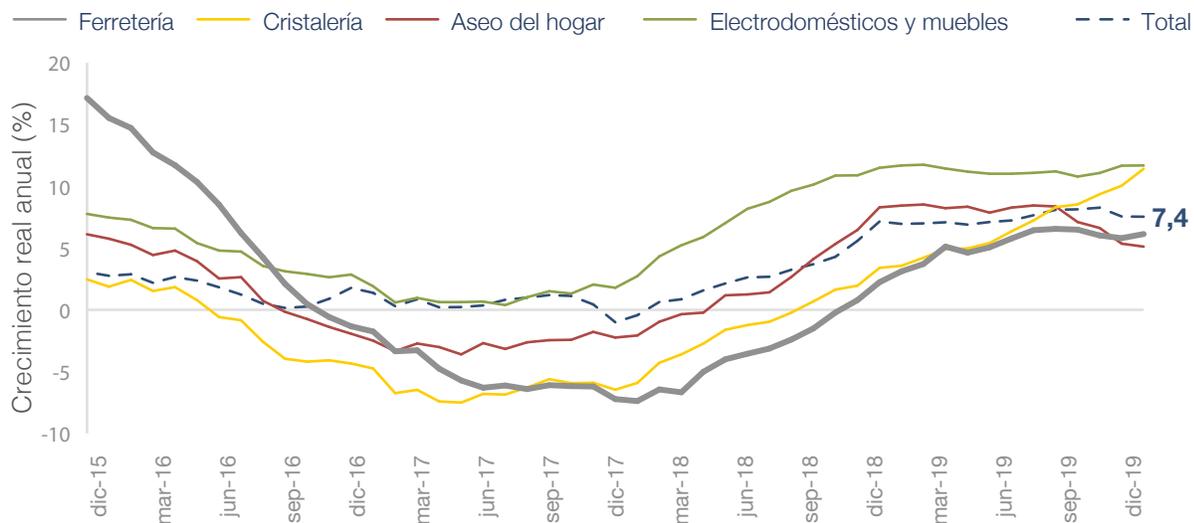
Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil doce meses.

3.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

Según las cifras de la Encuesta Mensual de Comercio al por Menor (EMCM), entre diciembre de 2018 y diciembre 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 (5,95% real), cristalería (11,23% real), aseo del hogar (4,93% real) y electrodomésticos y muebles (11,50% real).

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



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

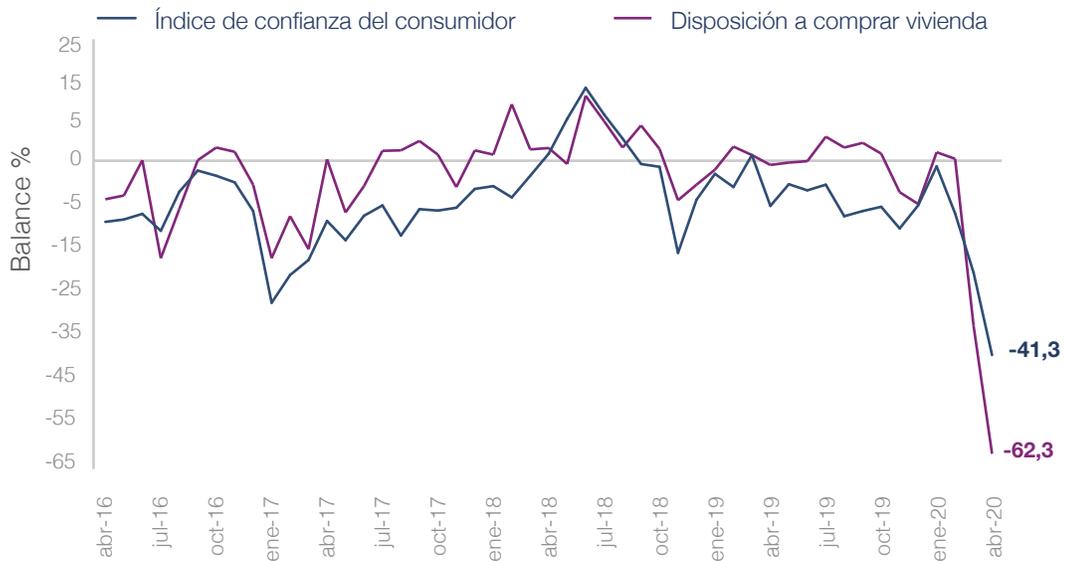
3.7. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) E INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)

Desde marzo de 2019 la confianza de los consumidores y empresarios se ha ubicado en terreno negativo, comportamiento que se agudizó en abril del presente año debido a la emergencia sanitaria a nivel mundial y a las medidas económicas que se han implementado para enfrentarla. Así lo confirman los datos de la encuesta de opinión del consumidor realizada por Fedesarrollo en la cual, a abril de 2020, el ICC

registró un valor negativo de 41,3%, cifra inferior en 31,7pp. al registrado en el mismo mes del 2019 (-9,6%).

Por su parte, la disposición a comprar vivienda se redujo a -62,3%, mostrando una caída de 27,2 pp. frente al mes anterior y una reducción de 61,4 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)



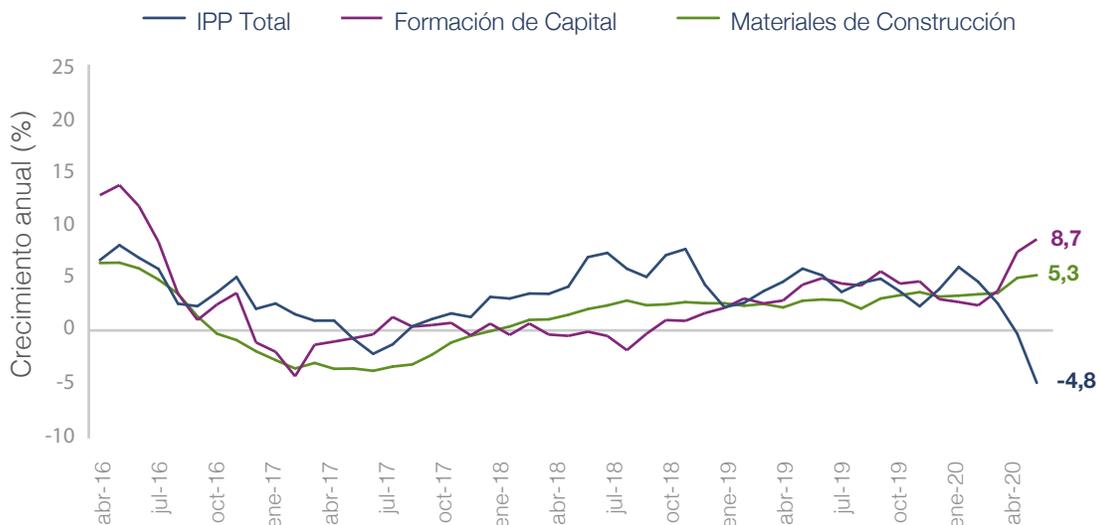
Fuente: Fedesarrollo.

3.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

A abril de 2020 los precios a los productores mostraron señales mixtas en terreno negativo. A abril, el IPP total registró una variación de -4,8% 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 de 5,3% y 8,7%, 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

A comienzos de 2020, la Asociación preveía que la actividad productiva se expandiera a una tasa del 3,4%, en línea con un mejor dinamismo del consumo de los hogares y de la inversión. Sin embargo, las afectaciones generadas por la propagación del COVID-19 ejercerían un choque negativo a la actividad productiva tanto por oferta como por demanda, situación que pone de presente nuevos escenarios de crecimiento económico. Así las cosas, estimamos que la actividad productiva podría llegar a contraerse a tasas cercanas al 5,6%, en el escenario más optimista.

Las principales variables del mercado laboral colombiano también exhibirían un deterioro, asociado, de igual manera, a los choques de oferta y demanda asociados al COVID-19. De esta manera, nuestras estimaciones sugieren que la tasa de desempleo registraría un incremento significativo frente a nuestra estimación inicial (11,1%), llegando, en el más optimista de los casos, hasta el 23,6%.

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

| VARIABLES | 2018 | 2019 | 2020* |
|---|-----------------|----------------|-----------------|
| Producto Interno Bruto | 2,5% | 3,3% | -5,6% |
| PIB Oferta | | | |
| Agropecuario | 2,4% | 2,0% | 3,3% |
| Explotación de minas y canteras | -1,9% | 2,1% | -12,1% |
| Industrias manufactureras | 1,8% | 1,6% | -8,6% |
| Energía | 2,5% | 2,8% | 1,0% |
| Construcción | -0,4% | -1,3% | -18,4% |
| Comercio | 2,7% | 4,9% | -11,7% |
| Comunicaciones | 2,9% | 1,7% | 0,5% |
| Financiero | 3,6% | 5,7% | -3,5% |
| Inmobiliarios | 2,7% | 3,0% | -3,4% |
| Profesionales | 3,8% | 3,7% | -2,8% |
| Administración Pública | 4,6% | 4,9% | 6,5% |
| Recreación | 2,3% | 3,4% | -20,5% |
| PIB Demanda | | | |
| Consumo de los Hogares | 3,0% | 4,6% | -5,5% |
| Gasto del Gobierno | 7,0% | 4,3% | 6,4% |
| Inversión | 2,1% | 4,3% | -12,8% |
| Exportaciones | 0,9% | 3,1% | -13,6% |
| Importaciones | 5,8% | 9,2% | -9,1% |
| Inflación (cierre de año) | 3,18% | 3,80% | 2,69% |
| Desempleo (promedio año) | 9,7% | 10,5% | 23,6% |
| Balance cuenta corriente (% del PIB) | -3,9% | -4,3% | -5,7% |
| Tasa de cambio (cierre diciembre) | \$ 3.250 | \$3.280 | \$ 3.655 |
| Tasa de interés (REPO) | 4,25% | 4,25% | 2,50% |

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

4. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

4.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

El indicador de licencias de construcción de vivienda del DANE muestra que, entre enero y diciembre de 2019, se licenciaron alrededor de 18,2 millones de metros cuadrados en 207,1 mil unidades, cifra superior en un 9,7% y 14,3%, respectivamente, a los resultados entre enero y diciembre de 2018 (16,6 millones de metros cuadrados y 181,2 mil unidades, Gráfico 15).

Si bien ambos segmentos (VIS y No VIS) presentaron variaciones anuales positivas, fue el primero de estos el que impulsó el crecimiento tanto del área licenciada como

el número de licencias. En efecto, el área licenciada en el segmento VIS aumentó en 33% y el número de licencias en 34,8%, toda vez que los datos acumulados entre enero y diciembre de 2019 fueron de 97,6 mil unidades y 6 millones de metros cuadrados frente a los 72,4 mil unidades y 4,5 millones de metros cuadrados aprobados entre enero y diciembre de 2018 (Gráfico 15). En lo que respecta al segmento No VIS, este crece a una tasa anual de 0,7% en unidades y 1% en área, alcanzando entre enero y diciembre de 2019 las 109,5 mil unidades y 12,2 millones de metros cuadrados aprobados.

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 15A. UNIDADES APROBADAS



GRÁFICO 15B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

Entre enero y diciembre de 2019 se registraron cerca de 162,9 mil preventas de viviendas⁹ con un valor aproximado a \$29 billones, superando en 10,8% el número y en 12% el valor de las preventas acumuladas entre enero y diciembre de 2018, que fueron 146,9 mil preventas por valor de \$25,9 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 \$12,3 billones en 113,1 mil unidades prevendidas entre enero y diciembre de 2019. Ello significó un crecimiento anual de 16,7% en unidades y de 26,7% en valor frente a los resultados acumulados en el mismo período del 2018, cuando se reportaron \$9,7 billones en 96,9 mil unidades prevendidas.

En contraste, la vivienda No VIS presentó una dinámica opuesta, con caídas del -0,5% en el número de unidades prevendidas, tras pasar de 50 mil unidades acumuladas entre enero y diciembre de 2018 a 49,7 mil entre enero y diciembre del 2019. No obstante, el valor total de estas preventas aumentó en un 3,2%, tras pasar de \$16,1 billones entre enero y diciembre de 2018 a \$16,6 billones en el mismo período del 2019 (Gráfico 16).

El cambio de preferencias del comprador, los elevados precios y el crecimiento económico todavía lejos del potencial continuarían 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 terminadas.

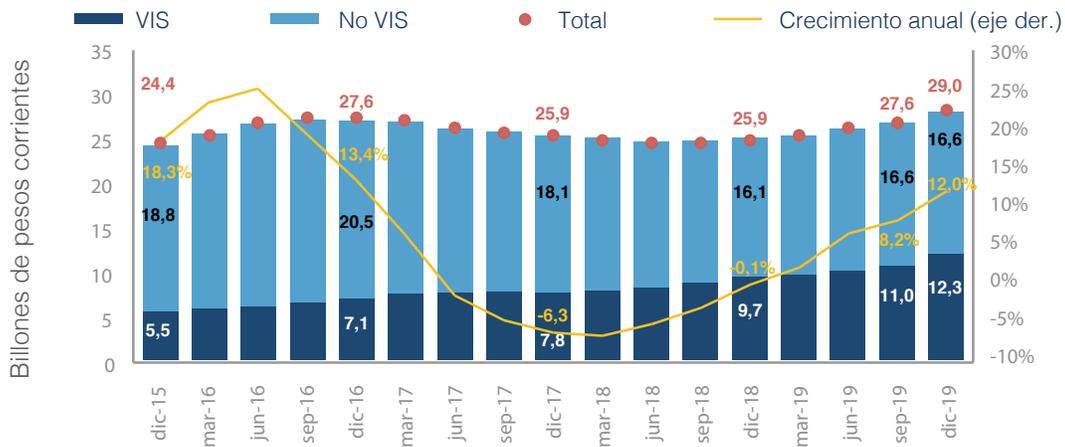
GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 16A. UNIDADES PREVENDIDAS



⁹ Cifras Galería Inmobiliaria

GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS



Nota: Información para 15 ciudades y sus municipios aledaños.
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre enero y diciembre de 2019 se inició la construcción de cerca de 146,1 mil unidades de vivienda en un área total de 11,8 millones de metros cuadrados que, frente a las 147,3 mil unidades y un área total de 12,5 millones de metros cuadrados registrados entre enero y diciembre de 2018, tuvo una variación anual de -0,8% en unidades y de -5,6% 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 contracción del 8% en unidades y 12,4% en el área, toda vez que los datos acumulados entre enero y diciembre de 2019 fueron de 75,8 mil unidades y 7,6 millones de metros cuadrados frente a los 82,4 mil unidades y 8,7 millones de metros cuadrados iniciados entre enero y diciembre de 2018 (Gráfico 17). En contraste, el segmento VIS crece a una tasa anual de 8,2% en unidades y 9,9% en área, alcanzando entre enero y diciembre de 2019 las 70,4 mil unidades y 4,2 millones de metros cuadrados iniciados.

GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS

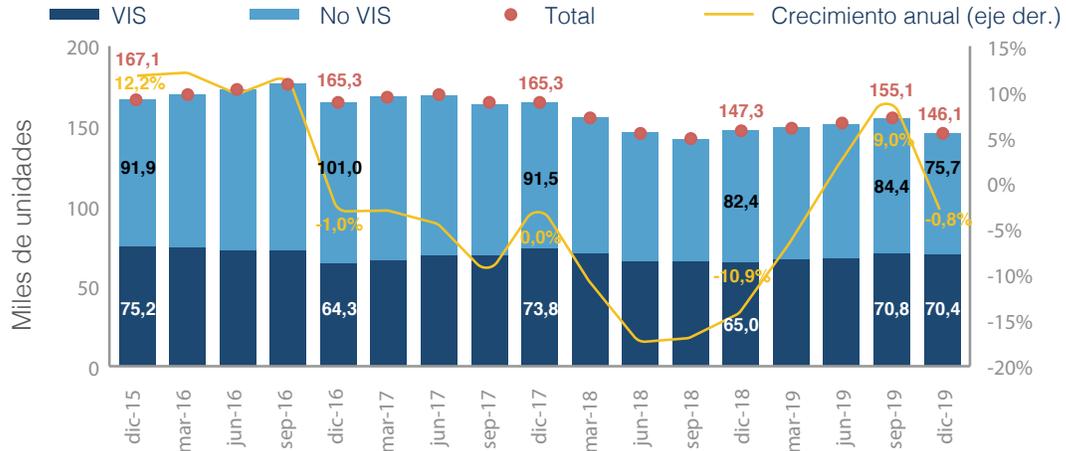
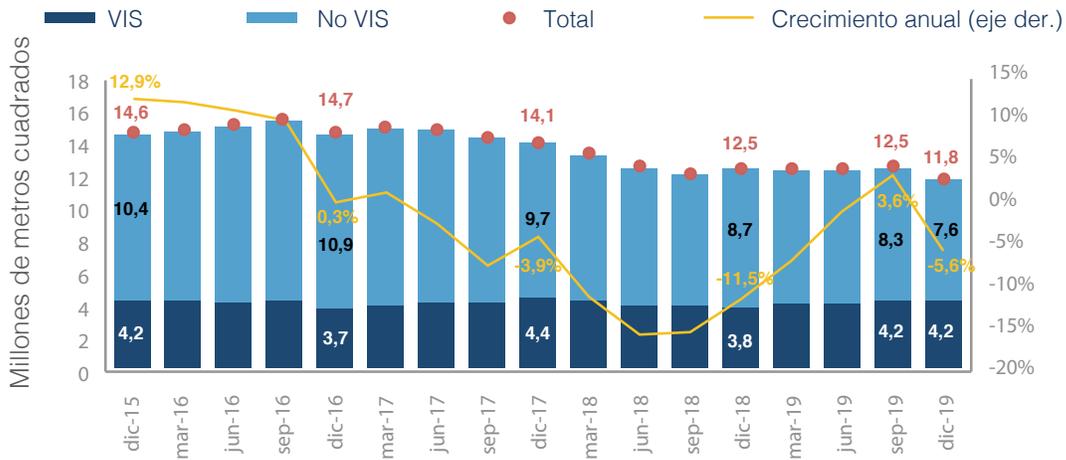


GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

Según cifras del Banco de la República, en diciembre de 2019 comparado con diciembre de 2018, el precio de la vivienda nueva presentó una variación anual de 0,3% real, inferior en 1,2 pp. a la variación real entre diciembre de 2017 y diciembre de 2018 y superior en 0,1 pp. al promedio de 2019 (0,2%, Gráfico 18a). Este resultado se dio por las variaciones positivas reales anuales en Cali, los alrededores de Bogotá, Cali y Medellín. Respecto a Bogotá, en la capital del país se dio una variación negativa 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 2% real a diciembre de 2019 en comparación con el mismo mes de 2018, tasa inferior al incremento de 4,9% real observado entre enero y diciembre de 2018 y al promedio de 2018, que fue de 4,2% real (Gráfico 18b). Por ciudades, Cali, Villavicencio y Manizales registraron las variaciones reales anuales más altas (9,1%, 5,3%, y 4,3% real, respectivamente), mientras que Bucaramanga, Cartagena y Cúcuta tuvieron las más bajas (-2,4%, -2,4% y -3,1% 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

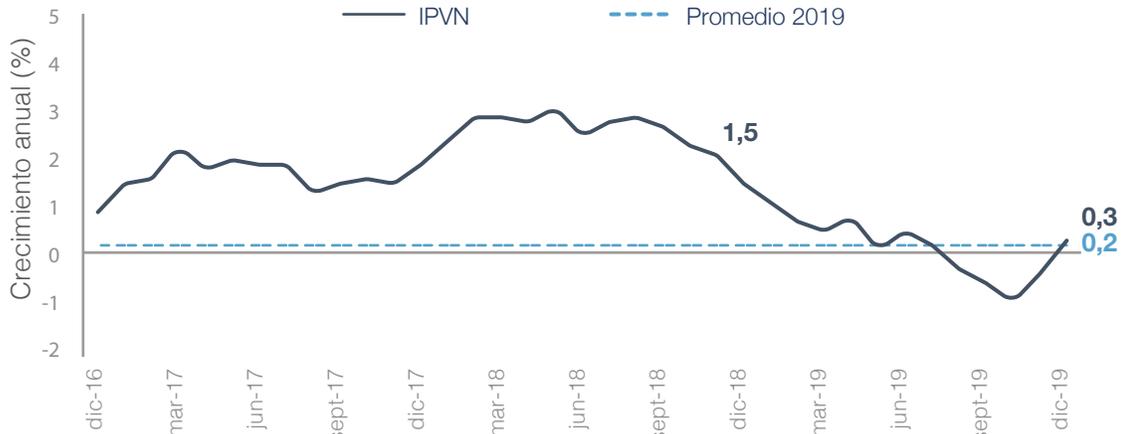
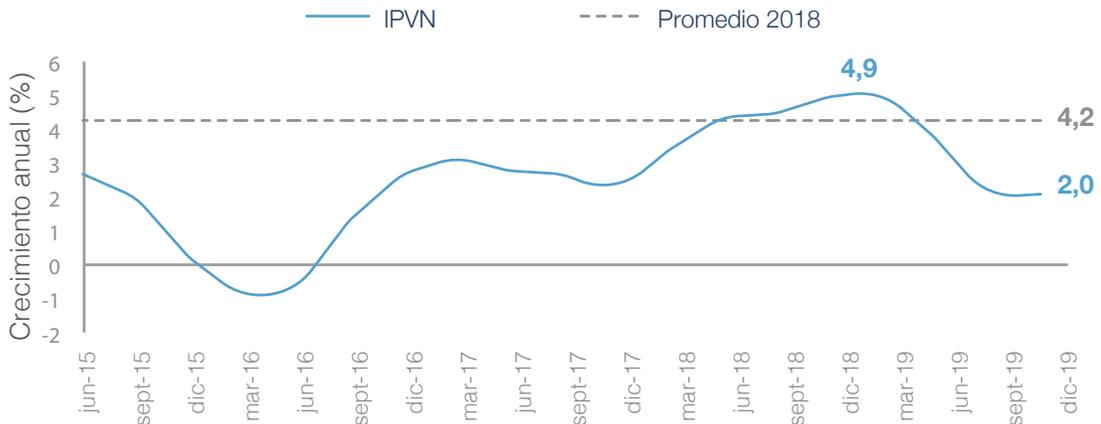


GRÁFICO 18B. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - DANE

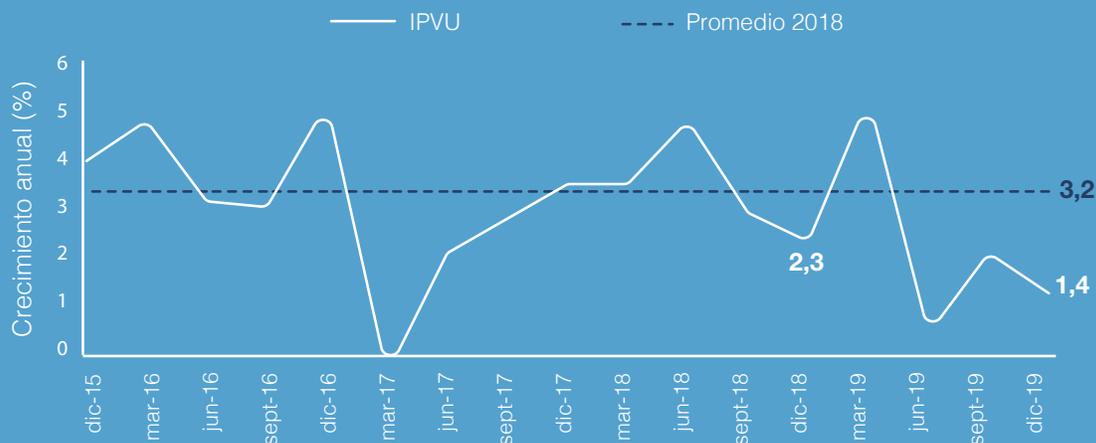


Fuente: Banco de la República y DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

El precio de la vivienda usada, de diciembre de 2018 a diciembre de 2019, creció 1,4% real anual, resultado inferior en 0,9 pp. a la variación real entre diciembre de 2017

y diciembre de 2018, cuando presentó un incremento de 2,3% real, e inferior en 1,8 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)



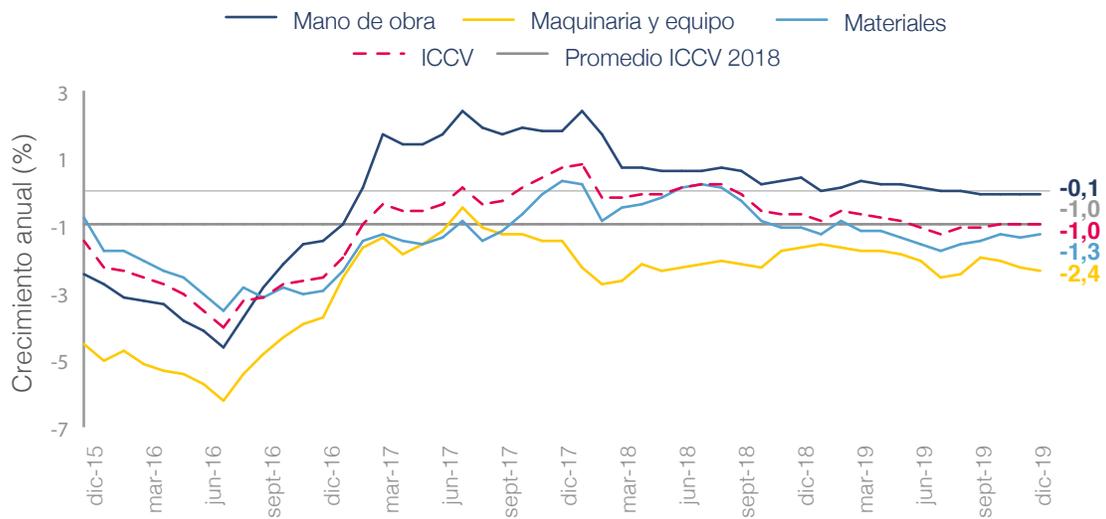
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria

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

El ICCV registró una variación negativa anual del 1% real en diciembre de 2019 comparado con diciembre de 2018, resultado inferior en 0,3 pp. a la variación real entre enero y diciembre de 2018, la cual fue de -0,7% e igual al promedio de variaciones de 2018 (Gráfico 20). Las

disminuciones reales en todos los componentes del ICCV explican este comportamiento. A saber, los precios de los materiales de construcción redujeron en 1,3%, los precios de la maquinaria y equipo en 2,4% y el precio de la mano de obra cayó en 0,1%.

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

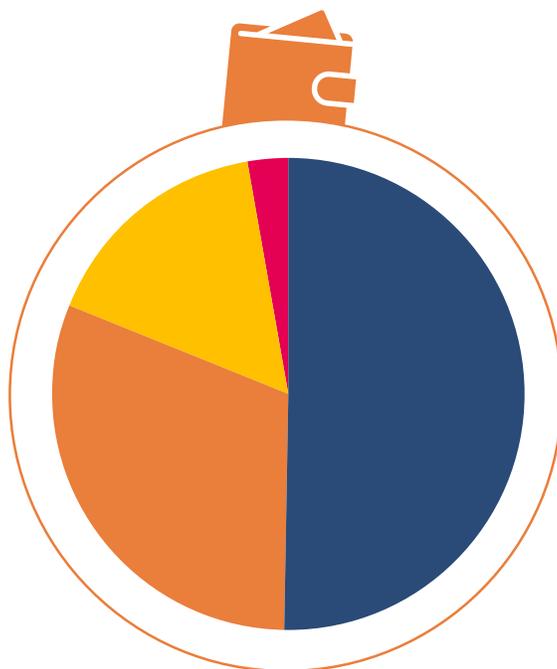
5.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

Según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito¹⁰ de Colombia ascendió a \$508,8 billones al cierre de diciembre de 2019. Como se aprecia en el Gráfico 21, el 50,5% de este saldo es de la modalidad de cartera

comercial, con un monto total de \$256,8 billones, seguido de las carteras de consumo (30,9%, \$157,2 billones), vivienda (16%, \$81,6 billones) y microcrédito (2,6%, \$13,2 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, aumentó su participación 0,3 pp., tras pasar de 15,7% en diciembre de 2018 a 16% 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

\$508,8 BILLONES
Saldo de la cartera total



● Microcrédito (\$13,2 bill.) 2,6%

● Consumo (\$157,2 bill.) 30,9%

● Vivienda* (\$81,6 bill.) 16,0%

● Comercial (\$256,8 bill.) 50,5%

*Incluye cartera de crédito hipotecario individual, en balance y titularizada, y leasing habitacional.

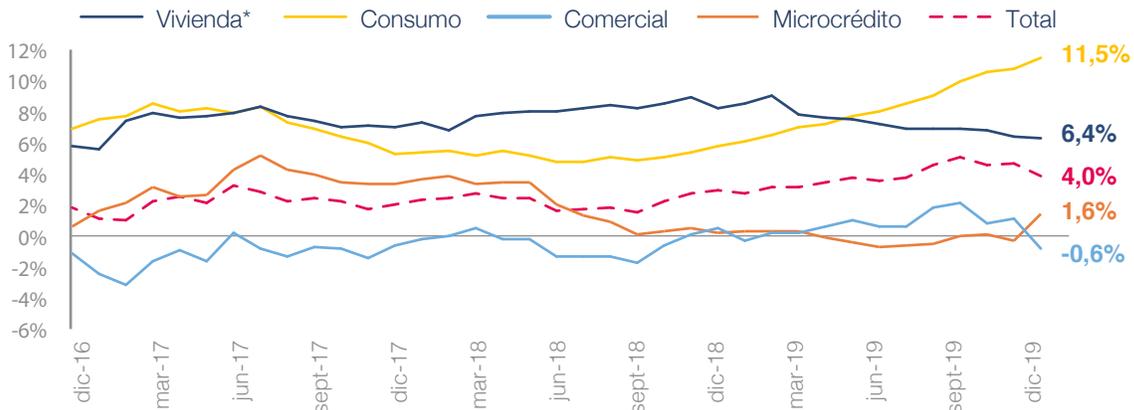
Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

¹⁰ 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).

El saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito¹¹ ha crecido un 4% real anual entre diciembre de 2018 y diciembre de 2019, luego de pasar de \$471,2 billones a \$508,8 billones. Las modalidades de cartera de consumo y vivienda, a diciembre de 2019, crecieron

a tasas anuales por encima de la del saldo de la cartera total (11,5% y 6,4% real, respectivamente), mientras que la cartera de microcrédito lo hizo en un 1,6% real y la comercial decreció en un 0,6% real (Gráfico 22).

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 vivienda¹² 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 diciembre 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.

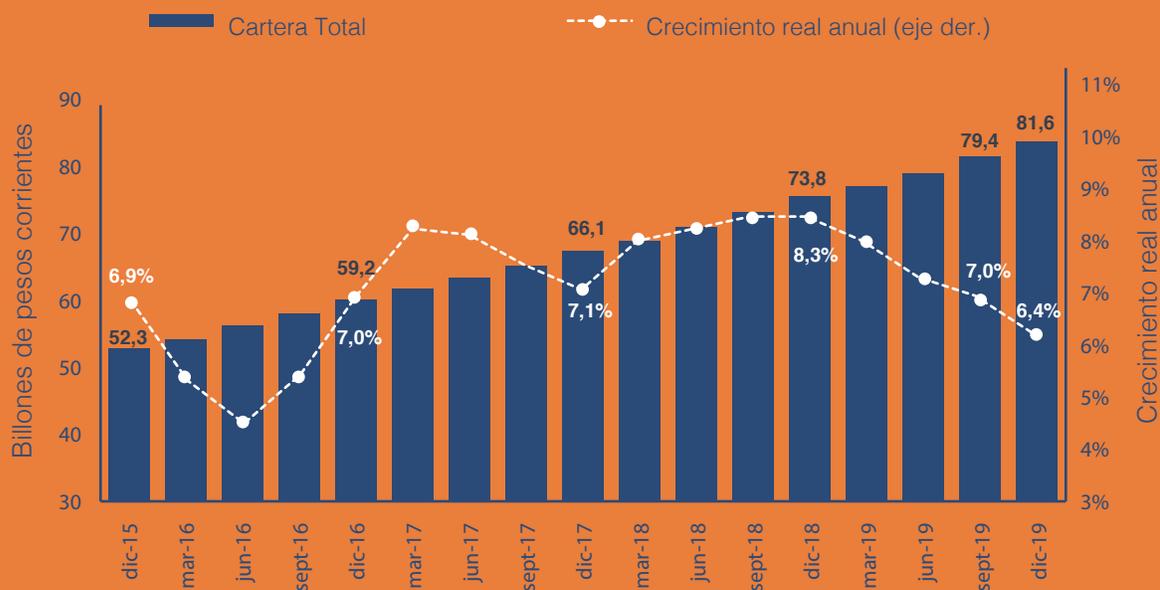
Propiamente, a diciembre de 2019, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda del sector de financiación de vivienda¹³ fue de \$81,6 billones, \$7,8 billones superior a los \$73,8 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2018, lo que evidencia un crecimiento real anual del 6,4%, sin embargo, esta variación es menor al 8,3% real registrado entre diciembre de 2017 y diciembre de 2018 (Gráfico 23).

¹¹ Ibidem.

¹² 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).

¹³ 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 diciembre de 2019 (6,4% real) respondió a las variaciones positivas y la mayor contribución del saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda propia en balance, como también a las variaciones positivas de la cartera de leasing habitacional y la cartera titularizada.

La **Cartera de Crédito Hipotecario** propia en balance de las entidades del sector de financiación de vivienda¹⁴ representó el 74% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda a diciembre de 2019, igual que la medición realizada en diciembre del 2018 (Gráfico 24a). De igual manera, el crecimiento anual del saldo de esta cartera se mantuvo en un 4% real a diciembre de 2019 (Gráfico 24b), variación equivalente a \$4,7 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 diciembre de 2019 que venía presentando desde el 2018 (Gráfico 24a). Además, experimentó un cambio de tendencia y presentó un crecimiento anual del 8% real (Gráfico 24b), equivalente a un crecimiento nominal de \$0,5 billones en el saldo total de la cartera individual.

La **Cartera de Leasing Habitacional** elevó su participación a aproximadamente un 21% dentro del saldo total de la cartera individual en diciembre de 2019 (Gráfico 24a). Lo anterior es producto de sus notables variaciones reales anuales que, a corte de diciembre de 2019, fueron del 13% real (Gráfico 24b), cerca de \$2,5 billones adicionales.

¹⁴ 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

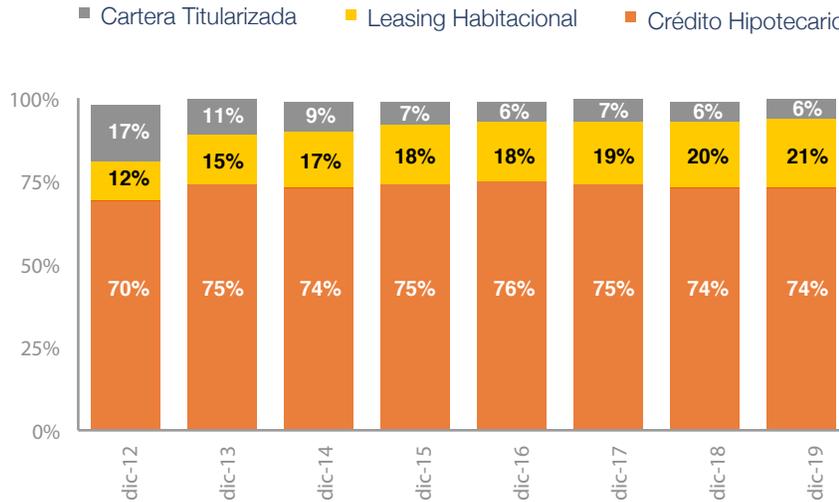
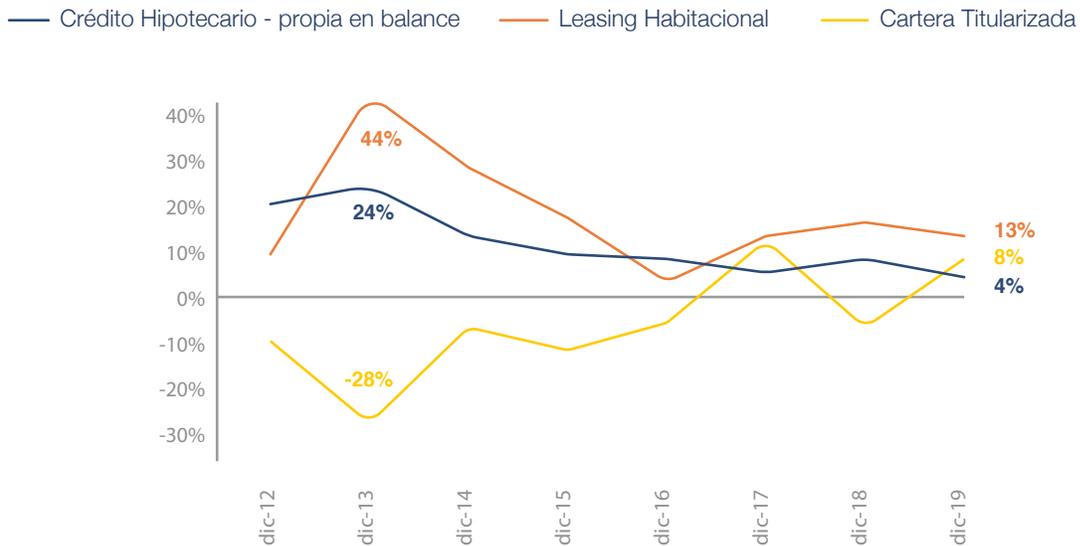


GRÁFICO 24B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



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 diciembre de 2019, el 87,6% del saldo total de la cartera individual de vivienda se concentró en las “Entidades Agremiadas”¹⁵, participación que disminuyó 0,3 pp. frente al 87,9% obtenido a diciembre de 2018 (Tabla 2). En particular, el saldo de cartera individual de vivienda de estas entidades¹⁶ registró un crecimiento anual del 6% real, luego de que el saldo total aumentara de \$64,9 billones a los \$71,4 billones entre diciembre de 2018 y diciembre 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”¹⁷, en la Tabla 2, alcanzaron un saldo de \$0,7 billones a diciembre de 2019, suma inferior en \$0,2 billones a la alcanzada en diciembre de 2018, saldo que se concentró en operaciones de crédito hipotecario de vivienda. Con estas cifras, el saldo evidenció una variación anual negativa de 26% real y representó el 0,9% del saldo total de la cartera individual de vivienda, participación que es 0,4 pp. inferior a la de diciembre de 2018 (Tabla 2).

Por su parte, el saldo de la cartera de la **Banca de Segundo Piso y las Instituciones Oficiales Especiales (IOE)**¹⁸ sumó \$8,3 billones a diciembre de 2019, \$1,3 billones adicionales frente a los \$7 billones de diciembre de 2018, permitiendo aumentar su participación hasta el 10,2% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda y calcular un crecimiento anual del 13,9% 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 6,4% 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**¹⁹ y las **Cooperativas Financieras**²⁰ 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 diciembre de 2018 a los \$0,7 billones en diciembre de 2019, determinando un crecimiento real anual del 23,6%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó en 0,8% 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 | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|-----------|---------------------|-----------|
| | Monto (\$ bill.) | Part. (%) | Var. real anual (%) | Part. (%) |
| Entidades agremiadas* | 58,5 | 88,5% | 64,9 | 87,9% | 69,5 | 87,5% | 71,4 | 87,6% | ▲ 6,0% | ▼ |
| Otros bancos | 0,9 | 1,3% | 0,9 | 1,3% | 0,8 | 1,1% | 0,7 | 0,9% | ▼ -26,0% | ▼ |
| Banca de segundo piso e IOE | 5,9 | 8,9% | 7,0 | 9,5% | 8,0 | 10,1% | 8,3 | 10,2% | ▲ 13,9% | ▲ |
| Compañías de financiamiento | 0,4 | 0,6% | 0,5 | 0,7% | 0,6 | 0,8% | 0,7 | 0,8% | ▲ 23,6% | ▲ |
| Cooperativas financieras | 0,4 | 0,6% | 0,4 | 0,6% | 0,5 | 0,6% | 0,5 | 0,6% | ▲ 0,8% | ■ |
| Total | 66,1 | 100% | 73,8 | 100% | 79,4 | 100% | 81,6 | 100% | ▲ 6,4% | ▲ |

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

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

¹⁵ Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y Titularizadora colombiana.

¹⁶ Ibidem.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ Incluye Giros y Finanzas, Tuya, GM Financial Colombia, Coltefinanciera, Leasing Corficolombiana, Leasing Bancoldex, Dann Regional, Credifinanciera, Pagos Internacionales, Credifamilia, Opportunity International Colombia, La Hipotecaria, Juriscoop y RCI Colombia.

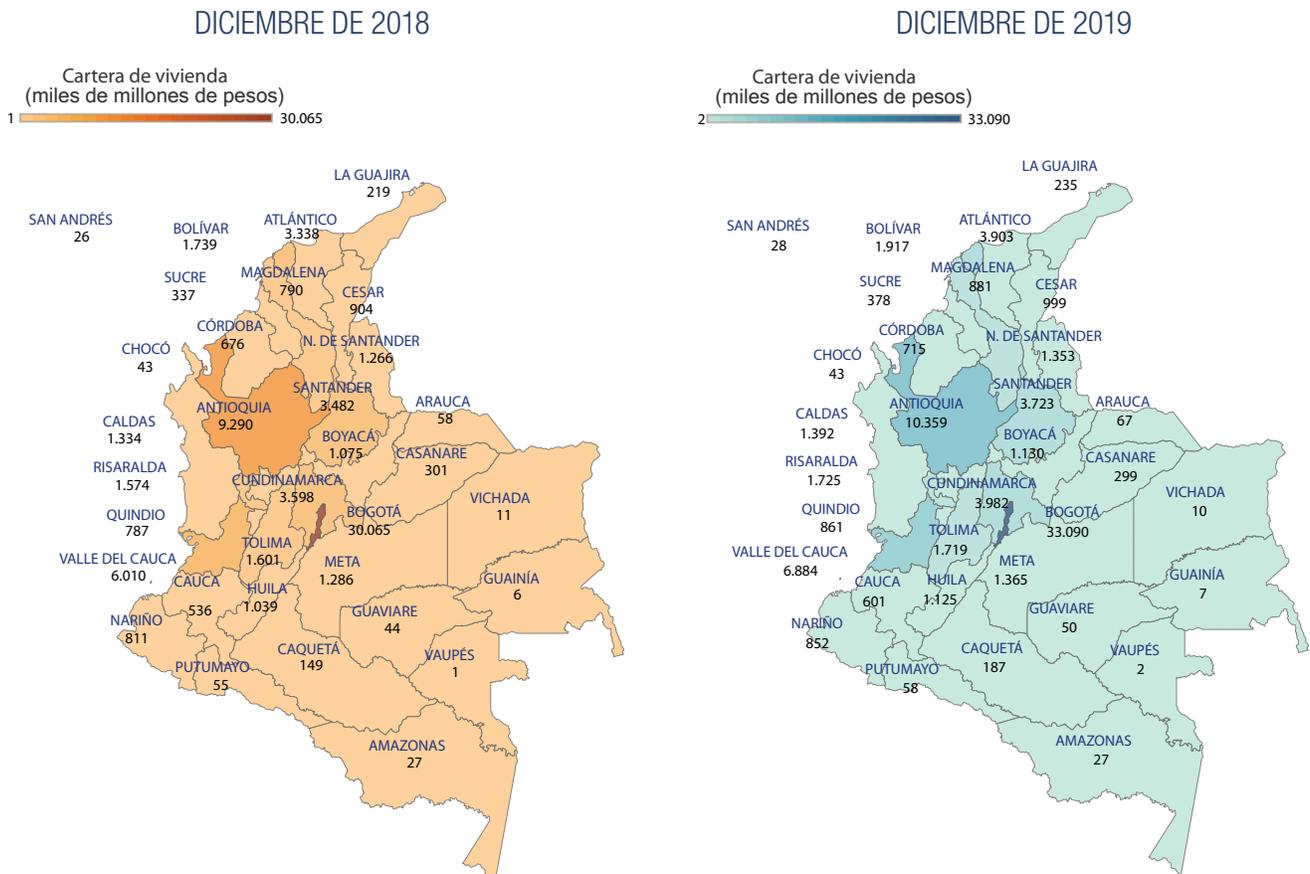
²⁰ Incluye Cooperativa Financiera de Antioquia, Coopkennedy, Coofinop, Cotrafa y Confiar.

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 diciembre de 2019 la cartera individual de vivienda²¹ se concentró en los departamentos con mayor población colombiana y de mayor actividad económica, en su orden, en Bogotá (\$33,1 billones), Antioquia (\$10,4 billones), Valle del Cauca (\$6,9 billones), Cundinamarca (\$4 billones) y Atlántico (\$3,9 billones). Estos 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 84,1% al crecimiento real de la cartera (6,3%) respecto a diciembre de 2018.

De los treinta y tres departamentos, en cuatro hubo decrecimiento real de la cartera individual de vivienda entre diciembre de 2019 frente al mismo de 2018: Chocó (-3,4%), Amazonas (-6,1%), Casanare (-4,4%) y Vichada (-12,3%). Por su parte, los departamentos con mayor crecimiento real fueron Vaupés (32,9%), Caquetá (21,4%), Atlántico (12,6%), Valle del Cauca (10,3%) y Arauca (10,3%).

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



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). No incluye la cartera de préstamos a empleados.

Fuente: SFC y Titularizadora colombiana. Elaboración Asobancaria.

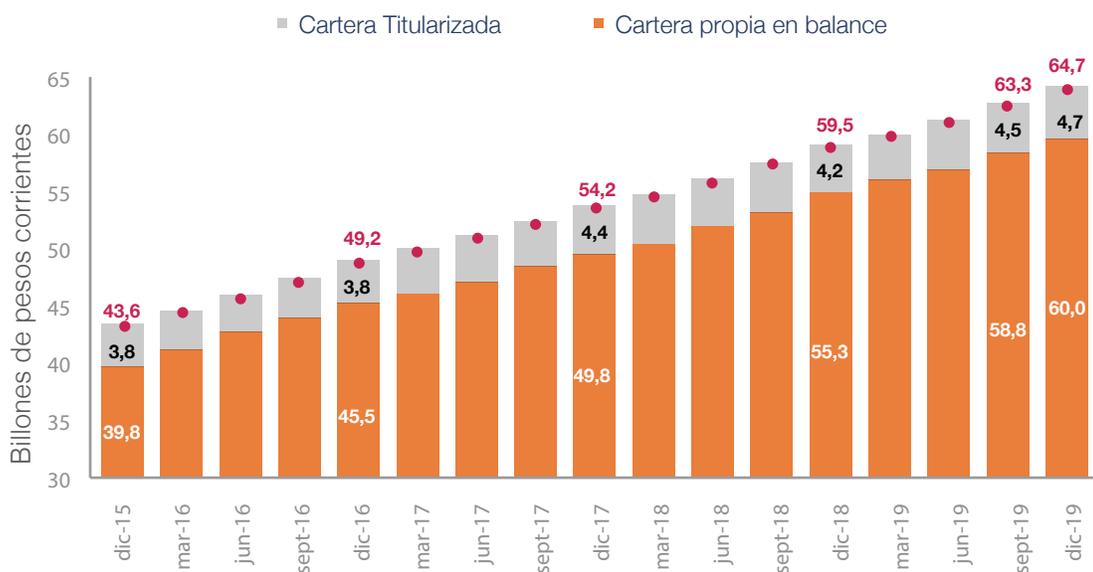
²¹ Estos saldos de cartera de vivienda por ciudad no incluyen aquellos préstamos de las entidades financieras a sus empleados, cifra que a diciembre de 2019 ascendía a \$1,6 billones.

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 diciembre de 2019, llegó a los \$64,7 billones, repartidos en \$60 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades del sector de financiación

de vivienda²² y \$4,7 billones en la titularizada (Gráfico 26). En concreto, el saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó \$4,7 billones y el de la cartera titularizada en 0,5 billones con respecto al registrado en diciembre 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 diciembre de 2019, el 85,7% del saldo de la cartera hipotecaria de vivienda se concentró en las **“Entidades Agremiadas”**, participación superior al 84,9% obtenido en diciembre de 2018. En particular, el saldo de cartera hipotecaria de vivienda de estas entidades²³ registró un crecimiento anual de 5,8% real, luego de que el saldo aumentara de \$50,5 billones a los \$55,4 billones entre diciembre de 2018 y diciembre de 2019, producto de los incrementos en la cartera propia en balance y titularizada, donde la primera de estas carteras pasó de los \$46,3 billones a diciembre de 2018 a \$50,7 billones a diciembre de 2019 y la titularizada aumentó de \$4,2 billones a \$4,7 billones en el mismo periodo.

Los **“Otros Bancos”** acumularon un saldo de \$0,7 billones a diciembre de 2019, lo que evidenció una variación anual negativa del 50,8% real tras obtener en diciembre de 2018 \$1,4 billones, saldo que representó el 1,1% 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 \$7,4 billones al corte de diciembre de 2019, es decir, un 7,3% real superior a los \$6,7 billones contabilizados en diciembre de 2018, alcanzando el 11,5% de participación sobre el saldo total de la cartera hipotecaria individual de vivienda (Tabla 3).

²² El sector de financiación de vivienda incluye las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE.

²³ Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y Titularizadora colombiana. Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y 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 diciembre de 2018 a los

\$0,7 billones en diciembre del 2019, determinando un crecimiento real anual del 23,6%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó 0,8% real anual a un monto cercano a los \$0,5 billones (Tabla 3).

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

| Tipo de entidad | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|---------------------|-----------|
| | Monto (\$ bill.) | Part. (%) | Var. real anual (%) | Part. (%) |
| Entidades agremiadas* | 46,2 | 85,2% | 50,5 | 84,9% | 54,2 | 85,5% | 55,4 | 85,7% | ▲ 5,8% | ▲ |
| Otros bancos | 1,3 | 2,5% | 1,4 | 2,4% | 0,8 | 1,3% | 0,7 | 1,1% | ▼ -50,8% | ▼ |
| Banca de segundo piso e IOE | 5,9 | 10,8% | 6,7 | 11,2% | 7,2 | 11,4% | 7,4 | 11,5% | ▲ 7,3% | ▲ |
| Compañías de financiamiento | 0,4 | 0,8% | 0,5 | 0,9% | 0,6 | 1,0% | 0,7 | 1,0% | ▲ 23,6% | ▲ |
| Cooperativas financieras | 0,4 | 0,8% | 0,4 | 0,6% | 0,5 | 0,7% | 0,5 | 0,6% | ▲ 0,8% | ■ |
| Total | 54,2 | 100% | 59,5 | 100% | 63,3 | 100% | 64,7 | 100% | ▲ 4,7% | |

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

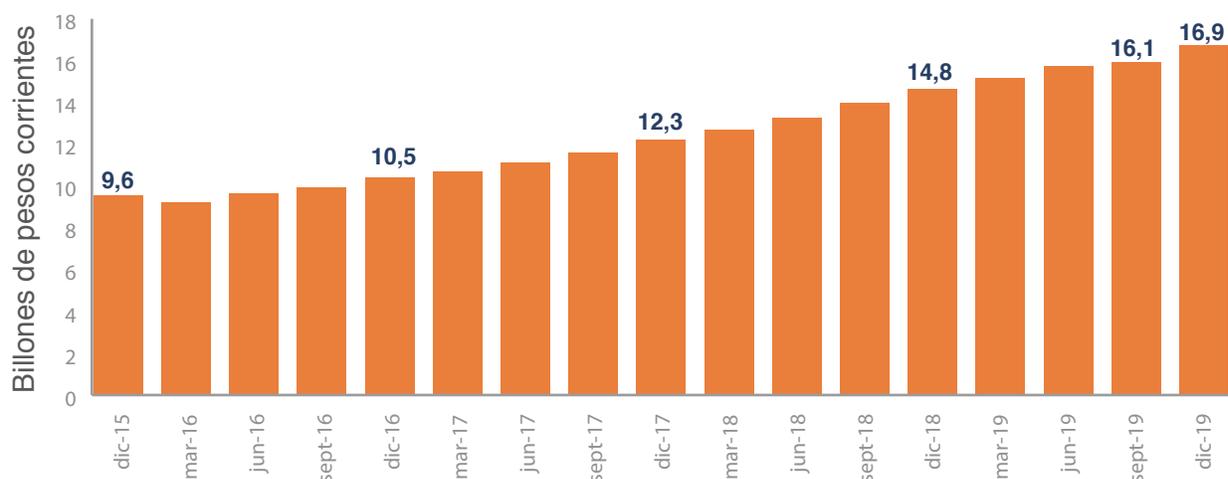
Fuente: SFC y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

El saldo de la cartera de leasing habitacional, al cierre de diciembre de 2019, alcanzó los \$16,9 billones, \$2,1 billones superiores a los \$14,8 billones a diciembre de 2018 (Gráfico 27). Esta diferencia permite calcular un crecimiento real anual del 13% (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 diciembre de 2019, el 94,7% del saldo de la cartera de leasing habitacional se concentró en las “**Entidades Agremiadas**”, participación inferior en 2,8 pp. al 97,5% obtenido en diciembre de 2018 (Tabla 4). No obstante, el saldo de cartera de leasing habitacional de estas entidades²⁴ logró un crecimiento anual de 6,7% real, tras pasar de los \$14,4 billones en diciembre de 2018 a \$16 billones en diciembre de 2019.

Por su parte, el saldo de la cartera de leasing habitacional de la **Banca de Segundo Piso y las IOE** sumó \$0,9 billones a diciembre de 2019, es decir, un significativo crecimiento

anual de 132% real frente a los \$0,4 billones contabilizados en diciembre de 2018, y alcanzó el 5,3% 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 | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|---------------------|-----------|
| | Monto (\$ bill.) | Part. (%) | Var. real anual (%) | Part. (%) |
| Entidades agremiadas* | 12,3 | 99,7% | 14,4 | 97,5% | 15,3 | 95,1% | 16,0 | 94,7% | ▲ 6,7% | ▼ |
| Banca de segundo piso e IOE | 0,0 | 0,3% | 0,4 | 2,5% | 0,8 | 4,9% | 0,9 | 5,3% | ▲ 132% | ▲ |
| Total | 12,3 | 100% | 14,8 | 100% | 16,1 | 100% | 16,9 | 100% | ▲ 13% | |

*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.

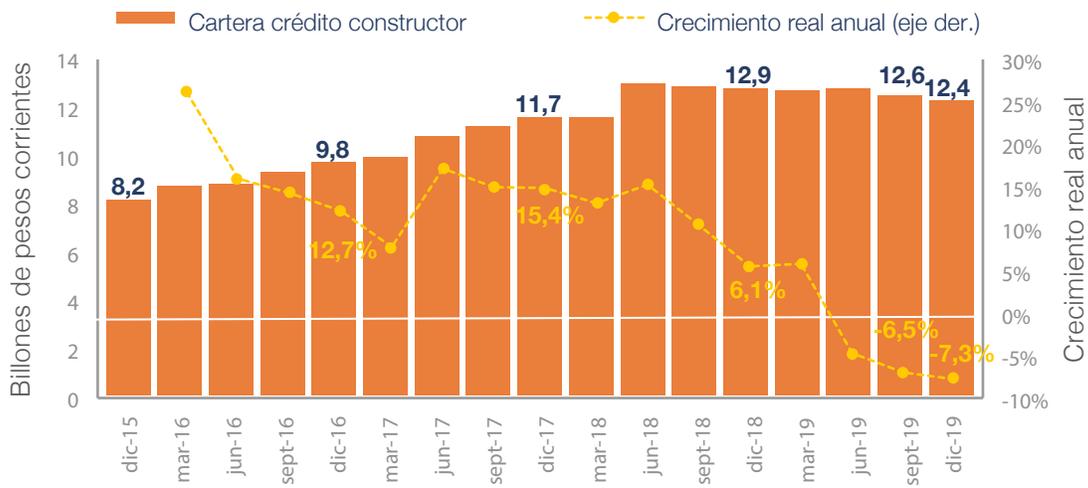
²⁴Ibidem.

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

A diciembre de 2019, el saldo nominal de la cartera de créditos para la construcción de proyectos de vivienda fue cercano a los \$12,4 billones, \$0,5 billones inferior al saldo alcanzado en diciembre de 2018, lo que determina una contracción anual del 7,3% real, tasa inferior al crecimiento de 6,1% registrado entre diciembre de 2017 y diciembre de 2018 (Gráfico 28).

Como se observa en el Gráfico 28, este es el tercer corte en los últimos cuatro años en que el crecimiento real anual del saldo de esta cartera se sitúa en terreno negativo; sin embargo, la tendencia decreciente de las variaciones anuales se registra casi persistentemente desde septiembre de 2017. El menor ritmo del otorgamiento de crédito constructor, especialmente a proyectos de vivienda No VIS, explicaría la dinámica del saldo en los últimos meses (Ver 5.3.4. Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda).

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 diciembre de 2019, el 96,6% 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 0,3 pp. frente al 96,9% obtenido en diciembre de 2018, consecuencia del decrecimiento del 7,5% real anual del saldo de la cartera de crédito constructor de estas entidades²⁵, tras pasar de los \$12,45 billones en diciembre de 2018 a \$11,95 billones en diciembre de 2019 (Tabla 5).

Los “Otros Bancos” acumularon un saldo de \$0,19 billones a diciembre de 2019, lo que evidenció un notable crecimiento anual del 32,9% real frente al saldo de \$0,14 billones en diciembre de 2018, que representó el 1,5% 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 \$0,16 billones a diciembre de 2019, un 25,8% real anual inferior a los \$0,21 billones contabilizados en diciembre de 2018, alcanzando el 1,3% de participación sobre el saldo total de esta cartera (Tabla 5).

El saldo de la cartera de crédito constructor de las **Cooperativas Financieras** creció 221,3% real anual luego de pasar de cerca de \$21 mil millones en diciembre de 2018 a \$70 mil millones en diciembre de 2019, concentrando el 0,5% del saldo de esta cartera (Tabla 5). En cuanto a las **Compañías de Financiamiento**, el saldo de la cartera crédito constructor a diciembre de 2019 llegó aproximadamente a los \$0,41 mil millones, un decrecimiento del 88,5% 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 | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|---------------------|-----------|
| | Monto (\$ bill.) | Part. (%) | Var. real anual (%) | Part. (%) |
| Entidades agremiadas* | 11,50 | 97,9% | 12,45 | 96,9% | 12,16 | 96,5% | 11,95 | 96,6% | ▼ -7,5% | ▼ |
| Otros bancos | 0,07 | 0,6% | 0,14 | 1,1% | 0,21 | 1,6% | 0,19 | 1,5% | ▲ 32,9% | ▲ |
| Banca de segundo piso e IOE | 0,11 | 0,9% | 0,21 | 1,6% | 0,18 | 1,4% | 0,16 | 1,3% | ▼ -25,8% | ▼ |
| Cooperativas financieras | 0,03 | 0,3% | 0,02 | 0,2% | 0,06 | 0,4% | 0,07 | 0,5% | ▲ 221,3% | ▲ |
| Compañías de financiamiento | 0,04 | 0,3% | 0,03 | 0,3% | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% | ▼ -88,5% | ▼ |
| Total | 11,7 | 100% | 12,9 | 100% | 12,6 | 100% | 12,4 | 100% | ▼ -7,3% | |

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

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

²⁵ Ibidem.

5.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) - SFC

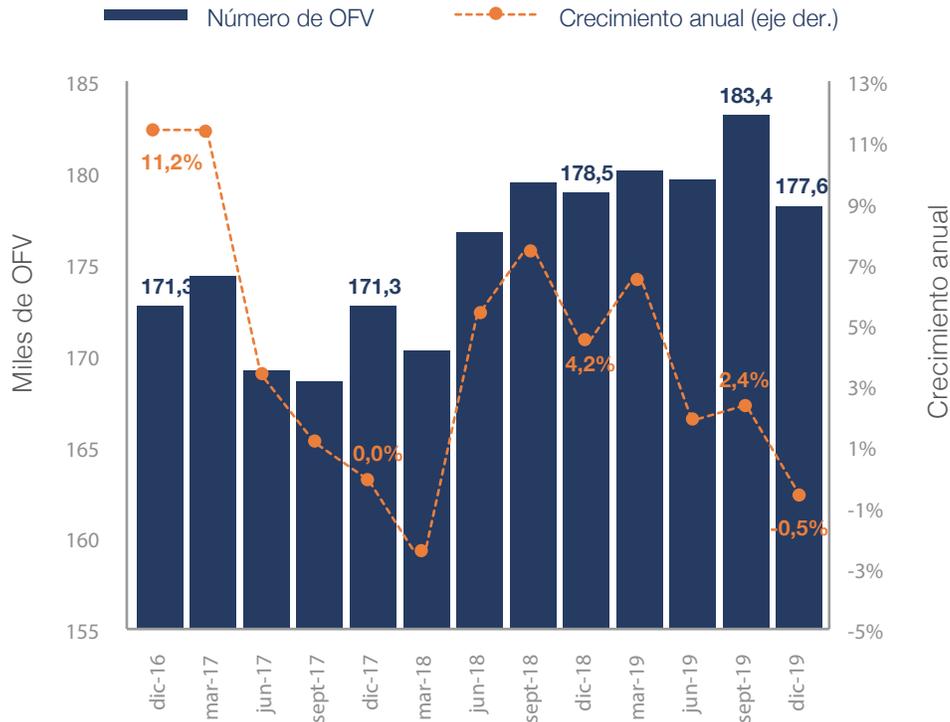
Diagnóstico anual 12 meses

En las cifras acumuladas anuales, los desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)²⁶ se redujeron al cierre de 2019, contrario a la tendencia positiva de años anteriores y parte del 2019. Como se observa en el Gráfico 29, los crecimientos de los desembolsos de OFV exhiben una tendencia negativa 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 presentan una menor dinámica en 2019, inclusive negativa para ambos segmentos de viviendas, deteniendo las tendencias al alza de años atrás. En contraste, los desembolsos de leasing habitacional para vivienda VIS y No VIS muestran una mayor dinámica al cierre del 2019.

Según cifras de la SFC, entre enero y diciembre de 2019 se desembolsaron 177,6 mil OFV por un valor de \$19,7 billones, entre créditos hipotecarios de vivienda y operaciones de leasing habitacional, resultados que determinaron una contracción anual del 0,5% en el número y del 0,3% real en el valor de los desembolsos si se comparan con los acumulados entre enero y diciembre de 2018, que fueron por un valor total de \$19 billones en cerca de 178,5 mil OFV (Gráfico 29). Ambas variaciones presentan un comportamiento contrario a las observadas con los desembolsos perfeccionados entre enero y diciembre de 2018 (4,2% en número y 13,2% real en su valor), replicando en una desaceleración a las tendencias presentadas en los últimos periodos.

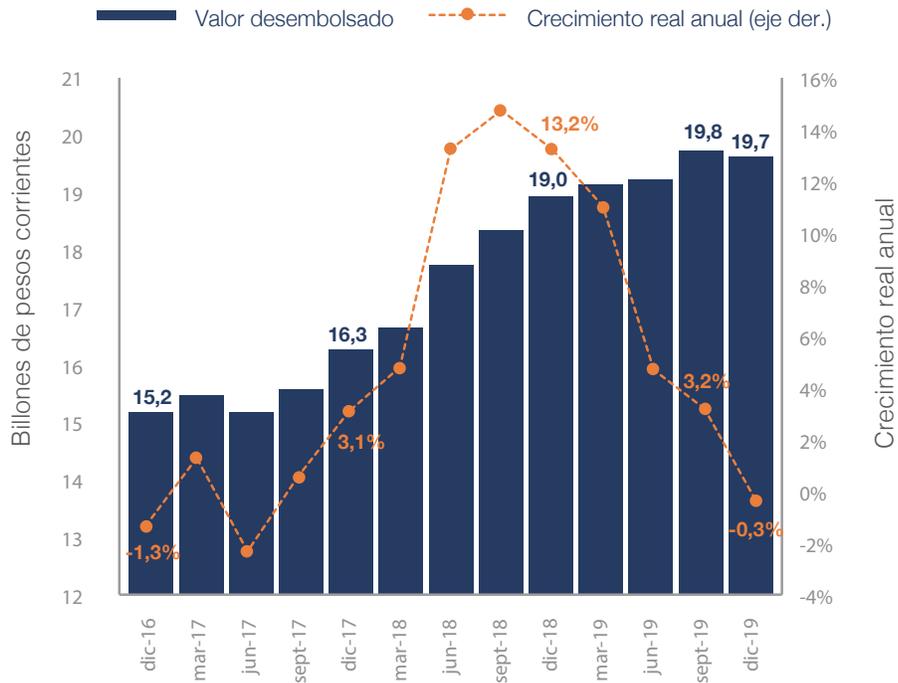
GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS



²⁶ 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 confirmaría el menor desempeño en los niveles y variaciones acumuladas 12 meses, toda vez que, entre enero y diciembre de 2019, crecieron a tasas inferiores a las evidenciadas a corte de diciembre de 2018.

Particularmente, a diciembre de 2019 se han desembolsado 177,6 mil OFV por un valor de \$19,7 billones, entre créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional, resultados que determinan una variación año corrido negativa de 0,5% en número y de 0,3% en valor real si se comparan con los desembolsos año corrido a diciembre de 2018, por valor de \$19 billones en cerca de 178,5 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

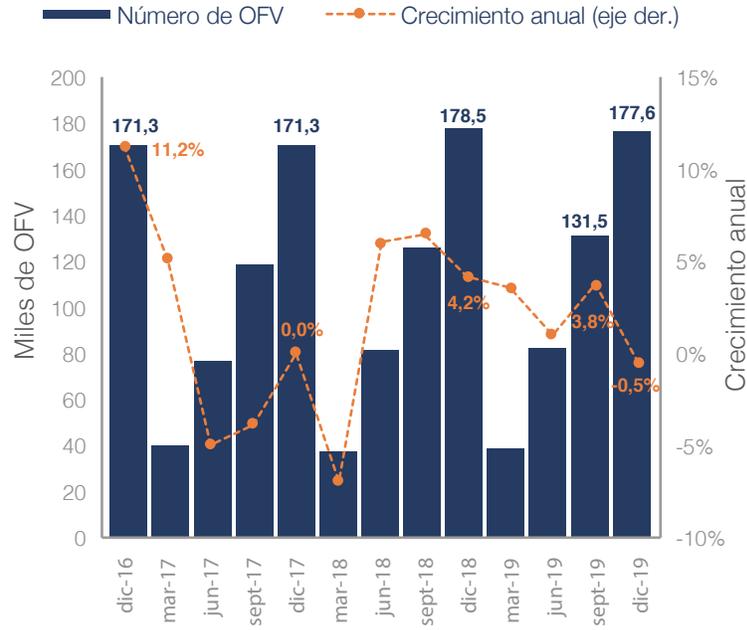


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV



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 enero y diciembre de 2019, se desembolsaron 154 mil créditos hipotecarios de vivienda por valor de \$14,8 billones. Estas son inferiores a las registradas en el periodo enero y diciembre de 2018, cuando se alcanzaban 156,7 mil desembolsos de créditos hipotecarios por valor de \$14,5 billones, es decir, tanto el número de desembolsos como el valor real de estos redujeron en 1,7% anual (Gráfico 31).

Por segmentos de vivienda, tanto los desembolsos de créditos hipotecarios para la financiación de vivienda VIS y vivienda No VIS justifican la contracción en el número de desembolsos acumulados 12 meses en 2019. De igual forma, el valor desembolsado para la financiación de ambos segmentos de vivienda acumulados a 12 meses

redujo en términos reales, comportamiento que difiere con el experimentado tanto en el segmento VIS como en el No VIS en los últimos trimestres.

Concretamente, el número de los desembolsos a VIS entre enero y diciembre de 2019 fue de 71,1 mil, cifra inferior en 1,6 mil operaciones a los 72,7 mil alcanzados entre enero y diciembre de 2018; en el caso del No VIS, el resultado de los desembolsos en el mismo periodo fue de 83 mil operaciones, 1 mil inferior a los 84 mil acumulados 12 meses a diciembre de 2018. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en créditos hipotecarios, la vivienda VIS aumentó de \$3,5 billones acumulados entre enero y diciembre de 2018 a aproximadamente \$3,7 billones acumulados entre enero y diciembre de 2019, mientras que el crecimiento en la vivienda No VIS fue de \$0,2 billones luego de que pasara de \$11 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

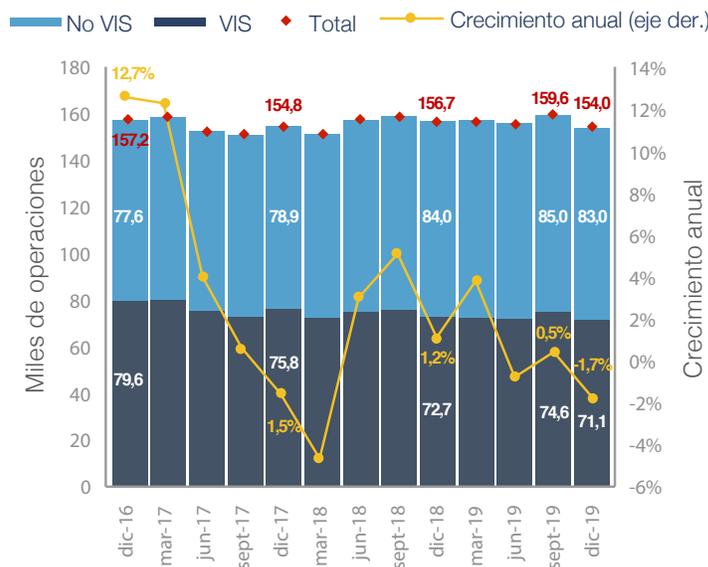
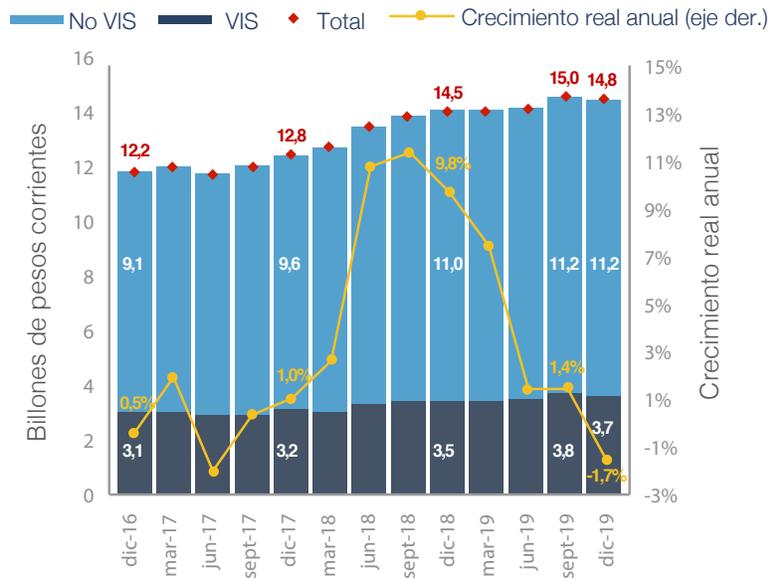


GRÁFICO 31B. VALOR DESEMBOLSADO



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”**²⁷ desembolsaron 51,2 mil créditos para vivienda VIS, por un valor cercano a \$2,62 billones, y 76,6 mil créditos para vivienda No VIS en aproximadamente \$10,4 billones, entre enero y diciembre de 2019. Estos resultados evidencian un crecimiento anual en el número de créditos para vivienda VIS de 0,7% y de 0,4% en valor real, y crecimientos de 3,2% y 2,5% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre enero y diciembre de 2018 (Tabla 6).

Para los denominados **“Otros Bancos”**, los desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS, entre enero y diciembre de 2019, fueron de 941 operaciones por valor de \$0,05 billones, mientras que los destinados a vivienda No VIS sumaron cerca de \$0,2 billones en cerca de 1,8mil operaciones. Con lo anterior, se presentan reducciones anuales, en comparación a los resultados entre enero y diciembre de 2018, de 31,7% en número y 33,5% en valor real para VIS y de 44,8% en número y 61% en valor real para en el segmento de vivienda No VIS (Tabla 6).

Por su parte, los desembolsos de créditos hipotecarios de vivienda de la **Banca de Segundo Piso e IOE** fueron cercanos a los \$1,3 billones en algo más de 18,6 mil operaciones, de las cuales 14,9 mil por valor de \$0,81 billones fueron con destino VIS y 3,8 mil operaciones por

valor de \$0,47 billones a No VIS, sumando los desembolsos entre enero y diciembre de 2019. Estos resultados evidencian un crecimiento anual real de 3,1% en VIS y una contracción de 32% en No VIS en su valor, mientras que en número se registraron variaciones negativas de 5,5% en VIS y 37% en No VIS, en comparación a los resultados entre enero y diciembre de 2018 (Tabla 6).

Las **Compañías de Financiamiento** desembolsaron créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,12 billones en 2,5 mil operaciones y No VIS por \$0,06 billones en 483 operaciones entre enero y diciembre de 2019, determinando crecimientos anuales reales de 4% en VIS y 62,3% en No VIS en su valor, mientras el número de estas operaciones decrece 5,9% en VIS y aumenta en 50,5% en No VIS, en comparación a los resultados acumulados entre enero y diciembre de 2018 (Tabla 6).

Las **Cooperativas Financieras** presentaron variaciones negativas de 24,3% en número y 21,8% en valor real para VIS y positivas del 35,1% y 27,4% real para el No VIS, respectivamente, tras alcanzar en los últimos 12 meses a diciembre 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 358 operaciones (Tabla 6).

²⁷ Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatria, Davivienda e Itai.

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 | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| | VIS | No VIS | Var. anual (%) VIS | Var. anual (%) No VIS |
| Bancos agremiados* | 55.174 | 71.371 | 50.889 | 74.190 | 53.324 | 76.889 | 51.221 | 76.584 | ▲ 0,7% | ▲ 3,2% |
| Otros bancos | 641 | 2.056 | 1.377 | 3.190 | 1.127 | 2.232 | 941 | 1.760 | ▼ -31,7% | ▼ -44,8% |
| Banca de segundo piso e IOE | 14.007 | 4.732 | 15.731 | 6.002 | 15.807 | 5.087 | 14.860 | 3.781 | ▼ -5,5% | ▼ -37,0% |
| Compañías de financiamiento | 3.067 | 462 | 2.701 | 321 | 2.805 | 449 | 2.542 | 483 | ▼ -5,9% | ▲ 50,5% |
| Cooperativas financieras | 2.910 | 348 | 1.948 | 265 | 1.547 | 327 | 1.502 | 358 | ▼ -24,3% | ▲ 35,1% |
| Total | 75.799 | 78.969 | 72.682 | 83.968 | 74.610 | 84.984 | 71.066 | 82.966 | ▼ -2,2% | ▼ -1,2% |

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

| Tipo de entidad | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------------|-----------------------|
| | VIS | No VIS | VIS | No VIS | VIS | No VIS | VIS | No VIS | Var. anual (%) VIS | Var. anual (%) No VIS |
| Bancos agremiados* | 2,44 | 8,87 | 2,51 | 9,76 | 2,69 | 10,25 | 2,62 | 10,39 | ▲ 0,4% | ▲ 2,5% |
| Otros bancos | 0,03 | 0,23 | 0,08 | 0,51 | 0,07 | 0,26 | 0,05 | 0,20 | ▼ -33,5% | ▼ -61,0% |
| Banca de segundo piso e IOE | 0,51 | 0,47 | 0,75 | 0,67 | 0,83 | 0,61 | 0,81 | 0,47 | ▲ 3,1% | ▼ -32,0% |
| Compañías de financiamiento | 0,10 | 0,04 | 0,11 | 0,04 | 0,12 | 0,06 | 0,12 | 0,06 | ▲ 4,0% | ▲ 62,3% |
| Cooperativas financieras | 0,09 | 0,03 | 0,07 | 0,02 | 0,06 | 0,03 | 0,06 | 0,03 | ▼ -21,8% | ▲ 27,4% |
| Total | 3,17 | 9,64 | 3,53 | 11,00 | 3,76 | 11,21 | 3,66 | 11,16 | ▼ -0,1% | ▼ -2,3% |

*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 diciembre de 2019, el número y valor de los desembolsos presentaron un comportamiento negativo frente a lo desembolsado entre enero y diciembre de 2018, producto de un efecto en conjunto tanto de los desembolsos destinados a la vivienda VIS como No VIS. Así, entre enero y diciembre de 2019, se desembolsaron 154 mil créditos hipotecarios de vivienda por valor de \$14,8 billones, cifras inferiores en 1,7% tanto en número como en valor real, a las registradas entre las mismas fechas de 2018, cuando se realizaron 156,7 mil desembolsos por valor de \$14,5 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 diciembre de 2019 fue de 71,1 mil, 1,6 mil operaciones por debajo de los 72,7 mil alcanzados entre enero y diciembre de 2018, y con destino No VIS fue de 83mil operaciones, inferior en mil a los 84 mil para el mismo periodo de 2018. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en créditos hipotecarios, la vivienda VIS sumó \$3,7 billones y la No VIS \$11,2 billones en el cuarto trimestre de 2019, ambas cifras superiores a los desembolsos por \$3,5 billones para vivienda VIS y \$11 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

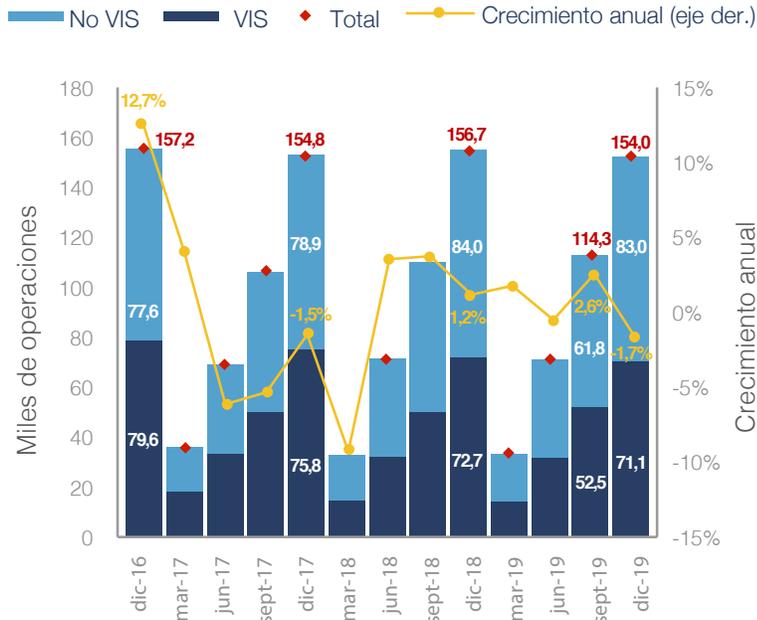
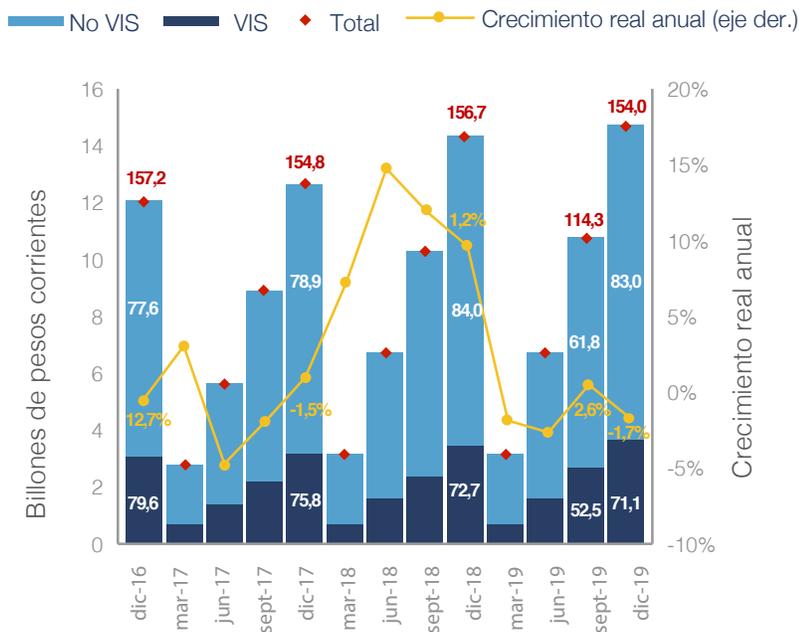


GRÁFICO 32B. VALOR DESEMBOLSADO



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, la reducción en el número de créditos hipotecarios para vivienda VIS se explican principalmente por el desempeño negativo de los otros bancos, la banca de segundo piso y las IOE, las compañías de financiamiento y las cooperativas financiera, mientras que la variación negativa en el valor de los desembolsos para vivienda VIS se explica por el comportamiento negativo de otros bancos y cooperativas financieras. De forma similar, la reducción en el número y valor de desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda No VIS se debe al desempeño negativo de los otros bancos y la banca de segundo piso y las IOE.

Los **“Bancos Agremiados”** desembolsaron 51,2 mil créditos para vivienda VIS, por valor de \$2,62 billones, y 76,6 mil créditos para vivienda No VIS por valor de \$10,4 billones en el año corrido a diciembre de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos anuales en número y valor: 0,7% en número y 0,4% en valor real para VIS y de 3,2% y 2,5% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre enero-diciembre de 2018 (Tabla 7).

Para los **“Otros Bancos”**, los desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS, entre enero y diciembre de 2019, fueron de 941 operaciones por valor de \$0,05 billones, mientras que los destinados a vivienda No VIS sumaron \$0,2 billones en cerca de 1,8 mil operaciones. Con lo anterior, se alcanzan variaciones negativas anuales en VIS y No VIS, en comparación a los resultados a diciembre de 2018, de 31,7% en número y 33,5% en valor real para VIS y para No VIS de 44,8% y 61% 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 \$1,3 billones en 18,6 mil operaciones, de las cuales 10,5 mil por valor de \$0,81 billones fueron con destino VIS y cerca de 3,8 mil operaciones por valor de \$0,47 billones a No VIS, tras acumular los desembolsos entre enero y diciembre de 2019. Estos resultados evidencian decrecimientos anuales en número del 5,5% y 37% para VIS y No VIS, respectivamente, y variaciones positivas en valor real de 3,1% para VIS y negativas de 32% para No VIS, en comparación a los resultados de enero a diciembre de 2018 (Tabla 7).

Las **Compañías de Financiamiento** desembolsaron créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,12 billones en algo más de 2,5 mil operaciones y No VIS por \$0,06 billones en 483 operaciones entre enero y diciembre de 2019, determinando variaciones en VIS de -5,9% en número y 4% en valor real y de 50,5% y 62,3% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados año corrido a diciembre de 2018 (Tabla 7).

Las **Cooperativas Financieras** presentaron variaciones negativas del 24,3% en número y 21,8% en valor real para VIS y, contrariamente, variaciones positivas del 35,1% y 27,4% real para el No VIS, respectivamente, tras alcanzar en el año corrido a diciembre de 2019 desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,06 billones en cerca de 1,5 mil operaciones y No VIS por \$0,03 billones en 358 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 | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| | VIS | No VIS | Var. anual (%) VIS | Var. anual (%) No VIS |
| Bancos agremiados* | 55.174 | 71.371 | 50.889 | 74.190 | 38.179 | 56.747 | 51.221 | 76.584 | ▲ 0,7% | ▲ 3,2% |
| Otros bancos | 641 | 2.056 | 1.377 | 3.190 | 715 | 1.332 | 941 | 1.760 | ▼ -31,7% | ▼ -44,8% |
| Banca de segundo piso e IOE | 14.007 | 4.732 | 15.731 | 6.002 | 10.556 | 3.136 | 14.860 | 3.781 | ▼ -5,5% | ▼ -37,0% |
| Compañías de financiamiento | 3.067 | 462 | 2.701 | 321 | 1.936 | 353 | 2.542 | 483 | ▼ -5,9% | ▲ 50,5% |
| Cooperativas financieras | 2.910 | 348 | 1.984 | 265 | 1.131 | 255 | 1.502 | 358 | ▼ -24,3% | ▲ 35,1% |
| Total | 75.799 | 78.969 | 72.682 | 83.968 | 52.517 | 61.823 | 71.066 | 82.966 | ▼ -2,2% | ▼ -1,2% |

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

| Tipo de entidad | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------------|-----------------------|
| | VIS | No VIS | VIS | No VIS | VIS | No VIS | VIS | No VIS | Var. anual (%) VIS | Var. anual (%) No VIS |
| Bancos agremiados* | 2,44 | 8,87 | 2,51 | 9,76 | 1,94 | 7,57 | 2,62 | 10,39 | ▲ 0,4% | ▲ 2,5% |
| Otros bancos | 0,03 | 0,23 | 0,08 | 0,51 | 0,04 | 0,15 | 0,05 | 0,20 | ▼ -33,5% | ▼ -61,0% |
| Banca de segundo piso e IOE | 0,51 | 0,47 | 0,75 | 0,67 | 0,57 | 0,38 | 0,81 | 0,47 | ▲ 3,1% | ▼ -32,0% |
| Compañías de financiamiento | 0,10 | 0,04 | 0,11 | 0,04 | 0,09 | 0,04 | 0,12 | 0,06 | ▲ 4,0% | ▲ 62,3% |
| Cooperativas financieras | 0,09 | 0,03 | 0,07 | 0,02 | 0,04 | 0,02 | 0,06 | 0,03 | ▼ -21,8% | ▲ 27,4% |
| Total | 3,17 | 9,64 | 3,53 | 11,00 | 2,68 | 8,17 | 3,66 | 11,16 | ▼ -0,1% | ▼ -2,3% |

*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 al corte de diciembre de 2019. No obstante, las cifras señalan una desaceleración en la tendencia al alza que tenían estas operaciones desde hace dos años.

En el desempeño entre enero y diciembre de 2019, las operaciones de leasing habitacional desembolsadas fueron 23,5 mil operaciones por valor de \$4,9 billones que, frente a lo acumulado entre enero y diciembre de 2018 de 21,9 mil operaciones por valor de \$4,5 billones, determina un crecimiento anual del 7,6% en el número y de 4,3% 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 enero y diciembre de 2019, fueron de 21,5 mil por un valor cercano a los \$4,7 billones, cifras superiores a las 20,2 mil operaciones por valor de \$4,3 billones acumulados entre enero y diciembre 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 mil operaciones acumuladas en los últimos 12 meses a diciembre de 2019, cifras que muestran un avance frente a lo contabilizado entre enero y diciembre de 2018, cuando las operaciones de leasing habitacional en VIS alcanzaban cerca de 1,7 mil operaciones valoradas en algo menos de \$168 mil millones (Gráfico 33).

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

GRÁFICO 33A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

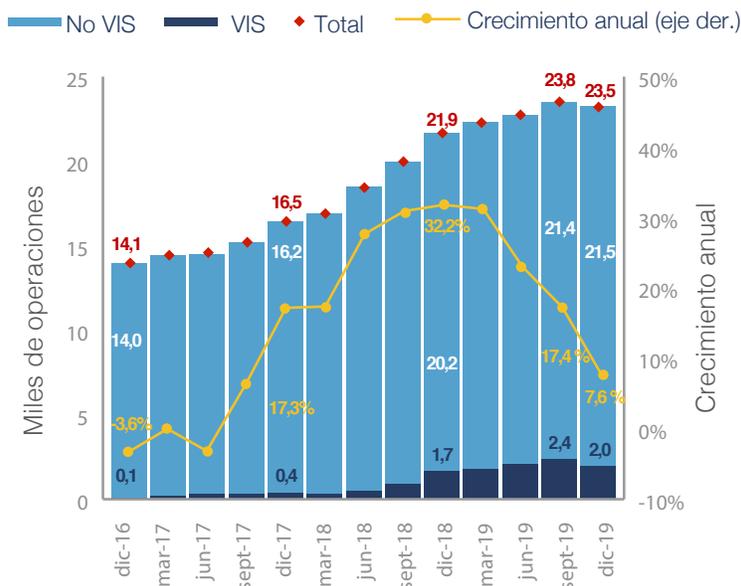
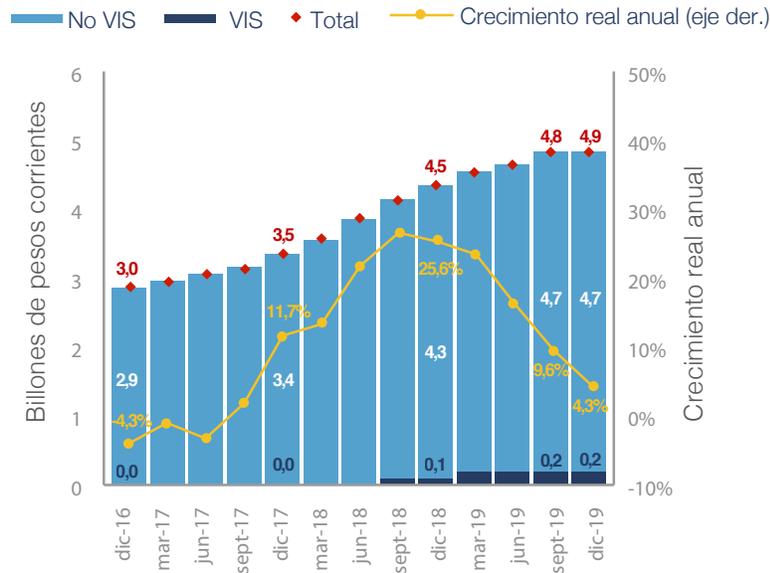


GRÁFICO 33B. VALOR DESEMBOLSADO



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

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Los **“Bancos Agremiados”** desembolsaron 16 operaciones de leasing habitacional para vivienda VIS por valor de \$1,6 mil millones y cerca de 19,5 mil operaciones para vivienda No VIS por un valor cercano a \$4,36 billones entre enero y diciembre de 2019. Estos resultados evidencian un crecimiento anual del 100% en número y 125% en valor real para VIS y de 4,8% y 3% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre enero y diciembre 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 un poco menos de 2 mil operaciones por valor de \$0,15 billones con destino VIS y algo más de 2 mil operaciones por valor de \$0,34 billones a No VIS, entre enero y diciembre de 2019. Estos resultados evidencian un crecimiento anual de 19,9% en número y una reducción de 2,2% en valor real para VIS y un aumento de 26,6% y 28,4% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre enero y diciembre 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 | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| | VIS | No VIS | VIS | No VIS | VIS | No VIS | VIS | No VIS | Var. anual (%) VIS | Var. anual (%) No VIS |
| Bancos agremiados* | 5 | 16.122 | 8 | 18.569 | 11 | 18.944 | 16 | 19.462 | ▲ 100,0% | ▲ 4,8% |
| Banca de segundo piso e IOE | 372 | 48 | 1.656 | 1.638 | 2.342 | 2.485 | 1.986 | 2.074 | ▲ 19,9% | ▲ 26,6% |
| Total | 377 | 16.170 | 1.664 | 20.207 | 2.353 | 21.429 | 2.002 | 21.536 | ▲ 20,3% | ▲ 6,6% |

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

| Tipo de entidad | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------------|
| | VIS | No VIS | Var. anual (%) VIS | Var. anual (%) No VIS |
| Bancos agremiados* | 0,00 | 3,42 | 0,00 | 4,07 | 0,00 | 4,21 | 0,00 | 4,36 | ▲ 125,0% | ▲ 3,0% |
| Banca de segundo piso e IOE | 0,03 | 0,01 | 0,14 | 0,25 | 0,18 | 0,39 | 0,15 | 0,34 | ▼ -2,2% | ▲ 28,4% |
| Total | 0,03 | 3,43 | 0,15 | 4,33 | 0,18 | 4,60 | 0,15 | 4,70 | ▼ -1,6% | ▲ 4,5% |

*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 diciembre de 2019, ambas cifras, número y valor, aumentan frente a lo perfeccionado entre enero y diciembre de 2018, efecto concentrado por el desempeño del leasing habitacional con destino a la vivienda No VIS. Así, entre enero y diciembre de 2019, los desembolsos de operaciones de leasing habitacional fueron 23,5 mil por valor de \$4,9 billones, cifras que incrementan a tasas del 7,6% y 4,3% real, respectivamente, en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el mismo periodo de 2018, cuando se realizaron 21,9 mil operaciones por valor de \$4,5 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 diciembre de 2019, fueron de 21,5 mil por un valor cercano a los \$4,7 billones, cifras superiores a lo registrado al cuarto trimestre de 2018, cuyos desembolsos fueron de 20,2 mil operaciones y \$4,3 billones, respectivamente.

Por su parte, al cuarto trimestre de 2019, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$0,2 billones representados en aproximadamente 2 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 1,7 mil operaciones valoradas en algo más de \$145 mil millones (Gráfico 34).

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

GRÁFICO 34A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

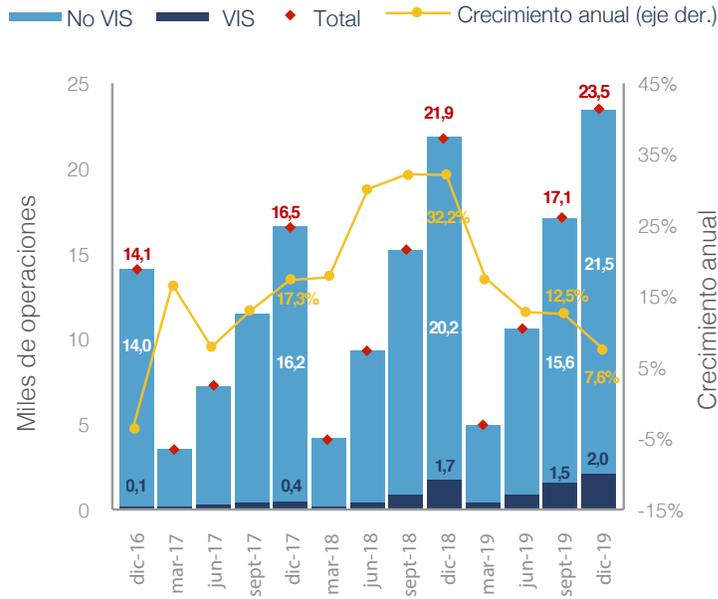
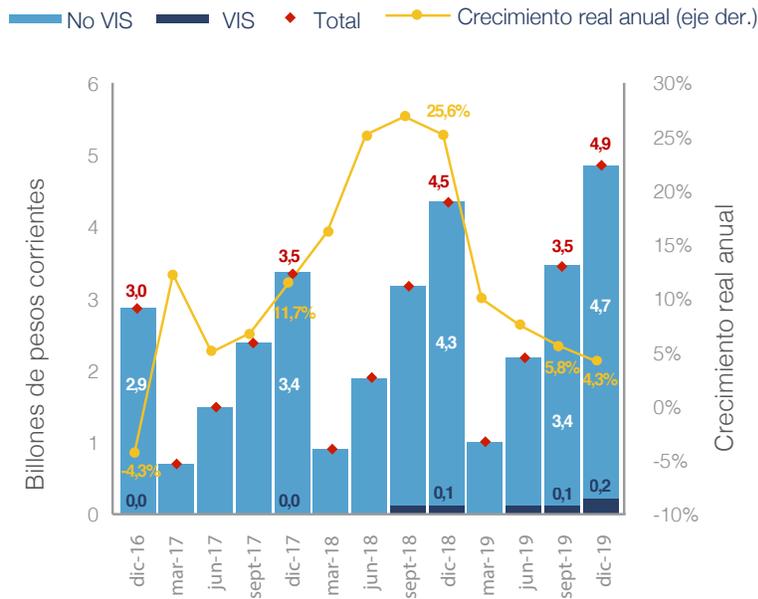


GRÁFICO 34B. VALOR DESEMBOLSADO



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

Los “Bancos Agremiados” desembolsaron 16 operaciones de leasing habitacional para vivienda VIS por valor de \$1,6 mil millones y cerca de 19,5 mil operaciones para vivienda No VIS por un valor de \$4,36 billones, entre enero y diciembre de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos del 100% en número y 125% en valor real para VIS y de 4,8% y 3% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados enero-diciembre 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 casi 2mil operaciones por valor de \$0,15 billones con destino VIS y cerca de 2,1 mil operaciones por valor de \$0,34 billones a No VIS entre enero y diciembre de 2019. Estos resultados evidencian variaciones anuales de 19,9% en número y -2,2% en valor real para VIS y crecimientos de 26,6% y 28,4% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados enero-diciembre 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 | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| | VIS | No VIS | VIS | No VIS | VIS | No VIS | VIS | No VIS | Var. anual (%) VIS | Var. anual (%) No VIS |
| Bancos agremiados* | 5 | 16.122 | 8 | 18.569 | 9 | 13.948 | 16 | 19.462 | ▲ 100,0% | ▲ 4,8% |
| Banca de segundo piso e IOE | 372 | 48 | 1.656 | 1.638 | 1.508 | 1.676 | 1.986 | 2.074 | ▲ 19,9% | ▲ 26,6% |
| Total | 377 | 16.170 | 1.664 | 20.207 | 1.517 | 15.624 | 2.002 | 21.536 | ▲ 20,3% | ▲ 6,6% |

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

| Tipo de entidad | Dic-17 | | Dic-18 | | Sep-19 | | Dic-19 | | Dic-19 vs. Dic-18 | |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------------|
| | VIS | No VIS | Var. anual (%) VIS | Var. anual (%) No VIS |
| Bancos agremiados* | 0,00 | 3,42 | 0,00 | 4,07 | 0,00 | 3,09 | 0,00 | 4,36 | ▲ 125,0% | ▲ 3,0% |
| Banca de segundo piso e IOE | 0,03 | 0,01 | 0,14 | 0,25 | 0,11 | 0,27 | 0,15 | 0,34 | ▼ -2,2% | ▲ 28,4% |
| Total | 0,03 | 3,43 | 0,15 | 4,33 | 0,11 | 3,36 | 0,15 | 4,70 | ▼ -1,6% | ▲ 4,5% |

*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.

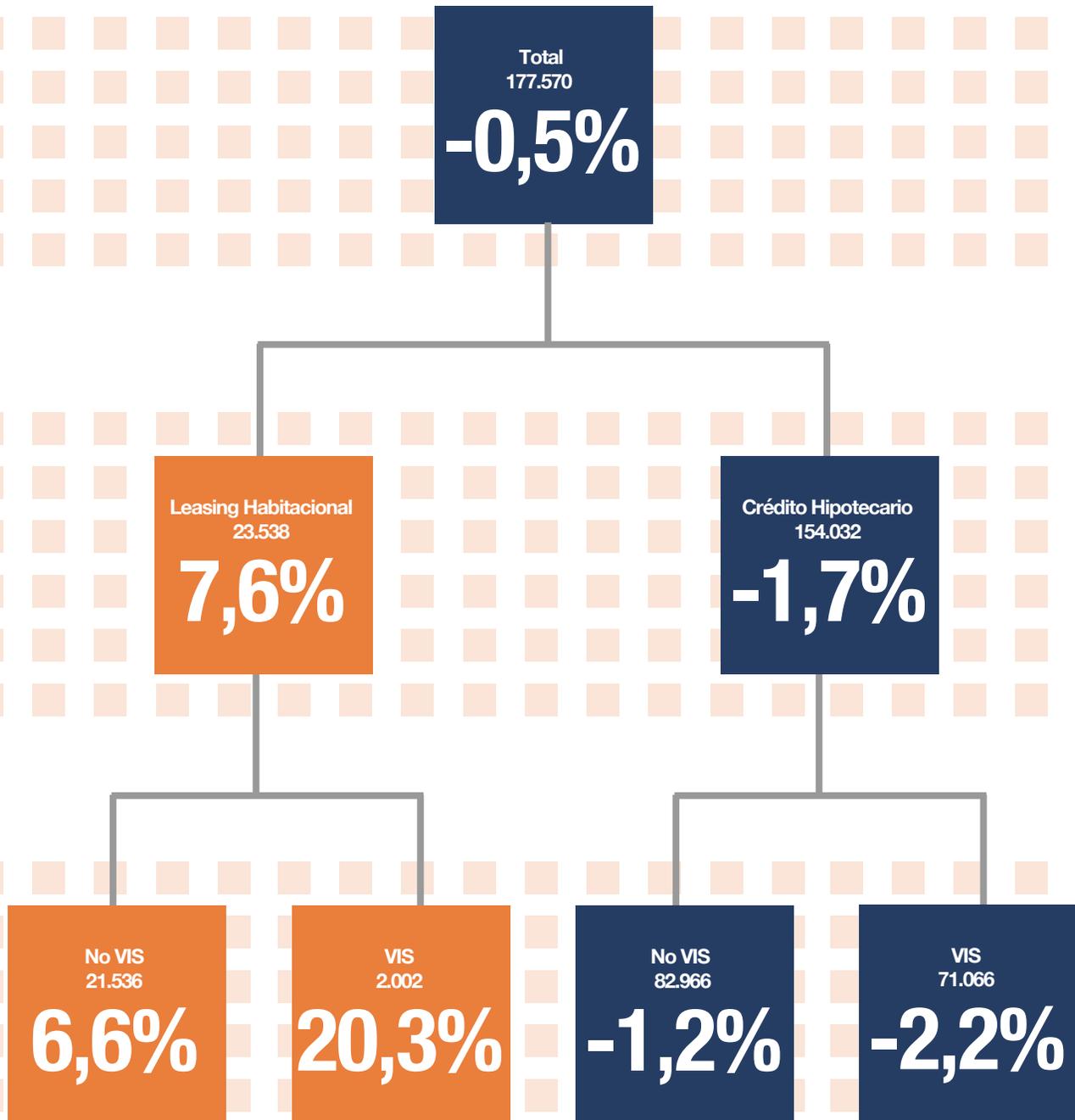
5.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)²⁸

Según cifras de la SFC, al cuarto trimestre de 2019 el número de desembolsos ascendió a 177.570 OFV y se contrajo en 0,5% frente al mismo periodo de 2018 (178.521 OFV), de los cuales 154.032 desembolsos se atribuyeron a crédito hipotecario de vivienda y 23.538 a operaciones de leasing habitacional (Gráfico 35).

Como se observa en el Gráfico 35, esta reducción se debe, principalmente, al comportamiento de los desembolsos de crédito hipotecario, cuyos segmentos de vivienda VIS y No VIS se contrajeron a tasas del 2,2% y 1,2%, respectivamente. En contraste, los desembolsos de leasing habitacional con destino a vivienda VIS y No VIS que crecieron a 20,3% y 6,6%, respectivamente.

²⁸ 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).

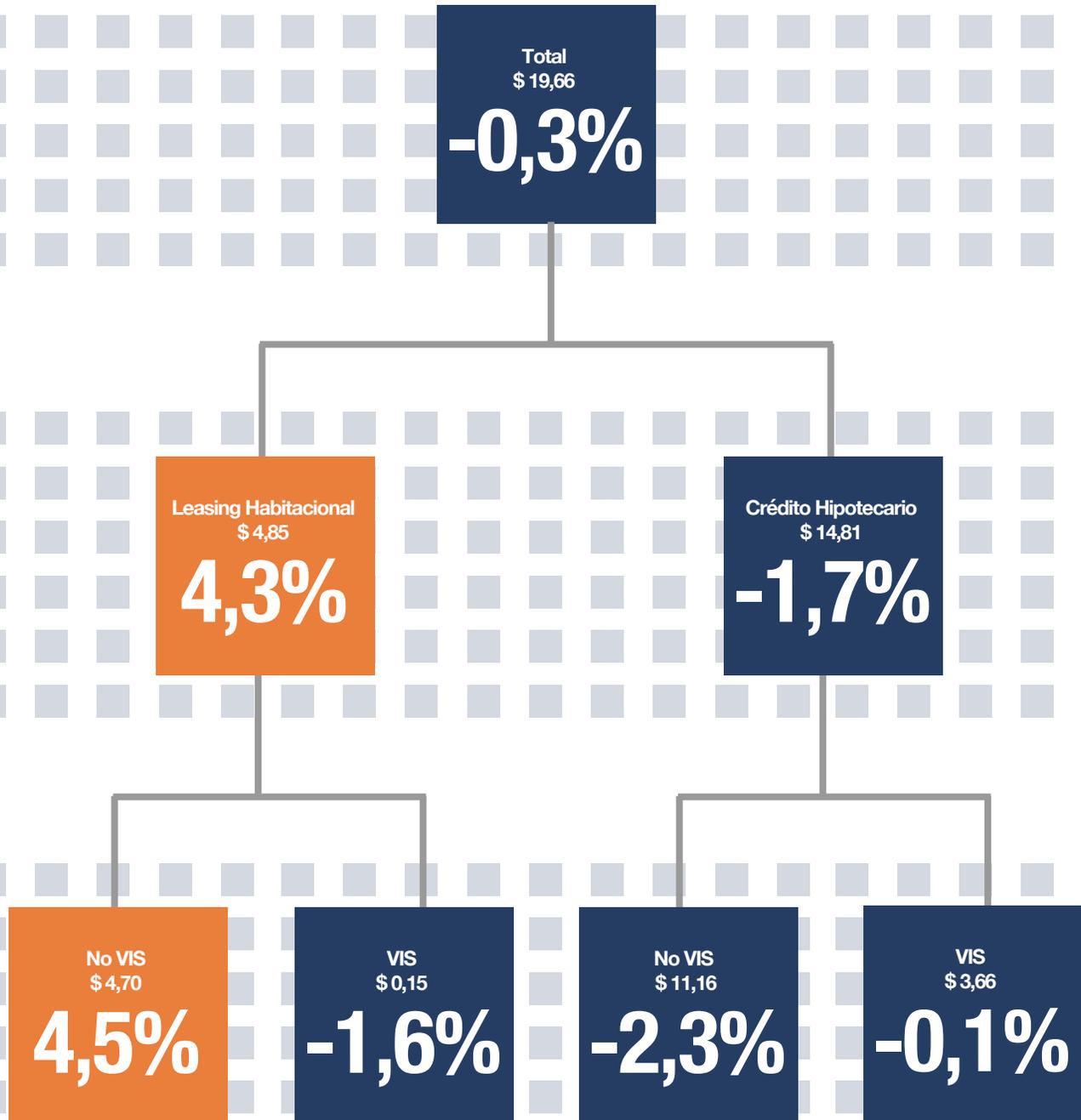
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifras año corrido a diciembre de 2019 llegaron a \$19,66 billones, determinando una leve contracción del 0,3% real en comparación a los \$19 billones desembolsados entre enero y diciembre de 2018. Del total diciembre de 2019, \$14,81 billones se desembolsaron en créditos hipotecarios de vivienda y \$4,85 billones en operaciones de leasing habitacional (Gráfico 36).

La contracción de 0,3% real del valor total de los desembolsos de OFV es producto de un comportamiento

mixto de los desembolsos de créditos hipotecarios de vivienda y las operaciones de leasing habitacional. Por un lado, el monto de los desembolsos de crédito hipotecario tuvo una contracción del 1,7% real, comportamiento explicado por la variación negativa tanto del segmento VIS (-0,1%) como del segmento No VIS (-2,3% real). Por otro lado, el valor de los desembolsos de operaciones de leasing habitacional creció a una tasa de 4,3% real, impulsada por el segmento No VIS, el cual creció en un 4,5% real; y contrarrestada por el segmento VIS, el cual decreció en 1,6% real (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

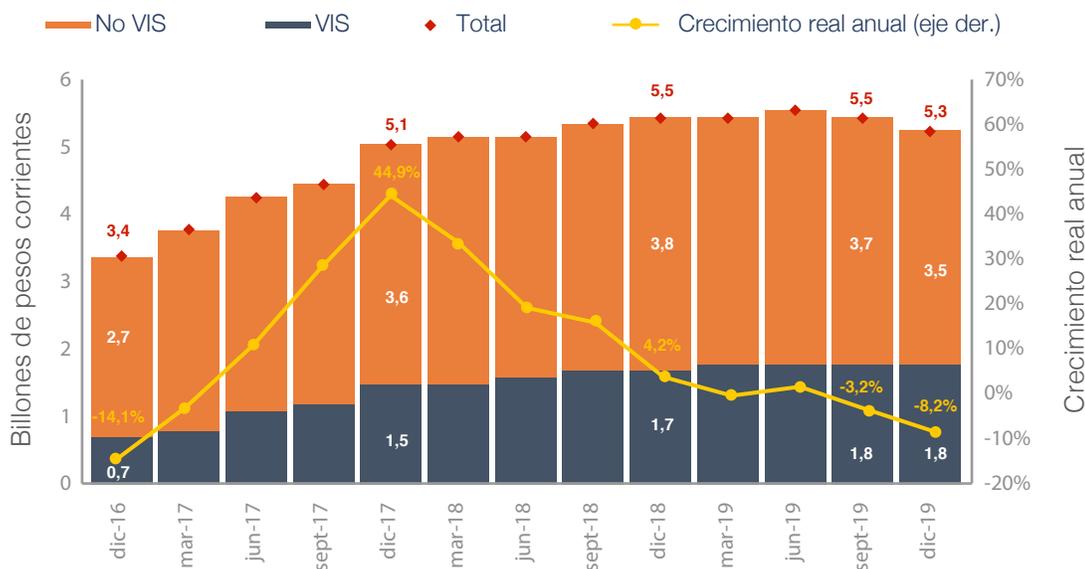
El comportamiento de los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda ha evidenciado en los últimos cortes trimestrales una desaceleración en las tasas de crecimiento a partir de 2018. Sin embargo, desde el tercer trimestre de 2019 se han dado variaciones reales negativas en el monto de los desembolsos, siendo el cuarto trimestre del 2019 el que presenta, en los dos últimos años, la mayor contracción por cuenta del rendimiento especialmente de los destinados para proyectos de vivienda 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 enero y diciembre de 2019, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda fueron por un valor de \$5,3 billones, valor inferior en \$0,2 billones al acumulado entre enero y diciembre de 2018. Lo cual significa una contracción real anual del 8,2%, variación distante al crecimiento de 4,2% real que se registró a diciembre 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 enero y diciembre de 2019, mientras que los destinados a No VIS fueron de aproximadamente \$3,5 billones. Los desembolsos para VIS son superiores en \$0,1 billones (0,2% real anual) a los \$1,7 billones acumulados entre enero y diciembre de 2018. La cifra para el sector No VIS es inferior en \$0,3 billones (-12,1% real anual) a la registrada al mismo corte de 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 obedeciendo, 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.

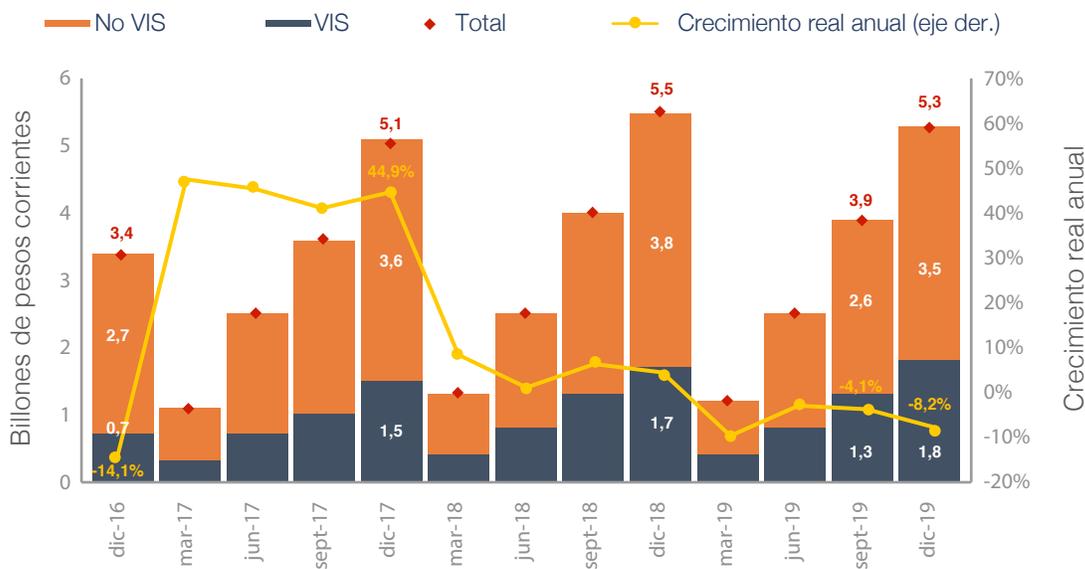
Diagnóstico año corrido

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, septiembre y diciembre de 2019.

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

vivienda acumularon un valor de \$5,3 billones, inferior en \$0,2 billones al valor registrado al mismo corte del 2018. De hecho, en variaciones reales, se presenta una contracción del 8,2% anual (Gráfico 38). Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron \$1,8 billones, cifra superior en \$0,1 billones a la registrada entre enero y diciembre de 2018. Los créditos No VIS redujeron en \$0,3 billones en el mismo periodo, al pasar de \$3,8 billones en diciembre de 2018 a \$3,5 billones en diciembre 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. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)²⁹ - ASOBANCARIA

En las cifras acumuladas anuales, el número de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)³⁰ desembolsadas culminó el 2019 con un incremento, a la vez que su valor en términos reales disminuyó. Como se observa en el Gráfico 39, el crecimiento del número de desembolsos de OFV exhibe un cambio de tendencia positivo, toda vez que se ubicó por encima del registrado en los últimos cuatro trimestres, incluido el del cierre de 2018. En cuanto a su valor, los crecimientos reales continúan en terreno negativo. Lo que pone de contexto la originación de nuevos desembolsos, pero, en promedio, a montos menores.

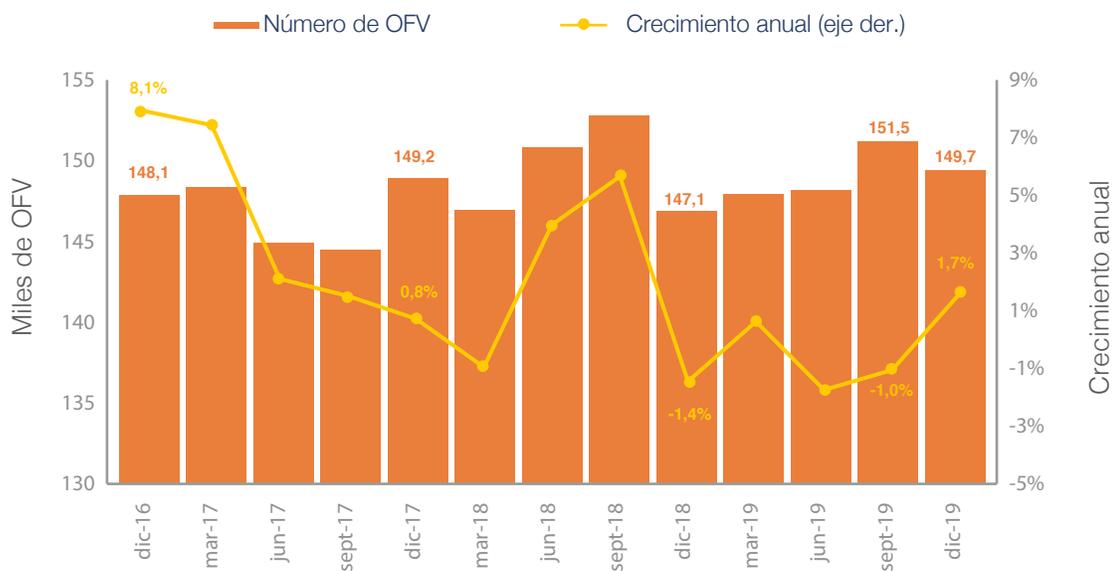
En detalle, temas que se profundizarán a continuación, los desembolsos para la adquisición de vivienda nueva No VIS disminuyeron en 2019, deteniendo las tendencias al alza de años atrás, mientras que los destinados a vivienda VIS aumentaron en número y monto. En contraste, los

desembolsos para la adquisición de vivienda usada VIS y No VIS muestran una mayor dinámica al cierre del 2019.

Según cifras de Asobancaria, entre enero y diciembre de 2019 se desembolsaron 149,7 mil OFV por un valor de \$17,2 billones, entre créditos hipotecarios de vivienda y operaciones de leasing habitacional tanto para vivienda nueva como usada, resultados que determinaron un crecimiento anual del 1,7% en el número y del -1% real en el valor de los desembolsos si se comparan con los acumulados entre enero y diciembre de 2018, que fueron por un valor total de \$16,8 billones en cerca de 147,1 mil OFV (Gráfico 39). Es de destacar que si bien la variación del valor desembolsado en 2019 es menor a la registrada al corte de diciembre de 2018 (8,2%), la del número de operaciones fue superior al -1,4% del 2018.

GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – ANUAL 12 MESES

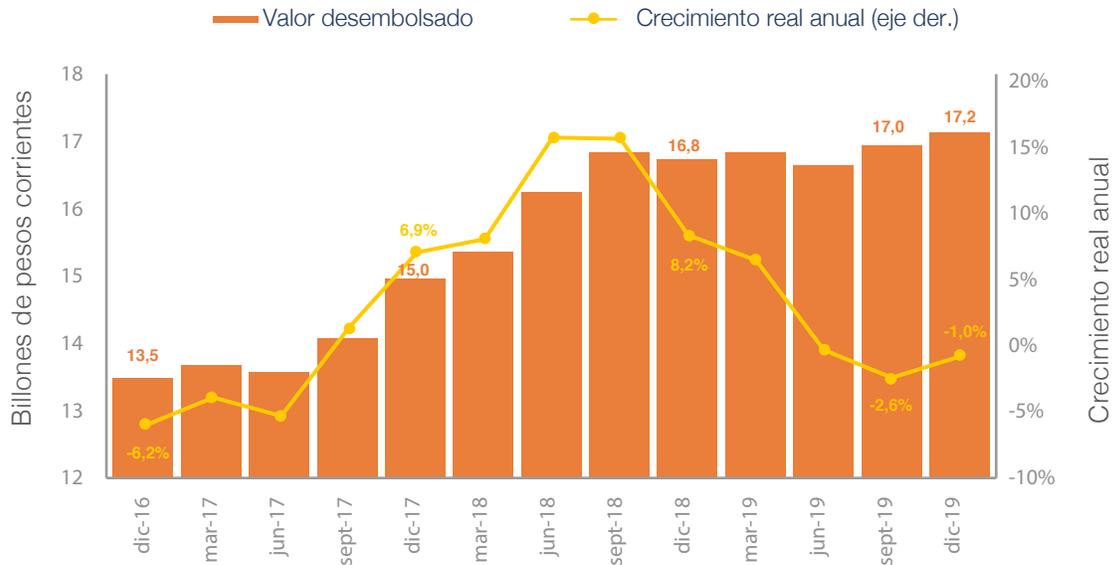
GRÁFICO 39A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADOS



²⁹ La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itai.

³⁰ Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

GRÁFICO 39B. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV



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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.4.1. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

El adverso comportamiento de los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva en 2019 explicaría parte del desempeño agregado analizado previamente. Entre enero y diciembre de 2019, se desembolsaron 91,2 mil OFV por valor de \$9,6 billones, cifras que representan el 61% y 56% del total de OFV, respectivamente. Estas operaciones son inferiores a las registradas en el periodo enero y diciembre de 2018, cuando se alcanzaban 93,7 mil desembolsos por valor de \$9,7 billones, es decir, el número de desembolsos se redujo 2,7% anual y el valor de estos en 4,3% real anual (Gráfico 40).

Por segmentos de vivienda, estos resultados están ciertamente explicados principalmente por los decrecimientos de los desembolsos para la adquisición de vivienda nueva No VIS, tanto en número como en su valor. En contraste, el segmento de vivienda VIS crece y recorta las diferencias por la disminución en los desembolsos No VIS. Lo anterior puede estar respondiendo a la dinámica de ventas de

vivienda nueva de los últimos, en donde las del segmento No VIS han disminuido significativamente, a la vez que las de vivienda VIS repuntan.

Concretamente, el número de los desembolsos con destino a vivienda nueva VIS entre enero y diciembre de 2019 fue de 48,4 mil, cifra superior en 0,6 mil operaciones a los 47,7 mil alcanzados entre enero y diciembre de 2018. En el caso del No VIS, el resultado de los desembolsos en el mismo periodo fue de 42,8 mil operaciones, 3,2 mil inferiores a los 46 mil acumulados 12 meses a diciembre de 2018. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado para vivienda nueva, la vivienda VIS aumentó de \$2,4 billones acumulados entre enero y diciembre de 2018 a aproximadamente \$2,6 billones acumulados entre enero y diciembre de 2019, mientras que el de la vivienda No VIS se redujo en \$0,3 billones luego de que pasara de \$7,3 billones a \$7 billones entre los mismos periodos (Gráfico 40).

GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 40A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

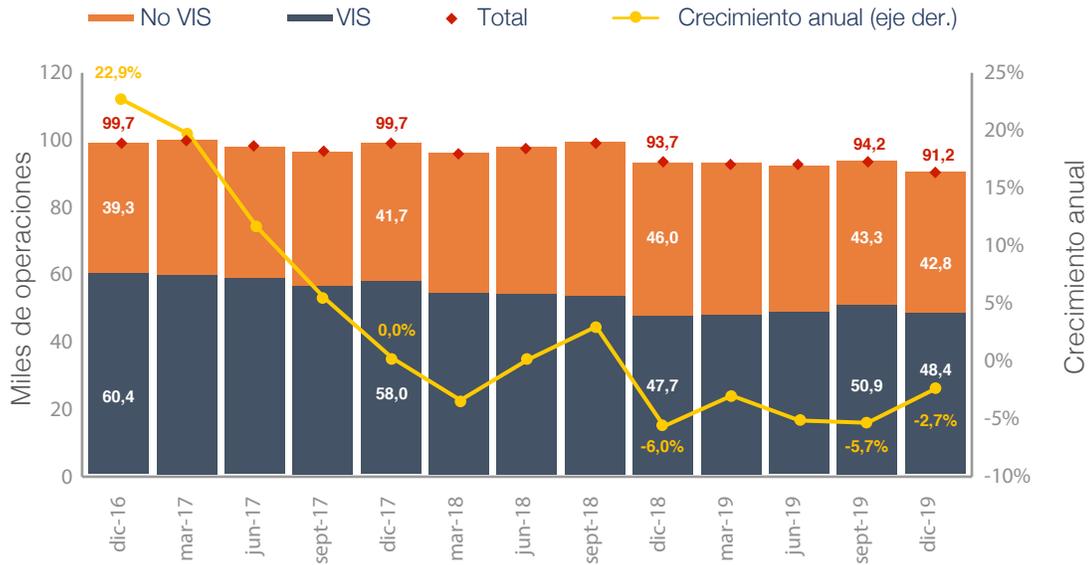
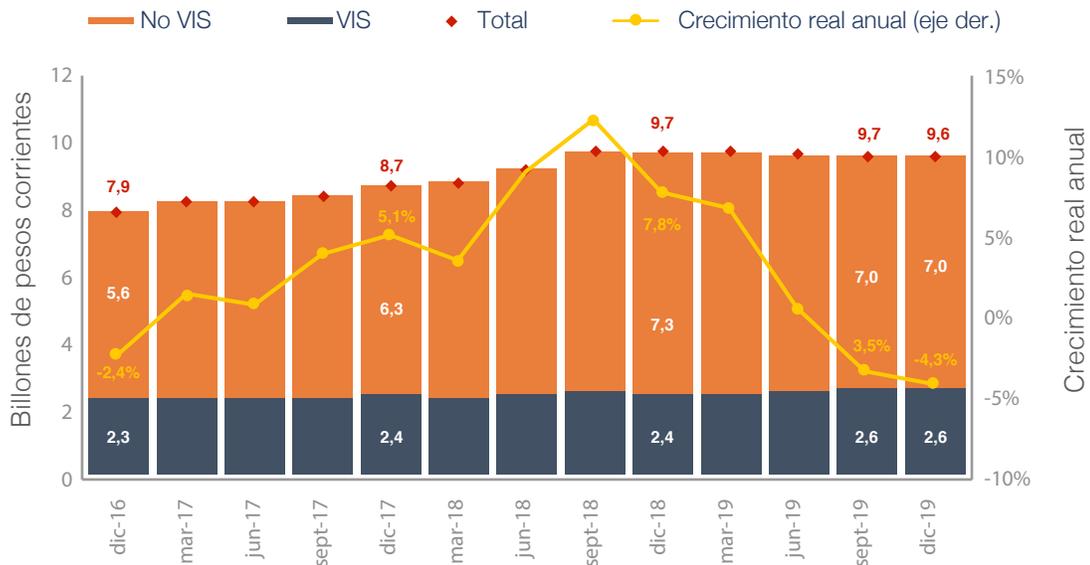


GRÁFICO 40B. VALOR DESEMBOLSADO



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

5.4.2. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA

En lo que respecta a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada, el buen rendimiento de este destino contrarrestó parte del comportamiento de los desembolsos con destino a vivienda nueva, tras gozar de sólidos crecimientos anuales.

Entre enero y diciembre de 2019, los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada fueron 58,6 mil por valor de \$7,6 billones que, frente a lo acumulado entre enero y diciembre de 2018 de 53,4 mil operaciones por valor de \$7,1 billones, determina un crecimiento anual del 9,6% en el número y de 3,5% en su valor real (Gráfico 41).

Como se observa en el Gráfico 41, el segmento de vivienda que explica con mayor precisión el comportamiento en los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda

usada es el destino de vivienda No VIS, toda vez que este es el de mayor participación dentro de este segmento. Los desembolsos de OFV para vivienda usada en No VIS, entre enero y diciembre de 2019, fueron de 48,3 mil por un valor cercano a los \$7,1 billones, cifras superiores a las 44,7 mil operaciones por valor de \$6,7 billones acumulados entre enero y diciembre de 2018.

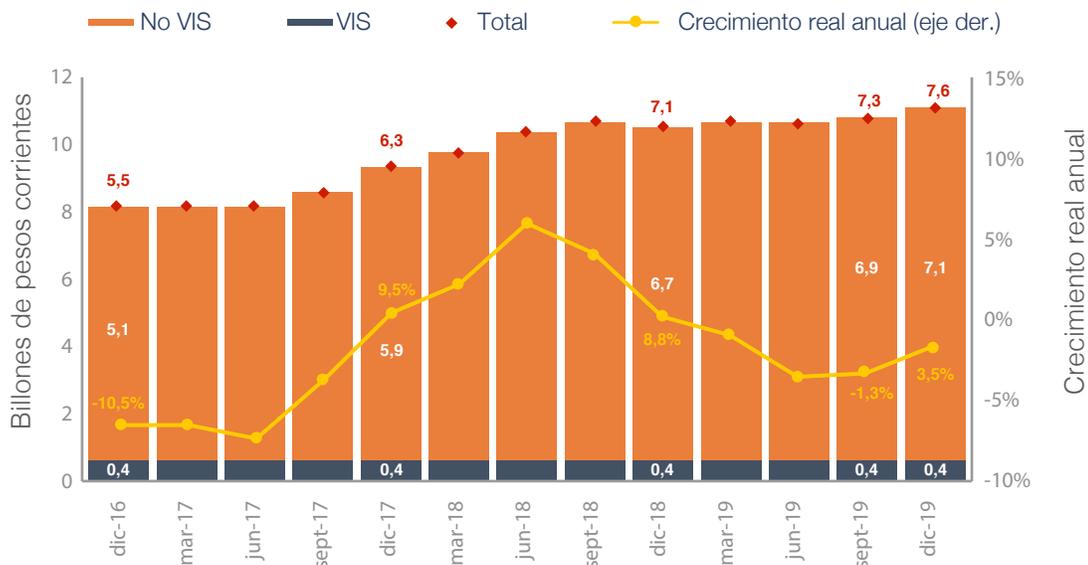
Por su parte, el segmento de vivienda VIS sumó \$0,4 billones representados en cerca de 10,3 mil operaciones acumuladas en los últimos 12 meses a diciembre de 2019, cifras que muestran un avance frente a lo contabilizado entre enero y diciembre de 2018, cuando los desembolsos de OFV para vivienda usada en VIS alcanzaban cerca de 8,8 mil operaciones valoradas en algo más de \$0,4 billones (Gráfico 41).

GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 41A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS



GRÁFICO 41B. VALOR DESEMBOLSADO



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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.4.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)³¹

Según cifras de Asobancaria, con corte a diciembre de 2019 el número de desembolsos ascendió a 149.718 OFV y creció un 1,7% frente al mismo periodo de 2018 (147.149 OFV), de los cuales 91.148 desembolsos se destinaron a vivienda nueva y 58.560 vivienda usada, 58.675 OFV a vivienda VIS y 91.043 a No VIS, y 123.994 fueron créditos hipotecarios y 25.724 operaciones de leasing habitacional (Gráfico 42).

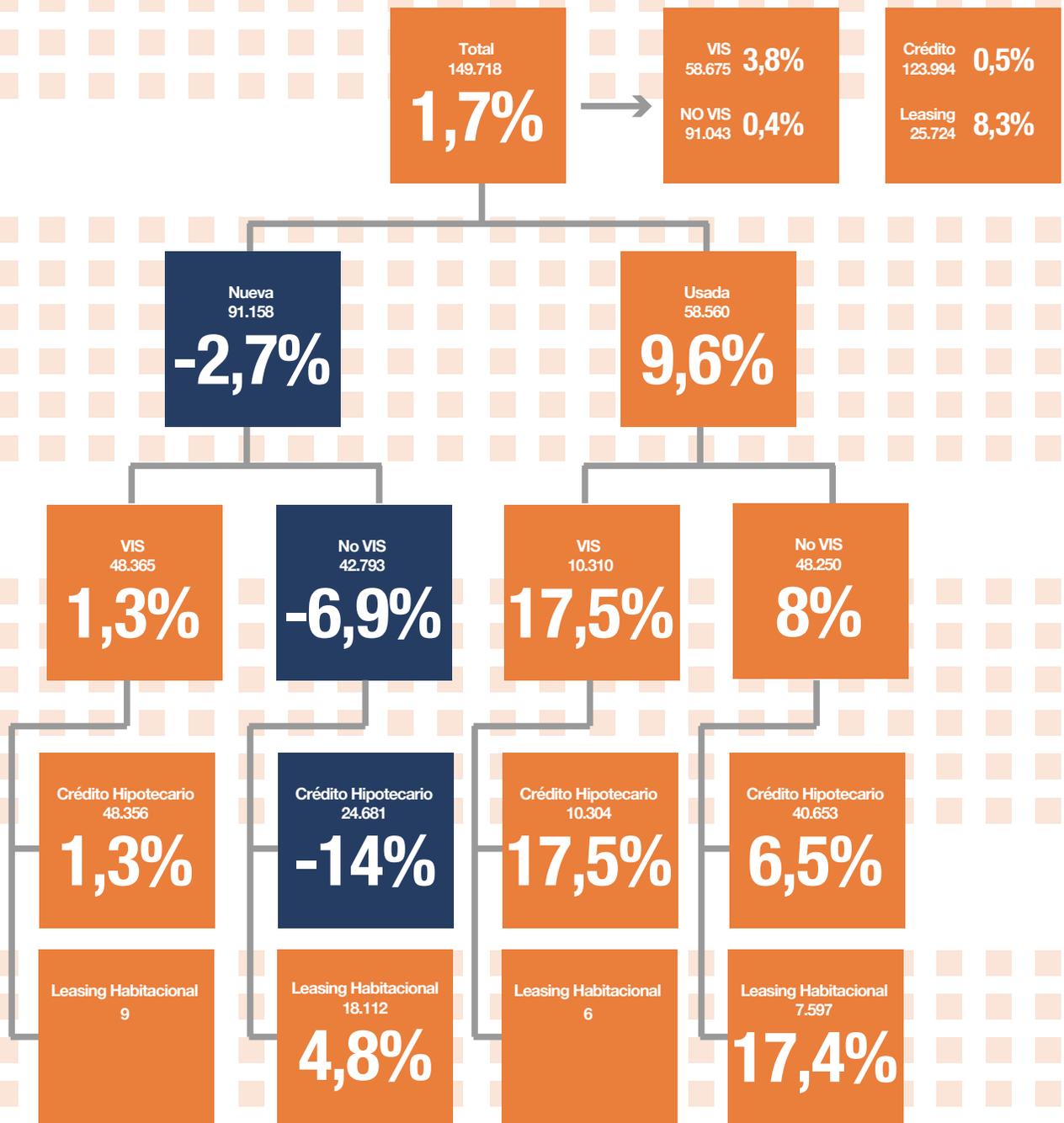
El positivo comportamiento en el número de desembolsos se debe al crecimiento de los desembolsos i) para la adquisición de vivienda usada (9,6%), tanto para el segmento VIS como el No VIS y sea mediante crédito hipotecario o leasing habitacional; ii) de operaciones de

leasing habitacional (8,3%), tanto para vivienda nueva como usada, con participación importante en el segmento No VIS; y iii) de aquellos destinados al segmento de vivienda VIS (3,8%).

Como se observa en el Gráfico 42, aunque fueron varios los segmentos que crecieron en el 2019, incluidos aquellos dos que concentran la mayor parte de los desembolsos -el de crédito hipotecario para la vivienda VIS nueva (48.356 desembolsos, 32% del total) y de crédito hipotecario para la vivienda No VIS usada (40.653 desembolsos, 27% del total)-, el segmento de desembolsos de crédito hipotecario para la vivienda VIS nueva fue el único que se deterioró, tras disminuir 14% y culminar el 2019 con 24.681 operaciones.

³¹ Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

GRÁFICO 42. . NÚMERO DE DESEMBOLSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES)



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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

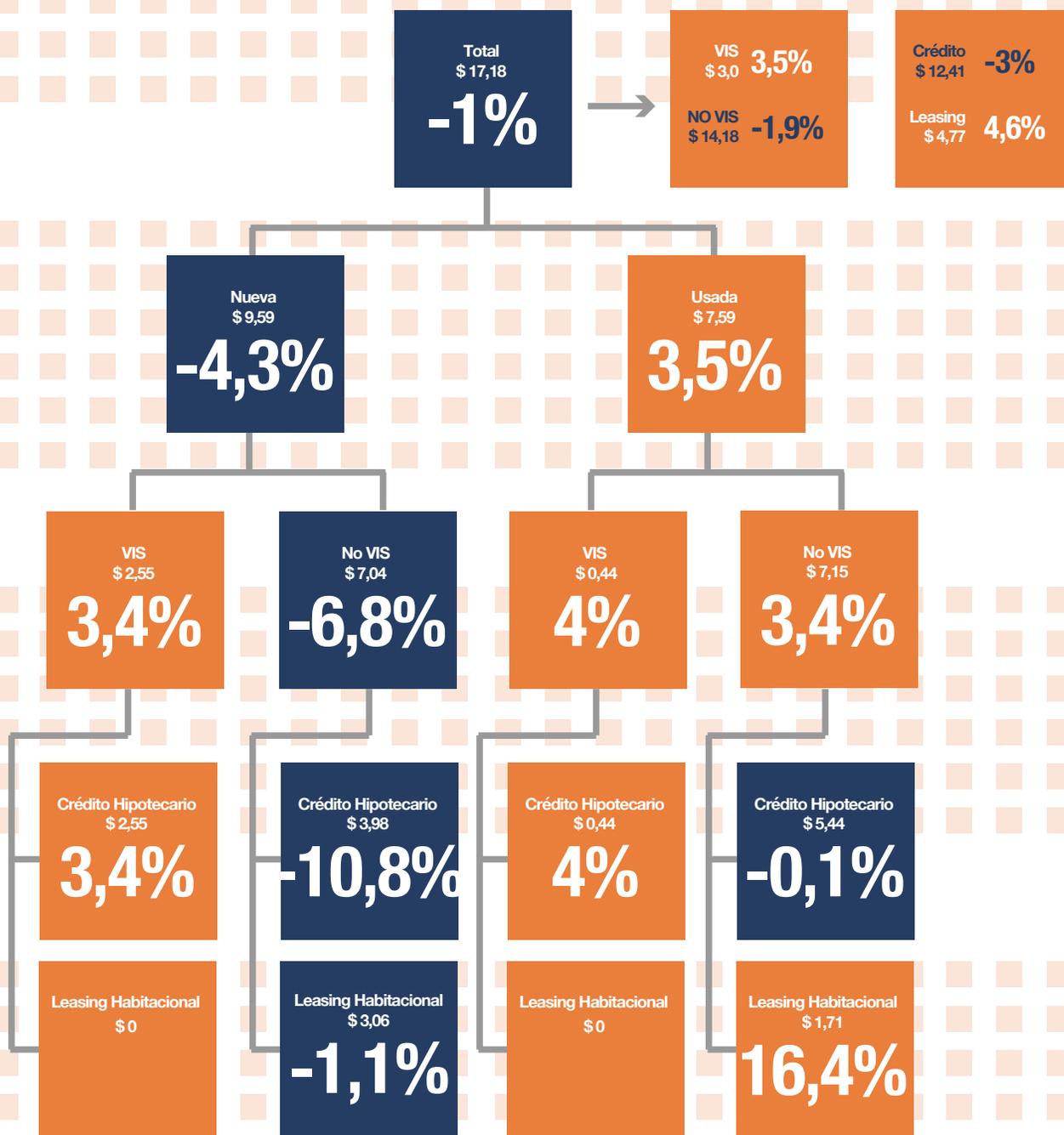
En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifras año corrido a diciembre de 2019 llegaron a \$17,18 billones, determinando un decrecimiento del 1% real en comparación a los \$16,76 billones desembolsados a lo largo de 2018. Del total, \$9,59 billones se desembolsaron para la adquisición de vivienda nueva y \$7,59 billones para vivienda usada, \$3 billones destinados a vivienda VIS y \$14,18 billones a No VIS, y \$12,41 billones fueron otorgados por medio de créditos hipotecarios y \$4,77 billones en operaciones de leasing habitacional (Gráfico 43).

Al igual que en el número de desembolsos de OFV, y como se evidencia en el Gráfico 43, los destinos que concentraron los crecimiento fueron aquellos desembolsos

i) para la adquisición de vivienda usada (3,5% real), tanto para el segmento VIS como el No VIS y sea mediante crédito hipotecario o leasing habitacional; ii) de operaciones de leasing habitacional (4,6% real), principalmente para vivienda usada; y iii) de aquellos destinados al segmento de vivienda VIS (3,5% real).

De otra parte, los destinos que decrecieron en 2019 fueron, en mayor medida y al igual que en el número de operaciones desembolsadas, los créditos hipotecarios para vivienda No VIS nueva tanto por crédito hipotecario (-10,8% real) y leasing habitacional (-1,1% real), y levemente los desembolsos de créditos hipotecarios para viviendas No VIS usadas (-0,1% real, Gráfico 43).

GRÁFICO 43. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV – AÑO CORRIDO
(EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)



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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.5. PROGRAMAS DEL GOBIERNO NACIONAL DE OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

Mi Casa Ya

Durante el 2019, el número de desembolsos marcados con subsidio a la tasa de interés en el marco del programa “Mi Casa Ya” reportó un crecimiento del 30% en su ejecución, respecto al mismo periodo del 2018, sustentado principalmente en un crecimiento del 42,7% en el rango de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).

En este periodo se registraron 34.060 marcaciones, superior a las 26.209 marcaciones del mismo periodo en el 2018, 27.013 atribuidas al VIS no VIP y 7.047 al VIP (Gráfico 44). Tan solo en el cuarto trimestre de 2019 se marcaron 9.750 desembolsos con el beneficio, frente a

las 9.725 del mismo trimestre de 2018 y a las 9.665 del tercer trimestre de 2019, lo cual muestra que en 2019 la velocidad de crecimiento de la ejecución del programa se mantuvo estable, al comparar anualmente los trimestres.

Con relación al valor de los desembolsos se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, al cuarto trimestre de 2019 se desembolsó un total de \$1,65 billones, un significativo aumento del 35% frente a los \$1,22 billones reportados entre enero y diciembre de 2018 (Gráfico 45).

GRÁFICO 44. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO

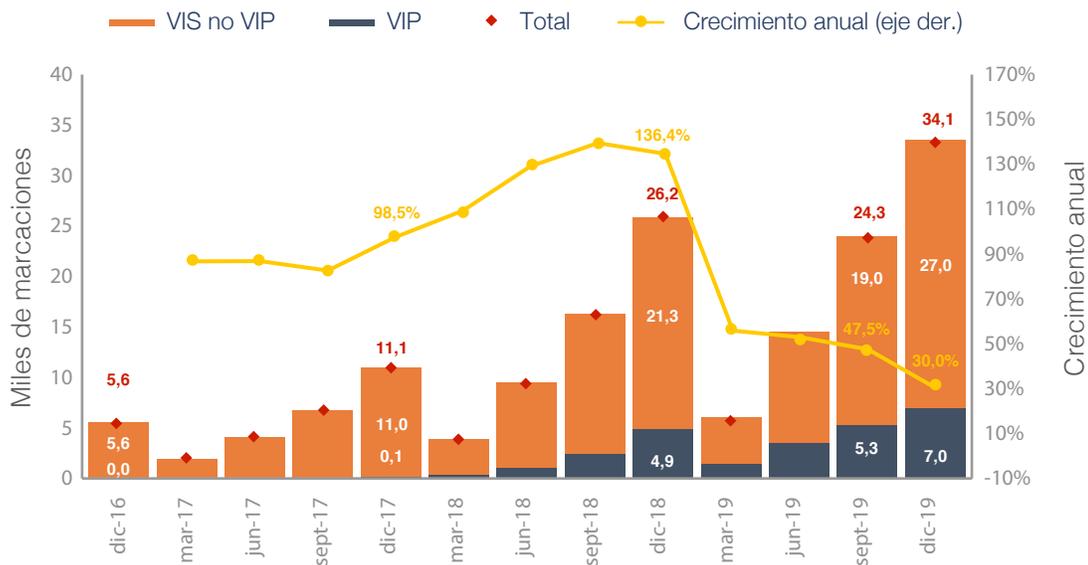
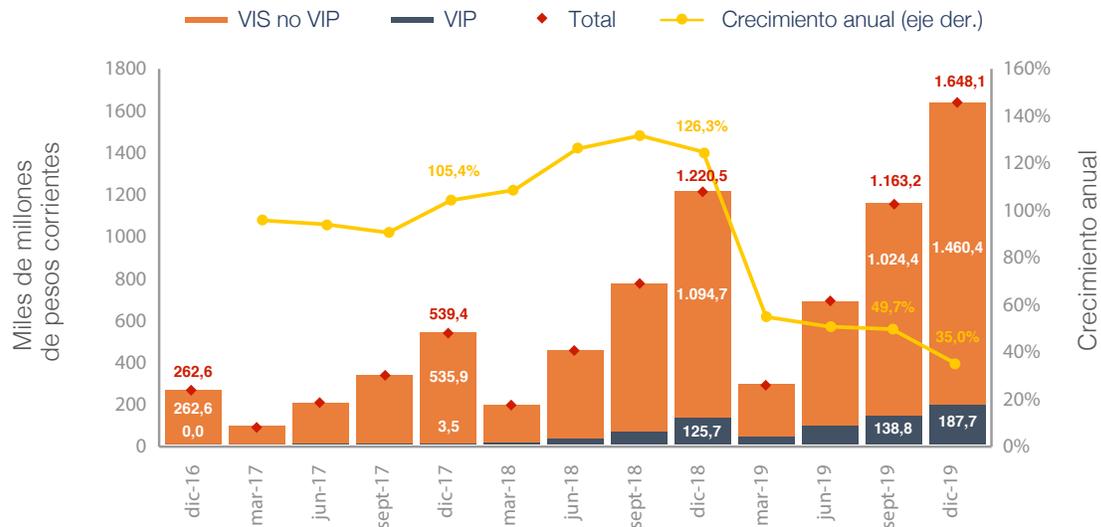


GRÁFICO 45. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 13/04/20, y cálculos Asobancaria.

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

A diferencia de “Mi Casa Ya”, el “FRECH II” disminuyó su ejecución durante el 2019 en 21%, con relación a 2018. La mayor reducción la registra el rango VIP con un -57%, frente al -13% del VIS no VIP. En este periodo se registraron 20.742 marcaciones, inferior a las 26.322 marcaciones del mismo periodo en el 2018, donde el rango VIS no VIP alcanzó las 18.600 y las 2.142 en el VIP (Gráfico 46). Con estas cifras, este ha sido el lapso con la menor ejecución en la historia del programa. De hecho, en el cuarto trimestre de 2019 se registró una fuerte reducción al alcanzar un total de 3.431 marcaciones, muy inferior a las cifras alcanzadas en los últimos trimestres.

Por su parte, como se observa en el Gráfico 47, el valor de los desembolsos marcados con “FRECH II” durante todo el 2019 logró los \$1,16 billones, lo que muestra una reducción del 10% en los desembolsos frente al acumulado al cuarto trimestre de 2018, explicado por el decrecimiento en el VIS no VIP y VIP de 6% y 54%, respectivamente (Gráfico 47).

GRÁFICO 46. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH II” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO

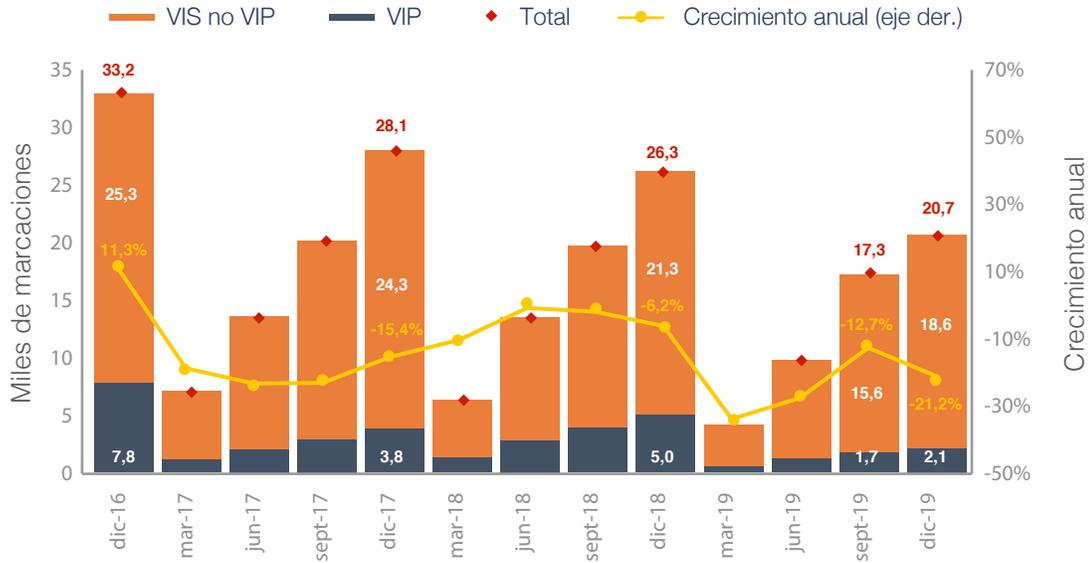
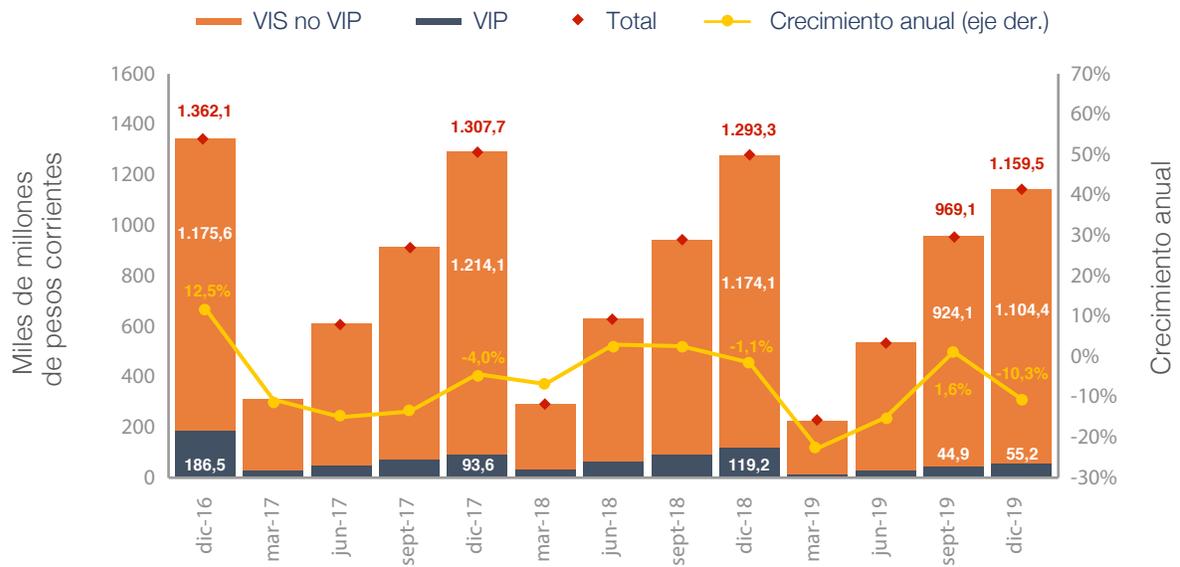


GRÁFICO 47. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH II” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 13/04/20, y cálculos Asobancaria

En conjunto, Mi Casa Ya y FRECH II registraron en lo corrido a diciembre del 2019 un crecimiento del 4% en el número de marcaciones y del 10% 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 se contrajeron en 8% y las VIS no VIP crecieron en 7%. En cuanto al valor de los desembolsos, en el agregado el VIP registró una variación negativa del 1%, mientras que el VIS no VIP se incrementó en el 13%.

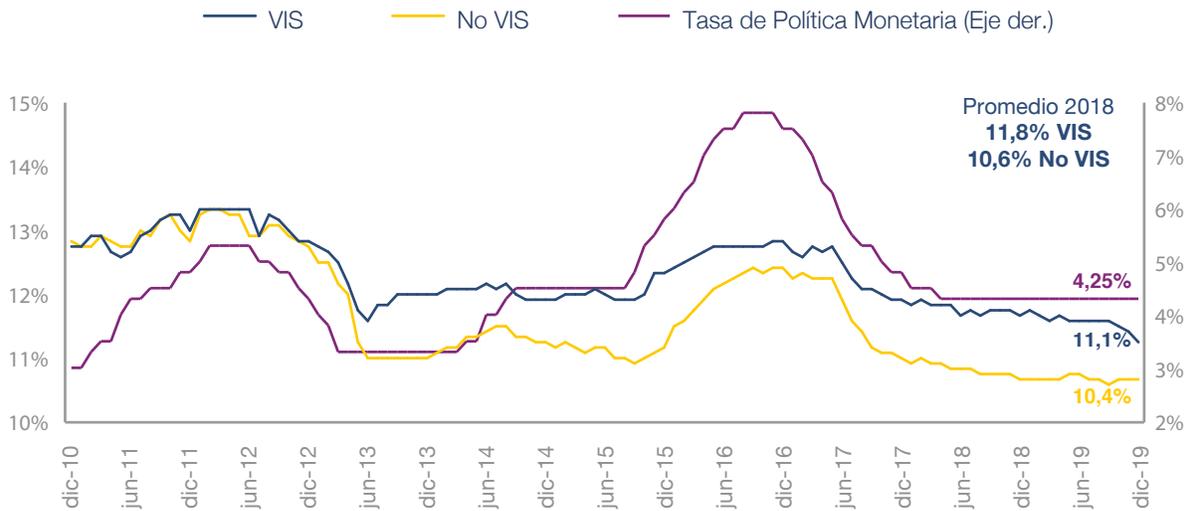
De lo anterior podríamos inferir una disminución en la entrega de viviendas VIP y además una migración de hogares hacia Mi Casa Ya en declive de FRECH II. Además, los hogares beneficiarios de FRECH II tuvieron un menor monto de crédito, pero un Loan To Value (LTV) muy similar, por lo que la reducción el valor desembolsado puede responder a un menor valor de las viviendas.

5.6. 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 11,1% y para vivienda No VIS del 10,4% en diciembre de 2019. Estas tasas, como se observa en el Gráfico 48, están en niveles históricamente bajos, incluso por debajo del promedio registrado en 2018 (11,8% 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 21 meses estable a diciembre 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 48. 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.

5.7. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

En los indicadores de calidad de la cartera, por altura de mora y por calificación, la cartera de vivienda sobresale por tener los indicadores más bajos en comparación a las demás modalidades de cartera del sistema financiero, situándose en 3,3% y 5,9% en diciembre de 2019, respectivamente. No obstante, tal como se aprecia en el Gráfico 49, ambos indicadores de calidad de la cartera de vivienda han ido aumentando, al punto que a diciembre de 2019 superan los promedios de 2018 (3,2% por altura de mora y 5,8% 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 más de 18 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 las condiciones económicas durante los dos últimos años.

GRÁFICO 49. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA

GRÁFICO 49A. POR ALTURA DE MORA

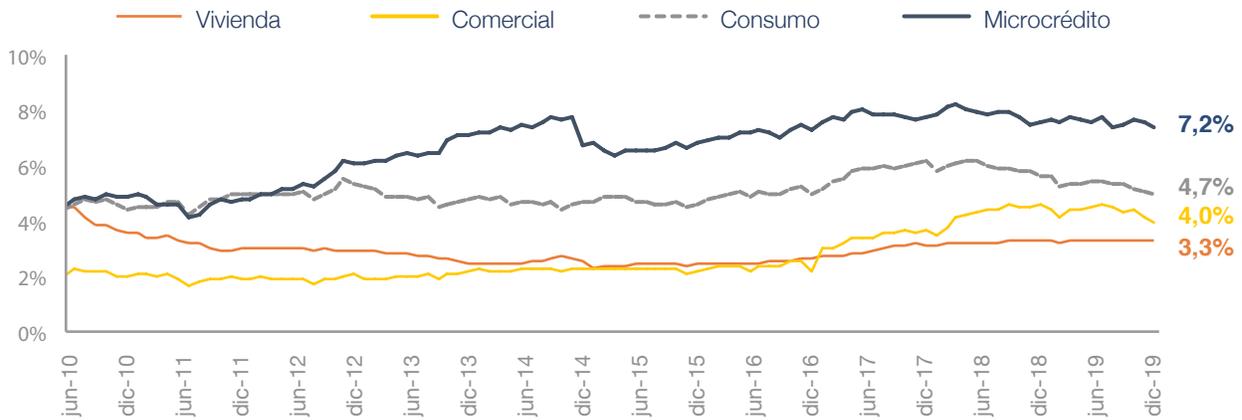
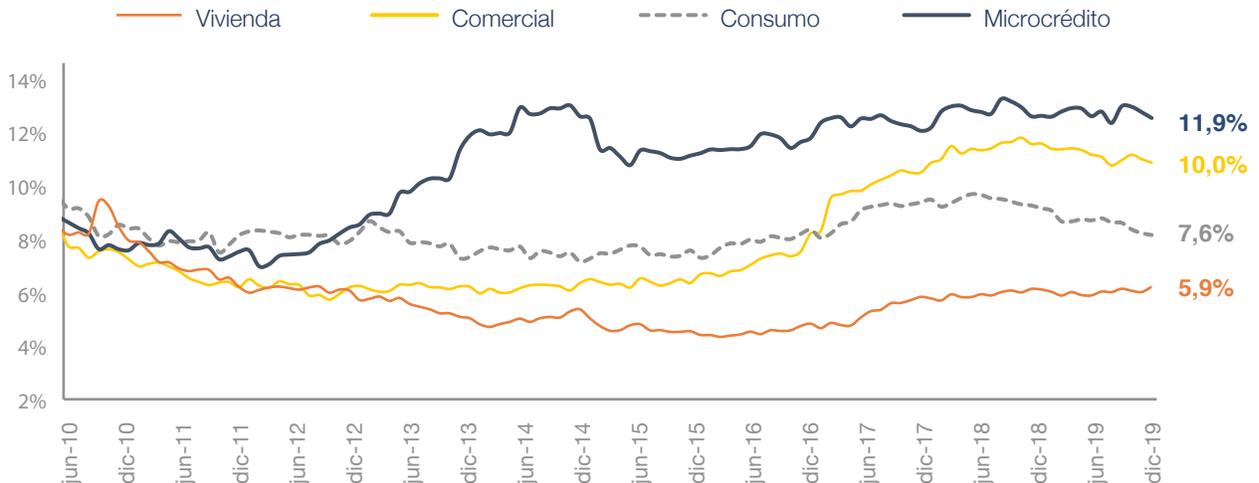


GRÁFICO 49B. POR CALIFICACIÓN



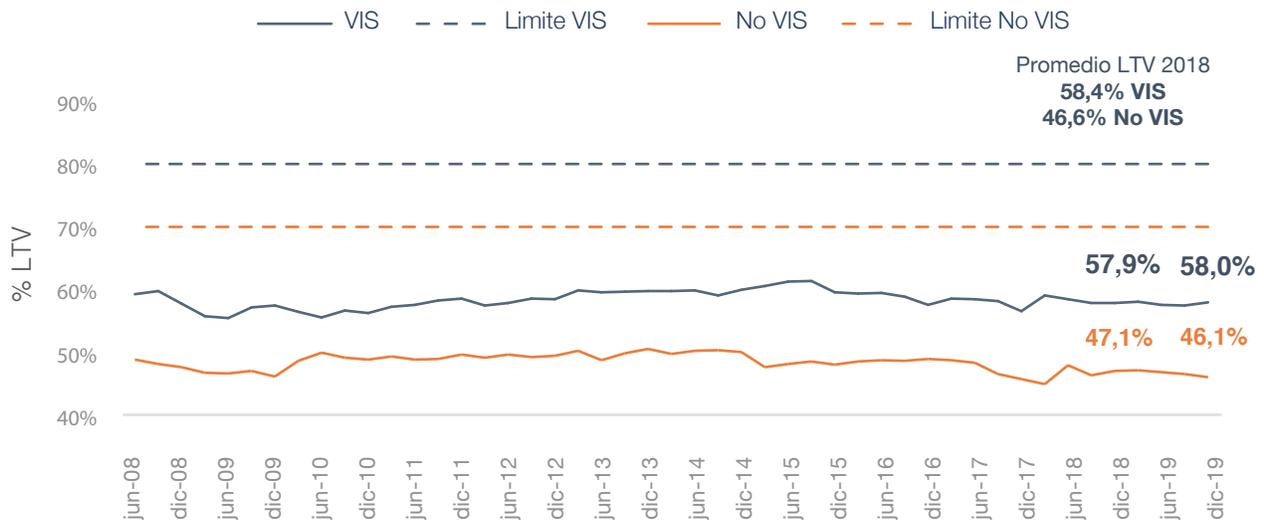
Nota: El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional. Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito = Mora mayor a 1 mes. 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 Asobancaria.

5.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el cuarto trimestre de 2019 fue de 58% para el segmento de vivienda VIS, cifra superior en 0,1 pp. a la registrada en el mismo trimestre de 2018; y de 46,1% para la vivienda No

VIS, tasa inferior en 1 pp. a la registrada en diciembre del 2018 (Gráfico 50). Sin embargo, en comparación al promedio LTV del 2018, 58,4% VIS y 46,6% No VIS, la relación para ambos segmentos de vivienda se ubica por debajo en 0,4 pp. para vivienda VIS y 0,5 pp. para vivienda No VIS.

GRÁFICO 50. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA



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

El LTV de las operaciones del leasing habitacional, las cuales se concentran para la vivienda No VIS, fue de 63,2% en el cuarto trimestre de 2019, tasa superior en 0,7 pp. frente al LTV del cuarto trimestre de 2018 (62,5%) y 2,2 pp. frente al promedio de 2018 (61%, Gráfico 51).

GRÁFICO 51. 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.



ASOBANCARIA

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