

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA (Junio 2019)



ASOBANCARIA

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio de 2019

Santiago Castro Gómez
Presidente

Alejandro Vera Sandoval
Vicepresidente Técnico

Guillermo Alarcón Plata
Director de Vivienda

Elaboración del Informe

Dirección de Vivienda

Maira Pérez Pérez
Héctor Barrios Carranza

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Federico Medina Cifuentes

Babel Group Diseño

Octubre de 2019

CON TE NI DO

01

Editorial: Hacia un sistema oficial de información del sector vivienda

02

Presentación del Informe.

03

Análisis Entorno Macroeconómico

04

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

05

Cifras de Financiación de Vivienda

EDITORIAL - HACIA UN SISTEMA OFICIAL DE INFORMACIÓN DEL SECTOR VIVIENDA

Daniel Vásquez Franco

En diversas publicaciones de Asobancaria¹ hemos reiterado el evidente cambio en la composición de los hogares colombianos, avizorando la necesidad de ajustar la dinámica y planeación estratégica de los distintos actores del sector de la vivienda, entre ellos, las entidades especializadas en financiación de vivienda, constructores, profesionales del sector de intermediación inmobiliaria, y autoridades públicas del orden nacional, departamental y municipal.

La información del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018 ratificó la evidencia de las Encuestas Nacionales de Hogares de los últimos años en cuanto al crecimiento de los hogares unipersonales y pluripersonales con 3 integrantes como máximo, el incremento sostenido en el número de habitantes de las zonas urbanas y el aumento de la edad promedio de la población colombiana, que, entre otros factores, han generado la revisión de las estrategias y modelos de actuación de los actores del sector para ajustarse a estas nuevas realidades, al nuevo consumidor de vivienda colombiano.

Sin embargo, para la construcción de tales estrategias y modelos de actuación convendría validar que esa nueva siquis del consumidor efectivamente se traduce en hechos concretos, verificables, esto es, en la efectiva adquisición de unidades habitacionales que responden a los patrones de comportamiento recopilados. Para ello, estimamos que nuestro país está en mora de construir un robusto sistema de información pública de transacciones inmobiliarias a partir del cual sea posible, con evidencia concreta y basado en una fuente oficial unificada, ratificar y/o monitorear ese comportamiento del consumidor y, en general, de variables que permitirán la construcción y ejecución de políticas públicas y privadas eficientes y de alto impacto desde el punto de vista económico y social.

En el caso específico del sector vivienda, motor fundamental de la economía de nuestro país, es claro que existen bases de datos e indicadores contruidos fundamentalmente a partir del esfuerzo de empresas privadas y gremios económicos; sin embargo, resultaría de incalculable valía contar con información oficial precisa y confiable sobre aspectos tales como el número y valor total de las transacciones de unidades habitacionales del mercado colombiano, segmentación en vivienda nueva y usada, tipo de negocios jurídicos celebrados (venta, permuta, donación, etc.); así mismo, áreas promedio de

inmuebles transados por localización geográfica, valor del metro cuadrado por zonas, identificación de adquisiciones que involucraron financiación vía crédito hipotecario o leasing habitacional originados por entidades del sector formal de financiación de vivienda (bancos, cooperativas, fondos de empleados, etc.), y/o las que contaron con el apoyo de subsidios para adquisición de vivienda de interés social del orden nacional, departamental y/o municipal o de cajas de compensación familiar, en fin, un cúmulo importante de información que puede construirse a partir de los registros de una base oficial unificada.

Para el efecto, estimamos que la fuente idónea debe ser el resultado de la coordinada y eficiente gestión de cuando menos dos entidades oficiales del orden nacional, claramente consolidadas y con específicas y precisas funciones en la materia. Nos referimos a la Superintendencia de Notariado y Registro de Colombia (SNR), como fuente oficial directa de gran parte de la información, y el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), máxima autoridad estadística en Colombia que a más de la misión², objetivos y funciones que le han sido atribuidas desde su creación (1953), es, a partir de lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley 1753 de 2015, modificado por el artículo 155 de la Ley 1955 de 2019 – Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, pacto por la equidad”, el ente rector y por tanto el coordinador y regulador del Sistema Estadístico Nacional (SEN)³, creado, entre otros, con el objetivo de suministrar estadísticas oficiales nacionales y territoriales de calidad y optimizar el uso de los registros administrativos producidos por todas las entidades que lo conforman.

En países como Perú, Estados Unidos de Norteamérica y España, para citar unos ejemplos, existen sistemas oficiales de información con diferentes grados de profundidad y detalle. En el caso peruano, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) publica⁴ mensualmente las cifras del registro de la propiedad inmueble en general (no sólo vivienda), con información sobre primera inscripción de propiedad, transferencias de propiedad e hipotecas, entre otros. Con base en esa información nacional, entre enero y agosto de 2019 Sunarp oficialmente informa que se han realizado 39.240 inscripciones de primera propiedad, 125.567 transferencias de propiedad y 62.854 hipotecas; para todo el 2018 dicha información fue de 91.357, 96.510 y 186.090, respectivamente.

¹ Semana Económica 1156 “Tipología de la vivienda para los hogares del siglo XXI” (consultar en <https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/1156.pdf>) y Semana Económica 1193 “Cambio del consumidor de vivienda nueva en Colombia: ¿una demanda realmente satisfecha?” (consultar en <https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/1193-1.pdf>).

² “Planear, implementar y evaluar procesos rigurosos de producción y comunicación de información estadística a nivel nacional, que cumplan con estándares internacionales y se valgan de la innovación y la tecnología, que soporten la comprensión y solución de las problemáticas sociales, económicas y ambientales del país, sirvan de base para la toma de decisiones públicas y privadas y contribuyan a la consolidación de un Estado Social de Derecho equitativo, productivo y legal”. <https://www.dane.gov.co/index.php/acerca-del-dane/informacion-institucional/generalidades>.

En Estados Unidos puede accederse a información sobre transacciones de vivienda nueva en la Oficina del Censo de ese país (U.S. Census Bureau)⁵, la cual proporciona las cifras según el rango de precio, el tipo de financiación y la región en la que se realizó la transacción. Según este portal, en 2018 se transaron cerca de 617 mil viviendas nuevas en territorio estadounidense y, en el primer semestre de 2019, la cifra ya asciende a 353 mil viviendas. En España, el Consejo General del Notariado⁶ y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles⁷, ambos organismos subordinados al Ministerio de Justicia de dicho país, publican periódicamente sus estadísticas, con gran variedad de detalle.

La falta de información, y en general de estadísticas en Colombia, ha obstaculizado un análisis más detallado y profundo de las dinámicas y tendencias del consumidor de vivienda, y en general, de todos los actores que directa e indirectamente participan en la construcción, financiación, y comercialización de inmuebles en el territorio nacional. Por ello, y existiendo el marco normativo e instituciones públicas consolidadas y con claras funciones, se antoja necesario actuar de manera inmediata en la construcción y puesta en marcha de un sistema acorde a las necesidades y avances del siglo XXI.

³ Según el artículo 155 de la Ley 1955 de 2019, “El Sistema Estadístico Nacional (SEN) estará integrado por las entidades que produzcan y difundan estadísticas o sean responsables de registros administrativos, así: 1. Pertenecientes a las Ramas del Poder Público, en todos los niveles de la estructura estatal, central o descentralizada por servicios o territorialmente; del orden nacional, departamental, municipal y distrital. 2. Los órganos, organismos o entidades estatales independientes o autónomos de control. 3. Las personas jurídicas, públicas o privadas, que presten servicios públicos. 4. Cualquier persona jurídica o dependencia de persona jurídica que desempeñe función pública o de autoridad pública. 5. Personas jurídicas que posean, produzcan o administren registros administrativos en el desarrollo de su objeto social, que sean insumos necesarios para la producción de estadísticas oficiales”.

⁴ Estadísticas Sunarp. Consultado en <https://www.sunarp.gob.pe/estadisticas/category/1-REGISTRO-DE-PROPIEDAD-INMUEBLE>.

⁵ New Residential Sales, U.S. Census Bureau. Consultado en <https://www.census.gov/construction/nrs/index.html>.

⁶ Centro de información estadística del notariado. Consultado en <http://www.notariado.org/liferay/web/cien>.

⁷ Estadística Registral Inmobiliaria. Consultado en <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/estadistica-registral-inmobiliaria/>.

PRESENTACIÓN DEL INFORME

En 2019 se cumplen 20 años de la mayor crisis económica de nuestro país. En el caso particular del sector especializado en financiación de vivienda, esta compleja situación originó significativos ajustes, no sólo como resultado de la profusa jurisprudencia de las altas cortes colombianas previa y posterior a la expedición de la Ley 546 de 1999, más conocida como “Ley Marco de Financiación de Vivienda”, sino también por el indiscutible cambio en los esquemas para el diseño, desarrollo y ejecución final de los proyectos inmobiliarios en Colombia y, en la forma de interacción entre los distintos actores que participan activamente en esa dinámica, esto es, el Gobierno Nacional, los gobiernos departamentales y municipales, las entidades especializadas en otorgamiento de financiación de vivienda, sociedades constructoras, sociedades fiduciarias, inmobiliarias, entre otras; y por supuesto, los hogares colombianos, beneficiarios finales de todos los esfuerzos de los distintos partícipes del sector vivienda.

Con base en la experiencia adquirida es posible afirmar que Colombia logró consolidar un sistema financiero sólido y resiliente ante eventualidades locales e internacionales; prueba de ello se evidenció cuando el país en general enfrentó con suficiencia los embates de la crisis internacional de 2008 y el fin del “súper” ciclo de commodities en 2012-2014, eventos en los que la preparación y la experiencia adquiridas permitieron que Colombia se destacara frente a los demás países de la región.

Luego de un 2017 con resultados macroeconómicos moderados, el repunte de la actividad económica colombiana en el 2018 permitía pronosticar un mejor desempeño en 2019. No obstante, el inicio de este año fue menos alentador de lo esperado, especialmente por la menor dinámica del valor agregado del sector de la construcción en el PIB; como se recordará, este resultado para el primer semestre de 2019 fue inferior a las expectativas de los analistas, con un decrecimiento del sector de la construcción de un 2,4% real, fundamentalmente originado en la contracción de 7,2% real en el subsector de la construcción de edificaciones.

En el caso concreto de la financiación de vivienda, en el 2018 se observó un incremento en el valor de los desembolsos de operaciones de financiación de vivienda (OFV), tanto para vivienda nueva como usada, y un repunte en el saldo de la cartera de vivienda que superó los crecimientos de las otras carteras del sector bancario. En concreto, en el primer trimestre de 2019 se realizaron 32.640 OFV por valor aproximado de \$3,72 billones, representativos de un

crecimiento de 3,4% en el número y de 2,8% en el valor frente al mismo periodo de 2018 para el que se reportaron 31.563 operaciones por \$3,61 billones. De estos resultados el segmento de vivienda VIS acumuló 12.314 desembolsos por \$0,63 billones y la vivienda No VIS 20.326 desembolsos por \$3,09 billones, que comparadas con las cifras del mismo periodo del año anterior generó un crecimiento en los desembolsos para vivienda VIS de 3,9% en número y de 7,2% en valor; por el lado de la vivienda No VIS, también se reportó un incremento de los desembolsos, en un 3,1% en número, y en un 2% en el valor.

Con este panorama general, este primer informe trimestral de cifras del sector vivienda presentará la dinámica y resultados del sector de financiación de vivienda para el trimestre comprendido entre abril a junio de 2019. En concreto, se realizará una exposición sobre el comportamiento del saldo total de cartera hipotecaria para adquisición de vivienda desagregado por los productos de crédito hipotecario para adquisición de vivienda y leasing habitacional con base en las cifras reportadas a la Superintendencia Financiera de Colombia por las entidades especializadas en financiación de vivienda más representativas del sector. Igual metodología se llevará para la presentación del comportamiento de los saldos de cartera de crédito a constructor de vivienda.

Adicionalmente, el informe contendrá la información relativa a desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) y de crédito a constructor durante el trimestre antes indicado, desagregados por tipo de vivienda, esto es, Vis y No Vis, considerando el segmento o tipo de vivienda al que estuvieron dirigidos.

Como complemento, el informe contendrá un capítulo concreto dedicado a la coyuntura internacional en financiación de vivienda; seguido de una sección con el análisis general del entorno macroeconómico en variables relevantes para los sectores de la financiación y la construcción de vivienda; capítulos adicionales e independientes desarrollarán la dinámica y resultados de los programas de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda, el comportamiento de las tasas de interés de financiación de vivienda, para concluir con una breve presentación del comportamiento de la calidad de la cartera hipotecaria de vivienda en Colombia y la relación préstamo-garantía de los desembolsos de OFV.

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

CONTENIDO

I. EDITORIAL - HACIA UN SISTEMA OFICIAL DE INFORMACIÓN DEL SECTOR VIVIENDA

II. PRESENTACIÓN DEL INFORME

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)	40
5.4. Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda	59
5.5. Comportamiento de las tasas de interés	62
5.6. Indicadores de calidad de la cartera	63
5.7. Relación préstamo-garantía	64

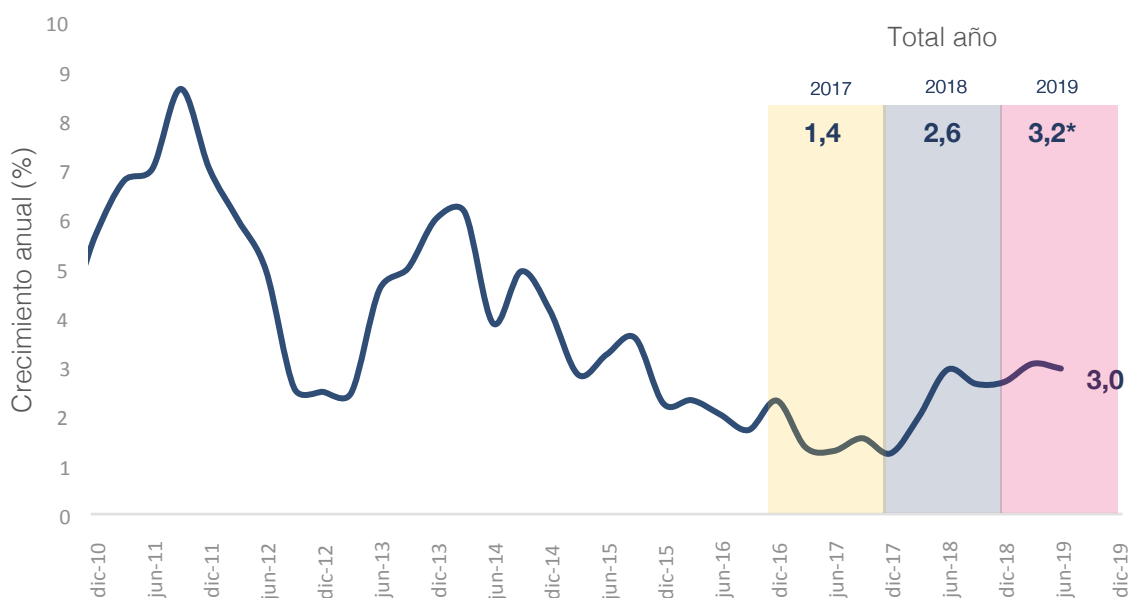
3. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

3.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

En el transcurso de 2019 se ha afianzado el proceso de recuperación de la actividad productiva nacional de forma tal que, en lo corrido del año, el crecimiento de once de las doce ramas de actividad económica se ubicó en terreno positivo. Estos resultados, aunados a un contexto de anclaje de las expectativas de inflación y perspectivas positivas en la demanda interna, permiten prever un repunte en el desempeño de la economía nacional.

En línea con nuestras expectativas, el crecimiento de la economía colombiana en lo corrido de 2019 se ubicó en un 3,0% real, cifra que, no solo es superior a la presentada en el mismo periodo de 2018 (2,5%), sino que presenta un mejor desempeño de la economía en su conjunto.

GRÁFICA 1. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB

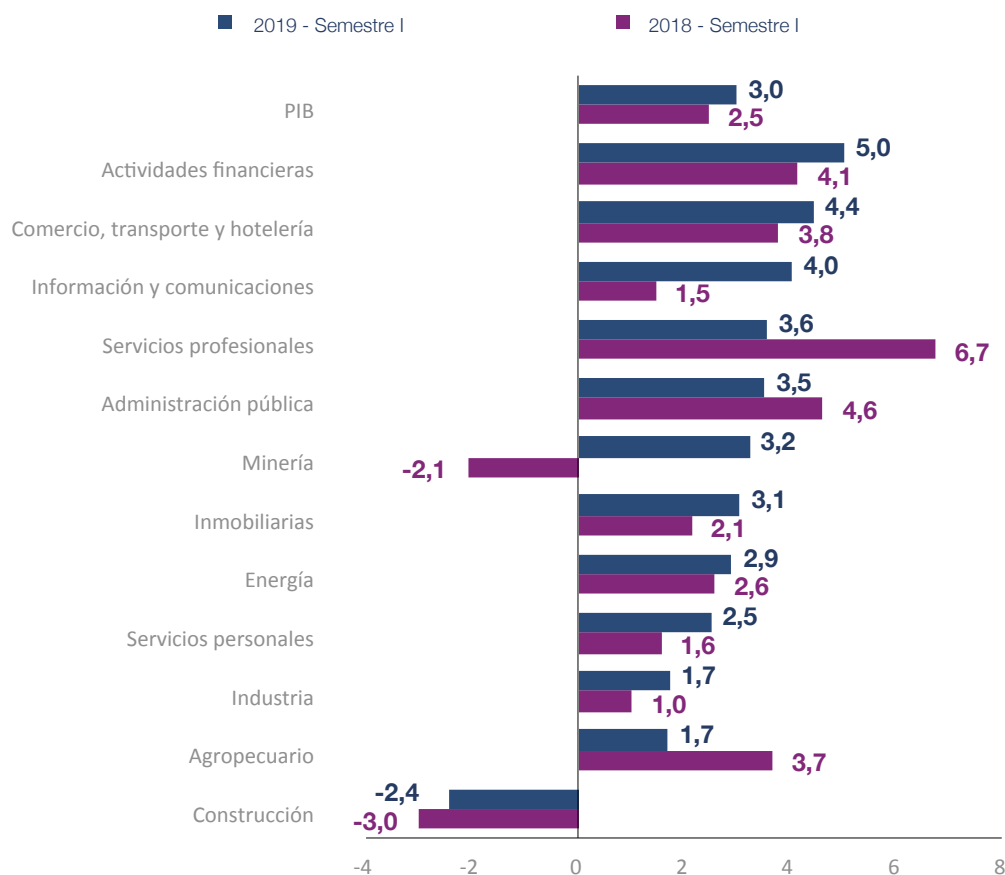


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

*Proyección Asobancaria.

Este buen comportamiento de la economía estuvo impulsado, principalmente, por la expansión de las actividades financieras (5,0%), el comercio, transporte y hotelería (4,4%) y del sector de información y comunicaciones (4,0%) en el primer semestre del año. La contribución agregada por parte de estas ramas al crecimiento total de la actividad económica nacional fue

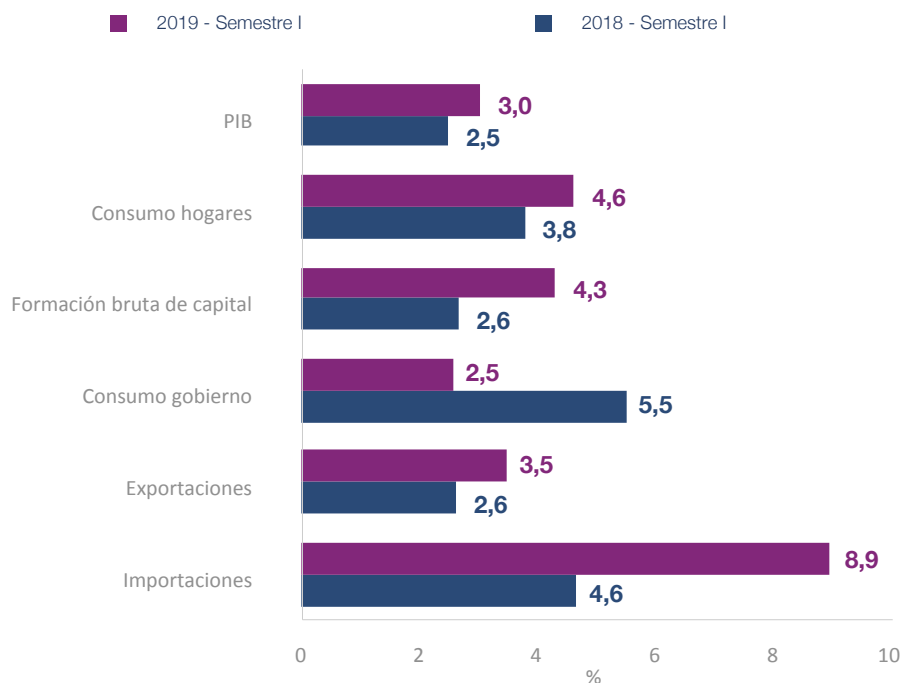
alrededor de 1,1 puntos porcentuales (pp.), cifra que hace referencia a que el comportamiento de estos sectores explicó cerca del 37% del crecimiento total de la economía colombiana en el primer semestre de 2019.

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

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

Se evidenció que la economía continúa siendo jalonada por su demanda interna y más específicamente, por el consumo privado y la inversión. Al respecto, debe anotarse que a pesar de que la confianza de los consumidores ha permanecido en terreno negativo en gran parte del año,

el consumo de los hogares, favorecido por la estabilidad en materia de precios y unas condiciones monetarias en terreno expansivo, pasó de crecer a una tasa del 3,8% entre enero y junio de 2018 a hacerlo a una del 4,6% en el mismo periodo de 2019.

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

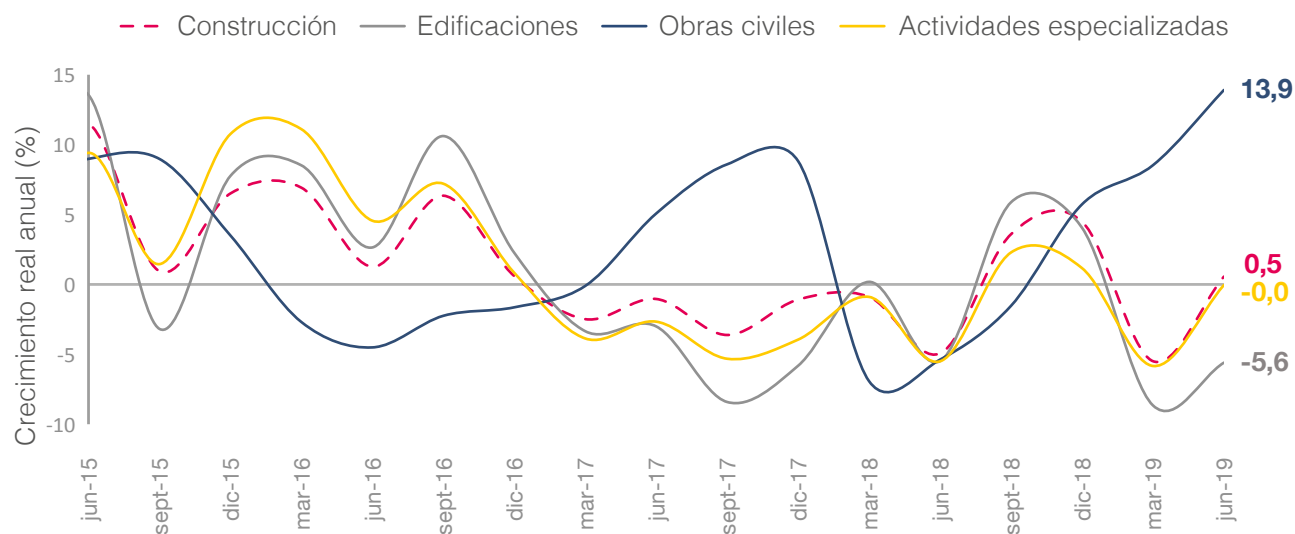
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En el segundo trimestre del año, el PIB de la construcción presentó un crecimiento anual de 0,6%, dando señales de una leve recuperación del sector, frente a la cifra observada un año atrás (-4,9%).

Para el primer semestre del año, la construcción fue la única de las doce ramas de actividad que registró un crecimiento negativo (-2,4%), comportamiento explicado por las pronunciadas desaceleraciones del subsector de edificaciones (7,2%) y las actividades especializadas (3,0%). En contraposición a lo anterior, el subsector de obras civiles exhibió una gran dinámica en el primer

semestre del año (11,8%) asociada al comportamiento de obras de carreteras, puentes y minería.

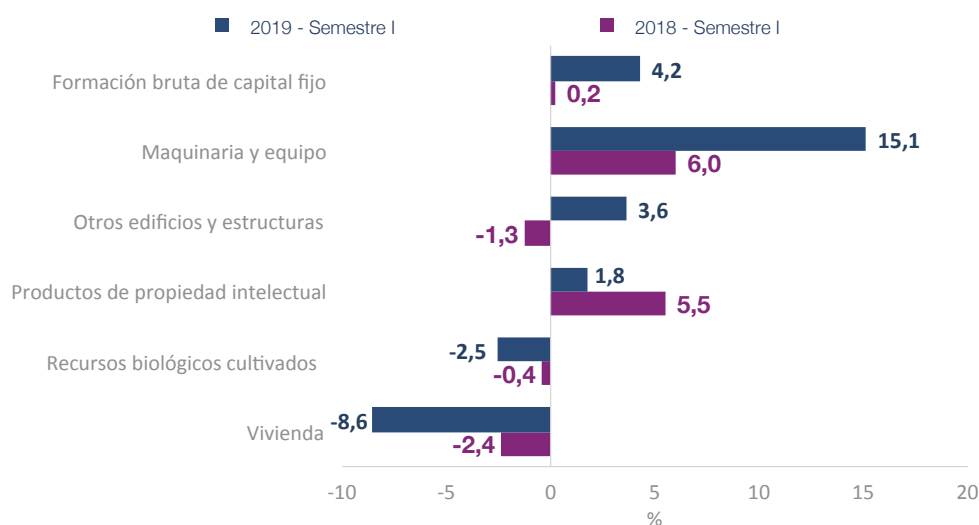
Para lo restante del año, proyectamos un crecimiento sostenido en el subsector de obras civiles, mientras que, por el lado de las edificaciones se espera un crecimiento negativo mientras se presenta una mejoría, vía reducción de inventarios de vivienda diferente a la de interés social (No VIS).

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

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

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

ritmo del 15,1% real. En contraste, la inversión en vivienda viene contrayéndose desde el año anterior (-8,6% en el primer semestre del año).

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

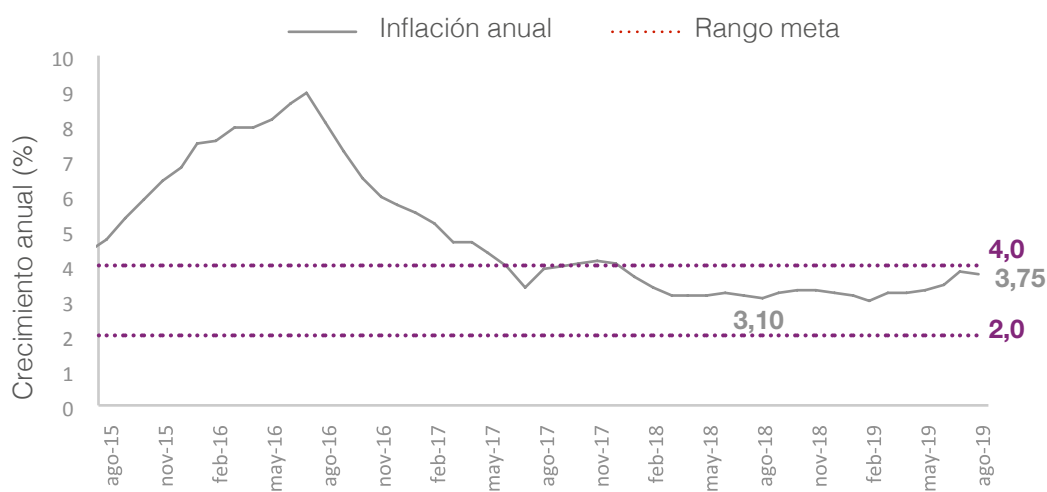
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

3.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

A agosto de 2019, la inflación anual alcanzó el 3,75%, cifra menor al 3,79% registrado en julio pasado, pero aun cercana al límite superior del rango meta del Banco de la República (4%). Las mayores contribuciones en el año corrido de las divisiones de Alimentos y bebidas

no alcohólicas; Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles; Transporte; y Restaurantes y hoteles explican gran parte de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

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

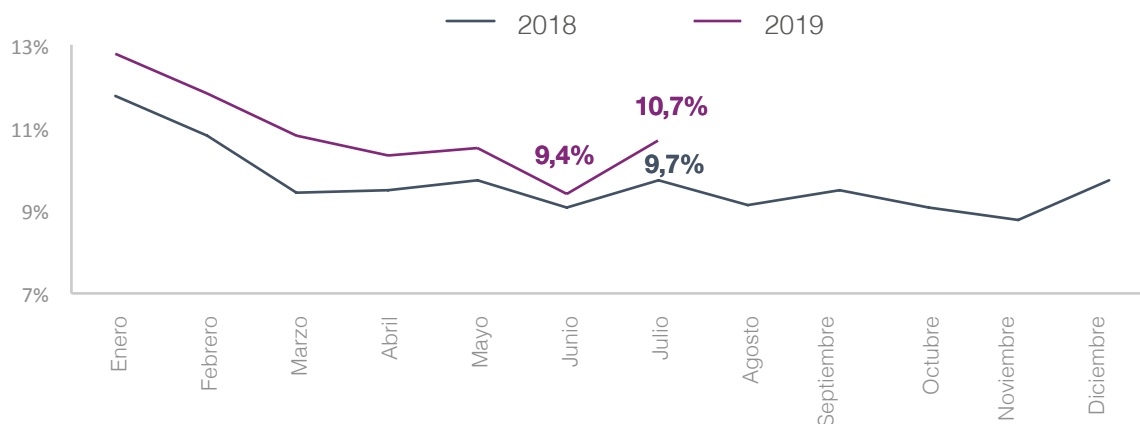


Fuente: DANE.

En materia laboral, según cifras del DANE, la tasa de desempleo aumentó y se ubicó en el 10,7% en julio de 2019. Esta tasa es superior en 1,3 pp. a la registrada en junio de 2019 (9,4%) y en 1 pp. a la del mismo mes de

2018 (9,7%), perpetuando las diferencias positivas que se observan en las tasas de desempleo del 2019 frente a las del año anterior.

GRÁFICA 7. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL

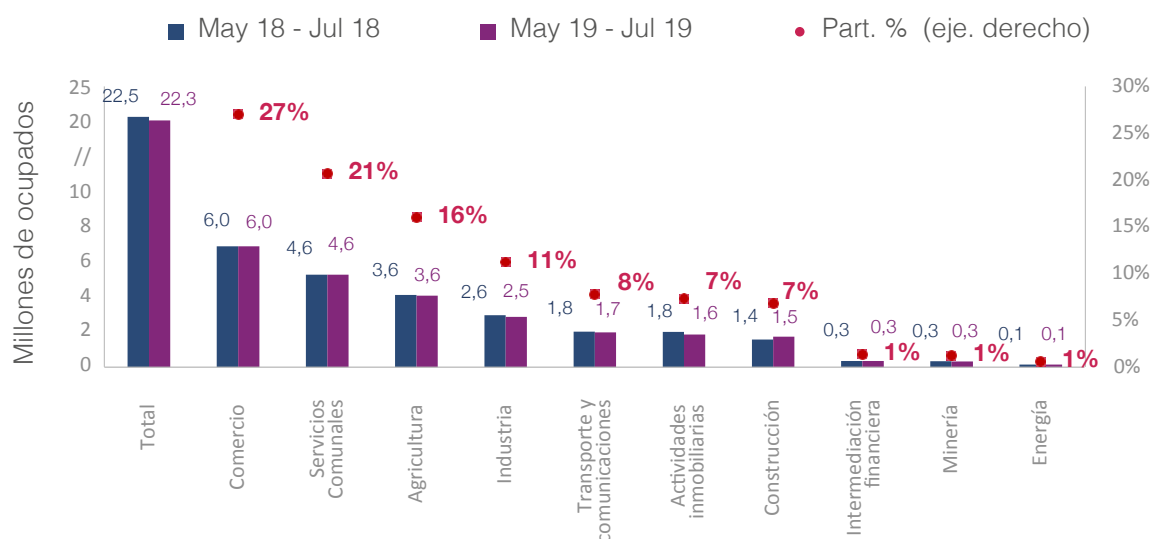


Fuente: DANE.

La población ocupada, por su parte, fue de 22,3 millones entre mayo y julio de 2019, cifra menor a los 22,5 millones de ocupados para el mismo trimestre de 2018. Esta contracción esta explicada principalmente por el menor número de ocupados en las ramas de actividades inmobiliarias (-131 mil ocupados), industria

(-82 mil ocupados) y transporte y comunicaciones (-36 mil ocupados). En contraste, el sector de la construcción fue el que contrarrestó parte de esta disminución, luego de adicionar 141 mil puestos de trabajo frente a los que se alcanzaban entre mayo y julio de 2018.

GRÁFICA 8. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD



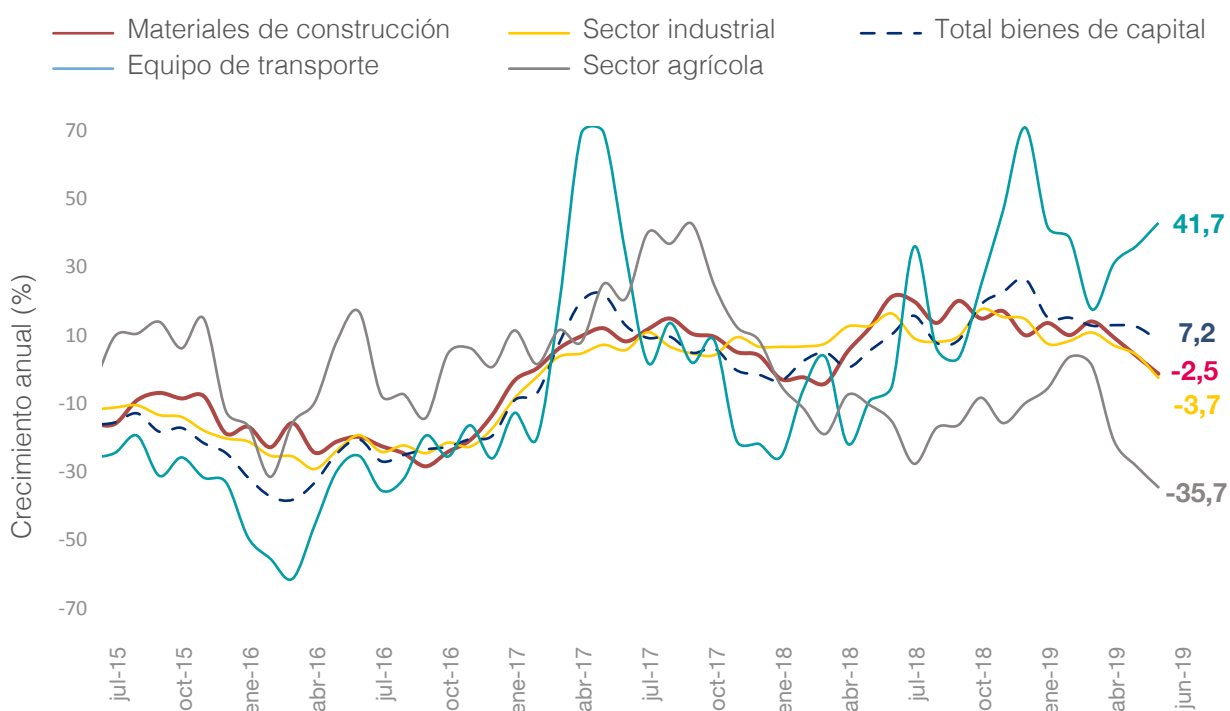
Fuente: DANE.

3.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

En junio de 2019, las importaciones de bienes de capital pudieron haber sido afectadas por la depreciación de la tasa de cambio. A pesar de crecer a un ritmo cada vez menos dinámico, al primer semestre de 2019 las importaciones de bienes de capital alcanzaron un crecimiento de 9,3% frente

al primer semestre de 2018, impulsadas por el crecimiento de las importaciones de equipo de transporte (29,6%) y materiales para la construcción (4,6%). En su promedio móvil trimestral, en el mes de junio estas importaciones reportaron un crecimiento real anual de 7,2%.

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



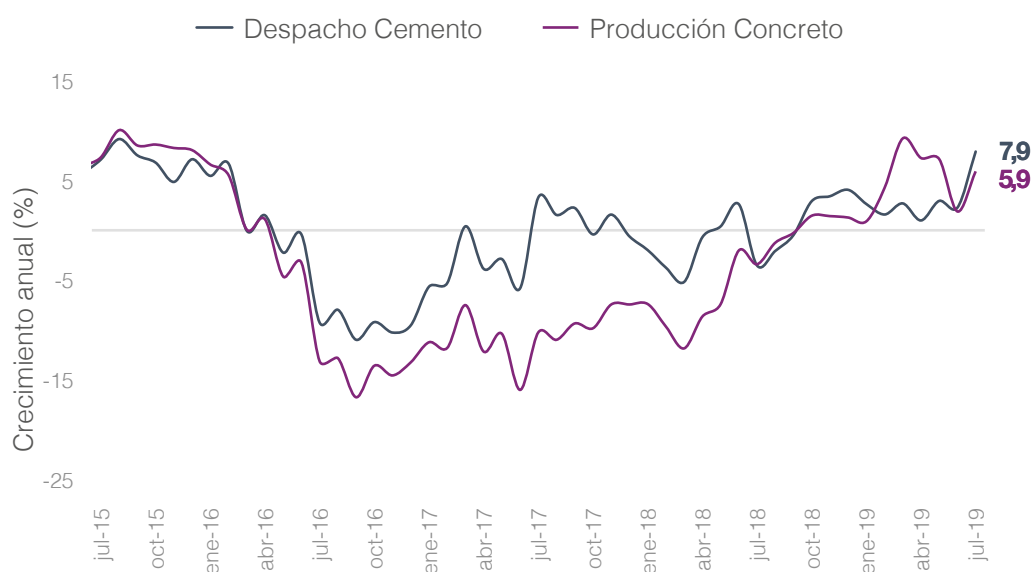
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

Se destaca el proceso de recuperación que exhibe la producción de cemento y concreto, con una tendencia al alza desde mediados de 2018. De acuerdo con cifras del DANE, el crecimiento anual de los despachos de cemento fue de 12,4% en julio de 2019 (7,9% en Promedio Móvil 3 meses

- PM3). De igual manera, la producción de concreto exhibió, al mismo mes de 2019, una tasa de crecimiento de 10,7% (5,9% PM3). En lo acumulado a julio de 2019, el crecimiento de estos indicadores llegó a 3,9% y 6,2%, respectivamente, dando muestra de la dinamización del sector.

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



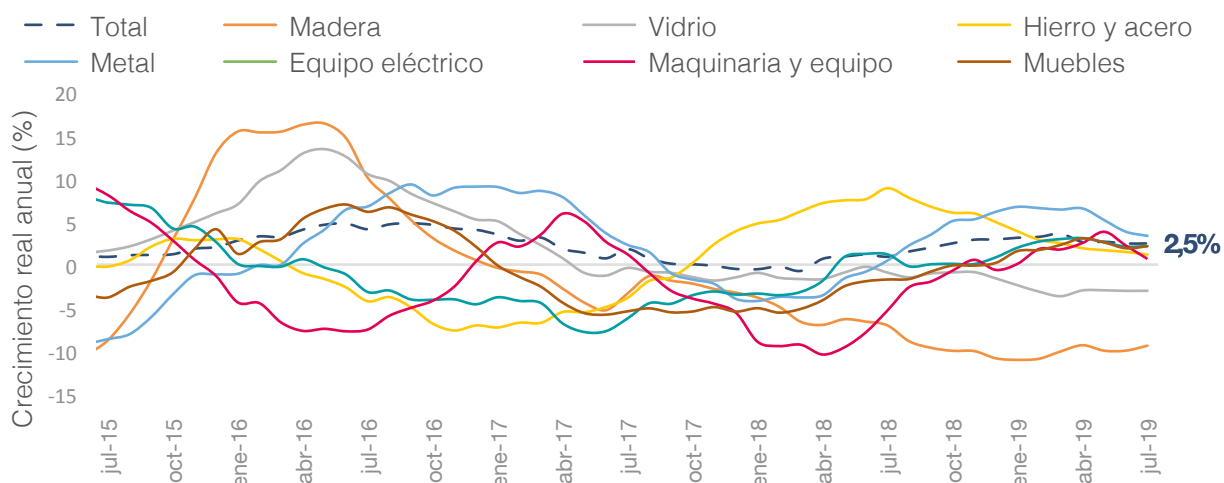
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

3.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

De acuerdo con la Encuesta Mensual Manufacturera con Enfoque Territorial (EMMET), en julio de 2019, la producción industrial creció un 2,5% real. Este comportamiento se vería explicado principalmente por la variación real positiva de varios subgrupos que están encadenados al sector de la construcción, entre los que se destacan la fabricación de productos elaborados de metal (3,3% real),

fabricación de aparatos y equipo eléctrico (2,2% real), fabricación de muebles (2,1% real), industrias básicas de hierro y de acero (1,2% real) y fabricación de maquinaria y equipo (0,7% real). No obstante, dos de estos subgrupos industriales mostraron un decrecimiento: transformación de la madera y sus productos (-9,4% real) y fabricación de productos de vidrio (3% real).

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



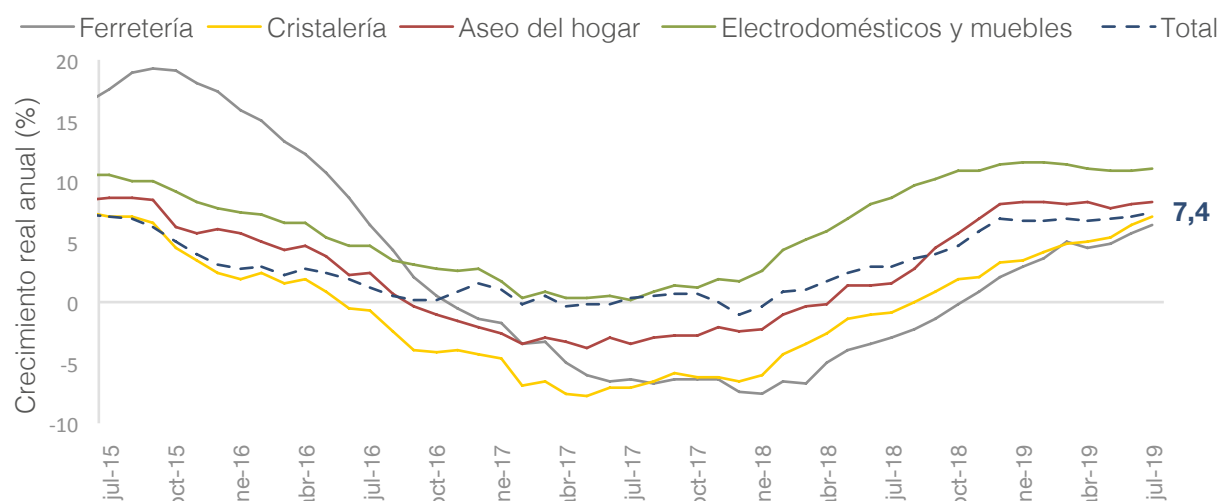
Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil doce meses.

3.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

Según las cifras de la Encuesta Mensual de Comercio al por Menor (EMCM), entre julio de 2018 y julio 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 (6,3% real), cristalería (7,1% real), aseo del hogar (8,3% real) y electrodomésticos y muebles (11% real).

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



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

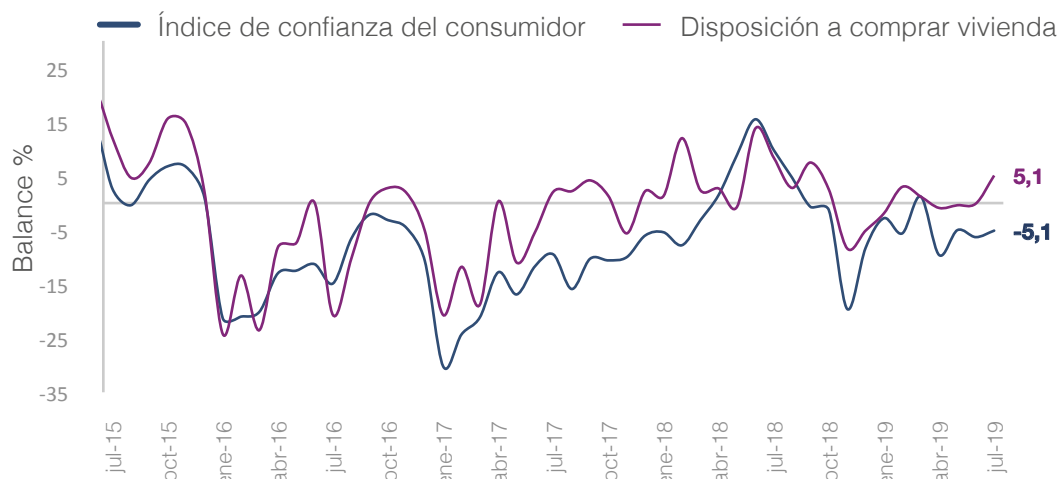
3.7. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) E INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)

Durante 2019 la dinámica positiva del consumo de los hogares se ha reflejado en una mejora de la confianza de los consumidores en lo corrido del año. Para 2019 se prevé una recuperación de la confianza de los consumidores y empresarios, como lo confirman los datos de la encuesta de opinión del consumidor realizada por Fedesarrollo; sin embargo, el ICC registró un balance negativo en julio de 2019

(-5,1%), que contrasta con el observado en el mismo mes de 2018 (9,8%).

Por su parte, la disposición a comprar vivienda llegó a 5,1%, mostrando un aumento de 5,2 pp. frente al mes anterior y una reducción de 3,3 pp. frente al mismo mes del año anterior.

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



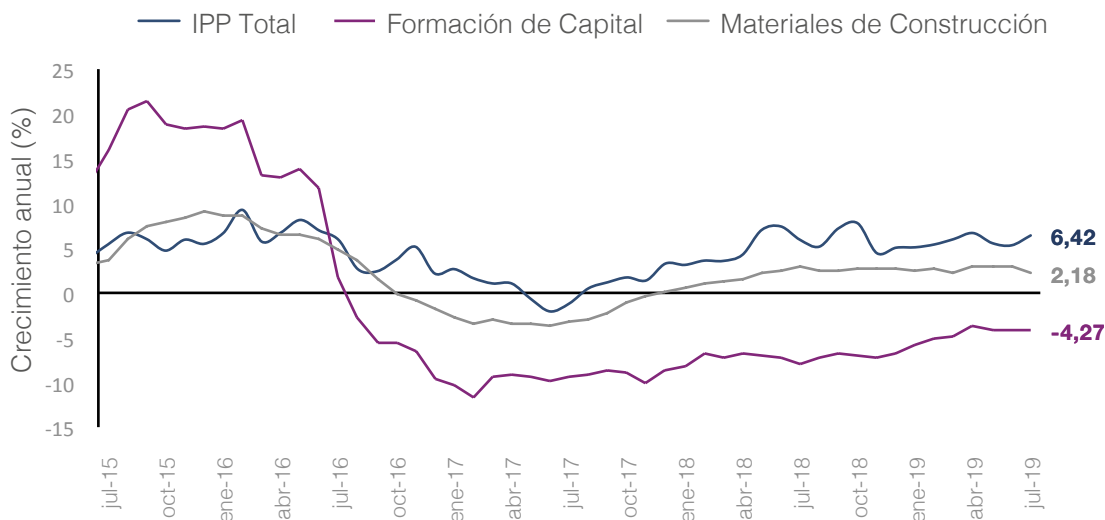
Fuente: Fedesarrollo.

3.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

Durante 2019 los precios a los productores muestran señales mixtas. A julio, el IPP total registró una variación de 6,42% frente al mismo mes del año anterior, mientras

que los precios de materiales de construcción crecen a una tasa más lenta (2,18%) y los de la formación bruta de capital permanecen en terreno negativo (-4,27%).

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



Fuente: DANE.

3.9. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

El comportamiento de la actividad productiva que crecería a una tasa del 3,2% en 2019, se encuentra expuesto a riesgos que irían en su detrimento, destacándose i) un menor crecimiento de nuestros socios comerciales y el escalamiento de las tensiones comerciales, ii) la ampliación del déficit en cuenta corriente, principalmente asociado a un menor dinamismo de las exportaciones, iii) el deterioro del mercado laboral y iv) la volatilidad en los precios del petróleo.

La inflación en 2019 permanecería dentro del rango meta del Banco de la República, si bien aumentaría frente al nivel de cierre de 2018 (3,18%) a causa de posibles presiones cambiarias al alza sobre los bienes transables. De esta manera, esperamos que la inflación bordee al final del año el 3,69%.

La dinámica global marcada por la incertidumbre, aunada a menores perspectivas de crecimiento económico mundial, podría incrementar la salida de capitales de países emergentes. Para Colombia, esto podría llevar a una depreciación significativa de la tasa de cambio, que al cierre de 2019 se situaría en COP \$3.322.

El desempleo nacional registraría un incremento significativo, al pasar de 9,7% en 2018 a 10,5% en 2019, siendo este el mayor registro desde julio de 2012. Situación similar exhibiría el desempleo urbano, que pasaría de 10,8% a 11,4% en el mismo periodo.

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

VARIABLES	2018	2019
Producto Interno Bruto	2,6%	3,2%
PIB Oferta		
Agropecuaria	2,1%	1,8%
Explotación de minas y canteras	-0,2%	2,6%
Industrias manufactureras	1,8%	2,2%
Energía	2,7%	3,0%
Construcción	0,8%	-0,2%
Comercio	3,3%	4,4%
Comunicaciones	3,0%	3,9%
Financiero	3,3%	4,8%
Inmobiliarios	2,0%	3,4%
Profesionales	5,0%	4,0%
Administración Pública	4,2%	3,9%
Recreación	1,7%	3,3%
PIB Demanda		
Consumo de los Hogares	3,6%	4,6%
Gasto del Gobierno	5,6%	3,3%
Inversión	3,5%	3,7%
Exportaciones	3,9%	3,1%
Importaciones	7,9%	8,0%
Inflación (cierre de año)	3,18%	3,69%
Desempleo (promedio año)	9,7%	10,5%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.250	\$ 3.322
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-3,90%	-4,20%
Tasa de interés (REPO)	4,25%	4,25%

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

4. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

4.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

El indicador de licencias de construcción de vivienda del DANE muestra que, entre julio de 2018 y junio de 2019, se licenciaron alrededor de 16,4 millones de metros cuadrados en 181,2 mil unidades, cifra inferior en un 5,3% y 2%, respectivamente, a los resultados entre julio de 2017 y junio de 2018 (17,3 millones de metros cuadrados y 184,9 mil unidades, Gráfico 15).

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

anuales caen en unidades un 4,3% y en área 8,5%, toda vez que los datos acumulados entre julio de 2018 y junio de 2019 fueron de 107 mil unidades y 11,8 millones de metros cuadrados frente a los 111,8 mil unidades y 12,8 millones de metros cuadrados aprobados entre julio de 2017 y junio de 2018 (Gráfico 15). Caso contrario sucede en el segmento VIS, el cual crece a una tasa anual de 1,5% en unidades y 3,6% en área, alcanzando entre julio de 2018 y junio de 2019 las 74,2 mil unidades y 4,7 millones de metros cuadrados aprobados.

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 15A. UNIDADES APROBADAS

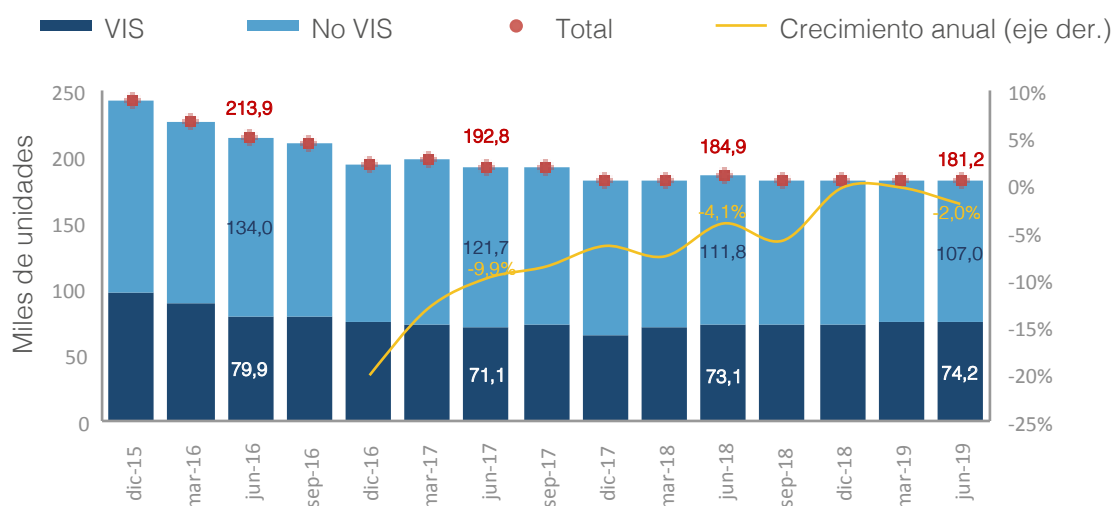
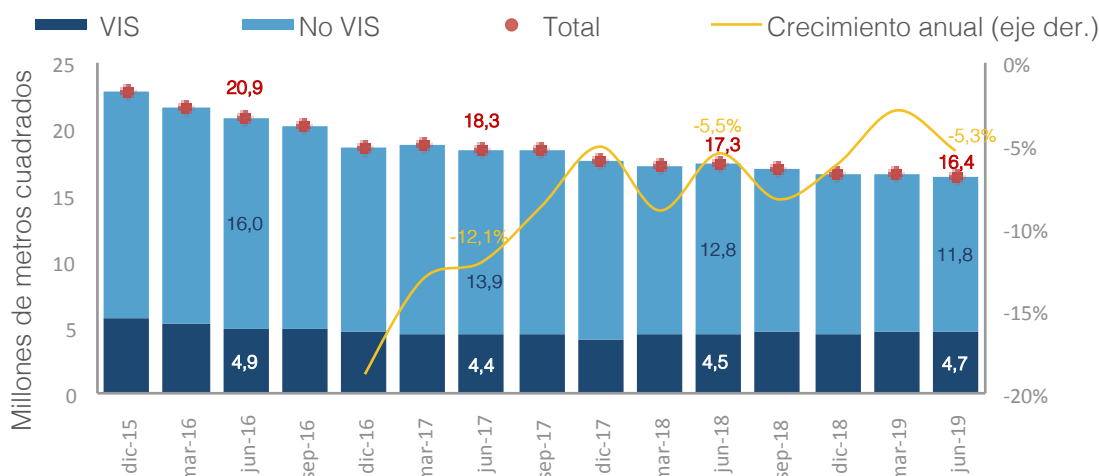


GRÁFICO 15B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

Según cifras de La Galería Inmobiliaria, entre julio de 2018 y junio de 2019 se registraron cerca de 135,5 mil preventas de viviendas con un valor aproximado a \$25,3 billones, superando en 2,6% el número y en 4,1% el valor de las preventas acumuladas entre julio de 2017 y junio de 2018, que fueron 132,1 mil preventas por valor de \$24,3 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 \$9,5 billones en 89,3 mil unidades prevendidas entre julio de 2018 y junio de 2019. Ello significó un crecimiento anual de 9,8% en unidades y de 21,8% en valor frente a los resultados acumulados entre julio de 2017 y junio de 2018, cuando se reportaron \$7,8 billones en 81,3 mil unidades prevendidas.

En contraste, la vivienda No VIS presentó una dinámica opuesta, con caídas del 9% en el número de unidades prevendidas, tras pasar de 50,7 mil unidades acumuladas entre julio de 2017 y junio de 2018 a 46,2 mil entre julio de 2018 y junio de 2019, y del 4,3% en el valor, disminuyendo de \$16,4 billones a \$15,7 billones entre los mismos periodos (Gráfico 16).

La baja disposición a comprar vivienda, el cambio de preferencias del comprador de vivienda, los elevados precios de la vivienda y la lenta recuperación económica del país estarían afectado la decisión de compra, especialmente en el segmento de vivienda No VIS, presionando al alza la rotación de los inventarios y la acumulación de oferta de vivienda.

GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 16A. UNIDADES PREVENDIDAS

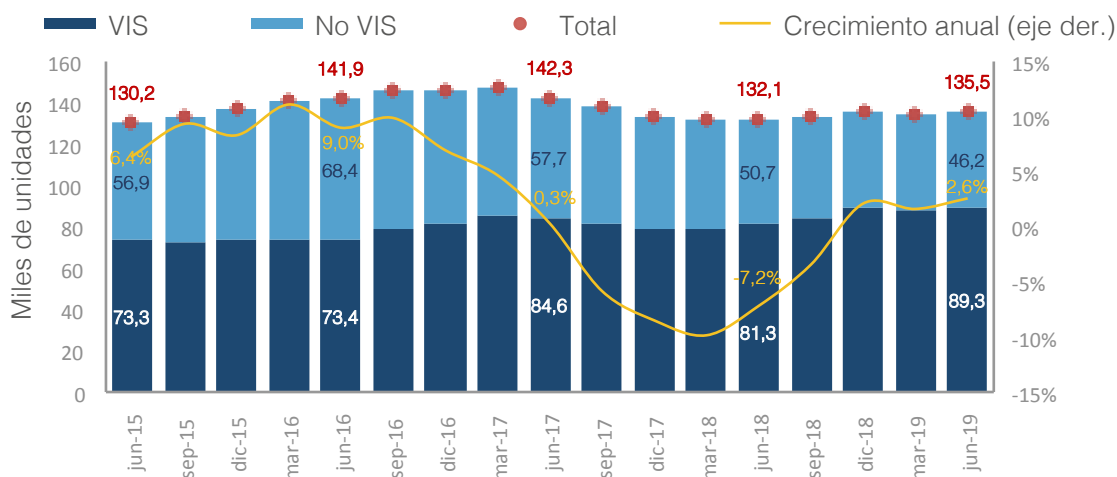
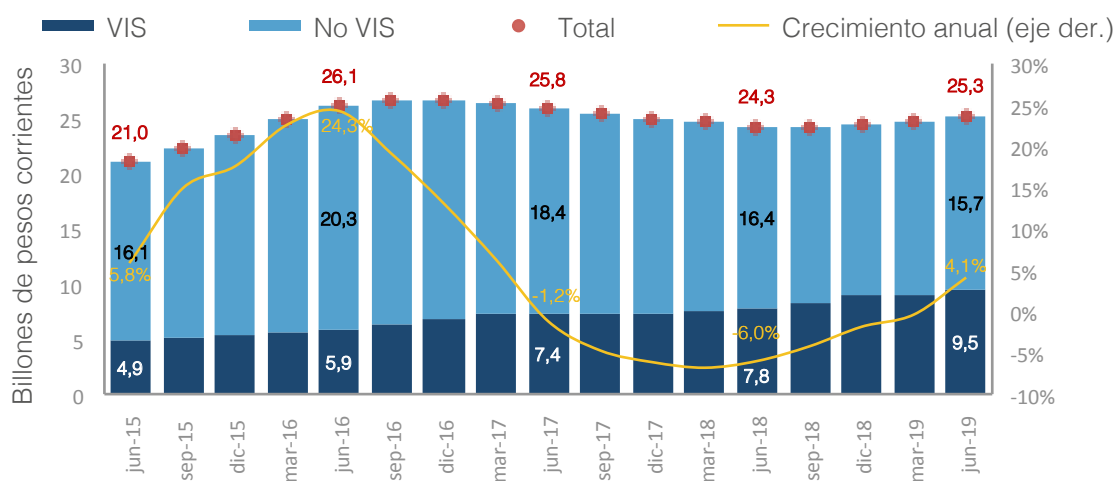


GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS



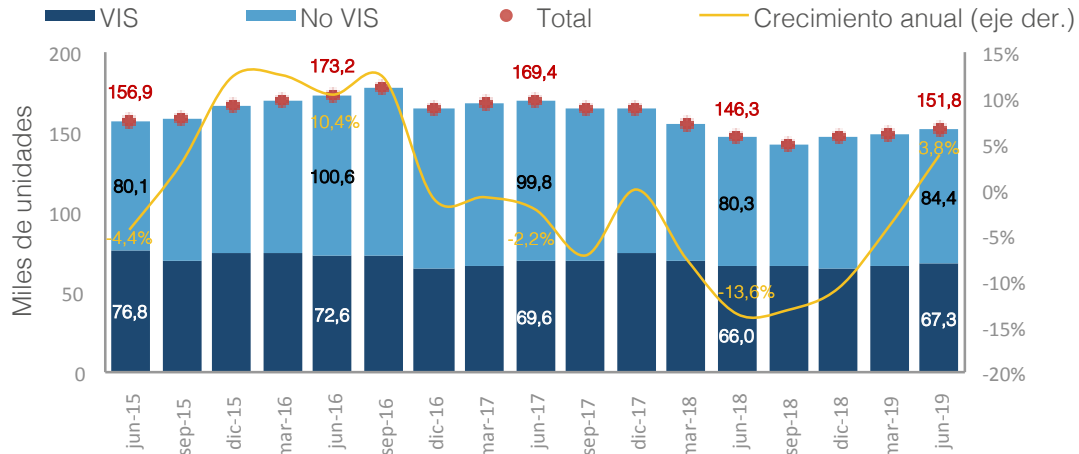
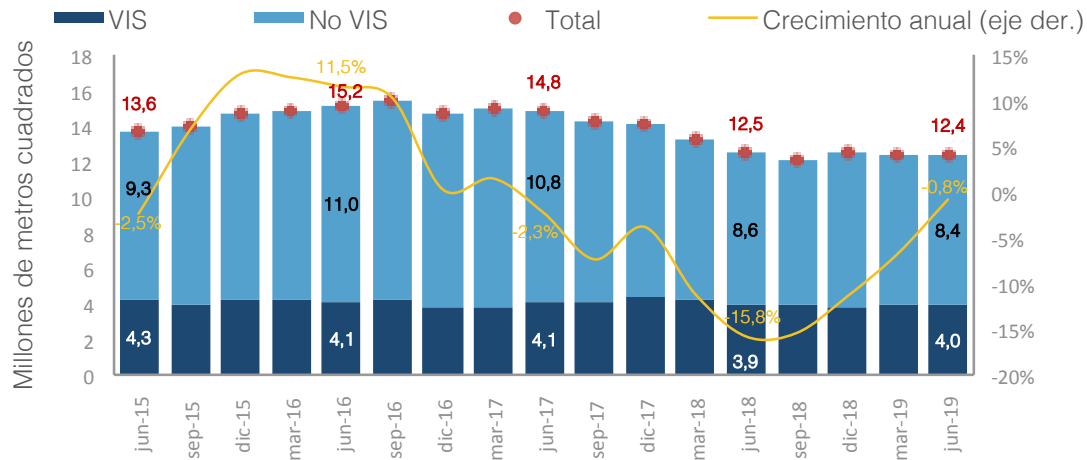
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre julio de 2018 y junio de 2019 se inició la construcción de cerca de 151,8 mil unidades de vivienda en un área total de 12,4 millones de metros cuadrados que, frente a las 146,3 mil unidades de vivienda y un área total de 12,5 millones de metros cuadrados registrados entre julio de 2017 y junio de 2018, tuvo una variación anual de 3,8% en unidades y de -0,8% en área iniciada (Gráfico 17).

Este comportamiento responde en buena medida a la dinámica de las iniciaciones de vivienda No VIS, luego

de registrar una variación anual del 5,2% en unidades y -1,5% en el área, toda vez que los datos acumulados entre julio de 2018 y junio de 2019 fueron de 84,4 mil unidades y 8,4 millones de metros cuadrados frente a los 80,3 mil unidades y 8,6 millones de metros cuadrados iniciados entre julio de 2017 y junio de 2018 (Gráfico 17). Por su parte, el segmento VIS crece a una tasa anual de 2% en unidades y 0,8% en área, alcanzando entre julio de 2018 y junio de 2019 las 67,3 mil unidades y 4 millones de metros cuadrados iniciados.

GRÁFICO 17. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – 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 junio de 2019 comparado con junio de 2018, el precio de venta de la vivienda nueva presentó una variación anual de 0,1% real, tasa menor en 2,3 puntos porcentuales (pp.) a la variación real entre junio de 2017 y junio de 2018 y al promedio de 2018 (2,4%, Gráfico 18a). Este resultado se dio por las bajas variaciones reales anuales en las tres ciudades principales de Colombia que integran el índice (Bogotá, Medellín y Cali).

Por su parte, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del DANE registró una variación anual del 3,7% real a junio de 2019 en comparación con el mismo mes de 2018, tasa inferior al incremento de 4,3% real observado entre junio de 2017 y junio de 2018 y al promedio de 2018, que fue de 4,2% real (Gráfico 18b). Por ciudades, Villavicencio, Pereira y Popayán registraron las variaciones reales anuales más altas (14,5%, 8,3%, 7,1% real, respectivamente), mientras que Neiva, Cúcuta y Bucaramanga tuvieron las más bajas (-2,8%, -5% y -6% real, respectivamente).

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

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

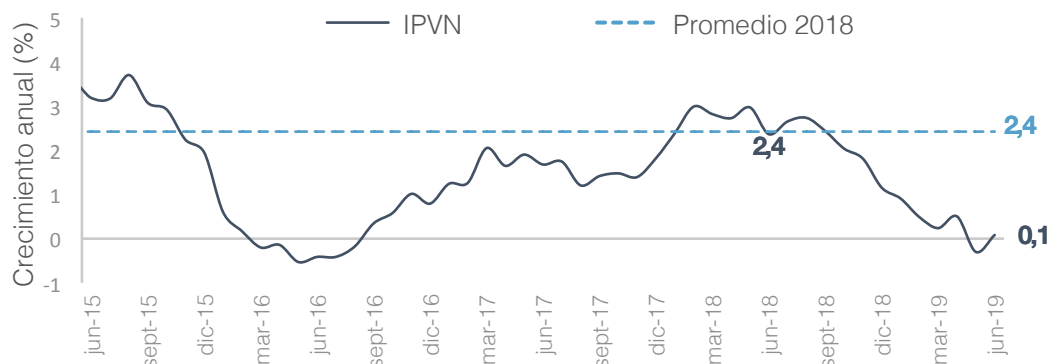
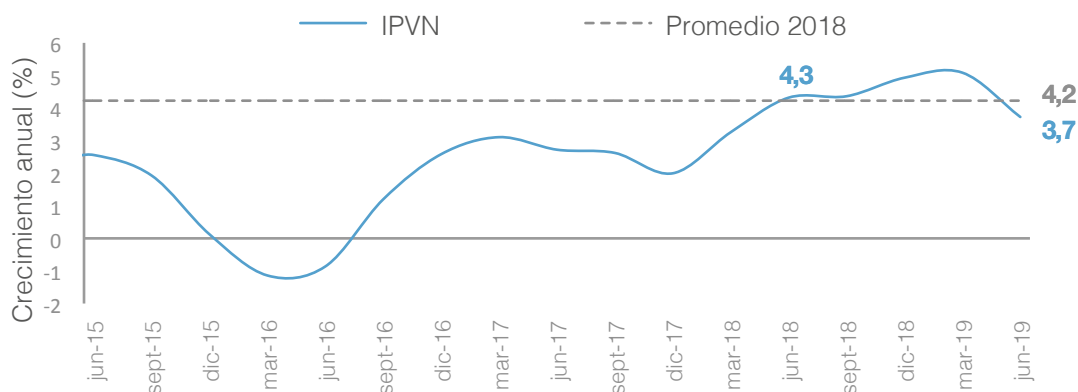


GRÁFICO 18B. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - DANE

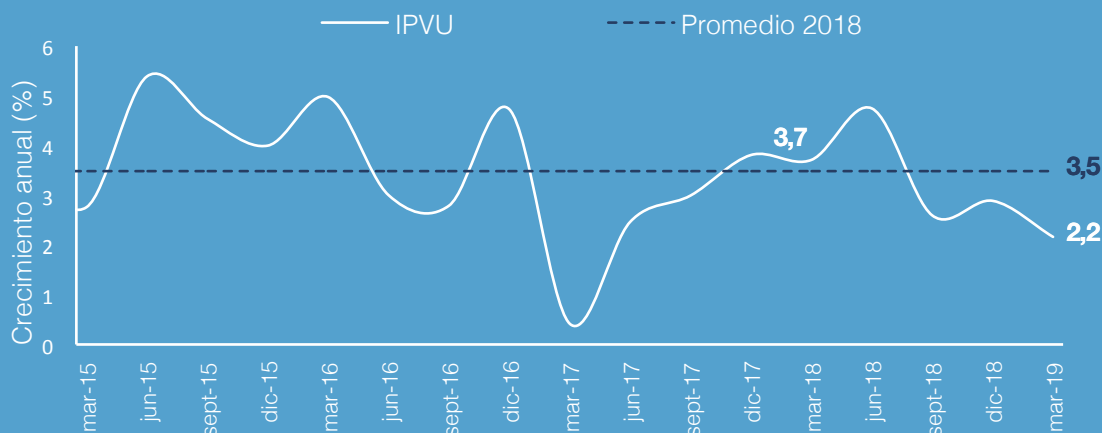


Fuente: Banco de la República y DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

El precio de venta de la vivienda usada, de marzo de 2018 a marzo de 2019, creció 2,2% real anual, resultado inferior en 1,5 pp. a la variación real entre marzo de 2017 y marzo

de 2018, cuando presentó un incremento de 3,7% real, e inferior en 1,3 pp. al promedio de variaciones de 2018, que fue de 3,5% real (Gráfico 19).

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



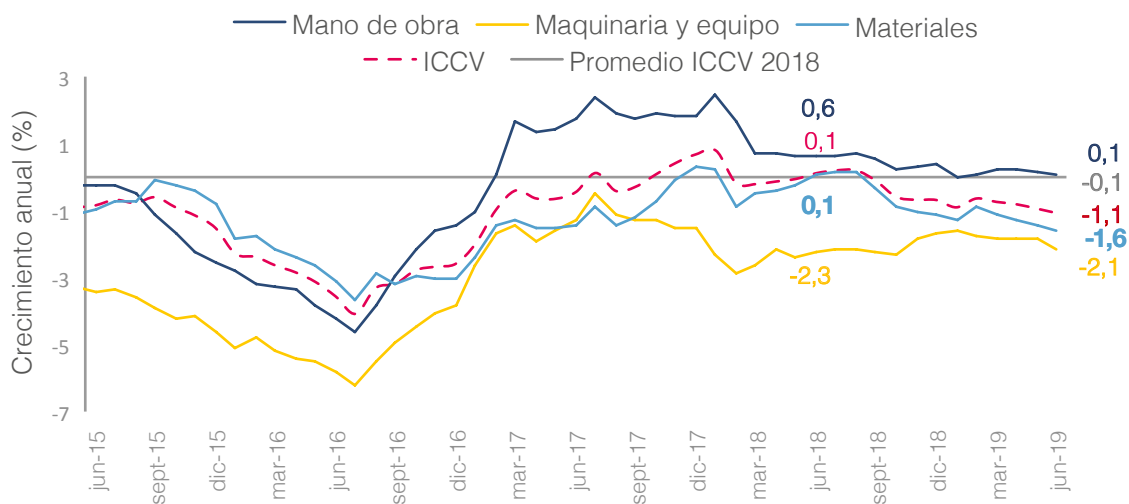
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria

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

El ICCV registró una variación negativa anual del 1,1% real en junio de 2019 comparado con junio de 2018, resultado inferior en 1,2 pp. a la variación real entre junio de 2017 y junio de 2018, cuando presentó una tasa positiva del 0,1% real, e inferior en 1 pp. al promedio de variaciones de 2018, que fue de -0,1% real (Gráfico 20). Las disminuciones reales

en los precios de los materiales de construcción (1,6%) y de la maquinaria y equipo (2,1%) son los componentes del ICCV que contribuyeron a la variación negativa a junio de 2019, mientras que el precio de la mano de obra incrementó 0,1% real.

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

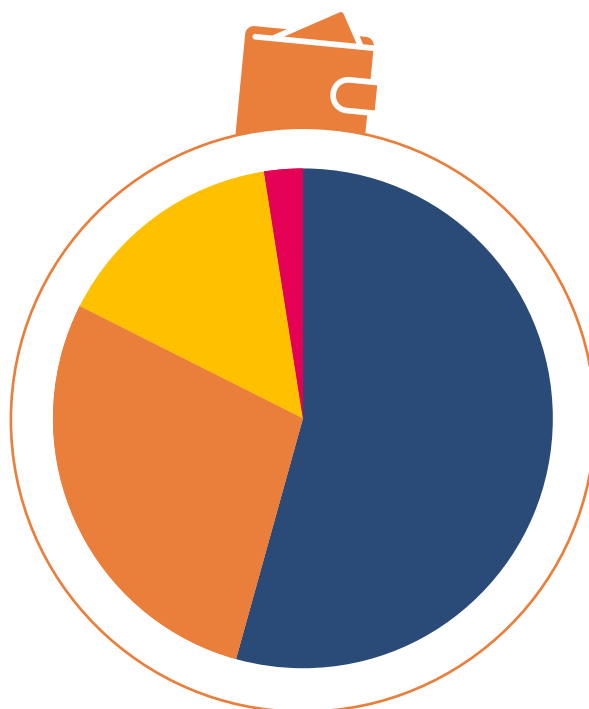
5.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

Según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y la Titularizadora Colombiana, el saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito⁸ de Colombia ascendió a \$511,3 billones al cierre de junio de 2018. Como se aprecia en el Gráfico 21, el 54,3% de este saldo es de la modalidad de cartera comercial, con

un monto total de \$277,7 billones, seguido de las carteras de consumo (28,1%, \$143,7 billones), vivienda (15,1%, \$77,2 billones) y microcrédito (2,5%, \$12,7 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, aumentó su participación 0,5 pp., tras pasar de 14,6% en junio de 2018 a 15,1% 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

\$511,3 BILLONES
Saldo de la cartera total



Microcrédito (\$12,7 bill.) 2,5%

Consumo (\$143,7 bill.) 28,1%

Vivienda* (\$77,2 bill.) 15,1%

Comercial (\$277,7 bill.) 54,3%

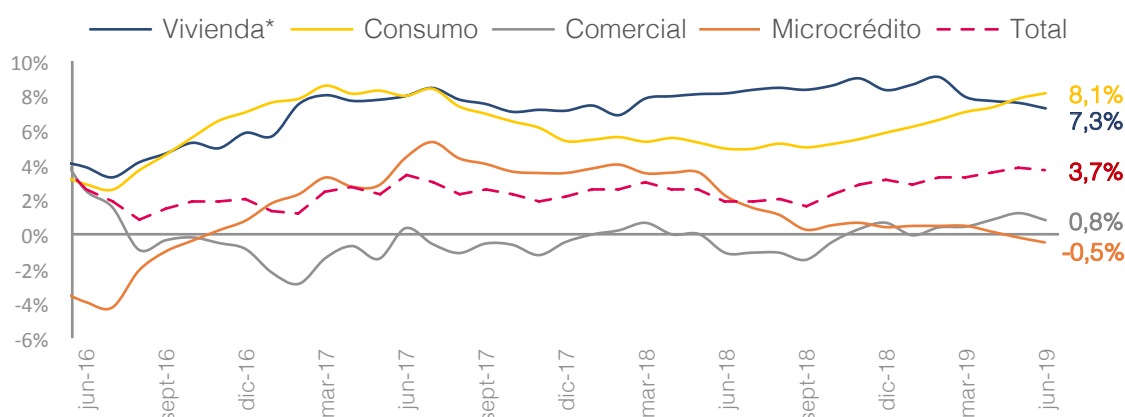
*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

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

El saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito⁹ ha crecido un 3,7% real anual entre junio de 2018 y junio de 2019, luego de pasar de \$476,8 billones a \$511,3 billones. Las modalidades de cartera de consumo y vivienda, a junio de 2019, crecieron a tasas anuales por encima de la del saldo de la cartera total (8,1% y 7,3% real, respectivamente), mientras que la cartera comercial lo

hizo en un 0,8% real y la de microcrédito decreció un 0,5% real (Gráfico 22). Con estas cifras, el saldo de la cartera de consumo toma el liderato de crecimiento del saldo total y supera las variaciones reales de la cartera individual de vivienda, pese a que esta última continúa creciendo a altas tasas reales.

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



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

5.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Según cifras de la SFC y la Titularizadora Colombiana, el saldo de la cartera total individual de vivienda del sector de financiación de vivienda¹⁰ 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 marzo y junio 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.

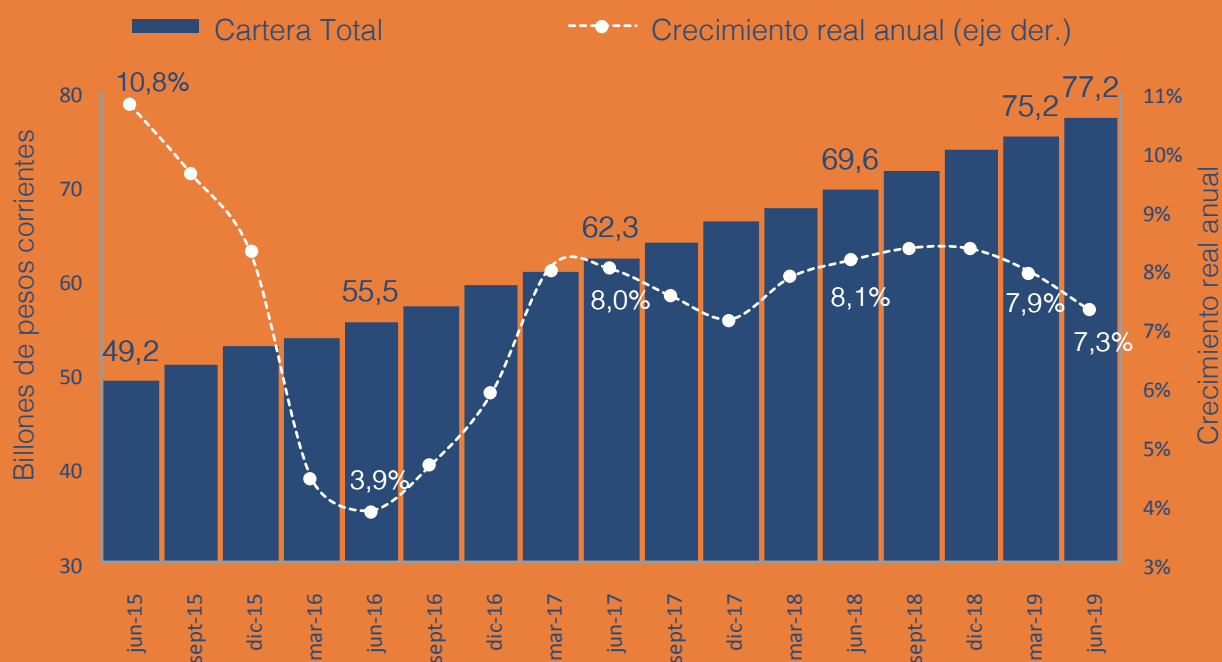
Propiamente, a junio de 2019, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda del sector de financiación de vivienda¹¹ fue de \$77,2 billones, \$7,6 billones superior a los \$69,6 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2018, lo que evidencia un crecimiento real anual del 7,3%, sin embargo, esta variación es menor al 8,1% real registrado entre junio de 2017 y junio de 2018 (Gráfico 23).

⁸ 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).

⁹ Ibidem.

¹⁰ 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).

¹¹ 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.

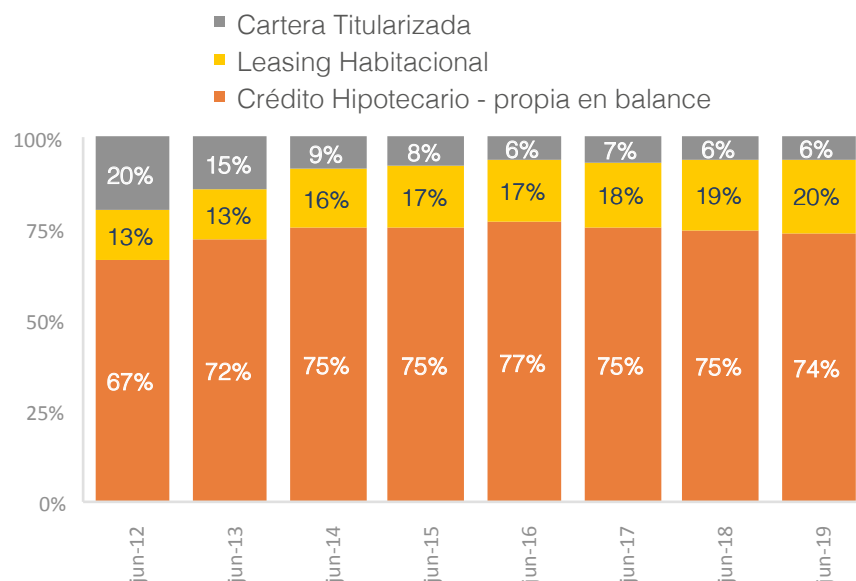
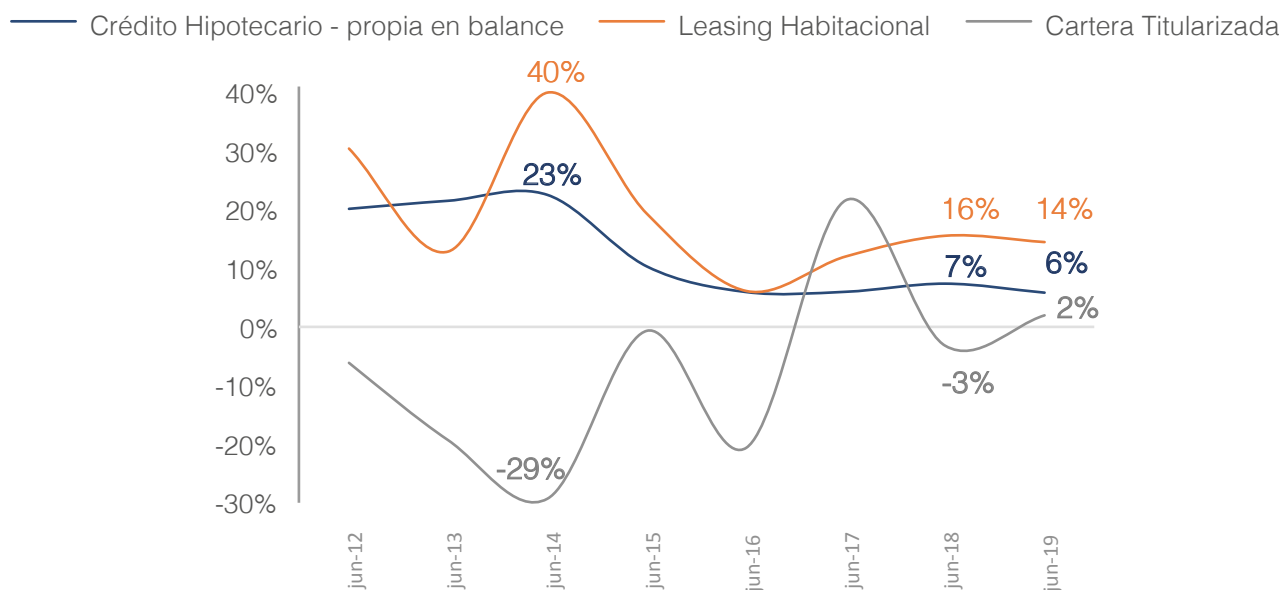
El crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda al corte de junio de 2019 (7,3% real) respondió a las variaciones positivas y la mayor contribución del saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda propia en balance como también de la cartera de leasing habitacional.

La **Cartera de Crédito Hipotecario** propia en balance de las entidades del sector de financiación de vivienda¹² representó el 74% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda a junio de 2019, inferior en 1 pp. a la misma medición en junio del año anterior (Gráfico 24a). De igual manera, el crecimiento anual del saldo de esta cartera descendió a un 6% real a junio de 2019 (Gráfico 24b), variación equivalente a \$4,9 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 junio de 2019 que venía presentando desde el año anterior (Gráfico 24a), con un crecimiento anual del 2% real (Gráfico 24b), que agregó \$0,2 billones al saldo total de la cartera individual.

La **Cartera de Leasing Habitacional** continúa ganando participación dentro del saldo total de la cartera individual de vivienda y suma nuevamente un 1 pp., que le posibilita alcanzar el 20% en junio del presente año (Gráfico 24a). Lo anterior es producto de sus notables variaciones reales anuales que, a corte de junio de 2019, fueron del 14% real (Gráfico 24b), cerca de \$2,5 billones adicionales.

¹² 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 junio de 2019, el 87,5% del saldo total de la cartera individual de vivienda se concentró en las **“Entidades Agremiadas”**¹³, participación que disminuyó 0,8 pp. frente al 88,3% obtenido a junio de 2018 (Tabla 2). En particular, el saldo de cartera individual de vivienda de estas entidades¹⁴ registró un crecimiento anual del 6,3% real, luego de que el saldo aumentara de \$61,4 billones a los \$67,5 billones entre junio de 2018 y junio 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 5.2.1 Saldo de la cartera de crédito individual de vivienda y 5.2.2 Saldo de la cartera de leasing habitacional).

Los denominados **“Otros Bancos”**¹⁵, en la Tabla 2, alcanzaron un saldo de \$1,1 billones a junio de 2019, \$0,1 billones superior al \$1 billón de junio de 2018, saldo que se concentró en operaciones de crédito hipotecario de vivienda. Con estas cifras, el saldo evidenció una variación anual positiva del 2,2% real y representó el 1,4% del saldo total de la cartera individual de vivienda, participación que es 0,1 pp. inferior a la de junio de 2018 (Tabla 2).

Por su parte, el saldo de la cartera de la **Banca de Segundo Piso y las Instituciones Oficiales Especiales**

(IOE)¹⁶ sumó \$7,6 billones a junio de 2019, \$1,3 billones adicionales frente a los \$6,3 billones de junio de 2018, permitiendo aumentar su participación hasta el 9,8% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda y calcular un crecimiento anual del 16,1% real (Tabla 2). Detrás de este crecimiento, las significativas variaciones en el saldo de la cartera de leasing habitacional y el sostenido crecimiento de la del crédito hipotecario individual de vivienda, principalmente a cargo del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), terminaron por contribuir en gran medida al crecimiento del 7,3% real del total de la cartera de vivienda (Ver 5.2.1 Saldo de la cartera de crédito individual de vivienda y 5.2.2 Saldo de la cartera de leasing habitacional).

Las **Compañías de Financiamiento**¹⁷ y las **Cooperativas Financieras**¹⁸ representaron el 0,8% y 0,5% 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 junio de 2018 a los \$0,6 billones en junio de 2019, determinando un crecimiento real anual del 22,3%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó en 5,9% real anual a un monto cercano a los \$0,4 billones (Tabla 2).

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

Tipo de entidad	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)
Entidades agremiadas*	55,0	88,3%	61,4	88,3%	66,0	87,8%	67,5	87,5%	▲ 6,3%	▼
Otros bancos	0,9	1,5%	1,0	1,5%	1,1	1,4%	1,1	1,4%	▲ 2,2%	▼
Banca de segundo piso e IOE	5,7	9,1%	6,3	9,1%	7,2	9,6%	7,6	9,8%	▲ 16,1%	▲
Compañías de financiamiento	0,4	0,6%	0,5	0,7%	0,5	0,7%	0,6	0,8%	▲ 22,3%	▲
Cooperativas financieras	0,3	0,5%	0,3	0,5%	0,4	0,5%	0,4	0,5%	▲ 5,9%	■
Total	62,3	100%	69,6	100%	75,2	100%	77,2	100%	▲ 7,3%	▲

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

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

¹³ Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatria, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

¹⁴ Ibidem.

¹⁵ Incluye Citibank, Banco GNB Sudameris, Banco Agrario, Procredit, Bancamía, Banco W, Bancoomeva, Finandina, Banco Falabella, Banco Pichincha, Coopcentral, Banco Santander, Mundo Mujer, Multibank, Bancompartir y Banco Serfinanza.

¹⁶ 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.

¹⁷ Incluye Giros y Finanzas, Tuya, GM Financiera Colombia, Coltefinanciera, Leasing Corficolombiana, Leasing Bancoldex, Dann Regional, Credifinanciera, Pagos Internacionales, Credifamilia, Opportunity International Colombia, La Hipotecaria, Juriscoop y RCI Colombia.

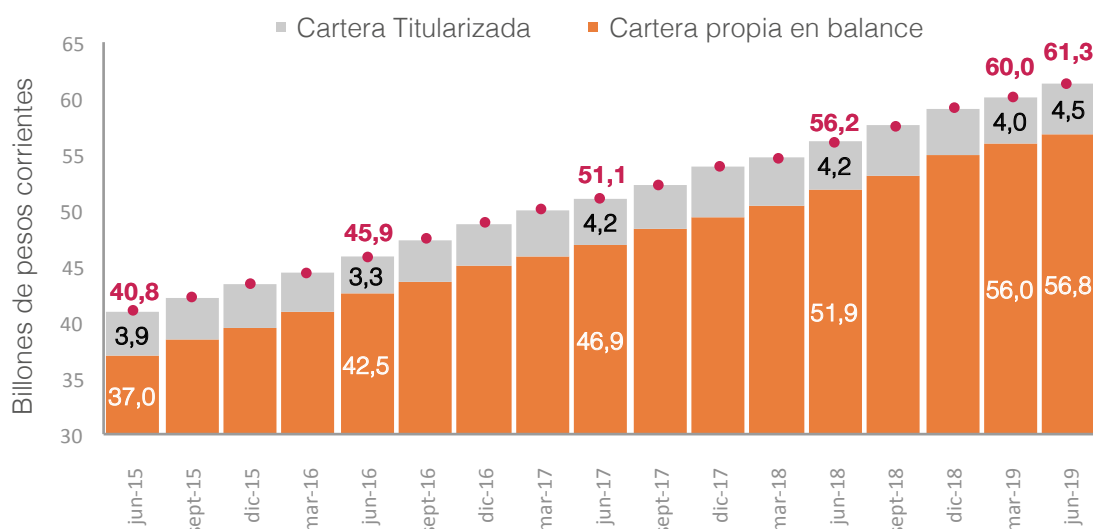
¹⁸ Incluye Cooperativa Financiera de Antioquia, Coopkennedy, Coofinop, Cotrafa y Confiar.

5.2.1. 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 junio de 2019, llegó a los \$61,3 billones, repartidos en \$56,8 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades del

sector de financiación de vivienda¹⁹ y \$4,5 billones en la titularizada (Gráfico 25). En concreto, el saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó \$4,9 billones y el de la cartera titularizada lo hizo en \$0,2 billones en comparación con junio de 2018.

GRÁFICO 25. 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 junio de 2019, el 85,3% del saldo de la cartera hipotecaria de vivienda se concentró en las **“Entidades Agremiadas”**, participación inferior al 85,7% obtenido en junio de 2018. En particular, el saldo de cartera hipotecaria de vivienda de estas entidades²⁰ registró un crecimiento anual de 5,1% real, luego de que el saldo aumentara de \$48,1 billones a los \$52,3 billones entre junio de 2018 y junio de 2019, producto de los incrementos en la cartera propia en balance y titularizada, donde la primera de estas carteras

pasó de los \$43,9 billones a junio de 2018 a \$47,8 billones a junio de 2019 y la titularizada de los \$4,2 billones a los \$4,5 billones en el mismo periodo.

Los **“Otros Bancos”** acumularon un saldo de \$1,1 billones a junio de 2019, lo que evidenció una variación anual positiva del 2,2% real tras obtener en junio de 2018 \$1 billón, saldo que representó el 1,8% del saldo total de la cartera hipotecaria de vivienda (Tabla 3).

¹⁹ El sector de financiación de vivienda incluye las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE.

²⁰ Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatria, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

Por su parte, el saldo de la cartera hipotecaria de vivienda de la **Banca de Segundo Piso y las Instituciones Oficiales Especiales (IOE)** sumó \$7 billones al corte de junio de 2019, es decir, un 8,5% real superior a los \$6,2 billones contabilizados en junio de 2018, alcanzando el 11,4% de participación sobre el saldo total de la cartera hipotecaria individual de vivienda (Tabla 3).

Las **Compañías de Financiamiento** y las **Cooperativas Financieras** representaron el 0,9% 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 junio de 2018 a los \$0,6 billones en junio del 2019, determinando un crecimiento real anual del 22,3%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó 5,9% real anual a un monto cercano a los \$0,4 billones (Tabla 3).

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

Tipo de entidad	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)
Entidades agremiadas*	43,8	85,8%	48,1	85,7%	51,2	85,4%	52,3	85,3%	▲ 5,1%	▼
Otros bancos	0,9	1,9%	1,0	1,8%	1,1	1,8%	1,1	1,8%	▲ 2,2%	■
Banca de segundo piso e IOE	5,6	11,0%	6,2	11,1%	6,8	11,3%	7,0	11,4%	▲ 8,5%	▲
Compañías de financiamiento	0,4	0,7%	0,5	0,8%	0,5	0,9%	0,6	0,9%	▲ 22,3%	▲
Cooperativas financieras	0,3	0,6%	0,3	0,6%	0,4	0,6%	0,4	0,6%	▲ 5,9%	■
Total	51,1	100%	56,2	100%	60,0	100%	61,3	100%	▲ 5,5%	

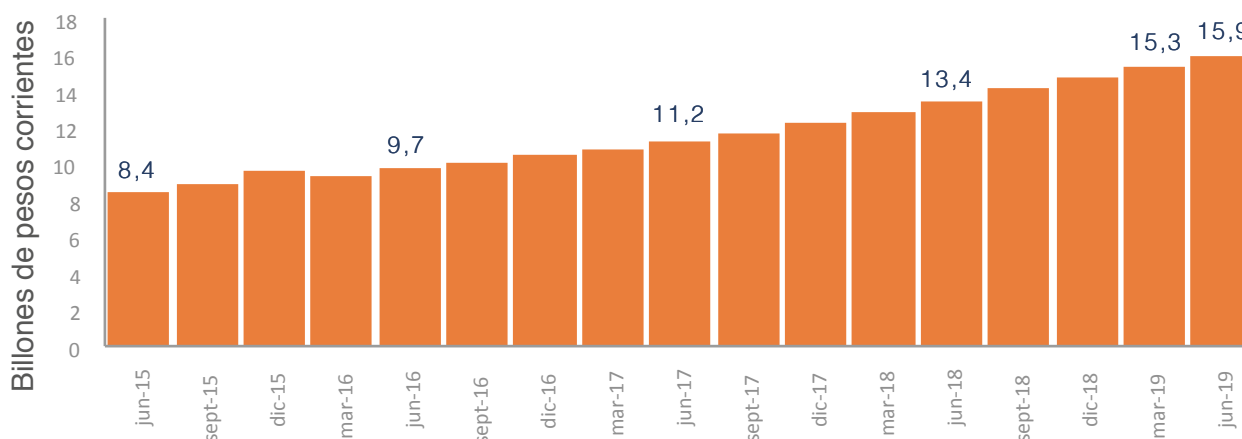
*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatria, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.

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

5.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

El saldo de la cartera de leasing habitacional, al cierre de junio de 2019, alcanzó los \$15,9 billones, \$2,5 billones superior a los \$13,4 billones a junio de 2018 (Gráfico 26). Esta diferencia permite calcular un crecimiento real anual

del 14% (Gráfico 24b), comportamiento que es producto de los incrementos de esta cartera en las entidades bancarias y, especialmente, del FNA, cuyos crecimientos son de tres dígitos, como se comenta a continuación.

GRÁFICO 26. 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 junio de 2019, el 96,1% del saldo de la cartera de leasing habitacional se concentró en las **“Entidades Agremiadas”**, participación inferior en 3,1 pp. al 99,2% obtenido en junio de 2018 (Tabla 4). No obstante, el saldo de cartera de leasing habitacional de estas entidades²¹ logró un crecimiento anual de 10,9% real, tras pasar de los \$13,3 billones en junio de 2018 a \$15,3 billones en junio de 2019.

Por su parte, el saldo de la cartera de leasing habitacional de la **Banca de Segundo Piso y las IOE** sumó \$0,6 billones a junio de 2019, es decir, un significativo crecimiento anual

de 460% real frente a los \$0,1 billones contabilizados en junio de 2018, y alcanzó el 3,9% de participación sobre el saldo total de esta cartera (Tabla 4).

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

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

Tipo de entidad	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)
Entidades agremiadas*	11,2	99,8%	13,3	99,2%	14,8	97,0%	15,3	96,1%	▲ 10,9%	▼
Banca de segundo piso e IOE	0,0	0,2%	0,1	0,8%	0,5	3,0%	0,6	3,9%	▲ 460%	▲
Total	11,2	100%	13,4	100%	15,3	100%	15,9	100%	▲ 14,5%	

*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.

²¹ Ibidem.

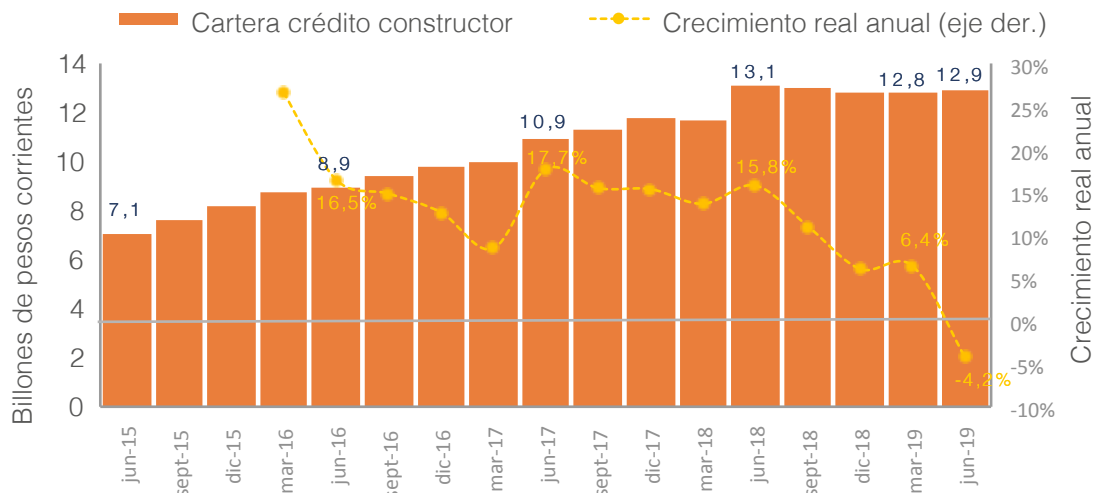
5.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

A junio de 2019, el saldo nominal de la cartera de créditos para la construcción de proyectos de vivienda fue cercano a los \$12,9 billones, \$0,2 billones inferior al saldo alcanzado en junio de 2018, lo que determina una contracción anual del 4,2% real, tasa inferior al 15,8% registrado entre junio de 2017 y junio de 2018 (Gráfico 27).

Como se observa en el Gráfico 27, este es el primer corte en los últimos cuatro años 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 registraba casi persistentemente desde junio de 2017. El menor ritmo del otorgamiento de crédito constructor VIS y No VIS explicaría la dinámica del saldo en los últimos meses (Ver 5.3.4. Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda).

GRÁFICO 27. 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 junio de 2019, el 96,4% del saldo de la cartera de crédito constructor de proyectos de vivienda se concentró en las “**Entidades Agremiadas**”, participación que a la fecha ha caído 1,2 pp. frente al 97,6% obtenido en junio de 2018, consecuencia del decrecimiento del 5,4% real anual del saldo de la cartera de crédito constructor de estas entidades²², tras pasar de los \$12,75 billones en junio de 2018 a \$12,48 billones en junio de 2019 (Tabla 5).

Los “**Otros Bancos**” acumularon un saldo de \$0,2 billones a junio de 2019, lo que evidenció un notable crecimiento anual del 55,2% real frente al saldo de \$0,13 billones en junio de 2018, que representó el 1,6% del saldo total de la cartera de crédito constructor (Tabla 5). La principal razón de esta variación se debe a que, desde febrero de este año, la entidad Serfinanza cambió su naturaleza jurídica de compañía de financiamiento a banco comercial²³.

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 \$0,22 billones a junio de 2019, un 67,2% real anual superior a los \$0,13 billones contabilizados en junio de 2018, alcanzando el 1,7% de participación sobre el saldo total de esta cartera (Tabla 5).

El saldo de la cartera de crédito constructor de las **Cooperativas Financieras** creció 118,5% real anual luego de pasar de cerca de \$20 mil millones en junio de 2018 a \$44 mil millones en junio de 2019, concentrando el 0,3% del saldo de esta cartera (Tabla 5). En cuanto a las **Compañías de Financiamiento**, el saldo de la cartera crédito constructor a junio de 2019 llegó aproximadamente a los \$1,6 mil millones, un decrecimiento del 95,7% real anual debido al cambio de 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	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Monto (\$ bill.)	Part. (%)
Entidades agremiadas*	10,67	97,6%	12,75	97,6%	12,38	96,6%	12,48	96,4%	▼ -5,4%	▼
Otros bancos	0,07	0,6%	0,13	1,0%	0,18	1,4%	0,20	1,6%	▲ 55,2%	▲
Banca de segundo piso e IOE	0,13	1,2%	0,13	1,0%	0,22	1,7%	0,22	1,7%	▲ 67,2%	▲
Cooperativas financieras	0,04	0,4%	0,02	0,1%	0,03	0,3%	0,04	0,3%	▲ 118,5%	▲
Compañías de financiamiento	0,03	0,3%	0,04	0,3%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	▼ -95,7%	▼
Total	10,9	100%	13,1	100%	12,8	100%	12,9	100%	▼ -4,2%	▼

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

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

²² Ibidem.

²³ A partir del próximo reporte Serfinanza pasará a ser parte del grupo de “Entidades Agremiadas”, dado su reciente ingreso a Asobancaria.

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

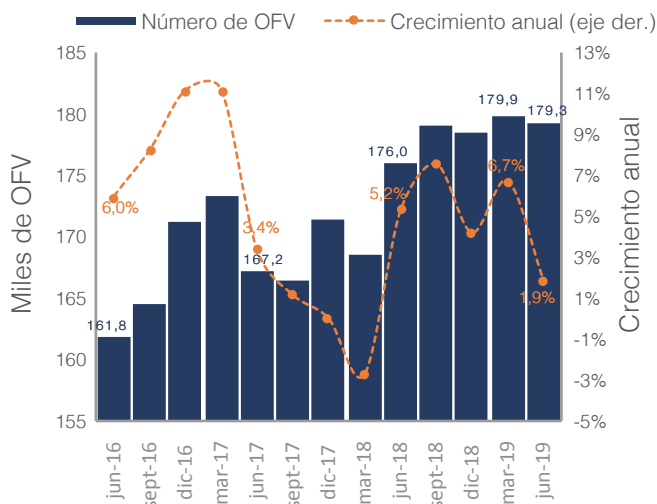
Diagnóstico anual 12 meses

En las cifras acumuladas anuales, los desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)²⁴ continúan incrementándose en 2019, pero en menor ritmo que en 2017 y 2018. Como se observa en el Gráfico 28, los crecimientos de los desembolsos de OFV exhiben una tendencia de desaceleración en comparación a los registrados en los cortes trimestrales de 2018, especialmente en cuanto a su valor. En detalle, temas que se profundizarán a continuación, los desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS y No VIS y las operaciones de leasing habitacional con destino a vivienda No VIS presentan una menor dinámica en 2019, inclusive negativa para el caso puntual de los créditos hipotecarios, deteniendo las tendencias al alza de años atrás.

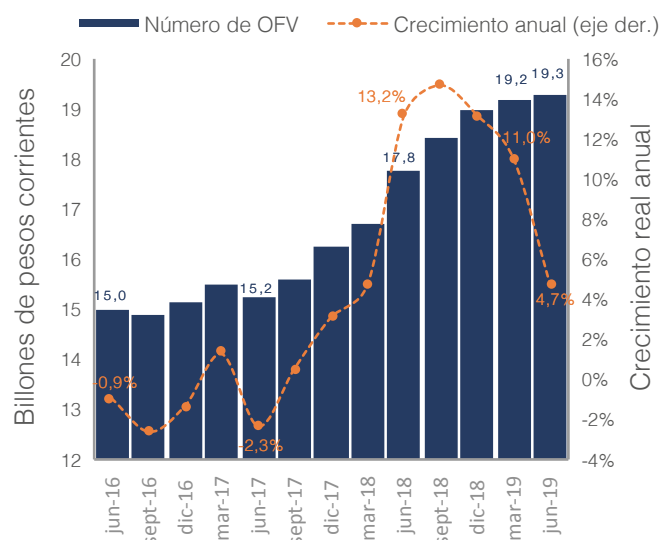
Según cifras de la SFC, entre julio de 2018 y junio de 2019 se desembolsaron 179,3 mil OFV por un valor de \$19,3 billones, entre créditos hipotecarios de vivienda y operaciones de leasing habitacional, resultados que determinaron un crecimiento anual del 1,9% en el número y del 4,7% real en el valor de los desembolsos si se comparan con los acumulados entre julio de 2017 y junio de 2018, que fueron por un valor total de \$17,8 billones en cerca de 176 mil OFV (Gráfico 28). Si bien, ambas variaciones son positivas, son menores a las observadas con los desembolsos perfeccionados entre julio de 2017 y junio de 2018 (5,2% en número y 13,2% real en su valor), replicando en una desaceleración a las tendencias presentadas en los últimos periodos.

GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 28A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS



²⁴ 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 28B. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV

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

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Diagnóstico año corrido

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

Particularmente, a junio de 2019 se han desembolsado 82,4 mil OFV por un valor de \$9 billones, entre créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional,

resultados que determinan una variación anual positiva de 1% en número, pero levemente negativa en un 0,4% en valor real si se comparan con los desembolsos año corrido a junio de 2018, por valor de \$8,8 billones en cerca de 81,6 mil OFV (Gráfico 29).

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

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS

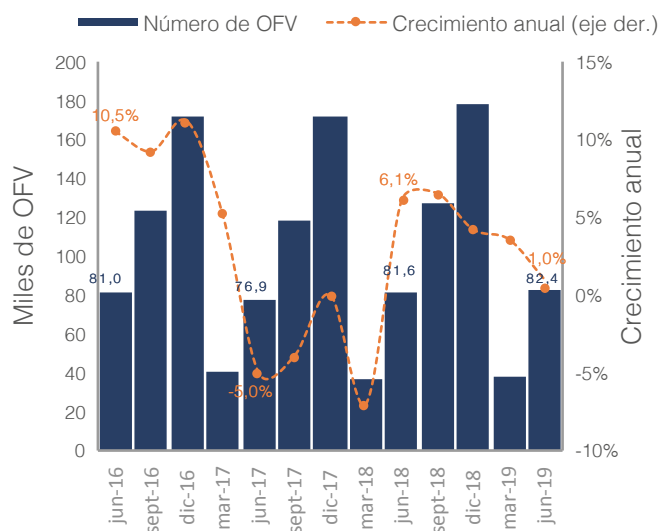
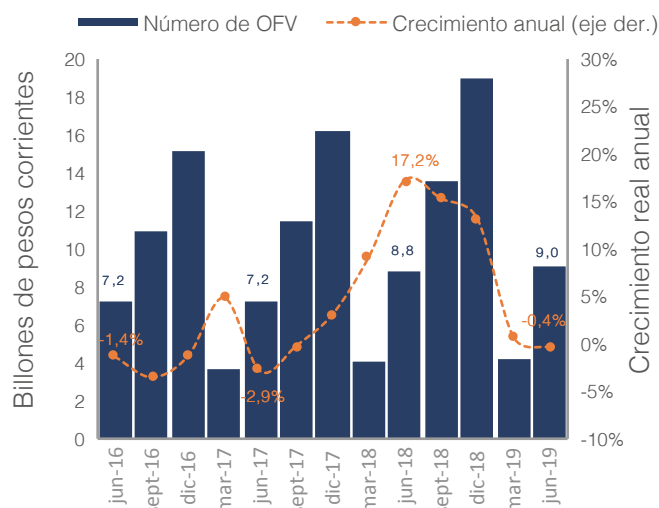


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV



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

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 julio de 2018 y junio de 2019, se desembolsaron 156,3 mil créditos hipotecarios de vivienda por valor de \$14,6 billones. Estas cifras distan de las registradas en el periodo julio de 2017 y junio de 2018, cuando se alcanzaban 157,3 mil desembolsos de créditos hipotecarios por valor de \$13,9 billones, es decir, que el número de desembolsos ha caído 0,7% anual y ha aumentado en su valor 1,4% real anual (Gráfico 30).

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

aumentaron en número y valor, comportamiento que podría estar explicado por el incremento en las preventas de este segmento en años anteriores, finalmente perfeccionadas en el segundo semestre de 2018, y al incentivo del “FRECH No VIS”, este último que por decisión del Gobierno Nacional no se mantuvo para el 2019.

Concretamente, el número de los desembolsos a VIS entre julio de 2018 y junio de 2019 fue de 71,9 mil, cifra inferior en 3 mil operaciones a los 74,9 mil alcanzados entre julio de 2017 y junio de 2018; en el caso del No VIS, el resultado de los desembolsos en el mismo periodo fue de 84,3 mil operaciones, 1,9 mil superior a los 82,4 mil acumulados 12 meses a junio de 2018. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en créditos hipotecarios, la vivienda VIS aumentó de \$3,4 billones acumulados entre julio de 2017 y junio de 2018 a \$3,6 billones acumulados entre julio de 2018 y junio de 2019, mientras que el crecimiento en la vivienda No VIS fue de \$0,5 billones luego de que pasara de \$10,5 billones a \$11 billones entre los mismos periodos (Gráfico 30).

GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

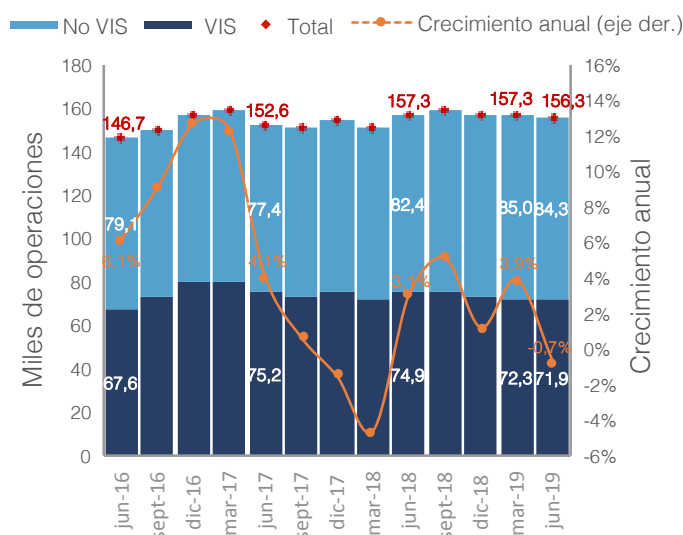
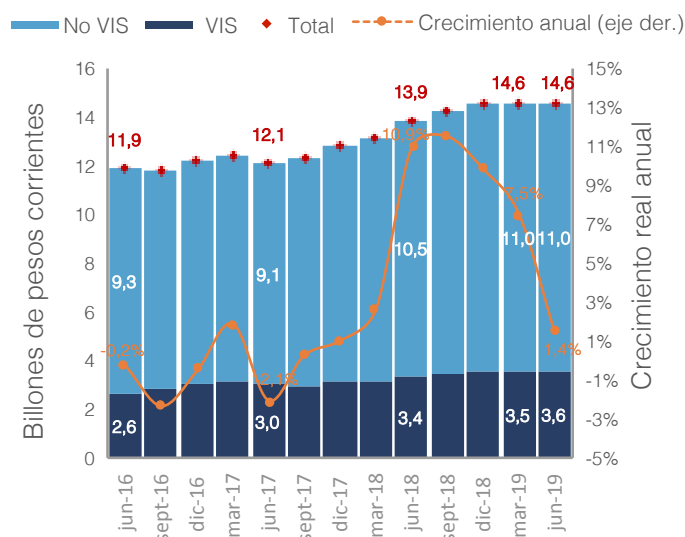


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO



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”**²⁵ desembolsaron 51,8 mil créditos para vivienda VIS, por un valor cercano a \$2,6 billones, y 75,2 mil créditos para vivienda No VIS en aproximadamente \$9,9 billones, entre julio de 2018 y junio de 2019. Estos resultados evidencian un decrecimiento anual en el número de créditos para vivienda VIS de 3,4%, pese a una variación positiva de 0,1% en valor real, y crecimientos de 1,6% y 1% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre julio de 2017 y junio de 2018 (Tabla 6).

Para los denominados **“Otros Bancos”**, los desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS, entre julio de 2018 y junio de 2019, fueron de 1,4 mil operaciones por valor de \$0,1 billones, mientras que los destinados a vivienda No VIS sumaron cerca de \$0,4 billones en 3 mil operaciones. Con lo anterior, se alcanzan crecimientos anuales, en comparación a los resultados entre julio de 2017 y junio de 2018, de 59,8% en número y 67,3% en valor real para VIS, mientras que el segmento de vivienda No VIS registró variaciones de 22,1% y -19,6% real, respectivamente (Tabla 6).

Por su parte, los desembolsos de créditos hipotecarios de vivienda de la **Banca de Segundo Piso e IOE** fueron cercanos a los \$1,36 billones en algo más de 19,7 mil

operaciones, de las cuales 14,4 mil por valor de \$0,7 billones fueron con destino VIS y 5,4 mil operaciones por valor de \$0,6 billones a No VIS, sumando los desembolsos entre julio de 2018 y junio de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos anuales reales de 13,5% en VIS y 15,7% en No VIS en su valor, mientras que en número es de -4,7% en VIS y 4% en No VIS, en comparación a los resultados entre julio de 2017 y junio de 2018 (Tabla 6).

Las **Compañías de Financiamiento** desembolsaron créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,1 billones en algo menos de 2,7 mil operaciones y No VIS por \$0,05 billones en 411 operaciones entre julio de 2018 y junio de 2019, determinando crecimientos anuales reales de 6,4% en VIS y 18,3% en No VIS en su valor, mientras el número de estas operaciones decrece 4,9% en VIS y 10,1% en No VIS, en comparación a los resultados acumulados entre julio de 2017 y junio de 2018 (Tabla 6).

Las **Cooperativas Financieras** presentaron variaciones negativas de 33,1% en número y valor real para VIS y positivas del 7,6% y 4,3% real para el No VIS, respectivamente, tras alcanzar en los últimos 12 meses a junio de 2019 desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,06 billones en 1,7 mil operaciones y No VIS por \$0,03 billones en 312 operaciones (Tabla 6).

²⁵ Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatria, Davivienda e Itaú.

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

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

Tipo de entidad	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	56.778	69.229	53.597	74.019	51.707	75.406	51.765	75.223	▼ -3,4%	▲ 1,6%
Otros bancos	708	2.579	906	2.445	1.482	3.242	1.448	2.985	▲ 59,8%	▲ 22,1%
Banca de segundo piso e IOE	11.737	4.829	15.072	5.175	14.537	5.665	14.358	5.383	▼ -4,7%	▲ 4,0%
Compañías de financiamiento	2.931	350	2.837	457	2.742	350	2.699	411	▼ -4,9%	▼ -10,1%
Cooperativas financieras	3.053	419	2.494	290	1.833	295	1.669	312	▼ -33,1%	▲ 7,6%
Total	75.207	77.406	74.906	82.386	72.301	84.958	71.939	84.314	▼ -4,0%	▲ 2,3%

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

Tipo de entidad	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	2,36	8,31	2,49	9,52	2,56	9,94	2,58	9,94	▲ 0,1%	▲ 1,0%
Otros bancos	0,03	0,28	0,05	0,42	0,09	0,37	0,08	0,35	▲ 67,3%	▼ -19,6%
Banca de segundo piso e IOE	0,39	0,48	0,62	0,53	0,72	0,64	0,73	0,63	▲ 13,5%	▲ 15,7%
Compañías de financiamiento	0,10	0,04	0,10	0,04	0,11	0,04	0,11	0,05	▲ 6,4%	▲ 18,3%
Cooperativas financieras	0,10	0,03	0,09	0,03	0,07	0,03	0,06	0,03	▼ -33,1%	▲ 4,3%
Total	2,98	9,14	3,35	10,53	3,54	11,02	3,57	11,00	▲ 2,8%	▲ 1,0%

*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 junio de 2019, el número y valor de los desembolsos presentaron un comportamiento negativo frente a lo desembolsado entre enero y junio de 2018, producto de un efecto en conjunto tanto de los desembolsos destinados a la vivienda VIS como No VIS. Así, entre enero y junio de 2019, se desembolsaron 71,9 mil créditos hipotecarios de vivienda por valor de \$6,8 billones, cifras inferiores por un 0,5% y 2,7% real, respectivamente, a las registradas entre las mismas fechas de 2018, cuando se realizaron 72,3 mil desembolsos por valor de \$6,8 billones (Gráfico 31).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, el número de los desembolsos de crédito hipotecario para vivienda VIS año corrido a junio de 2019 fue de 31,9 mil, 0,7 mil operaciones por debajo de los 32,6 mil alcanzados entre enero y junio de 2018, y con destino No VIS fue de 40 mil operaciones, inferior en 0,4 mil a los 39,6 mil para el mismo periodo de 2018. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en créditos hipotecarios, la vivienda VIS sumó \$1,6 billones y la No VIS \$5,2 billones en el primer semestre de 2019, ambas cifras muy cercanas a las del mismo periodo de 2018 (Gráfico 31).

GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 31A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

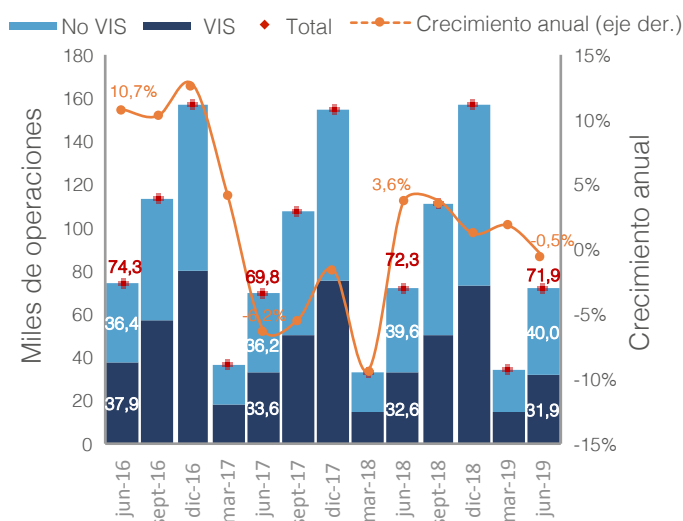
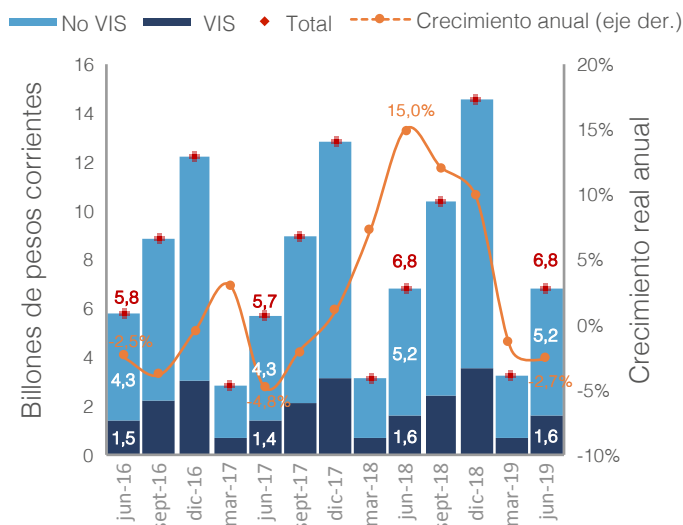


GRÁFICO 31B. VALOR DESEMBOLSADO



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.

Ante las anteriores variaciones año corrido, la contracción en el número y valor de los desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS y en el valor de la No VIS se explican principalmente por el menor desempeño de la banca de segundo piso y las IOE y de las entidades bancarias en el caso de los desembolsos a vivienda No VIS.

Los “**Bancos Agremiados**” desembolsaron 23,7 mil créditos para vivienda VIS, por valor de \$1,2 billones, y 36,4 mil créditos para vivienda No VIS por valor de \$4,8 billones en el año corrido a junio de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos anuales en número y valor: 3,8% en número y 2,5% en valor real para VIS y de 2,9% y 0,5% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre enero-junio de 2018 (Tabla 7).

Para los “**Otros Bancos**”, los desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS, entre enero y junio de 2019, fueron de 626 operaciones por valor de \$0,04 billones, mientras que los destinados a vivienda No VIS sumaron \$0,14 billones en 1,2 mil operaciones. Con lo anterior, se alcanzan variaciones positivas anuales en VIS, en comparación a los resultados a junio de 2018, de 12,8% en número y 12,3% en valor real para VIS y negativas en No VIS de 14,3% y 54,2% real, respectivamente (Tabla 7).

Por su parte, los desembolsos de créditos hipotecarios de vivienda de la **Banca de Segundo Piso e IOE** llegaron

a los \$0,5 billones en 7,7 mil operaciones, de las cuales 5,7 mil por valor de \$0,3 billones fueron con destino VIS y cerca de 2 mil operaciones por valor de \$0,2 billones a No VIS, tras acumular los desembolsos entre enero y junio de 2019. Estos resultados evidencian decrecimientos anuales del 19,3% en número y 10,4% en valor real para VIS y del 23,5% y 16,1% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados de enero a junio de 2018 (Tabla 7).

Las **Compañías de Financiamiento** desembolsaron créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,05 billones en cerca de mil operaciones y No VIS por \$0,03 billones en 236 operaciones entre enero y junio de 2019, determinando variaciones anuales en VIS de -0,2% en número y 5,7% en valor real y de 61,6% y 70,7% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados año corrido a junio de 2018 (Tabla 7).

Las **Cooperativas Financieras** presentaron variaciones negativas del 29,4% en número y 31,9% en valor real para VIS y, contrariamente, variaciones positivas del 40,9% y 35,8% real para el No VIS, respectivamente, tras alcanzar en el año corrido a junio de 2019 desembolsos de créditos hipotecarios para vivienda VIS por \$0,03 billones en 756 operaciones y No VIS por \$0,01 billones en 162 mil operaciones (Tabla 7).

TABLA 7. DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA POR TIPO DE ENTIDAD – AÑO CORRIDO**TABLA 7A.** NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS (EN UNIDADES)

Tipo de entidad	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	24.409	32.678	22.832	35.326	10.934	17.648	23.708	36.359	▲ 3,8%	▲ 2,9%
Otros bancos	290	1.044	555	1.433	356	690	626	1.228	▲ 12,8%	▼ -14,3%
Banca de segundo piso e IOE	6.036	2.186	7.101	2.629	2.133	894	5.728	2.010	▼ -19,3%	▼ -23,5%
Compañías de financiamiento	1.309	151	1.079	146	486	99	1.077	236	▼ -0,2%	▲ 61,6%
Cooperativas financieras	1.487	173	1.071	115	406	82	756	162	▼ -29,4%	▲ 40,9%
Total	33.531	36.232	32.638	39.649	14.315	19.413	31.895	39.995	▼ -2,3%	▲ 0,9%

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

Tipo de entidad	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	1,07	3,96	1,13	4,61	0,55	2,31	1,20	4,79	▲ 2,5%	▲ 0,5%
Otros bancos	0,01	0,12	0,03	0,30	0,02	0,08	0,04	0,14	▲ 12,3%	▲ -54,2%
Banca de segundo piso e IOE	0,21	0,23	0,32	0,28	0,11	0,10	0,30	0,24	▼ -10,4%	▼ -16,1%
Compañías de financiamiento	0,04	0,01	0,04	0,02	0,02	0,01	0,05	0,03	▲ 5,7%	▲ 70,7%
Cooperativas financieras	0,05	0,01	0,04	0,01	0,01	0,01	0,03	0,01	▼ -31,9%	▲ 35,8%
Total	1,39	4,33	1,57	5,22	0,72	2,51	1,61	5,22	▼ -0,7%	▼ -3,3%

*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.

5.3.2. DESEMBOLSOS LEASING HABITACIONAL

Diagnóstico anual 12 meses

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

En el desempeño entre julio de 2018 y junio de 2019, las operaciones de leasing habitacional desembolsadas fueron 23,1 mil operaciones por valor de \$4,7 billones que, frente a lo acumulado entre julio de 2017 y junio de 2018 de 18,7 mil operaciones por valor de \$3,9 billones, determina un crecimiento anual del 23,2% en el número y de 16,4% en su valor real (Gráfico 32).

Como se observa en el Gráfico 32, 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 julio de 2018 y junio de 2019, fueron de 20,9 mil por un valor cercano a los \$4,5 billones, cifras superiores a las 18,2 mil operaciones por valor de \$3,9 billones acumulados entre julio de 2017 y junio 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 2,1 mil operaciones acumuladas en los últimos 12 meses a junio de 2019, cifras que muestran un avance frente a lo contabilizado entre julio de 2017 y junio de 2018, cuando las operaciones de leasing habitacional en VIS alcanzaban las 329 operaciones valoradas en algo menos de \$40 mil millones (Gráfico 32).

GRÁFICO 32. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 32A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

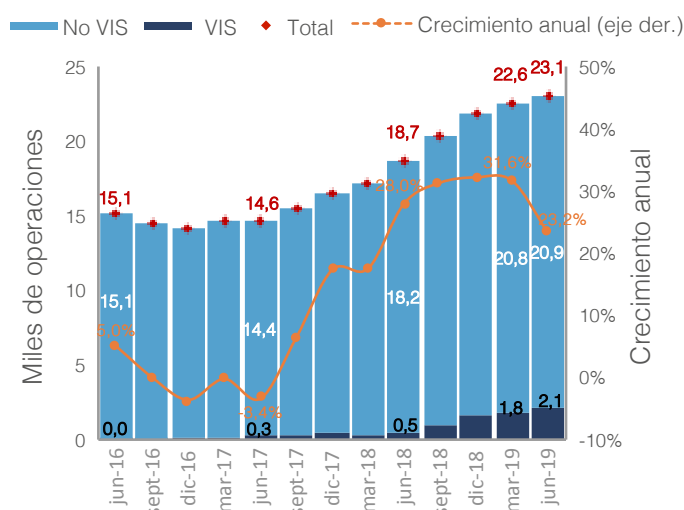
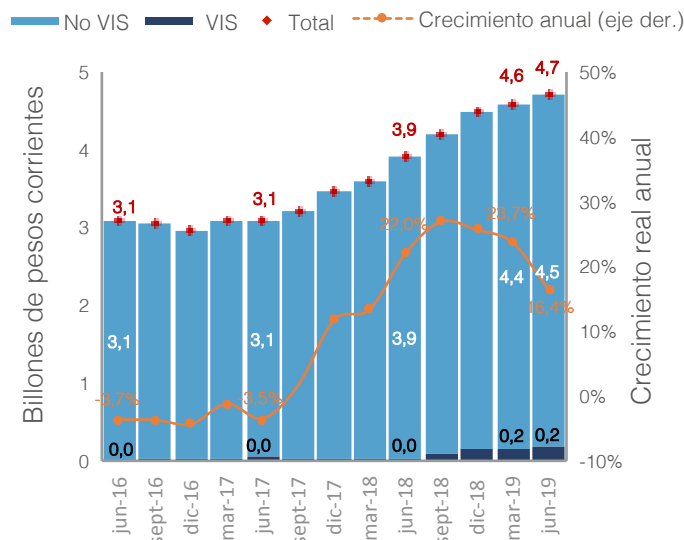


GRÁFICO 32B. VALOR DESEMBOLSADO



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

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

Los “**Bancos Agremiados**” desembolsaron 9 operaciones de leasing habitacional para vivienda VIS por valor de \$875 millones y 18,6 mil operaciones para vivienda No VIS por un valor cercano a \$4,1 billones entre julio de 2018 y junio de 2019. Estos resultados evidencian un crecimiento anual del 12,5% en número y 21,5% en valor real para VIS y de 3,8% y 4,5% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre julio de 2017 y junio 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 cerca de 2,1 mil operaciones por valor de \$0,2 billones con destino VIS y algo más de 2,3 mil operaciones por valor de \$0,4 billones a No VIS, entre julio de 2018 y junio de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos anuales de 344% en número y 361,4% en valor real para VIS y de 609,1% y 674,7% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados entre julio de 2017 y junio 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	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	1	14.336	8	17.899	9	18.799	9	18.587	▲ 12,5%	▲ 3,8%
Banca de segundo piso e IOE	274	15	482	329	1.836	1.951	2.140	2.333	▲ 344,0%	▲ 609,1%
Total	275	14.351	490	18.228	1.845	20.750	2.149	20.920	▲ 338,6%	▲ 14,8%

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

Tipo de entidad	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	0,00	3,05	0,00	3,81	0,00	4,12	0,00	4,12	▲ 21,5%	▲ 4,5%
Banca de segundo piso e IOE	0,04	0,00	0,04	0,05	0,16	0,31	0,19	0,39	▲ 361,4%	▲ 674,7%
Total	0,04	3,06	0,04	3,86	0,16	4,43	0,19	4,51	▲ 355,2%	▲ 12,9%

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

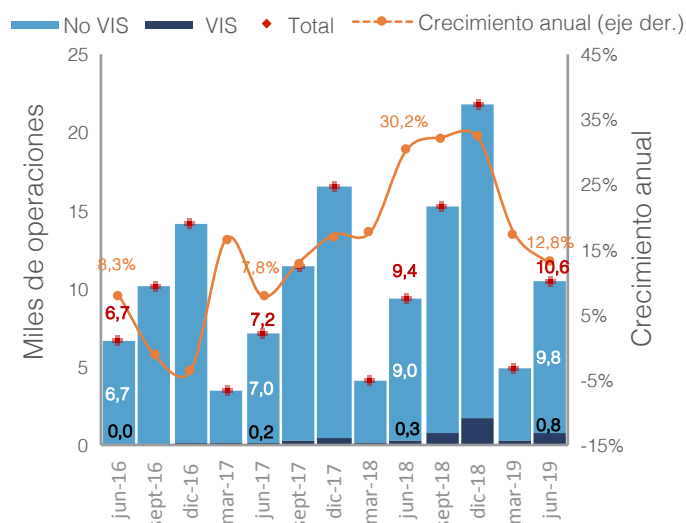
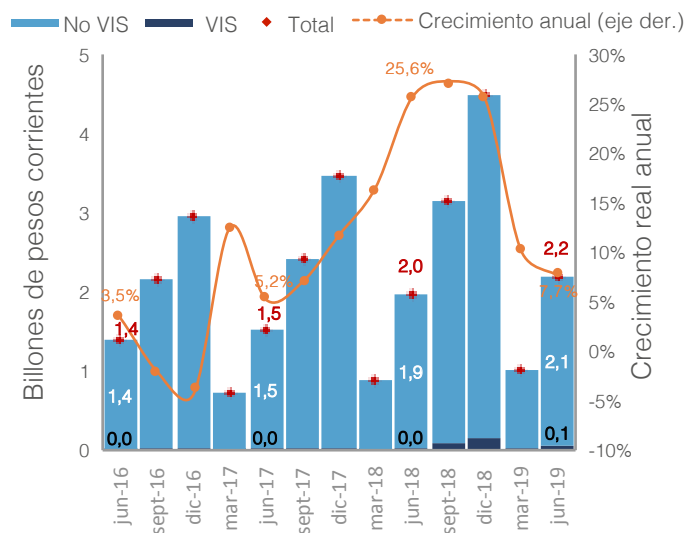
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria

Diagnóstico año corrido

Con respecto a los desembolsos de operaciones de leasing habitacional en el año corrido a junio de 2019, ambas cifras, número y valor, aumentan frente a lo perfeccionado entre enero y junio de 2018, efecto concentrado por el desempeño del leasing habitacional con destino a la vivienda No VIS. Así, entre enero y junio de 2019, los desembolsos de operaciones de leasing habitacional fueron 10,6 mil por valor de \$2,2 billones, cifras que incrementan a tasas del 12,8% y 7,7% real, respectivamente, en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el mismo periodo de 2018, cuando se realizaron 9,4 mil operaciones por valor de \$2 billones (Gráfico 33).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda y como se observa en el Gráfico 33, los desembolsos de operaciones de leasing habitacional con destino No VIS, entre enero y junio de 2019, fueron de 9,8 mil por un valor cercano a los \$2,1 billones, cifras superiores a lo registrado en el primer semestre de 2018, cuyos desembolsos fueron de 9 mil operaciones por valor de \$1,9 billones.

Por su parte, en el primer semestre de 2019, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$70 mil millones representados 0,8 mil operaciones de leasing habitacional, cifras que muestran un avance frente a lo contabilizado en el mismo semestre de 2018, cuando las operaciones de leasing habitacional en VIS alcanzaban a ser cerca de 0,3 mil operaciones valoradas en algo menos de \$30 mil millones (Gráfico 33).

GRÁFICO 33. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE LEASING HABITACIONAL – AÑO CORRIDO**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 5 operaciones de leasing habitacional para vivienda VIS por valor de \$511 millones y 8,8 mil operaciones para vivienda No VIS por un valor cercano a \$1,9 billones, entre enero y junio de 2019. Estos resultados evidencian variaciones anuales del 25% en número y 55,8% en valor real para VIS y de 0,2% y -0,9% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados enero-junio 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 789 operaciones por valor de \$0,07 billones con destino VIS y 983 operaciones por valor de \$0,18 billones a No VIS, entre enero y junio de 2019. Estos resultados evidencian crecimientos anuales de 158,7% en número y 143,7% en valor real para VIS y de 241,3% y 291,3% real para el No VIS, respectivamente, en comparación a los resultados enero-junio 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	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	1	6.978	4	8.755	3	4.217	5	8.773	▲ 25,0%	▲ 0,2%
Banca de segundo piso e IOE	195	7	305	288	254	364	789	983	▲ 158,7%	▲ 241,3%
Total	196	6.985	309	9.043	257	4.581	794	9.756	▲ 157,0%	▲ 7,9%

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

Tipo de entidad	Jun-17		Jun-18		Mar-19		Jun-19		Jun-19 vs. Jun-18	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS	Var. anual (%) VIS	Var. anual (%) No VIS
Bancos agremiados*	0,00	1,50	0,00	1,90	0,00	0,92	0,00	1,94	▲ 55,8%	▼ -0,9%
Banca de segundo piso e IOE	0,01	0,00	0,03	0,04	0,02	0,06	0,07	0,18	▲ 143,7%	▲ 291,3%
Total	0,01	1,50	0,03	1,94	0,02	0,99	0,07	2,12	▲ 142,7%	▲ 5,8%

*Incluye los bancos AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatria, Davivienda e Itaú.
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

5.3.3. RESUMEN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) ²⁶

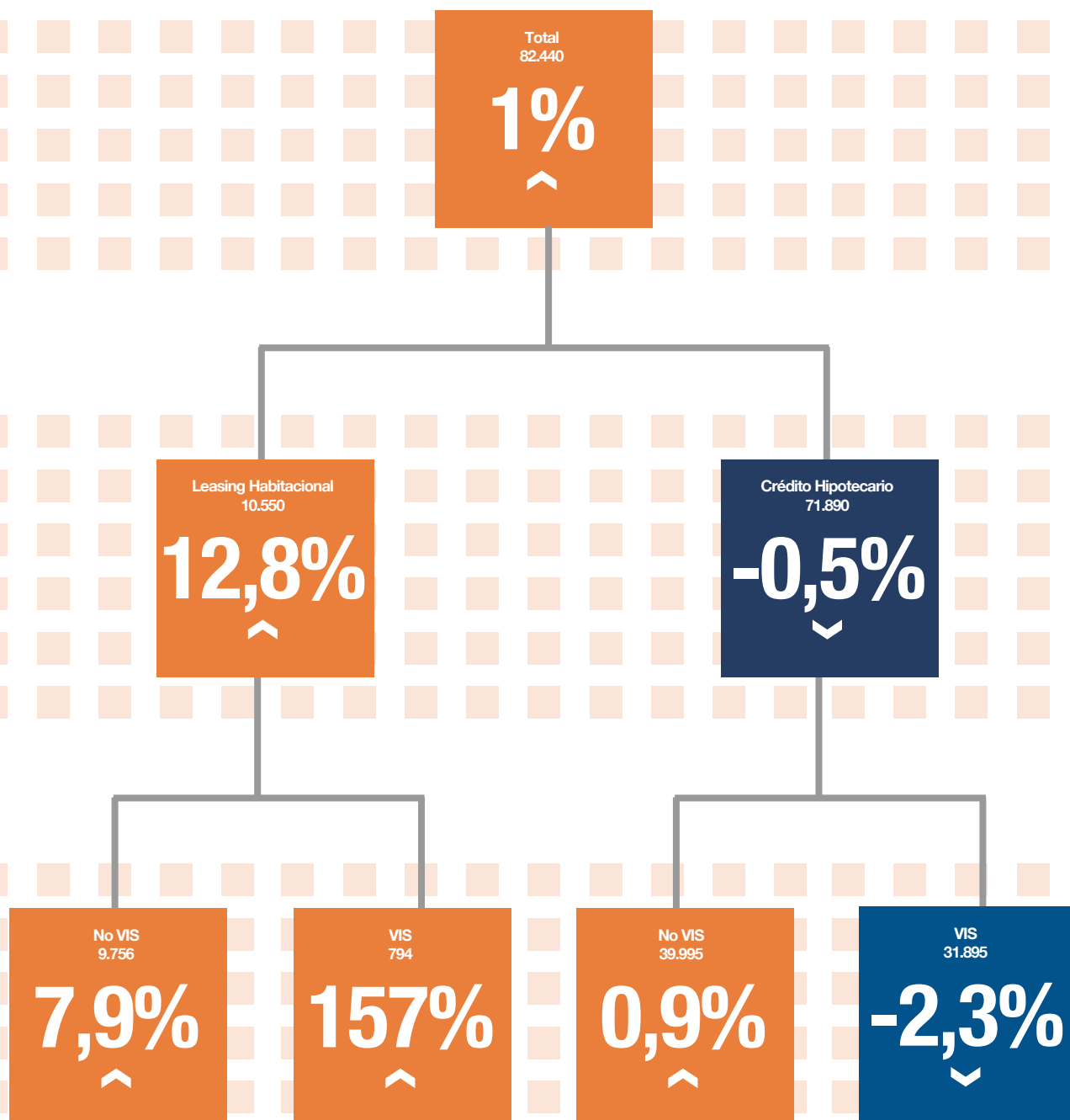
Según cifras de la SFC, en el primer semestre de 2019 el número de desembolsos ascendió a 82.440 OFV y creció un 1% frente al mismo periodo de 2018 (81.639 OFV), de los cuales 71.890 desembolsos se atribuyeron a crédito hipotecario de vivienda y 10.550 a operaciones de leasing habitacional.

Como se observa en el Gráfico 34, este crecimiento se debe al comportamiento de los desembolsos de leasing

habitacional, cuyos segmentos de vivienda VIS y No VIS crecieron a tasas del 157% y 7,9%, respectivamente, y los desembolsos de créditos hipotecarios con destino a vivienda No VIS, que crecieron 0,9% a junio de 2019. Sin embargo, el segmento de vivienda VIS de crédito hipotecario contrarrestó el crecimiento al decrecer 2,3%.

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



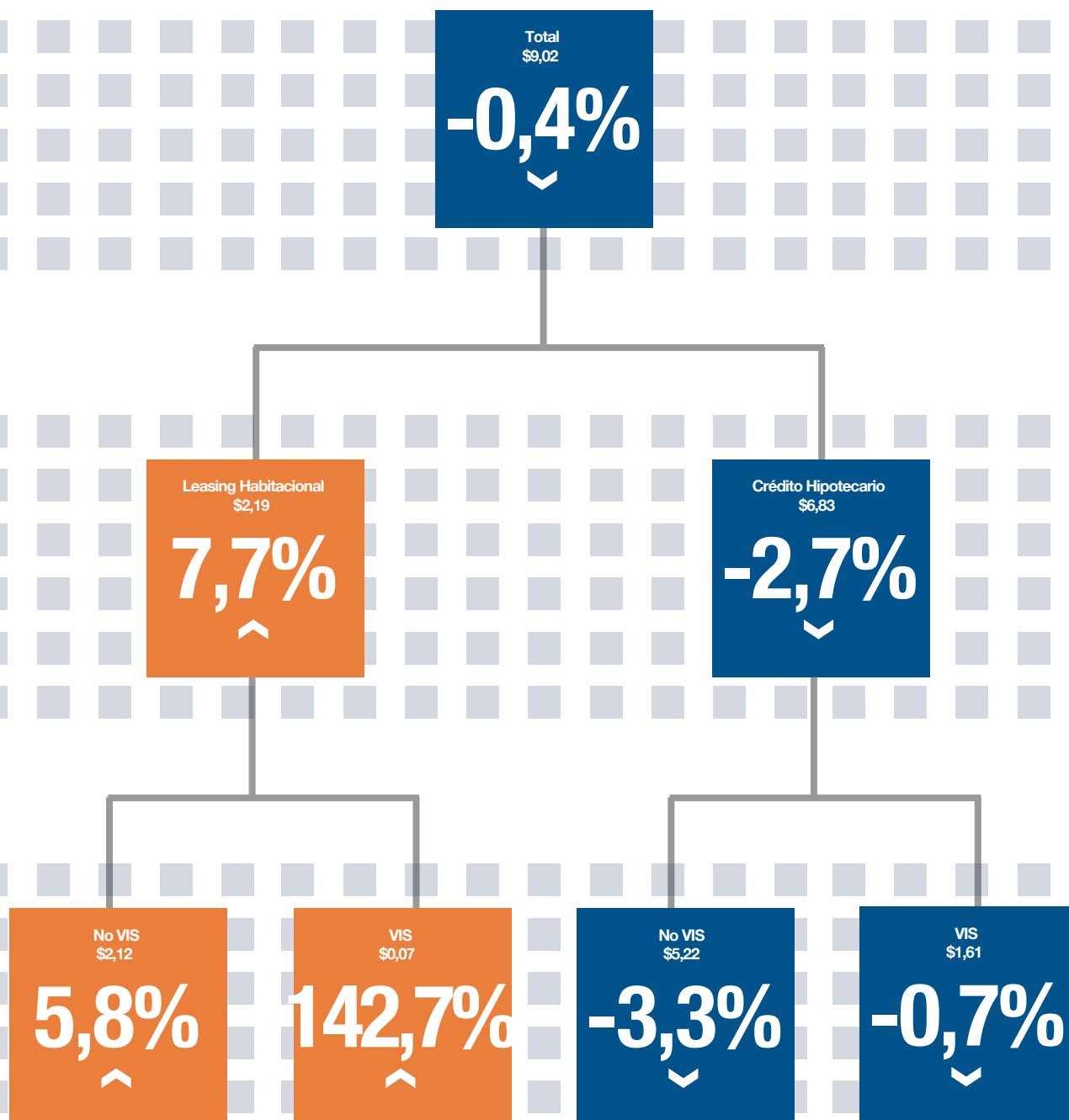
Nota: Incluye los desembolsos del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE).

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifras año corrido a junio de 2019 llegaron a \$9,02 billones, determinando un leve decrecimiento del 0,4% real en comparación a los \$8,76 billones desembolsados entre enero y junio de 2018. Del total a junio de 2019, \$6,83 billones se desembolsaron en créditos hipotecarios de vivienda y \$2,19 billones en operaciones de leasing habitacional.

El decrecimiento de 0,4% del valor total de los desembolsos de OFV es producto del desempeño de los desembolsos de créditos hipotecarios de vivienda, cuyo monto cayó 2,7% real, explicado por las contracciones tanto en el segmento VIS (0,7% real) como en el No VIS (3,3% real, Gráfico 35). En contraste, el valor de los desembolsos de operaciones de leasing habitacional incrementó a una tasa del 7,7% real, impulsada por los segmentos VIS y No VIS, que crecen 142,7% real y 5,8% real, respectivamente (Gráfico 35).

GRÁFICO 35. 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, aunque positivas en términos reales, por cuenta de los desembolsos tanto para proyectos de vivienda VIS como No VIS, deteniendo las significativas variaciones que hubo a partir de 2017.

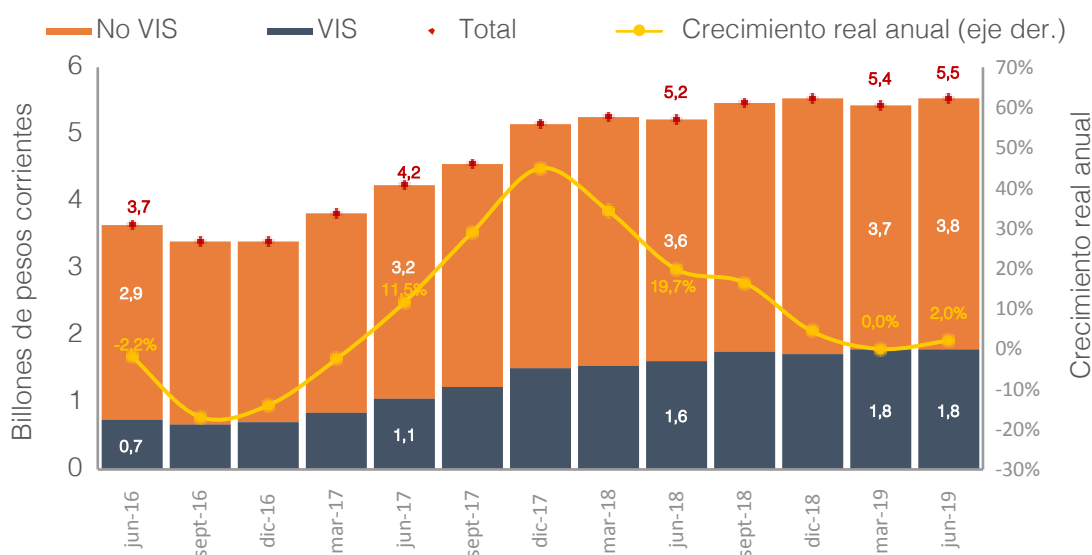
Particularmente y como se aprecia en el Gráfico 36, en el desempeño entre julio de 2018 y junio de 2019, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda fueron por un valor de \$5,5 billones que, frente a los \$5,2 billones acumulados entre julio de 2017 y junio de 2018, determina un crecimiento real anual del 2%, variación positiva pero menor a la que se registró a junio de 2018 (19,7% real anual).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron \$1,8 billones entre julio de 2018

y junio de 2019, mientras que los destinados a No VIS fueron de aproximadamente \$3,8 billones. Ambas cifras son superiores en \$0,2 billones a las acumuladas al mismo corte entre 2017 y 2018, cuando la VIS era de \$1,6 billones y la No VIS de \$3,6 billones (Gráfico 36).

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 36. 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.

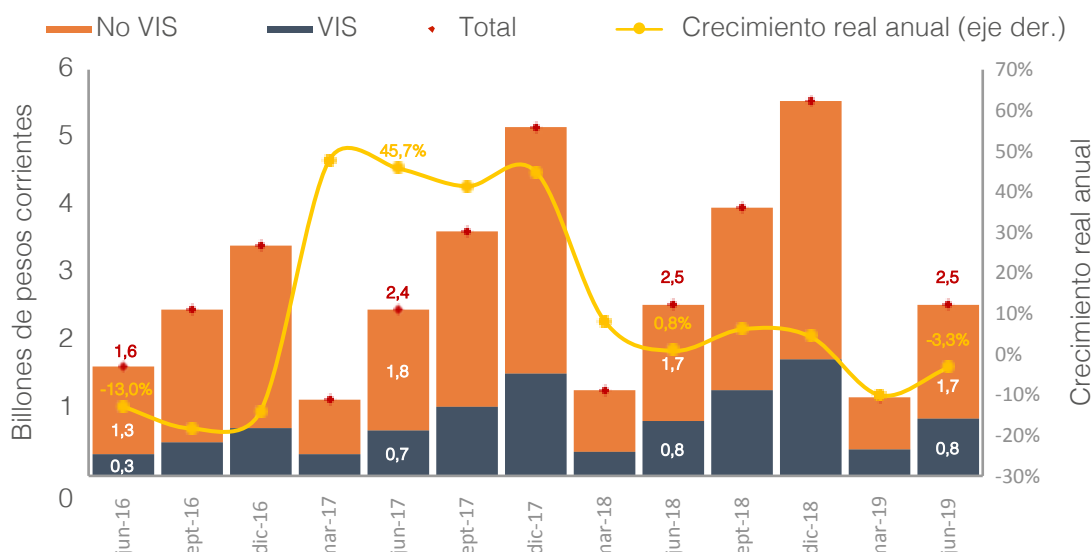
Diagnóstico año corrido

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 37, hay un ritmo decadente en el valor real de estos desembolsos, siendo negativas las variaciones con corte a marzo y junio de 2019.

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

de vivienda acumularon un valor de \$2,5 billones, iguales al mismo corte del 2018, sin embargo, en variaciones reales, se presenta un decrecimiento del 3,3% anual (Gráfico 37). Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron \$0,8 billones y No VIS \$1,7 billones a junio de 2019, ambos montos iguales a los acumulados entre enero y junio de 2018 (Gráfico 37).

GRÁFICO 37. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO



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

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

Mi Casa Ya

Durante el primer semestre del 2019, el número de desembolsos marcados con subsidio a la tasa de interés en el marco del programa “Mi Casa Ya” ha reportado un crecimiento del 53% en su ejecución, respecto al mismo periodo del 2018, sustentado principalmente en un crecimiento del 213% en el rango de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).

Por trimestres, durante el primero se registraron 6.086 marcaciones, entre los rangos VIP y VIS no VIP, para una variación de 56%, cifra de crecimiento superior a la del segundo trimestre del 2019 (51%) en la que se marcaron

8.547 desembolsos con el beneficio, lo cual muestra que en 2019 la velocidad de crecimiento de la ejecución del programa se ha mantenido estable, al comparar anualmente los trimestres. Si esta tendencia continúa el resto del año, estaríamos frente a la mayor ejecución de Mi Casa Ya, que en el segundo trimestre de 2018 registró su mayor ejecución histórica (Gráfico 38).

Con relación al valor de los desembolsos se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, el desembolso promedio presenta variaciones menores durante el 2019 (Gráfico 39).

GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION

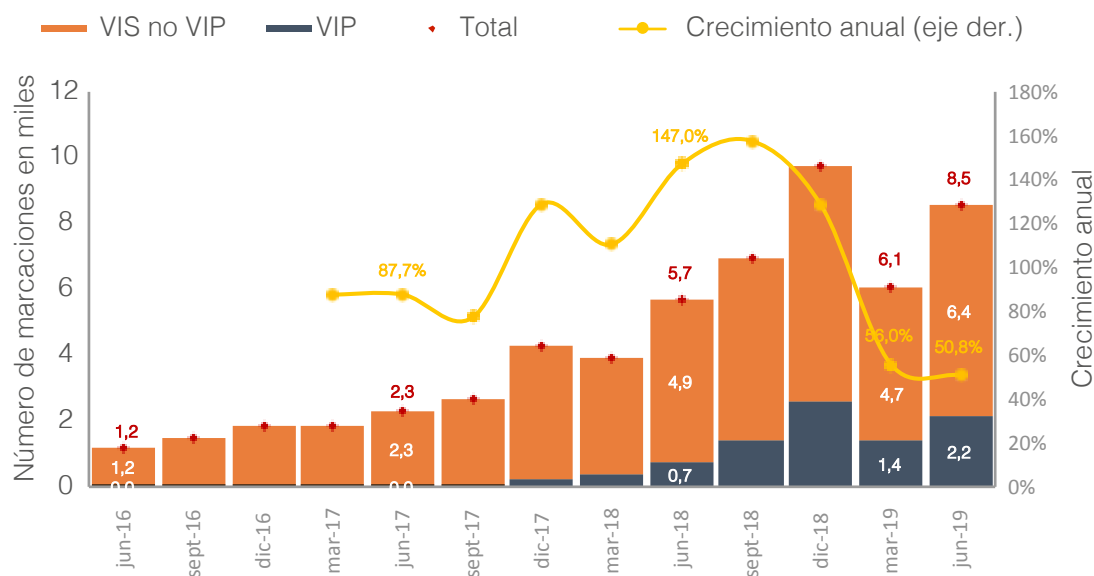
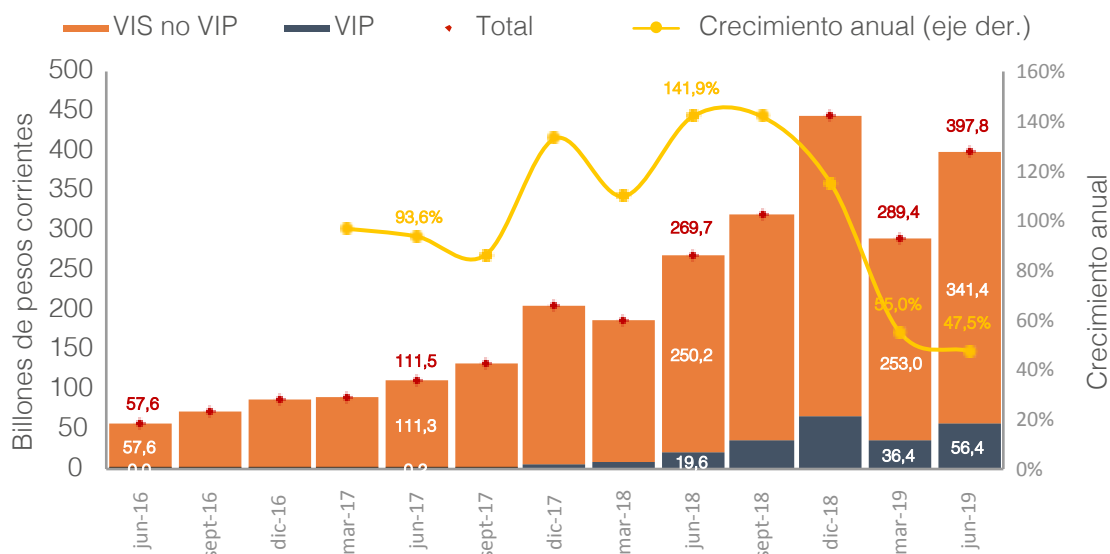


GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 16/08/19, y cálculos Asobancaria.

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

A diferencia de “Mi Casa Ya”, el “FRECH II” ha disminuido su ejecución durante el primer semestre del 2019 en 28%, con relación al mismo periodo en 2018. La mayor reducción la registra el rango VIP con una -59%, frente al -20% del VIS no VIP. Trimestralmente, el primero del 2019 ha sido el lapso con la menor ejecución en la historia del programa, con 4.171 marcaciones, de las cuales tan solo 489 fueron del rango VIP, como había sido mencionado, el de mayor contracción; en el segundo trimestre de 2019 se registraron 5.613 marcaciones que, si bien son superiores

a las del primer trimestre, continúan por debajo de las registradas en trimestres de años anteriores (Gráfico 40).

Por su parte, como se observa en el Gráfico 41, el valor de los desembolsos marcados con “FRECH II” se ha reducido, pero en menor proporción que el número, lo que muestra un incremento en el desembolso promedio durante el 2019, que en efecto en el periodo enero-junio de 2019 registra crecimientos del 13% en el VIP y del 11% en el VIS no VIP.

GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH II” EN TRANSUNION

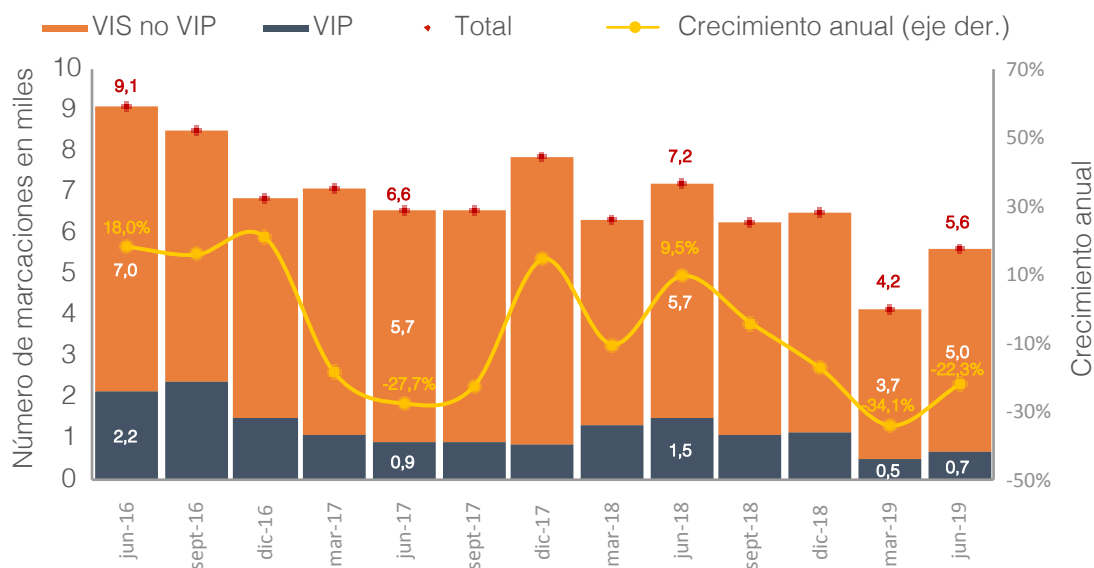
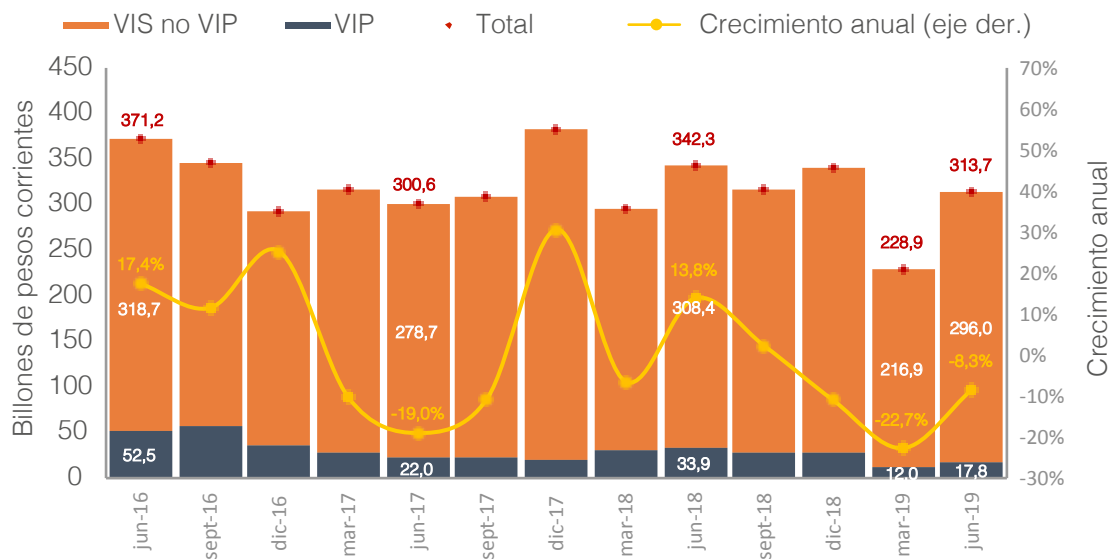


GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH II” EN TRANSUNION



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 16/08/19, y cálculos Asobancaria.

En conjunto, Mi Casa Ya y FRECH II registraron en lo corrido a junio del 2018 un crecimiento del 6% en el número de marcaciones y del 12% en el valor, jalonadas por una mayor ejecución durante el segundo trimestre del año que creció 10% en número, mientras que durante el primer trimestre no se registró variación alguna (0%). De este comportamiento cabe resaltar que en suma las marcaciones del segmento VIP crecieron 19% y las VIS no VIP lo hicieron en 3%. En cuanto al valor de los desembolsos, en el agregado el VIP también registró una

variación mayor, con un alza del 30%, mientras que el VIS no VIP se incrementó en el 11%.

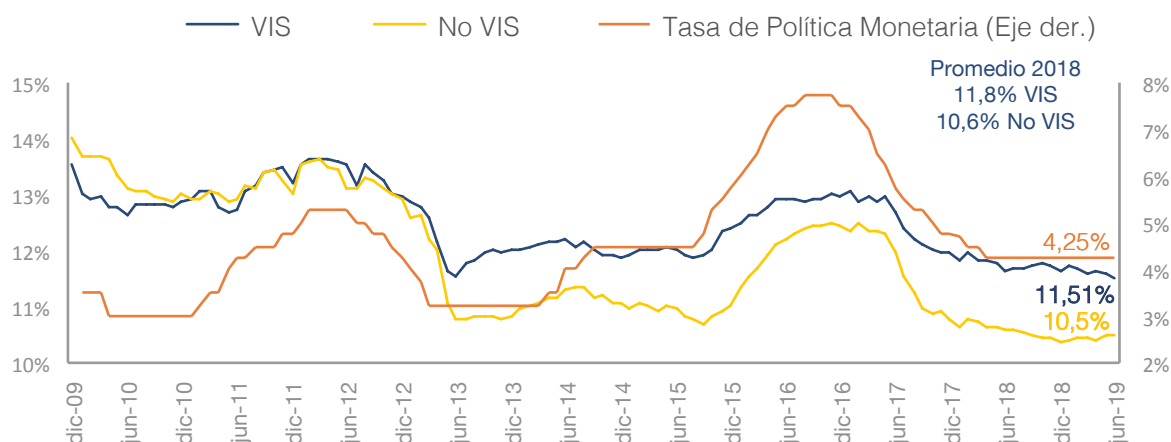
De lo anterior podríamos inferir un incremento en la entrega de viviendas VIP y además una migración de hogares hacia Mi Casa Ya en declive de FRECH II. No obstante, los hogares beneficiarios de FRECH II tuvieron un mayor monto de crédito, pero un Loan To Value (LTV) muy similar, por lo que el aumento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

5.5. COMPORTAMIENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la SFC, la tasa promedio de los créditos hipotecarios en pesos para la adquisición de vivienda VIS del sector de financiación de vivienda fue de 11,51% y para vivienda No VIS del 10,5% en junio de 2019. Estas tasas, como se observa en el Gráfico 42, 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 República, en 4,25%, la cual cumplió 18 meses estable a septiembre de 2019 gracias a la permanencia de la inflación anual del país dentro del rango meta (Ver 3.2. Inflación y empleo), se ha reflejado en las tasas de interés del mercado y, consecuentemente, en la disminución del costo financiero del crédito en sus distintas modalidades.

GRÁFICO 42. EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA



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

Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria. Promedios mensuales.

5.6. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

En los indicadores de calidad de la cartera, por altura de mora y por calificación, la cartera de vivienda sobresale por tener los indicadores más bajos en comparación a las demás modalidades de cartera del sistema financiero, situándose en 3,3% y 6,1% en junio de 2019, respectivamente. No obstante, tal como se aprecia en el Gráfico 43, ambos indicadores de calidad de la cartera de vivienda han ido aumentando, al punto que a junio de 2019 superan los promedios de 2018 (3,1% por altura de mora y 5,7% por calificación).

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

GRÁFICO 43. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA

GRÁFICO 43A. POR ALTURA DE MORA

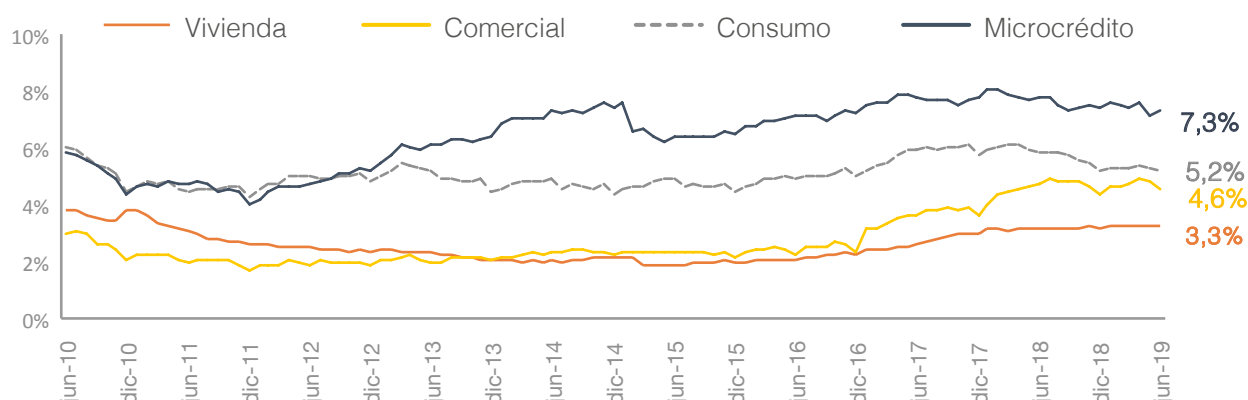
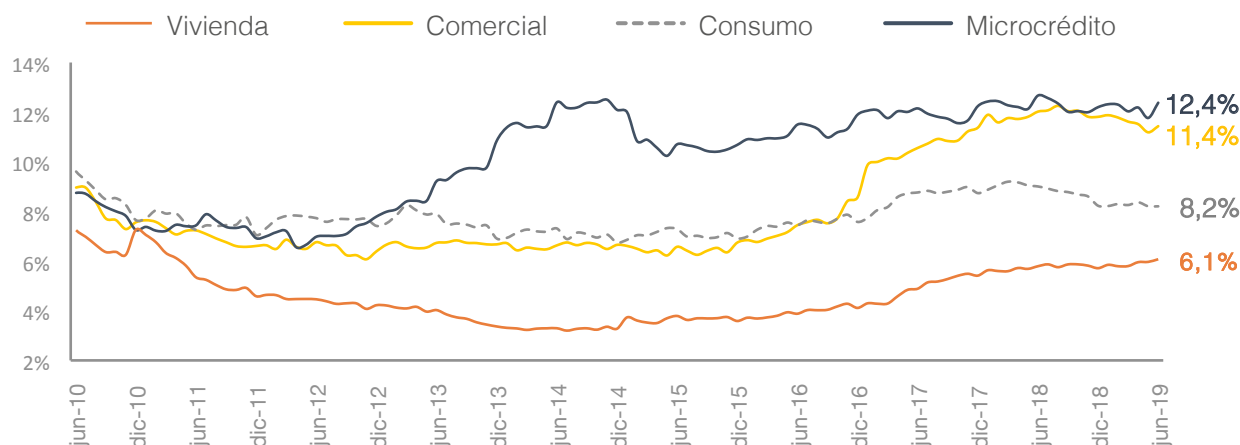


GRÁFICO 43B. POR CALIFICACIÓN



Nota: El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional. Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito = Mora mayor a 1 mes. A partir de enero de 2015 se incluye la cartera de leasing habitacional en el cálculo del indicador.

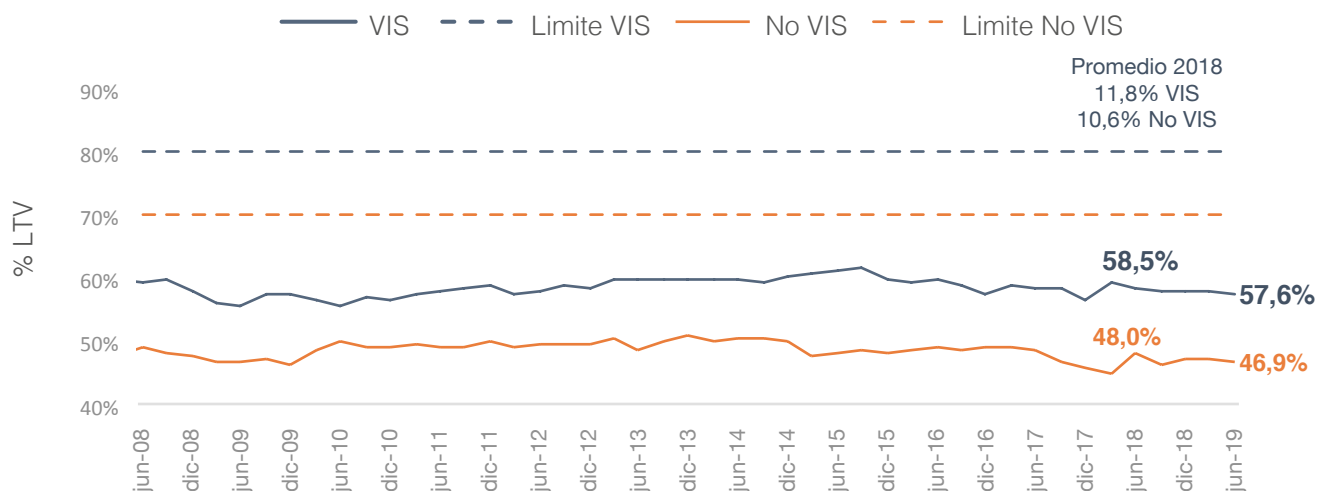
Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

5.7. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

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

las que se situaban en el mismo trimestre de 2018 (58,5% en VIS y 48% en No VIS, Gráfico 44). Sin embargo, en comparación al promedio LTV del 2018, 58,4% VIS y 46,6% No VIS, la relación para vivienda VIS se ubica 0,8 pp. por debajo y la de vivienda No VIS 0,3 pp. por encima.

GRÁFICO 44. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

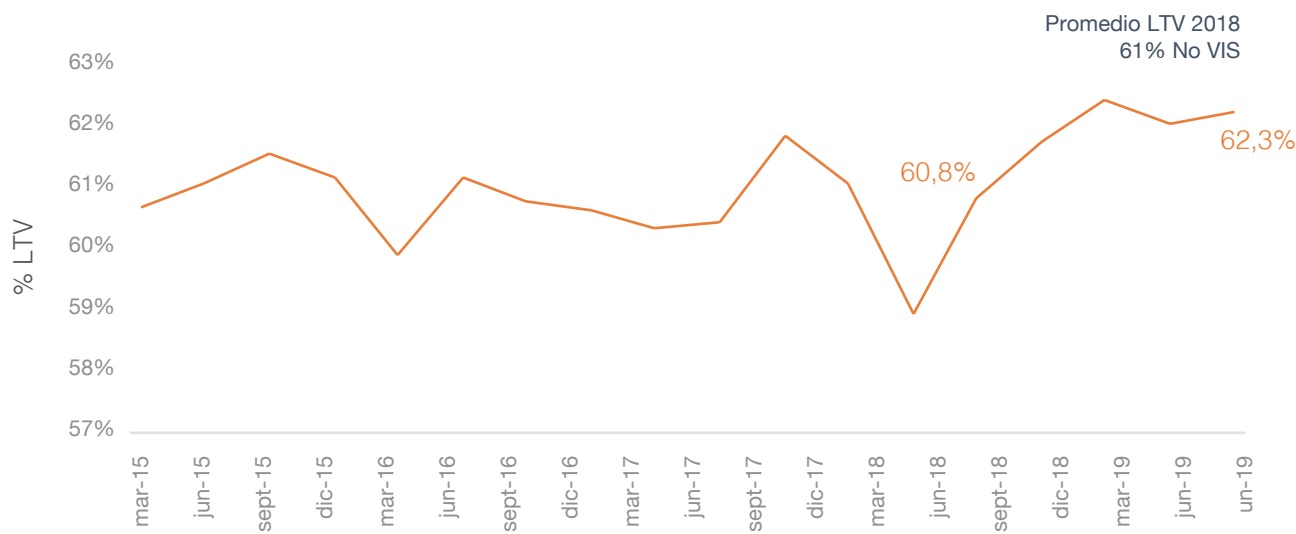


Fuente: Asobancaria con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría y Davivienda.

El LTV de las operaciones del leasing habitacional, las cuales se concentran para la vivienda No VIS, fue de 62,3% en el segundo trimestre de 2019, tasa superior en 1,5 pp.

frente al LTV del segundo trimestre de 2018 (60,8%) y 1,3 pp. frente al promedio de 2018 (61%, Gráfico 45).

GRÁFICO 45. 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