

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA (Marzo de 2020)



ASOBANCARIA

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Marzo de 2020

**Santiago Castro Gómez**  
Presidente

**Alejandro Vera Sandoval**  
Vicepresidente Técnico

**Guillermo Alarcón Plata**  
Director de Vivienda

## Elaboración del Informe

### Dirección de Vivienda

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

### Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega  
María Alejandra Martínez

Babel Group Diseño

# CONTENIDO

## 01

Presentación del Informe.

## 02

**Editorial:** Uso de la vivienda como mecanismo de liquidez para el adulto mayor

## 03

Análisis Entorno Macroeconómico

## 04

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

## 05

Cifras de Financiación de Vivienda

## PRESENTACIÓN DEL INFORME

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

Esta cuarta edición abre con la Editorial **“Uso de la vivienda como mecanismo de liquidez para el adulto mayor”**, en donde se analizan y explican las características generales y el funcionamiento de los nuevos mecanismos financieros con base en lo propuesto en los proyectos normativos del Gobierno Nacional.

Posteriormente, en la sección de **Análisis Entorno Macroeconómico** se presentan y analizan las más importantes variables macroeconómicas. De estas se resalta el impacto de la emergencia sanitaria y el confinamiento en varias de estas variables en el primer semestre de 2020. Adicionalmente, al final de esta sección, se presentan las proyecciones y expectativas de Asobancaria sobre las principales variables macroeconómicas para 2020.

Dado este panorama nacional, se procede a analizar el comportamiento del sector en **Indicadores Líderes del Sector de Vivienda**. Estos, en términos generales, a marzo de 2020 muestran un ambiente favorable en el mercado de vivienda, particularmente en lo que respecta a licencias y preventas de vivienda nueva. No obstante, se presenta una gran reducción en las iniciaciones de vivienda nueva.

Posteriormente, se procede a analizar la financiación de esta en la sección **Cifras de Financiación de Vivienda**. Estas muestran un aumento en la profundización de la cartera de vivienda al crecer 5,9% real. Particularmente, se aprecia el aumento real del saldo de cartera tanto de las operaciones de leasing habitacional como los créditos hipotecarios, afianzando así la creciente importancia del primero en la totalidad de la cartera de vivienda. En contraste al comportamiento de la cartera de vivienda, la cartera de crédito constructor mantiene una tendencia negativa desde el primer semestre del 2017 y, al primer trimestre de 2020, muestra una contracción real de 7,3 %, aunado a sus contracciones en el valor de los desembolsos.

Adicionalmente, esta edición presenta **Cifras de Financiación de Vivienda** con datos de Asobancaria.

Haciendo uso de estos, se analiza el monto y número de desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda para la adquisición de vivienda nueva y usada.

En cuanto a los programas de subsidio de vivienda del Gobierno Nacional, los resultados del año corrido a marzo de 2020 evidencian una excelente ejecución, alcanzando crecimientos del 29% en el número de marcaciones y del 49% en el valor.

Todo lo anterior en un ambiente donde, durante el primer trimestre de 2020, las tasas de interés para la adquisición de vivienda, tanto VIS como No VIS, permanecen en niveles históricamente bajos y la calidad de cartera de vivienda continúa mostrando los mejores indicadores en comparación a las demás modalidades de cartera del sistema financiero.

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

## CONTENIDO

<b>I. PRESENTACIÓN DEL INFORME</b>	<b>3</b>
<b>II. EDITORIAL - USO DE LA VIVIENDA COMO MECANISMO DE LIQUIDEZ PARA EL ADULTO MAYOR</b>	<b>6</b>
<b>III. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO</b>	<b>10</b>
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
<b>IV. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA</b>	<b>22</b>
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
<b>V. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA</b>	<b>30</b>
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) - Asobancaria	41
5.4. Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda -SFC	54
5.5. Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda	56
5.6. Comportamiento de las tasas de interés	59
5.7. Indicadores de calidad de la cartera	60
5.8. Relación préstamo-garantía	61

## EDITORIAL - USO DE LA VIVIENDA COMO MECANISMO DE LIQUIDEZ PARA EL ADULTO MAYOR

La emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 ha puesto bajo el reflector una serie de problemas socioeconómicos que dificultan la adopción de medidas de aislamiento social. Entre ellos ha sido muy visible la dificultad de generación de ingresos de personas que obtienen su sustento bajo esquemas que se pueden categorizar como no formales.

La informalidad laboral, que en junio de 2020 alcanzó el 46,2%<sup>1</sup>, hace referencia a empleos en actividades productivas que no siguen la normatividad respecto al número de horas trabajadas, las condiciones de empleabilidad, el salario mínimo o la cotización a sistemas de seguridad social y pensional<sup>2</sup>. Estas características afectan la capacidad de ahorro de los trabajadores y hacen más sensibles los ingresos al ciclo económico y a los choques externos.

Este contexto laboral afecta a todos los grupos poblacionales, pero tiene más incidencia en los adultos mayores. En efecto, la tasa nacional de ocupación en áreas urbanas, para dicho segmento, señala que cerca del 72% desarrolla actividades informales<sup>3</sup>. Así, la mezcla

de rigideces en el mercado laboral, aunadas a un sector informal grande, implican que muchos colombianos llegan con ahorros mínimos a su vejez.

La falta de recursos se refleja en la baja cobertura pensional, ya que tan solo el 23% de los adultos mayores en edad de jubilación pueden acceder a una pensión. Al respecto es sintomático que los cotizantes con relación a los afiliados puede rondar sólo el 40% y en el caso de los informales se argumenta incapacidad de cotizar como mínimo un (1) SMMLV<sup>4</sup>.

No obstante este panorama, la adquisición de vivienda ha asumido un rol importante como mecanismo de ahorro a lo largo de la vida, al punto que el 67% de los adultos mayores a 65 años son propietarios de un activo inmobiliario<sup>5</sup>, lo cual contrasta con la ausencia de fuentes líquidas de ingreso, dando origen a fenómenos como la pobreza oculta o vergonzante. Un ejemplo de ello se encuentra en los análisis de la Secretaría Distrital de Integración Social de Bogotá, que describe su ocurrencia en hogares de estratos 3, 4 y 5, de forma que cerca del 16% de ciudadanos de Bogotá sufrirían dicha situación<sup>6</sup>.

GRÁFICO 1. FUNCIONAMIENTO DE LA HIPOTECA INVERSA



Fuente: Asobancaria con base en el proyecto de decreto del MVCT.

<sup>1</sup>Departamento Nacional de Estadística (DANE). Cifra para 23 ciudades y áreas metropolitanas.  
<sup>2</sup>Restrepo, S. M., Enriquez, E., Pertuz, M. C., & Meza, J. P. (2015). El mercado laboral y las personas mayores. En Fedesarrollo, & Fundación Saldarriaga Concha, Misión Colombia Envejece: cifras, retos y recomendaciones. (págs. 163-239). Bogotá D.C., Colombia: Fundación Saldarriaga Concha.  
<sup>3</sup>Ibidem.  
<sup>4</sup>López, Martha and G., Eduardo Sarmiento, (2019), El Sistema Pensional en Colombia, Borradores de Economía, Banco de la Republica de Colombia.  
<sup>5</sup>Dane 2018, Gran Encuesta Integrada de Hogares.  
<sup>6</sup>Secretaría de Integración Social (SDIS). (16 de junio de 2020). Carmenza Zamora, una líder y luchadora de Chapinero. Obtenido de Secretaría de Integración Social (SDIS): <https://www.integracion-social.gov.co/index.php/noticias/116-otros/3887-carmenza-zamora-una-lider-y-luchadora-de-chapinero>.

Bajo el marco descrito, luce conveniente desde el punto de vista de la política pública buscar mecanismos que permitan aumentar los ingresos de los adultos mayores en Colombia, por lo cual se viene adelantando el desarrollo normativo de un producto financiero que se apalanque en la garantía dada por la tenencia de vivienda.

Para ello, el Ministerio de Vivienda exploró inicialmente el sistema de hipoteca inversa, con el cual un hogar podría recibir un crédito vía desembolsos mensuales durante la vejez, que se garantizan con el inmueble donde se habita; no obstante, la propiedad y el usufructo de este permanecen en cabeza del deudor o grupo de deudores hasta que fallezcan. La operación especificaría que, en el caso de existir herederos, estos tienen la opción de recuperar el inmueble cancelando el monto respectivo de la deuda o el inmueble (Gráfico 1).

Es importante señalar que esta iniciativa no tiene origen en las entidades de crédito, ni se enmarca en su nicho de negocio, ya que incluye elementos asociados a cálculos actuariales sobre esperanza de vida, rentas vitalicias y manejos inmobiliarios que requieren unidades operacionales diferentes a las de crédito. Debido a lo anterior, de madurarse la idea, es posible que esta actividad sea desarrollada por entidades como fondos de

inversión, aseguradoras, fiduciarias o incluso mediante la constitución de nuevas instituciones especializadas con la participación de varias entidades financieras de la cadena de servicios.

En cualquier caso, en términos del mercado de vivienda, consideramos que este planteamiento le da un valor adicional, ya que pasaría de ser vista no solo como un activo y el lugar de protección y descanso, sino también como una fuente de ingresos en la etapa más vulnerable de la vida. Por supuesto, la figura no pretende reducir los esfuerzos por aumentar la cobertura de nuestro sistema pensional, sino antes bien ser una herramienta adicional de liquidez al adulto mayor.

Más recientemente el Gobierno Nacional ha planteado desarrollar la figura solo bajo el mecanismo de renta vitalicia inmobiliaria, que difiere en la medida en que la nuda propiedad de la vivienda se transfiere desde el principio a una compañía aseguradora de vida, a cambio de renta mensual indexada a la inflación hasta el fallecimiento. En todo caso, entre las modalidades contempladas se permitiría también la posibilidad de resolver el contrato devolviendo las rentas recibidas de forma que la propiedad plena del inmueble se regrese (Gráfico 2).

GRÁFICO 2. FUNCIONAMIENTO DE LA RENTA VITALICIA INMOBILIARIA



Fuente: Asobancaria con base en el proyecto de decreto de la URF.

Si bien estas herramientas financieras serían una novedad en Colombia, en países europeos, asiáticos, norteamericanos y recientemente latinoamericanos, la hipoteca inversa o renta vitalicia ha sido analizada y ofrecida desde hace unos años. Según algunas estimaciones, el uso de estas figuras en Europa aumentaría los ingresos

medios en los hogares de adultos mayores hasta en 27% en España, 25,3% en Bélgica y 16,4% en Italia. Inclusive, en países con altos estándares de vida como Holanda, Austria y Suecia, el indicador de vulnerabilidad económica se reduce 4,3%, 4,1% y 2,6%, respectivamente<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Moscarola, F., d'Addio, A., Fornero, E., & Rossi, M. (2015). Reverse mortgage: a tool to reduce old age poverty without sacrificing social inclusion. In Ageing in Europe - Supporting Policies for an Inclusive Society. Berlin, Boston: De Gruyter.

De forma similar, cálculos realizados en Corea del Sur, indican que la pobreza monetaria en hogares formados por parejas de adultos mayores podría reducirse entre 21,2% y 18,7% aproximadamente<sup>8</sup>. En Chile las estimaciones señalan que, en el agregado, se podría reducir hasta un 15% la incidencia de la pobreza en el mencionado grupo poblacional<sup>9</sup>, mientras que, en Estados Unidos, encuestas señalan satisfacción con quienes han adquirido el producto<sup>10</sup>.

Así las cosas, el desarrollo de estas iniciativas redundaría en beneficio de los hogares al permitirles contar con más productos y opciones financieras para financiar sus necesidades y, además, puede generar apetito por los activos inmobiliarios, al permitir apalancarse en los mismos para obtener una fuente de liquidez en la vejez sin poner en riesgo su usufructo.

<sup>8</sup> Heo, Y.-C., An, S. and Hong, B.E. (2016). Reverse Mortgage as an Income Stabilizer for the Elderly in Korea. *Asian Soc Work Pol Rev*, 10: 103-112.

<sup>9</sup> Ruiz, José Luis & Tapia, Pablo & Donoso, José. (2019). Alcances sociales y económicos de la implementación de la hipoteca inversa en Chile. *Revista CEPAL, Naciones Unidas Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)*.

<sup>10</sup> Loibl C, Haurin DR, Brown JK, Moulton S. (2020). The Relationship Between Reverse Mortgage Borrowing, Domain and Life Satisfaction.

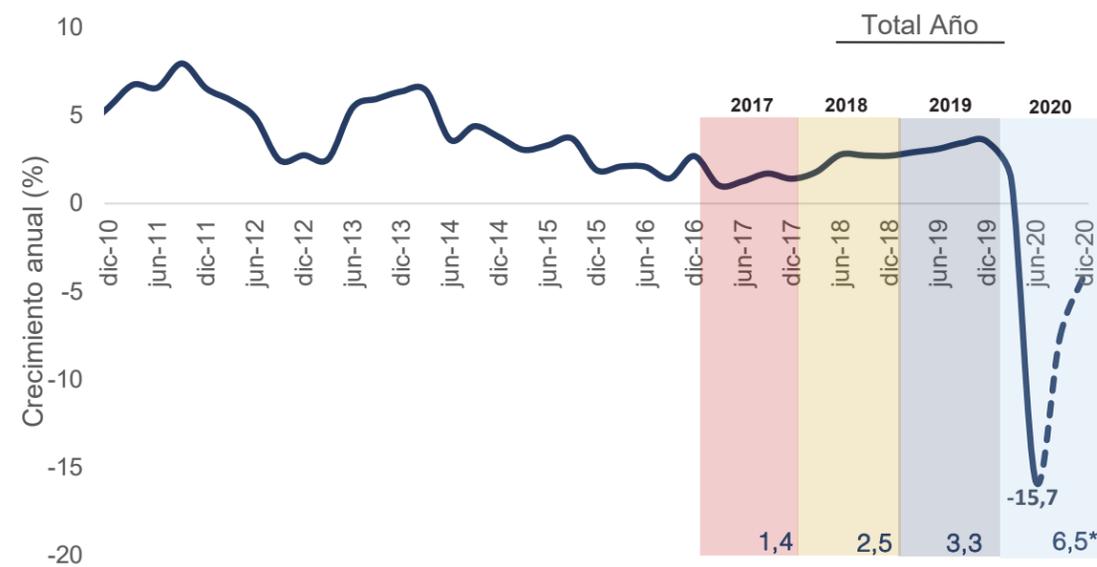
### 3. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

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

A junio de 2020, la actividad productiva nacional sufrió una fuerte caída debido principalmente a, entre otros factores, las medidas de aislamiento social con ocasión del COVID-19 y sus efectos sobre la dinámica económica. Así, en lo corrido del año, el crecimiento de tan solo tres de las doce ramas de actividad económica se ubicó en terreno positivo.

En línea con las expectativas, el crecimiento de la economía colombiana en el segundo trimestre de 2020 se ubicó en un -15,7% real, cifra inferior en 18,8 puntos porcentuales (pp.) a la registrada en junio de 2019 (3,1% real). No obstante, este resultado fue inferior en magnitud al esperado por distintos actores económicos, en parte, gracias a las medidas de reactivación económica impulsadas desde abril.

GRÁFICO 1. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB



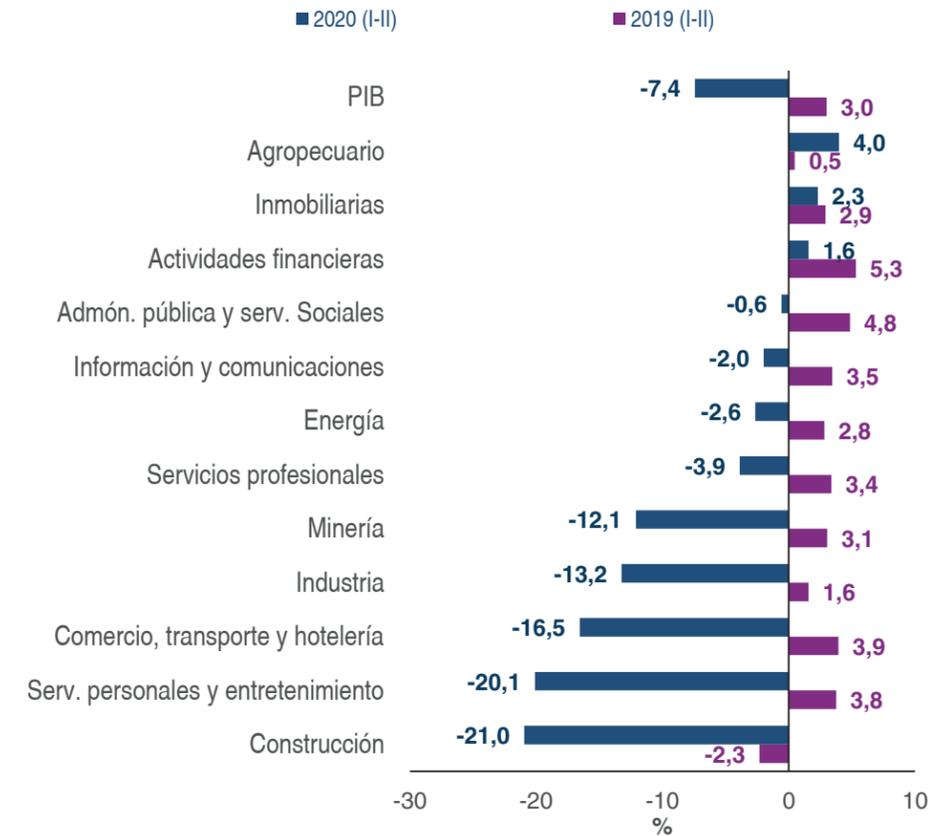
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

\*Proyecciones por Asobancaria.

Por otro lado, en el primer semestre del año la actividad productiva se contrajo a una tasa del -7,4%, 10,4 pp por debajo del registro del mismo periodo de 2019 (3,0%). Esta variación negativa se explica, principalmente, por la contracción del sector de la minería (-12,1%), de la industria (-13,2%), comercio, el transporte y la hotelería (-16,5%), de servicios personales y entretenimiento (-20,1%) y de la construcción (-21%). La contribución agregada por parte de estas ramas a la contracción total de la actividad

económica nacional fue alrededor de -6,8 pp., cifra que hace referencia a que el comportamiento de estos sectores explicó cerca del 92% de la contracción total de la economía colombiana durante el primer semestre de 2020. En contraste, el crecimiento real del sector agropecuario (4%), de actividades inmobiliarias (2,3%) y de actividades financieras (1,6%) en conjunto contrarrestaron la caída de la economía al contribuir en 0,5 pp.

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

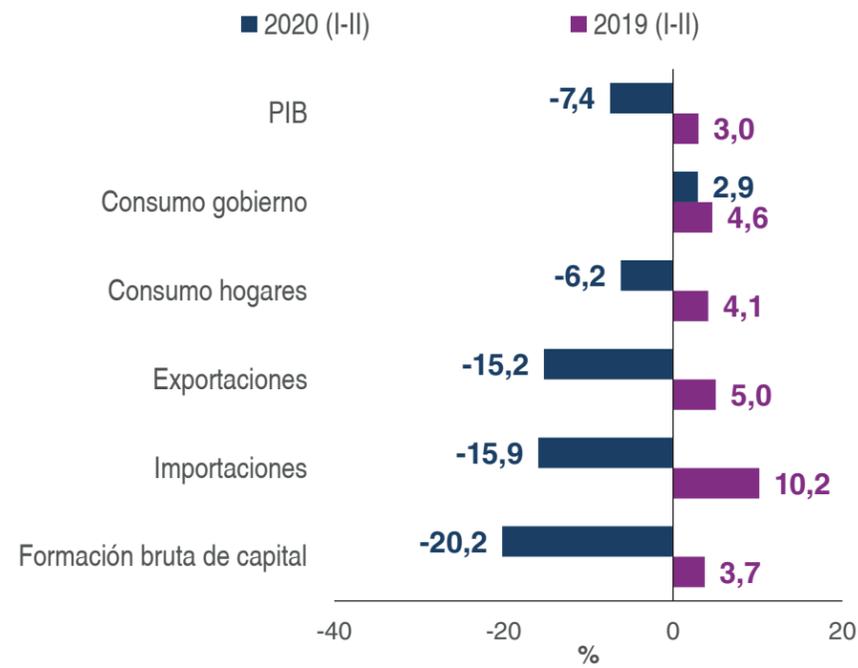


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

Se evidencia que la economía se ha visto fuertemente afectada ante la emergencia por el COVID-19, la cual ha recaído significativamente en el consumo de los hogares (que representa aproximadamente el 70% de la demanda) debido a la pérdida de confianza de los consumidores ante una mayor incertidumbre y el deterioro del mercado

laboral. De igual manera, la inversión y el déficit comercial se contraen ante la paralización de las actividades productivas, la incertidumbre sobre la efectividad del proceso de reactivación económica y la debilidad de la demanda externa.

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



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

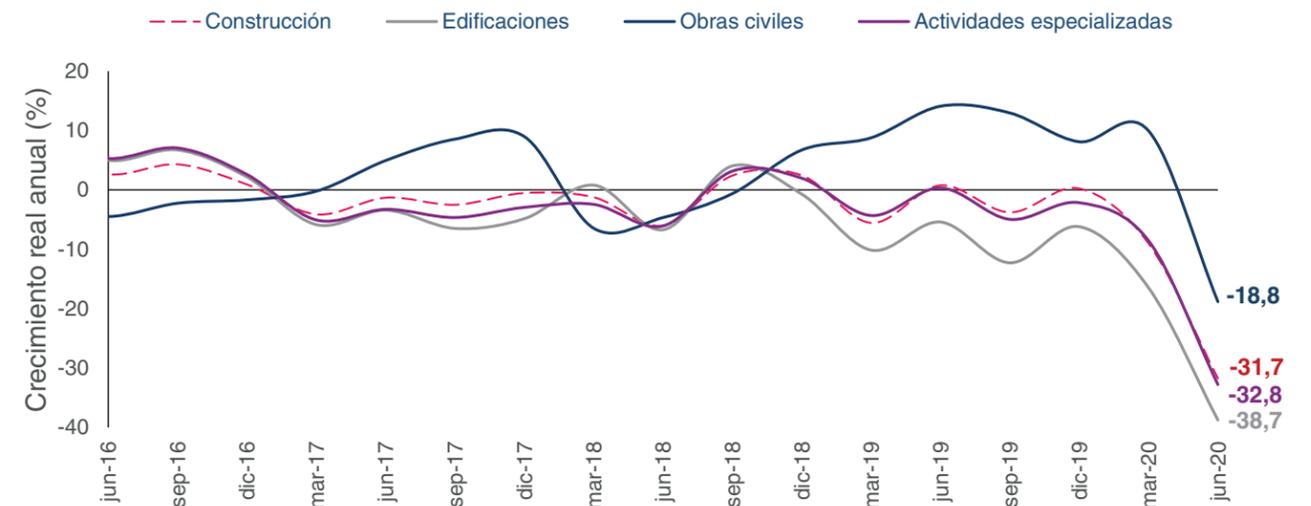
En el segundo trimestre del año, el PIB de la construcción presentó una contracción anual de -31,7%, mostrando que el impacto de la paralización de las actividades de este sector profundizó el desempeño desacelerativo que se observaba hace un año (0,8%).

Para el primer semestre del año, la construcción fue la actividad que registró el comportamiento más negativo (-21%) de las doce ramas de actividad. Este comportamiento es explicado por las pronunciadas contracciones del subsector de edificaciones (-27,5%),

actividades especializadas (-20,7%) y la construcción de obras de ingeniería civil (-7,7%).

Se espera que, para lo restante del año, la construcción sea el sector económico con el desempeño más negativo (-19,3%), explicado por el comportamiento contractivo generalizado de sus subsectores.

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

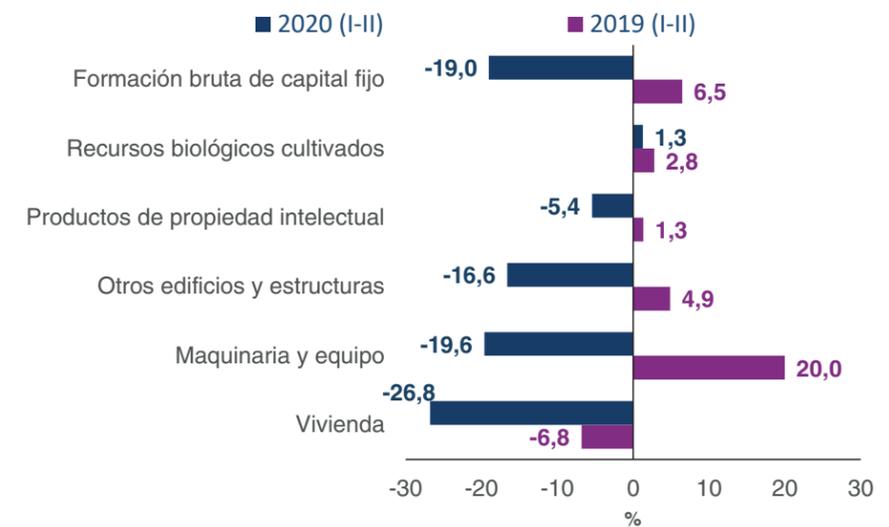


Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

En cuanto a la formación bruta de capital fijo, se observa el comportamiento negativo producto de la paralización de las actividades productivas, la incertidumbre sobre el confinamiento y la efectividad que pueda tener el proceso

de reactivación económica. Por componentes, sólo la inversión en recursos biológicos presentó un desempeño positivo (1,3%), mientras que los otros componentes registraron contracciones, siendo las mayores en vivienda (-26,8%) y maquinaria y equipo (-19,6%).

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



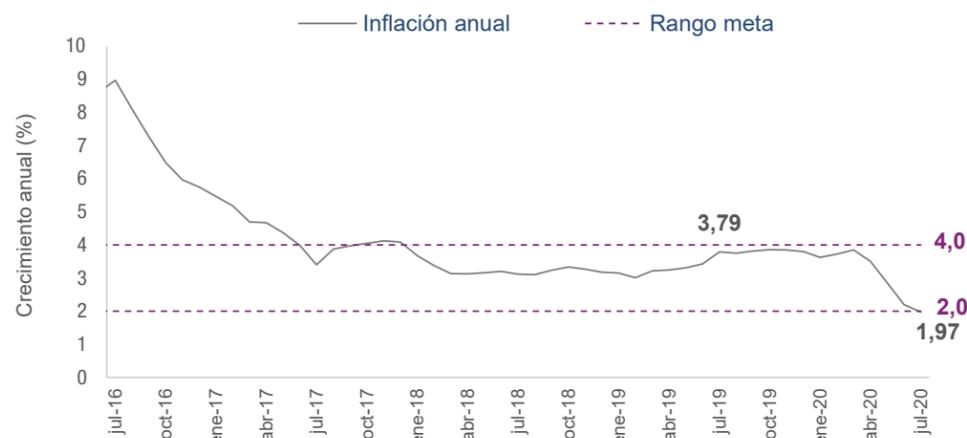
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

### 3.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

En julio de 2020, la inflación anual alcanzó el 1,97%, cifra inferior al 3,79% registrado en el mismo mes del 2019 e inferior en 0,03 pp. al límite inferior del rango meta del Banco de la República (2%). Las mayores contribuciones en marzo de 2020 de las divisiones de alimentos explican

la tendencia de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

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



Fuente: DANE.

En materia laboral, según cifras del DANE, la tasa de desempleo se ubicó en el 19,8% en junio de 2020. Esta cifra recoge la destrucción de empleos ocasionada por las medidas de aislamiento social y la ligera recuperación de los mismos gracias a la reactivación económica gradual. Así, en junio la tasa de desempleo se ubica en 0,6pp. por

debajo a la registrada en mayo (21,4%) pero superior en 10,4 pp. a la del mismo mes de 2019 (9,4%), agudizando el deterioro que se observa en las tasas de desempleo durante el último año.

**GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL**

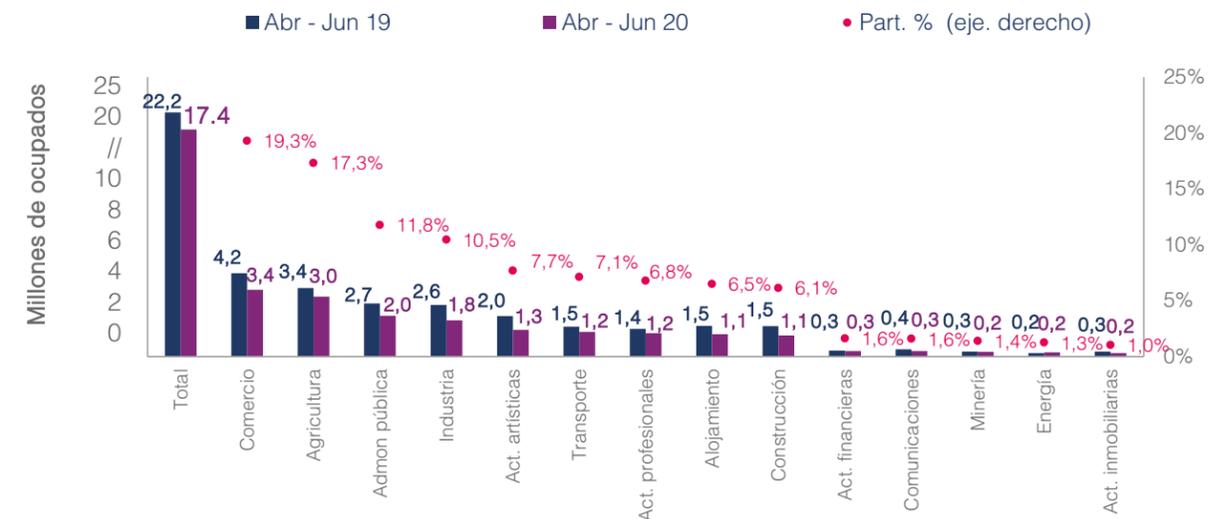


Fuente: DANE.

La población ocupada, por su parte, fue de 17,4 millones entre abril y junio de 2020, cifra menor en 4,8 millones a los ocupados para el mismo trimestre de 2019. Ello se explica por la reducción en el número de empleos en la mayoría de los sectores económicos, principalmente por el menor número de ocupados en las ramas de comercio (-830

mil empleos), industria (-778 mil empleos) y actividades artísticas (-694 mil empleos). En contraste, el único sector en el que hubo un aumento de puestos de trabajo fue energía (35mil nuevos empleos), frente a los que se alcanzaban entre enero y marzo de 2019.

**GRÁFICO 8. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD**



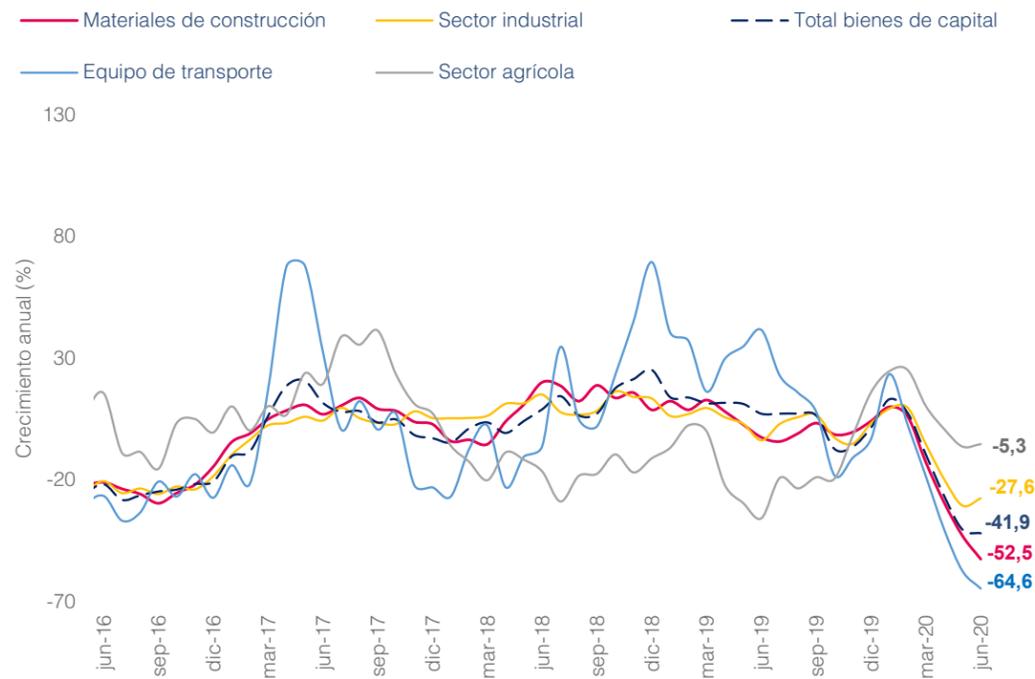
Fuente: DANE.

### 3.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

En 2020, las importaciones se han visto afectadas a nivel general debido a la ralentización de las actividades económicas a raíz del inicio de la cuarentena durante marzo y abril. En particular, durante junio las importaciones de bienes de capital se contrajeron a un ritmo de -28,7% frente al mismo periodo de 2019, impulsadas por las caídas

de las importaciones de equipo de transporte (-59,8%), materiales de construcción (-57,2%), sector industrial (-8,9%) y del sector agrícola (-10,3). En su promedio móvil trimestral, en el mes de junio las importaciones de bienes de capital reportaron un decrecimiento real anual de -41,9%.

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



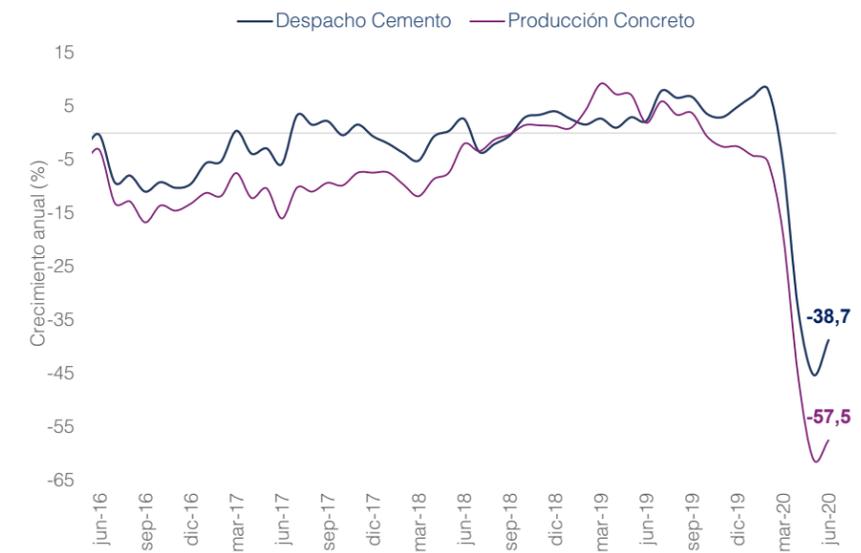
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

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

El comportamiento de los despachos de cemento y la producción de concreto muestran una ligera recuperación con respecto a la fuerte caída experimentada entre marzo y mayo. Así, de acuerdo con cifras del DANE, los despachos de

cemento experimentaron una contracción del 7,6% anual en junio de 2020 (-38,7% en promedio móvil 3 meses - PM3). De igual forma, la producción de concreto exhibió, al mismo mes, una reducción de 24,4% anual (-57,5% PM3).

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



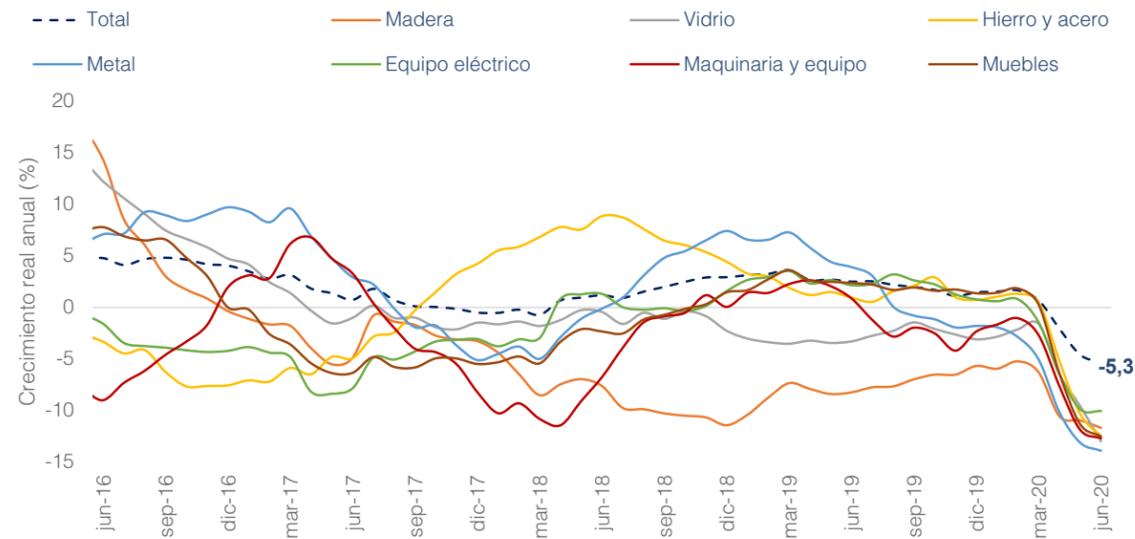
Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

### 3.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

De acuerdo con la Encuesta Mensual Manufacturera con Enfoque Territorial (EMMET), en junio de 2020, la producción industrial decreció un -5,3% real. Este comportamiento se vería explicado por la variación real negativa de la mayoría de los subgrupos, producto del detenimiento de las actividades productivas por el COVID-19. Entre los sectores que están encadenados al sector de la construcción, se destacan las caídas de la

fabricación de productos elaborados de metal (-13,9% real), fabricación de aparatos y equipo eléctrico (-10% real), fabricación de muebles (-12,5% real), industrias básicas de hierro y de acero (-12,5% real), fabricación de maquinaria y equipo (-12,7% real), transformación de la madera y sus productos (-11,7% real) y fabricación de productos de vidrio (-13% real).

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



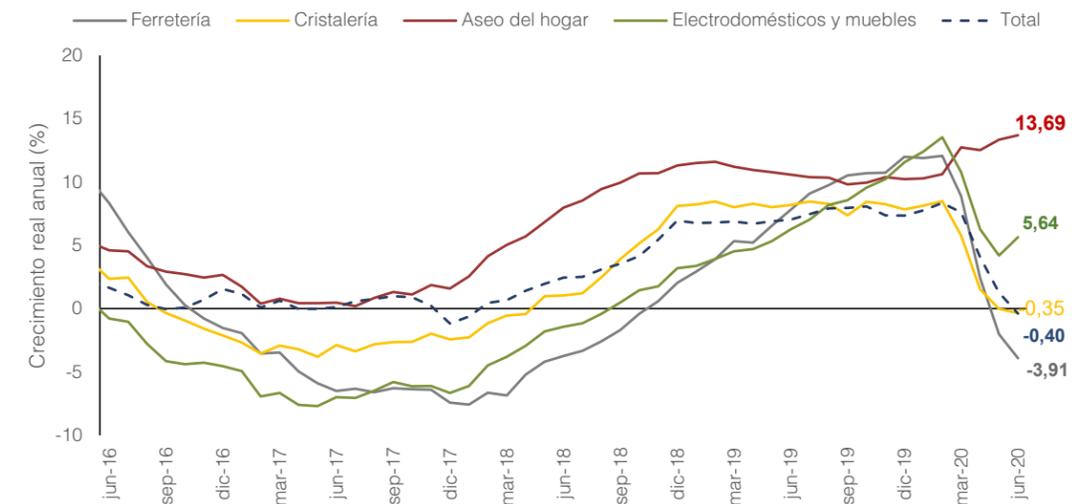
Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil doce meses.

### 3.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

Según las cifras de la Encuesta Mensual del Comercio (EMC), entre junio de 2019 y junio de 2020, las ventas reales del comercio minorista sin combustibles cayeron -0,38%, continuando con la tendencia decreciente evidenciada desde marzo de 2020, debido al impacto del COVID-19 en el consumo interno y las actividades comerciales.

Este comportamiento responde a una dinámica similar de los subgrupos del comercio minorista asociados al sector de la construcción, en los que se destacan cristalería (-0,01% real) y ferretería (-3,91% real). Por su parte, los subgrupos de productos asociados al aseo del hogar y electrodomésticos y muebles presentaron crecimientos más acelerados (13,69% real y 5,64% real respectivamente).

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 2020, la incertidumbre generada por los efectos económicos y sociales del COVID-19 se ha reflejado en la pérdida de confianza de los consumidores en lo corrido del año. A pesar de llegar a mínimos históricos en el mes de abril (-41,3%), para julio se observa que la pérdida de confianza se ha moderado (-32,7%). Se espera que, con la reapertura gradual de la economía, la recuperación del empleo y del consumo de los hogares, la confianza de los consumidores siga una tendencia de recuperación.

De igual manera, la disposición a comprar vivienda llegó a -31,8% en julio, luego de que en abril este indicador presentara su comportamiento más bajo (-62,3%). Se espera que en los meses posteriores exista mayor disposición a comprar vivienda, producto de mejores perspectivas económicas y la facilidad que buscan brindar actualmente los programas gubernamentales de compra de vivienda.

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



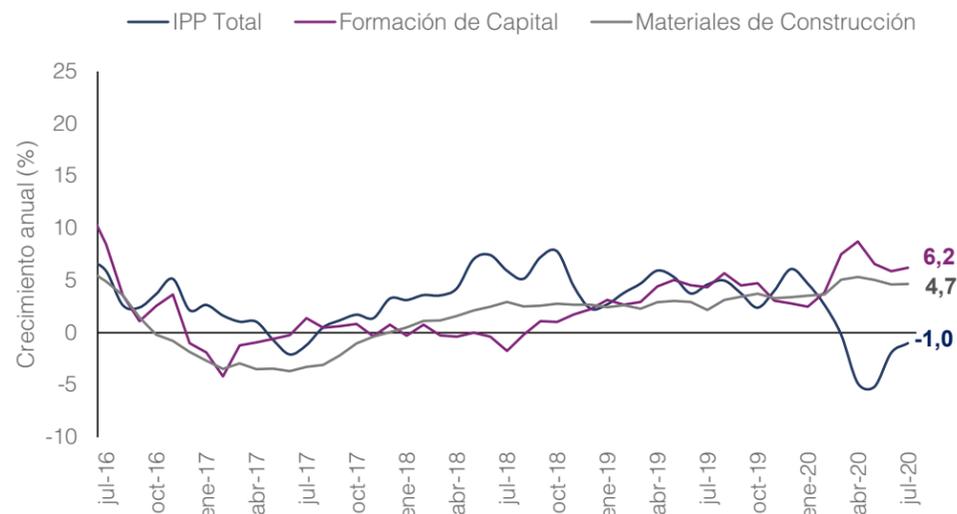
Fuente: Fedesarrollo.

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

Durante 2020, los precios a los productores muestran señales mixtas. Al mes de julio, el IPP total registró una variación de -1% frente al mismo mes del año anterior, mientras que los precios de materiales de construcción y

formación de capital muestran comportamientos positivos (4,7% y 6,2% respectivamente).

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



Fuente: DANE.

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

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

Las principales variables del mercado laboral colombiano también exhibirían un deterioro, asociado, de igual manera, a los choques de oferta y demanda asociados al COVID-19. De esta manera, nuestras estimaciones sugieren que la tasa de desempleo registraría un incremento significativo frente a nuestra estimación inicial (11,1%), llegando, en el más optimista de los casos, hasta el 18,2%.

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

VARIABLES	2018	2019	2020*
<b>Producto Interno Bruto</b>	<b>2,5%</b>	<b>3,3%</b>	<b>-6,5%</b>
PIB Oferta			
Agropecuario	2,4%	1,9%	2,2%
Explotación de minas y canteras	-0,2%	2,0%	-11,0%
Industrias manufactureras	1,8%	1,6%	-13,1%
Energía	2,5%	2,9%	2,8%
Construcción	-0,4%	-2,0%	-19,3%
Comercio	2,7%	4,8%	-16,6%
Comunicaciones	2,9%	1,7%	0,4%
Financiero	3,6%	5,7%	2,7%
Inmobiliarios	2,7%	3,0%	2,5%
Profesionales	3,8%	3,7%	-3,1%
Administración Pública	4,6%	4,9%	5,4%
Recreación	2,3%	3,4%	-22,4%
PIB Demanda			
Consumo de los Hogares	3,0%	4,6%	-6,8%
Gasto del Gobierno	7,0%	4,3%	9,0%
Inversión	2,1%	4,5%	-18,8%
Exportaciones	0,9%	3,1%	-14,7%
Importaciones	5,8%	9,2%	-13,9%
<b>Inflación (cierre de año)</b>	<b>3,18%</b>	<b>3,80%</b>	<b>1,75%</b>
<b>Desempleo (promedio año)</b>	<b>9,7%</b>	<b>10,5%</b>	<b>18,2%</b>
<b>Tasa de cambio (cierre diciembre)</b>	<b>\$ 3.250</b>	<b>\$ 3.280</b>	<b>\$ 3.754</b>
<b>Balance cuenta corriente (% del PIB)</b>	<b>-3,90%</b>	<b>-4,30%</b>	<b>-4,00%</b>
<b>Tasa de interés (REPO)</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>2,00%</b>

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

## 4. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

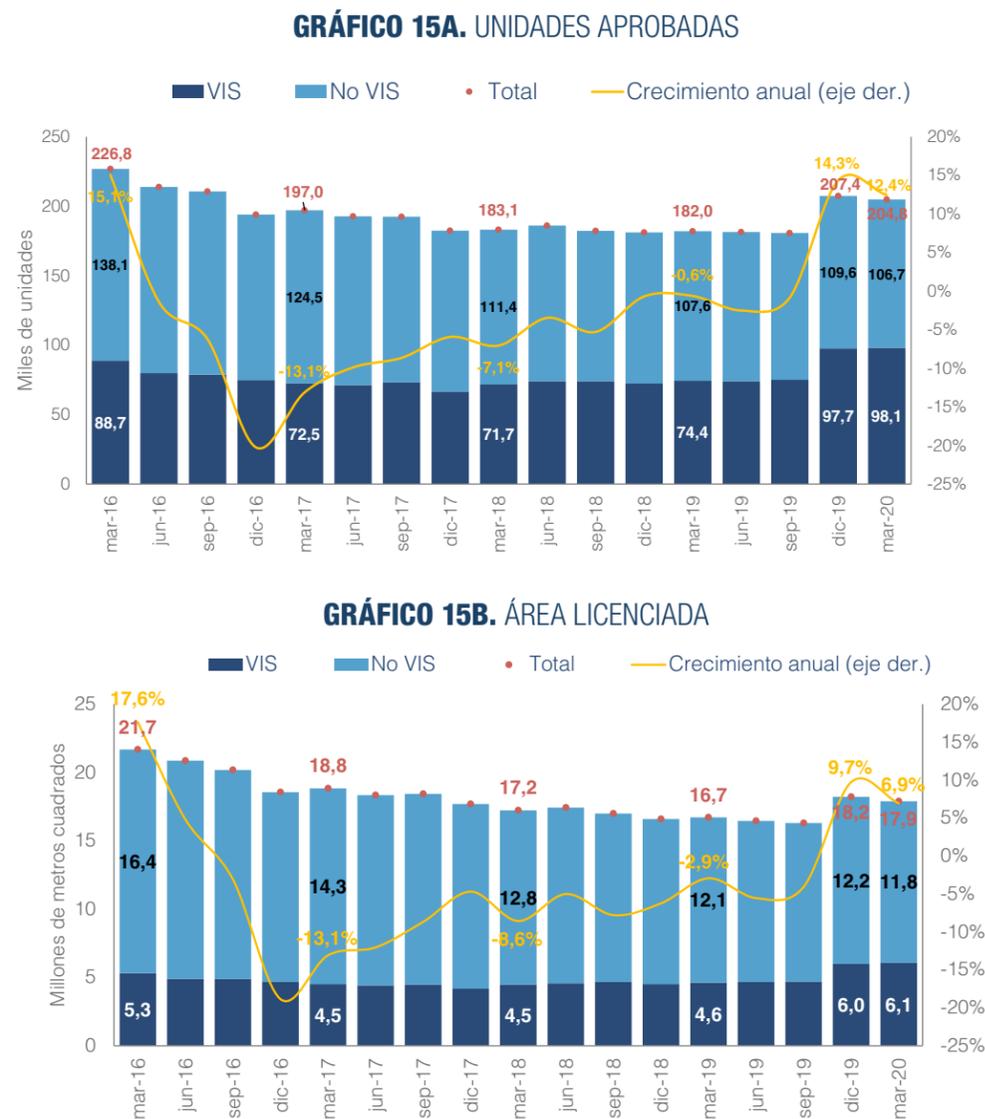
### 4.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

El indicador de licencias de construcción de vivienda del DANE muestra que, entre abril de 2019 y marzo de 2020, se licenciaron alrededor de 17,9 millones de metros cuadrados en 204,8 mil unidades, cifra superior en un 6,9% y 12,4%, respectivamente, a los resultados entre abril de 2018 y marzo de 2019 (16,7 millones de metros cuadrados y 182 mil unidades, Gráfico 15).

El segmento VIS impulsó el crecimiento tanto del área licenciada como el número de licencias. En efecto, el

área licenciada en el segmento VIS aumentó en 31,7% y el número de licencias en 31,8%, toda vez que los datos acumulados entre abril de 2019 y marzo de 2020 fueron de 98,1 mil unidades y 6,1 millones de metros cuadrados frente a los 72,4 mil unidades y 4,6 millones de metros cuadrados aprobados entre abril de 2018 y marzo de 2019 (Gráfico 15). En contraste, el segmento No VIS se contrae a una tasa anual de 0,8% en unidades y -2,4% en área, alcanzando entre abril de 2019 y marzo de 2020 las 106,7 mil unidades y 11,8 millones de metros cuadrados aprobados.

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ANUAL 12 MESES



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 4.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

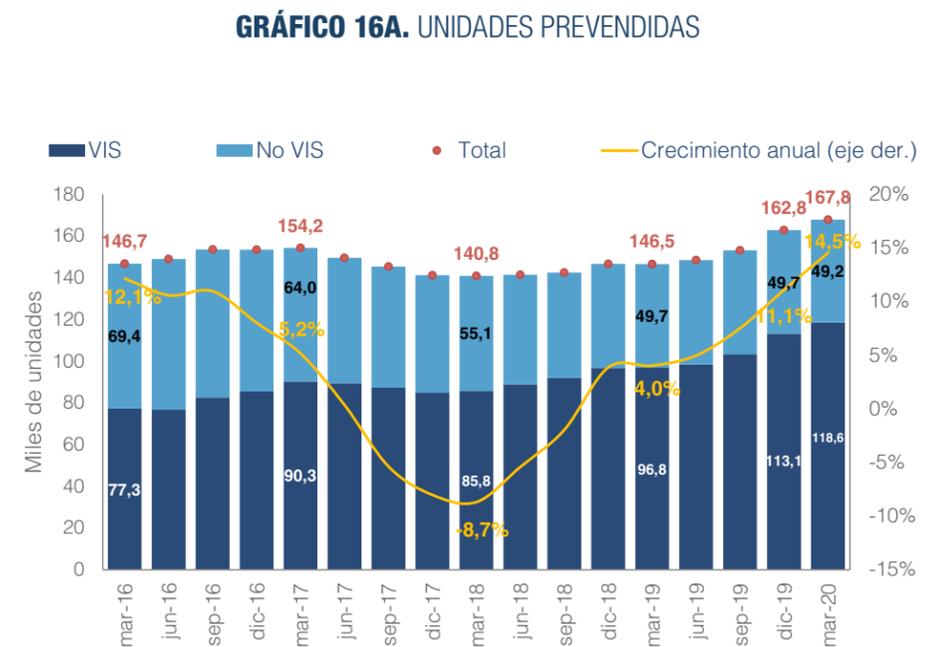
Entre abril de 2019 y marzo de 2020 se registraron cerca de 167,8 mil preventas de viviendas<sup>11</sup> con un valor aproximado a \$30 billones, superando en 14,5% el número y en 14,8% el valor de las preventas acumuladas entre abril de 2018 y marzo de 2019, que fueron 146,5 mil preventas por valor de \$26,1 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 \$13,4 billones en 118,6 mil unidades preventadas entre abril de 2019 y marzo de 2020. Ello significó un crecimiento anual de 22,4% en unidades y de 35,8% en valor frente a los resultados acumulados entre abril de 2018 y marzo de 2019, cuando se reportaron \$9,9 billones en 96,8 mil unidades preventadas.

En contraste, el segmento No VIS presentó una dinámica opuesta, con caídas del -0,9% en el número de unidades preventadas, tras pasar de 49,7 mil unidades acumuladas entre abril de 2018 y marzo de 2019 a 49,2 mil entre abril de 2019 y marzo de 2020. No obstante, el valor total de estas preventas aumentó en un 2,1%, tras pasar de \$16,3 billones entre abril de 2018 y marzo de 2019 a \$16,6 billones entre abril de 2019 y marzo de 2020 (Gráfico 16).

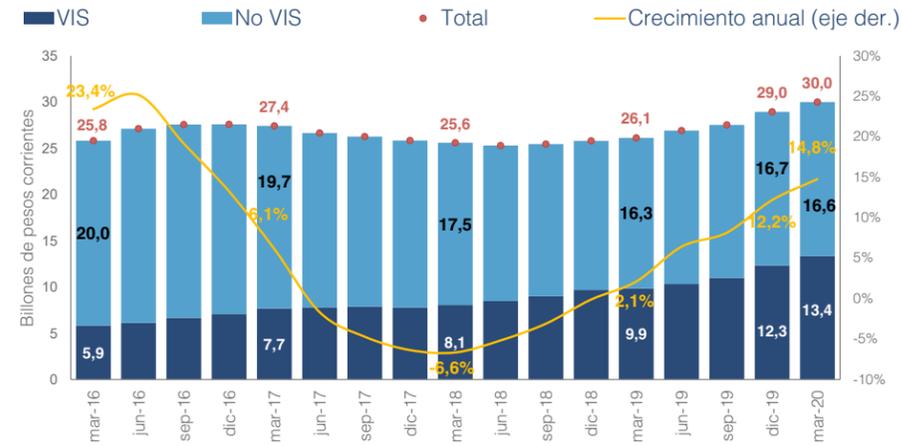
El cambio de preferencias del comprador, los elevados precios y el crecimiento económico todavía lejos del potencial continuarían afectado la decisión de compra de vivienda nueva, especialmente en el segmento No VIS, impidiendo la corrección necesaria en la rotación de los inventarios y en la oferta de unidades habitacionales terminadas.

GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES



<sup>11</sup> Cifras Galería Inmobiliaria

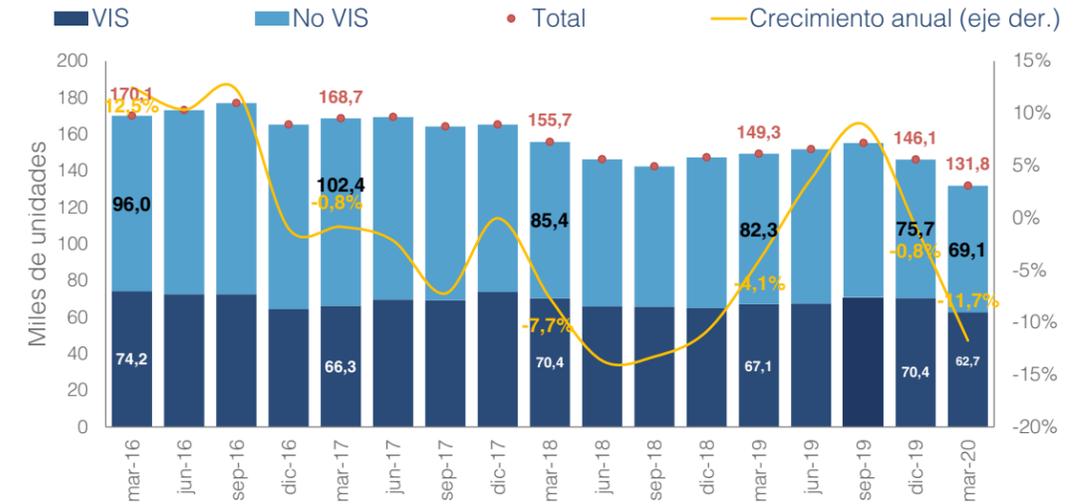
**GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS**



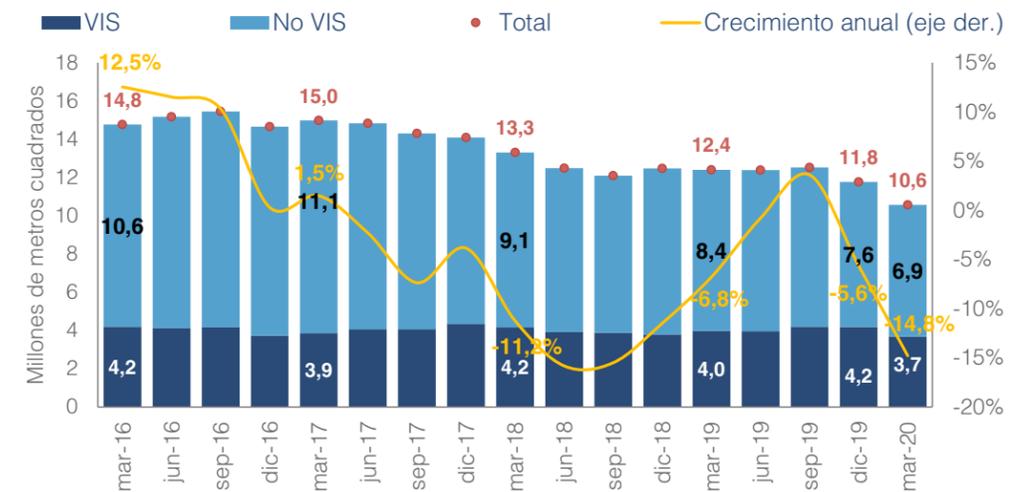
Nota: Información para 15 ciudades y sus municipios aledaños.  
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

**GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES**

**GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS**



**GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA**



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 4.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre abril de 2019 y marzo de 2020 se inició la construcción de cerca de 131,8 mil unidades de vivienda en un área total de 10,6 millones de metros cuadrados que, frente a las 149,3 mil unidades y un área total de 12,4 millones de metros cuadrados registrados entre abril de 2018 y marzo de 2019, tuvo una variación anual de -11,7% en unidades y de -14,8% en área iniciada (Gráfico 17).

Este comportamiento es resultado de la dinámica de las iniciaciones tanto de vivienda No VIS como VIS. En efecto, el segmento No VIS registra una contracción del 16%

en unidades y 18,2% en el área, toda vez que los datos acumulados entre abril de 2019 y marzo de 2020 fueron de 69,1 mil unidades y 6,9 millones de metros cuadrados frente a los 82,3 mil unidades y 8,4 millones de metros cuadrados iniciados entre abril de 2018 y marzo de 2019 (Gráfico 17). De igual forma, el segmento VIS se contrae a una tasa anual de 6,5% en unidades y 7,5% en área, alcanzando entre abril de 2019 y marzo de 2020 las 62,7 mil unidades y 3,7 millones de metros cuadrados iniciados.

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

Según cifras del Banco de la República, en marzo de 2020 comparado a marzo de 2019, el precio de la vivienda nueva presentó una variación anual de 0,1% real, inferior en 0,4 pp. a la variación real entre marzo de 2018 y marzo de 2019 e inferior en 0,2 pp. al promedio de 2019 (0,3%, Gráfico 18a). Este resultado se dio por las variaciones positivas reales anuales en Medellín, los alrededores de Bogotá y Cali. Respecto a Bogotá, en la capital del país se dio una variación negativa en el precio de las viviendas nuevas.

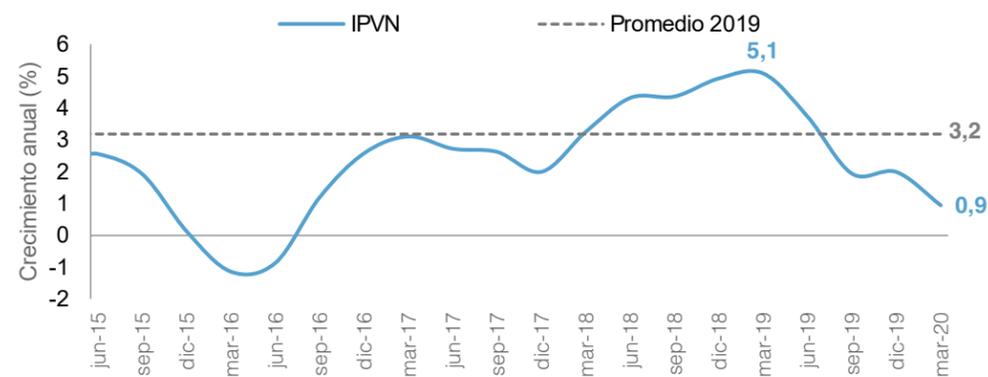
Por su parte, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del DANE registró una variación anual del 0,9% real a marzo de 2020 en comparación con el mismo mes de 2019, tasa inferior al incremento de 5,1% real observado entre marzo de 2018 y marzo de 2019 y al promedio de 2019, que fue de 3,2% real (Gráfico 18b). Por ciudades, Cali, Pereira y Medellín registraron las variaciones reales anuales más altas (6,4%, 4,4% y 4% real, respectivamente), mientras que Neiva, Villavicencio y Cartagena tuvieron las más bajas (-3,6%, -4% y -6,4% real, respectivamente).

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

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



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

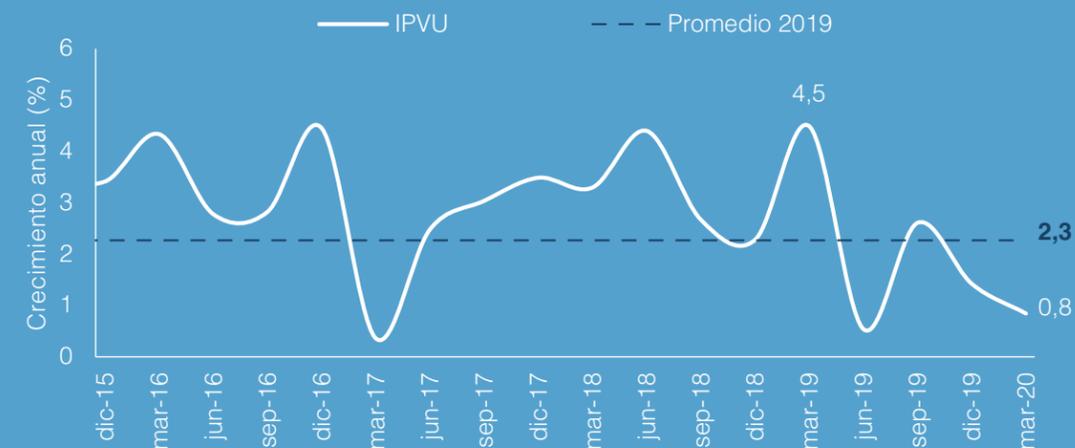


Fuente: Banco de la República y DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

El precio de la vivienda usada, de marzo de 2019 a marzo de 2020, creció 0,8% real anual, resultado inferior en 3,7 pp. a la variación real entre marzo de 2018 y marzo de 2019, cuando presentó un incremento de 4,5% real, e

inferior en 1,5pp. al promedio de variaciones de 2019, que fue de 2,3% real (Gráfico 19).

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



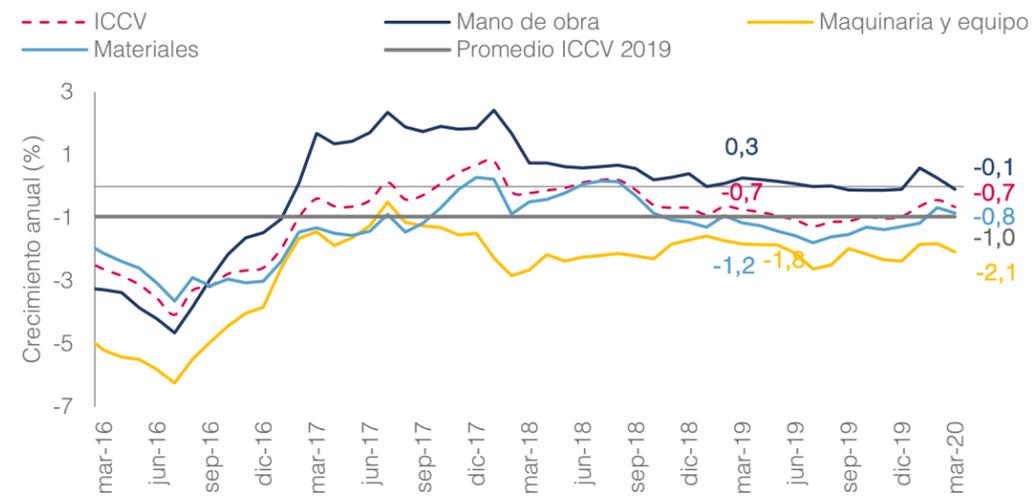
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria

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

El ICCV registró una variación negativa anual del 0,7% real en marzo de 2020 comparado con marzo de 2019, resultado similar a la variación real entre marzo de 2018 y marzo de 2019, la cual fue de -0,7% e inferior en 0,3 pp. a la variación promedio de 2019 (Gráfico 20). Las

disminuciones reales en todos los componentes del ICCV explican este comportamiento. A saber, los precios de los materiales de construcción redujeron en 0,8%, los precios de la maquinaria y equipo en -2,1% y el precio de la mano de obra cayó en 0,1%.

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



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

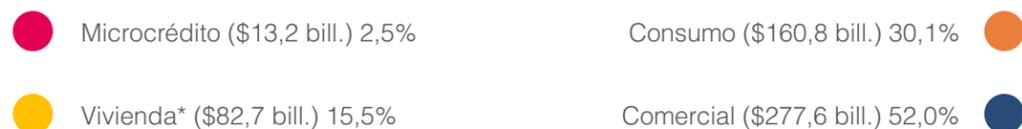
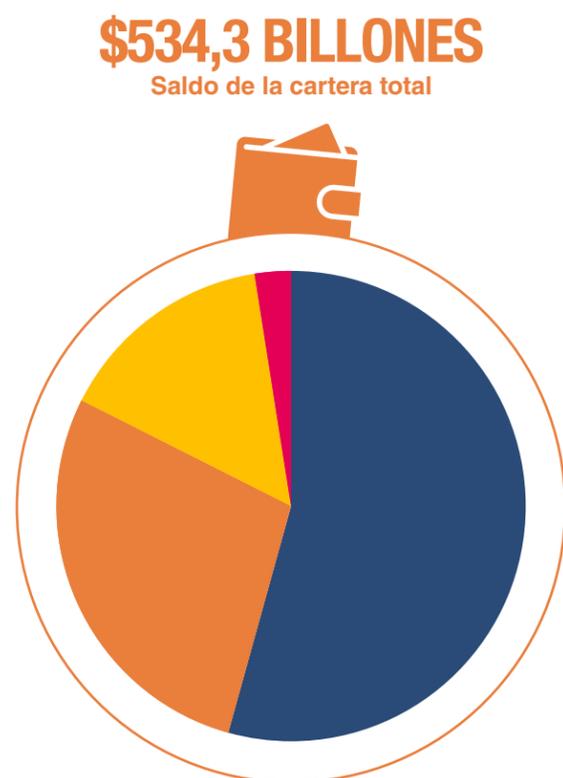
## 5. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

### 5.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

Según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito<sup>12</sup> de Colombia ascendió a \$534,3 billones al cierre de marzo de 2020. Como se aprecia en el Gráfico 21, el 52% de este saldo es de la modalidad de cartera comercial, con un monto total de \$277,6 billones, seguido de las carteras de

consumo (30,1%, \$160,8 billones), vivienda (15,5%, \$82,7 billones) y microcrédito (2,5%, \$13,2 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, redujo su participación 0,3 pp., tras pasar de 15,8% en marzo de 2019 a 15,5% al cierre del mismo mes de 2020.

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



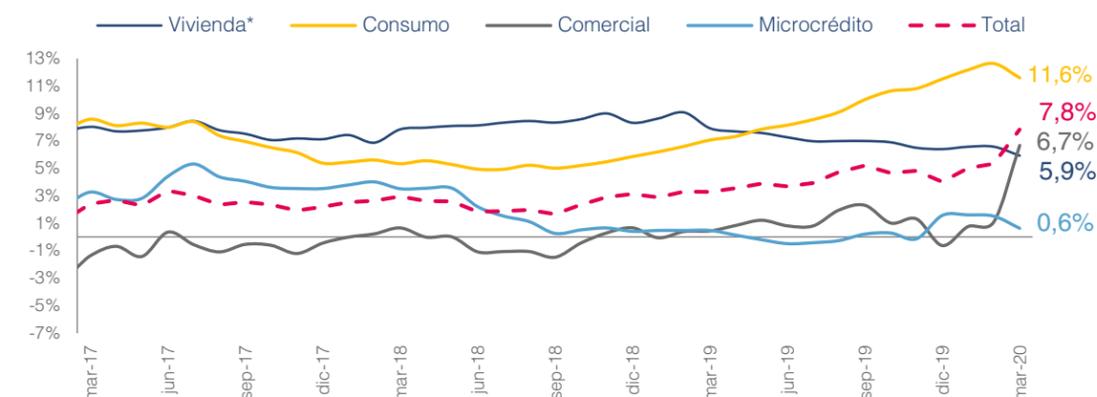
\*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.  
Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

<sup>12</sup> Saldo de la cartera vigente y vencida de los establecimientos de crédito (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, corporaciones financieras, banca de segundo piso e Instituciones Oficiales Especiales - IOE).

El saldo total de la cartera bruta de los establecimientos de crédito<sup>13</sup> ha crecido un 7,8% real anual entre marzo de 2019 y marzo de 2020, luego de pasar de \$477,2 billones a \$534,3 billones. La modalidad de cartera de consumo, a

marzo de 2020, creció a una tasa anual por encima de la del saldo de la cartera total (11,6% real), mientras que la cartera comercial, de vivienda y microcrédito lo hicieron en un 6,7%, 5,9% y 0,6% real, respectivamente (Gráfico 22).

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



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

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

Según cifras de la SFC y la Titularizadora colombiana, el saldo de la cartera total individual de vivienda del sector de financiación de vivienda<sup>14</sup> continúa mostrando un desempeño positivo, pero con crecimiento inferior al del saldo total de la cartera bruta (Ver 5.1. Saldo total de la cartera bruta). Sin embargo, al corte de marzo de 2020 se exhibe una leve desaceleración en comparación a las variaciones trimestrales durante 2019, 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.

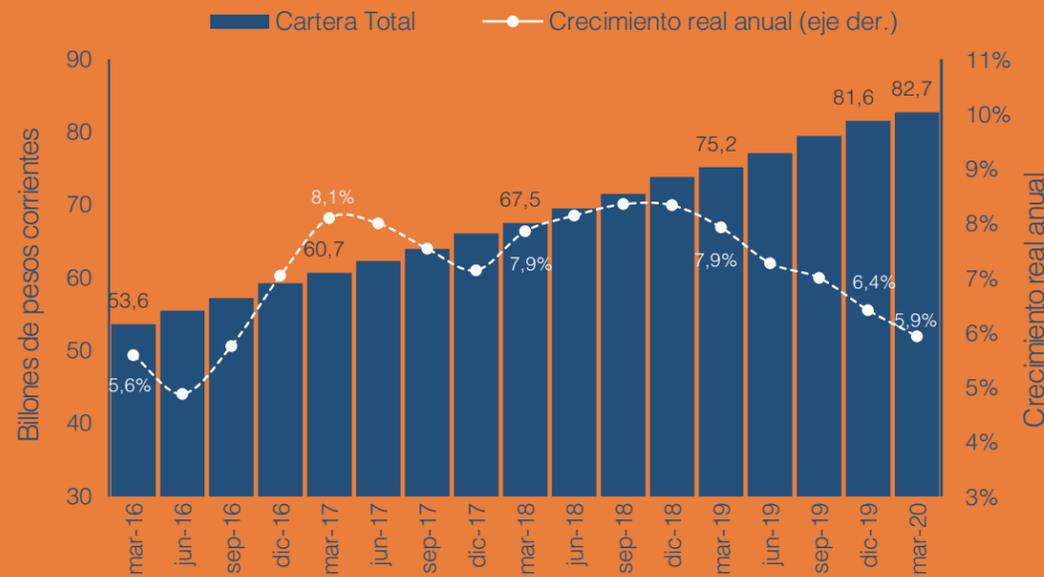
Propiamente, a marzo de 2020, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda del sector de financiación de vivienda<sup>15</sup> fue de \$82,7 billones, \$7,5 billones superior a los \$75,2 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2019, lo que evidencia un crecimiento real anual del 5,9%, sin embargo, esta variación es menor al 7,9% real registrado entre marzo de 2018 y marzo de 2019 (Gráfico 23).

<sup>13</sup> Ibidem.

<sup>14</sup> Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda, que lo integran las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso y las Instituciones Oficiales Especiales (IOE).

<sup>15</sup> Ibidem.

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



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

El crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda al corte de marzo de 2020 (5,9% real) respondió a las variaciones positivas y la mayor contribución del saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda propia en balance, como también a las variaciones positivas de la cartera de leasing habitacional y la cartera titularizada.

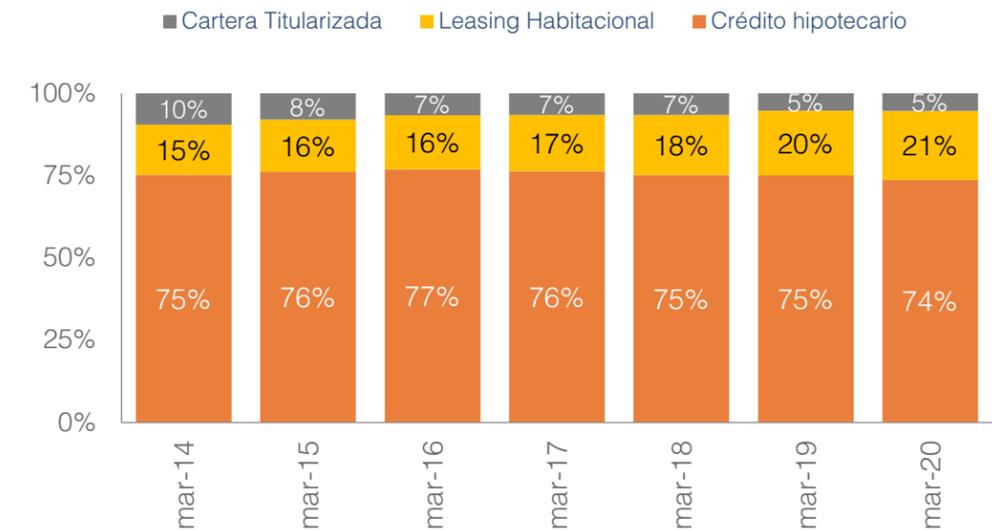
La **Cartera de Crédito Hipotecario** propia en balance de las entidades del sector de financiación de vivienda<sup>16</sup> representó el 74% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda a marzo de 2020, participación inferior en 1 pp. a la medición realizada en marzo de 2019 (Gráfico 24a). De igual manera, el crecimiento anual del saldo de esta cartera se mantuvo en un 4% real a marzo de 2020 (Gráfico 24b), variación equivalente a \$4,6 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 su participación de 5% en el saldo total de la cartera total individual de vivienda en marzo de 2020. (Gráfico 24a). Además, experimentó un crecimiento anual del 8% real (Gráfico 24b), equivalente a un crecimiento nominal de \$0,5 billones en el saldo total de la cartera individual.

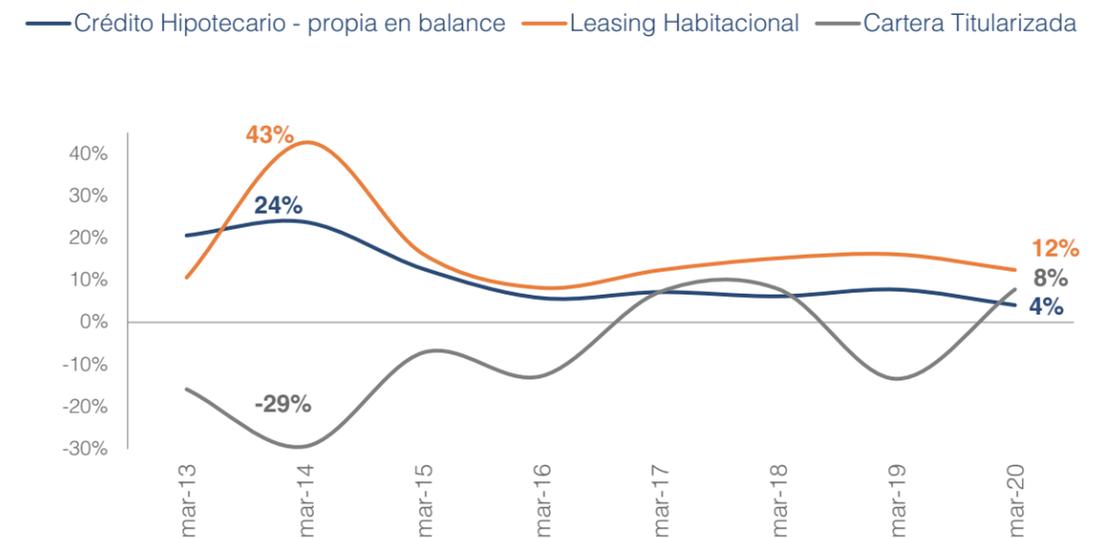
La **Cartera de Leasing Habitacional** aumento su participación en aproximadamente un 21% dentro del saldo total de la cartera individual en marzo de 2020 (Gráfico 24a). Lo anterior es producto de sus notables variaciones reales anuales que, a corte de marzo de 2020, fueron del 12% real (Gráfico 24b), cerca de \$2,5 billones adicionales.

**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.

<sup>16</sup> El sector de financiación de vivienda incluye las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE.

Al corte de marzo de 2020, el 87,4% del saldo total de la cartera individual de vivienda se concentró en las "Entidades Agremiadas"<sup>17</sup>, participación que disminuyó 0,4 pp. frente al 87,8% obtenido a marzo de 2019 (Tabla 2). En particular, el saldo de cartera individual de vivienda de estas entidades<sup>18</sup> registró un crecimiento anual del 5,4% real, luego de que el saldo total aumentara de \$66 billones a los \$72,3 billones entre marzo de 2019 y marzo de 2020, que se explica por el positivo comportamiento tanto del saldo de la cartera de crédito hipotecario de vivienda, propia en balance y titularizada, y de leasing habitacional (Ver 5.2.2 Saldo de la cartera de crédito individual de vivienda y 5.2.3 Saldo de la cartera de leasing habitacional).

Los denominados "Otros Bancos"<sup>19</sup>, en la Tabla 2, alcanzaron un saldo de \$0,7 billones a marzo de 2020, suma inferior en \$0,2 billones a la alcanzada en marzo de 2019, saldo que se concentró en operaciones de crédito hipotecario de vivienda. Con estas cifras, el saldo evidenció una variación anual negativa de 24,4% real y representó el 0,9% del saldo total de la cartera individual de vivienda, participación que es 0,4 pp. inferior a la de marzo de 2019 (Tabla 2).

Por su parte, el saldo de la cartera de la Banca de Segundo Piso y las Instituciones Oficiales Especiales (IOE)<sup>20</sup> sumó \$8,5 billones a marzo de 2020, \$1,3 billones

adicionales frente a los \$7,2 billones de marzo de 2019, permitiendo aumentar su participación hasta el 10,3% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda y calcular un crecimiento anual del 13,7% 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 5,9% real del total de la cartera de vivienda (Ver 5.2.2 Saldo de la cartera de crédito individual de vivienda y 5.2.3 Saldo de la cartera de leasing habitacional).

Las Compañías de Financiamiento<sup>21</sup> y las Cooperativas Financieras<sup>22</sup> representaron el 0,8% y 0,6% del saldo total de la cartera individual de vivienda, respectivamente. En particular, el saldo de las compañías de financiamiento aumentó de \$0,5 billones en marzo de 2019 a los \$0,7 billones en marzo de 2020, determinando un crecimiento real anual del 23%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó en 2,2% real anual a un monto cercano a los \$0,5 billones (Tabla 2).

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

Tipo de entidad	Mar-18		Mar-19		Dic-19		Mar-20		Mar-19 vs. Mar-20	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Entidades agremiadas*	59,7	88,4%	66,0	87,8%	71,4	87,6%	72,3	87,4%	▲ 5,4%	▼
Otros bancos	0,9	1,3%	0,9	1,3%	0,7	0,9%	0,7	0,9%	▼ -24,4%	▼
Banca de segundo piso e IOE	6,1	9,0%	7,2	9,6%	8,3	10,2%	8,5	10,3%	▲ 13,7%	▲
Compañías de financiamiento	0,4	0,6%	0,5	0,7%	0,7	0,8%	0,7	0,8%	▲ 23,0%	▲
Cooperativas financieras	0,4	0,6%	0,4	0,6%	0,5	0,6%	0,5	0,6%	▲ 2,2%	■
<b>Total</b>	<b>67,5</b>	<b>100%</b>	<b>75,2</b>	<b>100%</b>	<b>81,6</b>	<b>100%</b>	<b>82,7</b>	<b>100%</b>	<b>▲ 5,9%</b>	

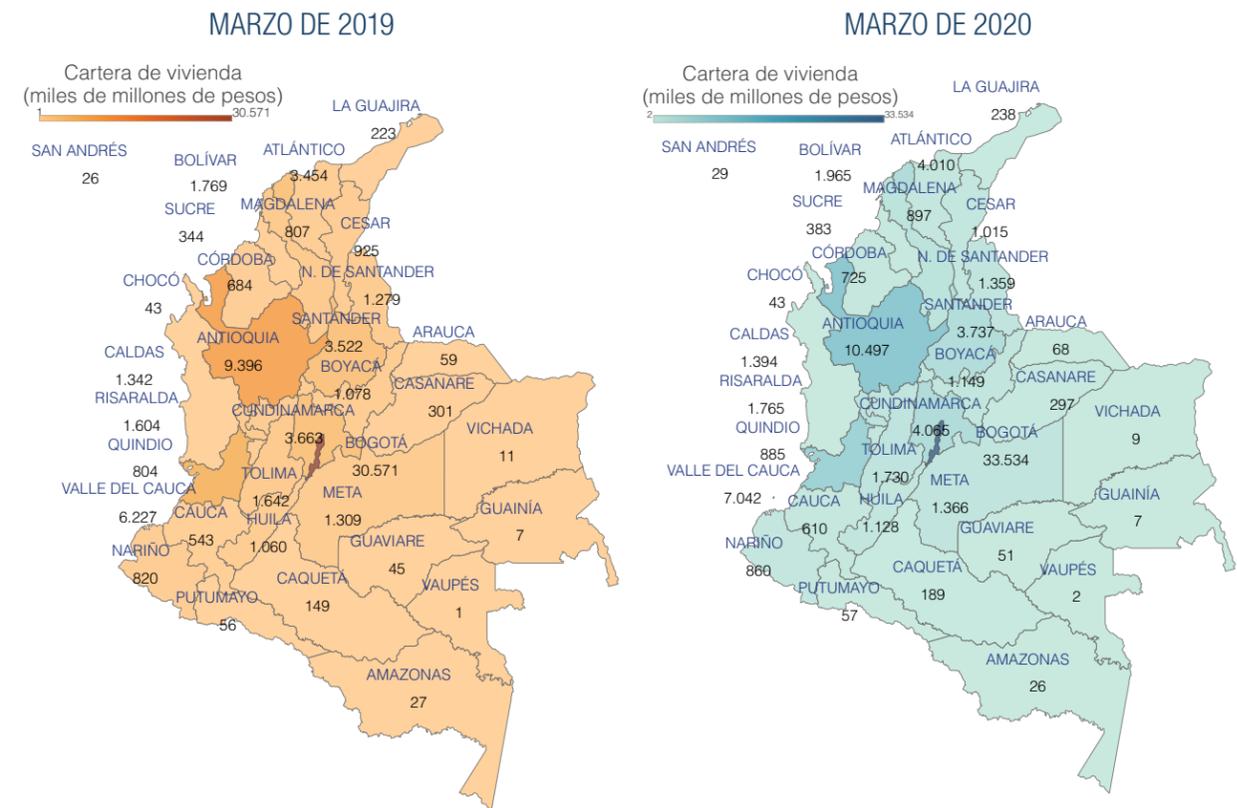
\*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana.  
Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 5.2.1. SALDO DE LA CARTERA INDIVIDUAL DE VIVIENDA POR DEPARTAMENTO

Según cifras de la SFC y la Titularizadora colombiana, como se observa en el Gráfico 25, a marzo de 2020 la cartera individual de vivienda<sup>23</sup> se concentró en los departamentos con mayor población colombiana y de mayor actividad económica, en su orden, en Bogotá (\$33,5 billones), Antioquia (\$10,5 billones), Valle del Cauca (\$7 billones), Cundinamarca (\$4,1 billones) y Atlántico (\$4 billones). Estos departamentos conformaron el 73% del total de la cartera individual de vivienda, sin incluir la cartera de préstamos a empleados, y contribuyeron en un 85,2% al crecimiento real de la cartera (5,9%) respecto a marzo de 2019.

De los treinta y tres departamentos, en cinco hubo decrecimiento real de la cartera individual de vivienda entre marzo de 2020 frente al mismo mes de 2019: Putumayo (-1%), Casanare (-4,9%), Chocó (-5%), Amazonas (-6%) y Vichada (-15,7%). Por su parte, los departamentos con mayor crecimiento real fueron Vaupés (52,9%), Caquetá (22,4%), Atlántico (11,8%), Guaviare (9,7%), Arauca (9,6%) y Valle del Cauca (8,9%).

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



Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional del sector de financiación de vivienda (entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE). No incluye la cartera de préstamos a empleados.  
Fuente: SFC y Titularizadora colombiana. Elaboración Asobancaria.

<sup>17</sup> Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y Titularizadora colombiana.  
<sup>18</sup> Ibidem.  
<sup>19</sup> Incluye Citibank, Banco GNB Sudameris, Banco Agrario, Procredit, Bancamía, Banco W, Bancoomeva, Finandina, Banco Falabella, Banco Pichincha, Coopcentral, Banco Santander, Mundo Mujer, Multibank, Bancopartir y Banco Serfinanza.  
<sup>20</sup> Incluye Bancoldex, Findex, Financiera de Desarrollo Nacional, Finagro, Ictex, Fonade, Fogafón, Fondo Nacional del Ahorro, Fogacoop, Fondo Nacional de Garantías y Caja Promotora de Vivienda Militar.  
<sup>21</sup> Incluye Giros y Finanzas, Tuya, GM Financiera Colombia, Colrefinanciera, Leasing Corficolombiana, Leasing Bancoldex, Dann Regional, Credifinanciera, Pagos Internacionales, Credifamilia, Opportunity International Colombia, La Hipotecaria, Juriscoop y RCI Colombia.  
<sup>22</sup> Incluye Cooperativa Financiera de Antioquia, Coopkennedy, Coofinop, Cotrafa y Confiar.

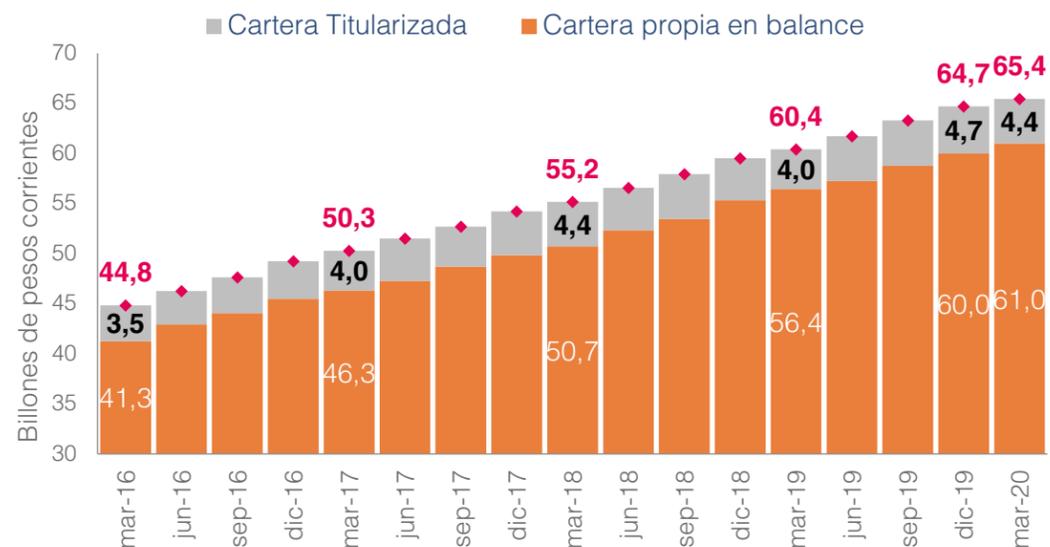
<sup>23</sup> Estos saldos de cartera de vivienda por ciudad no incluyen aquellos préstamos de las entidades financieras a sus empleados, cifra que a marzo de 2020 ascendía a \$1,6 billones.

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

El saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda, según cifras de la SFC y la Titularizadora colombiana, al cierre de marzo de 2020, llegó a los \$65,4 billones, repartidos en \$61 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades del sector de financiación

de vivienda<sup>24</sup> y \$4,4 billones en la titularizada (Gráfico 26). En concreto, el saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó \$4,6 billones y el de la cartera titularizada en \$0,5 billones con respecto al registrado en marzo de 2019.

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



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

Como se observa en la Tabla 3, al cierre de marzo de 2020, el 85,6% del saldo de la cartera hipotecaria de vivienda se concentró en las “Entidades Agremiadas”, participación superior al 84,9% obtenido en marzo de 2019. En particular, el saldo de cartera hipotecaria de vivienda de estas entidades<sup>25</sup> registró un crecimiento anual de 5,2% real, luego de que el saldo aumentara de \$51,2 billones a los \$56 billones entre marzo de 2019 y marzo de 2020, producto de los incrementos en la cartera propia en balance y titularizada, donde la primera de estas carteras pasó de los \$47,3 billones a marzo de 2019 a \$51,6 billones a marzo de 2020 y la titularizada aumentó de \$4 billones a \$4,4 billones en el mismo periodo.

Los “Otros Bancos” acumularon un saldo de \$0,7 billones a marzo de 2020 lo que evidenció una variación anual negativa del 49,4% real tras obtener en marzo de 2019 \$1,4 billones, saldo que representó el 1,1% del saldo total de la cartera hipotecaria de vivienda (Tabla 3).

Por su parte, el saldo de la cartera hipotecaria de vivienda de la **Banca de Segundo Piso y las Instituciones Oficiales Especiales (IOE)** sumó \$7,5 billones al corte de marzo de 2020, es decir, un 7,6% real superior a los \$6,7 billones contabilizados en marzo de 2019, alcanzando el 11,5% de participación sobre el saldo total de la cartera hipotecaria individual de vivienda (Tabla 3).

<sup>24</sup> El sector de financiación de vivienda incluye las entidades bancarias, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, banca de segundo piso e IOE.  
<sup>25</sup> Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora colombiana.

Las **Compañías de Financiamiento** y las **Cooperativas Financieras** representaron el 1,1% y 0,7% 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 marzo de

2019 a los \$0,7 billones en marzo de 2020, determinando un crecimiento real anual del 23%; mientras que el saldo de las cooperativas incrementó 2,2% real anual a un monto cercano a los \$0,5 billones (Tabla 3).

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

Tipo de entidad	Mar-18		Mar-19		Dic-19		Mar-20		Mar-19 vs. Mar-20	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Entidades agremiadas*	46,9	85,1%	51,2	84,9%	55,4	85,7%	56,0	85,6%	▲ 5,2%	▲
Otros bancos	1,4	2,5%	1,4	2,3%	0,7	1,1%	0,7	1,1%	▼ -49,4%	▼
Banca de segundo piso e IOE	6,0	10,9%	6,7	11,2%	7,4	11,5%	7,5	11,5%	▲ 7,6%	▲
Compañías de financiamiento	0,4	0,8%	0,5	0,9%	0,7	1,0%	0,7	1,1%	▲ 23,0%	▲
Cooperativas financieras	0,4	0,8%	0,4	0,7%	0,5	0,7%	0,5	0,7%	▲ 2,2%	▲
<b>Total</b>	<b>55,2</b>	<b>100%</b>	<b>60,4</b>	<b>100%</b>	<b>64,7</b>	<b>100%</b>	<b>65,4</b>	<b>100%</b>	<b>▲ 4,3%</b>	<b>▲</b>

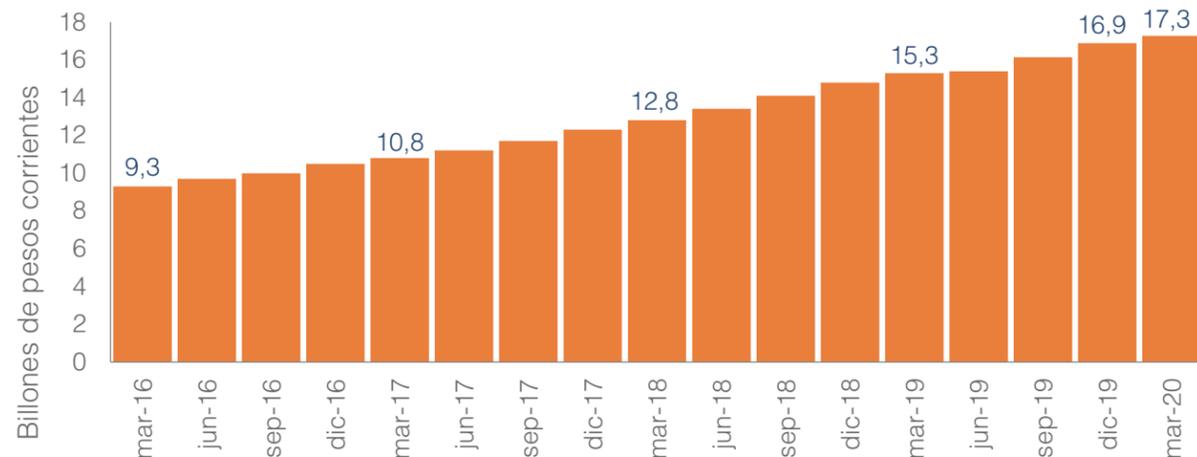
\*Incluye AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular, Colpatría, Davivienda, Itaú y La Titularizadora Colombiana. Fuente: SFC y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

El saldo de la cartera de leasing habitacional, al cierre de marzo de 2020, alcanzó los \$17,3 billones, \$2 billones superiores a los \$15,3 billones a marzo de 2019 (Gráfico 27). Esta diferencia permite calcular un crecimiento real anual del 12% (Gráfico 24b), comportamiento que

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

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



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

A marzo de 2020, el 94,4% del saldo de la cartera de leasing habitacional se concentró en las **“Entidades Agremiadas”**, participación inferior en 2,6 pp. al 97% obtenido marzo de 2019 (Tabla 4). No obstante, el saldo de cartera de leasing habitacional de estas entidades<sup>26</sup> logró un crecimiento anual de 6% real, tras pasar de los \$14,8 billones en marzo de 2019 a \$16,3 billones en marzo de 2020.

Por su parte, el saldo de la cartera de leasing habitacional de la **Banca de Segundo Piso y las IOE** sumó \$1 billón a marzo de 2020, es decir, un significativo crecimiento anual de 104% real frente a los \$0,5 billones contabilizados en

marzo de 2019, y alcanzó el 5,6% 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	Mar-18		Mar-19		Dic-19		Mar-20		Mar-19 vs. Mar-20	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Entidades agremiadas*	12,7	99,6%	14,8	97,0%	16,0	94,7%	16,3	94,4%	▲ 6,0%	▼
Banca de segundo piso e IOE	0,1	0,4%	0,5	3,0%	0,9	5,3%	1,0	5,6%	▲ 104%	▲
<b>Total</b>	<b>12,8</b>	<b>100%</b>	<b>15,3</b>	<b>100%</b>	<b>16,9</b>	<b>100%</b>	<b>17,3</b>	<b>100%</b>	<b>▲ 12,4%</b>	

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

<sup>26</sup> Ibidem.

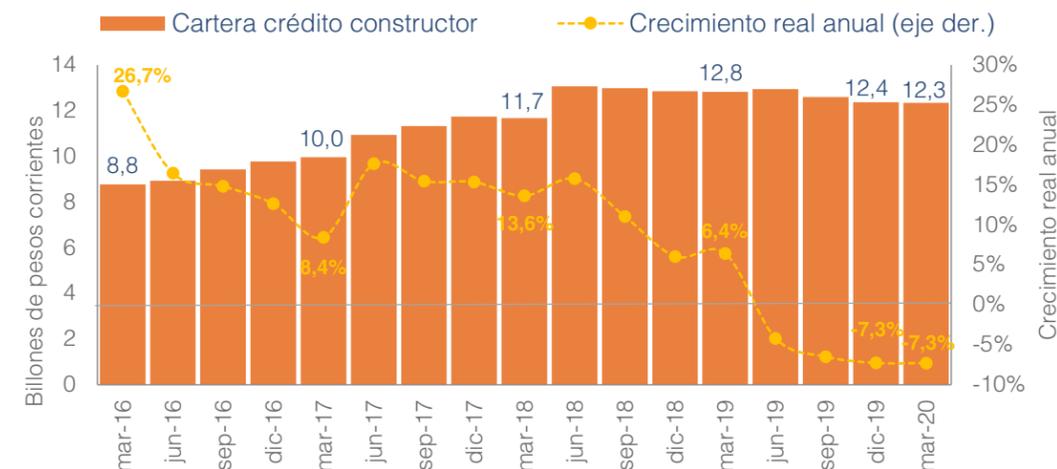
**5.2.4. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA**

A marzo de 2020, el saldo nominal de la cartera de créditos para la construcción de proyectos de vivienda fue cercano a los \$12,3 billones, \$0,5 billones inferior al saldo alcanzado en marzo de 2019, lo que determina una contracción anual del 7,3% real, tasa inferior al crecimiento de 6,4% registrado entre marzo de 2018 y marzo de 2019 (Gráfico 28).

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

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

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



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

Con corte a marzo de 2020, el 96,8% del saldo de la cartera de crédito constructor de proyectos de vivienda se concentró en las “Entidades Agremiadas”, participación que a la fecha ha aumentado 0,2 pp. frente al 96,6% obtenido en marzo de 2019. No obstante, muestra un decrecimiento del 7,1% real anual del saldo de la cartera de crédito constructor de estas entidades<sup>27</sup>, tras pasar de los \$12,38 billones en marzo de 2019 a \$11,95 billones en marzo de 2020 (Tabla 5).

Los “Otros Bancos” acumularon un saldo de \$0,17 billones a marzo de 2020, lo que evidenció un decrecimiento anual del 9,3% real frente al saldo de \$0,18 billones en marzo de 2019, que representó el 1,4% del saldo total de la cartera de crédito constructor (Tabla 5).

Por su parte, el saldo de la cartera de crédito constructor de la Banca de Segundo Piso y las IOE, cuya cartera la concentra únicamente el FNA, fue de cerca de \$0,16

billones a marzo de 2020, un 33,1% real anual inferior a los \$0,22 billones contabilizados en marzo de 2019, alcanzando el 1,3% de participación sobre el saldo total de esta cartera (Tabla 5).

El saldo de la cartera de crédito constructor de las Cooperativas Financieras creció 98,5% real anual luego de pasar de cerca de \$33 mil millones en marzo de 2019 a \$67 mil millones en marzo de 2020, concentrando el 0,5% del saldo de esta cartera (Tabla 5). En cuanto a las Compañías de Financiamiento, el saldo de la cartera crédito constructor a marzo de 2020 llegó aproximadamente a los \$0,41 mil millones, un crecimiento del 24,5% real anual con respecto a marzo del 2019.

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

Tipo de entidad	Mar-18		Mar-19		Dic-19		Mar-20		Mar-19 vs. Mar-20	
	Monto (\$ bill.)	Part. (%)	Var. real anual (%)	Part. (%)						
Entidades agremiadas*	11,40	97,7%	12,38	96,6%	11,95	96,6%	11,95	96,8%	-7,1%	96,8%
Otros bancos	0,10	0,9%	0,18	1,4%	0,19	1,5%	0,17	1,4%	-9,3%	1,4%
Banca de segundo piso e IOE	0,11	0,9%	0,22	1,7%	0,16	1,3%	0,16	1,3%	-33,1%	1,3%
Cooperativas financieras	0,03	0,2%	0,03	0,3%	0,07	0,5%	0,07	0,5%	98,5%	0,5%
Compañías de financiamiento	0,03	0,3%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	24,5%	0,0%
<b>Total</b>	<b>11,7</b>	<b>100%</b>	<b>12,8</b>	<b>100%</b>	<b>12,4</b>	<b>100%</b>	<b>12,3</b>	<b>100%</b>	<b>-7,3%</b>	<b>100%</b>

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

<sup>27</sup> Ibidem.

### 5.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)<sup>28</sup> ASOBANCARIA

#### Diagnóstico anual 12 meses

En las cifras acumuladas anuales, el número de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)<sup>29</sup> continúa incrementándose, a la vez que su valor en términos reales disminuye. Como se observa en el Gráfico 29, el crecimiento del número de desembolsos de OFV se mantiene en crecimientos por encima de los registrados en los primeros trimestres de 2019. En cuanto a su valor, los crecimientos reales continúan en terreno negativo. Lo que pone de contexto la originación de nuevos desembolsos, pero, en promedio, a montos menores.

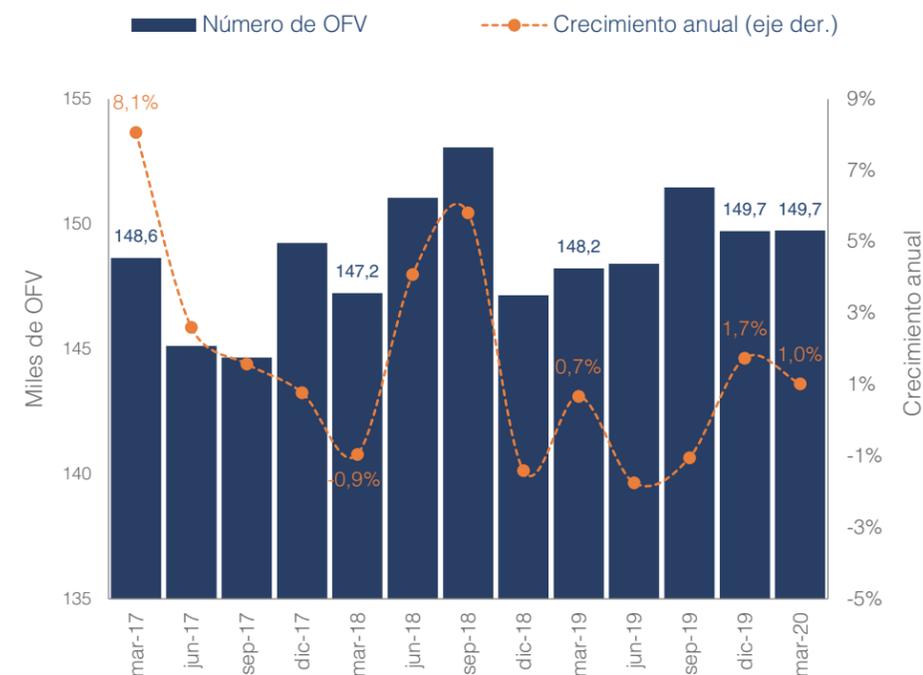
En detalle, temas que se profundizarán a continuación, los desembolsos para la adquisición de vivienda tanto nueva como usada No VIS disminuyeron en los últimos 12 meses a marzo de 2020, mientras que los destinados a vivienda VIS aumentaron en número y monto. Sin embargo, los desembolsos para la adquisición de vivienda usada muestran un balance de crecimiento mejor que los de vivienda nueva. Crecimientos más bajos, que profundizan

decrecimientos en el segmento No VIS, estarían explicados por los primeros efectos que se sintieron en el sector de financiación de vivienda ante la emergencia sanitaria, cuyas acciones implementadas por los gobiernos nacional y locales empezaron desde finales de marzo.

Según cifras de Asobancaria, entre abril de 2019 y marzo de 2020 se desembolsaron 149,7 mil OFV por un valor de \$17,2 billones, entre créditos hipotecarios de vivienda y operaciones de leasing habitacional tanto para vivienda nueva como usada, resultados que determinaron un crecimiento anual del 1% en el número y del -1,4% real en el valor de los desembolsos si se comparan con los acumulados entre abril de 2018 y marzo de 2019, que fueron por un valor total de \$16,9 billones en cerca de 148,2 mil OFV (Gráfico 29). Es de destacar que si bien la variación del valor desembolsado a marzo de 2020 es menor a la registrada al corte de marzo de 2019 (6,3%), la del número de operaciones fue levemente superior al 0,7% del 2019.

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

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



<sup>28</sup> La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.  
<sup>29</sup> Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

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



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

**Diagnóstico año corrido**

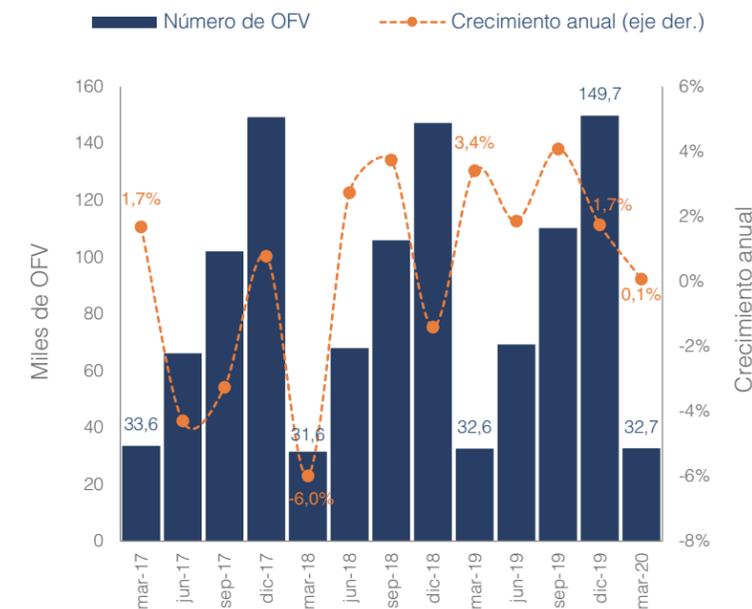
El panorama de los desembolsos de OFV en el año corrido explica el menor desempeño observado en los acumulados 12 meses, toda vez que, entre enero y marzo de 2020, crecieron a tasas inferiores a las evidenciadas a corte de marzo de 2019.

Particularmente, a marzo de 2020 se han desembolsado 32,7 mil OFV por un valor de \$3,8 billones, entre créditos

hipotecarios y operaciones de leasing habitacional tanto para vivienda nueva como usada, resultados que determinan una variación casi nula del 0,1% en número, pero negativa en un 2,2% en valor real, si se comparan con los desembolsos año corrido a marzo de 2019, por valor de \$3,7 billones en cerca de 32,6 mil OFV (Gráfico 30).

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

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



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



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

### 5.3.1. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

#### Diagnóstico anual 12 meses

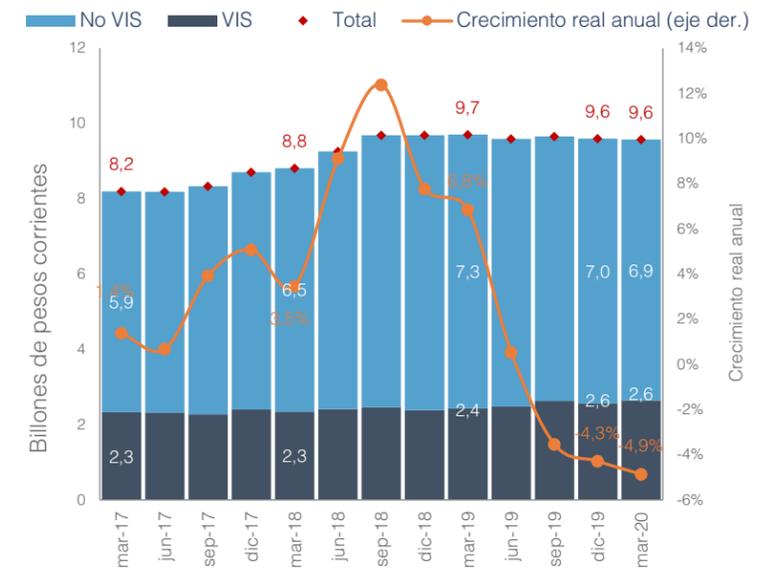
El adverso comportamiento de los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva en los últimos 12 meses explicaría parte del desempeño agregado analizado previamente. Entre abril de 2019 y marzo de 2020, se desembolsaron 91,1 mil OFV por valor de \$9,6 billones, cifras que representan el 61% y 56% del total de OFV, respectivamente. Estas operaciones son inferiores a las registradas en el periodo abril de 2018 y marzo de 2019, cuando se alcanzaban 93,6 mil desembolsos por valor de \$9,7 billones, es decir, el número de desembolsos se redujo 2,7% anual y el valor de estos en 4,9% real anual (Gráfico 31).

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

las del segmento No VIS han disminuido significativamente, a la vez que las de vivienda VIS repuntan en máximos históricos.

Concretamente, el número de los desembolsos con destino a vivienda nueva VIS entre abril de 2019 y marzo de 2020 fue de 49 mil, cifra superior en mil operaciones a los 48 mil alcanzados entre abril de 2018 y marzo de 2019. En el caso del No VIS, el resultado de los desembolsos en el mismo periodo fue de 42,1 mil operaciones, 3,5 mil inferiores a los 45,6 mil acumulados 12 meses a marzo de 2019. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado para vivienda nueva, la vivienda VIS aumentó de \$2,4 billones acumulados entre abril de 2018 y marzo de 2019 a aproximadamente \$2,6 billones acumulados entre abril de 2019 y marzo de 2020, mientras que el de la vivienda No VIS se redujo en \$0,4 billones luego de que pasara de \$7,3 billones a \$6,9 billones entre los mismos periodos (Gráfico 31).

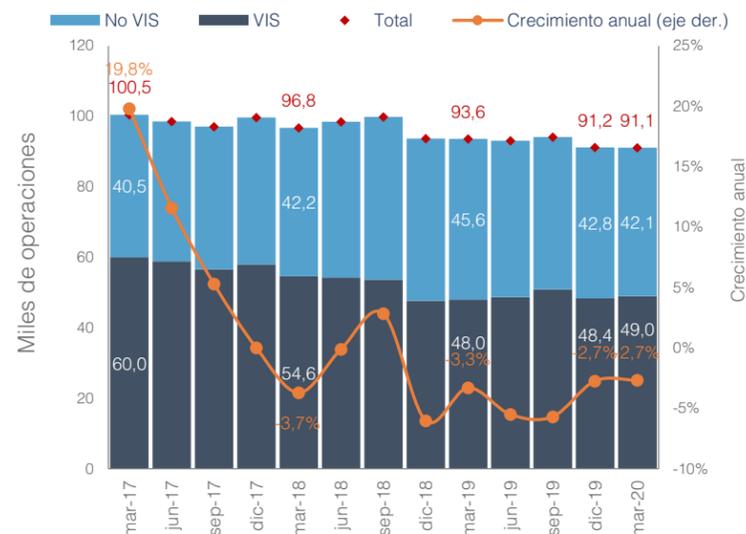
GRÁFICO 31B. VALOR DESEMBOLSADO



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

GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 31A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS



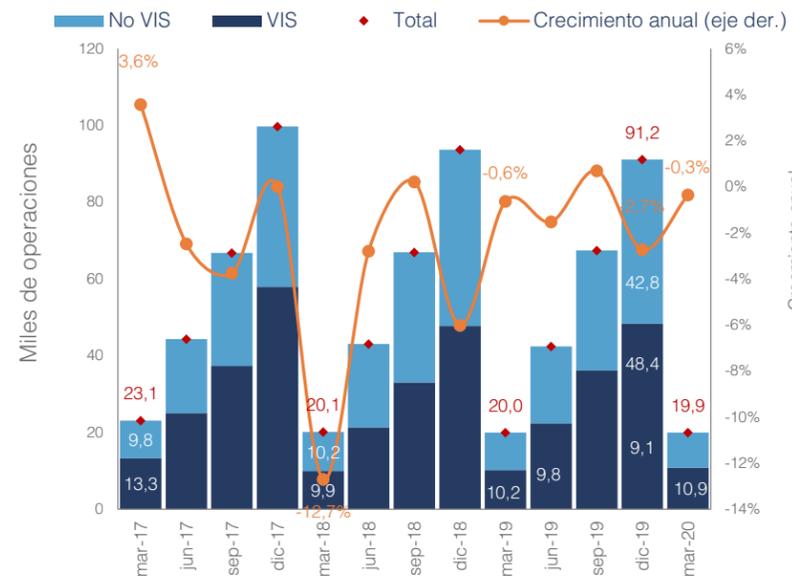
#### Diagnóstico año corrido

Con respecto a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva en el año corrido a marzo de 2020, el número y valor de los desembolsos presentaron un comportamiento negativo frente a lo desembolsado entre enero y marzo de 2019, producto del menor ritmo de desembolsos destinados a la vivienda No VIS. Así, entre enero y marzo de 2020, se desembolsaron 19,9 mil OFV por valor de \$2,1 billones, cifras inferiores por un 0,3% y 4,6% real, respectivamente, a las registradas entre las mismas fechas de 2019, cuando se realizaron 20 mil desembolsos por valor de \$2,1 billones (Gráfico 32).

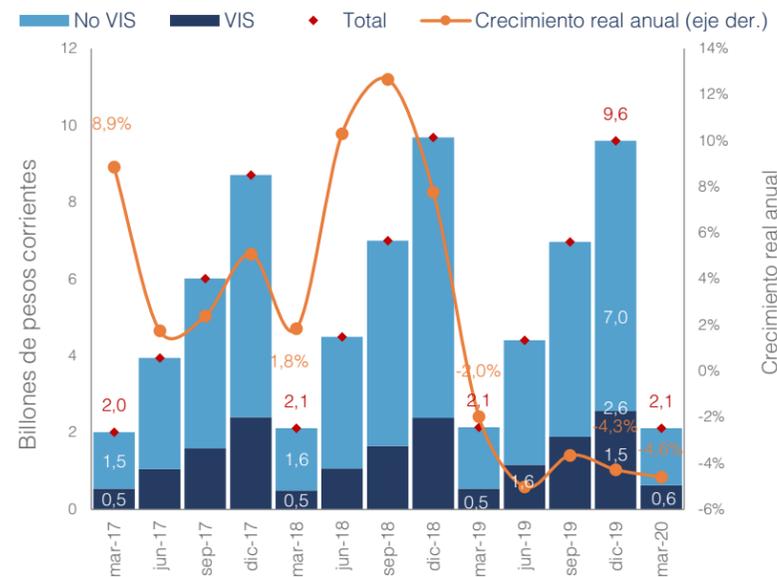
Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, el número de los desembolsos de OFV nueva para vivienda VIS año corrido a marzo de 2020 fue de 10,9 mil, 0,6 mil operaciones por encima de los 10,2 mil alcanzados entre enero y marzo de 2019, y con destino No VIS fue de 9,1 mil operaciones, inferior en 0,7 mil a los 9,8 mil para el mismo periodo de 2019. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en OFV nueva, la vivienda VIS sumó \$0,6 billones y la No VIS \$1,5 billones en el primer trimestre de 2020 (Gráfico 32).

**GRÁFICO 32. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO**

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



**GRÁFICO 32B. VALOR DESEMBOLSADO**



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

**5.3.2. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA**

**Diagnóstico anual 12 meses**

En lo que respecta a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada, el buen rendimiento de este destino contrarrestó parte del comportamiento de los desembolsos con destino a vivienda nueva, tras gozar de sólidos crecimientos anuales. No obstante, mostró algunas señales de desaceleración tras las medidas de aislamiento decretadas a finales de marzo.

Entre abril de 2019 y marzo de 2020, los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada fueron 58,7 mil por valor de \$7,7 billones que, frente a lo acumulado entre abril de 2018 y marzo de 2019 de 54,6 mil operaciones por valor de \$7,2 billones, determina un crecimiento anual del 7,4% en el número y de 3,2% en su valor real (Gráfico 33).

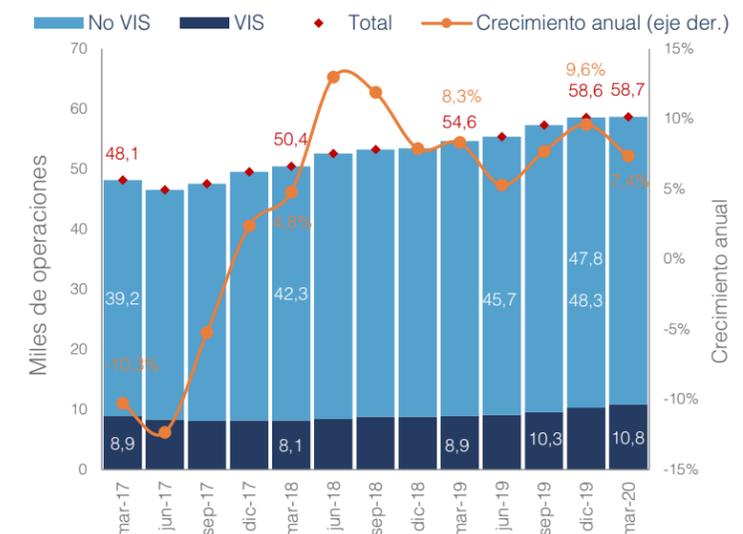
Como se observa en el Gráfico 33, el segmento de vivienda que explica con mayor precisión el comportamiento en los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada es el destino de vivienda No VIS, toda vez que este es el de mayor participación. Los desembolsos de OFV para vivienda usada en No VIS, entre abril de 2019 y marzo

de 2020, fueron de 47,8 mil por un valor cercano a los \$7,2 billones, cifras superiores a las 45,7 mil operaciones por valor de \$6,8 billones acumulados entre abril de 2018 y marzo de 2019.

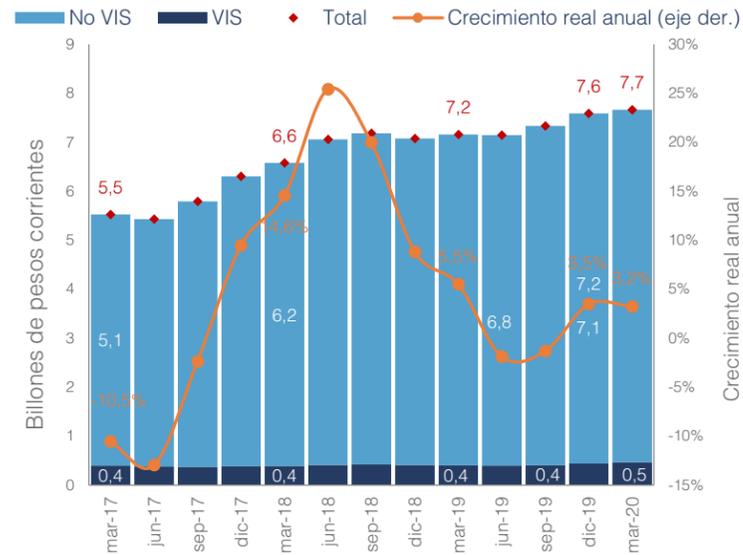
Por su parte, el segmento de vivienda VIS sumó \$0,5 billones representados en cerca de 10,8 mil operaciones acumuladas en los últimos 12 meses a marzo de 2020, cifras que muestran un avance frente a lo contabilizado entre abril de 2018 y marzo de 2019, cuando los desembolsos de OFV para vivienda usada en VIS alcanzaban cerca de 8,9 mil operaciones valoradas en cerca de \$0,5 billones (Gráfico 33).

**GRÁFICO 33. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – ANUAL 12 MESES**

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



**GRÁFICO 33B. VALOR DESEMBOLSADO**



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

**Diagnóstico año corrido**

Con respecto a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada en el año corrido a marzo de 2020, ambas cifras, número y valor, aumentan frente a lo perfeccionado entre enero y marzo de 2019. A pesar de lo anterior, es posible observar una clara desaceleración en las variaciones anuales, posiblemente explicado por el impacto de las medidas de aislamiento decretadas a finales de marzo.

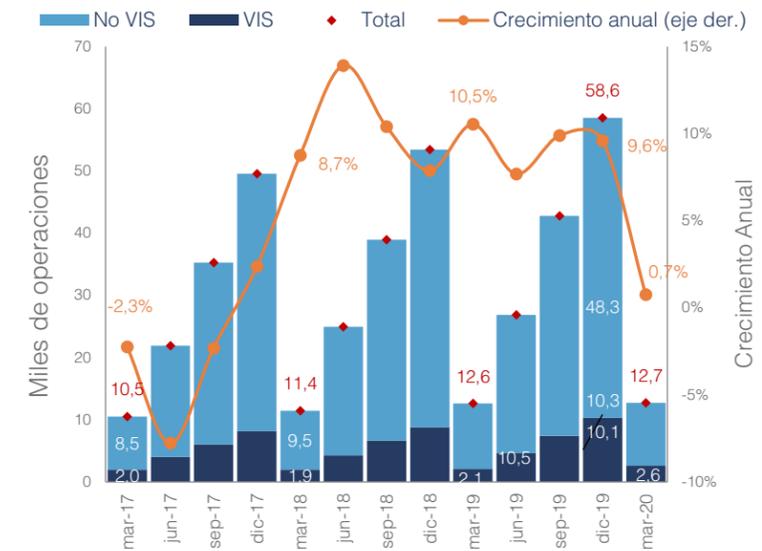
Así, entre enero y marzo de 2020, los desembolsos de OFV usada fueron 12,7 mil por valor de \$1,7 billones, cifras que incrementan a tasas del 0,7% y 1,1% real, respectivamente, en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el mismo periodo de 2019, cuando se realizaron 12,6 mil operaciones por valor de \$1,6 billones (Gráfico 34).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda y como se observa en el Gráfico 34, los desembolsos de OFV

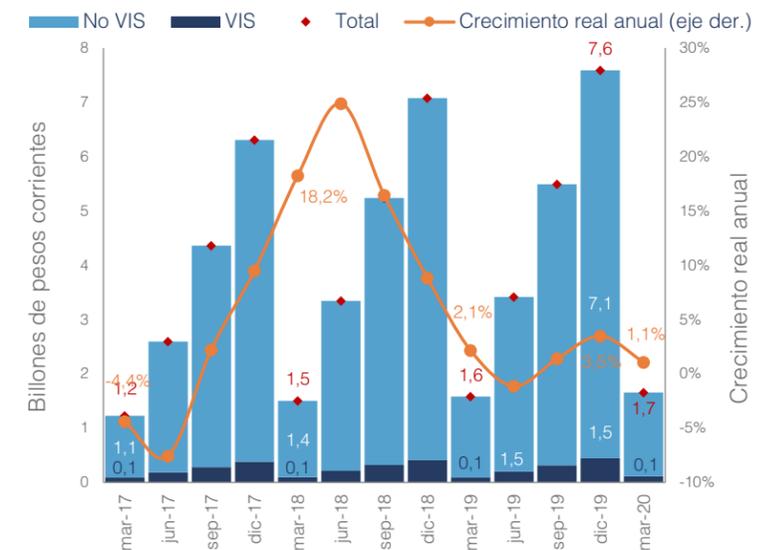
usada con destino No VIS, entre enero y marzo de 2020, fueron de 10,1 mil por un valor cercano a los \$1,5 billones, cifras inferiores a lo registrado en el primer semestre de 2019, cuyos desembolsos fueron de 10,5 mil operaciones por valor de \$1,5 billones. Por su parte, en el primer trimestre de 2020, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$115 mil millones representados 2,6 mil OFV, cifras que muestran un avance frente a lo contabilizado en el mismo trimestre de 2019, cuando las OFV usada en VIS alcanzaban a ser cerca de 2,1 mil operaciones valoradas en algo más de \$90 mil millones (Gráfico 34).

**GRÁFICO 34. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – AÑO CORRIDO**

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



**GRÁFICO 34B. VALOR DESEMBOLSADO**



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

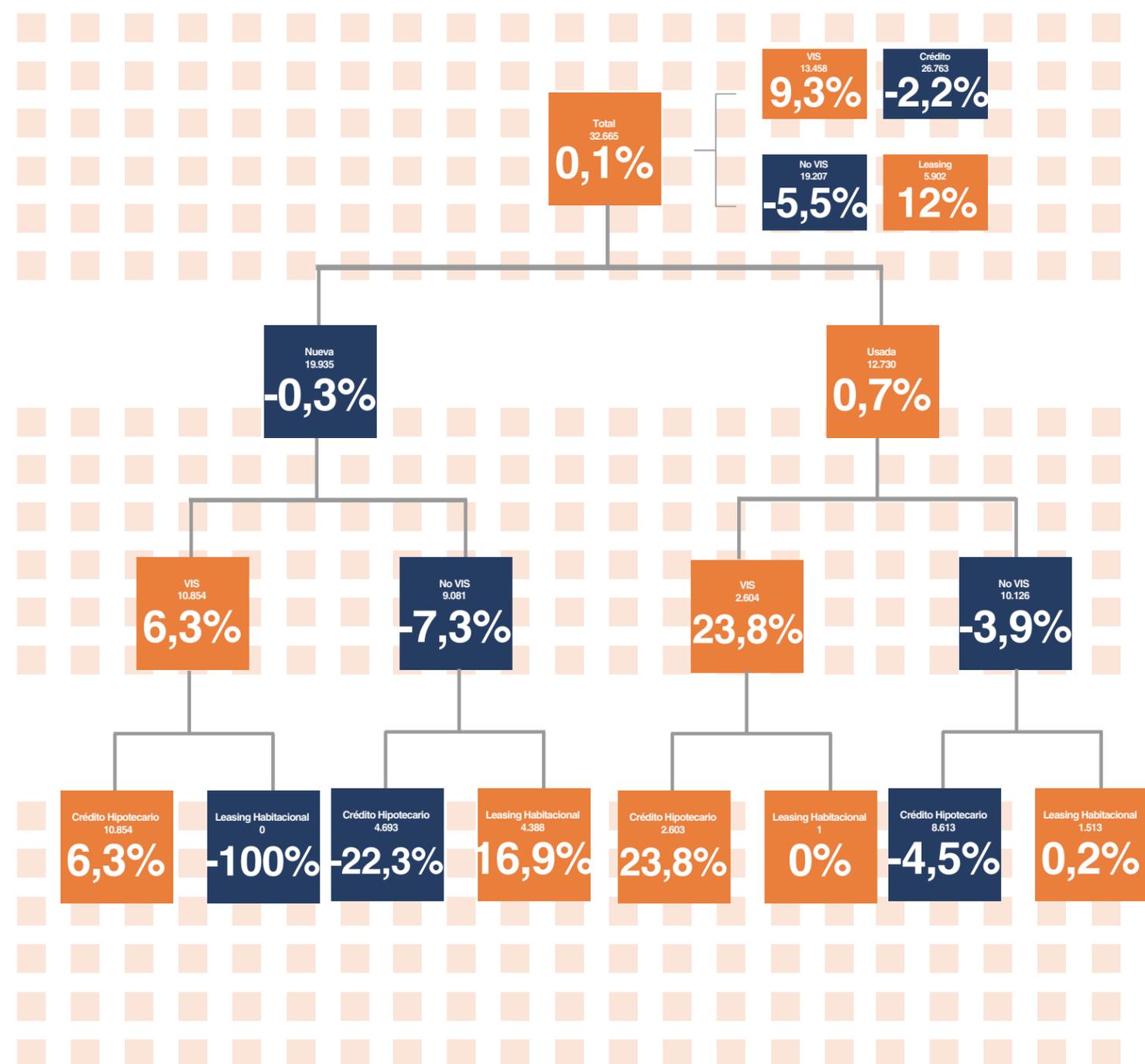
### 5.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) <sup>30</sup>

Según cifras de Asobancaria, con corte a marzo de 2020 el número de desembolsos ascendió a 32.665 OFV y creció un 0,1% frente al mismo periodo de 2019 (32.641 OFV), de los cuales 19.935 desembolsos se destinaron a vivienda nueva y 12.730 vivienda usada, 13.458 OFV a vivienda VIS y 19.207 a No VIS, y 26.763 fueron créditos hipotecarios y 5.902 operaciones de leasing habitacional (Gráfico 35).

Este leve incremento en el número de desembolsos se debe al crecimiento de los desembolsos i) de operaciones de leasing habitacional (12%), tanto para vivienda nueva como usada, con participación importante en el segmento No VIS; ii) de aquellos destinados al segmento de vivienda VIS (9,3%), y iii) para la adquisición de vivienda usada (0,7%) en el segmento VIS.

Como se observa en el Gráfico 35, aunque fueron varios los segmentos que crecieron a marzo de 2020, incluido el que concentra la mayor parte de los desembolsos -crédito hipotecario para la vivienda VIS nueva (10.854 desembolsos, 33% del total)-, el segmento de desembolsos de crédito hipotecario para la vivienda No VIS nueva y para la vivienda No VIS usada fueron los que se deterioraron, tras disminuir 22,3% (4.693 operaciones) y 4,5% (8.613 operaciones), respectivamente.

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



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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

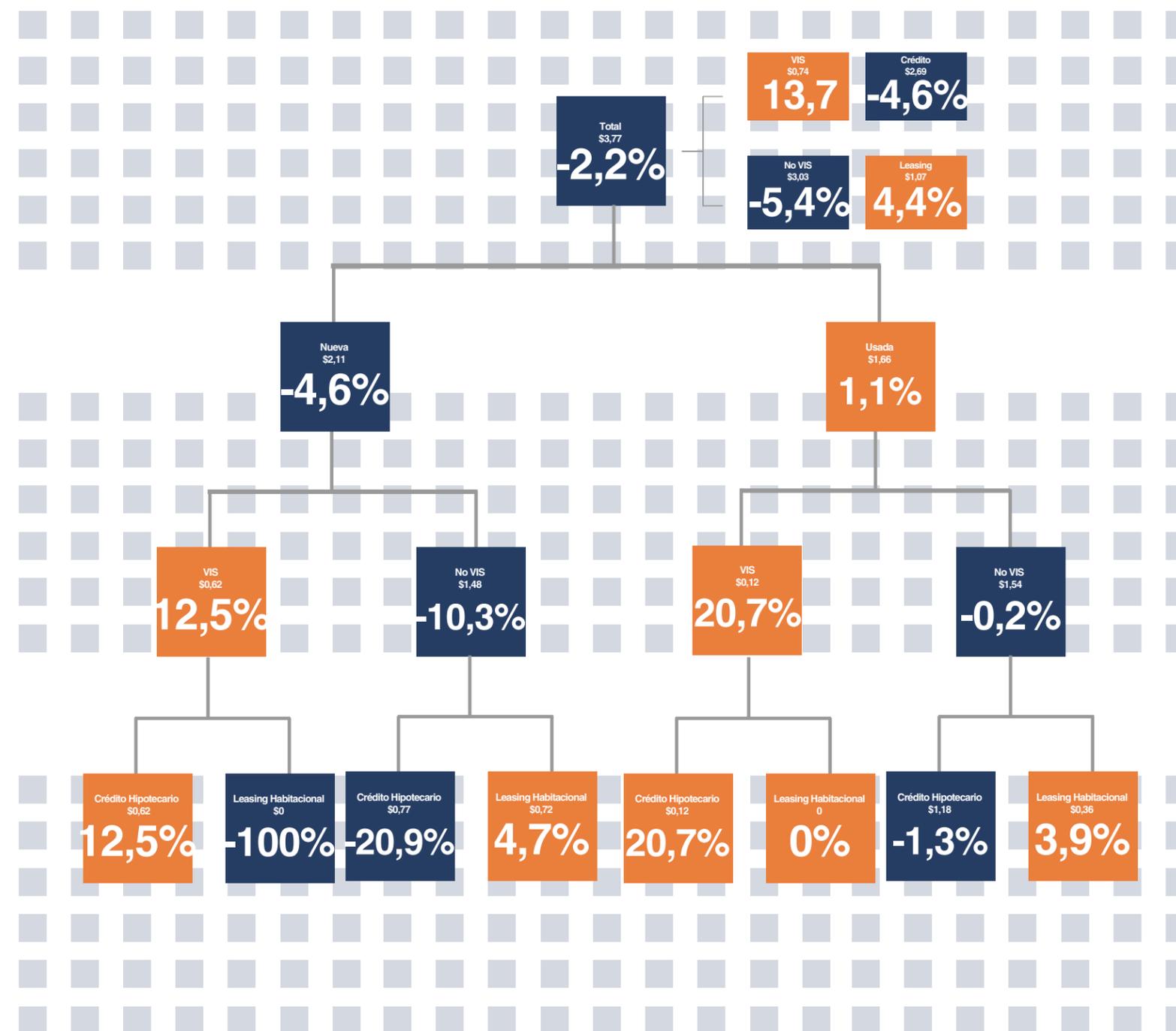
En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifra en el primer trimestre de 2020 llegó a \$3,77 billones, determinando un decrecimiento del 2,2% real frente al mismo periodo de 2019. Del total, \$2,11 billones se desembolsaron para la adquisición de vivienda nueva y \$1,66 billones para vivienda usada, \$0,74 billones destinados a vivienda VIS y \$3,03 billones a No VIS, y \$2,69 billones fueron otorgados por medio de créditos hipotecarios y \$1,07 billones en operaciones de leasing habitacional (Gráfico 36).

Al igual que en el número de desembolsos de OFV y como se evidencia en el Gráfico 36, los destinos que concentraron los crecimientos fueron aquellos desembolsos i) destinados al segmento de vivienda VIS (13,7% real); ii) de

operaciones de leasing habitacional (4,4% real), tanto para vivienda nueva y usada, principalmente para vivienda No VIS; y iii) para la adquisición de vivienda usada (1,1% real), específicamente para el segmento VIS a través de crédito hipotecario y en el No VIS en operaciones de leasing habitacional.

De otra parte, los destinos que decrecieron en este trimestre fueron, en mayor medida y al igual que en el número de operaciones desembolsadas, los créditos hipotecarios para vivienda No VIS nueva (-20,9% real) y los desembolsos de créditos hipotecarios para viviendas No VIS usadas (-1,3% real, Gráfico 36).

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



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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria

## 5.4. DESEMBOLSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA -SFC

### Diagnóstico anual 12 meses

El comportamiento de los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda ha evidenciado una desaceleración en las tasas de crecimiento a partir de 2018. Sin embargo, desde el tercer trimestre de 2019 se han dado variaciones reales negativas en el monto de los desembolsos, siendo primer trimestre del 2020 el que presenta, en los dos últimos años, la mayor contracción por cuenta del rendimiento, especialmente, de los destinados para proyectos de vivienda No VIS, deteniendo las significativas variaciones que hubo a partir de 2017.

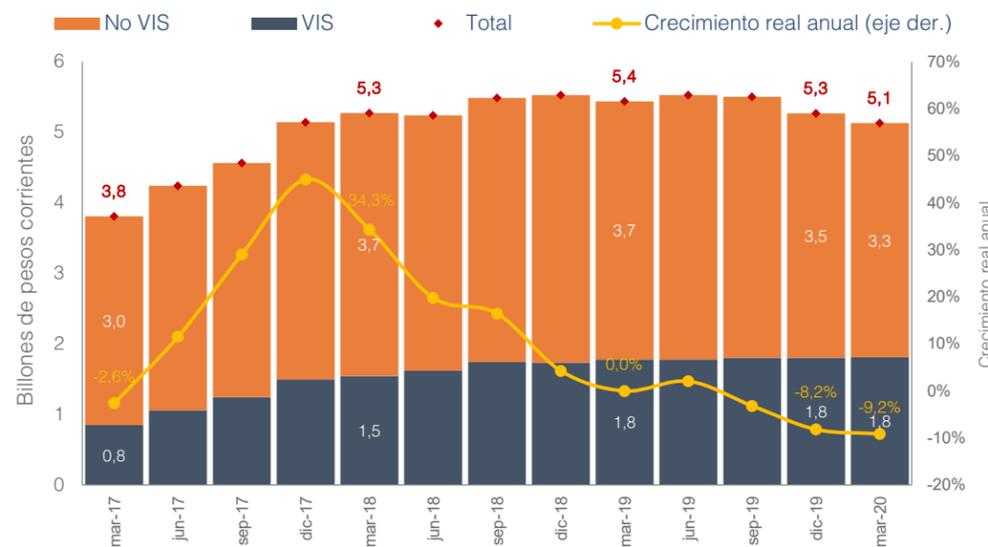
Particularmente y como se aprecia en el Gráfico 37, en el desempeño entre abril de 2019 y marzo de 2020, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda fueron por un valor de \$5,1 billones, valor inferior en \$0,3 billones al acumulado entre abril de 2018 y marzo de 2019. Lo cual significa una contracción real anual del 9,2%.

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron \$1,8 billones entre abril de 2019 y marzo de 2020, mientras que los destinados a

No VIS fueron de aproximadamente \$3,3 billones. Los desembolsos para VIS son similares en términos nominales a los \$1,8 billones acumulados entre abril de 2018 y marzo de 2019, no obstante, registran una contracción real anual del 1,9%. La cifra para el sector No VIS es inferior en \$0,4 billones (-12,7% real anual) a la registrada al mismo corte de 2019 (Gráfico 37).

Este claro ajuste en el ritmo de los desembolsos a constructores podría estar respondiendo a una dinámica propia del mercado, que estaría obedeciendo, entre otras opciones, a: i) la priorización por los oferentes de la comercialización del inventario de años anteriores frente al inicio de nuevos proyectos; ii) ajustes en las políticas de evaluación de riesgo de entidades financiadoras que, entre otras, contemplaron exigencias superiores en materia de cumplimiento de puntos de equilibrio para la iniciación de los proyectos; 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; y iv) la incertidumbre económica generada por la medidas para contener la pandemia del COVID-19.

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



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

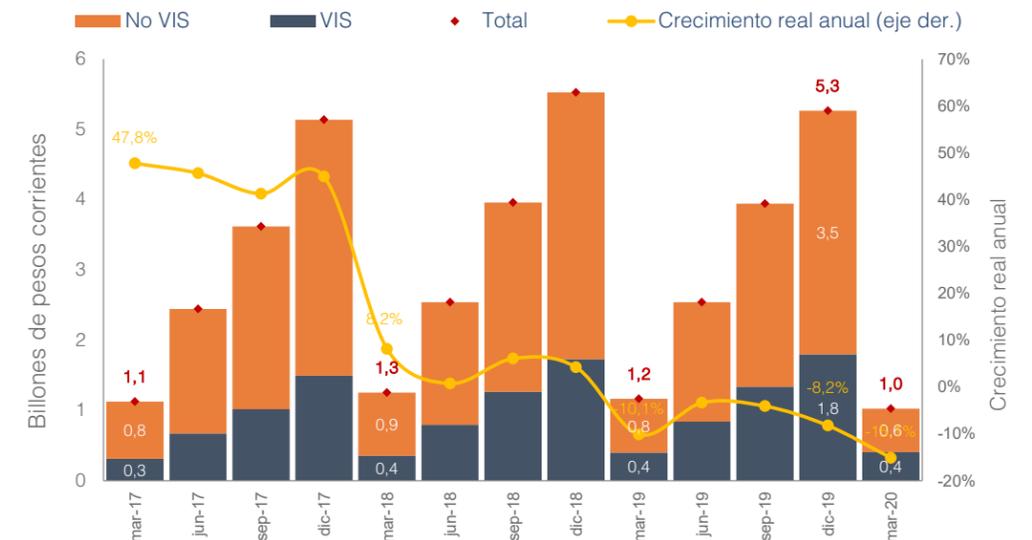
### Diagnóstico año corrido

El panorama de los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda en el año corrido de 2020 no parece muy distantes a las menores variaciones previamente observadas, sin embargo, como lo evidencia el Gráfico 38, hay un aumento en ritmo de contracción en el valor real de estos desembolsos, siguiendo la tendencia negativa presentadas a lo largo del 2019.

Concretamente, entre enero y marzo de 2020, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de

vivienda acumularon un valor de \$1 billón, inferior en \$0,2 billones al valor registrado al mismo corte del 2019. De hecho, en variaciones reales, se presenta una contracción del 15,1% anual (Gráfico 38). Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron \$0,4 billones, cifra similar a la registrada entre enero y marzo de 2019. Los créditos No VIS redujeron en \$0,2 billones en el mismo periodo, al pasar de \$0,8 billones en marzo de 2019 a \$0,6 billones en marzo de 2020 (Gráfico 38).

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



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

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

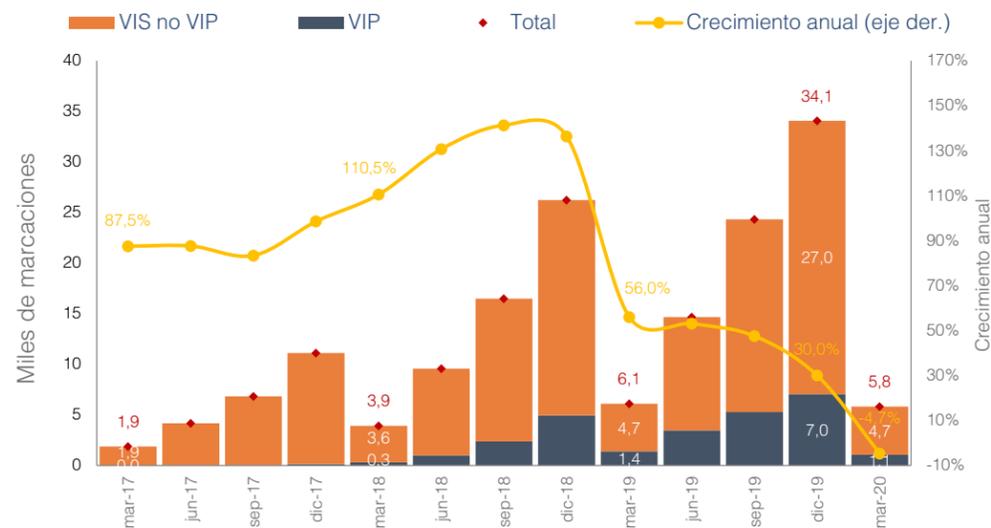
#### Mi Casa Ya

Entre enero y marzo de 2020, el número de desembolsos marcados con subsidio a la tasa de interés en el marco del programa “Mi Casa Ya” reportó una contracción de 4,7% en su ejecución, respecto al mismo periodo del 2019, sustentado principalmente en una variación negativa del 22,8% en el rango de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).

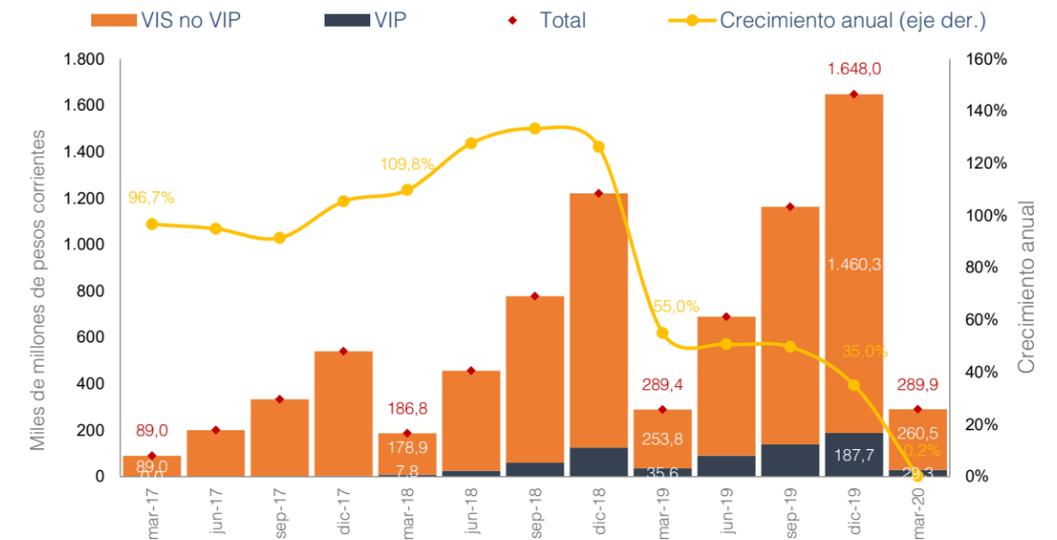
En este periodo se registraron 5.799 marcaciones, inferior a las 6.086 marcaciones del mismo periodo en el 2019, 4.738 atribuidas al VIS no VIP y 1.061 al VIP (Gráfico 39). Así, al primer trimestre de 2020, el crecimiento en la ejecución del programa muestra una leve desaceleración frente al mismo trimestre del 2019.

Con relación al valor de los desembolsos se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, al primer trimestre de 2020 se desembolsó un total de \$289,9 mil millones, un leve aumento del 0,2% frente a los \$289,4 mil millones reportados entre enero y marzo de 2019 (Gráfico 40).

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



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



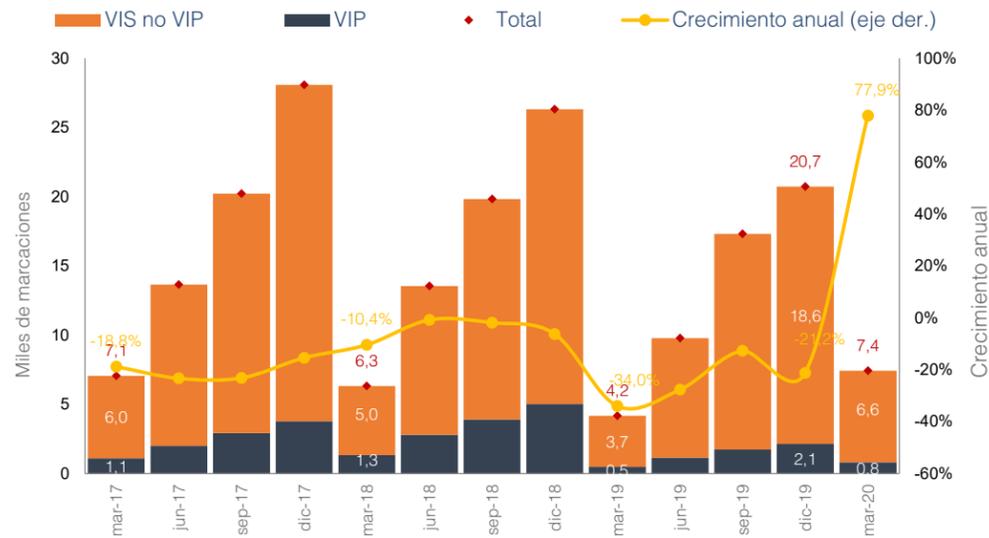
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 12/06/20, y cálculos Asobancaria.

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

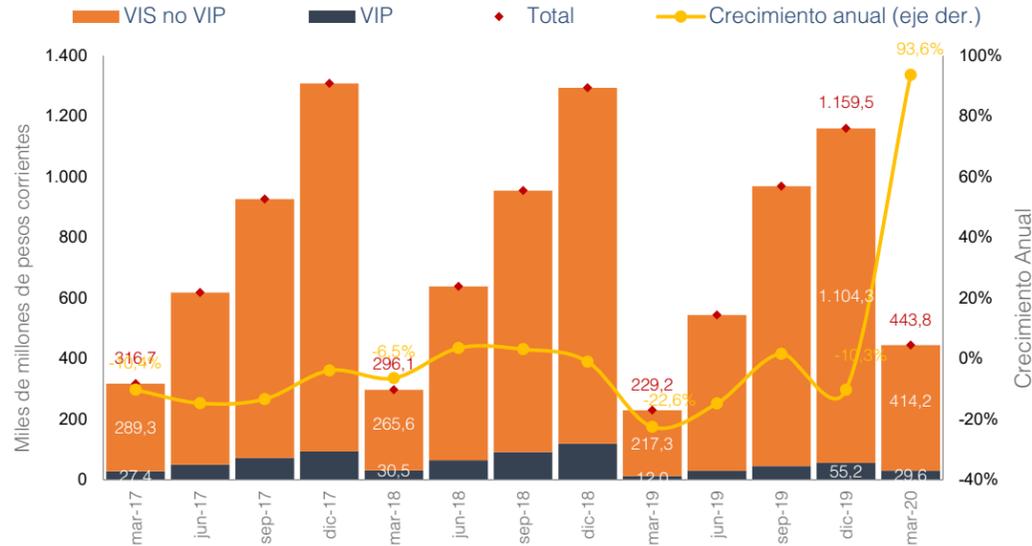
A diferencia de “Mi Casa Ya”, el “FRECH II” aumentó su ejecución durante el primer trimestre de 2020 en 77,9%, con relación a 2019. El mayor aumento lo registra el rango VIS no VIP con un 79,5%, frente al 65,6% del VIP. En este periodo se registraron 7.430 marcaciones, superior a las 4.176 marcaciones del mismo periodo en el 2019, donde el rango VIS no VIP alcanzó las 6.620 y las 810 en el VIP (Gráfico 41). Con estas cifras, este ha sido el lapso con la mayor ejecución en la historia del programa. De hecho, en comparación a las variaciones registradas en los dos últimos trimestres de 2019, la variación registrada a marzo de 2020 muestra un cambio de tendencia en el crecimiento de la ejecución del programa.

Por su parte, como se observa en el Gráfico 47, el valor de los desembolsos marcados con “FRECH II” entre enero y marzo de 2020 logró los \$443,8 mil millones, lo que muestra un aumento del 93,6% en los desembolsos frente al acumulado al primer trimestre de 2019, explicado por el crecimiento en el VIP y el VIS no VIP de 147,4% y 90,6%, respectivamente (Gráfico 42).

**GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "FRECH II" EN TRANSUNION - AÑO CORRIDO**



**GRÁFICO 42. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "FRECH II" EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO**



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 12/06/20, y cálculos Asobancaria.

En conjunto, Mi Casa Ya y FRECH II registraron en lo corrido a marzo de 2020 un crecimiento anual del 29% en el número de marcaciones y del 41% en el valor. De este comportamiento cabe resaltar que en suma las marcaciones del segmento VIP aumentaron en 0,4% y las VIS no VIP crecieron en 35,2%. En cuanto al valor de los desembolsos, en el agregado el VIP registró una variación del 24%, mientras que el VIS no VIP se incrementó en el 43,2%.

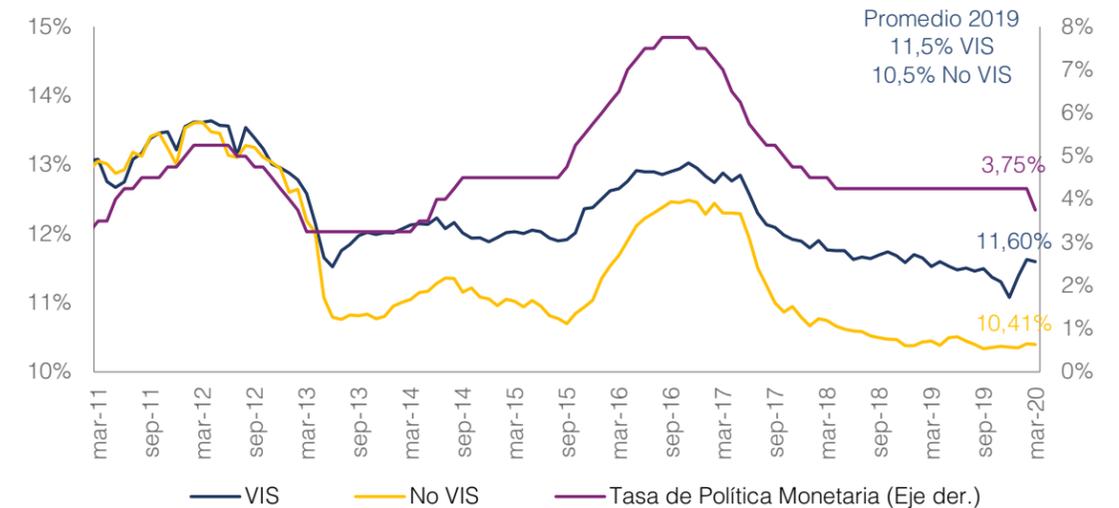
De lo anterior podríamos inferir un fuerte aumento de la entrega de viviendas VIS no VIP y un sorprendente crecimiento de los hogares que hacen uso del FRECH II, posiblemente explicado por aquellas operaciones de financiación que no alcanzaron a obtener una cobertura de subsidio al final del 2019.

### 5.6. COMPORTAMIENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la SFC, la tasa promedio de los créditos hipotecarios en pesos para la adquisición de vivienda VIS del sector de financiación de vivienda fue de 11,6% y para vivienda No VIS del 10,4% en marzo de 2020. Estas tasas, como se observa en el Gráfico 43, están en niveles históricamente bajos. No obstante, la tasa de interés promedio para adquisición de vivienda VIS se ubica 0,1 pp. por encima al promedio registrado en 2019 (11,5%), en contraste, la tasa para vivienda No VIS permanece 0,2 pp. por debajo del promedio registrado en 2019 (10,6%).

La fijación de la Tasa de Política Monetaria (TPM) del país, a cargo del Banco de la Republica, en 3,75%, la cual se redujo debido a las presiones económicas generadas por la emergencia sanitaria y a la permanencia de la inflación anual del país dentro del rango meta (Ver 3.2. Inflación y empleo), se ha reflejado en las tasas de interés del mercado y, consecuentemente, en la disminución del costo financiero del crédito en sus distintas modalidades.

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



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

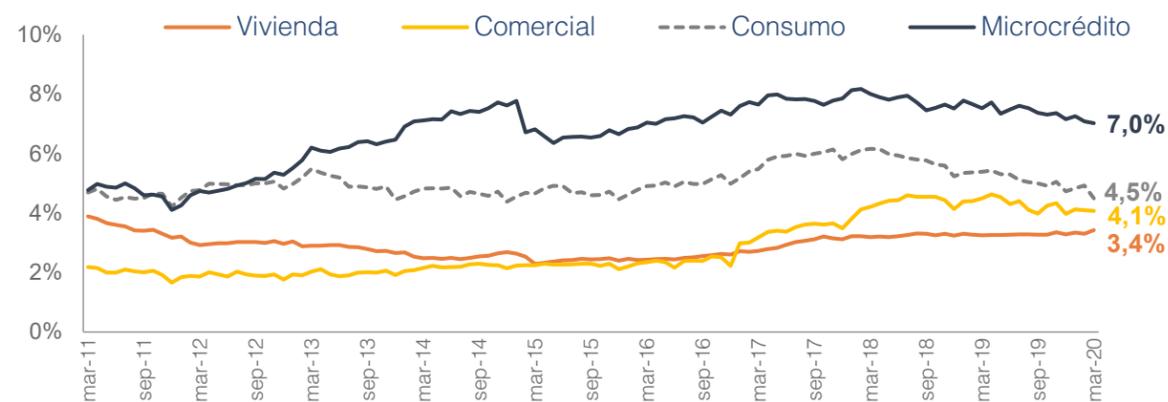
### 5.7. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

En los indicadores de calidad de la cartera, por altura de mora y por calificación, la cartera de vivienda sobresale por tener los indicadores más bajos en comparación a las demás modalidades de cartera del sistema financiero, situándose en 3,4% y 6,1% en marzo de 2020, respectivamente. No obstante, tal como se aprecia en el Gráfico 44, ambos indicadores de calidad de la cartera de vivienda han ido aumentando, al punto que a marzo de 2020 superan los promedios de 2019 (3,3% por altura de mora y 5,9% por calificación).

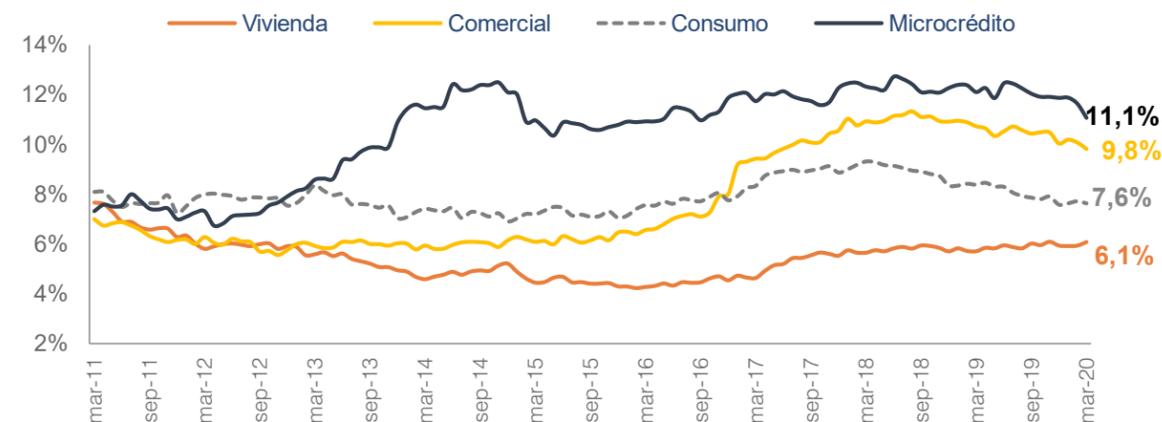
Si bien, como se ha comentado en anteriores líneas, el saldo de la cartera individual de vivienda ha continuado mostrando un desempeño positivo a la fecha, estos indicadores sitúan que en mayor medida ha aumentado la cartera vencida tanto en el crédito hipotecario de vivienda como en las operaciones de leasing habitacional, principalmente en el saldo de cartera vencida de 1 a 4 meses y más de 18 meses en el caso de los créditos hipotecarios y el saldo vencido de 4 a 6 meses de las operaciones de leasing habitacional, posiblemente afectados por las condiciones económicas durante los dos últimos años.

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

**GRÁFICO 44A. POR ALTURA DE MORA**



**GRÁFICO 44B. POR CALIFICACIÓN**



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

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

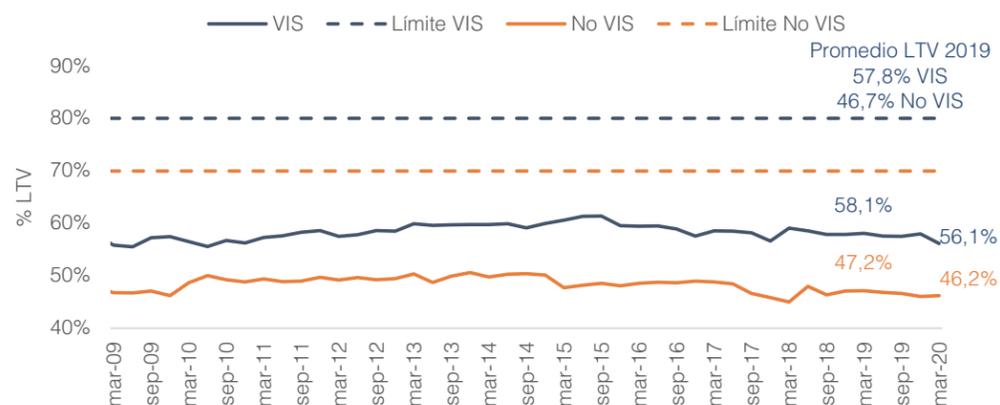
Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria

### 5.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el primer trimestre de 2020 fue de 56,1% para el segmento de vivienda VIS, cifra inferior en 2 pp. a la registrada en el mismo trimestre de 2019; y de 46,2% para la vivienda No VIS, tasa inferior en 1 pp. a la registrada en marzo de 2019

(Gráfico 45). Sin embargo, en comparación al promedio LTV del 2019, 57,8% VIS y 46,7% No VIS, la relación para ambos segmentos de vivienda se ubica por debajo en 1,7 pp. para vivienda VIS y 0,5 pp. para vivienda No VIS.

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



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

El LTV de las operaciones del leasing habitacional, las cuales se concentran para la vivienda No VIS, fue de

64,7% en el primer trimestre de 2020, tasa superior en 2,6 pp. frente al LTV del primer trimestre de 2019 (62,1%) y 2,2 pp. frente al promedio de 2019 (62,5%, Gráfico 46).

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



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



**ASOBANCARIA**

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