



ASOBANCARIA

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

Comportamiento de la financiación de vivienda

Junio 27 2019



ASOBANCARIA

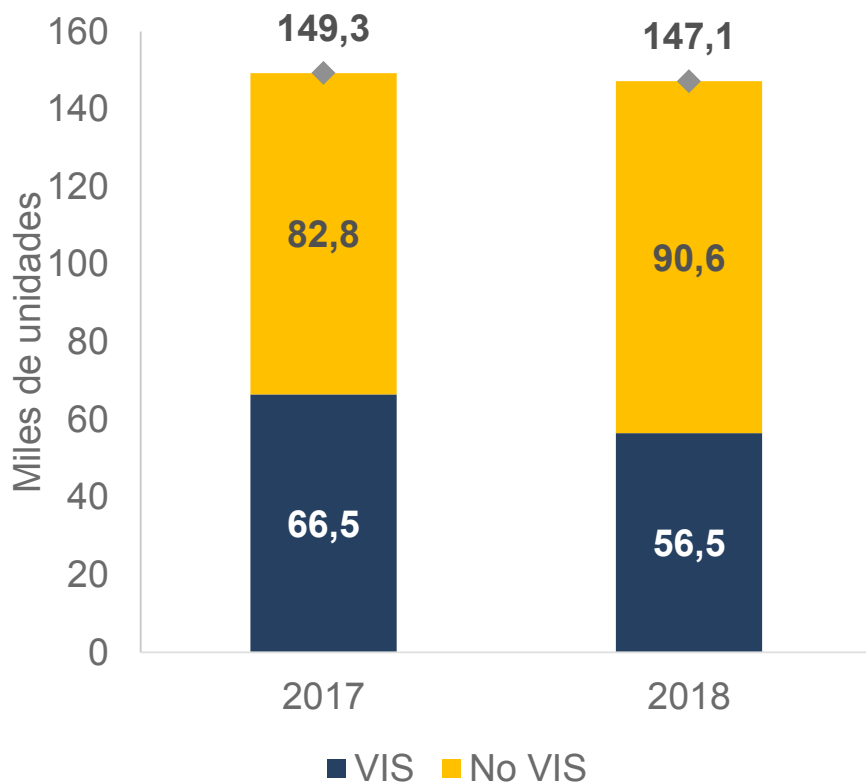
Construyendo
la **Confianza** y **Solidez** del sector financiero

DESEMBOLSOS OFV 2018

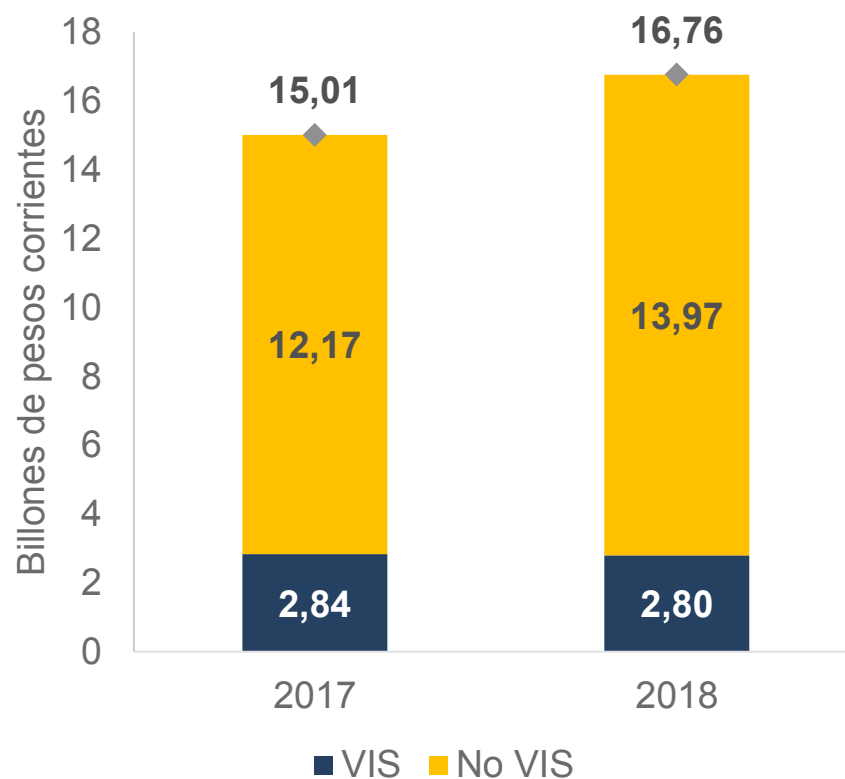
Desembolsos OFV*: 147 mil operaciones de financiación de vivienda (OFV) por un valor total de \$16,8 billones, lo que implica un crecimiento de 8,2% en valor real y un decrecimiento del 1,4% en número de desembolsos frente a resultados 2017.

Estas cifras responden a los crecimientos registrados en los desembolsos del segmento de vivienda No VIS (9,1% en el número y 10,7% en valor real), a pesar de que la vivienda VIS presentó variaciones negativas (-14,6% en el número y -2,6% en valor real).

Número de OFV

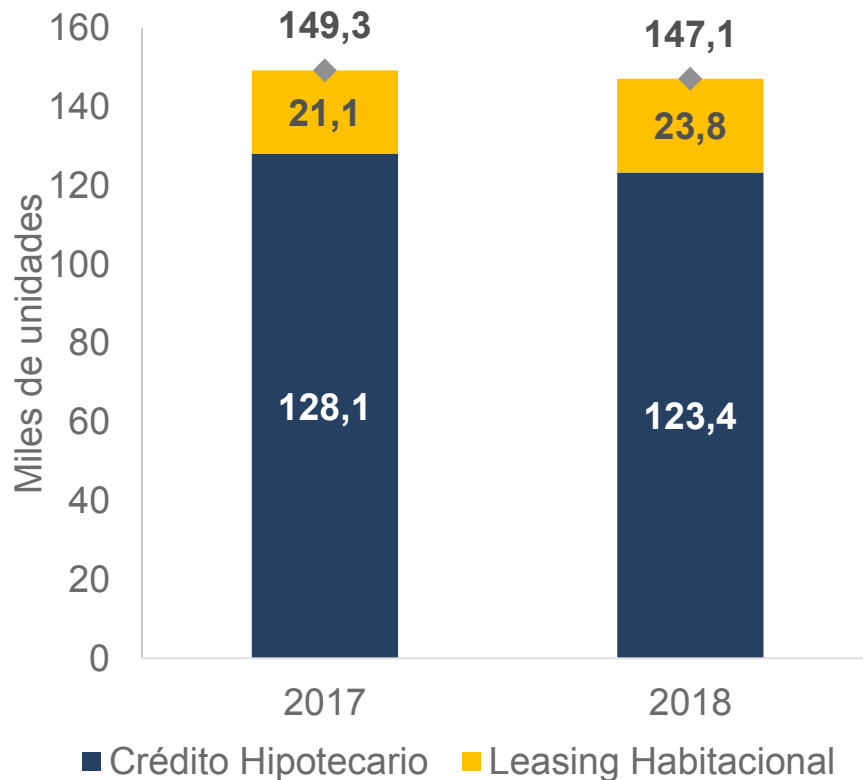


Valor de las OFV

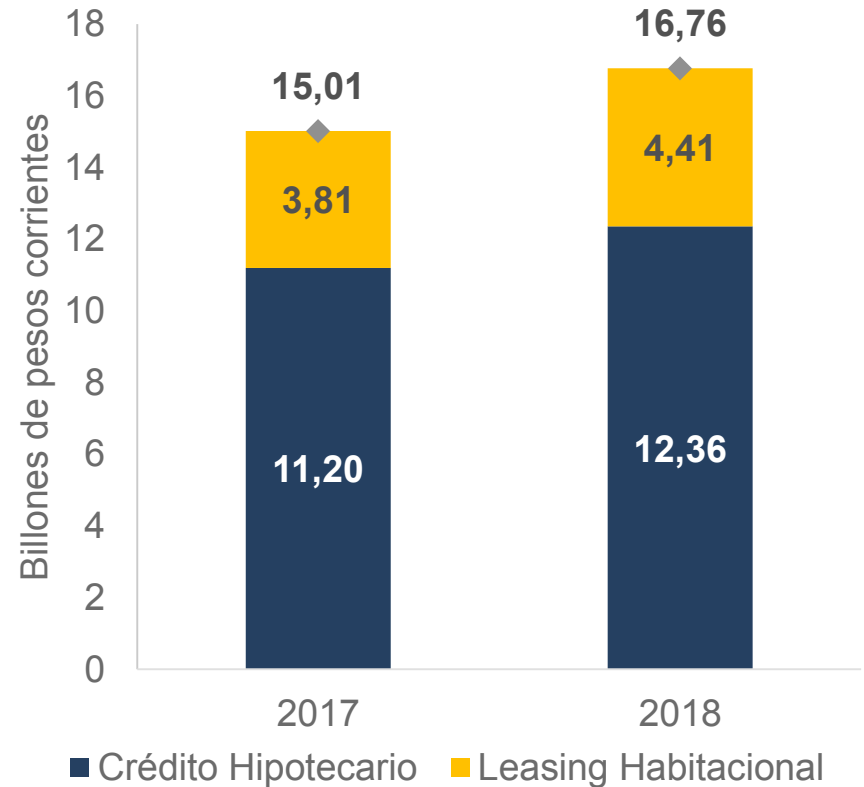


Desembolsos de OFV*: Por mecanismo de financiación, el número y valor real de los desembolsos en leasing habitacional aumentó 12,5% y 12%, respectivamente. Por su parte, los desembolsos de crédito hipotecario cayeron 3,7% en el número y aumentaron 6,9% en valor real.

Número de OFV



Valor de las OFV

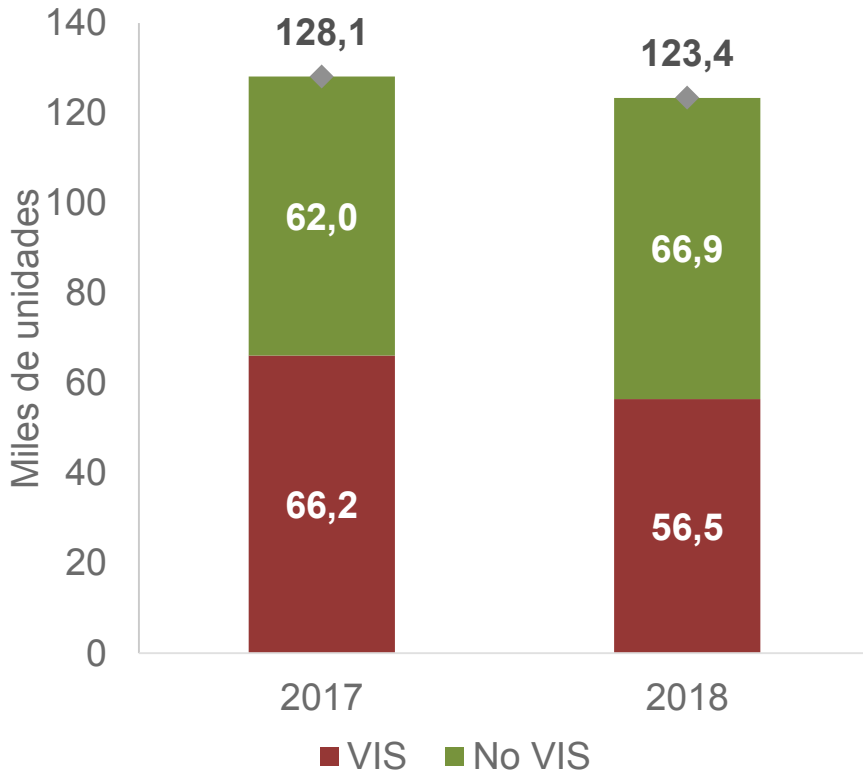


*Las OFV incluyen los desembolsos de créditos directos, subrogaciones de constructor a individual y leasing habitacional (familiar y no familiar).

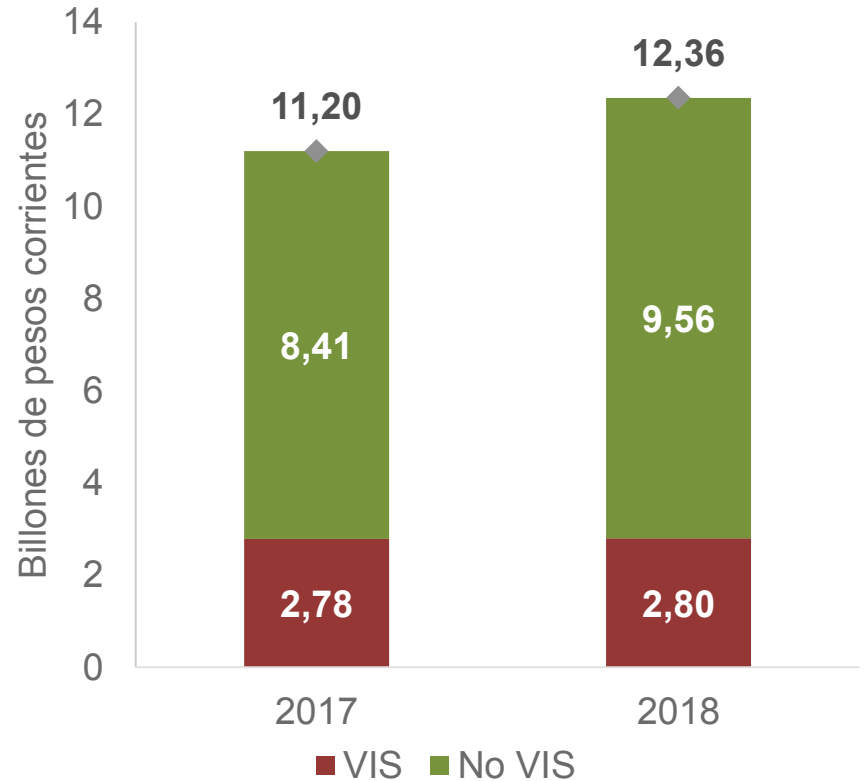
Fuente: Asobancaria con información de Banco AV Villas, Bancolombia, Banco BBVA, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Davivienda, Itaú, Multibanca Colpatria y Banco Popular.

Crédito Hipotecario: En 2018 los desembolsos de vivienda No VIS aumentaron en número y valor real frente a 2017 (7,9% y 10,1%, respectivamente). El segmento VIS cayó (-14,6% y -2,6%, respectivamente), comportamiento que se evidencia en el total de estas operaciones.

Número de créditos hipotecarios



Valor de los créditos hipotecarios

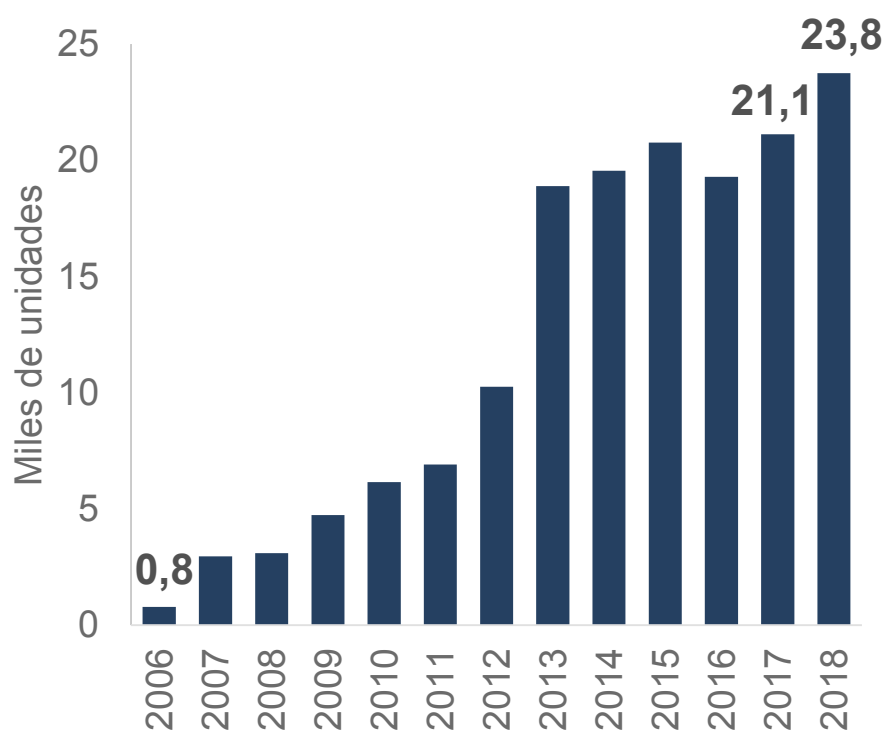


Fuente: Asobancaria con información de Banco AV Villas, Bancolombia, Banco BBVA, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Davivienda, Itaú, Multibanca Colpatría y Banco Popular.

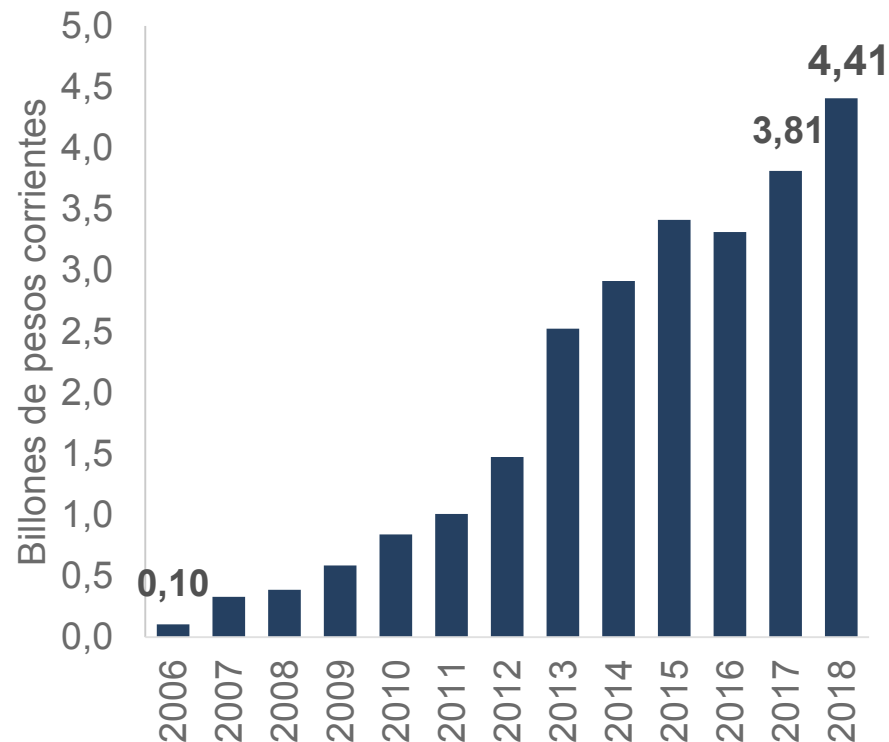
Leasing Habitacional: Ha sido una de las grandes herramientas para la financiación de vivienda, exhibiendo tendencias claramente positivas.

En el 2018 registró un aumento de 12,5% en el número de desembolsos y del 12% en el monto de estos.

Número de operaciones



Valor de las operaciones





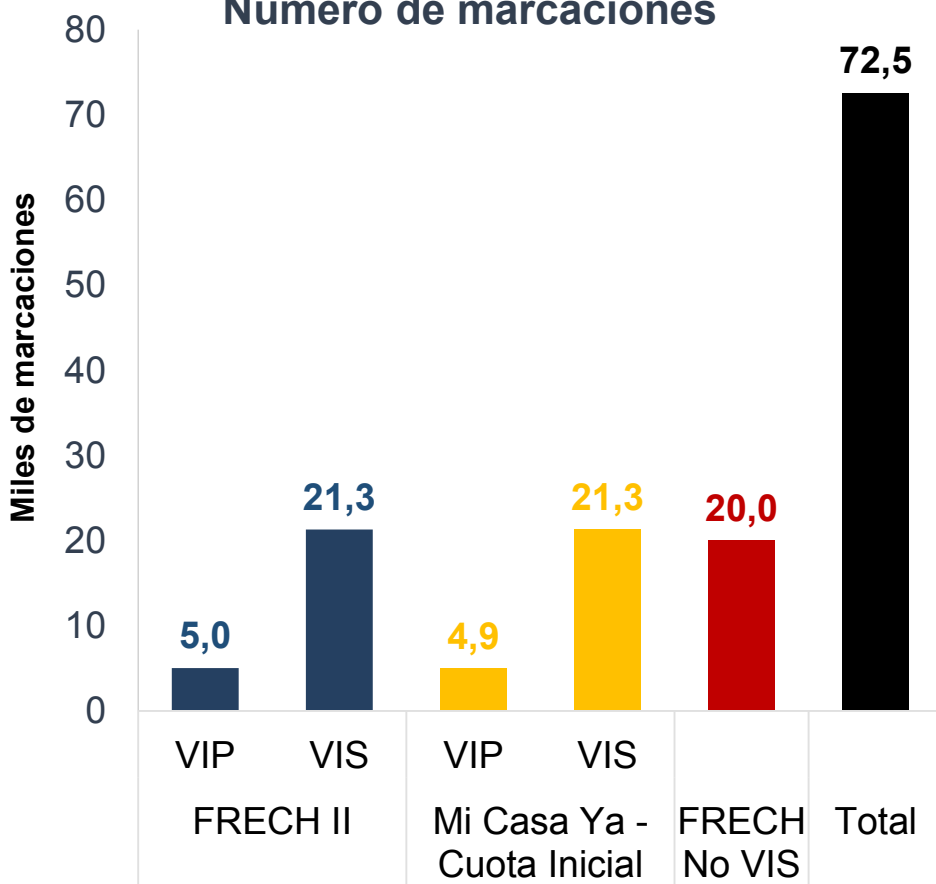
ASOBANCARIA

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

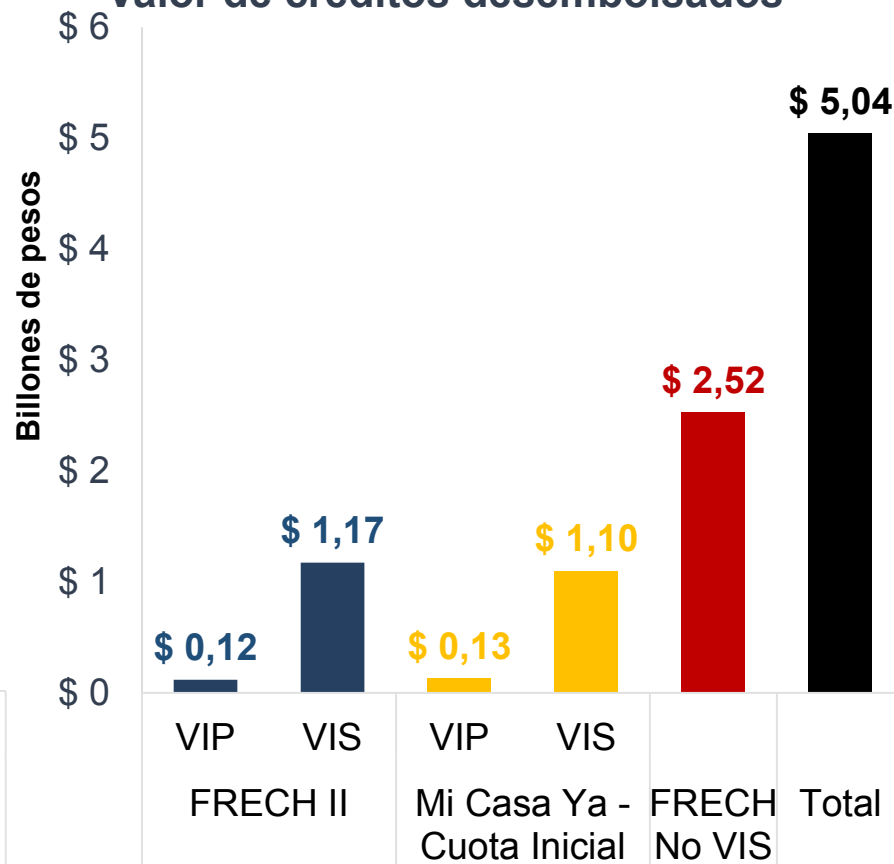
SUBSIDIO TASA DE INTERES PROGRAMAS GOBIERNO NACIONAL 2018

Programas de Vivienda del Gobierno: A diciembre de 2018 se efectuaron **72,5 mil** marcaciones en los programas Mi Casa Ya - Subsidio a la tasa o FRECH II (**26,3 mil**), Mi Casa Ya - Cuota inicial (**26,2 mil**) y FRECH No VIS (**20 mil**) para créditos hipotecarios con desembolsos por cerca de **\$5,04 billones**.

Número de marcaciones



Valor de créditos desembolsados



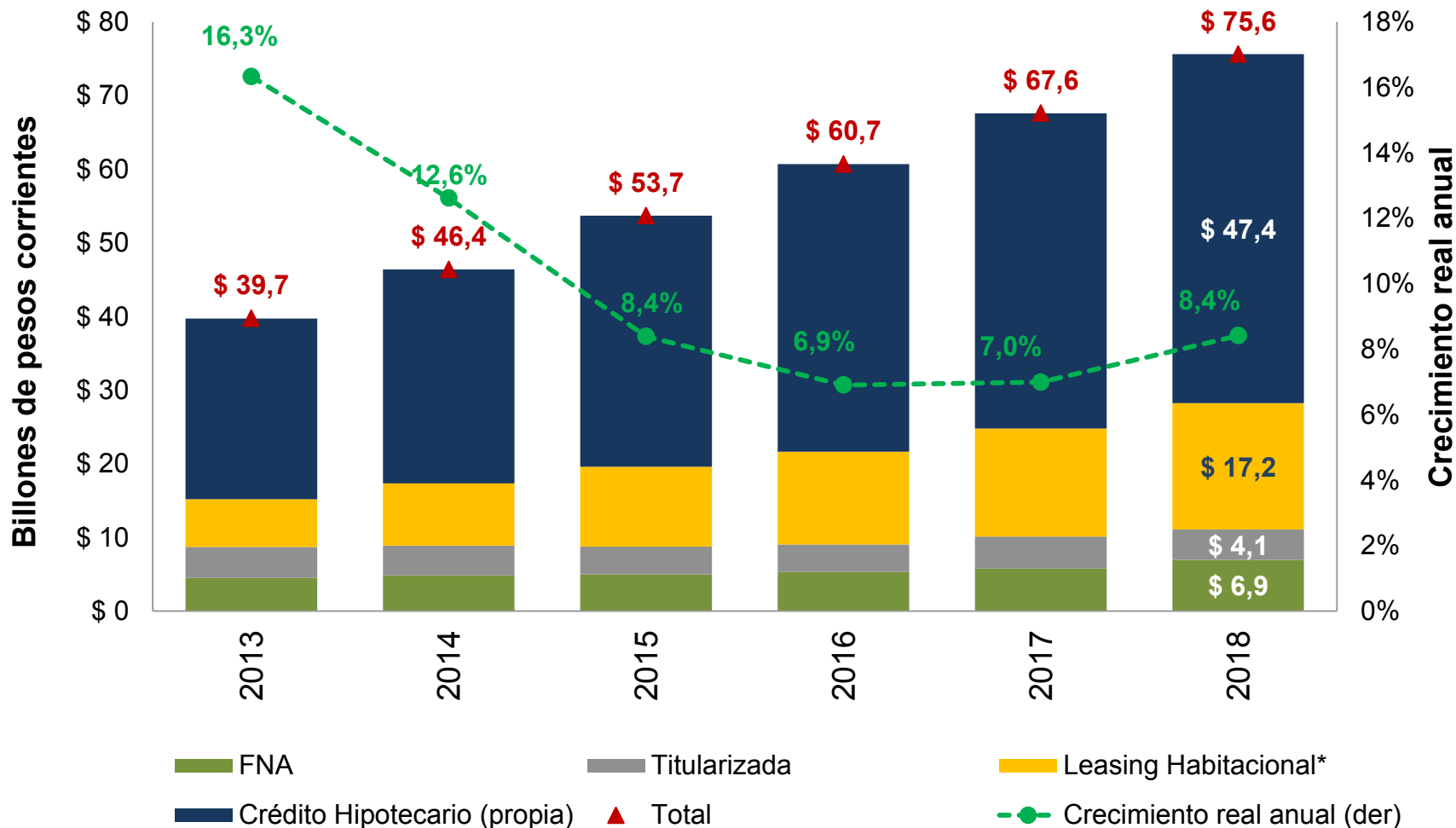


ASOBANCARIA

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

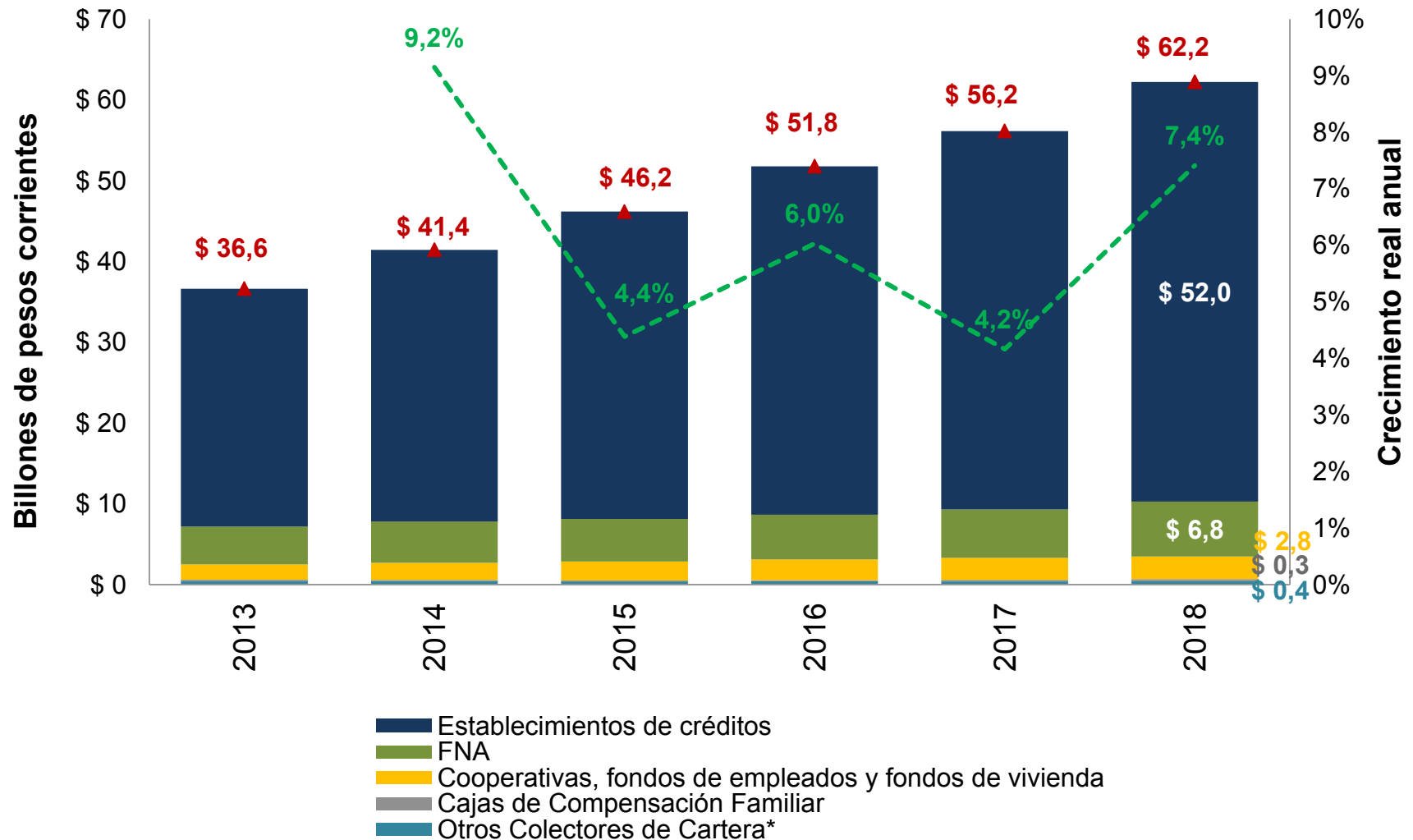
SALDOS CARTERA VIVIENDA 2018

Cartera total de vivienda: Cerró 2018 con un crecimiento anual de 8,4% real, ubicándose en \$75,6 billones corrientes.



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia, Titularizadora Colombiana y Asobancaria.

Saldo de cartera hipotecaria (DANE)*: Al cierre de 2018, la cartera alcanzó un crecimiento anual de 7% real, ubicándose en \$62,2 billones corrientes.



*Incluye cartera propia y administrada. No incluye Leasing habitacional.

Fuente: CHV, DANE.

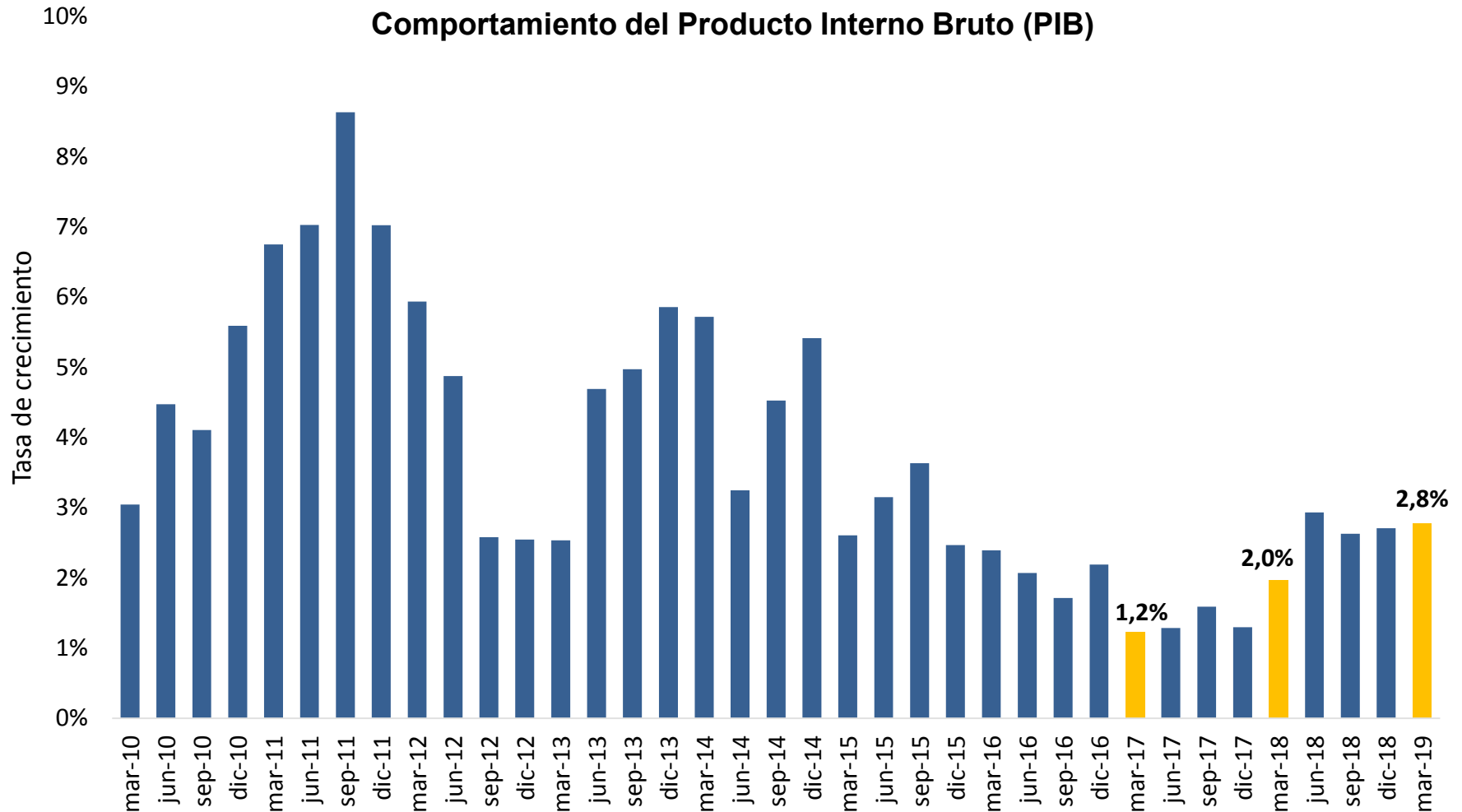


ASOBANCARIA

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

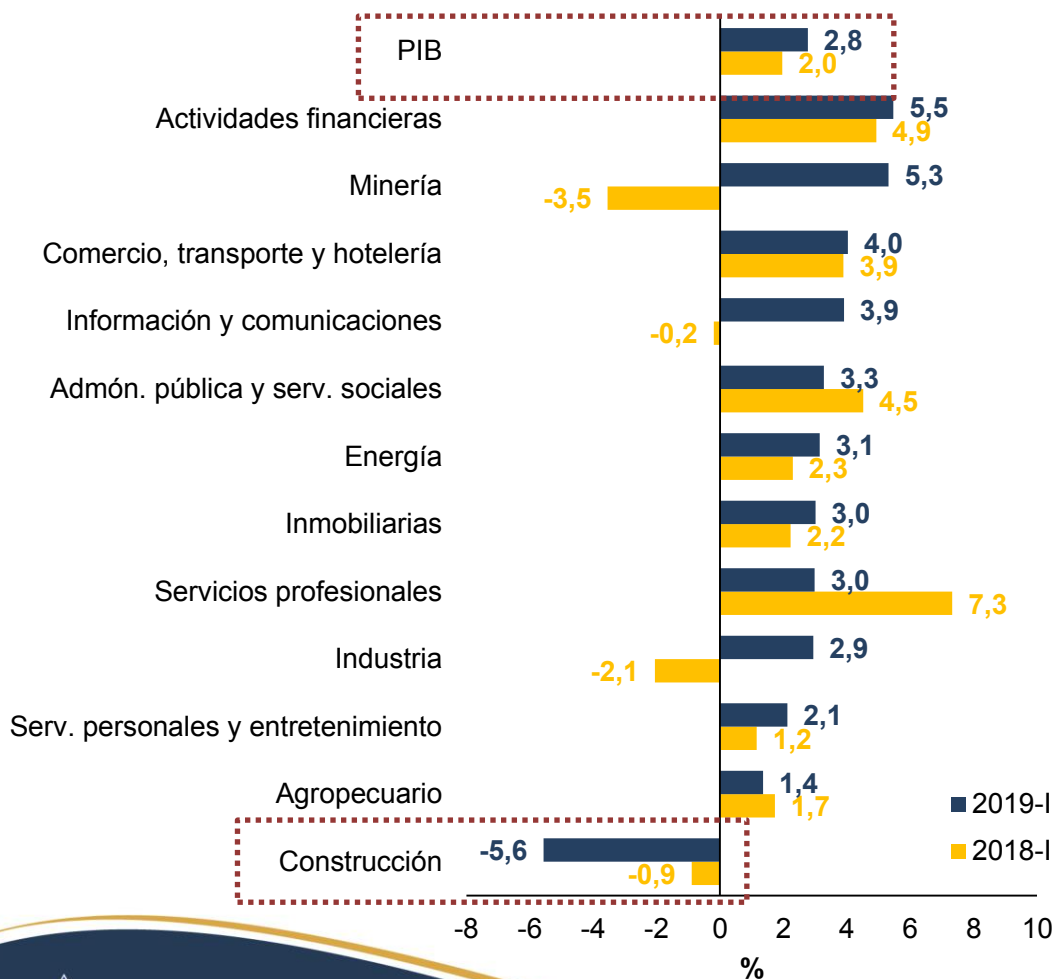
RESULTADOS ACTIVIDAD ECONOMICA SECTOR CONSTRUCCION 2019

PIB: En el primer trimestre de 2019, la actividad económica creció a una tasa mayor que la registrada en el mismo período de 2017 y 2018.

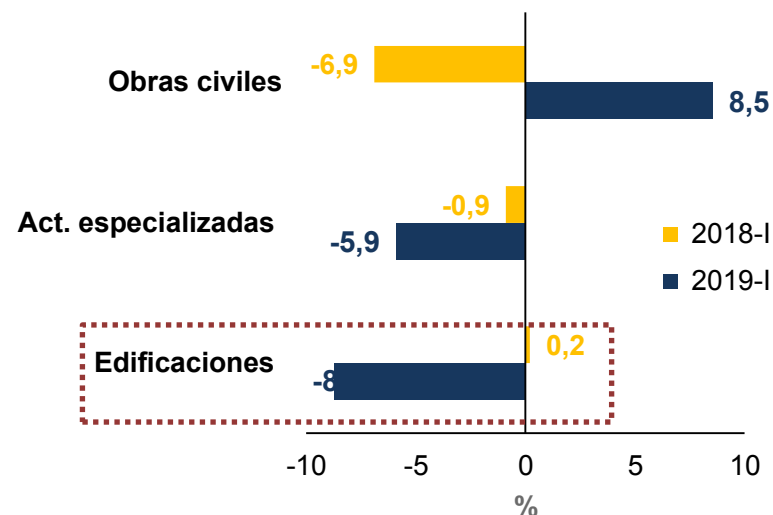


PIB: 11 de las 12 actividades económicas presentaron variaciones positivas frente al mismo trimestre de 2018, destacándose el sector de las Actividades financieras. La Construcción decreció 5,6%, explicado en gran medida por la contracción del subsector de edificaciones (8,8%).

Producto Interno Bruto – Primer trimestre



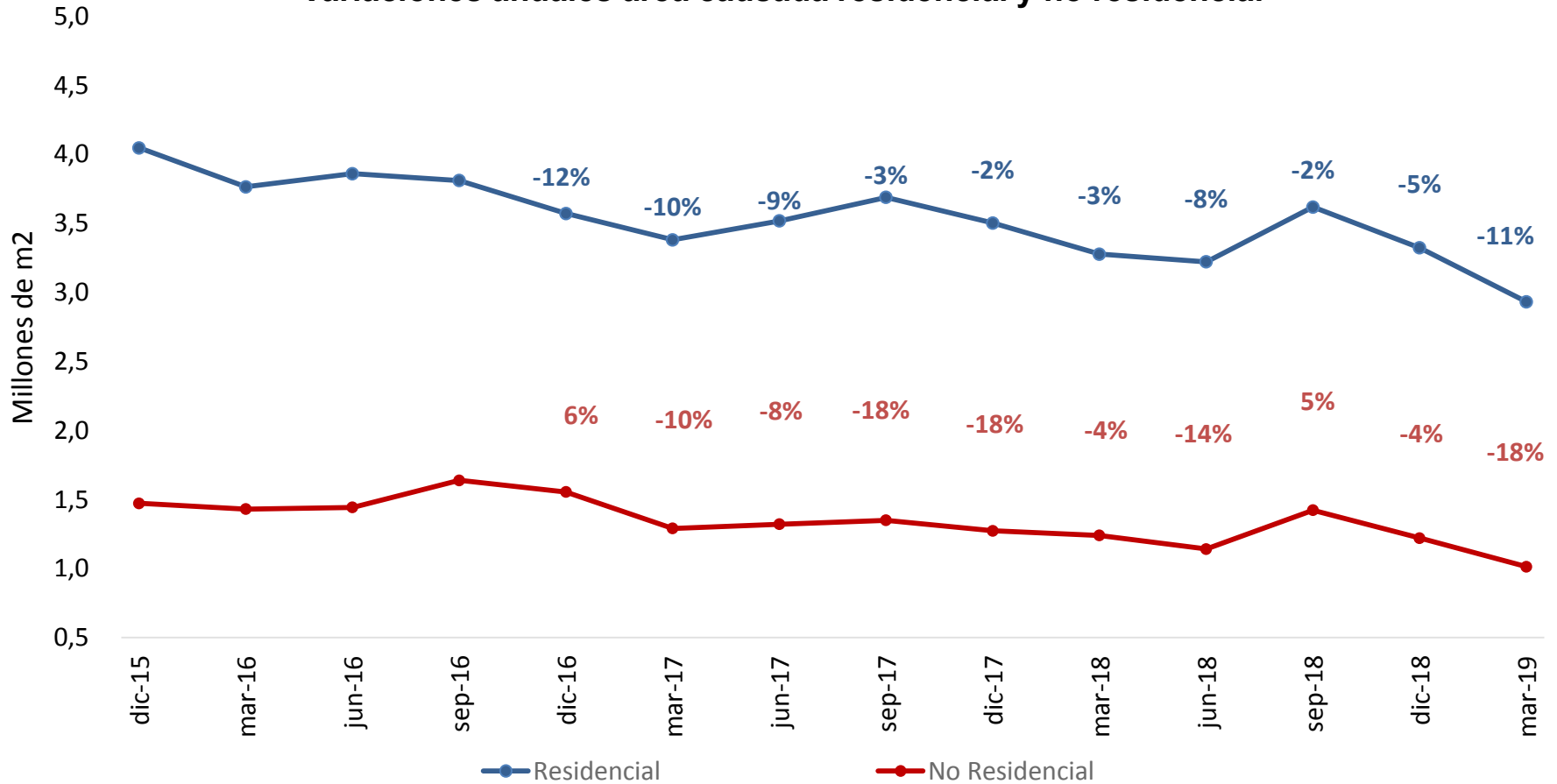
Subsectores Construcción



Sector Constructor: El área causada residencial y no residencial expone una tendencia decreciente en los últimos trimestres.

Del total de área causada, el destino residencial pesa cerca de 74%.

Variaciones anuales área causada residencial y no residencial*



Fuente: CEED, DANE. Área causada total 20 áreas. Variaciones anuales.

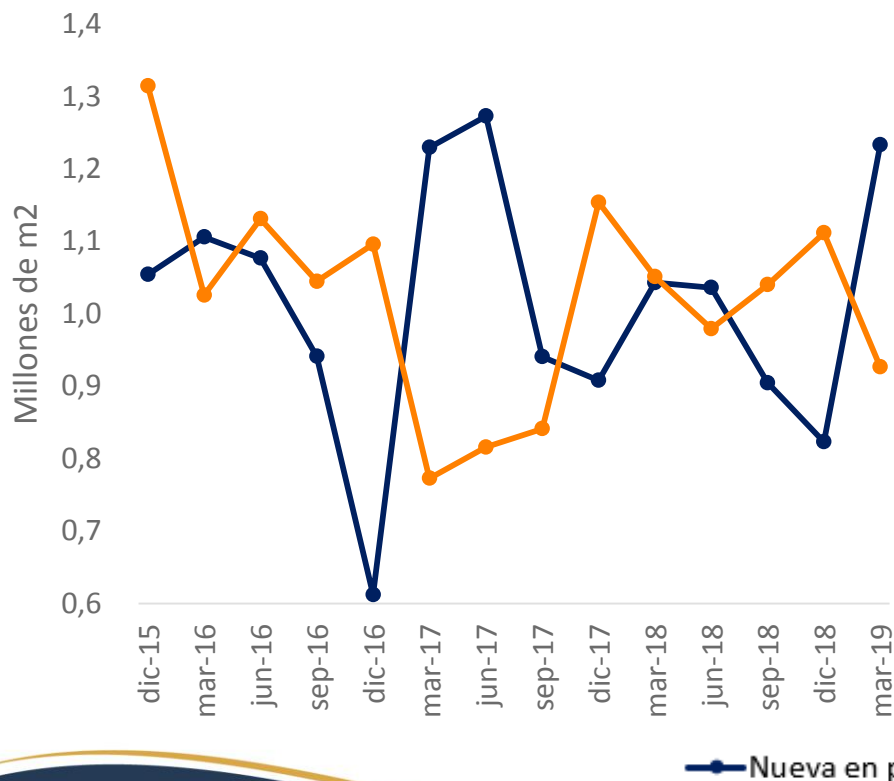
*El área causada, definida como el área efectivamente en construcción por el DANE, se estima con base en los avances de obras del CEED y a la aplicación de los coeficientes de incidencia, provistos por la Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales.

Sector Constructor: En VIS se observa un “cruce periódico” entre el área iniciada (nueva en proceso) y terminada que no se evidencia para vivienda No VIS.

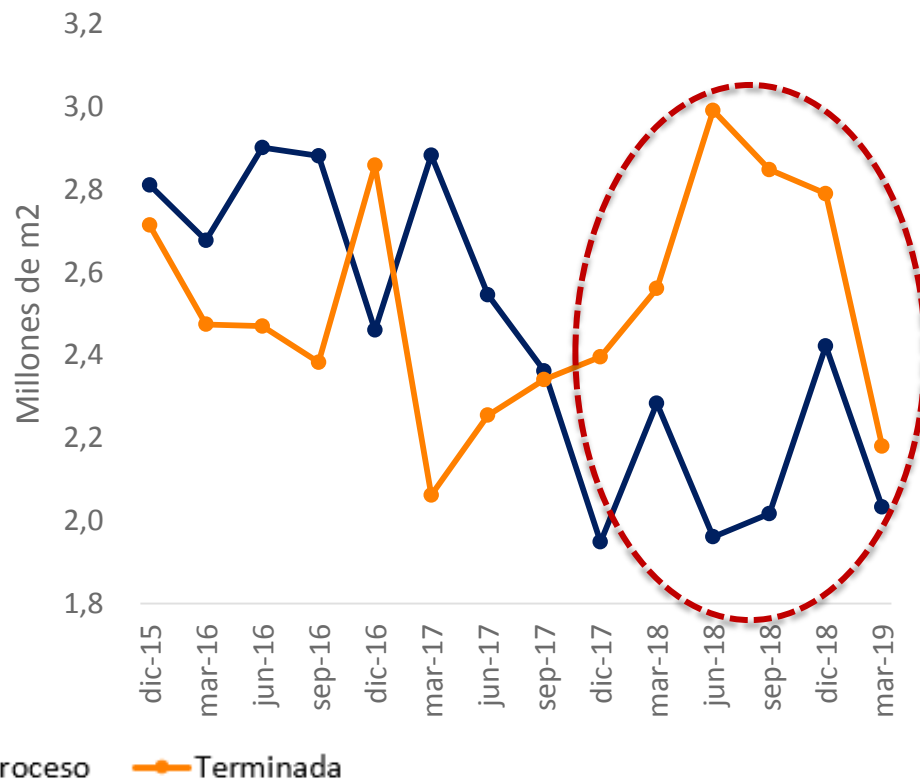
Dado que el segmento No VIS representó el 70% del área terminada total (Vis y No Vis) y el 62% del área iniciada (Vis y No Vis) durante el primer trimestre de 2019, su comportamiento explica en gran parte el resultado negativo del valor agregado de la construcción en PIB de primer trimestre 2019.

Destino Residencial - Área iniciada y terminada - 20 áreas

Área censada - VIS



Área censada - No VIS

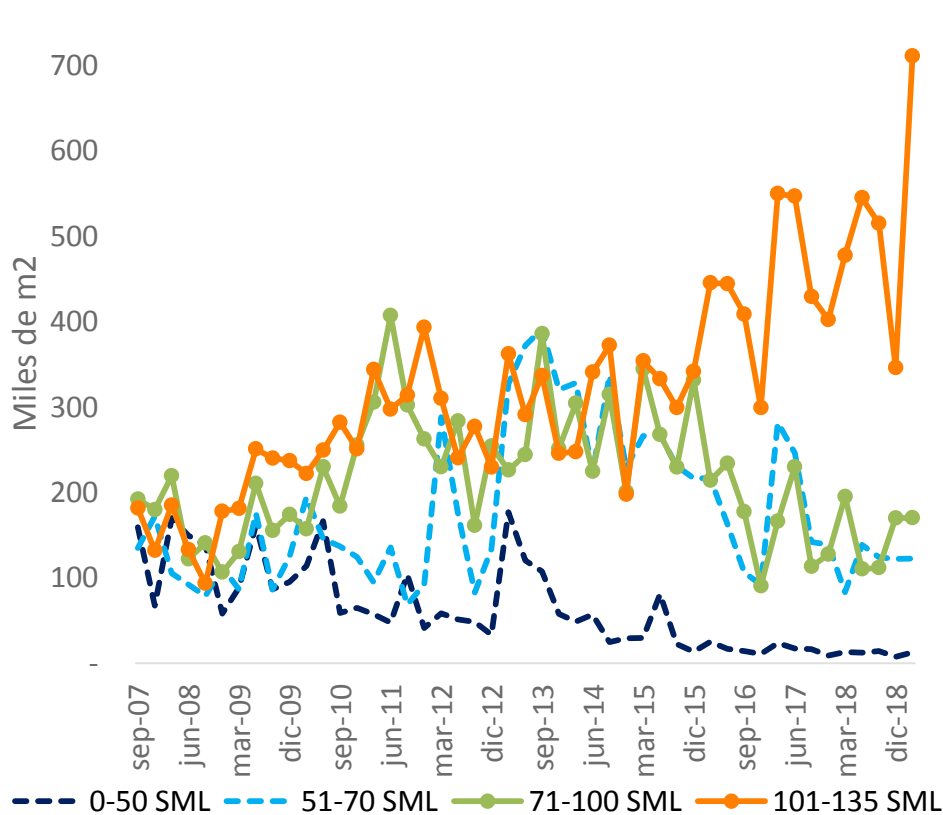


Sector Constructor: El área iniciada VIS se ha duplicado entre 2009 y 2019, jalonada por el rango de 101 a 135 SML, que es hoy casi 4 veces la cifra reportada en 2009.

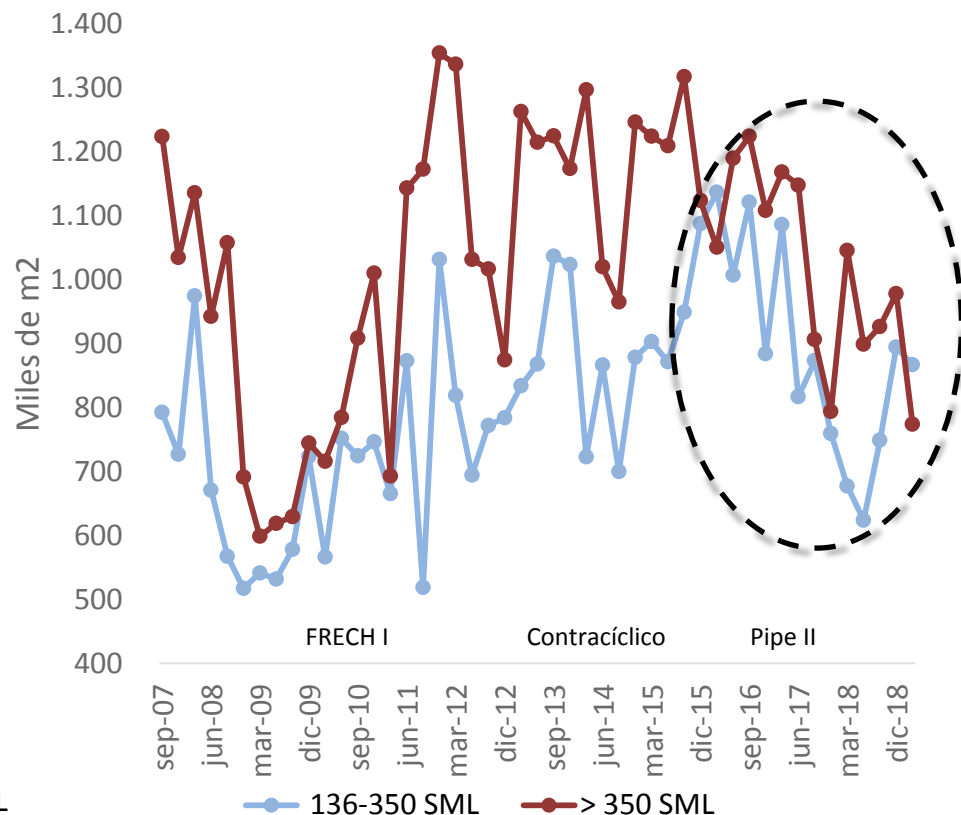
Por su parte, el área iniciada No VIS registró importantes crecimientos entre 2009 y mediados de 2012 y en 2013-2014. Sin embargo, desde 2016 tiene tendencia negativa.

Residencial - Área iniciada -15 áreas de influencia

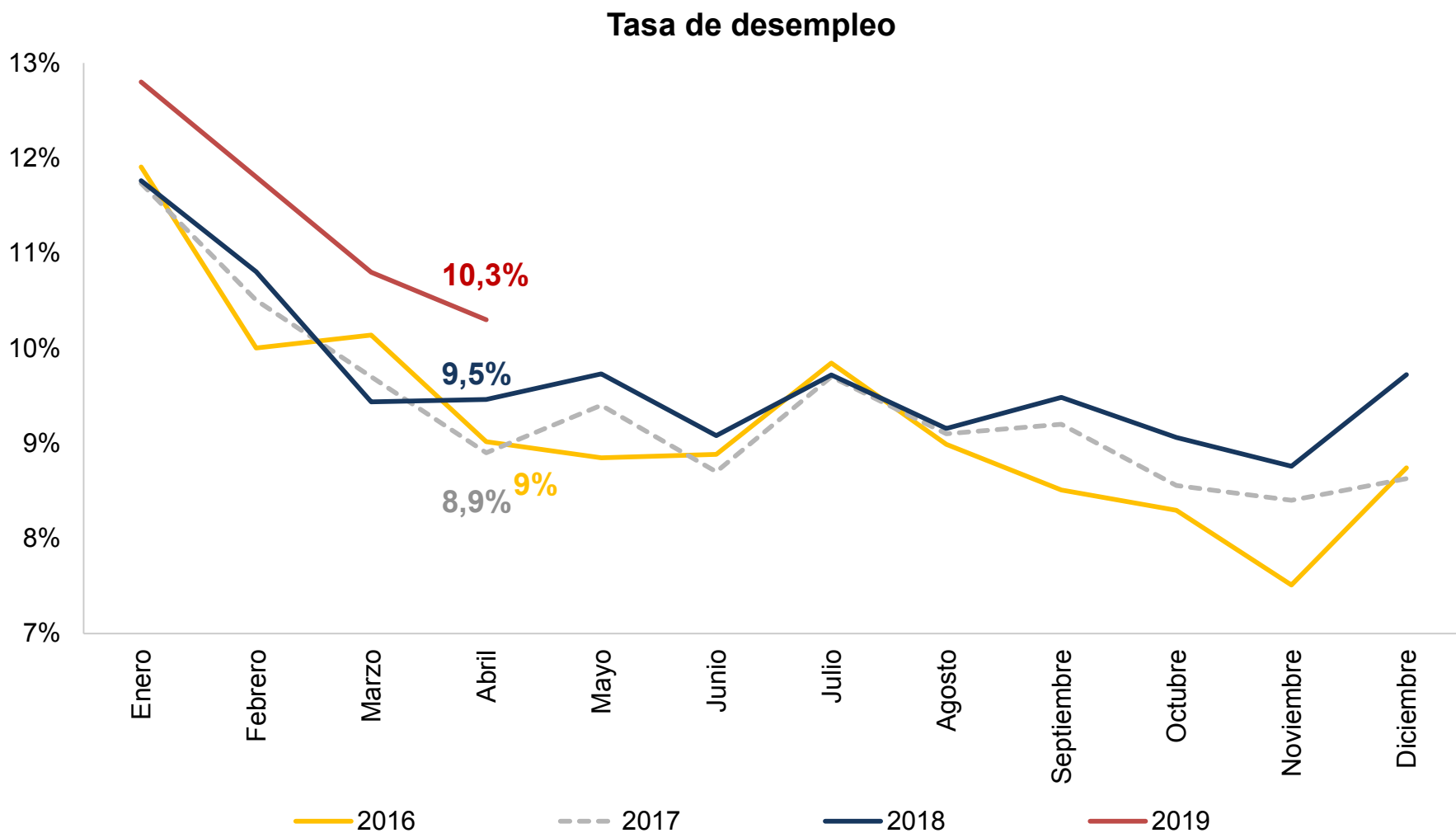
Área iniciada - VIS



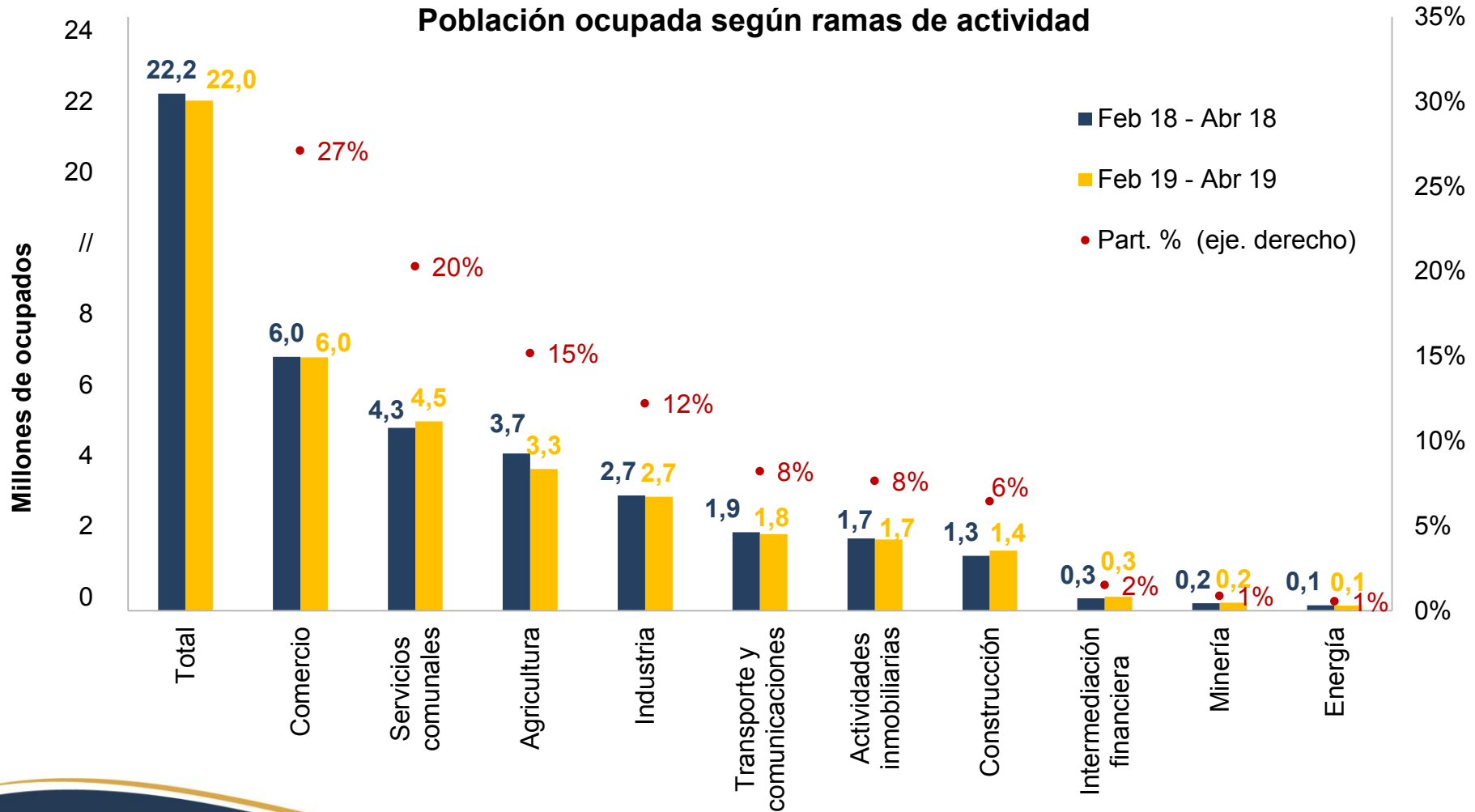
Área iniciada - No VIS



Desempleo: Continúa registrando cifras por encima de las observadas en años anteriores. La cifra de 10,3% en abril es el dato más alto para el mismo mes que no se registraba desde el 2012.

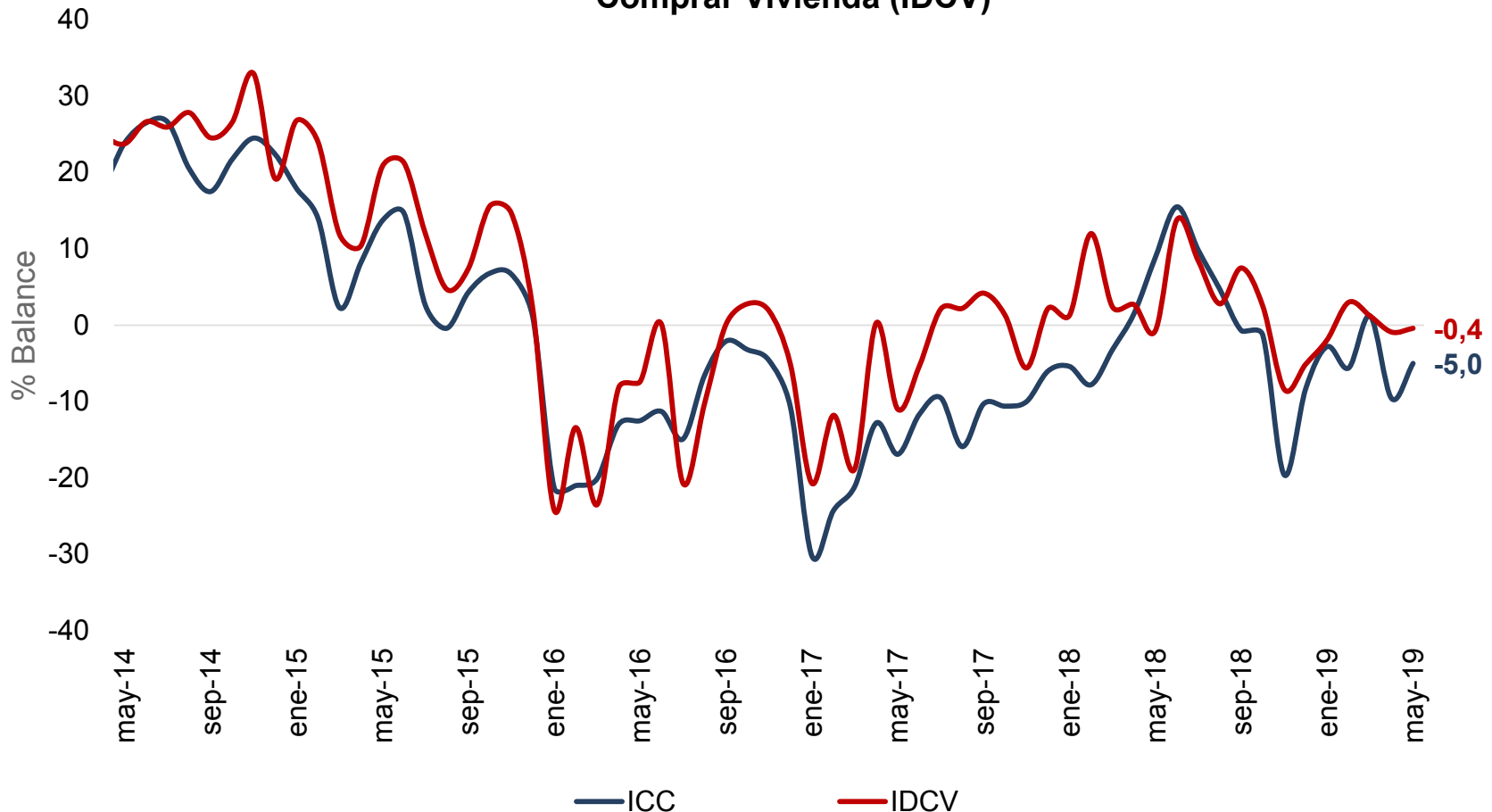


Desempleo: En cuanto a la población ocupada, esta descendió en el último trimestre disponible frente al mismo del 2018 producto de la reducción en el número de ocupados del sector agricultor, especialmente, seguido del de transporte e industria. Por el contrario, el sector de servicios y el constructor son los que más incrementaron en el trimestre.



Opinión del Consumidor: En mayo, tanto el Índice de Confianza del Consumidor (ICC) como el Indicador de Disposición a Comprar Vivienda (IDCV) continúan en terreno negativo.

Índice de Confianza del Consumidor (ICC) e Indicador de Disposición a Comprar Vivienda (IDCV)

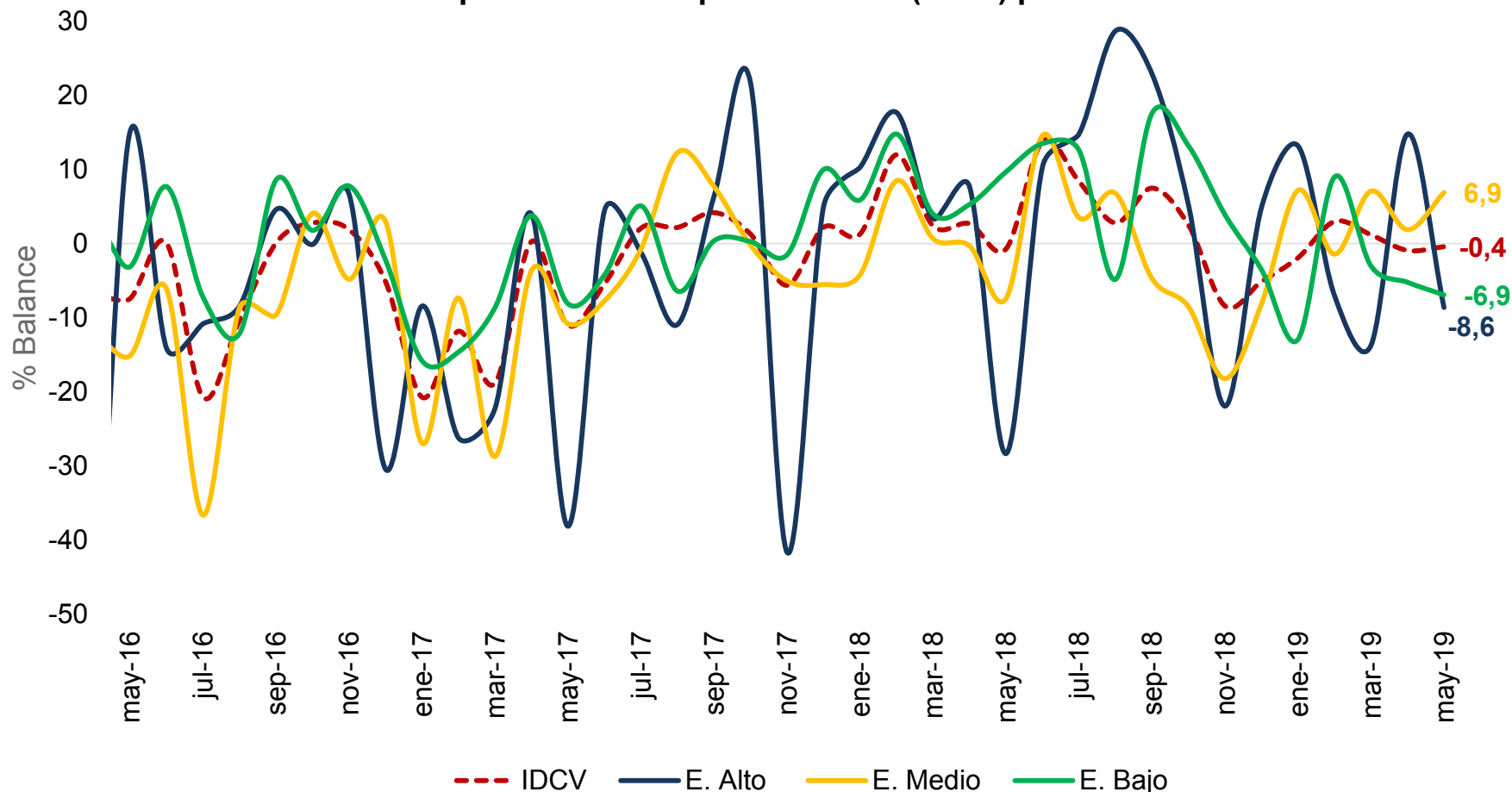


Fuente: Fedesarrollo.

Nota metodológica: Los índices originalmente incluían a los estratos 1, 2 y 3 de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. En 2004 se incluyó estrato 4, en 2005 los estratos 5 y 6, y a finales de 2013 se amplía la muestra a Bucaramanga.

Opinión del Consumidor: Al revisar el IDCV por nivel socioeconómico, el estrato medio es el que se mantiene en terreno positivo desde inicios de este año. Los estratos alto y bajo frecuentan altibajos en los últimos meses, siendo el alto de variaciones más pronunciadas.

Indicador de Disposición a Comprar Vivienda (IDCV) por nivel socioeconómico



Fuente: Fedesarrollo.

Nota metodológica: Los índices originalmente incluían a los estratos 1, 2 y 3 de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. En 2004 se incluyó estrato 4, en 2005 los estratos 5 y 6, y a finales de 2013 se amplía la muestra a Bucaramanga.

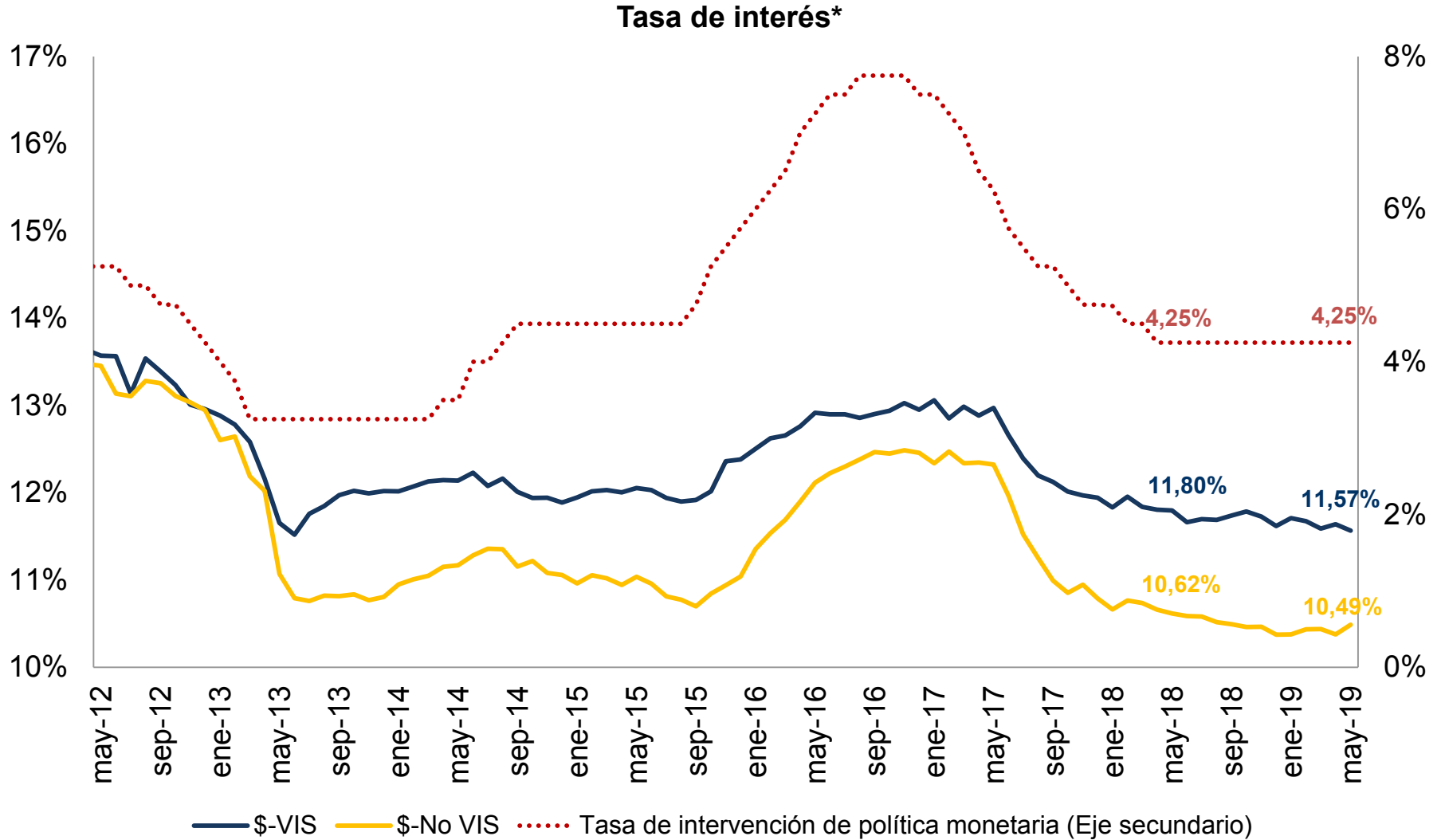


ASOBANCARIA

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

La financiación de vivienda en 2019...

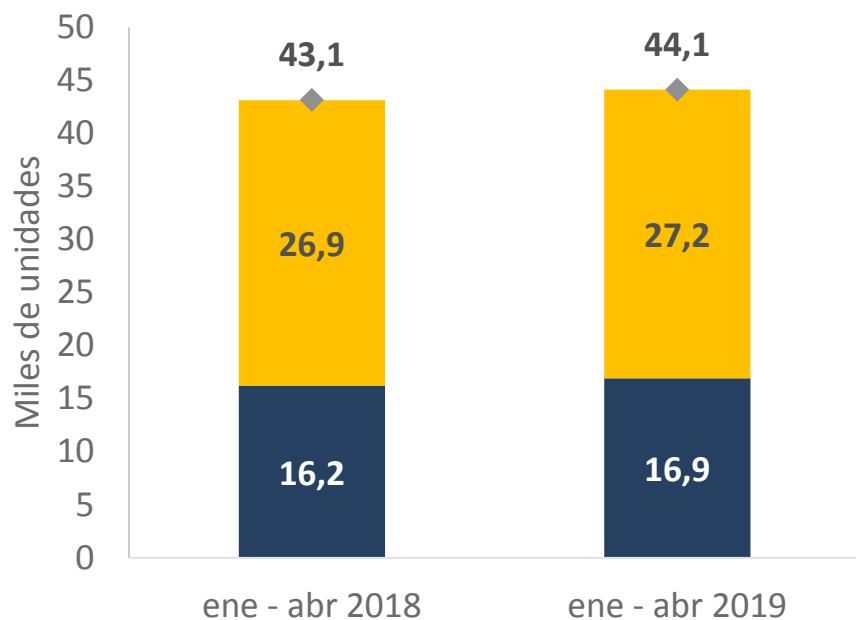
Tasas de interés: Las tasas para la financiación de vivienda han estado desde el 2018 en niveles históricamente bajas, tanto para vivienda VIS como No VIS.



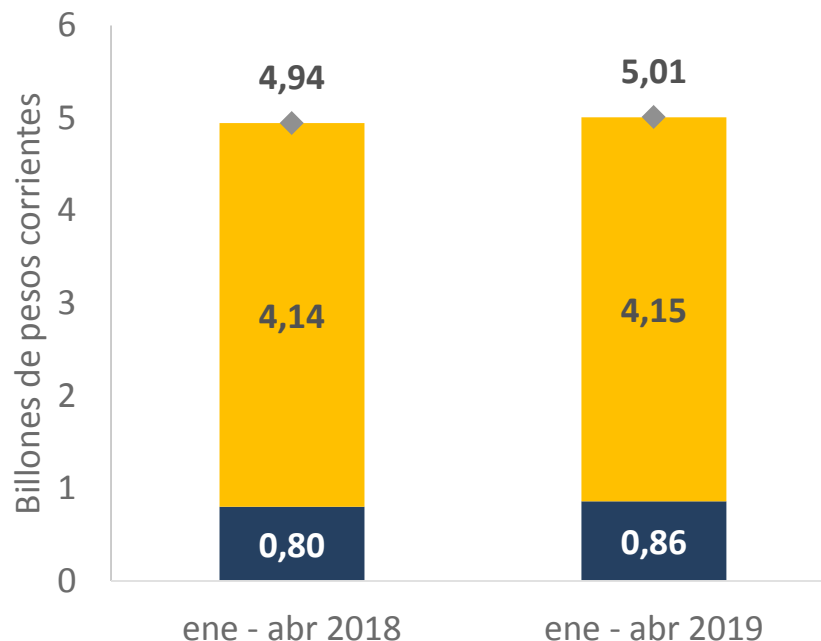
Desembolsos de OFV*: Entre enero y abril de 2019, mostraron un crecimiento del **2,3%** en el **número**, pero decrecieron **1,8% real** en el valor desembolsado frente al mismo periodo de 2018.

Si bien el **número** de desembolsos se incrementó por los crecimientos de ambos segmentos de vivienda VIS y No VIS, el **valor real** cayó por un menor valor de los desembolsos de No VIS (-2,9%).

Número de OFV



Valor de las OFV



■ VIS ■ No VIS

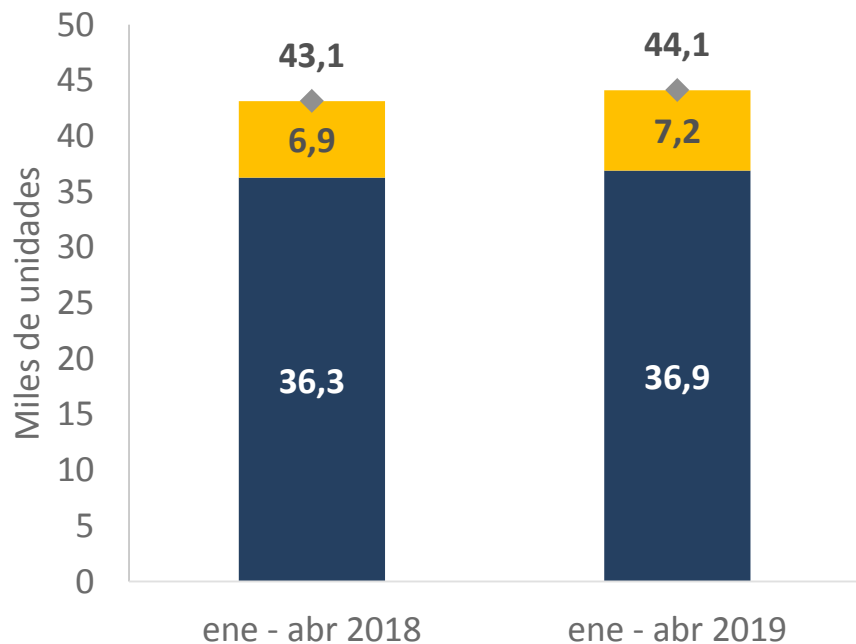
■ VIS ■ No VIS

**Las OFV incluyen los desembolsos de créditos directos, subrogaciones de constructor a individual y leasing habitacional (familiar y no familiar).*

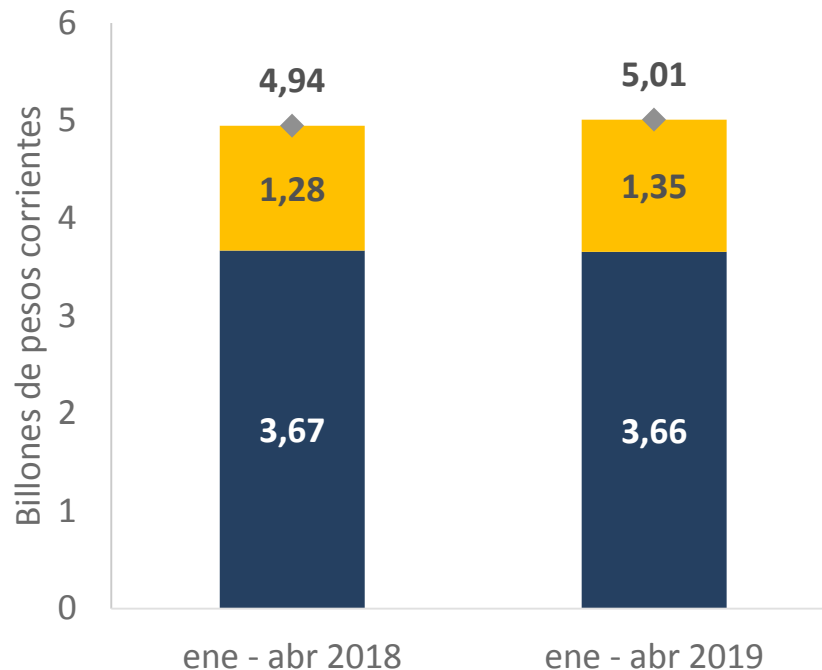
Fuente: Asobancaria con información de Banco AV Villas, Bancolombia, Banco BBVA, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Davivienda, Itaú, Multibanca Colpatria y Banco Popular.

Desembolsos de OFV*: Por mecanismo de financiación, el número de desembolsos aumentó tanto para crédito hipotecarios como para leasing habitacional (1,8% y 4,9%, respectivamente). En cuanto a su valor, el crédito decae 3,4% real, mientras que el leasing crece 2,7% real.

Número de OFV



Valor de las OFV



■ Crédito Hipotecario ■ Leasing Habitacional

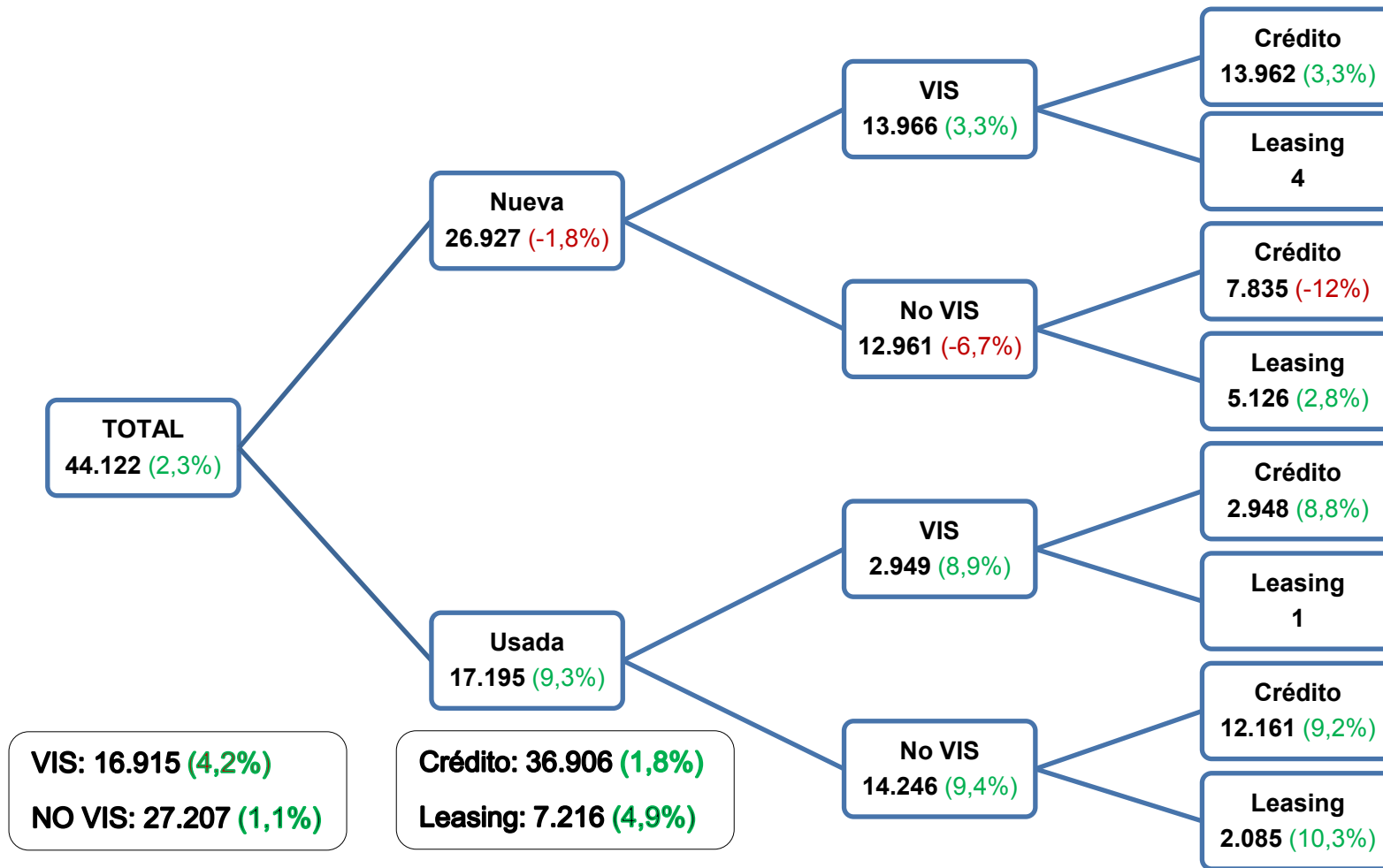
■ Crédito Hipotecario ■ Leasing Habitacional

**Las OFV incluyen los desembolsos de créditos directos, subrogaciones de constructor a individual y leasing habitacional (familiar y no familiar).*

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

Desembolsos de OFV*: Pese al crecimiento en el número de desembolsos de OFV en lo corrido del año, el crédito hipotecario para vivienda **nueva No VIS** cae, si se compara con el mismo periodo de 2018.

Crecimiento anual año corrido - Número de OFV desembolsados

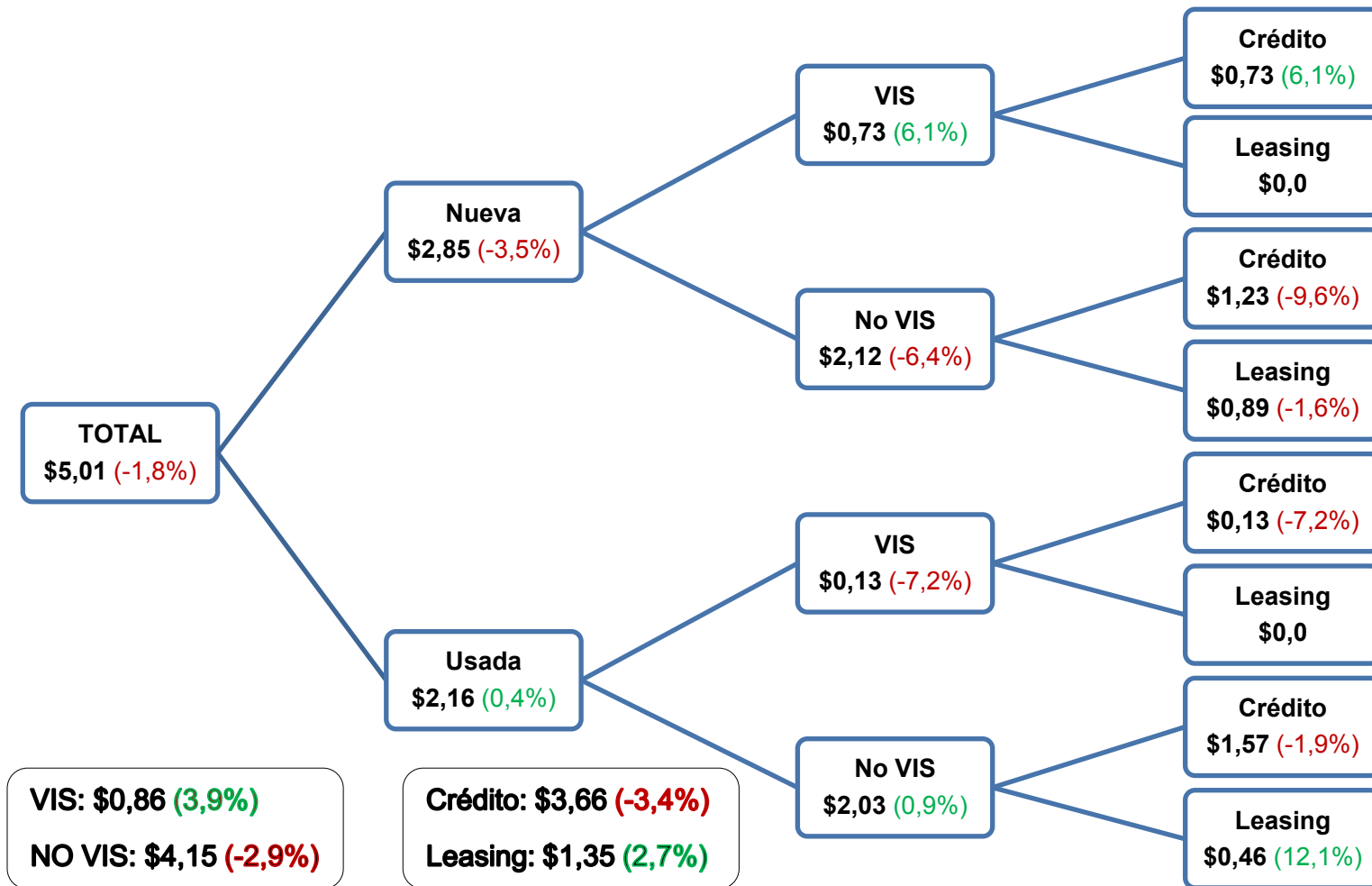


*Incluye desembolsos directos, subrogaciones de constructor a individual y leasing habitacional (familiar y no familiar). **Fuente:** Asobancaria con información de Banco AV Villas, Bancolombia, Banco BBVA, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Davivienda, Itaú, Multibanca Colpatría y Banco Popular.

Datos disponibles a abril de 2019.

Desembolsos de OFV*: En cuanto al **valor real** desembolsado en OFV en lo corrido del año, el decrecimiento se explica en gran medida por la contracción de la vivienda **nueva No VIS** y el crédito para vivienda usada Vis y No VIS.

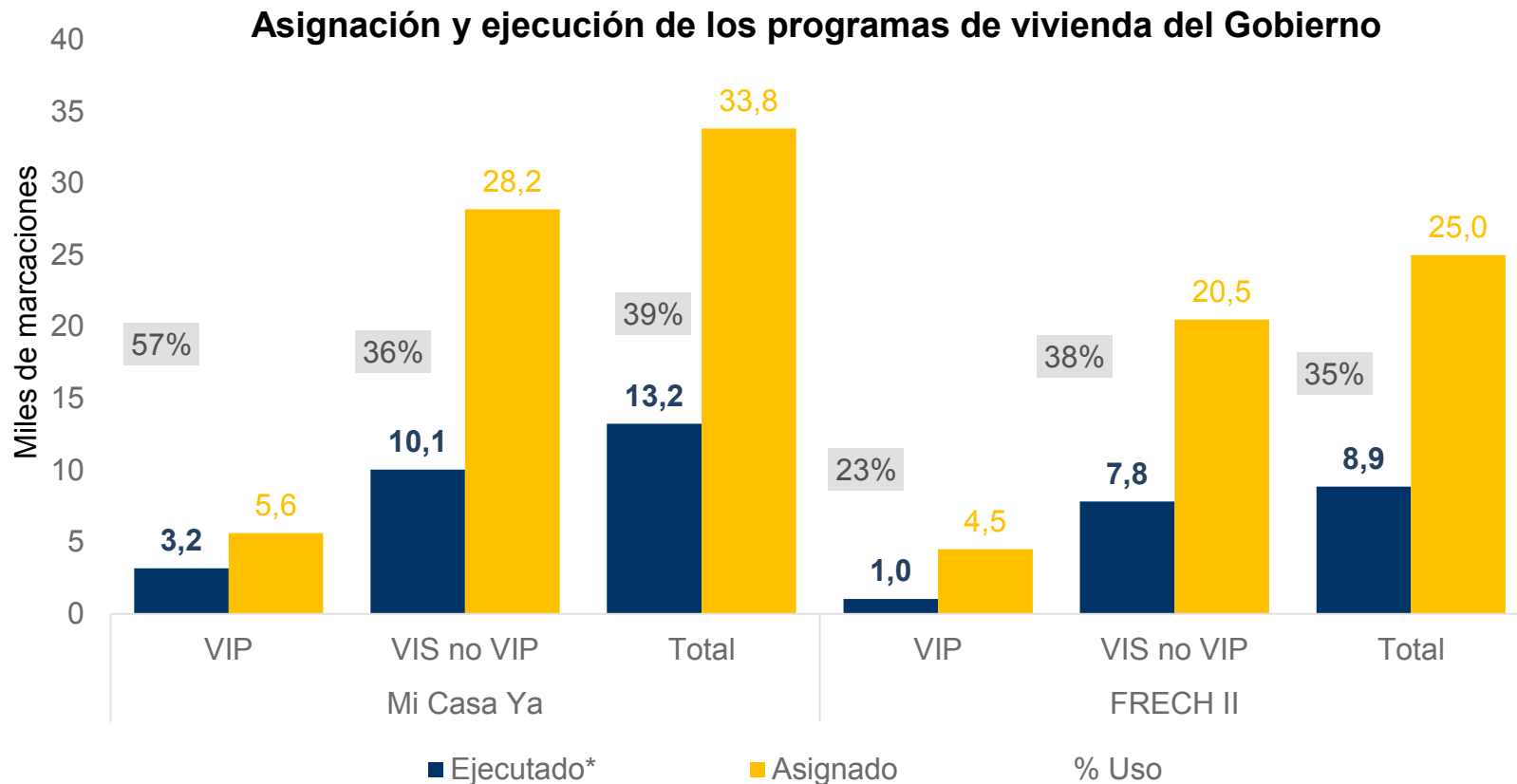
Crecimiento real anual año corrido - Valor desembolsado en OFV



*Incluye desembolsos directos, subrogaciones de constructor a individual y leasing habitacional (familiar y no familiar). Billones de pesos corrientes. **Fuente:** Asobancaria con información de Banco AV Villas, Bancolombia, Banco BBVA, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Davivienda, Itaú, Multibanca Colpatria y Banco Popular. **Datos disponibles a abril de 2019.**

Programas de Vivienda del Gobierno: En lo corrido de 2019 se han efectuado **22,1 mil** marcaciones en los programas Mi Casa Ya - Cuota inicial (13,2 mil) y FRECH II (8,9 mil) para créditos hipotecarios con desembolsos por cerca de **\$1,11 billones**.

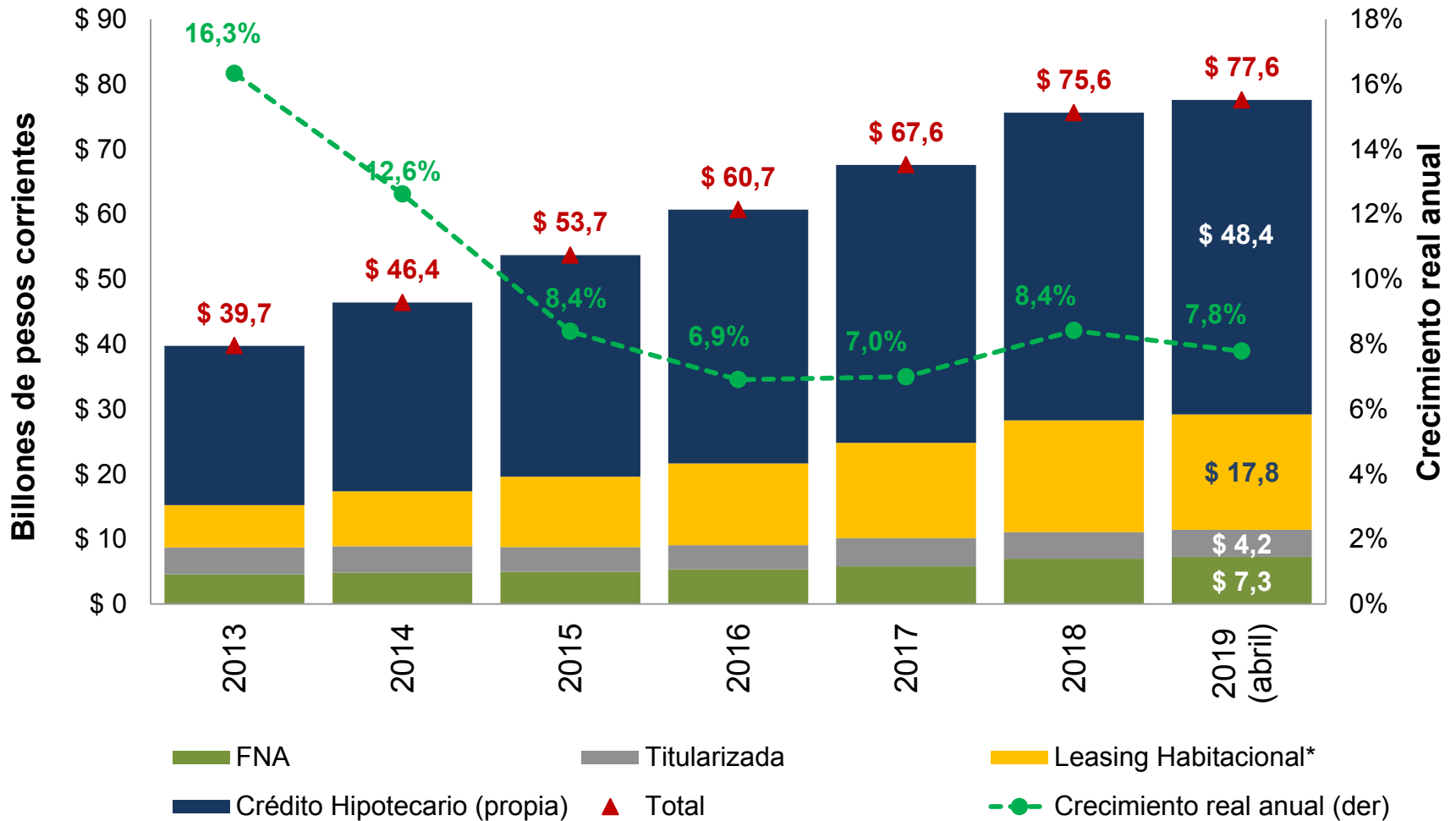
Ejecución del **39%** de los cupos para Mi Casa Ya y de **35%** en FRECH II.



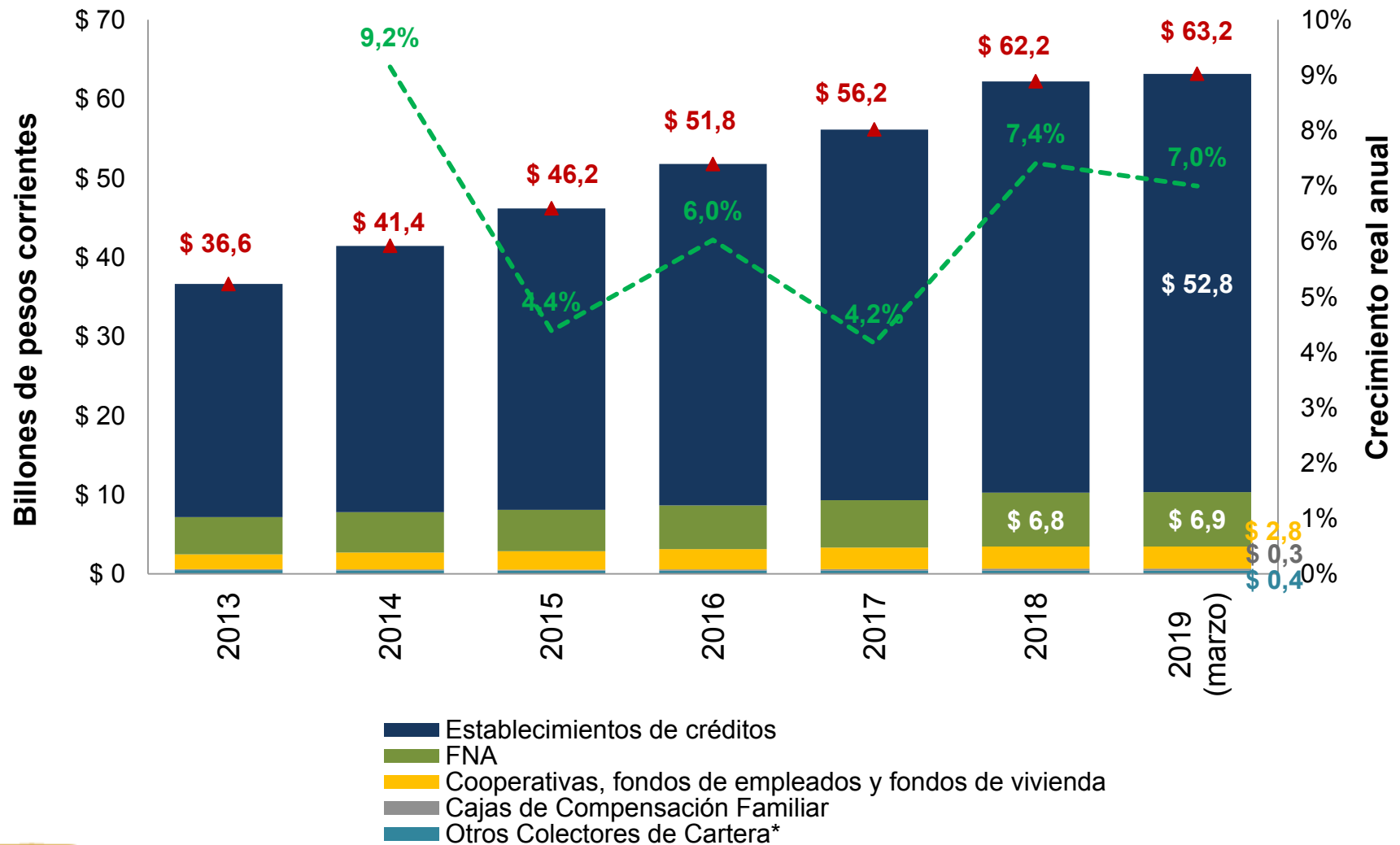
Valor Desembolsos - \$miles de millones

Programa	VIP	VIS no VIP	Total
Mi Casa Ya	\$ 82,8	\$ 537,1	\$ 619,9
FRECH II	\$ 26,9	\$ 463,9	\$ 490,9

Cartera total de vivienda: A abril de 2019, la cartera alcanzó un crecimiento anual de 7,8% real, ubicándose en \$77,6 billones corrientes.



Saldo de cartera hipotecaria (DANE)*: A marzo de 2019, la cartera alcanzó un crecimiento anual de 4,2% real, ubicándose en \$63,2 billones corrientes.



*Incluye cartera propia y administrada.
Fuente: CHV, DANE.



ASOBANCARIA

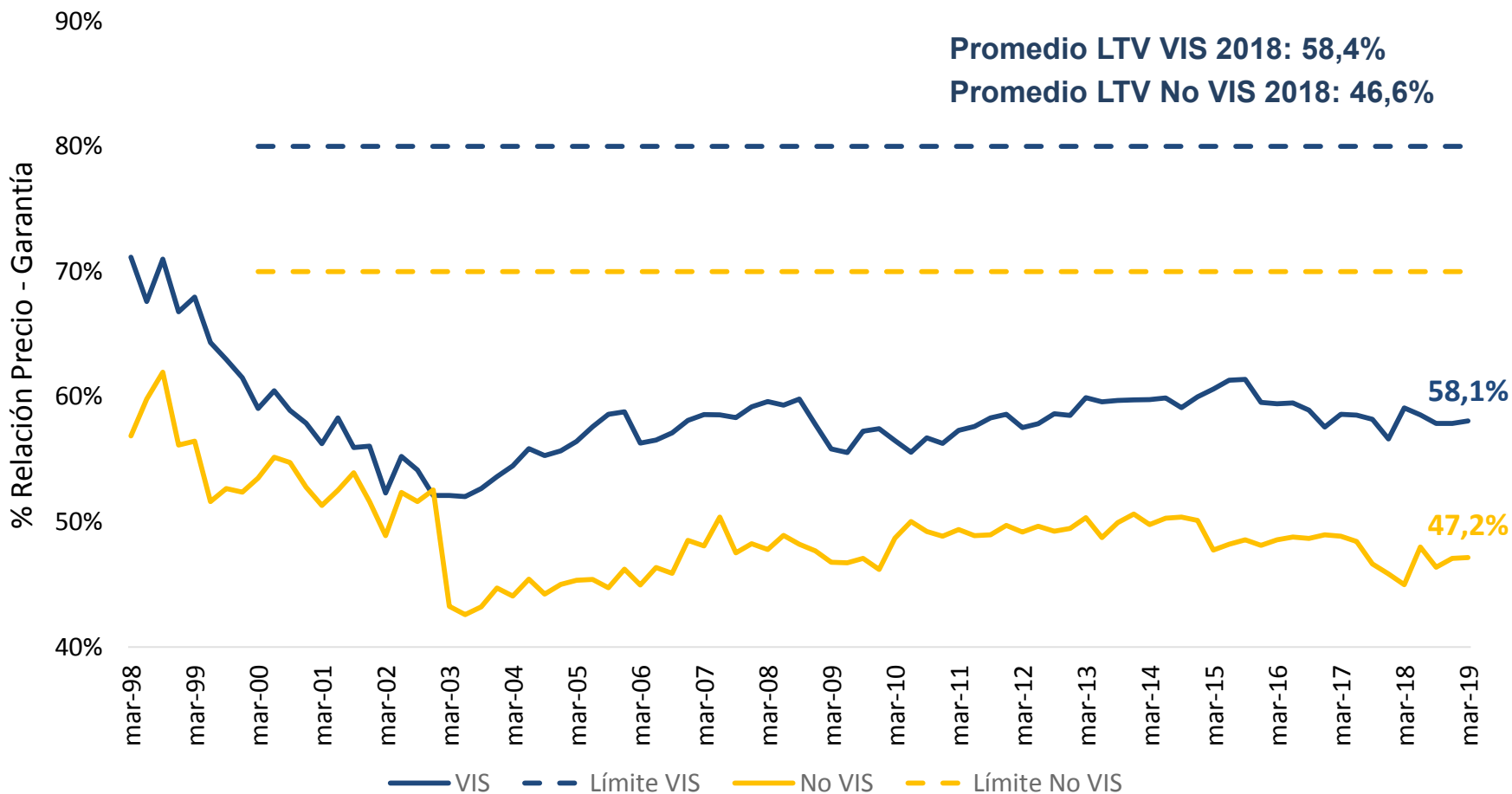
Construyendo
la **Confianza** y **Solidez** del sector financiero

Loan To Value (LTV)

Recuperación de cartera vivienda

LTV: Desde 2000, el LTV ha estado por debajo de los límites definidos por el Gobierno Nacional, con promedios inferiores en más de 20 puntos porcentuales a estos, tanto para vivienda VIS como No VIS.

Loan To Value (LTV) del crédito hipotecario*

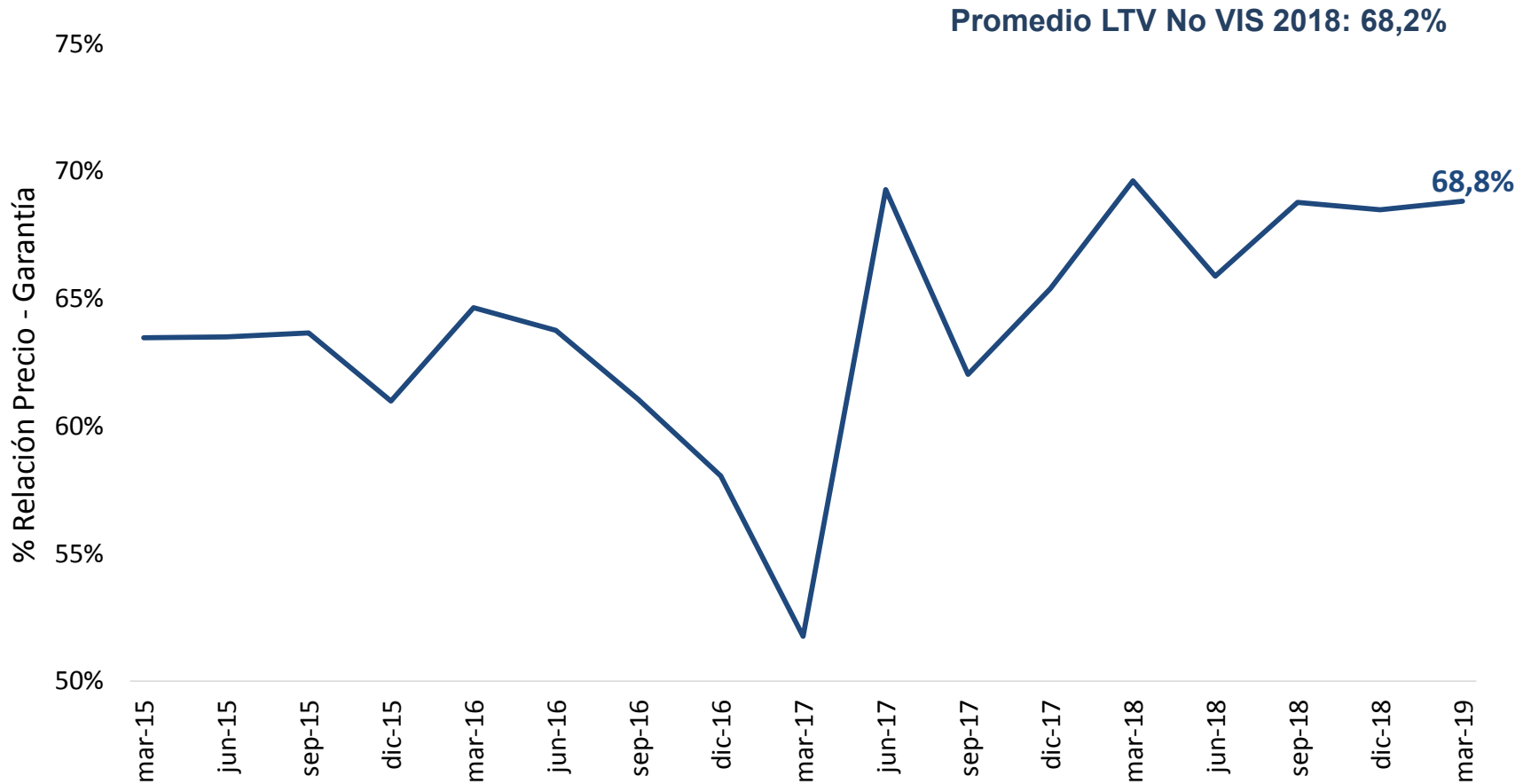


*Límites del monto de financiación de acuerdo con el Decreto 145 de 2000, modificado por el Decreto 3760 de 2008.

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

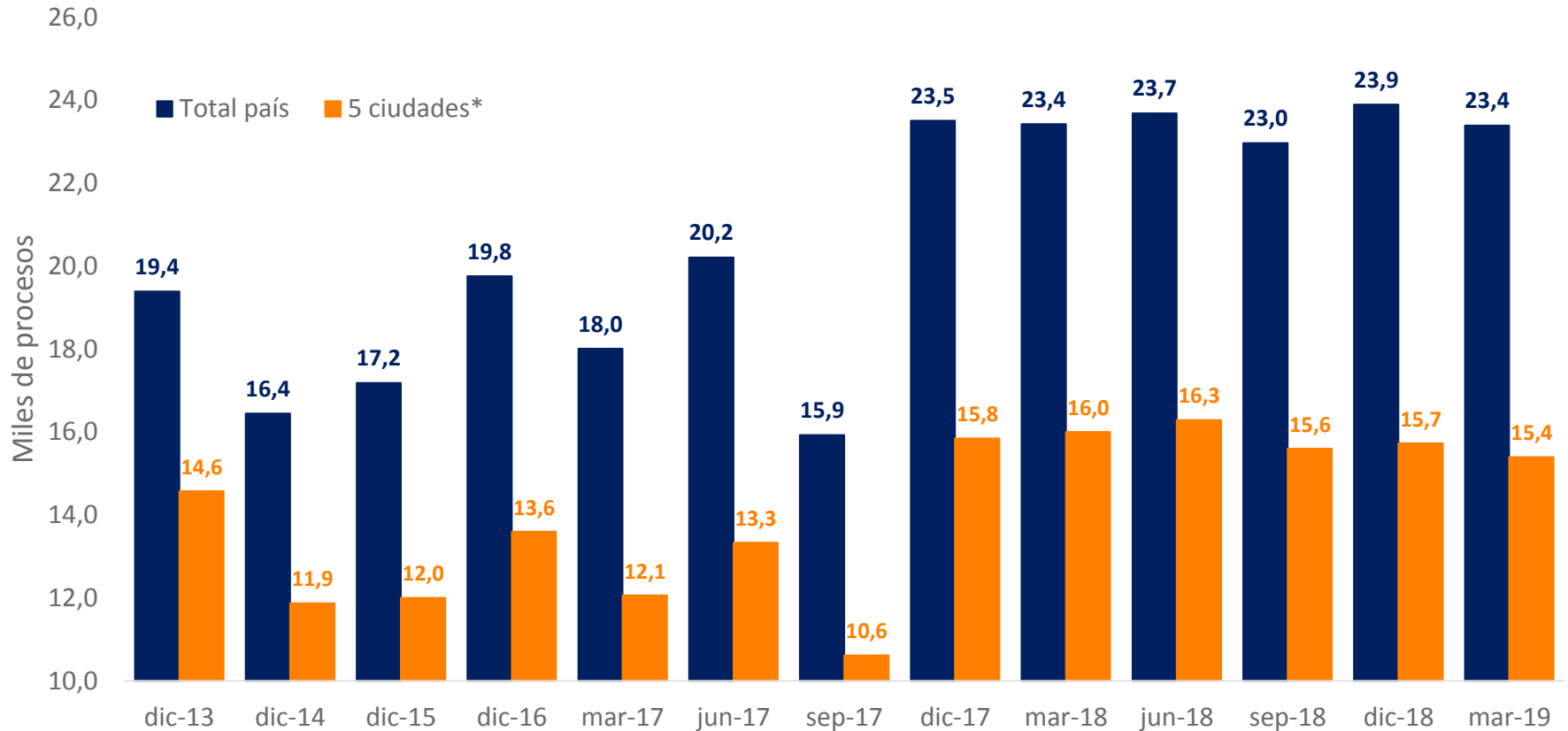
LTV: Aun cuando los montos de financiación para la adquisición de un leasing habitacional no presentan límites, el LTV de esta operación no ha superado el 70%.

Loan To Value (LTV) del Leasing habitacional*



Cartera judicializada: Las cifras muestran que el número de procesos hipotecarios a marzo de 2019 descendió en aproximadamente 500 procesos frente a diciembre de 2018. En la suma de las 5 ciudades principales se dio una reducción de 335 procesos en el mismo periodo.

Número procesos ejecutivos hipotecarios: Stock total país y 5 ciudades

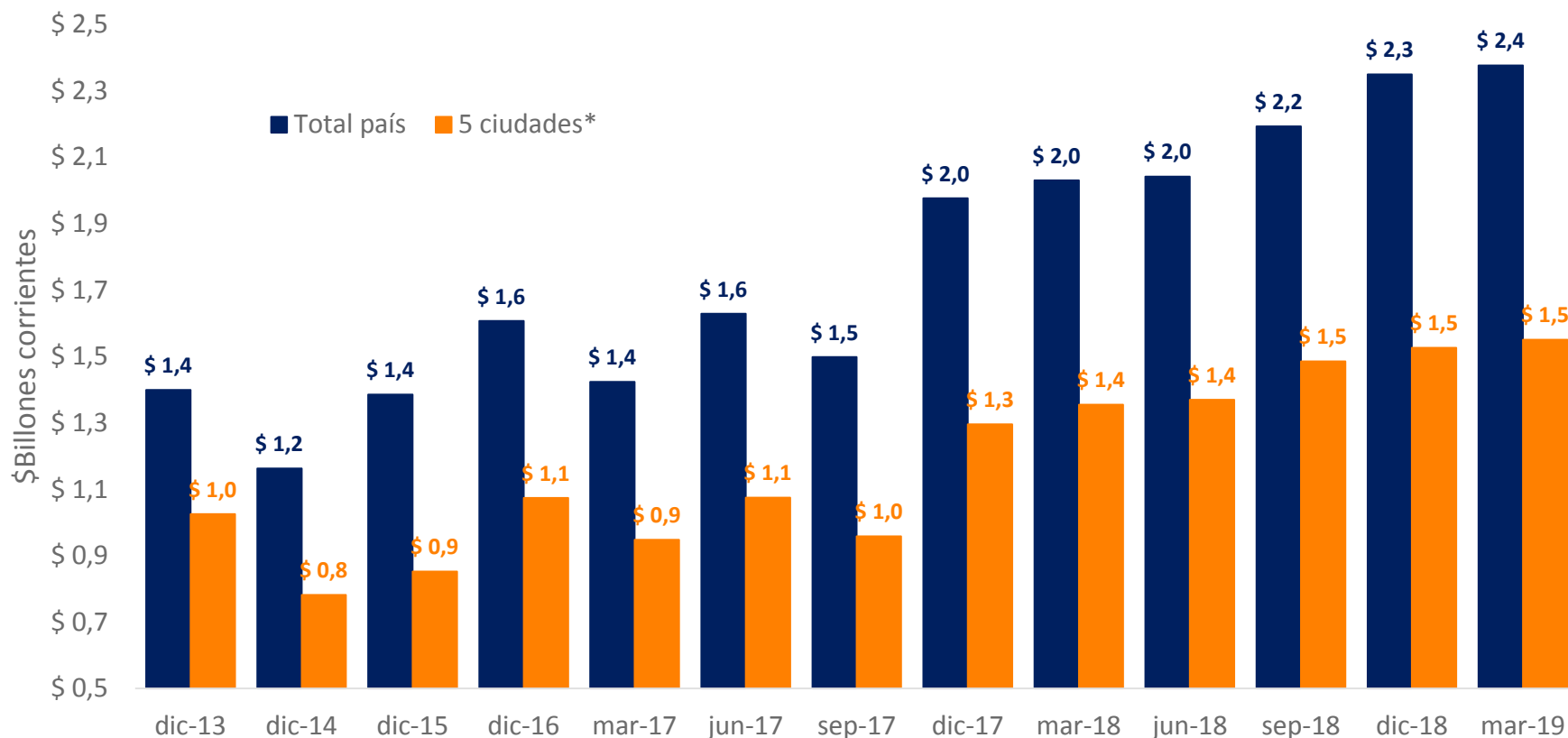


Fuente: Asobancaria con información aportada por AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría y Davivienda.

* Cinco ciudades: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Bucaramanga.

Cartera judicializada: Mientras el número de procesos se ha mantenido, su valor aumenta, sugiriendo una mayor incidencia del segmento No VIS en los procesos de cartera judicializada. El aumento en el saldo judicializado, más no en el número de demandas vigentes, podría estar explicado a que se están judicializando los créditos más recientes y aquellos que presentan un menor tiempo de mora.

Saldo Cartera Judicializada: Stock total país y 5 ciudades principales

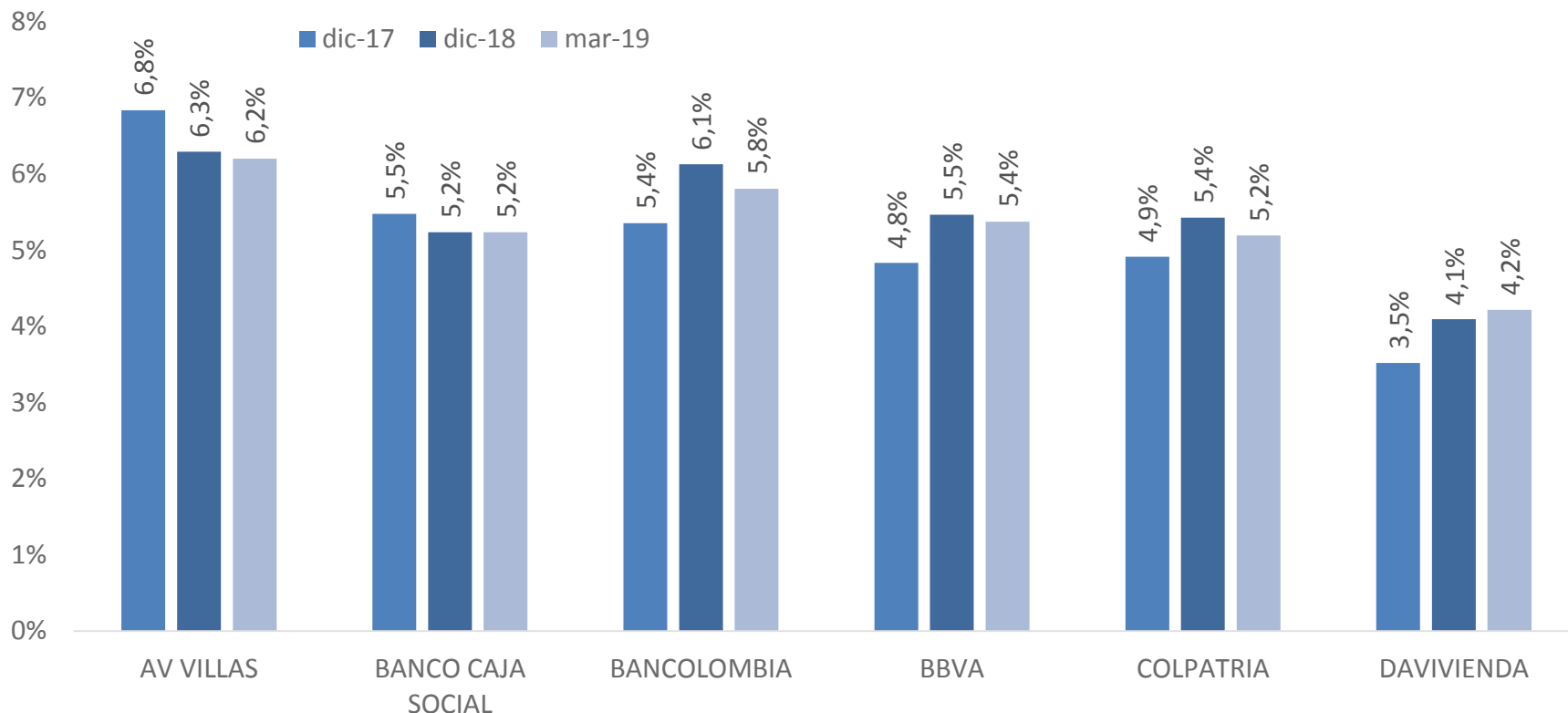


Fuente: Asobancaria con información aportada por AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría y Davivienda.

* Cinco ciudades: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Bucaramanga.

Cartera judicializada: Al comparar el saldo hipotecario judicializado con la cartera total, se observa que para Davivienda este indicador tiene tendencia creciente, mientras que para AV Villas y Banco Caja Social la tendencia es decreciente.

Saldo Cartera Judicializada Vs Cartera total* vivienda Stock total país

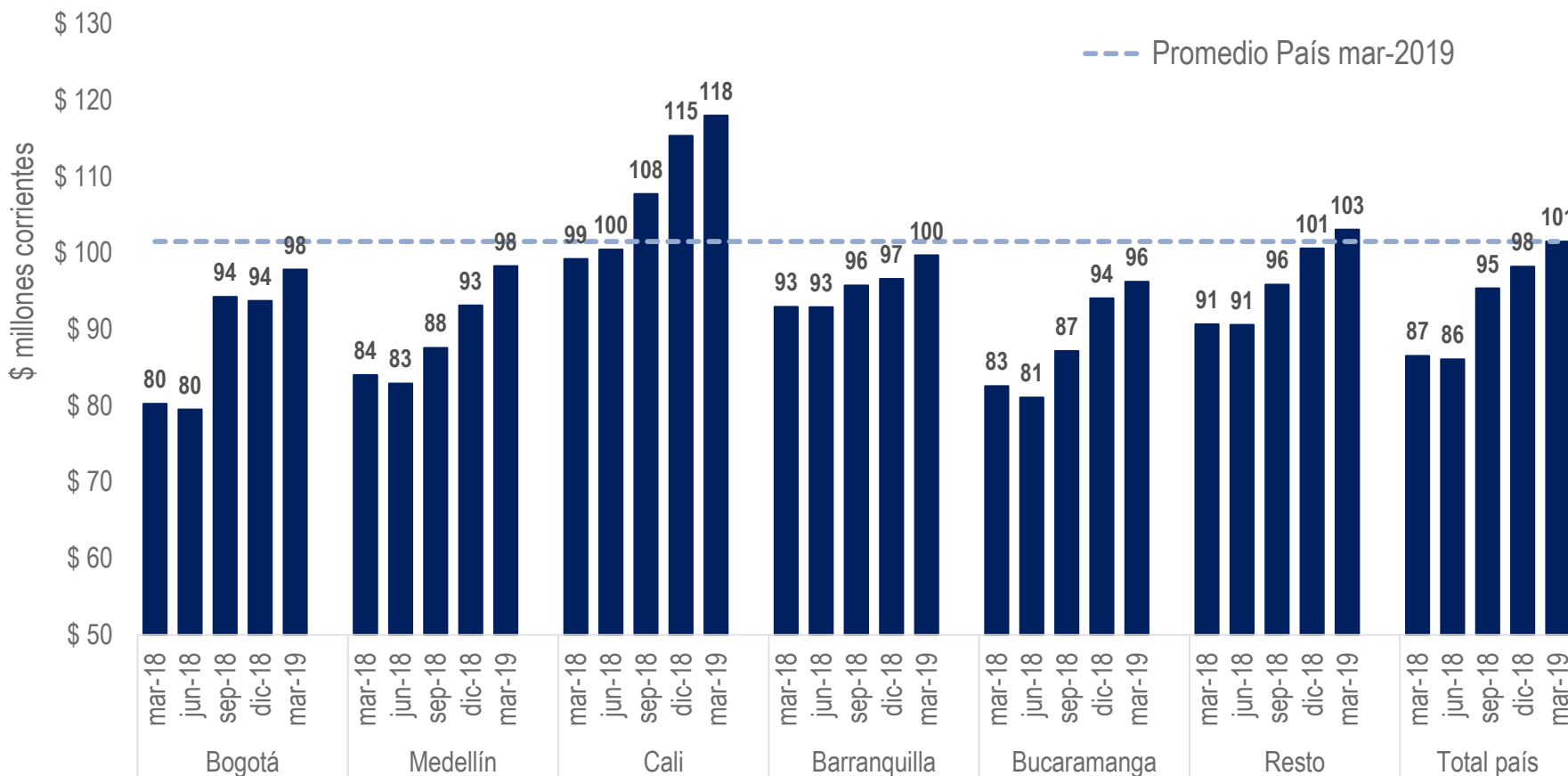


Fuente: Balances Superfinanciera y Titularizadora.

* Saldo de cartera total vivienda incluye propia y titularizada.

Cartera judicializada: Todas las ciudades tienen un saldo promedio con tendencia creciente. No obstante, Cali y “Resto” tienen el mayor saldo promedio.

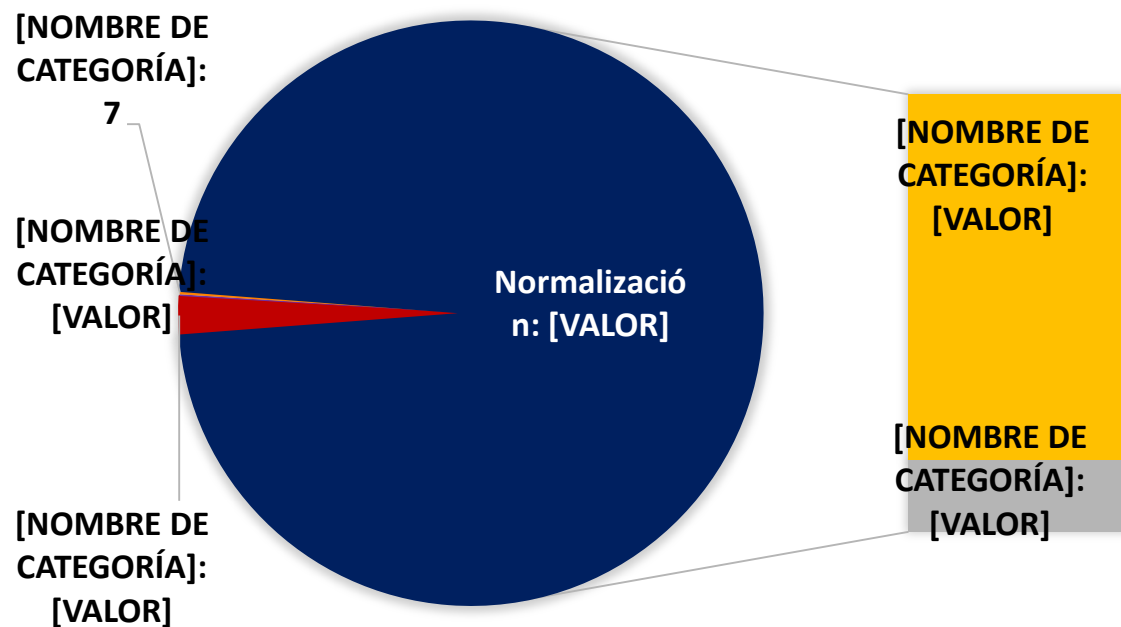
Monto hipotecario promedio judicializado por ciudad



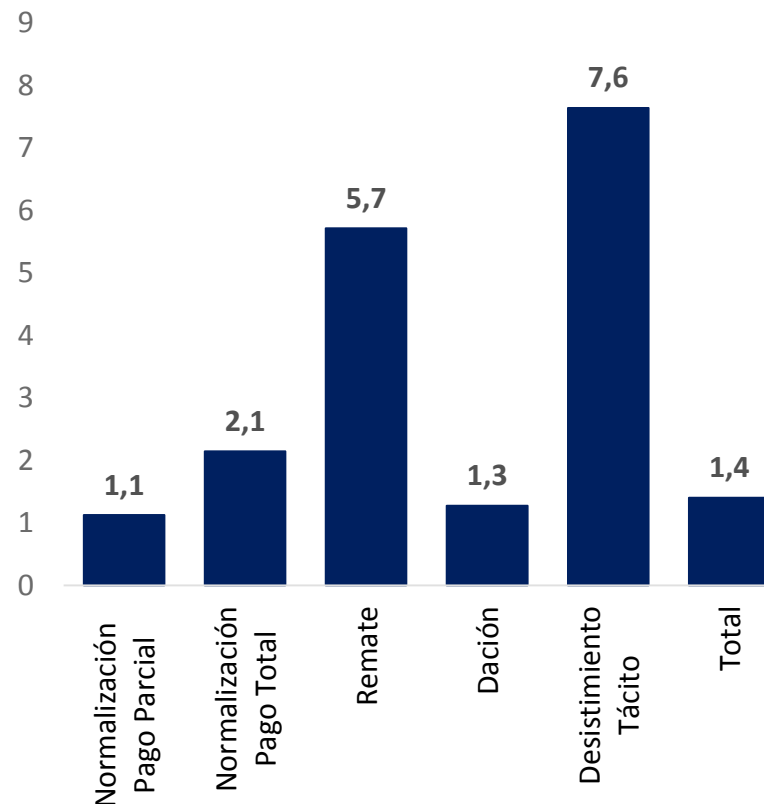
Duración de procesos: De enero a marzo de 2019 terminaron 2.177 procesos que se estaban recuperando por la vía judicial. El 98% se normalizó: 82% lo hizo por pago parcial y el 16% por pago total. El remate se incrementó en 1%.

Análisis de duración, 5 ciudades*, flujo ene – mar 2019

Número de procesos terminados en lo corrido del año

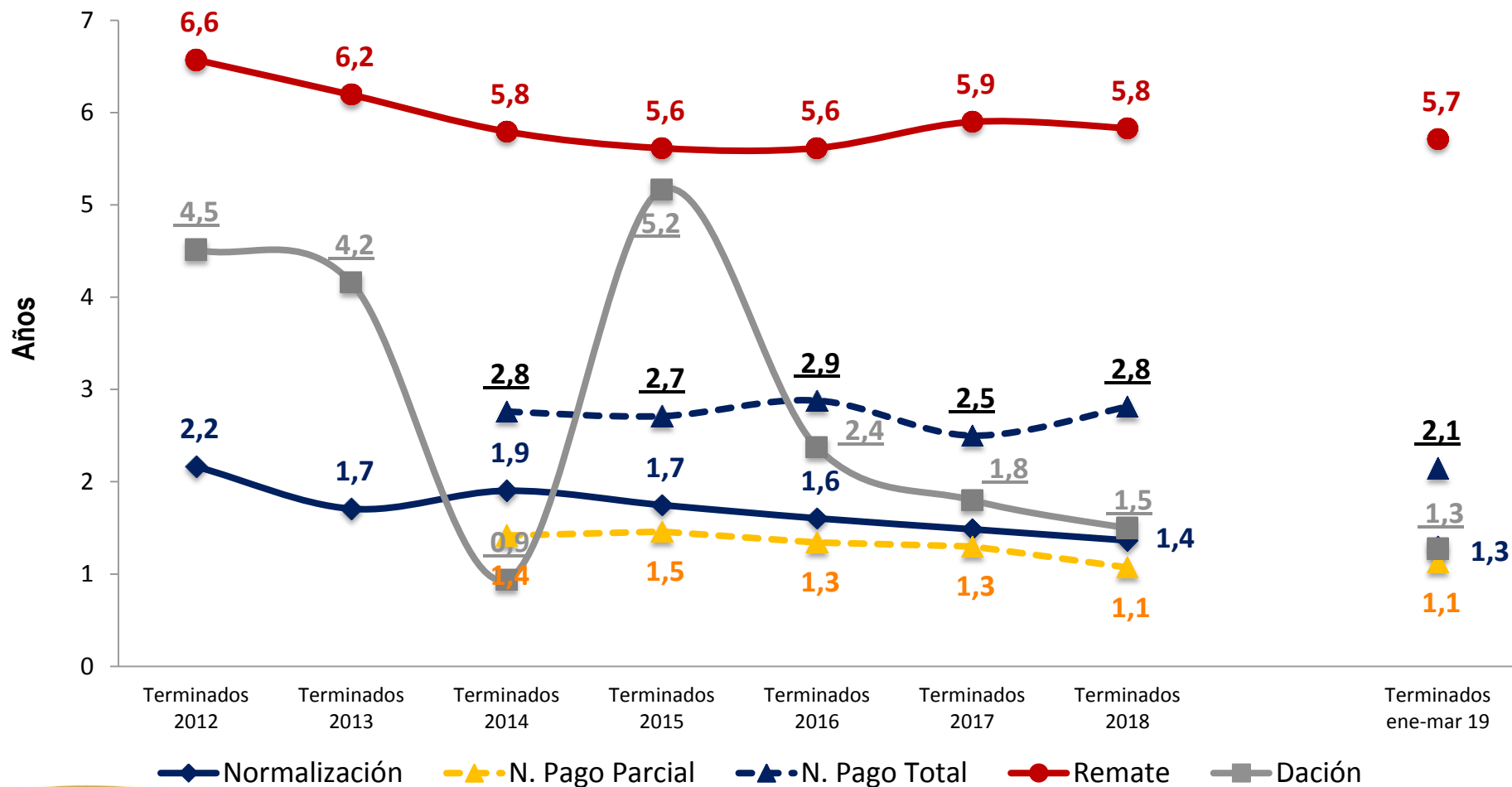


Duración en años



Duración de procesos: Históricamente los promedios de duración de los Remates son los más altos. Le siguen los de Normalización por pago total y Dación.

**Duración promedio de los procesos por año de terminación
Cinco Ciudades***



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

** Cinco ciudades: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Bucaramanga.*

Encuesta a Compradores de Vivienda Nueva - 2018

De los resultados de la Encuesta a Compradores de Vivienda Nueva en 2018, realizada por Asobancaria y La Galería Inmobiliaria, se destacan las siguientes conclusiones:

Más de una tercera parte de los compradores de vivienda tienen entre 31 y 40 años.

•La participación de los inversionistas que compraban se redujo frente a los resultados del 2017.

•Para el 53% de los compradores sus ingresos provienen únicamente del salario que perciben.

•Como opción de pago es recurrente el uso del crédito hipotecario y el subsidio de vivienda.

•Incrementó el número de entrevistados que contempló la opción de comprar vivienda, teniendo en cuenta factores como su precio, área y ubicación.

•Cerca del 50% de los participantes manifestaron que el plazo estipulado por la constructora para el pago de la cuota inicial era de 24 meses o más.

•La mayoría de los encuestados optó por un plazo de financiación de 15 años, pero el 23% dijo estar dispuestos a tomar un plazo mayor a 20 años.

•La principal razón de la elección de compra de los entrevistados es la ubicación del proyecto, por factores como vías de acceso, transporte y comercio.





ASOBANCARIA

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