

Presidente Ejecutiva: Sandra Forero Ramírez

Editor: Edwin Chirivi Bonilla; Óscar Quiroz Porras.

Investigadores: Karen Ortega Burgos; Daniela Sanabria Guerrero.

PROFUNDIZACIÓN FINANCIERA HIPOTECARIA EN COLOMBIA

Avances y retos

Tabla de contenido

1. Introducción 1
2. Profundización y evolución histórica del mercado de deuda hipotecaria en Colombia 2
3. Estándares internacionales de profundización hipotecaria – Brecha de desarrollo 8
4. ¿Qué factores podrían explicar las diferencias de profundización hipotecaria entre los países?..... 10
5. Reflexiones para el caso de Colombia. 15

1. Introducción

El mercado de vivienda está intrínsecamente ligado a los mercados financieros, pues tanto compradores como desarrolladores de proyectos de vivienda tienen altas necesidades de apalancamiento financiero de largo plazo. Es por esto por lo que el fortalecimiento de los mercados de crédito

favorece el desarrollo de los mercados de vivienda.

En particular, la profundización del mercado de deuda hipotecaria se considera fundamental para ampliar el acceso de los hogares a soluciones habitacionales formales e impulsar el desarrollo urbano de los países. Ello teniendo en cuenta que la mayoría de las familias necesitan acudir al crédito para adquirir una vivienda propia. Una oferta insuficiente o de cobertura limitada de crédito hipotecario necesariamente restringe la demanda efectiva de vivienda, exacerbando el déficit habitacional y generando la aparición de asentamientos informales e inadecuados en las ciudades.

El impacto potencial de un mercado de deuda hipotecaria dinámico y eficiente en el crecimiento económico es sustancial; en la

medida de que es una piedra angular del desarrollo del sector de la construcción residencial, que es un gran generador de valor agregado, empleo y desarrollo social.

En este contexto, el objetivo de este documento será hacer una revisión de la evolución de la profundización financiera hipotecaria en Colombia. Se encuentra que el mercado de financiación de vivienda ha progresado muy positivamente en los últimos años, pero a pesar de ello los niveles de profundización hipotecaria continúan siendo inferiores a los registrados a finales de la década de los 90, y presentan un rezago significativo con respecto a estándares internacionales.

Dado lo anterior, en este informe económico se hace una breve revisión de algunos factores que según la literatura académica explican bajos niveles de profundización financiera hipotecaria en los países. Estos incluyen variables macroeconómicas (nivel de tamaño y desarrollo de la economía, estabilidad de la inflación y sanidad fiscal), institucionales (derechos legales de los prestamistas y prestatarios, disponibilidad de información de crédito, facilidad para

registrar la propiedad y presencia de incentivos tributarios), y de funcionamiento específico del sistema de financiación de vivienda (Relación préstamo-garantía, plazo de maduración de los créditos, modalidad de tasa de interés y modelo de financiación de las entidades de crédito). Por último, se brindan algunas reflexiones sobre la profundización financiera para el caso colombiano.

2. Profundización y evolución histórica del mercado de deuda hipotecaria en Colombia

Existen distintas metodologías para medir la profundización y el desarrollo del mercado hipotecario a nivel internacional, siendo la más habitual la razón cartera hipotecaria/PIB, que es un indicador del tamaño relativo del sector de financiación hipotecaria. Si el tamaño del mercado es suficientemente grande en un país, podría ser adecuado inferir que en dicho país hay una oferta amplia de financiamiento para vivienda, que llega a una gran cantidad de familias y que facilita el

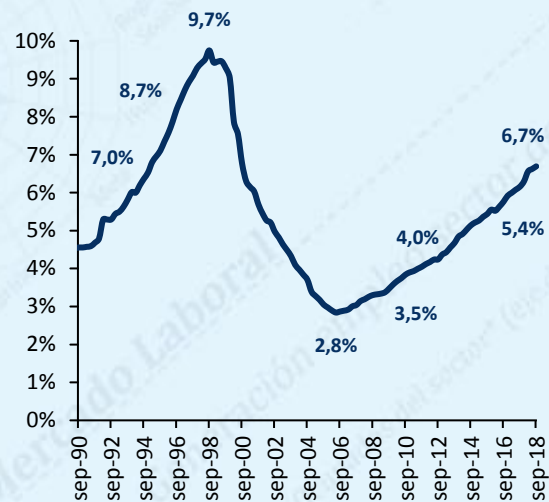
acceso a la propiedad¹.

Vale la pena mencionar que un crecimiento demasiado vertiginoso del mercado hipotecario en periodos de tiempo cortos puede ser un síntoma (aunque no necesariamente) de existencia de burbuja hipotecaria y sobreendeudamiento, en especial si se encuentra acompañado de deficiencias en los estándares de otorgamiento de crédito y de distorsiones en los incentivos de los agentes, implicando serios riesgos sobre la estabilidad macroeconómica. En este sentido, los países deben apuntar a alcanzar un crecimiento del mercado de deuda hipotecario que favorezca el acceso a vivienda y sea sostenible a la vez.

La profundización financiera hipotecaria en Colombia, medida como la razón entre cartera hipotecaria² y PIB, alcanzó picos de 9,7% durante la década de los 90, cuando el sector registró un crecimiento acelerado, pero se derrumbó fuertemente en los años

que siguieron a la crisis hipotecaria de 1998, hasta alcanzar un nivel mínimo de 2,8% en el 2006 (Gráfico 1).

Gráfico 1. Profundización hipotecaria en Colombia – Cartera hipotecaria/ PIB % 1990-2018



Fuente: Superintendencia Financiera, DANE & Banco de la República – Cálculos: Camacol

En los años siguientes, la profundización hipotecaria presentó un progreso considerable, favorecido por el crecimiento general del sector entre 2008 y 2016 en el marco de los impulsos gubernamentales a la vivienda social. De esta manera, al corte de

¹ Esta inferencia parte del supuesto de que en el país se dan condiciones favorables de accesibilidad de la vivienda. El tamaño del mercado no necesariamente es una medida de la inclusividad del sistema de financiación, aunque sí puede ser un buen proxy de ello, pues suele estar correlacionado con medidas como el

porcentaje de hogares que tienen un acceso a crédito hipotecario.

² Incluye leasing y cartera titularizada

septiembre de 2018 se ubicó en 6,7%, prácticamente el doble de lo registrado 10 años antes (3,3%). Ese nivel, sin embargo, aún es inferior a los niveles máximos de cerca del 10% alcanzados antes de la crisis (Gráfico 1).

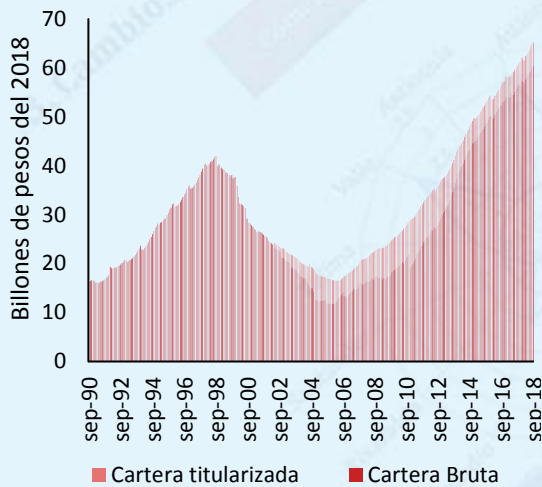
Durante los primeros años del siglo XXI, el sector de financiación de vivienda entró en fase de recuperación de una profunda crisis, que dejó como resultado declaraciones masivas de mora y daciones en pago, numerosos embargos, desvalorización en los precios de la vivienda, liquidación o reestructuración forzosa de varios establecimientos oferentes de crédito, y fuerte deterioro económico del país en general. El comienzo del siglo también requirió que los agentes del mercado se adaptaran a todo un nuevo modelo institucional, pues la crisis hipotecaria generó un cambio en el diseño de la estructura del sistema de vivienda con la Ley 546 de 1999 y las sentencias y decretos que la acompañaron.

La crisis tuvo un efecto devastador en la oferta de crédito. En pesos del 2018, el saldo real de cartera hipotecaria, que llegó a ser de cerca de 40 billones en 1998, se derrumbó en

un 70% a niveles de 12 billones en el 2005. Solo luego de 15 años, en el 2014, los niveles de cartera anteriores a la crisis fueron superados (Gráfico 2). La contracción de la cartera hipotecaria del periodo poscrisis se detuvo en el año 2007, cuando su saldo real empezó a crecer a ritmos positivos superiores al 10% en términos reales (Gráfico 3). En los años posteriores, las condiciones económicas favorables del país, los programas gubernamentales de apoyo a la compra de vivienda y los mayores niveles de confianza condujeron a la consolidación de la recuperación de la cartera hipotecaria.

Dicho dinamismo del crédito se ha mantenido desde el 2017, a pesar de que la actividad del sector ha entrado en una fase decreciente del ciclo. Al corte de septiembre de 2018, el saldo de la cartera hipotecaria bruta ascendió a 60,5 billones de pesos, que sumados con los 4,8 billones que suma la cartera titularizada, ubican al tamaño del sector de financiamiento de vivienda en máximos históricos (Gráfico 2).

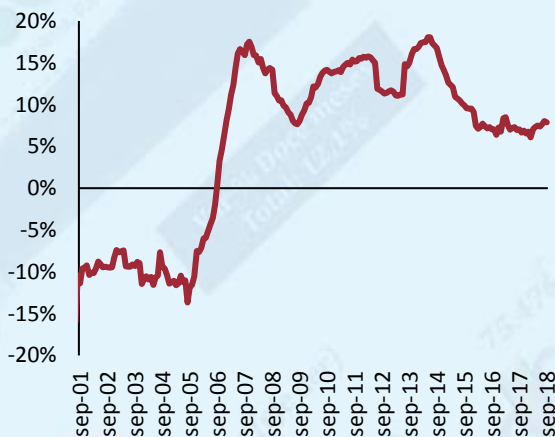
Gráfico 2. Saldo real de la cartera hipotecaria bruta (Incluyendo leasing) y titularizada 1990-2018



Fuente: Superintendencia Financiera, Banco de la República & Titularizadora Colombiana – Cálculos: Camacol

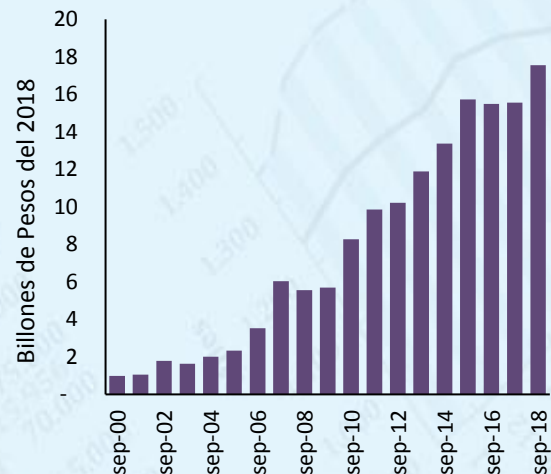
La expansión del crédito hipotecario en los últimos años es un indicador del avance de la inclusión financiera y del acceso de cada vez más hogares a una vivienda formal. En la actualidad, se desembolsan anualmente cerca de 17,5 billones de pesos por cuenta de créditos de adquisición de vivienda, lo cual significa un crecimiento real de más de 216% con respecto a lo desembolsado 10 años antes (Gráfico 4). Asimismo, el número de viviendas financiadas por el sistema financiero ronda las 131 mil, lo cual contrasta con los niveles de 45 mil que se registraron en el periodo 2000-2009 (Gráfico 5).

Gráfico 3. Crecimiento real de la cartera hipotecaria bruta (Incluyendo leasing) y titularizada 2001-2018



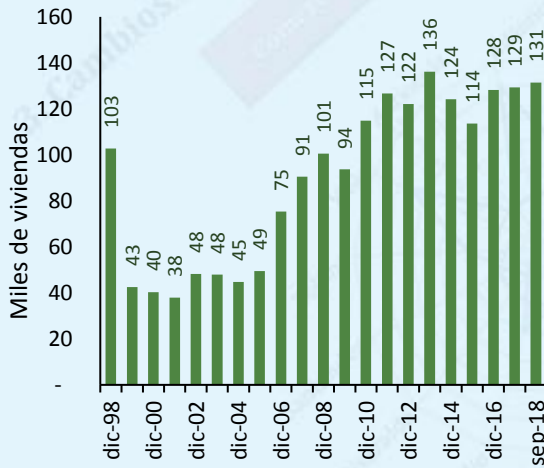
Fuente: Superintendencia Financiera, Banco de la República & Titularizadora Colombiana – Cálculos: Camacol

Gráfico 4. Desembolsos de crédito hipotecario de adquisición – Acumulado doce meses a septiembre 2000-2018



Fuente: Superintendencia Financiera – Cálculos: Camacol

Gráfico 5. Número de viviendas financiadas por el sistema financiero – Acumulado doce meses a septiembre 1998-2018

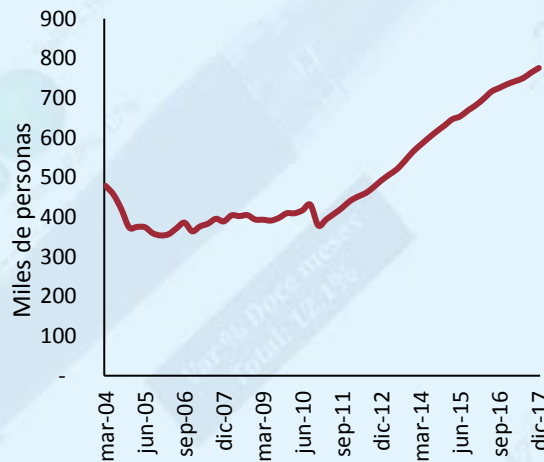


Fuente: DANE

deudores hipotecarios registrados al final de 2017 ascendió a 776 mil (Gráfico 6).

El crecimiento del crédito de vivienda en la última década correspondió tanto al segmento VIS como al No VIS. En el segmento VIS se registraron 3,6 billones en desembolsos de crédito hipotecario de adquisición en los doce meses con corte a septiembre de 2018 y en el NO VIS 13,9 billones; lo cual significa un crecimiento real del 169,9% y del 230,9%, respectivamente, en 10 años (Gráfico 7).

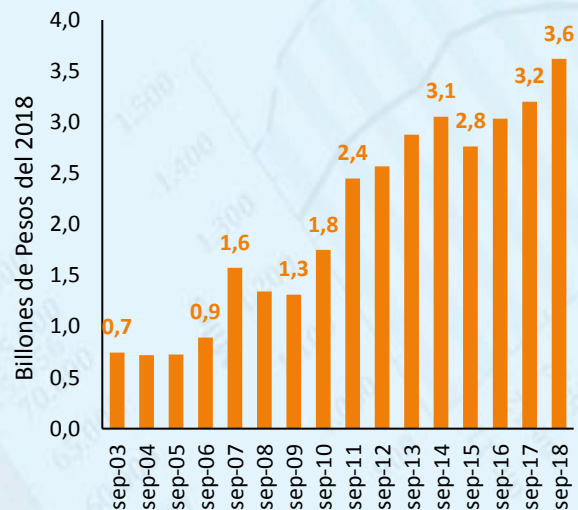
Gráfico 6. Número de deudores de crédito hipotecario 2004-2017



Fuente: Banco de la República

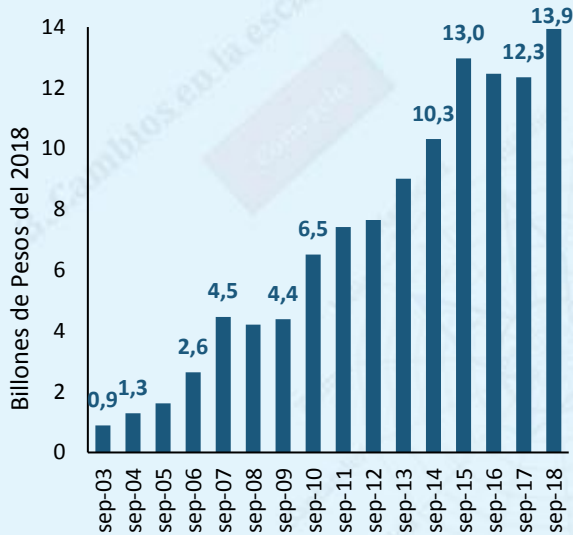
Gráfico 7. Desembolsos de crédito hipotecario por segmento – Acumulado doce meses a septiembre 2003-2018

Panel A. VIS



De esta manera, mientras que entre 2004 y 2009 en promedio 392 mil personas contaban con un crédito hipotecario, el nivel de

Panel B. No VIS

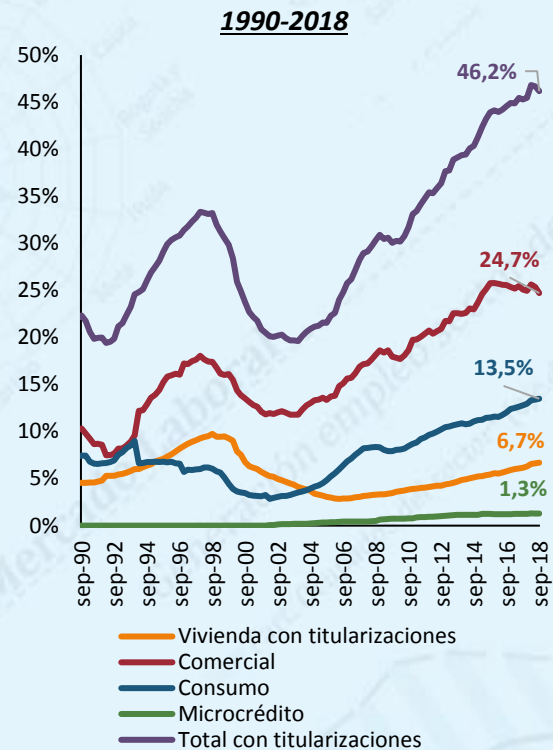


Fuente: Superintendencia Financiera – Cálculos: Camacol

La recuperación de la dinámica de la financiación de vivienda ha sido ampliamente impulsada por el lado de la demanda por los subsidios existentes a la cuota inicial para compra de vivienda de interés social y por las coberturas de tasa de interés del FRECH, pues ambos instrumentos han aumentado la asequibilidad de una vivienda nueva formal. Lo anterior se suma a unas tasas de interés de mercado con tendencia a la baja, que actualmente alcanzan niveles de mínimos históricos. Por su parte, por el lado de la oferta, los incentivos tributarios a la colocación de cartera VIS y a la titularización hipotecaria son estímulos importantes para el

aumento de la disponibilidad de financiamiento de vivienda.

Gráfico 8. Cartera por tipo como % del PIB



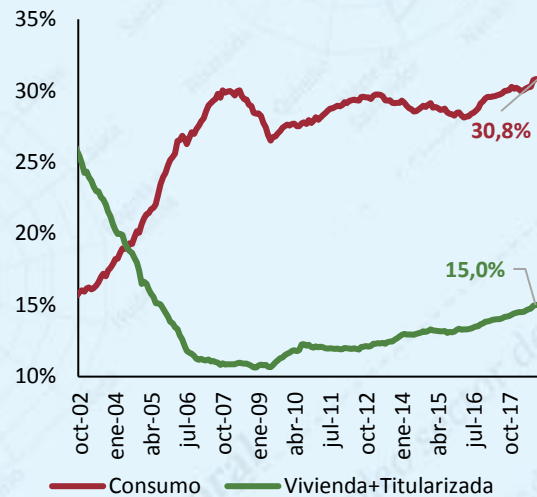
Fuente: Superintendencia Financiera, DANE & Banco de la República – Cálculos: Camacol

Pese a los avances positivos, como se mencionó anteriormente, la profundización hipotecaria sigue siendo inferior a la registrada antes de la crisis de cerca del 10%. Adicionalmente, se evidencia que su crecimiento es débil en comparación con el progreso de la profundización financiera en

general³, que con 46,2% en septiembre de 2018 supera en más de 10 p.p. a los niveles alcanzados antes de la crisis, en medio de un crecimiento más acelerado de la cartera comercial y de consumo (Gráfico 8).

Si bien en la década de los 90 en la cartera de crédito de los hogares predominaba el crédito hipotecario, los años de recuperación de la crisis reversaron esta tendencia. Así, la participación de la cartera de consumo en el total de la cartera del país a septiembre de 2018 fue de 30,8% y la de vivienda de 15,0%, mientras que antes de la crisis la proporción era inversa: Cerca del 30% para vivienda y del 16% para consumo. Esto evidencia una sustitución del endeudamiento de los hogares del crédito hipotecario por el crédito de consumo (Gráfico 9).

Gráfico 9. Cartera de los hogares como % de la cartera total
1990-2018



Fuente: Superintendencia Financiera & Banco de la República – Cálculos: Camacol

3. Estándares internacionales de profundización hipotecaria – Brecha de desarrollo

Además de que el mercado de financiamiento de vivienda en Colombia tiene un tamaño moderado bajo sus propios estándares históricos, se evidencia que los niveles de profundización hipotecaria son muy pequeños a estándares internacionales.

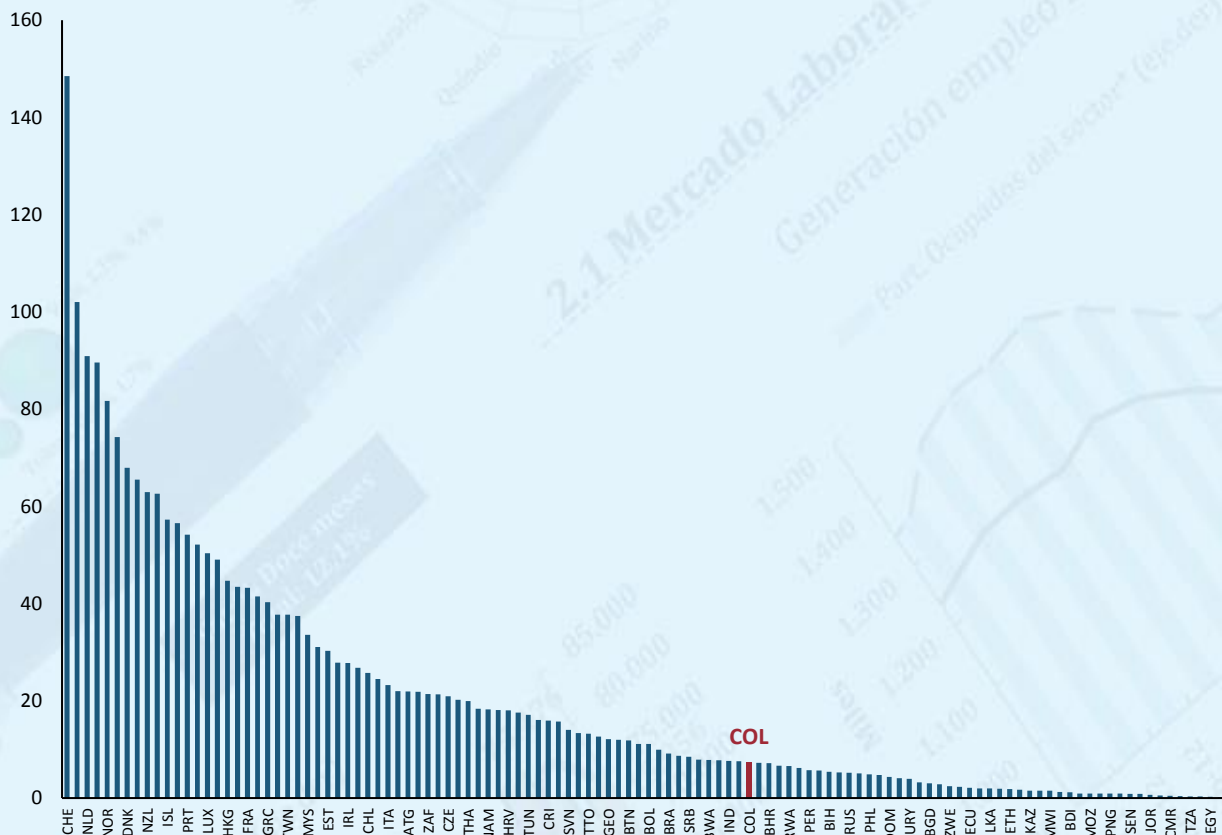
Los datos a nivel mundial reflejan que Colombia, como otros países en vía de

³ Medida como la razón entre el saldo de cartera total y el PIB.

desarrollo, presenta un rezago importante en materia de profundización hipotecaria, pues la relación entre cartera hipotecaria y PIB en países con un desarrollo financiero mayor supera el 20%, y llega a ser incluso del 40% en países con la mayor profundización hipotecaria (Gráfico 10). Los niveles de profundización en el país son incluso

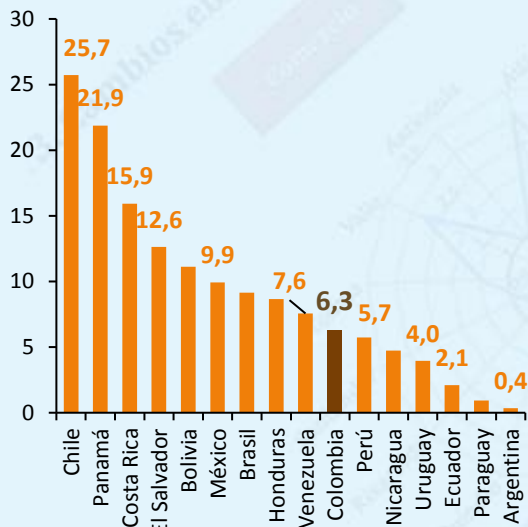
precarios con respecto a otros de la región, cuyo desarrollo financiero se encuentra más en línea con los estándares internacionales, como es el caso de Chile y Panamá (Gráfico 11). Una brecha similar se evidencia al comparar a Colombia con países de ingreso medio en Asia y Europa.

Gráfico 10. Profundización hipotecaria a nivel mundial (Cartera hipotecaria/PIB%)
2016-2017



Fuente: HOFINET & OCDE – Cálculos: Camacol

Gráfico 11. Profundización hipotecaria en Latinoamérica– (Cartera hipotecaria/PIB%) 2016-2017



Fuente: HOFINET, BID – Cálculos: Camacol

Considerado que Colombia es un país con amplias necesidades de oferta de vivienda formal, donde 1,9 millones de hogares registran déficit habitacional (aproximadamente el 30% de estos hogares presentan déficit cuantitativo y el 70% cualitativo)⁴, donde todavía existe un ritmo considerable de formación de hogares en las ciudades que ronda los 250 mil anuales, y

donde la proporción de hogares propietarios de su vivienda es de apenas el 40%, resulta problemática la baja escala de su mercado hipotecario, que es insuficiente para responder a los retos de la nación en materia habitacional.

Teniendo en cuenta que la valorización constante de la vivienda en Colombia, si bien es deseable, ha generado presiones sobre la accesibilidad de la vivienda para las familias⁵, se hace fundamental que el país asuma el desafío de aumentar la inclusividad de su sistema de financiación hipotecaria.

4. ¿Qué factores podrían explicar las diferencias de profundización hipotecaria entre los países?

Hay tres tipos de factores que han sido asociados en la literatura con la brecha de desarrollo de los mercados de financiación de vivienda entre países⁶: macroeconómicos,

⁴ Cálculos de Camacol con base en la Gran Encuesta Integrada de Hogares del DANE.

⁵ CAMACOL. (Julio de 2018). Capacidad de compra y acceso a la vivienda formal. Tendencias de la construcción (13), 34-47.

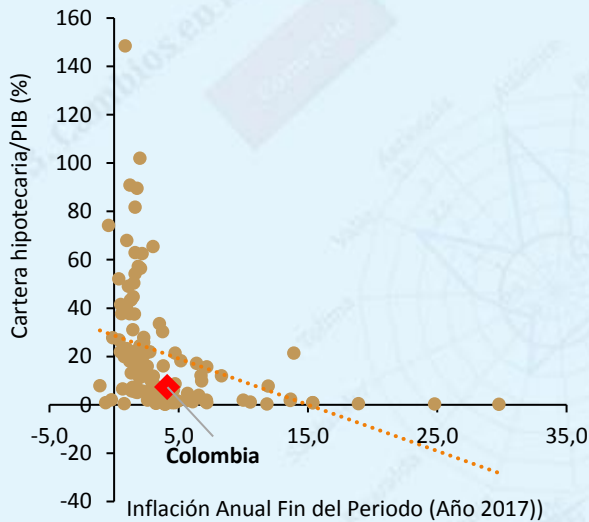
⁶ Dicha literatura incluye los documentos: Cerutti, E., Dagher, J., & Dell'A, G. (2015). Housing Finance and Real-Estate Booms: A Cross-Country Perspective. IMF

Staff Discussion Notes.

Warnock, F., & Warnock, V. C. (2012). Developing Housing Finance Systems. Property Markets and Financial Stability.

Warnock, V. C., & Warnock, F. (2007). Markets and housing finance. NBER Working Paper Series (Working Paper 13081).

Gráfico 13. Profundización hipotecaria a nivel mundial e inflación – 2017



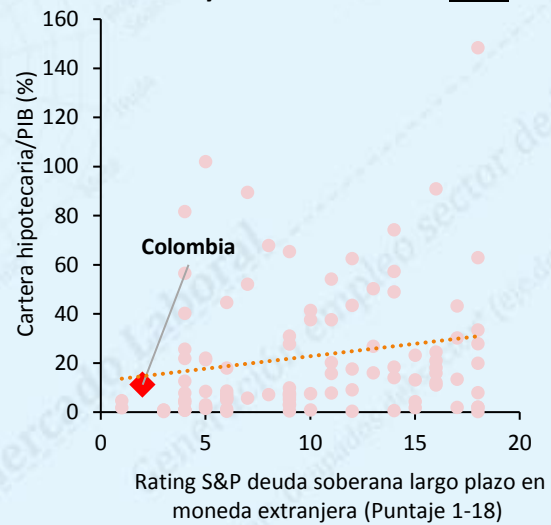
Fuente: HOFINET, OCDE & FMI – Cálculos: Camacol

entidades optan por ofrecer créditos únicamente en tasas variables, de ser legalmente posible, con lo cual se transmite parte del riesgo al deudor. Los datos disponibles indican una correlación negativa del 35,8% entre la inflación y la profundización hipotecaria (Gráfico 13).

Del mismo modo, la estabilidad fiscal hace parte de un ambiente propicio para el avance de la profundidad del mercado hipotecario, pues comúnmente es condición para unas tasas de interés internas estables y para la existencia de un mercado de bonos funcional. Con datos de 116 países se encuentra que la

calificación de la deuda soberana de largo plazo en moneda extranjera está correlacionada positivamente con el nivel de profundidad del mercado (Gráfico 14).

Gráfico 14. Profundización hipotecaria a nivel mundial y estabilidad fiscal - 2017



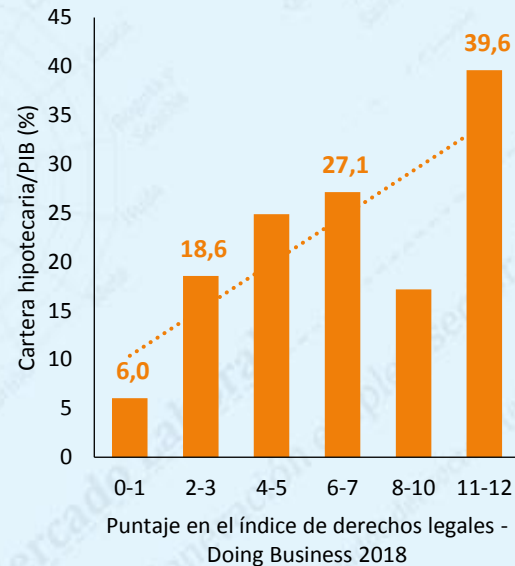
Fuente: HOFINET & S&P – Cálculos: Camacol

Sin embargo, no todos los factores que ayudan a explicar la diferencia entre el tamaño relativo de los mercados hipotecarios tienen que ver con el estado macroeconómico de los países. Un segundo grupo de variables que influyen en ello son relacionadas con el marco institucional y legal que rodea al sistema de vivienda. Así pues, la literatura empírica ha detectado que la presencia de fuertes derechos legales para los prestamistas y los prestatarios (en especial el

derecho de los prestamistas a asegurar un colateral en caso de default), la disponibilidad de sistemas de información crediticia de calidad que cubran a una buena parte de la población y de información suficiente sobre el mercado inmobiliario, y la existencia de un sistema de registro de propiedad eficiente, ayudan a explicar parte de las diferencias entre niveles de profundización hipotecaria entre países con similares niveles de desarrollo económico.

Algunas de estas variables son recogidas de manera aproximada por algunos subíndices del reporte del Banco Mundial, *Doing Business 2018*. El *índice de derechos legales* mide “el grado en el que las leyes de colaterales y quiebra protegen los derechos de prestamistas y prestatarios, y por lo tanto facilitan [la oferta de] crédito”⁷. El índice oscila entre 0 y 10 puntos, donde el mayor puntaje indica un mejor desempeño del país. En el gráfico 15 se puede observar la relación del índice con la profundización hipotecaria, de acuerdo con los datos disponibles para 114 países.

Gráfico 15. Profundización hipotecaria y solidez de los derechos legales a prestamistas y prestatarios de crédito 2017



Fuente: HOFINET & Banco Mundial – Cálculos: Camacol

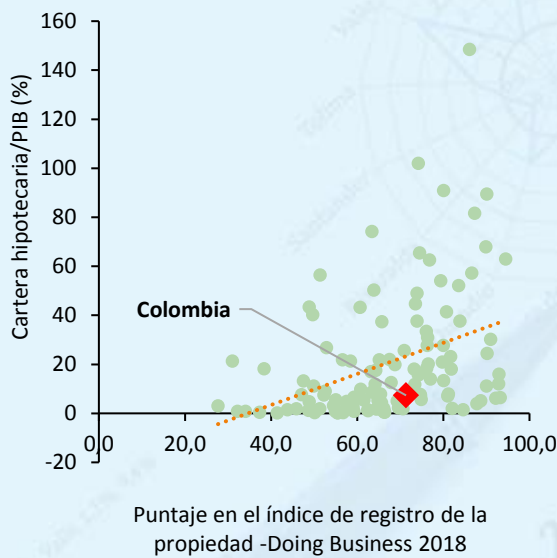
Por su parte, el *índice de facilidad para registrar la propiedad* califica el número de trámites, la cantidad de tiempo necesario en burocracia y los costos en los que incurren los compradores de vivienda en procedimientos legales para el registro de la compra o transferencia de una la propiedad⁸. Dado que mayor valor del índice implica una puntuación más favorable, la correlación entre la

⁷<http://www.doingbusiness.org/en/data/explore-opics/getting-credit/what-measured>

⁸<http://www.doingbusiness.org/en/data/exploret-opics/registering-property/what-measured>

profundización hipotecaria y el índice se muestra positiva (Gráfica 16).

Gráfico 16. Profundización hipotecaria e Índice de Registro de la Propiedad 2017



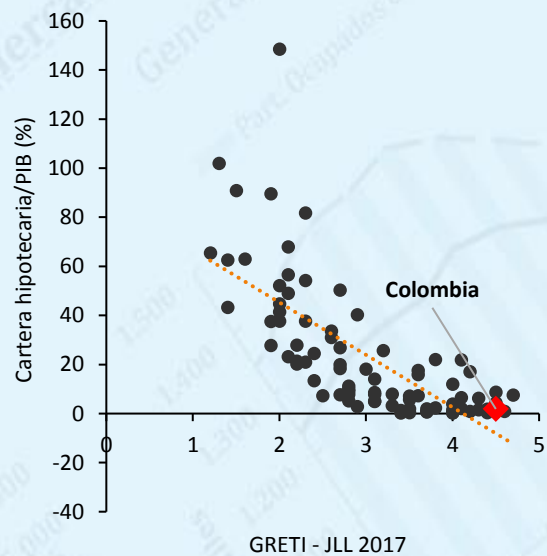
Fuente: HOFINET & Banco Mundial – Cálculos: Camacol

El *Índice de Transparencia Global del Sector Inmobiliario* (GRETI, por sus siglas en inglés⁹), publicado por la firma de actividades inmobiliarias Jones Lang LaSalle (JLL), puntúa el desempeño de los países de acuerdo con la existencia y calidad de información abierta, clara y pertinente sobre el desempeño del sector inmobiliario, fundamentales del

⁹ Global Real Estate Transparency Index

mercado, normativa, riesgo de crédito y procesos, entre otra información considerada como útil para acreedores, inversionistas, desarrolladores de proyectos y hogares. El índice va de 1 a 5 puntos, siendo la mejor calificación la más baja. Dado ello, se evidencia una clara correlación negativa entre el índice y la profundización hipotecaria de los países considerados (Gráfico 17).

Gráfico 17. Profundización hipotecaria a nivel mundial (Cartera hipotecaria/PIB%) e índice de transparencia del mercado inmobiliario 2017



Fuente: HOFINET & JLL – Cálculos: Camacol

Adicionalmente, la presencia de estímulos gubernamentales a la oferta o a la demanda de crédito, como las exenciones de impuestos y los subsidios directos a la compra de vivienda, es otro factor institucional que puede explicar el avance de algunos países en materia de financiación de vivienda con respecto a otros de condiciones macroeconómicas e institucionales similares.

Finalmente, en menor medida, las diferencias entre la profundización hipotecaria entre países también se asocian con algunas características del funcionamiento del sistema de financiación de vivienda. Por ejemplo, el plazo de maduración promedio de los créditos hipotecarios está positivamente correlacionado con la profundización, pues un mayor plazo de maduración facilita el pago de menores cuotas mensuales para los hogares, y genera incentivos adicionales en las entidades bancarias. Asimismo, un nivel superior observado de la relación préstamo-garantía inicial (también conocido como Loan-to-Value) se relaciona con una mayor accesibilidad de vivienda, pues implica que el

requerimiento de pago de cuota inicial en los hogares sea inferior¹⁰. Por otra parte, el tipo de tasa de interés prevalente en los créditos (tasa fija o tasa variable indexada) también podría influir en la profundización hipotecaria, aunque hay menor evidencia al respecto.

Por último, el modelo de fondeo de las entidades otorgadoras de crédito es un factor clave. Las entidades de crédito requieren captar recursos de largo plazo que financien los créditos hipotecarios, para que no existan desajustes en sus balances ni se incurra en riesgos adicionales. Es por ello por lo que el desarrollo de los mercados de capitales y de titularización hipotecaria se relaciona con mercados hipotecarios más profundos.

5. Reflexiones para el caso de Colombia

La comparación con respecto a países con sistemas más exitosos de vivienda pone de relieve que Colombia aún tiene mucho espacio para avanzar en desarrollo financiero hipotecario. Aumentar la inclusión de la

en Colombia. Tendencias de la construcción (13).

¹⁰ CAMACOL. (Julio de 2018b). Importancia de aumentar el plazo efectivo de financiación del crédito hipotecario

financiación de vivienda es un reto fundamental para responder a las necesidades habitacionales del país.

Trabajos como el de ANIF (2011)¹¹ y Gómez & Higuera (2016)¹² de Asobancaria han detectado varios factores específicos del país que influyen en su rezago en términos de profundización financiera hipotecaria. Ambos trabajos coinciden, en línea con la evidencia internacional mencionada en la sección 3, que los factores de tipo institucional son importantes causas de que Colombia no tenga niveles mayores de profundización hipotecaria; aunque se han registrado avances recientes en estos frentes.

En primera instancia, aún existe en Colombia un alto costo referente a la ejecución de garantías hipotecarias, pues los procesos de retoma de un inmueble cuando un hogar cae en embargo a menudo se ven retrasados por el sistema judicial con figuras como la del patrimonio de familia inembargable. Esto ha aumentado los riesgos de los bancos, hasta el

punto de desestimular la oferta de crédito. De hecho, la brecha entre la evolución de la cartera hipotecaria y la de consumo se atribuye a que las entidades de crédito actualmente tienen incentivos mayores para otorgar crédito de consumo, pues este es más rentable, menos riesgoso y tiene menores restricciones regulatorias.

En segundo lugar, los plazos pactados de los créditos hipotecarios en Colombia son muy bajos a estándares internacionales, así como la relación préstamo-garantía o Loan-to-Value, lo cual afecta la asequibilidad de una vivienda, vía encarecimiento de las cuotas de los préstamos y aumentos en las necesidades de ahorro previo para la cuota inicial. Estos dos factores están acompañados por niveles relativamente altos de tasas de interés.

Los desafíos que presenta el país se exacerbaban en un contexto de alta informalidad laboral, bajos niveles de bancarización y de ahorro formal, y considerables retos en reducción de pobreza. Por lo tanto, se hace pertinente que

¹¹ ANIF. (2011). El crédito hipotecario en Colombia: Evaluación del impacto regulatorio poscrisis. Bogotá: ANIF.

¹² Gómez, H. J., & Higuera, L. J. (2016). Crédito hipotecario en Colombia: Evolución, obstáculos y propuestas. En Asobancaria, Ensayos sobre política de vivienda. Asobancaria.

continúen los esfuerzos de política por aumentar la penetración del mercado hipotecario por medio de la estabilidad jurídica para el acreedor, la bancarización de la población informal o vulnerable, la mejora de los sistemas de información de crédito, la continuación de los subsidios a la cobertura de tasas de interés y a la cuota inicial y de los estímulos tributarios a la oferta de crédito. Esto, para sostener y continuar los avances

registrados.

También es fundamental que Colombia mantenga la estabilidad de su inflación y la responsabilidad del manejo de sus cuentas fiscales, de la mano de una senda de crecimiento económico favorable para el desarrollo financiero y de los sectores productivos.

INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Diciembre de 2018)

	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2018-III	2018-II	2017-III
I. PIB 1/* (cifras en miles de millones de pesos)					
Total (1)	213,274	sep-18	2,7%	2,8%	1,7%
Construcción	15,099		1,8%	-6,0%	-3,9%
a. Edificaciones	7,835		4,1%	-5,9%	-9,1%
b. Obras civiles	4,239		-1,7%	-5,7%	9,7%
Variación porcentual anual					
	Valores	Fecha	Anual	Tres meses atrás	Año atrás
II. Número de ocupados 2/*					
Nacional	22,827	oct-18	0,7%	0,4%	0,5%
Construcción	1,466		7,4%	-1,1%	-2,1%
Trece áreas: Nacional	10,872		0,2%	1,4%	0,0%
Trece áreas: Construcción	724,236		7,0%	-1,2%	-1,9%
III. Licencias 3/* (2)					
Totales	2.138.847	sep-18	0,2%	-6,4%	-4,3%
Vivienda	1.419.520		-12,9%	-8,2%	-6,2%
a. VIS	496.637		44,9%	-44,8%	-35,2%
b. No VIS	922.883		-28,3%	2,0%	6,6%
Otros destinos	719.327		42,2%	0,4%	2,2%
a. Industria	56.998		153,9%	365,8%	-76,4%
b. Oficina	47.527		-21,6%	-56,2%	19,0%
c. Bodega	15.739		-78,8%	-36,1%	38,3%
d. Comercio	150.666		-19,0%	-7,4%	56,2%
e. Otros	448.397		176,0%	-25,3%	-7,7%
IV. Cemento 4/**					
Producción	1.107.129	oct-18	2,4%	-5,3%	0,5%
Despachos	1.082.894		5,2%	-4,9%	3,6%
V. Índice Costos Construcción (ICCV) *					
Total	239	nov-18	2,6%	3,3%	4,5%
Materiales	231		2,2%	3,2%	4,0%
Mano de obra	264		3,6%	3,8%	5,9%
Maquinaria y equipo	203		1,4%	1,0%	2,6%
VI. Índice Precios de Vivienda Nueva 5/					
Vivienda	131	sep-18	7,6%	7,6%	6,6%

INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Diciembre de 2018)

			Nov 17 - Nov 18	Ago 17 - Ago 18	Nov 16 - Nov 17
			Oct 17 - Oct 18	Jul 17 - Jul 18	Oct 16 - Oct 17
VII. Inflación *					
IPC Total	143	nov-18	3,3%	3,1%	4,1%
IPC Vivienda	148		4,0%	4,1%	4,6%
VIII. Muestra Mensual Manufacturera *			Oct 17 - Oct 18	Jul 17 - Jul 18	Oct 16 - Oct 17
Índice producción real	116	oct-18	5,8%	3,5%	-0,3%
IX. Encuesta Mensual del Comercio al por Menor*			Oct 17 - Oct 18	Jul 17 - Jul 18	Oct 16 - Oct 17
Índice ventas reales total sin combustibles	118	oct-18	6,8%	3,7%	-0,6%
Índice ventas reales art. ferretería y pinturas	132		8,8%	0,5%	-6,3%
X. Financiación 6/***			Sep 17 - Sep 18	Jun 17 - Jun 18	Sep 16 - Sep 17
Cartera hipotecaria + titularizaciones	65	sep-18	11,6%	11,3%	12,0%
Desembolsos (cifras en millones de pesos)					
a. Constructor	433	sep-18	6,6%	-9,2%	49,1%
b. Individual	1.518		12,1%	18,6%	14,5%
1. VIS	450		27,4%	24,5%	9,9%
2. No VIS	1.501		6,7%	7,9%	24,1%
i. Pesos	1.381		5,3%	14,8%	23,1%
ii. UVR	571		27,0%	3,1%	15,0%
XI. Tasas interés hipotecarias (%) ****		Fecha	Valores Absolutos		
Adquisición		nov-18	nov-18	ago-18	nov-17
a. VIS UVR			7,7%	7,6%	8,2%
b. No VIS UVR			7,1%	7,1%	7,5%
1. VIS pesos			11,7%	11,7%	11,9%
2. No VIS pesos			10,5%	10,5%	10,9%
Construcción					
a. VIS UVR			5,8%	5,9%	5,8%
b. No VIS UVR			5,3%	5,5%	5,5%
1. VIS pesos		12,4%	12,6%	12,6%	
2. No VIS pesos		10,5%	10,5%	11,8%	

Fuentes: * DANE; ** ICPC; *** Superintendencia financiera; **** Banco de la República. Notas: n.d.: no disponible; n.a.: no aplica; 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2005=100; 2/ Cifras en miles correspondientes al trimestre móvil; 3/ Cifras en metros cuadrados. 4/ Cifras en toneladas; 5/IPVN - 53 Municipios; 6/ Cifras en billones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional. (1) p: pronóstico Ministerio de Hacienda pp: pronóstico elaborado por CAMACOL 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2005=100; (2) Licencias de Construcción/ Total 88 Municipios-Dane

CONDICIONES DE USO

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Informe Económico”, publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

NOTAS

No aplica