



# Indicadores de crédito en Colombia

El crédito de  
vivienda antes,  
durante y  
después de la  
pandemia

Santiago Rodríguez Raga, Ph.D.  
Profesor Universidad de los Andes

## NEWSLETTER 24 - INDICADORES DE CRÉDITO EN COLOMBIA

Santiago Rodríguez Raga, Ph.D.  
Profesor Universidad de los Andes

### EL CRÉDITO DE VIVIENDA ANTES, DURANTE Y DESPUÉS DE LA PANDEMIA

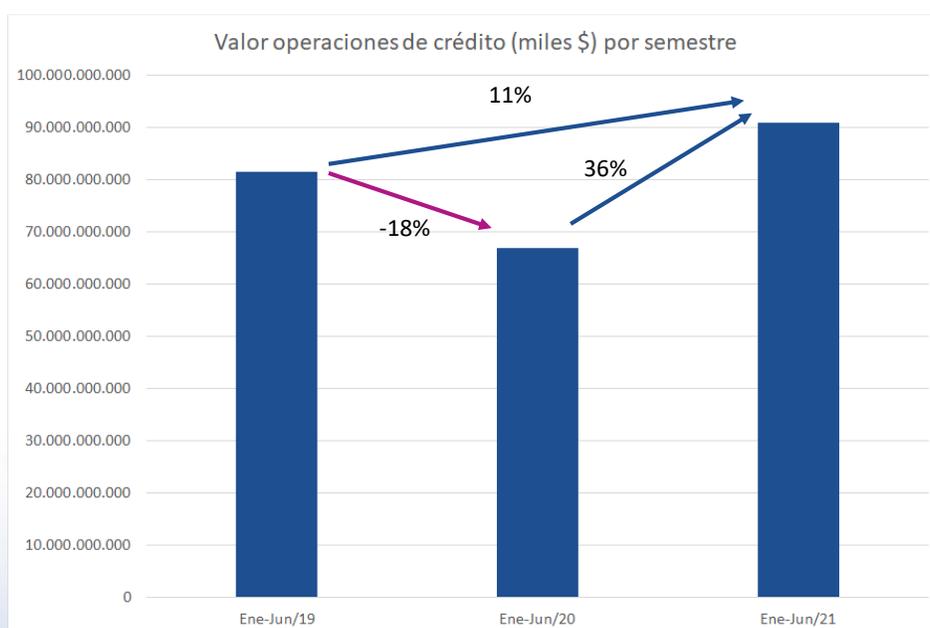
Para esta entrega del Newsletter sobre el acceso al crédito en Colombia, se analizará el comportamiento del crédito de vivienda a lo largo de los últimos años, para ver su evolución antes, durante y después del periodo de pandemia que tuvimos durante el primer semestre del 2020. Para esto, se tomaron las operaciones de crédito de vivienda de las personas naturales que fueron registradas en DataCrédito Experian durante los años 2019, 2020 y hasta junio 2021.

Antes de iniciar con esta revisión, es importante mirar de manera rápida el desempeño del total de los créditos de persona natural en la misma ventana de tiempo, con el objetivo de poder comparar la evolución del crédito de vivienda dentro del total de operaciones crediticias.

#### El crédito y el covid-19

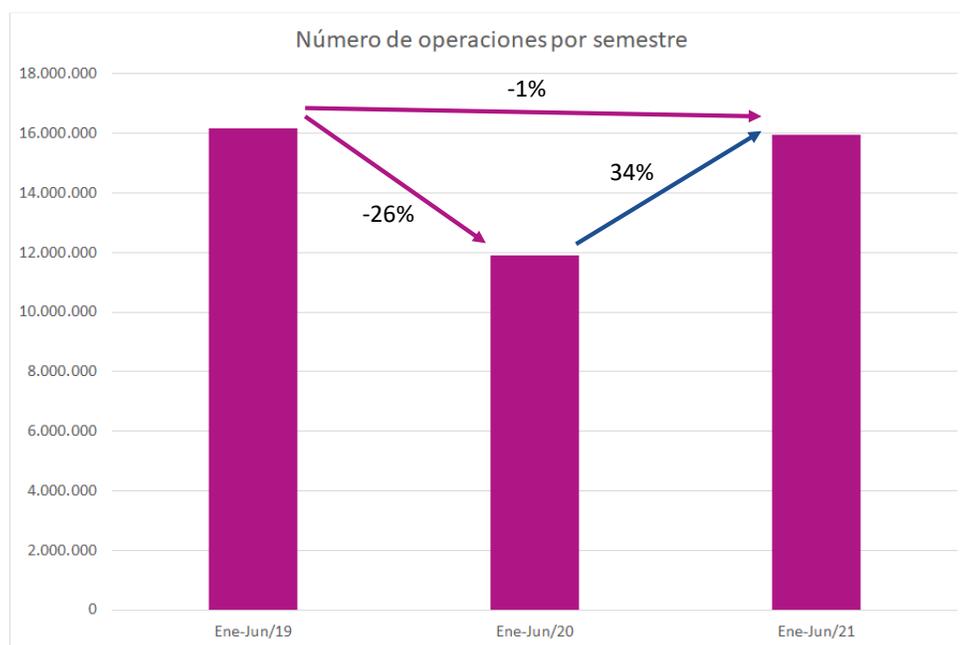
En esta sección del Newsletter, se toman todas las operaciones crediticias que pasaron por DataCrédito-Experian, para mostrar un primer resultado de su evolución en los primeros semestres de los últimos tres años. La intención es ver el impacto del Covid-19 y su posterior recuperación, tanto en el valor desembolsado, como en el número de créditos otorgados.

#### Aumento significativo de operaciones de crédito en el 2021



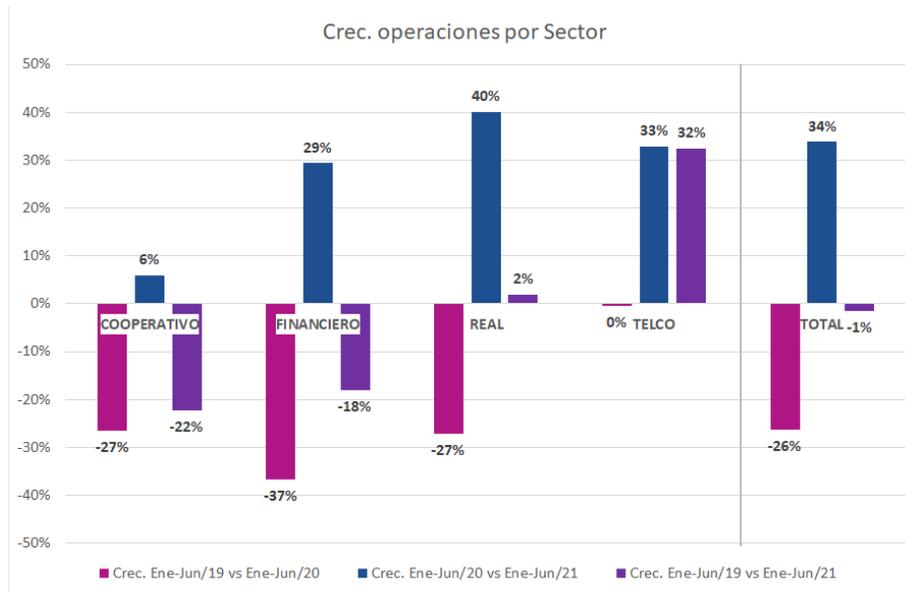
Analizando el valor total de operaciones, se aprecia que en el semestre de 2019 se generaron alrededor de 80 billones de pesos en nuevos créditos, que equivale aproximadamente a un poco más de 13 billones de pesos por mes. La llegada de la pandemia generada dentro del semestre de enero y junio de 2020 afectó de manera considerable la actividad crediticia, llegando a desembolsos totales de 67 billones de pesos, representando una caída del **18%**. Para el primer semestre de 2021, se aprecia un crecimiento importante alcanzando arriba de 90 billones de pesos; es decir un promedio mensual de 15 billones de pesos en nuevas operaciones de crédito. Esto representa un crecimiento del **36%** con respecto al punto bajo de 2020 y un crecimiento del **11%** contra el primer semestre de 2019. Esto muestra una recuperación en la actividad crediticia, llegando a niveles superiores a los obtenidos antes de la llegada del Covid-19.

### Reactivación del crédito en Colombia durante el primer semestre de 2021



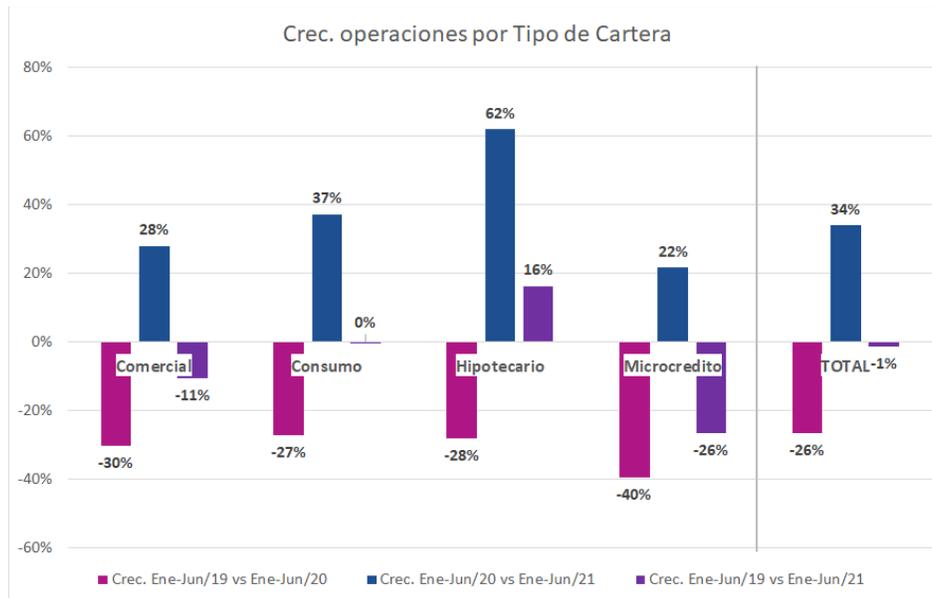
La gráfica presenta el número de operaciones de crédito de manera semestral para los años 2019, 2020 y 2021. Entre enero y junio de 2019 se realizaron en total 16 millones de operaciones y para el mismo periodo del año 2020 se redujeron en un **26%** (12 millones), disminución explicada por la llegada del Covid-19. Para el primer semestre de 2021, el total de operaciones regresó al nivel pre-pandemia; es decir, 16 millones de operaciones. Esto representa un aumento del **34%** contra el año anterior y una mínima reducción del **1%** con respecto al 2019 demostrando la reactivación que ha tenido el crédito en Colombia durante el primer semestre de 2021.

## Sector cooperativo y financiero con mayor impacto por la pandemia



Revisando los impactos de la pandemia por sector, en los crecimientos del número de operaciones, se evidencia una afectación diferente por cada uno de ellos. El cooperativo cae un **22%** entre el primer semestre de 2019 y 2021, siendo el sector más afectado. El sector financiero cae inicialmente un **37%**, rebotando a un crecimiento bueno del **29%**, sin embargo, en términos de pre-pandemia vs. el primer semestre de 2021, aún está por debajo en un **18%**. Es de resaltar la importancia relativa de este sector dentro del total de operaciones de crédito en el mercado. Por su parte, el sector real logra en el primer semestre de 2021, cifras de número de operaciones similares a los del año 2019, creciendo un **2%**. Finalmente, el sector telco no se vio afectado negativamente con la llegada del Covid-19 (enero-junio/2019 vs enero-junio/2020). Este sector es el de mejor desempeño, con un crecimiento del **32%** (enero-junio/2019 vs. enero-junio/2021), explicado por la necesidad de mejorar la comunicación durante la pandemia.

## Crédito de vivienda, el de mejor desempeño

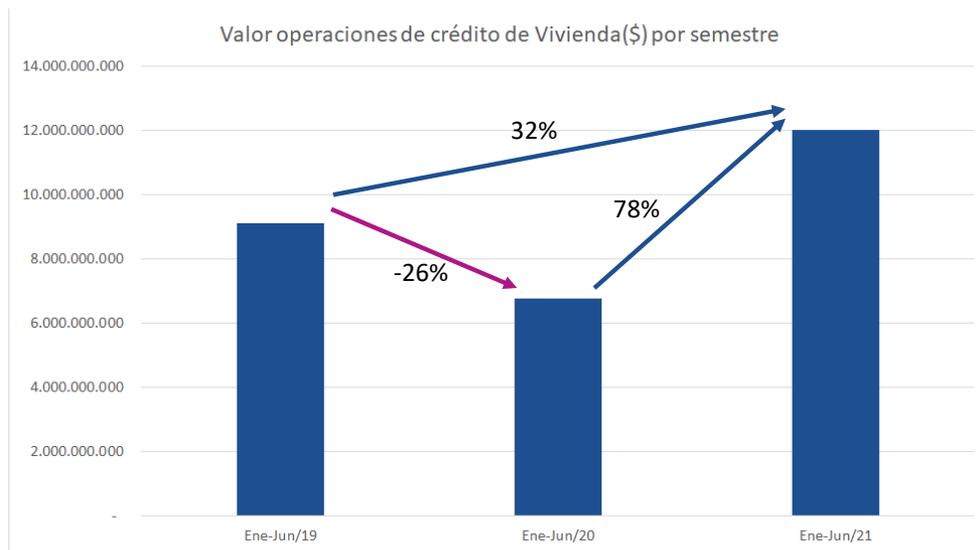


Analizando la situación de la pandemia por tipo de cartera, se aprecia que la única que llega a superar (2021) los niveles pre-pandemia (2019), es la cartera de vivienda, con un crecimiento del **16%** para los dos años. Este tipo de cartera se vio impactada con la llegada del Covid-19, disminuyendo el número de operaciones en un **28%** pero las decisiones del gobierno y la buena actividad del sector, permitió que para el año 2021, creciera a un valor muy relevante del **62%**. Los créditos de vivienda están sacando la cara en el primer semestre de 2021. La cartera de consumo ha logrado llegar este año al mismo nivel de operaciones que en el primer semestre de 2019. Los otros dos tipos de cartera aún no se recuperan, la cartera comercial disminuye en un **11%** y el microcrédito en un **26%**.

### El crédito de vivienda

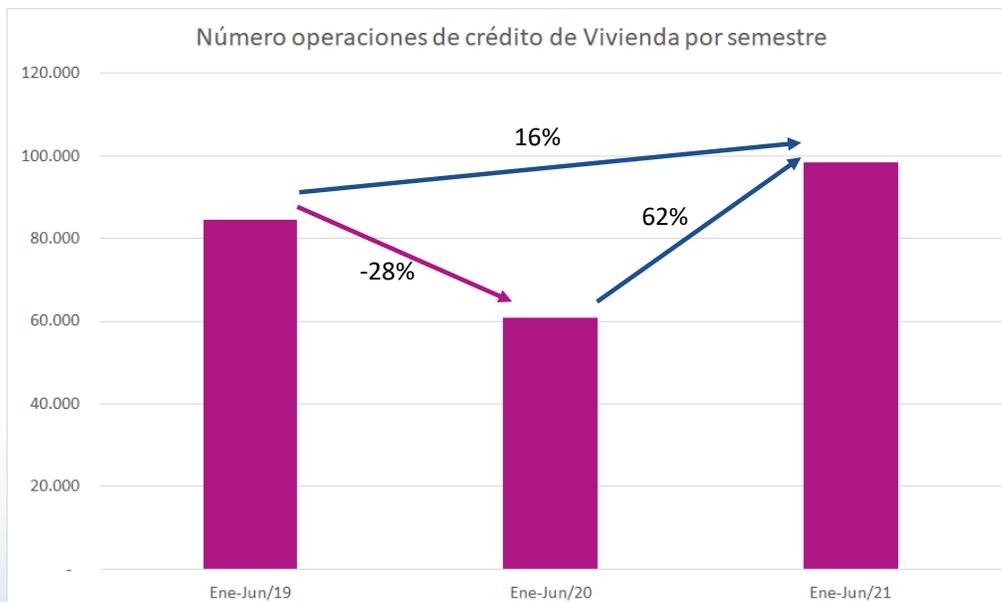
A partir de esta sección del Newsletter, se realizará la evaluación del impacto del Covid-19 exclusivamente en la cartera de vivienda. Se mirará la situación antes y durante la pandemia, con especial foco en el primer semestre de 2019, y en el primer semestre de 2021, analizando las variables del deudor y del crédito.

## En el 2021 los créditos de vivienda aumentan respecto a la pre-pandemia



Analizando los tres semestres de este Newsletter por valor total de los créditos, en el primer semestre de 2019 se entregaron 9 billones de pesos. Para el primer semestre de 2020, se presentó una caída del **26%** por la situación económica general. Este año los valores de crédito de vivienda han tenido un muy fuerte crecimiento llegando a 12 billones de pesos. Esto representa un aumento del **78%** con respecto al 2020 y de **32%** con la situación 2 años atrás de pre-pandemia.

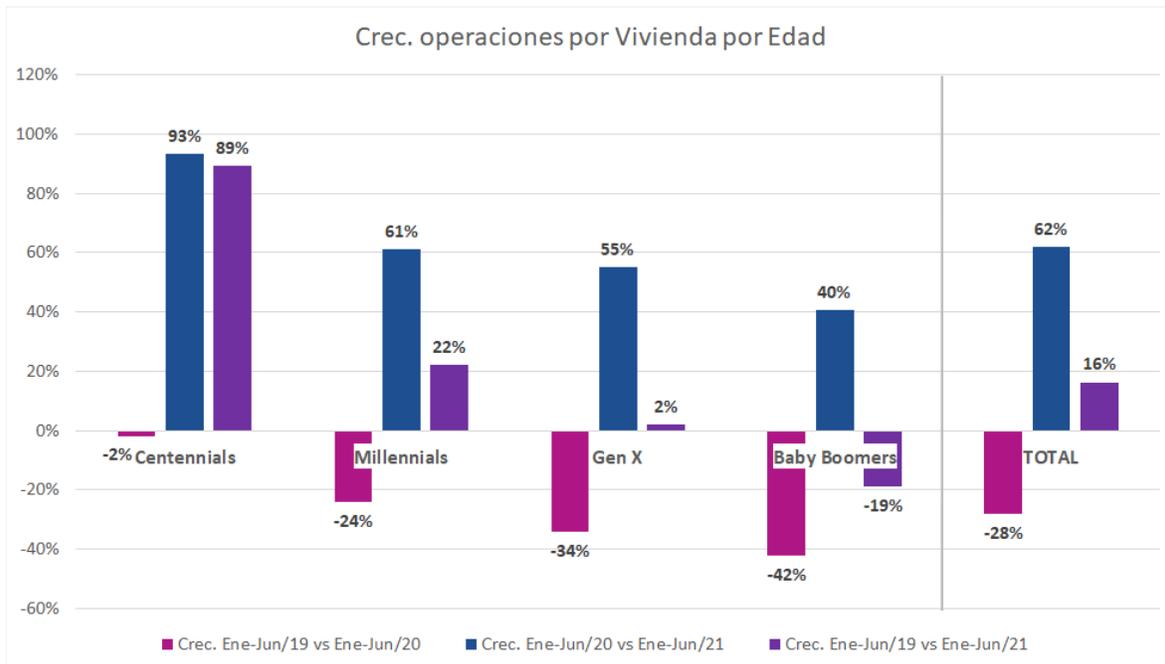
## Crédito de vivienda una de las actividades más sobresalientes en la reactivación económica



La gráfica presenta para los tres semestres, el número de operaciones crediticias que pasaron por DataCrédito-Experian. Antes de la llegada del Covid-19, se presentaban alrededor de 85.000 operaciones por semestres (2019), es decir aproximadamente 14.000 por mes. Para el semestre de 2020, cuando impactó más fuertemente la pandemia, se realizaron 60.000 operaciones, generando una caída del **28%**. Para este año, la recuperación ha sido muy importante, llegando a ser una de las actividades económicas más sobresalientes de la recuperación del país. Para el periodo de enero a junio de 2021, se realizaron un poco menos de 100.000 operaciones crediticias, con un promedio de 16.000 por mes. Esta gran actividad generó un muy fuerte crecimiento del **62%** en el último año y del **16%** entre los últimos dos años (2019 vs 2020).

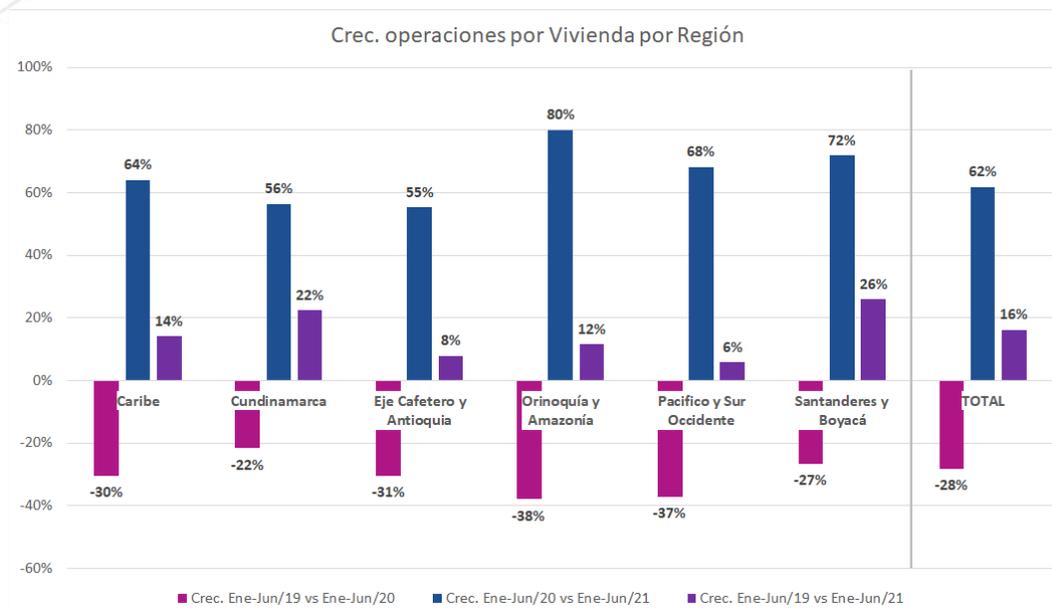
Para las siguientes gráficas, se toman únicamente el número de operaciones que fueron registradas en DataCrédito-Experian para los tres semestres mencionados. Se revisan algunas variables del deudor y del crédito, para conocer cuáles impactan más en este importante crecimiento del **62%** entre los años 2020 y 2021 y del **16%** entre los años 2019 y 2021.

### Jóvenes los más interesados en adquirir vivienda



La gráfica presenta el cambio en el volumen de créditos por rango de edad para los tres semestres. El impacto de la llegada del Covid-19, afectó menos a los más jóvenes (Centennials, es decir nacidos desde 1994) decreciendo solo el **2%** y más fuerte a los de mayor edad (Baby Boomers, nacidos entre 1949 y 1968) cayendo el **42%**. La recuperación del último año tuvo la misma tendencia, generando mejores crecimientos en los Centennials con un crecimiento del **89%** en los últimos 2 años, seguido de los Millennials (nacidos desde 1981 a 1993) con un **22%**. Los Baby Boomers aún no logran llegar al número de operaciones pre-pandemia (**-19%**). Esto muestra la buena dinámica y el interés en adquirir vivienda por parte de los más jóvenes.

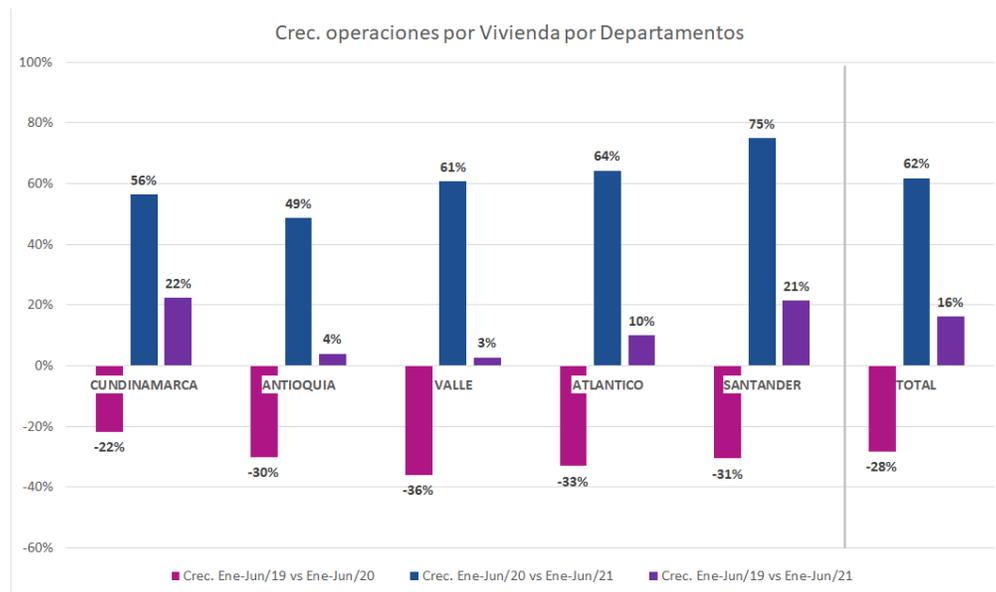
## La recuperación del crédito de vivienda se da en todas las regiones de Colombia



idiendo el país en seis regiones, la gráfica muestra un comportamiento similar entre ellas. Un decrecimiento por la pandemia entre el primer semestre de 2019 y el de 2020, para una posterior recuperación para el 2021 en el número de operaciones crediticias que pasaron por DataCrédito-Experian. Recordando que el crecimiento del 16% es a nivel nacional y se presenta entre los años 2019 y 2021, algunas regiones tienen una mayor tasa de crecimiento: Santanderes y Boyacá presenta el **26%**, seguido de Cundinamarca con el **22%**. Las demás regiones están por debajo de la media nacional, pero todas con crecimientos positivos.

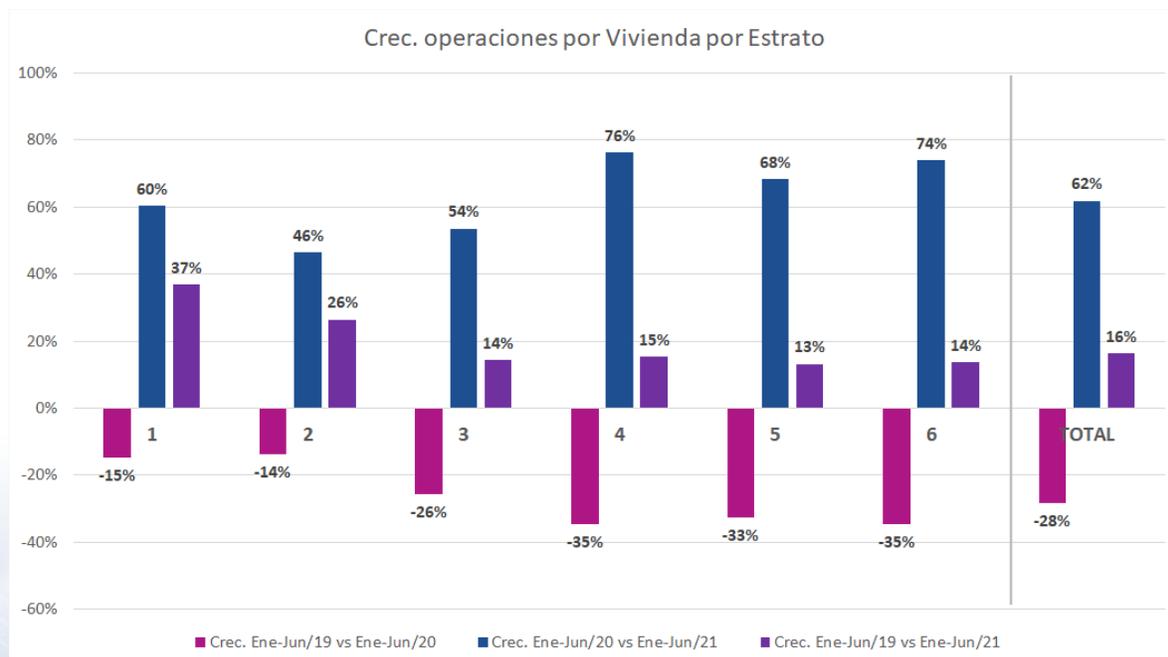
Solo algunas regiones aún no logran una recuperación en el número de operaciones por vivienda, entre los años 2019 y 2021, principalmente ubicados en el Pacífico Sur y Occidente con un **6%**.

## Cundinamarca, departamento líder en créditos de vivienda



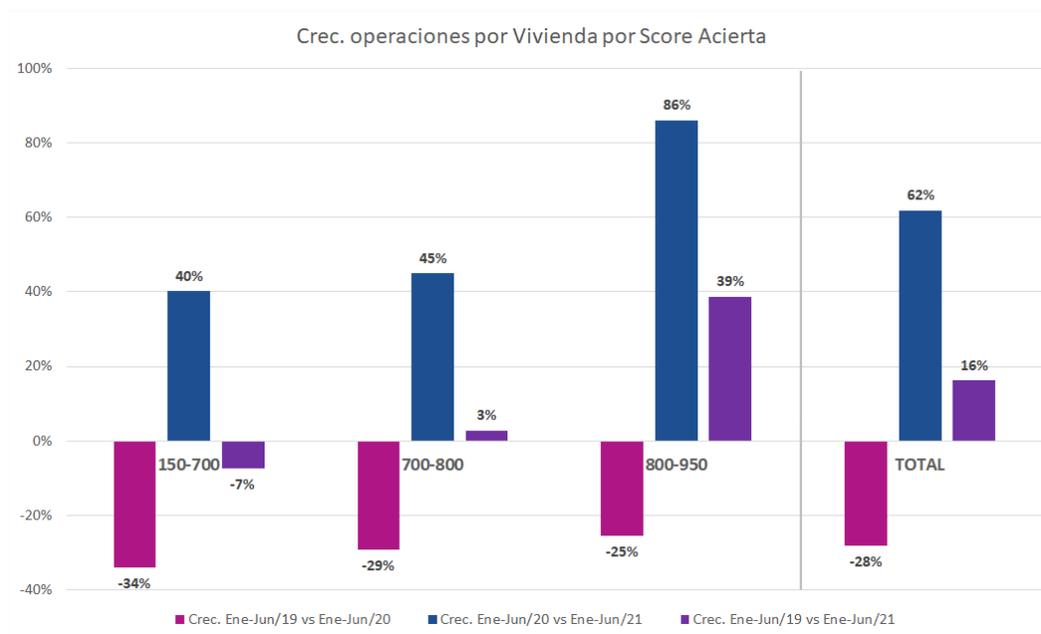
Si se analizan las operaciones de crédito de vivienda por departamento, se muestra que los principales departamentos tienen crecimientos positivos en un lapso de dos años, es decir entre el primer semestre de 2019 y el de 2021. Cundinamarca lidera el crecimiento con un **22%**, seguido de Santander con el **21%**. Atlántico tiene el **10%**, Antioquia el **4%** y finalmente el Valle con el **3%**.

**Los estratos más bajos han tenido el mayor crecimiento de operaciones en crédito de vivienda desde antes de la pandemia hasta el primer semestre del año 2021**



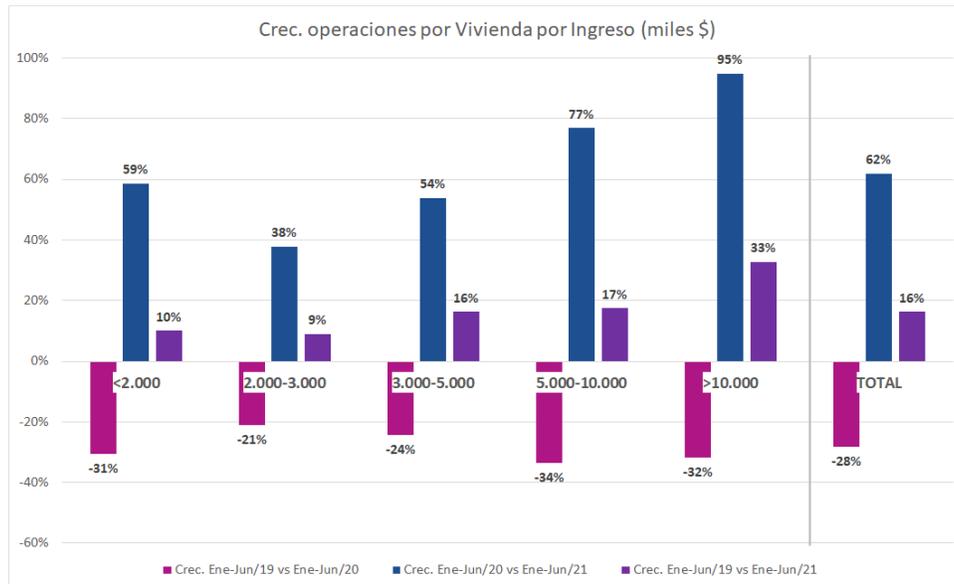
Analizando el crecimiento entre semestres por tipo de estrato, se aprecia que los mayores estratos entre 4 y 6 sufrieron una mayor caída por la llegada del Covid-19 con decrecimientos del **35%**. Estos mismos en el primer semestre de 2021 han logrado buenos crecimientos, generando valores cercanos al **15%** entre el primer semestre de 2019 y el de 2021. Los estratos 1 y 2 son los de mayor recuperación, respecto al crecimiento de operaciones en crédito de vivienda, entre la pre- pandemia y durante el primer semestre de 2021, creciendo el estrato 1 un **37%** y el estrato 2 un **26%**. Esto muestra el buen acceso al crédito de vivienda de los estratos socioeconómicos más bajos.

### A menor riesgo, mayor recuperación del crédito de vivienda



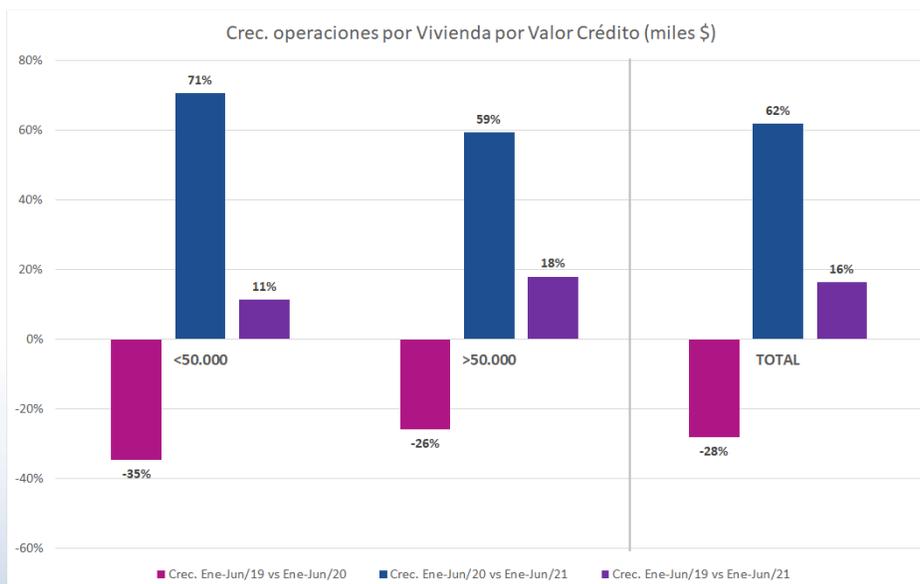
La gráfica presenta la variación porcentual en el número de operaciones de crédito de vivienda de acuerdo al Score Acierta, que mide, a través de un cálculo estadístico, el riesgo crediticio de una persona sobre las posibilidades que cumpla sus obligaciones o incurra en impago. El impacto del Covid-19 se presentó más fuertemente en los de Score Acierta más bajos (150-700), mostrando que aún no logra el volumen existente pre-pandemia (decrecen el **7%**). Para el rango de Score Acierta de 700-800, el volumen de operaciones ya es levemente superior con el **3%**. El mayor rango de 800-950 tiene un importante crecimiento entre los años 2019 y 2021 del **39%**.

## Las personas de mayores ingresos presentan una mejor recuperación del crédito de vivienda



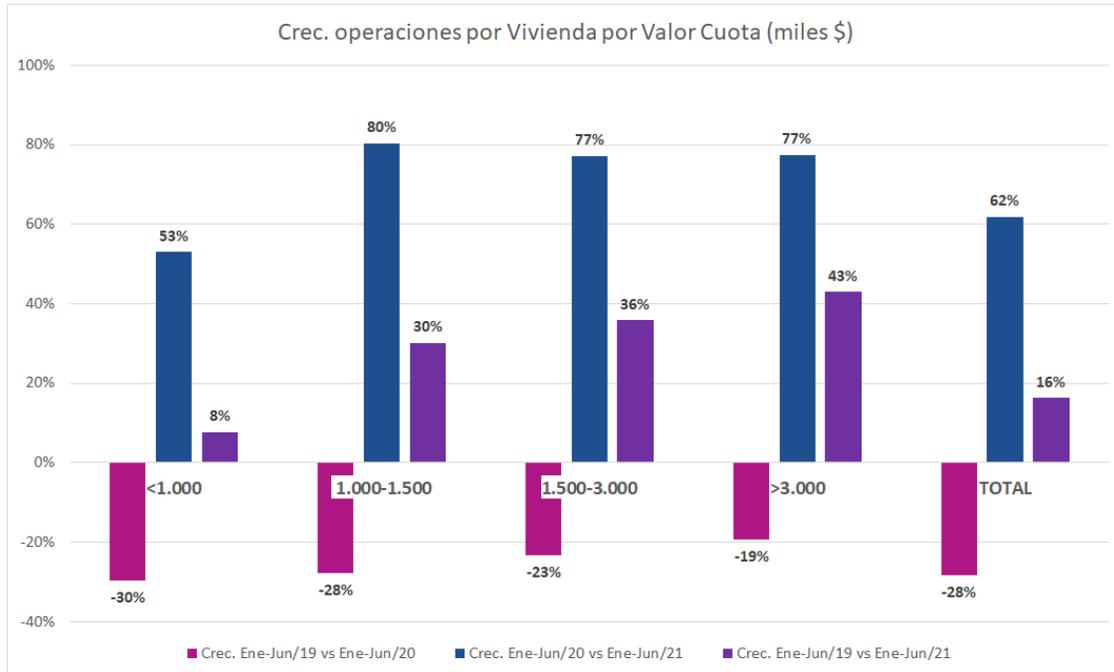
La gráfica presenta la evolución de la actividad crediticia en vivienda para los rangos de valor de ingreso estimado. Revisando los crecimientos entre el primer semestre de 2021 y los del 2019 (pre-pandemia), los rangos entre 3 y 10 millones se comportan como el total de este tipo de cartera, con un crecimiento del **16%**. Las personas con ingresos estimados superiores a 10 millones tienen una mejor recuperación con un **33%** de crecimiento para los 2 años. Los rangos de ingresos estimado menores a los 3 millones de pesos tienen crecimientos positivos, aunque un poco menores (cerca del **10%**).

## Los créditos de vivienda mayores a 50 millones de pesos tienen una mejor recuperación



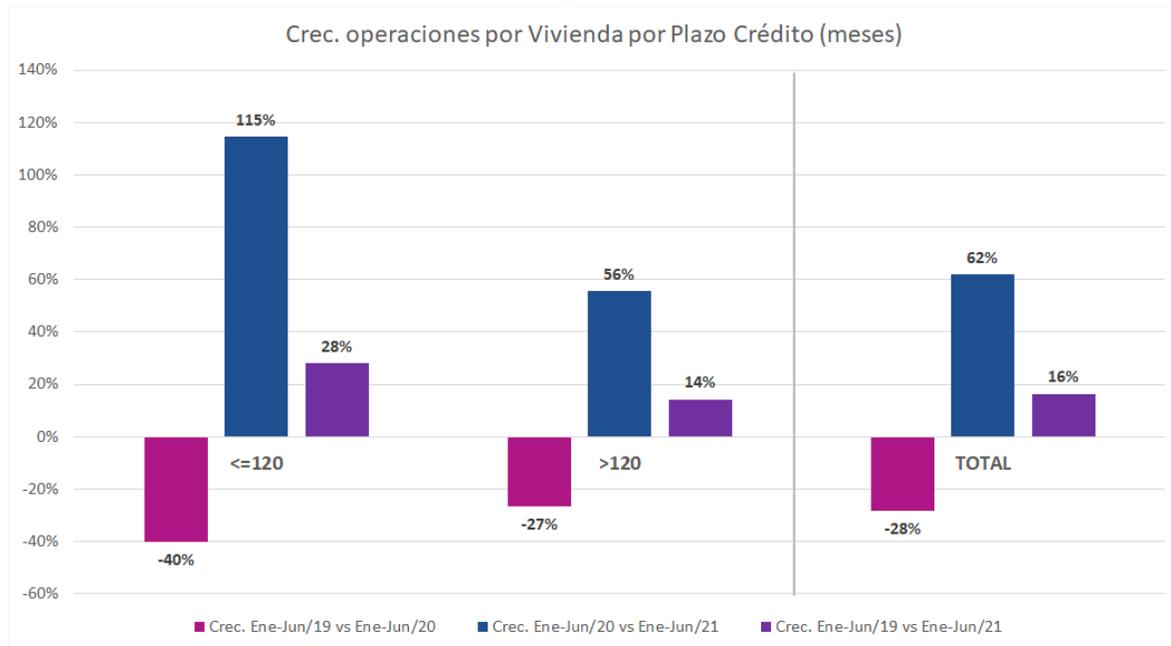
Revisando el comportamiento de la actividad de los créditos de vivienda para los rangos de valor de crédito aprobado, se evidencia en general que la recuperación se da para todos los valores. Sin embargo, los préstamos mayores a 50 millones de pesos decrecen un poco menos (**26%**) que los menores a 50 millones de pesos (**35%**) con el efecto pandemia, lo cual genera que la recuperación entre los años 2019 y 2021, sea del **18%** para los créditos de vivienda mayores a 50 millones de pesos comparado con un **11%** para los créditos menores de 50 millones de pesos.

### A mayores cuotas mensuales de crédito, mejor recuperación



En concordancia con las gráficas de ingresos y de valores de préstamos, la recuperación presenta una tendencia creciente en la medida que aumentan los valores de las cuotas mensuales. Es así como para las cuotas mayores a 3 millones de pesos, la recuperación pre- pandemia (2019) y durante el primer semestre de 2021 tiene un crecimiento del **43%**. Estos valores son un poco menores pero importantes (**30%** y **36%**) para cuotas entre 1 y 3 millones de pesos, respectivamente. El menor crecimiento (**8%**) se presenta para las cuotas menores a 1 millón de pesos.

## Los créditos de vivienda a corto plazo presentan mayor crecimiento



La gráfica presenta una caída muy importante para los créditos con plazos menores a los 120 meses entre los años 2019 y 2020, con una pérdida del **40%** del número de operaciones. Para el primer semestre de este año, la recuperación ha sido inclusive superior al **100%** con respecto al punto más bajo (2020). El crecimiento para los dos semestres extremos de la ventana de tiempo (2019 a 2021), muestra un crecimiento del **28%**. Para los rangos de plazos de crédito superiores a 120 meses crecen un **14%** valor muy cercano al promedio de **16%**.

## CONCLUSIONES

Dentro de los resultados generales de este Newsletter, se destaca el papel relevante que ha tenido el crédito de vivienda en la reactivación de las operaciones crediticias en Colombia. En particular, de las operaciones que fueron registradas en DataCrédito Experian para los meses de enero a junio de los años 2019, 2020 y 2021, se puede concluir lo siguiente:

- De manera general el crédito viene reactivándose, creciendo entre el primer semestre de 2019 y 2021, un 11% en valores (\$) y recuperando el mismo número de operaciones del año 2019.
- El sector real tiene en el año 2021, cifras de crédito similares a las anteriores a la llegada del Covid-19. El sector financiero aún tiene camino por recorrer para lograr nivelar su actividad crediticia. El sector Telco no se vio afectado negativamente con la llegada del Covid-19.
- El crédito de vivienda jalona la recuperación, creciendo de manera muy importante. Entre la pre-pandemia (2019) y durante el primer semestre de 2021, crece un 32% en valores desembolsados y un 16% en el volumen de operaciones crediticias. La actividad del año 2021 supera ampliamente los niveles de 2019.
- Todas las regiones de Colombia han reaccionado positivamente al crédito de vivienda, logrando volúmenes de nuevos créditos superiores al periodo pre- Covid-19, principalmente Santanderes, Boyacá y Cundinamarca.
- Los jóvenes y los estratos bajos crecen en el número de nuevas operaciones de vivienda por encima del promedio, para la ventana pre y pos-pandemia. Al igual, se muestra una reactivación de las personas con ingresos estimados altos y con mayores valores de crédito de vivienda.



---

**Para mayor información comuníquese con:**

**Línea nacional** 018000 913375 Call Center Bogotá: (1) 404 9089 • Medellín: (4) 605 2525 • Cali: (2) 489 0800 • Barranquilla: (5) 385 8500 • Bucaramanga: (7) 697 9800

**Dirección general Bogotá:** cra. 7 No 76-35, piso 10 • Barranquilla: calle 74 No 56 - 36, oficina 706 Centro Empresarial Inverfin • Cali: calle 22N No 6AN - 24, torre 1, oficina 503 • Medellín: cra. 43A No 1A Sur-29, oficina 714

**[www.datacredito.com.co](http://www.datacredito.com.co)**