

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio de 2022

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio de 2022

Hernando José Gómez
Presidente

Alejandro Vera Sandoval
Vicepresidente Técnico

Guillermo Alarcón Plata
Director de Vivienda y Leasing

Elaboración del Informe

Dirección de Vivienda y Leasing

Guillermo Alarcón Plata
Ana María Tovar Méndez
María Camila Agudelo Martín
Carlos Daniel Junco Leguizamón
Daniel Felipe Romero Rodríguez

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Carlos Alberto Cubillos Lara

Diagramación

Camilo Andrés Grillo Velásquez

CON TENIDO

01

Editorial – Los programas de mejoramiento de vivienda:
Una herramienta para reducir el déficit habitacional.

02

Análisis Entorno Macroeconómico

03

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

04

Cifras de Financiación de Vivienda

05

Expectativas de la cartera de vivienda y crédito constructor.

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

CONTENIDO

I. EDITORIAL - LOS PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA: UNA HERRAMIENTA PARA REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL

II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

2.1. Producto Interno Bruto (PIB)	9
2.2. Inflación y empleo	13
2.3. Importaciones de bienes de capital	14
2.4. Despachos de cemento y producción de concreto	14
2.5. Índice de Producción Industrial	15
2.6. Ventas del comercio minorista	15
2.7. Índice de Confianza del Consumidor (ICC)	16
2.8. Índice de Precios al Productor (IPP)	16
2.9. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia	17

III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

3.1. Licencias de construcción	18
3.2. Preventas de vivienda	19
3.3. Iniciaciones de vivienda	20
3.4. Precios de la vivienda nueva y usada	21
3.5. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)	22

1. EDITORIAL – LOS PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA: UNA HERRAMIENTA PARA REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL

IV. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1. Saldo total de la cartera bruta	23
4.2. Saldo de la cartera total individual de vivienda	24
4.2.1 Saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda	26
4.2.2 Saldo de la cartera de leasing habitacional	26
4.2.3 Saldo de la cartera de crédito constructor de proyectos de vivienda	27
4.3. Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Asobancaria	28
4.3.1. Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva	30
4.3.2 Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada	32
4.3.3. Desagregación desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)	33
4.4. Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda	35
4.5. Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda	35
4.6. Comportamiento tasas interés	37
4.7. Indicadores de calidad de la cartera	38
4.8. Relación préstamo-garantía	39

V. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA Y LA CARTERA CRÉDITO CONSTRUCTOR.

Desde la Declaración Universal de los Derechos Humanos por parte de la Organización de Naciones Unidas, los gobiernos que hacen parte de este organismo multilateral vienen trabajando en implementar políticas públicas que contribuyan a la dignificación de la forma de vida de los habitantes más vulnerables, entre los que se destaca el acceso a la vivienda.

En Latinoamérica, estas iniciativas se han enfocado no solo en la adquisición sino también en los mejoramientos de las condiciones habitacionales cuando ya se posee una unidad habitacional, lo cual tiene un importante efecto en la calidad de vida y reduce el llamado déficit cualitativo. A continuación, se exponen algunas experiencias dentro de la región en la materia.

CHILE BARRIO - CHILE

Programa lanzado en 1998 con el objetivo de contribuir a la superación de la pobreza en asentamientos precarios del país, tanto de zonas urbanas como rurales. Su plan de acción comprendía: (i) desarrollo comunitario e inserción social, (ii) habilitación laboral y productiva, (iii) mejoramiento de la vivienda y del barrio¹.

Su población objetivo eran 500 mil personas divididas en 972 asentamientos de los cuales 549 eran urbanos. El programa estuvo activo entre 1999 y 2002 y logró mejorar la calidad de 413 asentamientos en un período de 3 años, que corresponde a un 42,5% del universo inicial.

De esta iniciativa destacamos su visión integral que buscó acompañar los mejoramientos de vivienda con elementos de integración a los circuitos productivos mediante los programas de trabajo. En todo caso, dificultades en su diseño operativo limitaron su expansión.

PROMEBA - ARGENTINA

Se implementó desde el año 1997 con el objetivo de mejorar las condiciones físicas de la vivienda, así como la calidad de vida de los hogares mediante la inclusión urbana de barrios marginales y asentamientos informales².

Entre sus metas específicas se planteó: consolidar la población destinataria en el lugar que habitan, brindar acceso a la propiedad de la tierra, contribuir en la provisión de obras de infraestructura urbana y contribuir en el equipamiento comunitario y saneamiento ambiental.

De Promeba queremos subrayar el hecho de que los mejoramientos vienen acompañados por el desarrollo de infraestructura local, de modo que la transformación se hace sobre zonas o barrios enteros, bajo un concepto de urbanismo.

PROGRAMA PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS - MÉXICO

Nació como un instrumento del Gobierno Federal para asistir a las personas ubicadas en asentamientos marginales con el fin de hacer efectivo su Derecho a la Propiedad Urbana. Lo anterior a través de la regularización de la propiedad para la población que tiene posesión, pero no certeza jurídica³.

Los beneficiarios tienen la oportunidad de acceder a un beneficio de hasta USD \$12.000 para la contribución al otorgamiento de certeza jurídica para las viviendas con uso habitacional. Si el costo de la regularización supera este monto, la diferencia debe ser cubierta por el beneficiario. Frente al avance del programa no existen cifras publicadas, pero resaltamos el elemento de regularización jurídica de la vivienda como un componente esencial de inclusión social.

CASA DIGNA, VIDA DIGNA - COLOMBIA

En noviembre del 2018, el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda, el Departamento Para la Prosperidad Social y el Ministerio de Agricultura lanzó el programa de mejoramientos de vivienda y barrios Casa Digna, Vida Digna con el propósito de mejorar las condiciones de vida de los hogares más vulnerables y disminuir el déficit cualitativo en el país.

Este programa realiza intervenciones enfocadas en las necesidades particulares de cada uno de los hogares beneficiarios. Los postulantes deben tener un ingreso inferior a 4 salarios mínimos legales (SMLV) y tienen la posibilidad de acceder a un beneficio de hasta 18 SMLV para mejoras locativas o estructurales. Con las primeras, se busca proveer la unidad de condiciones sanitarias, de espacio y acceso a servicios públicos más satisfactorias, mientras que las estructurales disminuyen la vulnerabilidad de los inmuebles⁴.

A continuación, se listan algunos ejemplos concretos de las intervenciones que pueden realizarse a las viviendas.

¹ Decreto de aprobación Chile Barrio. Disponible en: <https://www.minvu.cl/wp-content/uploads/2019/05/DS33.pdf>

² PROMEBA. Disponible en: <https://promeba.gob.ar/proyectos>

³ Programa para regularizar asentamientos humanos. Disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment_data/file/662670/Proyecto_Diagno_stico_S213_INSUS_231219-1.pdf

⁴ ABC Casa Digna vida digna. Disponible en: <https://casadignavidadigna.minvivienda.gov.co/informacion-del-programa>

TABLA 1. OBRAS SEGÚN TIPO DE MEJORA

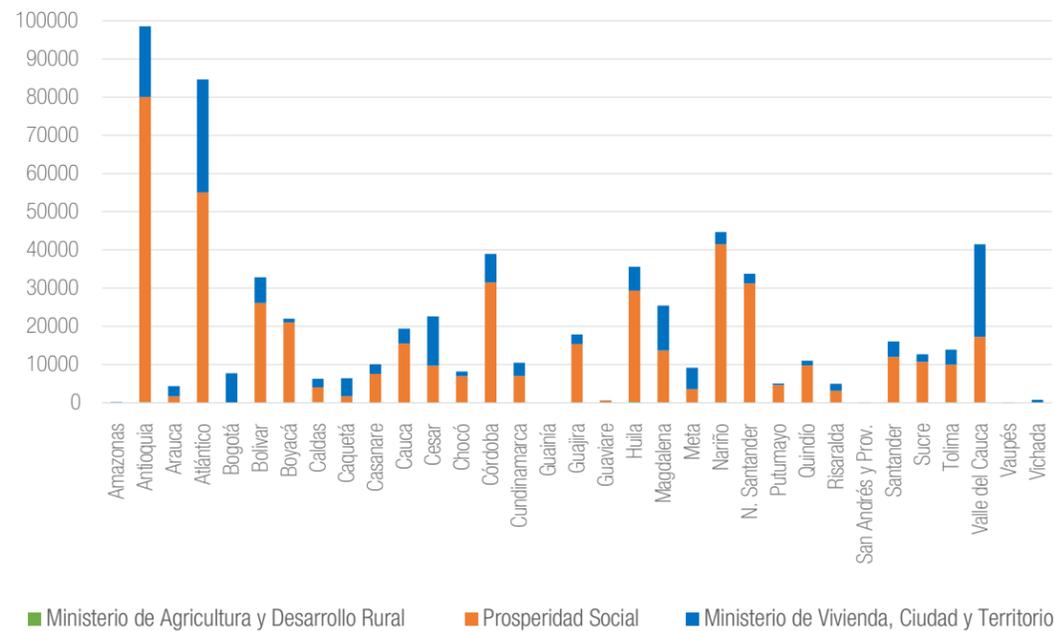
Mejoras locativas	Mejoras Estructurales
Construcción o mantenimiento de redes hidráulicas y sanitarias Adecuación y mantenimiento de redes eléctricas y de gas Reubicación, adecuaciones y mantenimiento de muros que no son estructuras Recubrimiento de pisos y muros con materiales que permitan la limpieza y mantenimiento Instalación de ventanas y puertas Mantenimiento de fachadas	Construcción de elementos como vigas, columnas, muros, etc. Construcción o reforzamiento de elementos no estructurales como muros divisorios Pertitaje técnico para disminuir la vulnerabilidad sísmica de la vivienda

Fuente: ABC Casa digna vida digna

De acuerdo con cifras del Ministerio de Vivienda⁵, desde el inicio del programa más de 600 mil hogares han sido beneficiados accediendo a titulación, mejoramientos de vivienda y mejoramientos de entorno. Lo que combina varios

de los elementos de los esquemas vistos en otros países. Los departamentos en los cuales se han intervenido el mayor número de hogares son Antioquia, Atlántico y Nariño con un total de 98.576, 84.688 y 44.659⁶ respectivamente.

GRÁFICO 1. NÚMERO DE HOGARES BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA CASA DIGNA VIDA DIGNA DESDE SU LANZAMIENTO ESPECIFICADO POR ENTIDAD



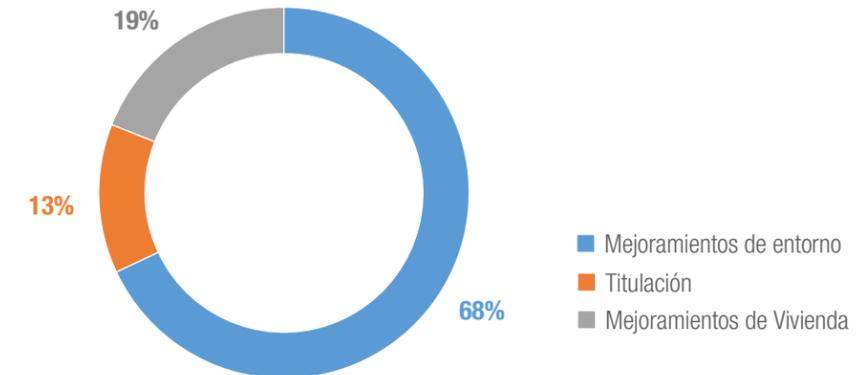
Fuente: Datos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Elaboración Asobancaria

⁵ Generalidades del programa Casa Digna, Vida Digna. Disponible en: <https://casadignavidadigna.minvivienda.gov.co/>
⁶ Cifras a junio de 2022

De acuerdo con esta misma entidad, de los recursos destinados a este programa el 68,0% han sido dirigidos a atender mejoramientos del entorno, el 19,0% a mejoramientos de vivienda (lo relacionado con servicios

públicos y los lugares aledaños a las viviendas) y el 13,0% restante a procesos de titulación del suelo habitado (Véase gráfico 2).

GRÁFICO 2. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS RECURSOS CASA DIGNA VIDA DIGNA

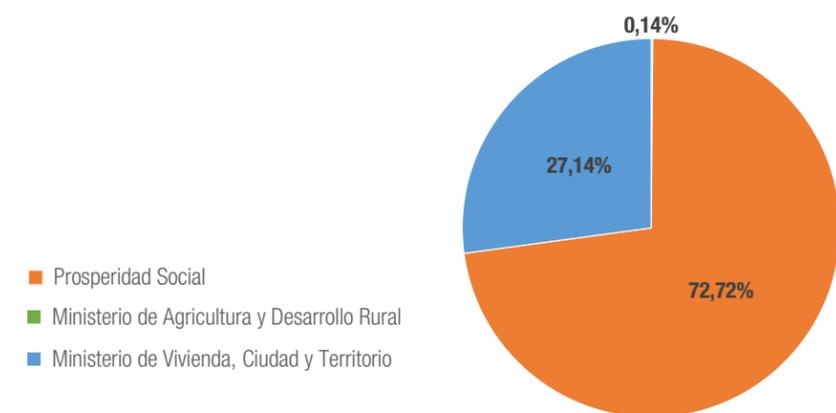


Fuente: Datos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Elaboración Asobancaria

El hecho de que en el programa participen el Ministerio de Vivienda, el Departamento de Prosperidad Social y el Ministerio de Agricultura podría suponer dispersión, pero a la fecha ha funcionado más como un triple canal para

la provisión de bienes y servicios en distintos lugares del territorio (Gráfico 3). Este trabajo conjunto ha permitido superar la meta de 600.000 hogares beneficiarios durante el cuatrienio 2018-2022 que es un volumen importante, lo que además deja ver su potencial.

GRÁFICO 3. PARTICIPACIÓN POR ENTIDAD EN EL NÚMERO DE FAMILIAS BENEFICIARIAS DEL PROGRAMA CASA DIGNA, VIDA DIGNA A NIVEL NACIONAL



Fuente: Datos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Elaboración Asobancaria

Sin duda alguna, Casa Digna, Vida Digna ha contribuido a la transformación de la calidad de vida de las familias de menores ingresos. Además, en comparación con las experiencias internacionales expuestas, destaca por ser el programa con una visión más integral de las carencias y proveer soluciones individualizadas según las necesidades de cada hogar.

La evolución de esta iniciativa hace que luzca estratégico no solo darle continuidad, sino también buscar mecanismos para robustecerlo. Para ello, sugerimos un esquema que combine el subsidio existente con una porción de crédito, que podría oscilar entre \$7 y \$10 millones en un plazo cercano a 5 años.

Esto ampliaría la remodelación realizada o ayudaría a liberar recursos para atender más hogares si se reduce el monto del subsidio o se focaliza más eficientemente. Por ejemplo, si el monto otorgado a hogares del rango más alto baja de \$12 a \$10 millones se lograría atender, con los mismos recursos públicos, a 24.400 familias más (20,0% de la cifra de 2021).

Es importante mencionar que el buen funcionamiento del esquema propuesto demanda un esquema ágil de salvaguarda crediticia, que disminuya el riesgo, evite costos asociados a constitución de hipotecas y permita tener tasas bajas. Para ello habría que explorar de modo conjunto con el Fondo Nacional de Garantías (FNG) el diseño de una garantía que podría estar subsidiada y permita la irrigación de crédito de forma rápida y eficiente.

2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

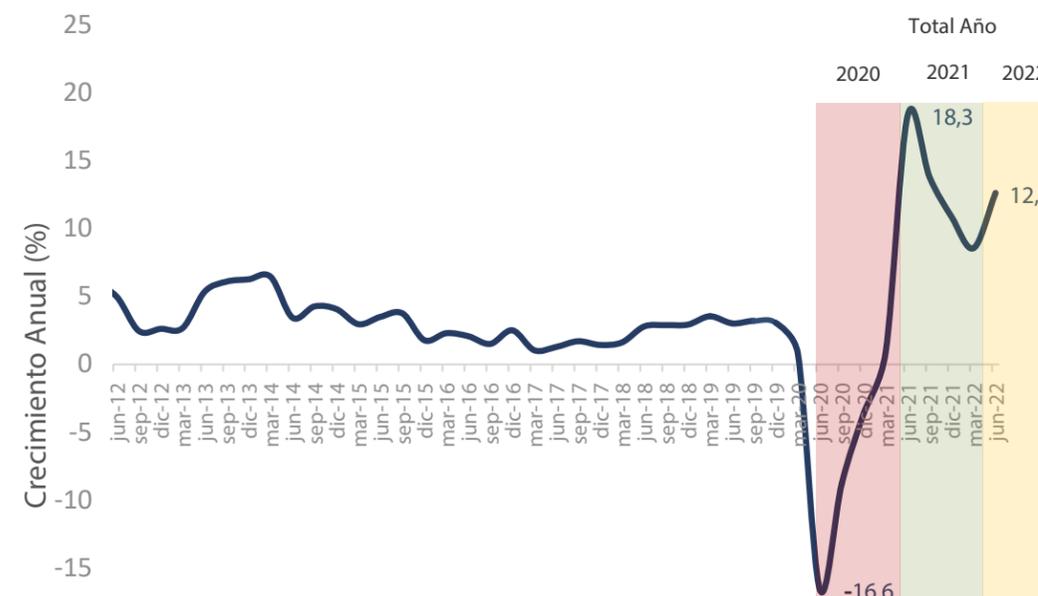
En el segundo trimestre del 2022 la actividad económica creció 12,6% real anual, y se ubicó por encima de las expectativas del mercado. Este comportamiento estuvo explicado principalmente por el incremento de las exportaciones y la recuperación de la inversión. Por el lado de la oferta, los sectores con mayor dinamismo fueron entretenimiento (36,5%), seguido del comercio (23,3%) e industria (20,3%). Mientras que, por el lado de la demanda, se destaca que todos los componentes tuvieron crecimientos positivos. Los sectores de mayor expansión fueron: importaciones (32,0%), exportaciones (31,8%) y formación bruta de capital (23,6%). Entre tanto,

la inflación continuó acelerándose y llegó hasta 9,67% en junio, el dato más alto registrado en 22 años.

Las importaciones de bienes de capital se ubicaron una vez más por encima de los niveles prepandemia, al registrar un crecimiento de 38,1% en el promedio móvil de 3 meses (PM3), resultado que se vio favorecido mayormente por el buen desempeño de las importaciones de equipo de transporte. A pesar de lo anterior, el índice de confianza del consumidor (ICC) sigue manteniendo una variación negativa en el promedio móvil de 3 meses, lo que puede deberse a la alta inflación.

2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

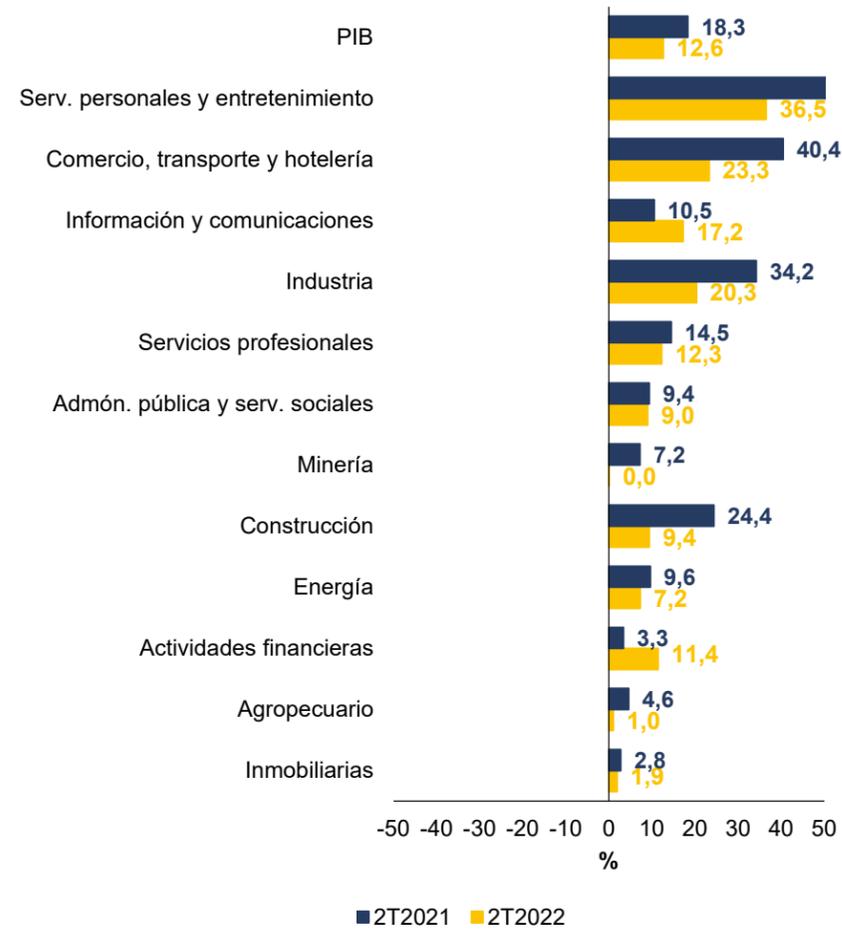
GRÁFICO 4. VARIACIÓN ANUAL DEL PIB REAL.



Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

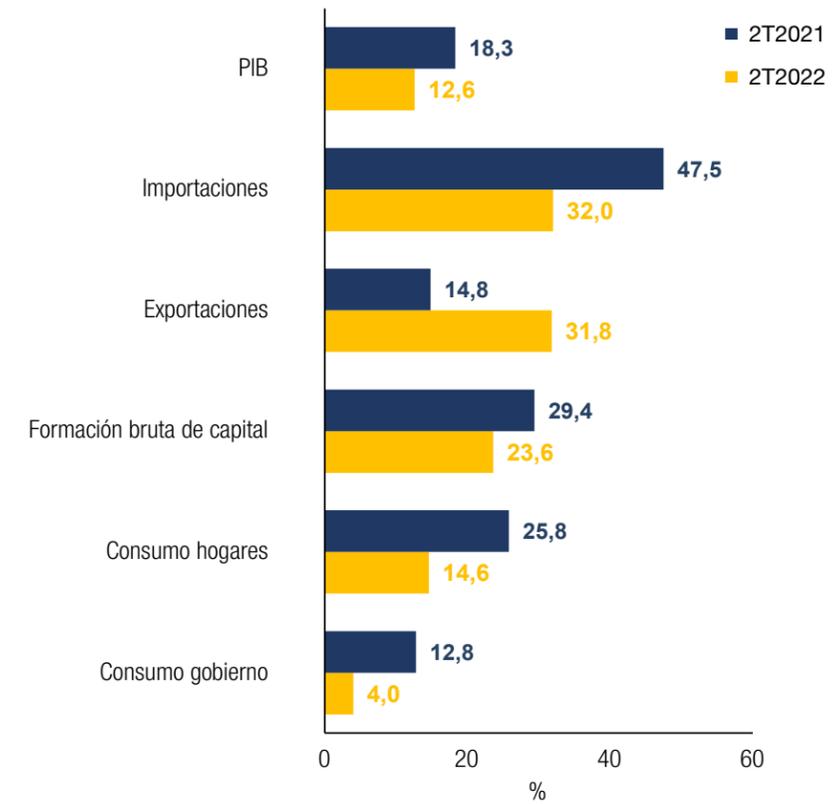
GRÁFICO 5. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA



Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

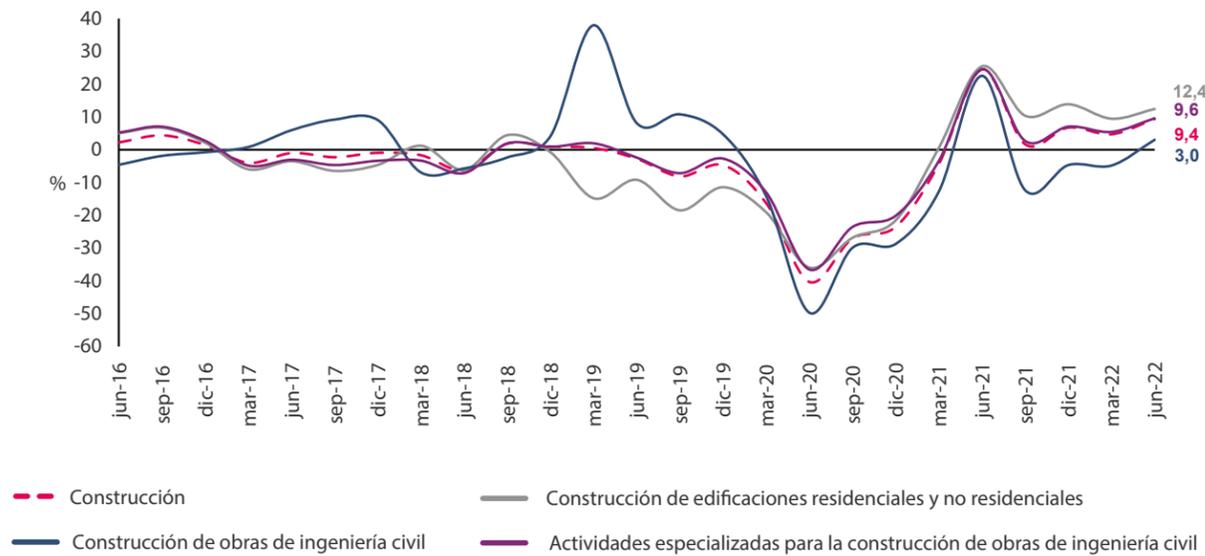
GRÁFICO 6. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.



Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.

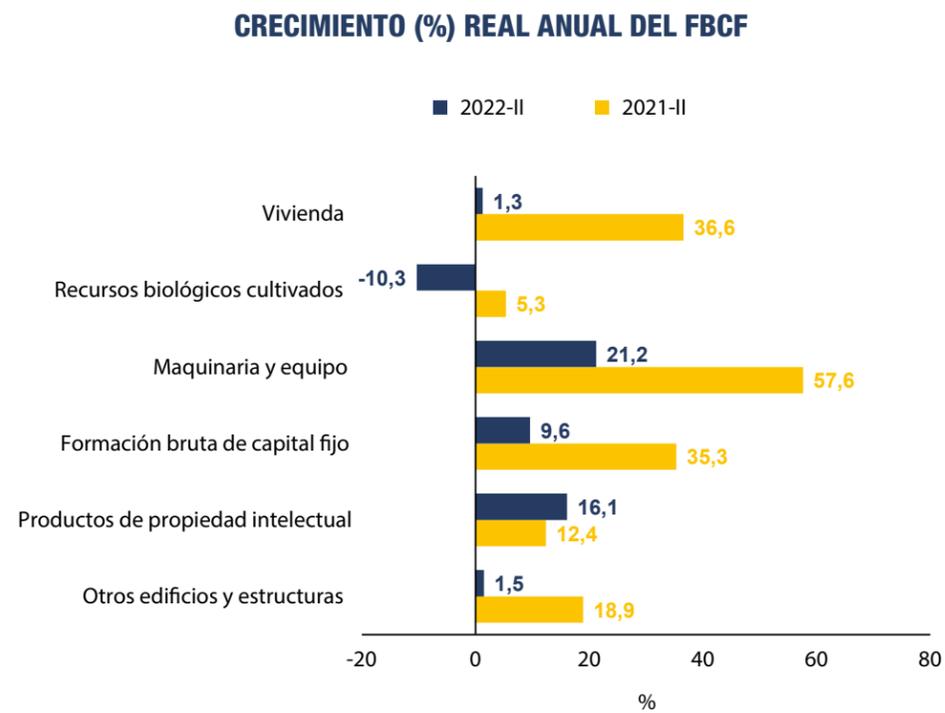
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 7. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN



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

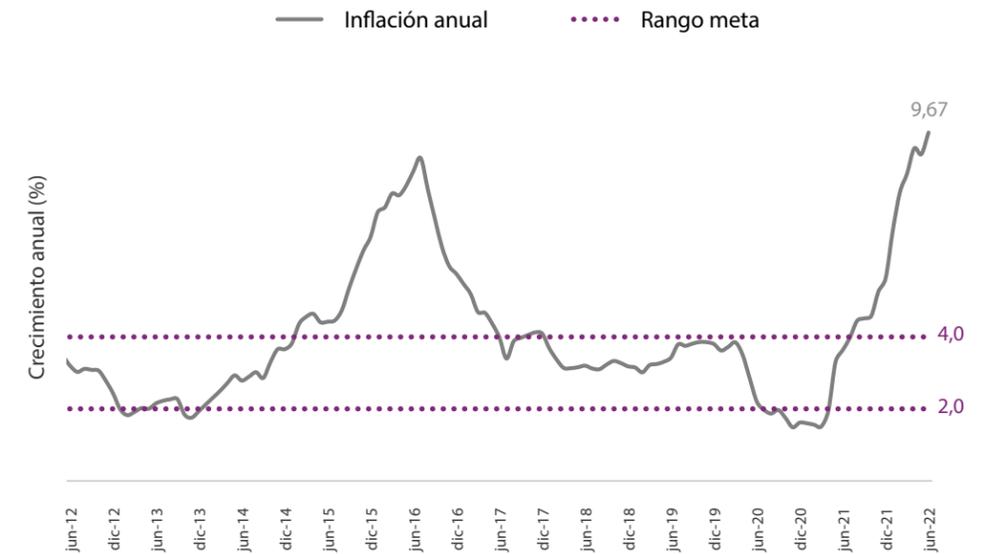
GRÁFICO 8. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO



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

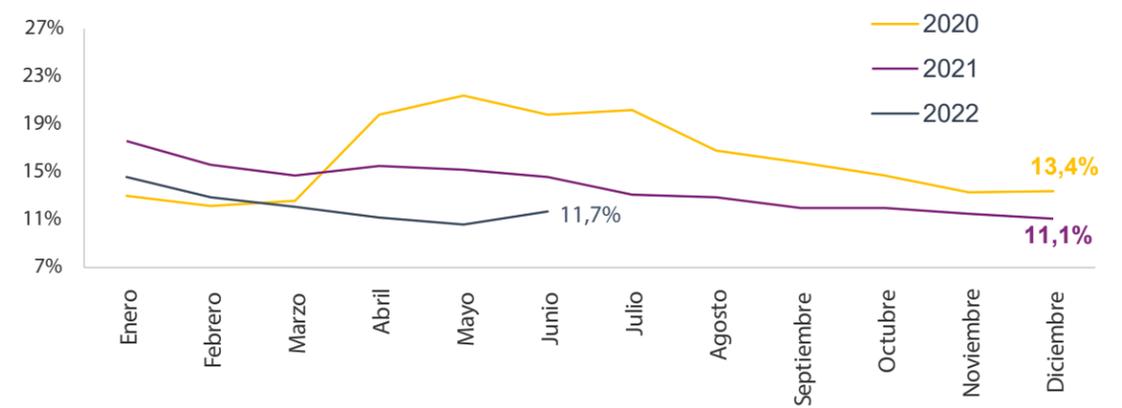
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

GRÁFICO 9. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)



Fuente: DANE.

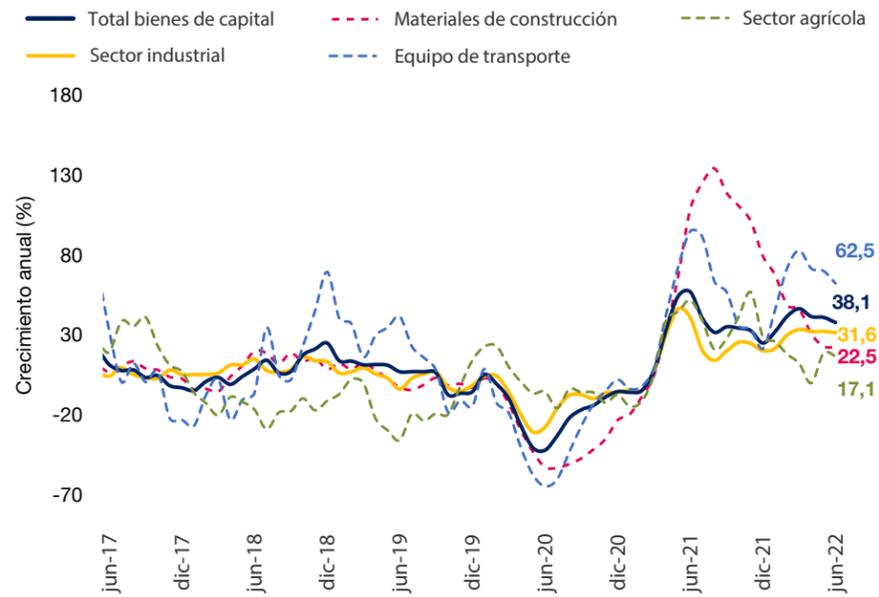
GRÁFICO 10. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL



Fuente: DANE.

2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

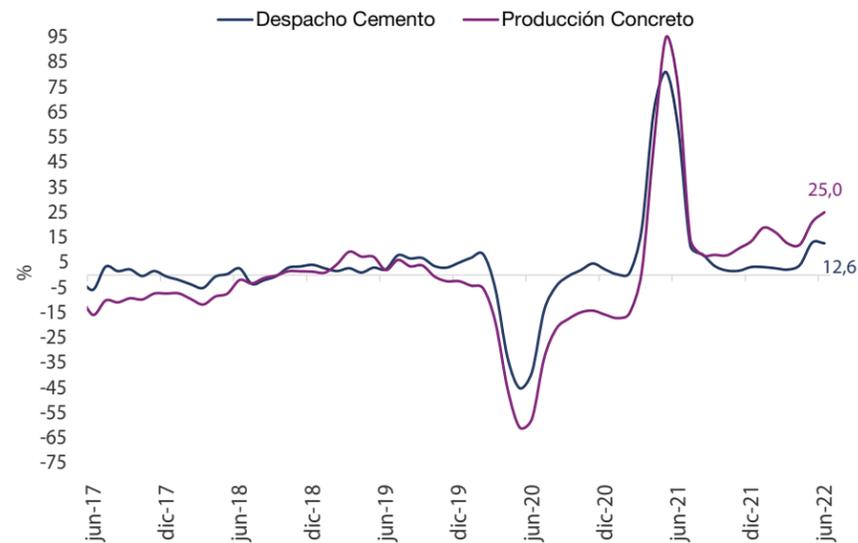
GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL



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

2.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

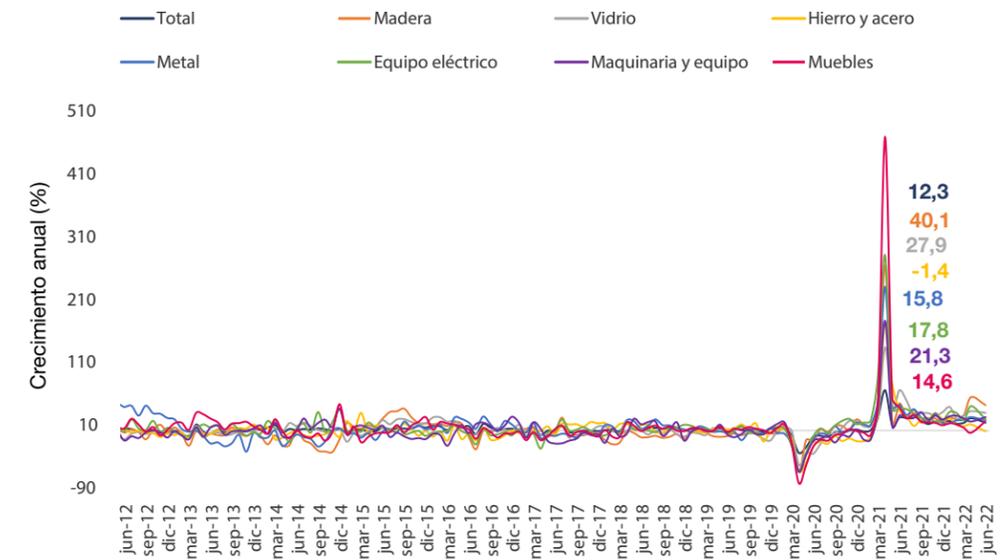
GRÁFICO 12. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO



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

2.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

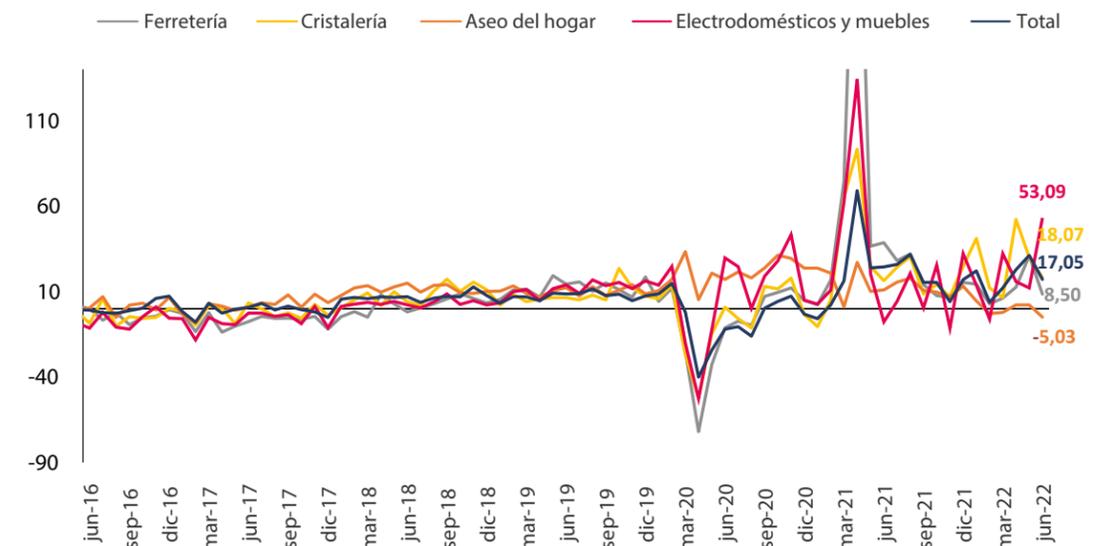
GRÁFICO 13. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL - EMMET



Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil tres meses del total de la industria.

2.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

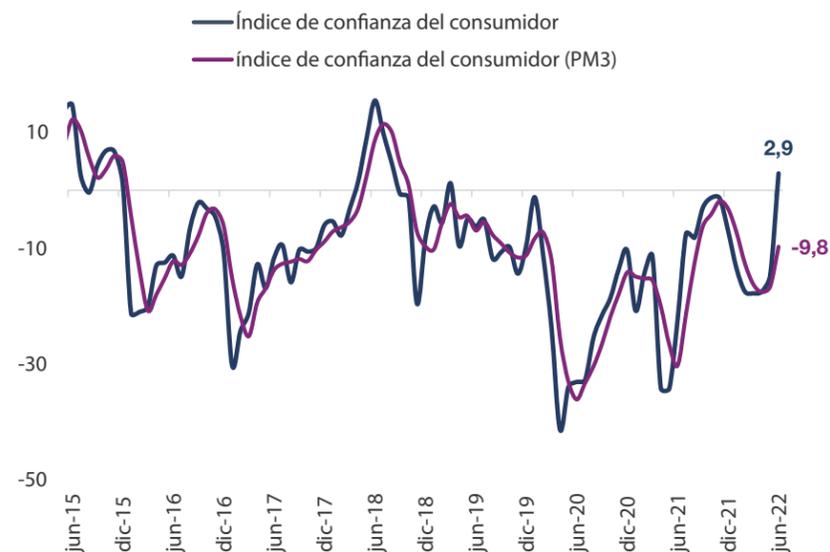
GRÁFICO 14. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA



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

2.7. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

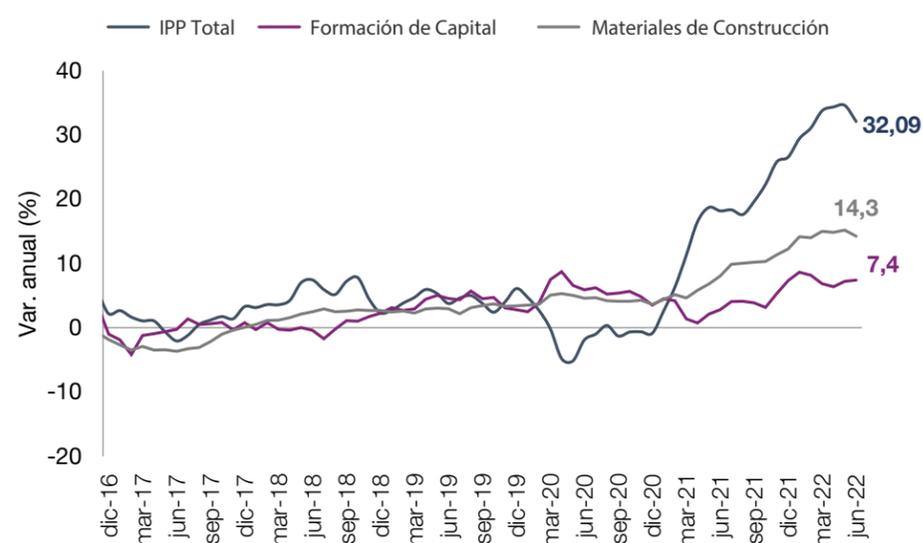
GRÁFICO 15. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)



Fuente: Fedesarrollo.

2.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

GRÁFICO 16. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)



Fuente: Fedesarrollo.

2.9. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

Para 2022 se proyecta un crecimiento económico de 7,7%, impulsado por todos los componentes de la demanda. Entretanto, se estima un repunte de la inflación (9,5%), mientras que el déficit en cuenta corriente se ampliaría hacia niveles de -4,4% del PIB.

En 2022 se consolidaría una reducción de la tasa de desempleo (10,9%) frente al nivel de 2021 (13,8%).

TABLA 2. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

Variables	2020	2021	2022
Producto Interno Bruto	-7,0%	10,7%	7,7%
PIB Oferta			
Agropecuario	2,0%	3,1%	-0,8%
Explotación de minas y canteras	-15,6%	0,2%	-1,5%
Industrias manufactureras	-9,8%	16,4%	10,2%
Energía	-2,6%	5,1%	4,7%
Construcción	-26,8%	5,7%	4,8%
Comercio	-13,7%	20,9%	13,2%
Comunicaciones	-2,6%	11,4%	11,8%
Financiero	2,3%	3,4%	6,7%
Inmobiliarios	1,5%	2,5%	2,0%
Profesionales	-5,5%	9,8%	7,0%
Administración Pública	0,1%	7,6%	5,9%
Recreación	-11,4%	33,1%	28,7%
PIB Demanda			
Consumo de los Hogares	-5,0%	14,8%	8,9%
Gasto del Gobierno	-0,6%	10,3%	5,1%
Inversión	-20,5%	12,2%	16,8%
Exportaciones	-22,7%	14,8%	19,7%
Importaciones	-20,5%	28,7%	24,0%
Inflación (cierre de año)	1,62%	5,62%	9,50%
Desempleo (promedio año)	16,1%	13,8%	10,9%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.508	\$ 3.981	\$ 4.500
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-3,40%	-5,70%	-4,40%
Tasa de interés (REPO)	1,75%	3,00%	10,00%

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

3. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

3.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

El indicador de licencias de construcción de vivienda del DANE muestra que, entre junio de 2021 y junio de 2022, se licenciaron alrededor de 18,9 millones de metros cuadrados de los cuales 6,6 corresponden al segmento VIS y 12,3 al No VIS.

En línea con lo anterior, el área licenciada en el segmento VIS creció en un 6,2% y el número de licencias en 6,5%, mientras que el segmento No VIS registró una tasa anual de crecimiento de 19,8% en unidades y de 18,8% en área.

GRÁFICO 17. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES

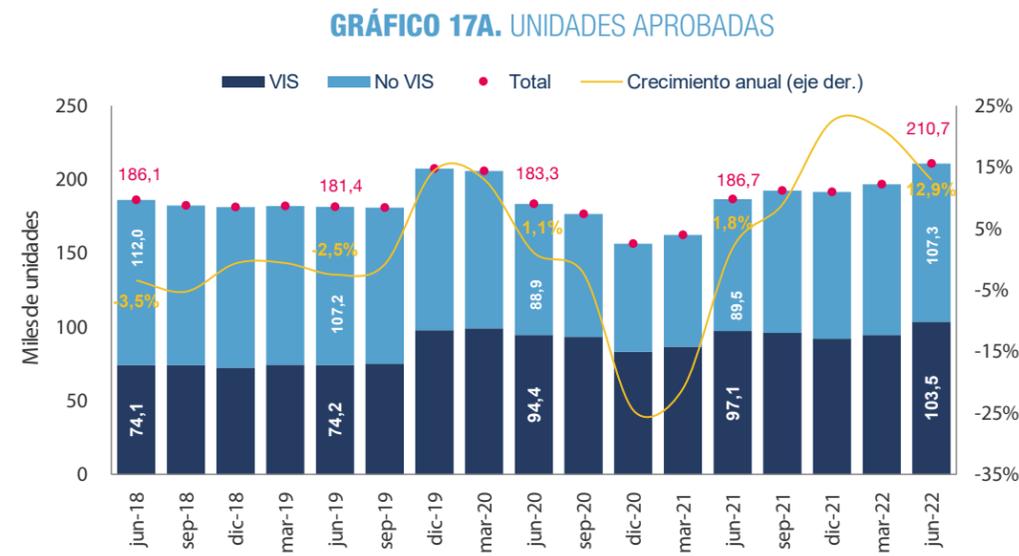
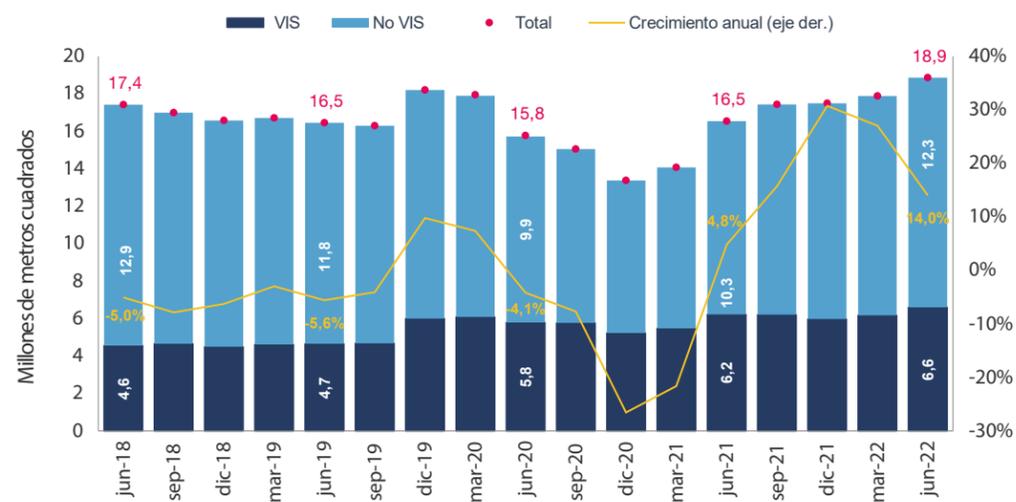


GRÁFICO 17B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

GRÁFICO 18. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 18A. UNIDADES PREVENIDAS

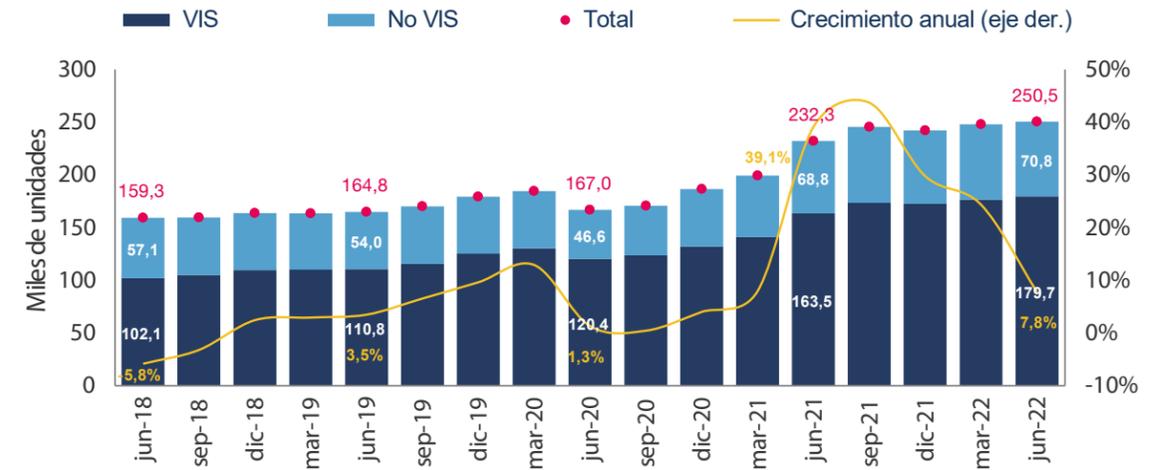
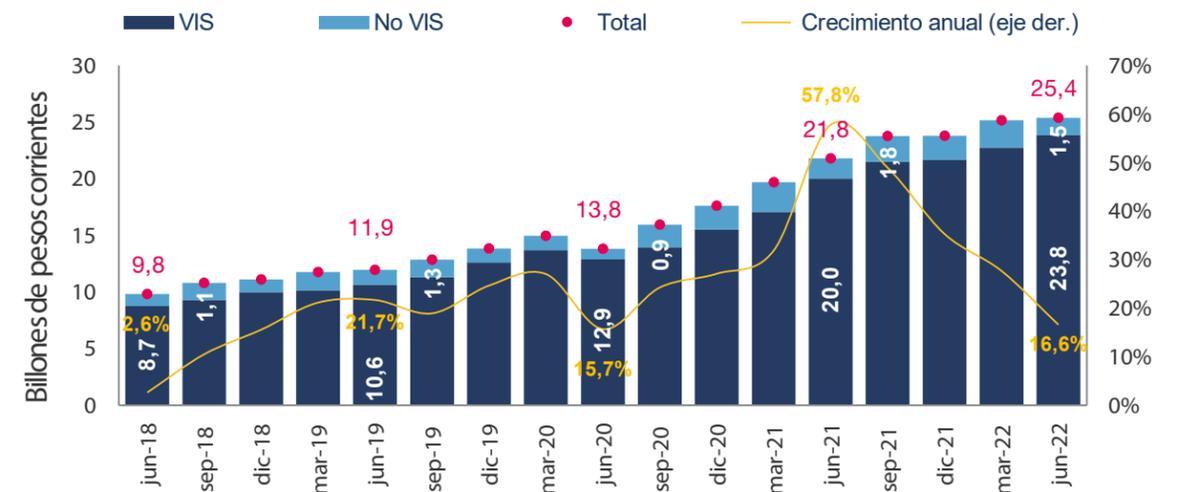


GRÁFICO 18B. VALOR DE LAS PREVENTAS



Nota: Información para 17 ciudades y sus municipios aledaños.
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre junio de 2021 y junio de 2022 se inició la construcción de cerca de 200,4 mil unidades de vivienda en un área total de 15,2 millones de metros cuadrados que, frente a las 151,6 mil unidades y los 11,3 millones de metros cuadrados de área

registrados entre junio del 2020 y junio del 2021; tuvo una variación anual de 32,0% en unidades y de 34,5% en área iniciada (Gráfico 19).

GRÁFICO 19. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 19A. UNIDADES INICIADAS

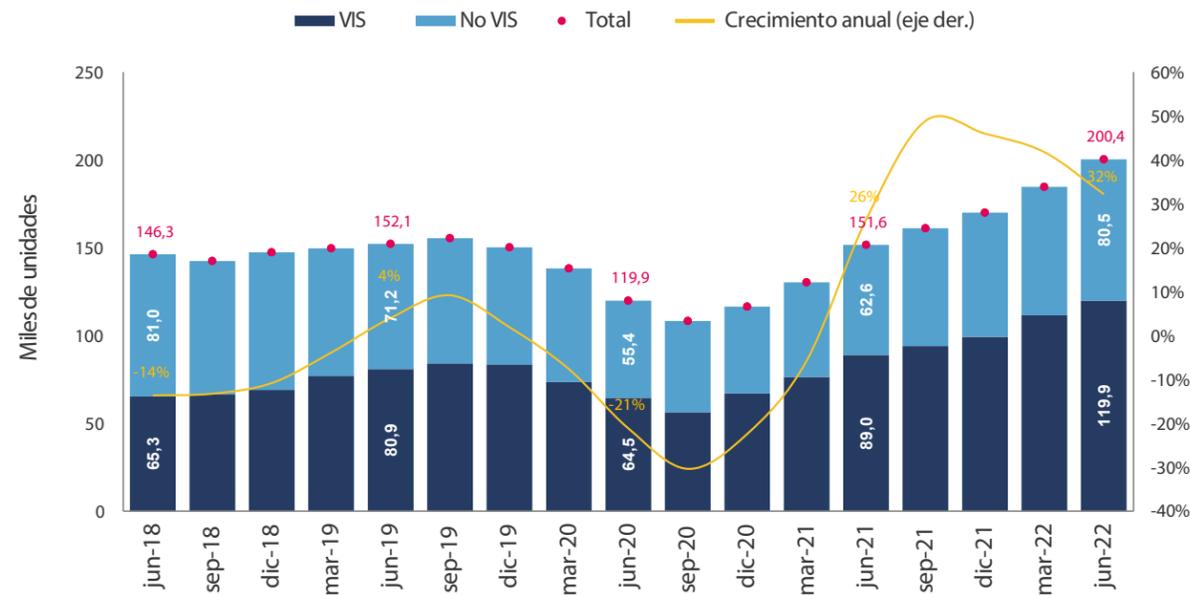
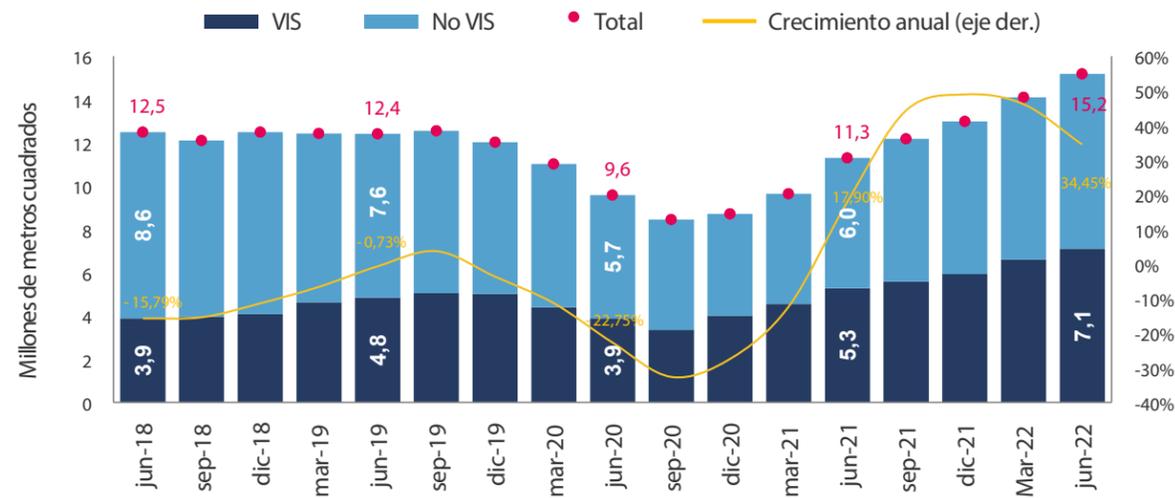


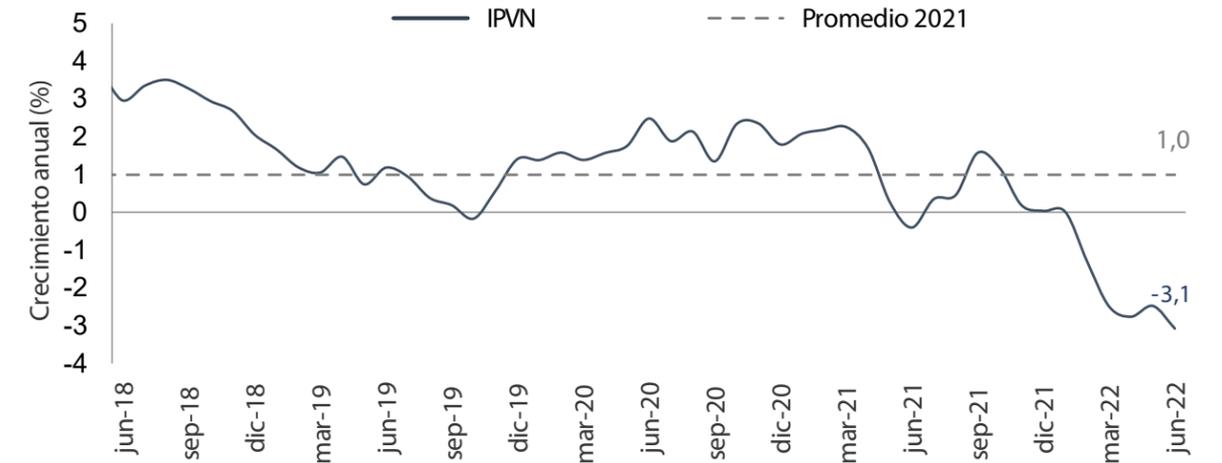
GRÁFICO 19B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

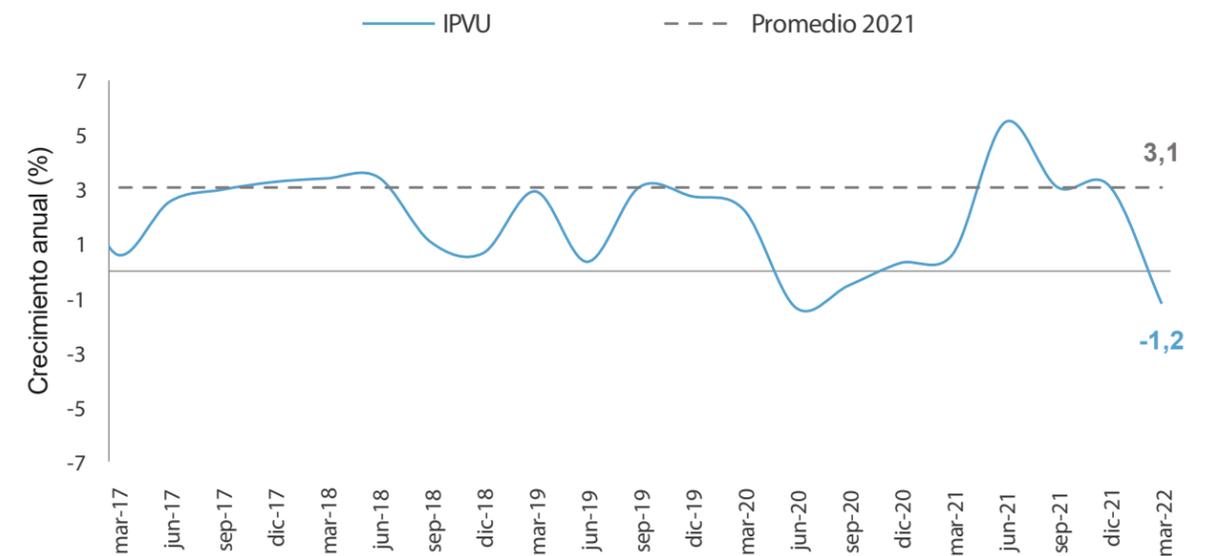
3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

GRÁFICO 20. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - BANCO DE LA REPÚBLICA



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

GRÁFICO 21. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU)



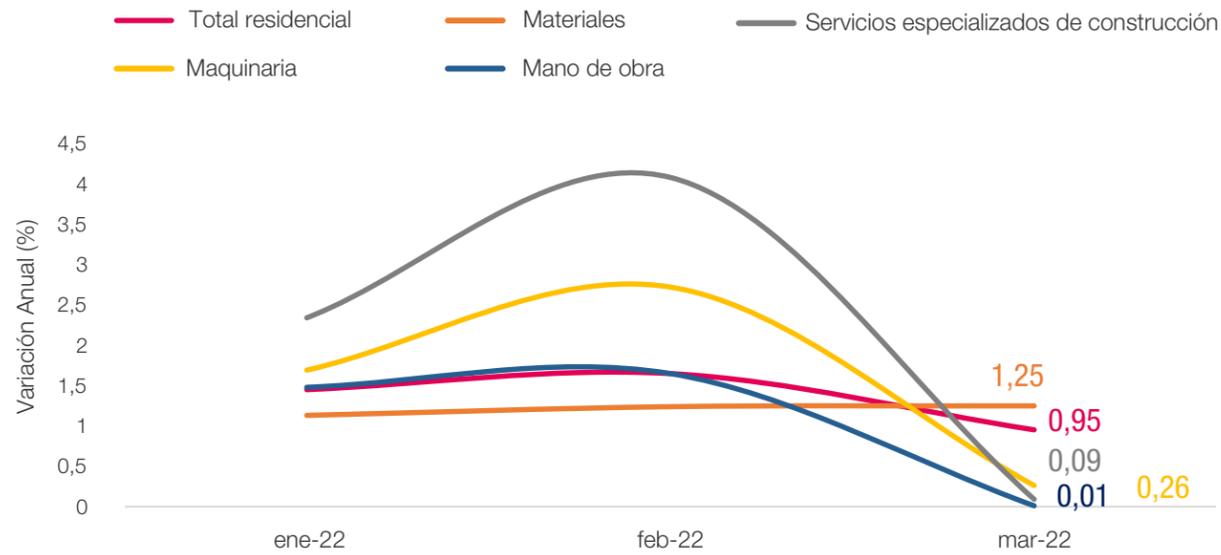
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.5. ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED)

En esta sección es importante señalar que debido a las necesidades de actualización metodológica del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), a partir de 2022 el DANE publicó el nuevo Índice de Costos de

la Construcción de Edificaciones (ICOCED), con el cual se busca tener una información con mayor cobertura geográfica.

GRÁFICO 22. VARIACIONES (%) AÑOS CORRIDO DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED)



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

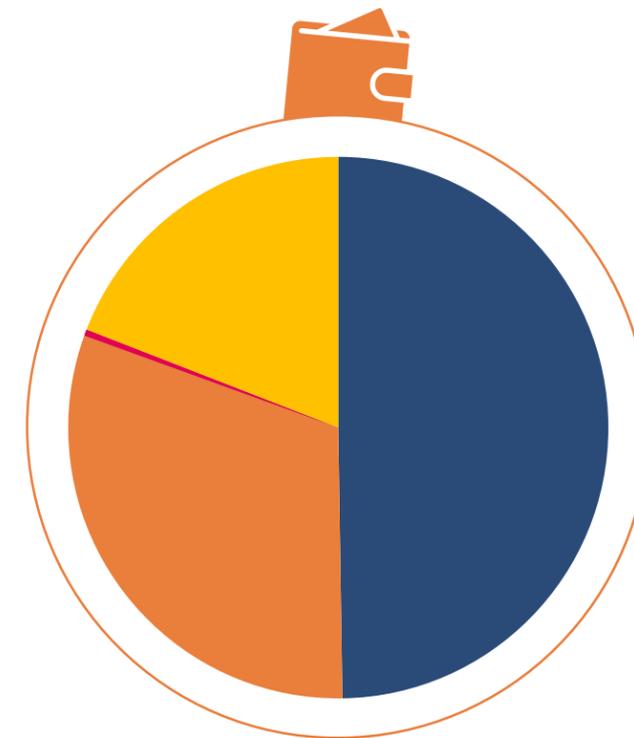
4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

Según cifras de Asobancaria⁷ y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de las entidades bancarias agremiadas⁸ ascendió a \$500,68

billones, en junio de 2022, y creció 5,1% real anual. La cartera que presenta mayor crecimiento es la de consumo, que creció 11,9% real anual.

GRÁFICO 23. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS

\$500,68 BILLONES
Saldo de la cartera total

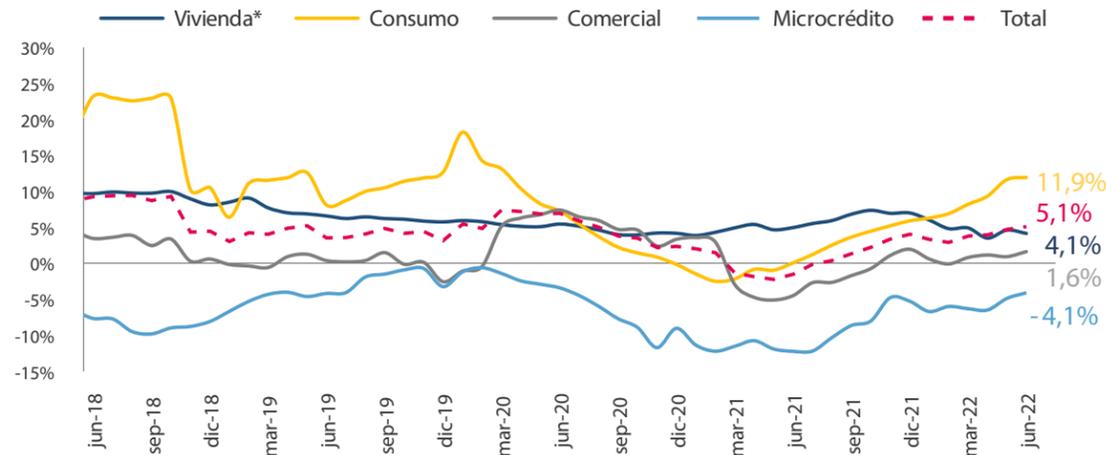


- Microcrédito (1.785.001) 0,37%
- Consumo (155.181.678) 30,77%
- Vivienda (94.155.426) 19,10%
- Comercial (1.785.001) 49,76%

*Incluye cartera de crédito hipotecario individual, en balance y titularizada, y leasing habitacional.
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

⁷La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente.
⁸ Incluye Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Banco de Occidente e Itaú.

GRÁFICO 24. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



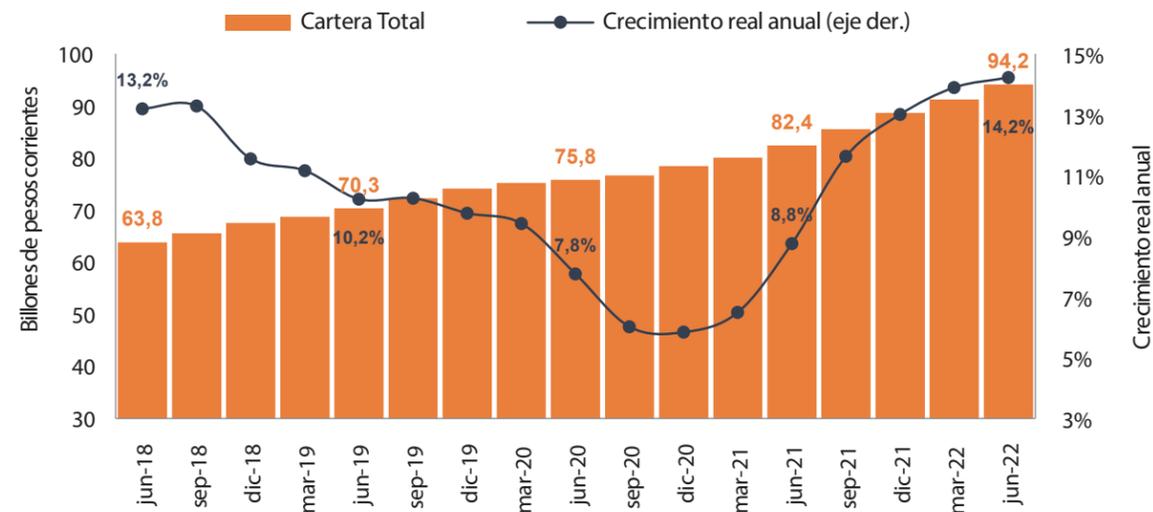
*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

En junio de 2022, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas fue de \$ 94,2 billones, \$11,8 billones por encima de la cifra del año anterior (Gráfico 25). Esta dinámica se dio como

respuesta a las variaciones positivas de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda propia en balance, y la cartera de leasing habitacional.

GRÁFICO 25. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS



Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de las entidades agremiadas.
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

GRÁFICO 26. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS

GRÁFICO 26A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN

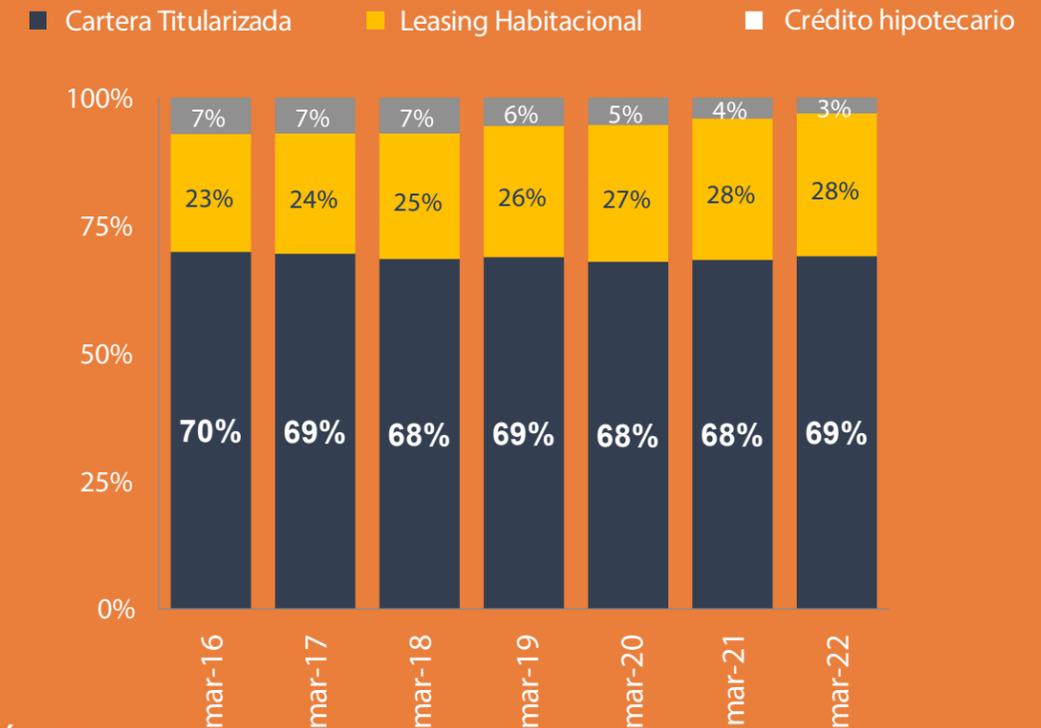
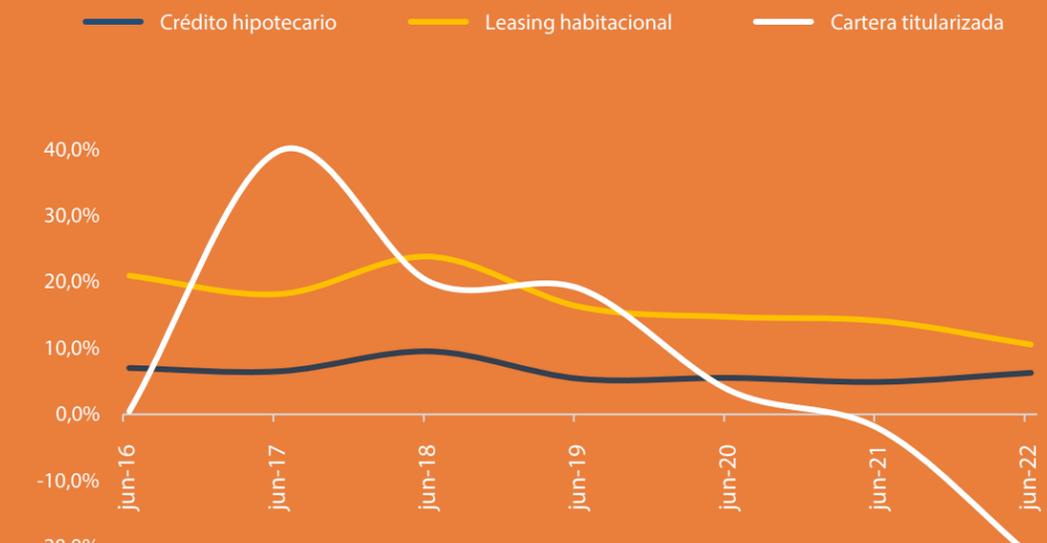


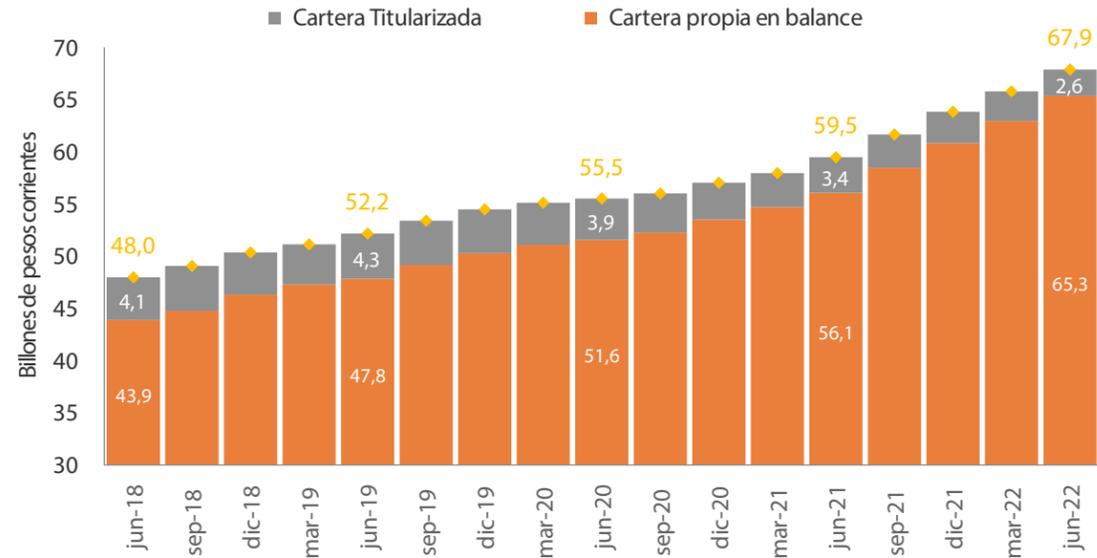
GRÁFICO 26B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2.1. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO HIPOTECARIO INDIVIDUAL DE VIVIENDA

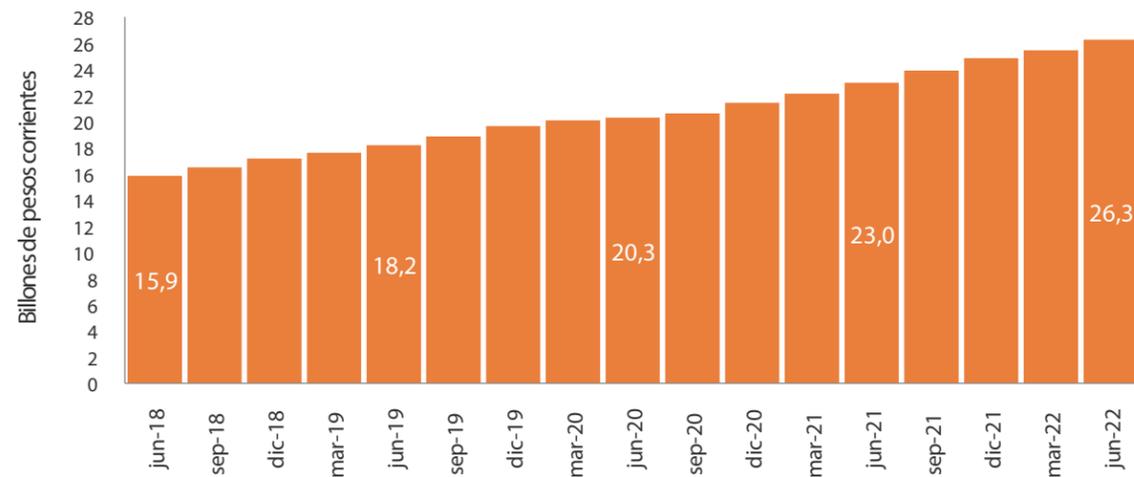
GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS



Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

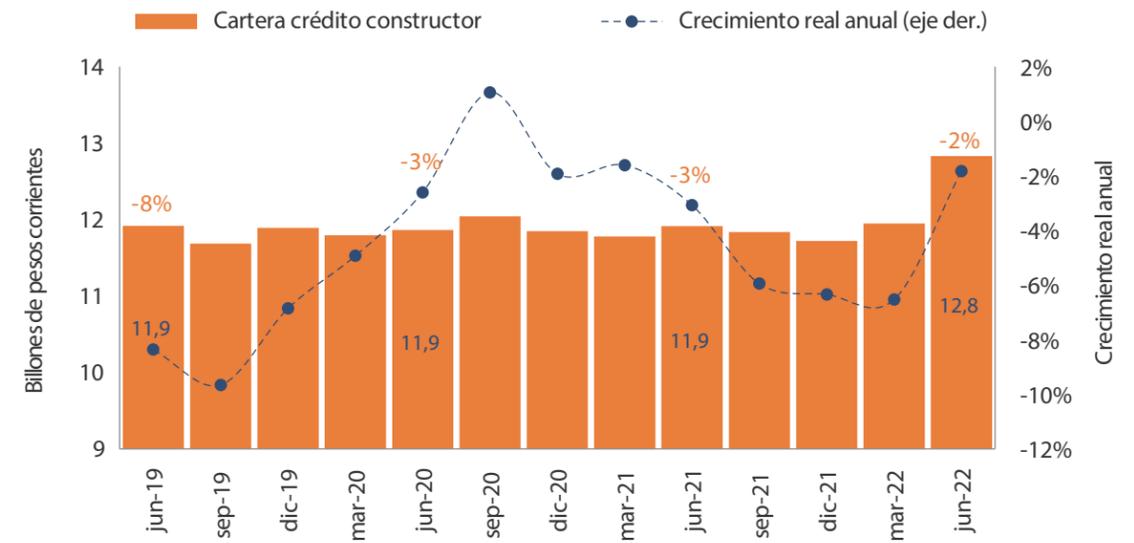


Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.
Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA⁹

A junio de 2022, el saldo nominal de la cartera de créditos reales, esto significó una contracción del 2,0% frente a lo observado un año atrás (Gráfico 29) para la construcción de proyectos de vivienda de las entidades agremiadas fue \$12,8 billones. En términos

GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

⁹ 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.

4.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)¹⁰ – ASOBANCARIA

Diagnóstico año corrido

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

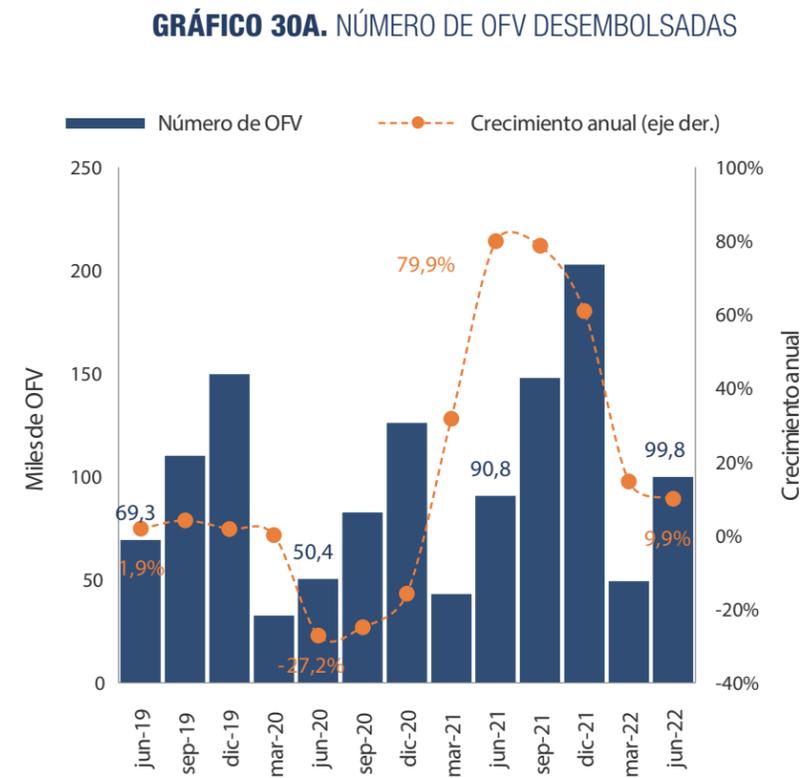
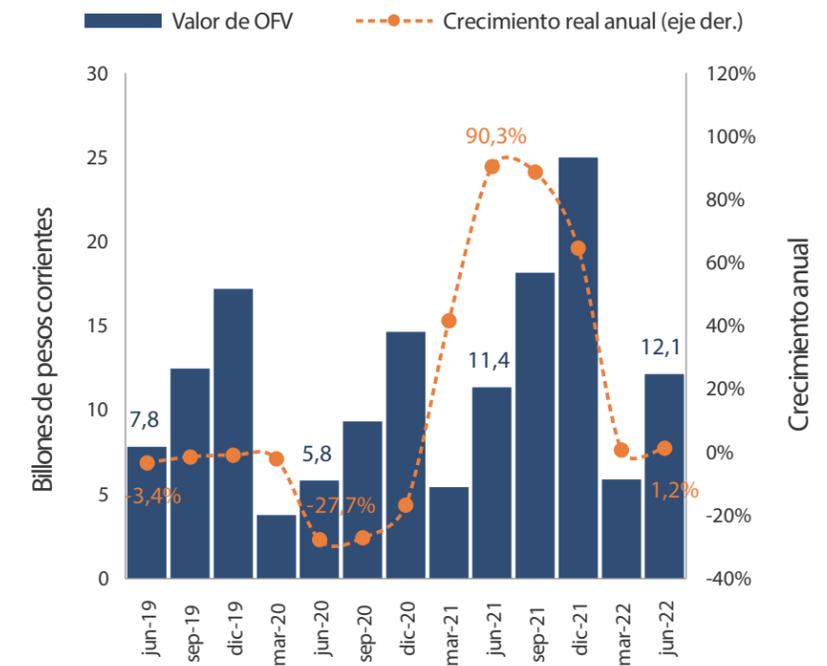


GRÁFICO 30B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS



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 Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

¹⁰ 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 Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.

4.3.1 DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Diagnóstico año corrido

GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO

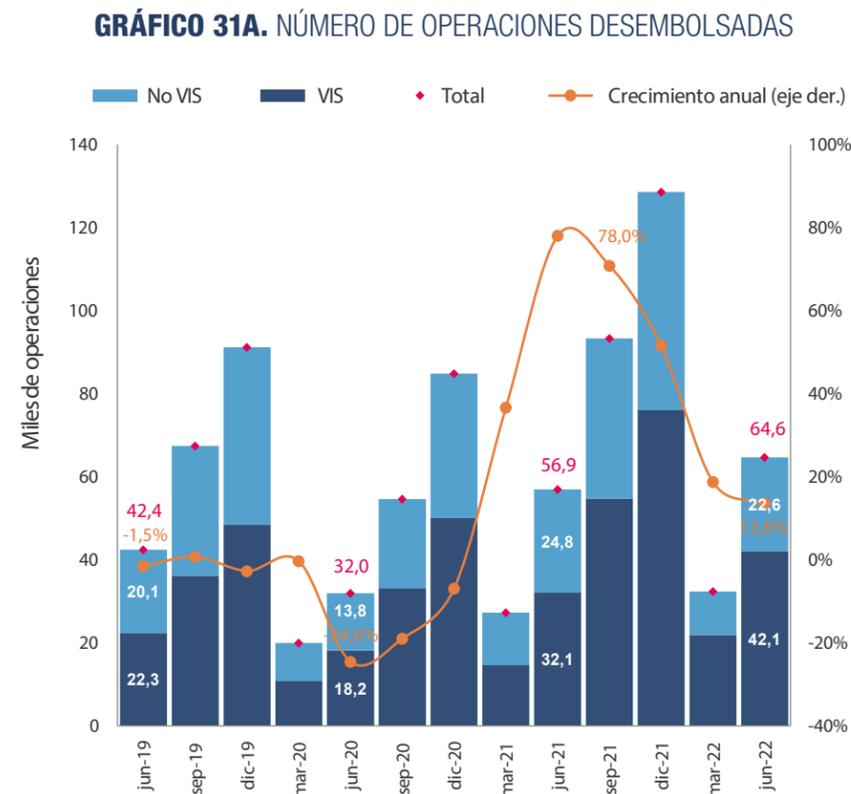
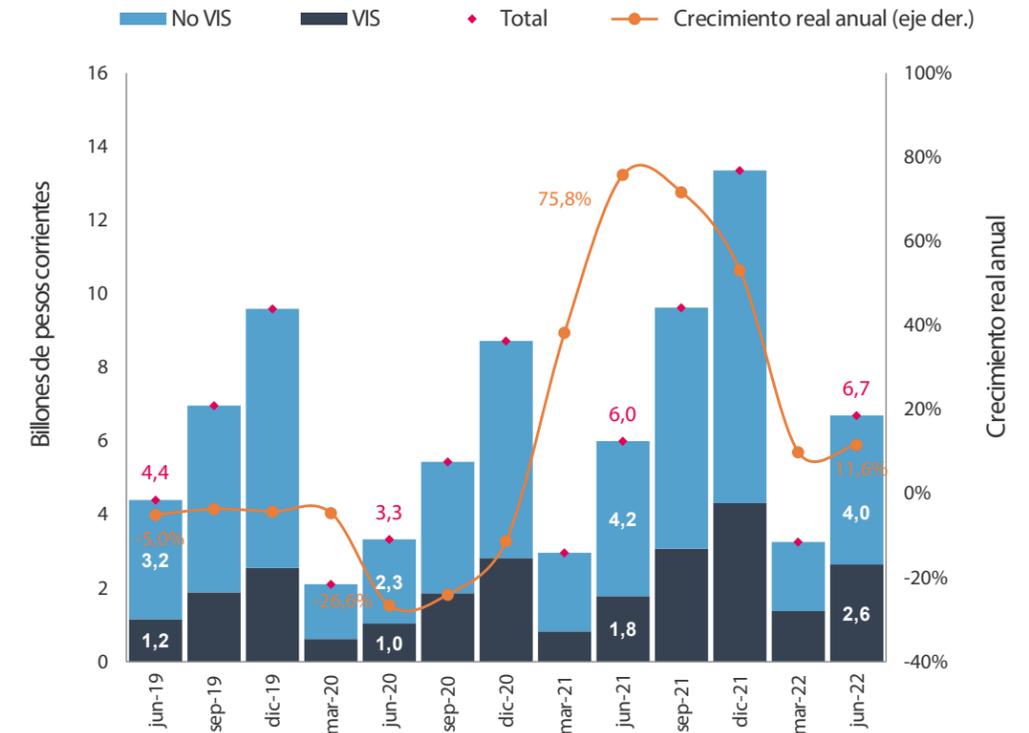


GRÁFICO 31B. VALOR DESEMBOLSADO



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, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3.2. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA

Diagnostico año corrido

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

GRÁFICO 32A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

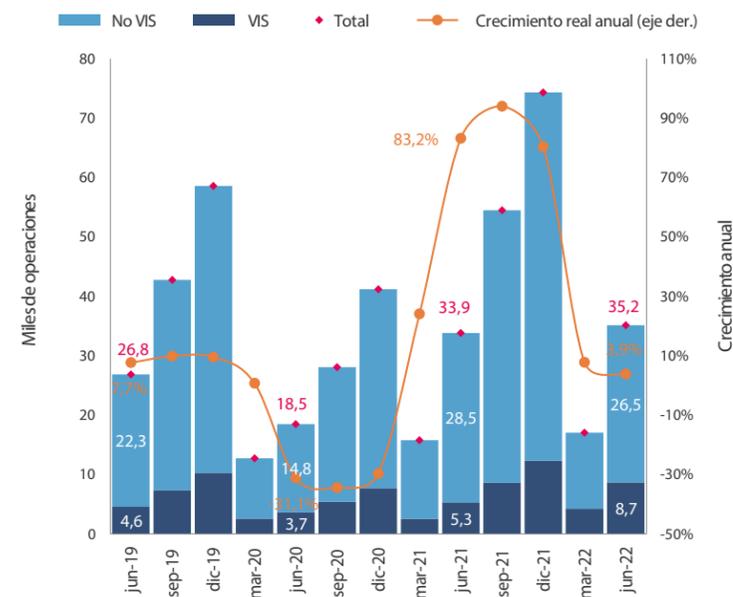
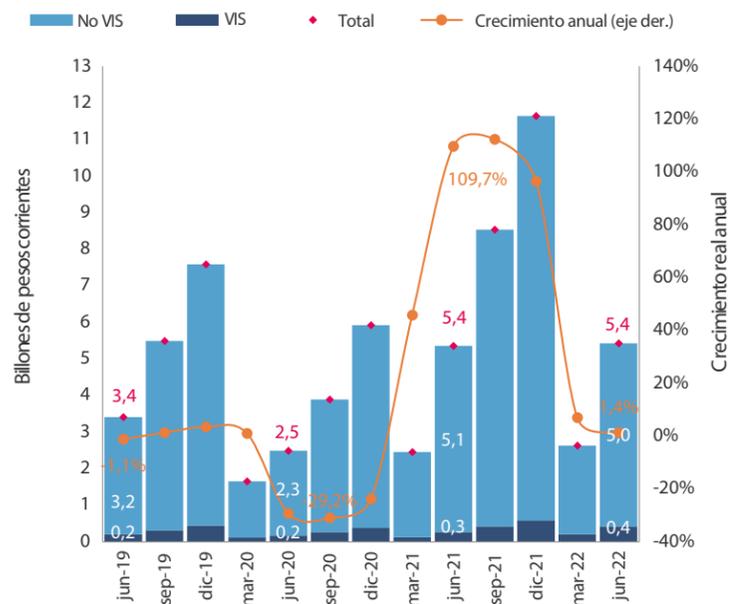


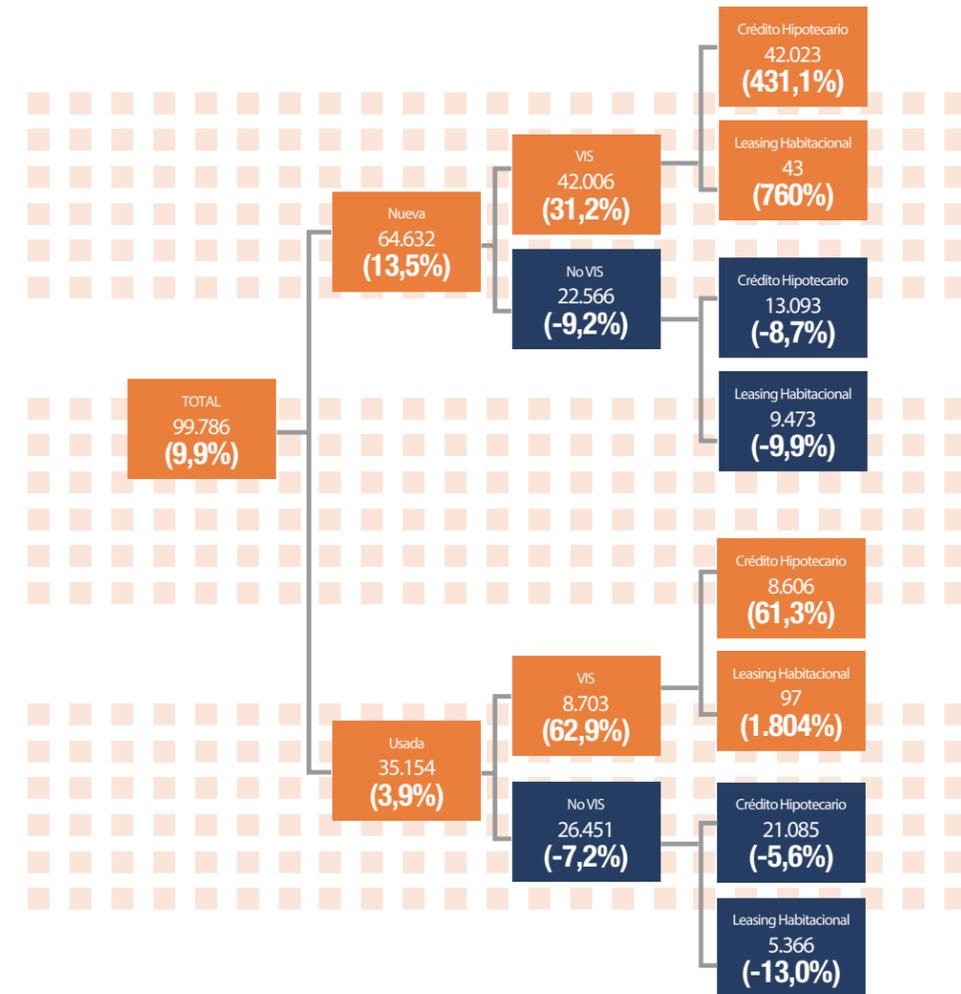
GRÁFICO 32B. VALOR DESEMBOLSADO



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, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria. Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)¹¹

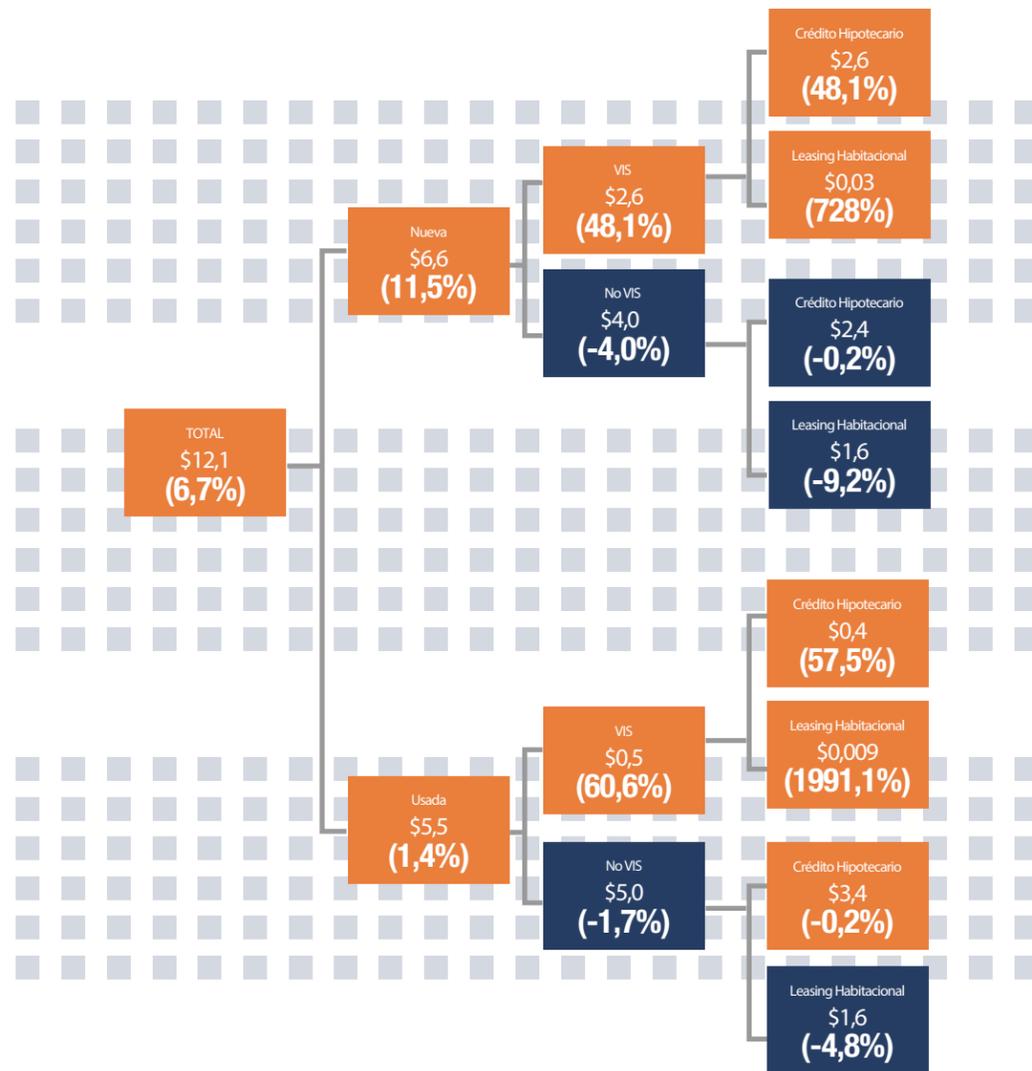
GRÁFICO 33. NÚMERO DE DESEMBOLSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES)



Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria. Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

¹¹ 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 34. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV – AÑO CORRIDO (EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES NOMINALES)

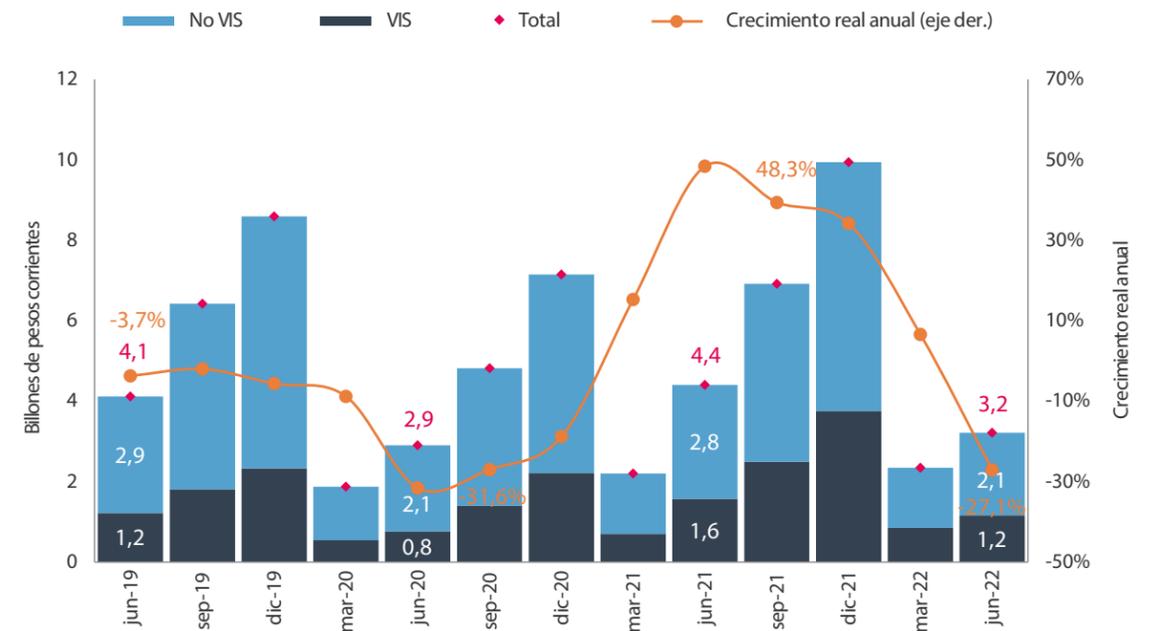


Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria. Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.4. DESEMBOLSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

Diagnostico año corrido

GRÁFICO 35. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO



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

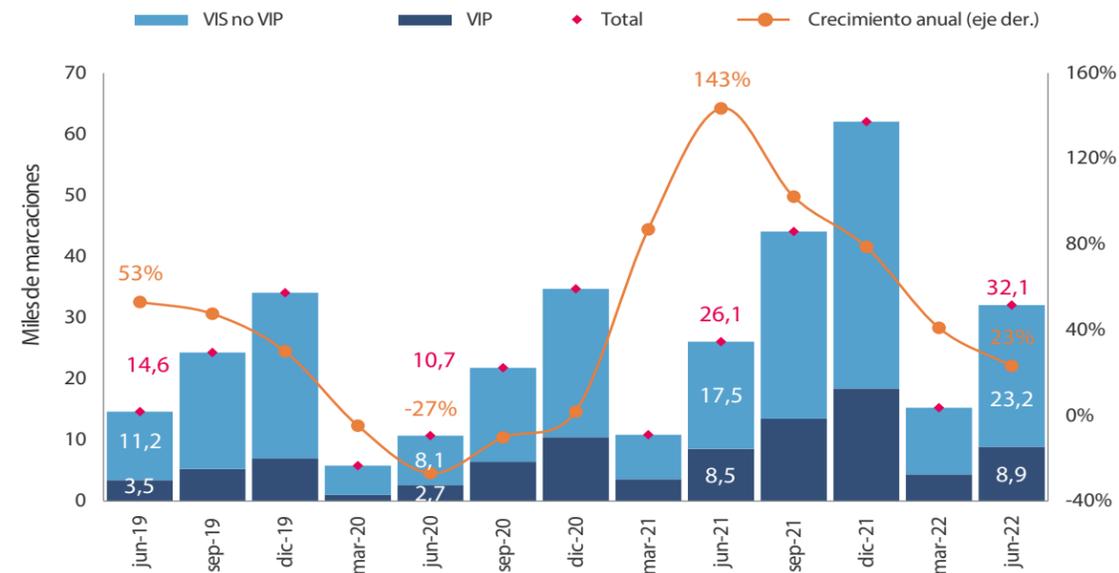
4.5. PROGRAMAS DEL GOBIERNO NACIONAL DE OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

Los programas de acceso a la vivienda han facilitado la adquisición de espacios habitables a un gran número de familias colombianas, siendo Mi Casa Ya, la modalidad que más ha ayudado a hogares de bajos recursos ya que se centra en inmuebles tipo VIS y VIP (Gráficos 36 y 37). Por otra parte, el programa FRECH - No VIS atiende a

poblaciones de mayores ingresos que tienen capacidad de adquirir residencias de valores superiores a los 150 SMLV por medio de alivios a la cuota, a través de un subsidio a la tasa de interés, siendo las que se ubican entre 200 y 250 SMLV las más compradas durante el primer semestre del presente año (Gráfico 38).

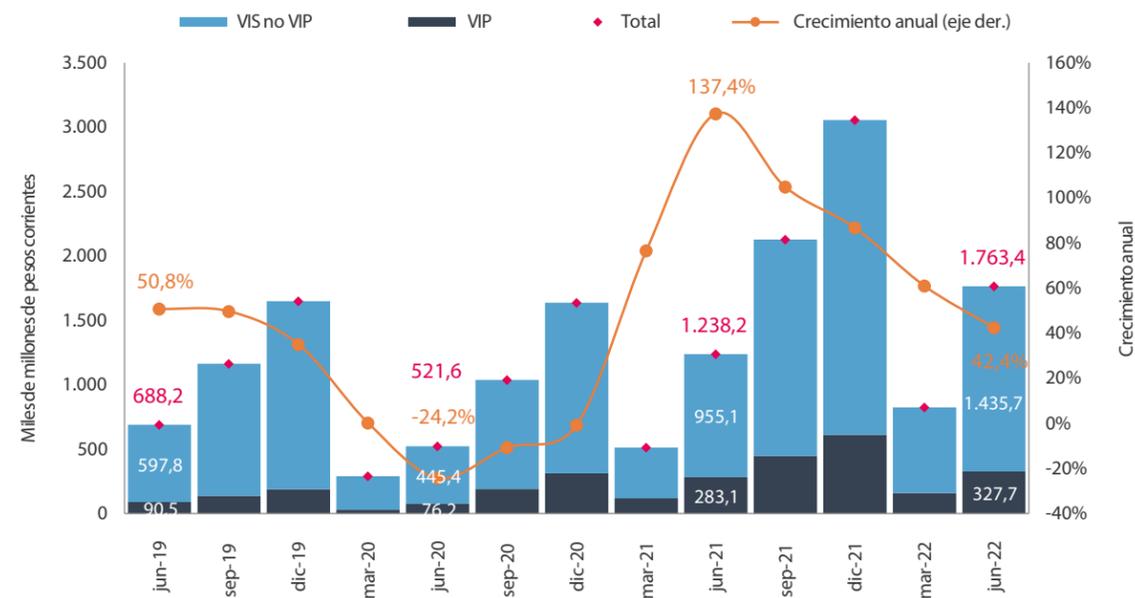
Mi Casa Ya

GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "MI CASA YA" EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



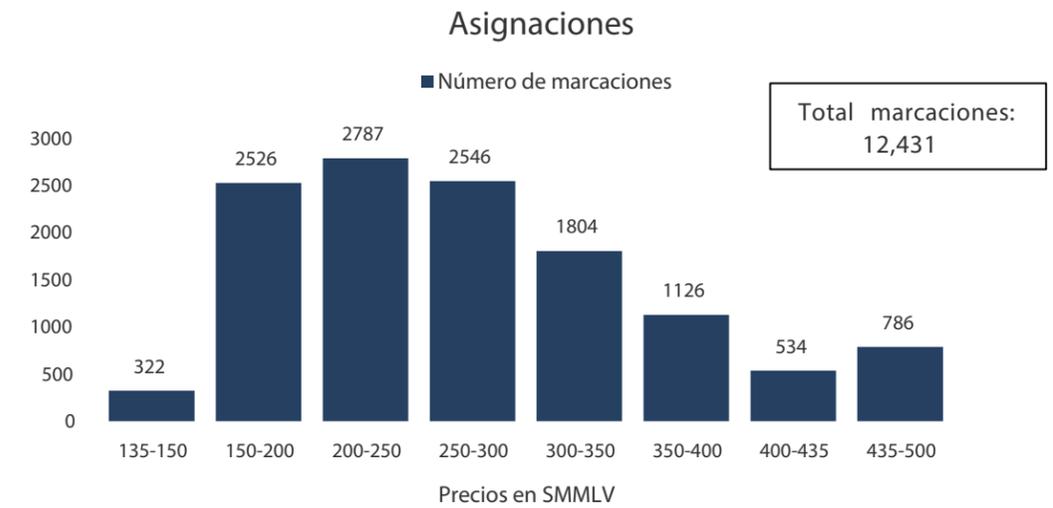
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 30/06/22, y cálculos Asobancaria.

GRÁFICO 37. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "MI CASA YA" EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 30/06/22, y cálculos Asobancaria.

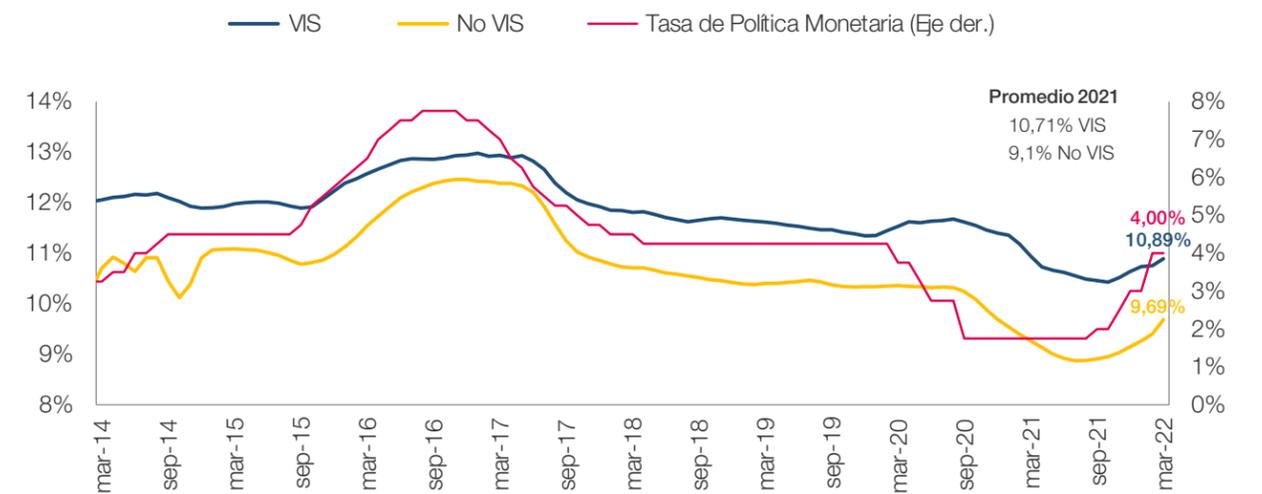
GRÁFICO 38. NÚMERO DE CRÉDITOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "FRECH – NO VIS" EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 30/06/22, y cálculos Asobancaria.

4.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA- ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS (PM3)



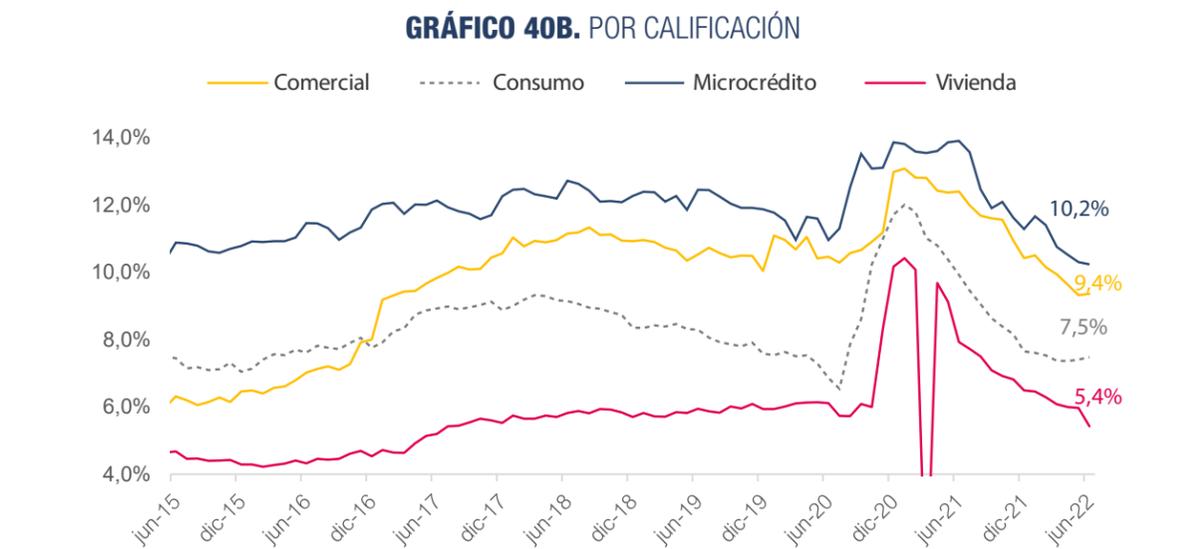
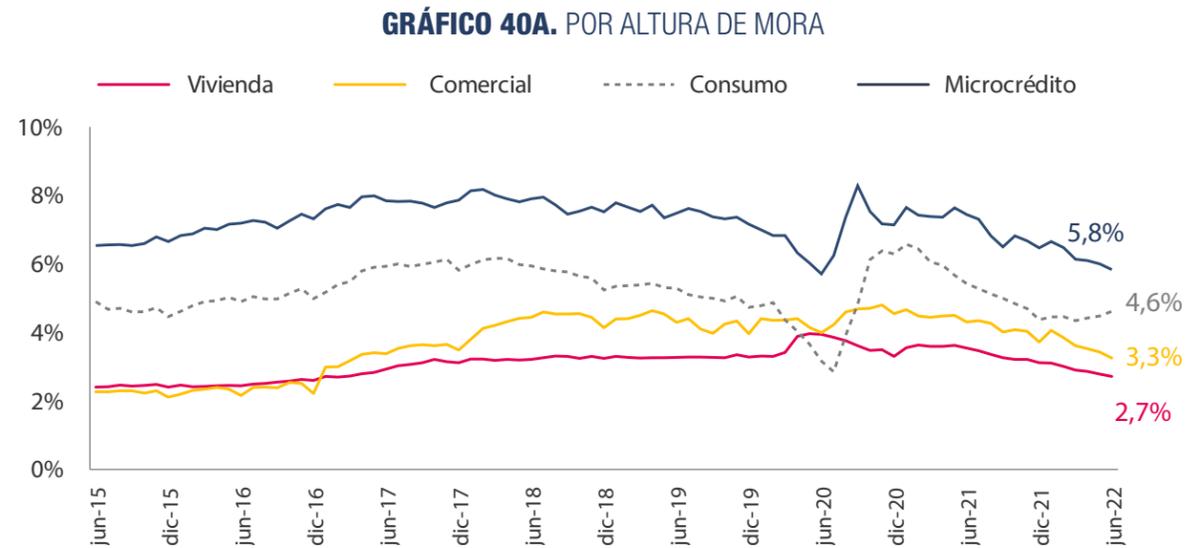
Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria. Promedio móvil tres meses (PM3) de las tasas promedios mensuales para adquisición de vivienda en pesos.

4.7. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

La cartera de vivienda sobresale por gozar de indicadores bajos en comparación a las demás modalidades de cartera de los establecimientos bancarios. El indicador de calidad de la cartera de vivienda por altura de mora alcanzó un

máximo del 3,6% en el primer y segundo trimestre del 2021 y desde entonces se redujo hasta ubicarse en niveles incluso inferiores a los presentado antes de la pandemia, ubicándose en 2,7% para el segundo trimestre del 2022.

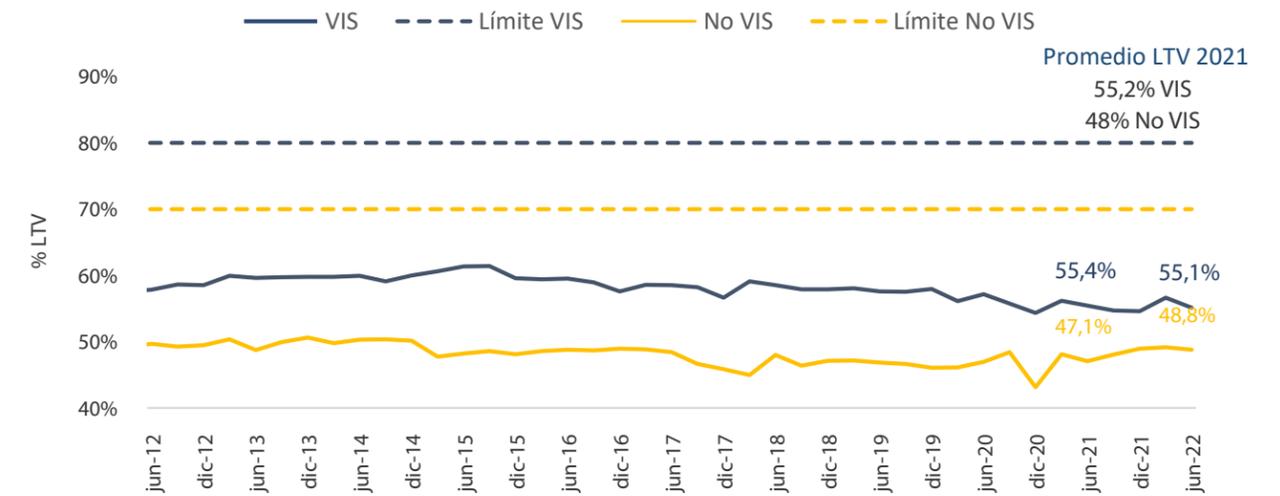
GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS



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.
Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

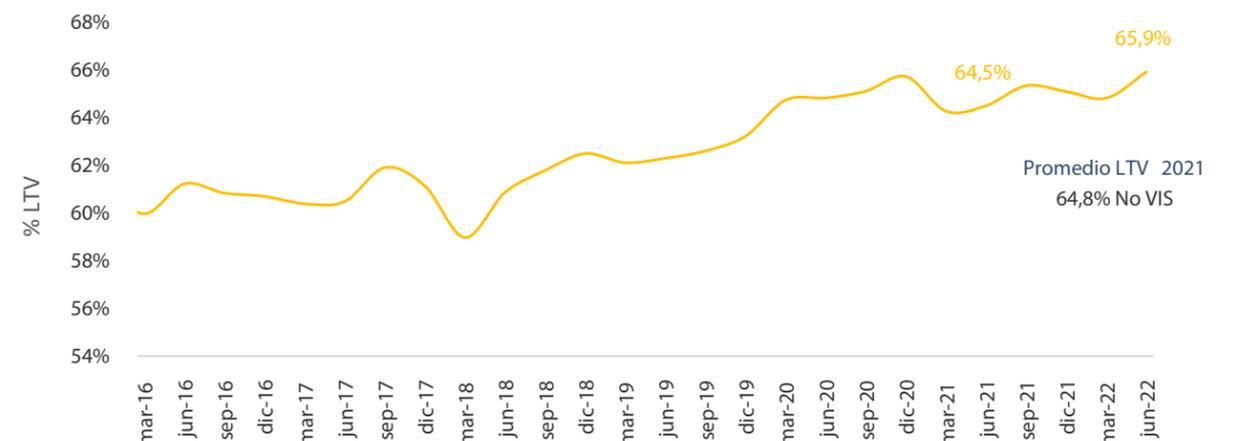
4.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA



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

GRÁFICO 42. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NO VIS



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

5. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA Y LA CARTERA CRÉDITO CONSTRUCTOR.

TABLA 3A. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO.

Variables	2019	2020	2021	2022*
Saldo cartera de vivienda propia en balance** (billones)	\$ 69,9	\$ 74,9	\$ 85,6	98,1
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	6,10%	5,50%	8,20%	14,70%
Desembolsos de vivienda (número)	149.718	126.024	202.859	205.526
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	1,70%	-15,80%	61,00%	1,31%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 17,20	\$ 14,60	\$ 24,90	\$ 25,59
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	-1%	-16,80%	70,50%	2,39%

TABLA 3B. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL PRIMER SEMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2023*
Saldo cartera de vivienda propia en balance** (billones)	\$ 82,40	\$ 94,15	\$ 102,30
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	8,76%	14,21%	12,20%
Desembolsos de vivienda (número)	90.762	99.786	107.949
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	79,90%	9,90%	8,10%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 11,35	\$ 12,12	\$ 14,00
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	95,10%	6,70%	15,73%

TABLA 4A. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO.

Variables	2020	2021	2022*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)**	\$ 11,80	\$ 11,72	13,2
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-6,90%	-6,30%	3,09%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	7.318	8.946	9.534
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	-20,34%	22,20%	6,57%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 7,14	\$ 9,94	\$ 11,20
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	-16,88%	39,20%	12,66%

TABLA 4B. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL PRIMER SEMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2023*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)**	\$ 11,90	\$ 12,80	\$ 13,55
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	0,04%	7,67%	5,80%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	4.101	4.724	4.439
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	36,20%	15,20%	-6,03%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 4,40	\$ 5,54	\$ 5,20
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	51,80%	26,00%	-6,10%

**Aso
Ban
Caria**

**Acerca la
Banca a los
Colombianos**