

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Septiembre de 2022

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Septiembre de 2022

Alejandro Vera Sandoval
Presidente (E)

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

Julián Andrés Rojas Castañeda

CONTENIDO

01

Editorial – Caminos para el desarrollo de la vivienda

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 - CAMINOS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA

II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

2.1. Producto Interno Bruto (PIB)	8
2.2. Inflación y empleo	12
2.3. Importaciones de bienes de capital	13
2.4. Despachos de cemento y producción de concreto	13
2.5. Índice de Producción Industrial	14
2.6. Ventas del comercio minorista	14
2.7. Índice de Confianza del Consumidor (ICC) e indicador de Disposición a Comprar Vivienda (IDCV)	15
2.8. Índice de Precios al Productor (IPP)	15
2.9. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia	16

III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

3.1. Licencias de construcción	17
3.2. Preventas de vivienda	18
3.3. Iniciaciones de vivienda	19
3.4. Precios de la vivienda nueva y usada	20
3.5. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)	21



IV. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1.	Saldo total de la cartera bruta	22
4.2.	Saldo de la cartera total individual de vivienda	23
4.2.1	Saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda	26
4.2.2	Saldo de la cartera de <i>leasing</i> 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	31
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	36
4.6.	Comportamiento tasas interés	38
4.7.	Indicadores de calidad de la cartera	38
4.8.	Relación préstamo-garantía	40

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

1. EDITORIAL – CAMINOS PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA

Los cambios de gobierno demandan modificaciones en los objetivos de política pública y en las prioridades de gasto de los años siguientes. Por ello la administración entrante elabora en sus primeros meses el Plan Nacional de Desarrollo (PND), un documento que le permite comprender al ciudadano las grandes líneas de trabajo e inversión que materializarán parte de las ideas planteadas en campaña.

Su elaboración está a cargo del Departamento Nacional de Planeación (DNP) que desarrolla en el documento dos grandes bloques: un contenido misional con objetivos nacionales, metas sectoriales de políticas públicas y articulado normativo; y un plan de inversiones que consta de las proyecciones de los recursos financieros, presupuestos plurianuales y mecanismos para su ejecución.

Desde Asobancaria consideramos que la participación de todos los actores económicos, incluyendo los ciudadanos, es importante para la estructuración de este documento. A continuación, se exponen algunos frentes de trabajo pertinentes para seguir avanzando en profundización financiera para el sector vivienda.

FORTALECIMIENTO DEL PROGRAMA DE SUBSIDIOS MI CASA YA

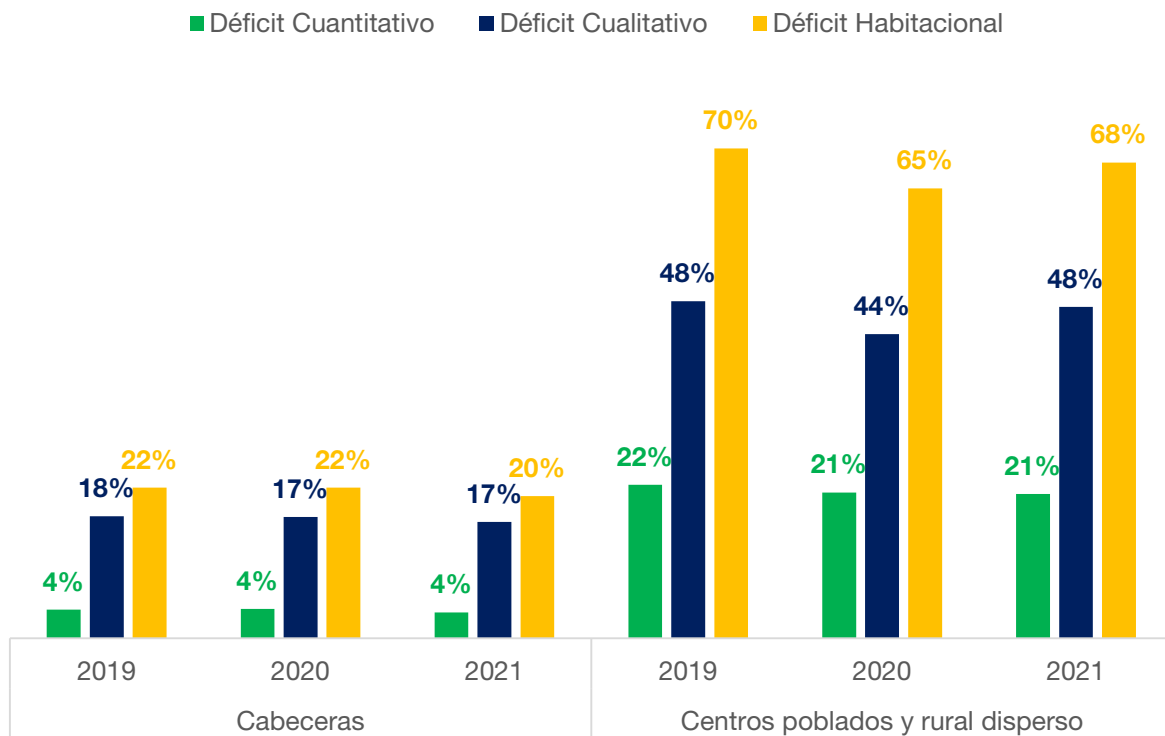
Desde su creación en 2015, este programa se ha constituido como una herramienta determinante para la adquisición de viviendas de interés social (VIS), ya que transformó el funcionamiento operativo del sistema, unificando la aplicación en la solicitud de crédito, lo que da transparencia y facilita enormemente el proceso para el cliente, además de permitir la concurrencia con otros subsidios regionales o de cajas de compensación, potenciando el cierre financiero de los hogares de menores ingresos en Colombia. Gracias a este esfuerzo, cerca de 250 mil familias han logrado aumentar su patrimonio al cumplir su sueño de tener casa propia.

De cara a la búsqueda de equidad, luce estratégico fortalecer este programa asegurando vigencias futuras en el presupuesto nacional, que permitan un ritmo de asignaciones de mínimo 70.000 cupos anuales en el próximo cuatrienio con algún espacio para crecer si la demanda sigue robusta. No cabe duda de que este programa es un caso de éxito, con una cifra de asignaciones que superó las 67.000 en 2021.

GARANTÍAS QUE FACILITEN EL ACCESO A VIVIENDA A LA POBLACIÓN RURAL E INFORMAL

Si bien el mercado de financiación de vivienda es profundo en el segmento de la población formal, hay camino por recorrer en la definición de estrategias conjuntas entre el sector público y privado para llegar cada vez más a la población que labora informalmente. Según el DANE, del total de trabajadores en el país, el 58,1% pertenecen al sector informal, lo que muestra la importancia de avanzar en este esfuerzo.

De otra parte, la población rural en Colombia también enfrenta importantes desafíos, por lo que es menester enfocar allí iniciativas en pro de su desarrollo. El tamaño del reto se evidencia en los niveles de déficit habitacional, los cuales son significativamente mayores en estas zonas del país en comparación con las cabeceras municipales y ciudades (ver gráfica 1).

GRÁFICO 1. DÉFICIT HABITACIONAL CABECERAS MUNICIPALES VS CENTROS POBLADOS Y RURAL DISPERSO

Fuente: DANE. Elaboración propia.

En busca de facilitar la irrigación de crédito a los sectores mencionados, luce conveniente robustecer los esquemas de garantías subsidiadas a través del FNG, de forma que se pueda aplicar este instrumento en el segmento VIS para personas del sector informal que devenguen un monto

menor o igual a 2 SMMLV, o para hogares de condiciones similares en el sector rural, donde los flujos de ingresos se correlacionan con la periodicidad y éxito de los ciclos de las cosechas.

INCREMENTO DEL LTI PARA VIVIENDA NO VIS

La financiación de vivienda se desarrolla en un marco normativo que estipula varios límites, entre ellos la relación entre la cuota que paga el cliente y su ingreso, conocido también como *Loan to income*, (LTI). Dicho límite era del 30% en Colombia, mientras que en el promedio de países OCDE es del 40%. Si bien este valor se incrementó a la media referida para el segmento VIS, el No VIS se quedó rezagado. Esta asimetría luce extraña, sobre todo al considerar que la cartera No VIS es menos riesgosa que la de interés social. Al mismo tiempo, es oportuno señalar que

la data¹ refleja que hay familias que para su arriendo pagan más del 30% de sus ingresos, lo que hace extraño que ello no se pueda hacer para un crédito que tiene como objeto consolidar el patrimonio propio.

Por tanto, sugerimos la modernización del límite en mención, lo que permitirá ampliar la profundización de la cartera hipotecaria. Valga decir que hoy las entidades hacen un análisis completo de su cliente donde incorporan varios elementos en la medición de riesgo.

¹ DANE, 2021. Encuesta Nacional de Presupuestos de los Hogares.

PROGRAMA DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA

Como se señaló más arriba, el déficit habitacional incluye también elementos cualitativos. Un hogar que vive en un espacio húmedo, con piso de tierra o con goteras requiere una mejora de modo urgente. Es por esto que se debe impulsar un programa de mejoramientos locativos en función del deterioro o nivel de las deficiencias experimentadas.

En este sentido, consideramos estratégico combinar subsidios a mejoramientos con una porción de crédito, de forma que se amplíe el alcance de la mejora y se promueva la inclusión financiera de dicho hogar. Para que ello funcione se requiere evitar los costos asociados a constitución de hipotecas por lo que, de nuevo, toma relevancia un esquema de garantías con el FNG.

DIGITALIZACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL Y REGISTRAL

Con el fin de modernizar y simplificar los procesos asociados a la transacción de inmuebles, se propone revisar el Estatuto de Notariado y el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, de tal forma que se eliminen pasos innecesarios, se unifiquen estándares y especialmente se permita la implementación de digitalización en dichos procesos. En este sentido, sería de la mayor conveniencia que el Plan Nacional de Desarrollo dé directrices en la materia.

FINANCIACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN CON ESQUEMAS DE TASA VARIABLE

En relación con la financiación de los proyectos de construcción de vivienda, el artículo 25 de la Ley 546 de 1999 exige que la irrigación de crédito se realice únicamente en tasa fija en pesos o en UVR para cubrirse de la inflación. Esta limitante se origina en consideraciones sobre el crédito a hogares que es de largo plazo, pero desconoce las particularidades del crédito constructor, que tiene un esquema de riesgos y duraciones muy distinto.

Por ello luce pertinente una ampliación de los esquemas de tasas en crédito constructor, donde se permita el uso del Indicador Bancario de Referencia (IBR), el cual refleja de mejor manera los movimientos de la política monetaria y el costo del fondeo, lo que beneficia a los empresarios mismos en un escenario de reducción de tasa de la política monetaria. De otra parte, el uso de IBR facilitaría el uso de derivados para coberturas, ya que existen curvas SWAP de dicho indicador.

CONCLUSIONES

En definitiva, Colombia tiene una gran oportunidad para canalizar recursos que atiendan las necesidades de la población que enfrenta mayores dificultades en el acceso al crédito de vivienda y facilitar la adquisición de estas. Como resultado de estas iniciativas, se reduciría el déficit habitacional y se ampliaría la inclusión financiera de los colombianos, lo cual incentivaría una mayor profundización de la cartera hipotecaria y a su vez la vinculación al sistema financiero formal, lo que a futuro puede facilitar el acceso a otros productos como créditos educativos, de libre inversión, de vehículo, etc.

2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

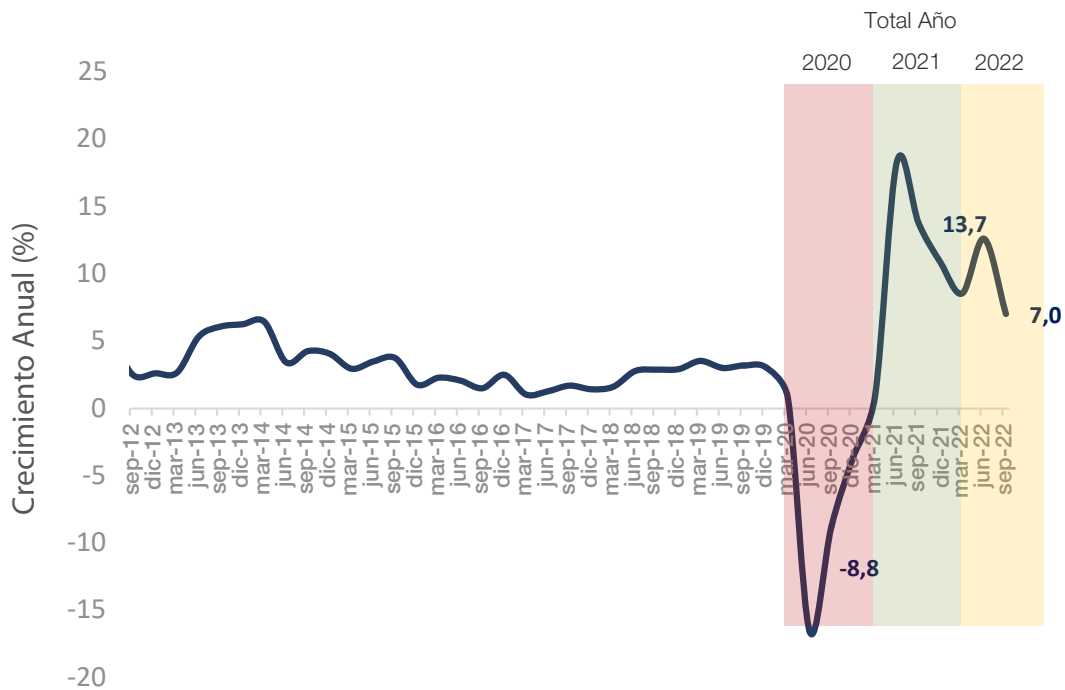
En el tercer trimestre del 2022 la actividad económica creció 7% real anual. Este comportamiento estuvo explicado principalmente por el incremento de las importaciones y la recuperación de la inversión. Por el lado de la oferta los sectores con mayor dinamismo fueron entretenimiento y recreación (36.9%), seguido de información y telecomunicaciones (14%) y construcción (13,4%). Mientras que, por el lado de la demanda, se destaca que todos los componentes tuvieron crecimientos positivos. Las mayores expansiones las mostraron las importaciones (23,3%), formación bruta de capital (21,2%) y exportaciones (14,5%). Entre tanto, la inflación continuó

acelerándose y llegó hasta 11,44% en septiembre, la más alta registrada en más de dos décadas.

Las importaciones de bienes de capital se ubicaron una vez más por encima de los niveles prepandemia, al registrar un crecimiento de 23,3% anual. Por su parte, las exportaciones totales exhibieron un crecimiento de 14,5% en comparación al mismo periodo del 2021, gracias al dinamismo del comercio internacional. 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 cual puede deberse a la alta inflación.

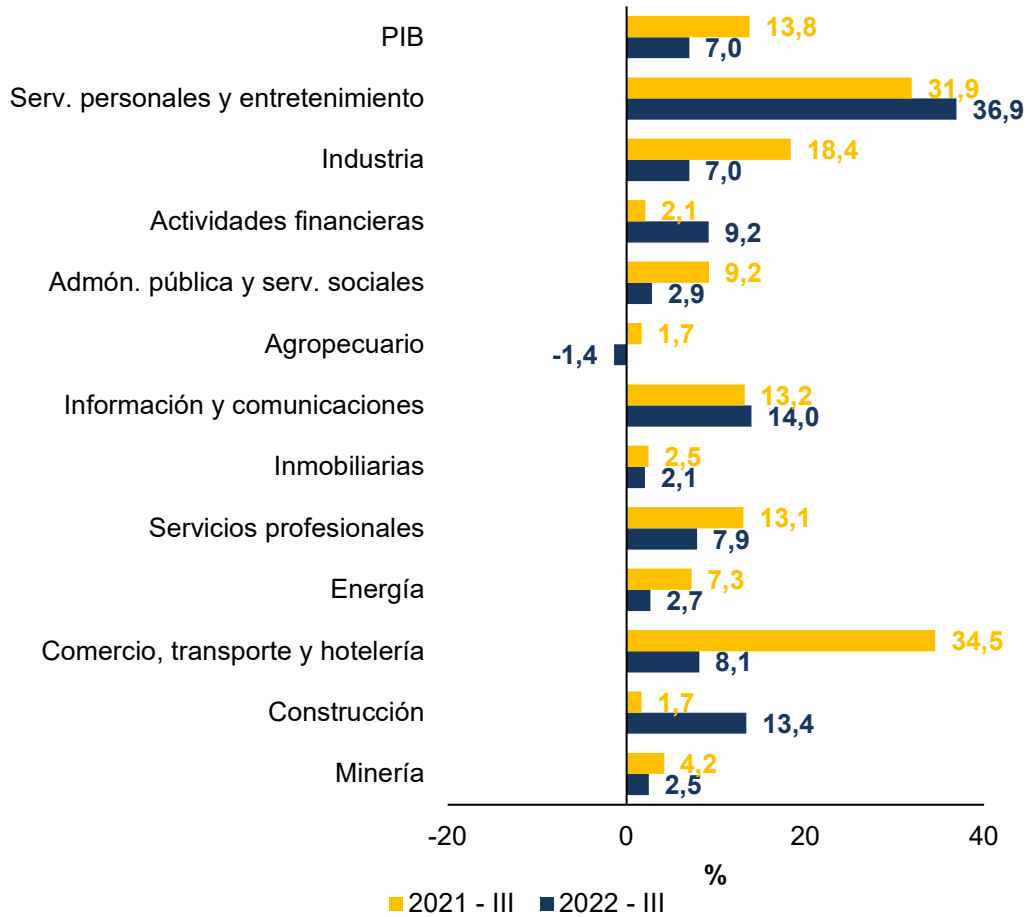
2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

GRÁFICO 2. VARIACIÓN ANUAL DEL PIB REAL.



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

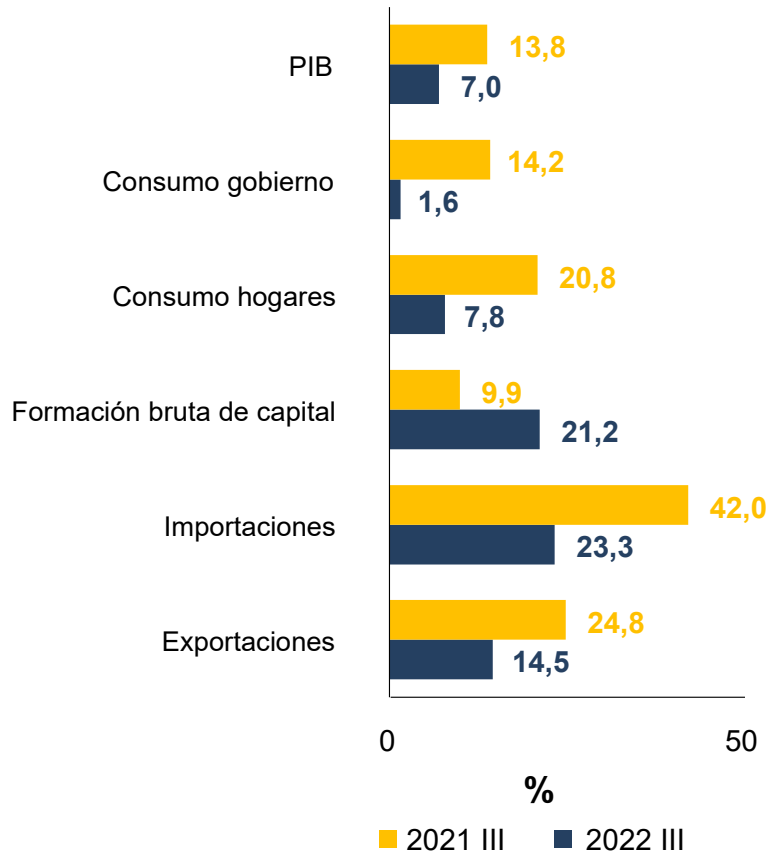
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 3. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA

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

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

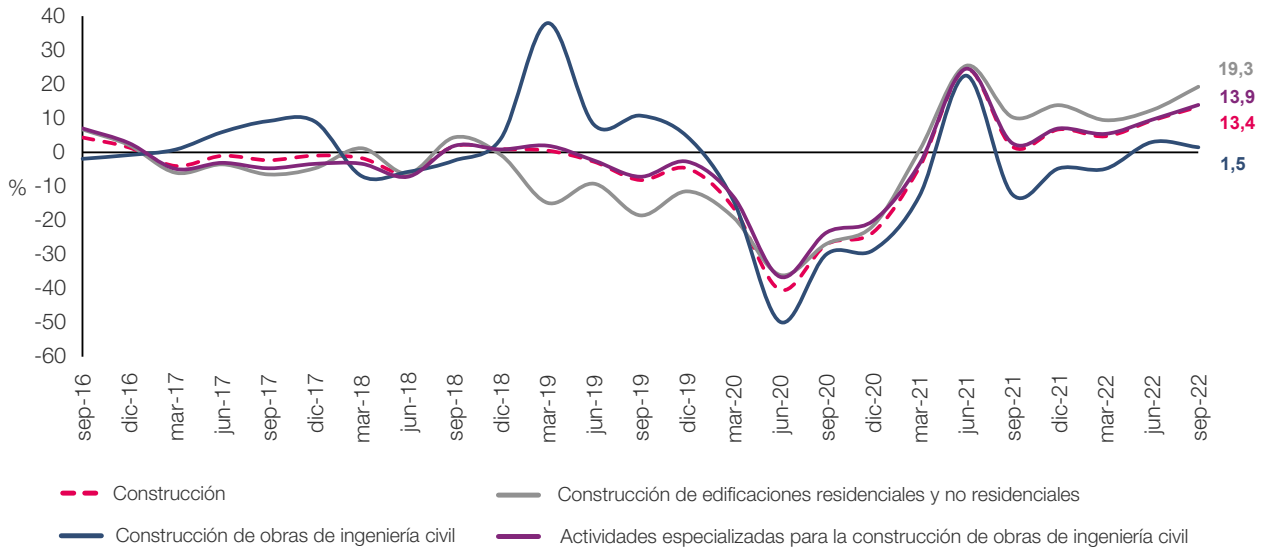
GRÁFICO 4. CRECIMIENTO ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.



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

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

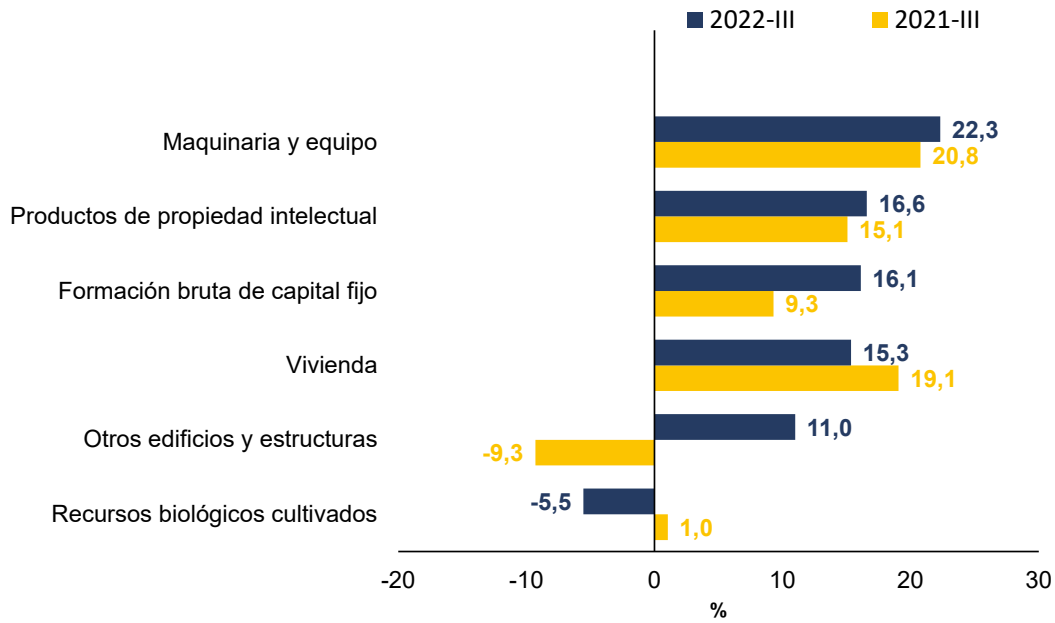
GRÁFICO 5. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN



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

GRÁFICO 6. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO

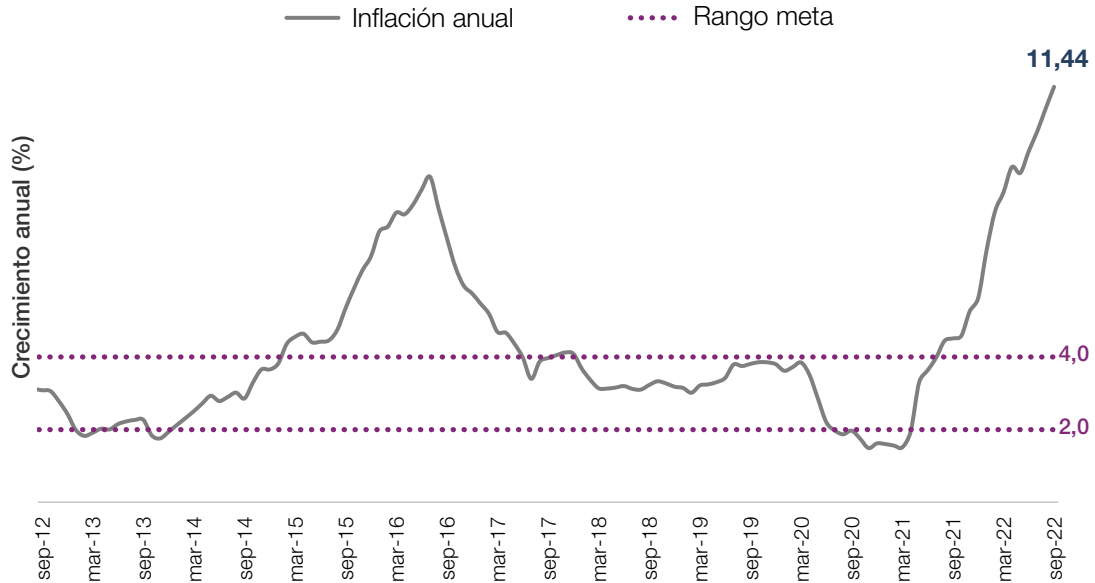
CRECIMIENTO ANUAL DEL FBCF



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

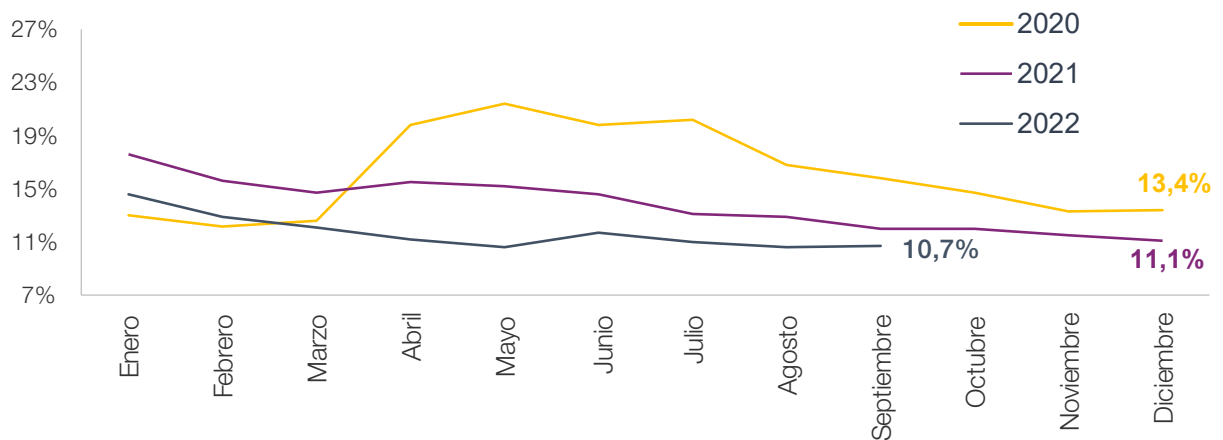
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

GRÁFICO 7. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)



Fuente: DANE.

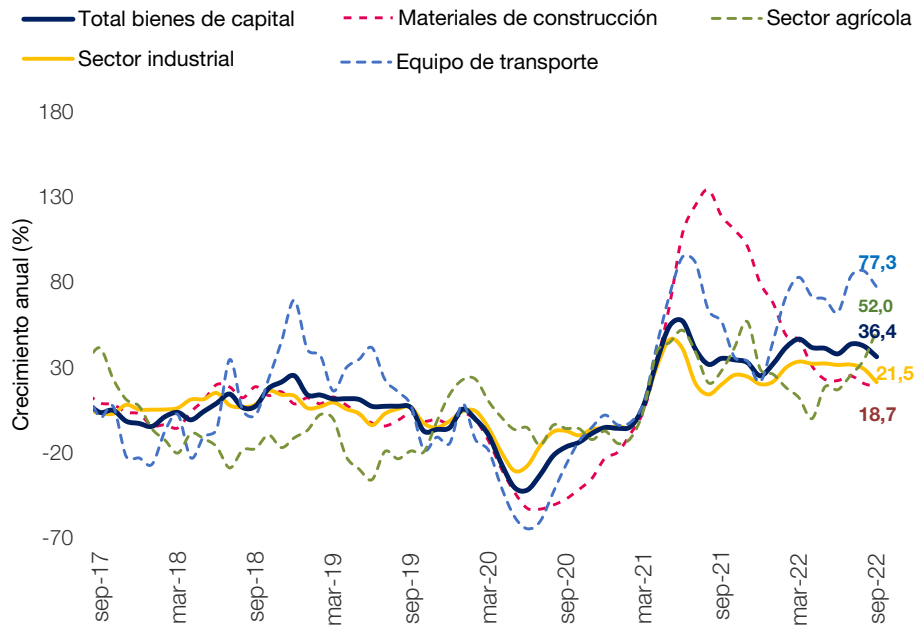
GRÁFICO 8. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL



Fuente: DANE.

2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

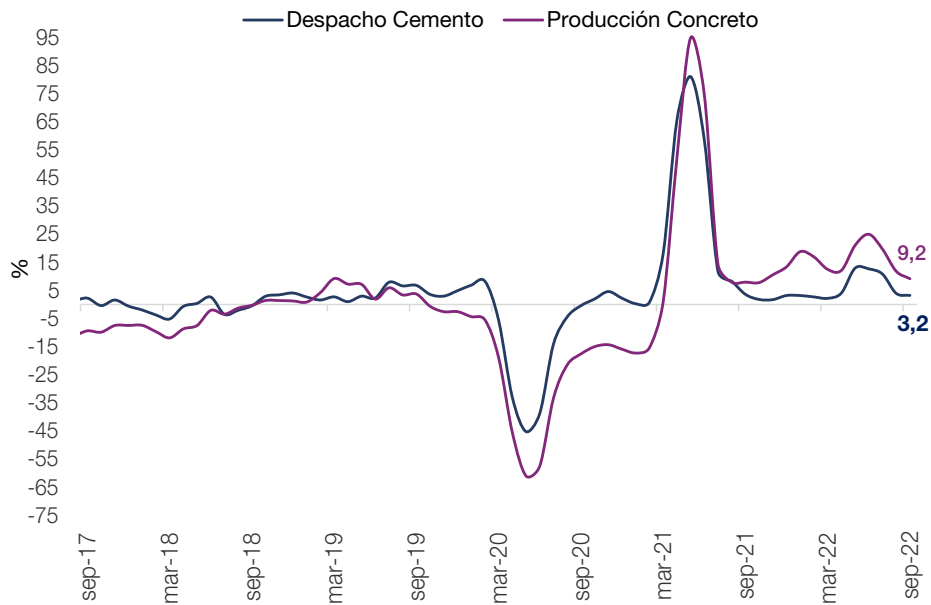
GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL



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

2.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

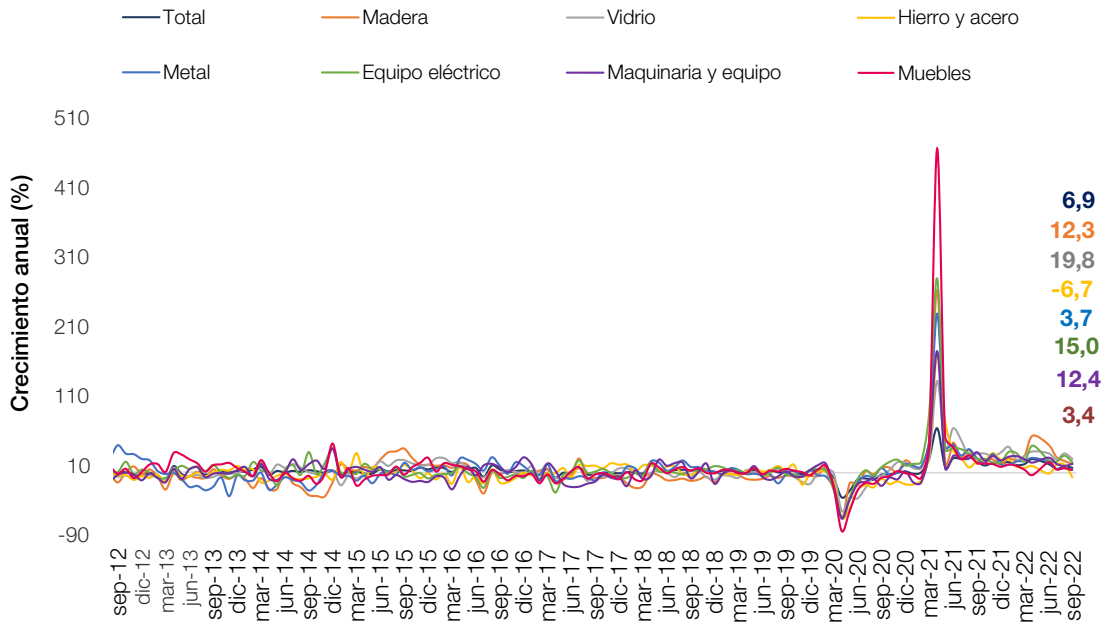
GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO



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

2.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

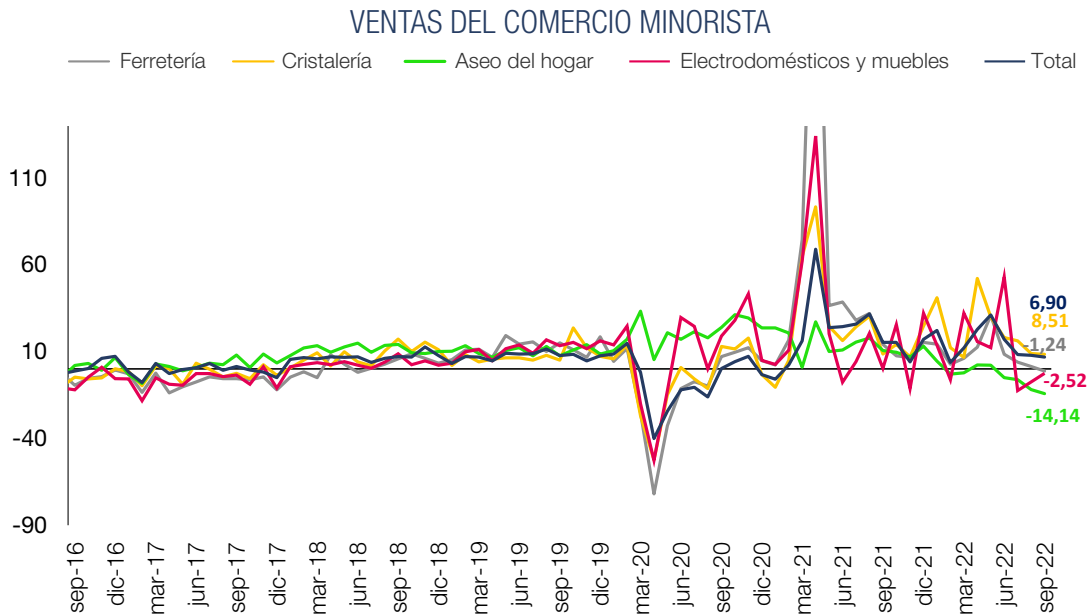
GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL - EMMET



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

2.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

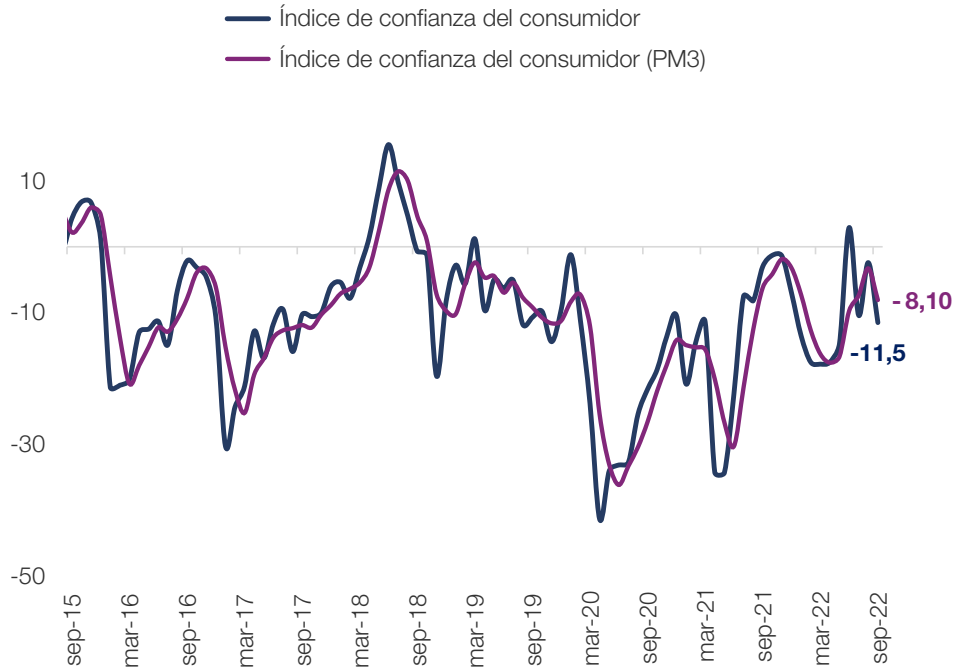
GRÁFICO 12. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA



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

2.7. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

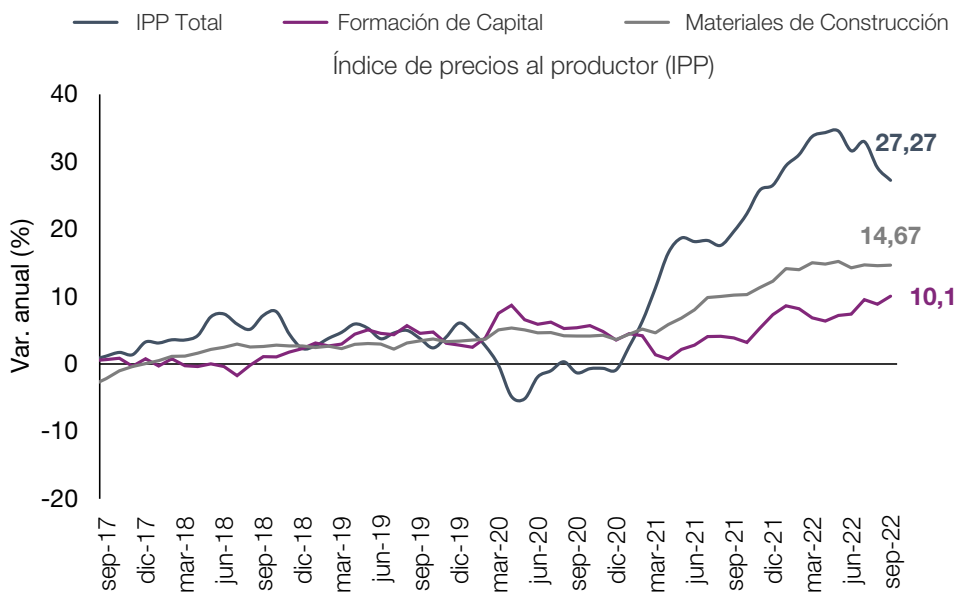
GRÁFICO 13. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)



Fuente: Fedesarrollo.

2.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

GRÁFICO 14. 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 (12,24%), mientras que el déficit en cuenta corriente se ampliaría hacia niveles de -5,20% del PIB.

En 2022 se consolidaría una reducción de la tasa de desempleo (11,2%) frente al nivel de 2021 (13,8%).

TABLA 1. 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%	12,24%
Desempleo (promedio año)	16,1%	13,8%	11,2%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.508	\$ 3.981	\$ 5.024
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-3,40%	-5,70%	-5,20%
Tasa de interés (REPO)	1,75%	3,00%	12,00%

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

3. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

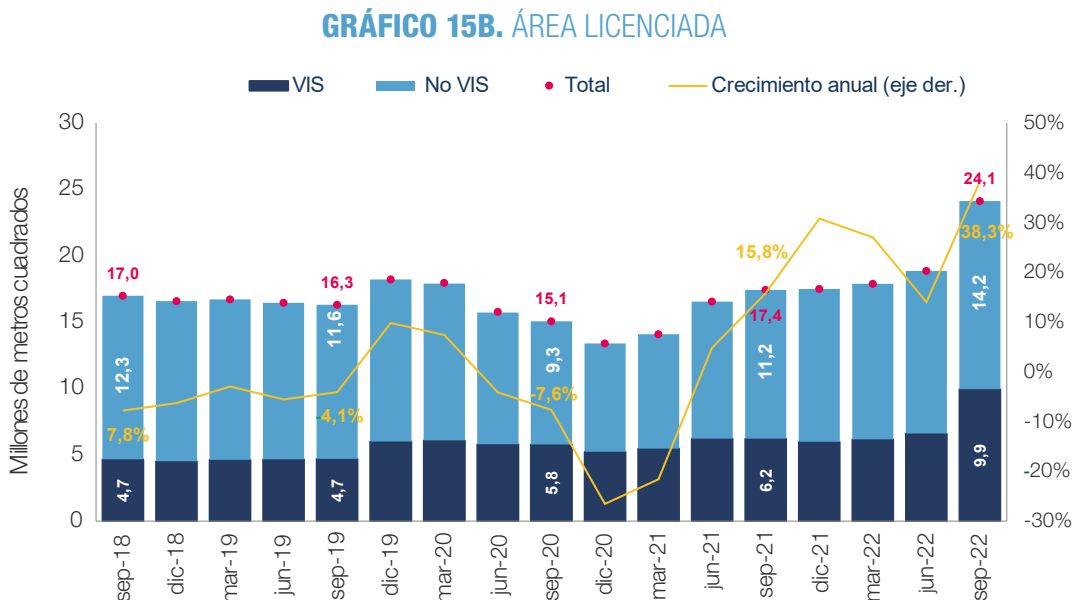
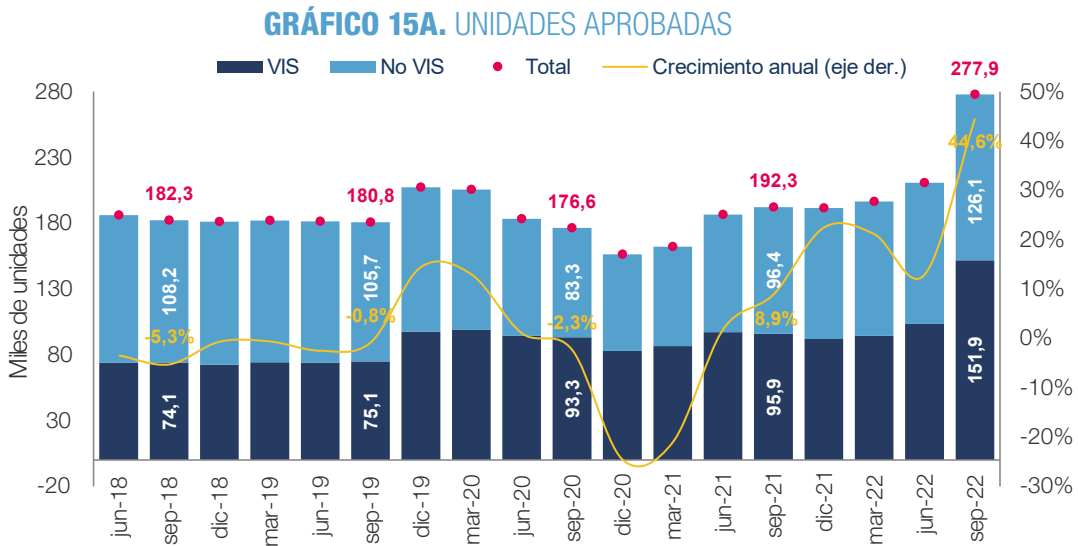
3.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

El indicador de licencias de construcción de vivienda del DANE muestra que, entre septiembre de 2021 y septiembre de 2022, se licenciaron alrededor de 24,1 millones de metros cuadrados en 277,9 mil unidades, cifra superior en un 38,3% y 44,6%, respectivamente, a los resultados entre septiembre de 2020 y septiembre de 2021 (17,4 millones de metros cuadrados y 192,3 mil unidades) (Gráfico 15).

Puntualmente, el área licenciada en el segmento VIS creció en un 60,1% y el número de licencias en 58,4%,

toda vez que los datos acumulados entre septiembre de 2021 y septiembre de 2022 fueron de 151,9 mil unidades y 9,9 millones de metros cuadrados frente a las 95,9 mil unidades y 6,2 millones de metros cuadrados aprobados entre septiembre de 2020 y septiembre de 2021. El segmento No VIS creció a una tasa anual de 30,8% en unidades y de 26,2% en área, alcanzando un acumulado anual en septiembre de 2022 de 123,1 mil unidades y 14,2 millones de metros cuadrados aprobados.

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

La dinámica de preventas de vivienda continúa mostrando un fortalecimiento frente a períodos pasados. Así, en el acumulado anual a septiembre de 2022 se registraron cerca de 224,3 mil preventas de viviendas con un valor aproximado a \$49,3 billones; lo cual significó una contracción de 6,4% en el número de preventas y una expansión del 5,7% en el valor acumulado anual de septiembre de 2021, que fue de 239,6 mil preventas por valor de \$46,6 billones (Gráfico 16).

Al desagregar el análisis por tipo de vivienda y como se observa en el Gráfico 16, las preventas de VIS acumularon un valor cercano a los \$23,9 billones en 159,2 mil unidades preventadas en el acumulado anual a septiembre de 2022. Ello significó una reducción anual del 5,1% en unidades

y un aumento del 11% en valor frente a los resultados acumulados a septiembre de 2021, cuando se reportaron \$21,5 billones en 167,7 mil unidades preventadas.

Mientras tanto, el segmento No VIS sigue presentando una desaceleración con relación a períodos anteriores; con una disminución del 9,4% en el número de unidades preventadas, tras pasar de 71,9 mil unidades en el acumulado anual de septiembre de 2021, a 65,2 mil unidades en septiembre de 2022. De manera contraria, el valor total de estas preventas aumentó ligeramente en un 1,2%, tras pasar de 25,1 billones en el acumulado anual de septiembre de 2021 a 25,4 billones en septiembre de 2022 (gráfico 16).

GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 16A. UNIDADES PREVENTADAS

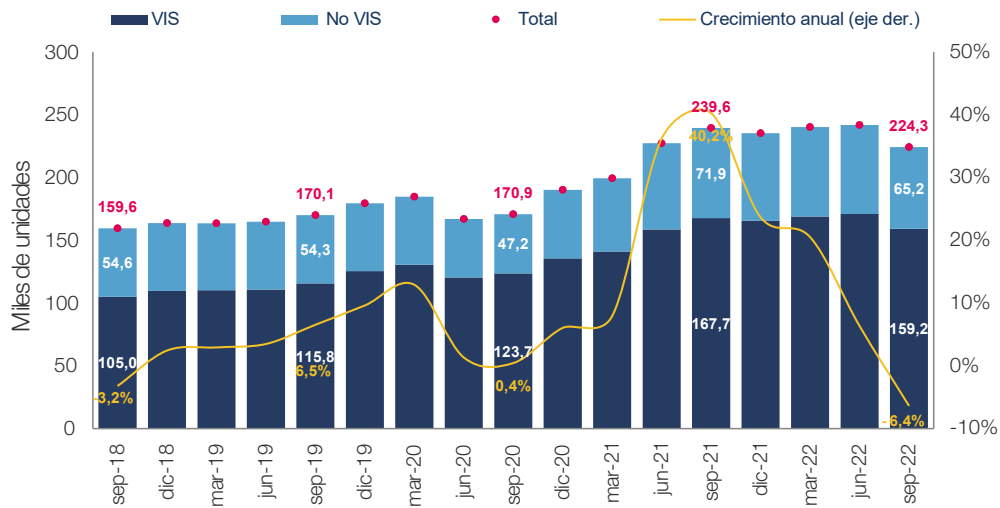
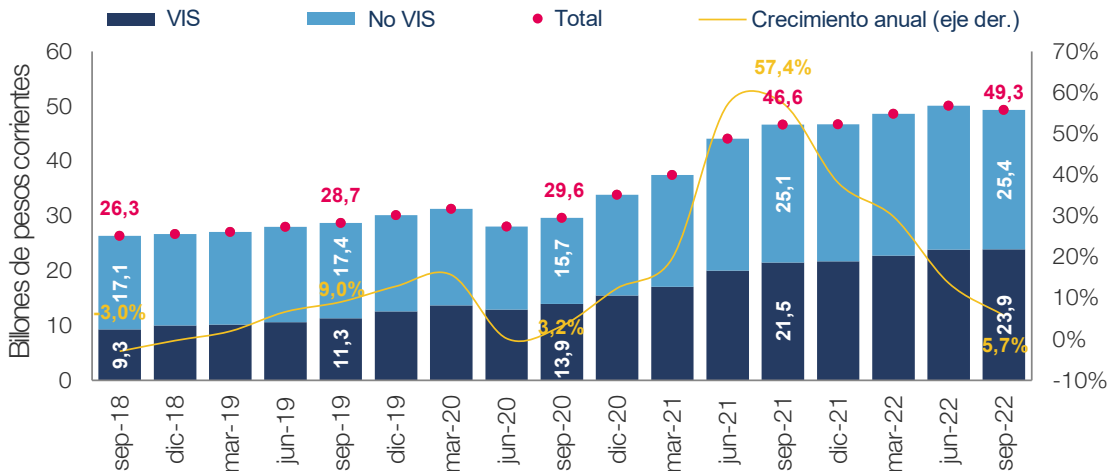


GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS



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

3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre septiembre de 2021 y septiembre de 2022 se inició la construcción de cerca de 214,9 mil unidades de vivienda en un área total de 16,2 millones de metros cuadrados que, frente a las 182 mil unidades y los 13,8 millones de metros cuadrados de área registrados entre septiembre de 2020 y septiembre de 2021; tuvo una variación anual de 18,1% en unidades y de 17,2% en área iniciada (Gráfico 17).

El segmento No VIS registró un crecimiento del 9,3% en unidades y 11,7% en el área, toda vez que los datos del acumulado anual de septiembre de 2021 fueron de 74,7 mil unidades y 7,4 millones de metros cuadrados (Gráfico 17). De manera similar, el segmento VIS creció a una tasa anual de 24,2% en unidades y 23,5% en área, alcanzando entre septiembre del 2021 y septiembre del 2022 las 133,3 mil unidades y 7,9 millones de metros cuadrados iniciados.

GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS

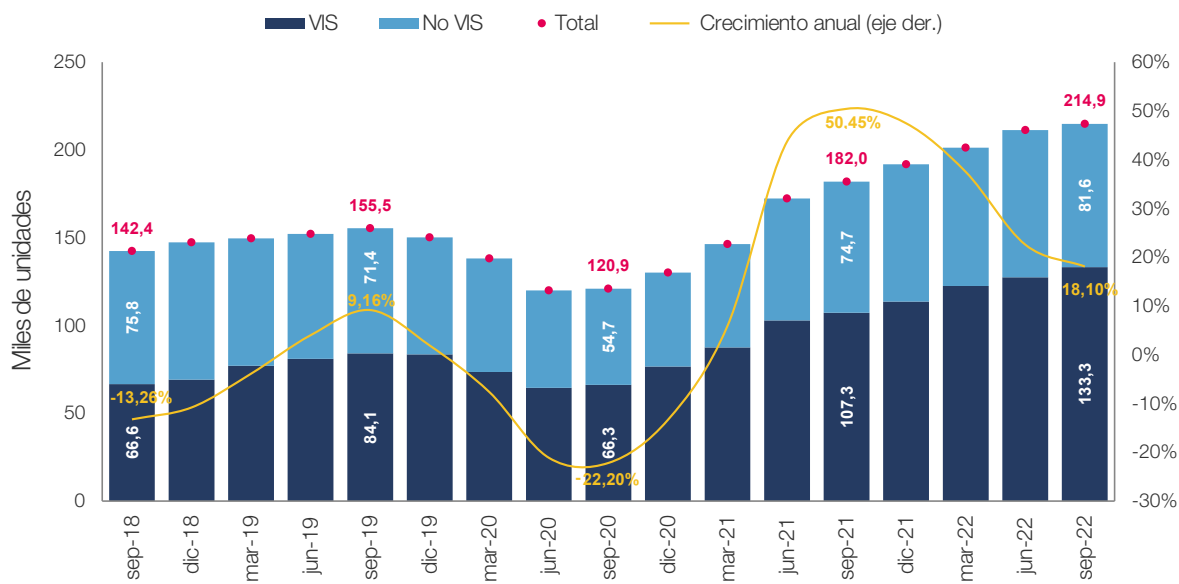
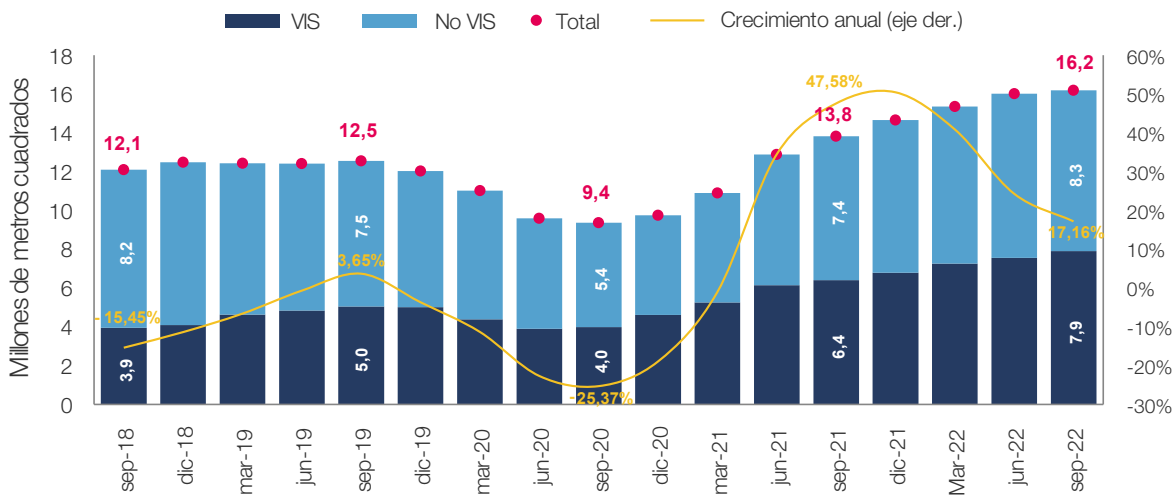


GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA



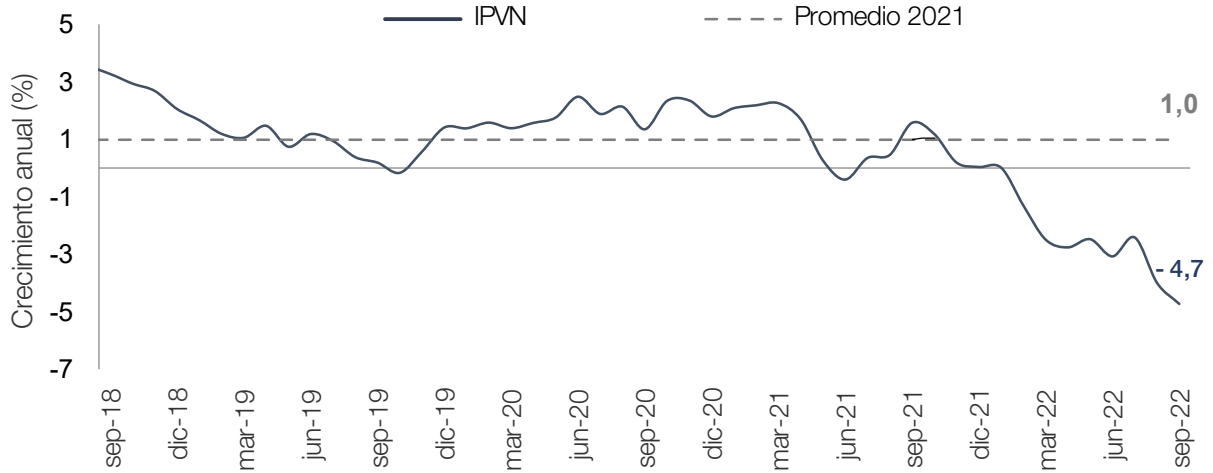
Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

Según cifras del Banco de la República, en septiembre de 2022 comparado con el mismo mes del 2021; el precio de la vivienda nueva presentó una variación anual del -4,7% real, inferior en 1,7 pp. a la variación real de junio de

2022 y muy inferior al promedio de 2021 (1%) (Gráfico 18). Este resultado se dio por las variaciones negativas reales anuales en Bogotá, Cali y Medellín.

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

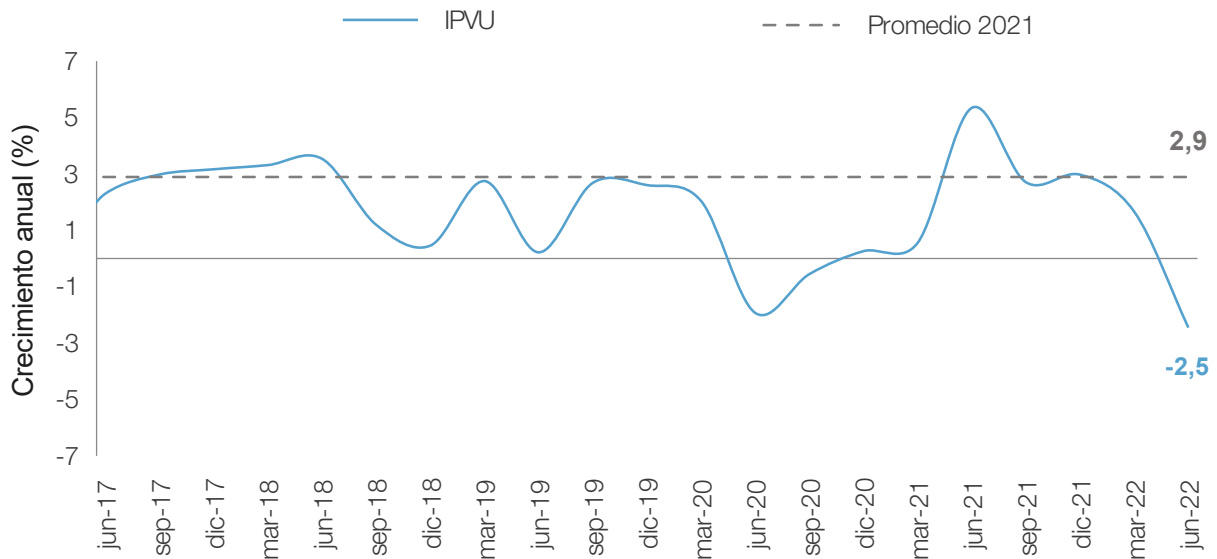


Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria.

El crecimiento del precio de la vivienda usada en septiembre de 2022 llegó al -2,5% real anual, resultado

inferior en 7,8 pp. a la variación real anual para el mismo mes de 2021 y en 5,3 pp. al promedio de variaciones de 2021 (Gráfico 19).

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



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

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

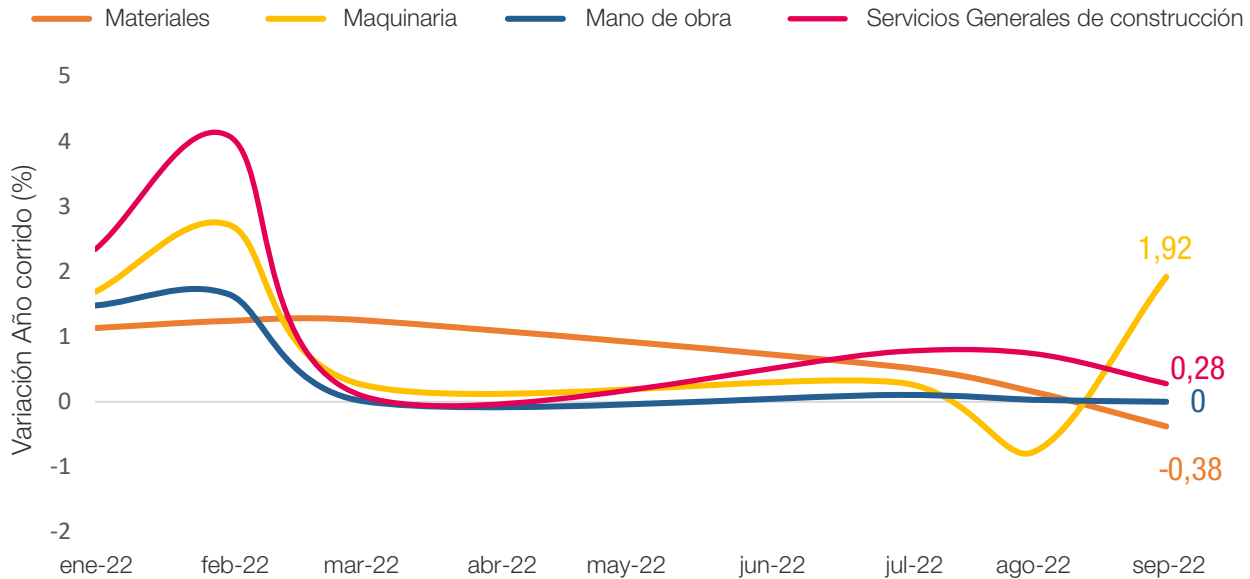
El DANE, durante el 2021, rediseña el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), debido a las necesidades de actualización metodológica de este indicador. Es así, como esta entidad publica en el 2022 el nuevo Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), en donde se puede encontrar, en “edificaciones residenciales” el equivalente al ICCV, con canastas y ponderaciones actualizadas.

En mayo de 2022, se realizó un ajuste metodológico por parte del DANE por lo cual, las cifras a partir del Q2 del 2022 variarán con respecto las anteriores. Este consiste en que la -ampliación de cobertura publicada en mayo está conformada por 31 municipios que entran a complementar áreas urbanas / metropolitanas ya existentes y 3 capitales

que conformarán tres áreas urbanas nuevas, con lo cual la cobertura geográfica del Censo de Edificaciones quedará conformada por 91 municipios agrupados en 23 áreas urbanas/metropolitanas- (DANE, 2022).

Así, el ICOCED registró una variación en lo corrido del año del -0,08% real a septiembre de 2022 (Gráfico 20). Esto se debe a que los costos de los “grupos de costo” tuvieron una leve reducción. A saber, los precios de los materiales de construcción se redujeron en 0,38%. Por su parte, la mano de obra se mantuvo constante, pues su variación fue de 0%. Finalmente, Maquinaria fue el rubro que mayor crecimiento presentó con un 1,92% y Servicios generales de construcción creció levemente en un 0,28%.

GRÁFICO 20. 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

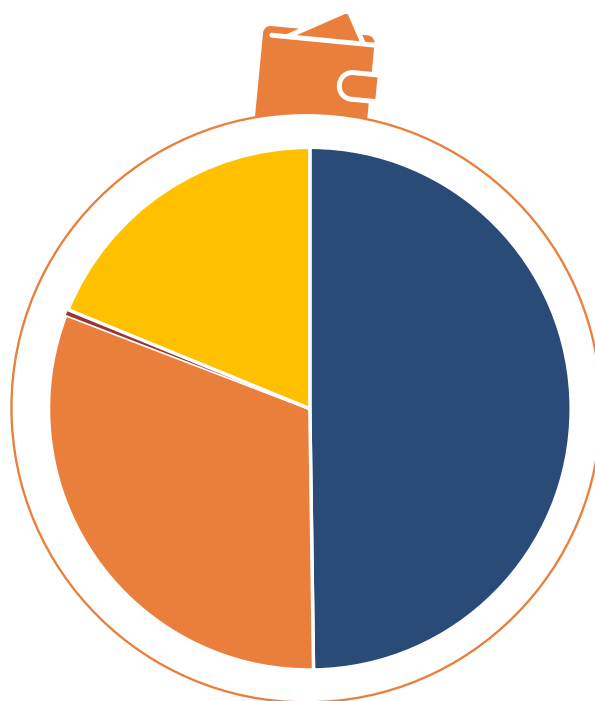
Según cifras de Asobancaria³ y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de las entidades bancarias agremiadas⁴ ascendió a \$518,39 billones a septiembre de 2022. Como se aprecia en el Gráfico 21, el 49,76% de este

saldo pertenece a la modalidad de cartera comercial, con un monto total de \$ 258,02 billones, seguido de las carteras de Consumo (30,77%, \$161,03 billones), Vivienda (19,1%, \$97,5 billones) y Microcrédito (0,37%, \$1,78 billones).

GRÁFICO 21. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS

\$518,39 BILLONES

Saldo de la cartera total



Microcrédito (1.776.795) 0,37%

Consumo (161.034.582) 30,77%

Vivienda (97.535.553) 19,10%

Comercial (258.022.743) 49,76%

**Incluye cartera de crédito hipotecario individual, en balance y titularizada, y leasing habitacional.*

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

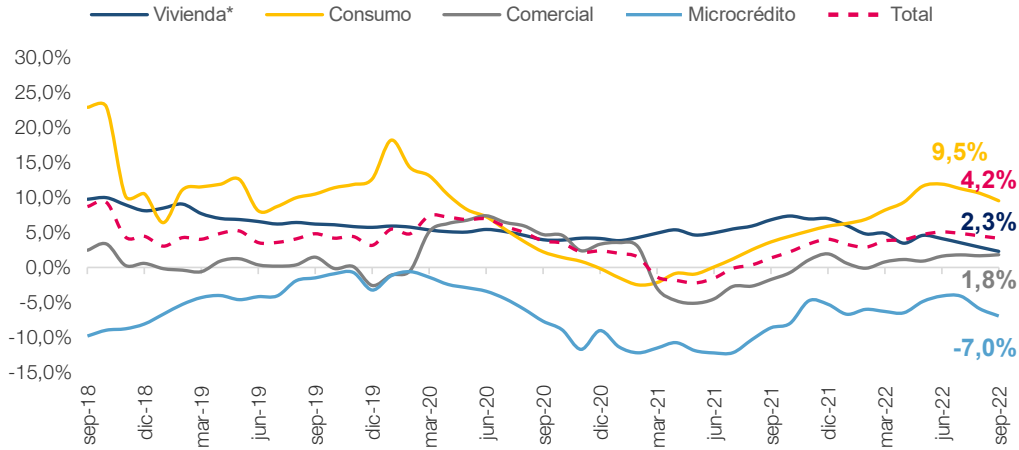
El saldo total de la cartera bruta de las entidades agremiadas ha crecido un 14,03% anual entre septiembre de 2021 y septiembre de 2022, luego de pasar de \$446,5 billones a casi \$518,4 billones en valores corrientes. La cartera que presenta mayor crecimiento es la de Consumo,

que a septiembre de 2022 registra el 9,5% anual mientras que la de Vivienda crece a una tasa del 2,3%. En contraste, la cartera Comercial creció levemente un 1,8% real anual y la de Microcrédito decreció en un 7% (Gráfico 22).

³La 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 e Itaú y Banco de Occidente.

⁴Incluye Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Banco de Occidente e Itaú.

GRÁFICO 22. 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.



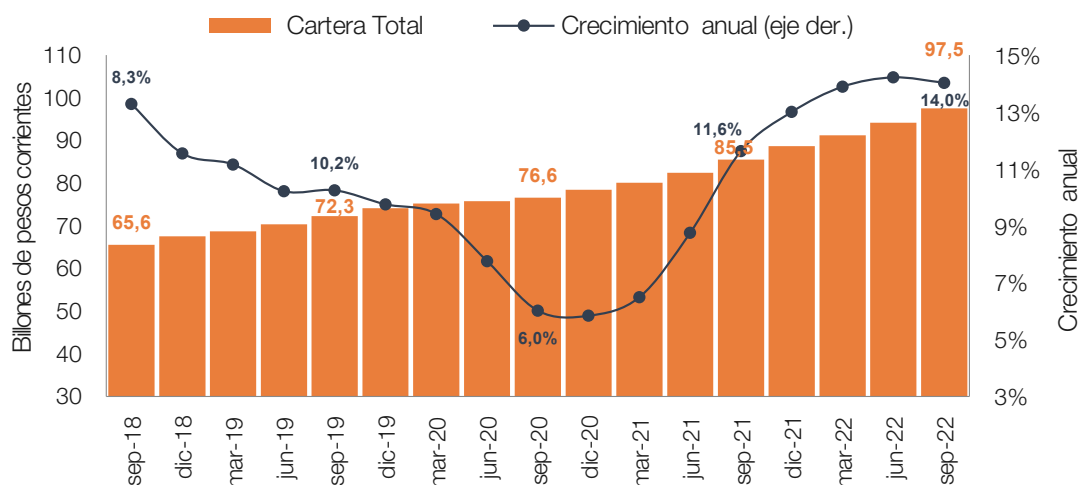
4.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Según cifras de Asobancaria y la Titularizadora colombiana, el saldo de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas⁵ continuó mostrando un desempeño positivo frente a otras modalidades de cartera (Ver 5.1. Saldo total de la cartera bruta).

Propiamente, a septiembre de 2022, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas fue de \$ 97,5 billones, \$12 billones superior a los \$85,5 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2021, lo que evidencia un crecimiento real anual del 14%. (Gráfico 23).

⁵ Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itai. Estas representan cerca del 85% de la cartera total de vivienda del sistema financiero.

GRÁFICO 23. 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.

El crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda al corte de septiembre de 2022 respondió a las variaciones positivas y la mayor contribución del saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda propia en balance, como también a las variaciones positivas de la cartera de leasing habitacional. No obstante, este fue contrarrestado parcialmente por la contracción de la cartera titularizada.

La Cartera de Crédito Hipotecario propia en balance de las entidades bancarias agremiadas representó el 70% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda a septiembre de 2022, aumentando en 2 pp. su participación con respecto a la medición realizada en septiembre de 2021 la cual fue del 68% (Gráfico 24a). Adicionalmente, el

crecimiento anual del saldo de esta cartera fue de 7% real durante este mismo periodo (Gráfico 24b).

Según cifras de la Titularizadora colombiana, la Cartera Titularizada redujo su participación en el saldo total de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas del 4% en septiembre de 2021 al 3% en septiembre de 2022. (Gráfico 24a). Esta menor participación se debe parcialmente a la contracción billones en el saldo de la cartera titularizada entre ambos cortes (Gráfico 25). La Cartera de Leasing Habitacional mantuvo estable su participación en 28% dentro del saldo total de la cartera individual en septiembre de 2022 (Gráfico 24a). Lo anterior es producto de sus variaciones reales anuales que, a este corte, fueron del 10,8% real (Gráfico 24b).

⁶ Incluye el saldo de cartera de leasing habitacional de Bancolombia, el cual es clasificado como cartera comercial en los informes de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

GRÁFICO 24. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS

GRÁFICO 24A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN

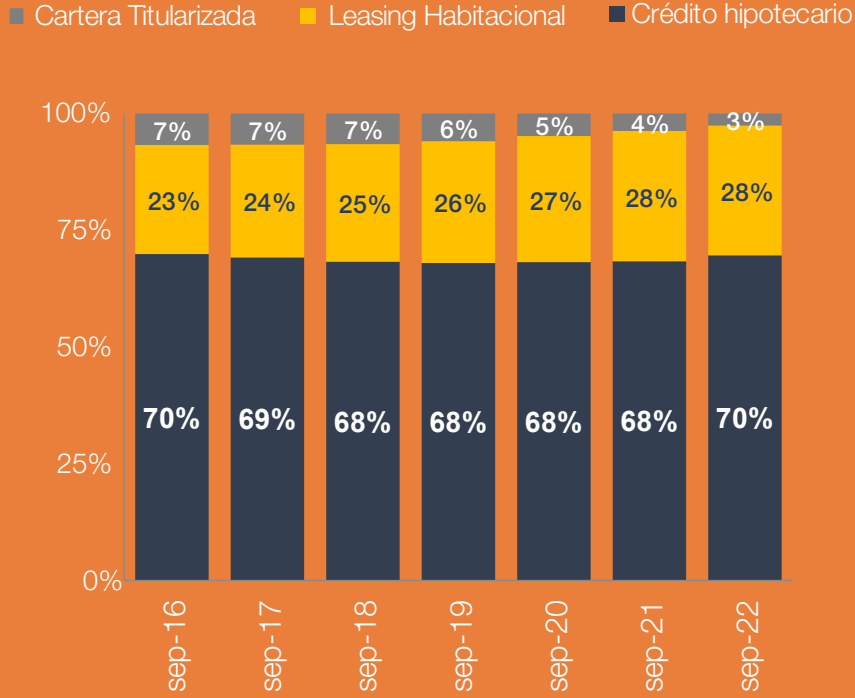
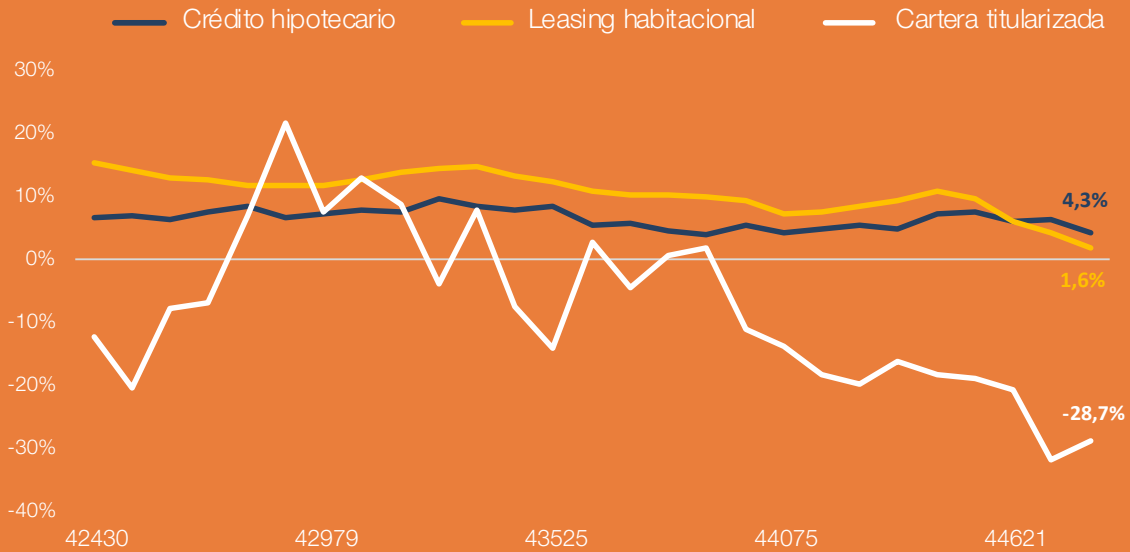


GRÁFICO 24B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



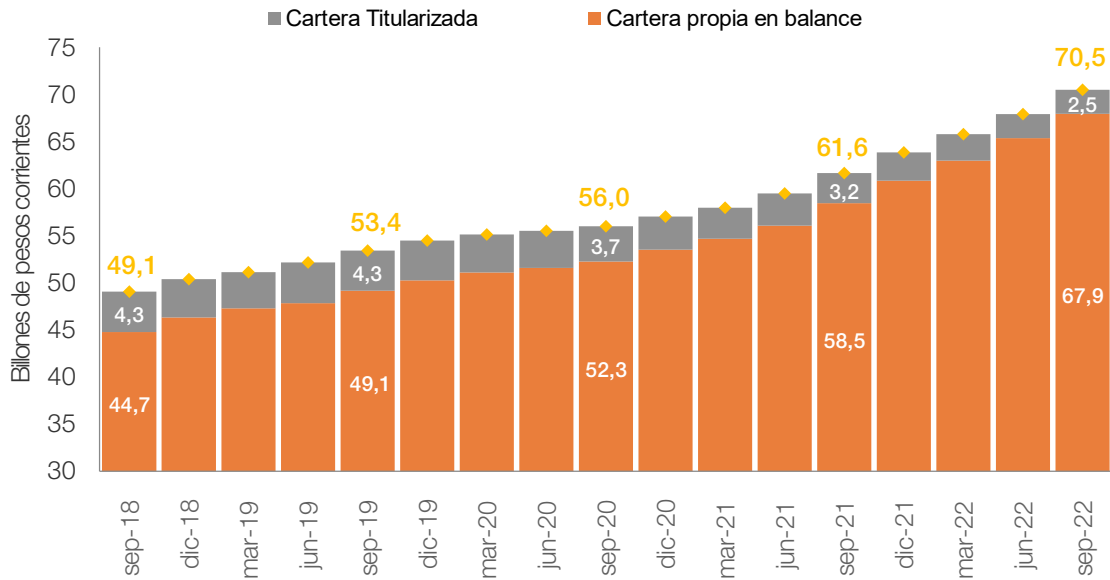
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

El saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda, según cifras de Asobancaria y la Titularizadora colombiana, al cierre de septiembre de 2022, llegó a los \$70,5 billones, repartidos en \$67,9 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las entidades

bancarias agremiadas y \$2,5 billones en la titularizada (Gráfico 25). El saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó cerca de \$9,4 billones y el de la cartera titularizada redujo en \$0,7 billones con respecto al registrado en septiembre de 2021.

GRÁFICO 25. 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.

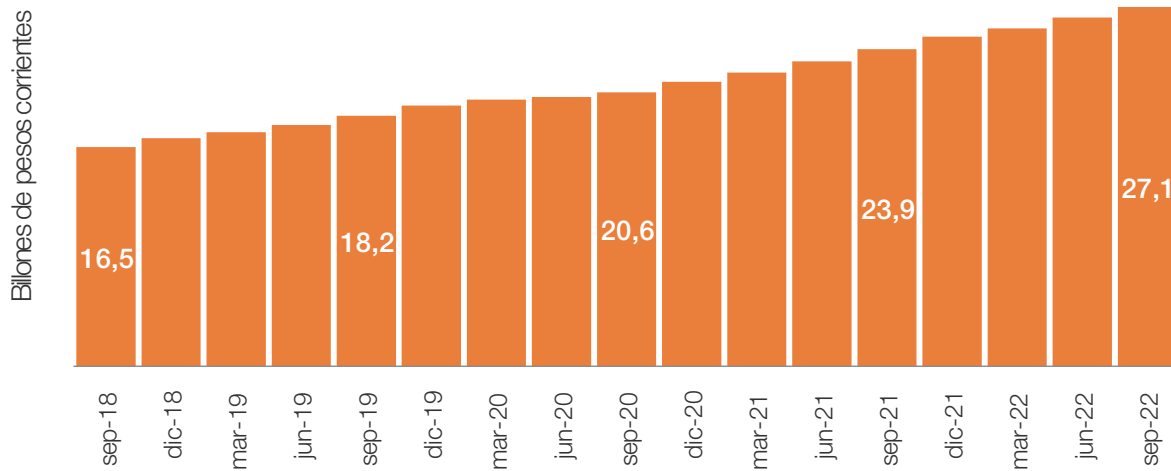
4.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

El saldo de la cartera de leasing habitacional de las entidades agremiadas, al cierre de septiembre de 2022, alcanzó los \$27,1 billones, \$3,2 billones, superior a los

\$23,9 billones a septiembre de 2021 (Gráfico 26), lo cual equivale a un aumento en el saldo del 1,6% real anual (Gráfico 24b).

⁷ Incluye Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda, Banco de Occidente e Itaú.

GRÁFICO 26. 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.*

El comportamiento del saldo de la cartera de leasing habitacional permite evidenciar una clara tendencia a continuar la profundización del uso de este producto financiero, alternativa que ha facilitado el acceso a la

adquisición de vivienda a los hogares gracias a sus beneficios, de ahí que sea la cartera del leasing habitacional la que más ha crecido dentro del saldo total de la cartera individual de vivienda en los últimos cinco años.

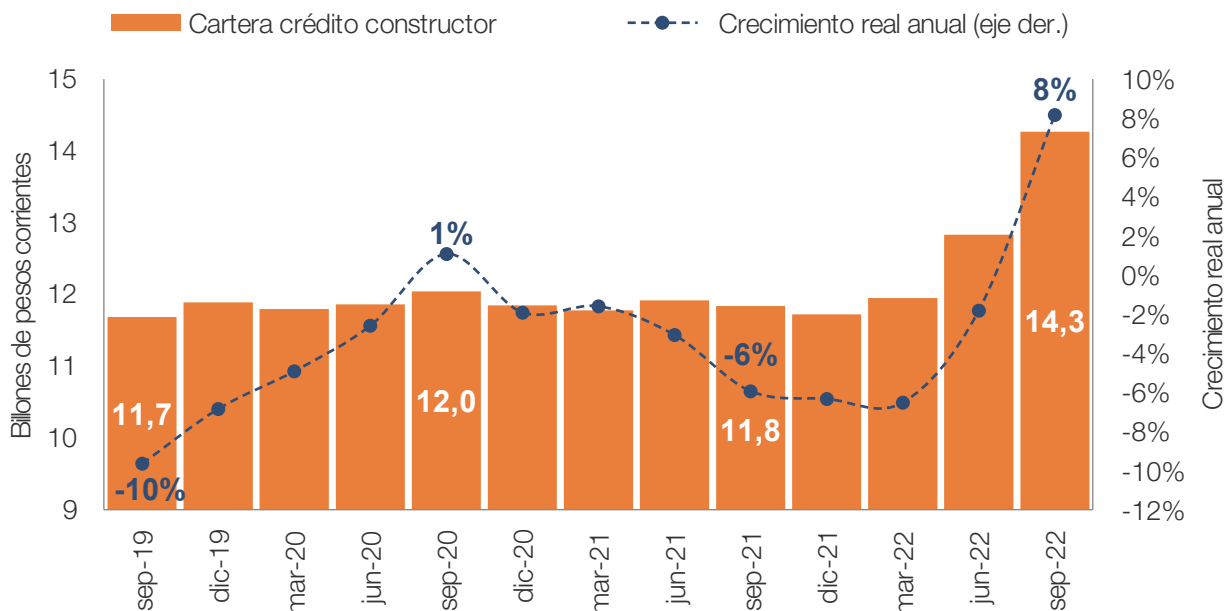
4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA⁸

A septiembre de 2022, el saldo nominal de la cartera de créditos para la construcción de proyectos de vivienda de las entidades agremiadas fue cercano a los \$14,3 billones, cifra más alta en \$2,5 billones a la alcanzada en septiembre de 2021. En términos reales, esta variación representó un

aumento del 8% (Gráfico 27). Como se observa en el Gráfico 27, el comportamiento de la cartera a septiembre de 2022 muestra una continuación en la expansión mostrada en el trimestre anterior principalmente debido a la incorporación de cifras por parte del Banco de Occidente.

⁸ 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. A partir de julio del 2022 se incluyen cifras del Banco de Occidente

GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)⁹ – ASOBANCARIA

Diagnóstico año corrido

Las cifras acumuladas año corrido, número y valor de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) vienen siendo golpeadas por las altas tasas de interés y el agotamiento del subsidio de MCY, presentando como consecuencia una desaceleración en algunos segmentos de precio de vivienda VIS y No VIS.

Particularmente, a septiembre de 2022 se desembolsaron 152,4 mil OFV por un valor de \$18,4 billones, entre créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional tanto para vivienda nueva como usada, resultados que determinan una variación positiva del 3,2% en número y 1,3% en valor, si se comparan con los desembolsos año corrido a septiembre de 2021, por valor de \$18,2 billones en cerca de 147,8 mil OFV (Gráfico 28).

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 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.

GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 28A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS

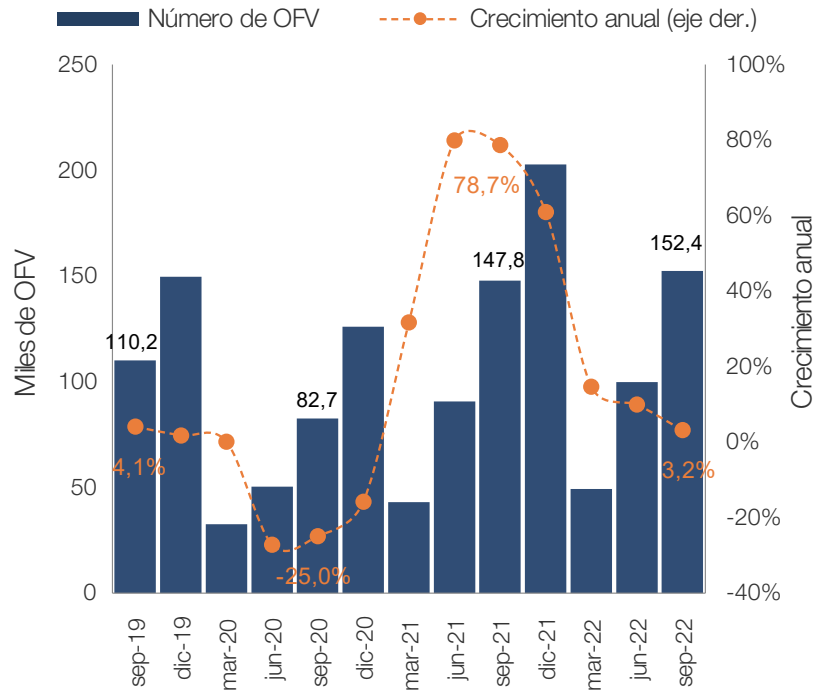
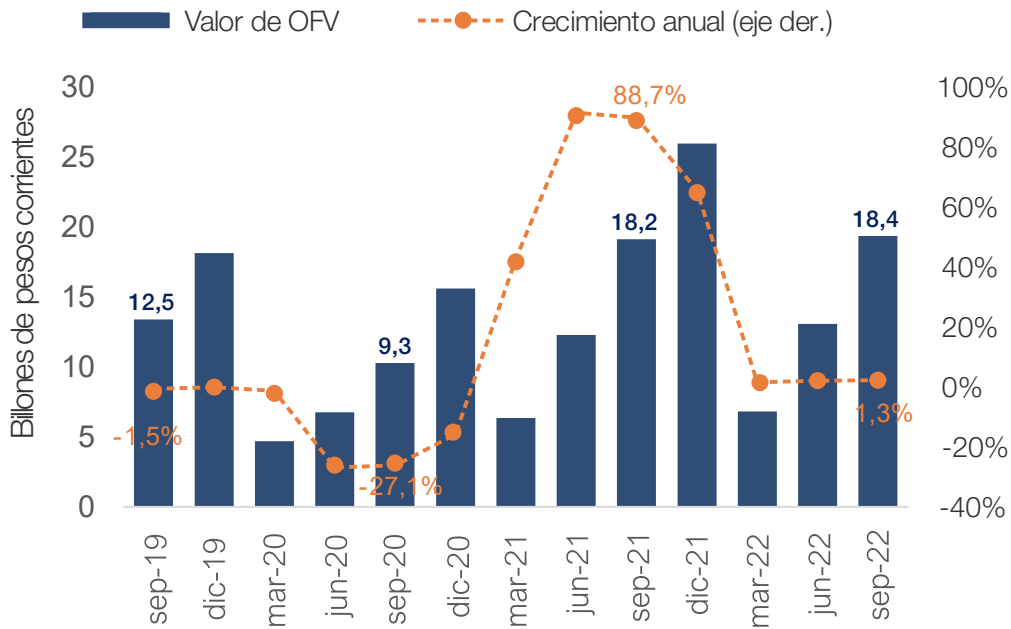


GRÁFICO 28B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS



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 Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3.1 DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Diagnóstico año corrido

Con respecto a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva en el 2022, el número y valor de éstos presentaron un comportamiento positivo frente a lo desembolsado a septiembre de 2021. Así, en este periodo se desembolsaron 99,8 mil OFV por valor de \$10,3 billones, cifras superiores en un 7% y 7,3% respectivamente a las registradas en el mismo periodo de 2021, cuando se realizaron 93,3 mil desembolsos por valor de \$9,6 billones (Gráfico 29).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, el número de los desembolsos de OFV nueva para vivienda VIS año corrido a septiembre de 2022 fue de 64,9 mil, cifra superior en 10,2 mil a los 54,7 mil alcanzados en el mismo mes de 2021. En el caso No VIS, el resultado de los desembolsos fue de 34,8 mil operaciones, cifra inferior en 3,8 mil a los 38,6 mil para el mismo periodo de 2021. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en OFV nueva, la vivienda VIS sumó \$4,1 billones y la No VIS \$6,2 billones entre septiembre del 2021 y septiembre del 2022 (Gráfico 29).

GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

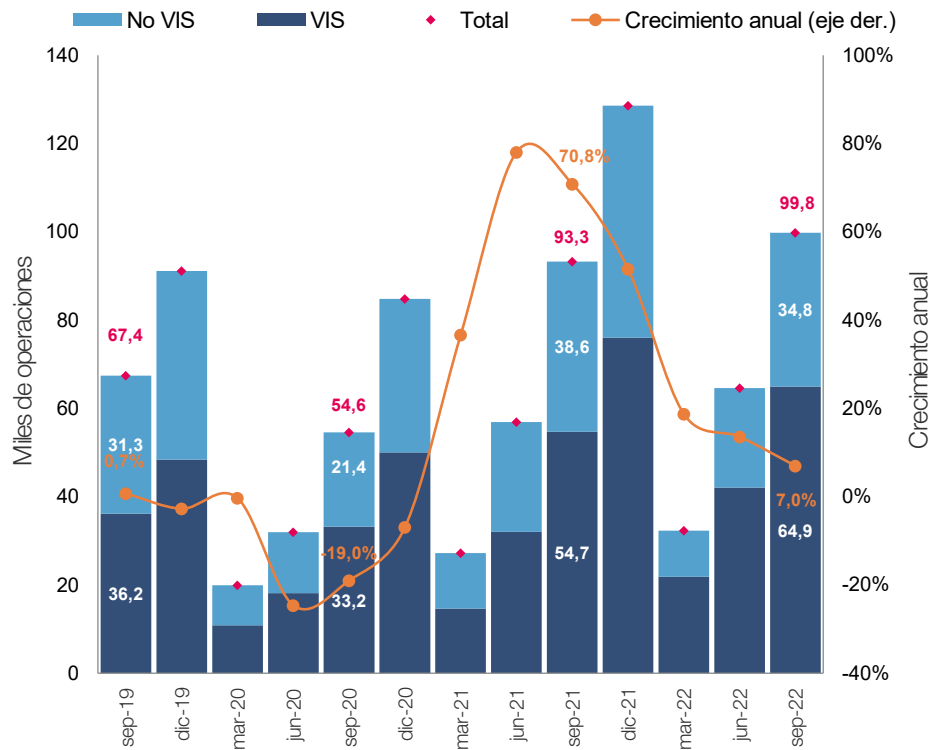
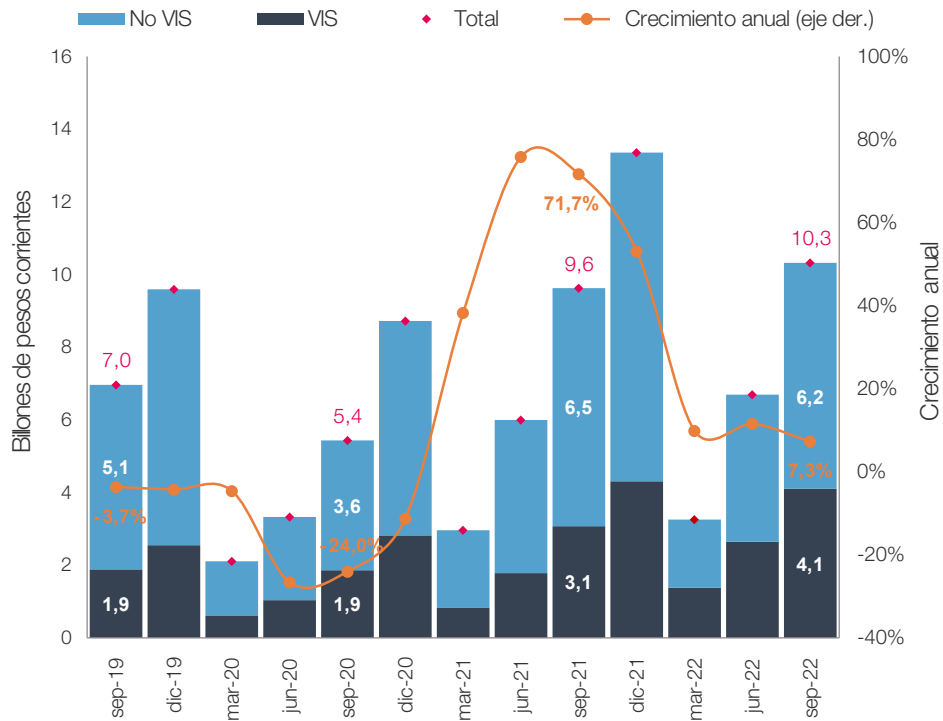


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO



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

En lo que respecta a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada, los efectos de la alta inflación y subida de tasas impacta negativamente las cifras de lo acumulado del año en ambos segmentos de vivienda.

De forma detallada, los desembolsos de OFV para adquisición de vivienda usada, entre septiembre del 2021 y septiembre del 2022, ambas cifras, número y valor, crecieron a tasas del -3,4% y -5,4% real. Así, entre septiembre de 2021 y septiembre de 2022, los desembolsos de OFV usada fueron 52,6 mil por valor de \$8,1 billones, cifras inferiores en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el mismo periodo de 2020 - 2021, cuando se realizaron 54,5 mil operaciones por valor de \$8,5 billones (Gráfico 30).

Como se observa en el Gráfico 30, el segmento de vivienda que explica con mayor precisión el comportamiento en los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada

es el destino de vivienda No VIS, toda vez que este es el de mayor participación. Los desembolsos de OFV para vivienda usada en No VIS, entre septiembre del 2021 y septiembre del 2022, fueron de 39,5 mil por un valor cercano a los \$7,4 billones, cifras que se redujeron en comparación con el mismo periodo de 2020 - 2021, cuyos desembolsos fueron de 45,8 mil por un valor de \$8,1 billones. Lo anterior representa un decrecimiento anual del 13,8% en número y del 8,3% real en valor.

Por su parte, en el acumulado al tercer semestre de 2022, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$0,6 billones representados en 13,1 mil OFV, cifras que muestran un crecimiento en unidades y en valor frente a lo contabilizado en el mismo periodo de 2021, cuando las OFV usada en VIS alcanzaban a ser cerca de 8,6 mil operaciones valoradas en casi \$0,4 billones (Gráfico 30).

GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

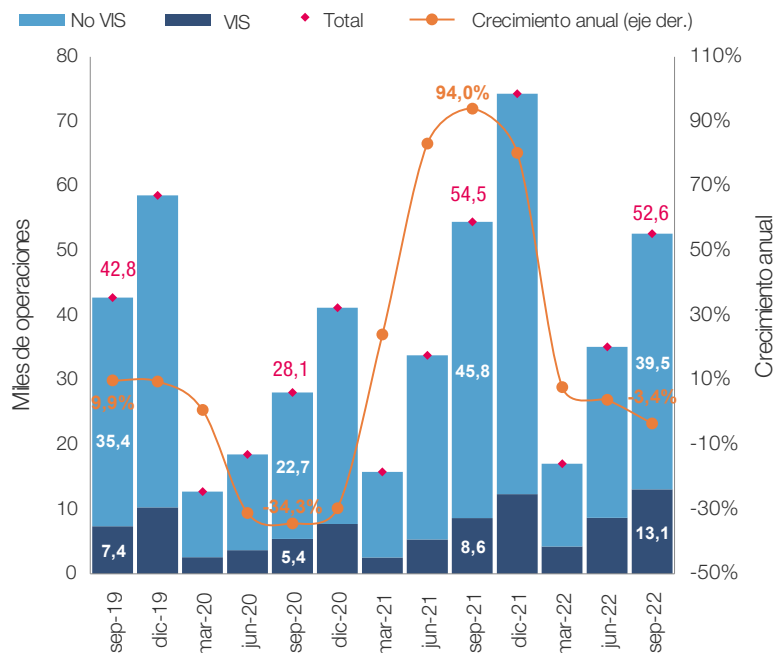
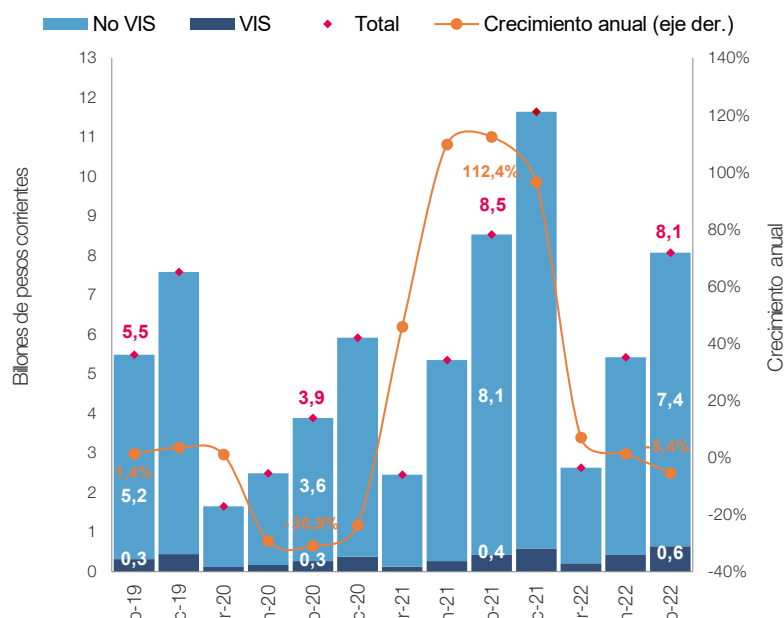


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO



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.

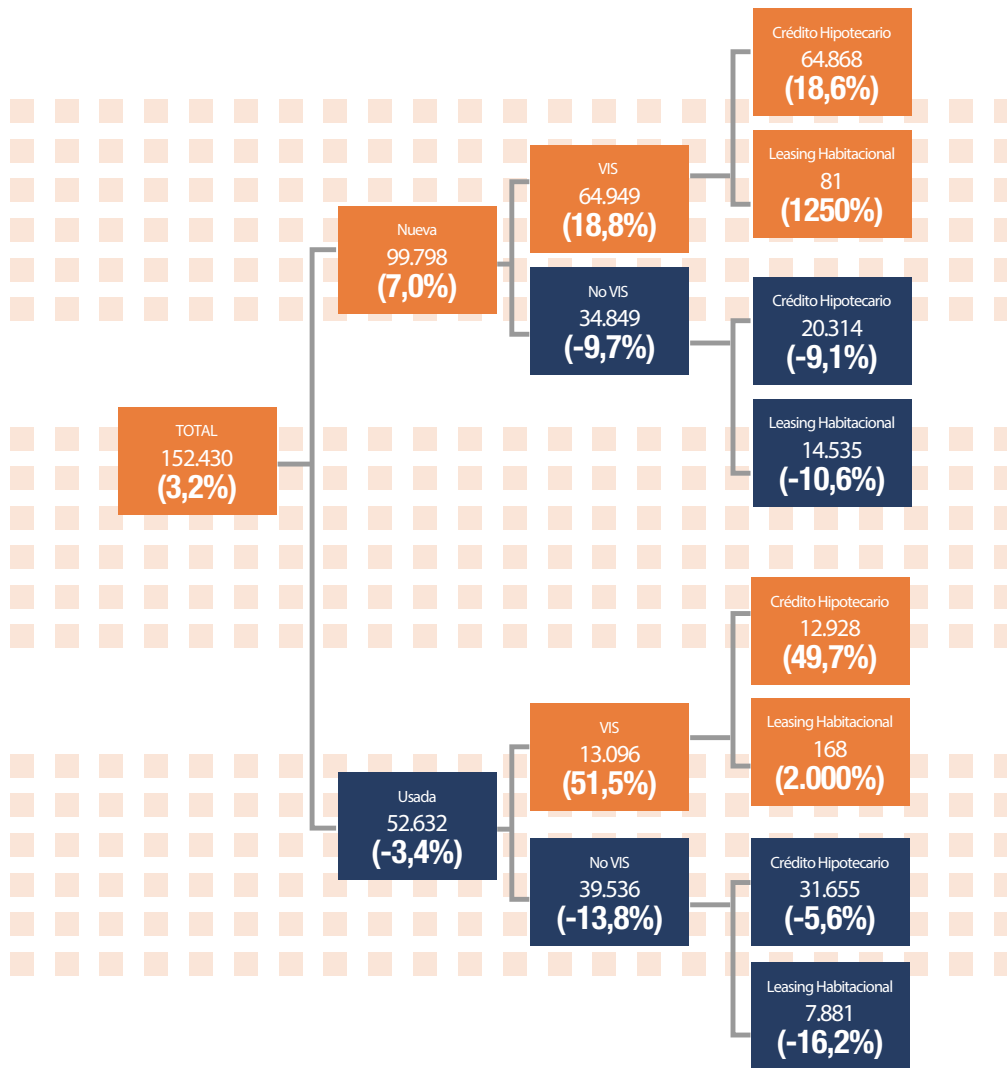
4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)¹⁰

Según cifras de Asobancaria, con corte a septiembre de 2022, durante el año el número de desembolsos alcanzó los 152.430 y creció un 3,2% frente al mismo periodo de 2021 (147.772 OFV), de los cuales: 99.798 desembolsos se destinaron a vivienda nueva y 52.632 a vivienda usada, 78.045 OFV fueron destinados a vivienda VIS y 71.385 a No VIS, y 129.765 fueron créditos hipotecarios y 22.665 operaciones de leasing habitacional (Gráfico 31).

el segmento VIS, que se debe en gran parte a la masificación de Mi Casa Ya. El caso contrario se percibe en el segmento No VIS, en donde se han realizado menos desembolsos en comparación con el mismo periodo hace un año. Esto puede deberse a la incertidumbre política y económica generada luego de las elecciones. En cuanto a las modalidades de financiación, el crédito directo sigue siendo el más opciónado por parte de los usuarios, especialmente para compras de vivienda cuyo valor es menor a las 150 SML.

El crecimiento en número de desembolsos está impulsado principalmente por el buen momento en el que se encuentra

GRÁFICO 31. 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 Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

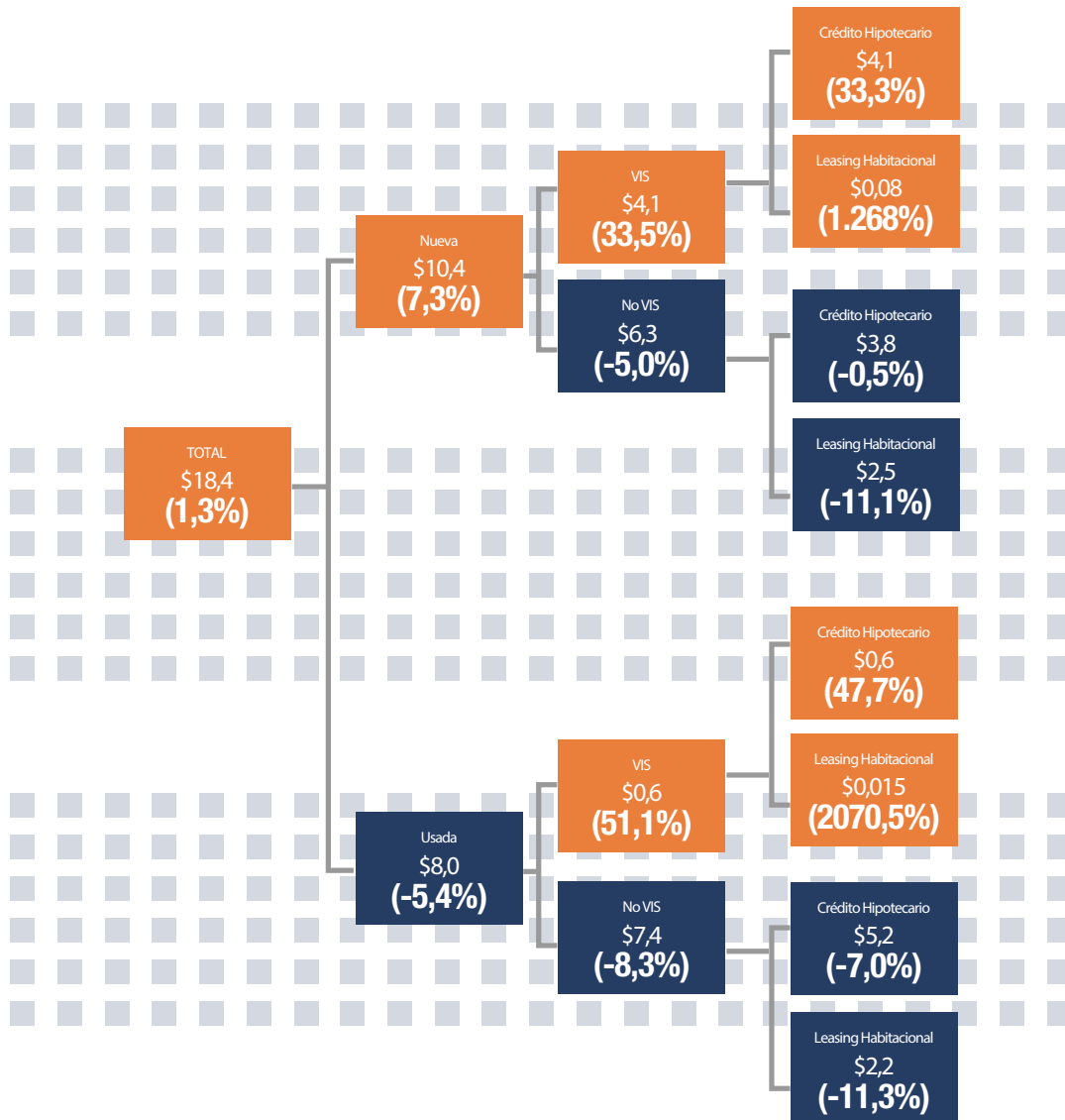
¹⁰ Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifra en el acumulado en lo corrido del año a septiembre de 2022 se ubica en \$18,4 billones, determinando un crecimiento del 1,3% nominal frente al acumulado a septiembre de 2021. Del total, \$10,4 billones se desembolsaron para la adquisición de vivienda nueva y \$8 billones para vivienda usada, \$4,7 billones destinados a vivienda VIS y \$11,7 billones a No VIS, y \$13,7 billones fueron otorgados por medio de créditos

hipotecarios y \$4,8 billones en operaciones de leasing habitacional (Gráfico 32).

Los destinos con mayores crecimientos fueron: i) Leasing habitacional tanto para vivienda nueva y usada VIS, aunque esto se debe al poco uso que se hace de esta modalidad de préstamo y ii) los créditos directos para las viviendas usadas VIS.

GRÁFICO 32. VALOR DESEMBOLOADO EN OFV – AÑO CORRIDO
(EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)



Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, 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

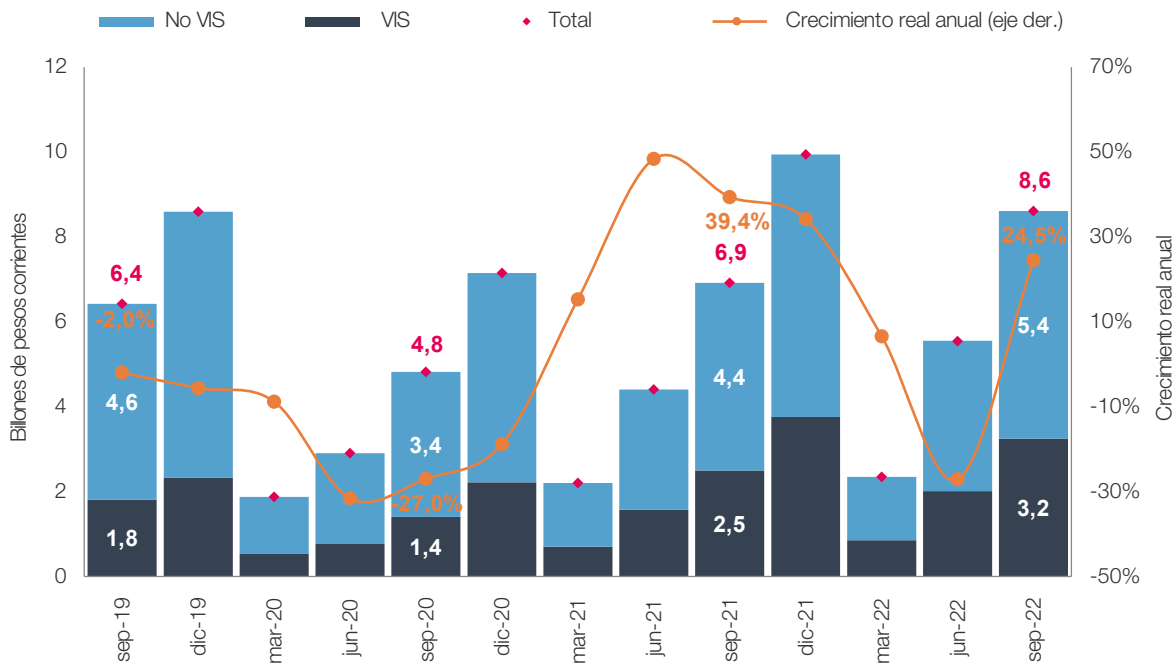
Diagnostico año corrido

El comportamiento de los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda viene presentando una aceleración con respecto a períodos anteriores, pese a los incrementos en las tasas de interés y la incertidumbre que trae consigo los niveles de inflación que se vienen presentando en el país.

Entre septiembre del 2021 y septiembre del 2022, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda acumularon un valor de \$8,6 billones, inferior en \$1,7 billones al valor registrado en 2020 - 2021. Lo anterior significa una expansión del 24,5% real anual (Gráfico 33).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron cerca \$3,2 billones, mientras que los destinados a No VIS fueron de aproximadamente \$5,4 billones. Los desembolsos para VIS aumentaron en \$0,7 billones con respecto a la cifra presentada en el acumulado del año anterior, es decir, un crecimiento real anual del 30,2%. Por su parte, el monto total de los desembolsos para proyectos No VIS es \$1 billón más que el presentado en el acumulado del año anterior, se puede calcular un crecimiento de 21,3% real anual.

GRÁFICO 33. 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.

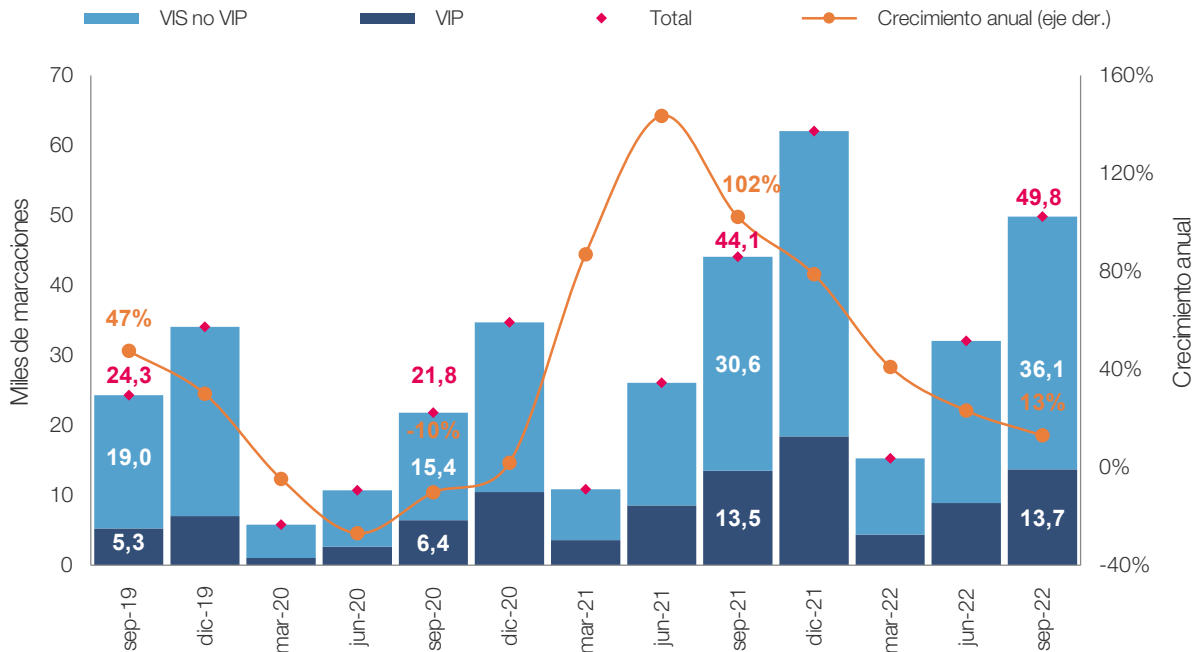
4.5. PROGRAMAS DEL GOBIERNO NACIONAL DE OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

Mi Casa Ya

En el año corrido a septiembre de 2022 el número de desembolsos marcados con subsidio a la tasa de interés en el marco del programa “Mi Casa Ya” reportó un crecimiento del 13% anual en su ejecución, respecto al 2021, lo que muestra la rápida ejecución de los subsidios para vivienda VIS. En este periodo se registraron 49,8 mil marcaciones, balance superior a las 44,1 mil marcaciones a septiembre del 2021 (Gráfico 34).

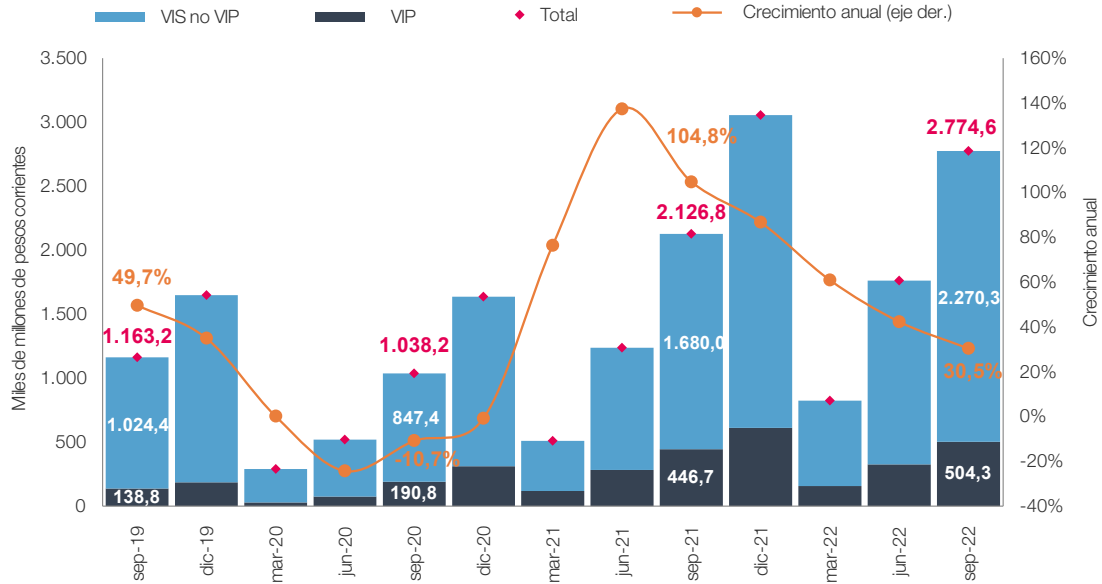
Con relación al valor de los desembolsos marcados con la cobertura a la tasa se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, a septiembre de 2022 se desembolsó un total de \$2,77 billones, lo que calcula un crecimiento del 30,5% anual frente a lo reportado a septiembre del 2022 (Gráfico 35).

GRÁFICO 34. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 30/09/22, y cálculos Asobancaria.

GRÁFICO 35. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



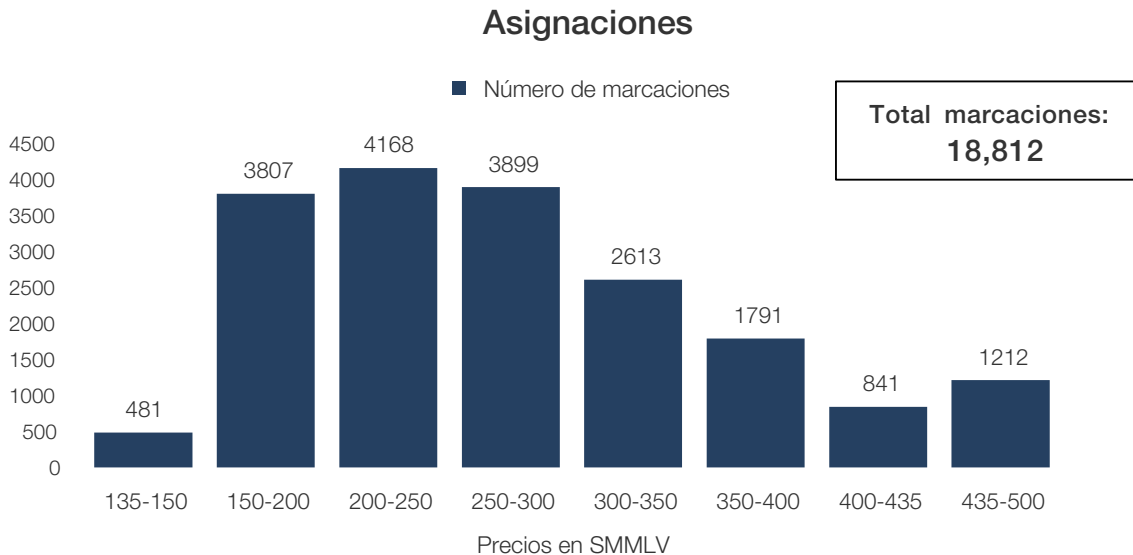
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 30/09/22, y cálculos Asobancaria.

FRECH No VIS

Respecto al programa FRECH No VIS, a septiembre del 2022 se registraron 18.812 marcaciones, lo cual representa una ejecución cercana al 57,0% de los 32,5 mil cupos asignados para todo el año. Por rangos de precios, la mayor parte de créditos y operaciones de leasing

habitacional beneficiados se concentran en aquellos dirigidos a la compra de vivienda nueva entre 200 y 250 SMMLV. Además, cerca del 89% de los beneficios a la tasa otorgados son para la compra de vivienda con valor entre 150 y 400 SMMLV (Gráfico 36).

GRÁFICO 36. NÚMERO DE CRÉDITOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH – NO VIS” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



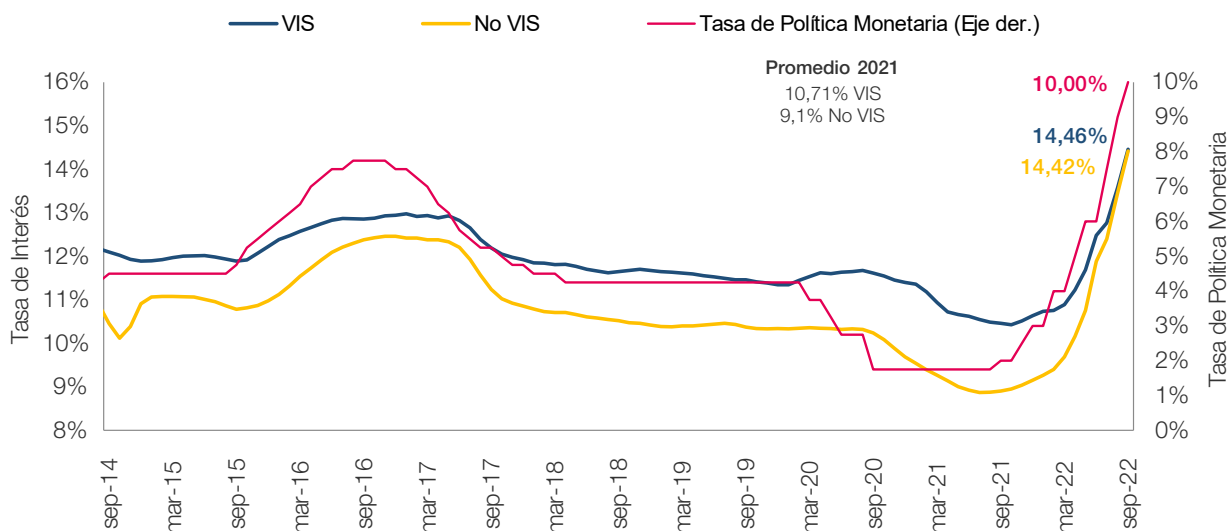
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 30/06/22, y cálculos Asobancaria.

4.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), en septiembre de 2022 la tasa promedio de los créditos de vivienda en pesos para la adquisición de inmuebles VIS de los establecimientos bancarios fue de 14,46% (13,6% PM3) y para vivienda No VIS del 14,42% (13,43% PM3). Estas tasas, como se observa en el Gráfico 37, en el último semestre han venido recuperando un poco el campo perdido en el primer semestre del año anterior.

La Tasa de Política Monetaria (TPM) del país, cuya fijación está a cargo del Banco de la República se ubica ya en 10%, en concordancia al comportamiento de la inflación (Ver 2.2. Inflación y empleo).

GRÁFICO 37. 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

En los indicadores de calidad de la cartera, por altura de mora y por calificación, la cartera de vivienda sobresale por gozar de indicadores bajos en comparación a las demás modalidades de cartera de los establecimientos bancarios, situándose a septiembre de 2022 año corrido en 2,6% y 5,2% respectivamente. Es de resaltar que, tal como se aprecia en el Gráfico 38a, 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 junio, redujo hasta ubicarse en niveles incluso inferiores a los presentados en prepandemia. Por su parte, el indicador por calificación de todas las modalidades de cartera registró una significativa disminución en todo el año corrido a partir de marzo del 2021 (Gráfico 38b).

GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS

GRÁFICO 38A. POR ALTURA DE MORA

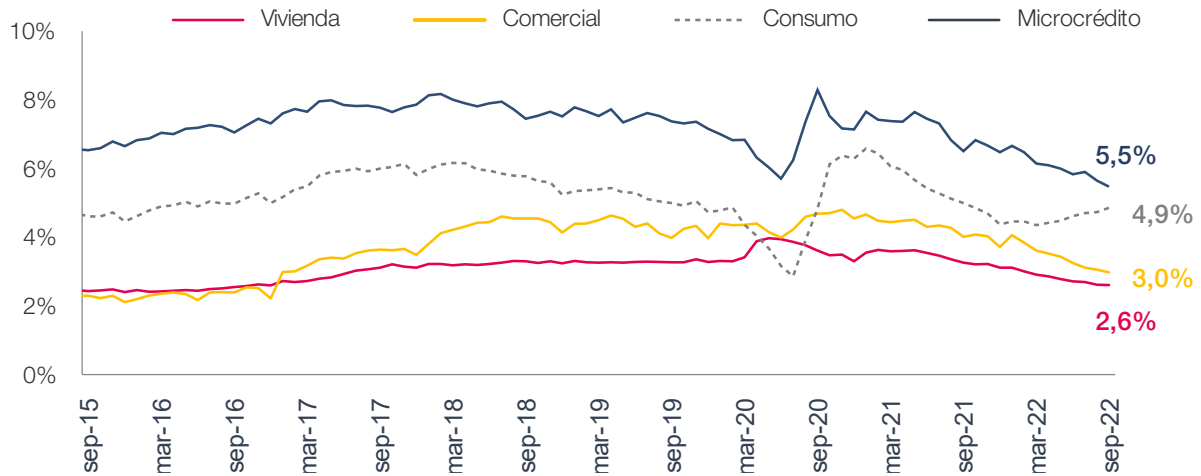
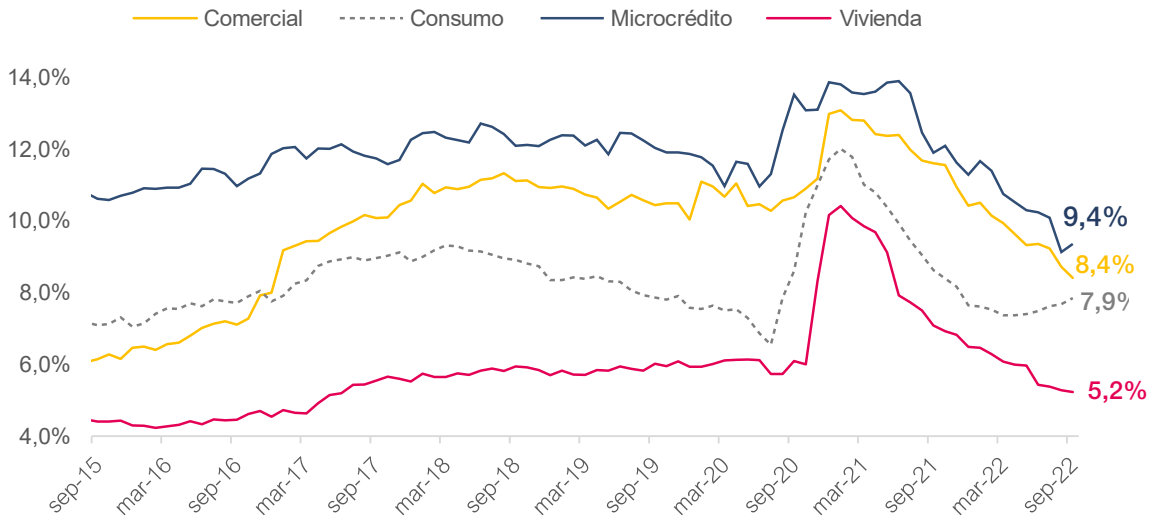


GRÁFICO 38B. POR CALIFICACIÓN



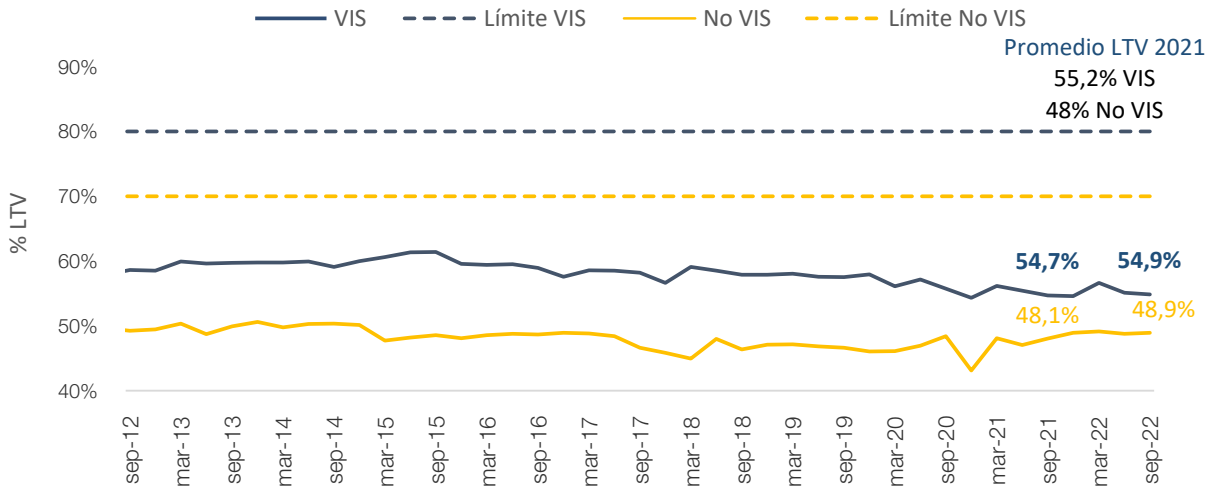
Nota: El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional. Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito =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

4.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el tercer trimestre de 2022 fue de 54,9% para el segmento de vivienda VIS, cifra superior en 0,2 pp. a la registrada en el mismo trimestre de 2021; y de 48,9% para la vivienda

No VIS, tasa mayor en 0.8 pp. a la del mismo trimestre de 2021 (Gráfico 39). De manera similar, en comparación al promedio LTV del 2021, 55,2% VIS y 48% No VIS, el LTV se ubica por debajo en 0,3 pp. para vivienda VIS y por encima en 0,9 pp. para vivienda No VIS.

GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

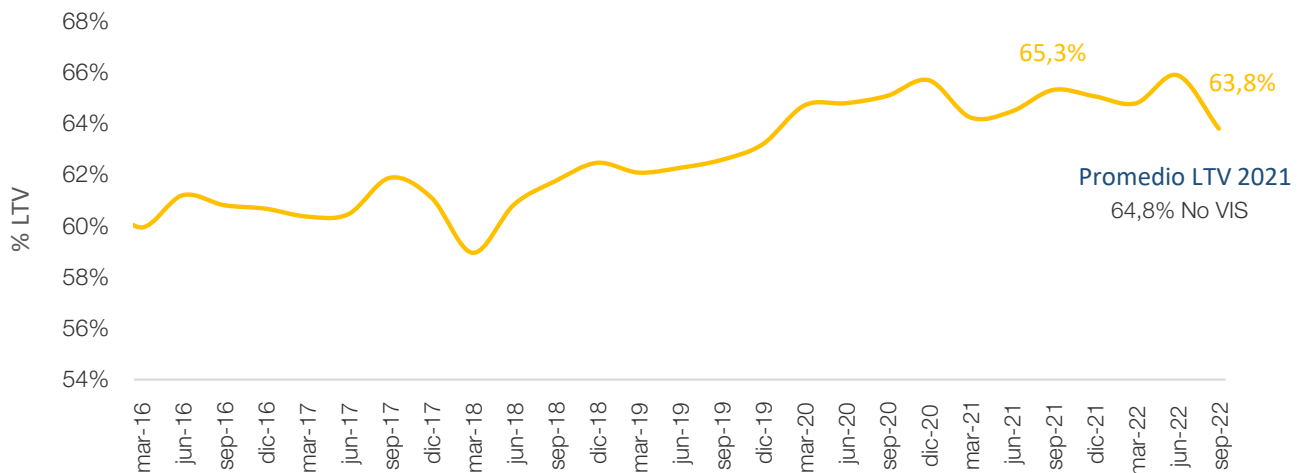


Fuente: Asobancaria con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría, Davivienda y Banco de Occidente.

El LTV de las operaciones del leasing habitacional, las cuales se concentran para la vivienda No VIS, fue de 63,8% en el tercer trimestre de 2022, tasa inferior en 2,5

pp. frente al LTV del mismo período del tercer semestre del 2021 (65,3%). Se encuentra por debajo del promedio del año 2021 que se ubicó en 64,8 (Gráfico 40).

GRÁFICO 40. 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	2021	2022*	2023*
Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)	\$ 88,6	\$99,7	\$111,4
Crecimiento anual cartera de vivienda (%)	8,20%	12,53%	11,73%
Desembolsos de vivienda (número)	202.859	199.556	201.074
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	61,00%	-1,63%	0,76%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 24,90	\$ 24,27	\$ 24,83

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

Variables	Q3 2021	Q3 2022	Q3 2023*
Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)	\$ 85,53	\$ 97,50	\$ 108,80
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	11,63%	14,00%	11,59%
Desembolsos de vivienda (número)	147.772	152.430	154.387
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	78,70%	3,15%	8,10%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 18,15	\$ 18,40	\$ 18,66
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	94,60%	1,38%	15,73%

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

Variables	2020	2021	2022*	2023*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)**	\$ 11,80	\$ 11,72	14,45	14,03
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-6,90%	-0,67%	23,29%	-2,91%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	7.318	8.946	9.492	9.154
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	-20,34%	22,20%	6,57%	-3,56%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 7,14	\$ 9,94	\$ 11,34	\$ 10,97
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	-16,88%	39,20%	12,66%	-3,26%

TABLA 4B. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL TERCER TRIMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	Q3 2021	Q3 2022	Q3 2023*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)**	\$ 11,83	\$ 14,27	\$ 13,55
Crecimiento anual cartera constructor de vivienda (%)	-1,70%	20,53%	5,80%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	6,416	7,260	7,105
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	26,30%	13,20%	-2,13%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 6,91	\$ 8,60	\$ 8,20
Crecimiento anual valor de los desembolsos (%)	43,60%	24,50%	-4,65%

**Aso
Ban
Caria**

**Acerca la
Banca a los
Colombianos**