



INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre de 2022

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre de 2022

Jonathan Malagón
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
Juan Diego Ruiz Gil

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Nicolás Cruz
Joan Robles

Diagramación

Camilo Andrés Grillo Velásquez

CON TE NI DO

01

Editorial – Reflexiones para enfrentar 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 - REFLEXIONES PARA ENFRENTAR EL DÉFICIT HABITACIONAL

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 – REFLEXIONES PARA ENFRENTAR EL DÉFICIT HABITACIONAL

Colombia fue considerada por la ONU como campeón mundial de la vivienda social en 2021, pues es uno de los países donde más se compra vivienda de este tipo. De acuerdo con el DANE, por cada millón de habitantes, alrededor de 4.763 personas adquieren una vivienda¹. Sin embargo, pese a estas cifras, el déficit habitacional, en sus dos componentes -cuantitativo y cualitativo-, continúa siendo una preocupación mayor particularmente en el campo, por lo que la actual administración viene fortaleciendo las iniciativas relacionadas con mejoramientos y acceso a espacios habitacionales dignos también en las zonas rurales.

Con el objetivo de traer elementos de análisis a la discusión hacemos eco del documento *“Estructura y acabados: 30 ideas sobre cómo mejorar la política de vivienda en Colombia, aplicables al mundo emergente”*, con la mirada puesta en el doble rol que se le da a tener casa propia, tanto como lugar de bienestar como eje de reactivación económica, elementos que se demostraron durante la pandemia².

EL DÉFICIT HABITACIONAL: UN RETO DE PAÍS

Existen dos caras del déficit habitacional que resumen los enfoques de política pública de vivienda: acceso y calidad de las unidades habitacionales. El primero se mide a través del déficit cuantitativo, el cual caracteriza los hogares que residen en viviendas con deficiencias estructurales y por tanto, que no cumplen con estándares adecuados para su habitabilidad.

De acuerdo con el informe más reciente del DANE, para el 2021 el 7,5% de los hogares colombianos estaban en esta categoría y dentro de ellos la mayoría corresponde a zonas clasificadas como “centros poblados y rural disperso”³, lo que muestra la necesidad de generar estrategias enfocadas en atender estas zonas del país. La tabla 1 muestra la distribución por componentes.

TABLA 1: NÚMERO DE HOGARES CON DÉFICIT CUANTITATIVO SEGÚN COMPONENTE (MILES)

Componente	Total nacional	Cabeceras	Centros poblados y rural disperso
Hogares en déficit cualitativo	1.263	485	777
Tipo de vivienda	13	6	7
Material de paredes	1.080	329	750
Cohabitación	62	56	5
Hacinamiento no mitigable	153	124	29

*Los componentes no son excluyentes entre sí
Fuente: DANE, 2021.*

La otra cara del déficit habitacional es el déficit cualitativo, el cual identifica los hogares que residen en viviendas con deficiencias no estructurales, pero sujetas a mejoramientos que garanticen condiciones más idóneas de habitabilidad, como acceso a servicios públicos, material de pisos y cocinas.

Según la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) del DANE, en 2021 el 23% de los hogares colombianos se encontraban en déficit cuantitativo; la mayoría ubicados en cabeceras. De

estos, una gran parte sufría de hacinamiento mitigable (más de 2 personas utilizan una misma habitación para dormir). Por su parte, en los centros poblados y rural disperso, era el acceso a servicio de acueducto el componente del que más carecían. La tabla 2 muestra la distribución respectiva.

¹ Cifra citada en: estructura y acabados: 30 ideas sobre cómo mejorar la política de vivienda en Colombia, aplicaciones al mundo emergente, Jonathan Malagón y Luis Triveño, 2022

² Políticas de vivienda y desarrollo urbano en América Latina y el Caribe en el marco del COVID-19.

Disponible en: <https://minvivienda.gov.co/publicacion/politicas-de-vivienda-y-desarrollo-urbano-en-america-latina-y-el-caribe-en-el-marco-del-covid-19>

³ Hogares que habitan en viviendas distintas de tradicional indígena

TABLA 2: NÚMERO DE HOGARES EN DÉFICIT CUALITATIVO (MILES)

Componente	Total nacional	Cabeceras	Centros poblados y rural disperso
Hogares en déficit cualitativo	3.977	2196	1781
Hacinamiento mitigable	1866	1318	548
Material de pisos	488	111	377
Cocina	528	400	128
Acueducto	1210	214	996
Alcantarillado	1260	781	479
Energía	143	11	132
Recolección de basuras	497	163	333

Los componentes no son excluyentes entre sí

Fuente: DANE, 2021.

Estas cifras evidencian que, tanto en acceso como en la calidad de los asentamientos, el país sigue teniendo un camino por recorrer, por lo que es necesario un diseño asertivo de política pública.

Hoy en día en Colombia existen distintas alternativas con las cuales se quiere atender la problemática del déficit habitacional. Algunas de ellas han logrado grandes resultados, mientras que en otras aún hay espacio a mejoras. La más nueva de estas iniciativas, es el programa de mejoramientos “Cambia Mi Casa” lanzado a finales del 2022, el cual busca reducir el déficit cualitativo por medio de intervenciones a las viviendas con condiciones de habitabilidad que no son idóneas. Se estima que durante el 2023 se transformará la vida de más de 18.000 colombianos a través de esta estrategia.

Al mismo tiempo, en pro de reducir el déficit cuantitativo se han implementado varios programas. Por ejemplo “Mi Casa Ya”, un mecanismo de ahorro, bono y crédito que combina

subsidios a la cuota inicial con un subsidio a la tasa de interés, que ha logrado llegar a 254.692 hogares desde su implementación en 2016, y ha impulsado la compra de vivienda nueva. Sin embargo, conviene aclarar que, pese a los resultados positivos expuestos, estos se centran mayoritariamente en zonas urbanas debido a que en ellas se encuentran mercados inmobiliarios mejor consolidados que en las áreas rurales, concentrando de esta forma, dicho esfuerzo, lo cual deja un margen de mejora que el gobierno actual piensa atender.

En relación con el documento en análisis, es de resaltar que la política de vivienda del sector rural presenta desafíos particulares, por lo cual, para tener una correcta implementación, se sugiere contar con un mercado de unidades a desarrollar y suelo consolidado para los proyectos, lo que enfrenta dificultades hoy. Asimismo, la definición y el desarrollo de una ruta de construcción sostenible en la vivienda rural es una tarea importante que queda por desarrollar.

ENFOQUES DE OFERTA Y DEMANDA.

A lo largo del tiempo la política de vivienda ha tenido distintos enfoques, en ocasiones priorizando elementos desde la oferta, como, por ejemplo, la generación de viviendas gratuitas. Más recientemente se han fortalecido las intervenciones desde la demanda, a través de despliegues

de subsidios a los hogares que son quienes finalmente eligen su vivienda en el programa Mi Casa Ya. La tabla 3 recoge los distintos instrumentos señalando el foco, tipo de déficit a atender y zona a la que se busca llegar. .

TABLA 3: INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA

Instrumento	Foco	Déficit objetivo	Zona
Subsidio para la compra de vivienda	Demanda	Cuantitativo	Urbana
Subsidio de arrendamiento			
Vivienda gratuita	Oferta		
Subsidio de mejoramiento	Demanda	Cualitativo	
Mejoramiento de vivienda	Oferta		
Mejoramiento de barrios			
Subsidio de vivienda rural	Demanda	Cuantitativo	Rural
Vivienda gratuita	Oferta		
Subsidio de mejoramiento rural	Demanda	Cualitativo	
Mejoramiento de vivienda rural	Oferta		

Fuente: Malagón J. y Triveño L., 2022.

Si bien las iniciativas encaminadas a impulsar el acceso vía demanda han logrado mayor escala y éxito, no se puede desconocer que una mirada amplia al sector puede incorporar también elementos relacionados con la oferta. Esto ha ocurrido por ejemplo con las intervenciones en barrios priorizados, donde el Gobierno Nacional realiza intervenciones sobre la infraestructura para proveer servicios públicos y mejorar la calidad de vida.

En este contexto la actual administración ha resaltado las bondades de los subsidios a la demanda al validar el éxito de Mi Casa Ya, sin embargo, este esfuerzo se quiere focalizar sobre las familias más vulnerables. En ese sentido, se incorporó un cambio en la dinámica de asignación de cupos con el fin de mejorar la adjudicación de este beneficio. De otro lado, una buena manera de complementar los programas de mejoramientos es a través de créditos

complementarios a los hogares beneficiarios, de manera que, estos puedan incrementar los recursos disponibles para intervenir en su hogar. Para lograr esto, lo ideal sería contar con el diseño de una garantía capaz de respaldar dichos préstamos.

Asimismo, se pueden contemplar programas de subsidio de arrendamiento destinados a familias de similares características a las beneficiadas con MCY, pero que no llegan a cumplir con los requisitos para lograr el cierre financiero. Por último, una alternativa para subsidiar la oferta tiene que ver con la existencia de inversión extranjera para proyectos con responsabilidad ambiental. Este flujo de capital podría ser aprovechado para incentivar la construcción de proyectos de vivienda sostenible, especialmente en el segmento VIS.

COMENTARIOS FINALES

Pese al avance en la reducción del déficit habitacional, logrado en buena parte por la eficacia de las políticas públicas de vivienda, Colombia continúa teniendo un camino por recorrer en este frente, pues hay retos aún pendientes. Los cambios recientes al programa insignia en materia de vivienda, Mi Casa Ya, y la creación de Cambia Mi Casa, son claros ejemplos de la voluntad política que se

tiene para atender esta problemática. Sin embargo, estas iniciativas pueden seguir mejorando a través de la creación de garantías que permitan brindar créditos que amplifiquen la satisfacción y bienestar de las familias. Finalmente, no está demás aprovechar la inversión extranjera interesada en la construcción de proyectos sostenibles, de manera que se pueda financiar la oferta de viviendas de esta característica.

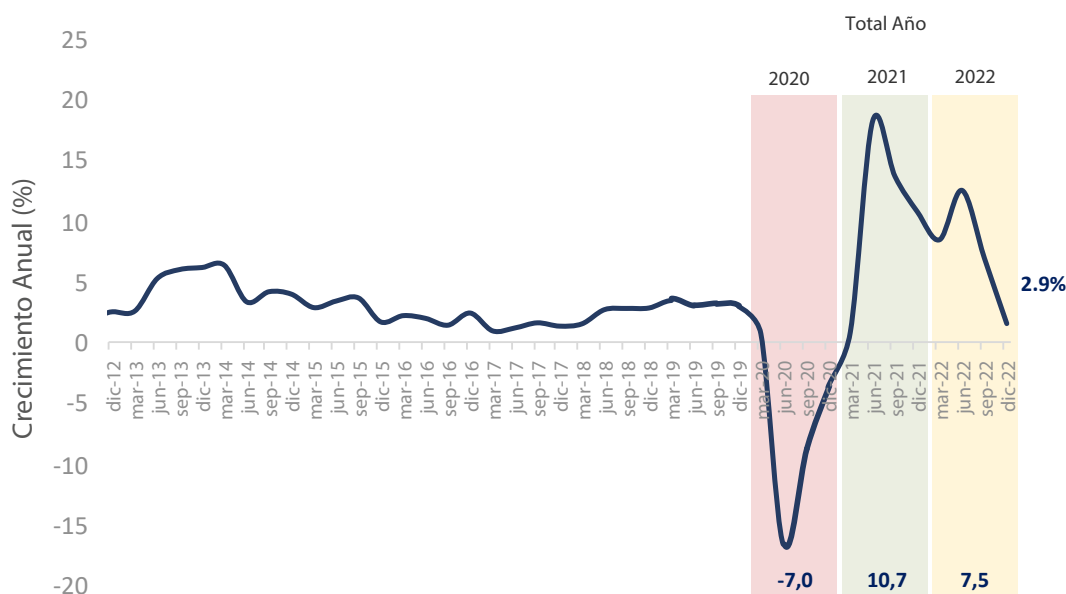
2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

En el cuarto trimestre del 2022 la actividad económica creció 7,5% real anual. Por el lado de la oferta los sectores con mayor dinamismo fueron entretenimiento y recreación (40,5%), seguido de actividades agropecuarias (8,4) e información y telecomunicaciones (5,7%). Mientras que, por el lado de la demanda, se destaca que la mayoría de los componentes tuvieron crecimientos positivos. Las mayores expansiones las mostraron formación bruta de capital (20,6%) y consumo gobierno (10%). Entre tanto, la inflación continuó acelerándose y llegó hasta 13,12% en diciembre.

Las importaciones de bienes de capital se ubicaron una vez más por encima de los niveles prepandemia, al registrar un crecimiento de 14,7% anual. Por su parte, las exportaciones totales exhibieron un crecimiento de 4,3% 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 las altas expectativas de inflación.

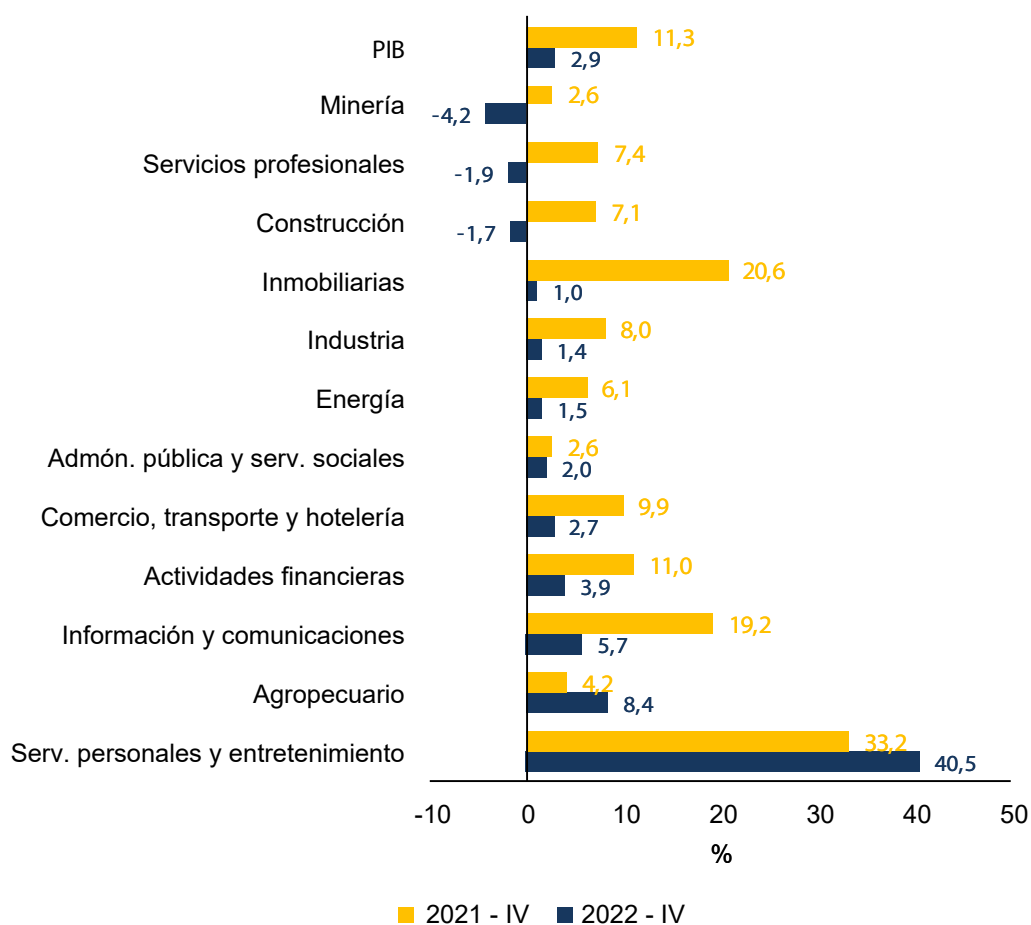
2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

GRÁFICO 1. VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.



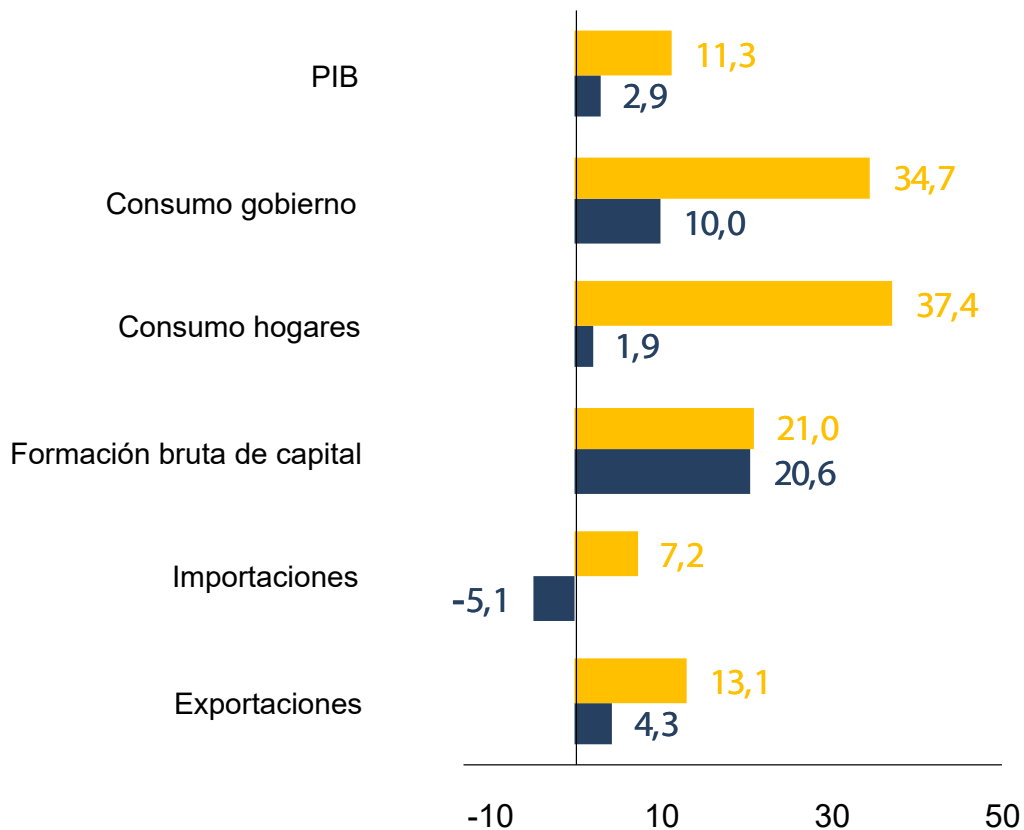
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 2. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA

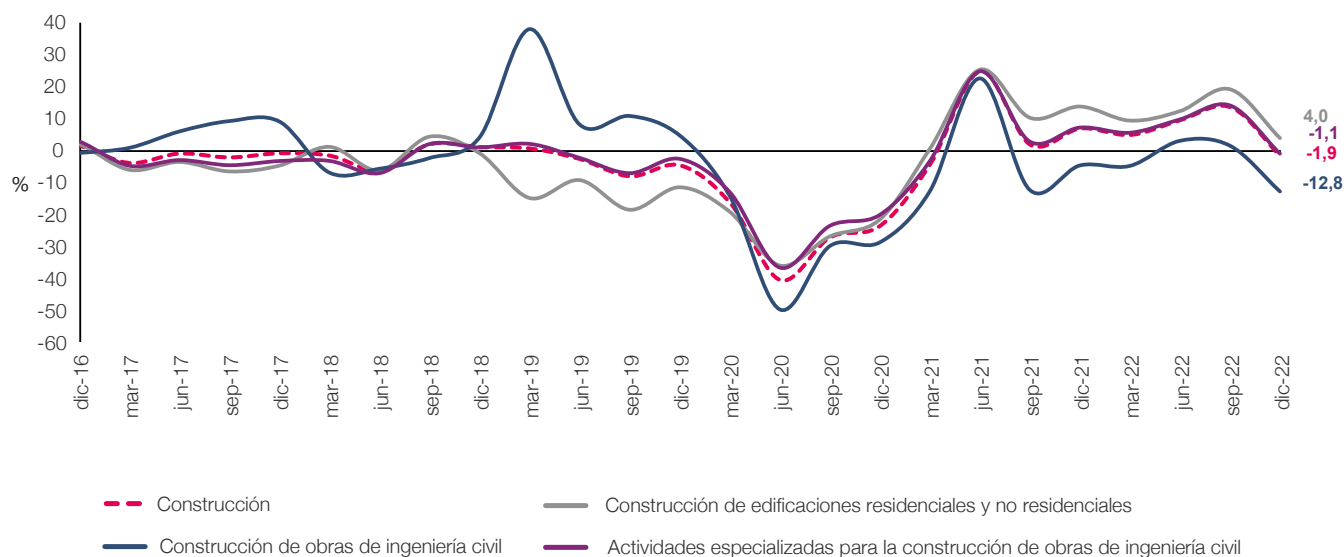
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

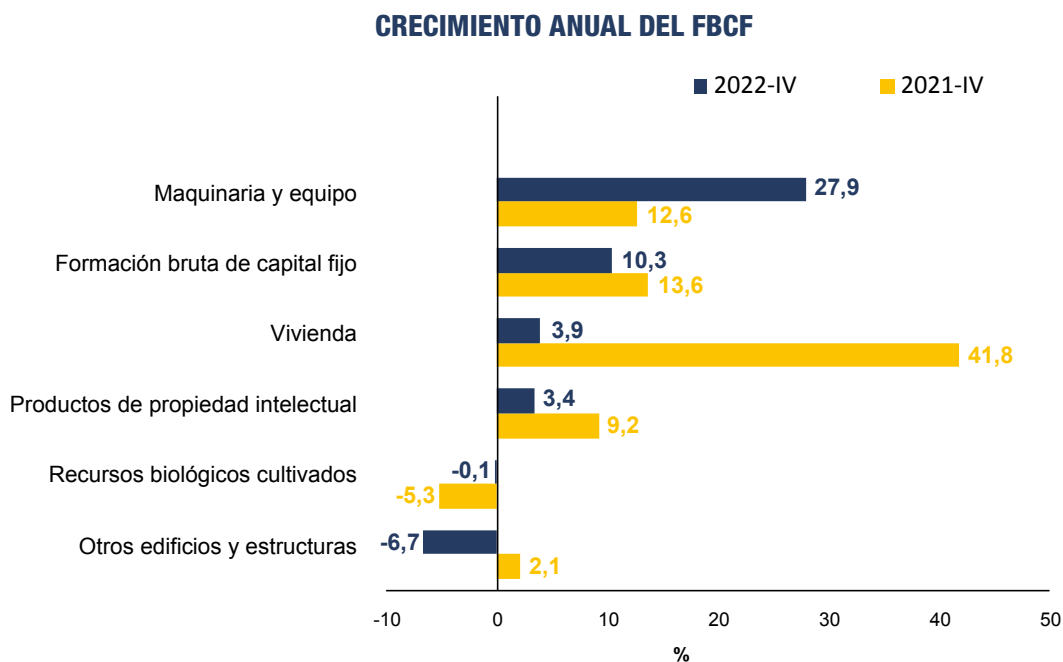
GRÁFICO 3. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.

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

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 4. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN

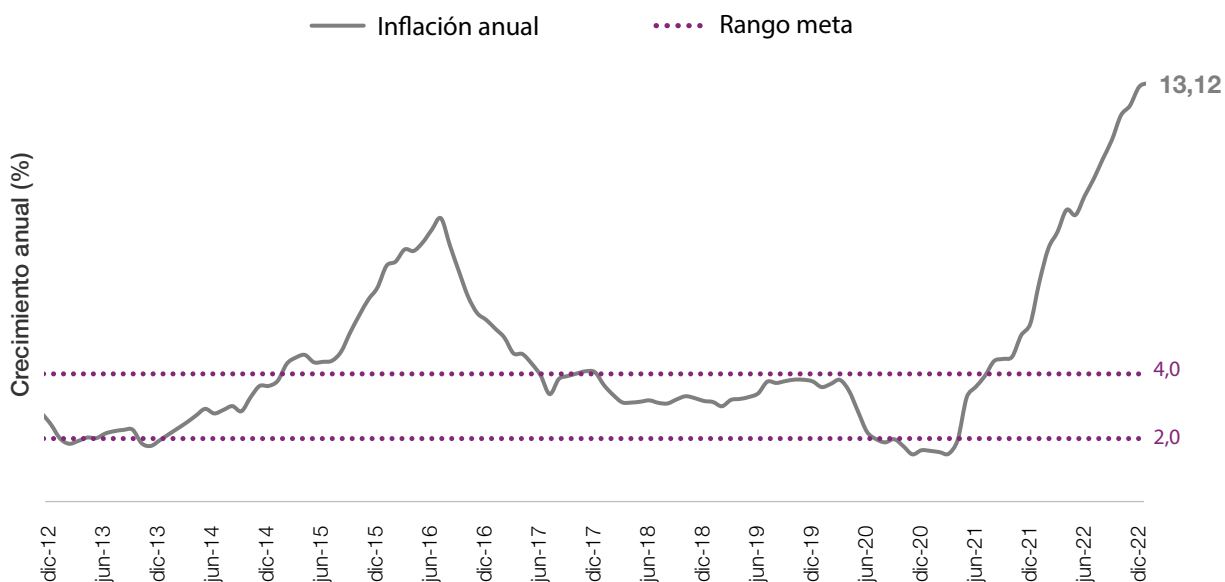
Fuente: DANE, datos originales a precios constantes de 2015.

GRÁFICO 5. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO

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

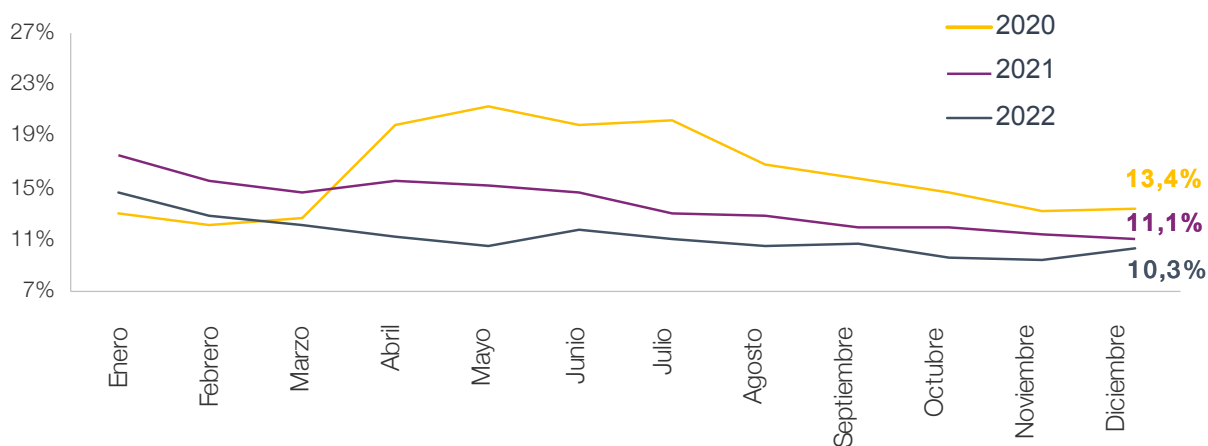
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

GRÁFICO 6. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)



Fuente: DANE.

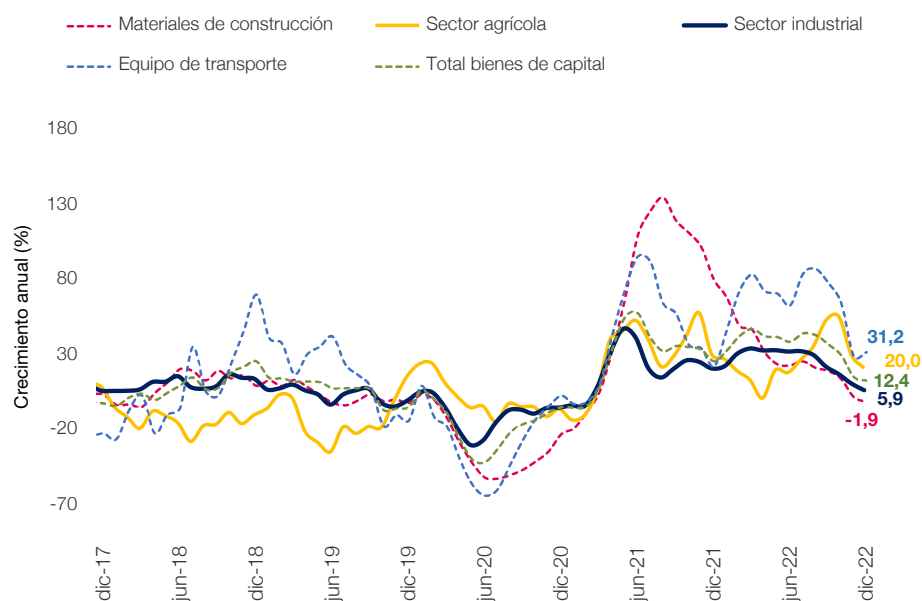
GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL



Fuente: DANE.

2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

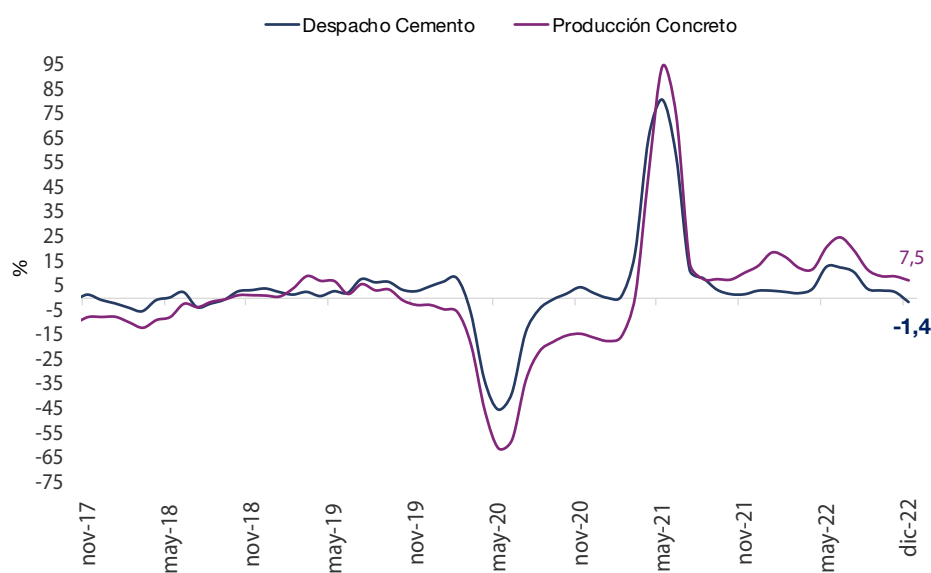
GRÁFICO 8. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL



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

2.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

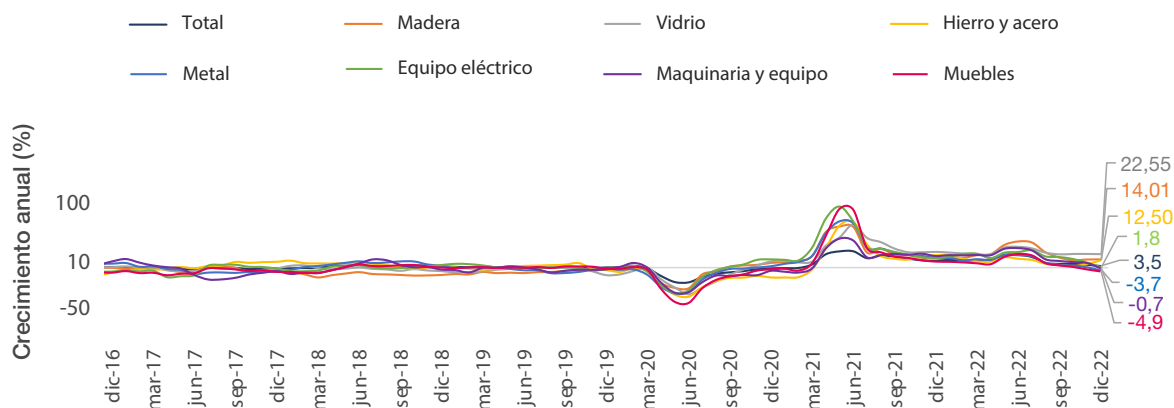
GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO



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

2.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

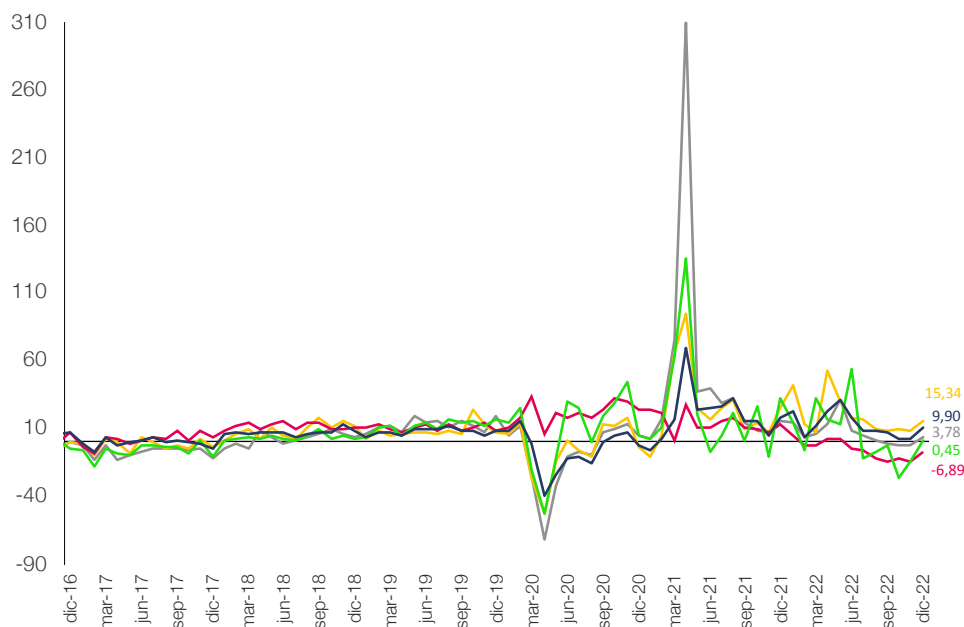
GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL - EMMET



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

2.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

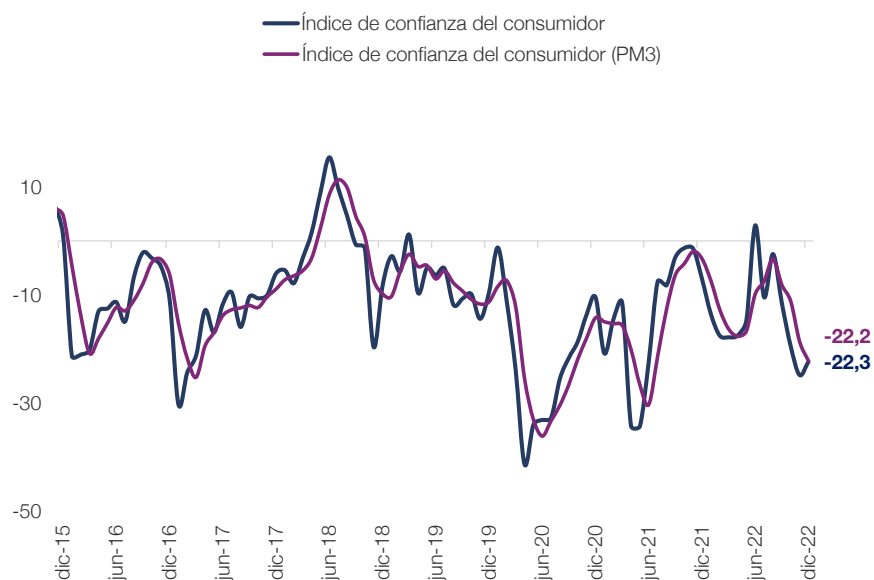
GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA
VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA



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

2.7. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

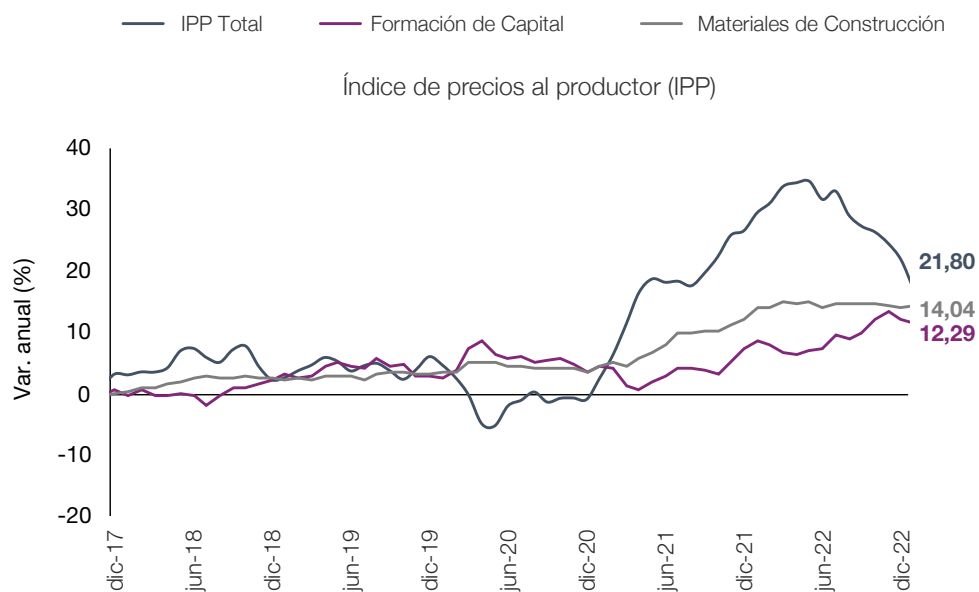
GRÁFICO 12. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)



Fuente: Fedesarrollo.

2.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

GRÁFICO 13. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)



Fuente: Fedesarrollo.

2.9. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

TABLA 4. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

Variables	2021	2022	2023*
Producto Interno Bruto	11,0%	7,5%	1,5%
PIB Oferta			
Agropecuario	3,1%	-1,9%	2,4%
Explotación de minas y canteras	0,0%	0,6%	-2,2%
Industrias manufactureras	14,7%	9,8%	1,1%
Energía	5,4%	4,1%	1,5%
Construcción	5,7%	6,4%	2,6%
Comercio	21,7%	10,7%	1,0%
Comunicaciones	11,8%	14,2%	1,1%
Financiero	3,7%	6,5%	2,2%
Inmobiliarios	2,8%	2,0%	2,0%
Profesionales	9,4%	8,3%	1,2%
Administración Pública	8,5%	4,9%	2,0%
Recreación	33,7%	37,9%	3,3%
PIB Demanda			
Consumo de los Hogares	14,8%	9,8%	1,5%
Gasto del Gobierno	10,3%	4,8%	3,3%
Inversión	12,2%	17,6%	1,4%
Exportaciones	14,8%	16,3%	2,3%
Importaciones	28,7%	25,4%	2,9%
Inflación (cierre de año)	5,62%	13,12%	8,1%
Desempleo (promedio año)	13,8%	11,2%	11,1%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.968	\$ 4.788	\$ 4.805
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-5,60%	-6,30%	-4,50%
Tasa de interés (REPO)	3,00%	12,00%	9,50%

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

3. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

3.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

GRÁFICO 14. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 14A. UNIDADES APROBADAS

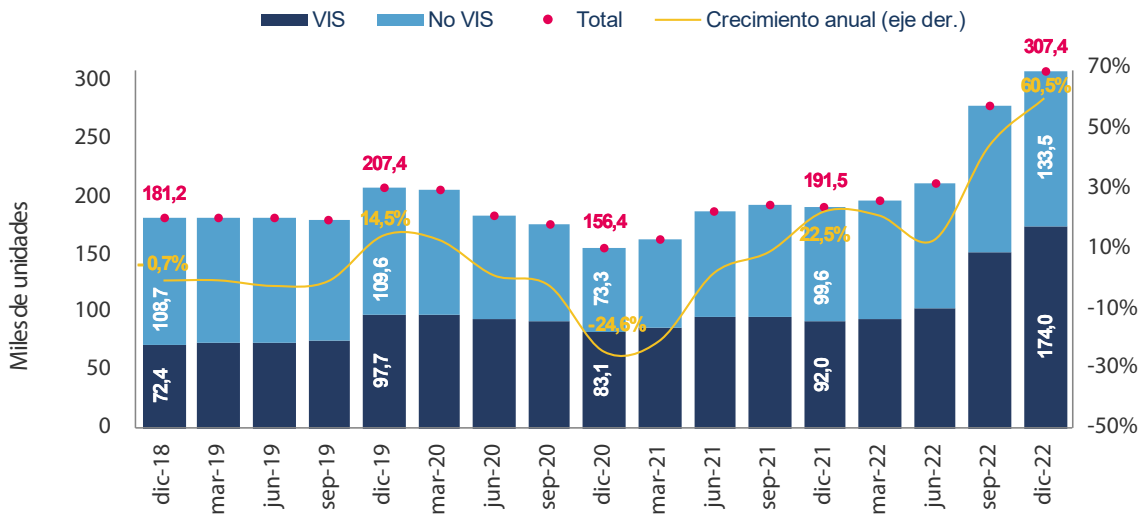
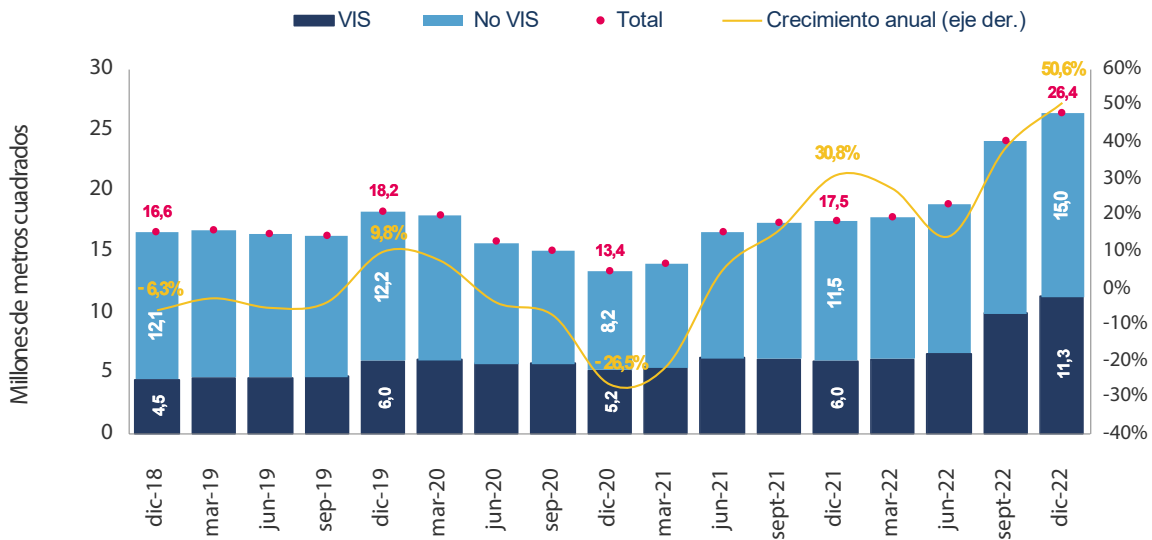


GRÁFICO 14B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

GRÁFICO 15. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 15A. UNIDADES PREVENDIDAS

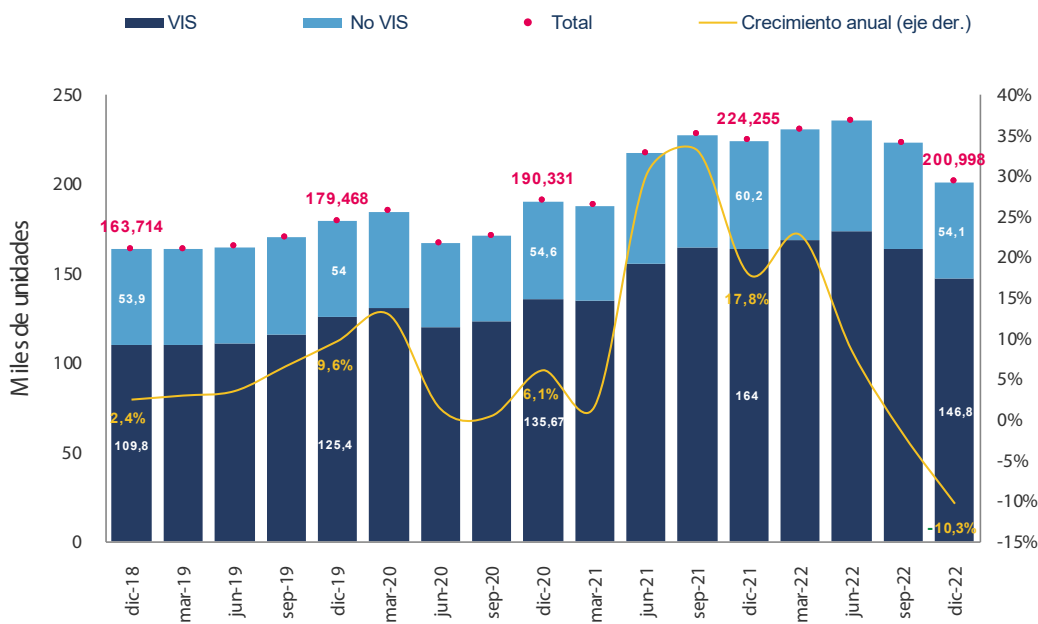
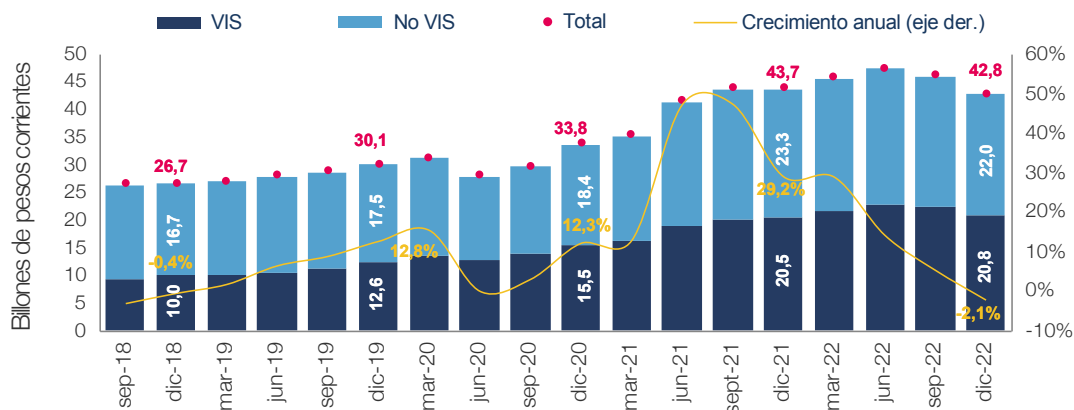


GRÁFICO 15B. VALOR DE LAS PREVENTAS



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

3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

GRÁFICO 16. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 16A. UNIDADES INICIADAS

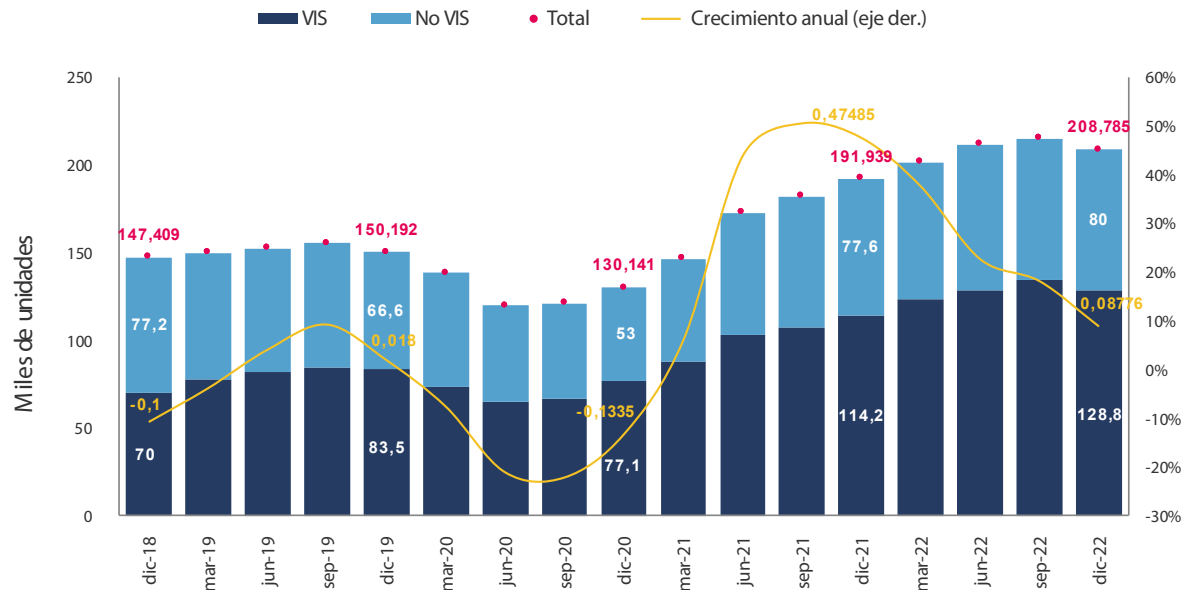
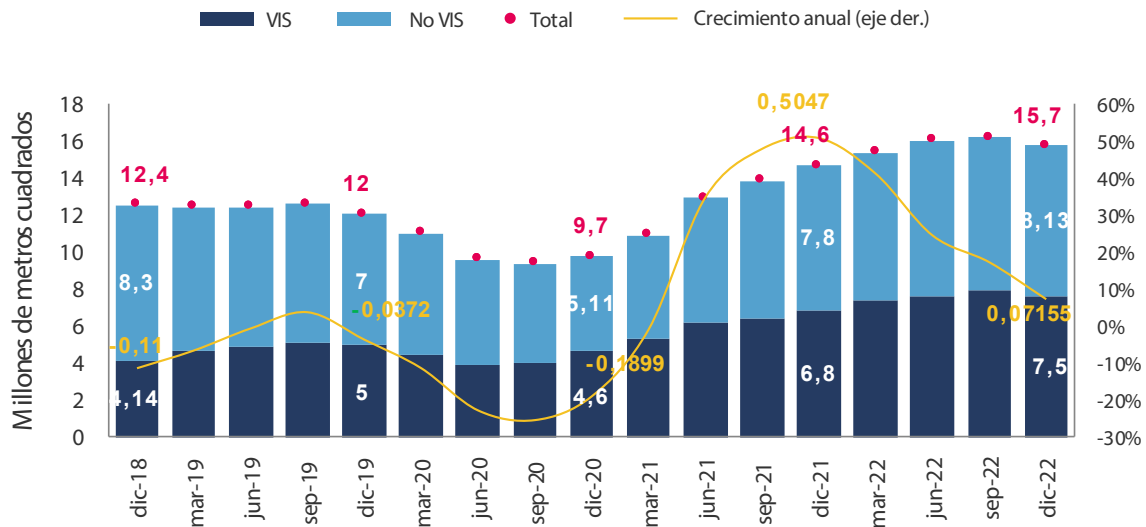


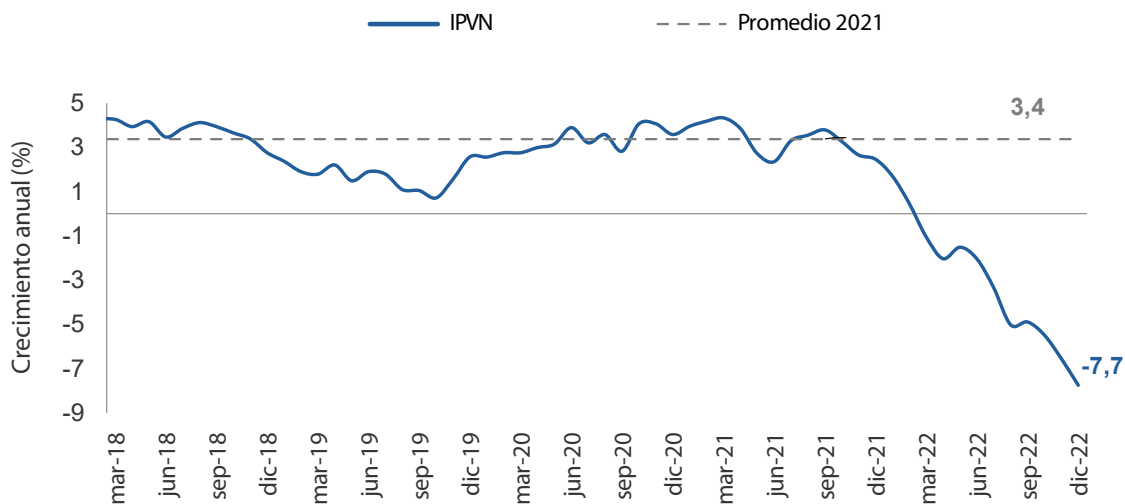
GRÁFICO 16B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

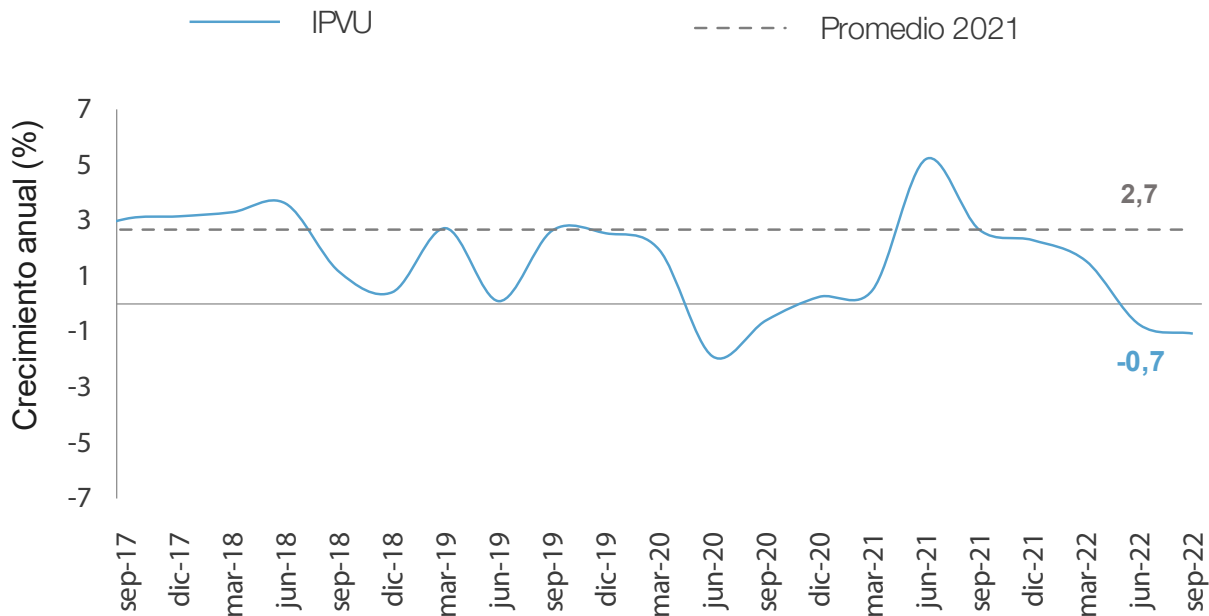
3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

GRÁFICO 17. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - BANCO DE LA REPÚBLICA



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

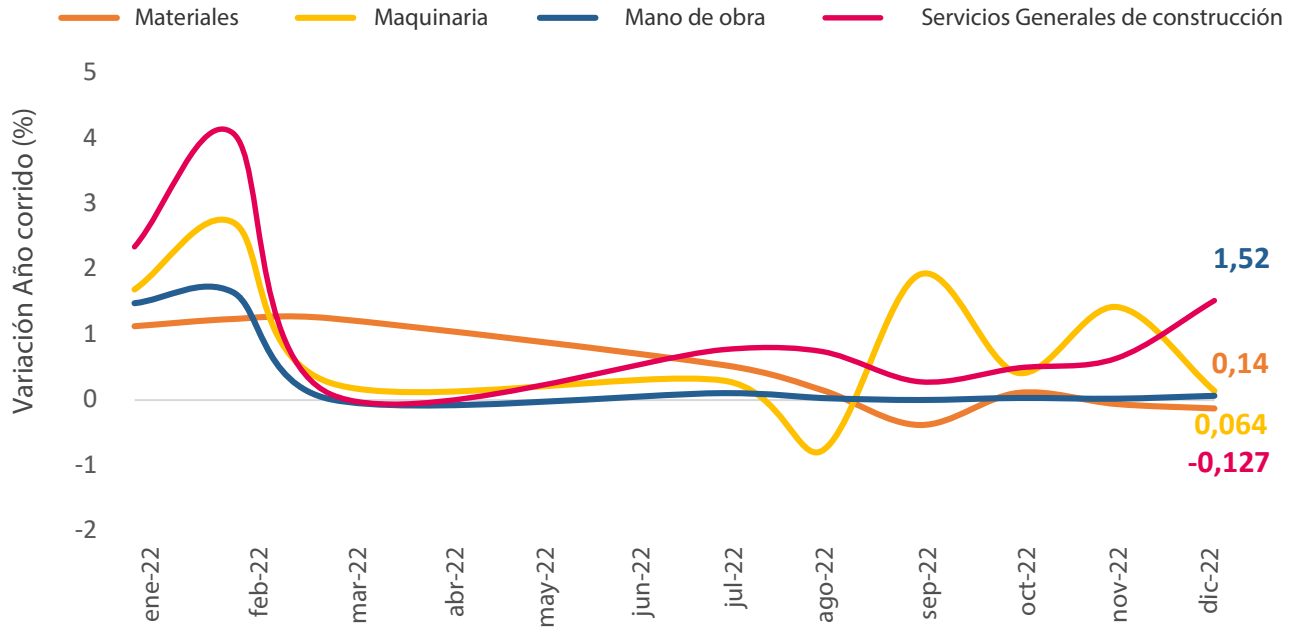
GRÁFICO 18. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU)



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

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

GRÁFICO 19. VARIACIONES (%) AÑOS CORRIDO DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED)



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

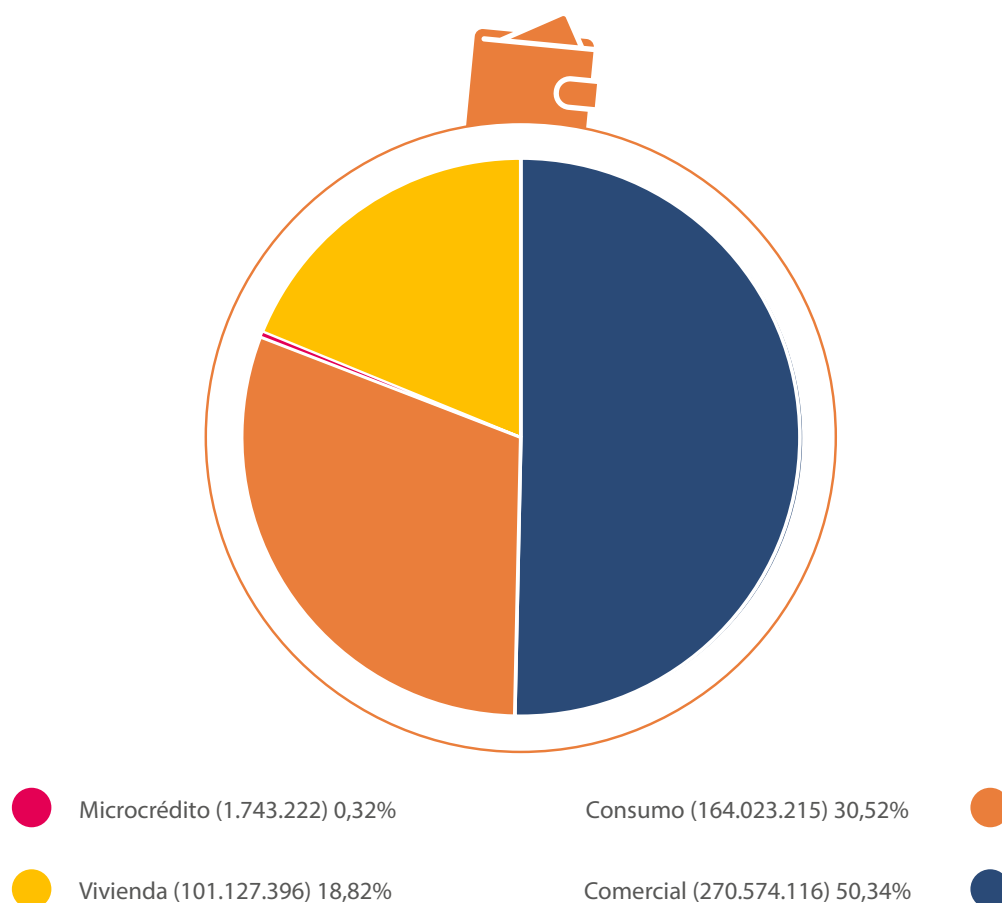
4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

GRÁFICO 20. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS

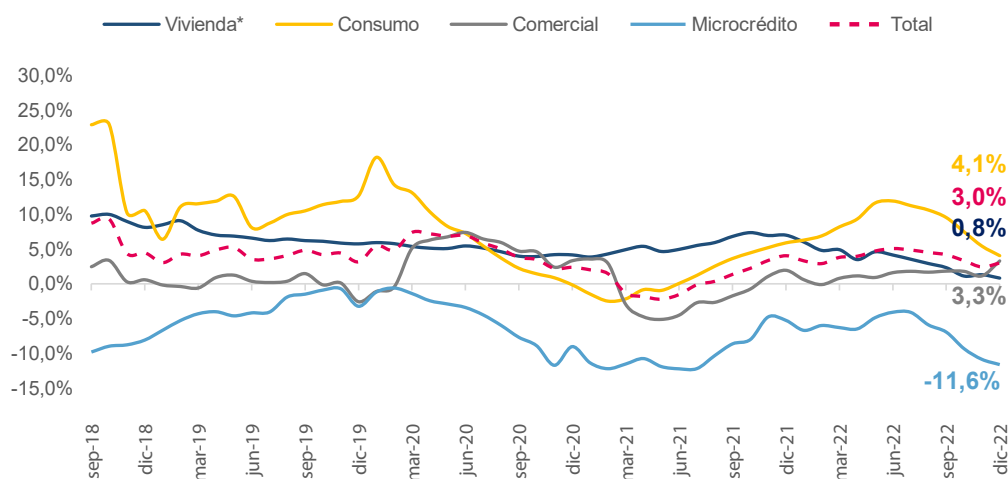
\$537,46 BILLONES

Saldo de la cartera total



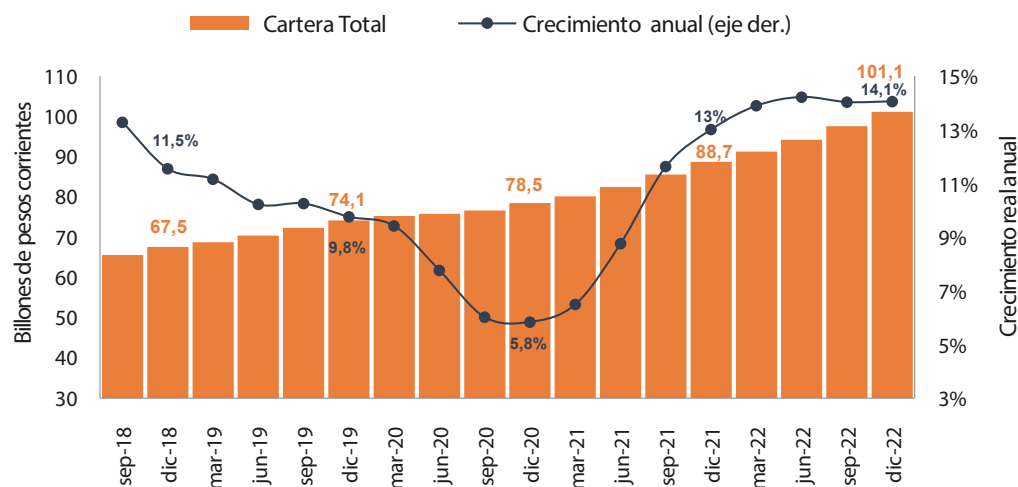
**Incluye cartera de crédito hipotecario individual, en balance y titularizada, y leasing habitacional. La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. A partir de julio del 2022 se incluyen cifras del Banco de Occidente*

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

GRÁFICO 21. 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.

4.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

GRÁFICO 22. 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 23. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS

GRÁFICO 23A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN

■ Cartera Titularizada ■ Leasing Habitacional ■ Crédito hipotecario

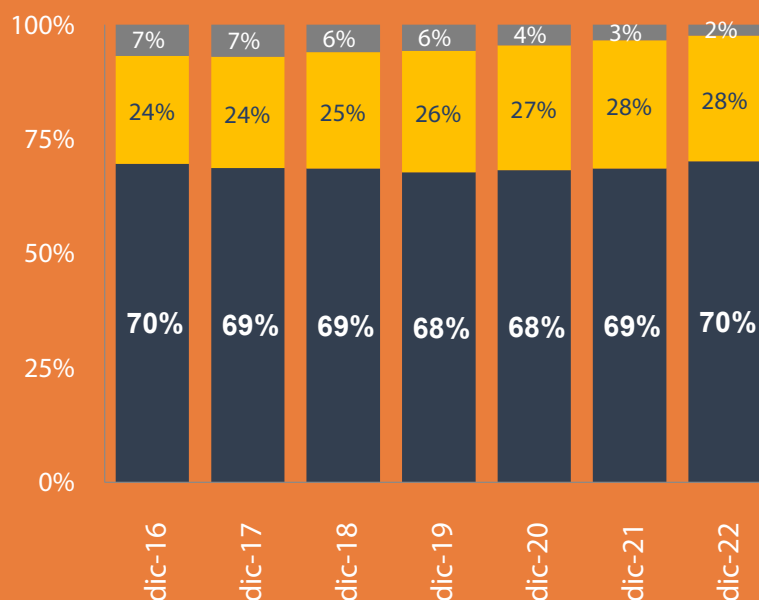
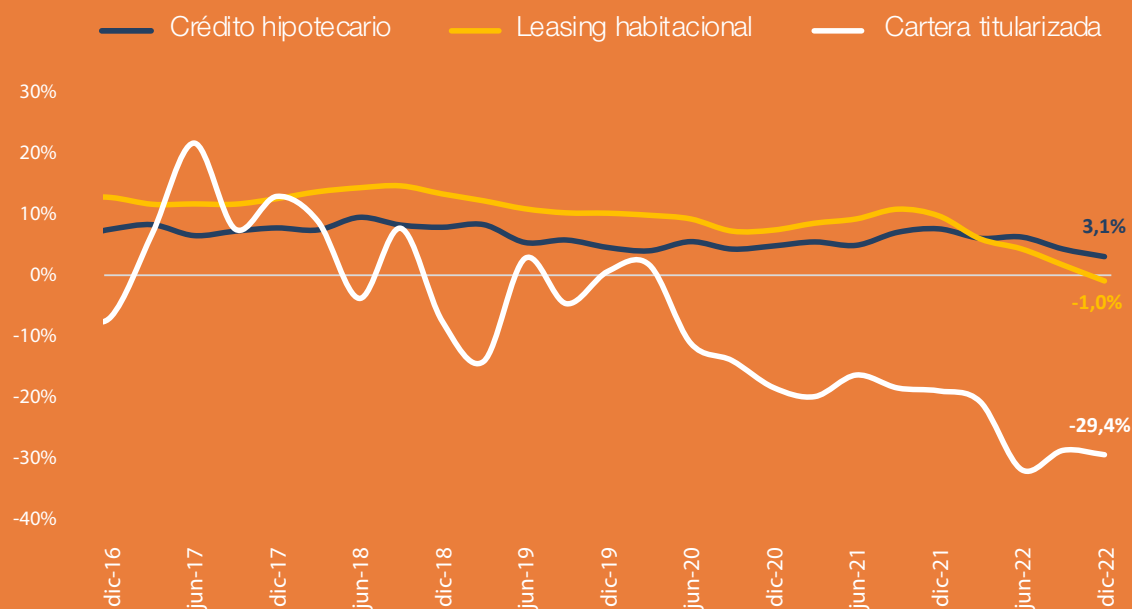


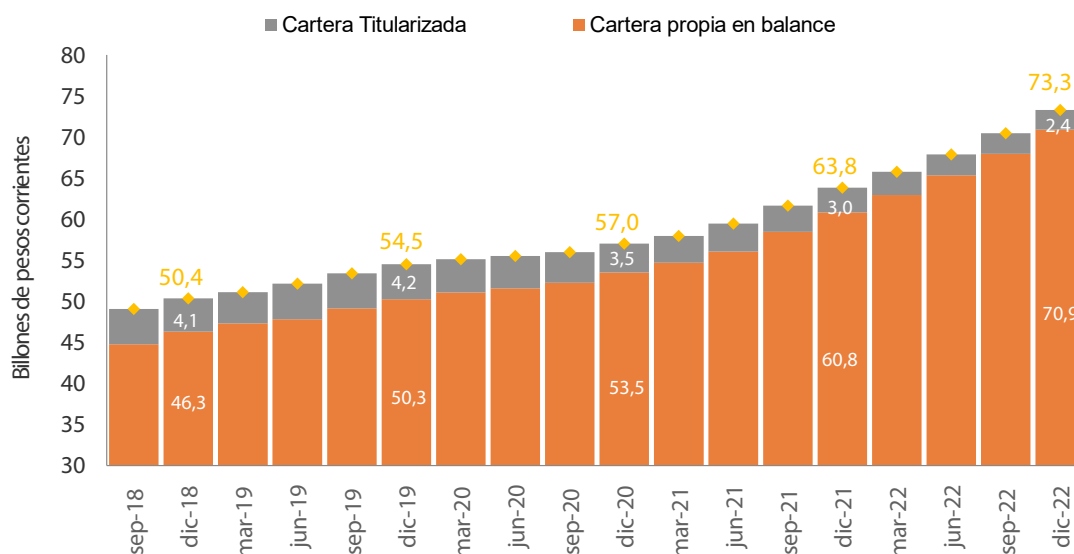
GRÁFICO 23B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



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

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

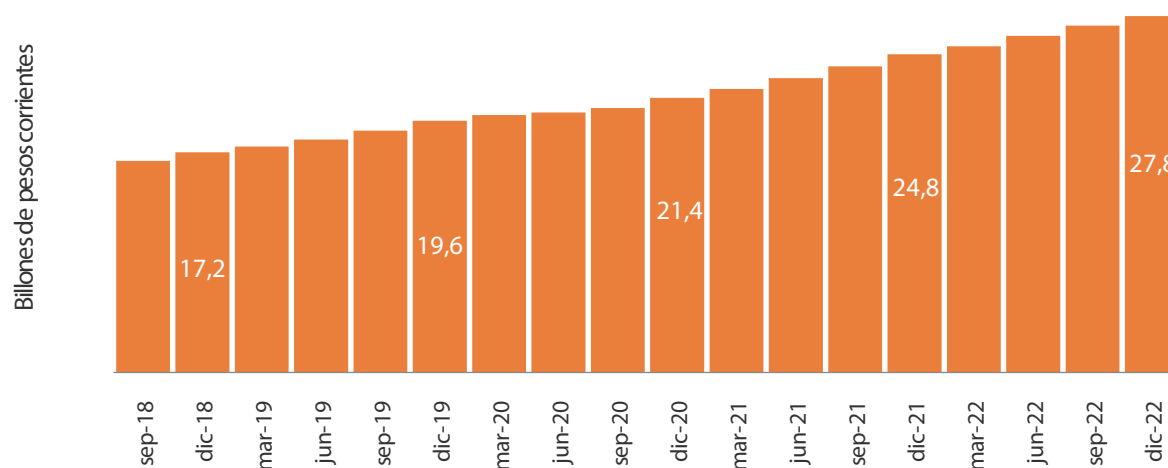
GRÁFICO 24. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS



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

4.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

GRÁFICO 25. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

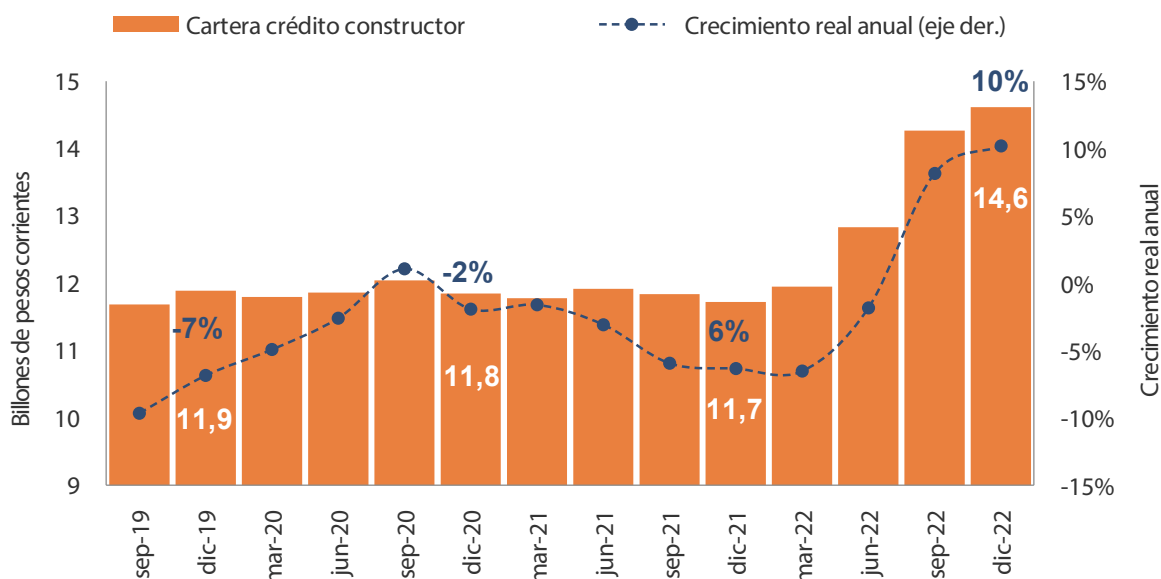


Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA⁴

GRÁFICO 26. 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)⁵ – 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, el

agotamiento del subsidio de MCY presentando, como consecuencia, una desaceleración en algunos segmentos de precio de vivienda VIS y No VIS.

⁴ 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

⁵ 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, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.

GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 27A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS

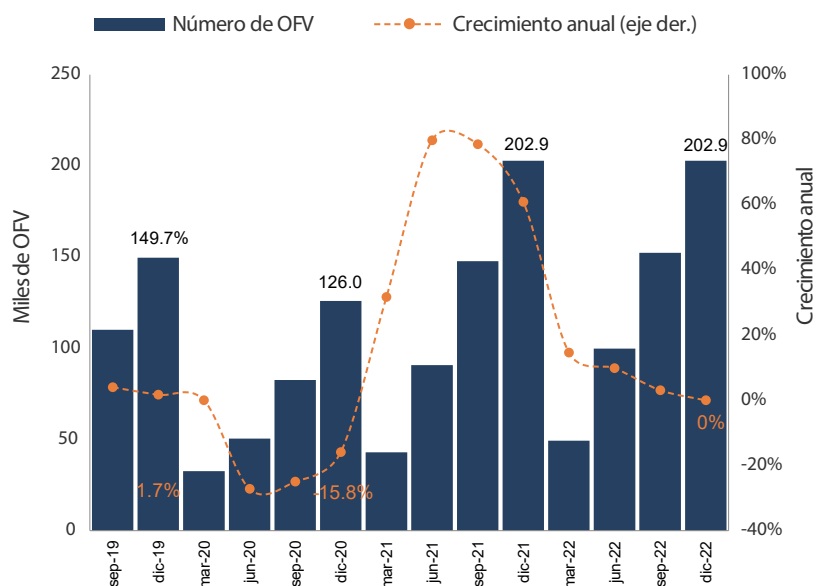
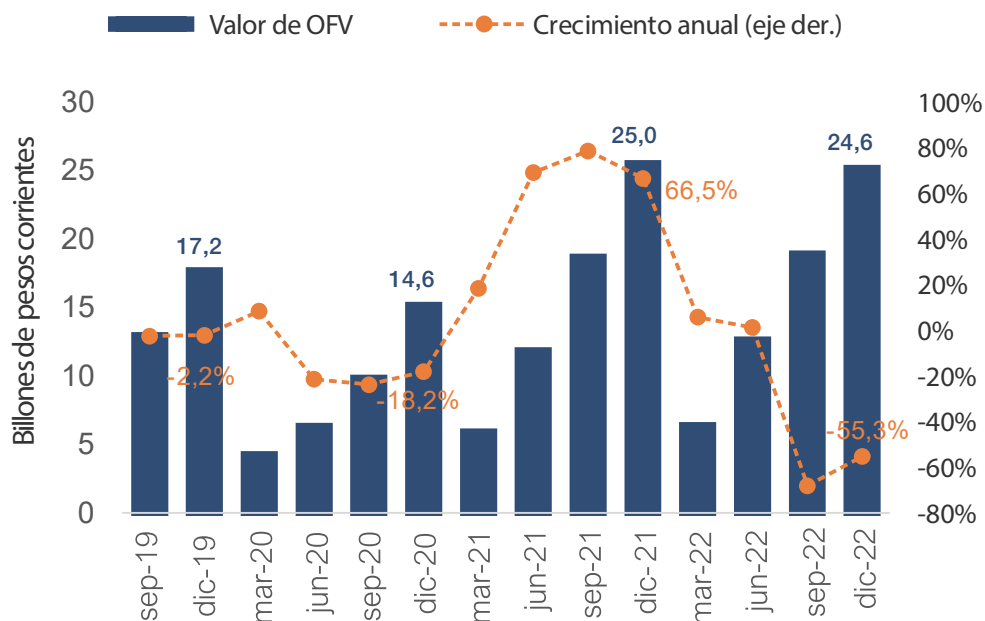


GRÁFICO 27B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS



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 en diciembre de 2021.

GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 28A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

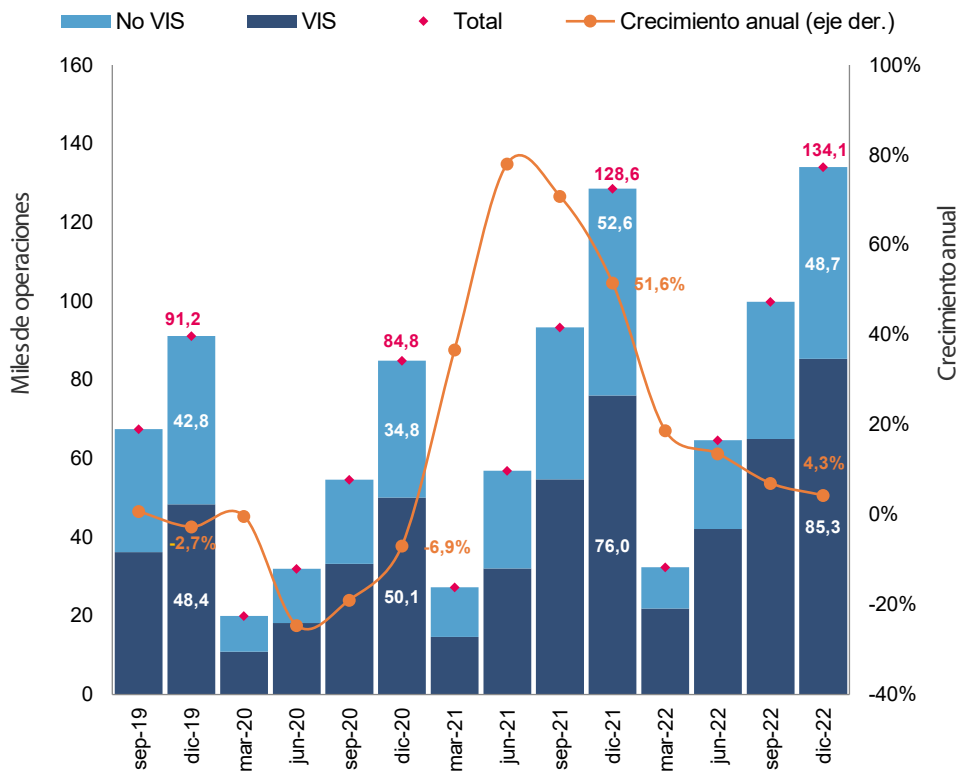
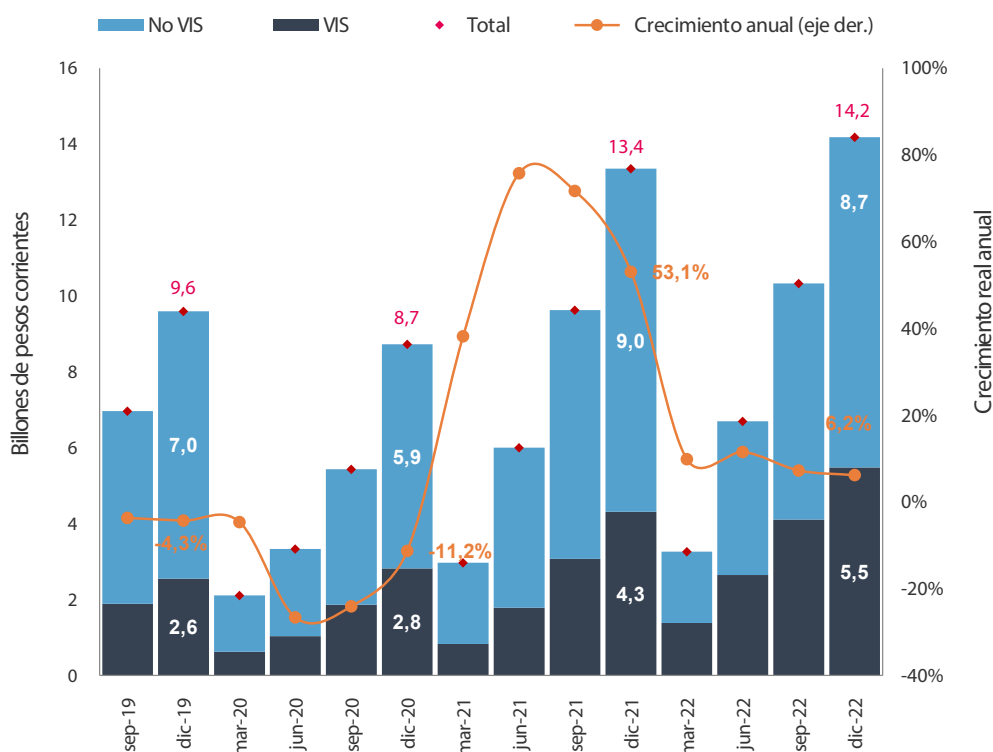


GRÁFICO 28B. VALOR DESEMBOLSADO



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.

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

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

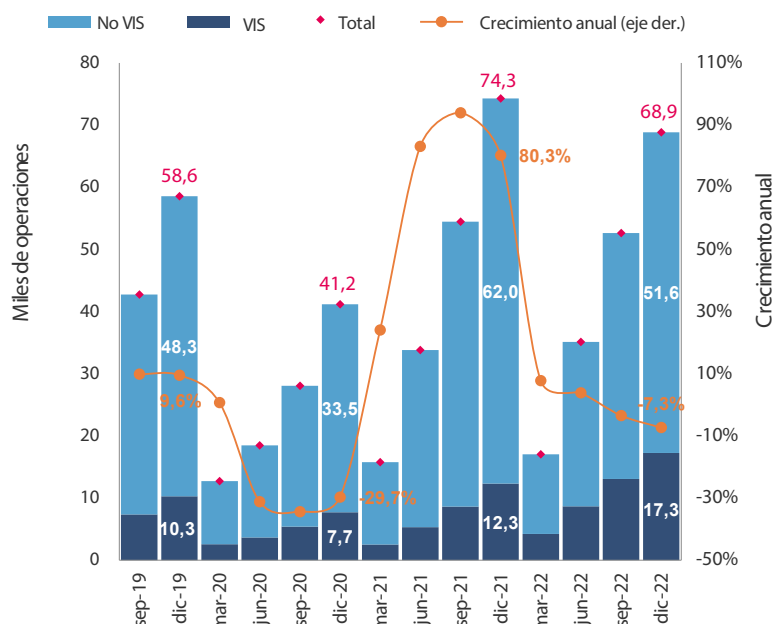
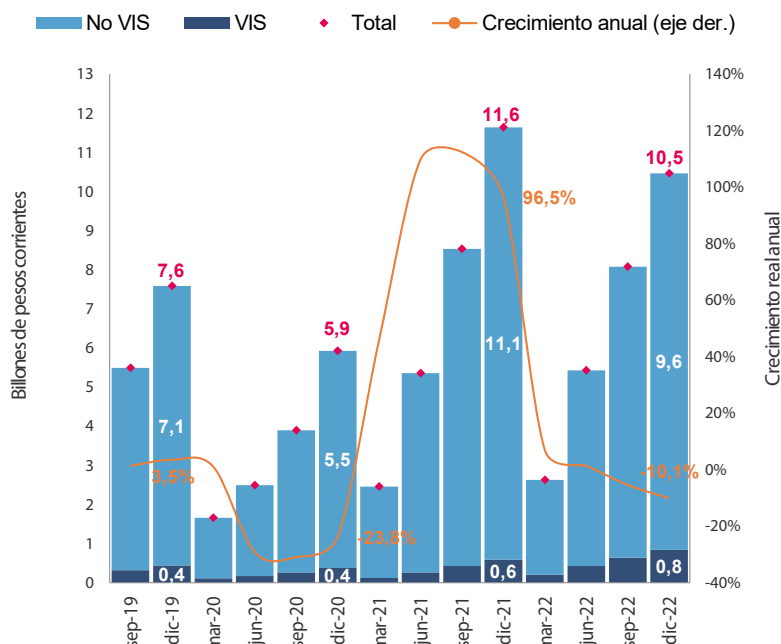


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO

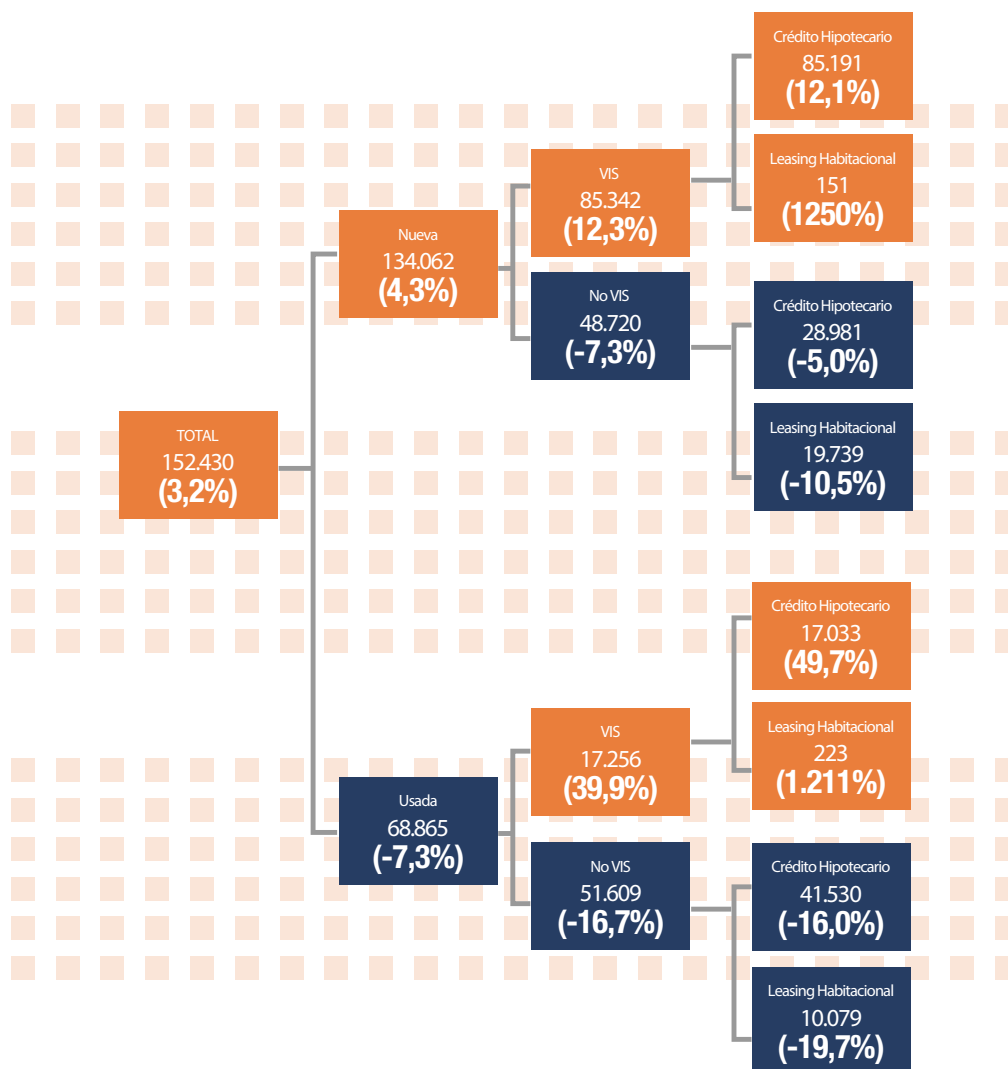


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)⁶

GRÁFICO 30. NÚMERO DE DESEMBOLSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES)

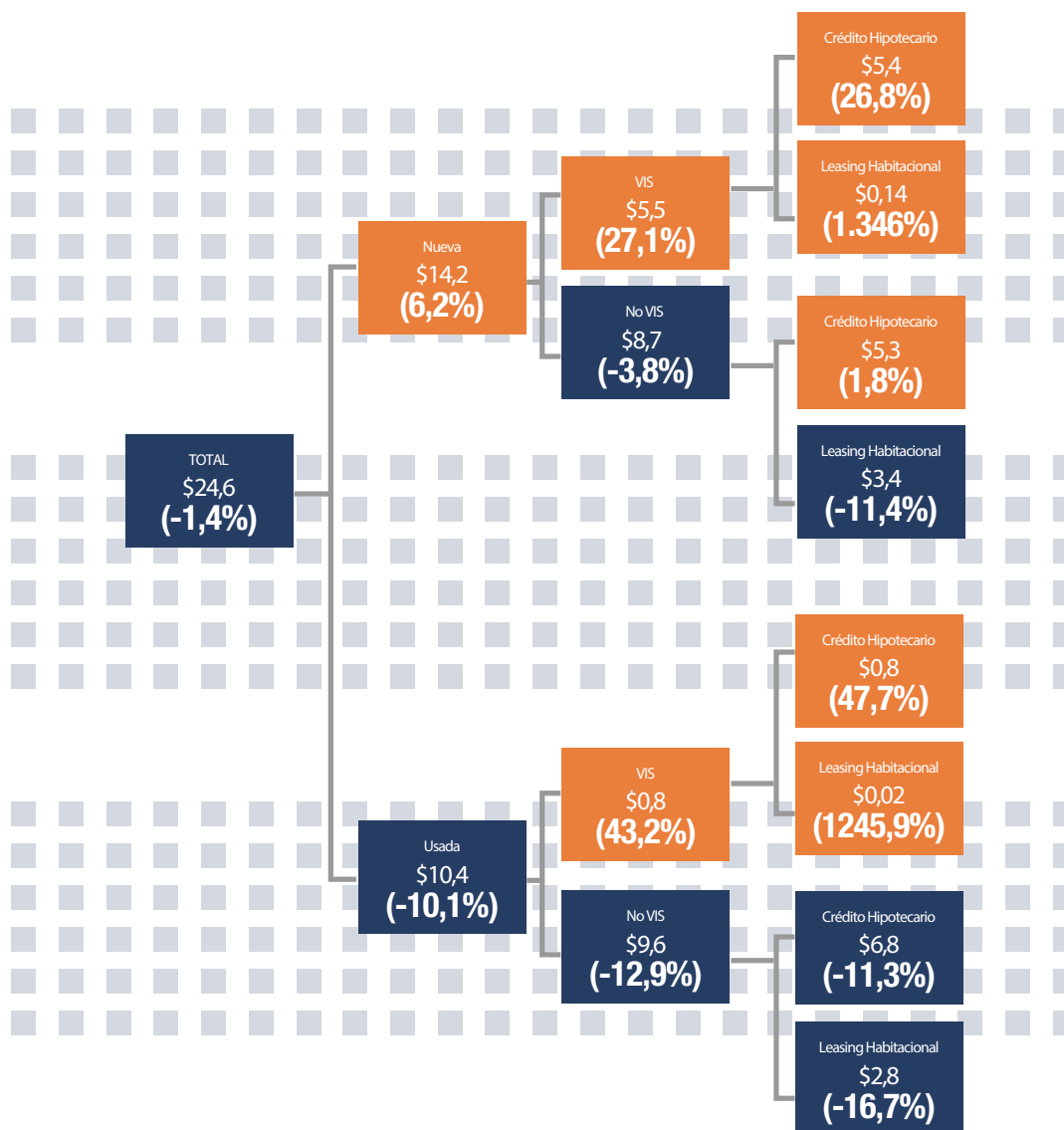


Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

⁶ 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 31. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV – AÑO CORRIDO
(EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES)



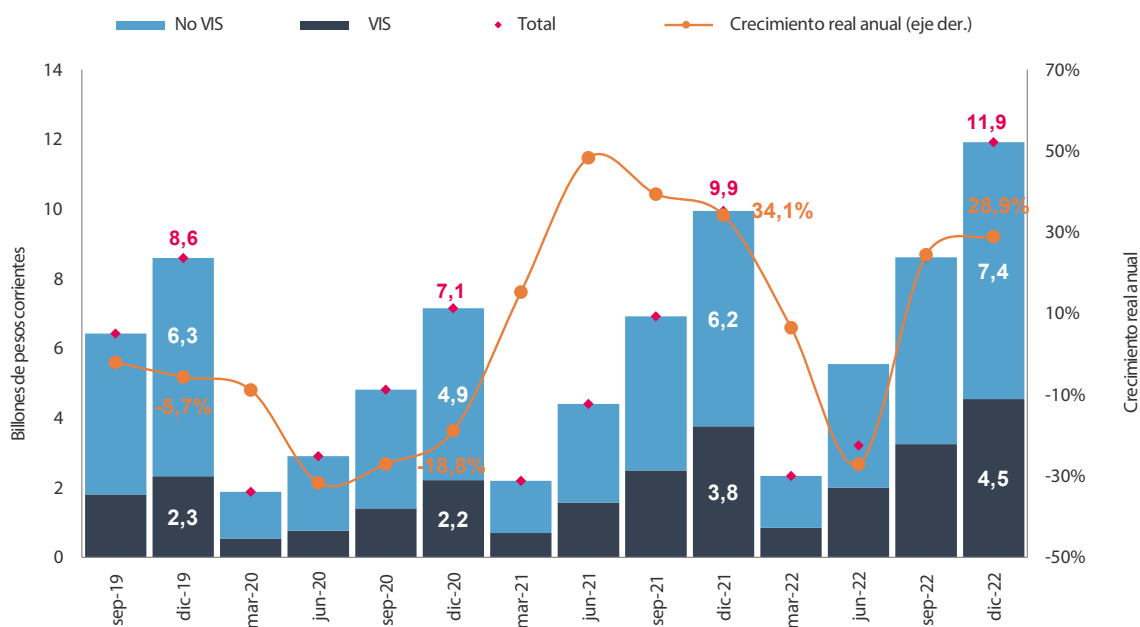
Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.4. DESEMBOLSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

Diagnostico año corrido

GRÁFICO 32. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO



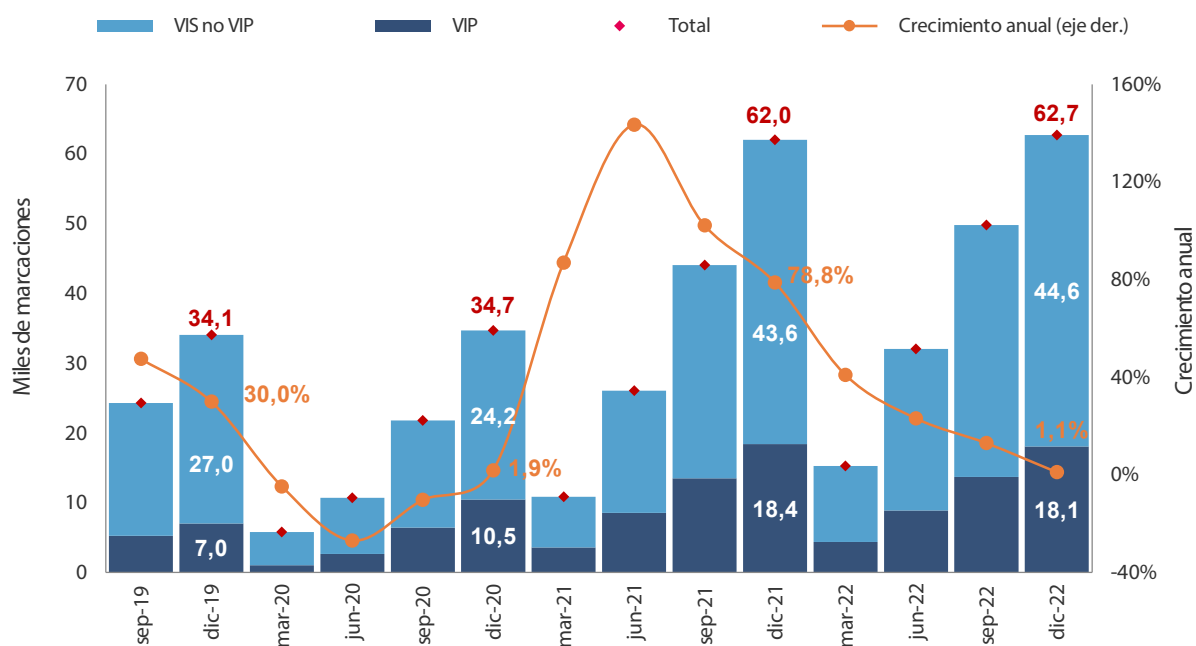
Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

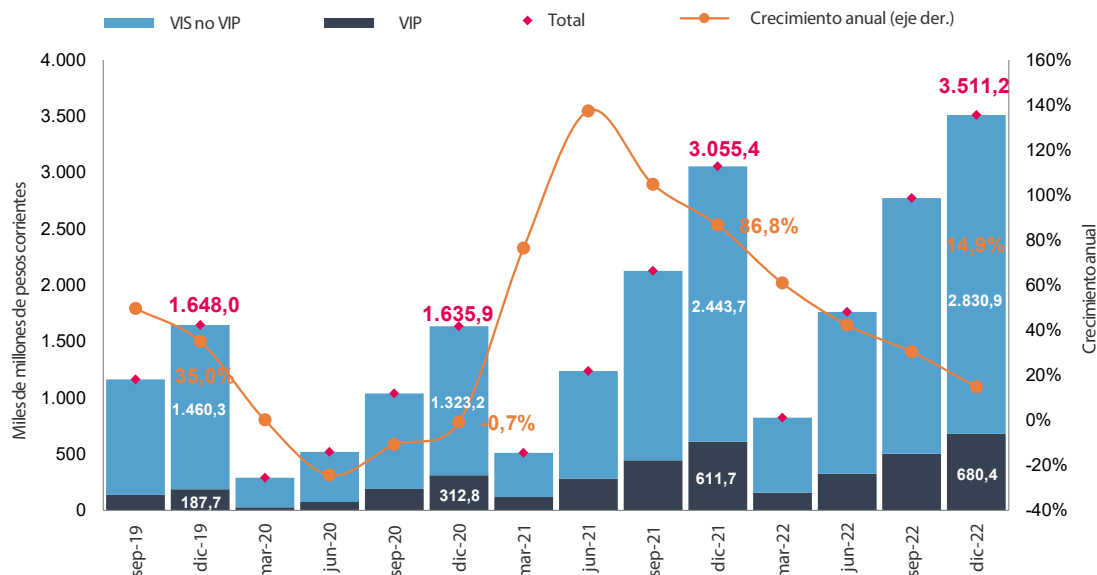
Mi Casa Ya

GRÁFICO 33. 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 30/09/22, y cálculos Asobancaria.

GRÁFICO 34. 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

GRÁFICO 35. NÚMERO DE CRÉDITOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH – NO VIS” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



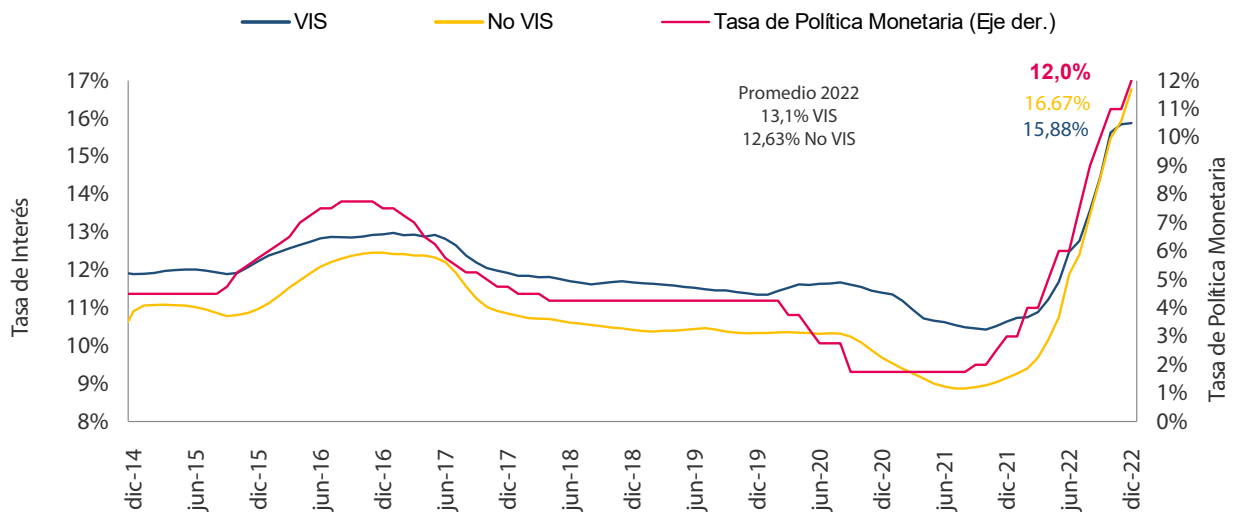
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 30/06/22, y cálculos Asobancaria.

4.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), en diciembre de 2022 la tasa promedio de los créditos de vivienda en pesos para la adquisición de inmuebles VIS de los establecimientos bancarios fue de 15,9 % (15,7% PM3) y para vivienda No VIS del 16,7% (16,1% PM3). Estas tasas, como se observa en el Gráfico 36, 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 12%, en concordancia al comportamiento de la inflación (Ver 2.2. Inflación y empleo).

GRÁFICO 36. 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

GRÁFICO 37. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS

GRÁFICO 37A. POR ALTURA DE MORA

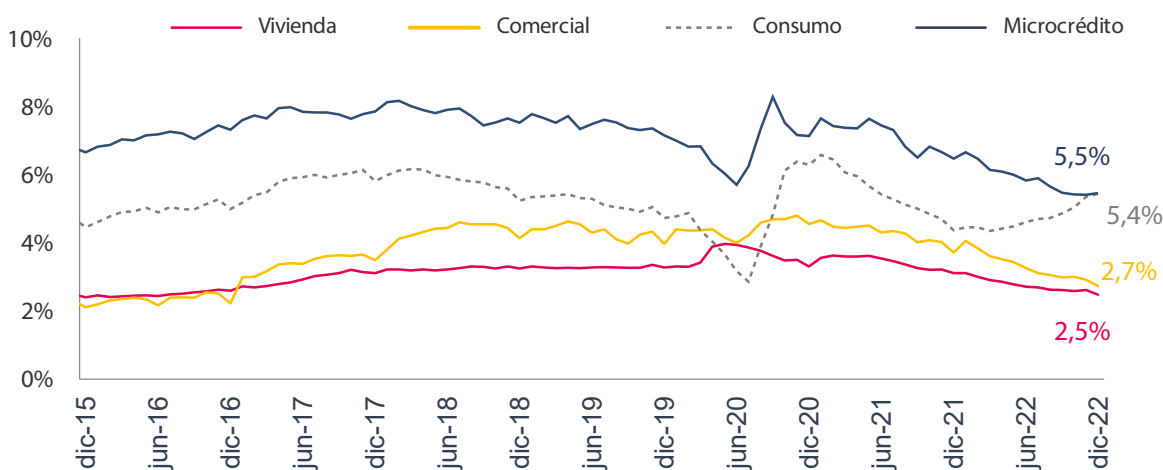
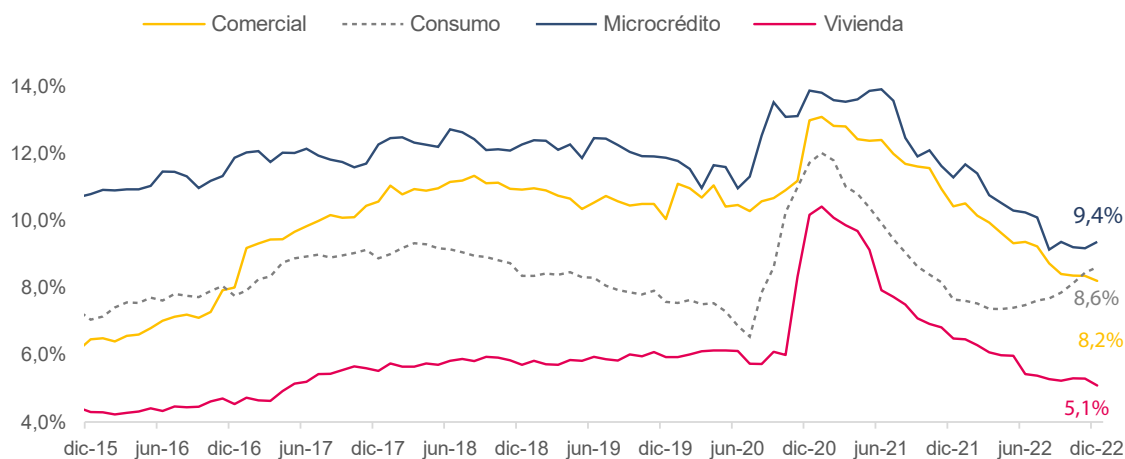


GRÁFICO 37B. POR CALIFICACIÓN

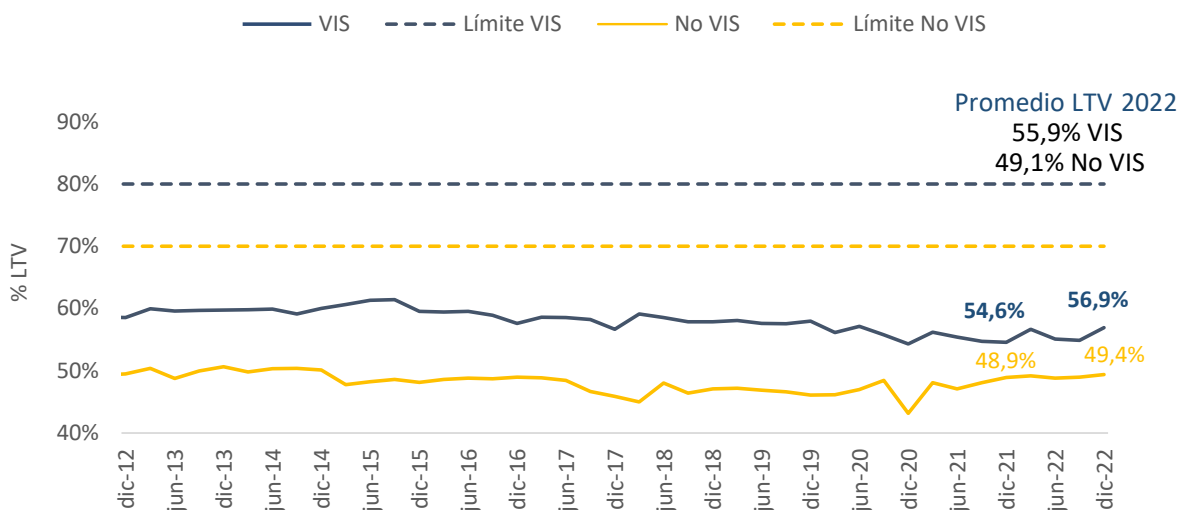


Nota: El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional. Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito =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

Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

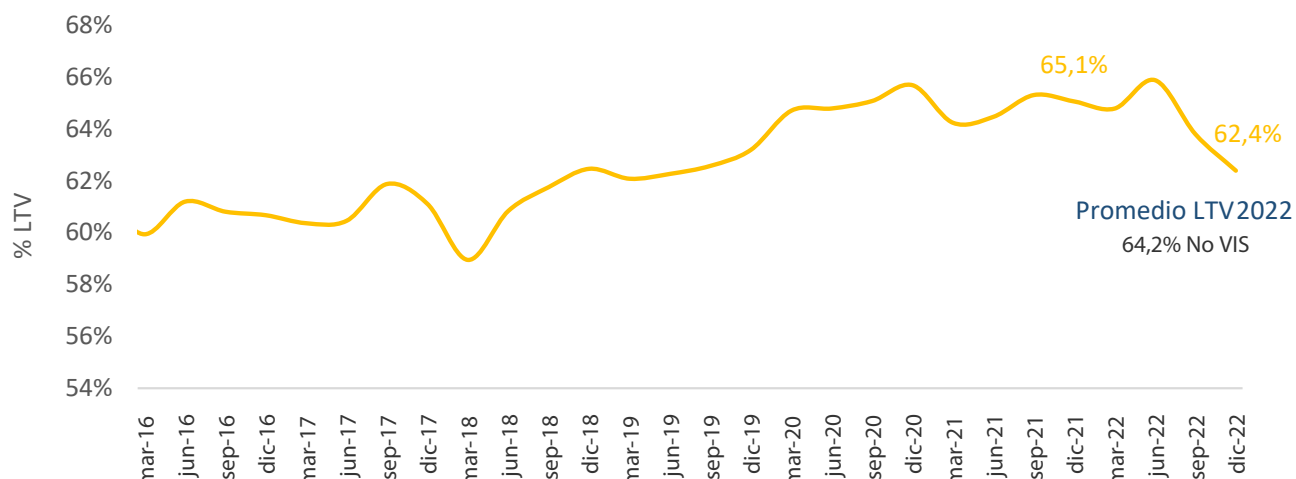
4.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

GRÁFICO 38. 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 39. 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 5A. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO.

Variables	2021	2022	2023*
Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)	\$ 88,6	\$ 101,12	\$ 94,20
Crecimiento anual cartera de vivienda (%)	8,20%	14,13%	-6,84%
Desembolsos de vivienda (número)	202.859	202.927	178.694
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	61,00%	0,03%	-11,94%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 24,90	\$ 24,64	\$ 22,10
Crecimiento anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	70,50%	-1,04%	-10,31%

*Proyección a primer trimestre de 2023

TABLA 5B. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL PRIMER TRIMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2023*
Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)	\$ 80,05	\$ 91,21	\$ 98,20
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	6,49%	13,94%	7,66%
Desembolsos de vivienda (número)	43.039	49.372	44.698
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	31,76%	14,71%	8,10%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 5,42	\$ 5,88	\$ 5,66
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	44,02%	8,49%	15,73%

*Proyección cierre de año

TABLA 6A. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO.

Variables	2021	2022	2023*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)	\$ 11,72	\$ 14,61	\$ 12,68
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-0,67%	24,66%	-13,21%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	8.946	9.852	8.344
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	22,20%	10,13%	-15,31%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 9,94	\$ 11,91	\$ 10,07
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	39,20%	12,66%	-15,45%

*Proyección a primer trimestre de 2023

TABLA 6B. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL TERCER TRIMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2023*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)	\$ 11,79	\$ 11,95	\$ 13,82
Crecimiento anual cartera constructor de vivienda (%)	-0,12%	1,36%	15,65%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	2.020	2.190	2.055
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	10,14%	8,42%	-6,16%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 2,19	\$ 2,33	\$ 2,48
Crecimiento anual valor de los desembolsos (%)	17,07%	6,39%	6,44%

*Proyección cierre de año

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos