

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Marzo de 2023

**Aso  
Ban  
Caria**

Acerca la  
Banca a los  
Colombianos

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Marzo de 2023

**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 TENIDO

## 01

Editorial – Análisis del sector de vivienda en el Tolima:  
Políticas, desafíos y oportunidades

## 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 la cartera de  
crédito constructor

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

## CONTENIDO

### I. EDITORIAL - ANÁLISIS DEL SECTOR DE VIVIENDA EN EL TOLIMA: POLÍTICAS, DESAFÍOS Y OPORTUNIDADES

### II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

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

### III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

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



## IV. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1.	Saldo total de la cartera bruta	23
4.2.	Saldo de la cartera total individual de vivienda	24
4.2.1	Saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda	26
4.2.2	Saldo de la cartera de <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	27
4.3.1.	Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva	29
4.3.2	Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada	30
4.3.3.	Desagregación desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)	32
4.4.	Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda	34
4.5.	Comportamiento tasas interés	35
4.6.	Indicadores de calidad de la cartera	36
4.7.	Relación préstamo-garantía	37

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



# 1. EDITORIAL – ANÁLISIS DEL SECTOR DE VIVIENDA EN EL TOLIMA: POLÍTICAS, DESAFÍOS Y OPORTUNIDADES

El Tolima está ubicado en la región central de Colombia, cuenta con una población de más de 1,3 millones de habitantes<sup>1</sup> que equivale al 2,5% del total y una extensión aproximada de 23.562 kilómetros cuadrados; se caracteriza por su diversidad geográfica y su riqueza en recursos naturales. En términos de PIB<sup>2</sup>, el departamento llegó a \$25 billones en 2021, lo que equivale aproximadamente al 2,1% del total nacional.

En relación con el sector vivienda, esta región muestra contrastes. De una parte, en los últimos 7 años experimentó un crecimiento positivo en ventas, pero, aun así, para el 2021, de 480.000 hogares existentes se reportaron 149.000 en alguna de las modalidades de déficit habitacional<sup>3</sup>. Esto equivale a 25,4% de déficit cualitativo<sup>4</sup> y 5,6% de cuantitativo<sup>5</sup>, lo que demuestra la importancia de seguir trabajando en este frente.

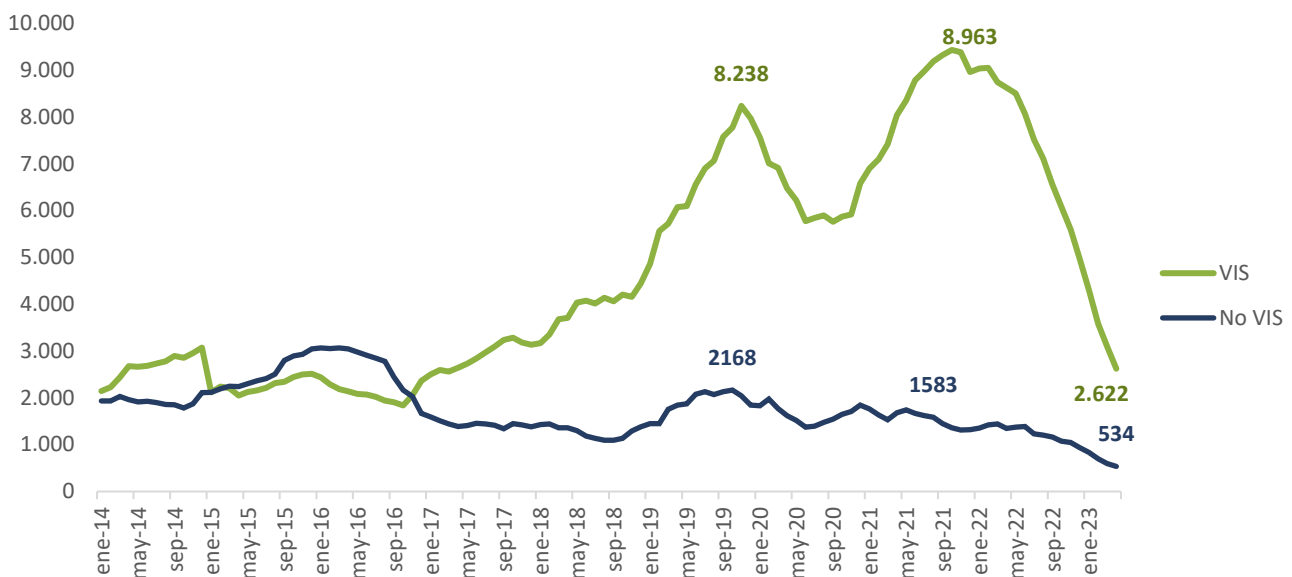
El departamento tiene 47 municipios de los cuales el 94% son categoría 6, es decir de menos de 10.000 habitantes.

Por su parte, la capital Ibagué agrupa casi la mitad de los pobladores, siendo el foco de actividades económicas y cerca del 80% de construcción de unidades habitacionales.

## EL MERCADO DE VIVIENDA Y SU FINANCIACIÓN

En términos de ventas de vivienda nueva, Ibagué ha gozado de un auge en los últimos años, aunque la tendencia cambia en los últimos meses. En 2016 se comercializaban cerca de 2.300 unidades anuales, mientras que el año pasado esta cifra había superado las 8.000, lo que equivale a un destacado crecimiento de 23% en cada uno de los 6 años mencionados. De modo interesante, el mercado de vivienda de precio medio y alto (No VIS) ha venido disminuyendo su participación, mientras que es el segmento de interés social (VIS) el que gana tracción y ha jalado el desempeño de todo el sector, lo que además tiene impactos positivos en términos de equidad social (Gráfico 1).

**GRÁFICO 1: COMPORTAMIENTO DE VENTAS VIS Y NO VIS EN IBAGUÉ (12 MESES)**



Fuente: Galería Inmobiliaria

<sup>1</sup> DANE, Censo de población y vivienda 2021.

<sup>2</sup> DANE, Cuentas Nacionales 2021.

<sup>3</sup> Déficit habitacional: Es la suma del total de hogares en déficit cualitativo y cuantitativo.

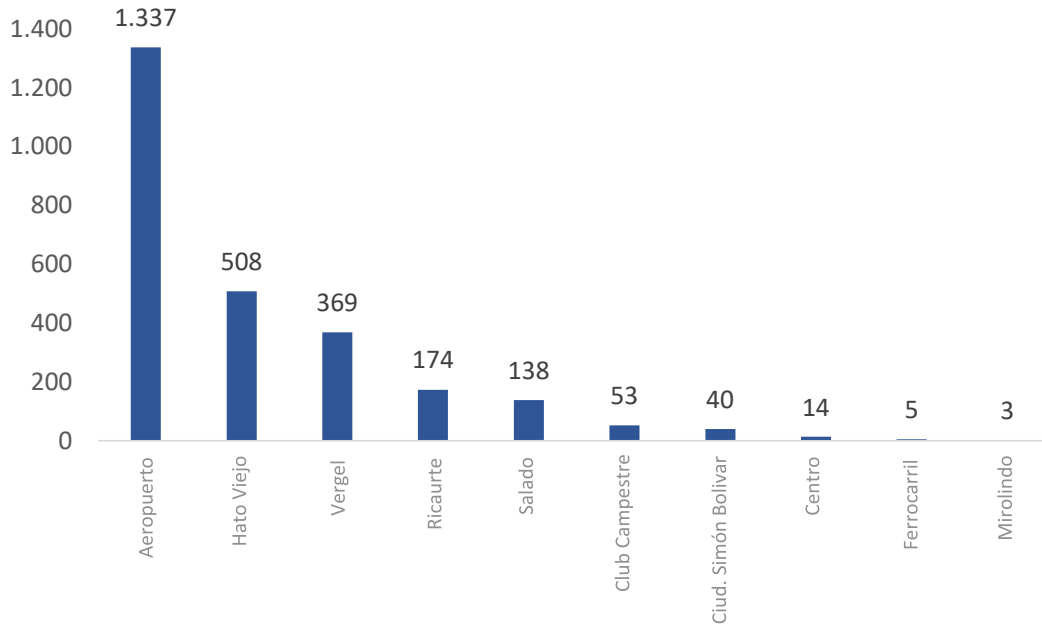
<sup>4</sup> Déficit cuantitativo: identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio que no se pueden mejorar para salir de la condición de déficit.

<sup>5</sup> Déficit cualitativo: identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias no estructurales y para las cuales es posible hacer mejoramientos o para lograr las condiciones adecuadas de habitabilidad.

Mirando por subzonas, el mercado de VIS ha logrado expandirse de modo importante hacia el sector del Aeropuerto gracias a la combinación de elementos como planes parciales, mecanismos de habilitación de suelo, desarrollo de infraestructura vial y extensión de servicios públicos. En otros lugares de la ciudad, también se han

generado proyectos VIS, aunque con menor participación, este es el caso de Hato Viejo, Vergel y Ricaurte (Gráfico 2). Valdría la pena, revisar si el caso de éxito del Aeropuerto puede ser en parte replicable en otros sectores para continuar ampliando el acceso a vivienda digna.

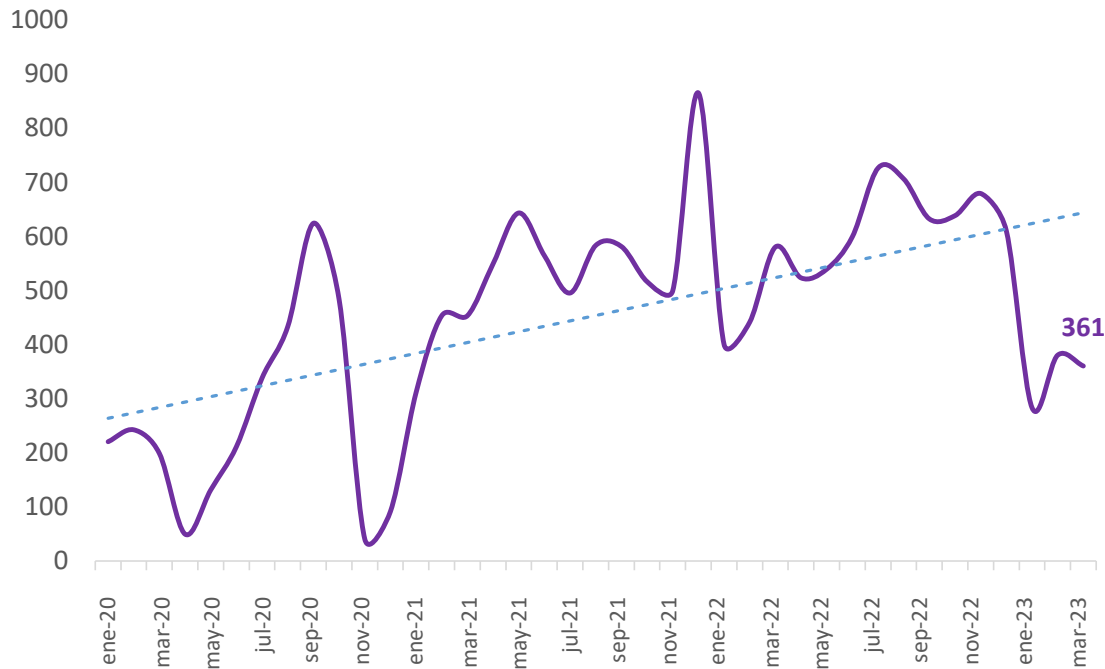
**GRÁFICO 2: VENTAS AÑO COMPLETO EN UNIDADES POR SUBZONAS VIS**



Fuente: La Galería Inmobiliaria

En adición a los elementos mencionados, la VIS en el Tolima ha crecido de la mano del programa Mi Casa Ya (MCY). Esto se refleja en que el departamento ha recibido 14.457 asignaciones desde su creación, lo que equivale a 5,6% del total nacional, para una población que como se indicó más arriba es el 2,5% del país aproximadamente. Por ello, el normal funcionamiento de este subsidio es un elemento clave para mantener el dinamismo y seguir combatiendo el déficit habitacional en el departamento.

En términos de financiación, nuestros cálculos señalan que cerca del 70% de la compra de vivienda VIS se hace apalancada en crédito, por lo cual la irrigación de recursos se constituye como un elemento fundamental. Al respecto, al utilizar la tendencia de la serie mensual de desembolsos, encontramos una tasa de crecimiento de 37% anual en los dos últimos años (Gráfico 3). En términos de cartera, esta alcanzó \$2,4 billones en 2022 y si bien es cierto que el 91% de la misma se reporta en Ibagué, también lo es que en ocasiones la financiación se hace en la capital para un proyecto en un municipio cercano.

**GRÁFICO 3: DESEMBOLSOS MENSUALES VIS Y NO VIS EN EL TOLIMA**

Fuente: Asobancaria

## DESACELERACIÓN Y RETOS

Aunque señalamos el crecimiento del sector vivienda de los últimos años en la región, no se puede dejar de lado que en este año se ha presentado una combinación de factores que ha frenado dicha dinámica.

De una parte, el contexto macroeconómico se caracteriza por desaceleración económica e inflación alta para los estándares colombianos, con incrementos de precios que superan el 12% en los primeros 4 meses del año, lo que se ha traducido en una política monetaria de contracción por parte del Banco Central, un mayor costo del fondeo y unas tasas más altas a los clientes finales. Aún así, es de resaltar el esfuerzo de las entidades bancarias con fuerte participación en el segmento VIS, que han optado por hacer operaciones de financiamiento a estos hogares a tasas que rondan incluso el 14%. Resaltamos en todo caso que los pronósticos de los analistas económicos prevén una reducción gradual de la variación de los precios hacia adelante, lo que también permitiría una reducción en el costo del dinero.

De otra parte, el mercado VIS experimentó una pausa en las asignaciones de MCY los primeros meses del año para llevar a cabo el diseño e implementación de modificaciones al programa que buscan focalizar los recursos más eficientemente. Este propósito es loable en sí mismo, pero sin duda implicó un freno temporal en el mercado que se evidencia en las caídas de los últimos meses. Por ejemplo, en el corrido del año hasta abril se observa una contracción de 68,4% en las unidades vendidas<sup>6</sup> y de 37% en los desembolsos.

De cara al futuro, es importante considerar la relación entre demanda de subsidios y recursos disponibles para los mismos, así como su relación con el esquema de preventas. Al respecto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, anunció la destinación de un presupuesto mayor que permitiría pasar de 30.000 cupos a nivel nacional a 50.000. Esta noticia es sin duda positiva, pero en todo caso se debe tener en cuenta que las demandas de subsidio de Mi Casa Ya son mayores, ello amerita un análisis futuro sobre algunos elementos estructurales del programa, puntualmente el del momento en que se recibe el subsidio, ya que tal vez es más beneficioso que el hogar pueda tener

<sup>6</sup> Cifra 12 meses. Fuente: <https://lagaleriainmobiliaria.com/>

certeza del mismo desde el inicio y no hasta que su vivienda se encuentra terminada.

Finalmente, queremos resaltar un elemento importante relacionado con el acceso al agua y alcantarillado ya que su disponibilidad es esencial para la adecuada expansión del sector vivienda. Desafortunadamente, Ibagué ha presentado históricamente fallas en la prestación de este servicio público y las distintas estrategias adoptadas desde el gobierno local y nacional no ha logrado brindar una solución de raíz. En 1992, por ejemplo, en atención a la intermitencia del servicio, el Ministerio de Salud diseñó un sistema de captación de agua de ríos turbulentos; posteriormente, se ha intentado construir un acueducto complementario, cuyas obras hoy en día se encuentran en curso<sup>7</sup>.

## CONCLUSIONES

El Tolima ha experimentado un auge importante en el sector vivienda, jalonado especialmente por el segmento de interés social, ello contribuye a la reducción del déficit habitacional en sus distintas modalidades, pero aún hay camino por recorrer.

Hacia adelante, se presentan desafíos particulares y transversales. En el primer grupo se encuentran las necesidades de acceso al suelo, infraestructura vial y especialmente al agua y alcantarillado, puntualmente luce urgente la mejora en la cobertura de este servicio que impacta tanto el déficit cuantitativo como el cualitativo. En el segundo grupo tenemos la coyuntura macro de tasas altas y la disponibilidad de subsidios para la adquisición de vivienda, que debería mitigarse en lo que resta del año dando un alivio al sector.

En cuanto al programa Mi Casa Ya, el Tolima es un buen ejemplo de su efectividad ya que durante los años de implementación se incrementó el ritmo de desembolsos y las ventas de unidades habitacionales con correlaciones entre estas variables y las asignaciones que rondan el 0.5. Ello es un ejemplo importante de los beneficios del trabajo cohesionado entre sector financiero y el gobierno en beneficio de los colombianos.

Finalmente, es fundamental que el diseño de política pública para promover el desarrollo del mercado de vivienda en la región esté acompañado de una planificación urbana adecuada y una gestión eficiente de los recursos, que garanticen un desarrollo sostenible y ordenado de los territorios.

<sup>7</sup> <https://ibal.gov.co/2023/02/15/sin-parar-se-trabaja-en-la-obra-del-acueducto-comple>

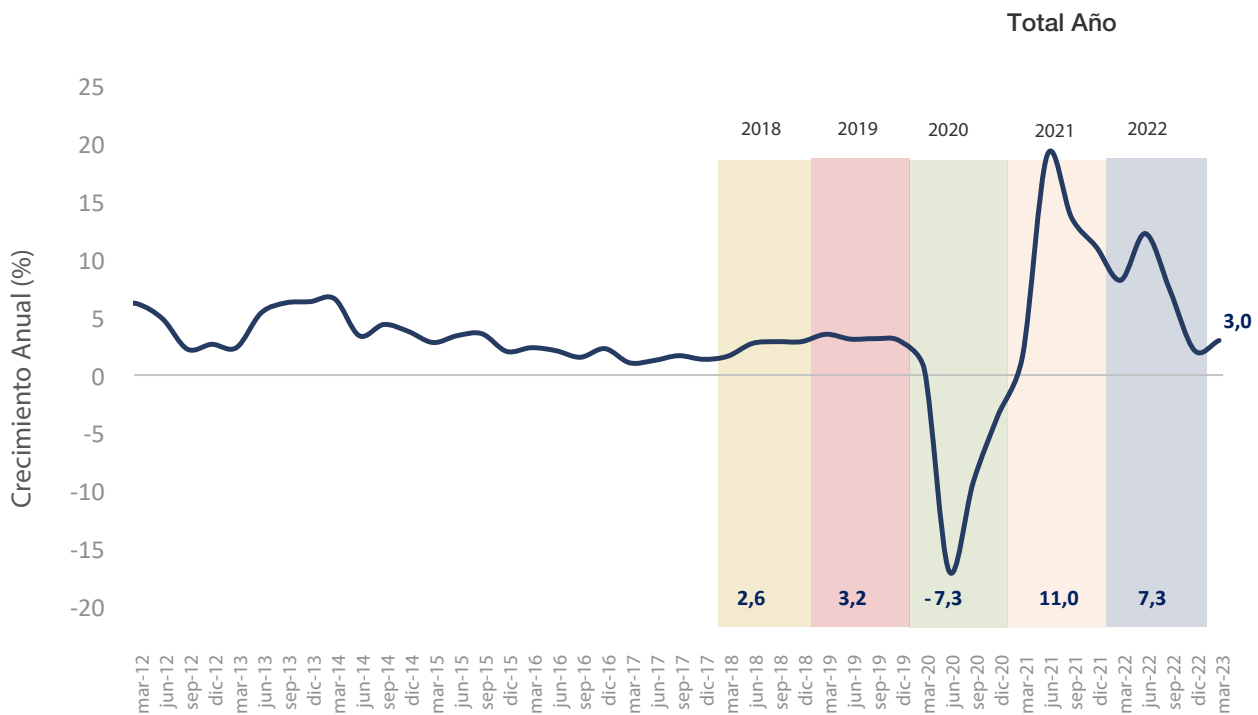
## 2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

En el primer trimestre del 2023 la actividad económica creció 3% real anual. Por el lado de la oferta, los sectores con mayor dinamismo fueron el financiero (22.8%), seguido de recreación (18,7%) y explotación de minas y canteras (3,6%). Mientras que, por el lado de la demanda, se destaca que la mayoría de los componentes tuvieron crecimientos positivos. La mayor expansión la mostró vivienda (12%) en formación bruta de capital. Entre tanto, la inflación continuó acelerándose y llegó hasta 13,34% en marzo.

Las importaciones de bienes de capital registraron un decrecimiento de 10,4% anual. Por su parte, las exportaciones totales exhibieron un crecimiento de 5,1% en comparación al mismo periodo del 2022, 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)

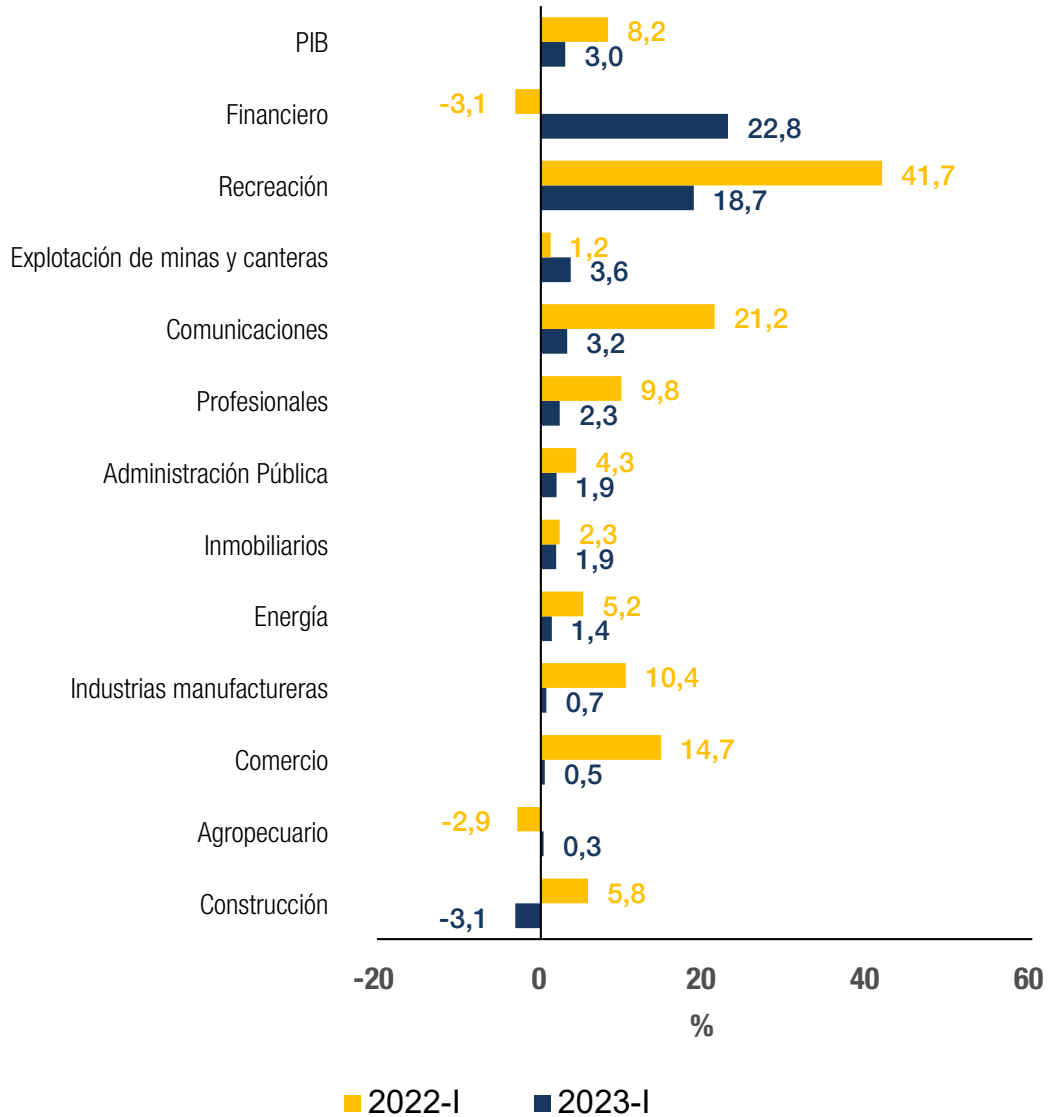
GRÁFICO 4: VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.



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

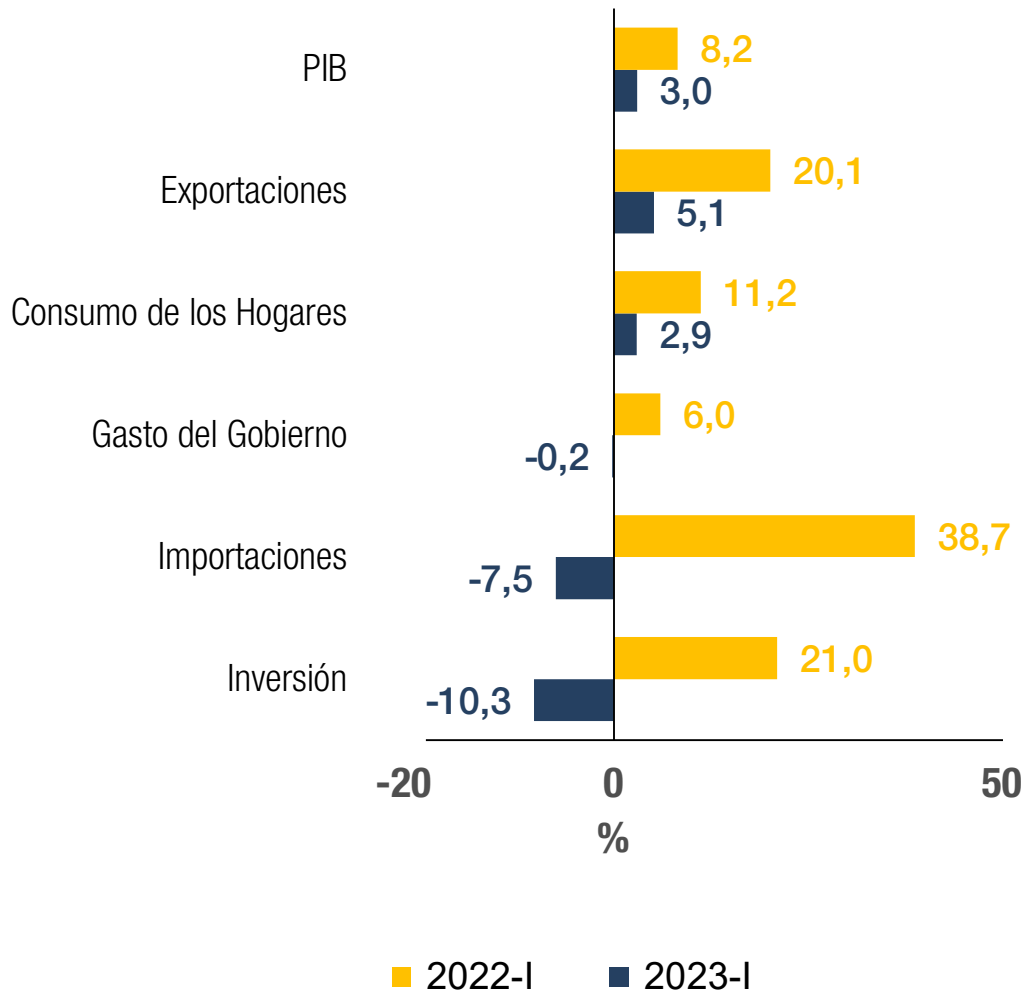
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

**GRÁFICO 5. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.**



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

*Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.*

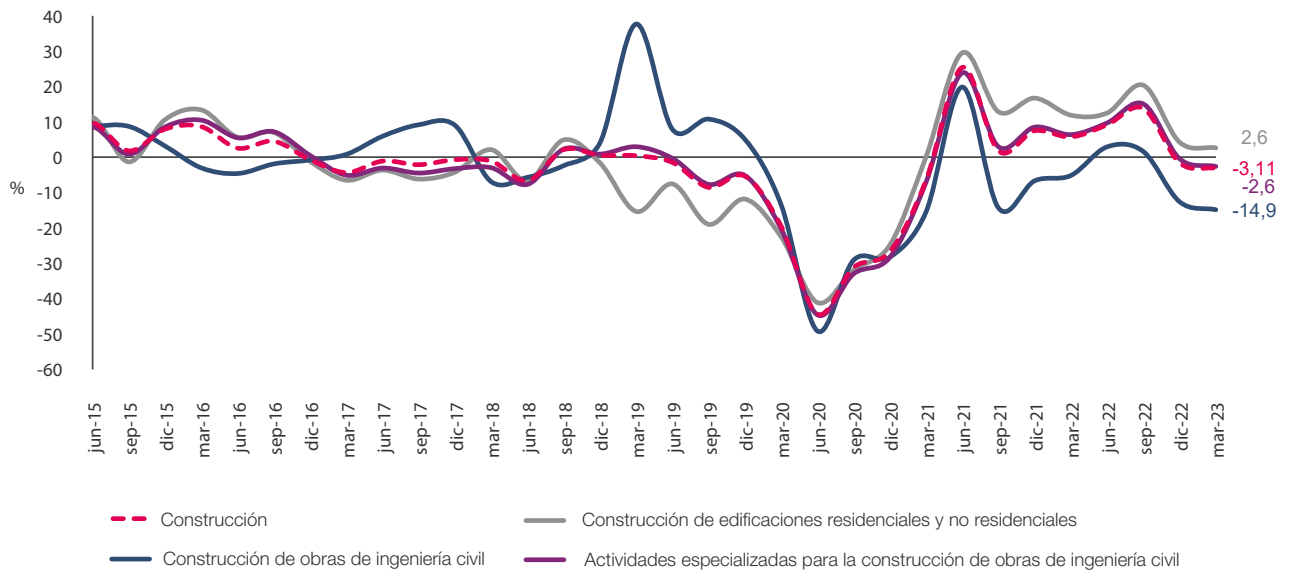
**GRÁFICO 6.** CRECIMIENTO ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.

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

*Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria*

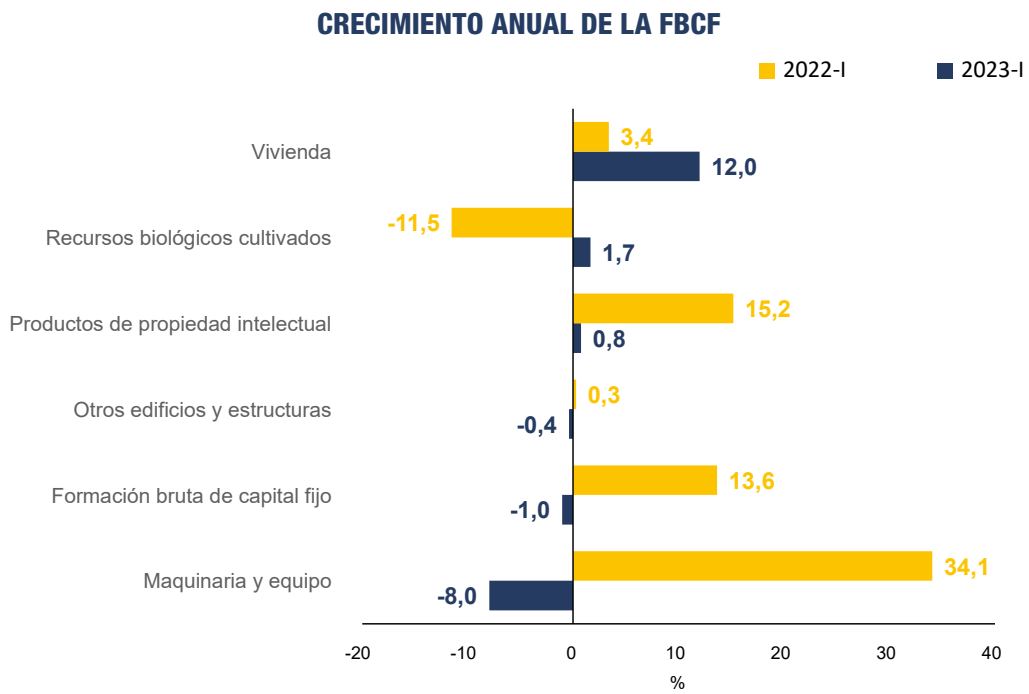


**GRÁFICO 7. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN**



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

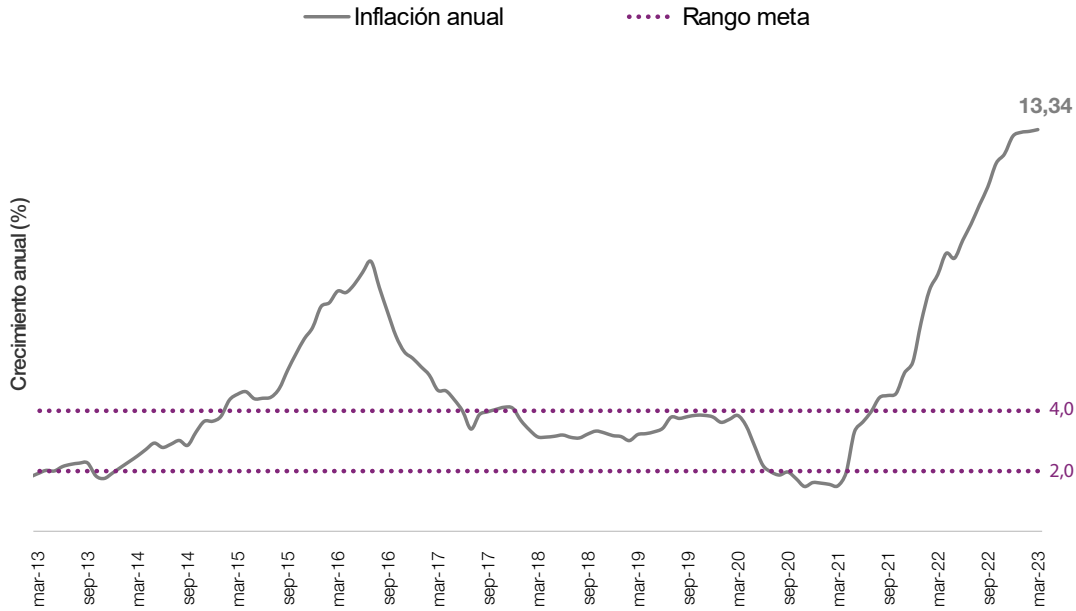
**GRÁFICO 8. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO**



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

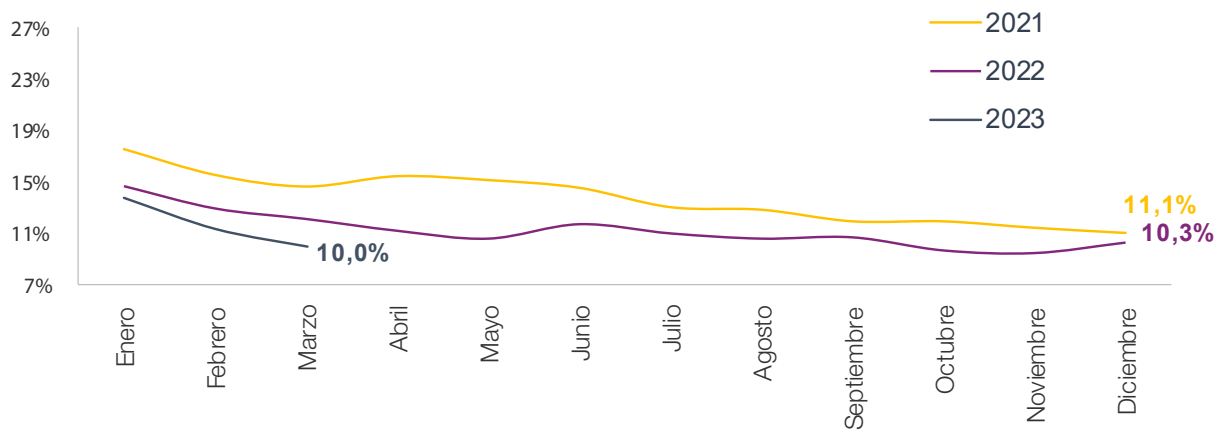
## 2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

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



Fuente: DANE.

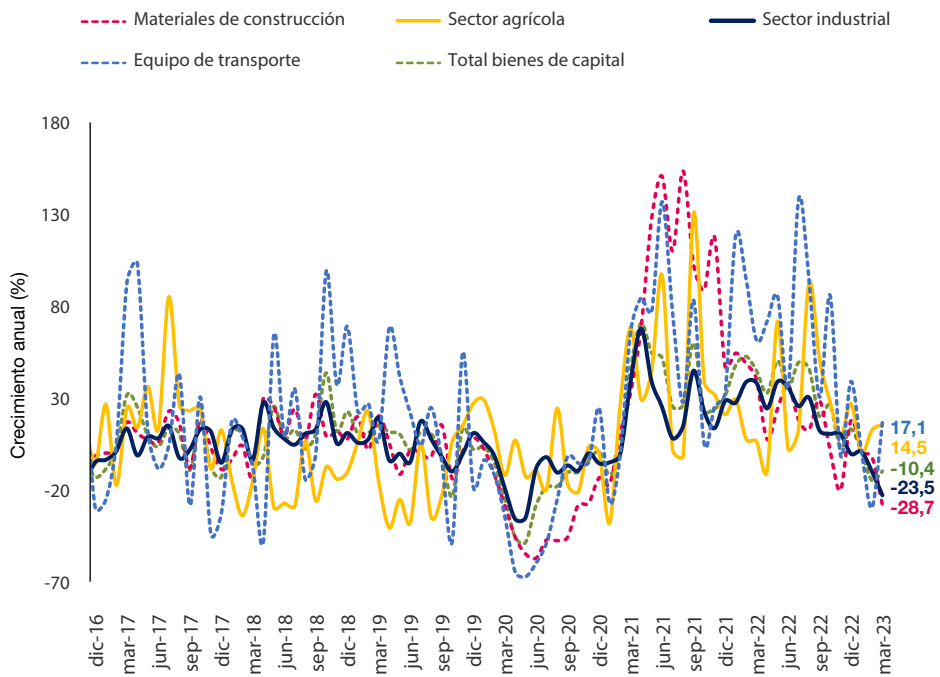
**GRÁFICO 10. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL**



Fuente: DANE.

## 2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

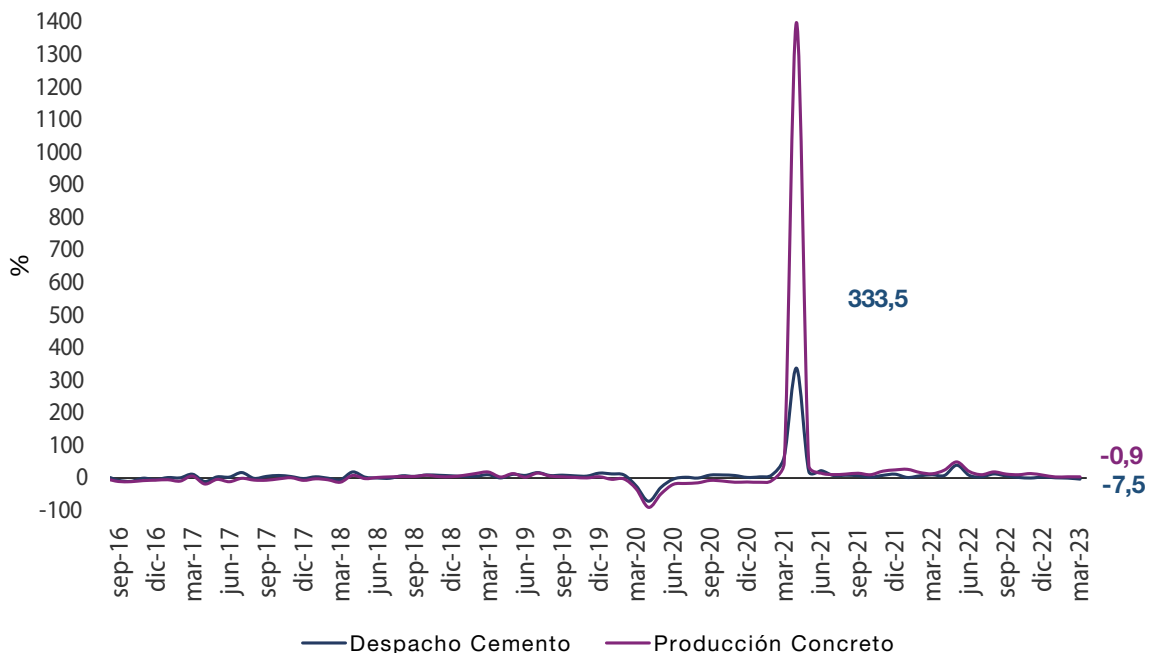
**GRÁFICO 11.** CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL



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

## 2.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

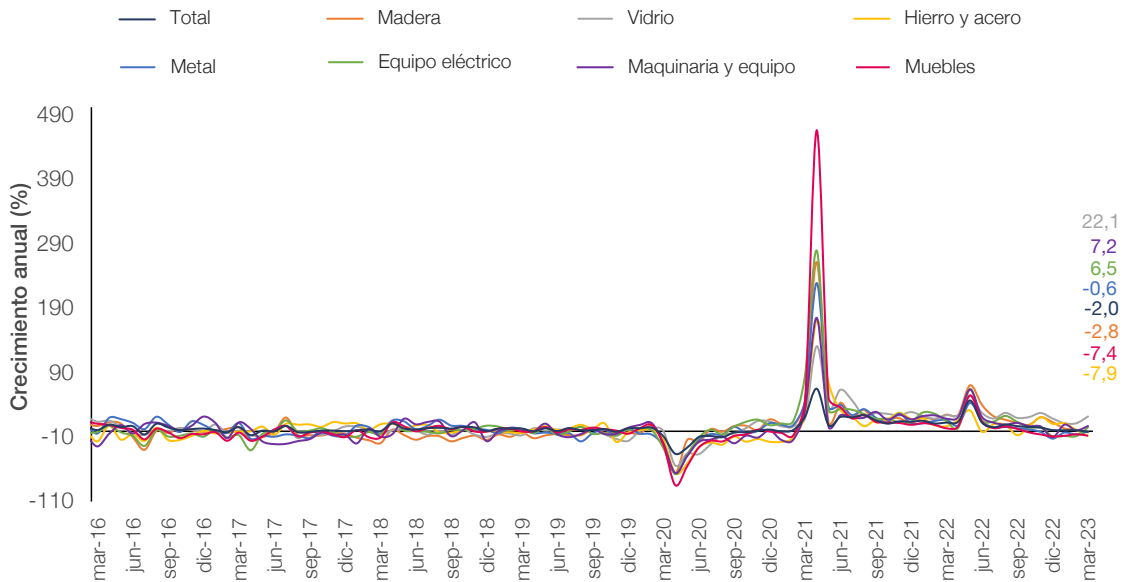
**GRÁFICO 12.** CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO



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

## 2.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

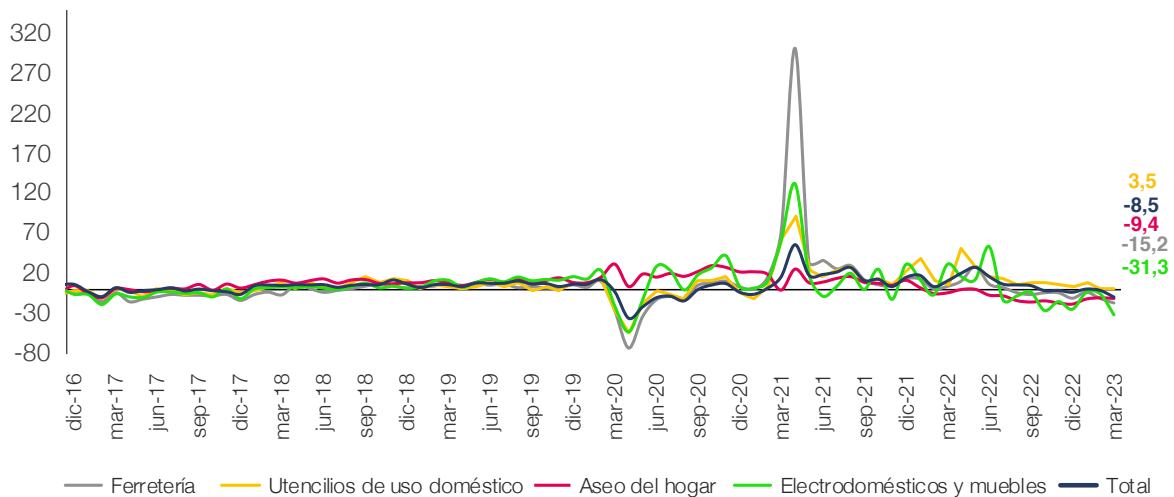
**GRÁFICO 13.** CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL - EMMET



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

## 2.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

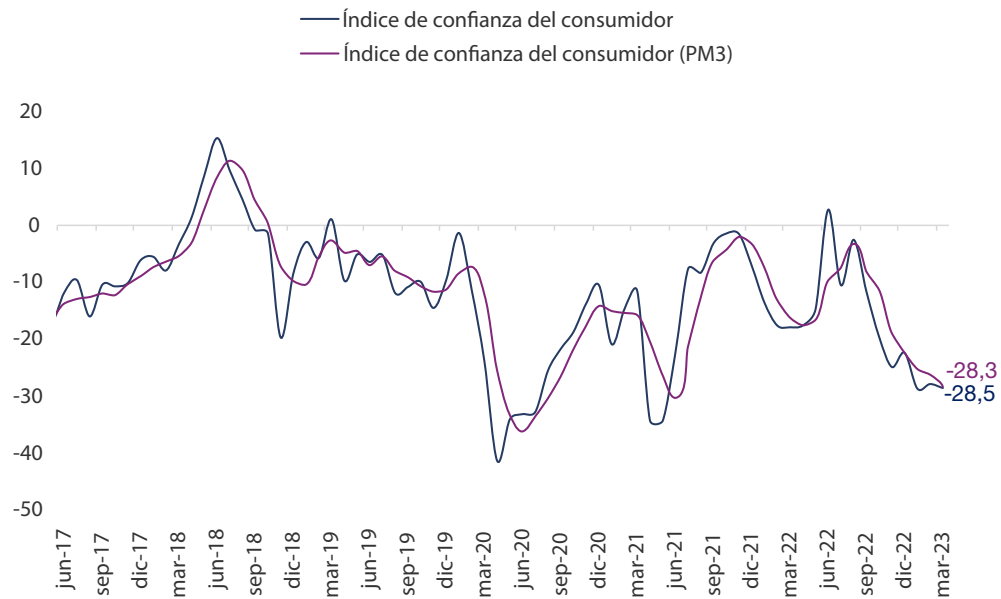
**GRÁFICO 14.** CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA  
VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA



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

## 2.7. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

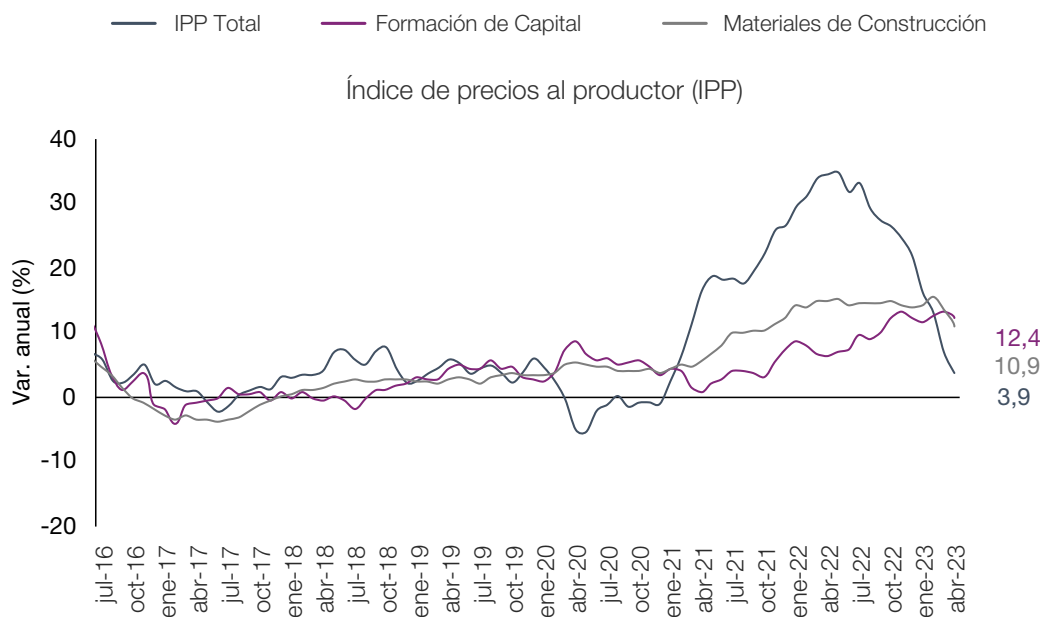
GRÁFICO 15. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)



Fuente: Fedesarrollo.

## 2.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

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



Fuente: Fedesarrollo.

## 2.9. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

TABLA 1. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

Variables	2022	2023*
Producto Interno Bruto	7,3%	1,3%
<b>PIB Oferta</b>		
Agropecuario	-1,8%	1,6%
Explotación de minas y canteras	1,6%	1,1%
Industrias manufactureras	9,8%	-0,4%
Energía	4,3%	0,4%
Construcción	6,5%	-3,1%
Comercio	11,1%	-0,8%
Comunicaciones	13,9%	1,4%
Financiero	6,5%	7,5%
Inmobiliarios	20,0%	1,0%
Profesionales	8,2%	0,8%
Administración Pública	2,1%	2,5%
Recreación	39,9%	10,0%
<b>PIB Demanda</b>		
Consumo de los Hogares	9,5%	0,8%
Gasto del Gobierno	0,3%	2,3%
Inversión	16,8%	-6,1%
Exportaciones	14,8%	2,0%
Importaciones	22,3%	-5,0%
<b>Inflación (cierre de año)</b>	13,12%	8,89%
<b>Desempleo (promedio año)</b>	11,2%	11,1%
<b>Tasa de cambio (cierre diciembre)</b>	\$ 4.788	\$ 4.579
<b>Balance cuenta corriente (% del PIB)</b>	-6,20%	-4,50%
<b>Tasa de interés (REPO)</b>	12,00%	11,25%

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

### 3. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

#### 3.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

GRÁFICO 17. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES APROBADAS

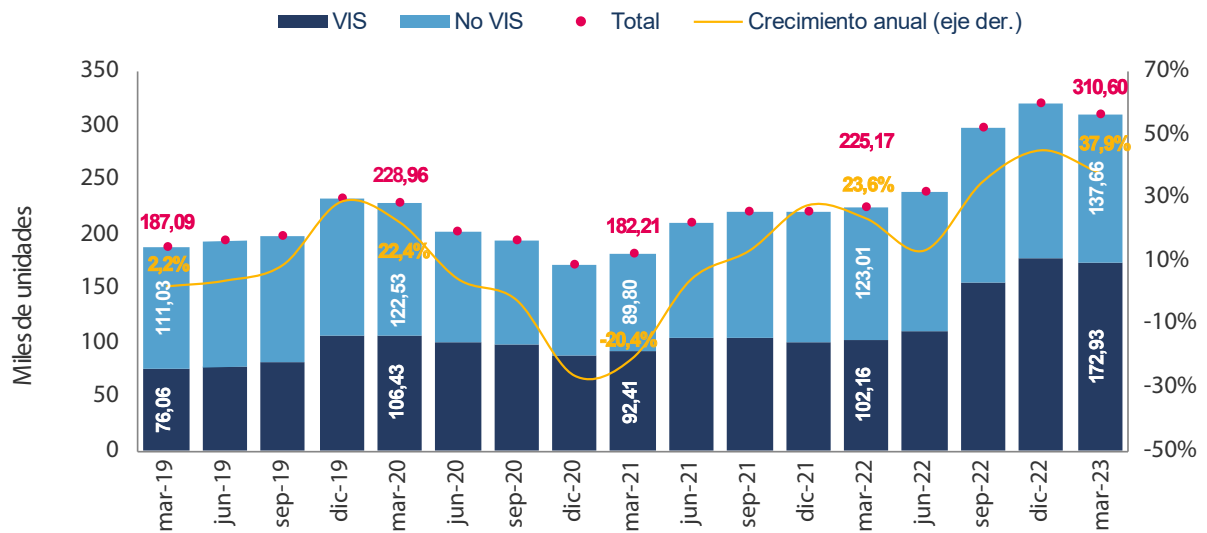
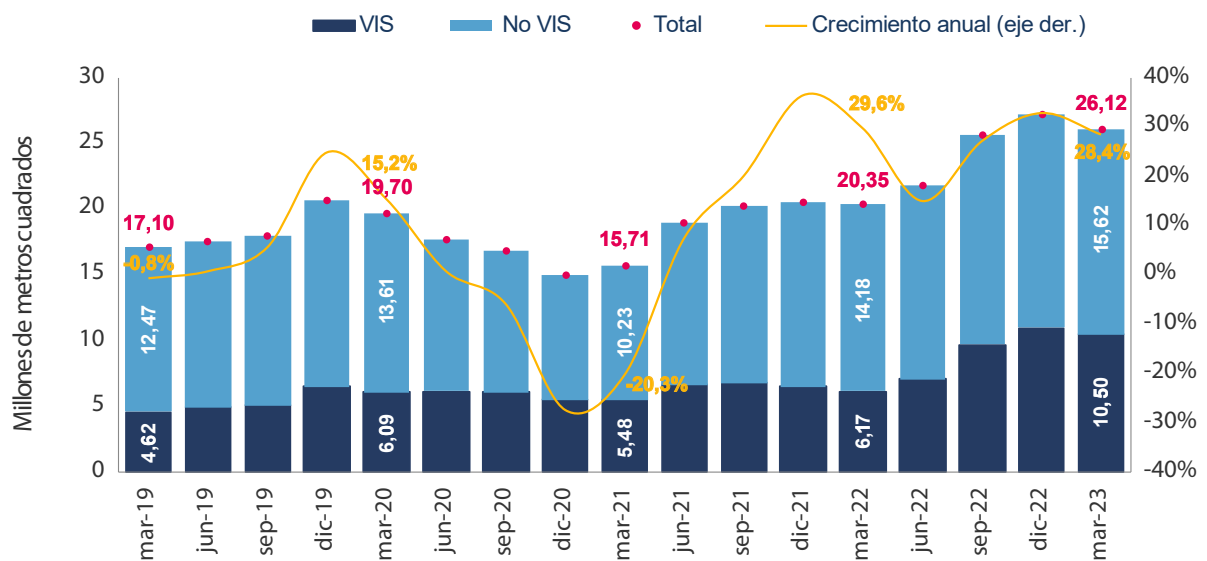


GRÁFICO 17B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.



### 3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

GRÁFICO 18. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 18A. UNIDADES PREVENDIDAS

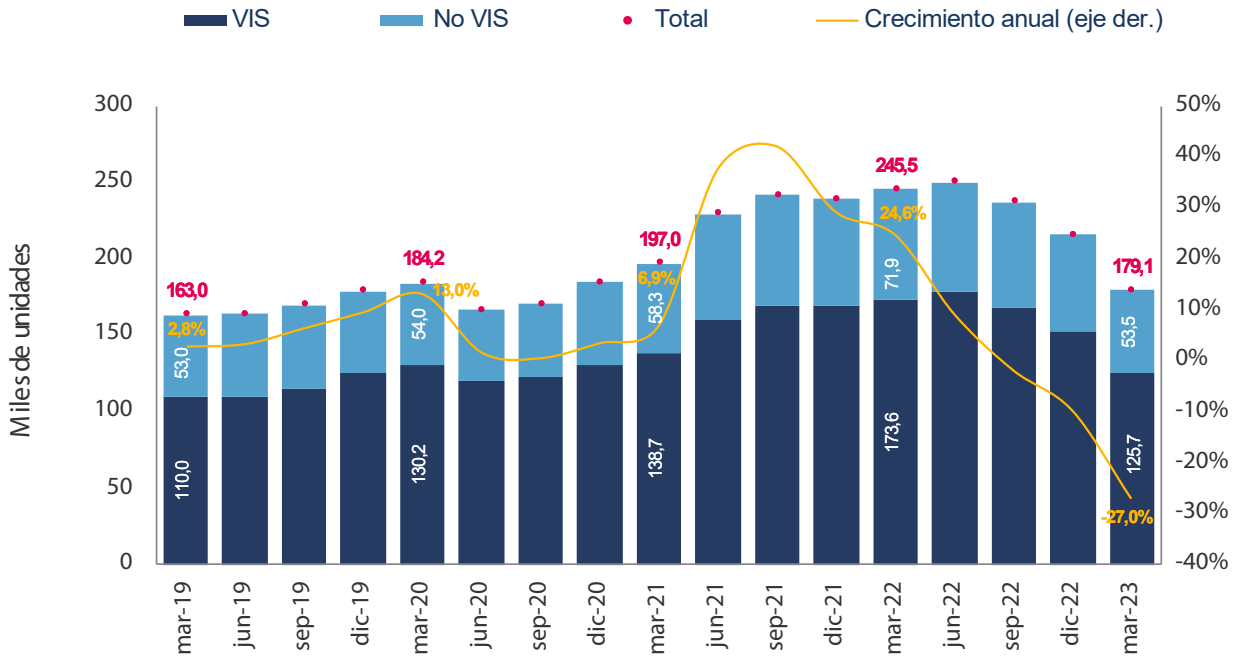
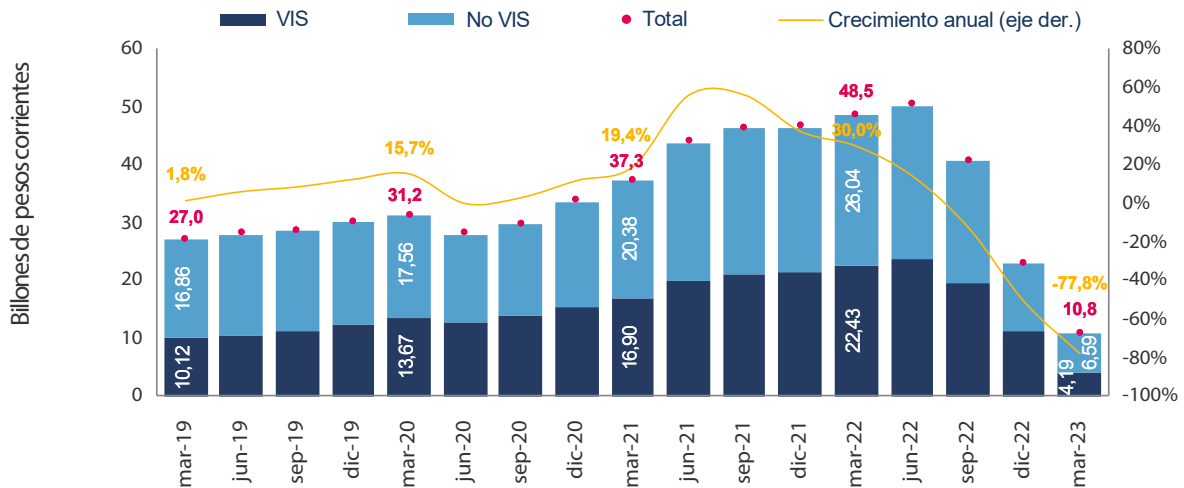


GRÁFICO 18B. VALOR DE LAS PREVENTAS



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

### 3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

GRÁFICO 19. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 19A. UNIDADES INICIADAS

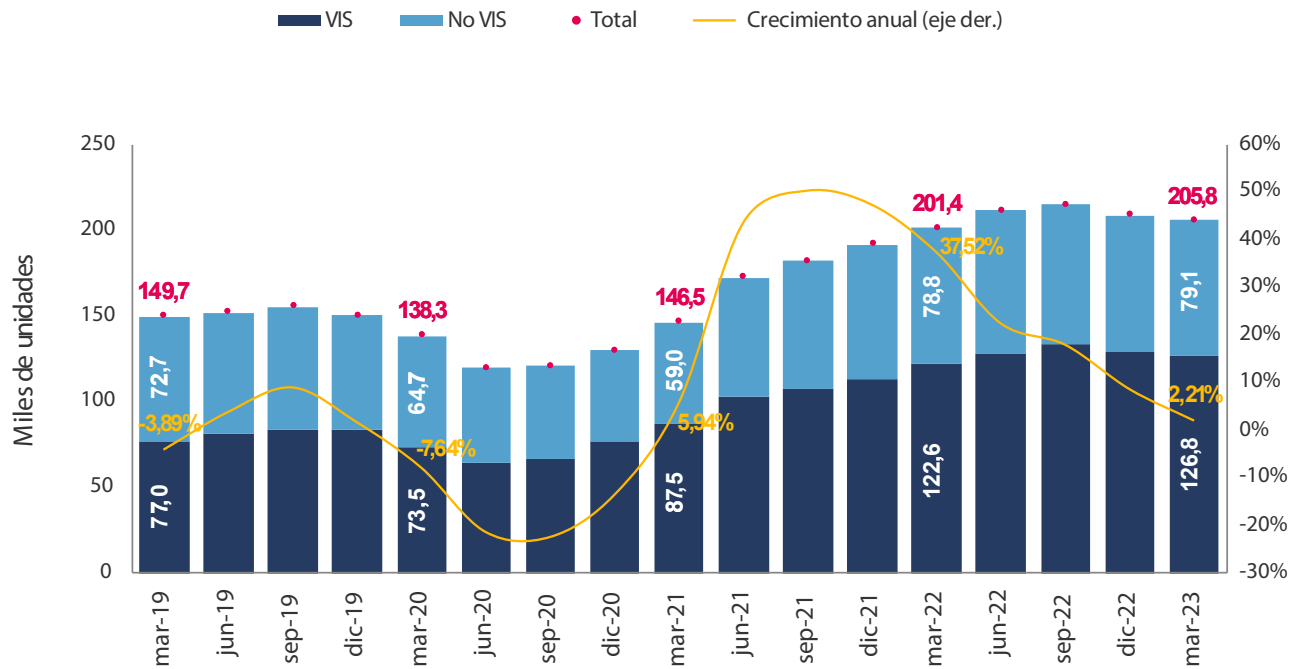
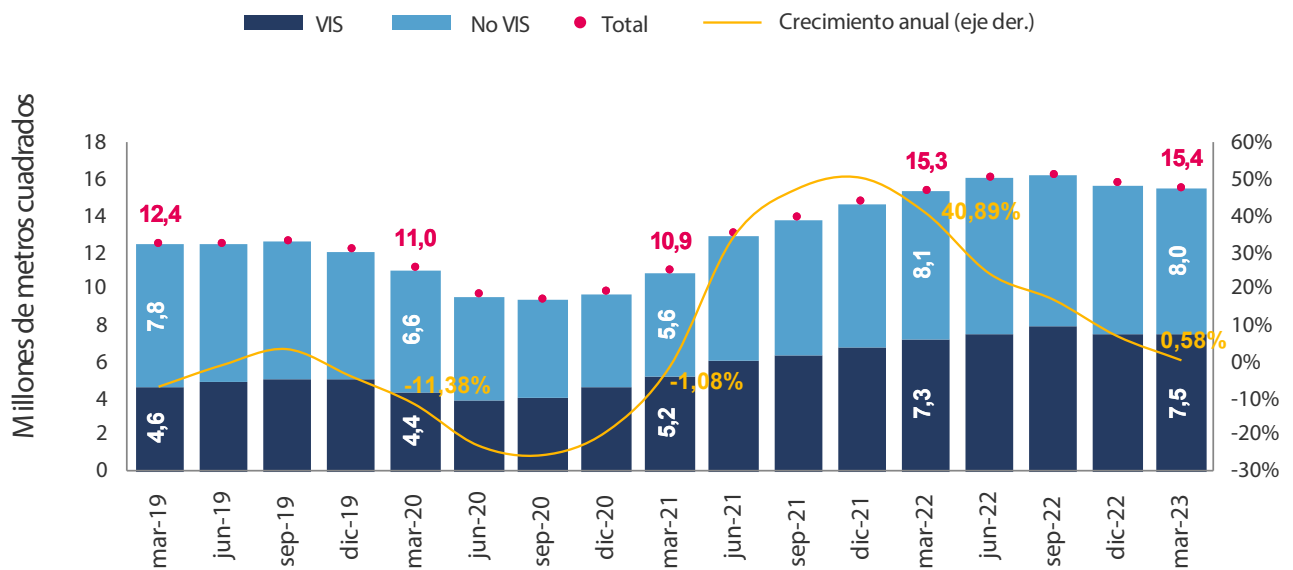


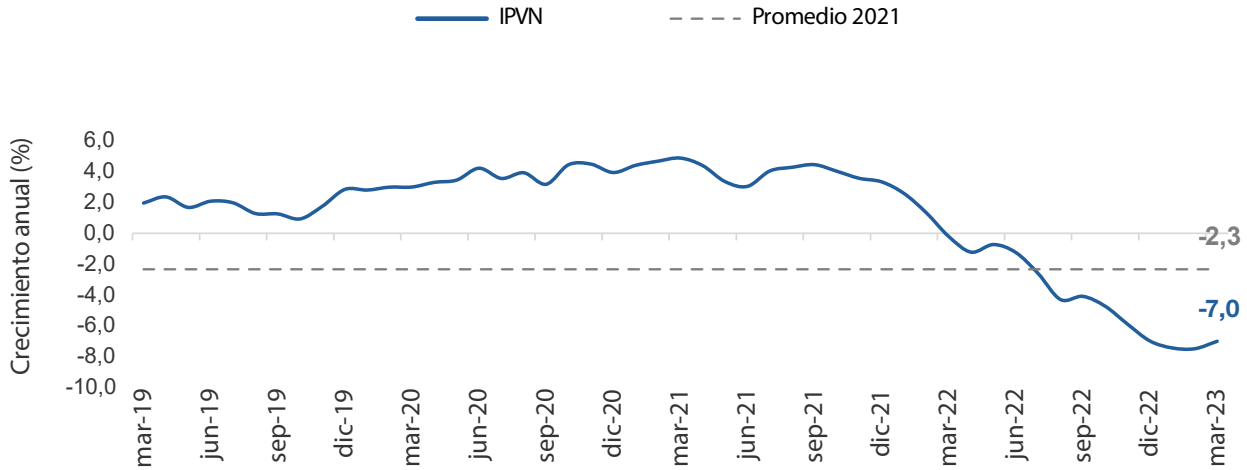
GRÁFICO 19B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

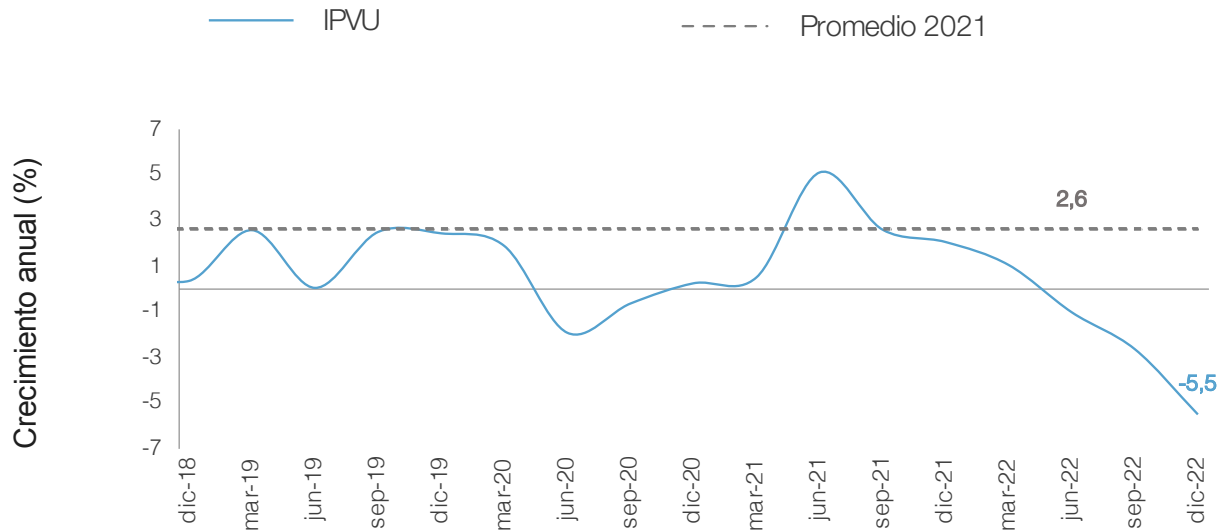
### 3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

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



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

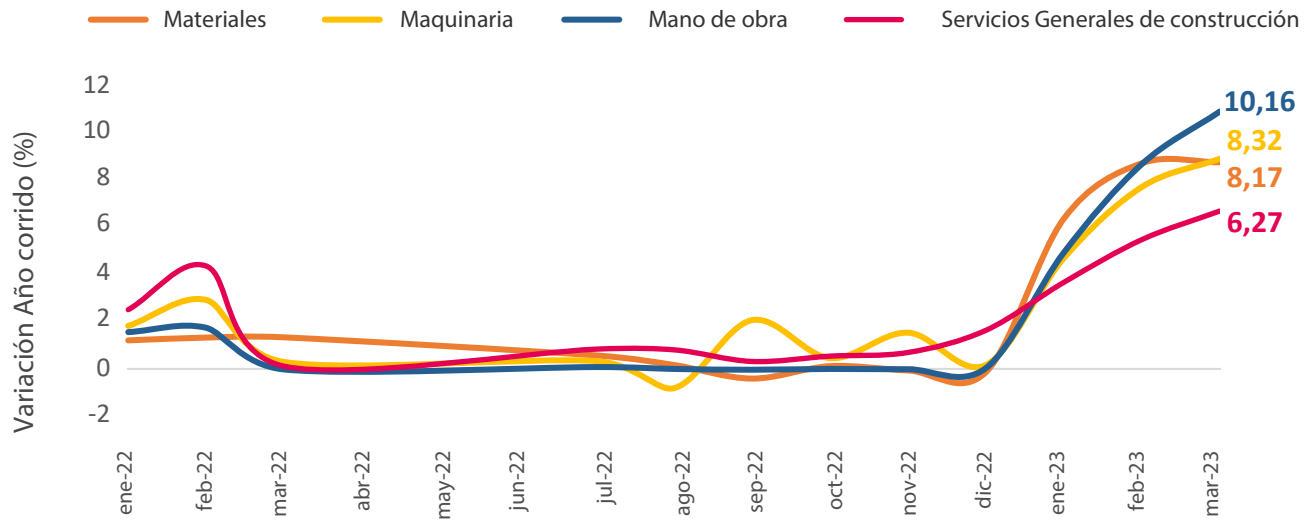
**GRÁFICO 21.** VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU)



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

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

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



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

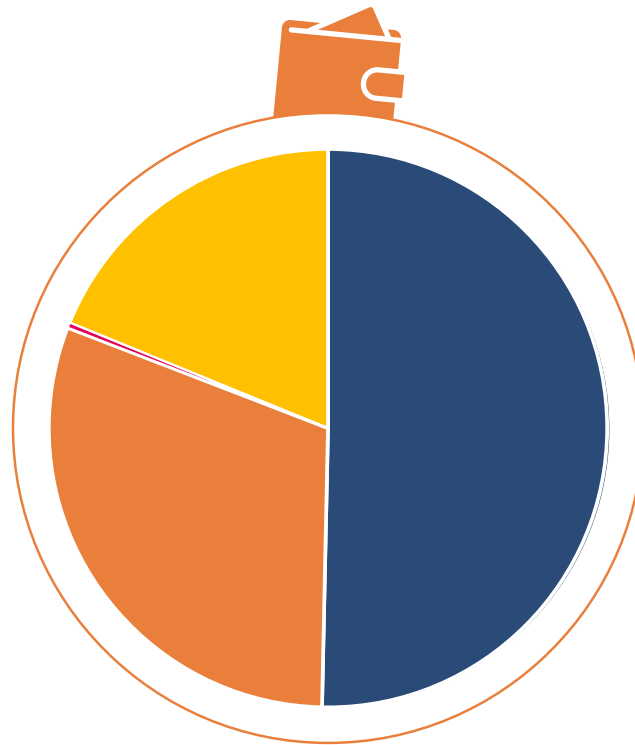
## 4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

### 4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

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

**\$535,75 BILLONES**

Saldo de la cartera total



Microcrédito (1.744.340) 0,32%

Consumo (162.847.462) 30,52%

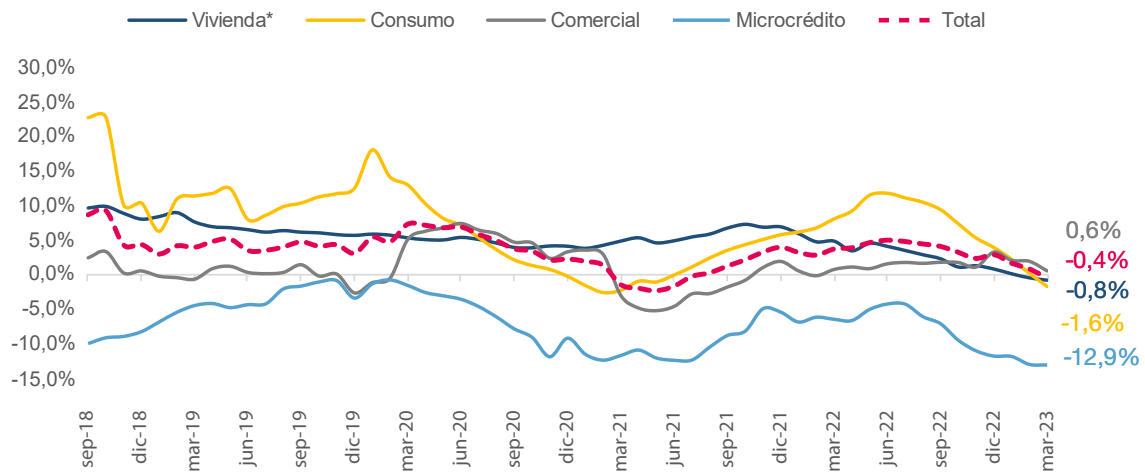
Vivienda (101.928.116) 18,82%

Comercial (269.232.669) 50,34%

*\*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 Colpatria, 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.

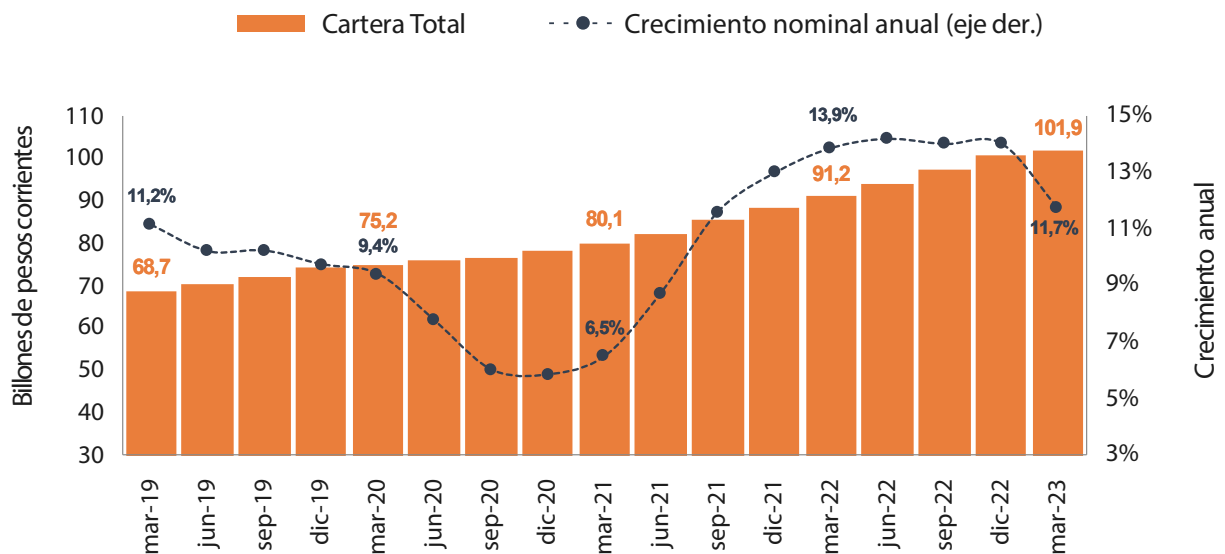
**GRÁFICO 24. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.**



\*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

## 4.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

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

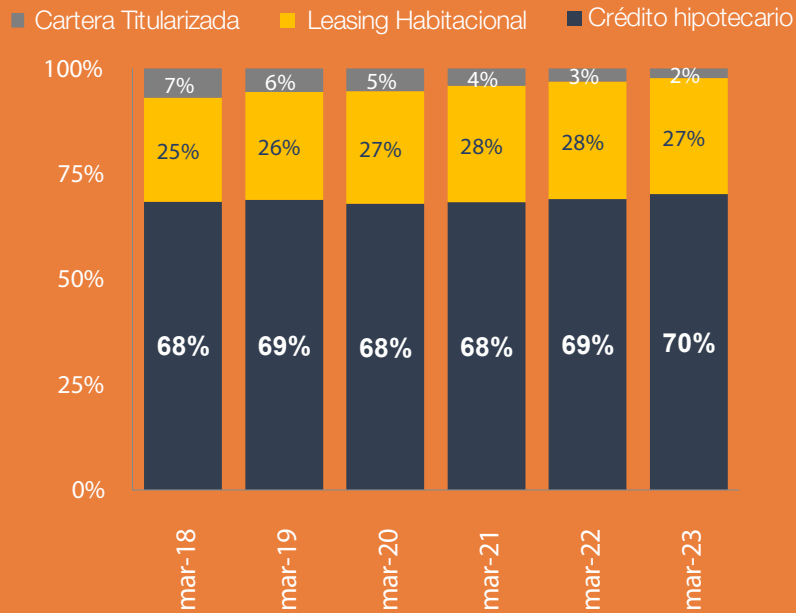


Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de las entidades agremiadas

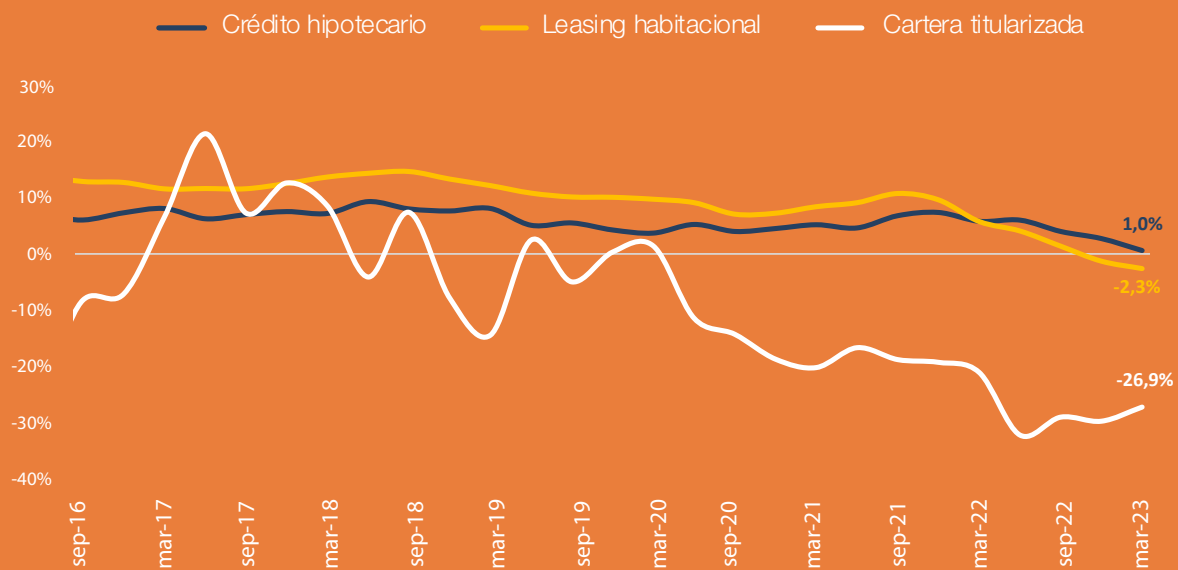
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

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



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

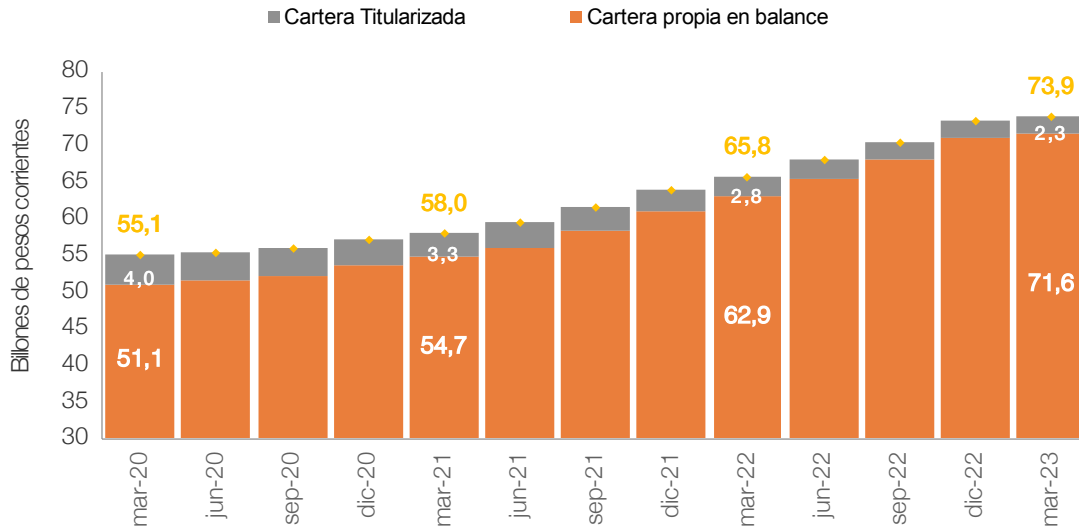


Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.



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

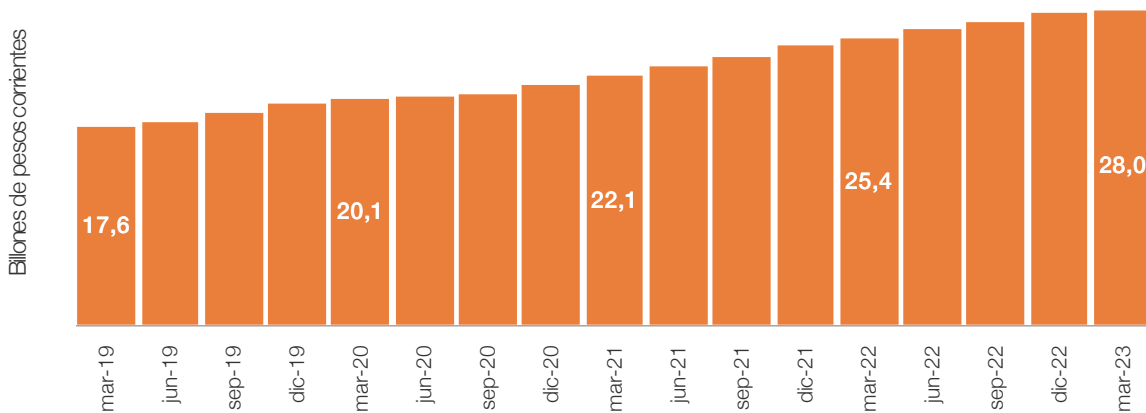
**GRÁFICO 27.** EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS



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

#### 4.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

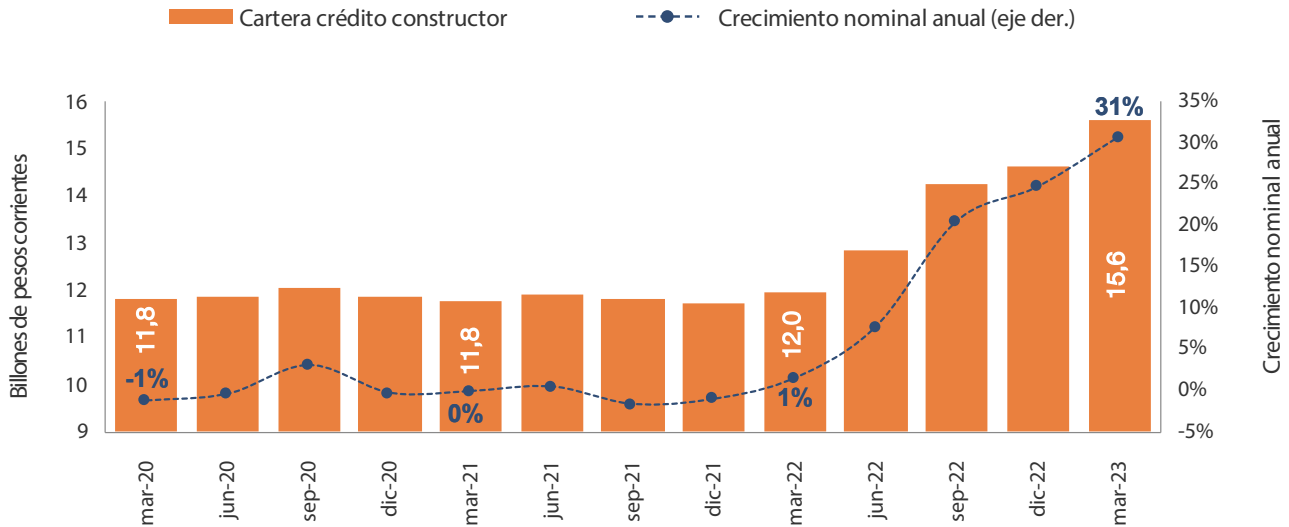
**GRÁFICO 28.** EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL



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

### 4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA<sup>8</sup>

**GRÁFICO 29.** 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)<sup>9</sup> – 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

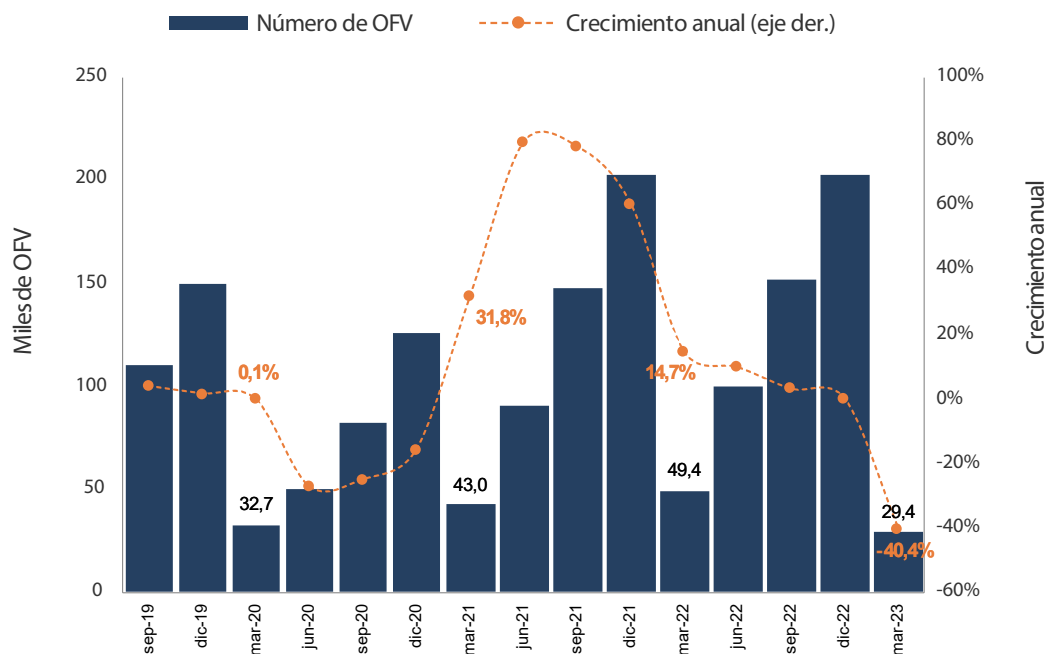
agotamiento del subsidio de MCY, presentando, como consecuencia, una desaceleración en los desembolsos de los segmentos de vivienda VIS y No VIS.

<sup>8</sup> 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

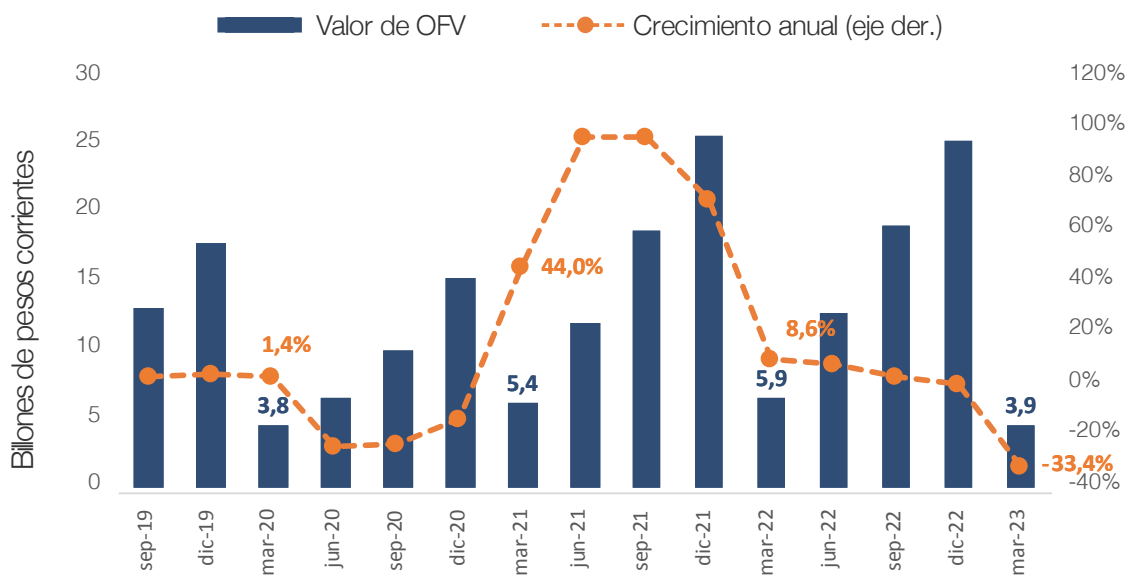
<sup>9</sup> La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.

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

**GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS**



**GRÁFICO 30B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS**



*Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank 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

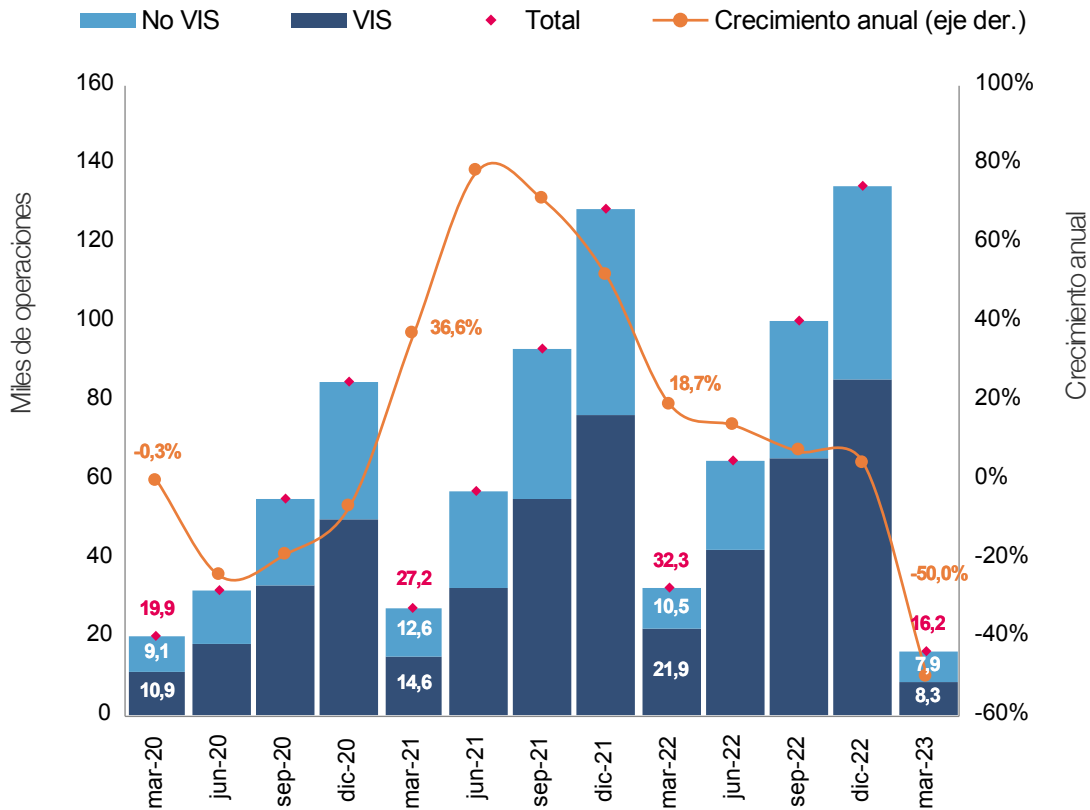
#### Diagnóstico año corrido

Con respecto a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva en el 2023, el número y valor de éstos

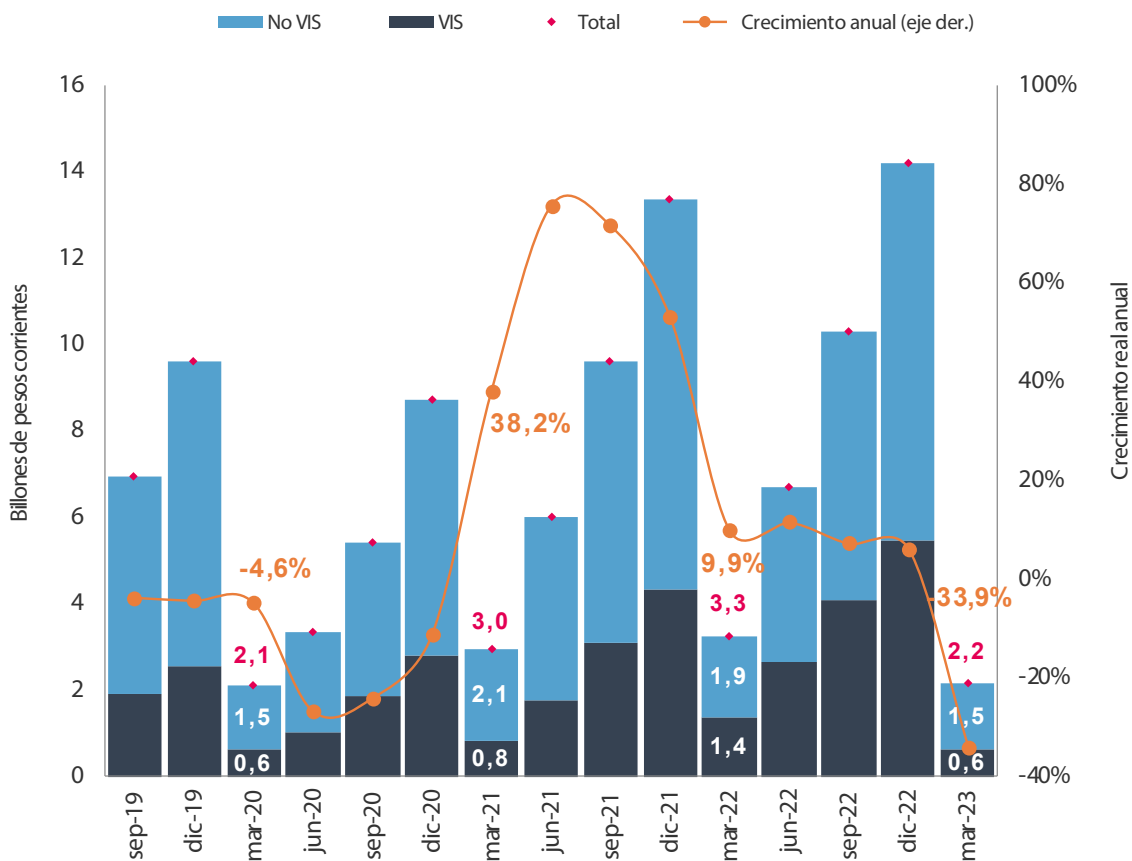
presentaron un comportamiento negativo frente a lo desembolsado a marzo de 2022.

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

**GRÁFICO 31A.** NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS



**GRÁFICO 31B. VALOR DESEMBOLSADO**



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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria

## 4.3.2. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA

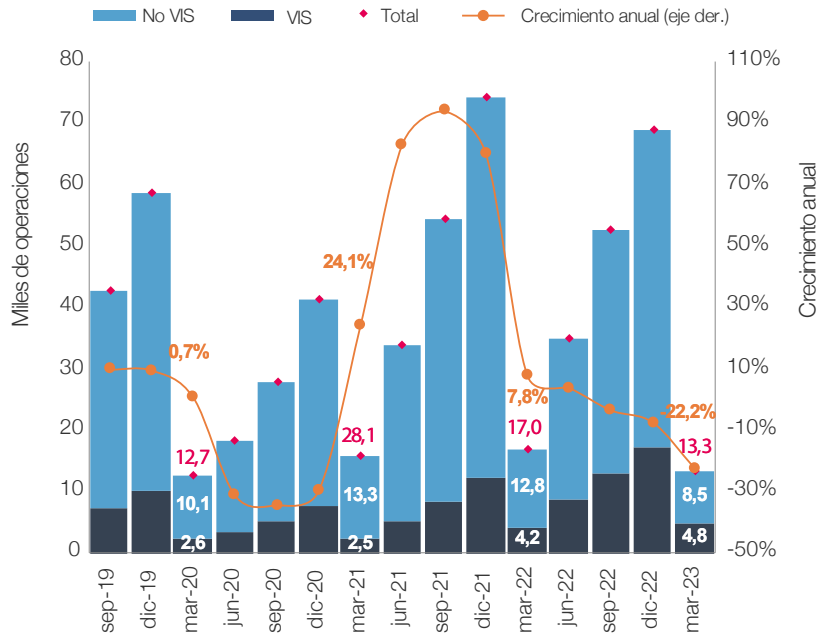
### Diagnostico año corrido

En lo que respecta a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada, los efectos de la alta inflación

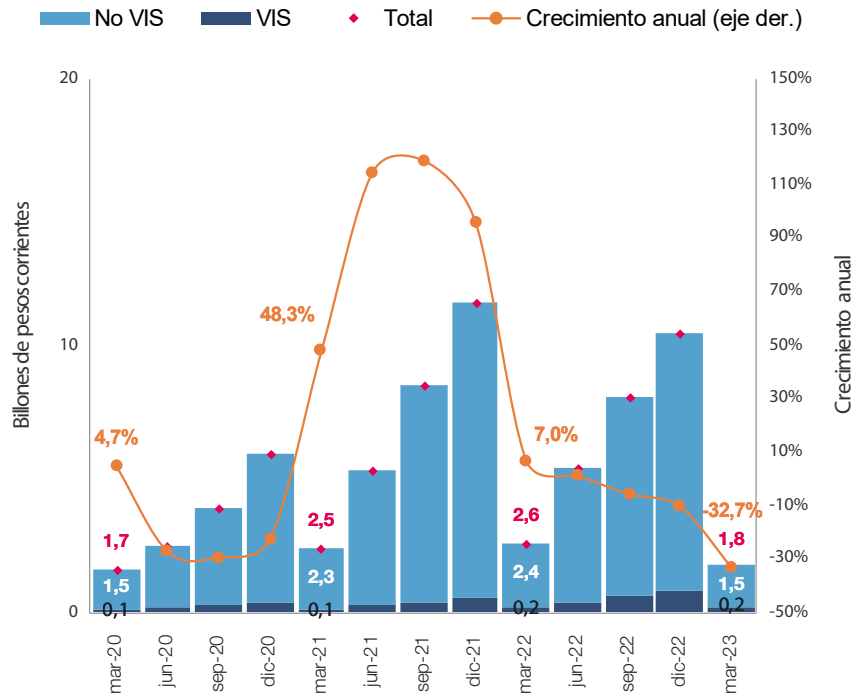
y subida de tasas impacta negativamente las cifras de lo acumulado del año en ambos segmentos de vivienda.

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

**GRÁFICO 32A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS**



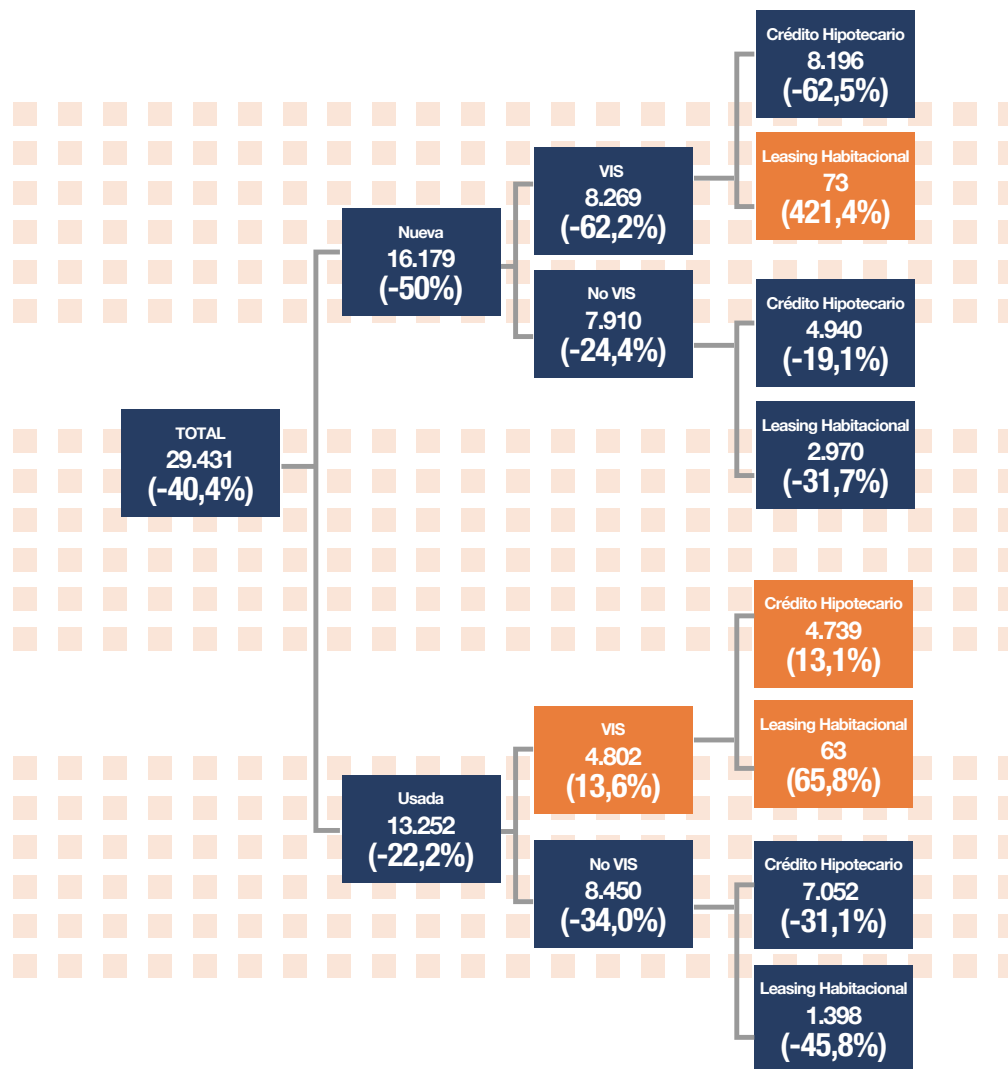
**GRÁFICO 32B. VALOR DESEMBOLSADO**



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

### 4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)<sup>10</sup>

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

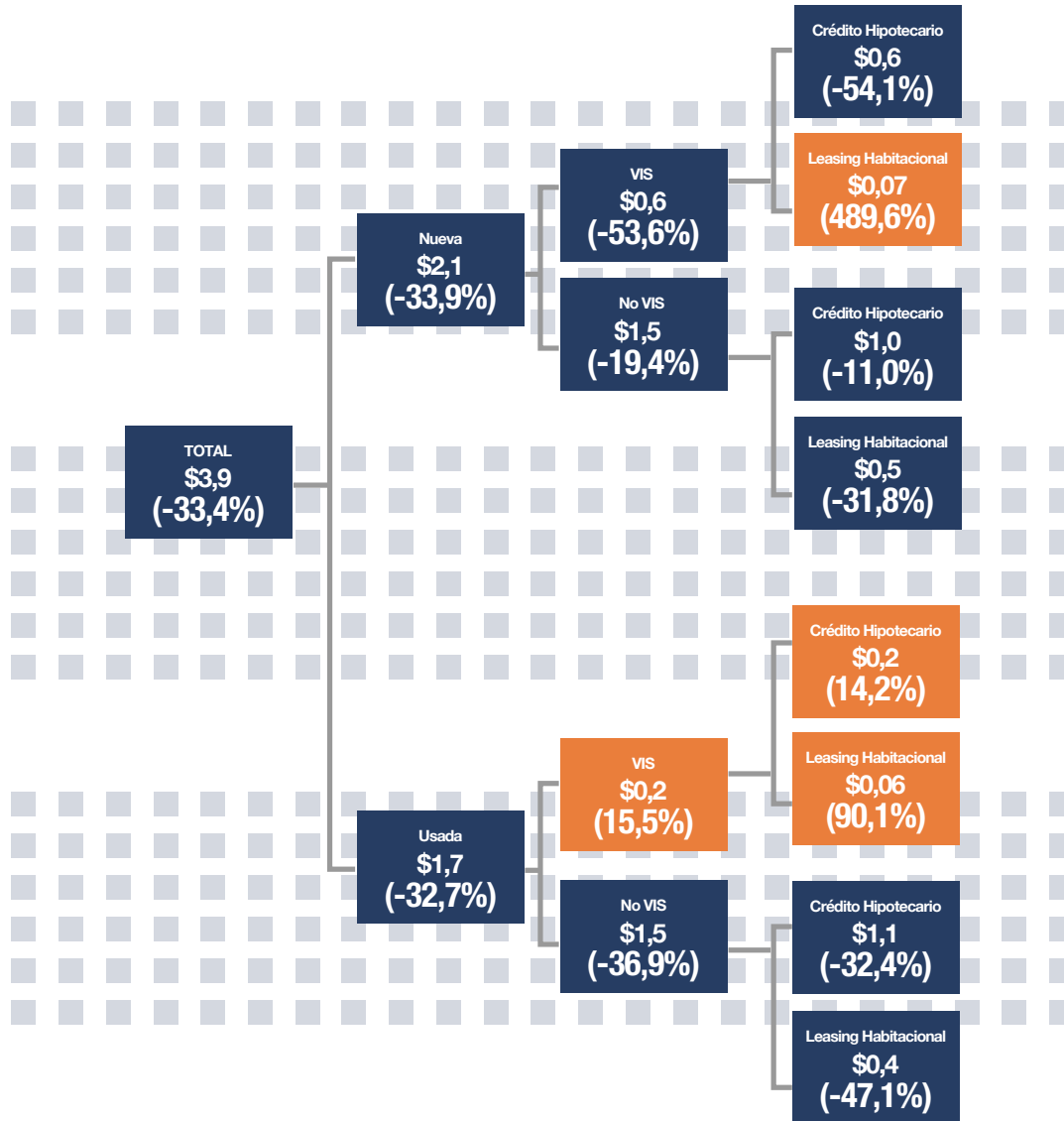


*Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.  
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.*

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



**GRÁFICO 34. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV – AÑO CORRIDO**  
(EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES 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.*

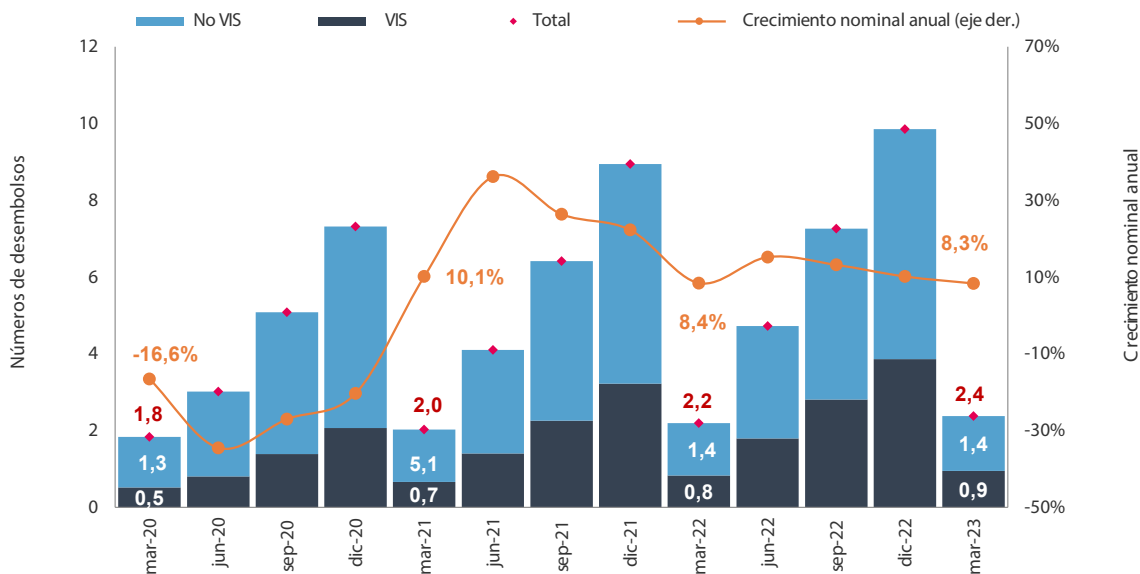
*Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.*

## 4.4. DESEMBOLSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

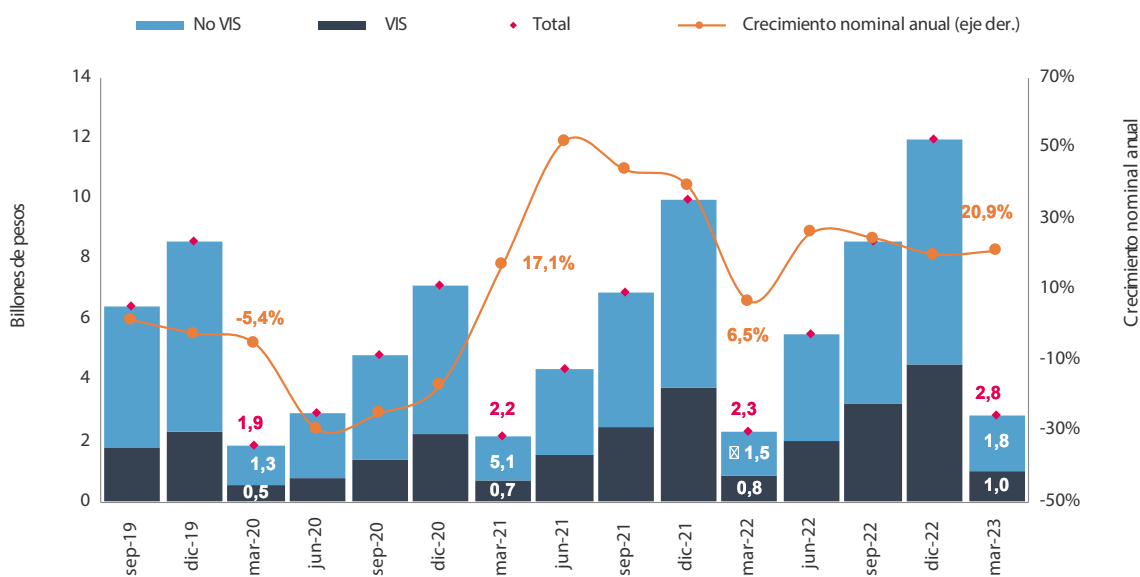
### Diagnostico año corrido

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

**GRÁFICO 35A. NÚMERO DE DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR**



**GRÁFICO 35B. VALOR DE LOS DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR**



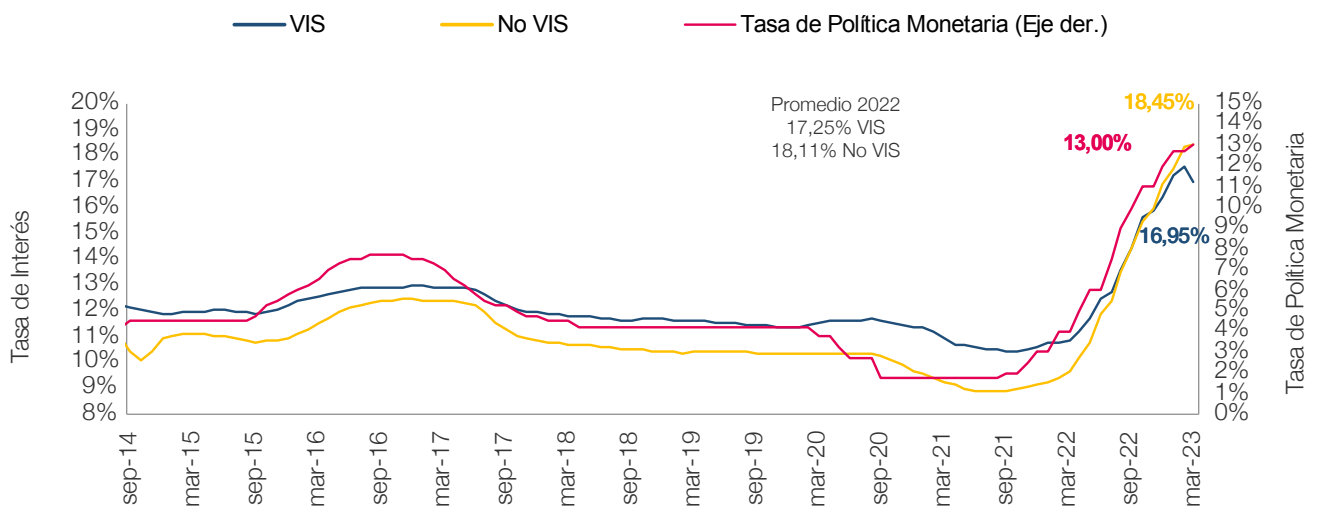
Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

## 4.5. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), en marzo de 2023 la tasa promedio de los créditos de vivienda en pesos para la adquisición de inmuebles VIS de los establecimientos bancarios fue de 16,9 % y para vivienda No VIS del 18,7%. La Tasa de Política Monetaria (TPM) del país, cuya fijación está a cargo del Banco de la República, se ubica ya en 13%, 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)**

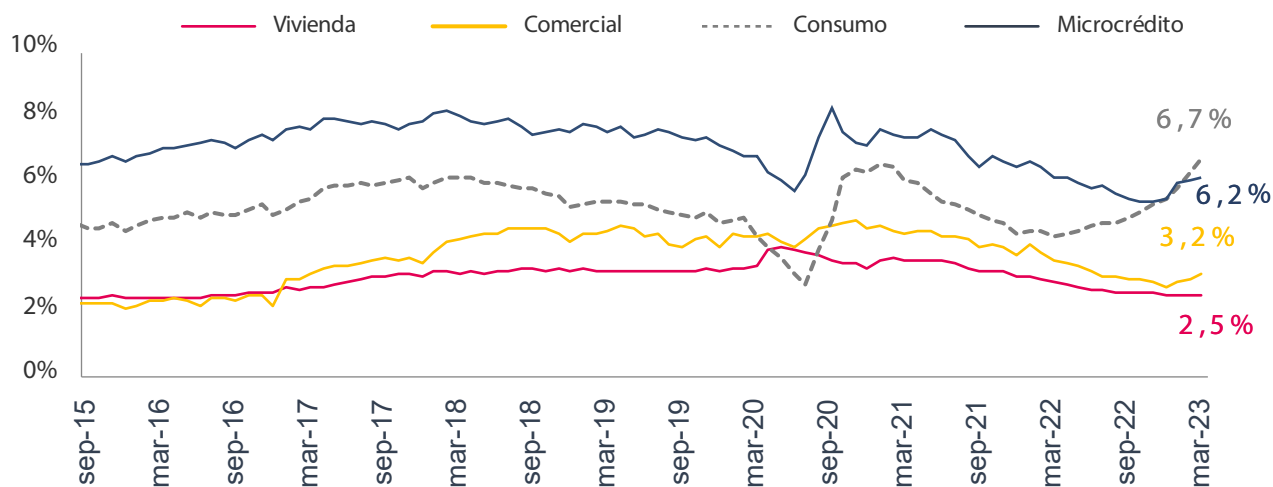


Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

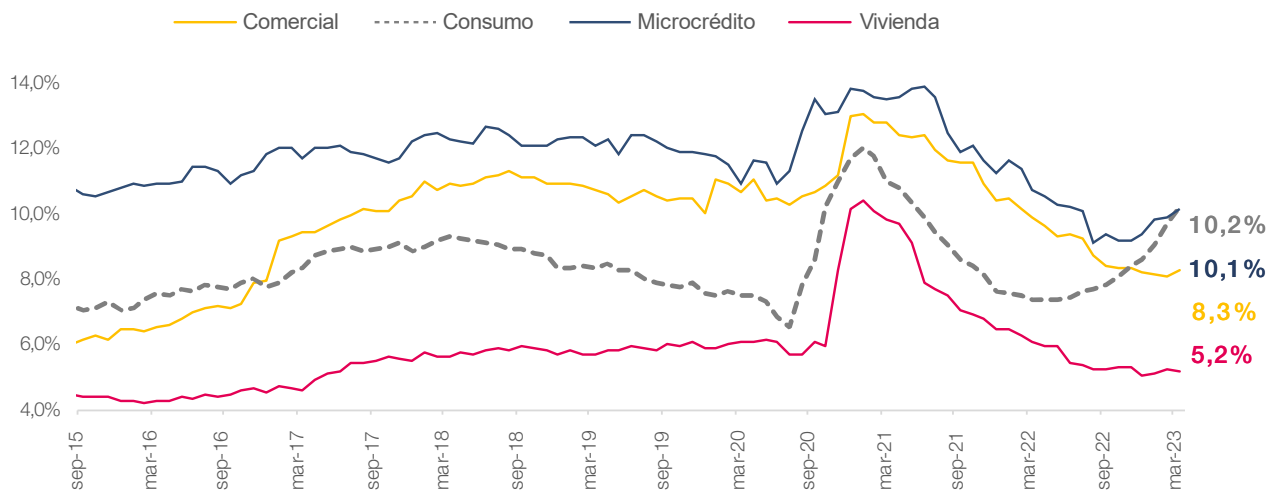
## 4.6. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

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

**GRÁFICO 37A.** POR ALTURA DE MORA



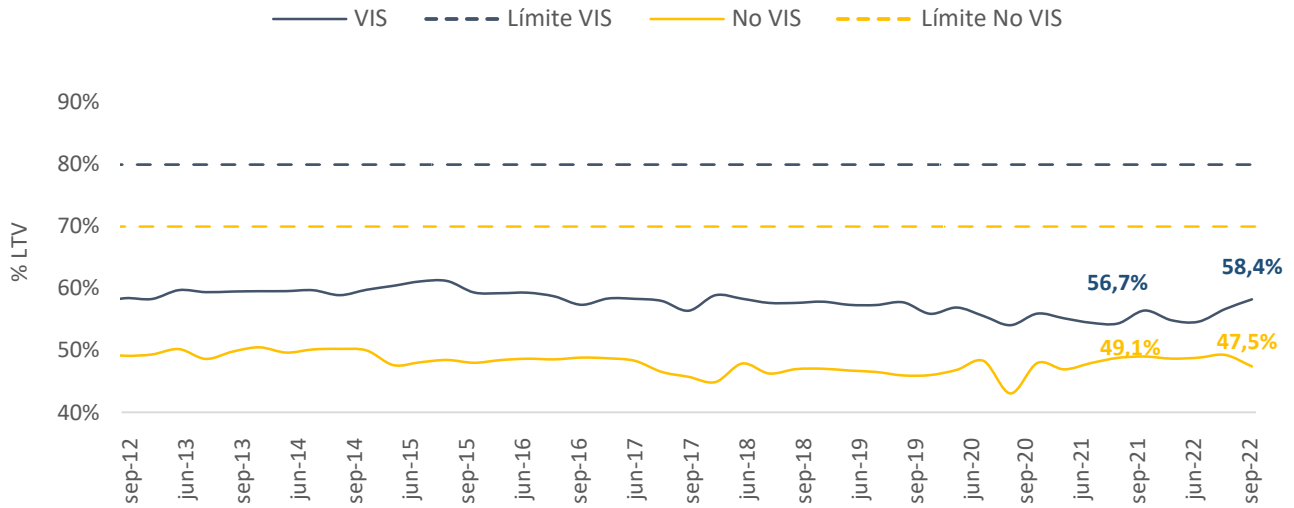
**GRÁFICO 37B.** POR CALIFICACIÓN



*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.

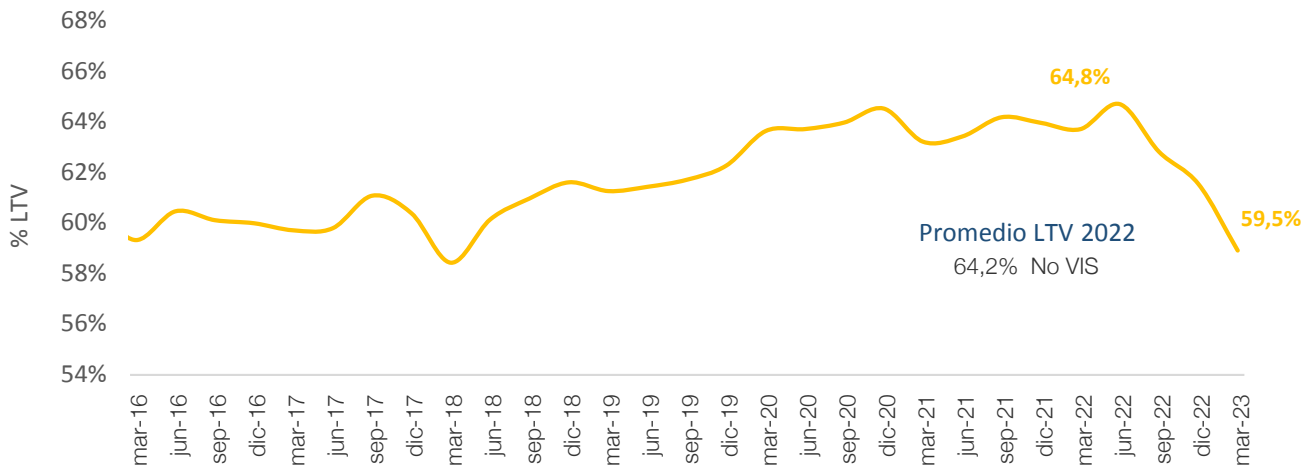
## 4.7. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

**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, Colpatria, 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 2A.** EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO.

Variables	2021	2022	2023*
<b>Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)</b>	\$ 88,60	\$ 101,12	\$ 103,15
Crecimiento anual cartera de vivienda (%)	8,20%	14,13%	2,01%
<b>Desembolsos de vivienda (número)</b>	202.859	202.927	132.364
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	61,00%	0,03%	-34,77%
<b>Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)</b>	\$ 24,90	\$ 24,64	\$ 17,09
Crecimiento anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	70,50%	-1,04%	-30,66%

\*Proyección cierre de año

**TABLA 2B.** EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL PRIMER TRIMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2023*
<b>Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)</b>	\$ 82,44	\$ 94,16	\$ 102,30
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	8,80%	14,21%	8,65%
<b>Desembolsos de vivienda (número)</b>	90.758	99.786	61.631
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	79,90%	9,95%	-38,24%
<b>Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)</b>	\$ 11,36	\$ 12,12	\$ 8,05
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	95,10%	6,75%	-33,62%

\*Proyección a primer trimestre de 2023

**TABLA 3A.** EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO.

Variables	2021	2022	2023*
<b>Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)</b>	\$ 11,72	\$ 14,61	\$ 17,66
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-1,07%	24,66%	20,84%
<b>Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)</b>	8.946	9.852	8.858
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	22,20%	10,13%	-10,09%
<b>Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)</b>	\$ 9,94	\$ 11,91	\$ 10,52
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	39,20%	19,82%	-11,67%

*\*Proyección cierre de año*

**TABLA 3B.** EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL TERCER TRIMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2023*
<b>Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)</b>	\$ 11,91	\$ 11,95	\$ 16,12
Crecimiento anual cartera constructor de vivienda (%)	0,45%	0,34%	34,89%
<b>Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)</b>	4.101	4.724	4.519
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	36,00%	15,19%	-4,34%
<b>Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)</b>	\$ 4,40	\$ 5,55	\$ 5,38
Crecimiento anual valor de los desembolsos (%)	51,76%	26,03%	-3,09%

*\*Proyección a primer trimestre de 2023*

**Aso  
Ban  
Caria**

Acerca la  
Banca a los  
Colombianos