

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio de 2023

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio 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
Carlos Daniel Junco Leguizamón
Juan Ángel Ortiz Ortiz

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Nicolás Cruz
Joan Robles

Diagramación

Camilo Andrés Grillo Velásquez

CON TENIDO

01

Editorial – Actualidad del sector en el Valle de Aburrá

02

Análisis Entorno Macroeconómico

03

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

04

Cifras de Financiación de Vivienda - Asobancaria

05

Expectativas de la cartera de vivienda y la cartera de crédito constructor

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

CONTENIDO

I. EDITORIAL - ACTUALIDAD DEL SECTOR EN EL VALLE DE ABURRÁ

II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

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

III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

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



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 DE CRÉDITO CONSTRUCTOR

1. EDITORIAL – ACTUALIDAD DEL SECTOR EN EL VALLE DE ABURRÁ

En la edición anterior, se llevó a cabo un análisis del mercado de vivienda en el Tolima, como parte de una iniciativa que busca profundizar en el sector habitacional de diversas regiones del país. Con el objetivo de dar continuidad a esta labor, en esta ocasión, la presente editorial se enfocará en el estudio del Valle de Aburrá.

El departamento de Antioquia es el segundo en importancia en el país, representa el 14,5% del PIB y cuenta con la comunidad empresarial más robusta a nivel nacional¹, después de Bogotá, con casi 131.000 empresas. Durante el 2023 se ha posicionado como uno de los dos destinos que más visitantes extranjeros ha recibido, con 340.000 turistas, lo que equivale al 22,41% del total nacional².

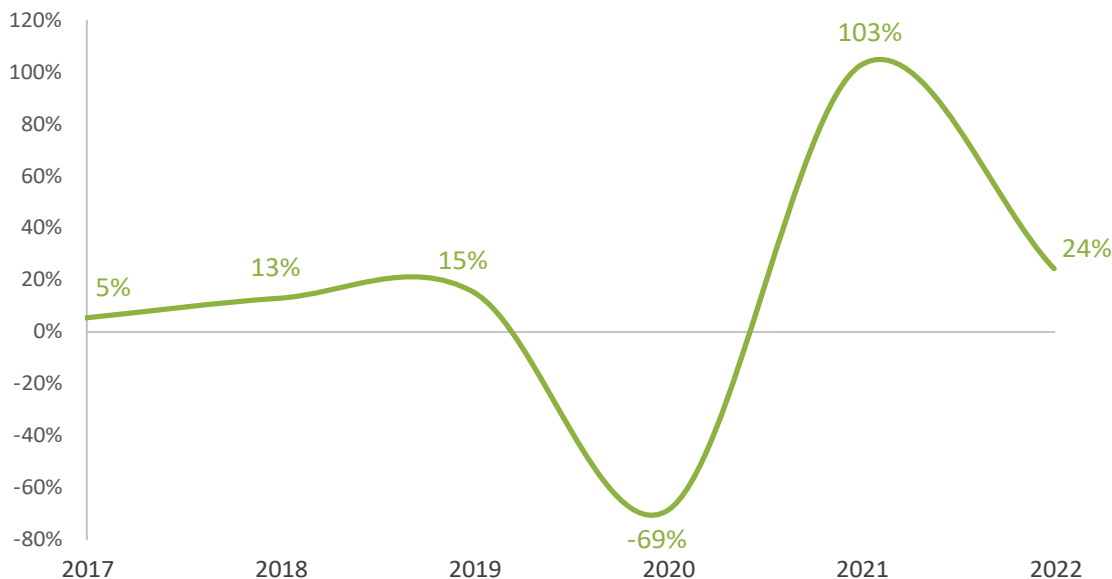
En el núcleo de este departamento se encuentra el Valle de Aburrá, conformado por los municipios de Barbosa, Copacabana, Girardota, Bello, Medellín, Envigado, Itagüí, Sabaneta, La Estrella y Caldas. Alberga una población cercana a los 2,6 millones de habitantes y se destaca por ser el principal atractivo turístico de la región. Por esta misma razón ha crecido el interés de los extranjeros en esta

zona, a la vez que, la consolidación del trabajo remoto ha incentivado el desplazamiento hacia municipios intermedios. Estos dos efectos han generado presiones alcistas sobre los precios de la vivienda por los alquileres, y cambios en la utilización de las residencias, lo que, si bien promueve el desarrollo urbano y la valorización de los predios, también dificulta la construcción de vivienda de interés social. Este fenómeno se asocia en la literatura académica al concepto de “gentrificación”.

CRECIMIENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

Como se mencionó anteriormente, los extranjeros tienen un rol importante en la dinámica que está experimentando el Valle de Aburrá. Dentro del flujo total de visitantes no residentes que recibe anualmente el departamento de Antioquia el 95% se concentra en esta zona; se estima que entre 2021 y 2022, 607.000 extranjeros no residentes visitaron esta región³. Esta considerable afluencia se ha mantenido durante varios años, y aunque se vio afectada por la llegada de la pandemia, la recuperación fue rápida, como se ilustra en el gráfico 1.

GRÁFICO 1: CRECIMIENTO DE LOS VIAJEROS NO RESIDENTES AL VALLE DE ABURRA



Fuente: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Elaboración propia

¹ Geovisor Directorio de Empresas 2023. Disponible en: <https://geoportaldane.gov.co/geovisores/economia/directorio-estadistico-de-empresas/>

² Proyecciones de población. Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>

³ Estadísticas territoriales de Turismo. Disponible en: <https://portucolombia.mincit.gov.co/tematicas/estadisticas-territoriales-de-turismo-1>

Paralelamente, el aumento en la llegada de extranjeros ha estimulado el uso de plataformas de alquiler de inmuebles para arrendamientos cortos como ocurre con Airbnb, que desde 2020 ha experimentado un crecimiento del 66% y permitió canalizar la significativa cifra de \$62 USD millones a la región el año pasado⁴. Dicha situación si bien dinamiza la economía local y valoriza los inmuebles existentes, también altera la proporción de construcción de vivienda de precio medio y alto sobre la de interés social, dado que se encarece el uso del suelo, a la vez que se genera una limitación parcial de la oferta de viviendas que, en otro escenario económico, podrían dirigirse al arriendo permanente.

La magnitud de la tendencia señalada se refleja en indicadores como la disminución del 58% en la disponibilidad de alquileres a largo plazo en la zona entre enero y octubre de 2022⁵. A la par, los costos de arrendamiento reportaron un aumento de 13,1%, cifra que supera la tasa de inflación anual registrada para 2022. De hecho, existen algunos

casos en los que se han aplicado ajustes superiores a dicha cifra⁶. Si bien estos cambios obedecen a la dinámica del mercado y están asociados a la densificación y el aumento del turismo, implica para algunas familias la necesidad de mudarse a espacios más económicos, por lo que se hace muy relevante considerar desde la política pública las herramientas necesarias para combinar estos procesos con el desarrollo proyectos de vivienda de interés social.

Además, si se analiza el valor del metro cuadrado en la zona, este pasó en promedio de \$4,3 millones en 2021 a \$5,7 millones a junio de 2023⁷ (+32%), lo que de nuevo evidencia la importancia de buscar mecanismos para que se puedan hacer desarrollos VIS. Es importante mencionar que cuando se mira por subzonas se encuentra una dispersión elevada en los precios (Véase Tabla 1), tenemos por lo menos 6 lugares con precios del metro cuadrado en \$7 millones y 14 lugares con variaciones que superan al 30%.

TABLA 1: VARIACIÓN DEL VALOR POR METRO CUADRADO POR SUBZONA DEL VALLE DE ABURRÁ

Variables	2021	2023	Variación
San Jerónimo	\$ 5.111.201	\$ 16.695.353	227%
El Carmen de Viboral	\$ 2.649.203	\$ 5.975.199	126%
Marinilla	\$ 3.354.427	\$ 7.075.746	111%
La Ceja	\$ 3.571.197	\$ 6.984.688	96%
El Retiro	\$ 6.502.078	\$ 11.466.797	76%
Robledo	\$ 3.228.383	\$ 5.446.926	69%
Rionegro	\$ 4.177.286	\$ 6.625.209	59%
La Unión	\$ 2.610.192	\$ 4.065.758	56%
Girardota	\$ 3.188.262	\$ 4.922.884	54%
Santa Fé de Antioquia	\$ 4.002.990	\$ 5.983.648	49%
Valle de Aburra	\$ 4.317.467	\$ 5.724.140	33%
Bello	\$ 3.330.668	\$ 4.400.574	32%
Sabaneta	\$ 4.058.081	\$ 5.327.495	31%
Itagüí	\$ 4.203.150	\$ 5.517.140	31%
Laureles Estadio	\$ 6.382.343	\$ 8.156.758	28%
Caldas	\$ 3.191.447	\$ 4.091.807	28%
San Antonio de Prado	\$ 2.874.768	\$ 3.637.899	27%
La Estrella	\$ 3.722.816	\$ 4.591.346	23%
La Candelaria	\$ 4.538.755	\$ 5.512.505	21%
Envigado	\$ 6.209.064	\$ 7.396.086	19%
La América	\$ 3.933.314	\$ 4.530.429	15%
El Poblado	\$ 8.368.631	\$ 9.272.638	11%
Belén	\$ 6.130.479	\$ 6.762.408	10%
Guayabal	\$ 5.111.801	\$ 5.338.838	4%
Buenos Aires	\$ 7.252.356	\$ 7.578.562	4%

Fuente: La Galería Inmobiliaria. Elaboración propia.

⁴ Nómadas, Airbnb y falta de casas: en Medellín no hay cama para tanta gente Disponible en: www.elcolombiano.com. <https://www.elcolombiano.com/medellin/nomadas-digitales-airbnb-y-falta-de-vivienda-en-medellin-encarecen-los-arrendamientos-de-apartamentos-MC21239522>

⁵ Nómadas, Airbnb y falta de casas: en Medellín no hay cama para tanta gente. Disponible en: <https://www.elcolombiano.com/medellin/nomadas-digitales-airbnb-y-falta-de-vivienda-en-medellin-encarecen-los-arrendamientos-de-apartamentos-MC21239522>

⁶ Arriendos en Medellín: ¿qué tipos de abusos se estarían cometiendo con los incrementos? Disponible en: <https://www.bloomberglinea.com/latinoamerica/colombia/arriendos-en-medellin-que-tipos-de-abusos-se-estarian-cometiendo-con-los-incrementos/>

⁷ Cálculos propios con fuente en La Galería Inmobiliaria

En síntesis, la afluencia turística sostenida en el Valle de Aburrá ha impulsado el crecimiento del mercado de vivienda, propiciando un aumento en los precios de alquiler y por metro cuadrado. La interacción entre el atractivo turístico y la disponibilidad habitacional ha generado desafíos para algunas familias locales, que enfrenta presiones en el valor de los arriendos, por lo que es fundamental buscar mecanismos para impulsar también la construcción de VIS.

VIVIENDA EN EL VALLE DE ABURRÁ

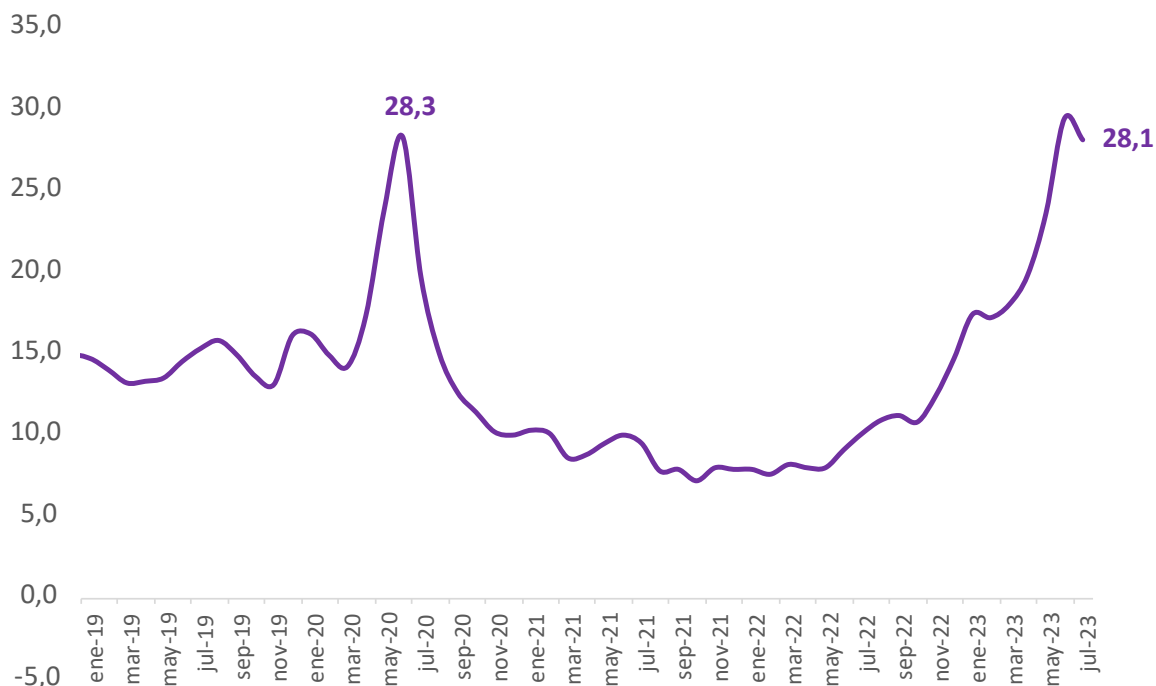
La presión en precios señalada también se refleja en la composición de ventas VIS y No VIS, que además enfrenta hoy la coyuntura de estar en un mercado en desaceleración. En lo corrido del año a julio de 2023, las ventas de propiedades en Medellín y sus alrededores han caído un 48,5% en términos anuales, al totalizar 17.900 unidades vendidas; mientras que durante el mismo periodo del año anterior se vendieron 34.000 unidades. En cuanto a las categorías de vivienda, el segmento VIS ha experimentado una reducción del 54%, al venderse tan solo 8.194 unidades en este mismo lapso. Por su parte, en el No VIS se han vendido 9.742 unidades, lo que equivale a una disminución del 43%⁸. La pérdida de tracción señalada se refleja en el indicador de rotación total de viviendas⁹ que alcanzó un pico de 28,1 meses, como se muestra en el gráfico 2.

Pese a lo anterior, es de destacar que algunas zonas del Valle de Aburrá han logrado consolidar una adecuada oferta

del segmento de interés social, gracias a la realización de esfuerzos en política pública. Un ejemplo de esto se da en zonas como Bello, Rionegro y Sabaneta, donde los lanzamientos de VIS han crecido de forma destacada con variaciones del 127%, 316% y 70% respectivamente, entre el 2018 y el 2022. Demostrando que un correcto incentivo a este tipo de vivienda o a la vivienda de renovación puede generar una mayor producción de este tipo de unidades habitacionales.

Desde una visión macroeconómica la construcción de vivienda siempre ha jugado un importante rol en medio de escenarios de desaceleración, debido a la importante demanda de empleo que genera, sus encadenamientos con más de 34 subsectores productivos incluyendo cemento, hierro, ladrillo, vidrio y madera, y los bienes semidurables para amoblamiento, servicios para financiación y aseguramiento, entre otros. Esto además se complementa con una ganancia en bienestar social que se logra con la construcción de VIS, pues implica soluciones de vivienda digna a un precio asequible para las familias colombianas. De estos dos frentes se desprende la importancia de dar continuidad a las estrategias de política pública que subsidian la demanda de este segmento, como Mi Casa Ya, pues permiten que las familias accedan a una vivienda digna elegida según sus preferencias, a la vez que dinamiza el sector constructor.

GRÁFICO 2: NÚMERO DE INICIACIONES EN EL VALLE DE ABURRÁ



Fuente: Galería Inmobiliaria. Elaboración propia.

⁸ Datos de La Galería Inmobiliaria

⁹ Equivale al stock total en venta en cualquier categoría (sobre planos, en construcción o terminada) dividido el promedio mensual de ventas de los últimos 3 meses

Aunque la situación es desafiante, es posible abordarla a través de distintas estrategias para impulsar la oferta, como un esquema de incentivos a la construcción de VIS. Esta medida brindaría a las familias la oportunidad de adquirir viviendas a precios más bajos, evitando así la necesidad de afrontar costos excesivos de alquiler. Además, es importante tener en cuenta las facilidades de financiamiento disponibles para este tipo de viviendas, como menores cuotas iniciales y tasas de interés bajas, que podrían facilitar aún más el acceso a la vivienda.

En este contexto luce apremiante revisar las estrategias para promover la oferta de vivienda de interés social en el Valle de Aburrá, lo cual incluye entre otras la de habilitar suelo urbano, actualizar los planes de ordenamiento territorial, promover los procesos asociados a VIS de renovación, así como la búsqueda de recursos públicos de cajas de compensación, gobiernos locales y Mi Casa Ya, que permitan una demanda robusta de los proyectos VIS. La búsqueda de soluciones también debe incluir un diálogo entre gobierno, sector privado, academia y entidades especializadas en la materia, que nutran la elaboración de propuestas de corto y largo plazo.

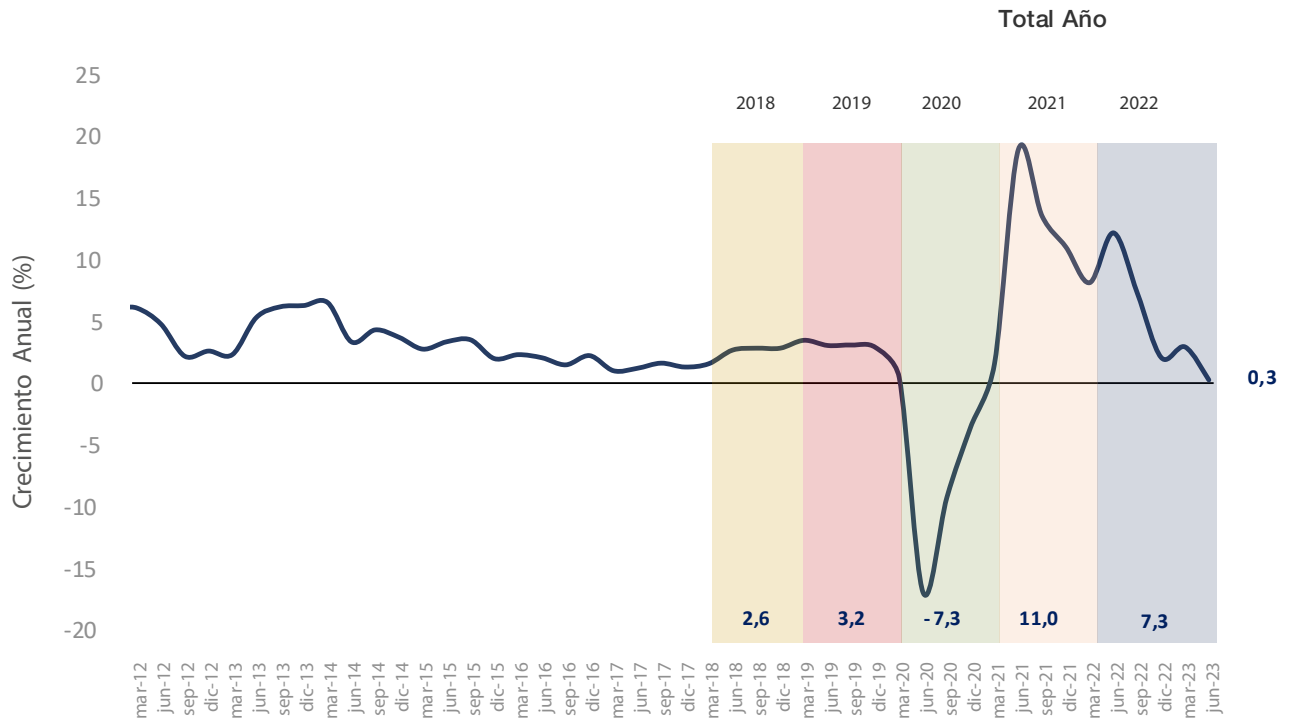
COMENTARIOS FINALES

El desarrollo turístico en conjunto con el atractivo natural del Valle de Aburrá ha propiciado una transformación en el sector habitacional de esta región generando valorizaciones sobre el metro cuadrado de los inmuebles, así como presiones alcistas en los arrendamientos. En este marco es fundamental la formulación e implementación de políticas públicas que permitan ampliar la construcción de viviendas de interés social, elemento de particular importancia en un escenario de desaceleración económica.

2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

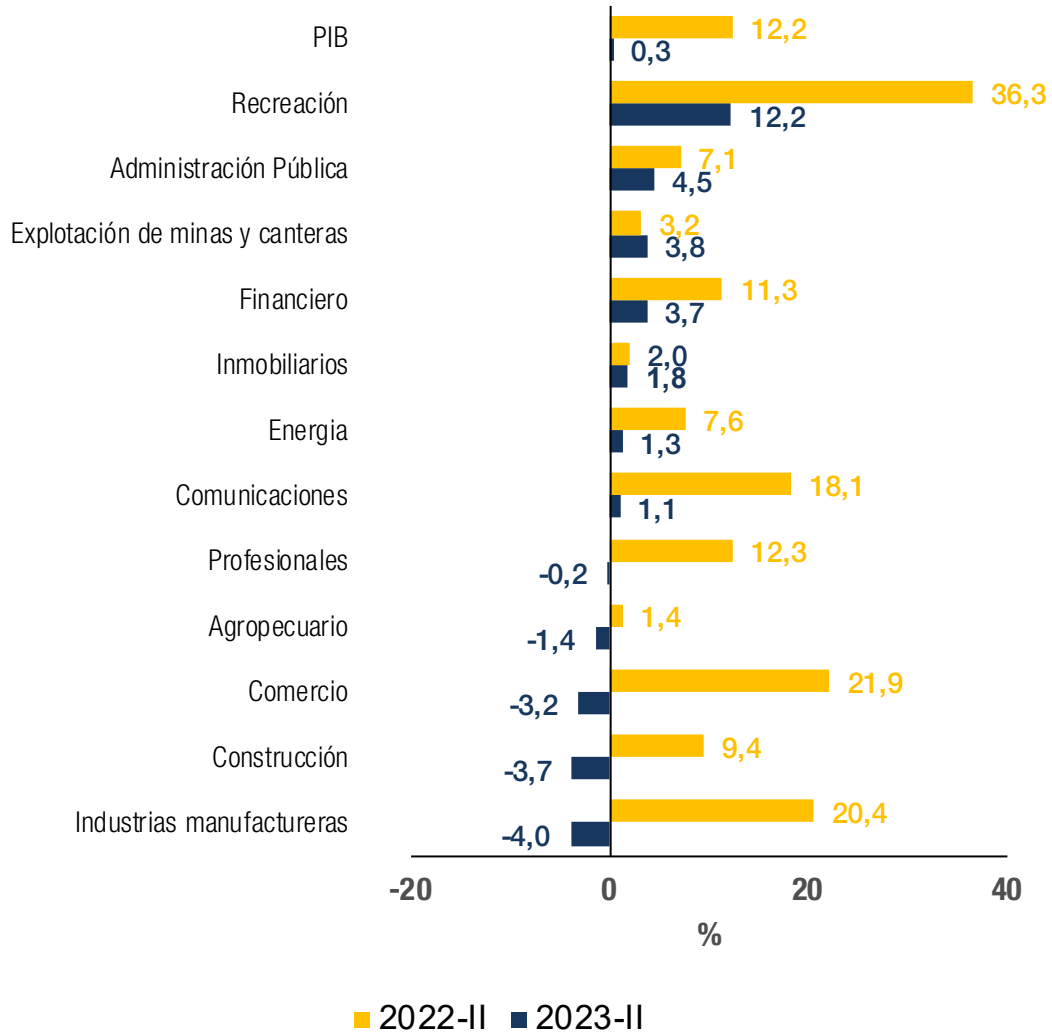
GRÁFICO 3: VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.



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

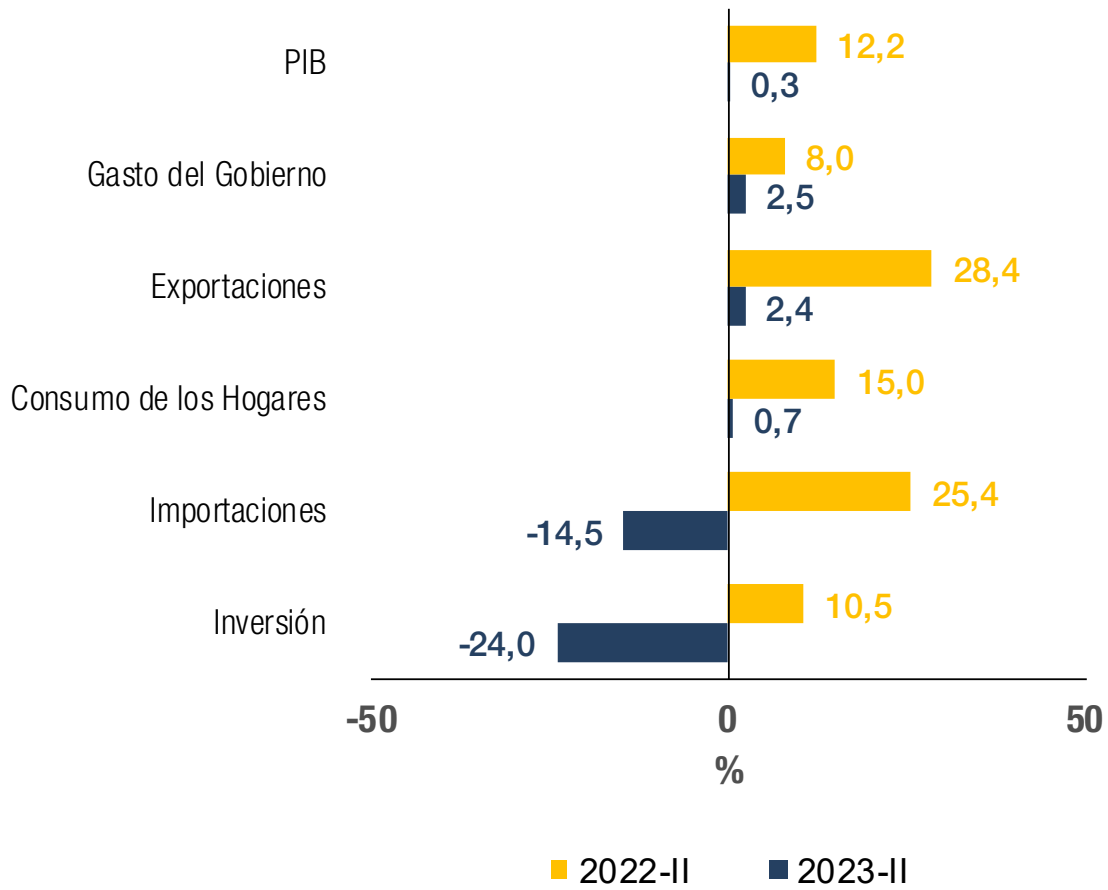
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 4. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.



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

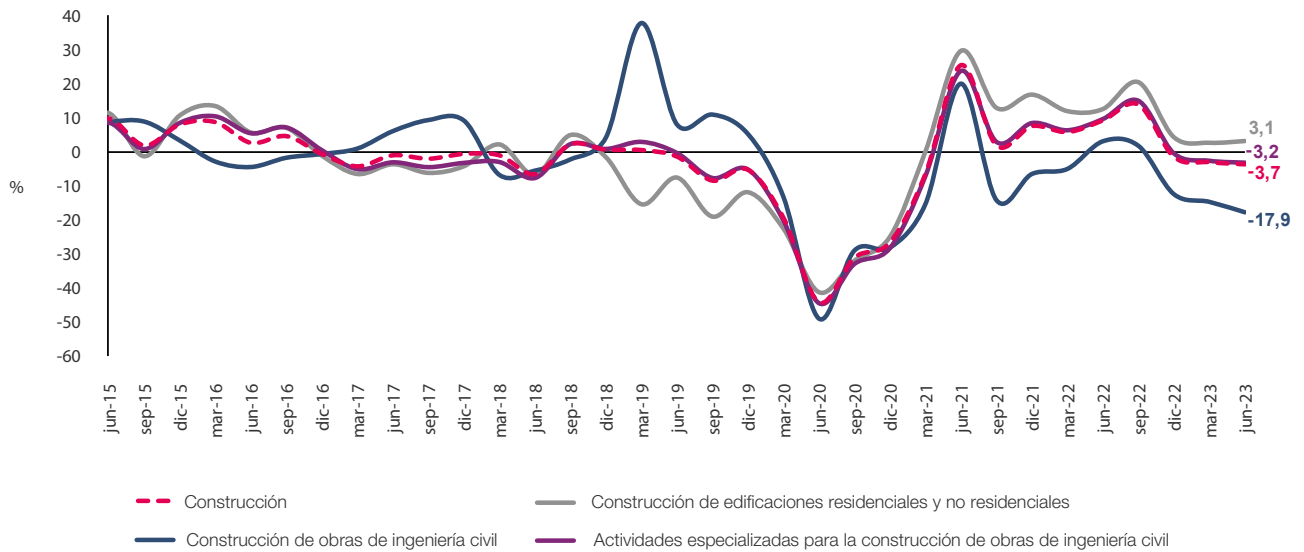
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 5. CRECIMIENTO ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.

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

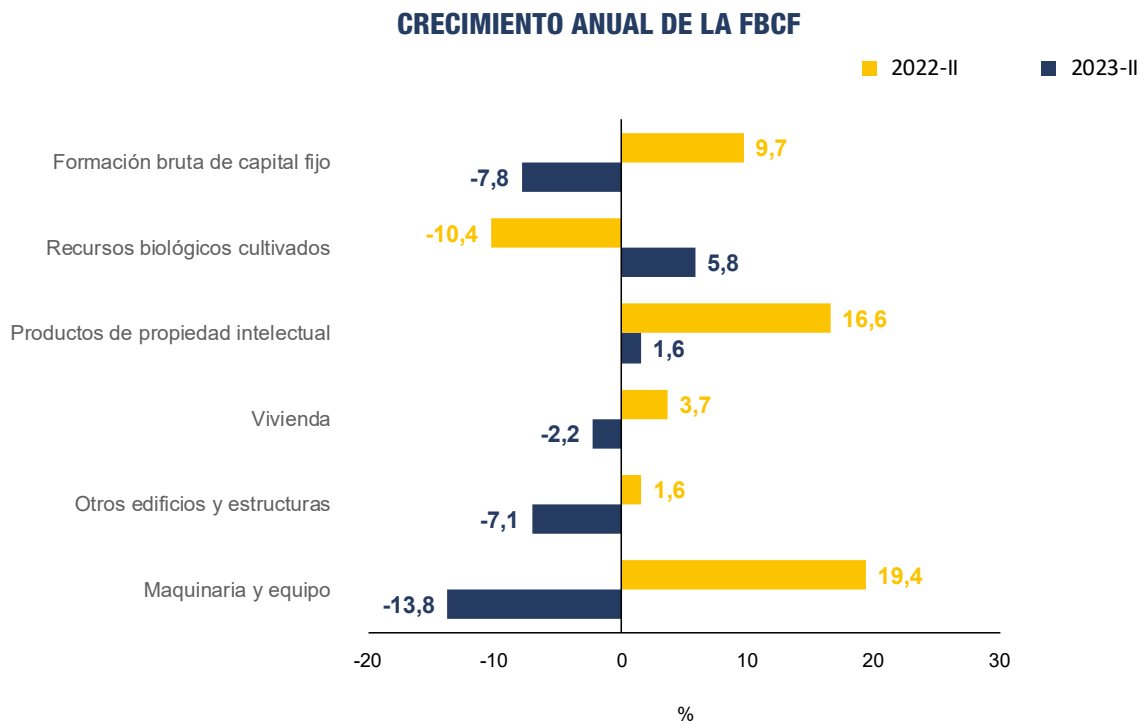
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria

GRÁFICO 6. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN



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

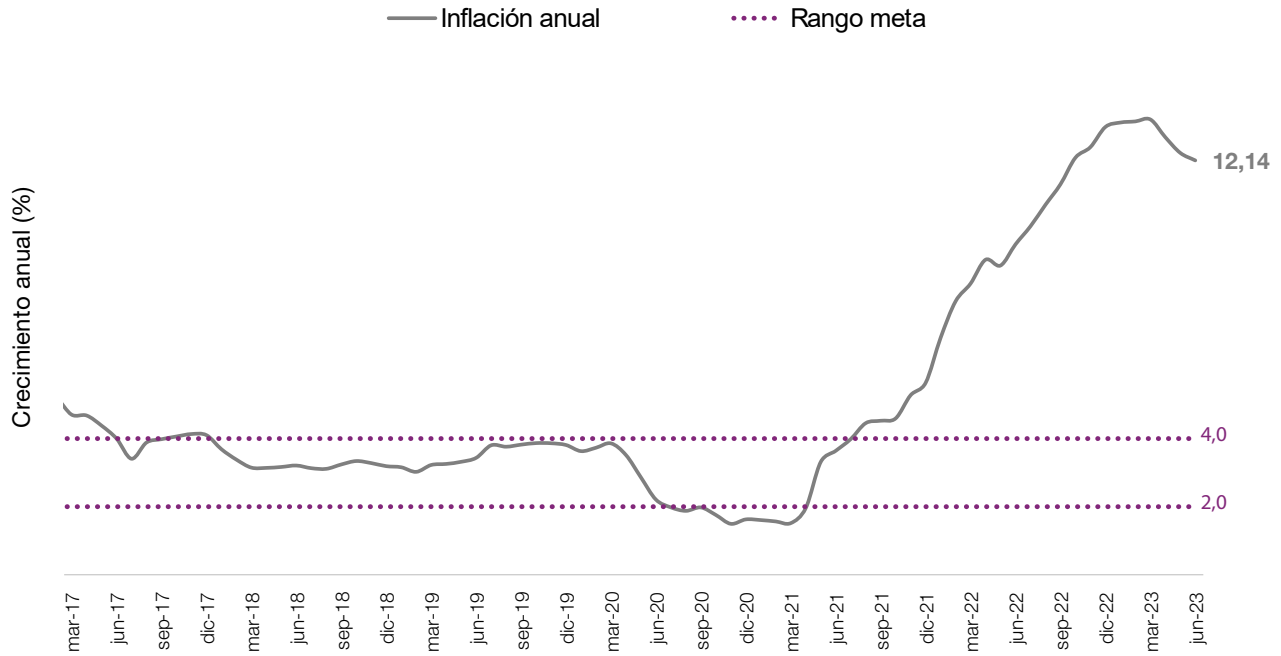
GRÁFICO 7. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO



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

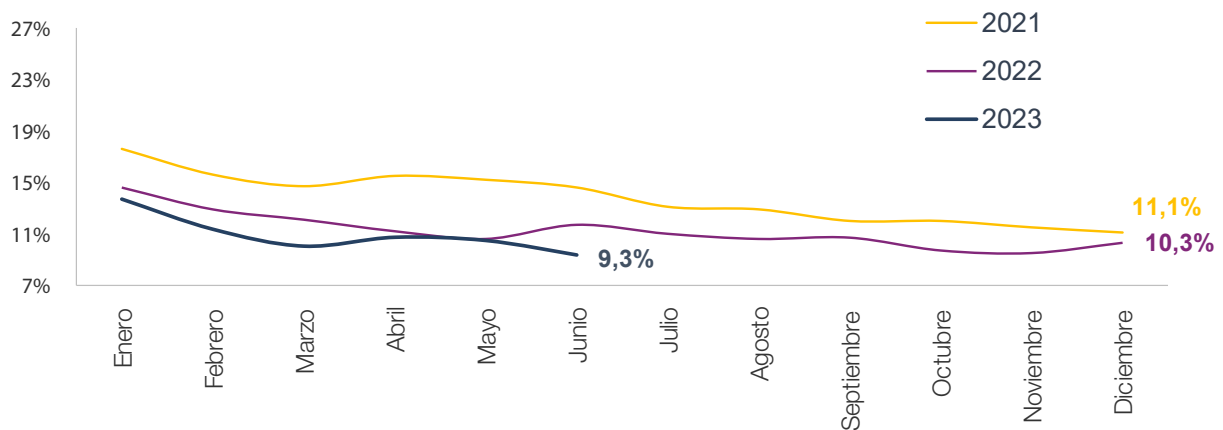
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

GRÁFICO 8. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)



Fuente: DANE.

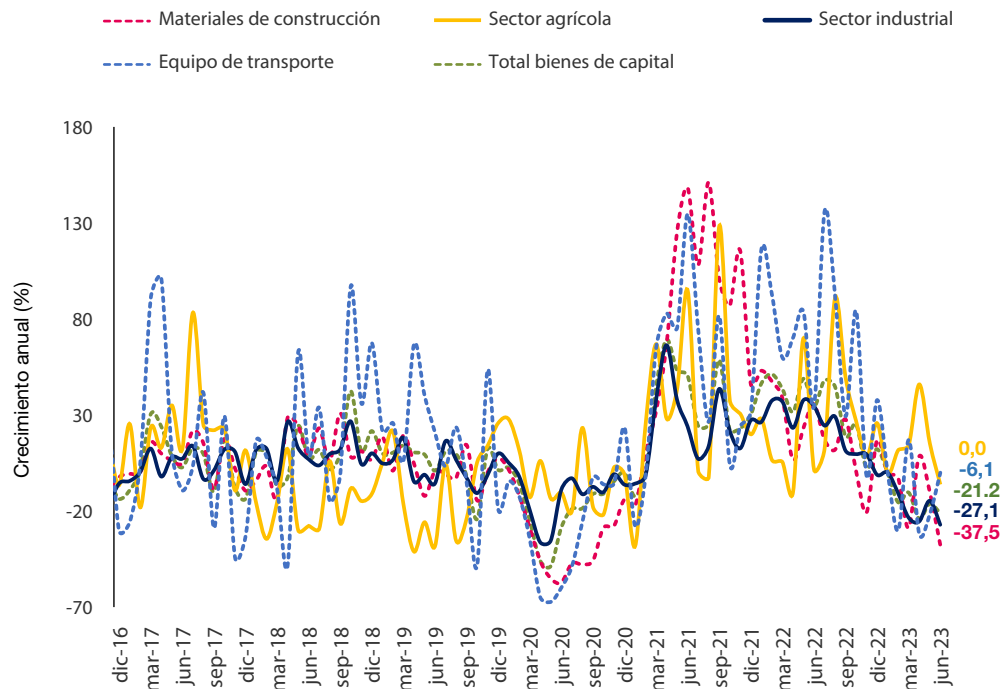
GRÁFICO 9. TASA DE DESEMPEÑO NACIONAL



Fuente: DANE.

2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

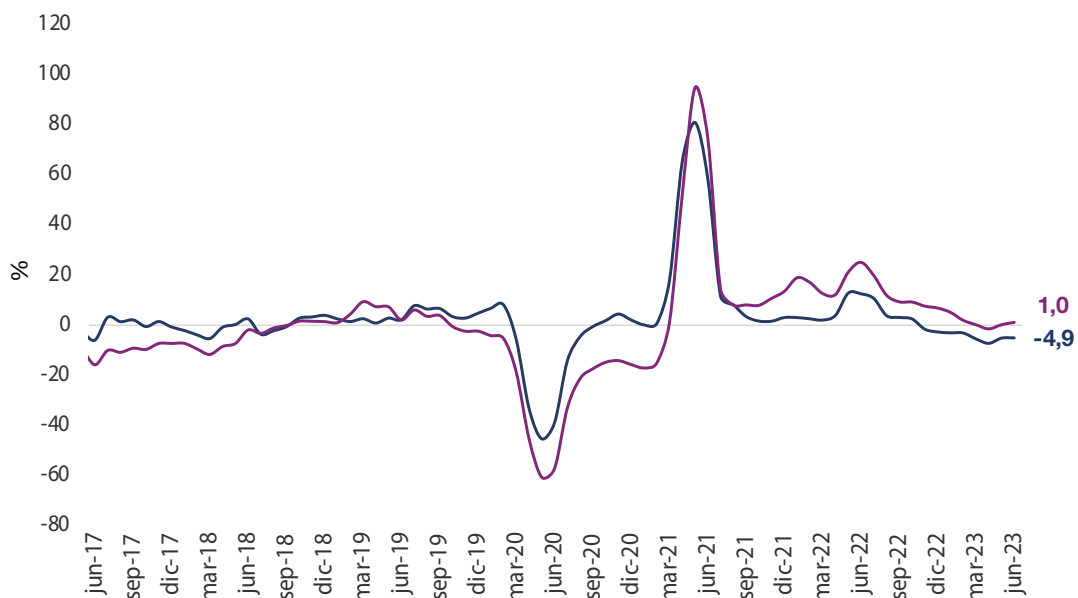
GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL



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

2.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

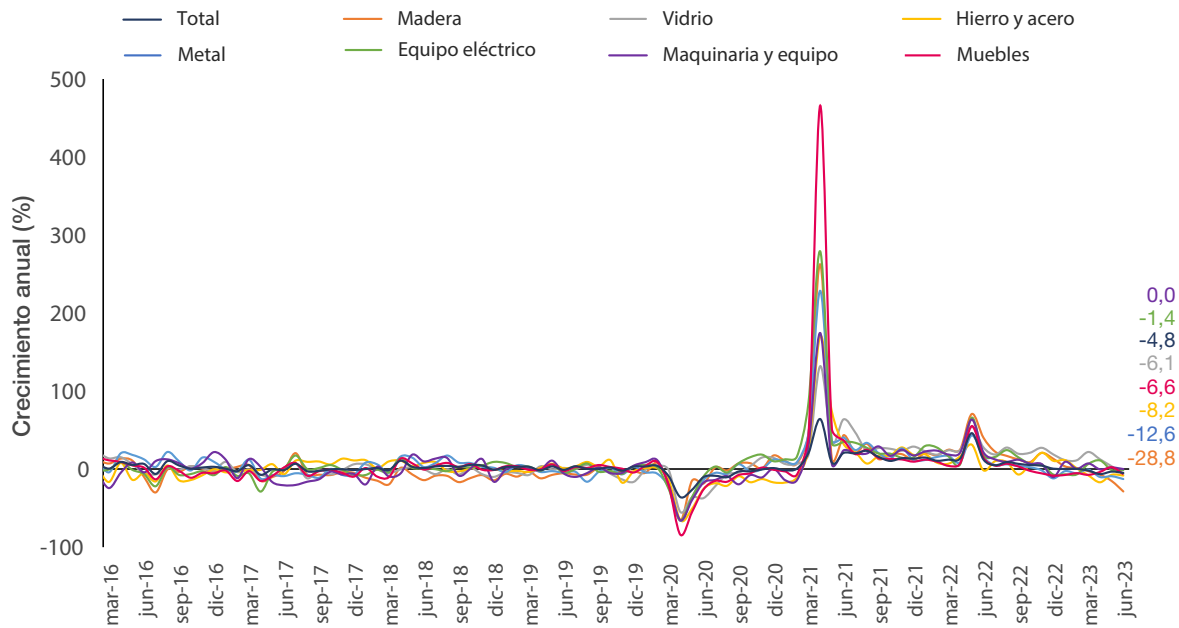
GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO



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

2.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

GRÁFICO 12. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL - EMMET

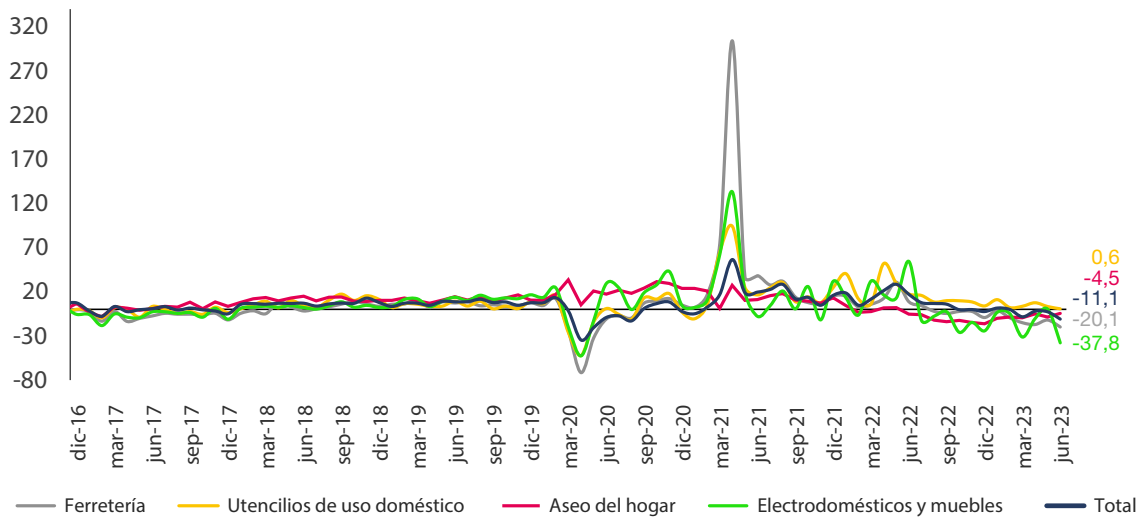


Fuente: DANE, variación real anual del promedio móvil tres meses del total de la industria.

2.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

GRÁFICO 13. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

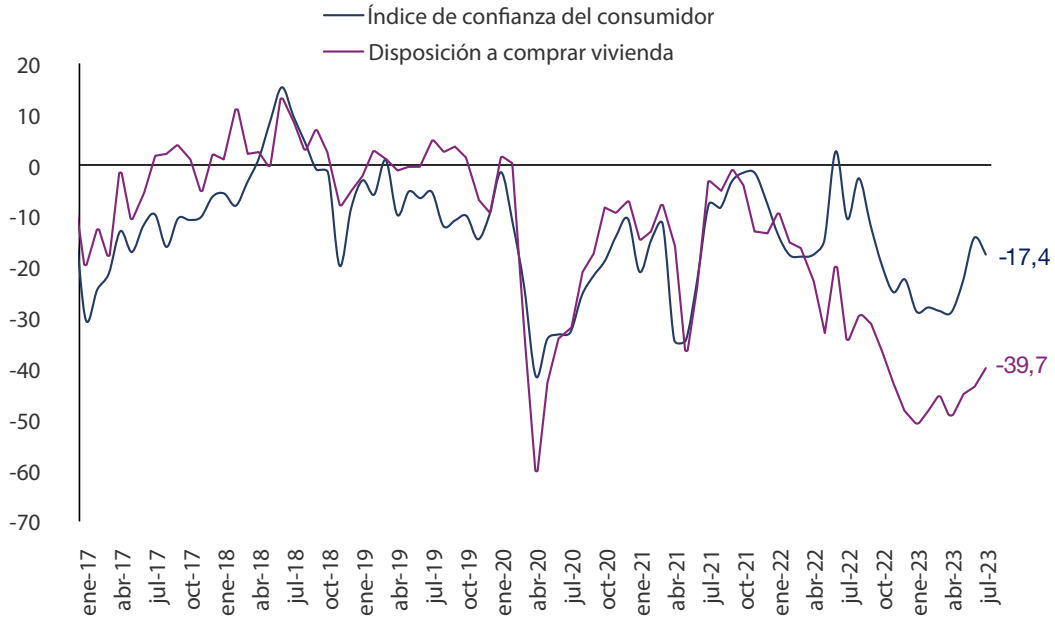
VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA



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

2.7. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

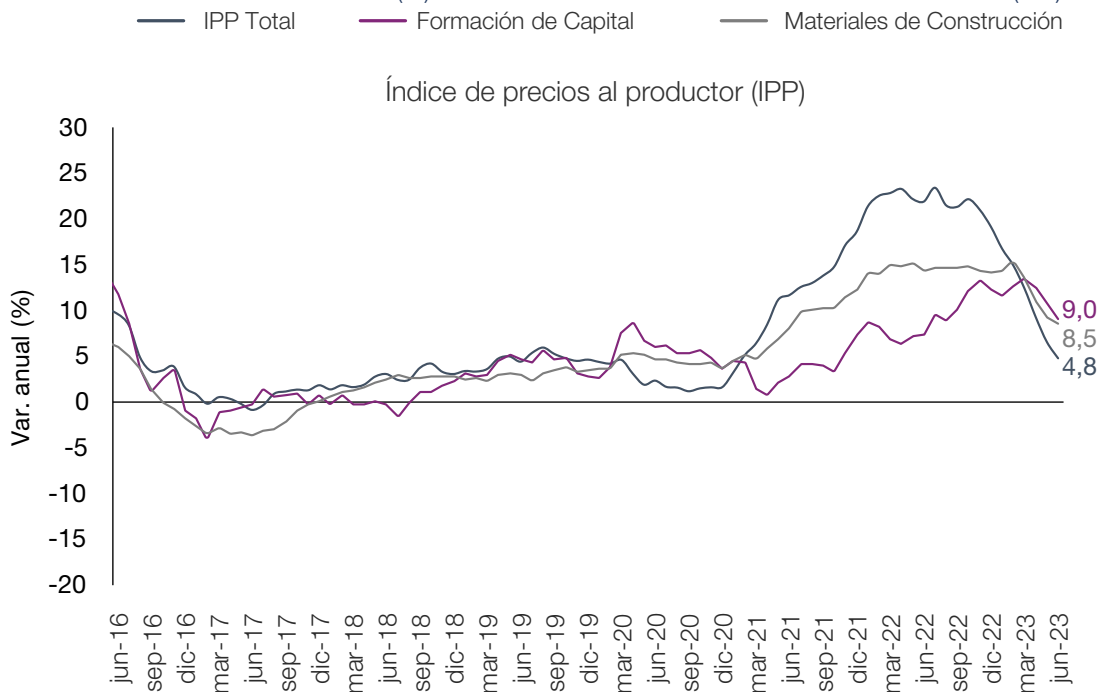
GRÁFICO 14. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)



Fuente: Fedesarrollo.

2.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

GRÁFICO 15. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)



Fuente: Fedesarrollo.

2.9. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

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

Variables	2022	2023*
Producto Interno Bruto	7,3%	0,9
PIB Oferta		
Agropecuario	-1,8%	1,4
Explotación de minas y canteras	1,6%	1,1
Industrias manufactureras	9,8%	-0,7
Energía	4,3%	0,4
Construcción	6,5%	-3,1
Comercio	11,1%	-1,2
Comunicaciones	13,9%	1,4
Financiero	6,5%	7,3
Inmobiliarios	20,0%	1,0
Profesionales	8,2%	0,8
Administración Pública	2,1%	2,1
Recreación	39,9%	9,4
PIB Demanda		
Consumo de los Hogares	9,5%	0,6
Gasto del Gobierno	0,3%	1,5
Inversión	16,8%	-6,1
Exportaciones	14,8%	2,0
Importaciones	22,3%	-4,8
Inflación (cierre de año)	13,12%	8,93%
Desempleo (promedio año)	11,2%	10,9%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 4.788	\$ 4.195
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-6,20%	-3,90%
Tasa de interés (REPO)	12.00%	11,75%

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

3. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

3.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

GRÁFICO 16. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 16A. UNIDADES APROBADAS

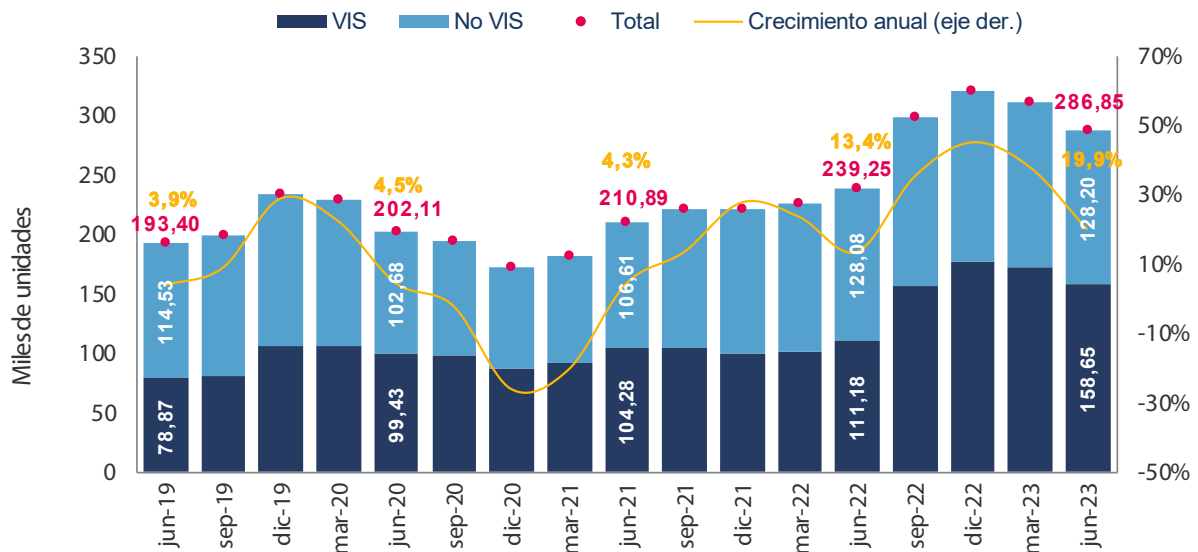
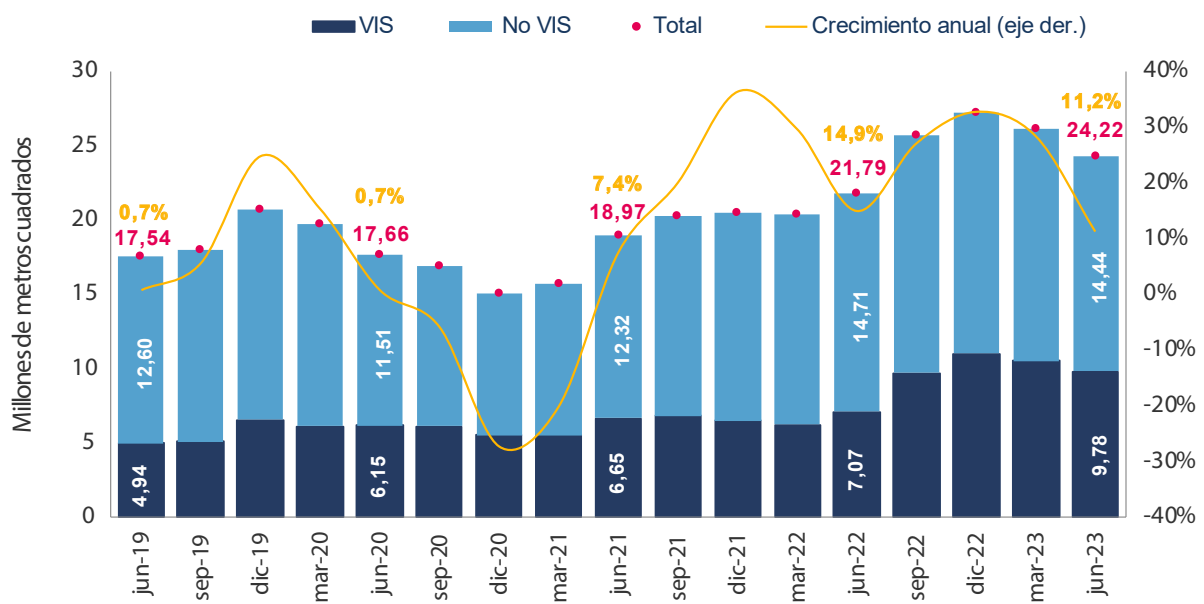


GRÁFICO 16B. ÁREA LICENCIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

GRÁFICO 17. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES PREVENIDAS

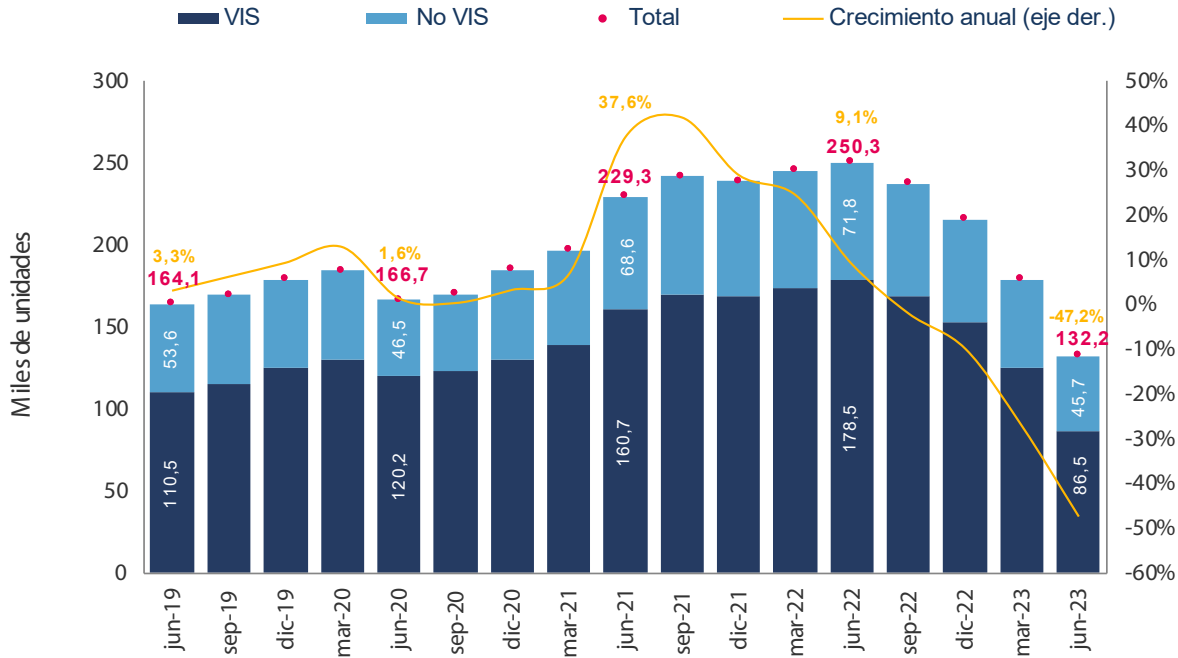
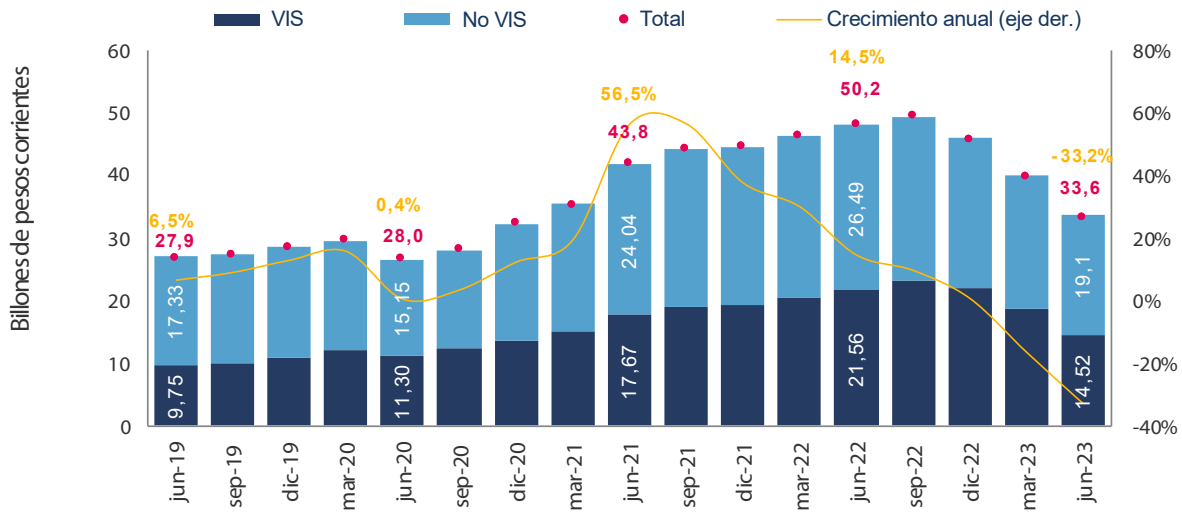


GRÁFICO 17B. VALOR DE LAS PREVENTAS



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

3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

GRÁFICO 18. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 18A. UNIDADES INICIADAS

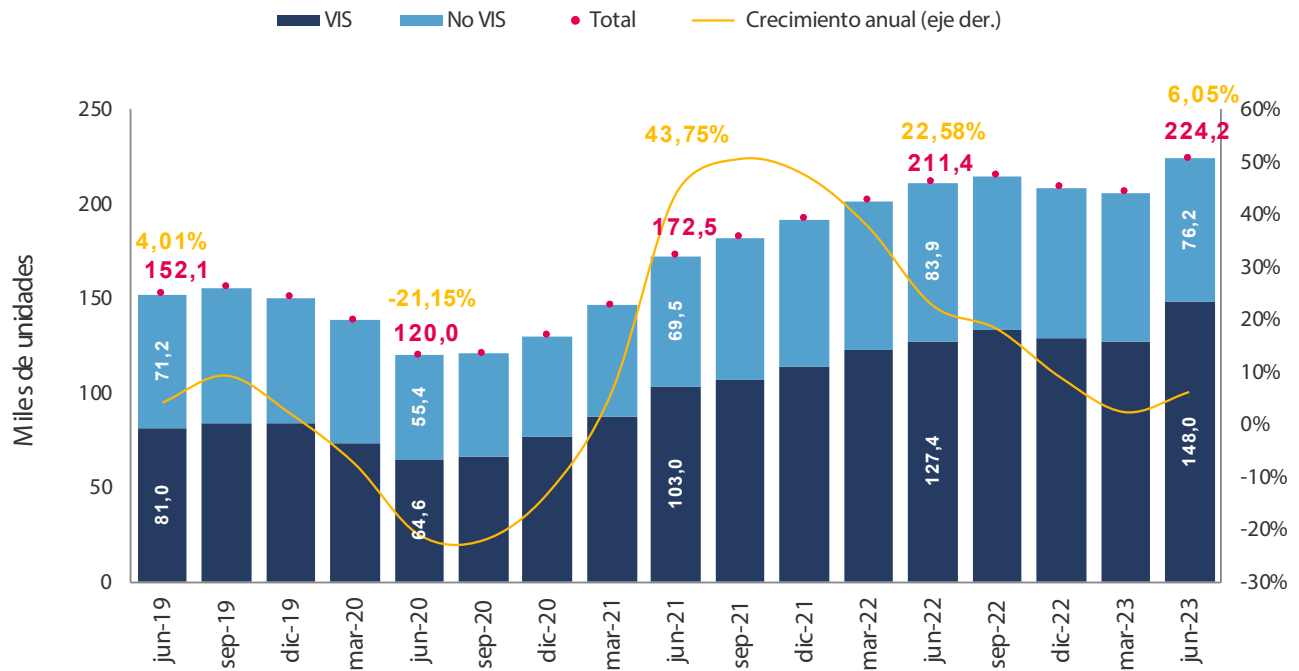
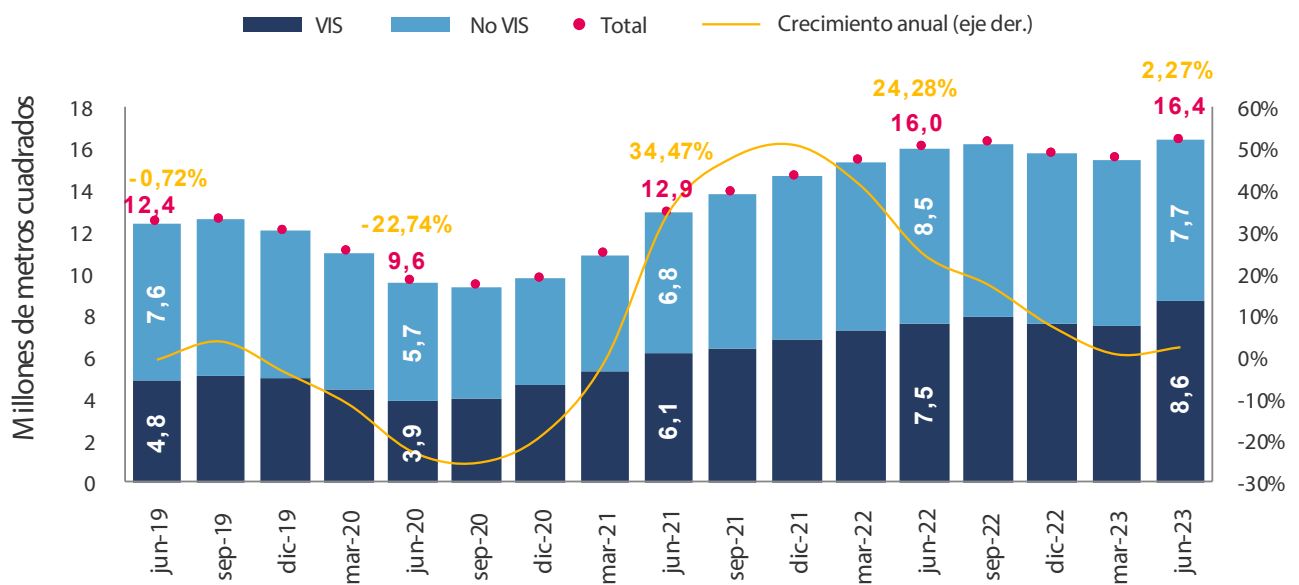


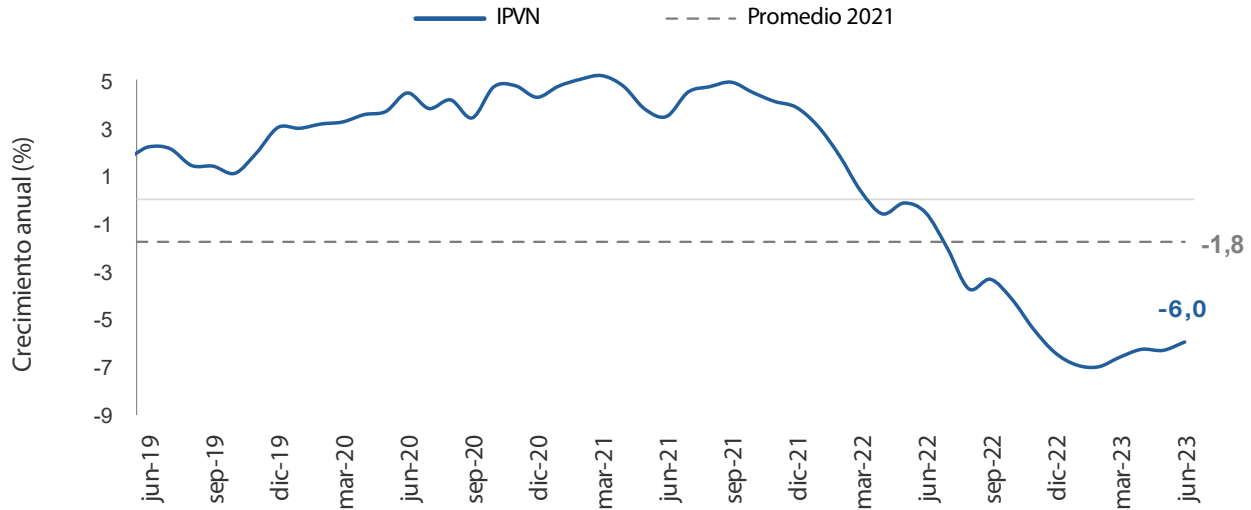
GRÁFICO 18B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

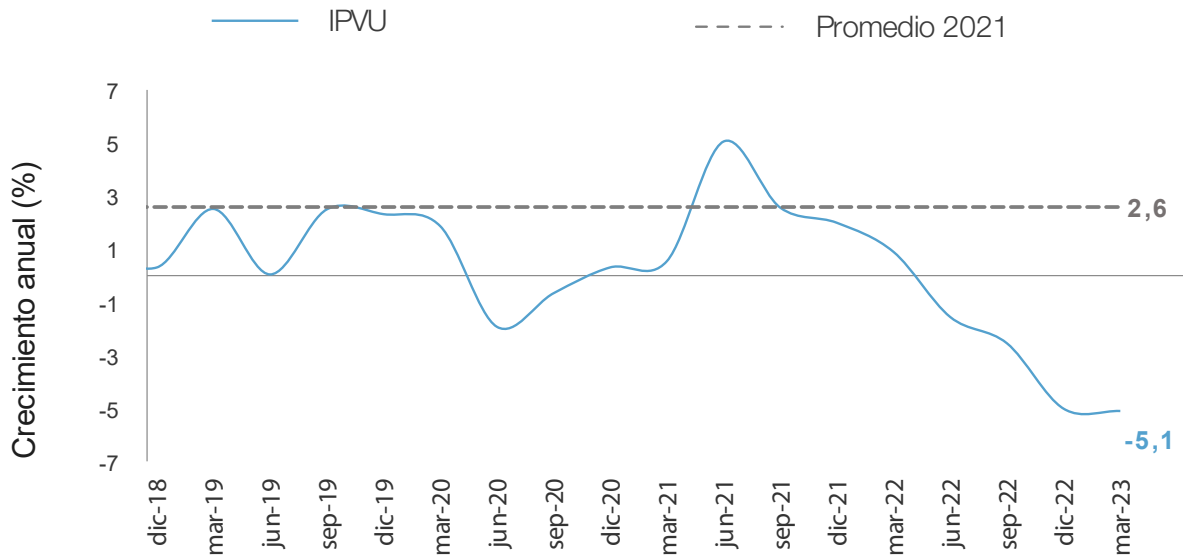
3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

GRÁFICO 19. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - BANCO DE LA REPÚBLICA



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

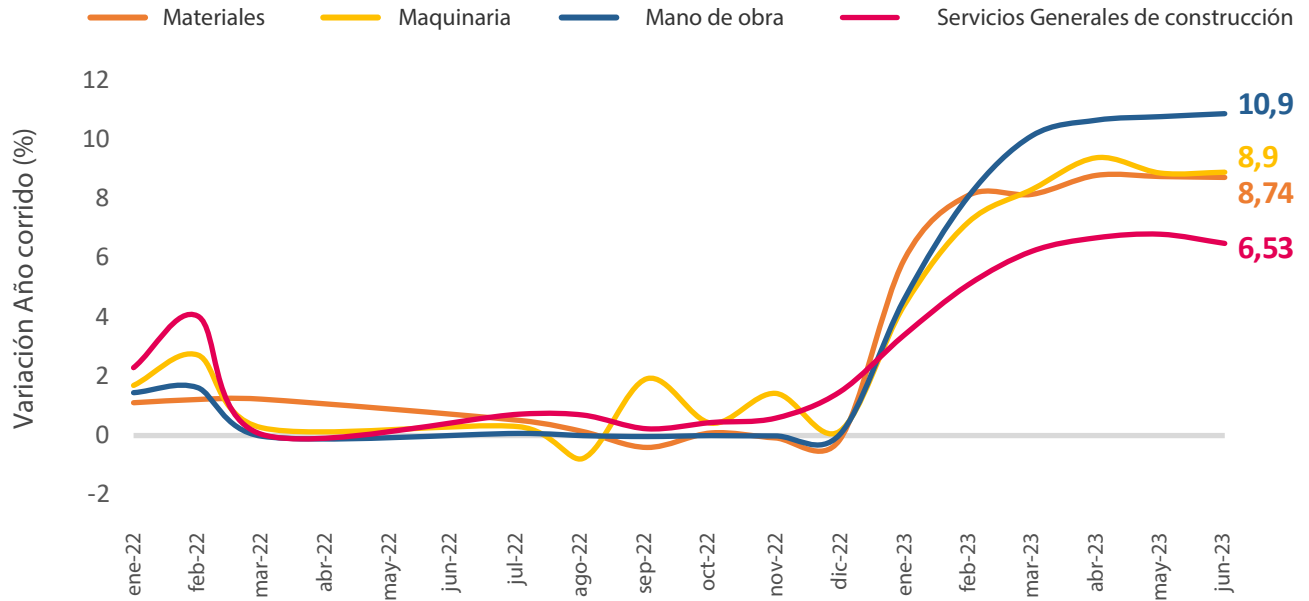
GRÁFICO 20. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU)



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

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

GRÁFICO 21. VARIACIONES (%) AÑOS CORRIDO DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED)



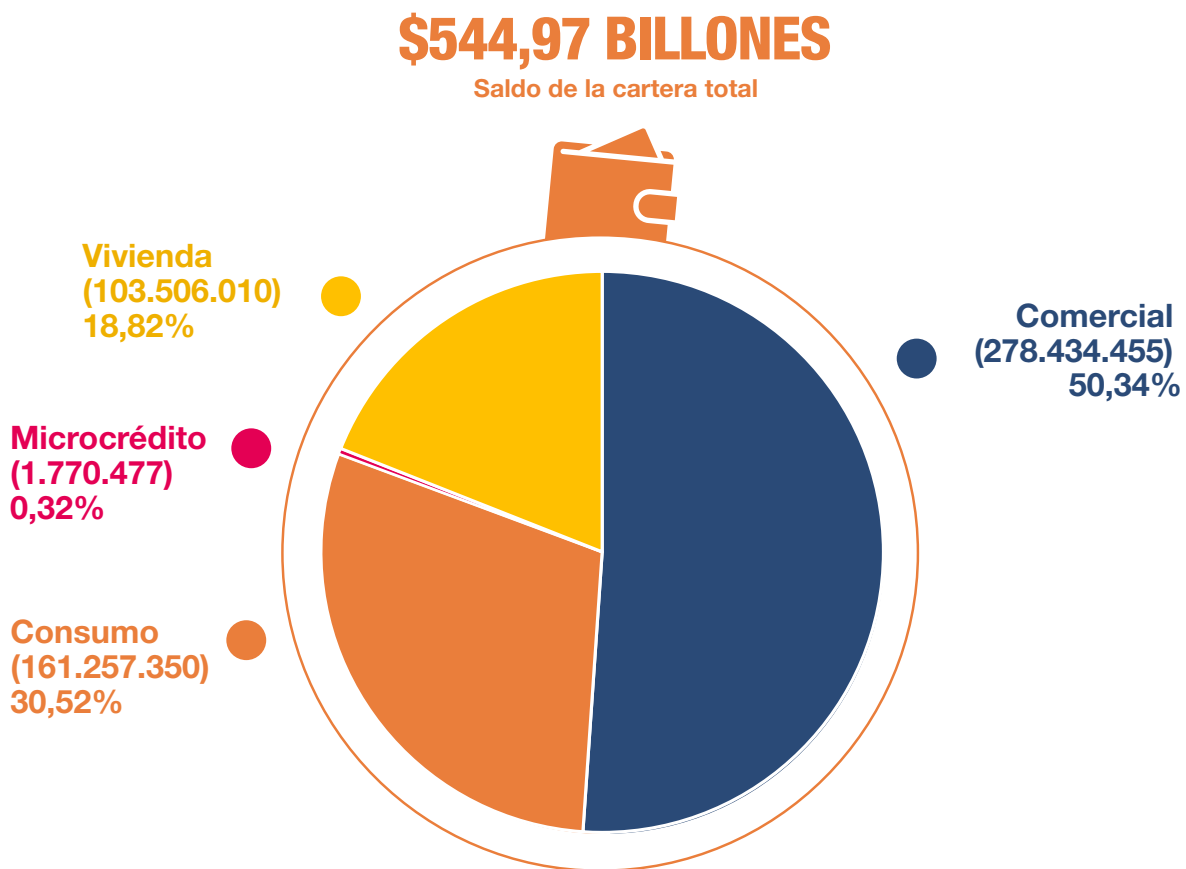
Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA



4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

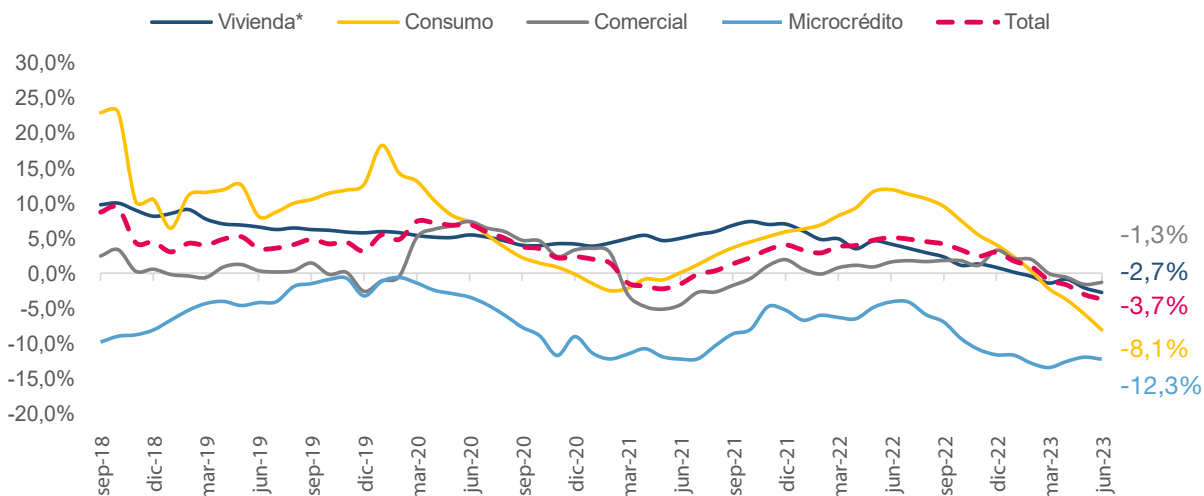
GRÁFICO 22. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS



**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.

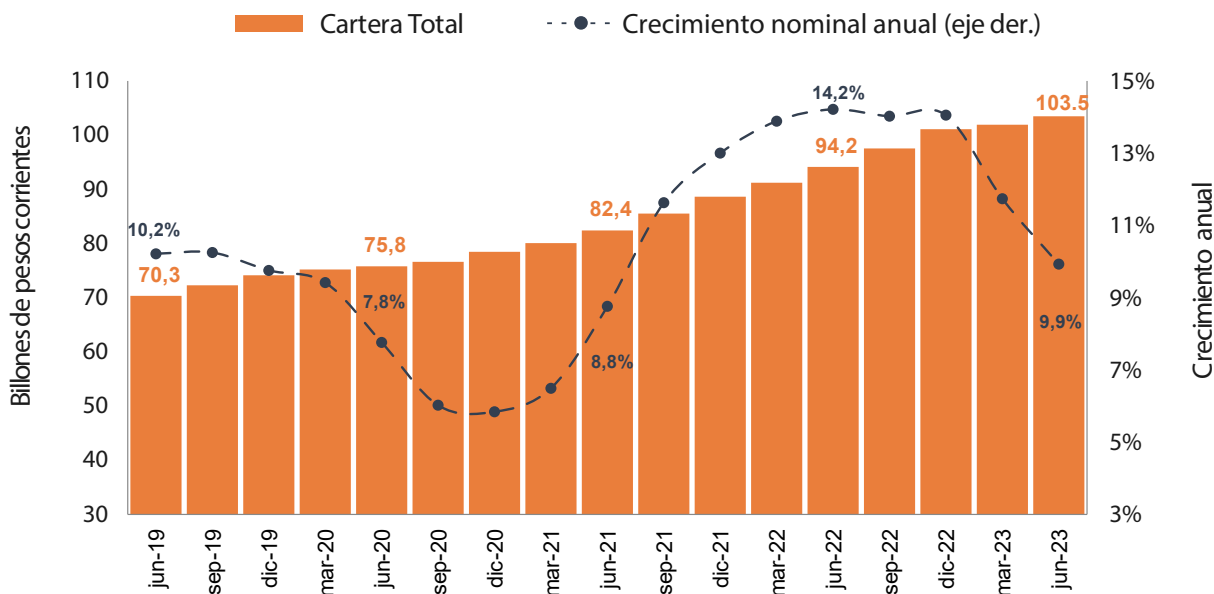
GRÁFICO 23. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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

GRÁFICO 25A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN

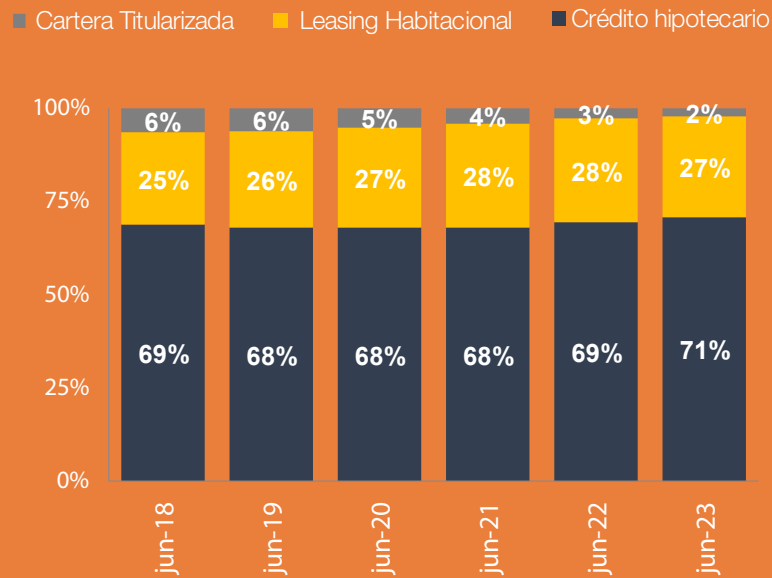
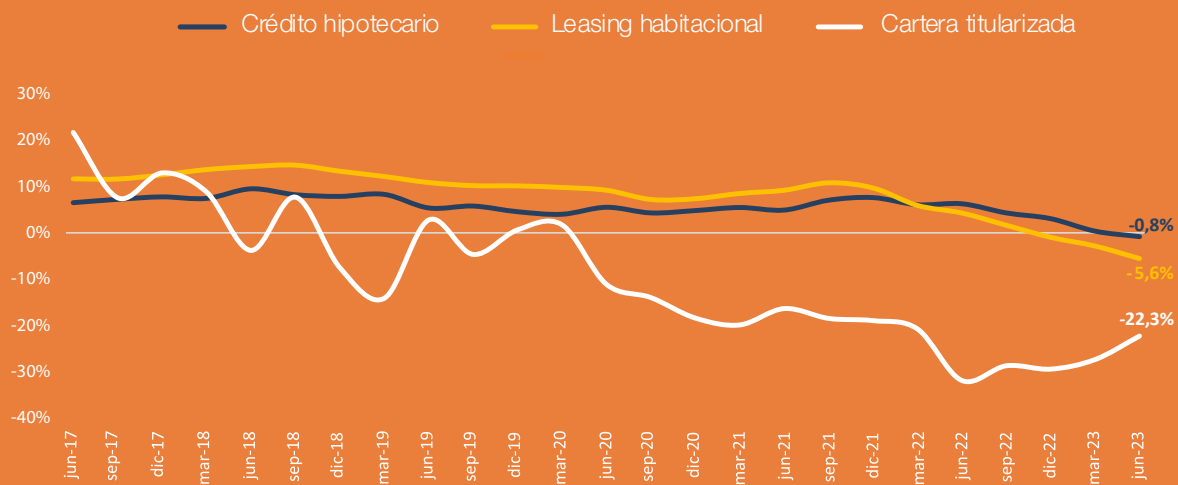


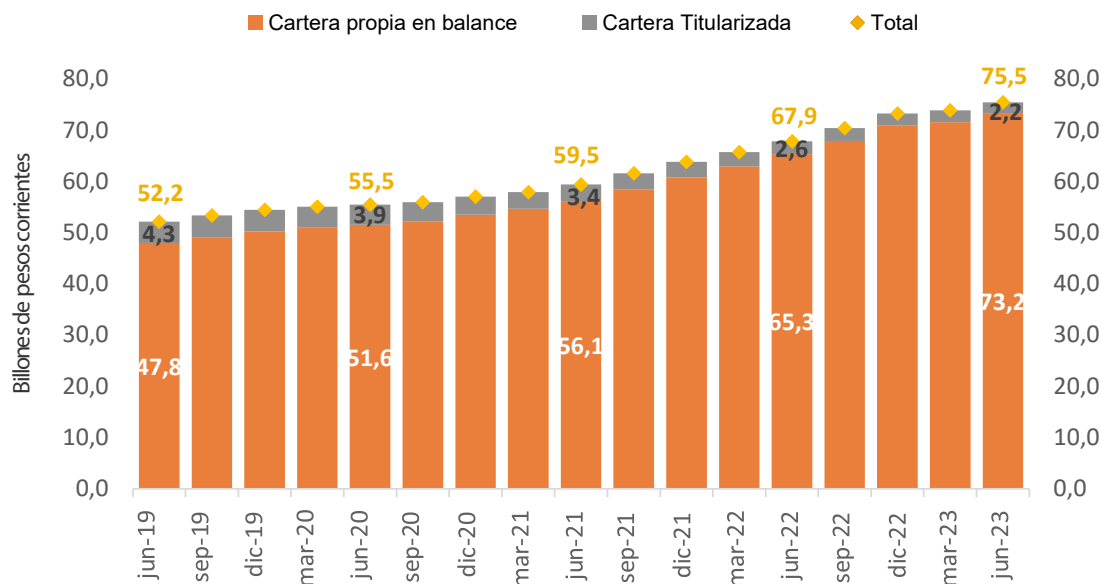
GRÁFICO 25B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



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

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

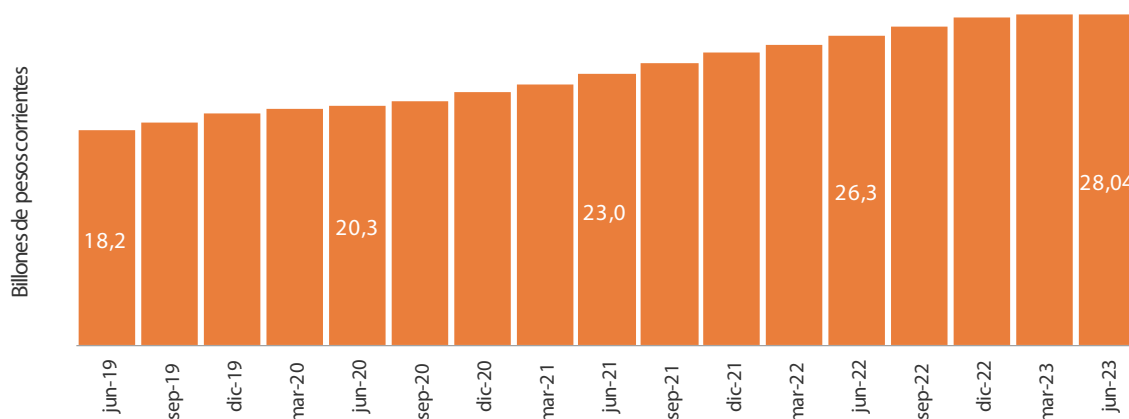
GRÁFICO 26. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS



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

4.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

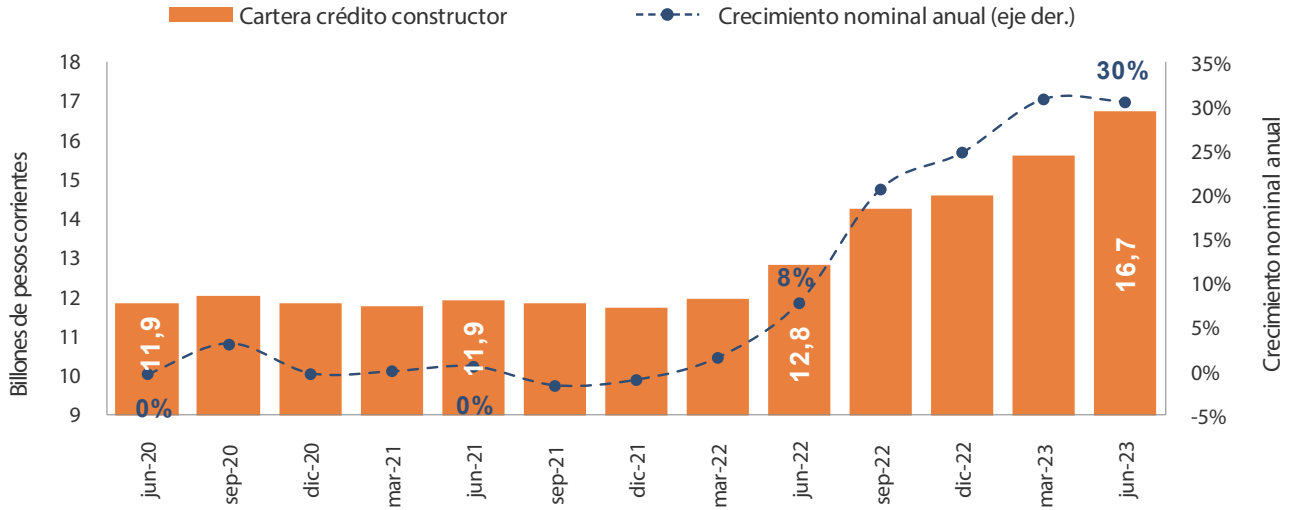
GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL



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 VIVIENDA¹⁰

GRÁFICO 28. 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)¹¹ – 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, presentando, como

consecuencia, una desaceleración en los desembolsos de los segmentos de vivienda VIS y No VIS.

¹⁰ La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. A partir de julio del 2022 se incluyen cifras del Banco de Occidente

¹¹ 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 29. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS

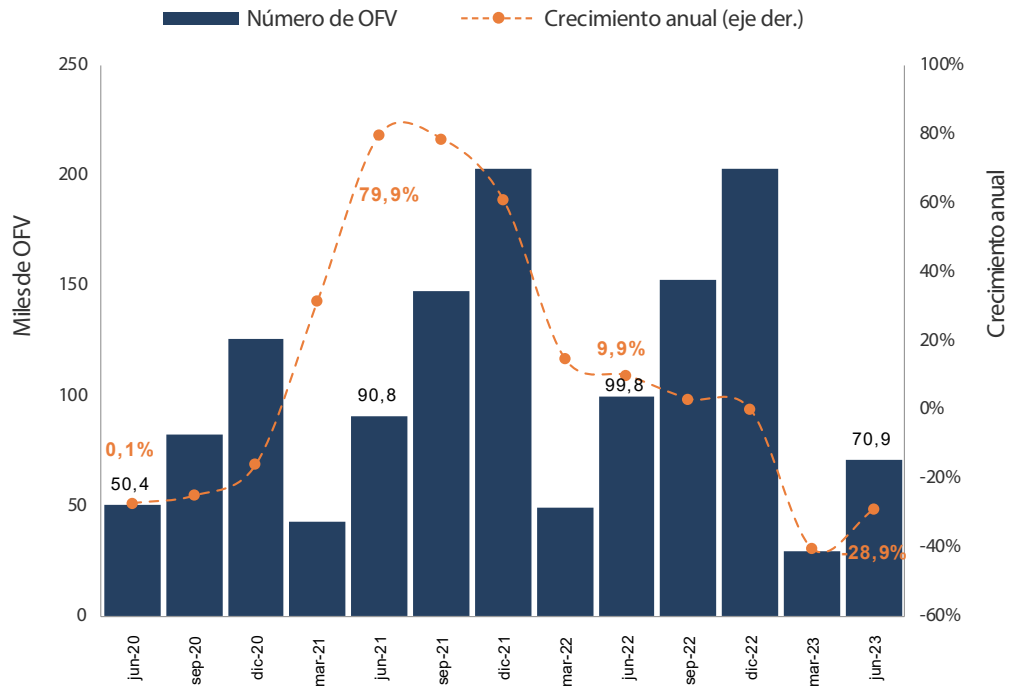
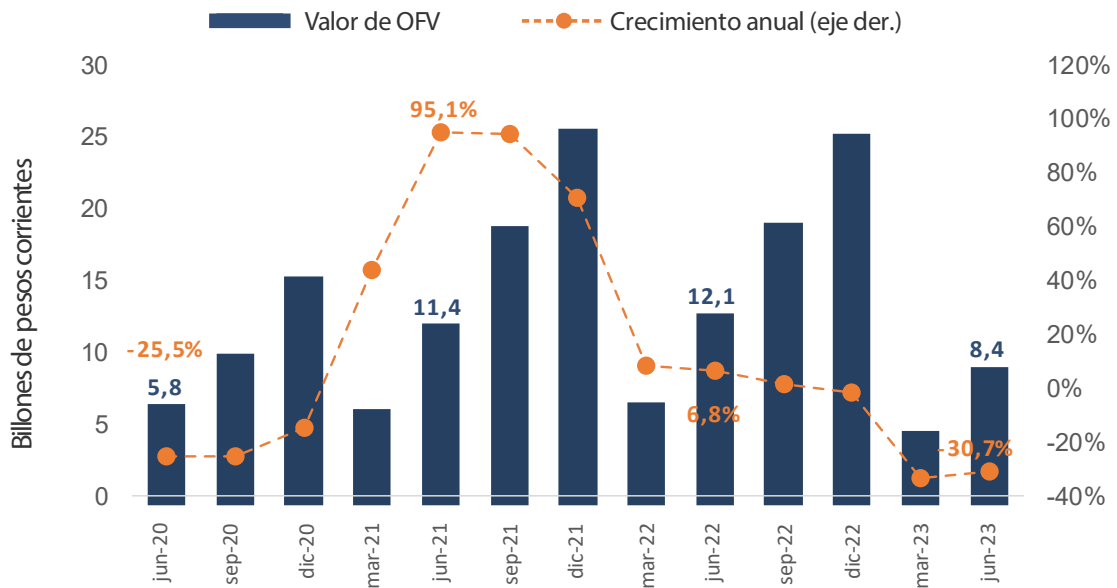


GRÁFICO 29B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS



*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 junio de 2022.

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

GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

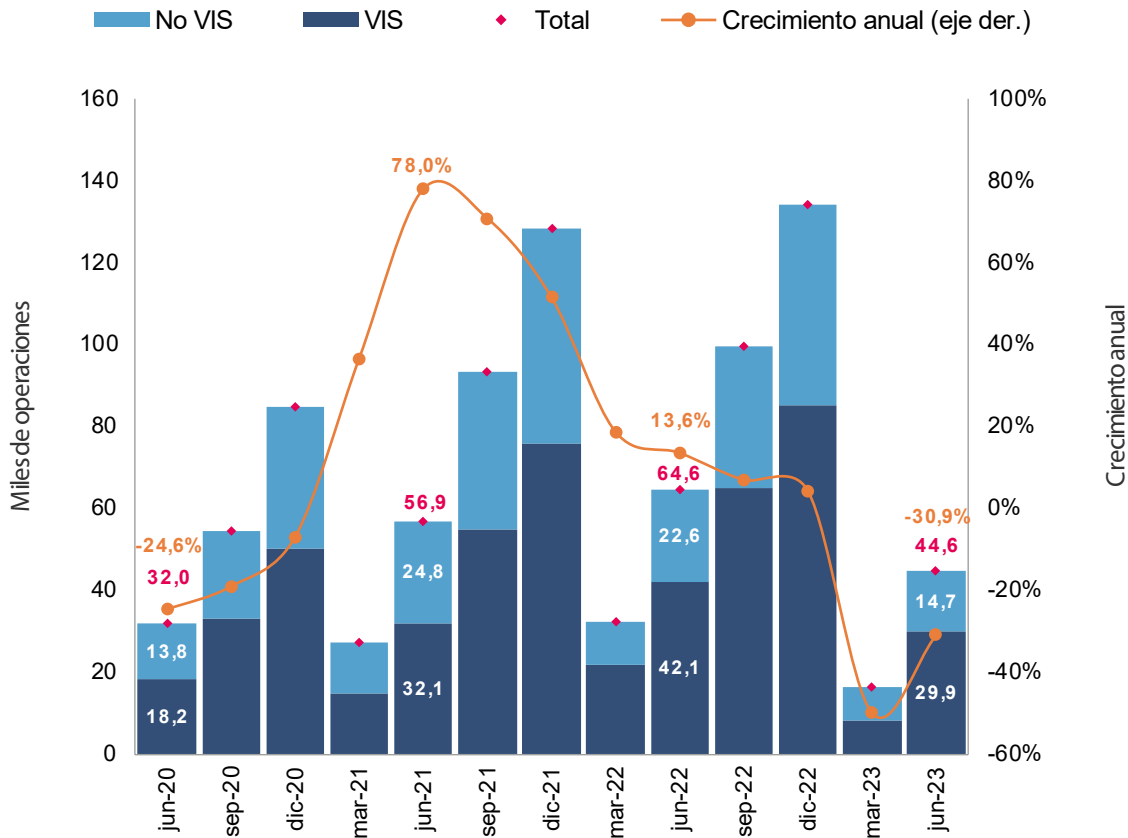
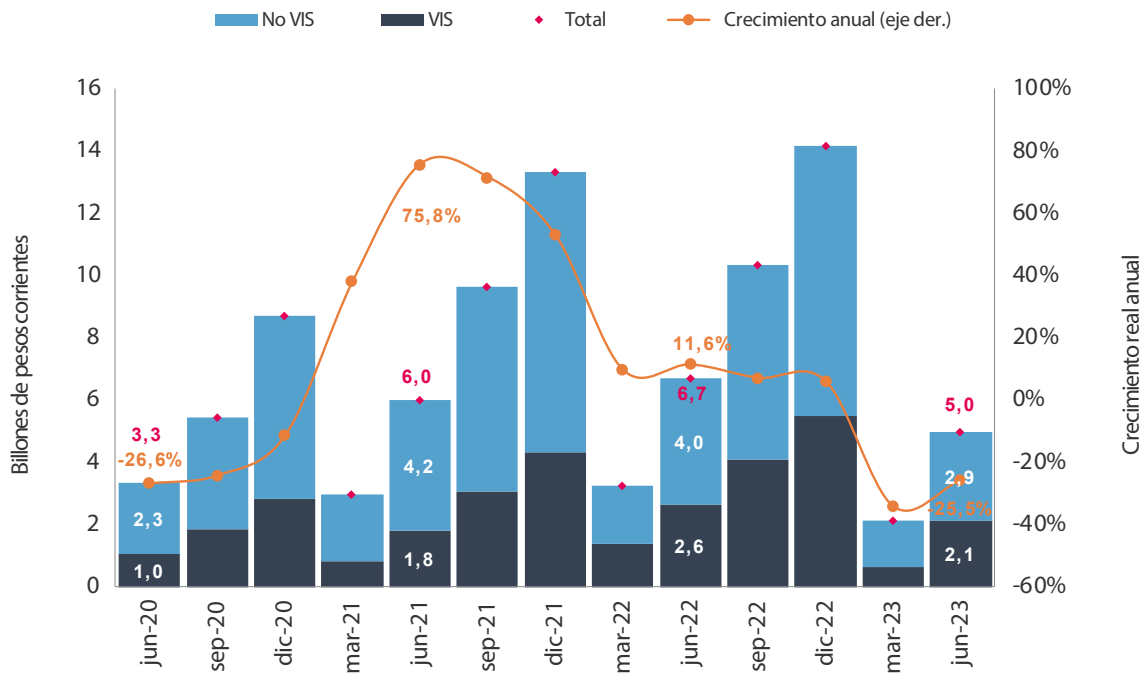


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO



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

4.3.2. 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 31. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 31A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

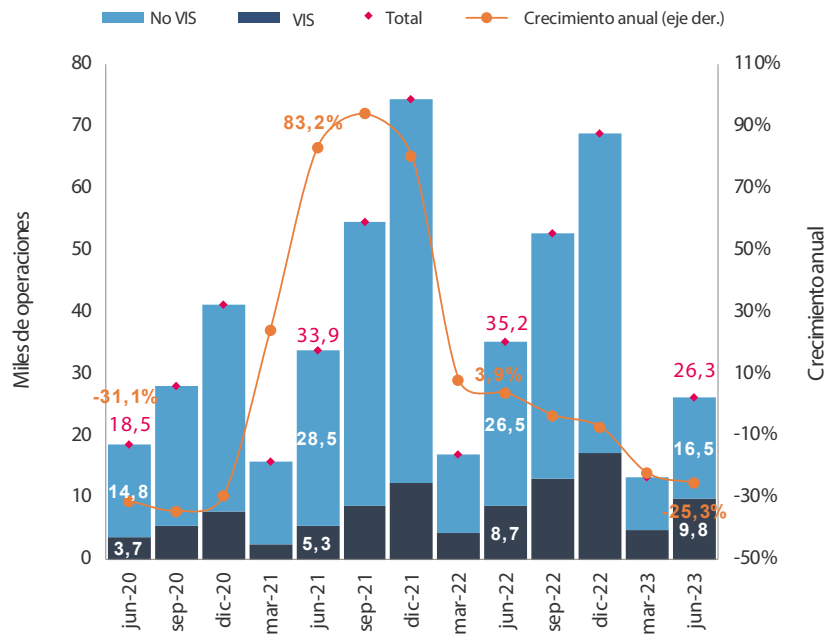
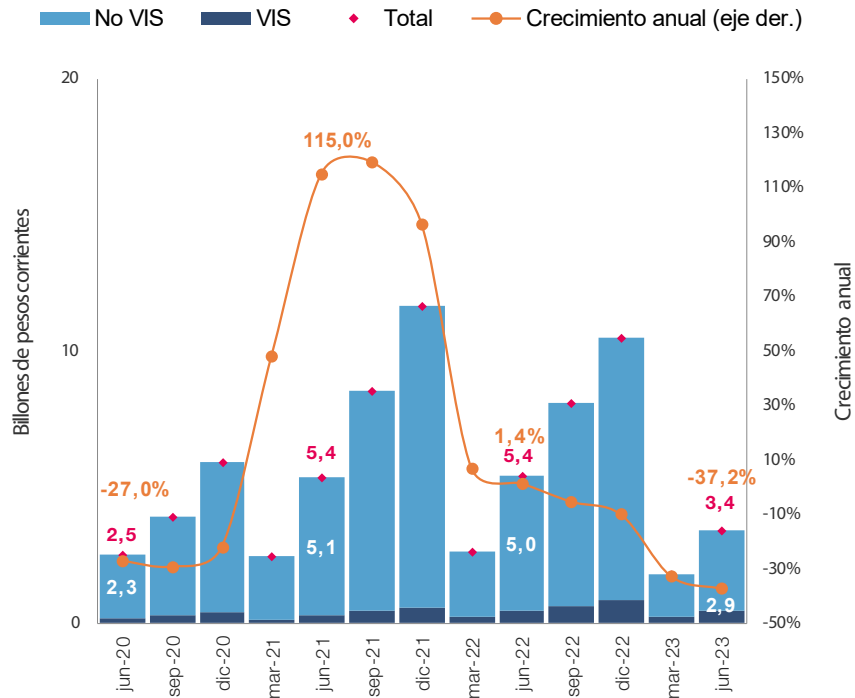


GRÁFICO 31B. VALOR DESEMBOLSADO

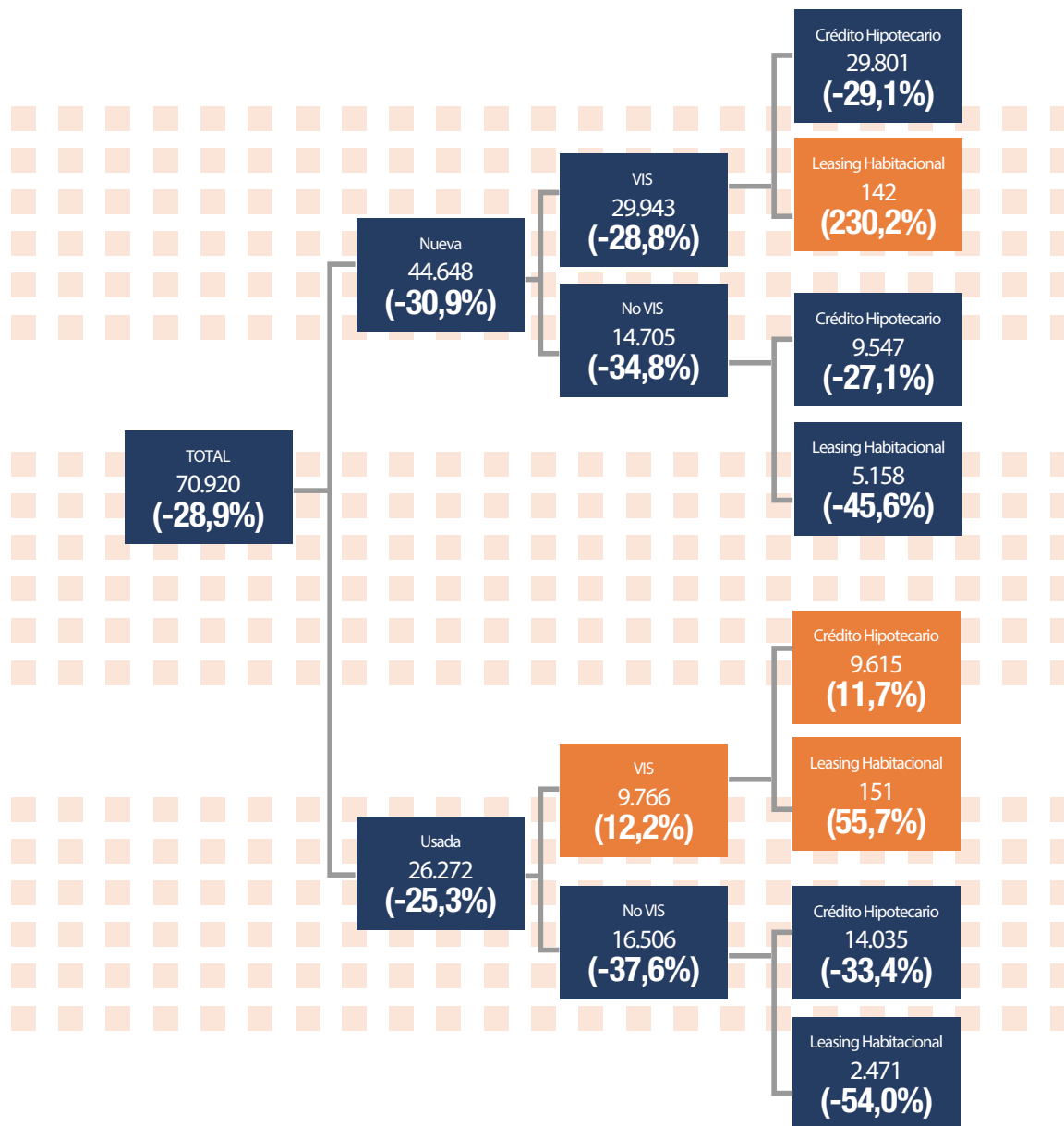


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)¹²

GRÁFICO 32. NÚMERO DE DESEMBOLOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES)

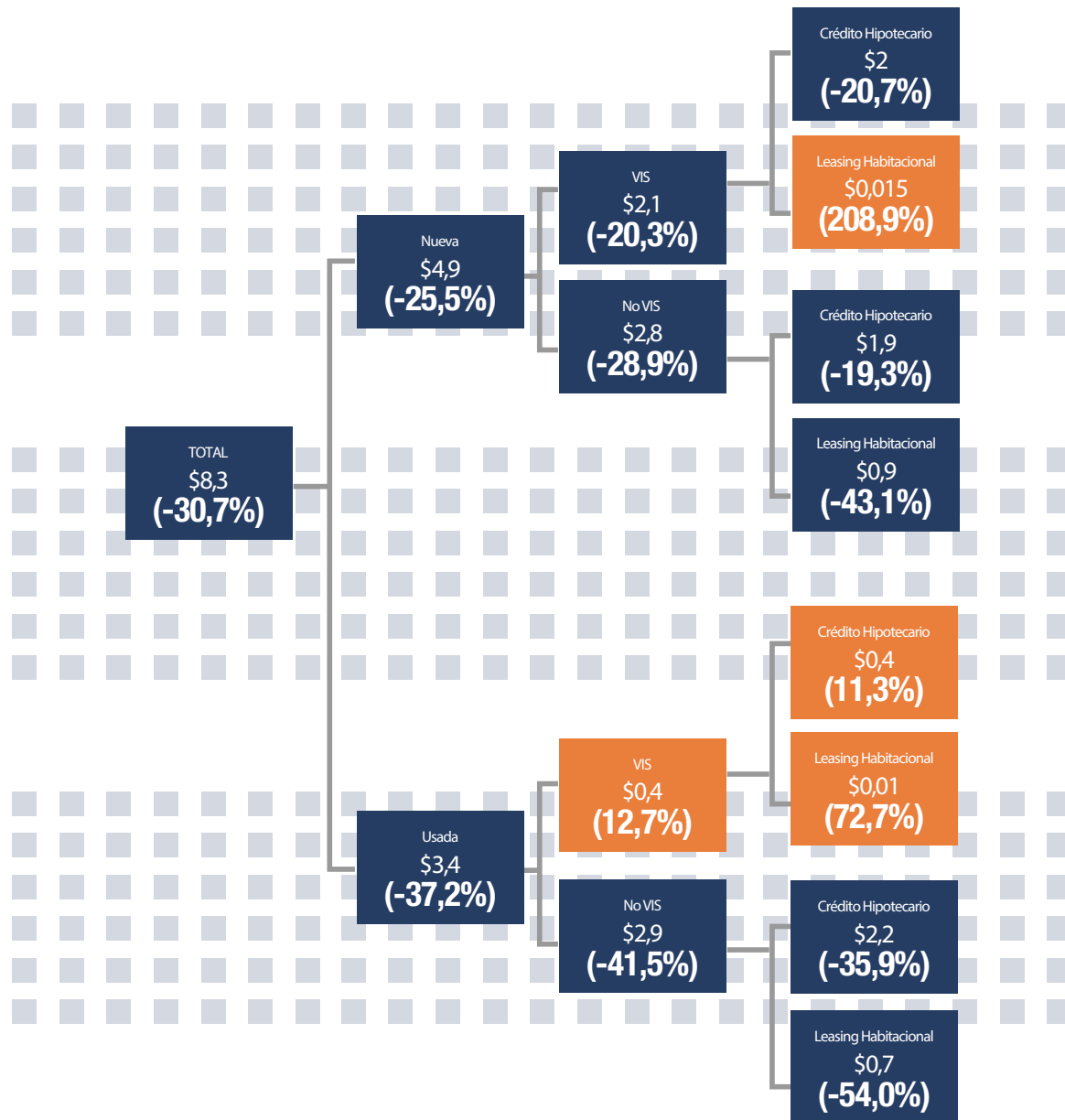


Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

¹² 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 33. 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 34. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO

GRÁFICO 34A. NÚMERO DE DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR

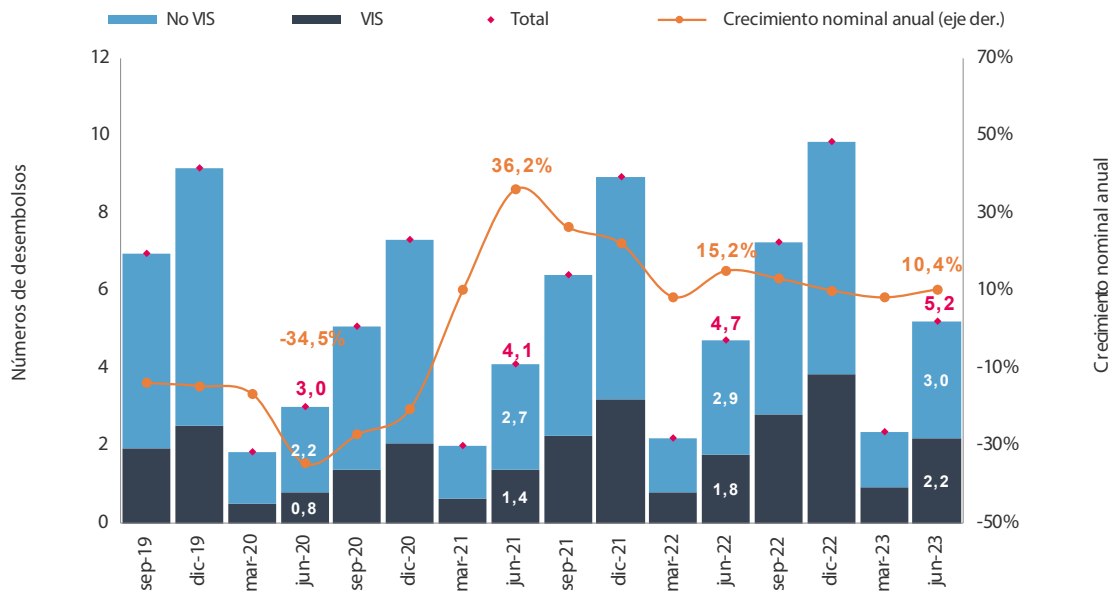
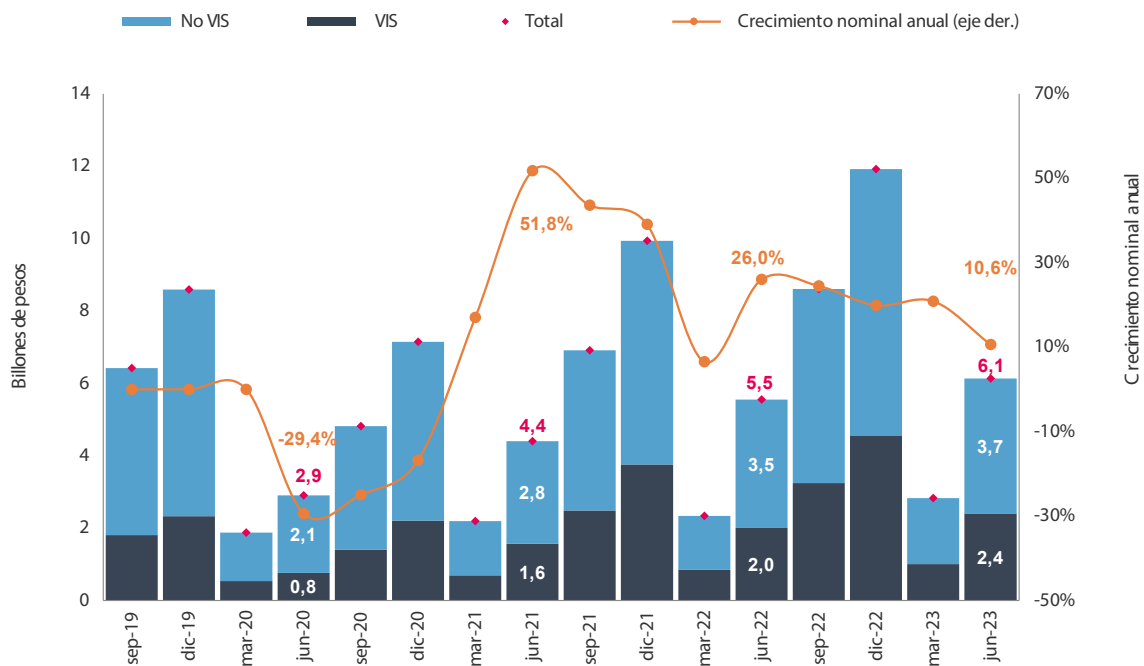


GRÁFICO 34B. VALOR DE LOS DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR



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

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

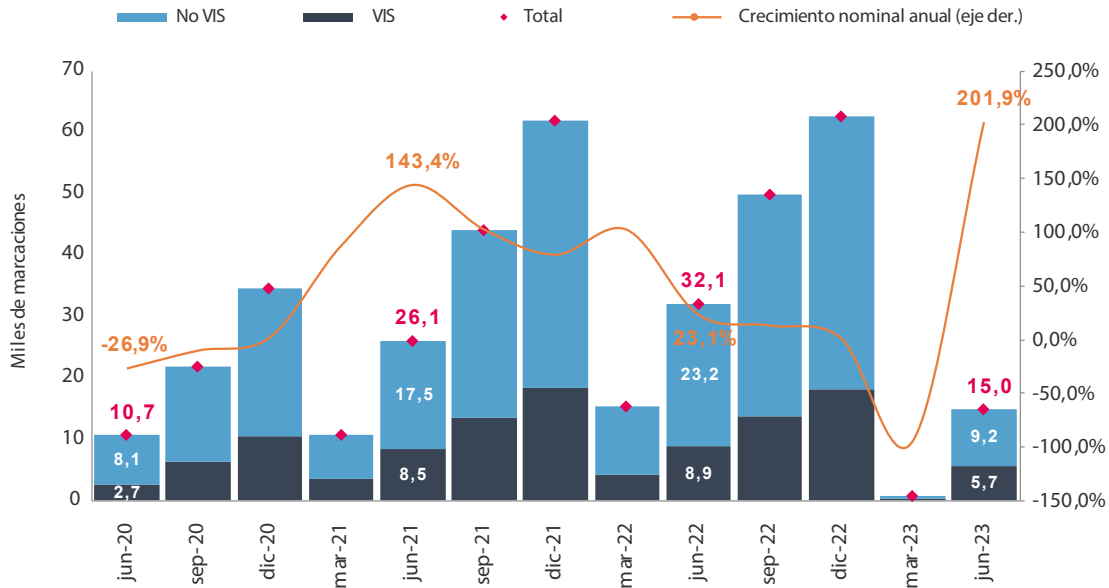
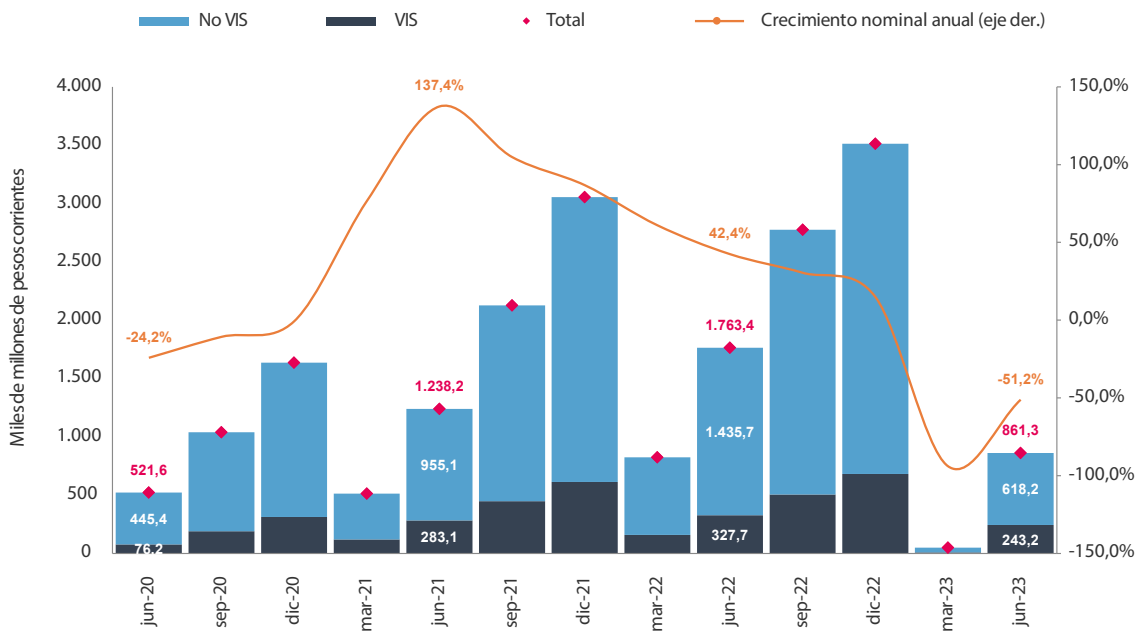


GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO

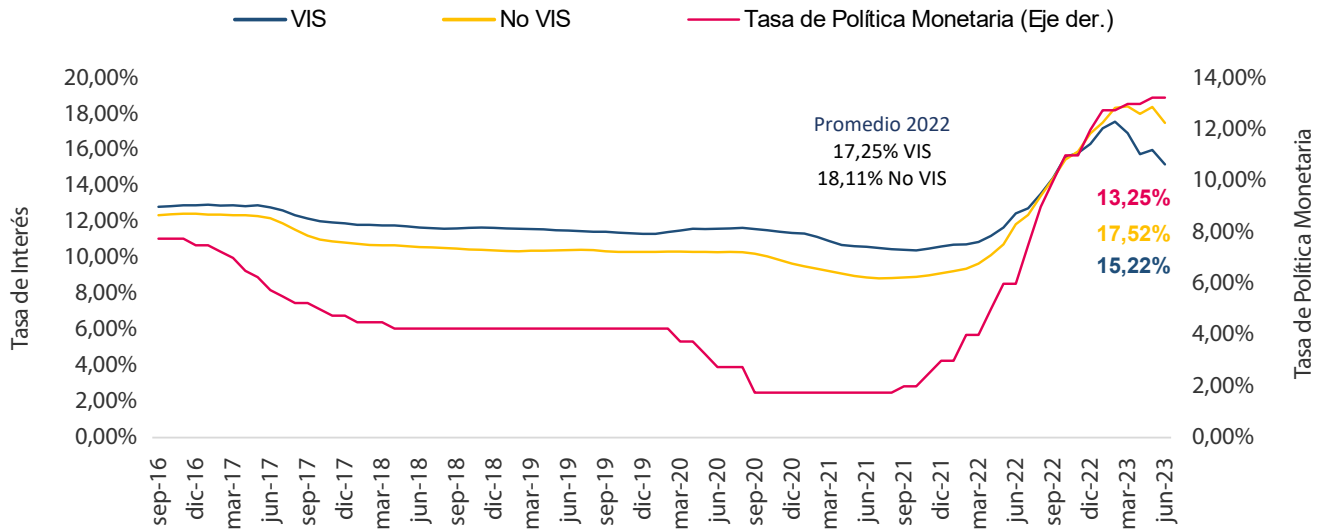


Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 30/06/23, y cálculos Asobancaria.

4.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), en junio de 2023 la tasa promedio de los créditos de vivienda en pesos para la adquisición de inmuebles VIS de los establecimientos bancarios fue de 15,22 % y para vivienda No VIS del 17,52%. La Tasa de Política Monetaria (TPM) del país, cuya fijación está a cargo del Banco de la República, se ubica ya en 13,25%, 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.

4.6. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

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

GRÁFICO 38A. POR ALTURA DE MORA

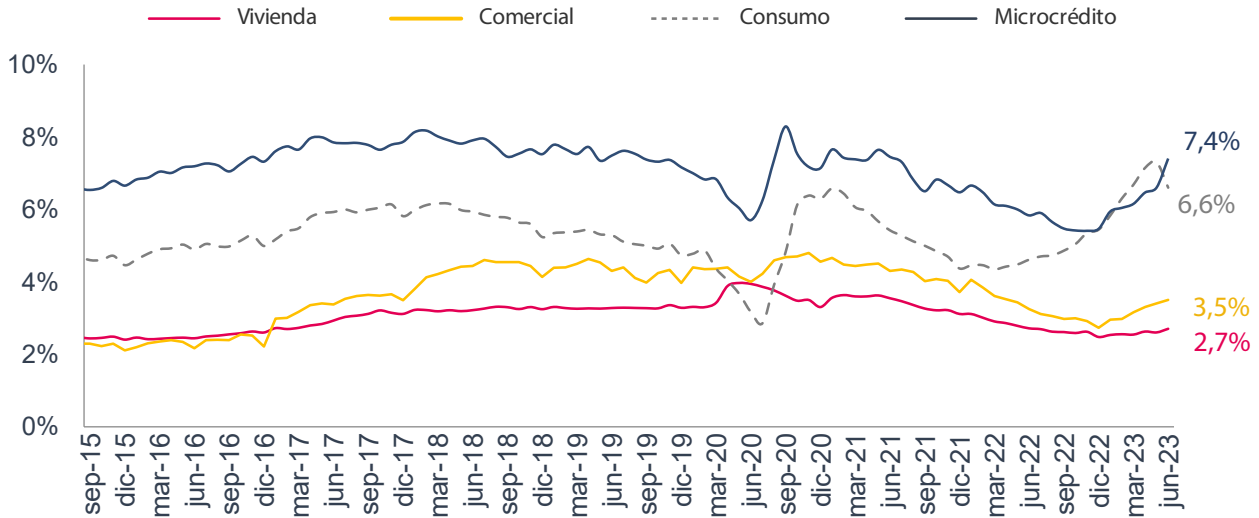
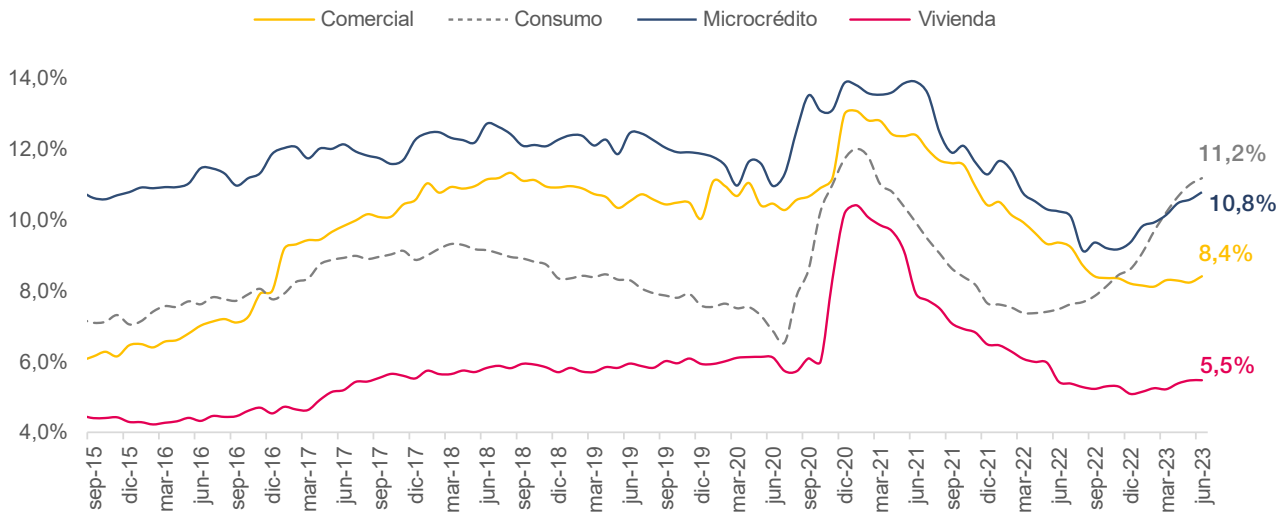


GRÁFICO 38B. POR CALIFICACIÓN

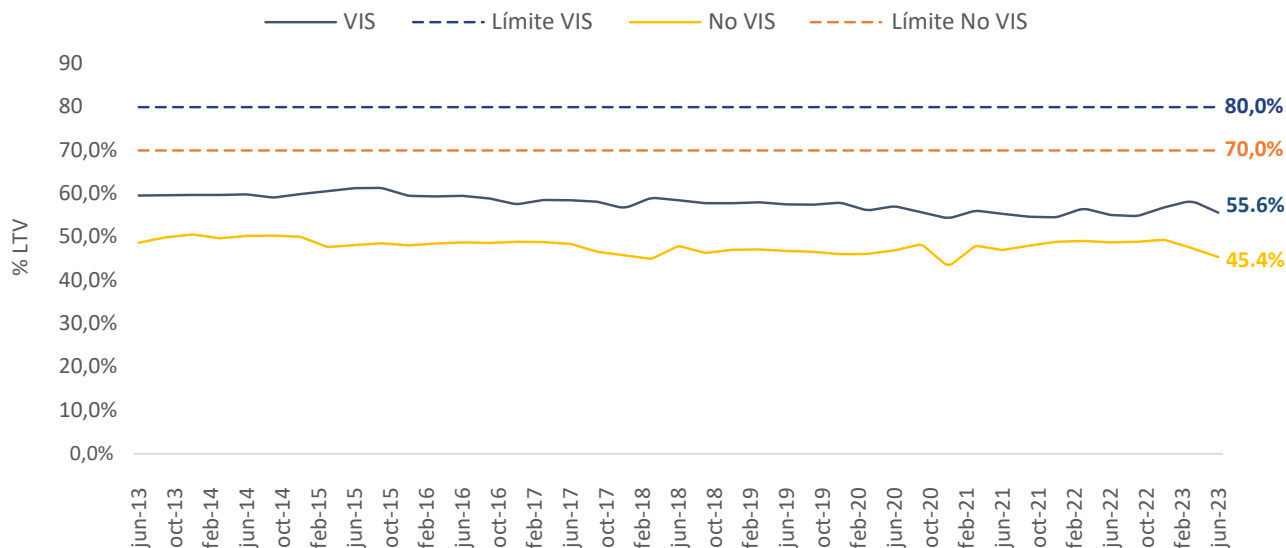


Nota: El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional. Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito =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

Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

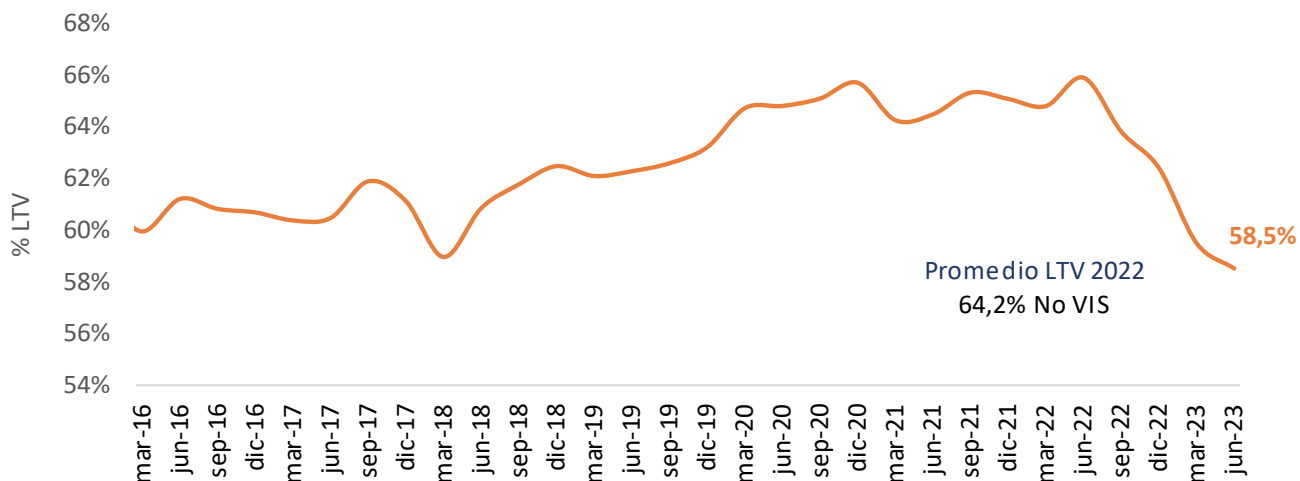
4.7. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

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.

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 DE 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)	\$ 88,60	\$ 101,12	\$ 107,50
Crecimiento anual cartera de vivienda (%)	8,20%	14,13%	6,31%
Desembolsos de vivienda (número)	202.859	202.927	152.200
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	61,00%	0,03%	-25,00%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 24,90	\$ 24,64	\$ 17,10
Crecimiento anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	70,50%	-1,04%	-30,60%

**Proyección cierre de año*

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	\$ 97,53	\$ 105,00
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	11,63%	14,03%	7,66%
Desembolsos de vivienda (número)	147.772	152.430	111.365
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	79,90%	3,15%	-26,94%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 18,15	\$ 18,40	\$ 13,01
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	95,00%	1,38%	-29,29%

**Proyección a tercer trimestre de 2023*

TABLA 4A. 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	\$ 18,40
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-1,07%	24,66%	25,94%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	8.946	9.852	9.463
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	22,20%	10,13%	-3,95%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 9,94	\$ 11,91	\$ 12,14
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	39,20%	19,82%	1,90%

**Proyección cierre de año*

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	\$ 14,26	\$ 17,80
Crecimiento anual cartera constructor de vivienda (%)	-1,70%	20,54%	24,82%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	6.416	7.260	7.763
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	26,35%	13,15%	6,93%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 6,91	\$ 8,61	\$ 8,55
Crecimiento anual valor de los desembolsos (%)	43,59%	24,57%	-0,70%

**Proyección a tercer trimestre de 2023*

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos