

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Septiembre de 2023

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Septiembre 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
Lina María Contreras
Carlos Daniel Junco Leguizamón
Juan Ángel Ortiz Ortiz

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Nicolás Cruz
Cristian Rincón

Diagramación

Luisa Fernanda Leal

CONTENIDO

01

Los subsidios de concurrencia: un mecanismo para ayudar a los más vulnerables

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 - LOS SUBSIDIOS DE CONCURRENCIA: UN MECANISMO PARA AYUDAR A LOS MÁS VULNERABLES

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.	Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda	35
4.6.	Comportamiento tasas interés	36
4.7.	Indicadores de Calidad de la Cartera	37
4.8.	Relación préstamo-garantía	38

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

1. EDITORIAL – LOS SUBSIDIOS DE CONCURRENCIA: UN MECANISMO PARA AYUDAR A LOS MÁS VULNERABLES

En esta editorial, exploramos la situación de los subsidios de vivienda en Colombia, centrándonos especialmente en el programa Mi Casa Ya (MCY) y, de manera específica, en la concurrencia de subsidios. MCY fue establecido en 2015 con el propósito de facilitar la adquisición de viviendas de interés social (VIS) y prioritario (VIP), además de brindar respaldo al sector de la construcción. Con el tiempo, se ha convertido en uno de los programas más destacados del país, con 242.585 familias beneficiadas entre 2015 y 2022¹.

Con el paso del tiempo, el Gobierno Nacional incrementó sus esfuerzos para impulsar al sector de la vivienda y la construcción, especialmente en lo que respecta al fomento de viviendas nuevas. Se han presentado cambios significativos, como la utilización del Sisbén para la asignación de subsidios y la introducción de un sistema de puntajes de priorización, los cuales han resultado en el incremento del porcentaje de subsidios otorgados a familias con ingresos inferiores a 2 SMMLV en los últimos años. En 2018, el 52.85% de los subsidios se destinaron a este grupo, mientras que en 2022, el 79.72% de ellos se asignaron a estas familias, y en lo que va del año actual, este porcentaje se ha elevado al 91.33%.²

Pese a su éxito, cabe recordar que MCY no fue el primer programa de subsidios de vivienda existente en el país. Desde 1990, las cajas de compensación familiar han tenido la potestad de brindar subsidios de vivienda a sus afiliados. Este mecanismo experimentó diversas modificaciones normativas en 2003, sentando las bases que posibilitaron la entrega de un promedio de 12,000 apoyos anuales durante el periodo de 2007 a 2013.³

Considerando el éxito individual de los dos programas mencionados, para el 2019 se buscaron acuerdos interinstitucionales que garantizaran un mayor volumen de subsidios enfocados a los hogares de menores ingresos. Fue así como el Decreto 1533 de dicho año desarrolló el concepto de concurrencia, un mecanismo que permitió a los hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV combinar los subsidios de vivienda otorgados tanto por el Gobierno Nacional como por las cajas de compensación. De esta forma, se facilitó el cierre financiero para los hogares que desearan adquirir una vivienda nueva, como se evidencia en el 2022, donde, el 40% de los subsidios asignados se otorgaron bajo la figura de concurrencia⁴.

Sin duda, este mecanismo de subsidios se ha convertido en un importante instrumento en la política de vivienda, siendo un aliado de las familias que buscan acceder a un

hogar digno. A continuación se resalta el rol de las cajas de compensación en la asignación de subsidios, la forma en que esta dinámica se relaciona con los programas del Gobierno Nacional en los últimos años, y el rol de las entidades bancarias en este modelo.

LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN EN EL MECANISMO DE SUBSIDIOS

Las Cajas de Compensación Familiar, organizaciones sin fines de lucro, tienen como misión principal mejorar la calidad de vida de los trabajadores colombianos. Entre sus funciones se incluye la administración de sustentos monetarios para la compra y alquiler de residencias, educación, salud y recreación. En los últimos años, estas han desempeñado un papel cada vez más importante en la asignación de subsidios de vivienda. Este aumento se debe a varios factores, como el incremento de la población en Colombia, que ha generado una mayor demanda de hogares, un mayor presupuesto destinado al programa, la posibilidad de concurrencia otorgada por el gobierno, además de la eficiencia demostrada por estas entidades frente a la gestión de estos apoyos.

Una de las características de las cajas es que han creado distintos tipos de subsidios para sus afiliados, entre los que se encuentran el subsidio a la vivienda nueva, a la construcción en sitio propio y al arriendo. Estos programas están diseñados para beneficiar principalmente a los afiliados más vulnerables, lo que se evidencia al considerar que, de todas las modalidades de subsidios de vivienda de interés social asignados por estas, un 80% de estos es destinado a la población con ingresos menores a los 2 SMMLV⁵.

Estas iniciativas quedan reflejadas en el Gráfico 1, el cual muestra los recursos invertidos por estas entidades en subsidios de vivienda. Se observa una tendencia ascendente y un notable incremento tras la implementación de la concurrencia de subsidios. Además, se evidencia que este crecimiento persiste a pesar de la coyuntura de menor tracción en la economía tanto mundial como local evidenciado en los últimos años, lo que puede atribuirse en parte al compromiso de las cajas de compensación de mejorar la calidad de vida de los trabajadores colombianos, y los subsidios de vivienda son una herramienta importante para lograrlo.

¹ En el cuatrienio 2014-2018, fueron asignados 37.618 subsidios MCY, mientras que entre 2018-2022 se asignaron 204.967. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Política de vivienda integral: equidad, inclusión y formalización (2022). Tomado de: <https://www.minvivienda.gov.co/publicacion/politica-de-vivienda-integral-equidad-inclusion-y-formalizacion-2018-2022>

² Datos de Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

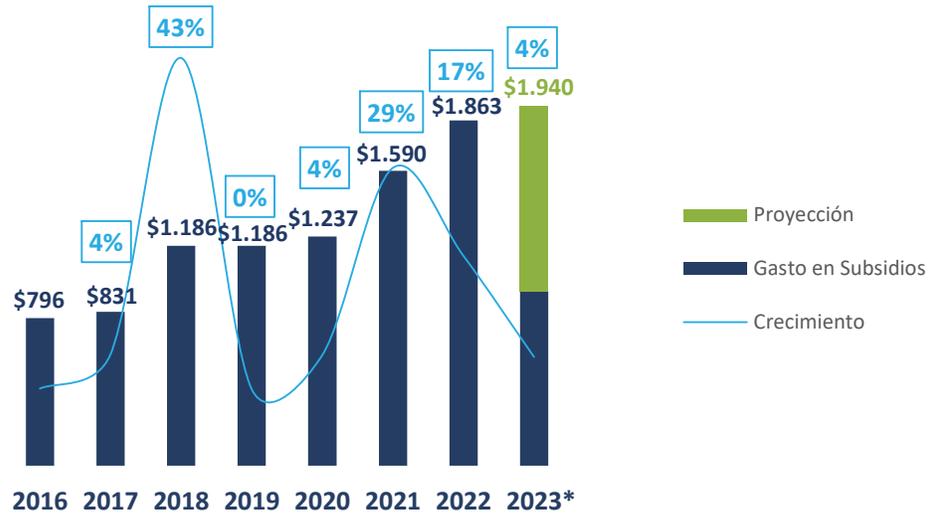
³ Rico-Ortiz, F.J. (2021). Impacto en la implementación del subsidio de vivienda en Colombia. Universidad Católica. Tomado de: <https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/c3e1d574-9e06-4910-bc07-a0c82803669d/content>

⁴ Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Política de vivienda integral: equidad, inclusión y formalización (2022). Tomado de: <https://www.minvivienda.gov.co/publicacion/politica-de-vivienda-integral-equidad-inclusion-y-formalizacion-2018-2022>

⁵ Asocajas Boletín caja de resonancia

GRÁFICO 1: EVOLUCIÓN DE LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA DE LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR (MILES DE MILLONES DE PESOS)

Valores de subsidios (miles de millones de pesos)



Fuente: Fuente: FOVIS de Asocajas⁶, elaboración propia. *Datos hasta junio 2023, proyección para fin del año.

ACTUALIDAD DE LOS SUBSIDIOS

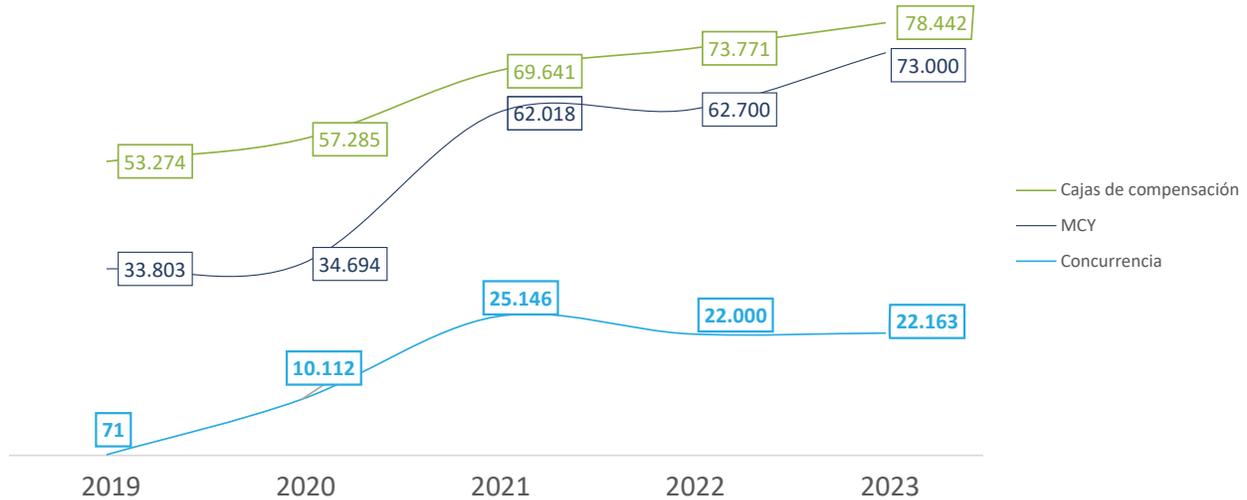
MCY se destaca como el programa que ha logrado llegar a la mayor cantidad de familias colombianas en el menor periodo de tiempo. De hecho, el programa pasó de tener cerca de 7.000 beneficiarios en 2016 a más de 66.000 en 2022. Para dicho año, el 40% de los subsidios asignados se otorgaron bajo la figura de concurrencia. Para octubre de 2023, se estima que más del 30% de los beneficiarios de MCY tengan esta figura, y desde el Gobierno Nacional se estima que el año puede cerrar con 73.000 subsidios asignados, y que 22.000 de ellos contarían con concurrencia⁷.

Este resultado es consistente con lo que se ha reportado en años anteriores, en tanto los subsidios con concurrencia pasaron del 0,22% de los MCY asignados en 2019 al 33% del total para 2022. Este aumento demuestra la buena acogida que ha tenido este mecanismo entre las familias colombianas, y lo posiciona como una herramienta de interés para los años por venir. Los detalles del comportamiento de los subsidios bajo esta modalidad se reflejan en la Gráfica 2.

⁶ Asocajas Fovis

⁷ Informes de los agremiados Asobancaria.

GRÁFICO 2: EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL NÚMERO DE SUBSIDIOS DE CAJA DE COMPENSACIÓN, MCY Y CONCURRENCIA DE 2019- 2023



Fuente: Ministerio de Vivienda, Fovis, Elaboración propia.

De los resultados, se destaca que la cantidad de subsidios asignados bajo la modalidad de concurrencia disminuyó desde el 2022. Esto puede atribuirse a una serie de factores como la coyuntura económica de mayor inflación, altas tasas de interés y menor crecimiento, así como las modificaciones al programa de MCY que alteraron los ritmos de asignación para dicho año⁸. En lo que respecta a 2023, destaca que, incluso con una perspectiva económica desafiante, los subsidios concurrentes representan el 30% del total otorgado, mostrando la robustez del programa y la confianza que los hogares tienen en este.

Esta confianza no es fortuita; es, en cambio, el producto del trabajo conjunto realizado por el sistema financiero y el Gobierno Nacional. El sector de la construcción ha sido visto como un motor de reactivación económica en momentos de desaceleración, y ya se han visto los efectos positivos sobre el PIB vinculados a irrigar recursos a la construcción de vivienda. En este contexto, celebramos los esfuerzos realizados por el Gobierno Nacional para buscar recursos que permitan mantener el ritmo de asignación de los subsidios, al tiempo que busca profundizar en la focalización para permitir que sean los hogares más vulnerables los que encuentren los mayores beneficios en el programa, y así, cumplir el propósito de que más familias logren acceder a una vivienda digna.

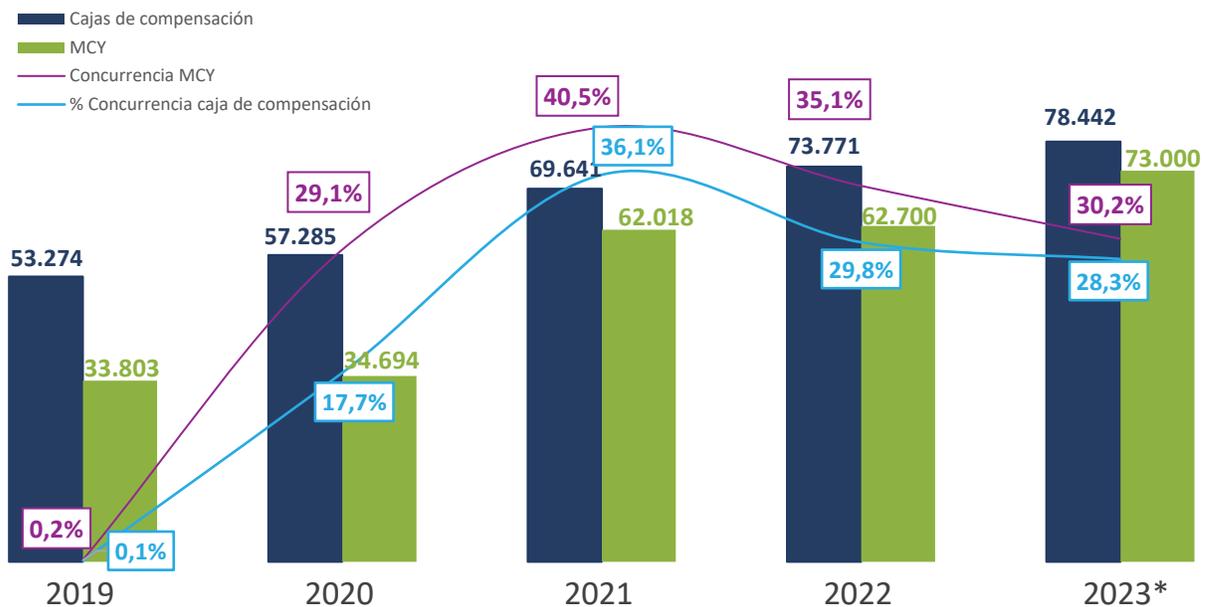
⁸ Entre agosto del 2022 y mayo del 2023 se congeló la asignación de subsidios puesto que el programa tendría cambios estructurales planteados desde el Gobierno Nacional. Entre estas modificaciones, se contempló la clasificación del Sisbén en el rango A1-D20, así como la a la priorización de subsidios de acuerdo con criterios como la categoría del municipio, el tipo de vivienda, la ubicación en áreas rurales, si la familia beneficiada es víctima del conflicto o si tiene algún enfoque diferencial. Las modificaciones se resumen en: <https://micasaya.minvivienda.gov.co/>

LOS BANCOS FRENTE A LOS SUBSIDIOS

Las entidades bancarias desempeñan un papel crucial en este proceso al facilitar la intermediación para la asignación de subsidios de MCY. En los primeros años de funcionamiento del programa, cuatro entidades bancarias iniciaron sus operaciones con concurrencia; para 2023, hay 21. Estos esfuerzos se visualizan en el Gráfico 3, donde se aprecia un incremento significativo en los subsidios

concurrentes, un impulso que se mantuvo hasta la crisis económica derivada por la pandemia del Covid-19. Incluso en esta coyuntura, y gracias al trabajo conjunto del sector privado y el Gobierno Nacional, el sector vivienda se posicionó como uno de los dinamizadores de la reactivación del país, con lo que se logró la asignación de más de 25.000 subsidios concurrentes, una cifra récord desde la creación de este mecanismo, y se mantuvo en 22.000 manteniendo más del 30% de los subsidios de MCY con concurrencia.

GRÁFICO 3: EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE CONCURRENCIA, FRENTE A LA CANTIDAD DE SUBSIDIOS DE MI CASA YA Y DE LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR.



Fuente: Asocajas, Ministerio de vivienda y Asobancaria, Elaboración propia. *2023 proyectado.

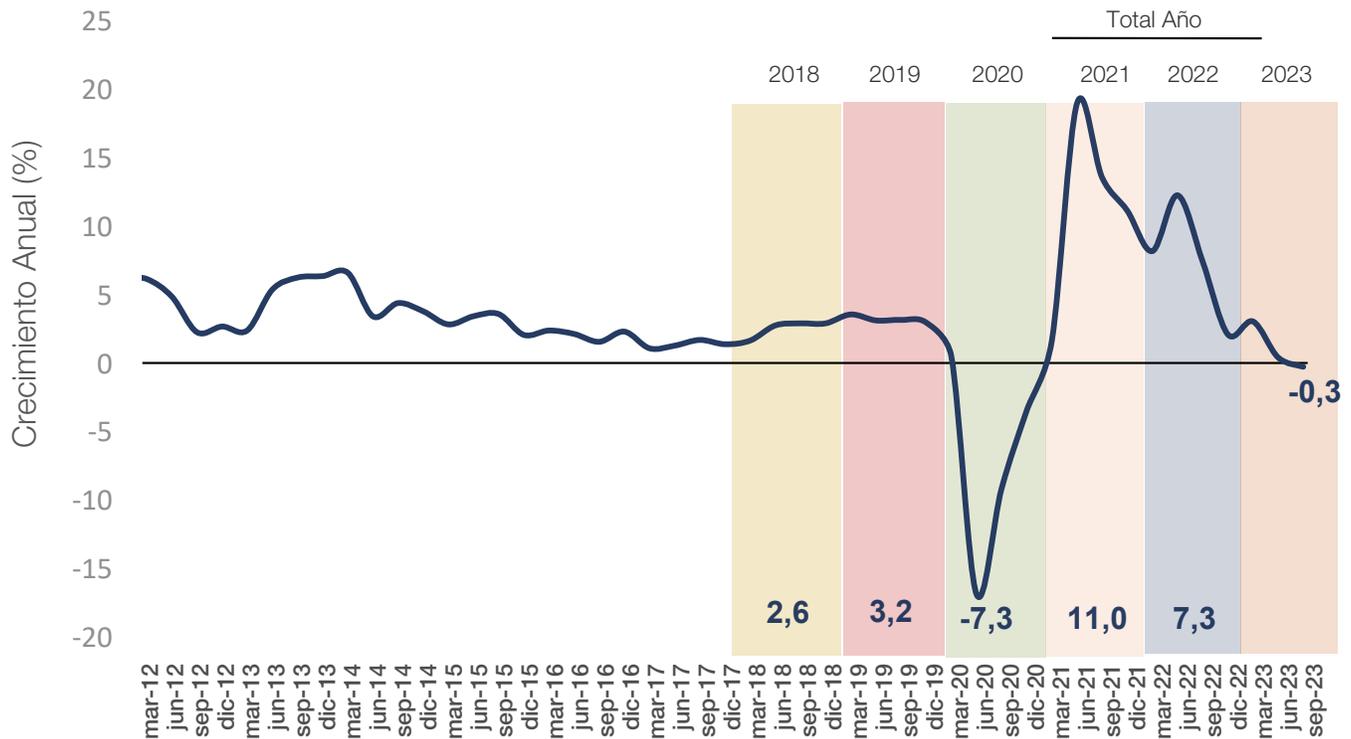
Por último, cabe mencionar que la creciente importancia de las cajas de compensación en el ámbito de los subsidios de vivienda, así como el papel desempeñado por las entidades bancarias y el Estado, se han visto involucrados en los procesos de concurrencia. Esto ha permitido lograr un mayor equilibrio en lo que respecta a la asignación

de subsidios para vivienda. Además, se han centrado en garantizar los pagos y aumentar el número de asistencias proporcionadas. Es fundamental que el Gobierno, los bancos y las cajas de compensación colaboren de manera conjunta para asegurar que estos subsidios se utilicen de manera eficiente y equitativa.

2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

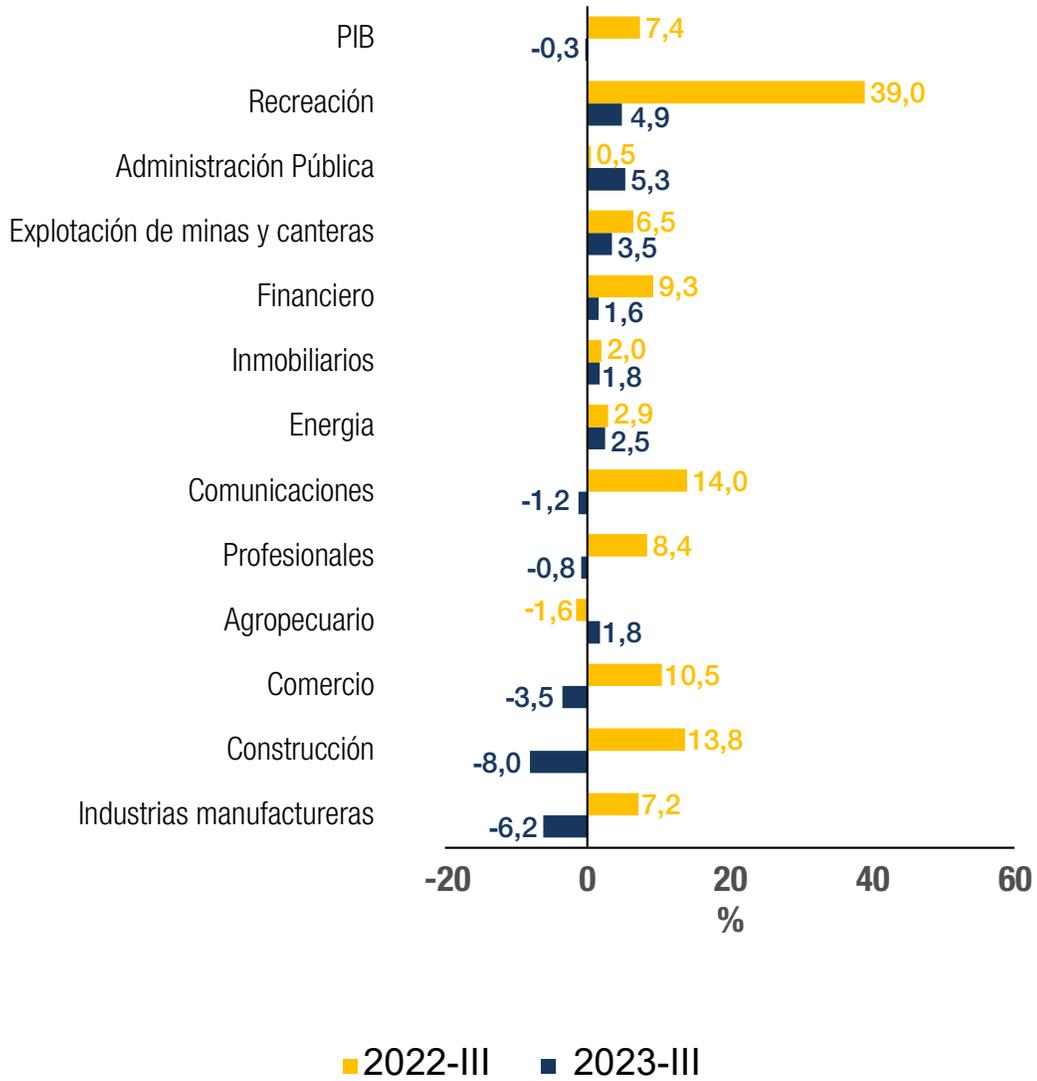
GRÁFICO 4: VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.



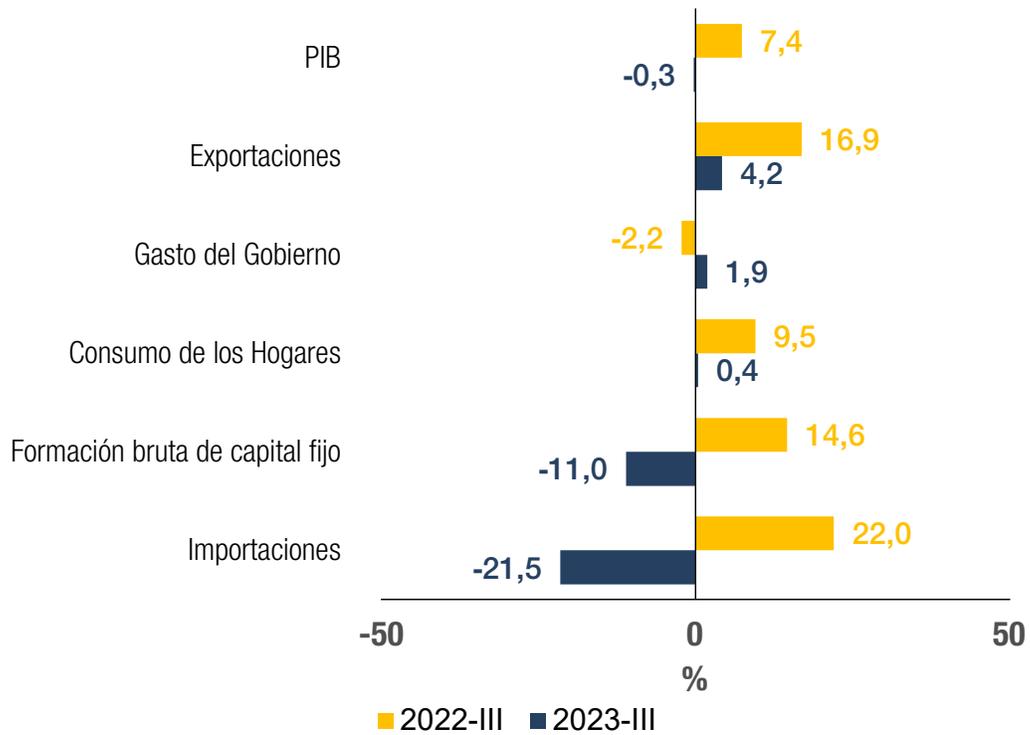
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 5. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.

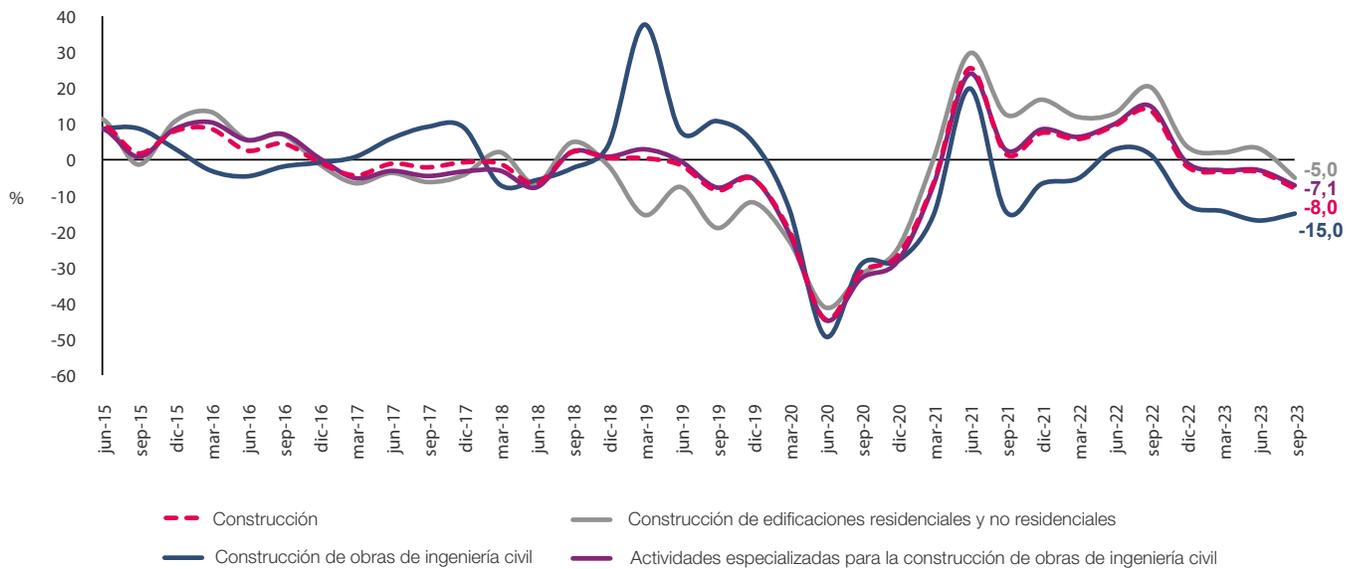


*Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.*

GRÁFICO 6. CRECIMIENTO ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.

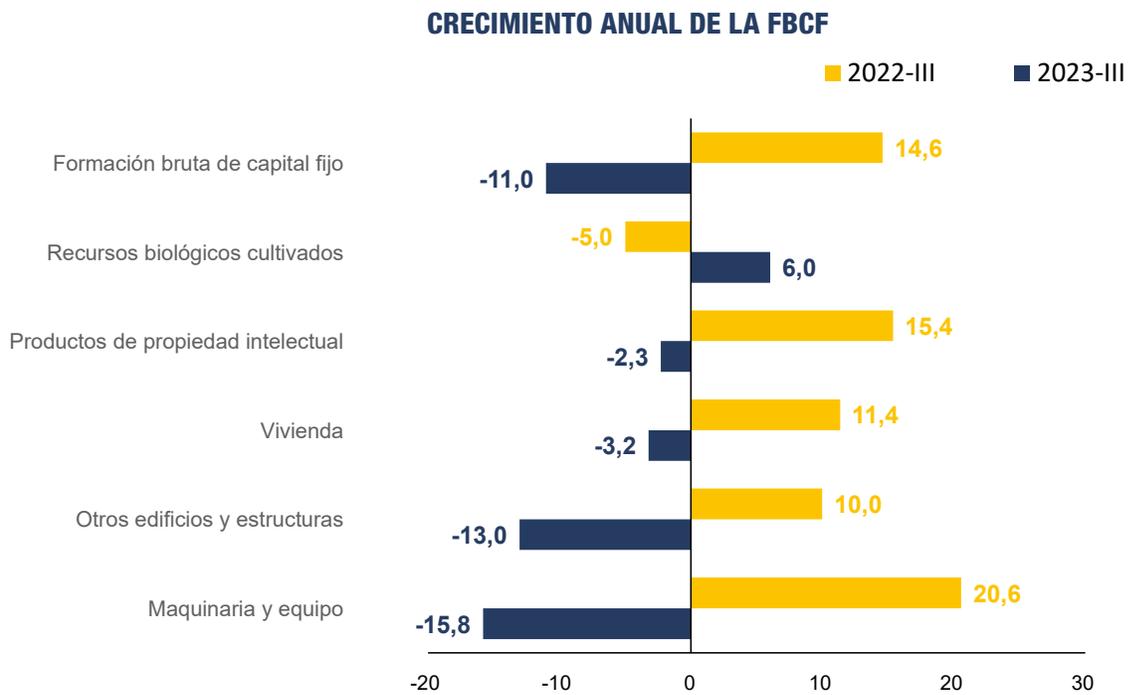
*Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.*

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



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

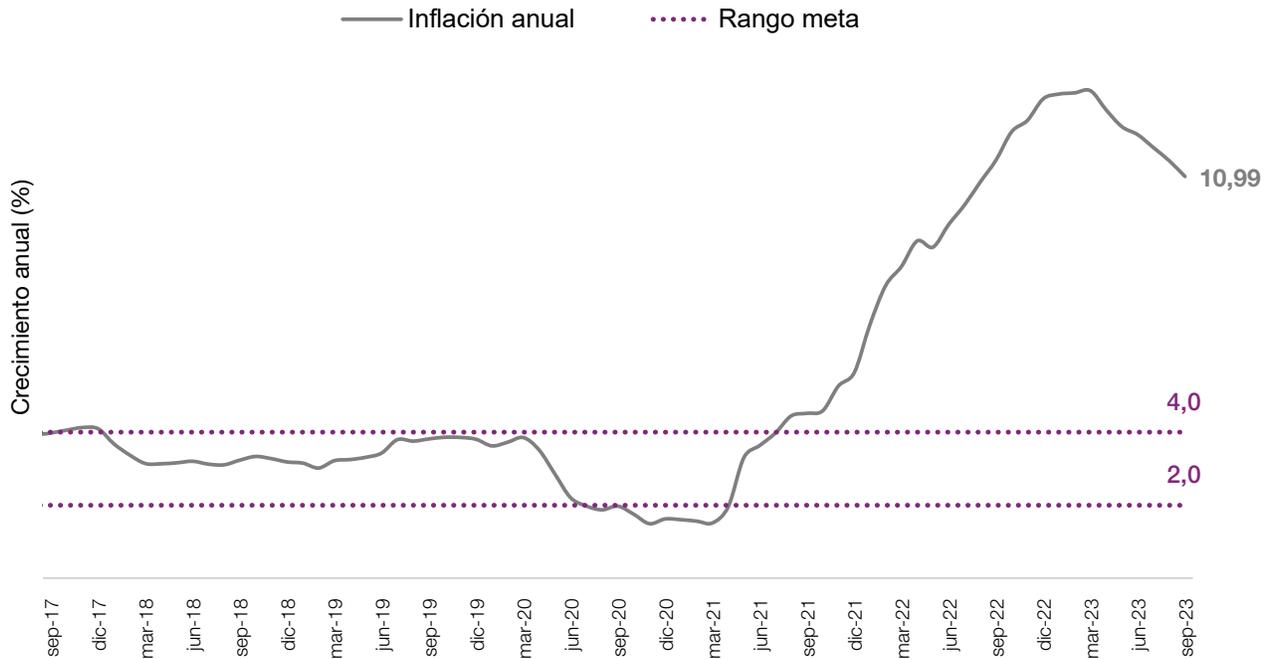
GRÁFICO 8. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO



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

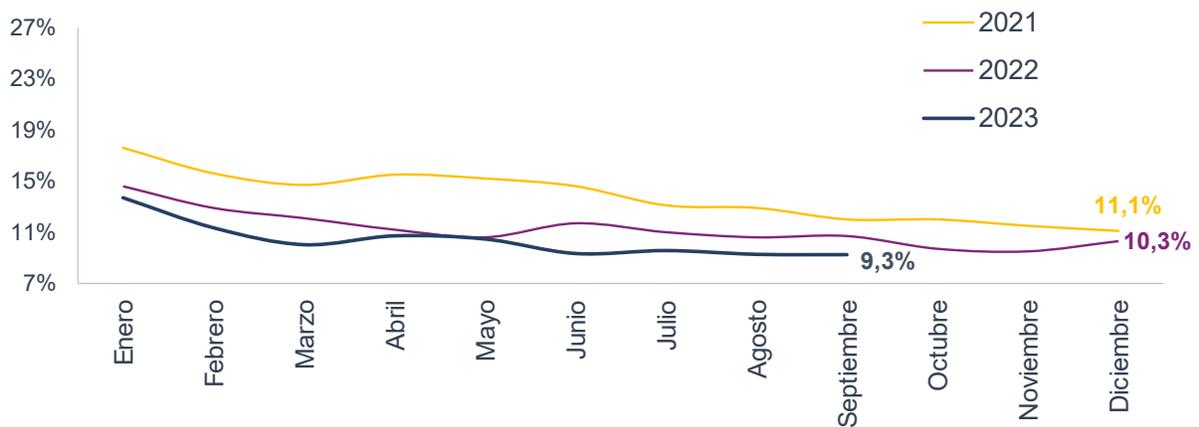
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

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



Fuente: DANE.

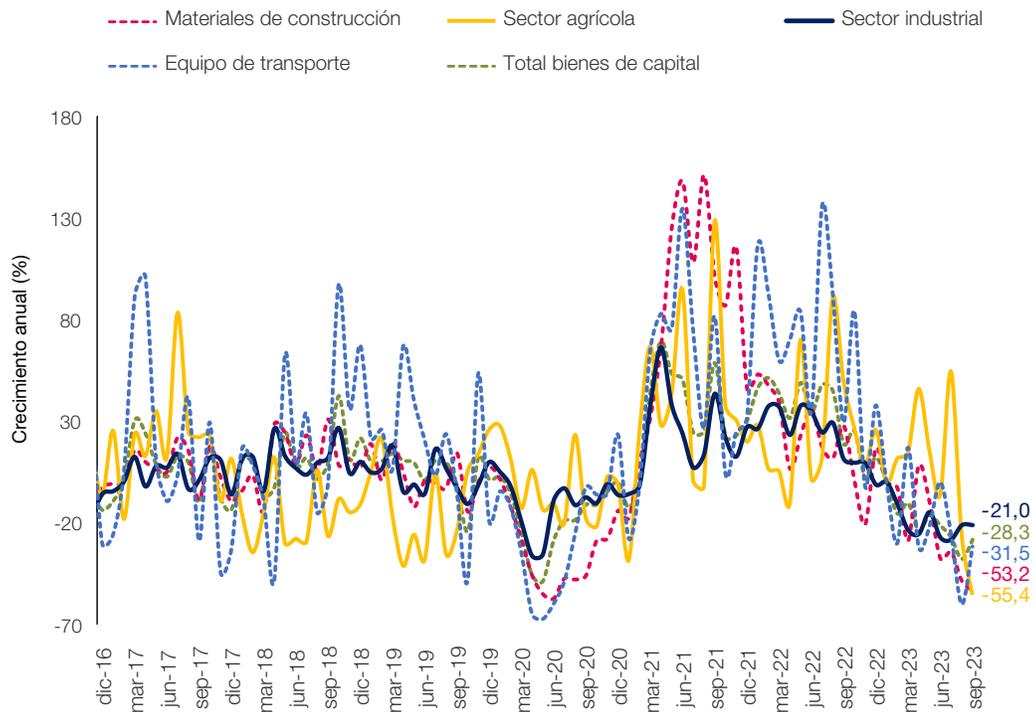
GRÁFICO 10. TASA DE DESEMPEÑO NACIONAL



Fuente: DANE.

2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

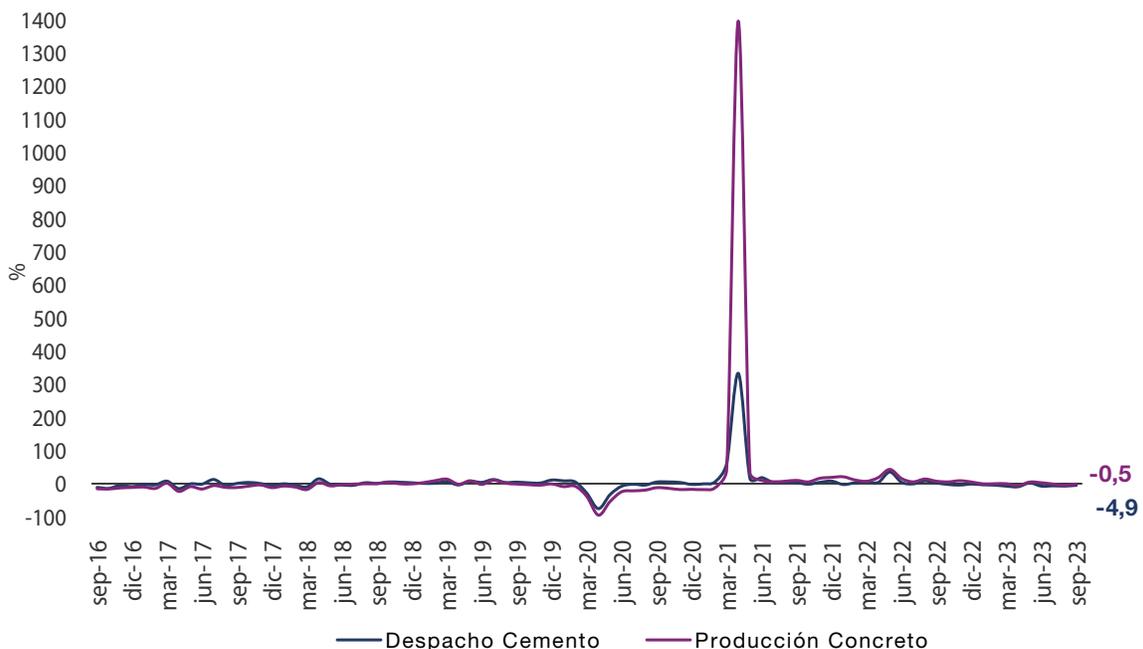
GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL



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

2.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

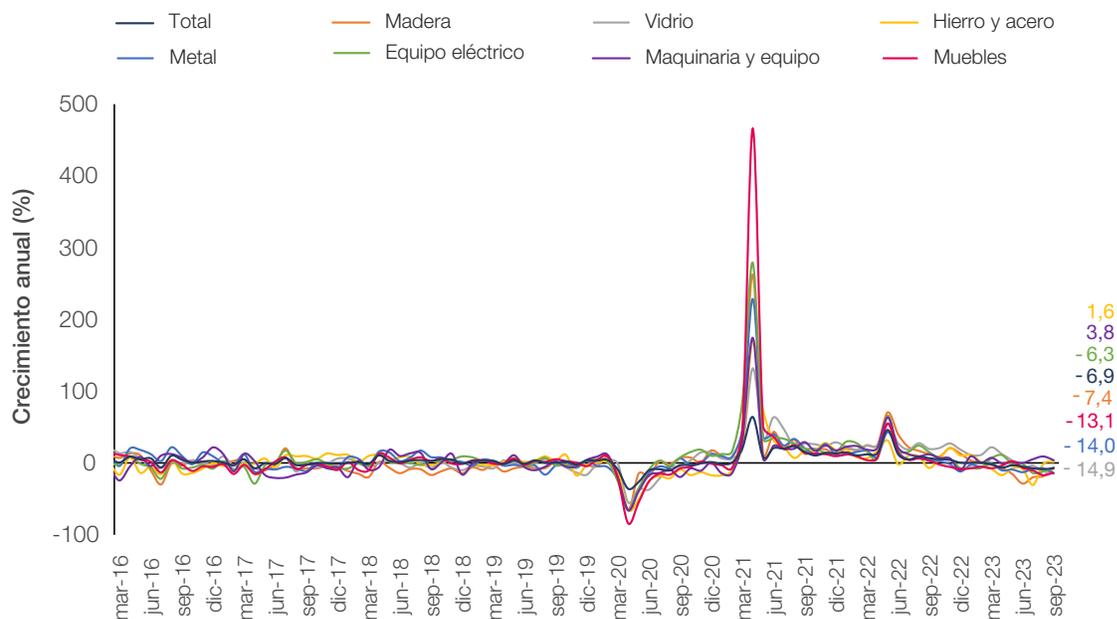
GRÁFICO 12. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO



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

2.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

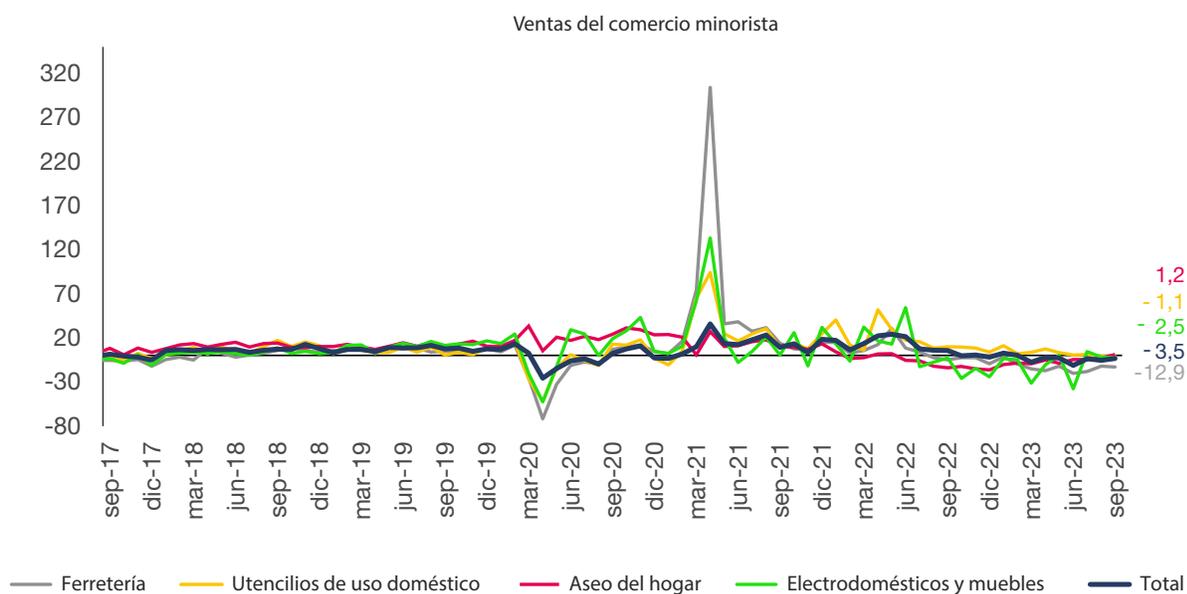
GRÁFICO 13. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL - EMMET



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

2.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

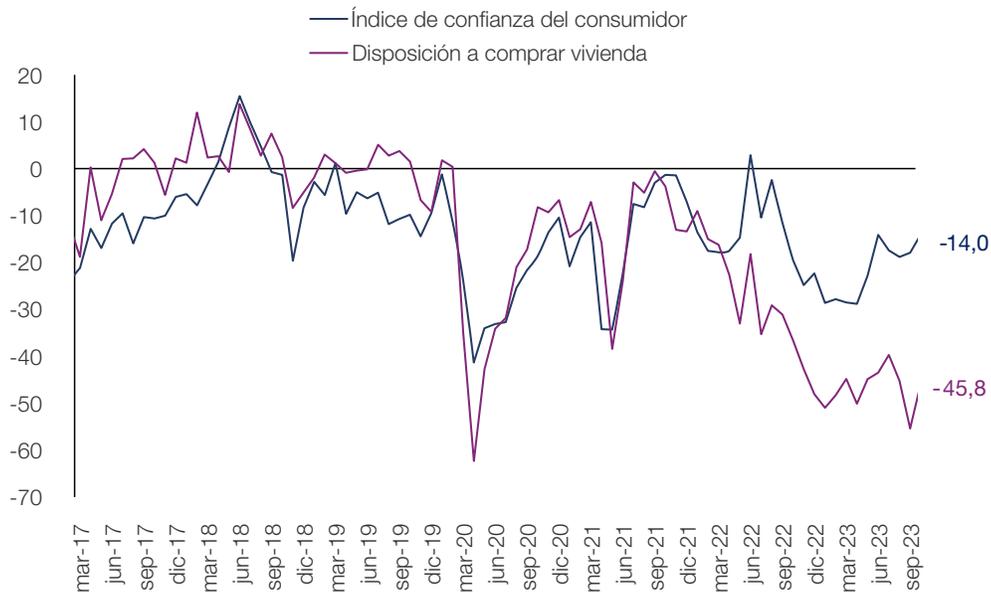
GRÁFICO 14. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA
VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA



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

2.7. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

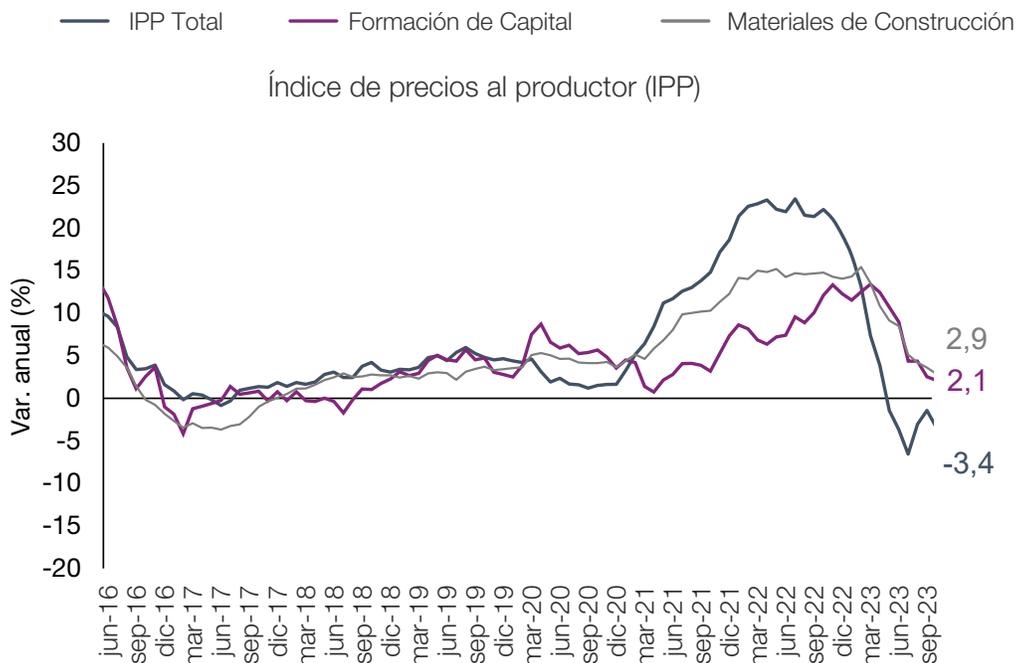
GRÁFICO 15. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)



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
PIB Oferta		
Agropecuario	-1,8	1,3
Explotación de minas y canteras	1,6	5,1
Industrias manufactureras	9,8	-3,6
Energía	4,3	2,0
Construcción	6,5	-4,9
Comercio	11,1	-2,1
Comunicaciones	13,9	0,6
Financiero	6,5	7,4
Inmobiliarios	2,0	2,0
Profesionales	8,2	0,4
Administración Pública	2,1	6,1
Recreación	39,9	8,8
PIB Demanda		
Consumo de los Hogares	9,5	1,4
Gasto del Gobierno	0,3	2,7
Inversión	16,8	-24,6
Exportaciones	14,8	5,0
Importaciones	22,3	-16,0
Inflación (cierre de año)	13,12%	9,40%
Desempleo (promedio año)	11,2%	10,4%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 4.788	\$ 4.257
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-6,20%	-3,40%
Tasa de interés (REPO)	12,00%	8,50%

*Proyección cierre 2023

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

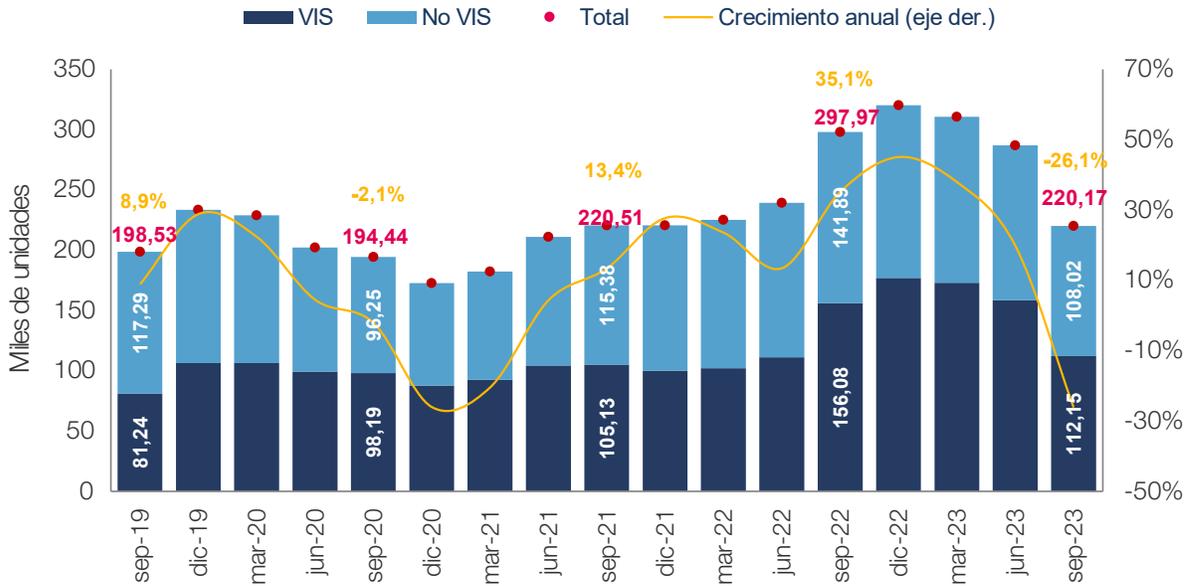
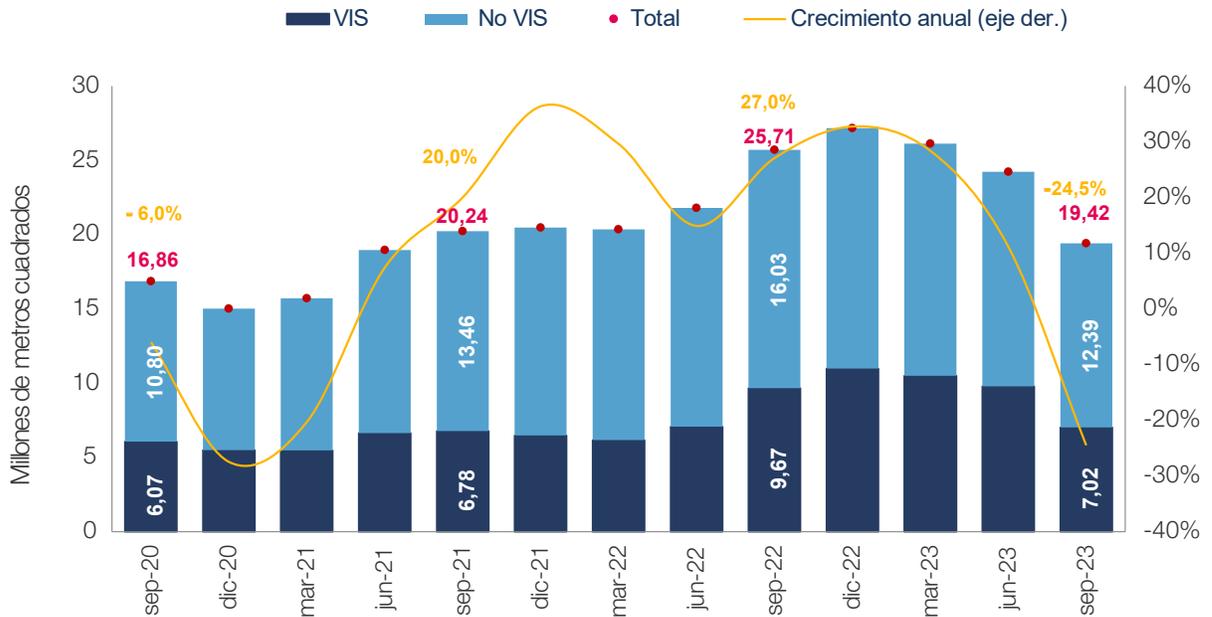


GRÁFICO 17B. ÁREA APROBADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

GRÁFICO 18. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 18A. UNIDADES PREVENTIDAS

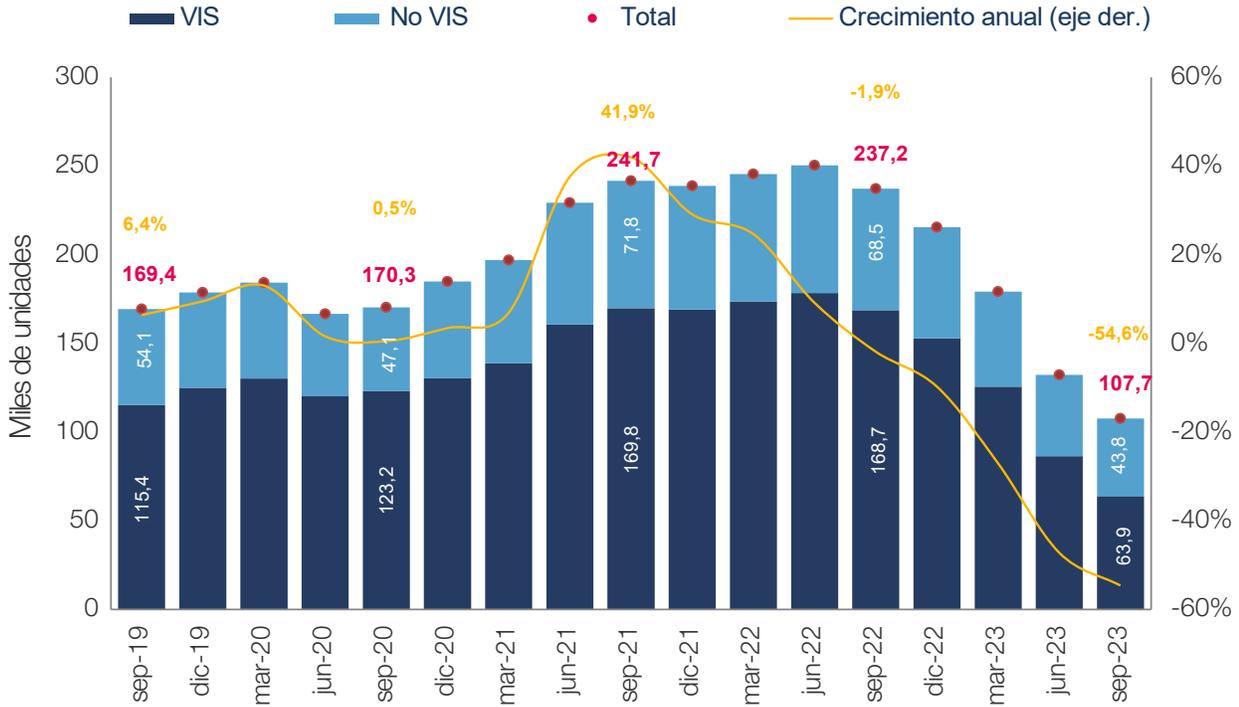
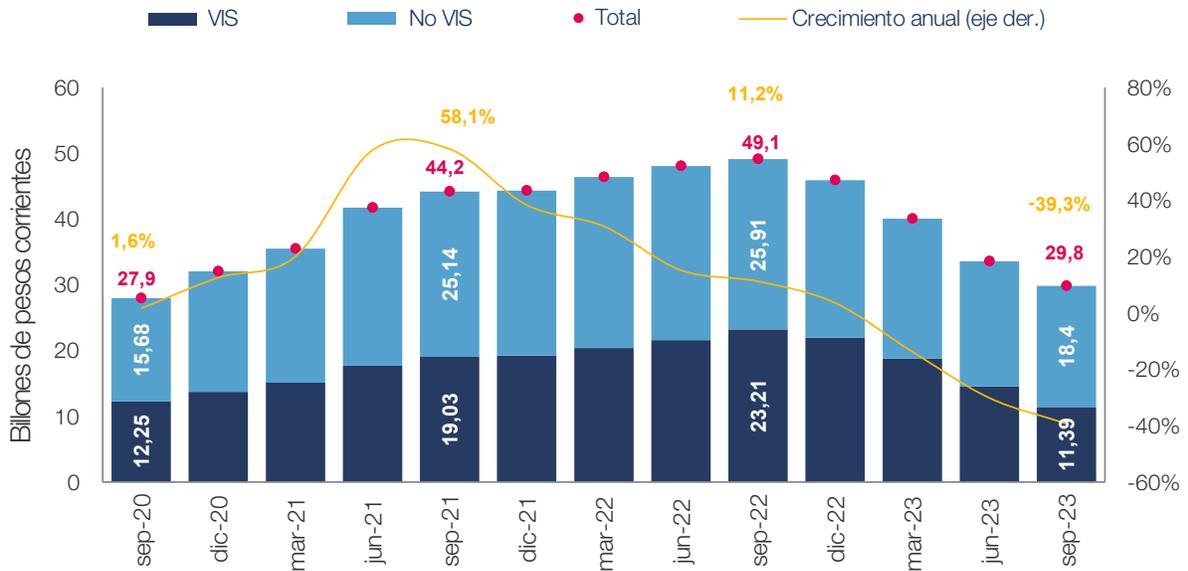


GRÁFICO 18B. VALOR DE LAS PREVENTAS



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

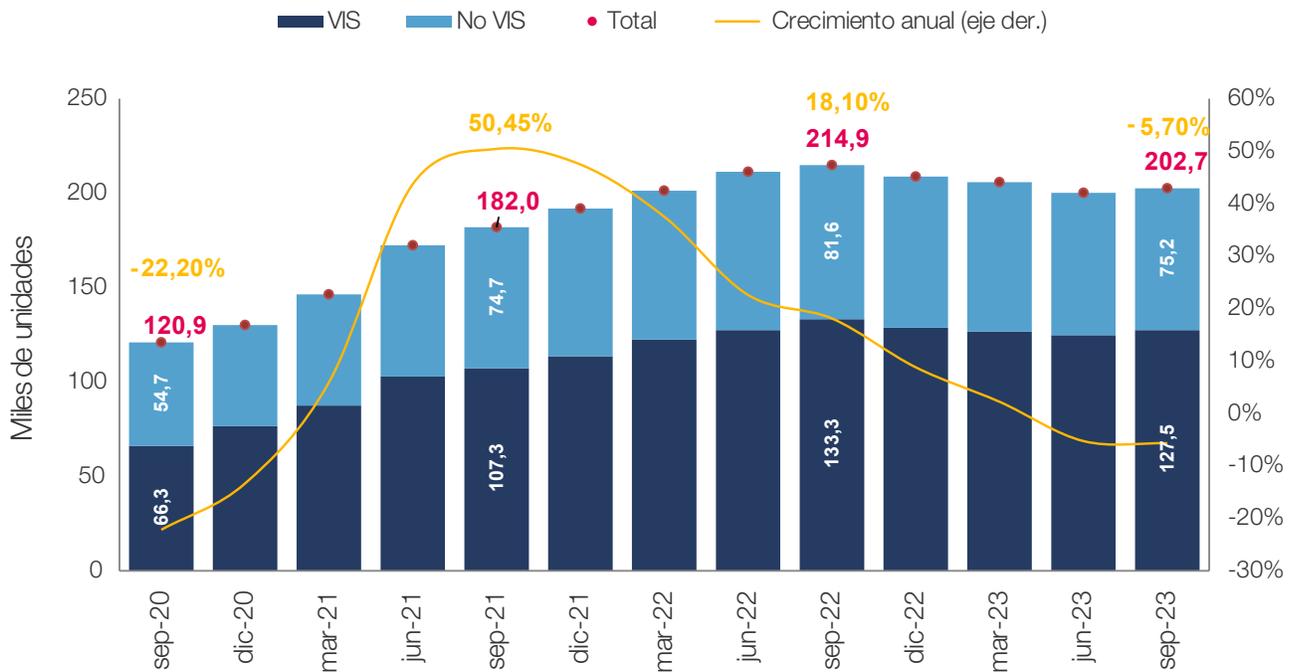
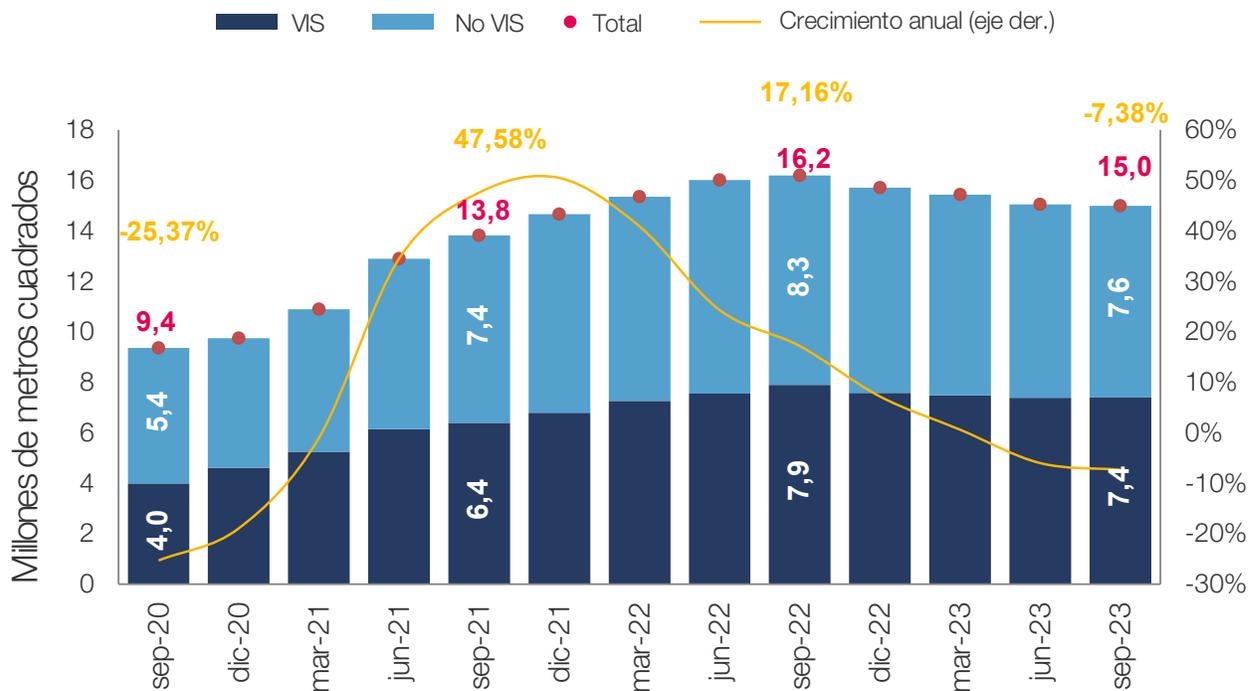


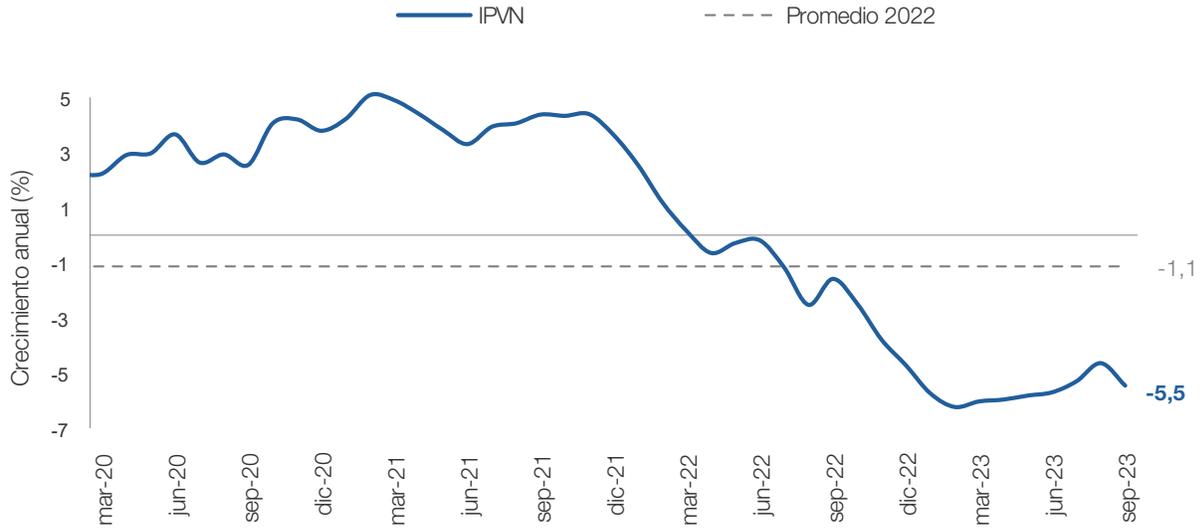
GRÁFICO 19B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

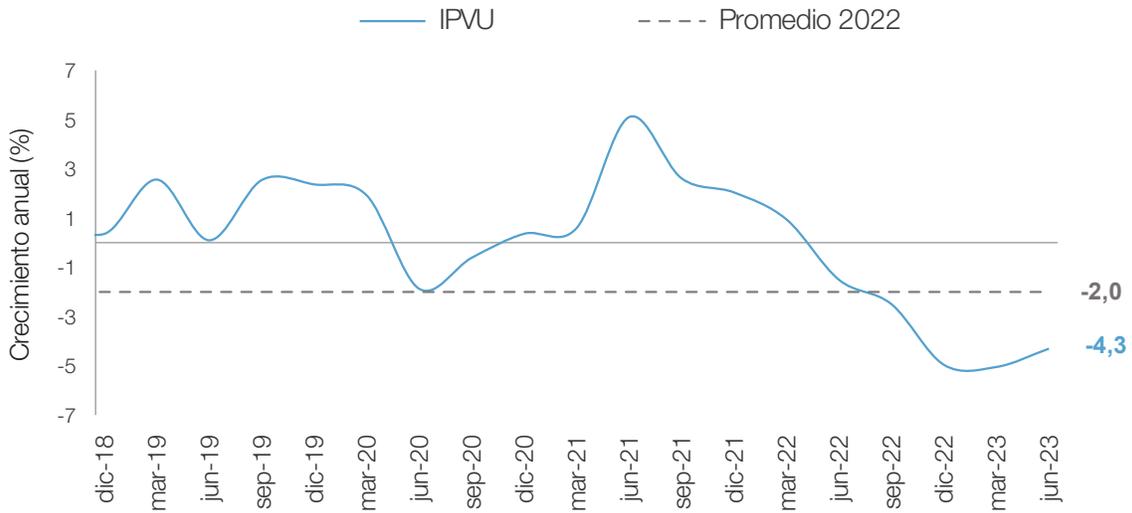
3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

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



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

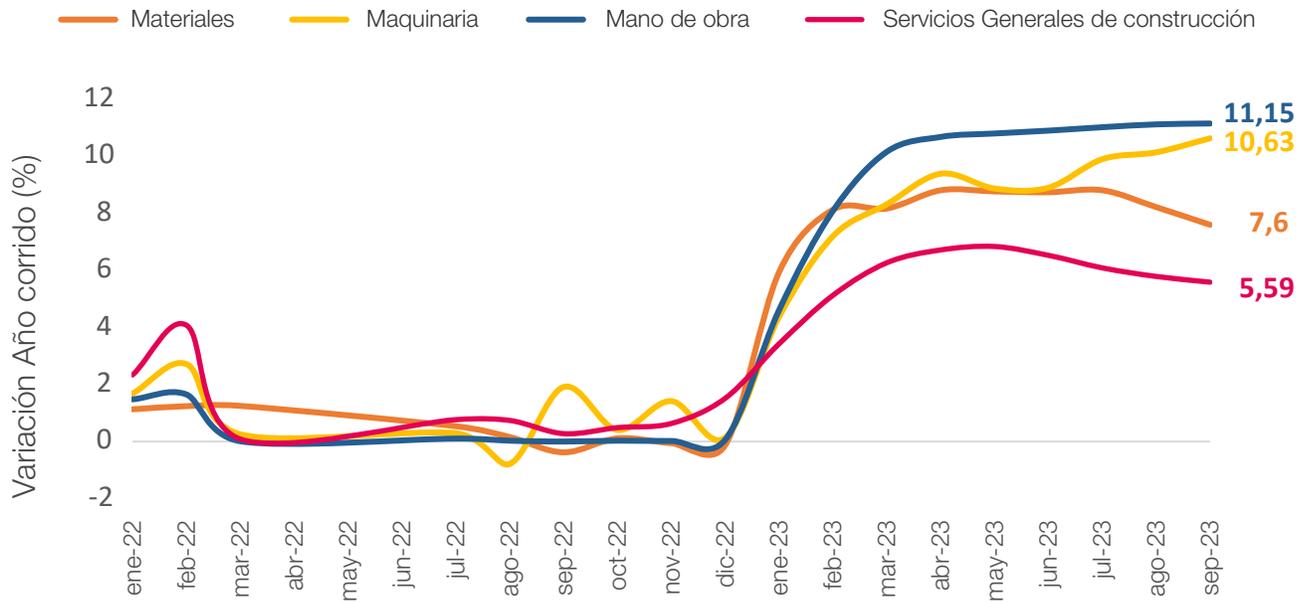
GRÁFICO 21. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU)



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

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

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

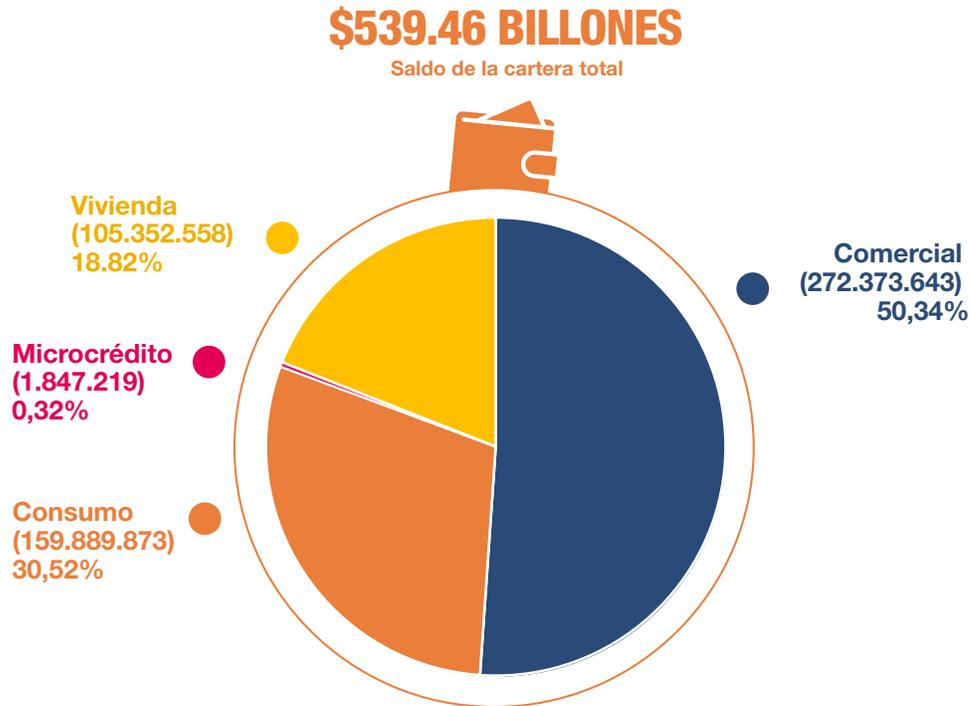


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

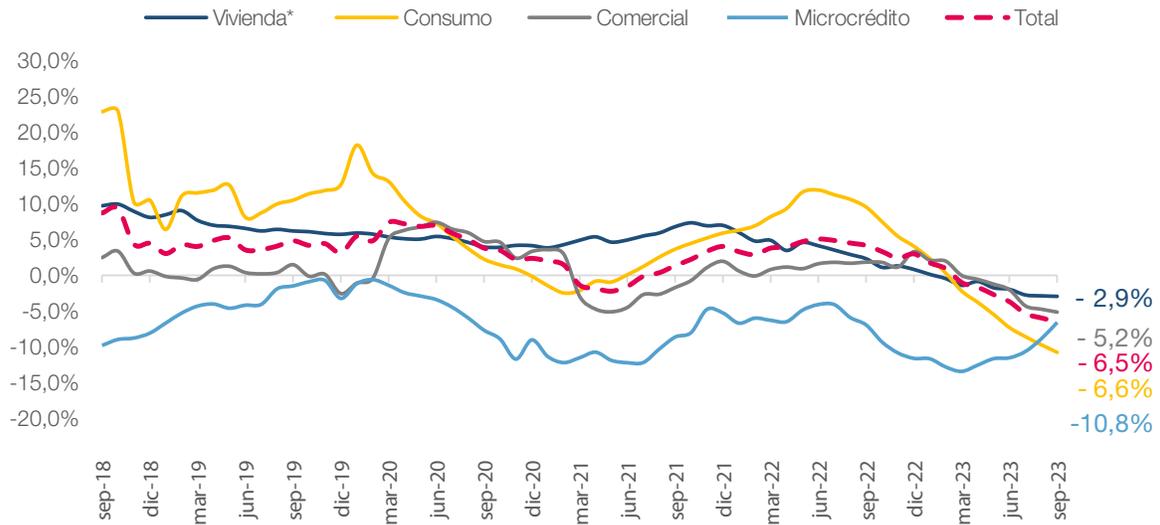
GRÁFICO 23. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS



**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.

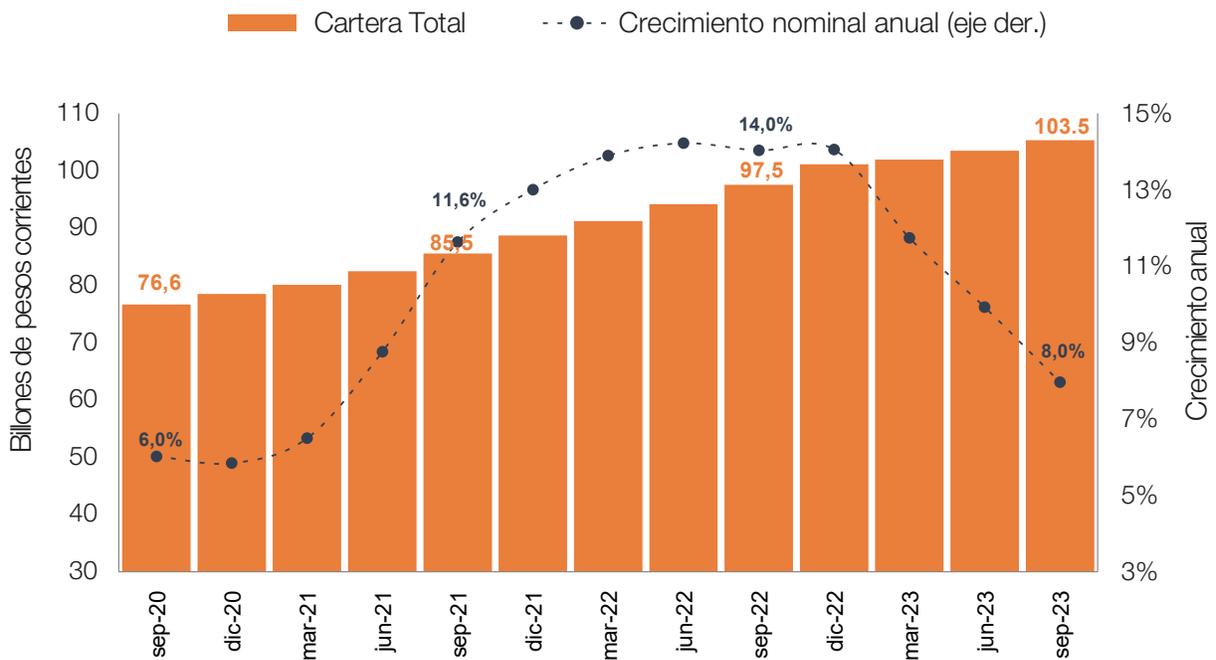
GRÁFICO 24. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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

4.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

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



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

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

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

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

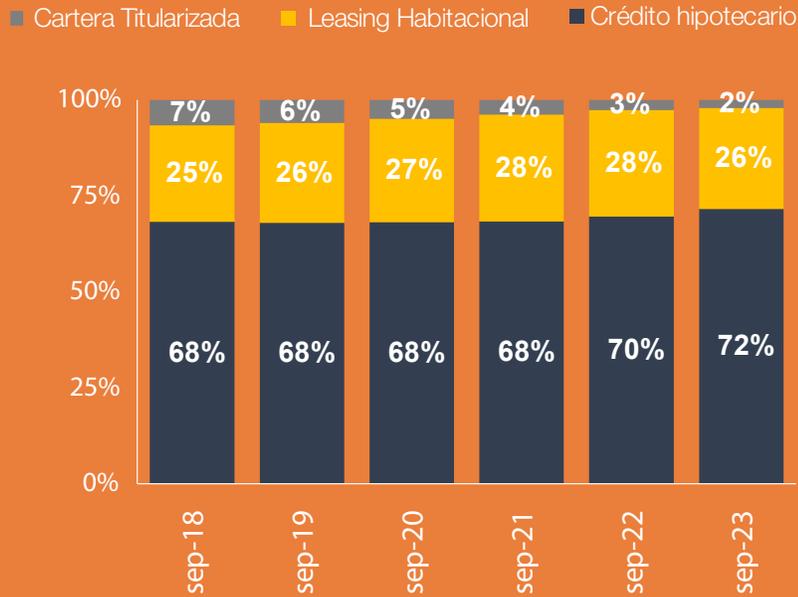
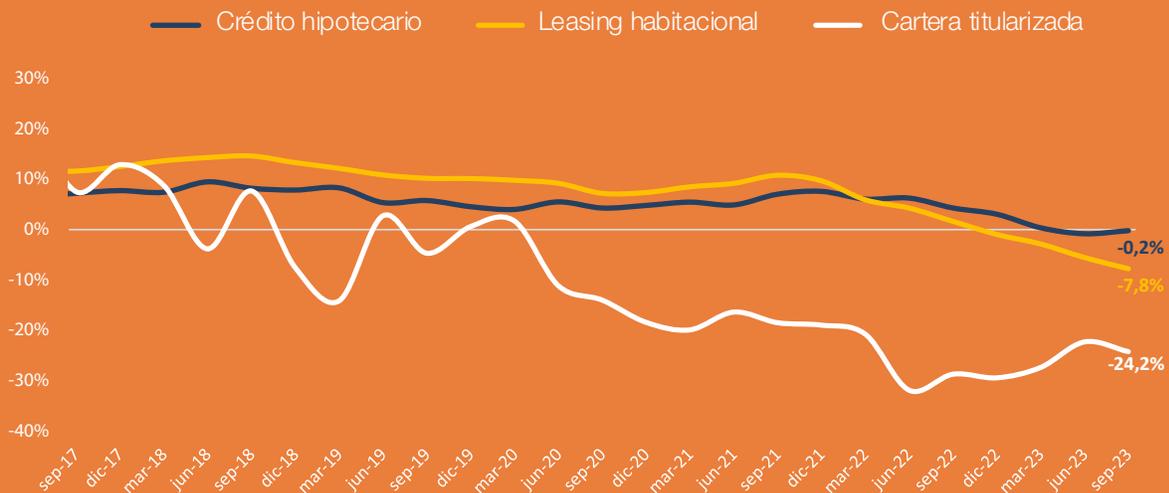


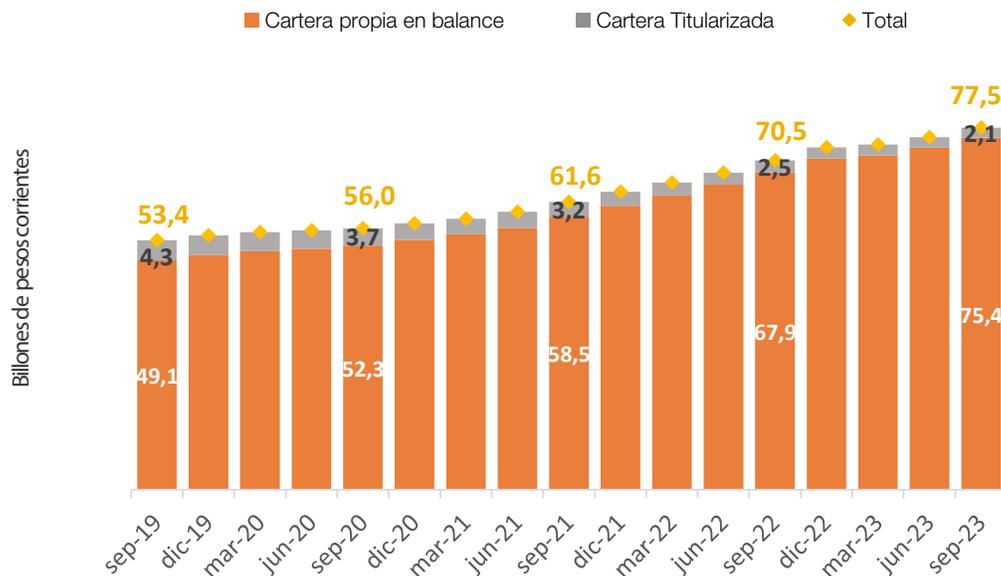
GRÁFICO 26B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



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

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

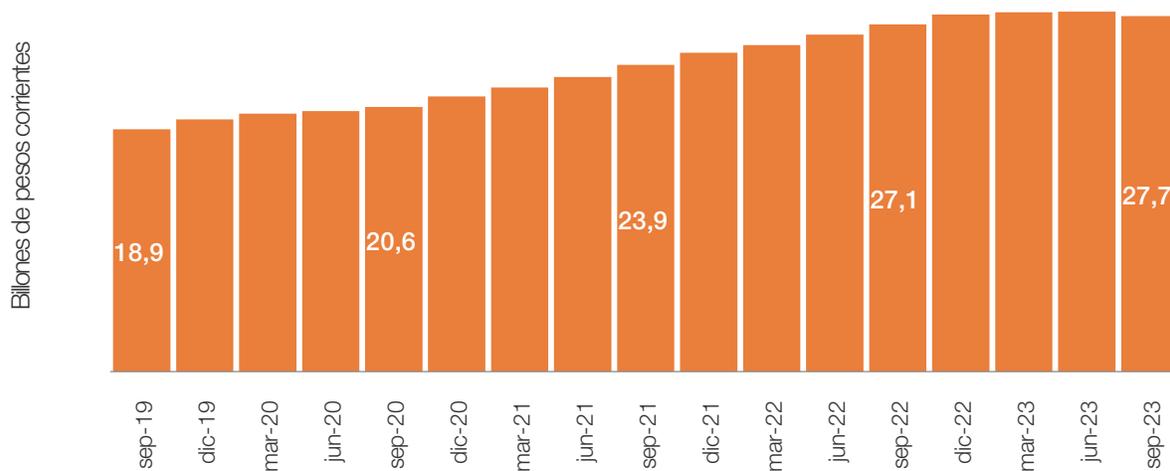
GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS



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

4.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

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

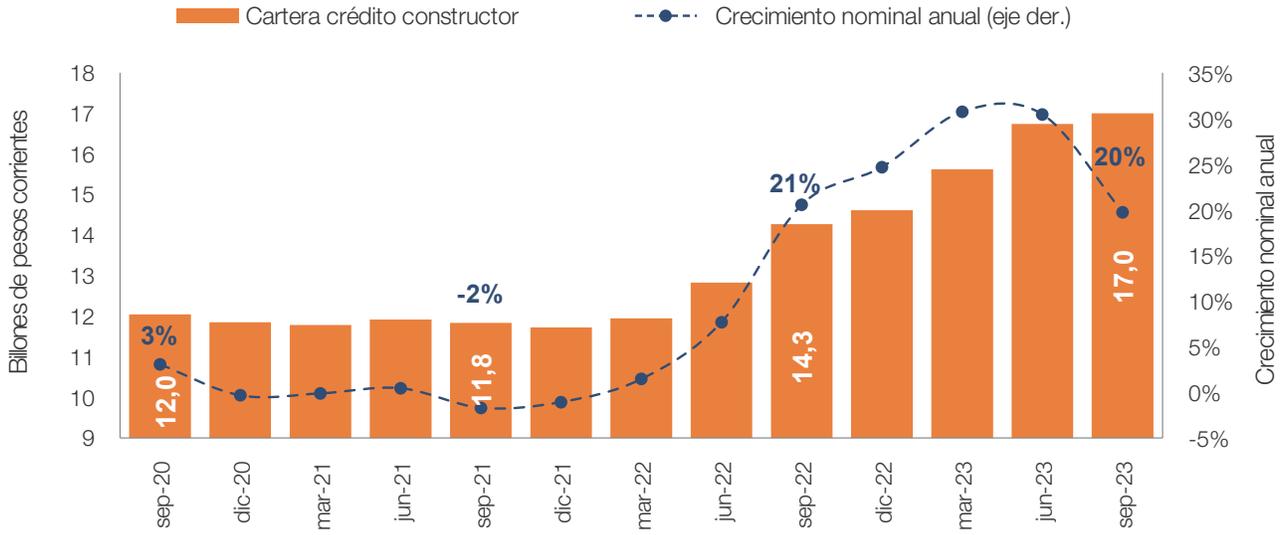


Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

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



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

⁹ La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. A partir de julio del 2022 se incluyen cifras del Banco de Occidente

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

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

GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS

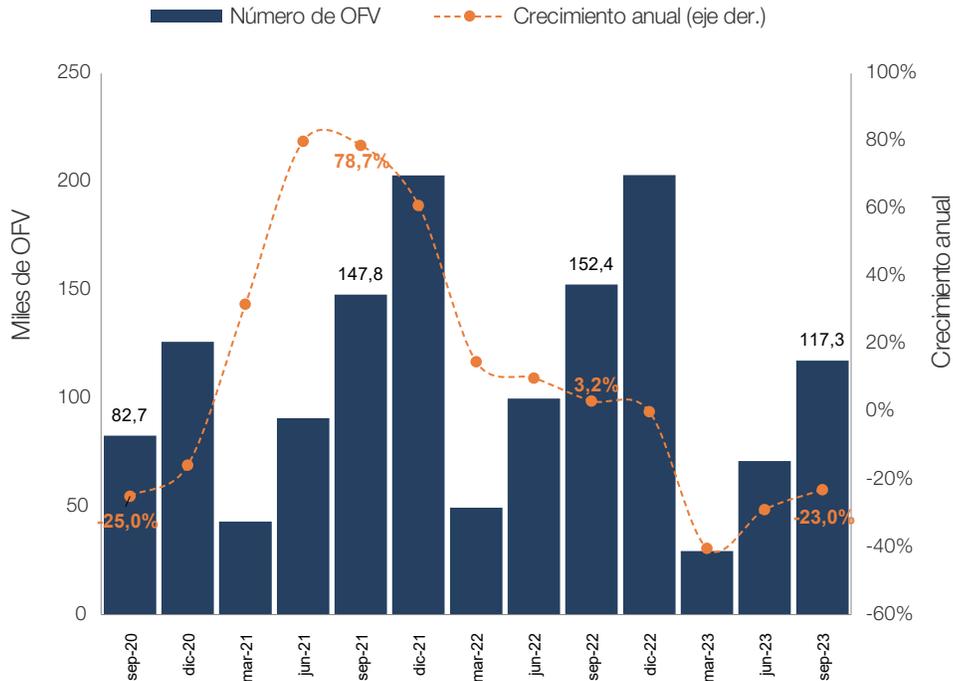
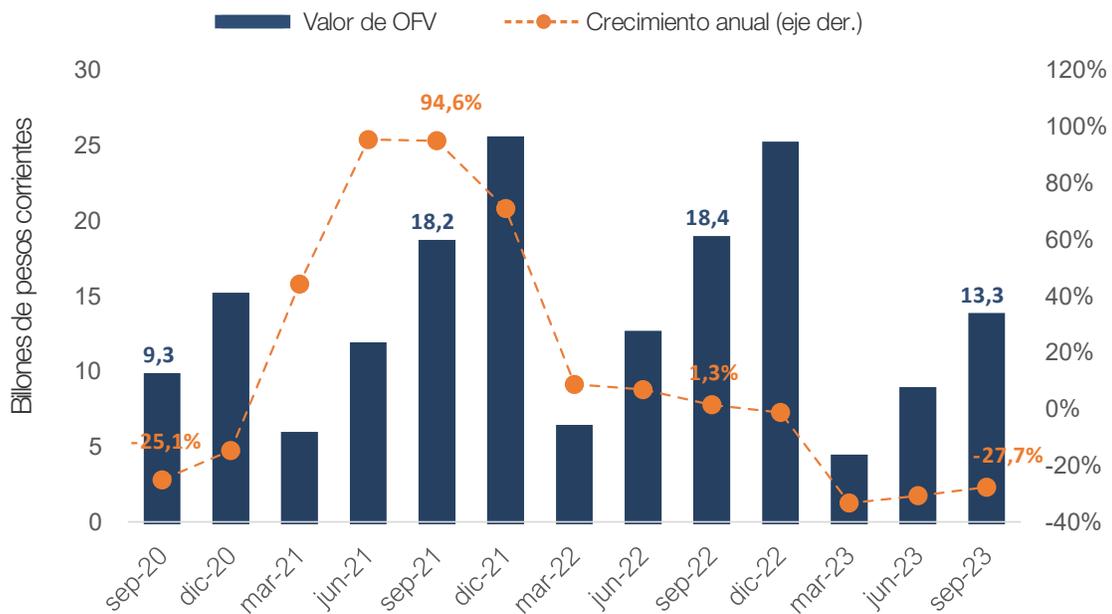


GRÁFICO 30B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS



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.

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

4.3.1 DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

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

GRÁFICO 31A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

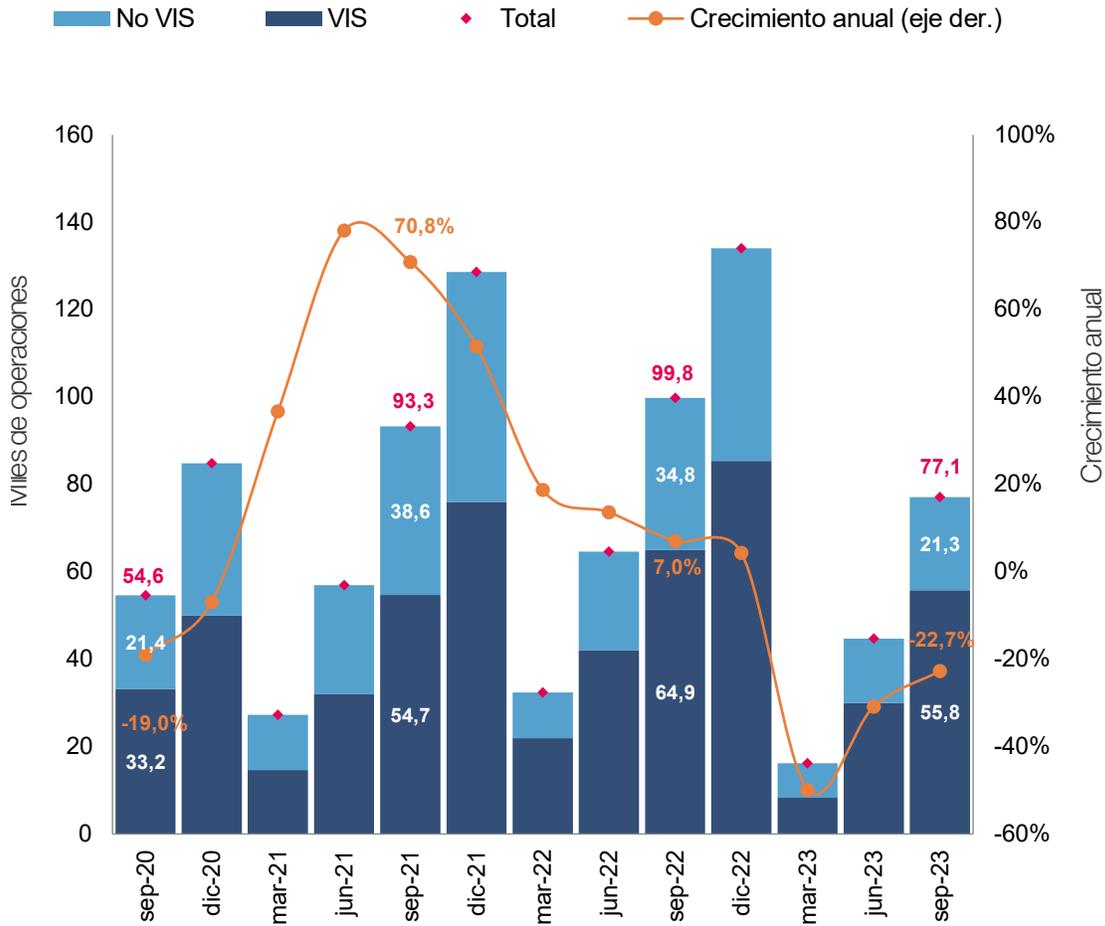
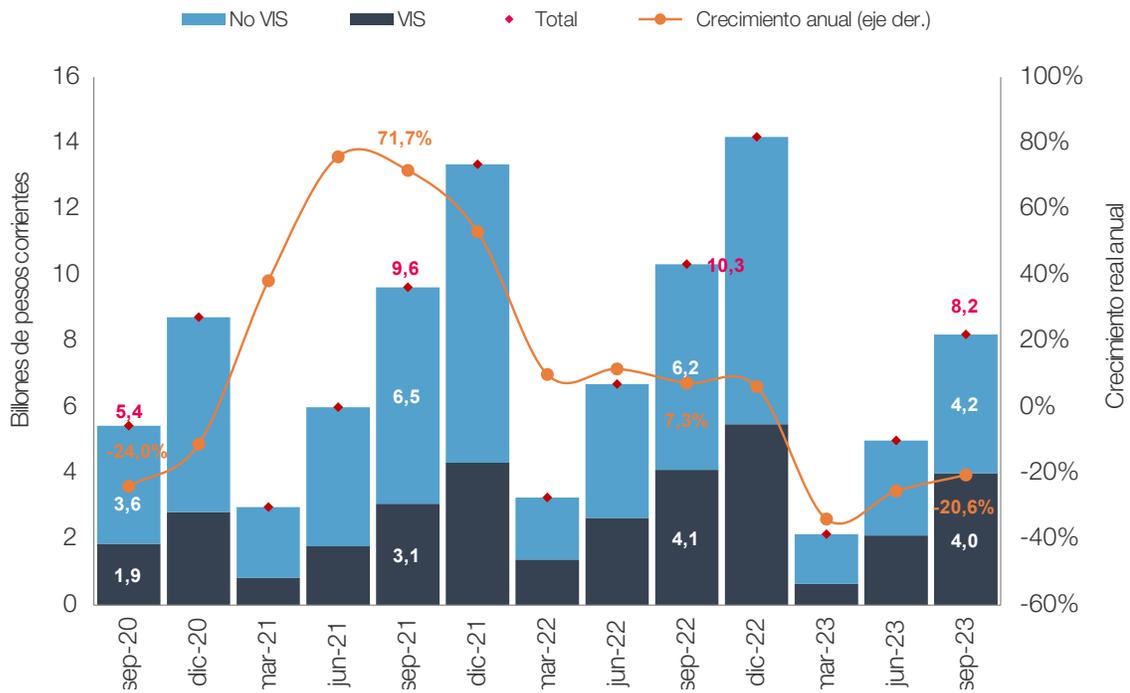


GRÁFICO 31B. VALOR DESEMBOLSADO



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

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

GRÁFICO 32A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

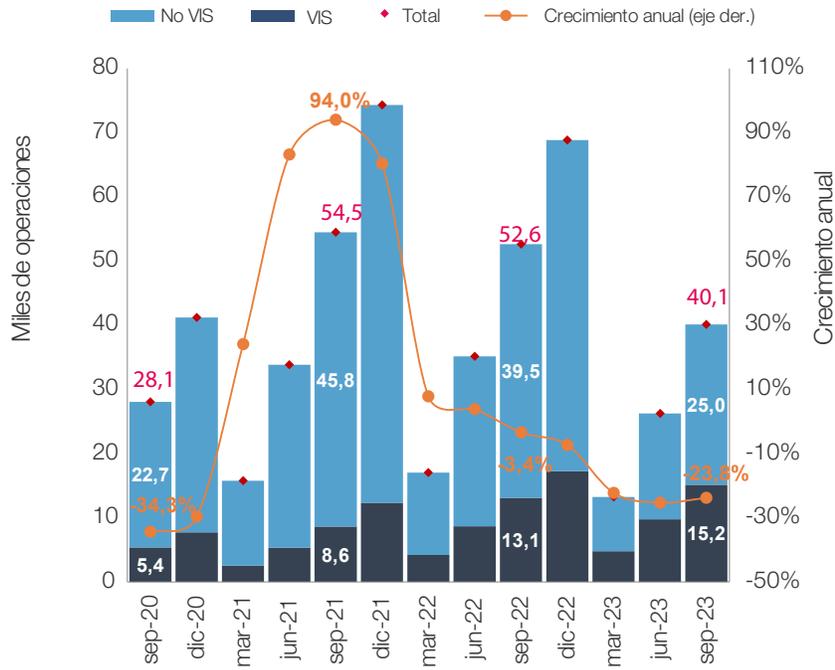
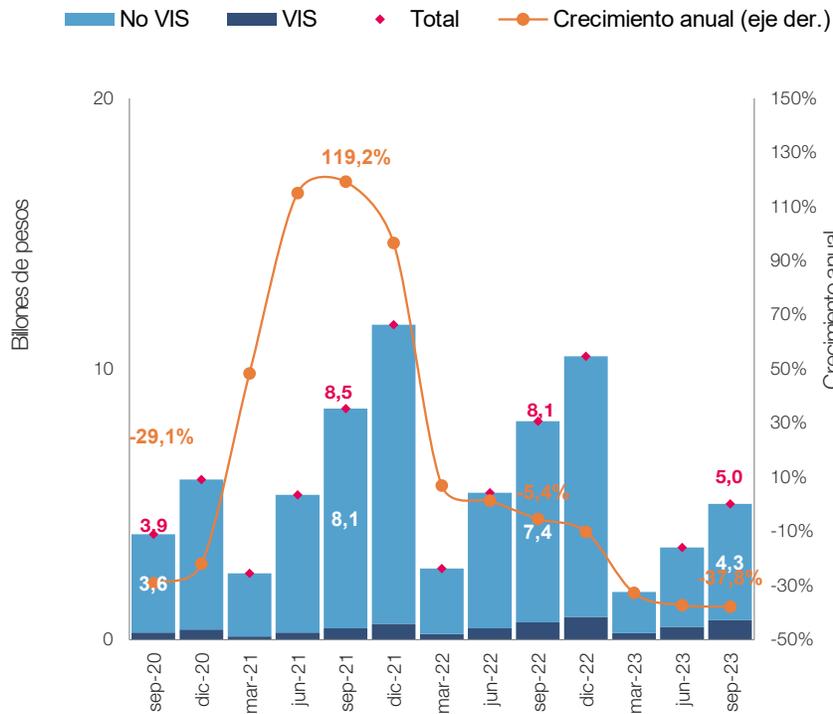


GRÁFICO 32B. VALOR DESEMBOLSADO

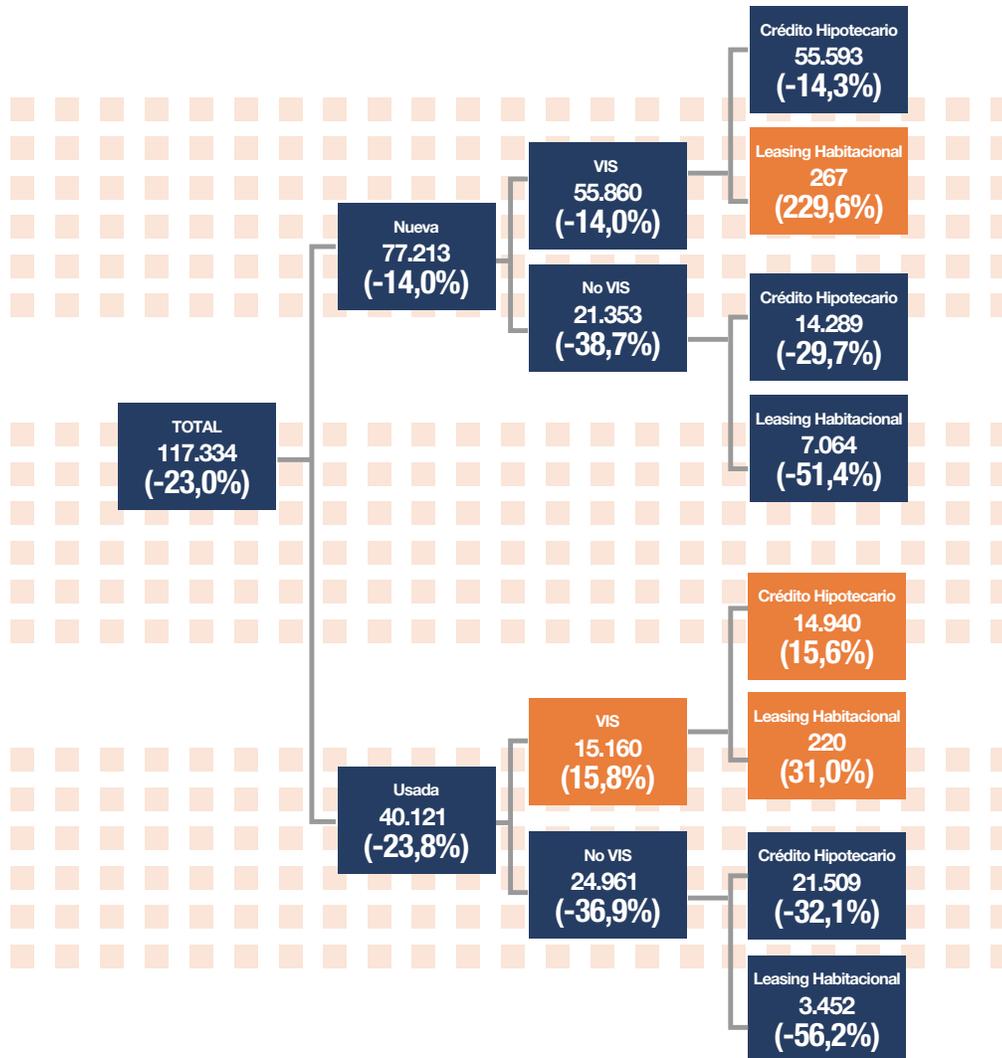


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

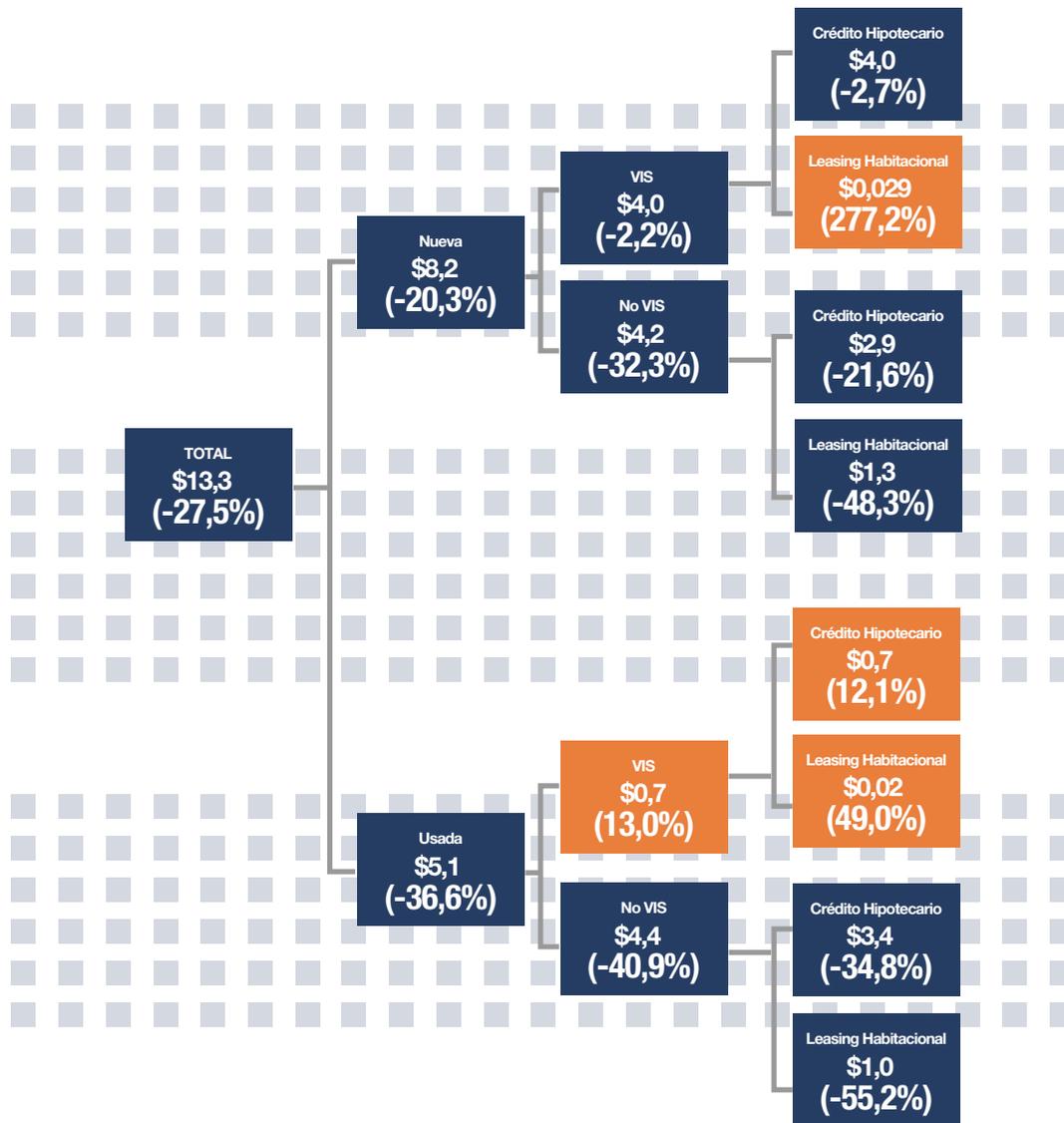
GRÁFICO 33. NÚMERO DE DESEMBOLOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES)



*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.*

¹¹ Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

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

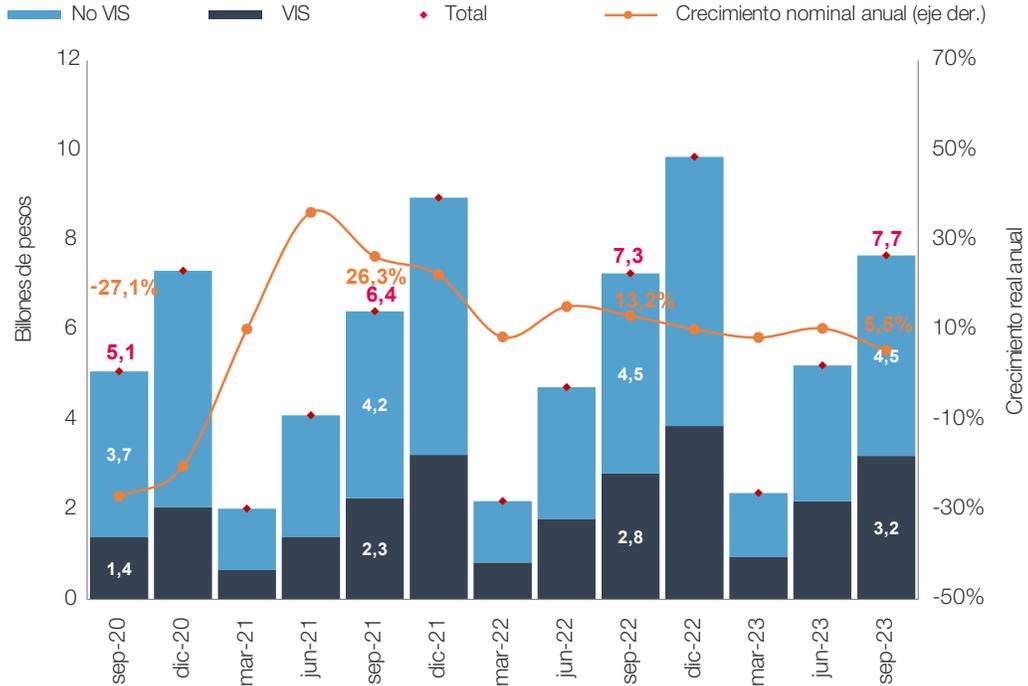
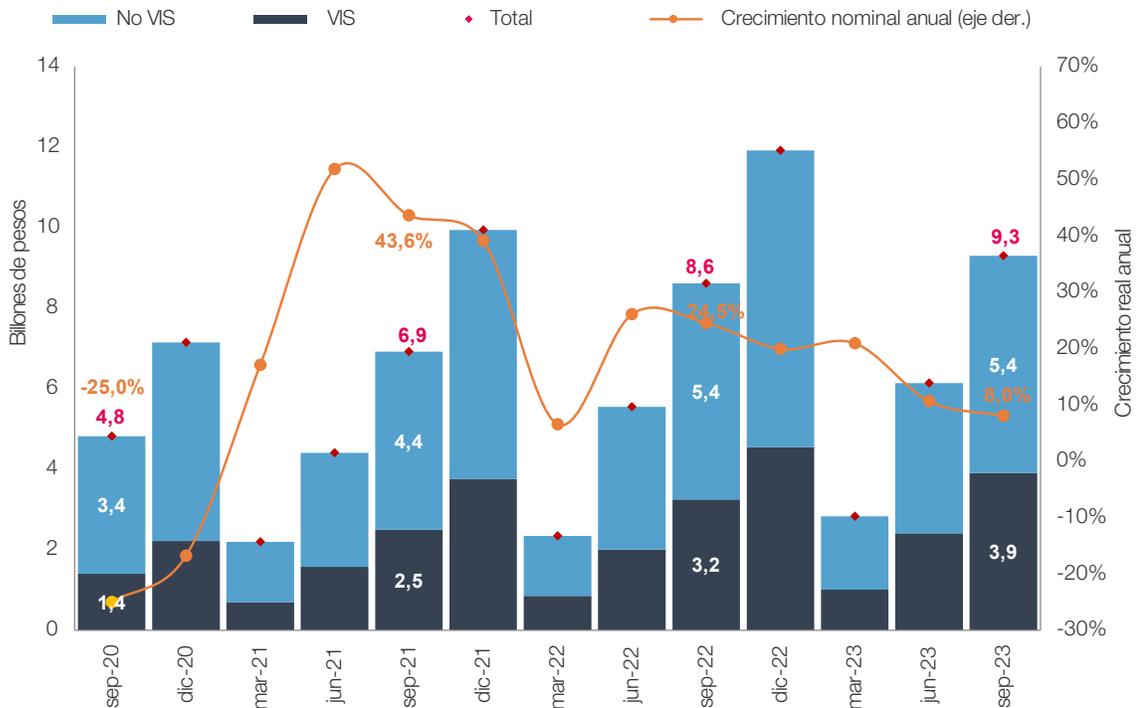


GRÁFICO 35B. VALOR DE LOS DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR



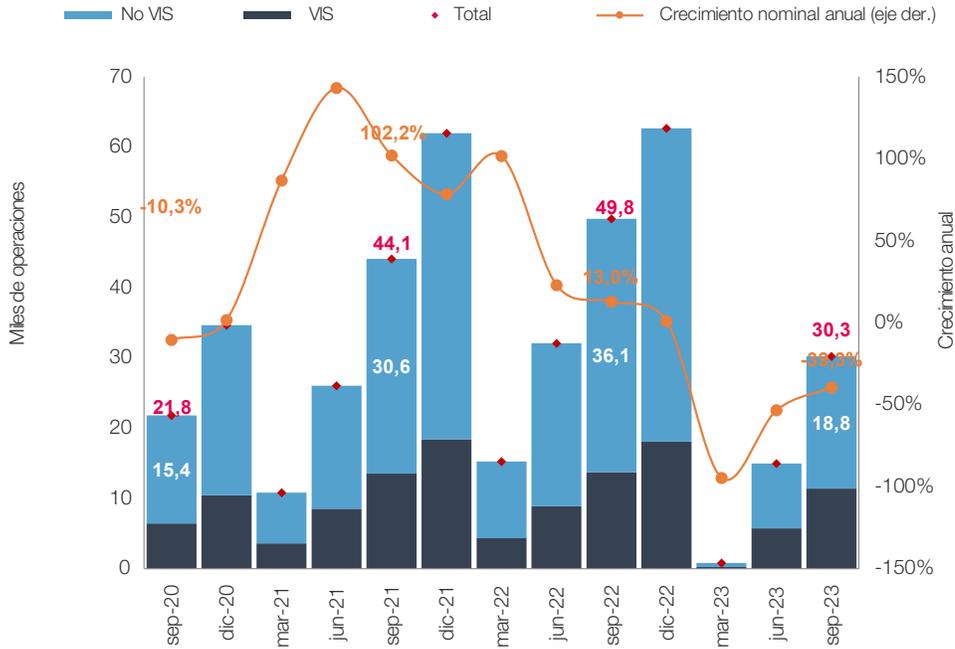
Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itáu. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

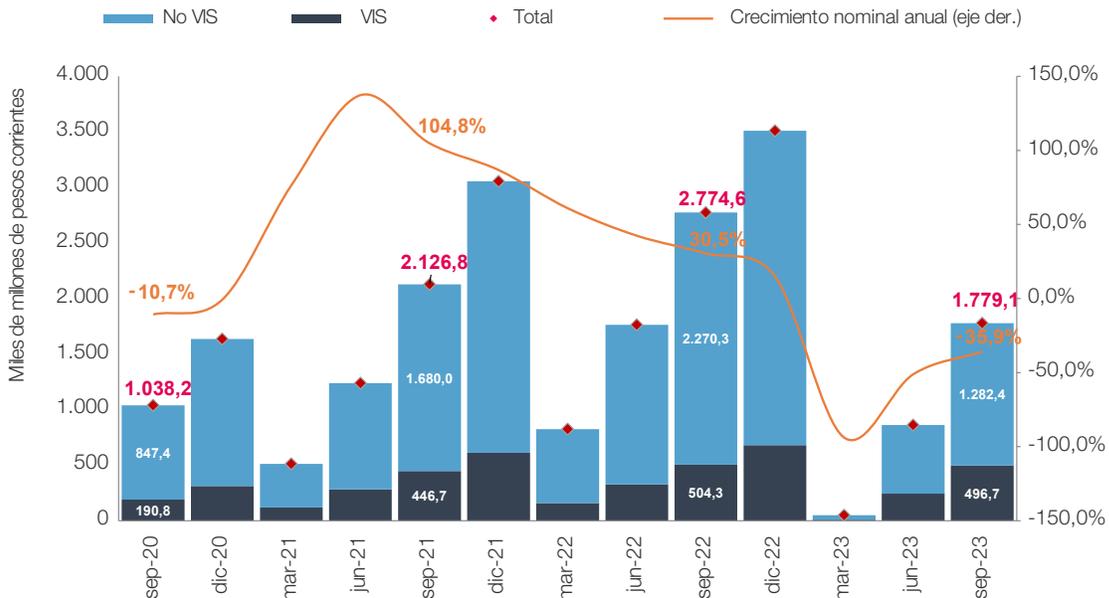
Mi Casa Ya

GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN NÚMERO DE 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.

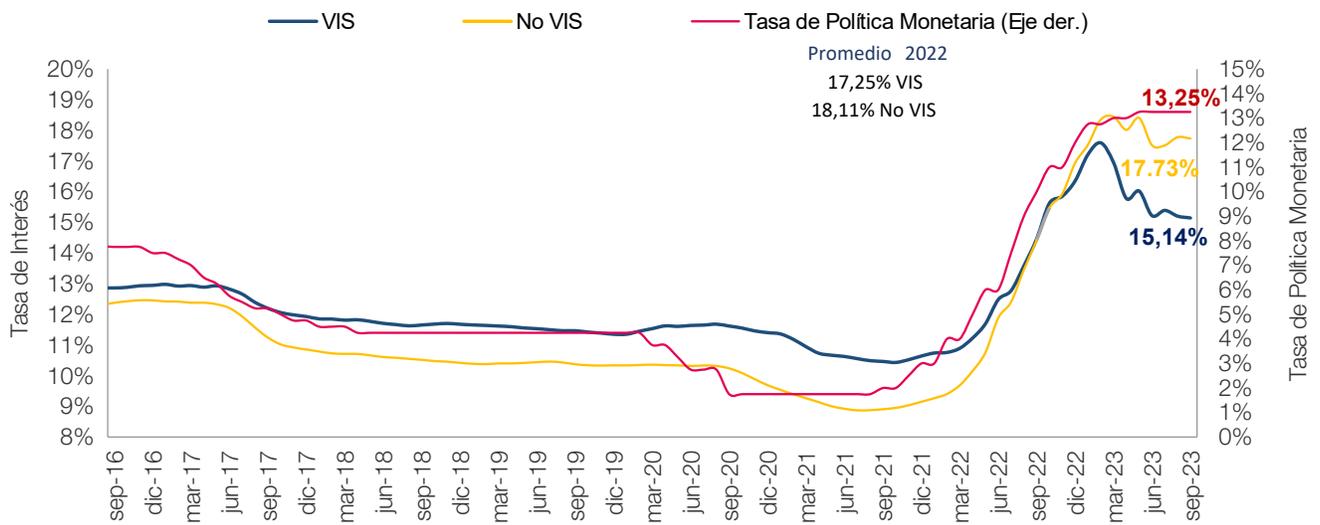
GRÁFICO 37. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



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

4.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

GRÁFICO 38. 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 39. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS

GRÁFICO 39A. POR ALTURA DE MORA

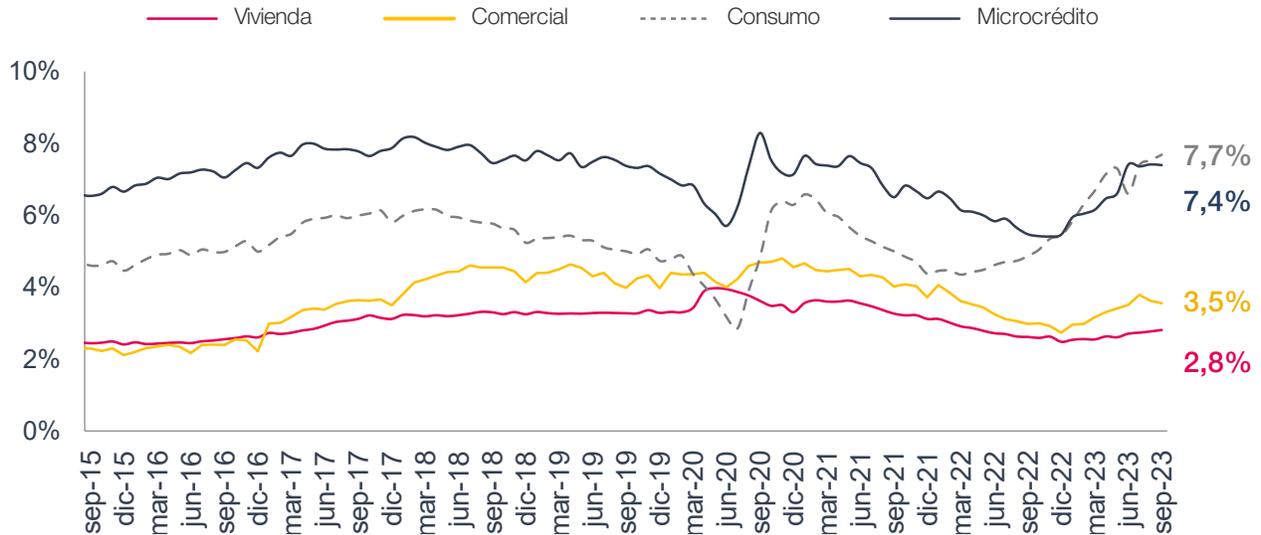
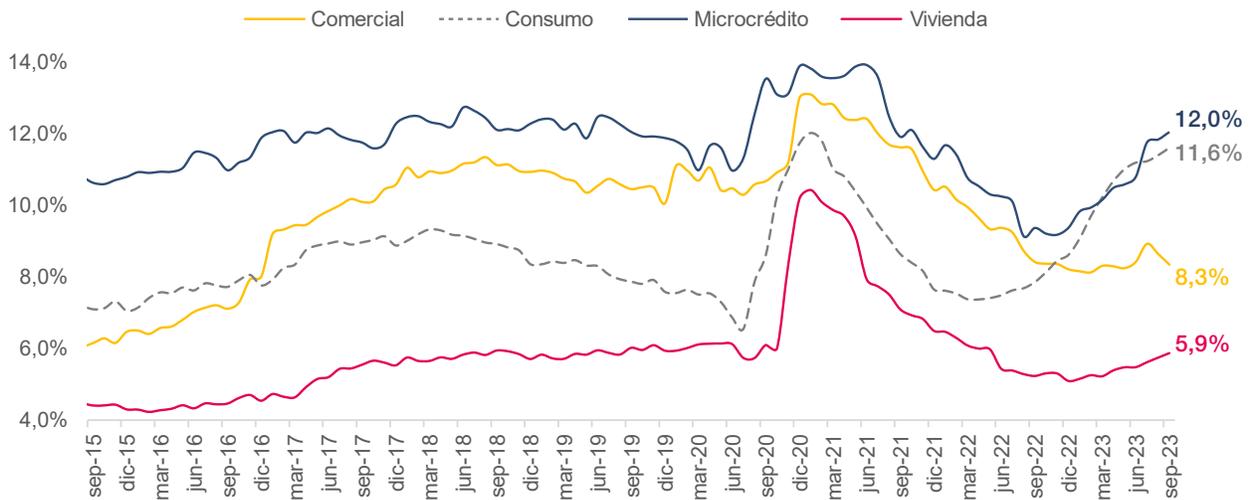


GRÁFICO 39B. POR CALIFICACIÓN

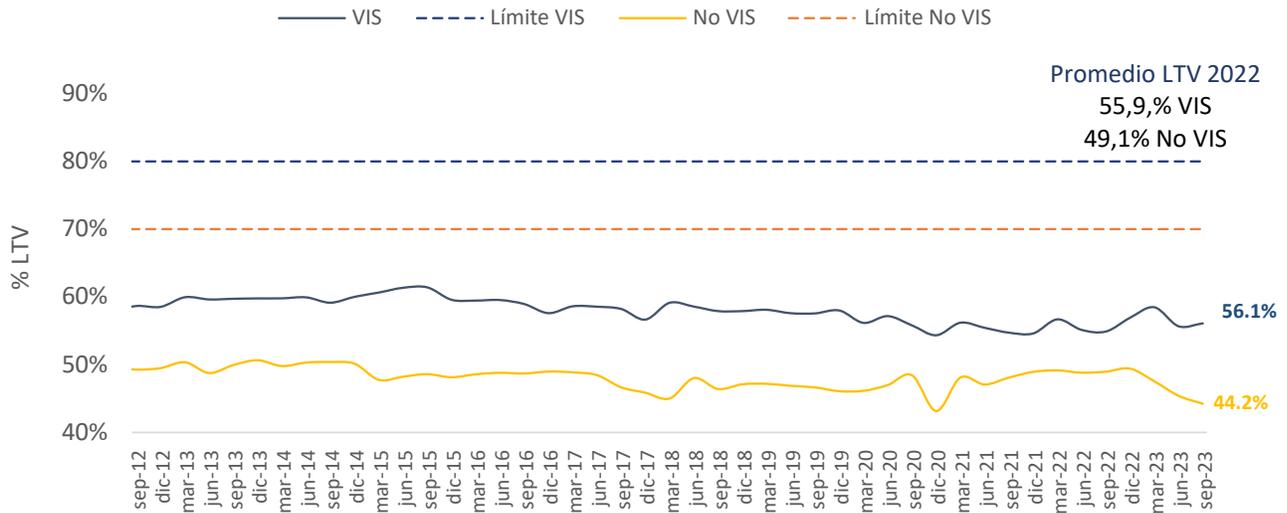


Nota: El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional. Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito =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

Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

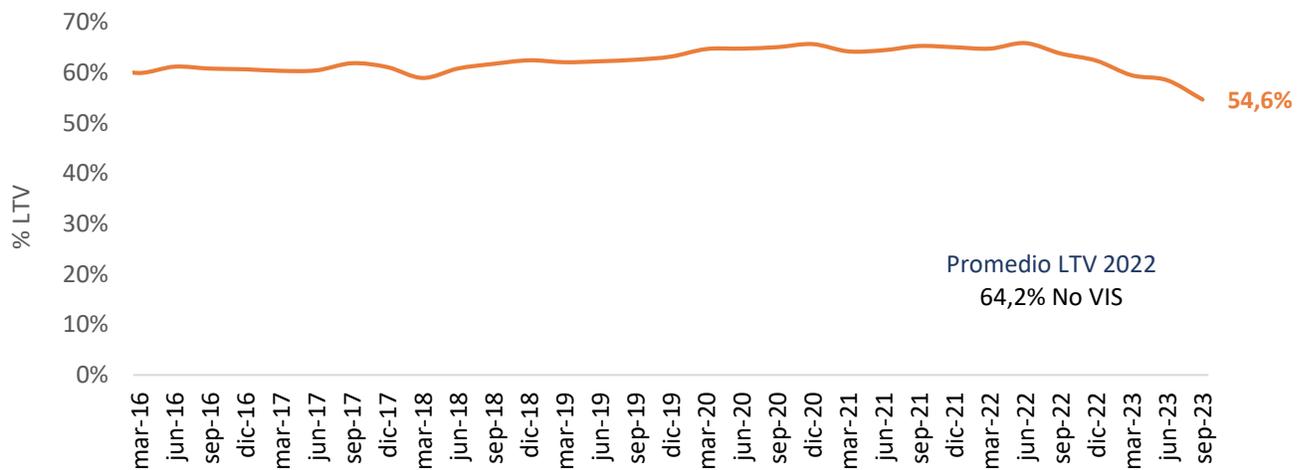
4.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

GRÁFICO 40. 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 41. 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 2. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO 2023 Y 2024

Variables	2022	2023*	2024*
Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)	\$ 101,12	\$107,50	\$116,30
Crecimiento anual nominal cartera de vivienda (%)	14,13%	6,31%	8,19%
Desembolsos de vivienda (número)	202.927	152.200	183.473
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	0,03%	-25,00%	20,55%
Desembolsos vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 24,64	\$ 17,10	\$ 21,60
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos de vivienda (%)	-1,04%	-30,60%	26,32%

**Proyección cierre de año*

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

Variables	2022	2023*	2024*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)	\$ 14,61	\$ 18,40	\$ 15,40
Crecimiento anual nominal cartera de constructor de vivienda (%)	24,66%	25,94%	-16,30%
Desembolsos de proyectos de construcción de vivienda (número)	9.852	9.463	8.623
Crecimiento anual número de desembolsos(%)	10,13%	-3,95%	-8,88%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 11,91	\$ 12,14	\$ 10,80
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos(%)	19,82%	1,90%	-11,01%

**Proyección a cierre de año*

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos