

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre de 2023

**Aso  
Ban  
Caria**

Acerca la  
Banca a los  
Colombianos

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre de 2023

**Jonathan Malagón**  
Presidente

**Alejandro Vera Sandoval**  
Vicepresidente Técnico

**Alejandro Lobo Clavijo**  
Director de Vivienda y Leasing

## Elaboración del Informe

### Dirección de Vivienda y Leasing

Alejandro Lobo Clavijo  
Lina María Contreras  
Carlos Daniel Junco Leguizamón  
Julián Andrés Urrego

### Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega  
Nicolás Cruz

### Diagramación

Santiago Penagos

# CON TENIDO

## 01

La política de vivienda social, un problema de un balance adecuado

## 02

Análisis Entorno Macroeconómico

## 03

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

## 04

Cifras de Financiación de Vivienda

## 05

Expectativas de la cartera de vivienda y crédito constructor

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

## CONTENIDO

### I. EDITORIAL - LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL, UN PROBLEMA DE UN BALANCE ADECUADO

### II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

|   |    |
|---|----|
| 2.1. Producto Interno Bruto (PIB)                         | 11 |
| 2.2. Inflación y empleo                                   | 16 |
| 2.3. Importaciones de bienes de capital                   | 17 |
| 2.4. Despachos de cemento y producción de concreto        | 18 |
| 2.5. Índice de Producción Industrial                      | 18 |
| 2.6. Ventas del comercio minorista                        | 19 |
| 2.7. Índice de Confianza del Consumidor (ICC)             | 20 |
| 2.8. Índice de Precios al Productor (IPP)                 | 21 |
| 2.9. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia | 22 |

### III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

|  |    |
|--|----|
| 3.1. Licencias de construcción                                     | 23 |
| 3.2. Preventas de vivienda   | 25 |
| 3.3. Iniciaciones de vivienda                                      | 26 |
| 3.4. Precios de la vivienda nueva y usada                          | 27 |
| 3.5. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) | 28 |



## IV. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 4.1.   | Saldo total de la cartera bruta   | 28 |
| 4.2.   | Saldo de la cartera total individual de vivienda  | 30 |
| 4.2.1. | Saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda                         | 31 |
| 4.2.2. | Saldo de la cartera de leasing habitacional   | 32 |
| 4.2.3. | Saldo de la cartera de crédito constructor de proyectos de vivienda                       | 33 |
| 4.3.   | Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Asobancaria                | 33 |
| 4.3.1. | Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva                                  | 35 |
| 4.3.2. | Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada                                  | 36 |
| 4.3.3. | Desagregación desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)                | 38 |
| 4.4.   | Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda                                  | 39 |
| 4.5.   | Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda | 41 |
| 4.6.   | Comportamiento tasas interés  | 42 |
| 4.7.   | Indicadores de calidad de la cartera  | 43 |
| 4.8.   | Relación préstamo-garantía  | 44 |

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

# 1. EDITORIAL – LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL, UN PROBLEMA DE UN BALANCE ADECUADO

El éxito de la política de vivienda de interés social radica en su adecuado balance. Es saber qué ofertar a una población necesitada a partir de instrumentos propios de mercado. Es así como en las últimas décadas, se ha multiplicado la oferta de vivienda de menos de 150 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV), posibilitando que millones de colombianos sean propietarios por primera vez. En este proceso, se ha ido fortaleciendo, de la mano del gobierno, de los constructores y de los gobiernos subnacionales la oferta de vivienda de interés prioritario (hasta 90 SMMLV). Esta editorial busca analizar a profundidad este segmento que se ha venido reforzando, su importancia, pero también sus limitaciones.

## MIRADA HISTÓRICA DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO EN COLOMBIA.

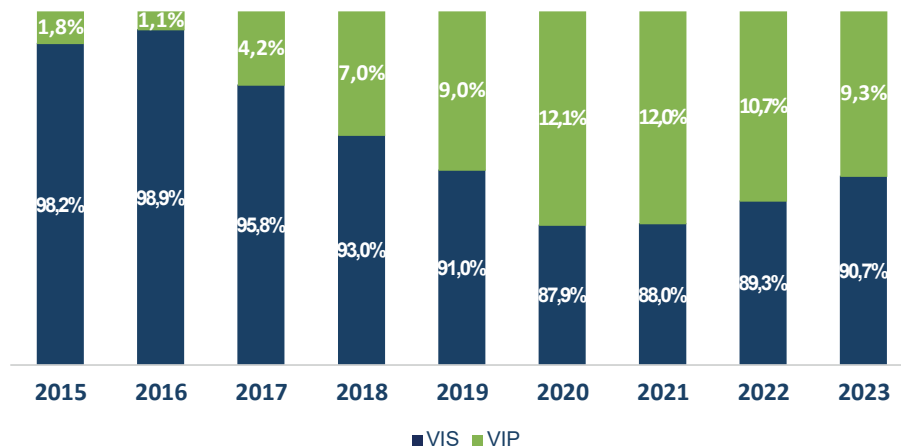
El sector vivienda ha sido un motor de la economía del país en distintos periodos históricos. La vivienda constituye una parte importante de los activos y el consumo de las familias. El rendimiento del sector incide directamente en múltiples indicadores socioeconómicos y suele estar estrechamente vinculado al curso de los ciclos económicos. Por ende, los esfuerzos para reducir el déficit habitacional y mantener una dinámica positiva en la vivienda son prioritarios en la agenda pública para facilitar la obtención de mayores niveles de bienestar social y ritmos apropiados de crecimiento.

Si bien la política habitacional en Colombia se remonta a los años veinte, en buena parte debido al proceso de migración del campo a la ciudad, es en la década de los noventa que el concepto de Vivienda de Interés Social cobró especial

relevancia. Desde la promulgación de la Constitución Política de 1991 en la cual se estableció el derecho a la vivienda digna, se avanzó en mecanismos para facilitar la financiación de la vivienda de los colombianos de menores ingresos. Por ejemplo, se creó la obligación para que parte de los ingresos de las Cajas de Compensación Familiar (CCF) se destinasen a subsidiar la vivienda de interés social. Al Gobierno le correspondió definir y reglamentar la entrega de subsidios monetarios a las familias con menores ingresos y al sector privado las labores de promoción y construcción de estas viviendas para los colombianos. De esta forma, la política evolucionó hacia una estrategia de financiamiento de vivienda articulada en el subsidio, el ahorro y el crédito hipotecario<sup>1</sup> con estos tres actores principales.

En este contexto, también se establecieron las categorías y topes de la vivienda social, VIS y VIP, aunque estos han variado con el paso del tiempo. A partir de estas reglas de juego, se han establecido los programas de promoción de la vivienda social. En la actualidad, Mi Casa Ya (MCY) es la principal estrategia de política para facilitar el acceso a la vivienda social para los hogares colombianos. El programa se creó en el 2015 como una apuesta de innovación de política pública entre el Gobierno Nacional, los constructores y la banca, y ha crecido de manera significativa, al tiempo que su focalización ha mejorado con el tiempo. Este programa ha logrado darle un impulso al segmento VIP, reflejado en un incremento en su participación en el mercado, beneficiando a su vez a las familias que buscan acceder a este tipo de vivienda para tener un hogar propio. Gracias a MCY y sus medidas complementarias, hogares de ingresos menores a 1 SMMLV han podido acceder a viviendas propias, un gran logro de este programa.

**GRÁFICO 1: PROPORCIÓN DE VIP Y VIS DENTRO DE LA OFERTA DE VIVIENDA.**



Fuente: La Galería Inmobiliaria

<sup>1</sup> Asobancaria, Ensayos sobre política de vivienda (2016).

## LA DISPERSIÓN DE LOS SUBSIDIOS DE MCY Y LA VIVIENDA VIP

En el 2023, el Gobierno Nacional asignó un total de 50.287 subsidios MCY. En el ranking de los departamentos con mayor número de asignaciones, se encuentra el Valle del Cauca (que recibió el 21% de subsidios MCY VIS), Atlántico (13%), Cundinamarca (7,5%), Tolima (5,6%) y Santander

(5,4%). En el caso de la vivienda de interés prioritario, se destaca una mayor concentración de los 18.405 subsidios otorgados, siendo los tres departamentos el Valle del Cauca (37%), Atlántico (24,7%) y Tolima (8%).

**TABLA 1. DESEMBOLSOS MI CASA YA 2023**

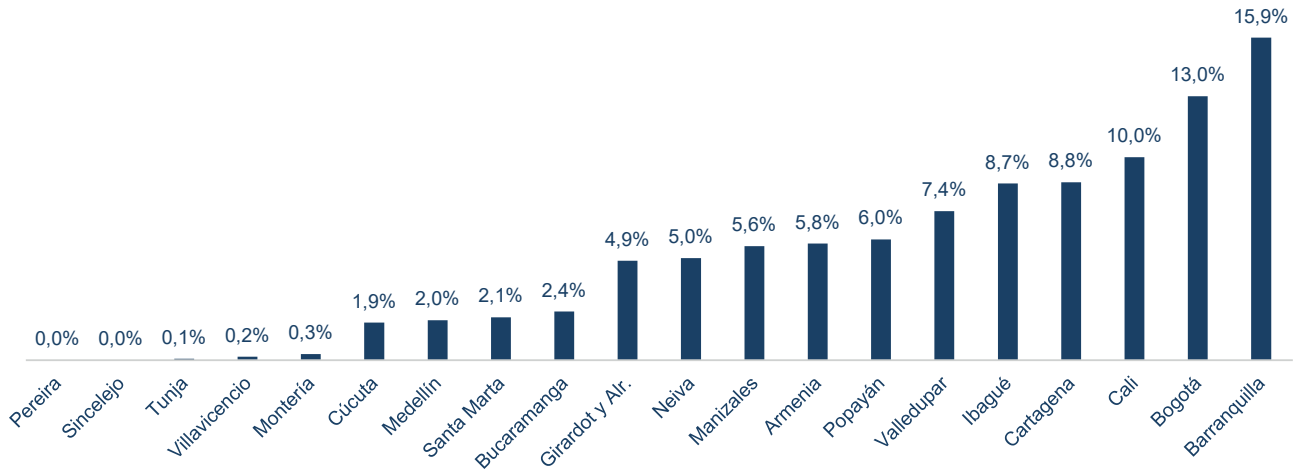
| Departamento | VIP   | VIS   | Total |
|--------------|-------|-------|-------|
| Antioquia    | 409   | 1308  | 1717  |
| Arauca       | 13    |       | 13    |
| Atlántico    | 4.544 | 4.145 | 8689  |
| Bogotá       | 428   | 1.671 | 2099  |
| Bolívar      | 422   | 1647  | 2069  |
| Boyacá       | 99    | 1005  | 1104  |
| Caldas       | 2     | 786   | 788   |
| Caquetá      |       | 32    | 32    |
| Casanare     | 32    | 59    | 91    |
| Cauca        | 169   | 1079  | 1248  |
| Cesar        | 204   | 1118  | 1322  |
| Córdoba      | 76    | 553   | 629   |
| Cundinamarca | 874   | 2380  | 3254  |
| Guaviare     |       | 47    | 47    |
| Huila        | 503   | 720   | 1223  |
| La Guajira   | 19    | 38    | 57    |
| Magdalena    | 257   | 467   | 724   |
| Meta         | 101   | 480   | 581   |
| Nariño       | 47    | 609   | 656   |
| N. Santander | 689   | 1535  | 2224  |
| Putumayo     | 4     |       | 4     |
| Quindío      | 362   | 582   | 944   |
| Risaralda    | 41    | 1281  | 1322  |
| Santander    | 790   | 1726  | 2516  |
| Sucre        | 28    | 126   | 154   |
| Tolima       | 1477  | 1787  | 3264  |
| Valle        | 6819  | 6697  | 13516 |
| Total        | 18409 | 31878 | 50287 |

*Fuente: TransUnion*

La tabla anterior permite observar la capacidad del programa para llegar a distintas regiones, acogiendo la demanda potencial en cada una de las regiones. Sin embargo, se observa una dinámica acelerada en el caso del Valle del

Cauca y el Atlántico. Esta capilaridad en la oferta también se observa en la siguiente gráfica en la cual se observa en las principales ciudades la distribución de la oferta de la vivienda VIP.

**GRÁFICO 2:** OFERTA DE VIP EN LAS CIUDADES PRINCIPALES PARA EL 2023.

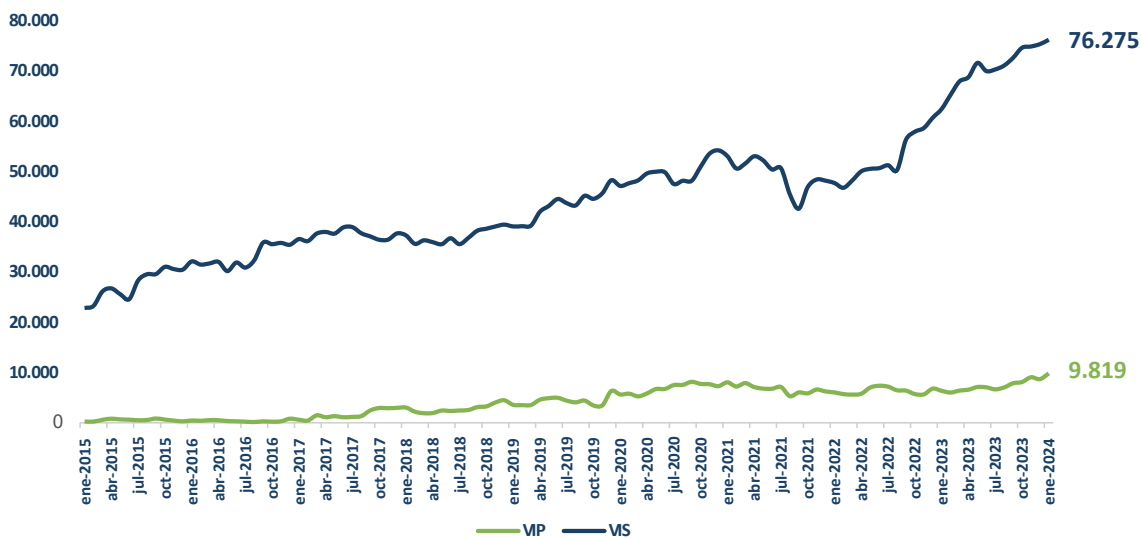


Fuente: La Galería Inmobiliaria

Es pertinente contrastar la dinámica de asignación de los subsidios con las condiciones del mercado de vivienda en el país. Desde 2015, la oferta de VIS y VIP en Colombia ha presentado un incremento significativo en su oferta. Si bien hubo volatilidades en el periodo de la pandemia asociada al Covid-19 entre 2020 y 2021, para 2023 se registraron

máximos históricos en términos de oferta. En enero de 2024, a nivel nacional, se registró un incremento del 22,03% en las unidades disponibles de VIS en comparación con el año anterior. En el caso de las viviendas VIP, el incremento fue aún más significativo, alcanzando un 54,68% comparado con el mismo periodo (Gráfico 3).

**GRÁFICO 3:** OFERTA DE VIS Y VIP 2015-2024.



Fuente: La Galería Inmobiliaria

No obstante, este aumento de la oferta no ha estado acompañado de un incremento similar en cuanto a la demanda. Uno de los riesgos latentes en el sector edificador es este descalce entre oferta y demanda que puede representar un riesgo financiero en el sector y que deberá solucionarse en este 2024. En el 2023, factores como el escenario de menor dinamismo económico a nivel nacional, los cambios en el programa MCY y las mayores tasas de

interés, han afectado la demanda. Las ventas anualizadas cayeron en 65,23%, al tiempo que se observó una disminución en la variación de las iniciaciones en 14,3%. El principal síntoma de esta situación ha sido el incremento en los desistimientos de vivienda. Sin embargo, desde el gremio se espera una mejora para el 2024 con reglas estables y un mayor impulso de los programas de vivienda de los gobiernos subnacionales.

## DESISTIMIENTO Y POSIBLES IMPLICACIONES DE LAS PREASIGNACIONES

Los desistimientos son la renuncia de las familias de tener vivienda propia al retractarse en el proceso de compra en alguna de sus etapas. En 2023, estos se ubicaron en un 52,6% para las viviendas VIS, una cifra que responde las condiciones particulares que ha sufrido el mercado financiero y a los ajustes en el esquema de subsidios del Gobierno Nacional.

De estos episodios, se ha evidenciado un acelerado deterioro en esta variable, lo cual tiene el potencial de desencadenar una reducción en las iniciaciones de vivienda en el mediano plazo, que son fundamentales para seguir con un nivel adecuado de construcción de nuevas unidades de vivienda social en Colombia.

**TABLA 2: DESISTIMIENTOS EN UNIDADES**

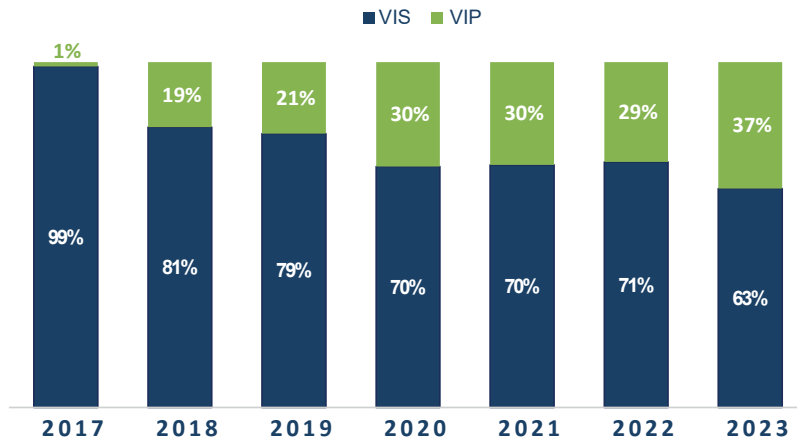
| Fecha  | Unidades VIS |
|--------|--------------|
| may-23 | 451.8%       |
| jun-23 | 63.2%        |
| jul-23 | 59.3%        |
| ago-23 | 76.9%        |
| sep-23 | 79.1%        |
| oct-23 | 91.5%        |
| nov-23 | 82.9%        |
| dic-23 | 89.7%        |

*Fuente: La Galería Inmobiliaria*

Ante este potencial riesgo, la apuesta del Gobierno Nacional se ha centrado en impulsar el sector a partir del segmento VIP. Para este fin, desde el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se anunció el programa de preasignación de subsidios MCY, que permitirá a las familias interesadas en acceder al programa reservar y asegurar su subsidio por un periodo de hasta 24 meses. Para acceder al esquema de preasignaciones, las familias deben cumplir con tres requisitos: tener los requisitos para aplicar a MCY tanto al momento de la preasignación como de la asignación, estar interesados en proyectos VIP, y que el proyecto seleccionado esté terminado dentro del plazo de 24 meses de vigencia de la preasignación (2025 y 2026). De esta forma, desde el Ministerio se espera generar confianza en el sector

constructor e incentivar el lanzamiento de nuevos proyectos. Dadas las características de las VIP, se reconocen los esfuerzos de reactivar el sector de la construcción desde un enfoque que beneficie a los hogares más vulnerables del país. Además, esta iniciativa se encuentra alineada con los avances institucionales que se han dado para mejorar la focalización de los subsidios del Gobierno Nacional. Es meritorio observar cómo, en el 2017, 99% de los subsidios MCY se destinaban a VIS y solo el 1% a VIP, mientras que, para 2023, la proporción cambió a 63% para VIS y 37% para VIP (Gráfica 4).



**GRÁFICO 4: DESEMBOLSOS DE SUBSIDIOS MCY.**

Fuente: TransUnion

A pesar de estos avances, existe un interrogante asociado al alcance que pueda tener el esquema de preasignaciones VIP, dada la baja participación y la poca oferta de este segmento en el mercado. En los años anteriores, las iniciaciones VIP representaron en promedio el 12% de las

iniciaciones totales, tendencia que no parece que vaya a modificarse entre 2024 y 2026. Aunque el sector agradece esta decisión, para que pueda tener un mayor impacto, se debería pensar en futuro a tener un procedimiento similar para incluir oferta VIS.

**TABLA 3: INICIACIONES VIP**

| Año   | Iniciaciones VIP | Participación en el total |
|-------|------------------|---------------------------|
| 2017  | 45.066           | 7%                        |
| 2018  | 7.728            | 9%                        |
| 2019  | 12.119           | 14%                       |
| 2020  | 14.878           | 15%                       |
| 2021  | 13.290           | 12%                       |
| 2022  | 20.396           | 14%                       |
| 2023  | 11.919           | 7%                        |
| 2024* | 33.737           | 13%                       |
| 2025* | 6.084            | 11%                       |
| 2026* | 840              | 9%                        |

Fuente: La Galería Inmobiliaria

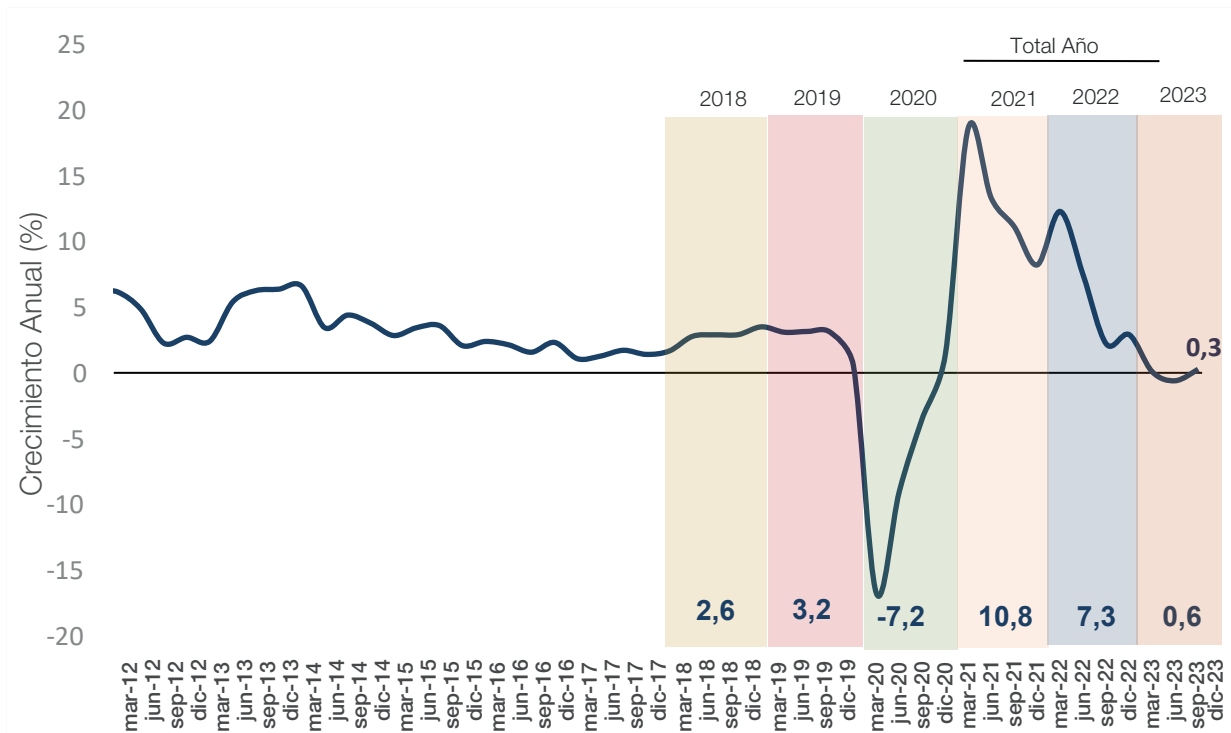
Las preasignaciones se convierten en un elemento que busca recuperar la antigua figura del hogar habilitado. Por lo pronto, puede ser un instrumento interesante para contribuir a que las familias más vulnerables alcancen su sueño de tener una vivienda propia. Desde un punto de vista social, es positivo que la vivienda VIP comience a tener un desempeño favorable. Sin embargo, es necesario

que el enfoque de la política sea global, ya que un esfuerzo desmedido en este segmento limita las opciones de los hogares con necesidades habitacionales en los municipios con mayor costo de suelo. La política de vivienda tiene que ser amplia para evitar los riesgos de una excesiva focalización de los apoyos gubernamentales.

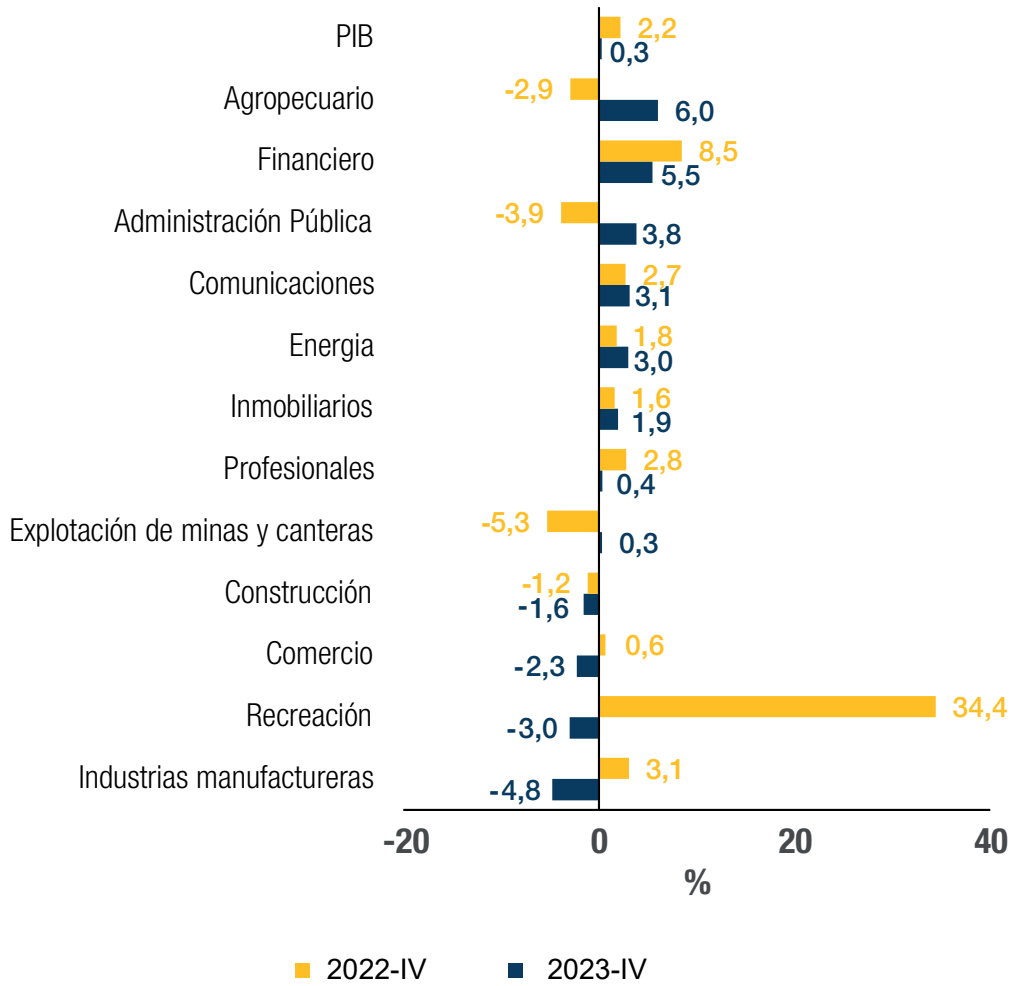
## 2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

### 2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

**GRÁFICO 5:** VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.

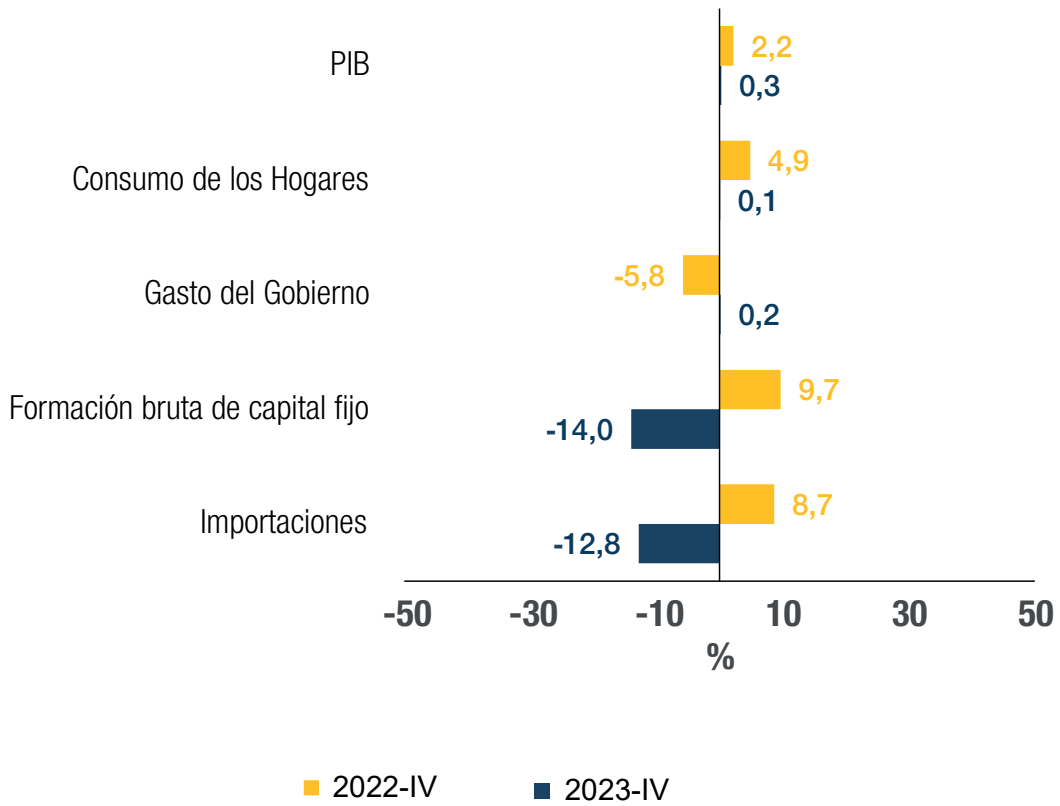


*Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.  
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.*

**GRÁFICO 6.** CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.

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

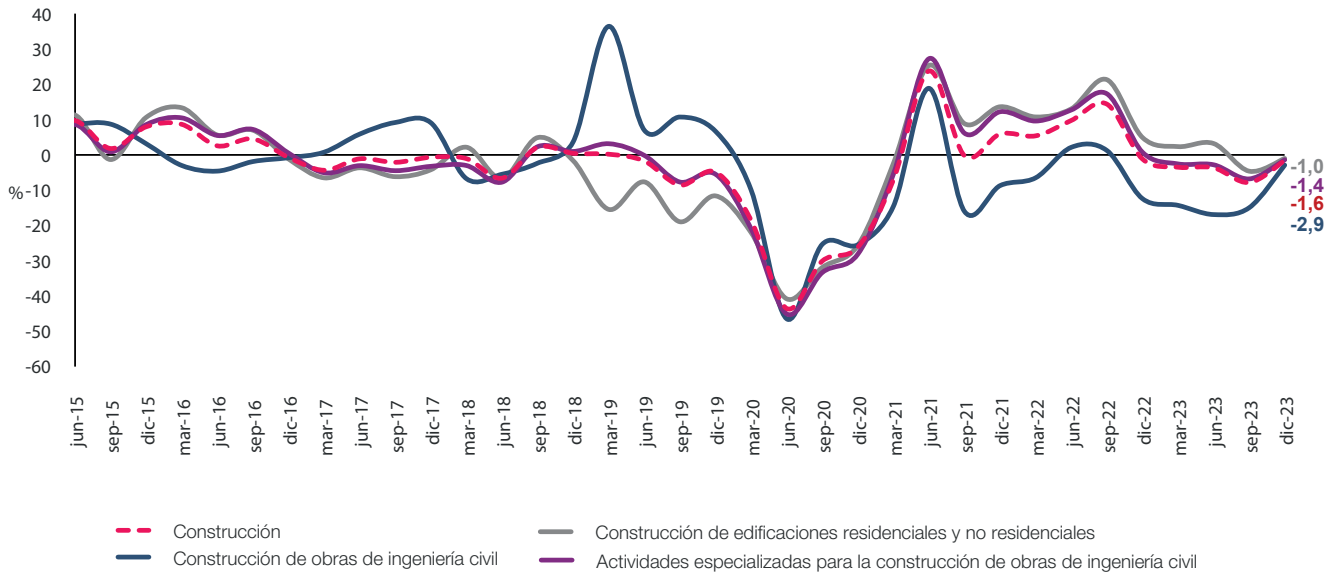
**GRÁFICO 7.** CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.



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

**GRÁFICO 8. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN.**

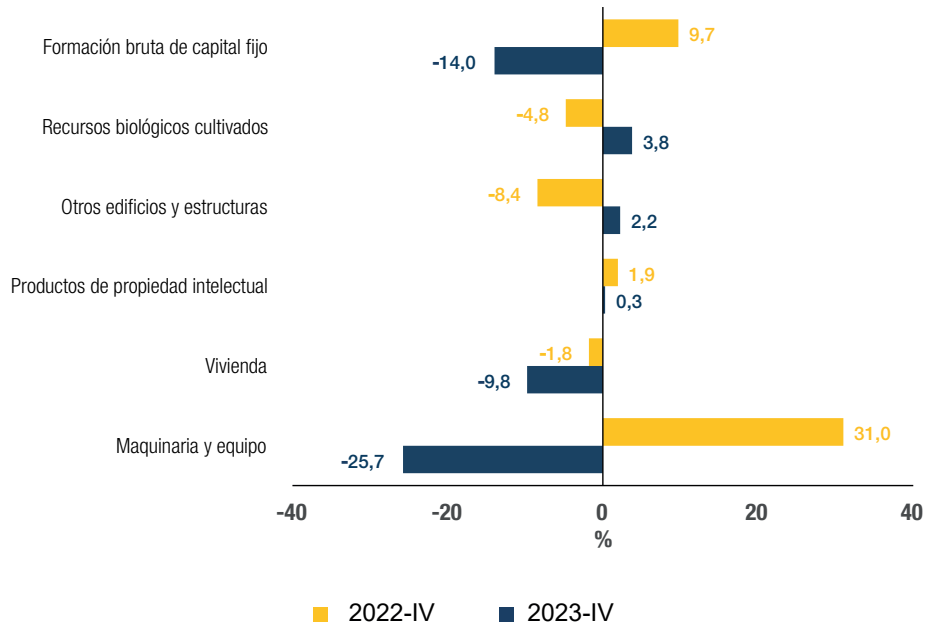
CRECIMIENTO ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN



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

**GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO.**

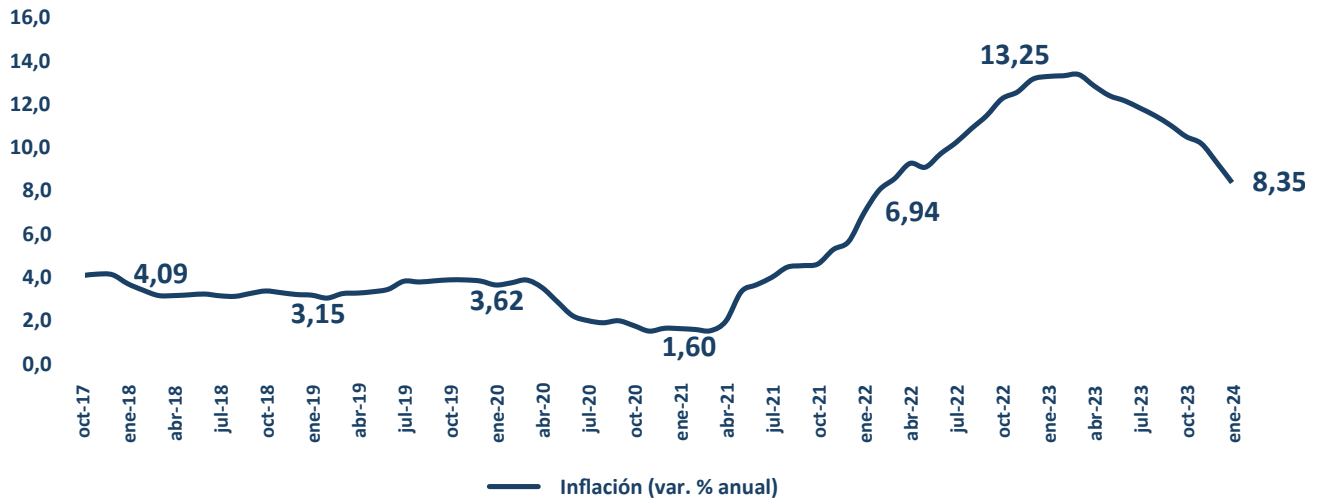
CRECIMIENTO ANUAL DE LA FBCF



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

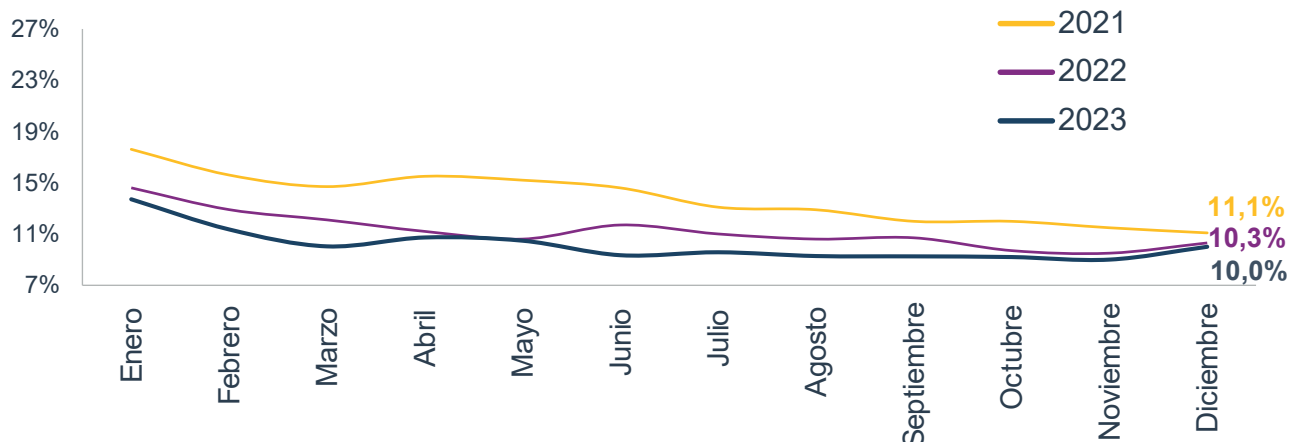
## 2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

**GRÁFICO 10.** VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC).



Fuente: DANE.

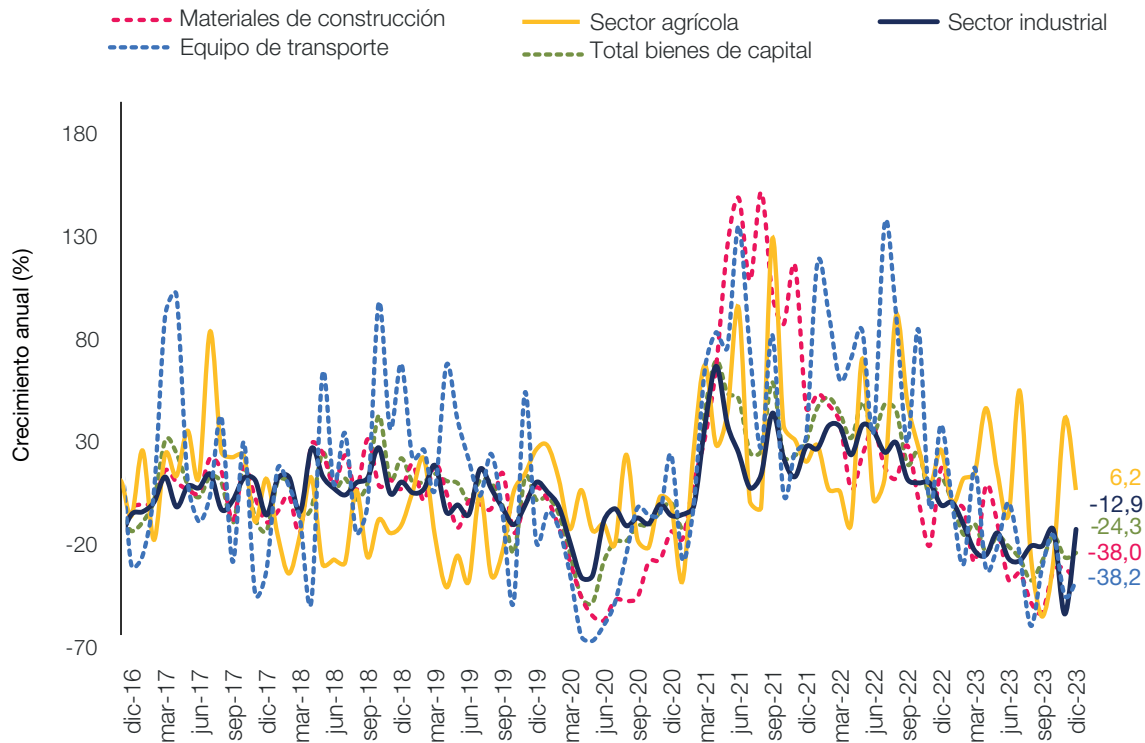
**GRÁFICO 11.** TASA DE DESEMPLEO NACIONAL.



Fuente: DANE.

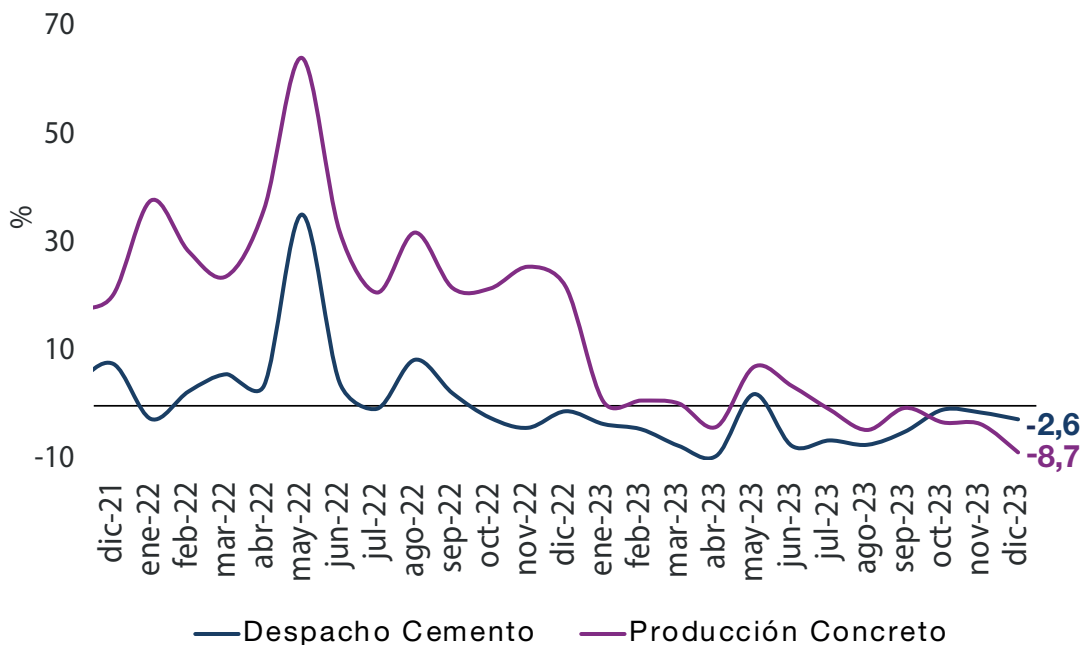
## 2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

**GRÁFICO 12.** CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL.



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

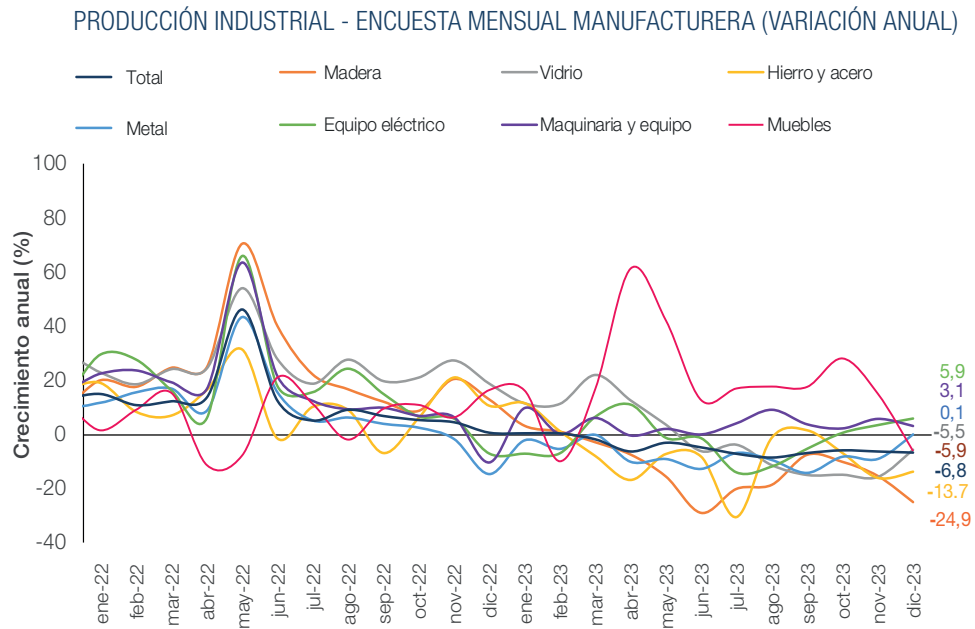
**GRÁFICO 13.** CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO.



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

## 2.4. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

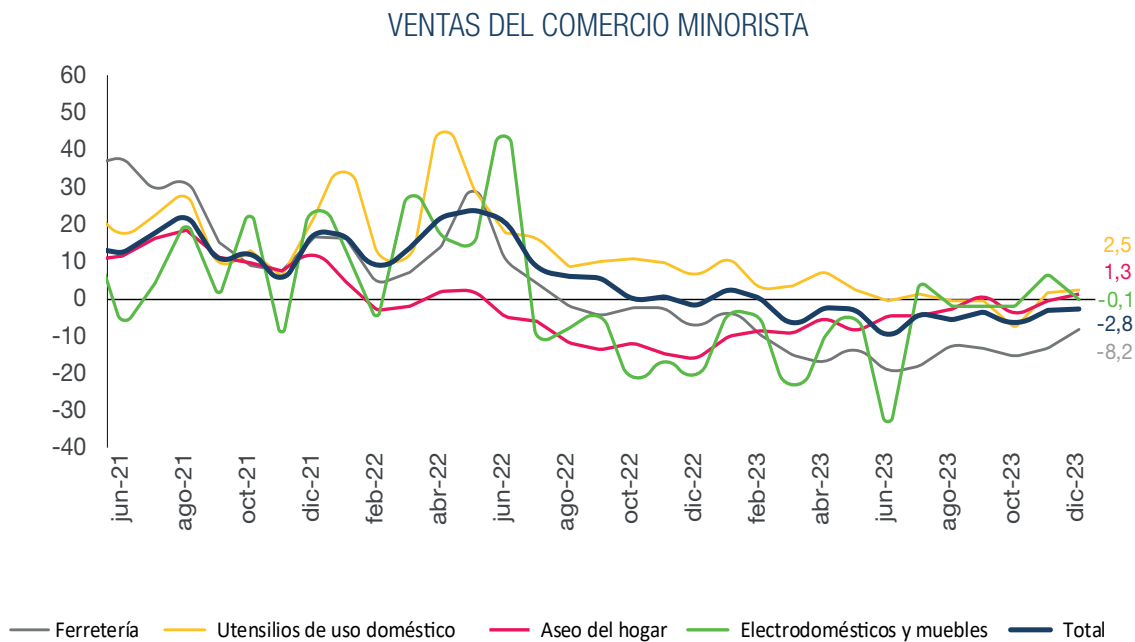
**GRÁFICO 14.** CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL – EMMET.



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

## 2.5. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

**GRÁFICO 15.** CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA.

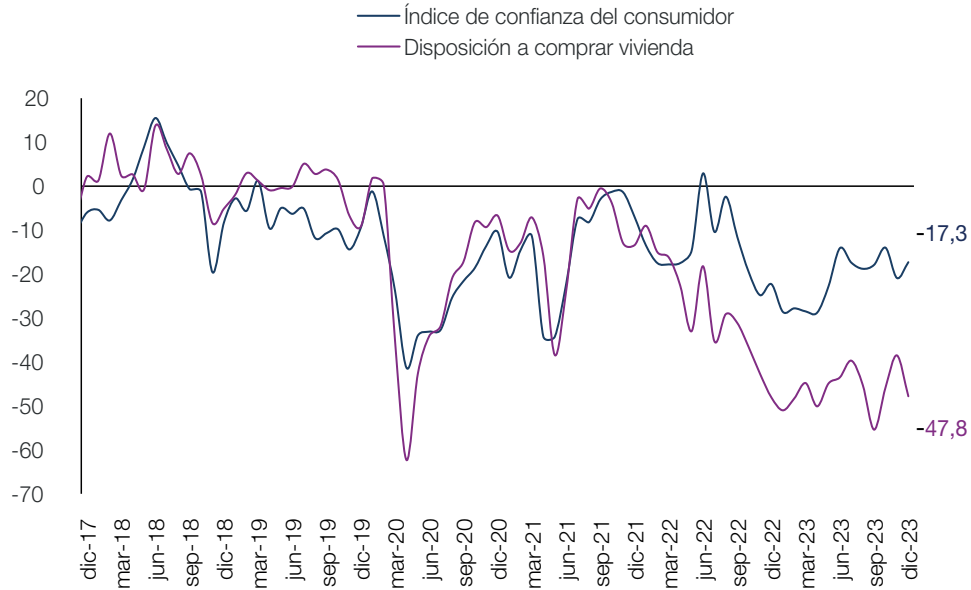


Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil doce meses. Sin combustibles.



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

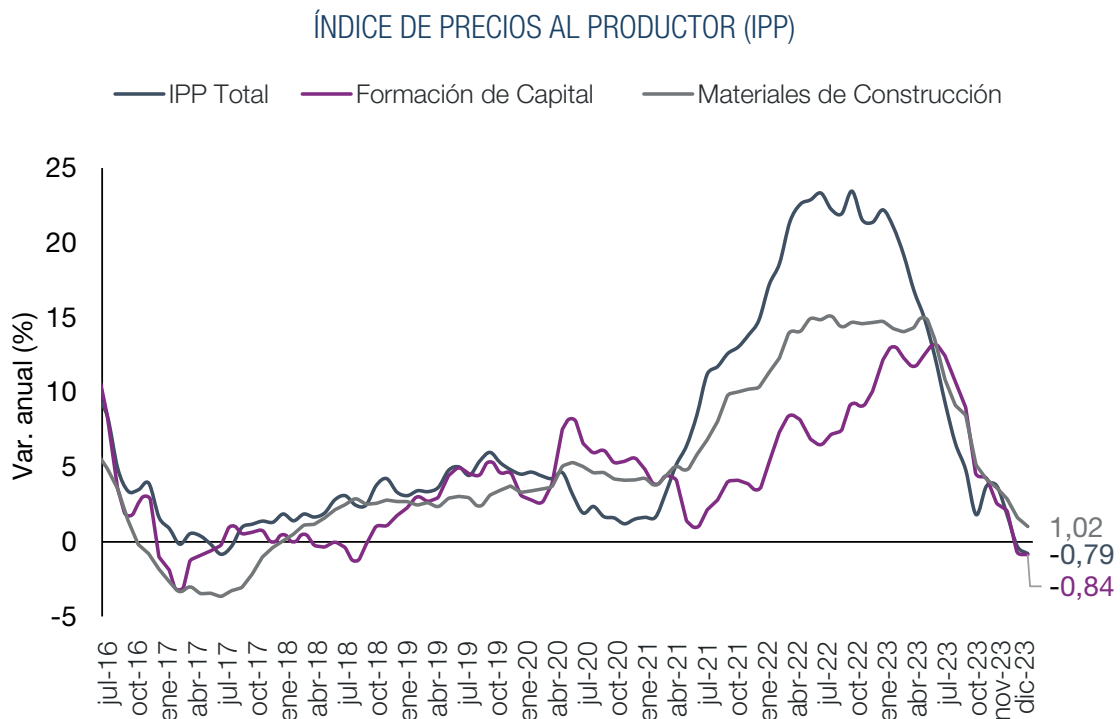
**GRÁFICO 16.** EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC).



Fuente: Fedesarrollo.

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

**GRÁFICO 17.** CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP).



Fuente: Fedesarrollo.

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

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

| Variables                                   | 2022            | 2023*           |
|---|-----------------|-----------------|
| Producto Interno Bruto                      | 0,6             | 1,2             |
| <b>PIB Oferta</b>                           |                 |                 |
| Agropecuario                                | 1,8             | 1,1             |
| Explotación de minas y canteras             | 2,6             | -0,3            |
| Industrias manufactureras                   | -3,5            | -0,5            |
| Energía                                     | 2,1             | 1,8             |
| Construcción                                | -4,2            | -2,5            |
| Comercio                                    | -2,8            | -0,2            |
| Comunicaciones                              | 1,4             | 2,6             |
| Financiero                                  | 7,9             | 3,4             |
| Inmobiliarios                               | 1,9             | 2,5             |
| Profesionales                               | 0,2             | 1,0             |
| Administración Pública                      | 3,9             | 3,6             |
| Recreación                                  | 7,0             | 1,7             |
| <b>PIB Demanda</b>                          |                 |                 |
| Consumo de los Hogares                      | 1,4             | 1,9             |
| Gasto del Gobierno                          | 2,7             | 1,2             |
| Inversión                                   | -24,6           | -3,7            |
| Exportaciones                               | 5,0             | 2,2             |
| Importaciones                               | -16,0           | 1,2             |
| <b>Inflación (cierre de año)</b>            | <b>9,28%</b>    | <b>5,3%</b>     |
| <b>Desempleo (promedio año)</b>             | <b>10,2%</b>    | <b>10,4%</b>    |
| <b>Tasa de cambio (cierre diciembre)</b>    | <b>\$ 3.822</b> | <b>\$ 3.857</b> |
| <b>Balance cuenta corriente (% del PIB)</b> | <b>-3,30%</b>   | <b>-3,60%</b>   |
| <b>Tasa de interés (REPO)</b>               | <b>13,00%</b>   | <b>8,25%</b>    |

\*Proyección cierre 2024

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

### 3. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

#### 3.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

GRÁFICO 18. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 18A. UNIDADES APROBADAS

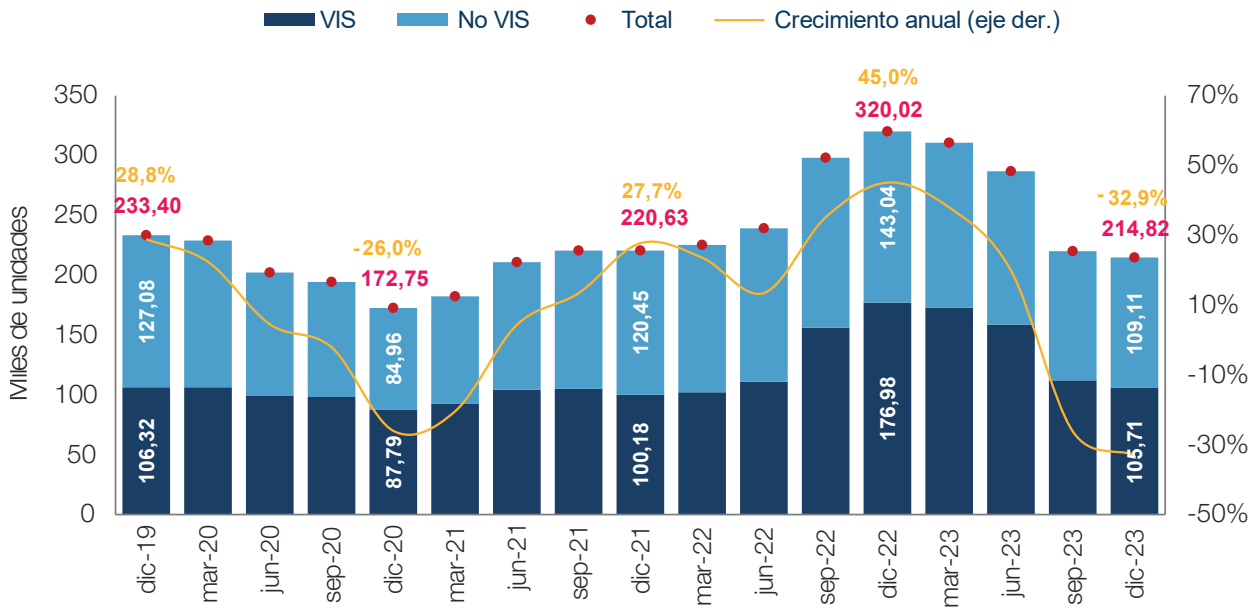
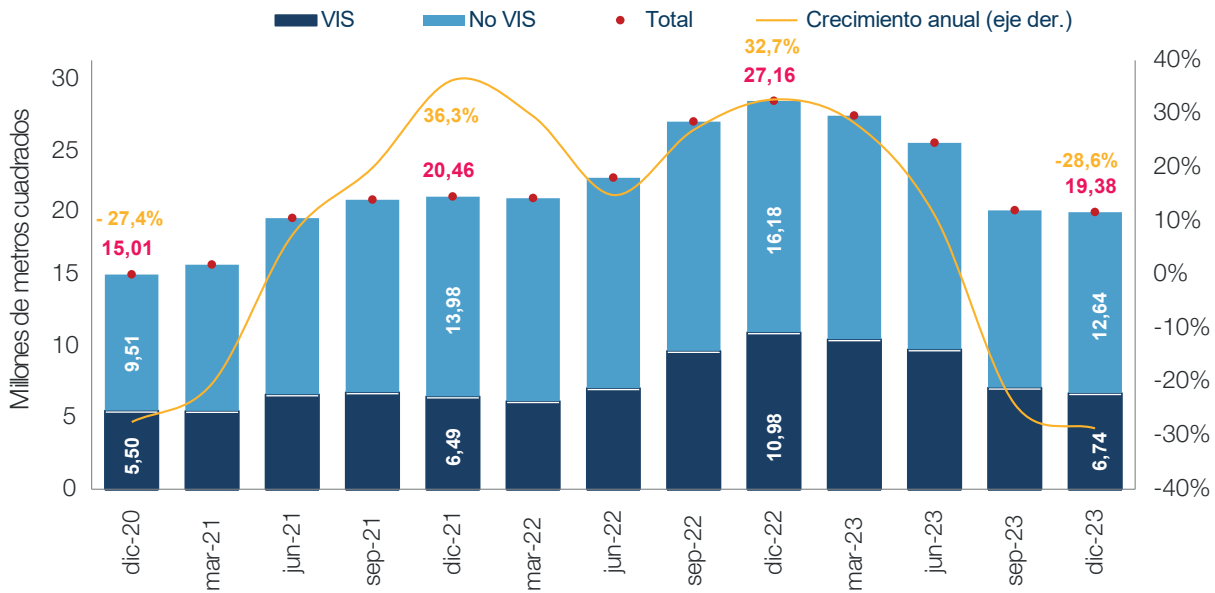


GRÁFICO 18B. ÁREA APROBADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

GRÁFICO 19. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 19A. UNIDADES PREVENTIDAS

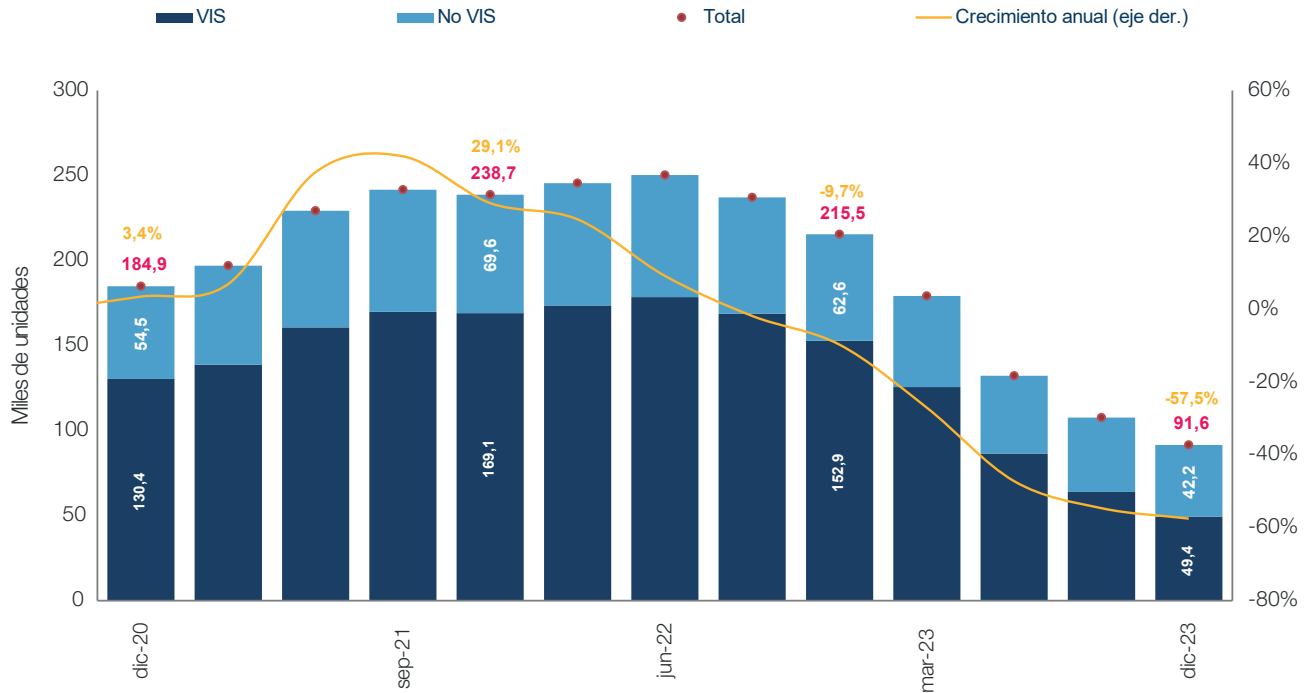
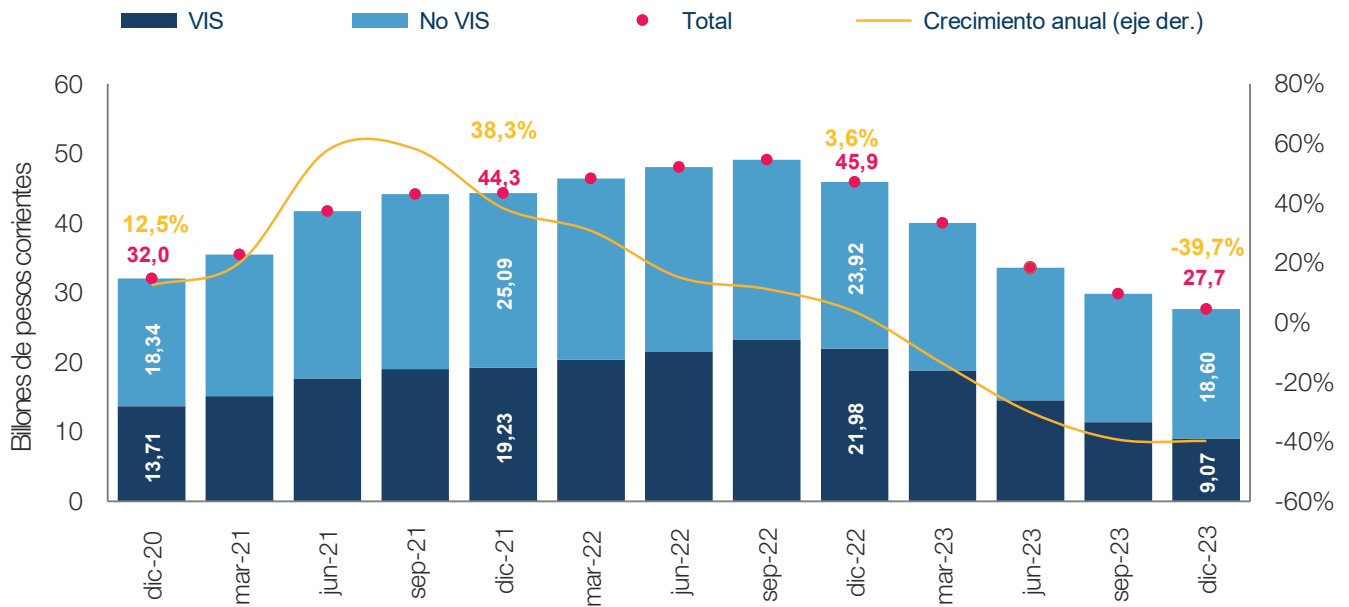


GRÁFICO 19B. VALOR DE LAS PREVENTAS.



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

### 3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

GRÁFICO 20A. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES.

UNIDADES INICIADAS

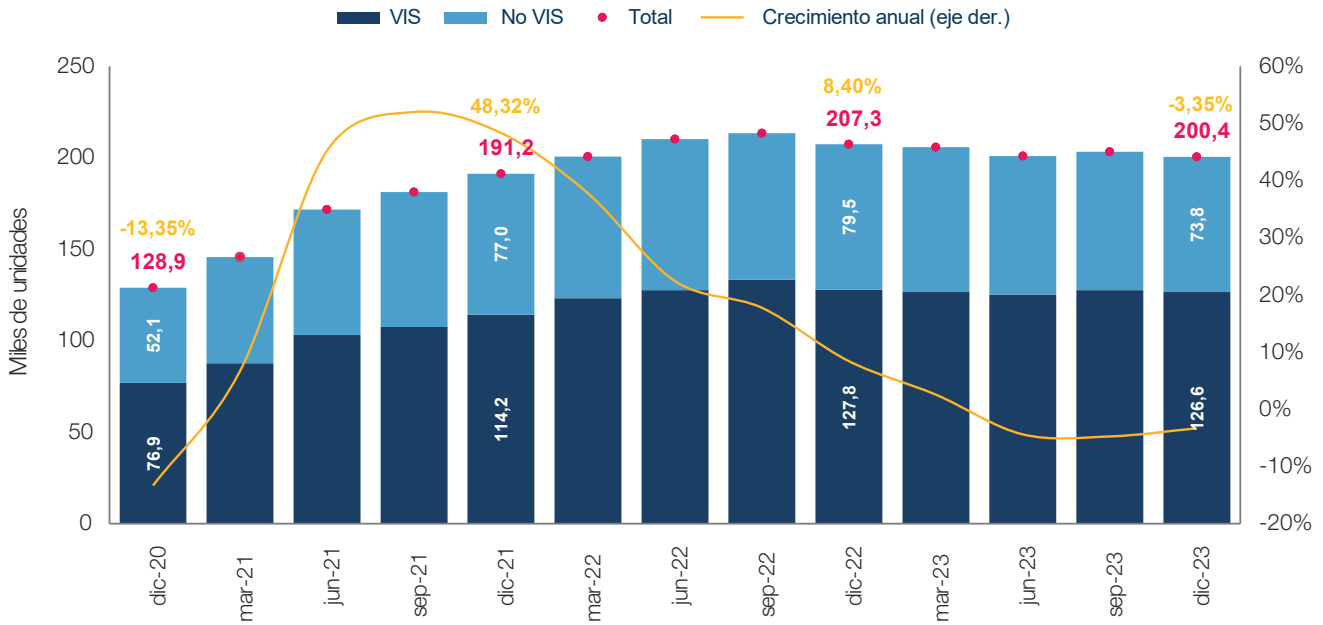
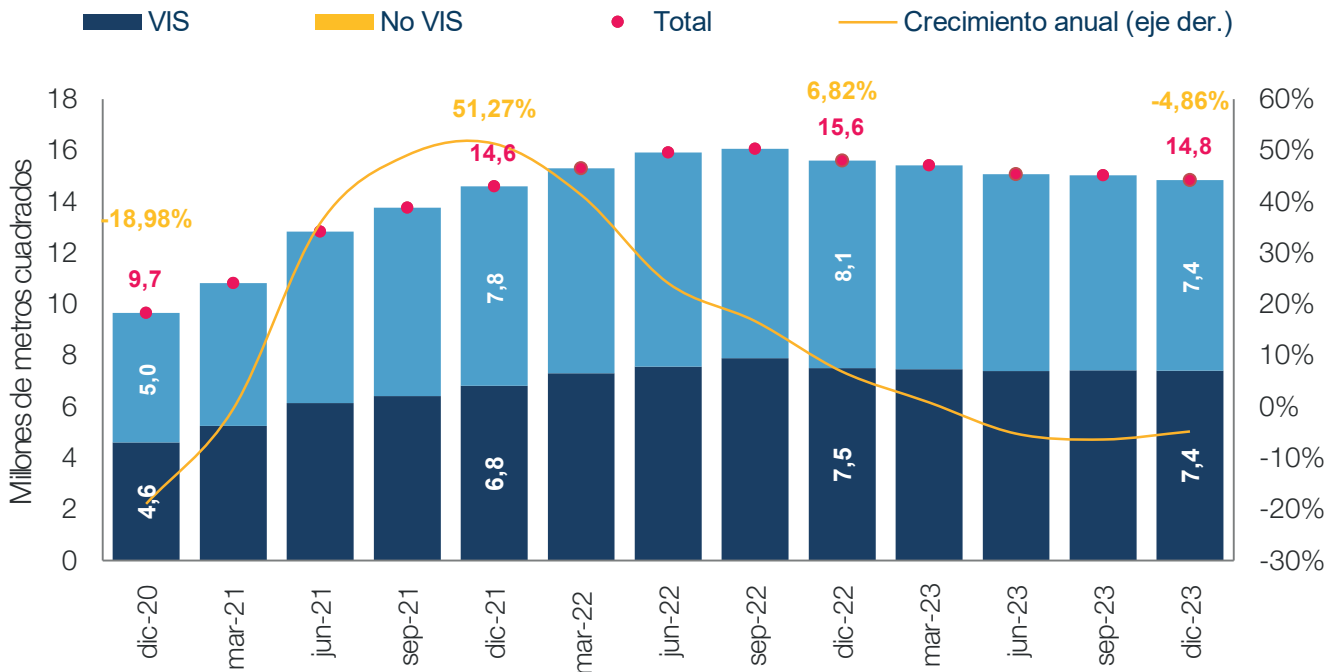


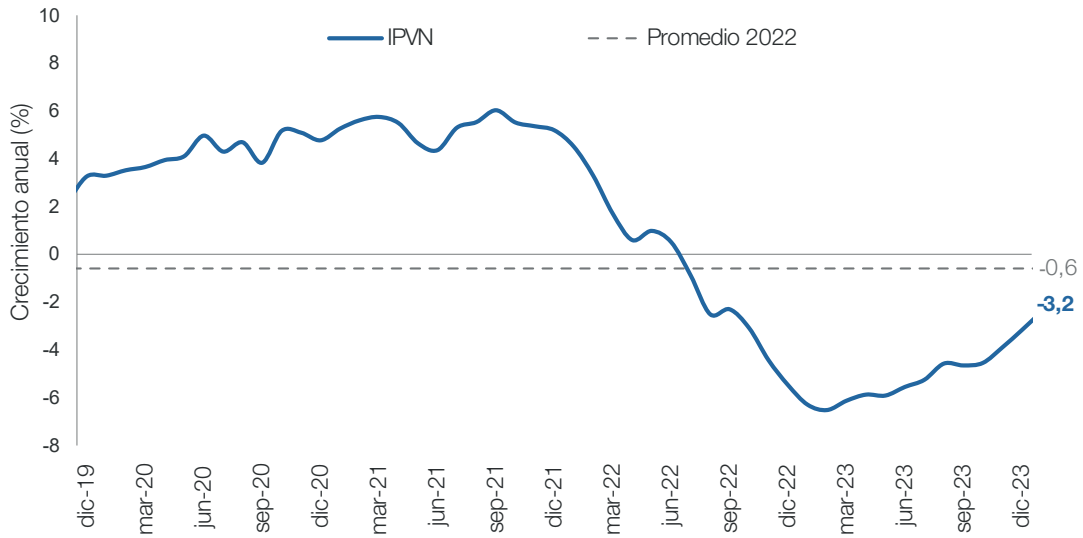
GRÁFICO 20B. ÁREA INICIADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

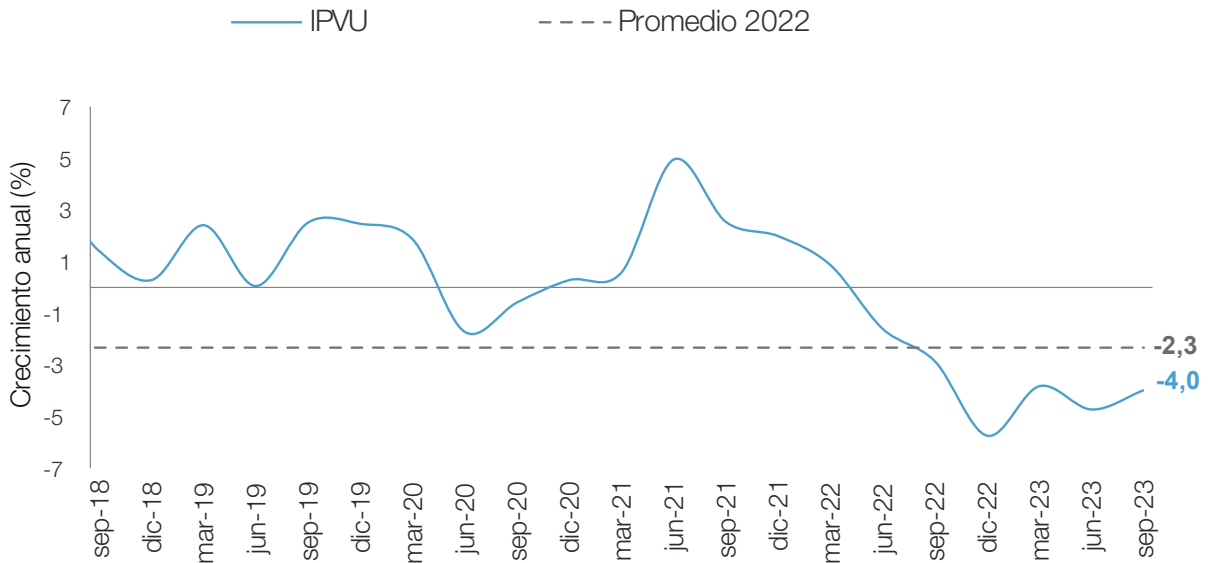
### 3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

**GRÁFICO 21.** ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - BANCO DE LA REPÚBLICA.



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

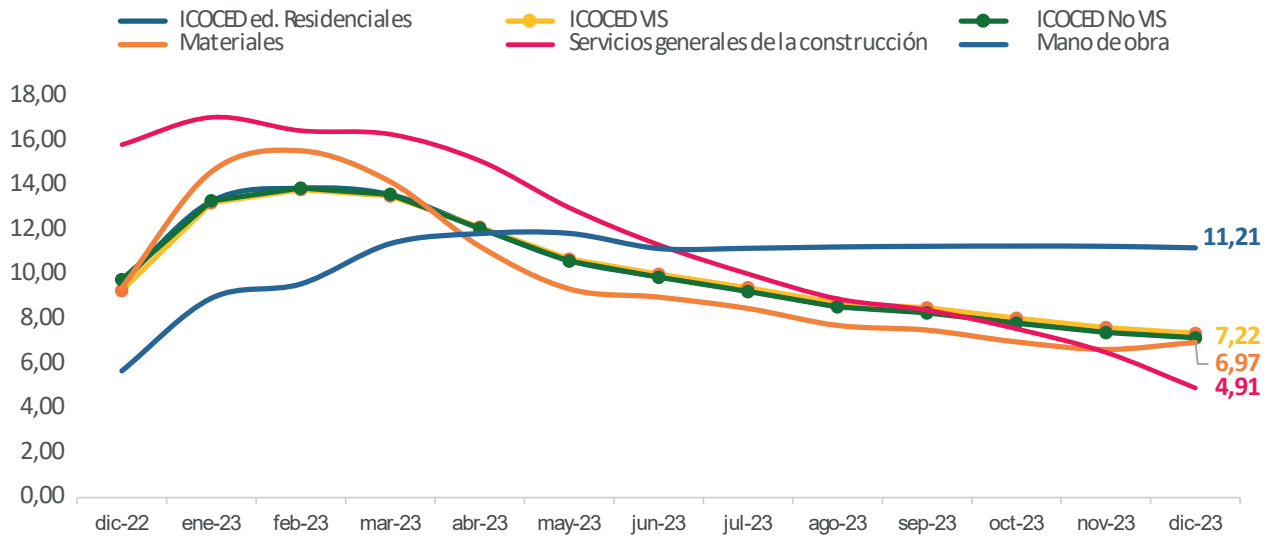
**GRÁFICO 22.** VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU).



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

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

**GRÁFICO 23.** VARIACIONES (%) AÑO CORRIDO DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED).

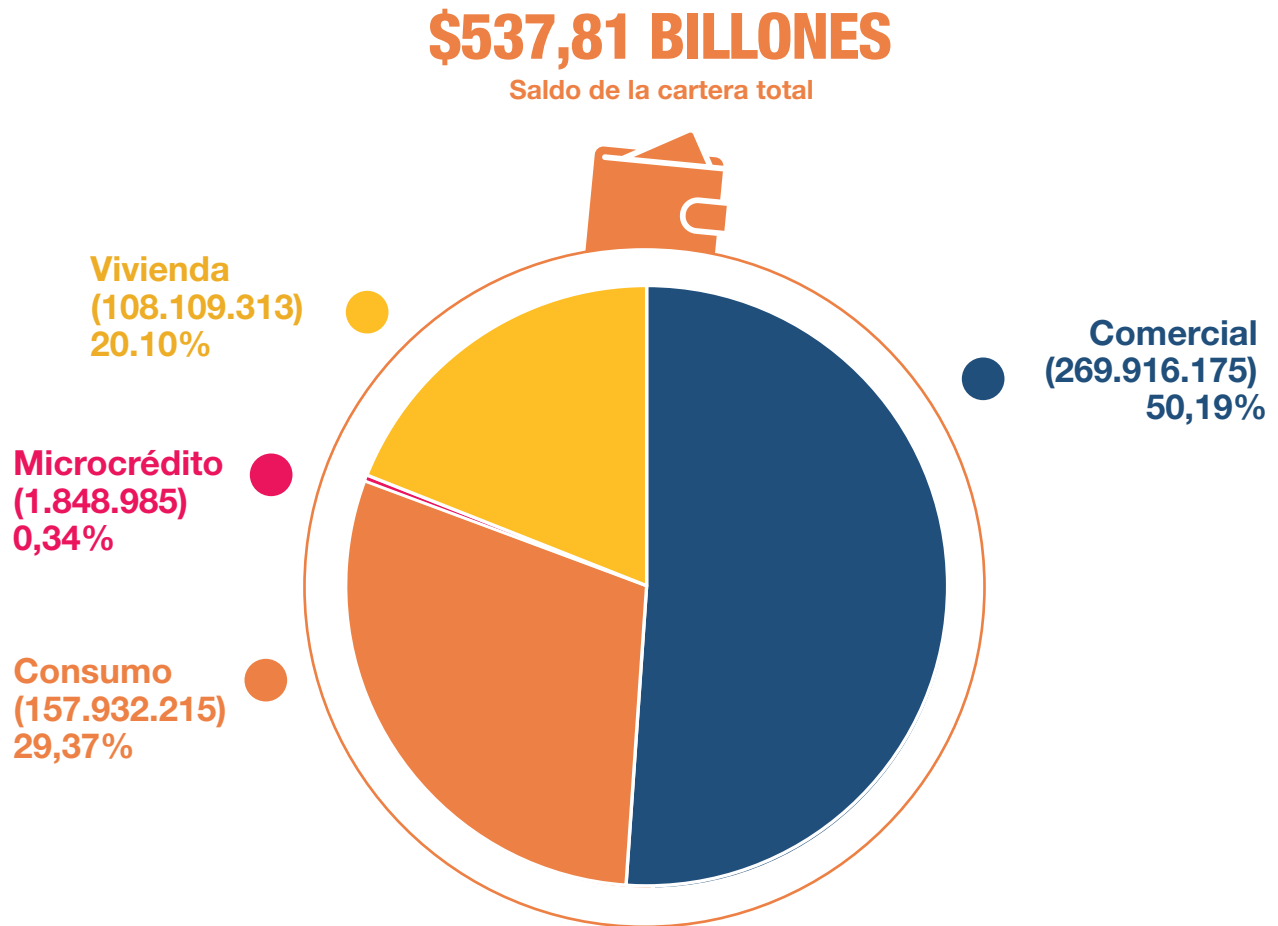


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

## 4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

### 4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

**GRÁFICO 24.** PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.

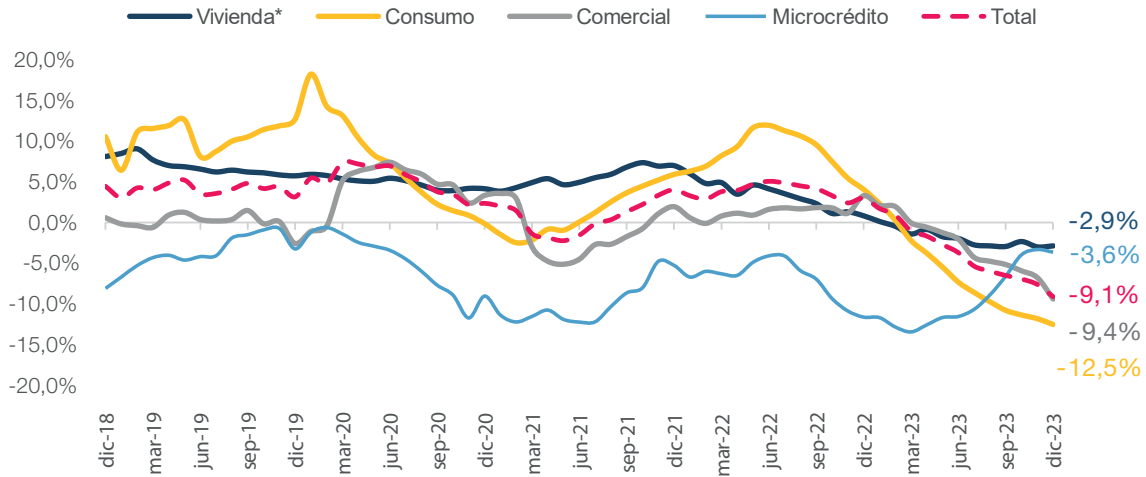


*\*Incluye cartera de crédito hipotecario individual, en balance y titularizada, y leasing habitacional. La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, 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 25. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.**

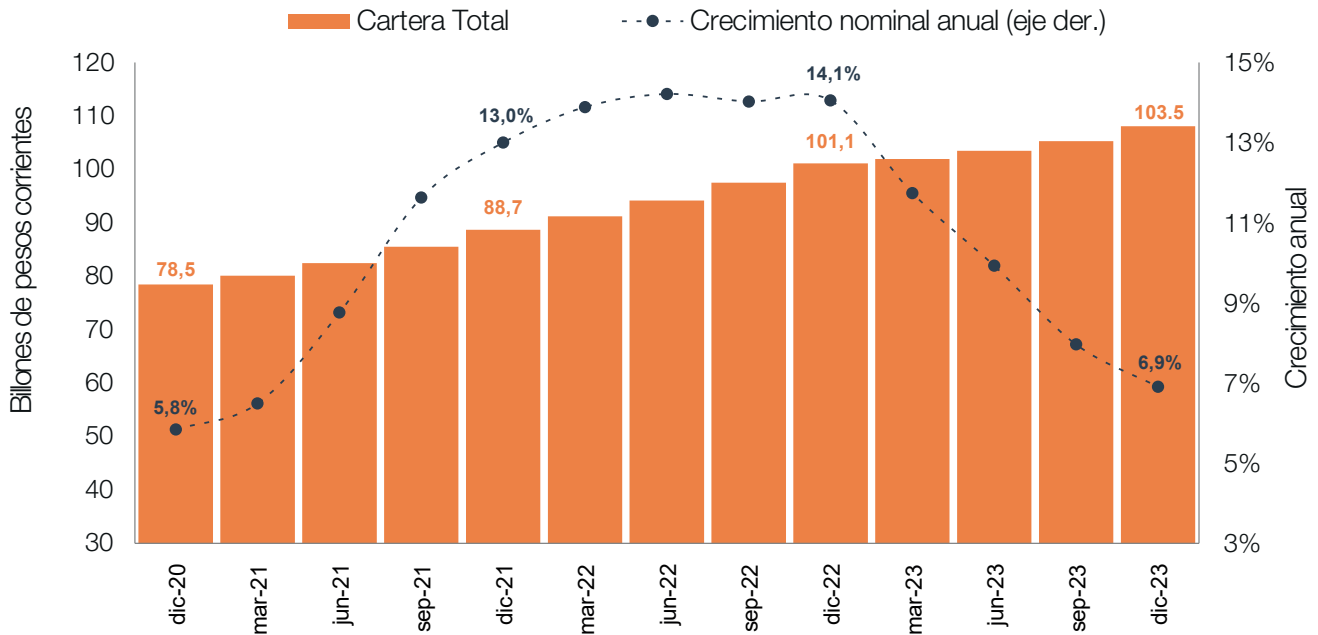


\*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

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

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

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



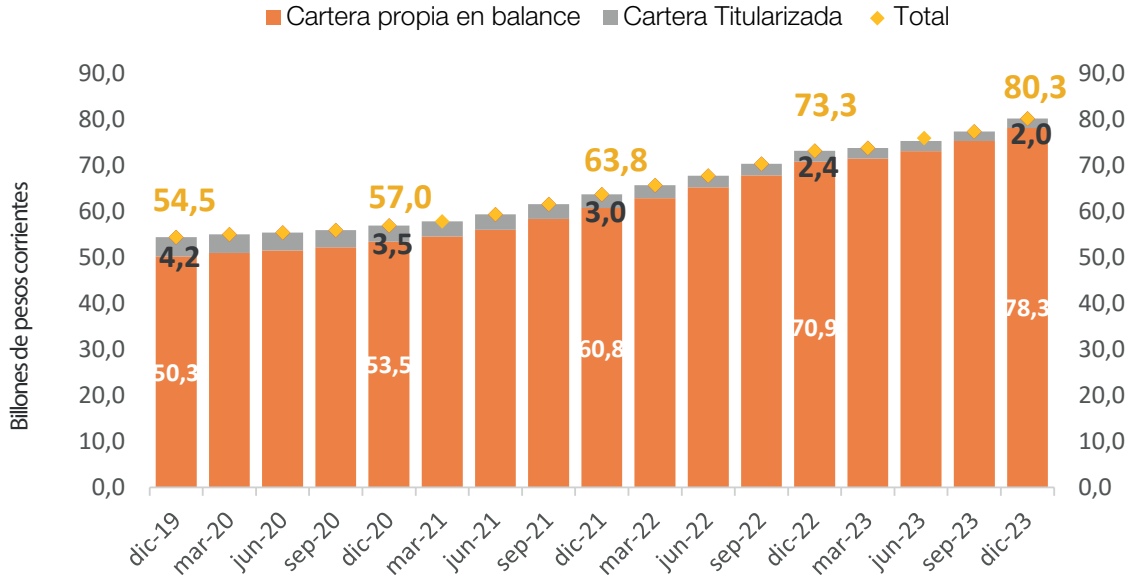
Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de las entidades agremiadas.

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



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

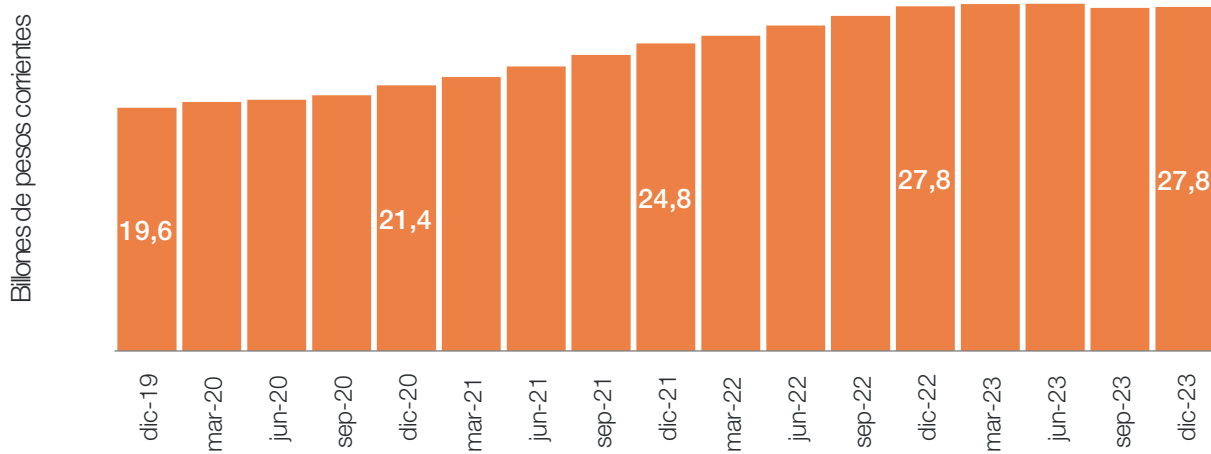
**GRÁFICO 28.** EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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

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

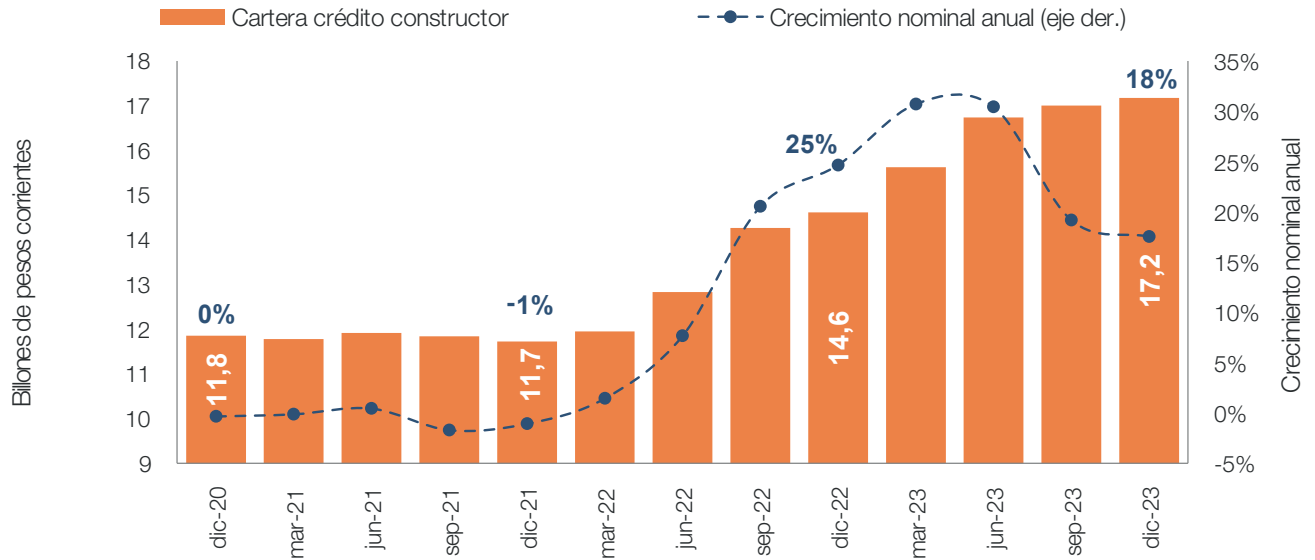
**GRÁFICO 29.** EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL.



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>2</sup>

**GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA.**



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

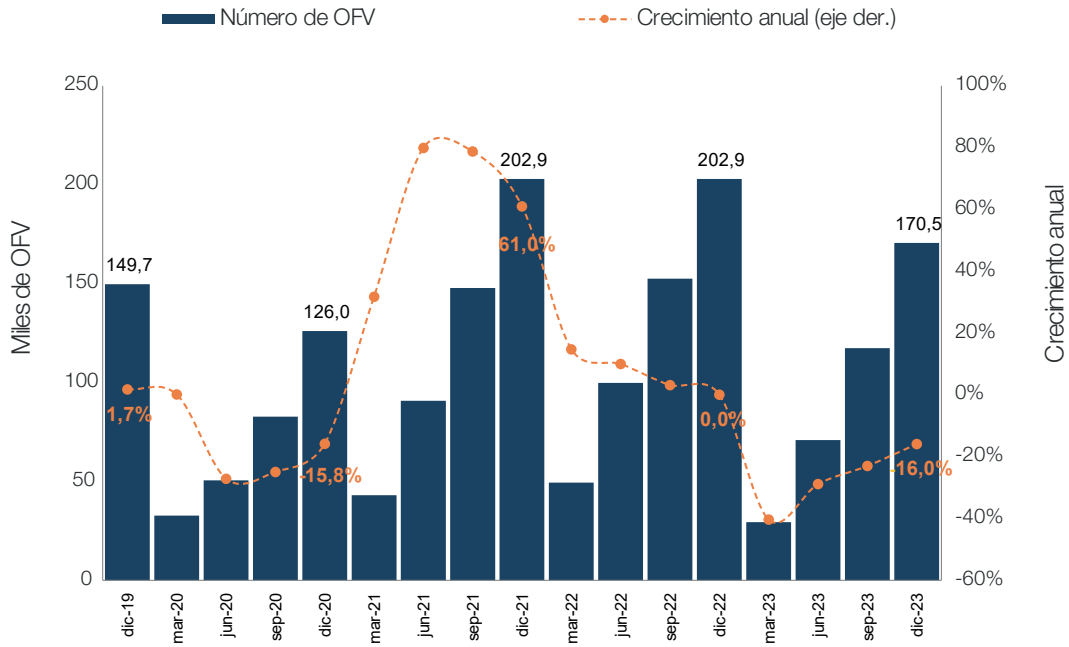
<sup>2</sup> La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. A partir de julio del 2022 se incluyen cifras del Banco de Occidente.

### 4.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)<sup>3</sup> – ASOBANCARIA

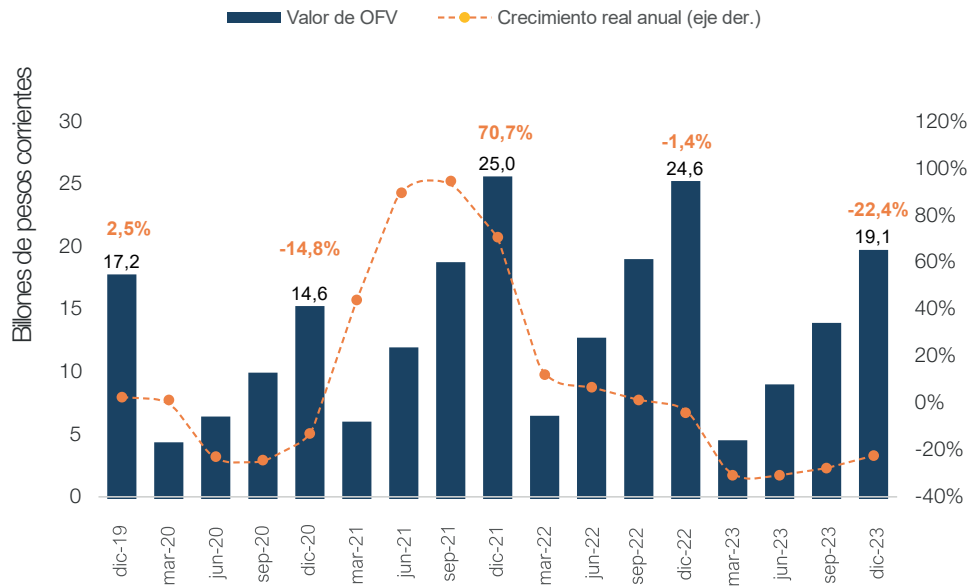
#### Diagnostico año corrido

**GRÁFICO 31.** EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO.

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



**GRÁFICO 31B.** 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.*

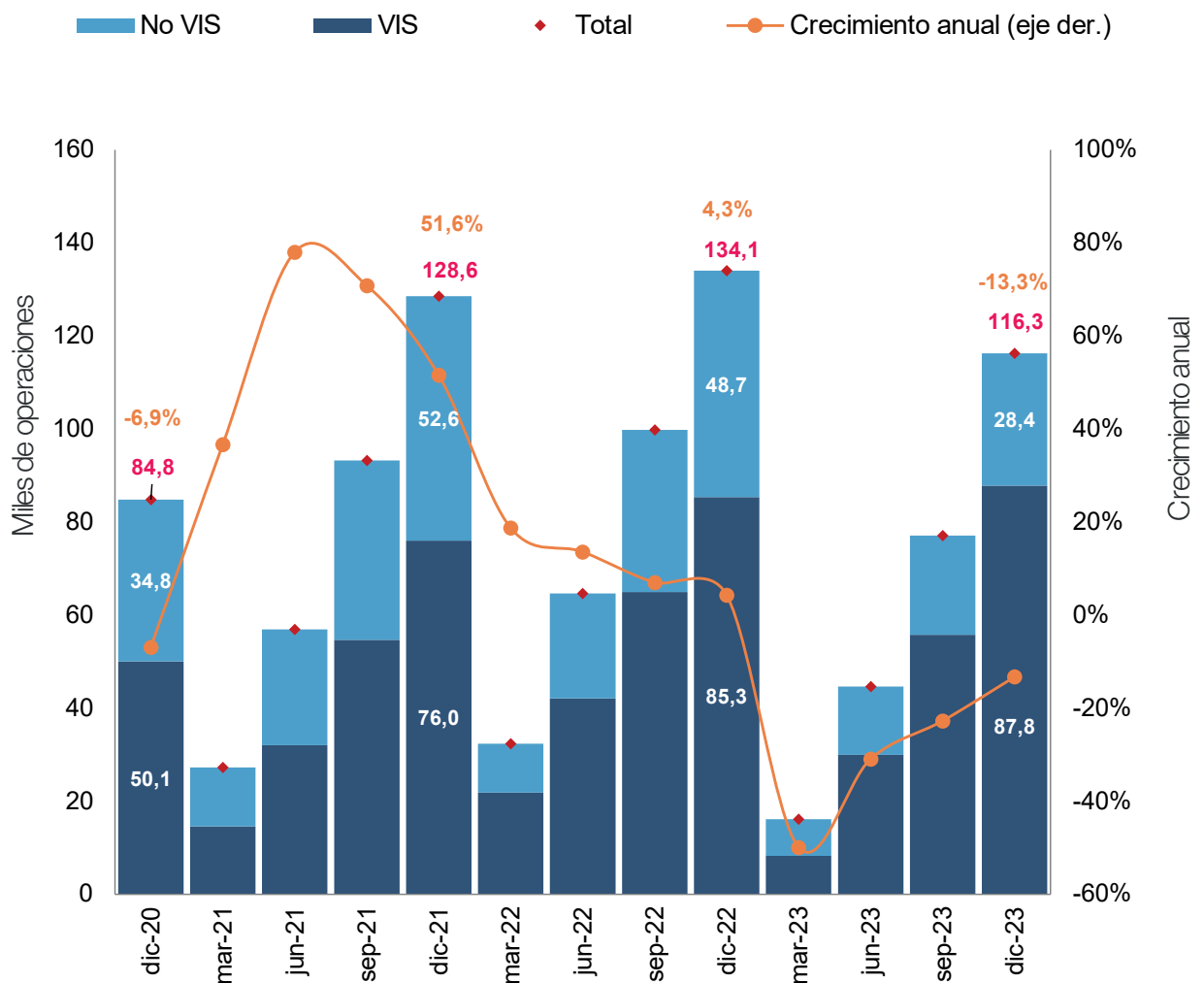
<sup>3</sup> La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.

### 4.3.1 DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

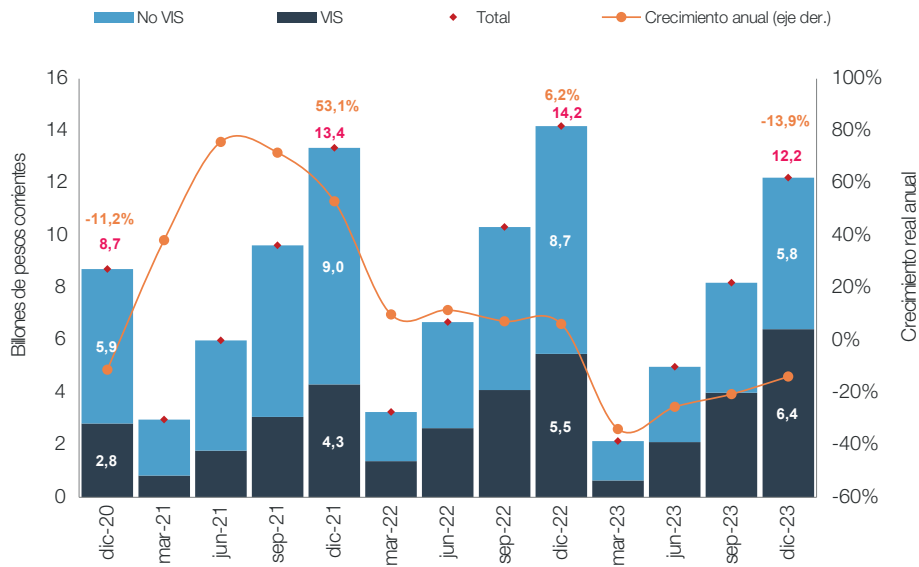
#### Diagnostico año corrido

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

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



**GRÁFICO 32B. VALOR DESEMBOLSADO**

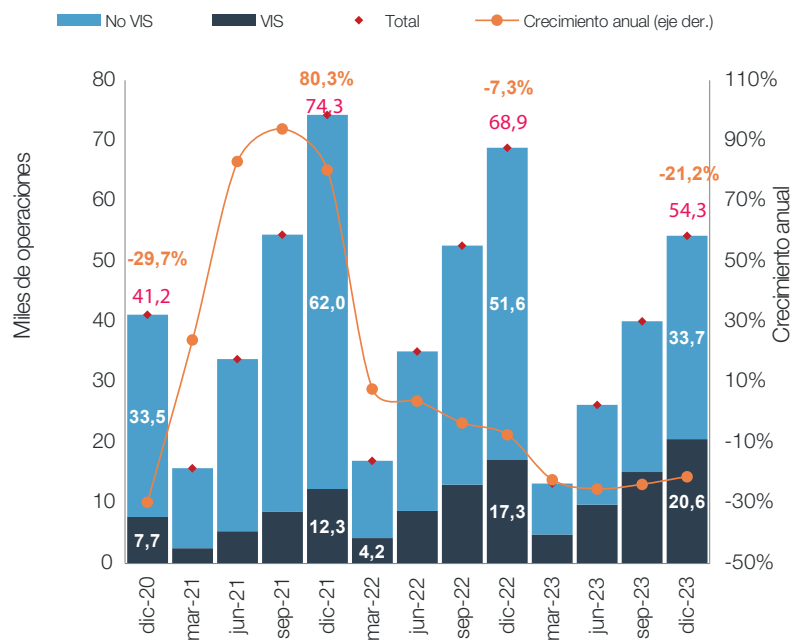


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria. Fuente: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

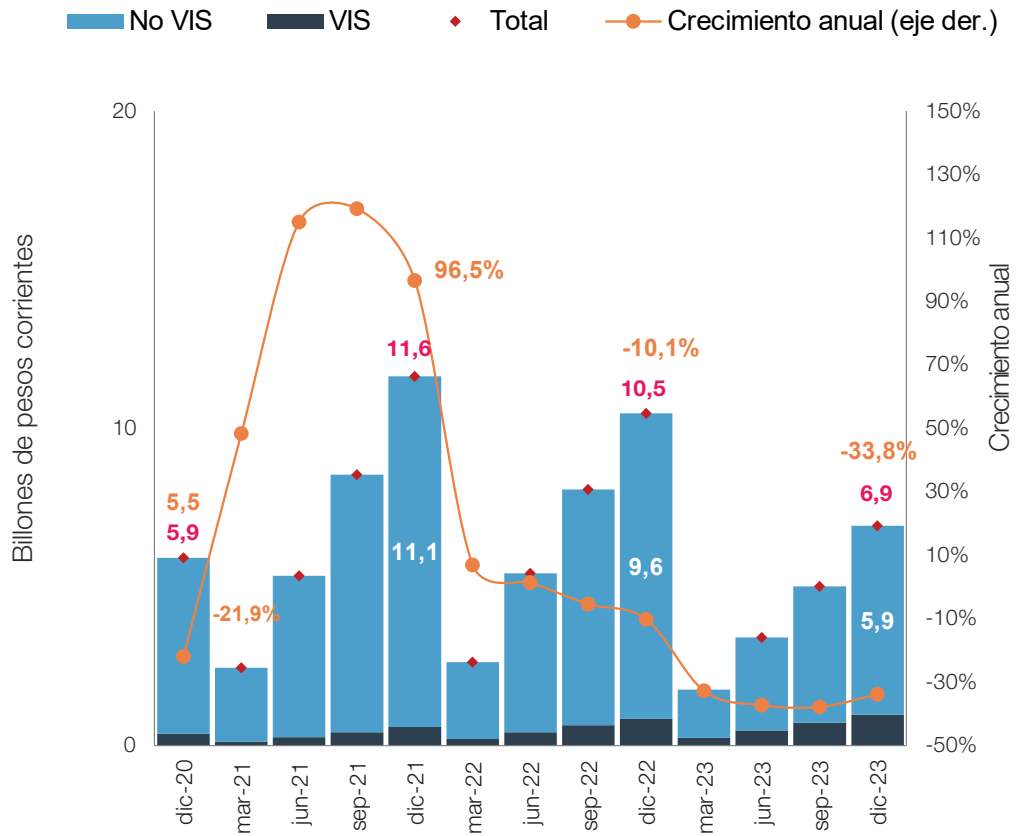
### 4.3.2. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA

**GRÁFICO 33. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – AÑO CORRIDO.**

**GRÁFICO 33A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS**



**GRÁFICO 33B. VALOR DESEMBOLSADO**



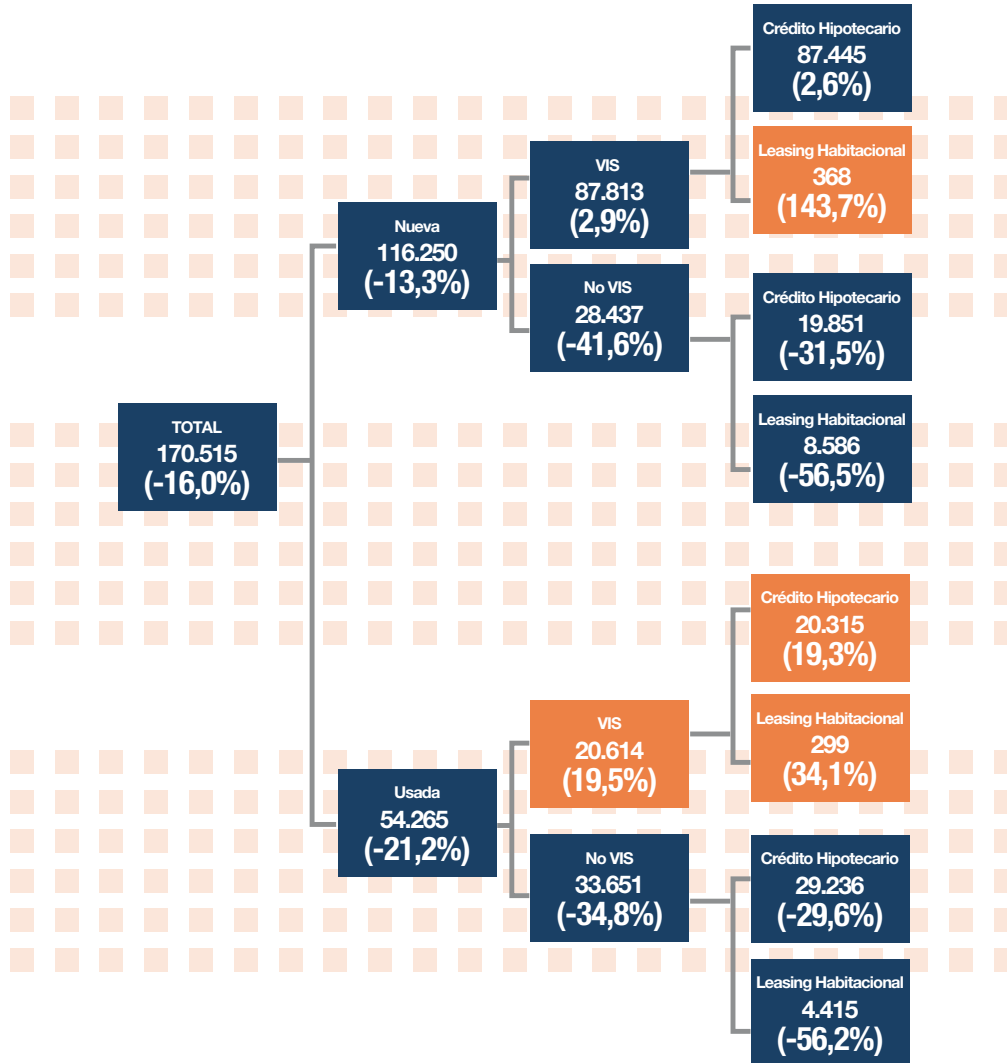
*Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.*

*Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.*



### 4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)<sup>4</sup>

**GRÁFICO 34.** NÚMERO DE DESEMBOLOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES).

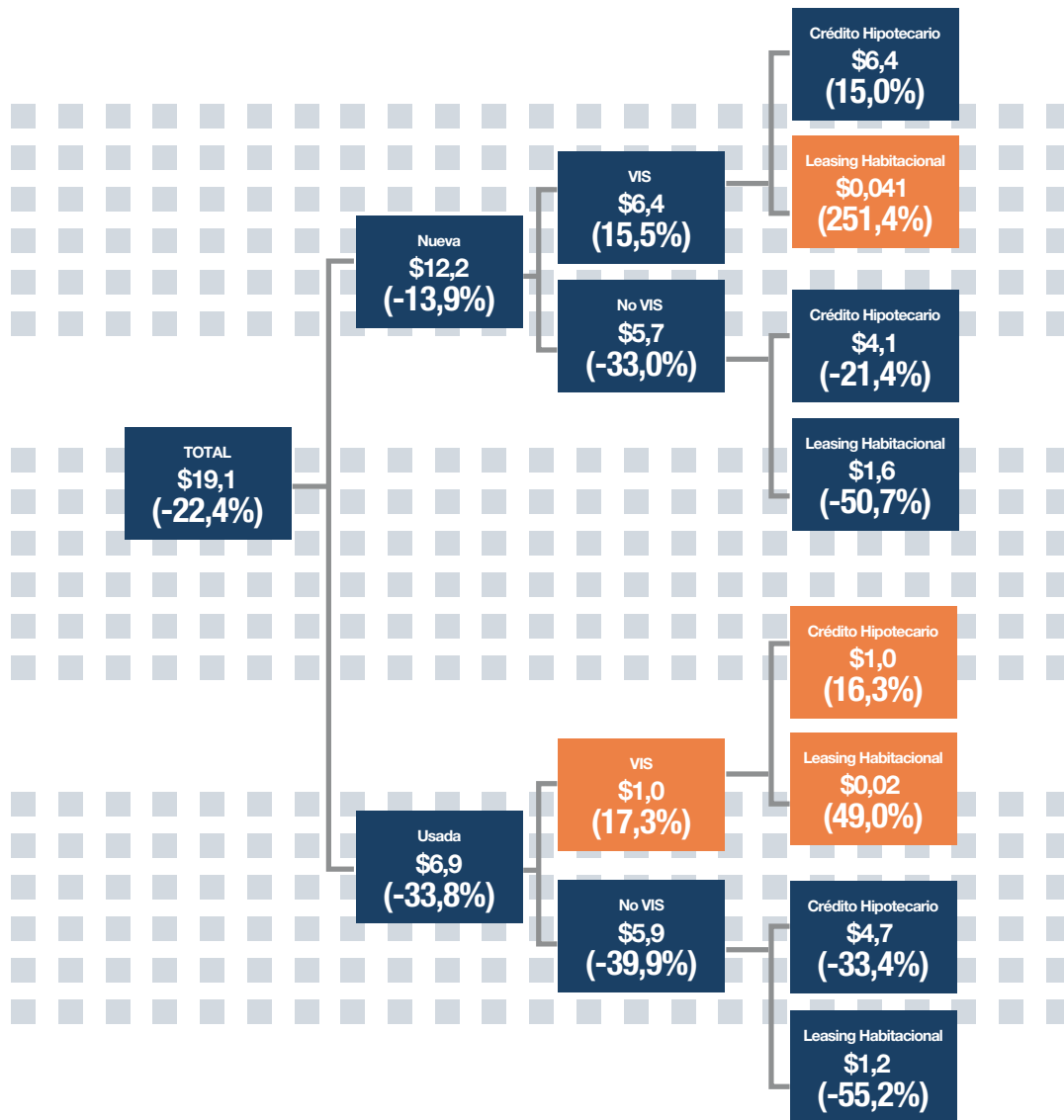


Nota: Incluye los desembolsos de AV Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

<sup>4</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 35. 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.*

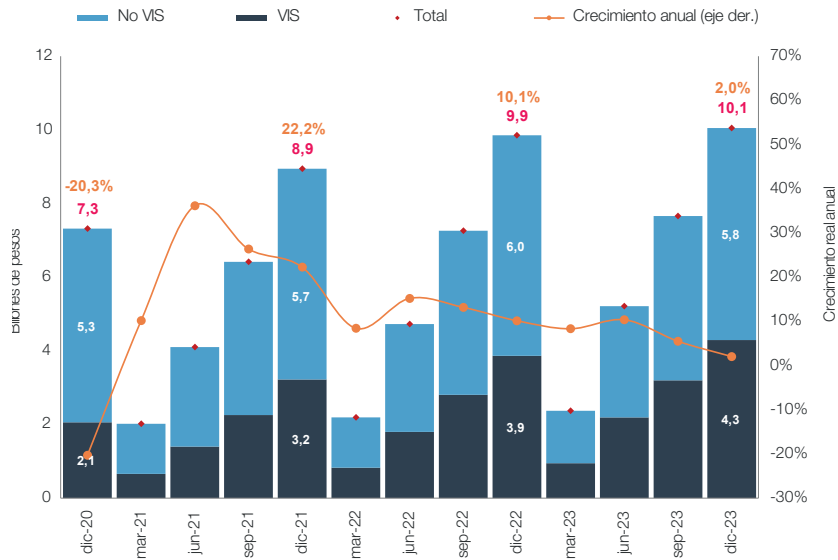
*Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.*

## 4.4. DESEMBOLSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

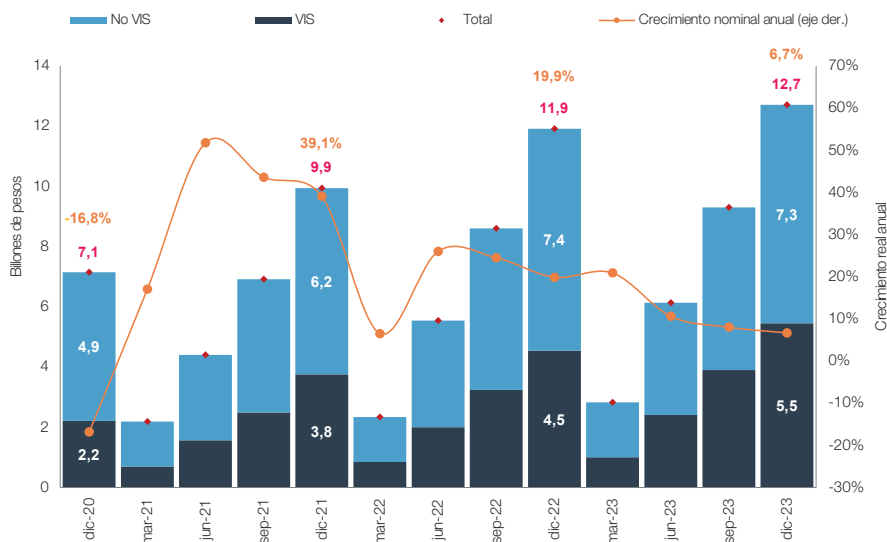
### Diagnostico año corrido

**GRÁFICO 36.** EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO.

**GRÁFICO 36A.** NÚMERO DE DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR



**GRÁFICO 36B.** VALOR DE LOS DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR

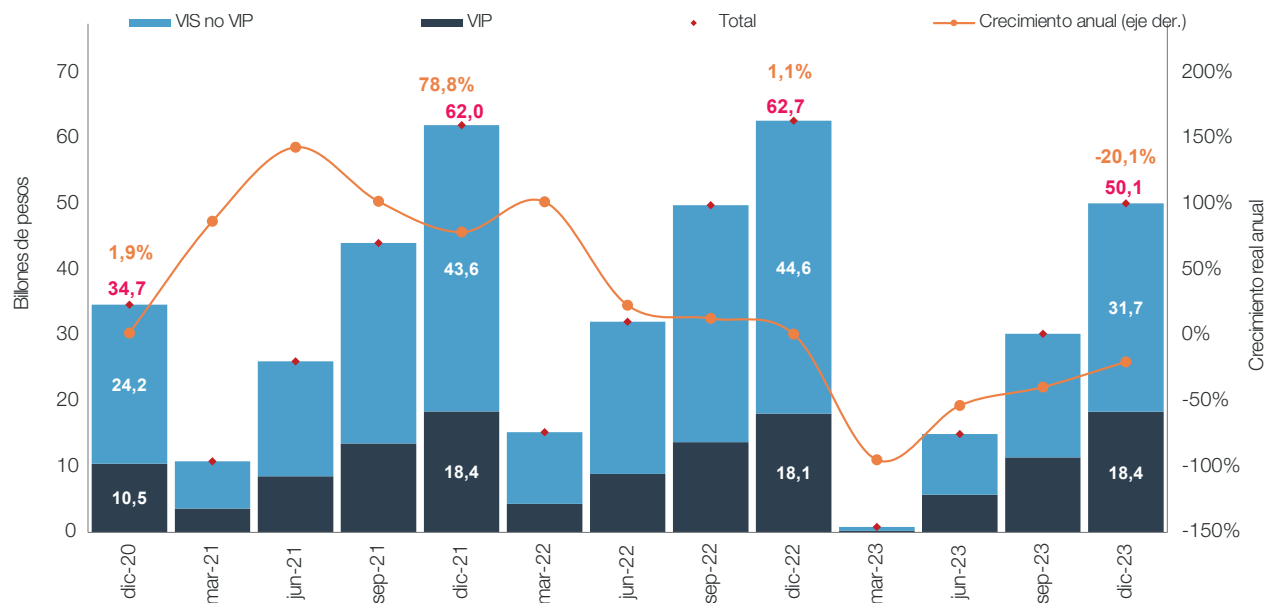


Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria. Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

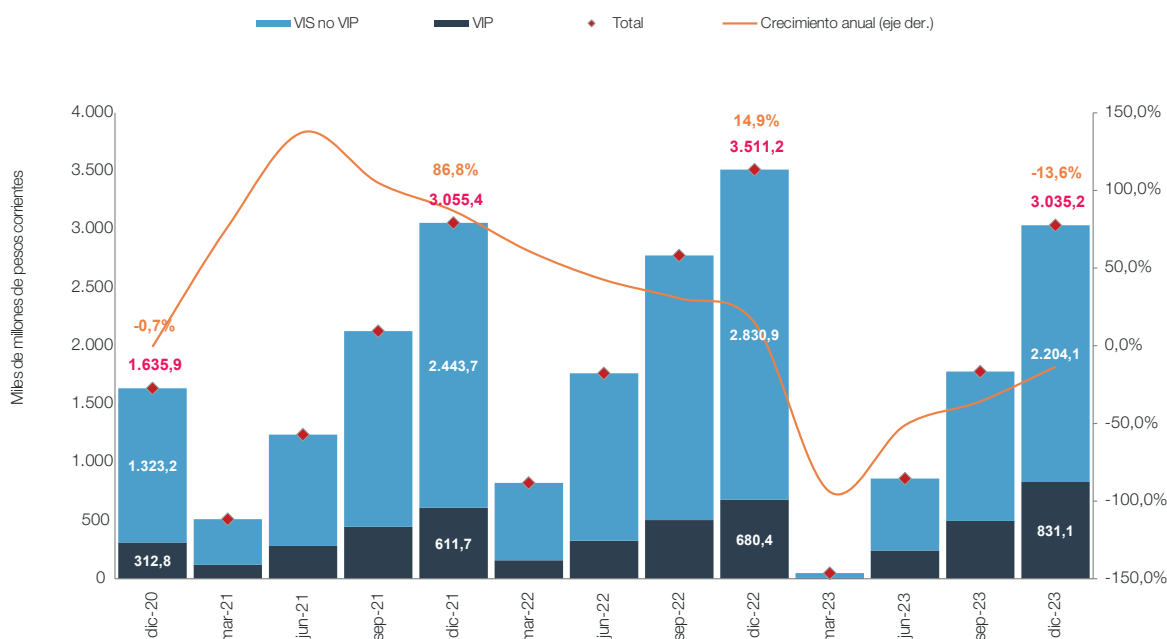
### Mi Casa Ya

**GRÁFICO 37. 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 31/12/23, y cálculos Asobancaria.

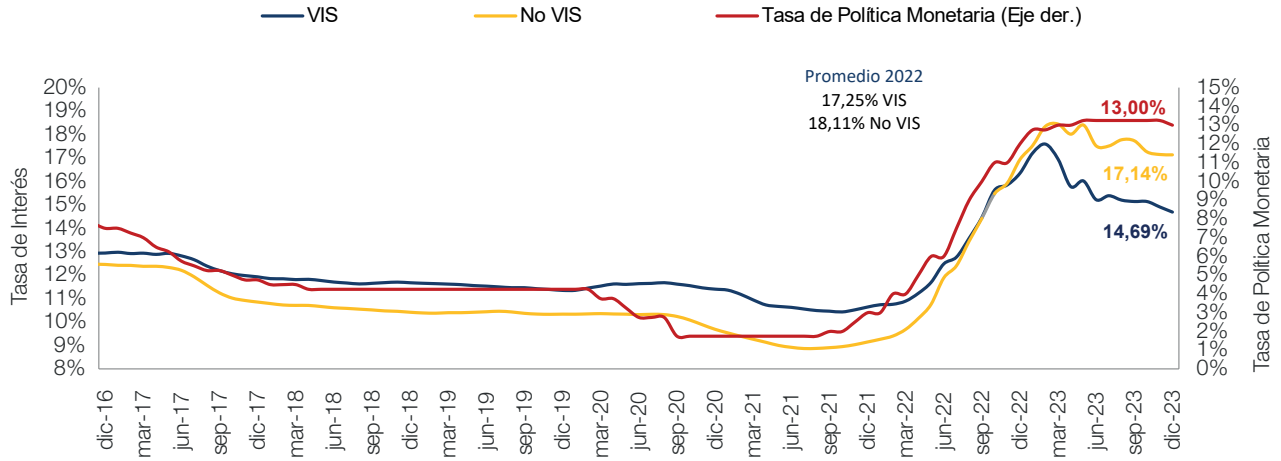
**GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO**



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 31/12/23, y cálculos Asobancaria

## 4.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

**GRÁFICO 39. EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA- ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS.**

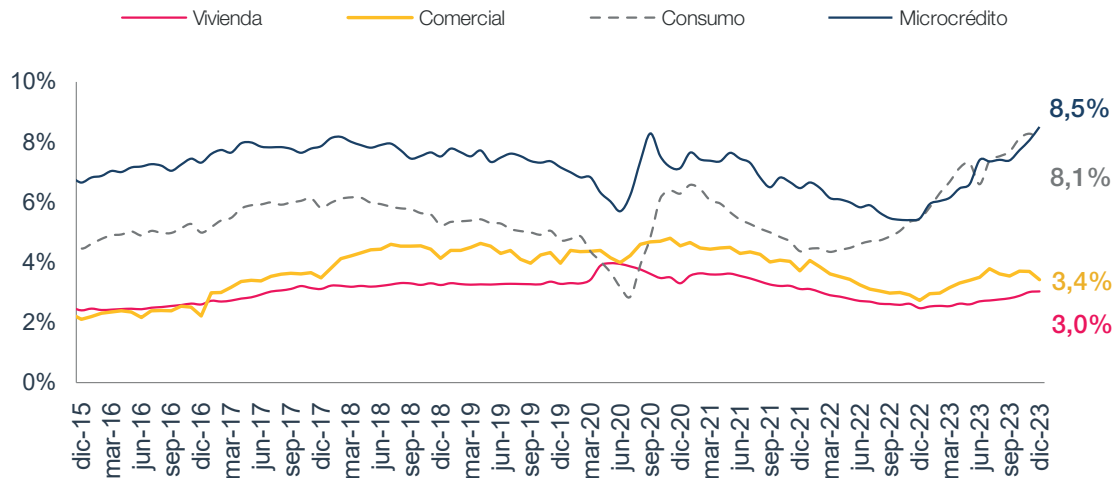


Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria.

## 4.7. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

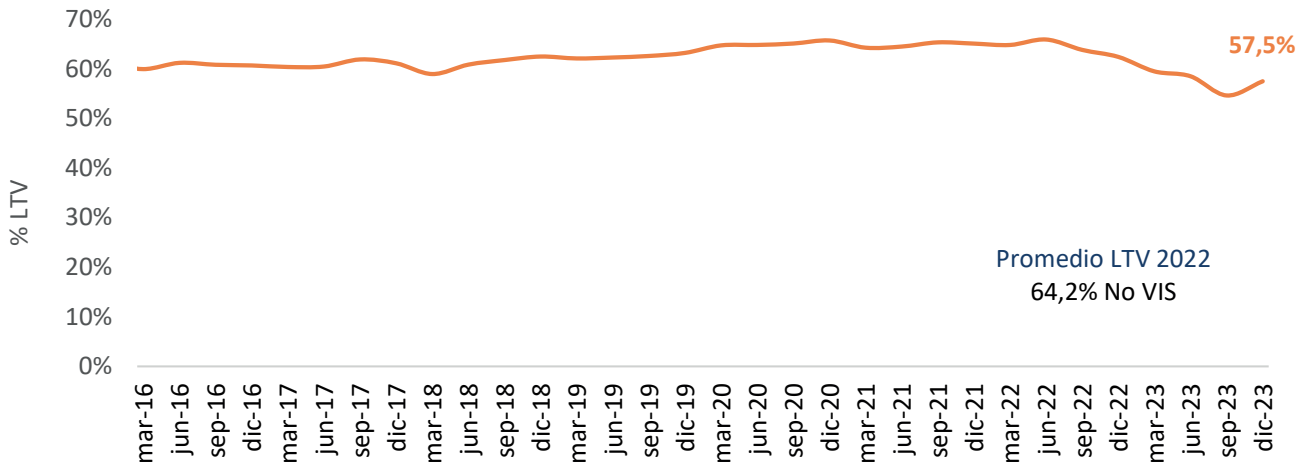
**GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS.**

**GRÁFICO 40A. POR ALTURA DE MORA**





**GRÁFICO 42.** 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 5.** EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO 2023 Y 2024

| Variables  | 2022      | 2023*    | 2024*    |
|--|-----------|----------|----------|
| <b>saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)</b>      | \$ 101,12 | \$108,10 | \$116,30 |
| Crecimiento anual nominal cartera de vivienda (%)                  | 14,13%    | 6,90%    | 7,59%    |
| <b>Desembolsos de vivienda (número)</b>                            | 202.927   | 170.515  | 183.473  |
| Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)            | 0,03%     | - 15,97% | 7,60%    |
| <b>Desembolsos vivienda (valor, billones de pesos)</b>             | \$ 24,64  | \$ 19,10 | \$ 21,60 |
| Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos de vivienda (%) | -1,04%    | - 22,48% | 13,09%   |

*\*Proyección cierre de año*

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

| Variables  | 2022     | 2023*    | 2024*    |
|--|----------|----------|----------|
| <b>Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)</b>      | \$ 14,61 | \$ 17,20 | \$ 15,40 |
| Crecimiento anual nominal cartera de constructor de vivienda (%)       | 24,66%   | 17,73%   | -10,47%  |
| <b>Desembolsos de proyectos de construcción de vivienda (número)</b>   | 9.852    | 10.050   | 8.623    |
| Crecimiento anual número de desembolsos(%)                             | 10,13%   | 2,01%    | -14,20%  |
| <b>Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)</b> | \$ 11,91 | \$ 12,71 | \$ 10,80 |
| Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos(%)                  | 19,82%   | 6,72%    | -15,03%  |

*\*Proyección a cierre de año*



**Aso  
Ban  
Caria**

**Acercas la  
Banca a los  
Colombianos**