

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio de 2024

**Aso  
Ban  
Caria**

Acerca la  
Banca a los  
Colombianos

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio de 2024

**Jonathan Malagón**  
Presidente

**Alejandro Vera Sandoval**  
Vicepresidente Técnico

**Alejandro Quintero Romero**  
Director de Vivienda y Leasing

## Elaboración del Informe

### Dirección de Vivienda y Leasing

Alejandro Quintero Romero  
Lina María Contreras  
Carlos Daniel Junco Leguizamón  
Keiri Zamora Muñoz

### Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega  
Daniela Valentina Guío Martínez

### Diagramación

Santiago Penagos

# CON TENIDO

## 01

Propuestas para la Reactivación Económica a través del Sector Vivienda en Colombia: Desempeño, Impacto y Estrategias para 2024

## 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. PROPUESTAS PARA LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA A TRAVÉS DEL SECTOR VIVIENDA EN COLOMBIA: DESEMPEÑO, IMPACTO Y ESTRATEGIAS PARA 2024

### II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

|   |    |
|---|----|
| 2.1. Producto Interno Bruto (PIB)                         | 10 |
| 2.2. Inflación y empleo                                   | 14 |
| 2.3. Importaciones de bienes de capital                   | 15 |
| 2.4. Índice de Producción Industrial                      | 16 |
| 2.5. Ventas del comercio minorista                        | 16 |
| 2.6. Índice de Confianza del Consumidor (ICC)             | 17 |
| 2.7. Índice de Precios al Productor (IPP)                 | 17 |
| 2.8. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia | 18 |

### III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

|  |    |
|--|----|
| 3.1. Licencias de construcción                                     | 19 |
| 3.2. Preventas de vivienda   | 20 |
| 3.3. Iniciaciones de vivienda                                      | 21 |
| 3.4. Precios de la vivienda nueva y usada                          | 22 |
| 3.5. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) | 23 |



## IV. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 4.1.   | Saldo total de la cartera bruta   | 24 |
| 4.2.   | Saldo de la cartera total individual de vivienda  | 25 |
| 4.2.1. | Saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda                         | 27 |
| 4.2.2. | Saldo de la cartera de leasing habitacional   | 27 |
| 4.2.3. | Saldo de la cartera de crédito constructor de proyectos de vivienda                       | 28 |
| 4.3.   | Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Asobancaria                | 29 |
| 4.3.1. | Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva                                  | 30 |
| 4.3.2. | Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada                                  | 31 |
| 4.3.3. | Desagregación desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)                | 33 |
| 4.4.   | Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda                                  | 35 |
| 4.5.   | Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda | 36 |
| 4.6.   | Comportamiento tasas interés  | 37 |
| 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. PROPUESTAS PARA LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA A TRAVÉS DEL SECTOR VIVIENDA EN COLOMBIA:

El desempeño económico del país en 2024 refleja importantes desafíos. El crecimiento durante el segundo trimestre del 2024 alcanzó el 2,1% en su serie original y 0,1% respecto al primer trimestre del año. Aunque los temores de recesión de inicios de año parecen haberse disipado, todavía no se ha logrado concretar la reactivación de la economía del país. Con esto, el crecimiento estimado para final del año, si bien se espera que esté ubicado en terreno positivo, está lejos del potencial de la economía.

En el transcurso del año, la banca ha venido presentando una serie de propuestas orientadas a la reactivación de la economía en el 2024, mediante alternativas que faciliten las condiciones financieras de los hogares y que acerquen el país a estándares internacionales. El corazón de estas propuestas suele encontrarse en el sector vivienda, el cual, por sus atributos, ha sido el pilar de la reactivación económica en distintos momentos de la historia de Colombia. Esta editorial presenta las propiedades del sector, algunas propuestas dirigidas a la vivienda en esta coyuntura de reactivación, y cómo es que pueden contribuir al dinamismo de la economía en la segunda mitad del año.

## UN SECTOR ENFOCADO EN LA REACTIVACIÓN

Al pensar en las características de la política de vivienda actual, destaca la capacidad de articulación del sector público y privado en el otorgamiento de subsidios a la demanda que son focalizados en familias de bajos ingresos. El programa, un catalizador de la financiación de vivienda de interés social en Colombia, ha cimentado su éxito al facilitar los cierres financieros a familias que, en ausencia del subsidio, no lograrían concluir sus negocios inmobiliarios, dificultándoles alcanzar su sueño de ser propietarios de una vivienda propia. Si bien Mi Casa Ya es el instrumento principal para reducir el déficit habitacional, lograr la dignificación de la vivienda y canalizar ayudas del Gobierno a los hogares, todo para alcanzar resultados deseables en cuanto a bienestar social, no es el único mecanismo que puede beneficiar a los hogares colombianos y potenciar el sector vivienda en un momento en que necesita recuperar su dinamismo para impulsar el desempeño de la economía.

Es vital recordar que el énfasis al sector vivienda no es un tema de azar; el sector cuenta con un factor multiplicador de 2,9, es decir, por cada peso que se invierte en vivienda, hay 2,9 que regresan al valor agregado del país, convirtiéndola en el candidato natural para dinamizar la economía. Además, uno de cada cinco empleos en el país es generado de forma

directa o indirecta por el sector, lo cual es sólo consecuente con que esté conectada con más de la mitad de las actividades económicas. ¿Qué implica esto? Al revisar la Matriz Insumo Producto (MIP), que presenta la dinámica sectorial entre la oferta y utilización de bienes y servicios de una economía, se pueden identificar dos tipos de encadenamientos sectoriales. Los encadenamientos hacia adelante señalan la capacidad de una actividad para jalonar a otras, al utilizar insumos procedentes de estas para su proceso de producción. Los encadenamientos hacia atrás muestran la capacidad de oferta de una actividad, al servir como insumos intermedios para las demás ramas de la economía. Dependiendo si los encadenamientos hacia atrás o hacia adelante son mayores o menores que el promedio de la economía, el índice Rasmussen – Hirschman clasifica las actividades económicas en cuatro grupos: Claves (con fuertes encadenamientos hacia adelante y hacia atrás); Impulsados (bajos encadenamientos hacia atrás y elevados hacia adelante); Impulsores (elevados encadenamientos hacia atrás, bajos hacia adelante) e Independientes (escasos encadenamientos tanto hacia adelante como hacia atrás).

Bajo este índice, la construcción aparece como una actividad impulsora, es decir, que demanda una gran cantidad de insumos para sus procesos de producción. A partir de la matriz, se identifica que la construcción de edificaciones tiene encadenamientos productivos con 34 actividades. En el total de la economía hay 68 actividades, vemos que la construcción tiene encadenamientos productivos con el 56 % de ellas; más de la mitad de las ramas económicas del país se relacionan con la construcción. Entre estos destacan subsectores industriales, actividades especializadas, servicios financieros y extracción de minas y canteras.

Dados estos atributos del sector, no sorprende que recientemente haya sido uno de los cinco sectores de la economía priorizados en el “Pacto por el Crédito”, una iniciativa que resultó del diálogo entre el Gobierno Nacional y el sector privado para impulsar la reactivación económica, con la que se darán 55 billones de pesos adicionales en desembolsos de crédito a 5 sectores en los próximos 18 meses. Estos sectores son: vivienda, manufactura, agropecuario, economía popular y turismo. Para el caso de la vivienda, el impulso se daría mediante instrumentos como la reducción de tasas, la garantía de los recursos asociados a MCY, mejoramientos de vivienda y el cambio normativo del LTI No VIS al 40%.

**TABLA 1: PACTO POR EL CRÉDITO**

| Sector                              | Últimos 18 meses | Próximos 18 meses |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| Vivienda e infraestructura          | \$31,8           | \$40,6            |
| Manufactura y transición energética | \$128,2          | \$163,4           |
| Agropecuario                        | \$26,1           | \$32,1            |
| Economía Popular                    | \$0,7            | \$4,1             |
| Turismo                             | \$6,8            | \$8,4             |
| <b>Total</b>                        | <b>\$ 194</b>    | <b>\$249</b>      |

Fuente: Asobancaria

No obstante, consideramos que hay otra serie de iniciativas que se pueden considerar, las cuáles pueden impulsar al

sector vivienda y lograr tanto una reactivación económica como un mayor bienestar social.

### ALGUNAS PROPUESTAS DESDE EL SECTOR BANCARIO

Una primera medida a considerar corresponde a permitir, a través de un decreto regulatorio, que las familias que reestructuren sus deudas no pierdan el beneficio del subsidio de vivienda. Una medida similar se aplicó temporalmente en el marco de la pandemia asociada al Covid-19. La Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) definió el Programa de Acompañamiento a Deudores (PAD), con

el fin de que los establecimientos de crédito determinaran las condiciones para la redefinición de las obligaciones de aquellos deudores cuyos ingresos se vieron afectados por la situación y sobre los cuales las entidades contasen con elementos que permitan inferir que podrían superar dicha condición.

El programa tuvo vigencia desde el primero de agosto del 2020 al 30 de junio de 2021, y, para el fin de este periodo, se reportaba un total de 2,202,428 deudores<sup>1</sup> que redefinieron

sus créditos por un valor de \$37,1 billones, los cuales se desagregan a continuación:

**TABLA 2: DEUDORES QUE REDEFINIERON SUS CRÉDITOS CON EL PAD**

| Producto                 | Número de deudores | Número de Operaciones | Saldo             |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| Construcción             | 254                | 975                   | 755.349           |
| Corporativo              | 218                | 411                   | 2.642.418         |
| Empresarial              | 3.007              | 4.712                 | 1.898.320         |
| Factoring                | 116                | 2.277                 | 39.374            |
| Financiero/institucional | 12                 | 39                    | 85.858            |
| Leasing                  | 1.784              | 3.079                 | 2.073.930         |
| Microempresa             | 16.460             | 21.167                | 813.883           |
| ME                       | 614                | 1.173                 | 686.203           |
| Oficial/gobierno         | 10                 | 29                    | 171.524           |
| PYME                     | 14.372             | 31.971                | 3.897.760         |
| Rotativo                 | 59.668             | 187.598               | 712.987           |
| TDC                      | 1.351.671          | 1.538.499             | 5.777.662         |
| Libranza                 | 23.986             | 25.556                | 637.396           |
| Libre inversión          | 425.949            | 491.521               | 10.337.339        |
| Vehículo                 | 39.376             | 39.953                | 1.301.626         |
| Bajo monto               | 9.790              | 10.199                | 5.888             |
| Otros consumos           | 32.418             | 54.436                | 347.573           |
| Hasta 25 SMLV            | 155.539            | 163.077               | 681.862           |
| Entre 25 y 120 SMLV      | 24.796             | 28.982                | 422.328           |
| VIS                      | 18.975             | 19.330                | 648.638           |
| NO VIS                   | 18.335             | 20.138                | 2.087.880         |
| Leasing habitacional     | 5.078              | 5.239                 | 1.156.198         |
| <b>Total</b>             | <b>2.202.428</b>   | <b>2.650.361</b>      | <b>37.181.996</b> |

*Fuente: Superintendencia financiera de Colombia*

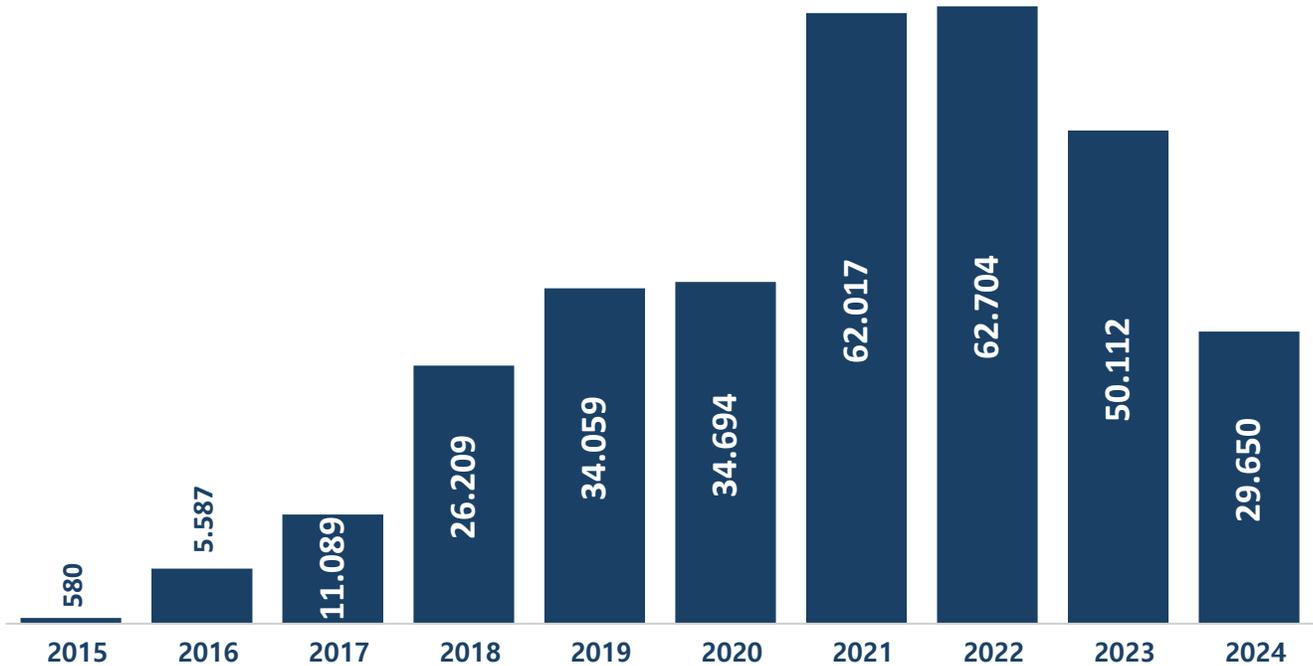
<sup>1</sup> Los deudores no corresponden a deudores únicos, puesto que una persona natural/jurídica puede registrar alivios en varios productos de crédito con una misma entidad o en dos o más entidades financieras

Con este antecedente, la medida planteada busca aportar al contexto de reactivación al flexibilizar ciertas condiciones para que los hogares puedan tanto responder por sus obligaciones financieras como gozar del beneficio del subsidio de vivienda, llevando a buen término sus negocios inmobiliarios.

La segunda propuesta busca fomentar la confianza en los

rubros de inversión asociados al sector vivienda. Desde Asobancaria hemos celebrado que el Ministerio asegurara 50 mil subsidios de MCY anuales durante este cuatrienio, son 200 mil familias que pueden verse beneficiadas entre 2022 y 2026. No obstante, es pertinente que desde el Gobierno Nacional se dé la certeza con vigencias futuras de que hay recursos para mantener la asignación de 50 mil subsidios

**GRÁFICO 1:** ASIGNACIÓN ANUAL DE SUBSIDIOS DE MI CASA YA

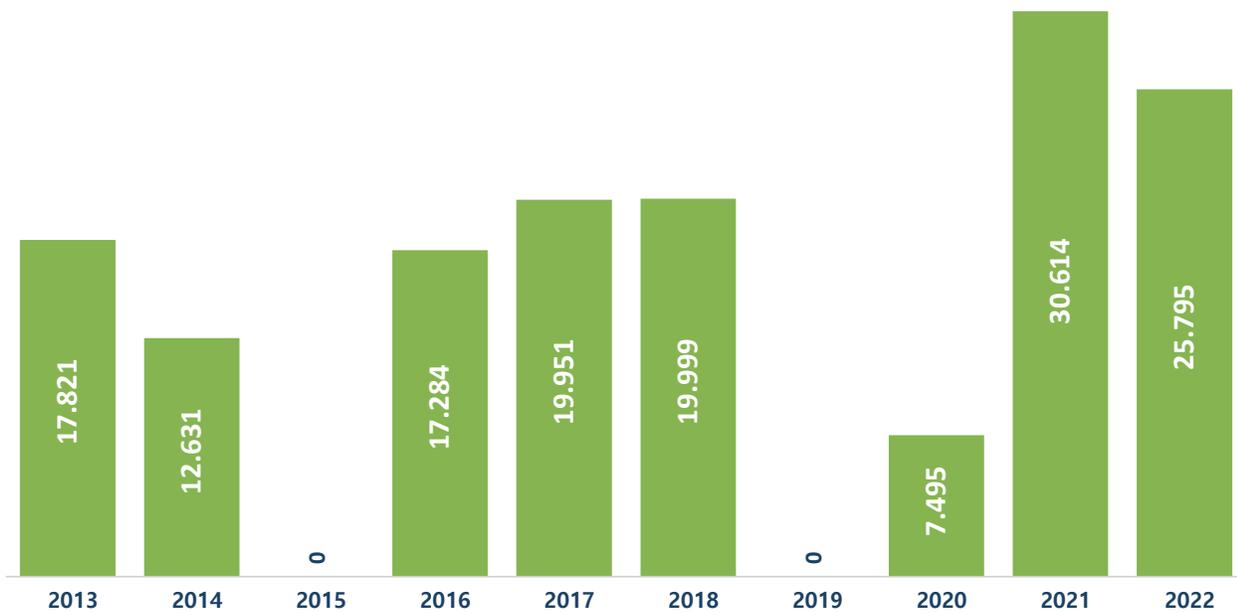


Fuente: TransUnion

De manera similar, la tercera medida debería estar orientada a reactivar el beneficio a la vivienda de precio medio conocido como FRECH No VIS. Este programa busca incentivar este segmento del mercado mediante el aporte de 42 SMMLV

distribuidos en 7 años de vida del crédito. Como lo muestra la experiencia histórica de este programa, no sería la primera vez que se reactiva como apoyo a la economía del país, lo que sugiere que retomarlo no debería resultar complicado.

GRÁFICO 2: ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS FRECH NO VIS



Fuente: TransUnion

En cuarto lugar, retomar la figura de la Ecobertura podría ser un elemento clave en la reactivación económica del sector vivienda. Esta iniciativa, introducida por el Ministerio de Vivienda en 2021, estableció requisitos técnicos específicos para la creación de un instrumento complementario destinado a la adquisición de vivienda No VIS en el segmento medio, enfocado en proyectos que cumplieran con criterios de sostenibilidad. Con la ecobertura, el monto del subsidio ascendía a 52 SMMLV, distribuidos en los primeros siete años de pago del crédito hipotecario.

Durante 2022, se asignaron 2.895 ecoberturas, lo que permitió definir con mayor claridad las características necesarias para que una vivienda sea considerada sostenible. Esta estrategia no solo incentivó el aumento en el proceso de certificación de sostenibilidad en viviendas, sino que también posicionó a Colombia como un referente internacional en este ámbito.

En su momento, la ecobertura cumplió con aliviar la carga financiera de las familias, reduciendo las cuotas mensuales, al tiempo que impulsó la construcción de viviendas sostenibles. Actualmente, este instrumento permitiría dinamizar el segmento no vis, que actualmente es el que más valor agregado aporta al sector, y contribuiría a la consolidación de Colombia como líder en sostenibilidad en la región.

En conjunto, estas dos propuestas—la reactivación de la Ecobertura y el FRECH NO VIS—tienen el potencial de dinamizar el segmento No VIS, contribuyendo significativamente a la recuperación económica del sector vivienda. Además, ambas iniciativas refuerzan el compromiso con la sostenibilidad, no solo en términos de construcción, sino también en la promoción de prácticas financieras que alivien la carga de las familias colombianas.

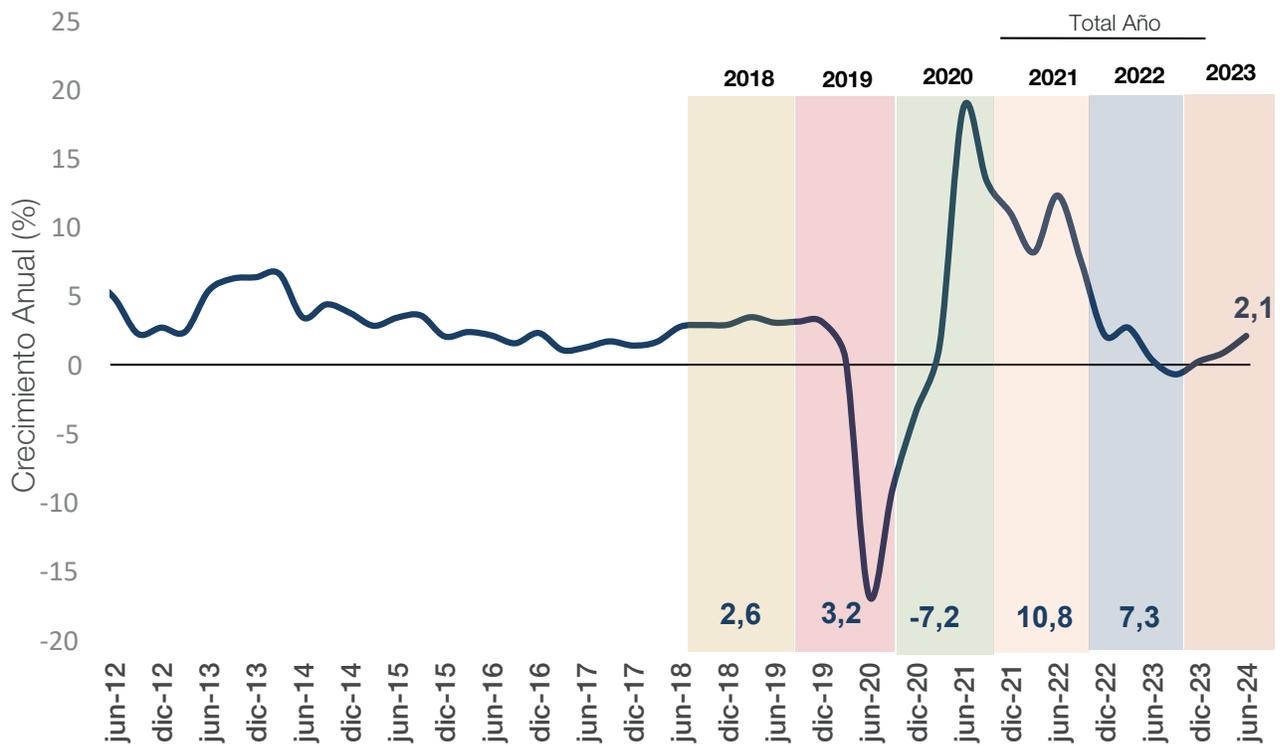
Por último, creemos que es fundamental que la reactivación también se dé desde las regiones, por lo que destacamos la importancia de fomentar al trabajo articulado con los gobiernos territoriales. A la fecha, los programas de vivienda anunciados por distintas entidades de gobierno tienen el potencial de beneficiar a más de 80 mil familias, y esta cifra puede incrementar en la medida en que continúe el trabajo conjunto entre los gobiernos territoriales y la banca.

Es con estas propuestas que podemos garantizar que el enfoque de la política de vivienda sea integral, que dinamice el sector desde distintos frentes, que se articule tanto con el Gobierno Nacional como con los gobiernos territoriales y que, a través del trabajo en equipo con distintos sectores, beneficie a un mayor número de familias a cumplir con su sueño de ser propietarios.

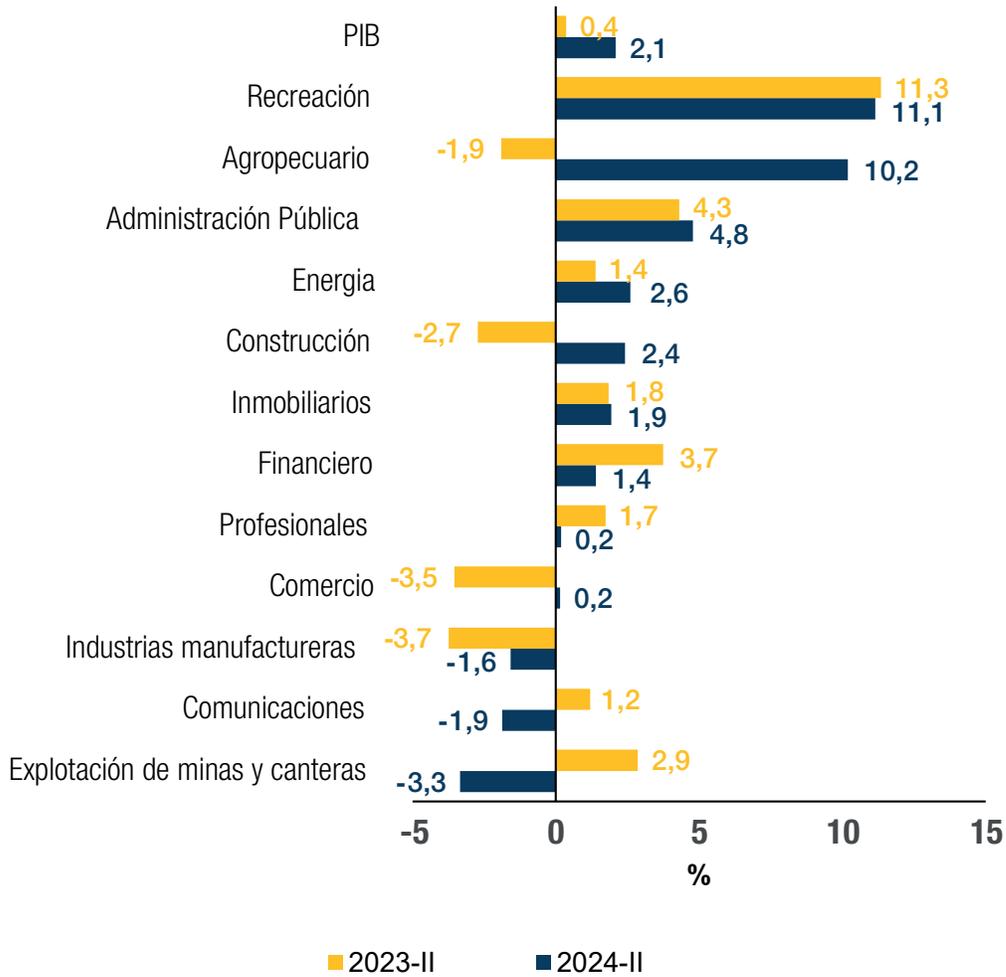
## 2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

### 2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

**GRÁFICO 3:** VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.

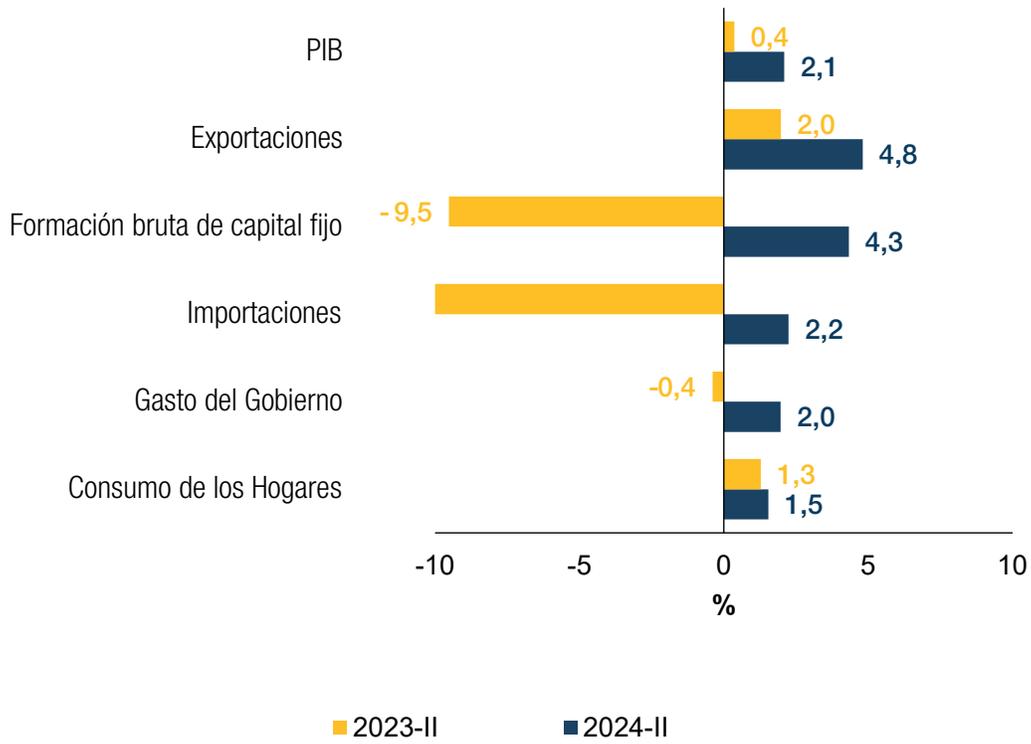


*Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.  
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.*

**GRÁFICO 4.** CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.

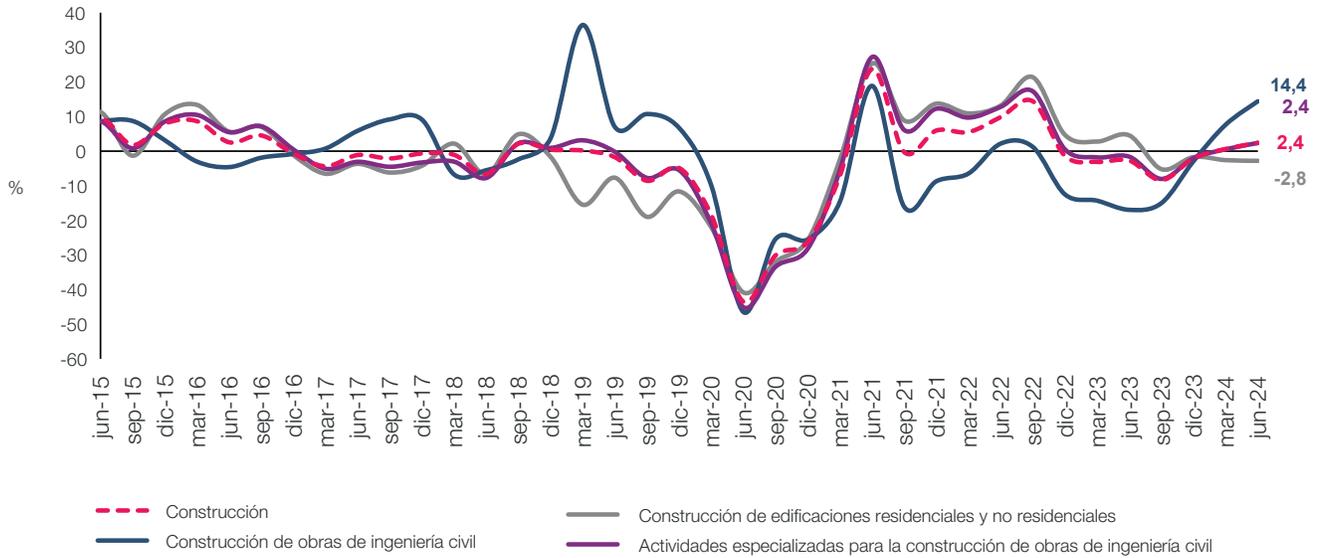
*Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.  
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.*

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



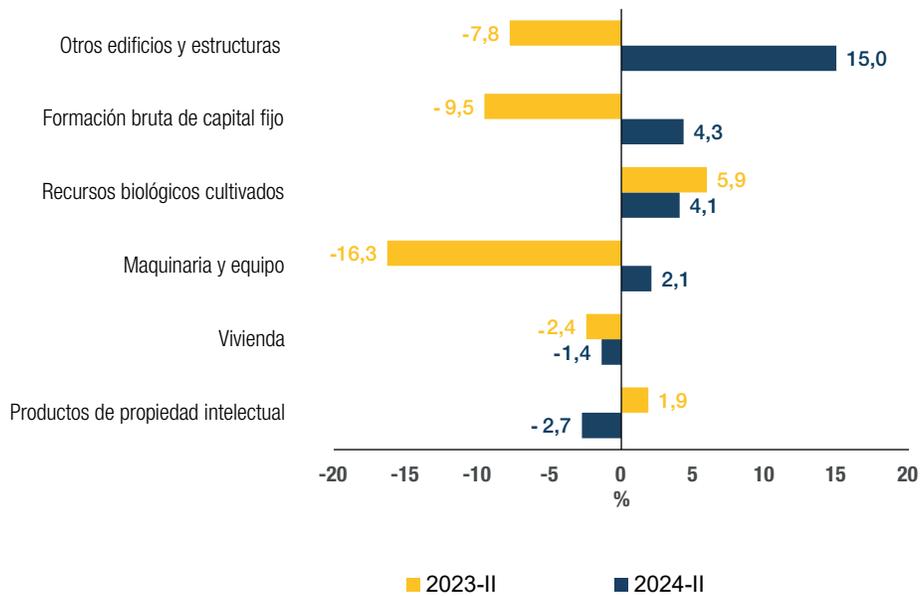
*Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.  
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.*

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



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

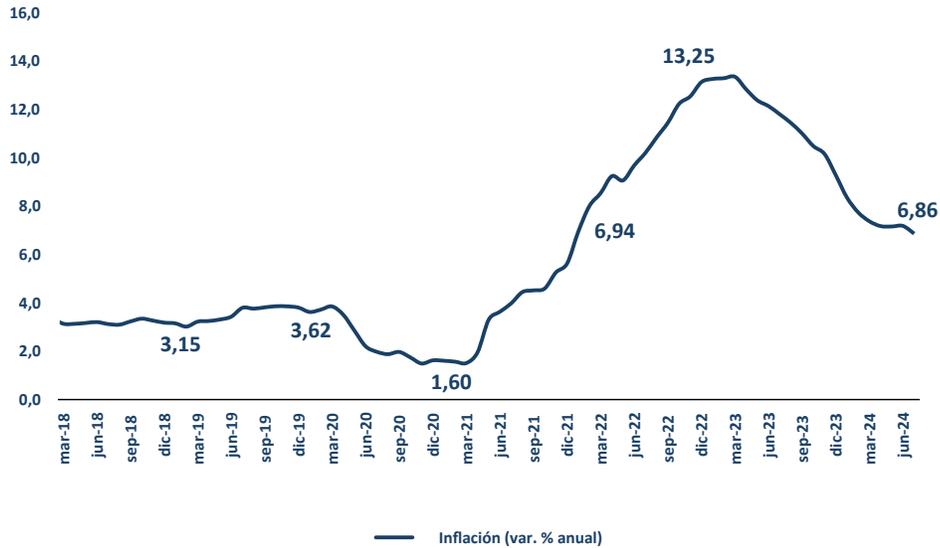
**GRÁFICO 7. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO.**



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

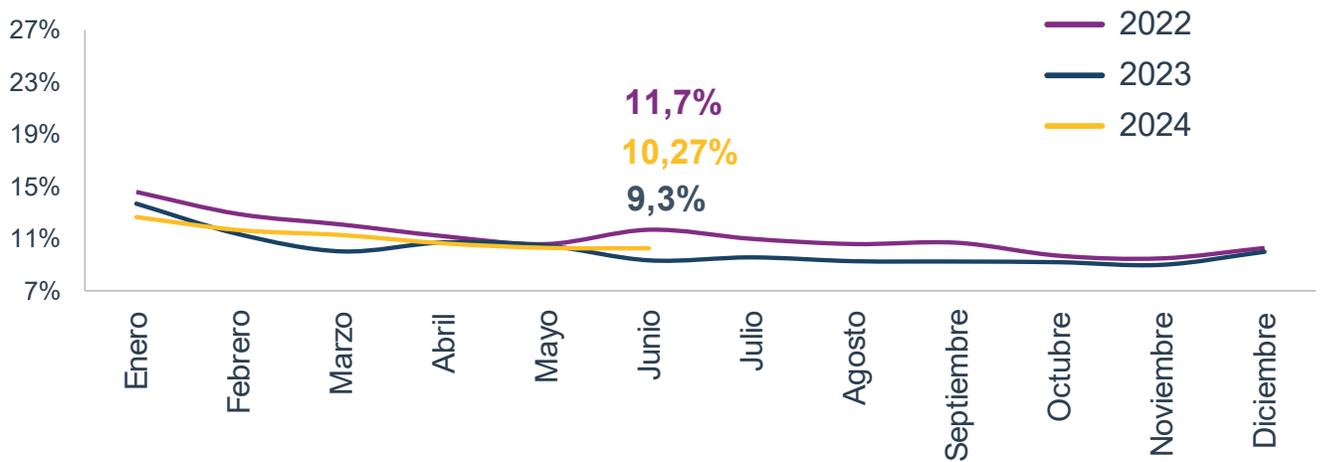
## 2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

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



Fuente: DANE.

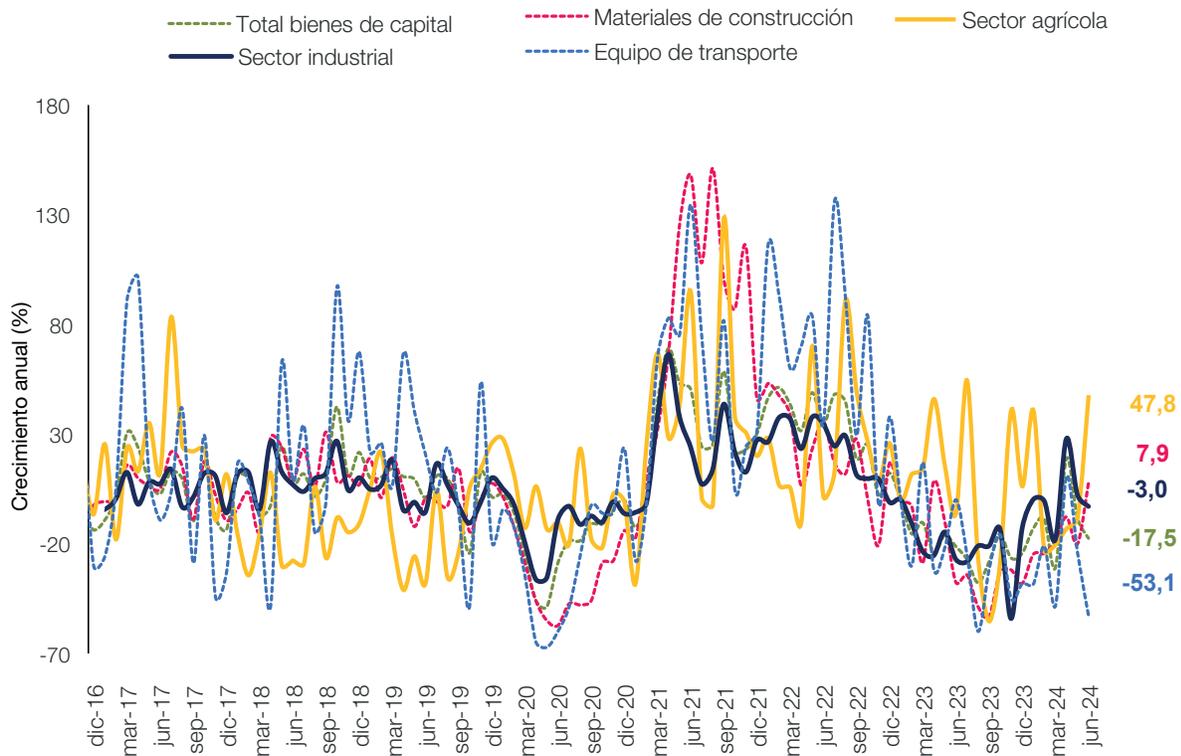
**GRÁFICO 9.** TASA DE DESEMPEÑO NACIONAL.



Fuente: DANE.

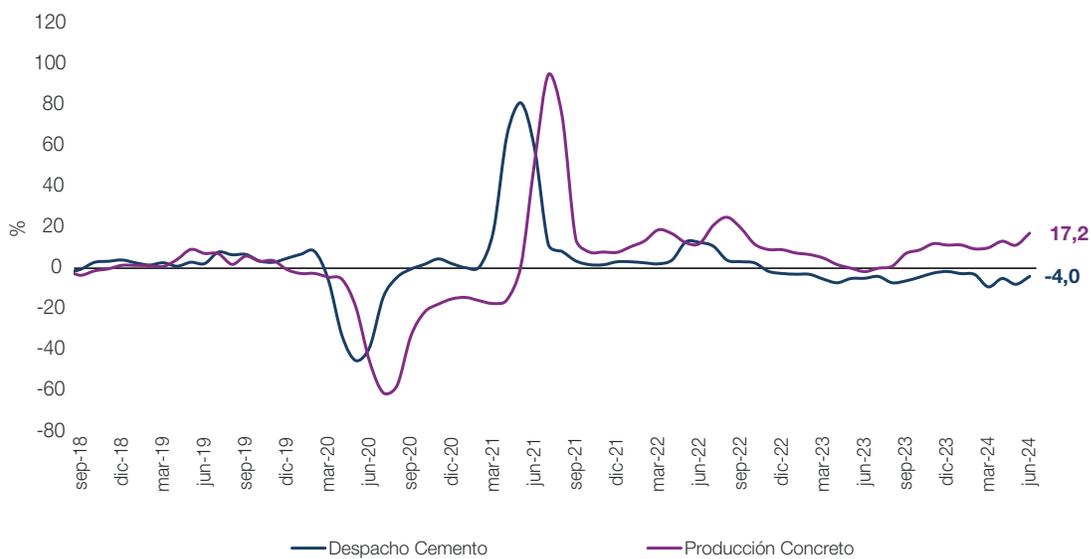
## 2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

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



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

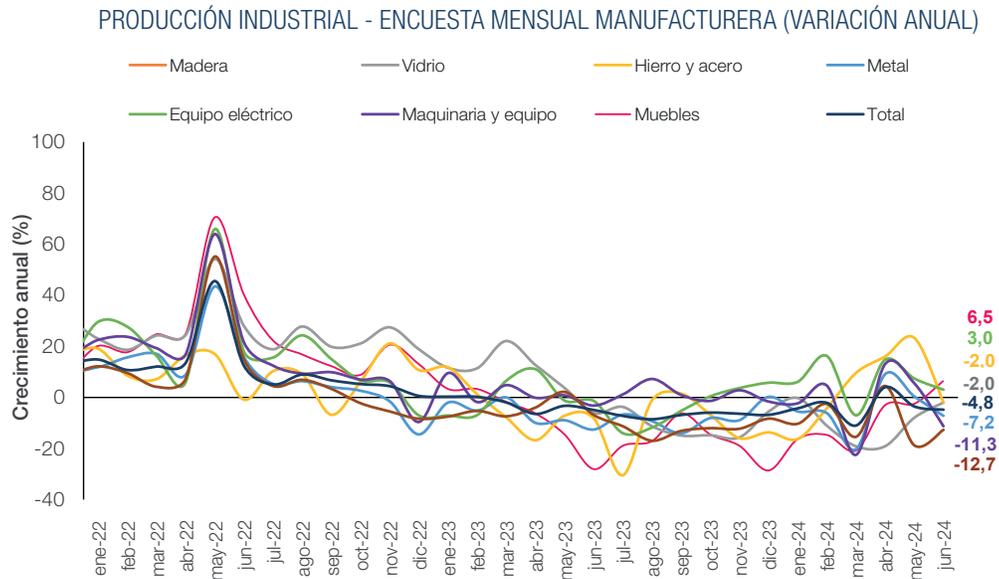
**GRÁFICO 11.** CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO.



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

## 2.4. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

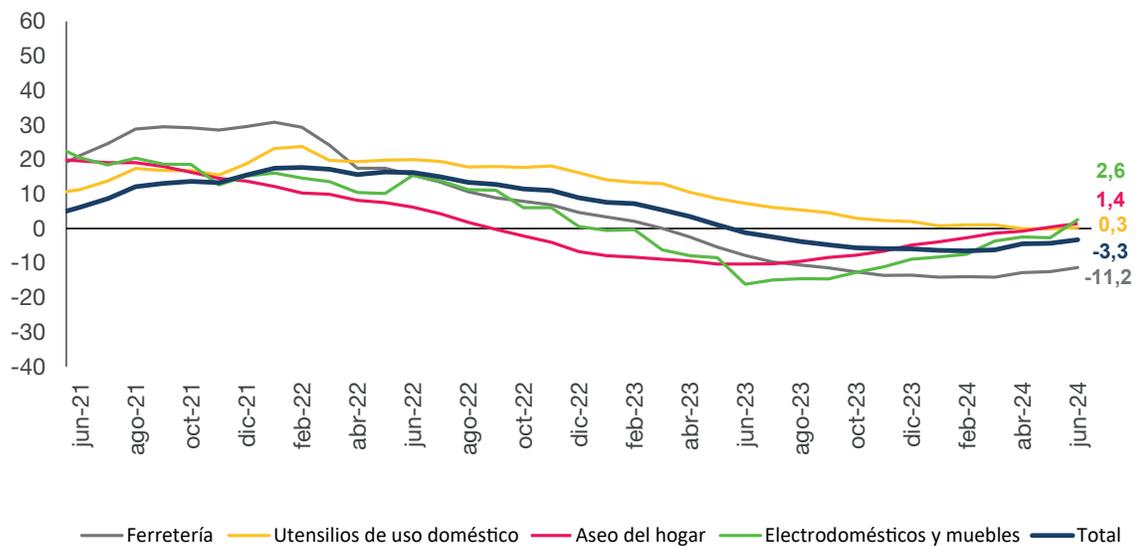
**GRÁFICO 12.** CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL – EMMET.



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

## 2.5. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

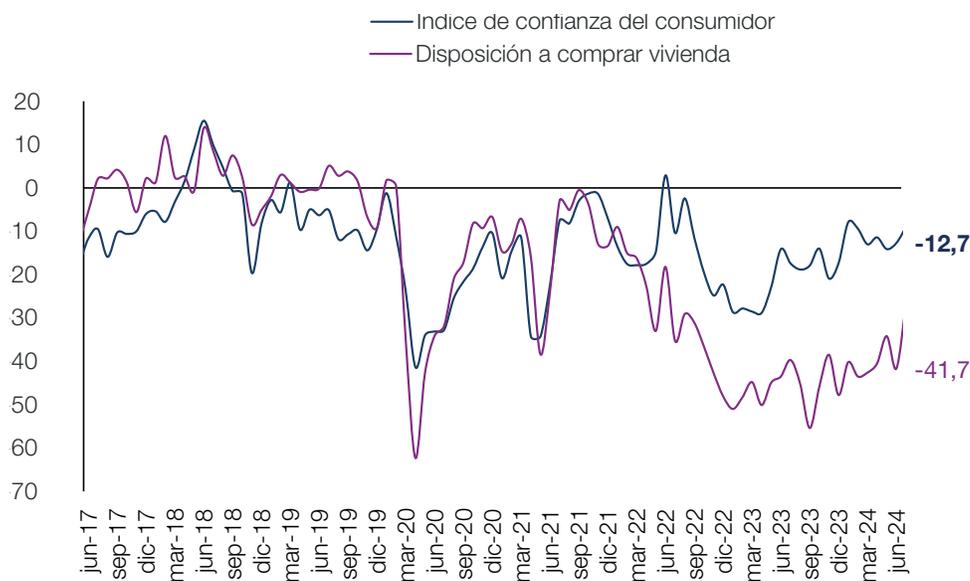
**GRÁFICO 13.** CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA.



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

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

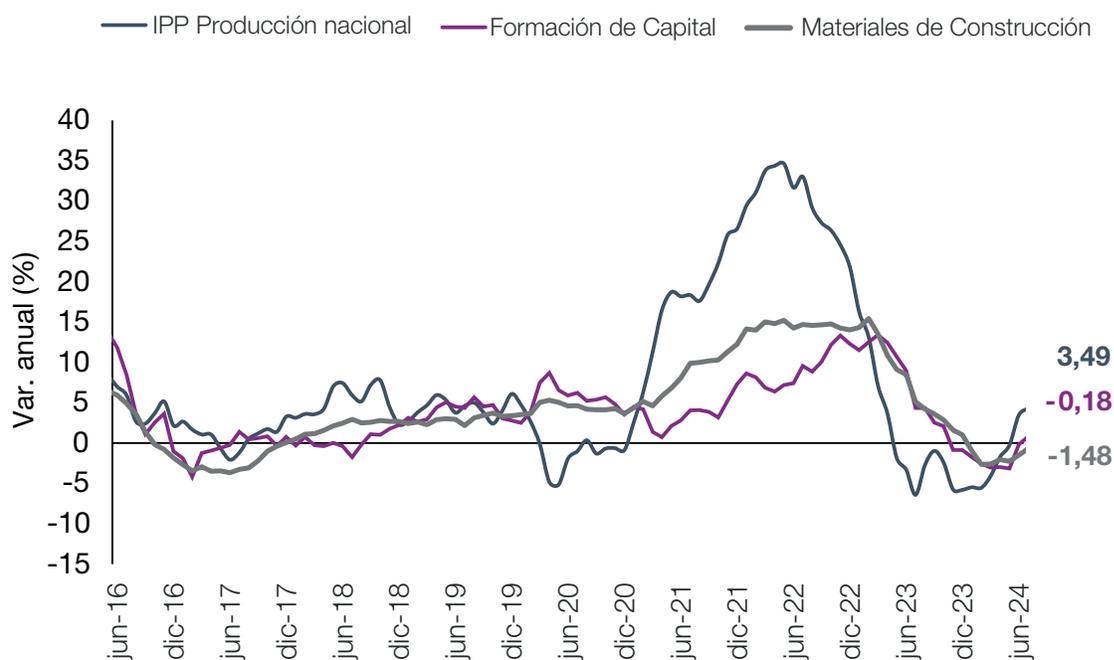
**GRÁFICO 14.** EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC).



Fuente: Fedesarrollo.

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

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



Fuente: Fedesarrollo.

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

**TABLA 3.** EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA.

| Variables                                   | 2023          | 2024*        |
|---|---------------|--------------|
| Producto Interno Bruto                      | 0,6           | 1,8          |
| <b>PIB Oferta</b>                           |               |              |
| Agropecuario                                | 1,4           | 6,5          |
| Explotación de minas y canteras             | 2,7           | -2,0         |
| Industrias manufactureras                   | -3,6          | -2,3         |
| Energía                                     | 2,1           | 2,8          |
| Construcción                                | -4,1          | 1,4          |
| Comercio                                    | -2,8          | 0,2          |
| Comunicaciones                              | 1,5           | -0,7         |
| Financiero                                  | 7,9           | 0,7          |
| Inmobiliarios                               | 1,9           | 2,1          |
| Profesionales                               | 0,6           | 0,8          |
| Administración Pública                      | 3,8           | 5,8          |
| Recreación                                  | 7,0           | 9,7          |
| <b>PIB Demanda</b>                          |               |              |
| Consumo de los Hogares                      | 0,8           | 2,3          |
| Gasto del Gobierno                          | 1,6           | 3,2          |
| Inversión                                   | -9,5          | 1,7          |
| Exportaciones                               | 3,4           | 1,0          |
| Importaciones                               | -15,0         | 2,9          |
| <b>Inflación (cierre de año)</b>            | 9,28%         | 5,8%         |
| <b>Desempleo (promedio año)</b>             | 10,2%         | 10,5%        |
| <b>Tasa de cambio (cierre diciembre)</b>    | \$ 3.822      | \$ 3.844     |
| <b>Balance cuenta corriente (% del PIB)</b> | -2,67%        | -3,23%       |
| <b>Tasa de interés (REPO)</b>               | <b>13,00%</b> | <b>8,50%</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 16. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 16A. UNIDADES APROBADAS

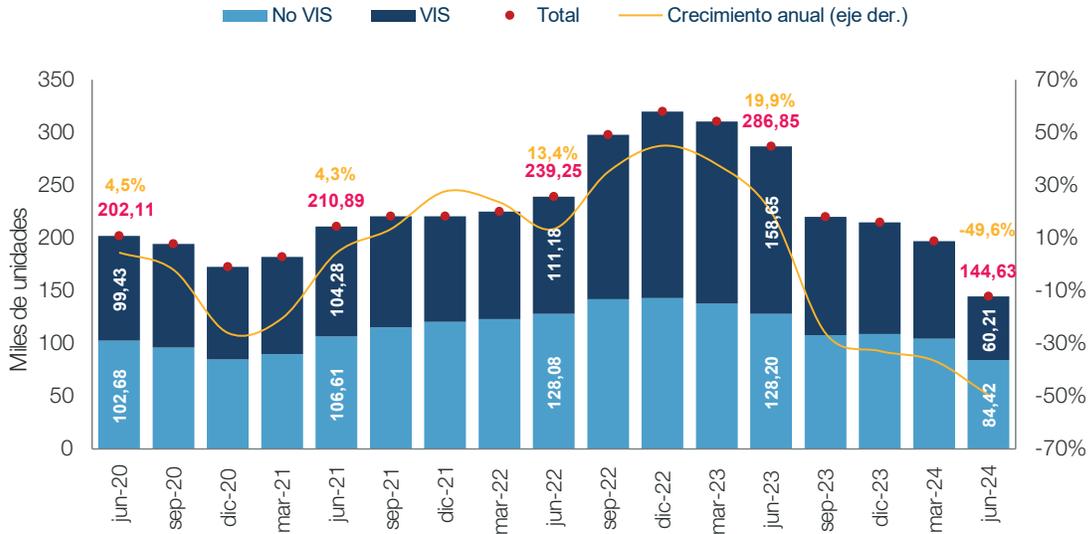
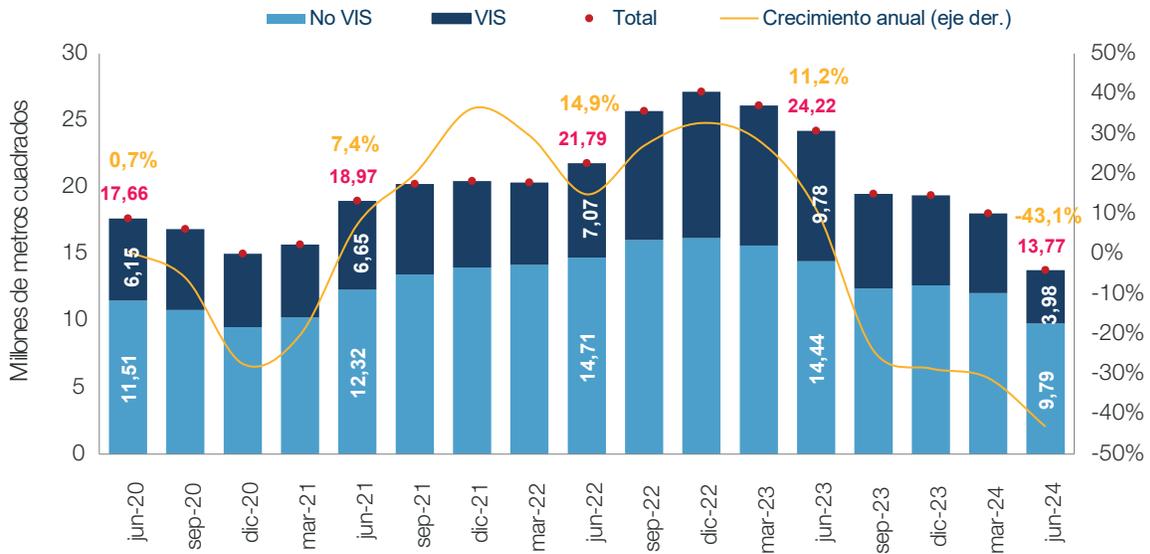


GRÁFICO 16B. ÁREA APROBADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

GRÁFICO 17. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 17A. UNIDADES PREVENTIDAS

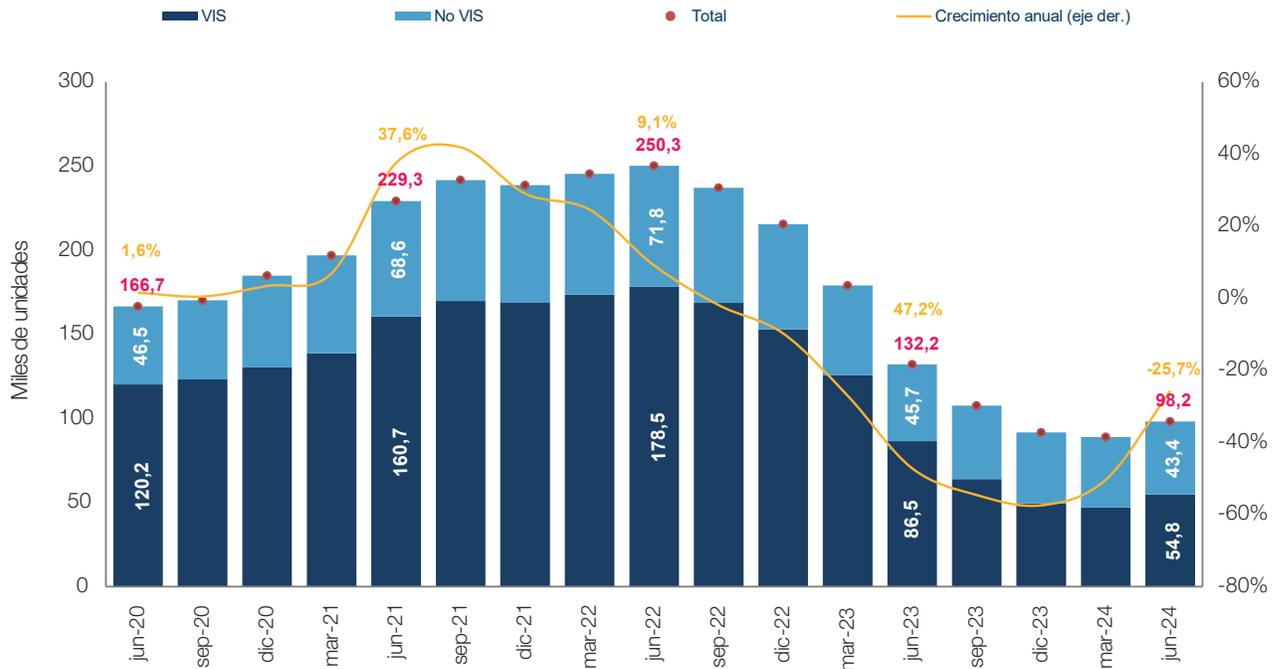
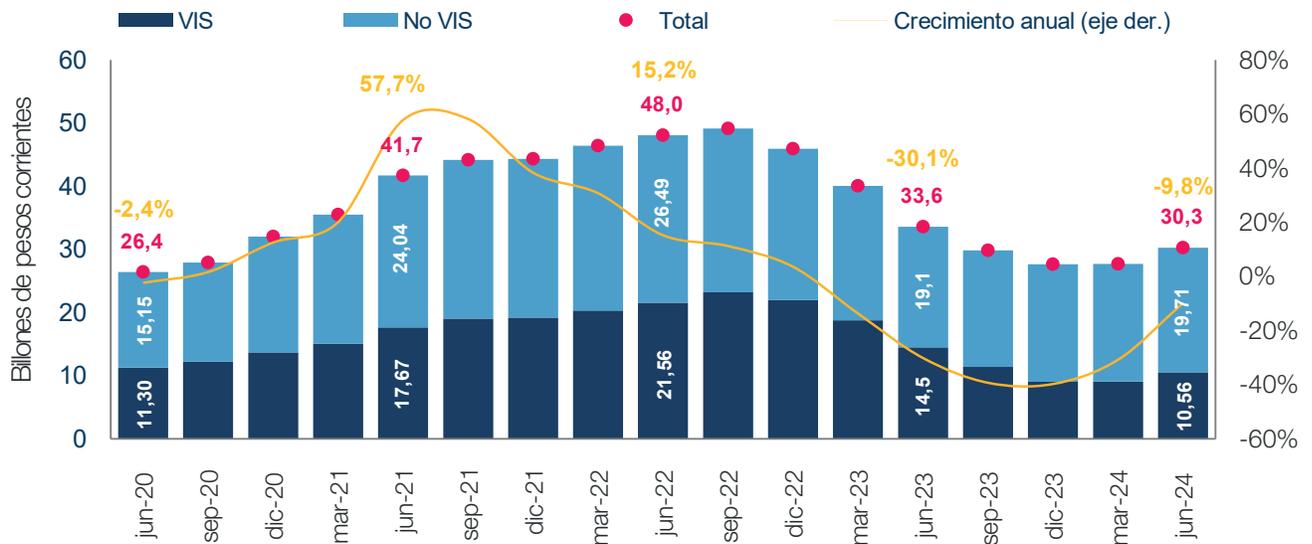


GRÁFICO 17B. VALOR DE LAS PREVENTAS.



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

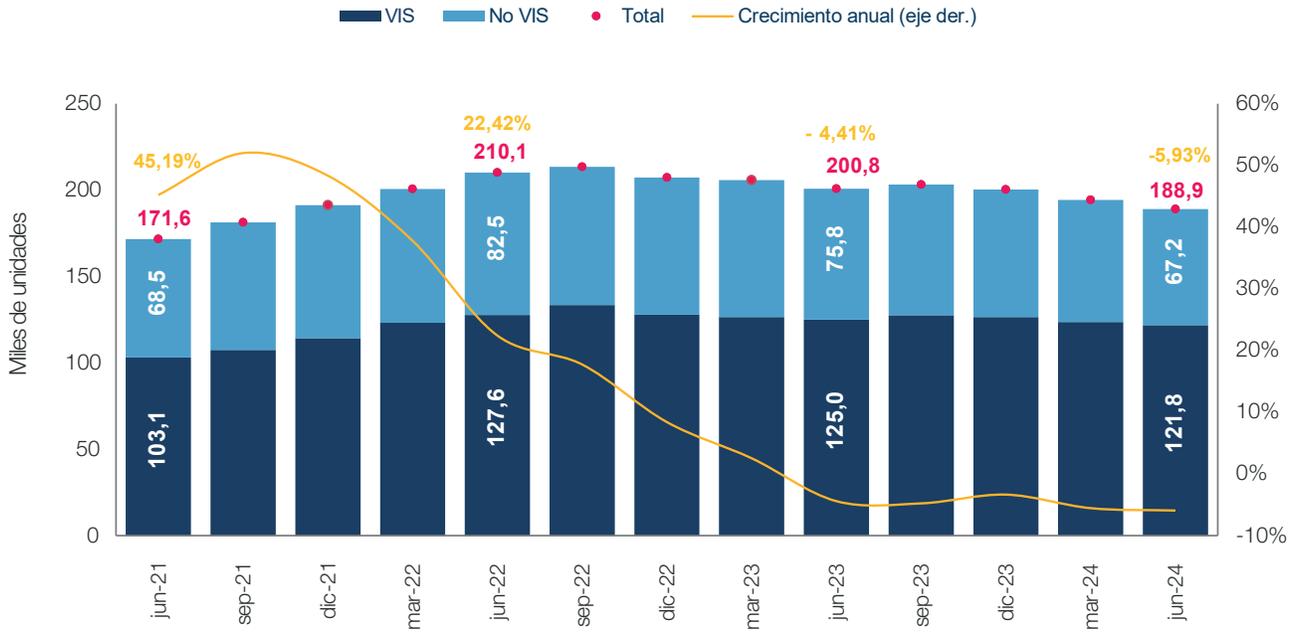
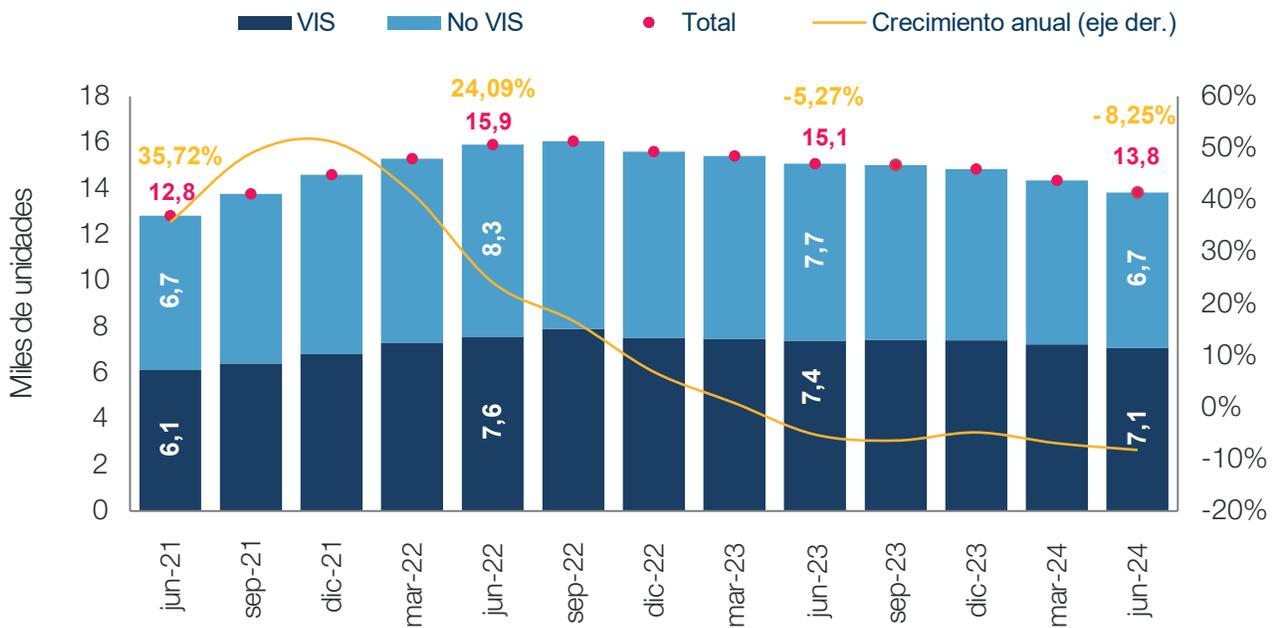


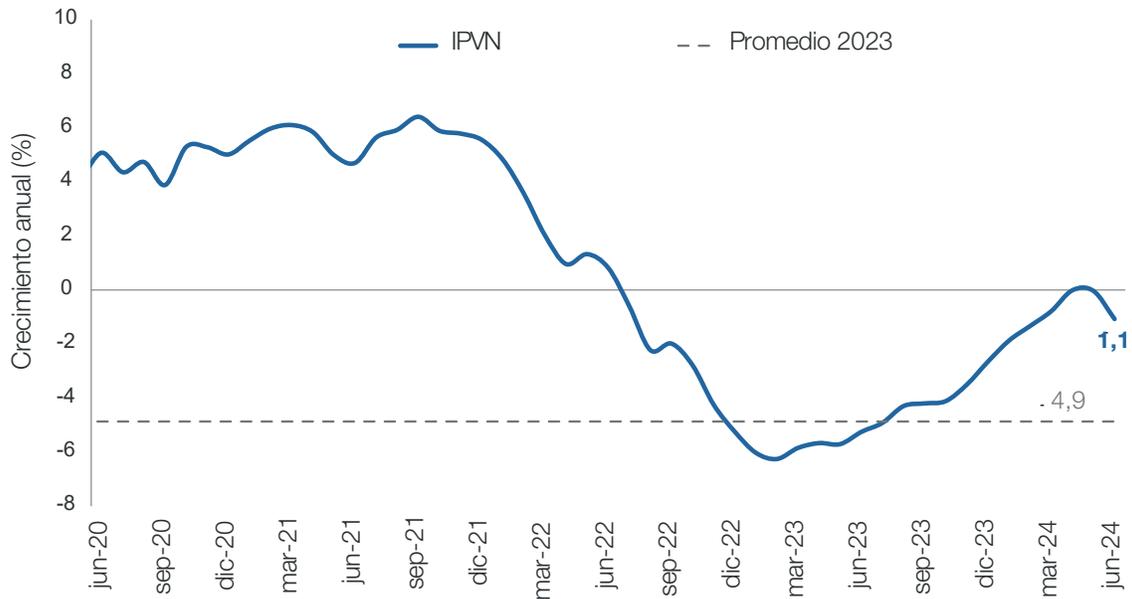
GRÁFICO 18B. ÁREA INICIADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

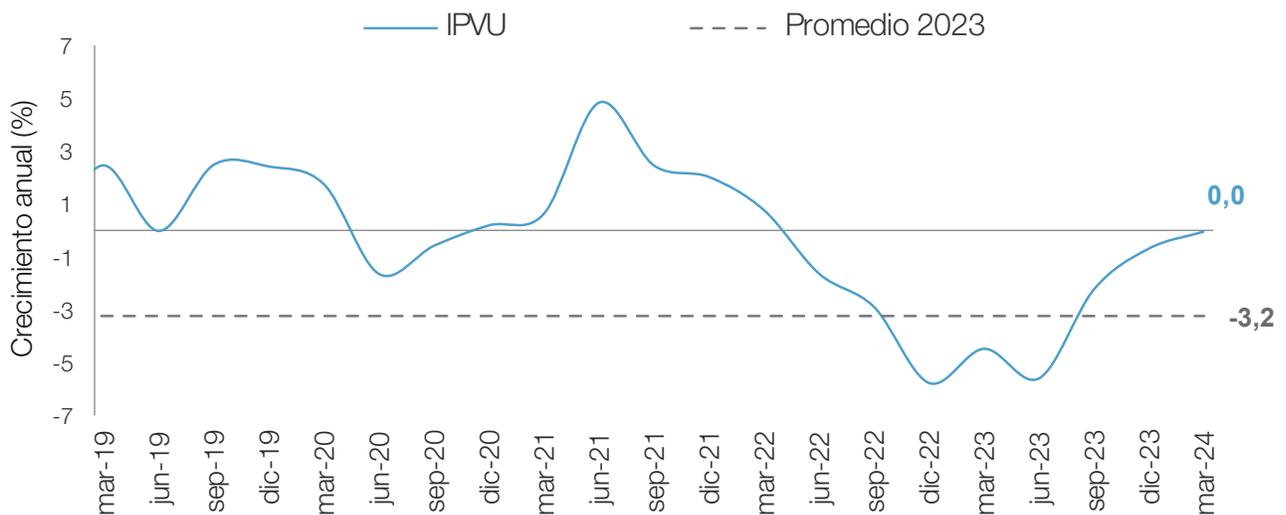
### 3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

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



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

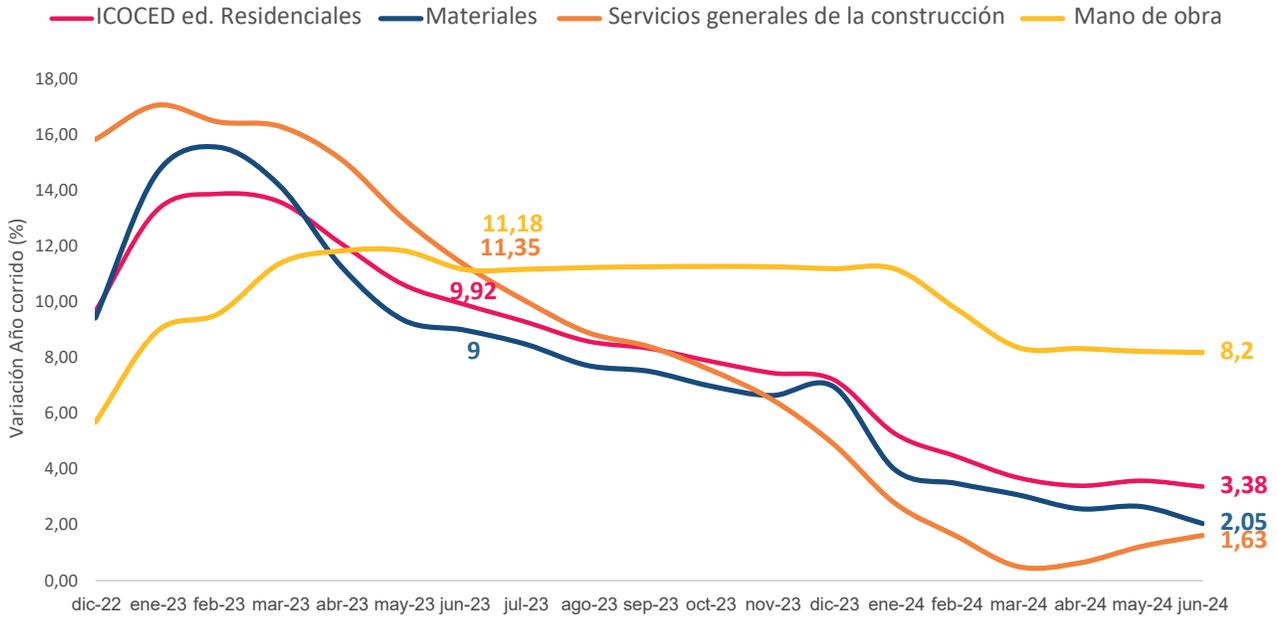
**GRÁFICO 20.** VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU).



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

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

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

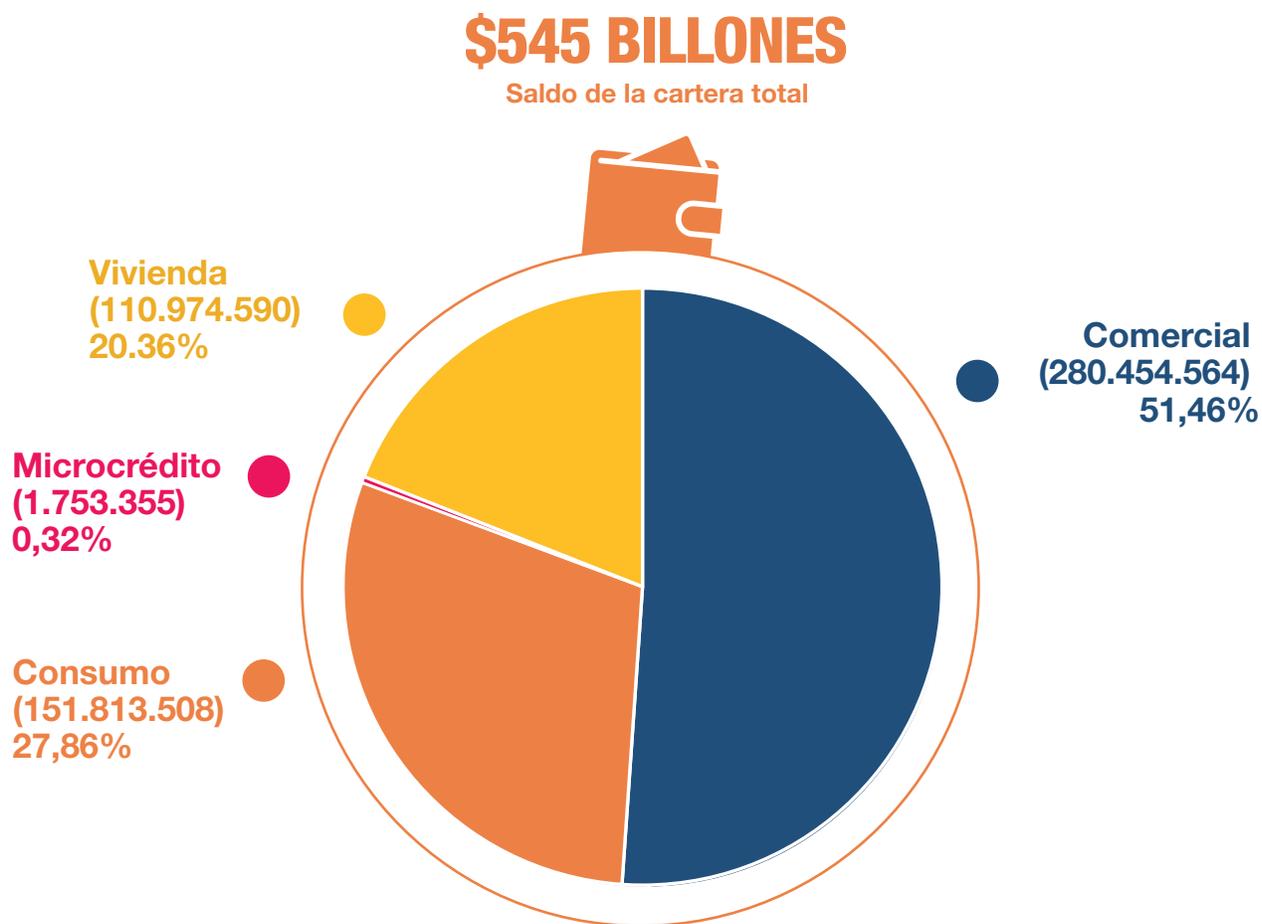


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

## 4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

### 4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

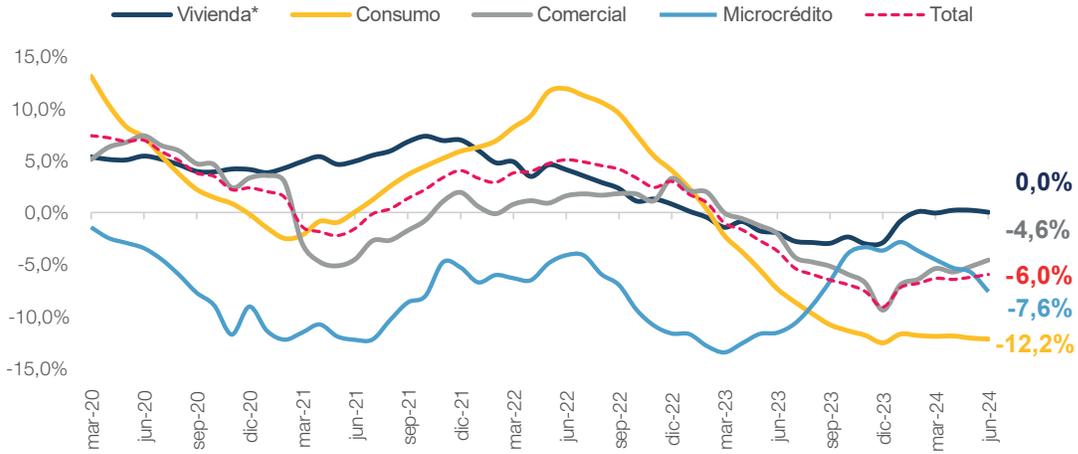
**GRÁFICO 22.** PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



*\*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.**

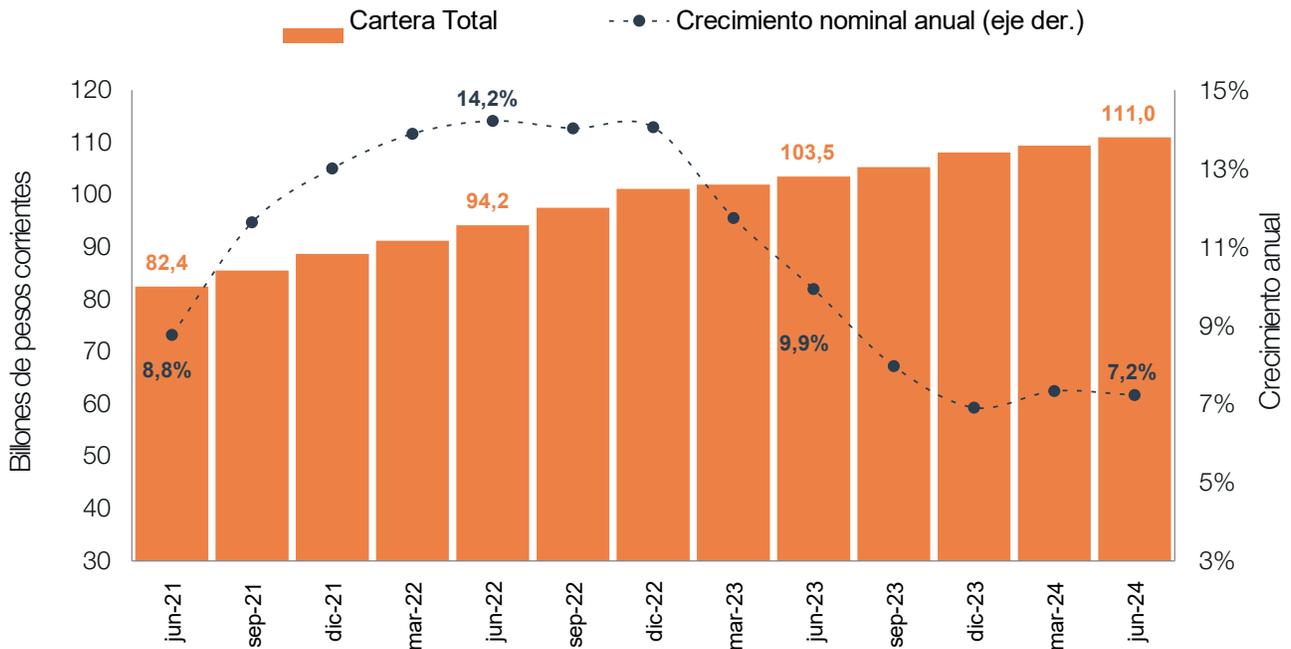


\*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

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

## 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.**

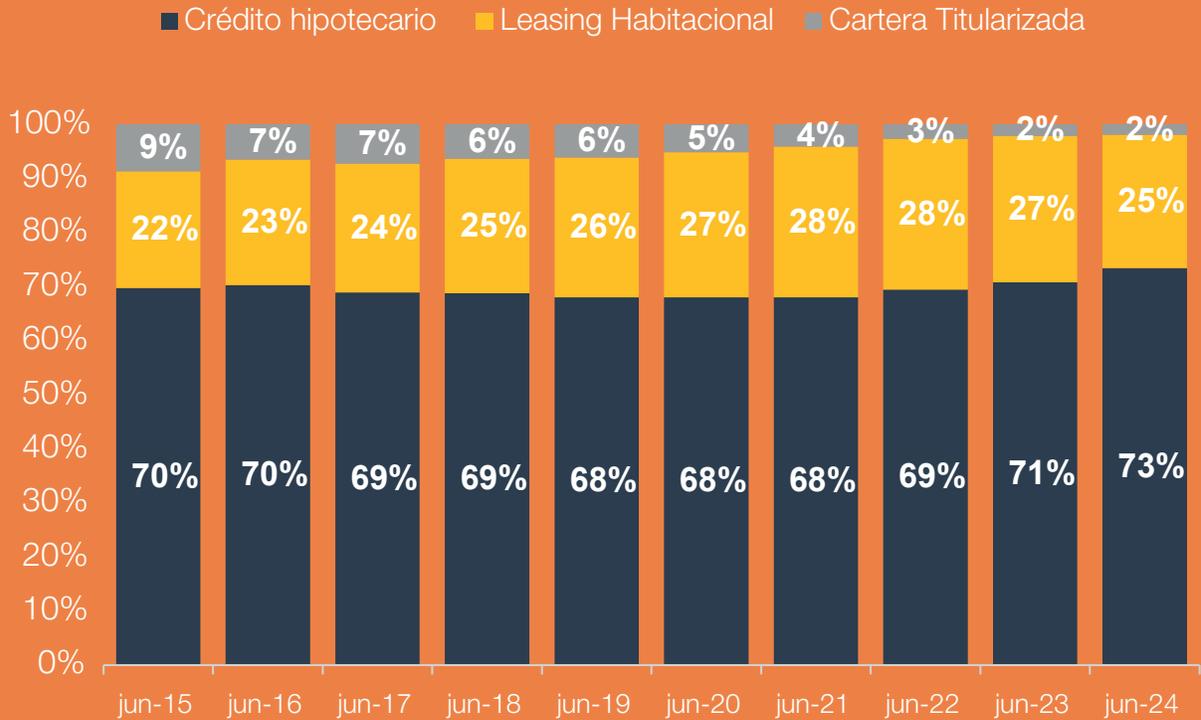


Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de las entidades agremiadas.

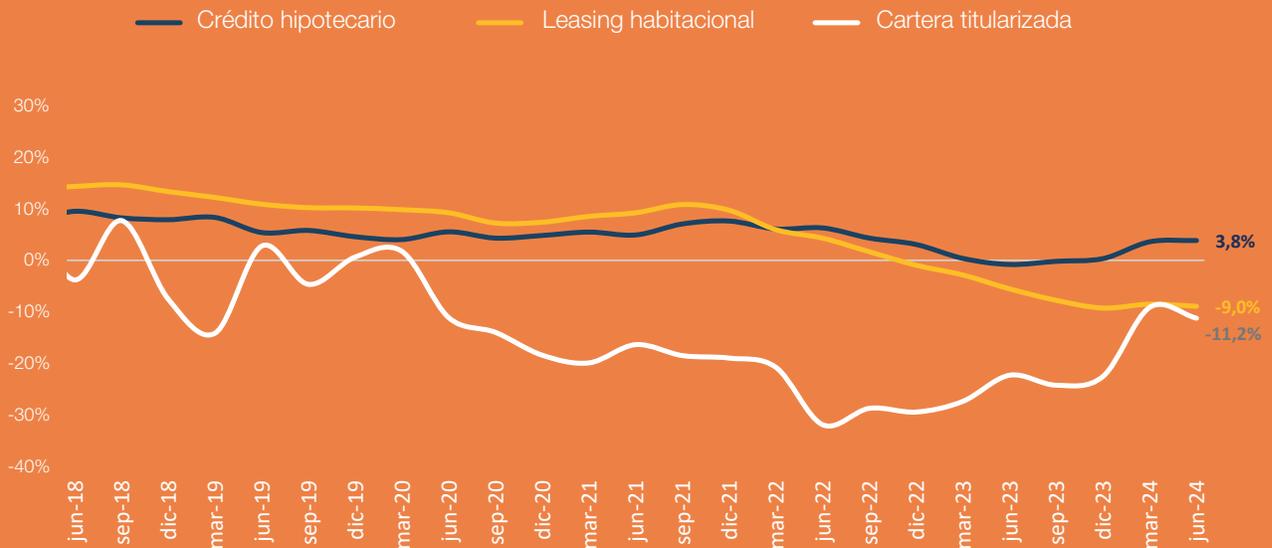
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

**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



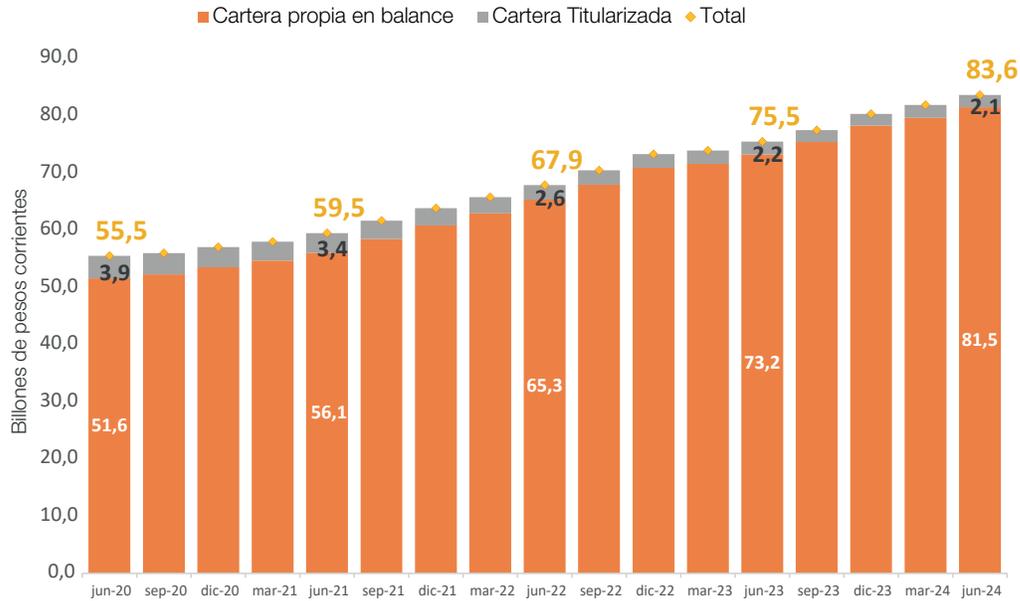
**GRÁFICO 25B.** CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



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

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

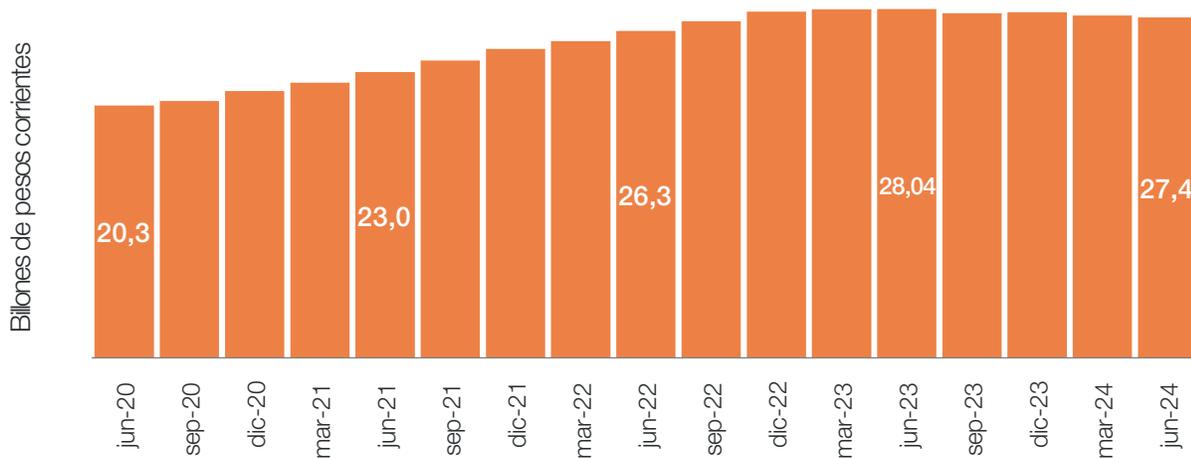
**GRÁFICO 26.** EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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.

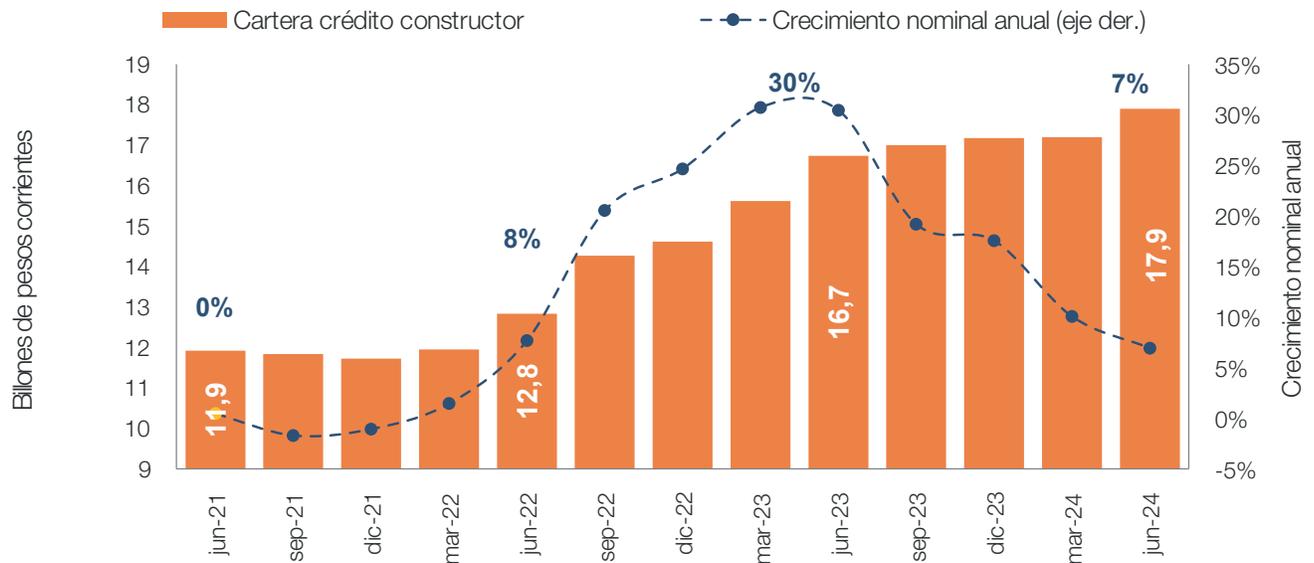


Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA<sup>2</sup>

**GRÁFICO 28.** EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA.



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

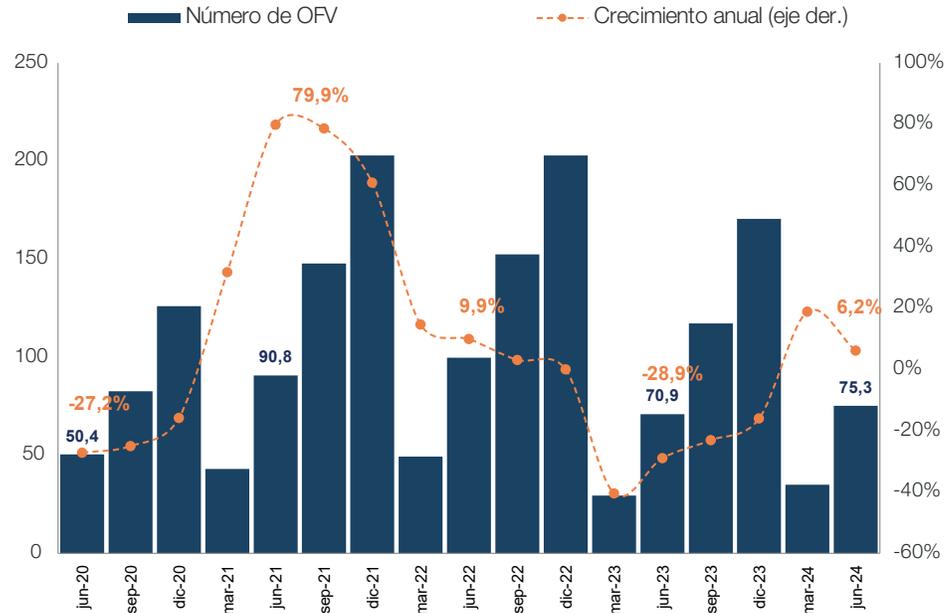
<sup>2</sup> La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. A partir de julio del 2022 se incluyen cifras del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

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

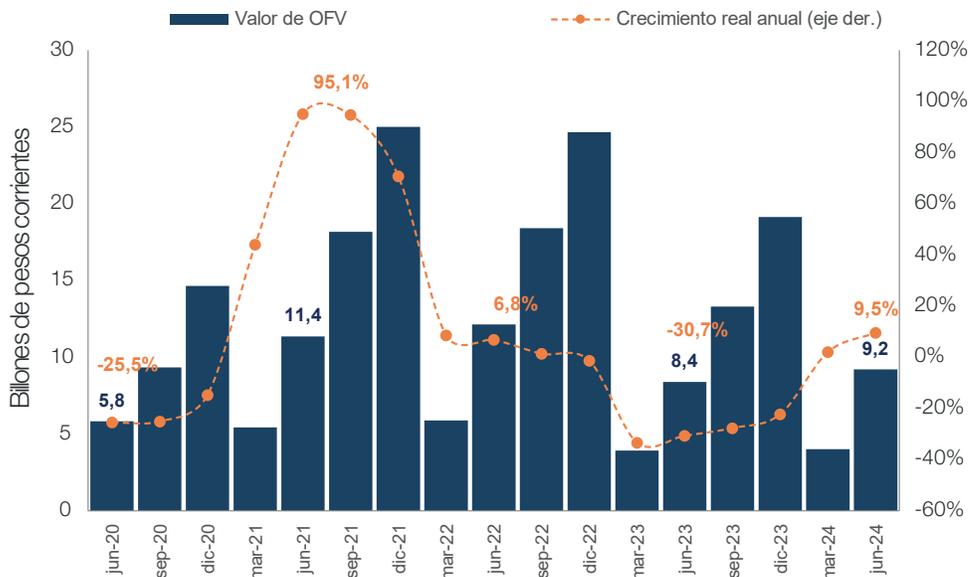
#### Diagnostico año corrido

**GRÁFICO 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.*

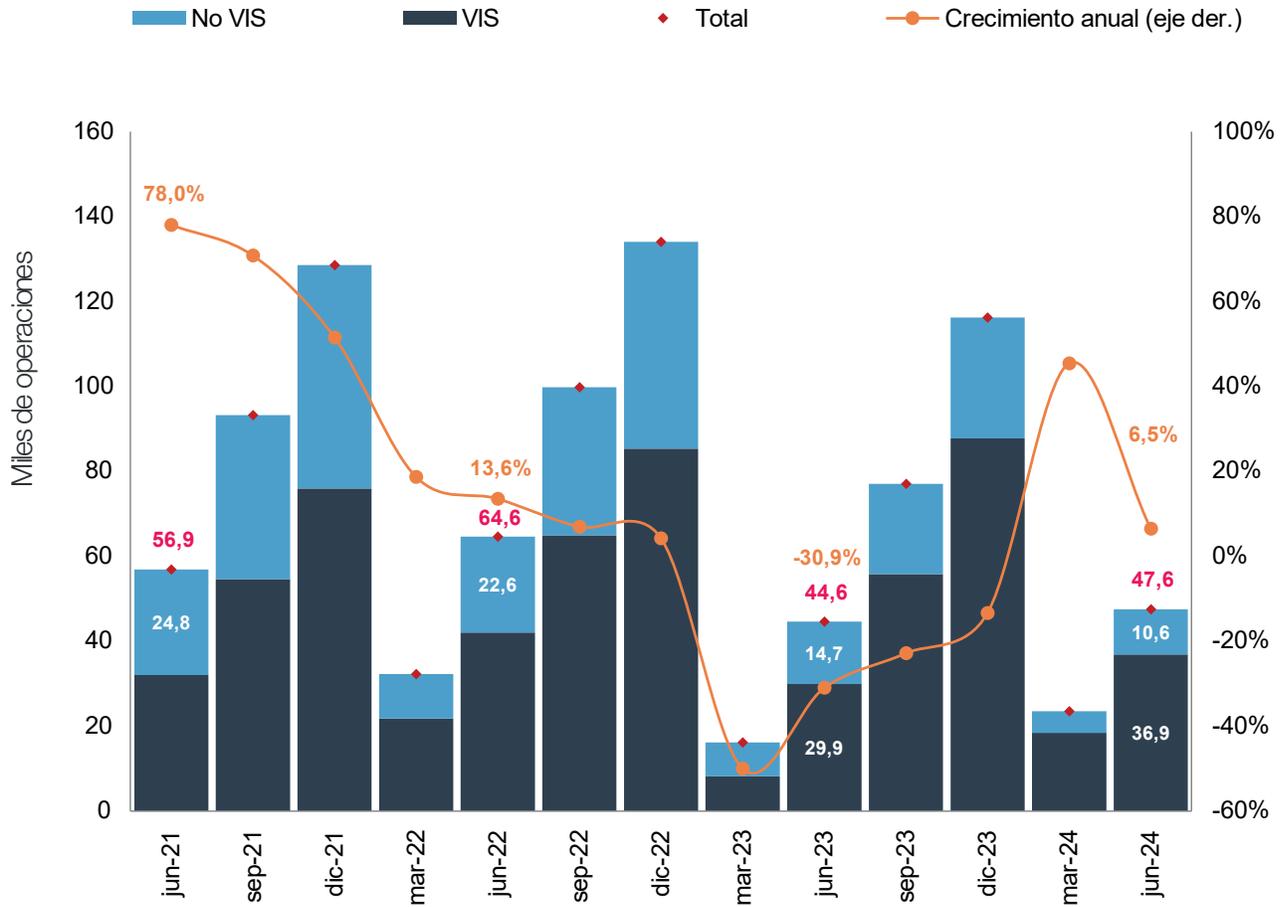
<sup>3</sup> La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre. Las cifras de 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

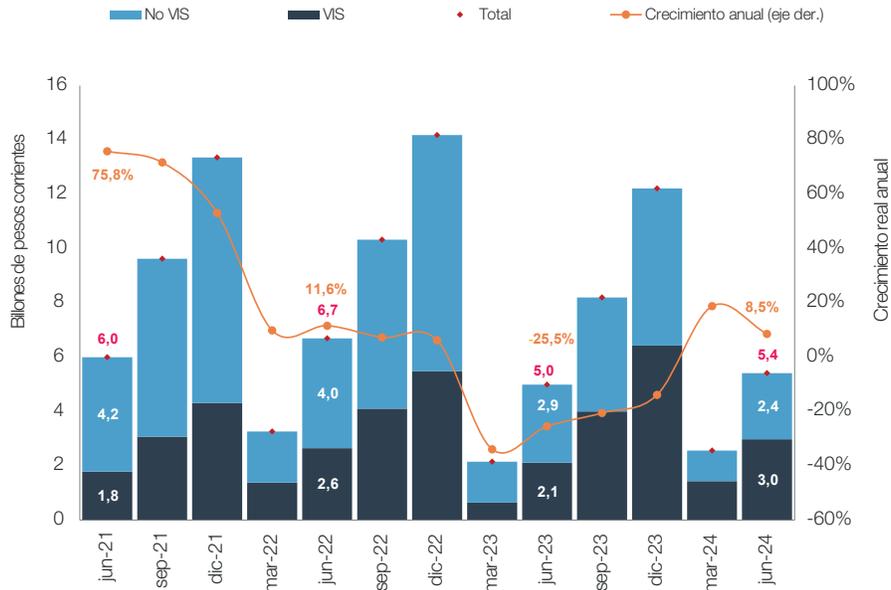
#### Diagnostico año corrido

**GRÁFICO 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

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

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

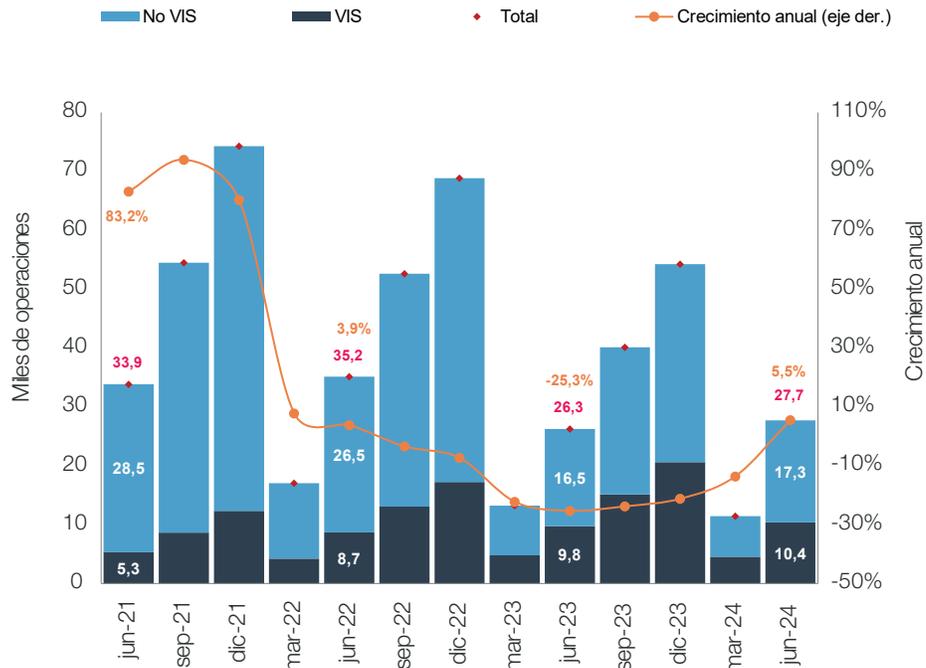
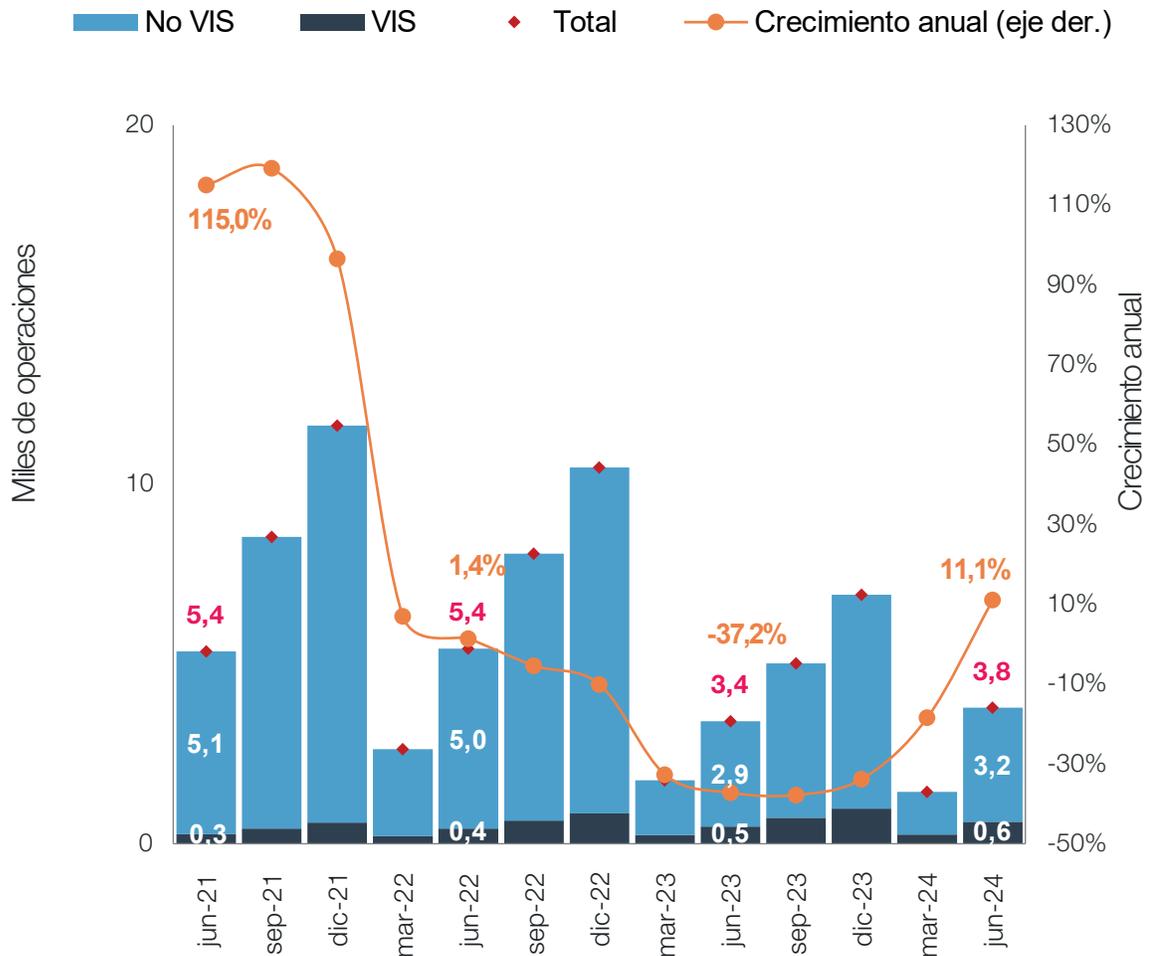


GRÁFICO 31B. VALOR DESEMBOLSADO

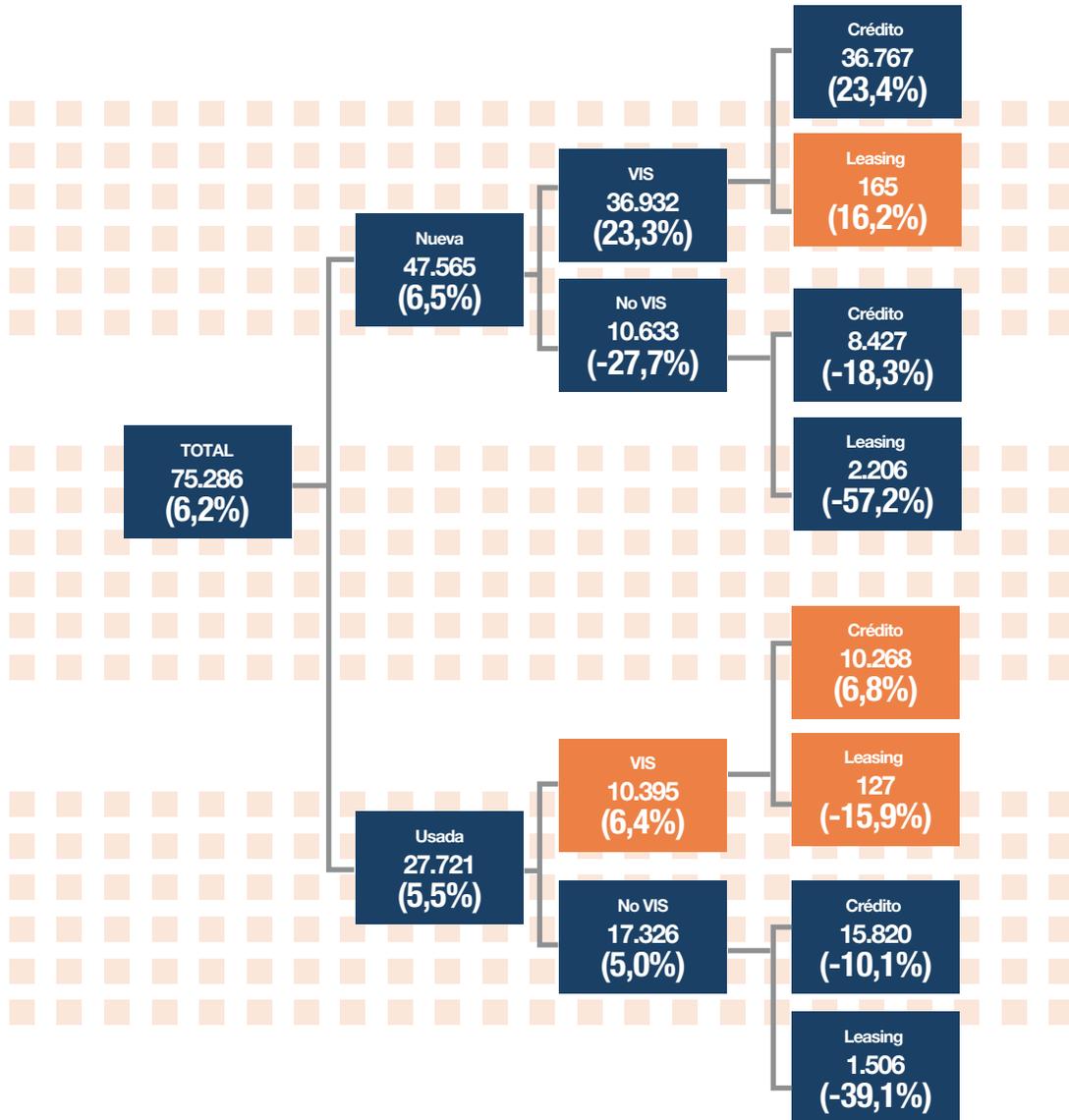


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

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

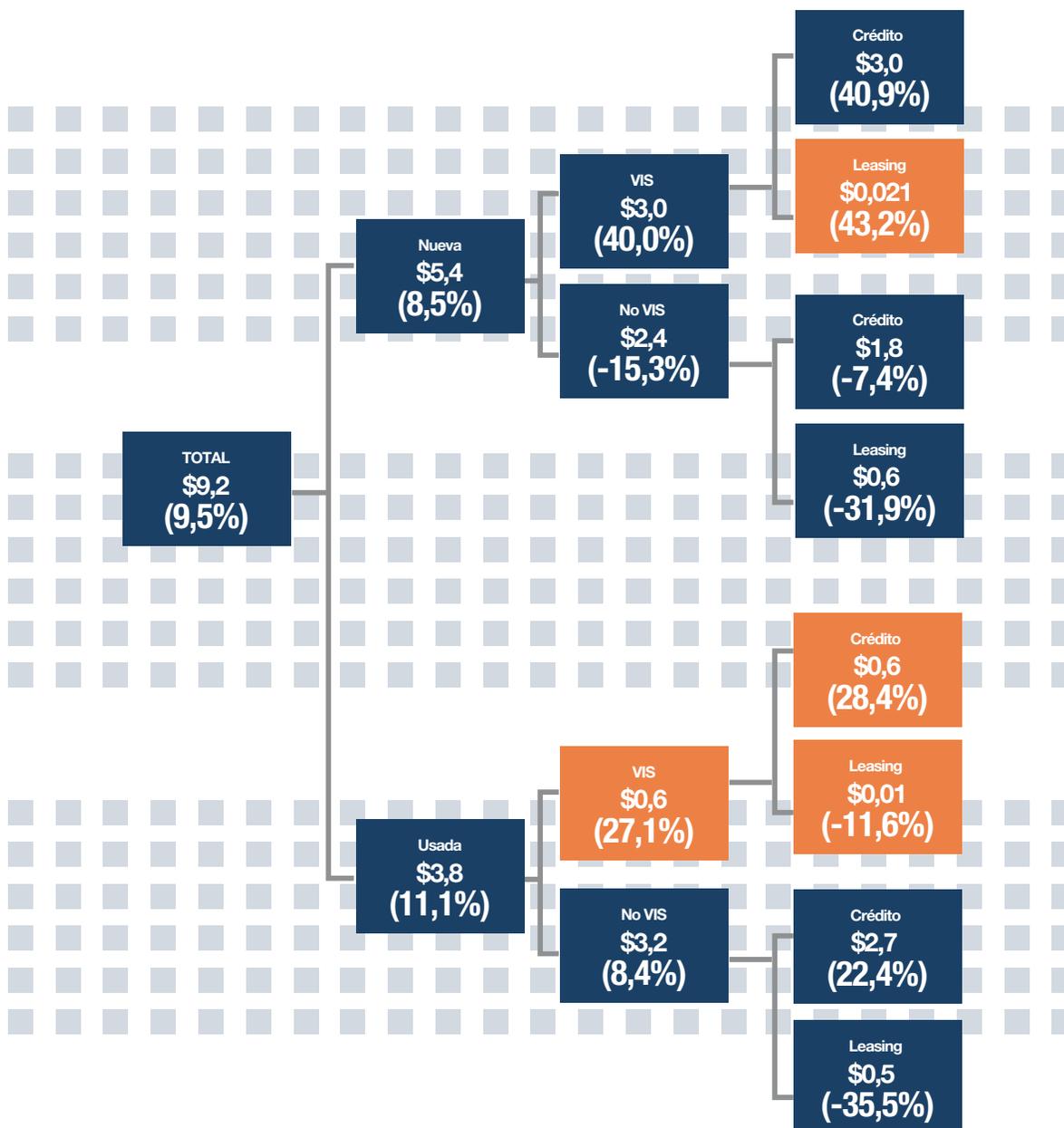


Nota: Incluye los desembolsos de AV Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

<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 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.*

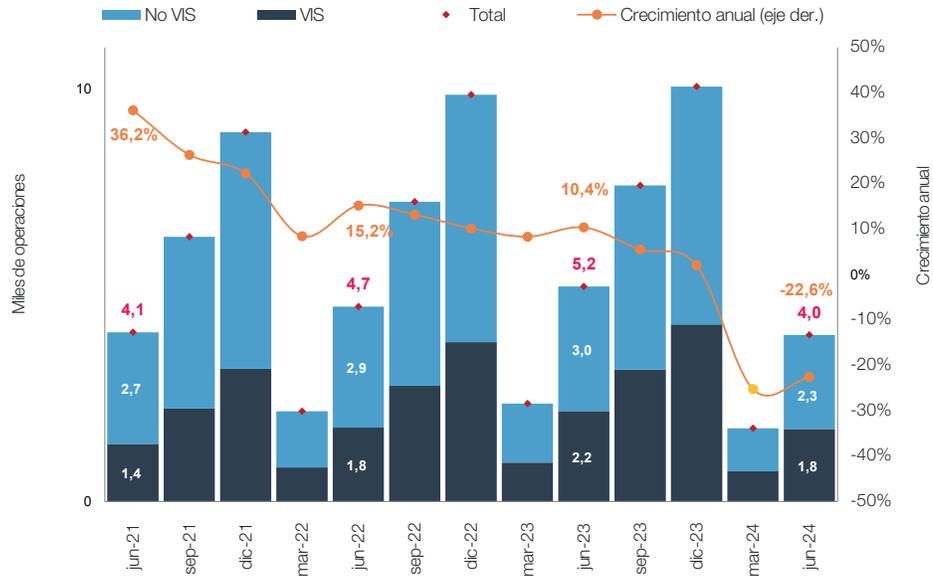
*Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.*

## 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

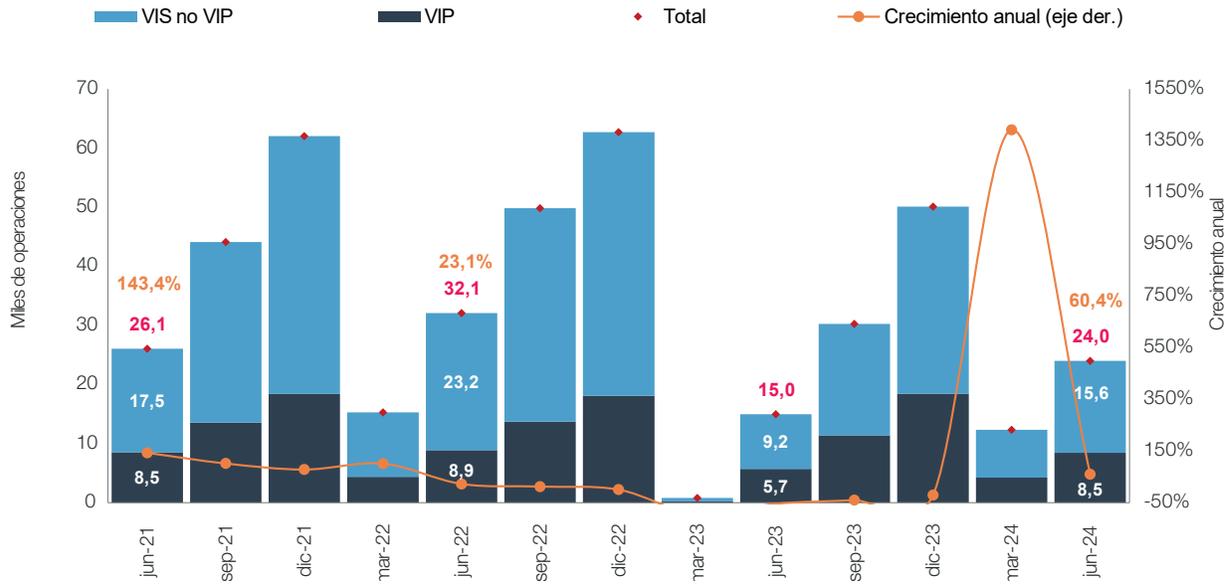


Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.  
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

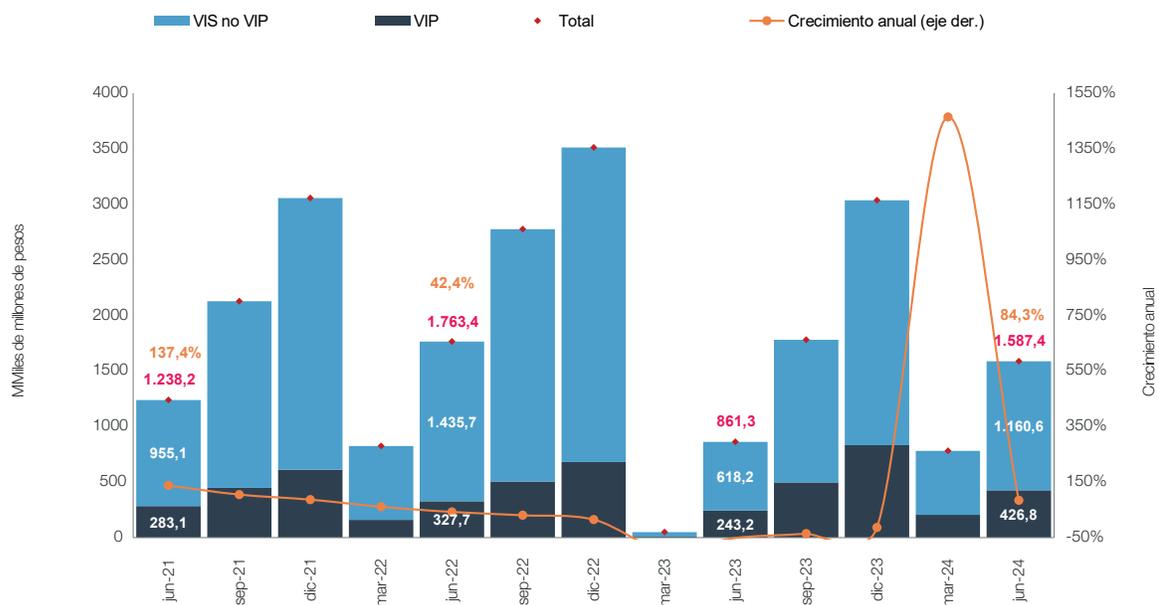
### Mi Casa Ya

**GRÁFICO 35A. 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 31/03/24, y cálculos Asobancaria.

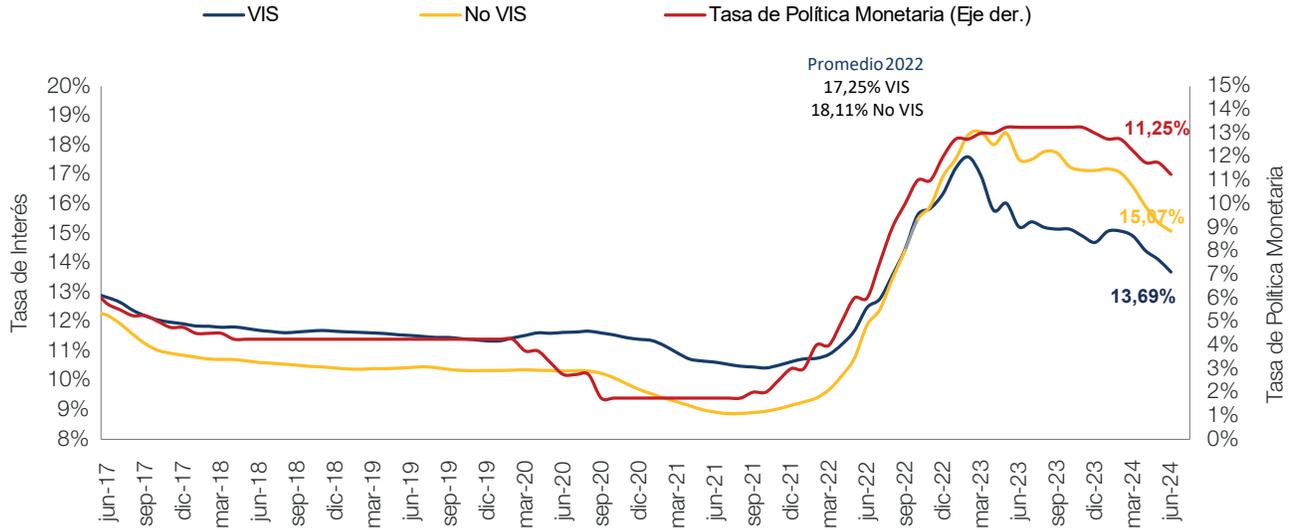
**GRÁFICO 35B. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO**



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 31/03/24, y cálculos Asobancaria

## 4.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

**GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA- ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS.**



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

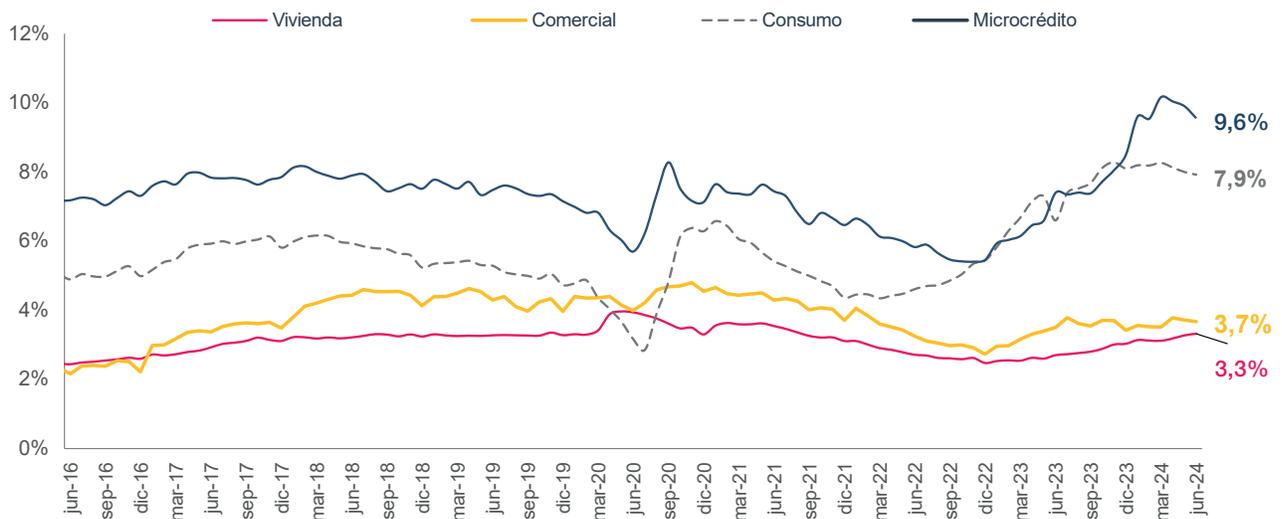
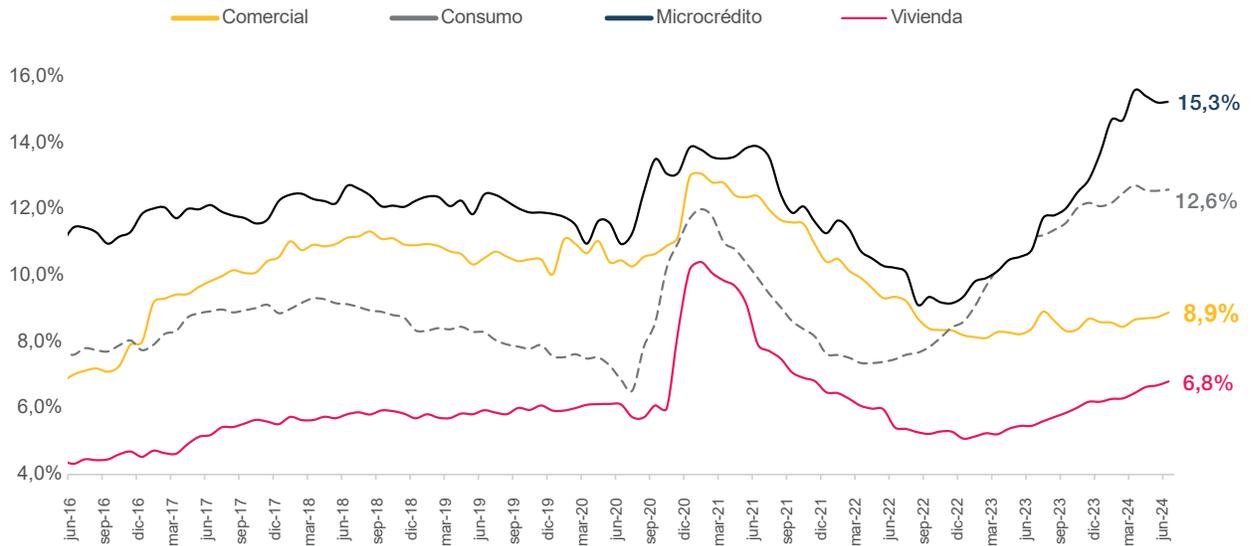


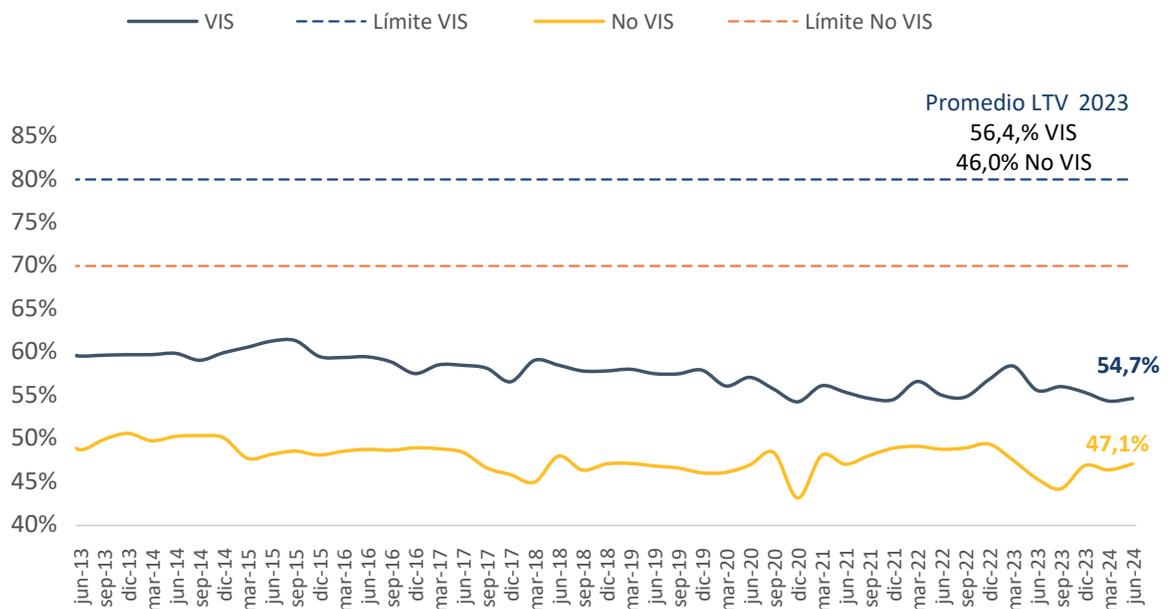
GRÁFICO 37B. POR CALIFICACIÓN



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

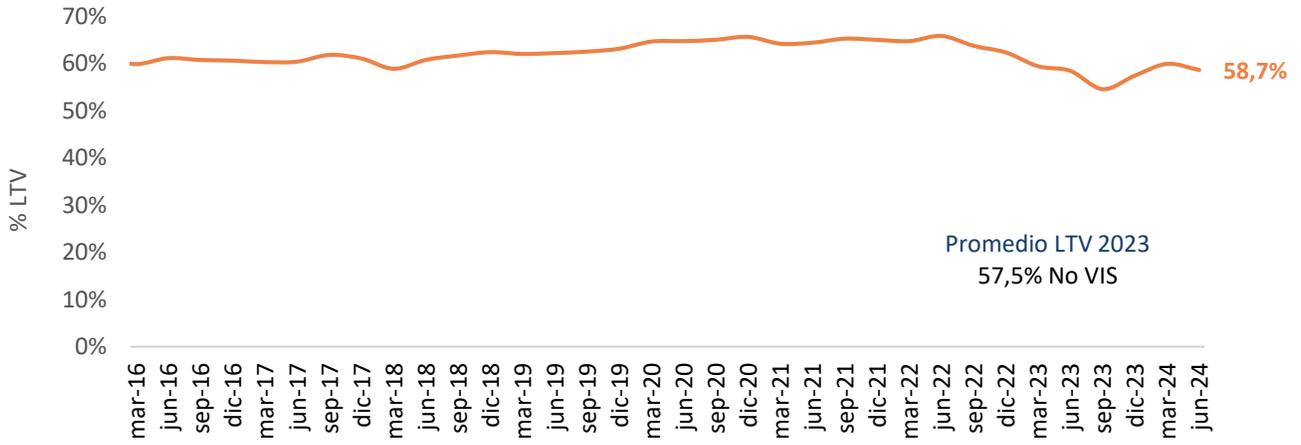
## 4.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA.



Fuente: Asobancaria con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría, Davivienda y Banco de Occidente.

**GRÁFICO 39.** EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NO VIS



Fuente: Asobancaria con información de Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Davivienda y Banco de Occidente.

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

**TABLA 5.** EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO 2024

| Variables  | 2022      | 2023     | 2024*    |
|--|-----------|----------|----------|
| <b>saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)</b>      | \$ 101,12 | \$108,10 | \$114,10 |
| Crecimiento anual nominal cartera de vivienda (%)                  | 14,13%    | 6,90%    | 5,76%    |
| <b>Desembolsos de vivienda (número)</b>                            | 202.927   | 170.515  | 145.603  |
| Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)            | 0,03%     | -15,97%  | -14,61%  |
| <b>Desembolsos vivienda (valor, billones de pesos)</b>             | \$ 24,64  | \$ 19,10 | \$17,75  |
| Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos de vivienda (%) | -1,04%    | -22,48%  | -7,07%   |

*\*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 | \$ 16,80 |
| Crecimiento anual nominal cartera de constructor de vivienda (%)       | 24,66%   | 17,73%   | -2,33%   |
| <b>Desembolsos de proyectos de construcción de vivienda (número)</b>   | 9.852    | 10.050   | 7.938    |
| Crecimiento anual número de desembolsos(%)                             | 10,13%   | 2,01%    | -21,01%  |
| <b>Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)</b> | \$ 11,91 | \$ 12,71 | \$ 10,52 |
| Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos(%)                  | 19,82%   | 6,72%    | -17,23%  |

*\*Proyección a cierre de año*

**Aso  
Ban  
Caria**

**Acercas la  
Banca a los  
Colombianos**