

A photograph of a modern, multi-story apartment building at dusk. The building features large glass windows and balconies with dark railings. The sky is a deep blue, and the building's lights are visible through the windows. The overall scene is framed by a dark blue overlay.

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio de 2025

**Aso  
Ban  
Caria**

Acerca la  
Banca a los  
Colombianos

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio de 2025

**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  
Carlos Andrés Dada Benedetti  
Carlos Daniel Junco Leguizamón  
Daniel Andrés García Pantoja

### Dirección Económica

Alejandro Lobo Clavijo  
Andrés Felipe Medina Grass

### Diagramación

Santiago Penagos

# CONTENIDO

## 01

Colombia Envejece: ¿Está la Vivienda Preparada para este Reto?

## 02

Análisis Entorno Macroeconómico

## 03

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

## 04

Cifras de Financiación de Vivienda

## 05

Cifras de Vivienda Usada

## 06

Expectativas de la Cartera de Vivienda y Crédito Constructor

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

## CONTENIDO

<b>I. COLOMBIA ENVEJECE: ¿ESTÁ LA VIVIENDA PREPARADA PARA ESTE RETO?</b>	<b>5</b>
<b>II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO</b>	<b>8</b>
2.1. Producto Interno Bruto (PIB)	8
2.2. Inflación y empleo	12
2.3. Importaciones de bienes de capital	13
2.4. Índice de Producción Industrial	14
2.5. Ventas del comercio minorista	14
2.6. Índice de Confianza del Consumidor (ICC)	15
2.7. Índice de Precios al Productor (IPP)	15
2.8. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia	16
<b>III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA</b>	<b>17</b>
3.1. Licencias de construcción	17
3.2. Preventas de vivienda	18
3.3. Iniciaciones de vivienda	19
3.4. Precios de la vivienda nueva y usada	20
3.5. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)	21



## **IV. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA**

22

4.1.	Saldo total de la cartera bruta	22
4.2.	Saldo de la cartera total individual de vivienda	23
4.2.1.	Saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda	25
4.2.2.	Saldo de la cartera de leasing habitacional	25
4.2.3.	Saldo de la cartera de crédito constructor de proyectos de vivienda	26
4.3.	Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Asobancaria	27
4.3.1.	Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva	28
4.3.2.	Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada	29
4.3.3.	Desagregación desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)	31
4.4.	Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda	33
4.5.	Comportamiento Tasa de Interés	34
4.6.	Indicadores de calidad de la cartera	34
4.7.	Relación préstamo-garantía	35

## **V. CIFRAS DE VIVIENDA USADA**

37

## **VI. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA Y LA CARTERA CRÉDITO CONSTRUCTOR**

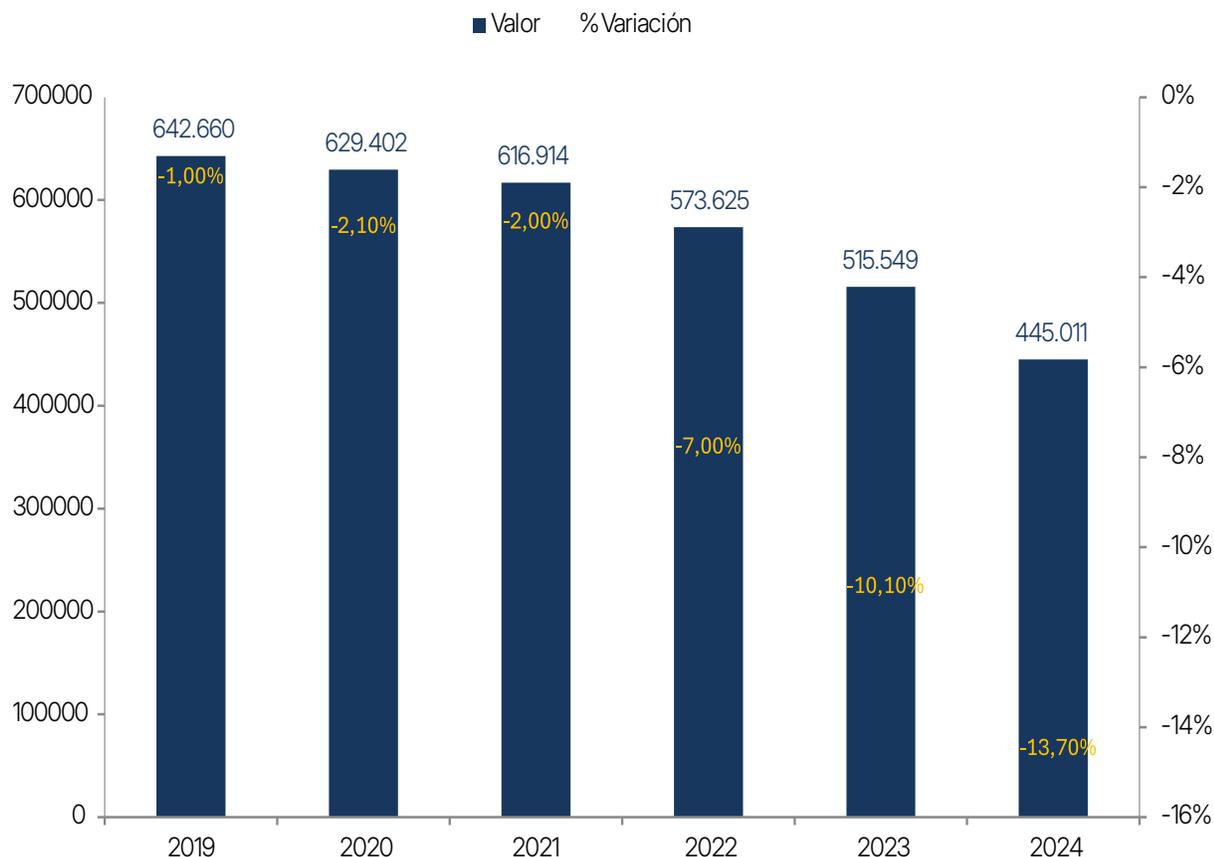
39

# 1. COLOMBIA ENVEJECE: ¿ESTÁ LA VIVIENDA PREPARADA PARA ESTE RETO?

Hace apenas dos décadas, Colombia era un país joven. Las ciudades crecían de manera acelerada y la percepción generalizada de la vejez era la de unos pocos años de retiro familiar, muchas veces en el mismo hogar donde se criaron los hijos. Hoy, sin embargo, el país se asoma a una transformación demográfica profunda: nacen menos niños, los adultos se convierten en padres a una mayor edad, y cada vez vivimos más. Aunque este fenómeno ha sido documentado por demógrafos y analistas, sus implicaciones sociales, económicas y culturales apenas comienzan a discutirse con la seriedad que requieren.

En el centro de este cambio está el envejecimiento poblacional. Según el DANE<sup>1</sup>, la tasa de fecundidad en Colombia ha caído a niveles históricamente bajos: en 2024 se registraron apenas 32 nacimientos por cada 1.000 mujeres entre los 15 y 49 años, la mitad que hace 20 años. La Tasa Global de Fecundidad pasó de 2,0 en 2005 a poco menos de 1,06 en 2024, muy por debajo del nivel de reemplazo. Al mismo tiempo, la esperanza de vida supera ya los 77 años y se estima que para 2050 más del 25% de la población colombiana tendrá más de 60 años. En otras palabras, uno de cada cuatro colombianos será adulto mayor en menos de tres décadas.

**GRÁFICO 1: NACIMIENTOS POR AÑO**



Fuente: Elaboración propia con datos DANE.

<sup>1</sup> Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (26 de marzo de 2025). Nacimientos y defunciones. Recuperado el [día de consulta], de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/nacimientos-y-defunciones>

A este panorama se suma un cambio en la forma de envejecer. Estudios de gerontología<sup>2</sup> y salud pública<sup>3</sup> señalan que hoy la edad biológica no avanza al mismo ritmo que la cronológica. Una persona de 60 años en 2025 puede tener la apariencia física, salud y capacidad funcional de alguien de 50 o incluso 45 años de hace unas décadas. La OMS insiste en que la salud no es solo ausencia de enfermedad, sino la capacidad de vivir y hacer lo que se considera valioso. Este enfoque preventivo no solo prolonga la autonomía del individuo, sino que reduce costos médicos y amplía la productividad de las personas mayores.

En paralelo, Colombia atraviesa un fenómeno migratorio de gran escala. Entre 2022 y 2023 cerca de un millón de colombianos salieron del país sin retorno<sup>4</sup>, la mayoría jóvenes en edad productiva. En contraste, las remesas alcanzaron en 2024 la cifra récord de 11.800 millones de dólares. Este flujo de capital mitiga en parte los efectos económicos de la migración, pero deja a muchas familias con menos apoyo presencial para el cuidado de adultos mayores.

Este cambio demográfico no es neutro. Una pirámide poblacional cada vez más contractiva genera presiones sobre el sistema pensional, el sector salud, los cuidadores informales y, sobre todo, en un modelo social que aún asume que la vejez es corta, dependiente y pasiva. Hoy, millones de personas mayores viven solas o sin redes de apoyo efectivas y muchas quieren seguir siendo autónomas, activas y productivas, pero no encuentran en el país opciones reales para hacerlo.

Todo este panorama nos lleva de nuevo a la pregunta inicial: ¿Está la vivienda preparada para este reto? Si en los últimos años el mercado inmobiliario se transformó para responder a nuevas demandas (crecimiento en demanda de arriendos y de modelos como el build to rent, que prioriza la flexibilidad sobre la propiedad), ahora debe afrontar un desafío aún más profundo: el envejecimiento poblacional.

Así como las ciudades y los desarrolladores adaptan su oferta para jóvenes que prefieren alquilar, también deberán hacerlo para una generación de adultos mayores que exige alternativas distintas a la vivienda tradicional o a los hogares geriátricos. Es aquí donde entra en juego un concepto innovador, todavía incipiente en Colombia, pero con gran proyección: el senior living, comunidades o residencias diseñadas para personas mayores que desean envejecer con independencia, acompañamiento y dignidad. A diferencia de los hogares geriátricos tradicionales, estos espacios ofrecen vivienda privada con servicios comunes —alimentación, recreación, seguridad, atención básica en salud— adaptados a diferentes niveles de autonomía.

Van desde formatos para adultos completamente independientes hasta opciones con atención médica más especializada para quienes lo requieren. El senior living rompe con la idea de espacios estandarizados y rutinas rígidas. Como explica el sociólogo Juan Carlos Alcaide, experto en silver economy<sup>5</sup> —la economía vinculada al cambio demográfico producido por el envejecimiento de la población cuyo enfoque se centra en las necesidades y demandas de los adultos mayores—, se trata de un modelo que permite a cada persona decidir qué servicios usar y cómo vivir su día a día, manteniendo autonomía y recibiendo apoyo cuando lo necesita.

El foco no está en la asistencia médica permanente, sino en prevenir problemas y fomentar una vida activa. En línea con esta filosofía, la National Association of Housing Communities for Elderly People (LVGO, por sus siglas en inglés) simplifica el concepto a: “Vivir juntos... por tu cuenta.”

En países como Estados Unidos, estas comunidades llevan décadas creciendo. En Europa, países como Dinamarca, los Países Bajos o España han desarrollado variantes innovadoras, muchas impulsadas por cooperativas o alianzas público-privadas. En América Latina, Chile, México y Uruguay, ya experimentan con proyectos orientados a clases medias urbanas. Colombia, en cambio, cuenta con muy pocos desarrollos de este tipo. La política pública sigue enfocada en la atención médica y la asistencia a poblaciones vulnerables, sin integrar plenamente el envejecimiento activo en la agenda de vivienda, planeación urbana o desarrollo económico.

Y, sin embargo, el momento es propicio. En lugar de ver el envejecimiento como un problema, se puede asumir como una nueva etapa del ciclo social que, si se planifica, puede impulsar innovación, inversión y bienestar. Promover el senior living en Colombia beneficiaría a millones de adultos mayores y abriría oportunidades para sectores como el diseño arquitectónico especializado, la prestación de servicios de salud y recreación, la formación de cuidadores formales, la construcción y las alianzas público-privadas.

El senior living representa una evolución en la oferta de vivienda, alejándose de los modelos tradicionales de atención para centrarse en un estilo de vida activo y autónomo. Desde la perspectiva del sector inmobiliario, esto abre un abanico de modelos de negocio atractivos. Uno de los más relevantes es el Build to Rent (BTR), donde los desarrolladores construyen comunidades diseñadas específicamente para ser operadas como propiedades de alquiler a largo plazo.

<sup>2</sup> Prevalence, costs, and treatment of Alzheimer's disease and related dementia: a managed care perspective—es un review publicado en agosto de 2001 en la revista American Journal of Managed Care, con PMID 11519239

<sup>3</sup> Hamiczyk, M. R., Nevado, R. M., Baretto, A., Fuster, V., & Andrés, V. (2020). Biological Versus Chronological Aging: JACC Focus Seminar. *Journal of the American College of Cardiology*, 75(8), 919–930. <https://doi.org/10.1016/j.jacc.2019.11.062>

<sup>4</sup> Organización Internacional para las Migraciones (OIM). (2024). Informe sobre las Migraciones en el Mundo 2024 (12.ª edición). Recuperado de <https://publications.iom.int/books/informe-sobre-las-migraciones-en-el-mundo-2024>

<sup>5</sup> Sánchez, M., Stampini, M., Ibararán, P., Vivanco, F., Castillo Martínez, P., Buenadicha Sánchez, C., Castillo, A., & Okumura, M. (2020). La economía plateada en América Latina y el Caribe: El envejecimiento como oportunidad para la innovación, el emprendimiento y la inclusión. <https://doi.org/10.18235/0002598>

Este modelo ofrece a los inversionistas un flujo de ingresos estable y a los residentes una opción más flexible, sin la necesidad de una gran inversión inicial. Más allá de la construcción desde cero, existe una gran oportunidad en la reconversión de activos inmobiliarios. Espacios que hoy se consideran obsoletos o infrautilizados, como hoteles, oficinas o edificios comerciales, pueden transformarse en comunidades de senior living.

Esta estrategia no solo reduce costos y tiempos de desarrollo, sino que también revitaliza áreas urbanas y le da un nuevo propósito a la infraestructura existente, contribuyendo a una economía más circular en el sector de la construcción. Otros formatos comunes incluyen el de Continuing Care Retirement Community (CCRC), en el que los residentes pagan una cuota de entrada y tarifas mensuales para asegurar acceso a una gama completa de servicios, desde vivienda independiente hasta cuidados de salud especializados. Estos enfoques diversificados demuestran que el sector de la vivienda puede y debe adaptarse a la nueva realidad demográfica, creando un mercado que es socialmente responsable y económicamente rentable.

Los desafíos son evidentes: el costo puede limitar su alcance y el modelo debe adaptarse a las realidades culturales y económicas del país. Esto exige formatos económicamente viables, accesibles y flexibles, que mantengan altos estándares de calidad de vida. Además de los beneficiarios directos, ganarían el Estado, el sistema de salud y las familias, especialmente en un contexto de migración juvenil y redes de cuidado debilitadas.

Para avanzar, Colombia necesita dar cuatro pasos urgentes. Primero, incorporar el envejecimiento en los planes de desarrollo, en las políticas de vivienda y en la planeación urbana. Segundo, superar la ausencia de normas e incentivos que promuevan la construcción de vivienda en arriendo. Tercero, establecer marcos regulatorios claros que faciliten la inversión y habiliten modelos mixtos entre lo público, lo privado y lo cooperativo. Y cuarto, transformar la narrativa: dejar de ver la vejez como una carga para reconocerla como una etapa valiosa, activa y predominante en nuestra sociedad.

No se trata de copiar modelos extranjeros de forma acrítica, sino de adaptarlos a la identidad social y cultural colombiana. Un senior living exitoso debe integrar redes comunitarias, fomentar la participación intergeneracional y ofrecer opciones accesibles para todos los niveles de ingreso.

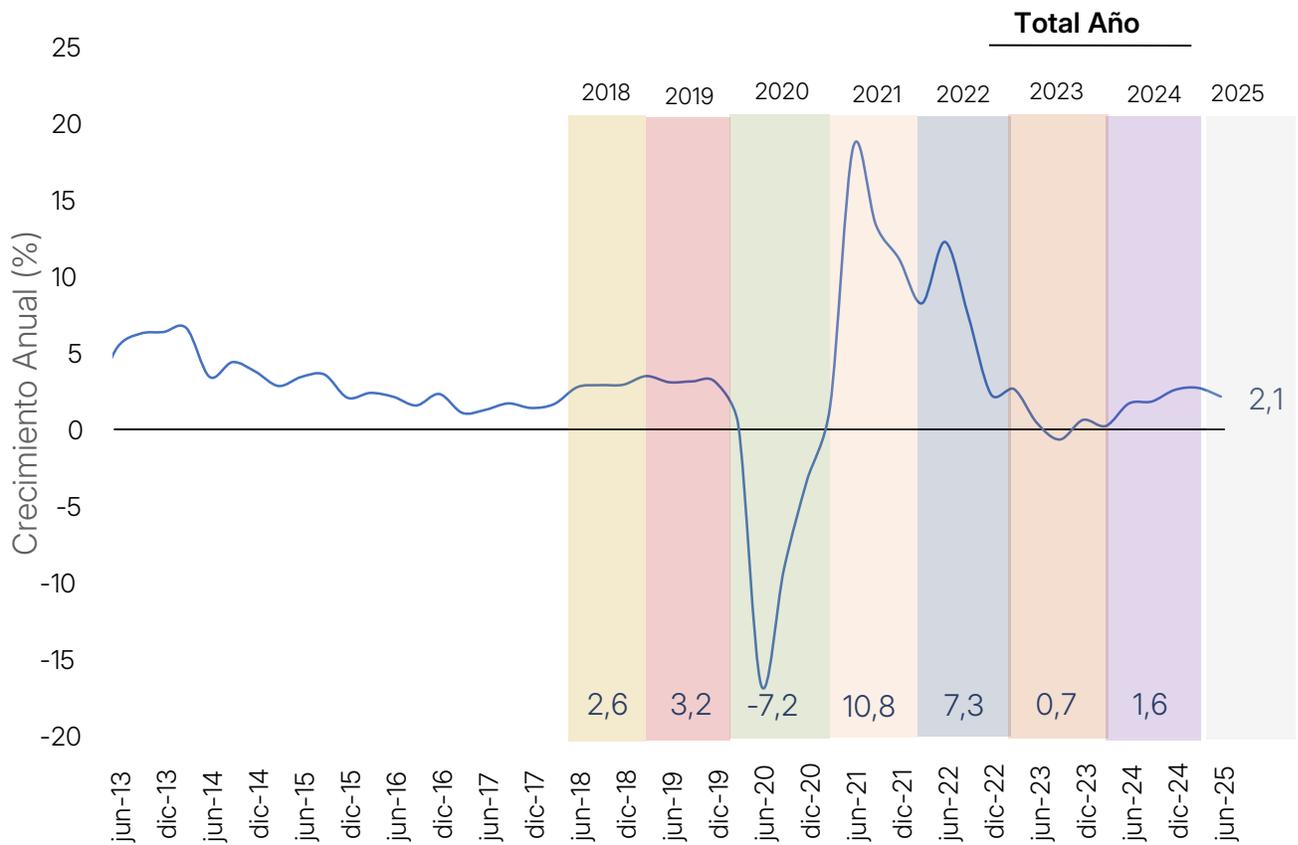
La verdadera pregunta no es si Colombia necesita estos espacios, sino cuánto tiempo más podemos esperar para crearlos. Quienes hoy tienen entre 30 y 50 años serán los adultos mayores de 2050. Si no empezamos ahora a planificar, regular y construir, ese futuro nos encontrará improvisando.

Colombia envejece. Esa es la certeza. Lo que aún podemos decidir es si lo hará con dignidad, autonomía y calidad de vida, o atrapada en un modelo que no supo adaptarse a tiempo.

## 2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

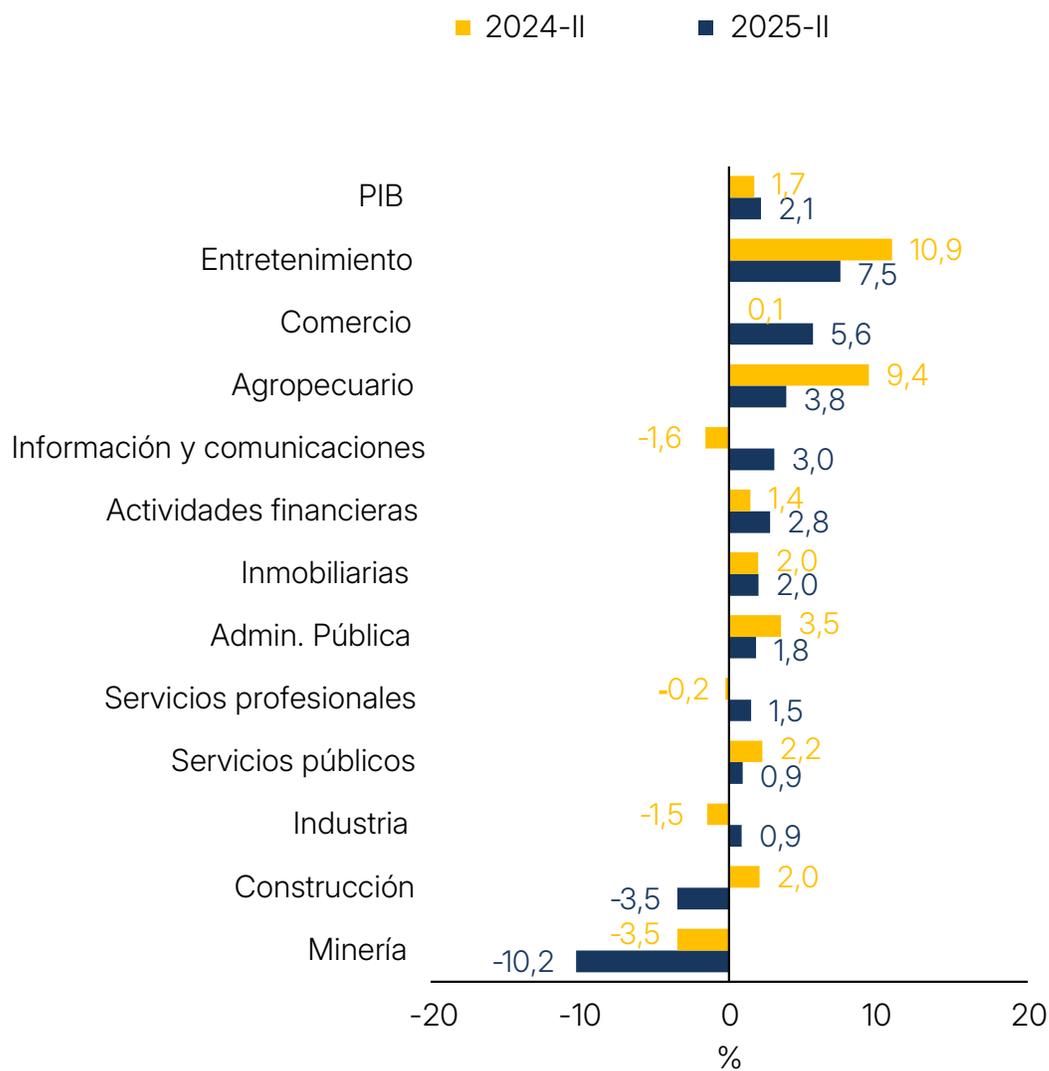
### 2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

GRÁFICO 2: VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.



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

GRÁFICO 3. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.



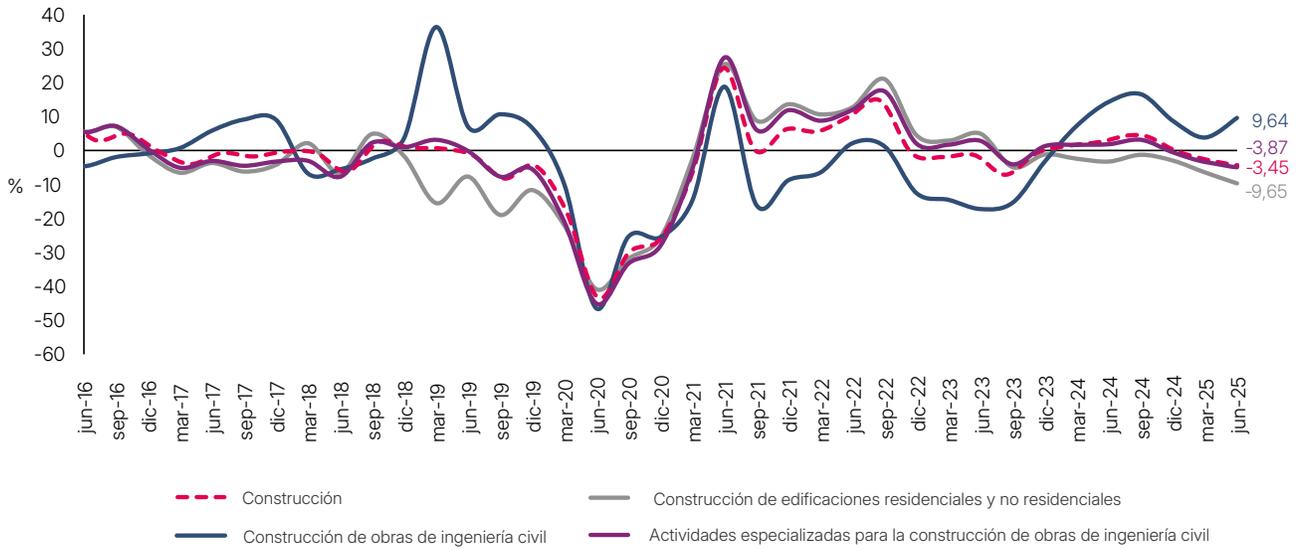
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.  
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 4. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.



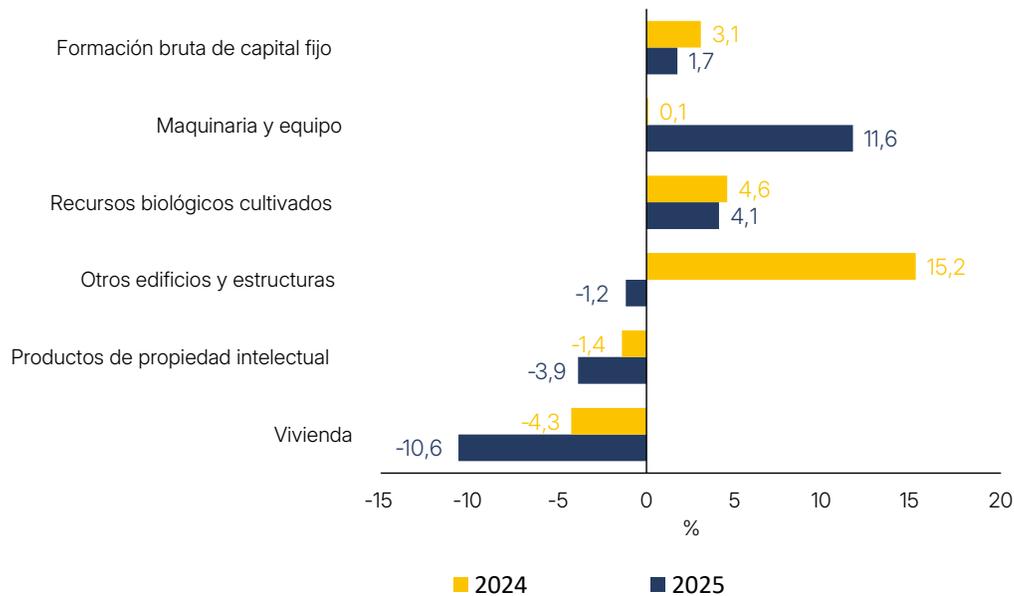
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.  
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 5. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN.



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

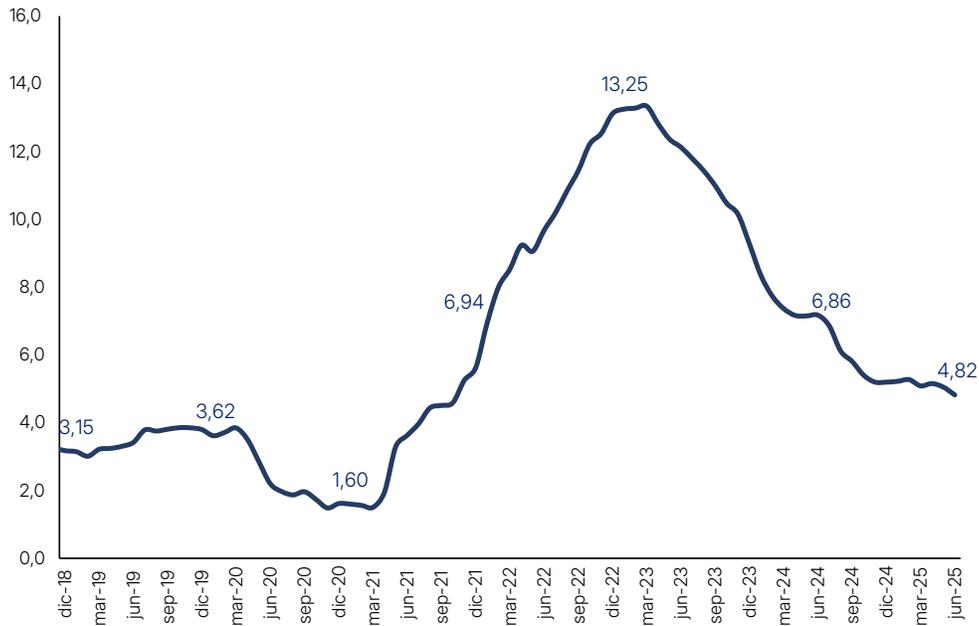
GRÁFICO 6. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO.



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

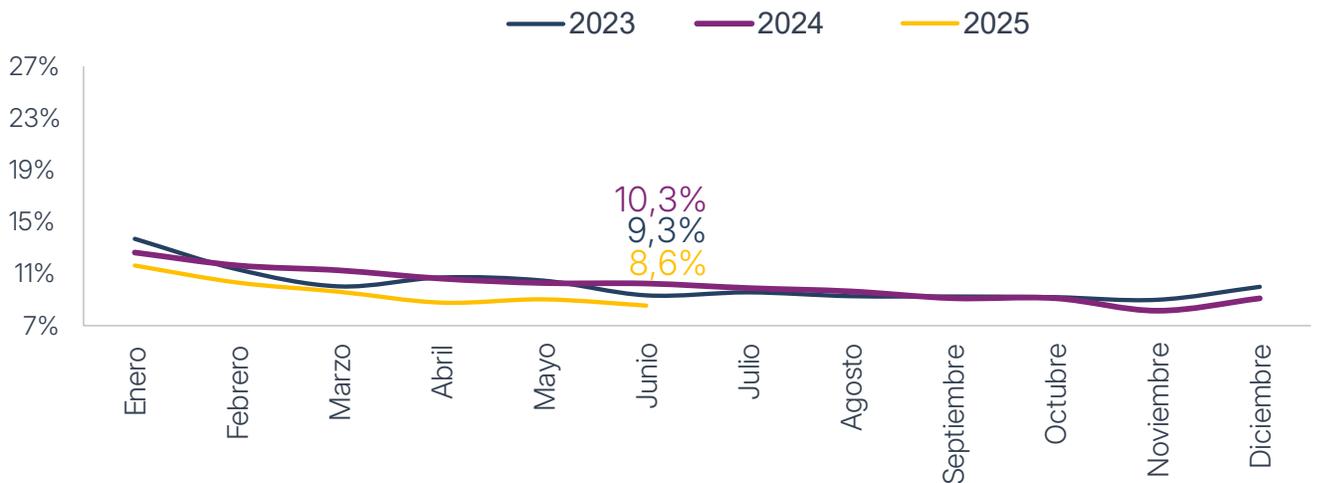
## 2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

GRÁFICO 7. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC).



Fuente: DANE.

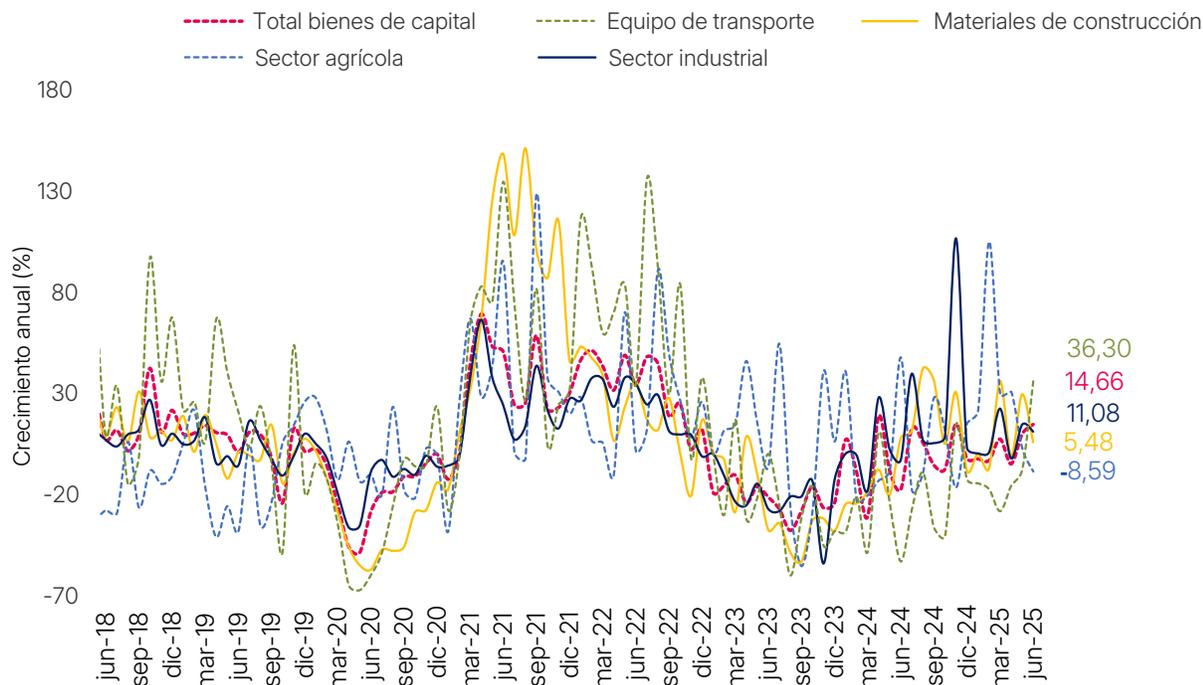
GRÁFICO 8. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL.



Fuente: DANE.

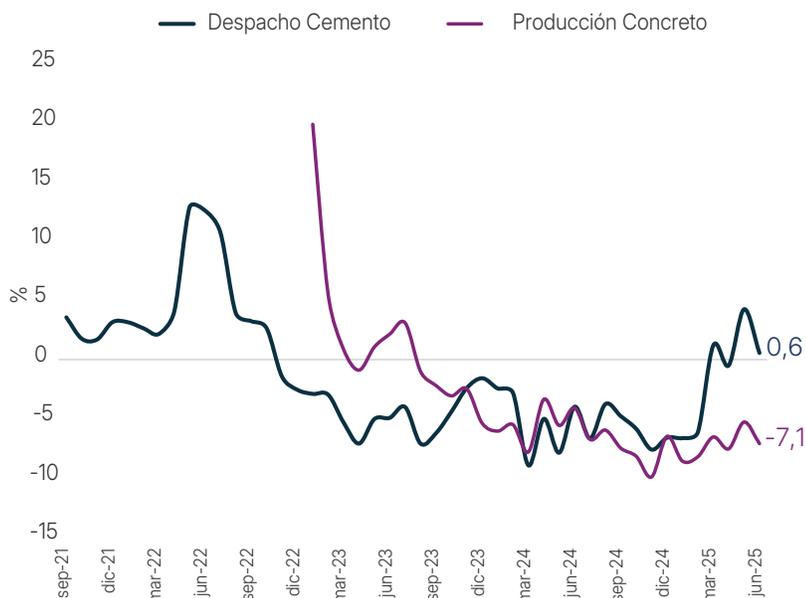
### 2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL.



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

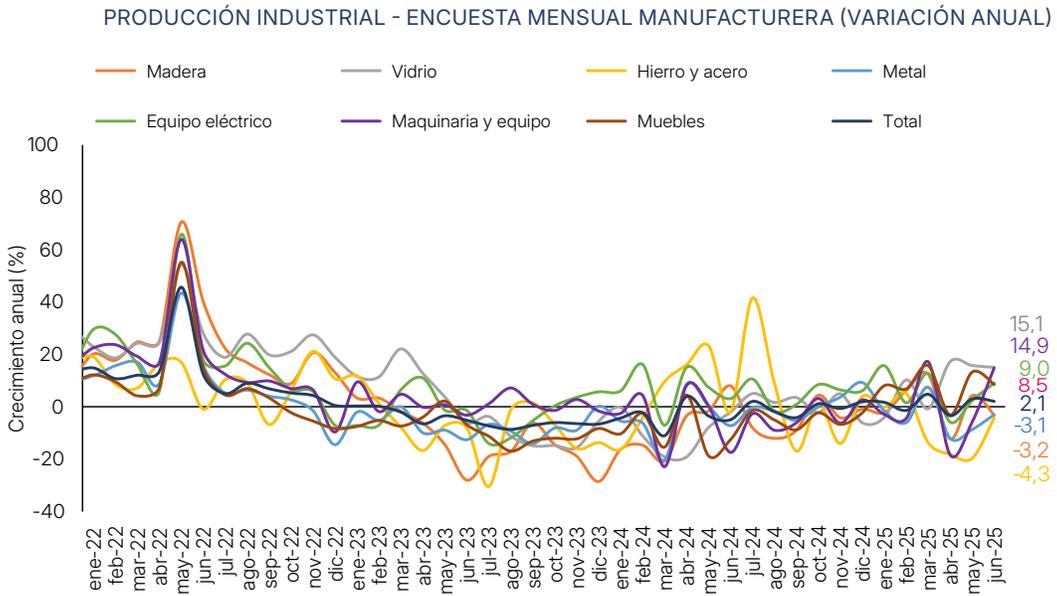
GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO.



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

## 2.4. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

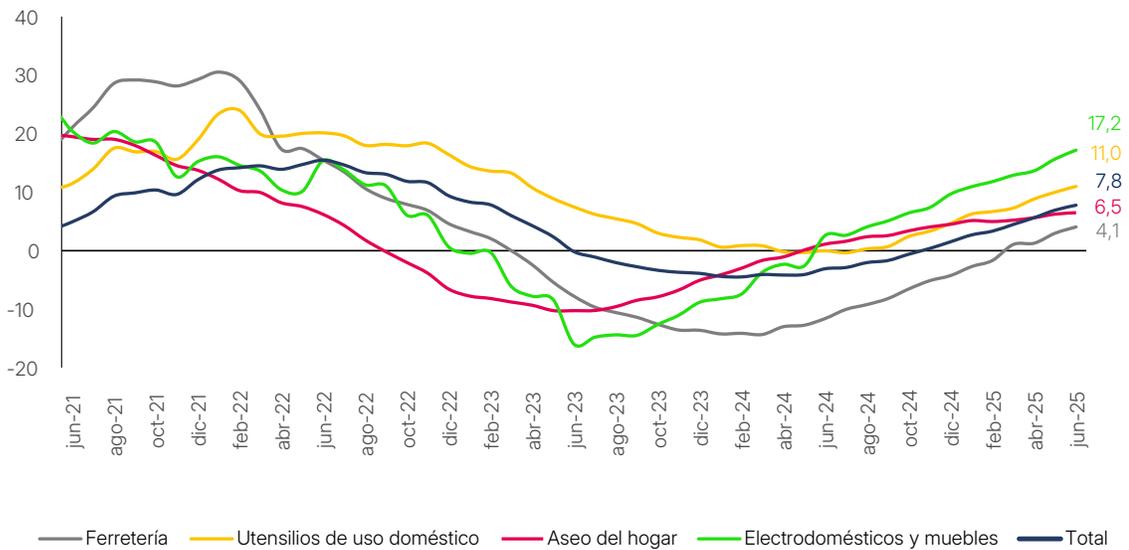
GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL – EMMET.



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

## 2.5. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

GRÁFICO 12. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA.

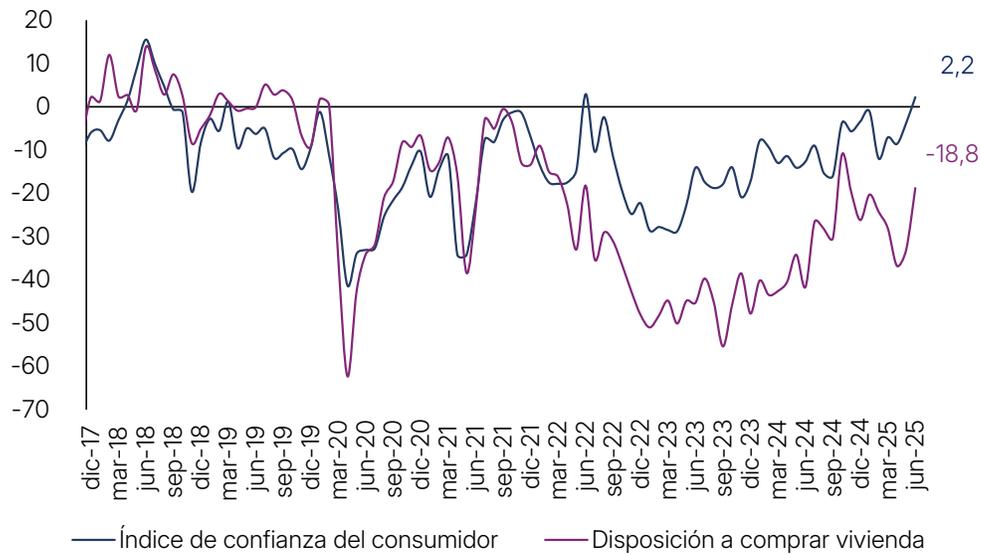


Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil doce meses. Sin combustibles.



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

GRÁFICO 13. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC).

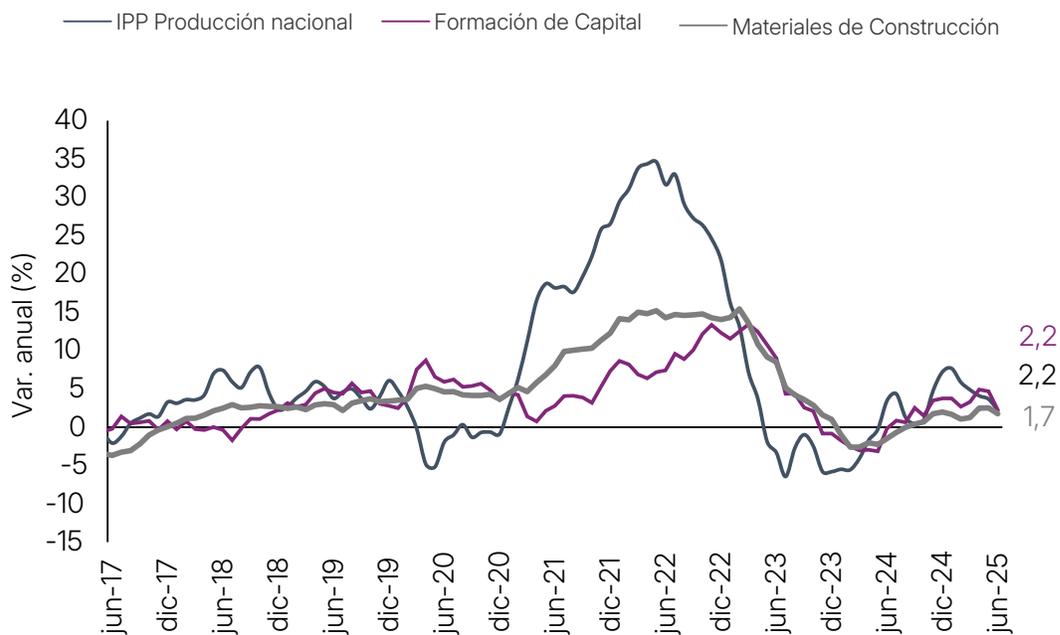


Fuente: Fedesarrollo.



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

GRÁFICO 14. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP).



Fuente: Fedesarrollo.

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

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

Variables	2024	2025*
Producto Interno Bruto	1,6	2,6
<b>PIB Oferta</b>		
Agropecuario	8,0	4,3
Explotación de minas y canteras	-5,0	-6,5
Industrias manufactureras	-2,1	2,2
Energía	1,9	1,3
Construcción	1,9	-1,0
Comercio	1,4	3,9
Comunicaciones	-0,8	3,1
Financiero	0,4	3,5
Inmobiliarios	1,9	2,2
Profesionales	-0,1	2,1
Administración Pública	3,3	3,7
Recreación	8,2	4,6
<b>PIB Demanda</b>		
Consumo de los Hogares	1,6	3,9
Gasto del Gobierno	-0,5	3,7
Inversión	3,0	1,1
Exportaciones	2,0	1,1
Importaciones	4,2	8,8
<b>Inflación (cierre de año)</b>	5,2%	4,8%
<b>Desempleo (promedio año)</b>	10,2%	9,5%
<b>Tasa de cambio (cierre diciembre)</b>	\$ 4.409	\$ 4.199
<b>Balance cuenta corriente (% del PIB)</b>	-1,8%	-2,5%
<b>Tasa de interés (REPO)</b>	9,5%	9,0%

\*Proyección cierre 2025

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

### 3. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

#### 3.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 15A. UNIDADES APROBADAS.

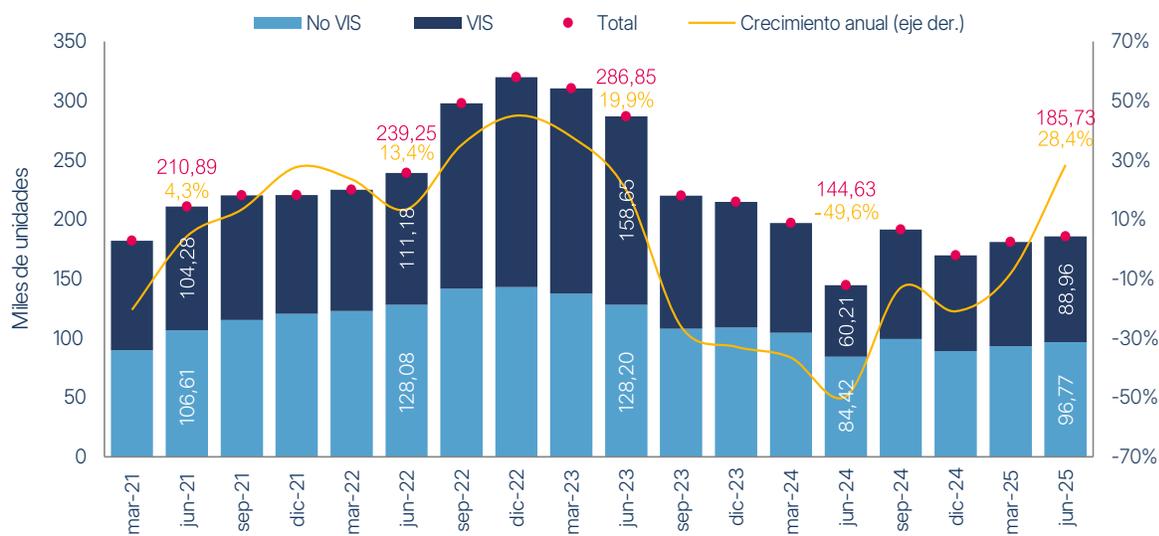
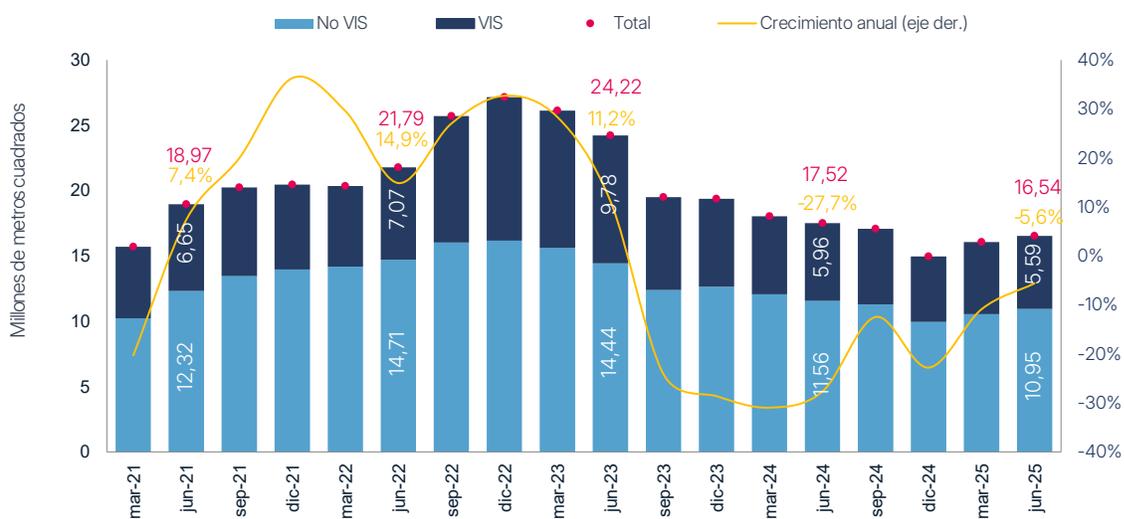


GRÁFICO 15B. ÁREA APROBADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 16A. UNIDADES PREVENDIDAS.

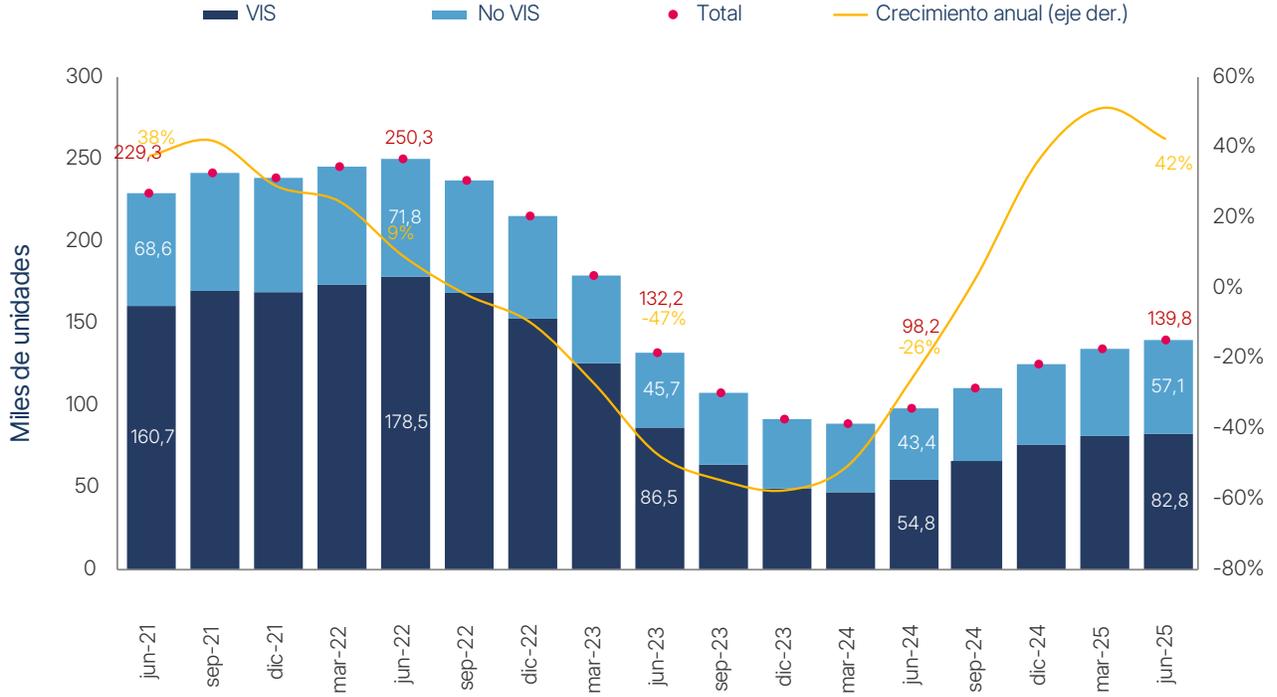
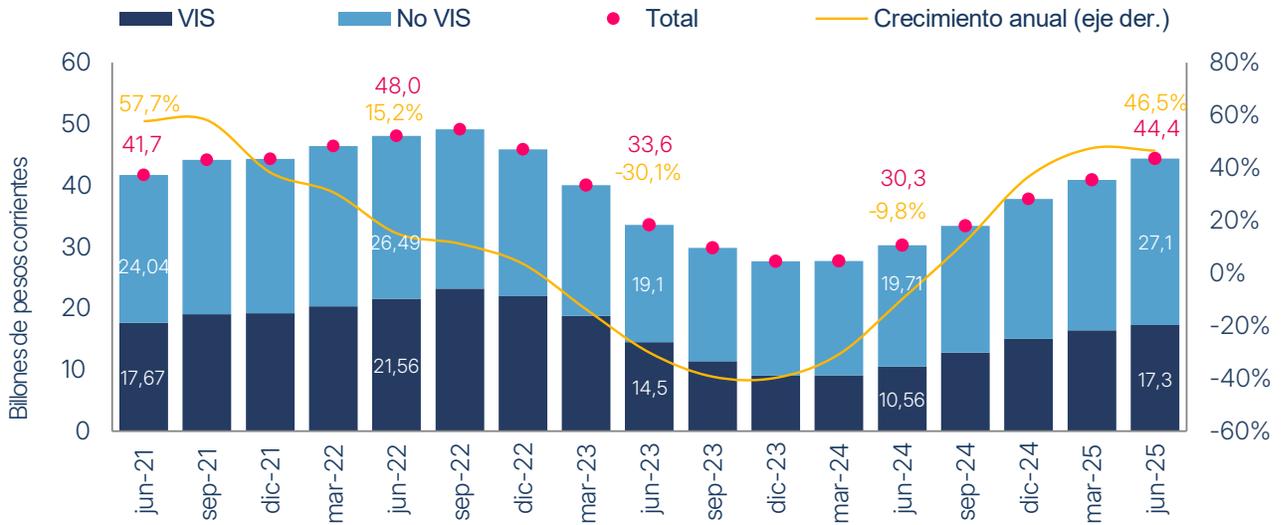


GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS.



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

### 3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS.

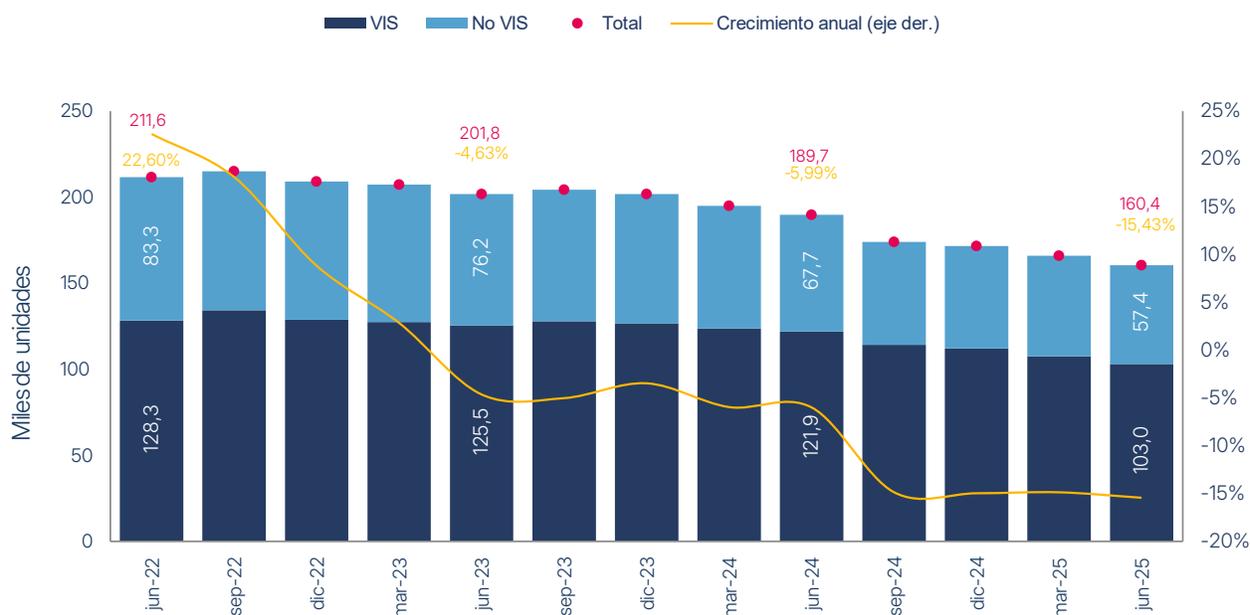
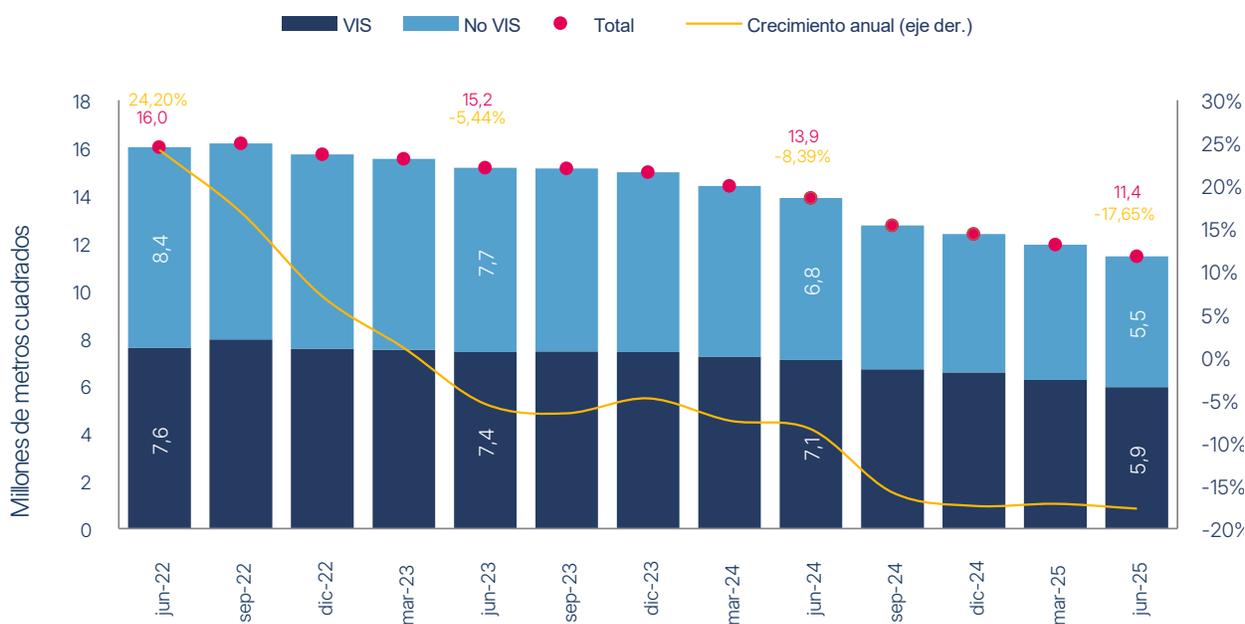


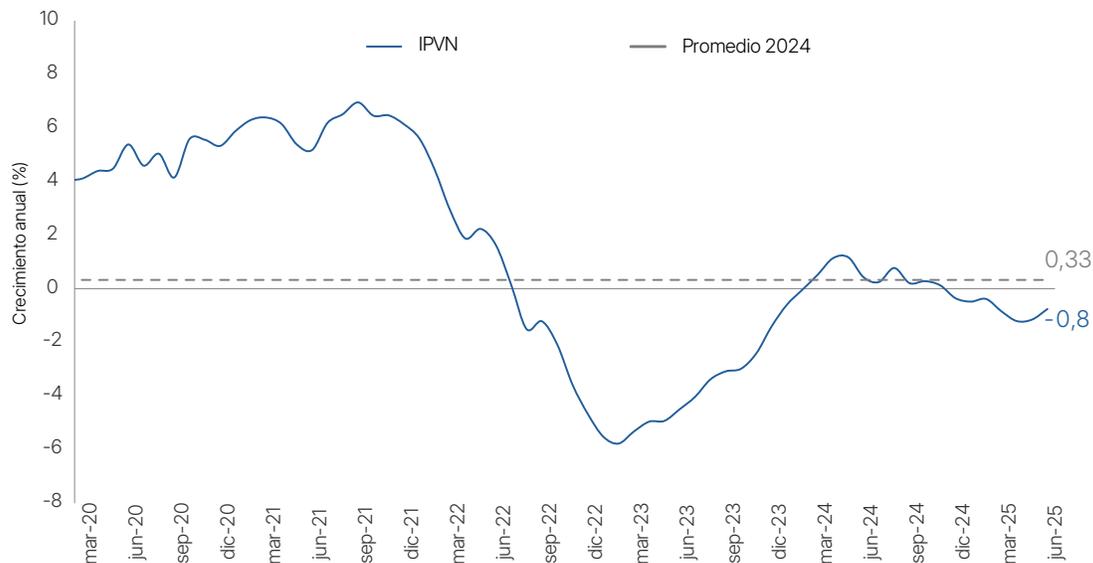
GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

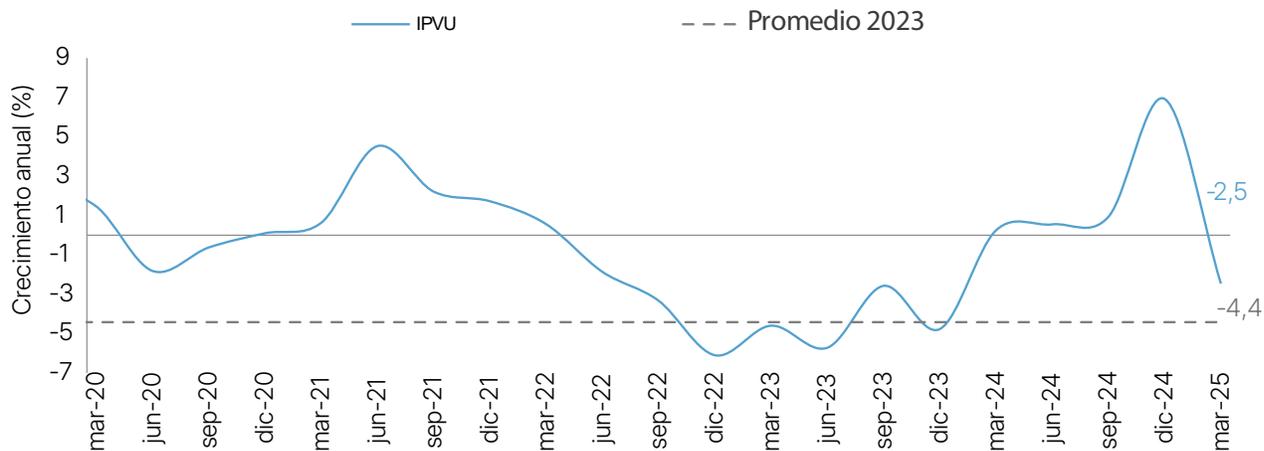
### 3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

**GRÁFICO 18. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - BANCO DE LA REPÚBLICA.**



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

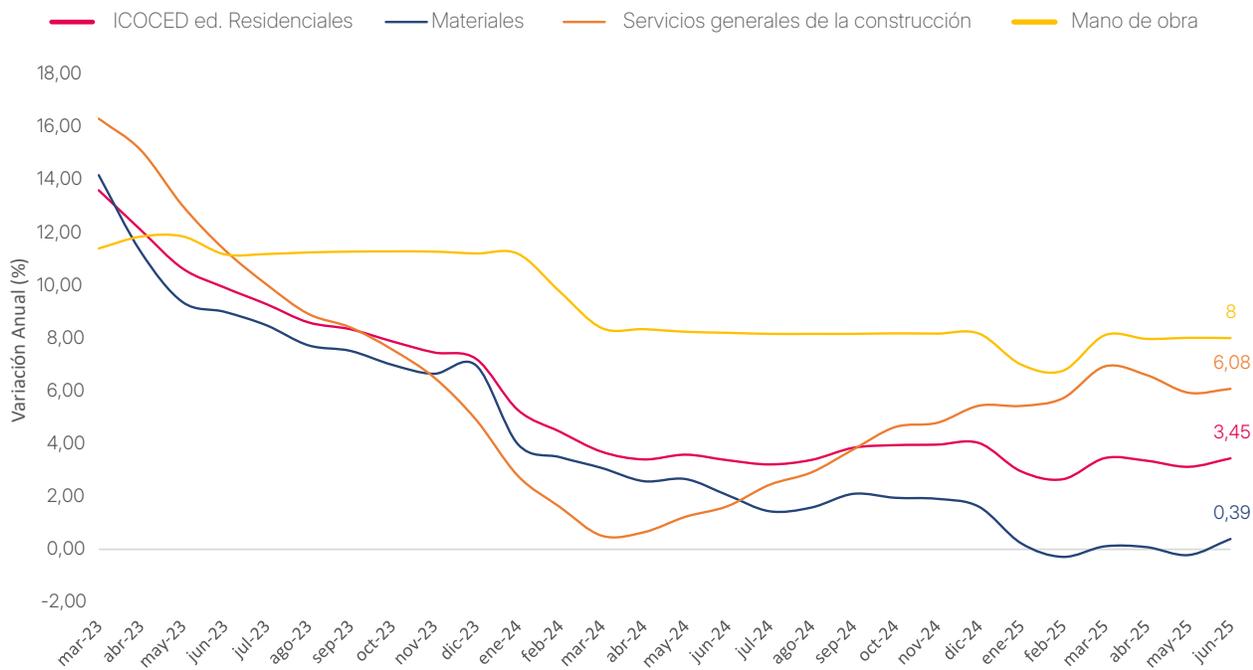
**GRÁFICO 19. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU).**



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

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

**GRÁFICO 20. VARIACIONES (%) AÑO CORRIDO DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED).**

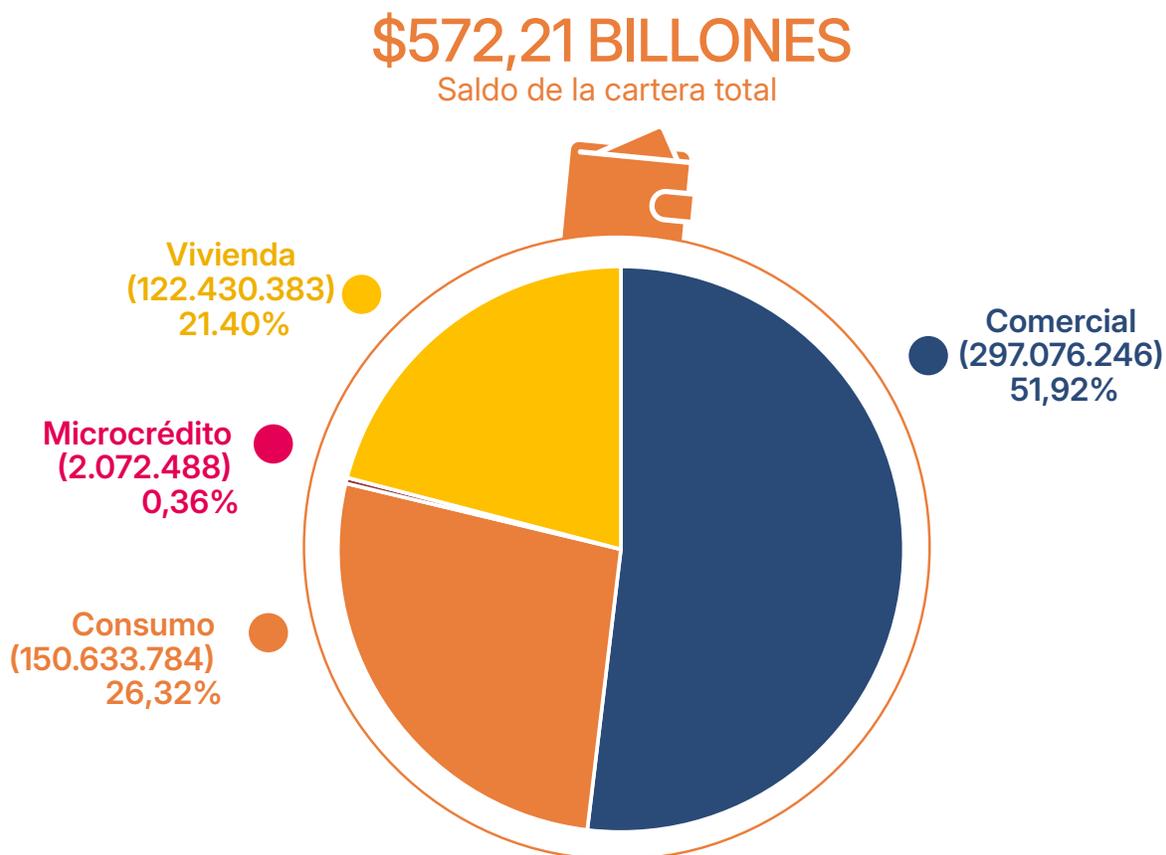


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

## 4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

### 4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

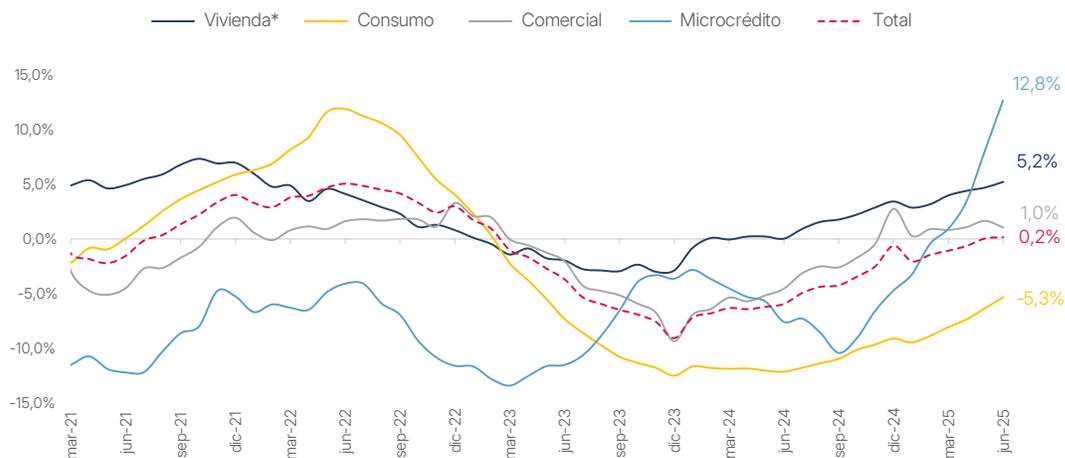
**GRÁFICO 21.** PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



*\*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 22. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.**

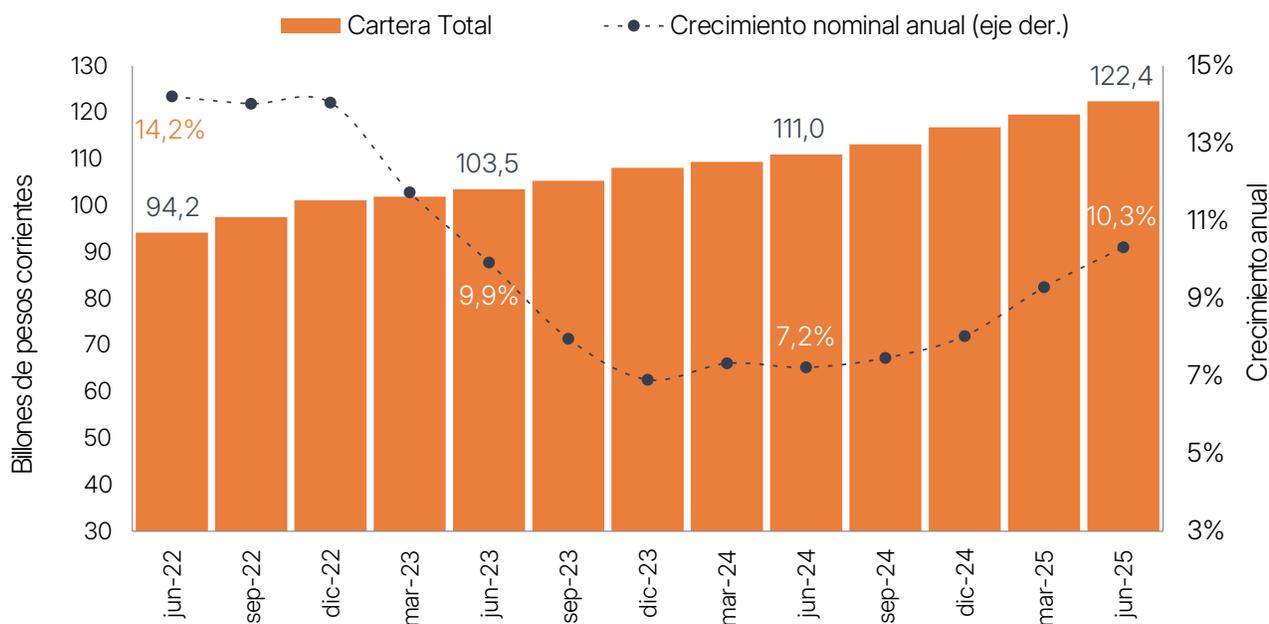


\*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

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

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

**GRÁFICO 23. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.**



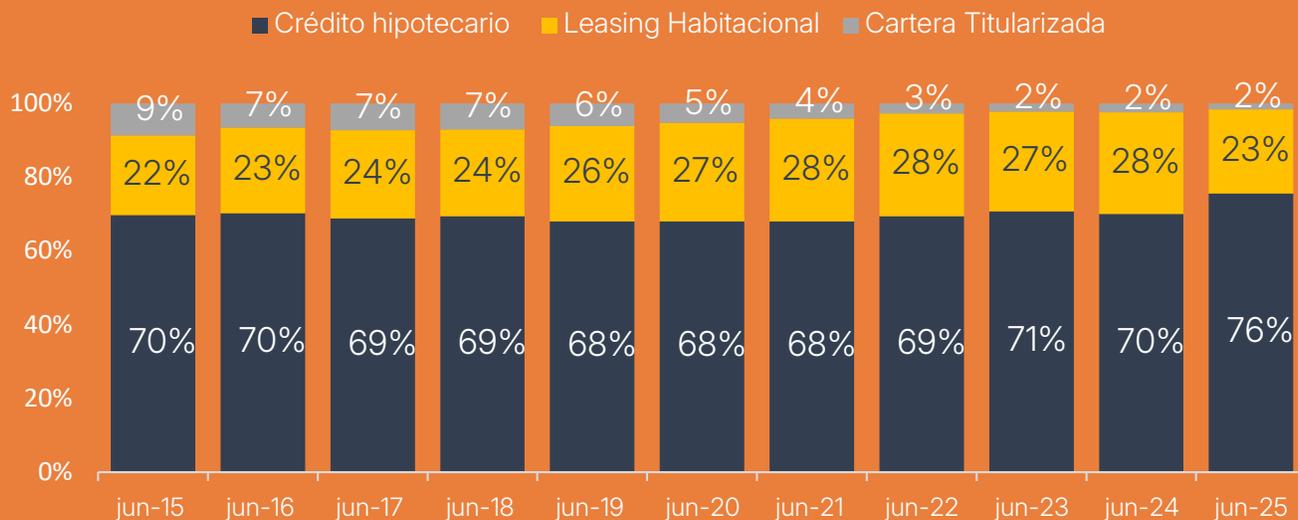
Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de las entidades agremiadas.

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

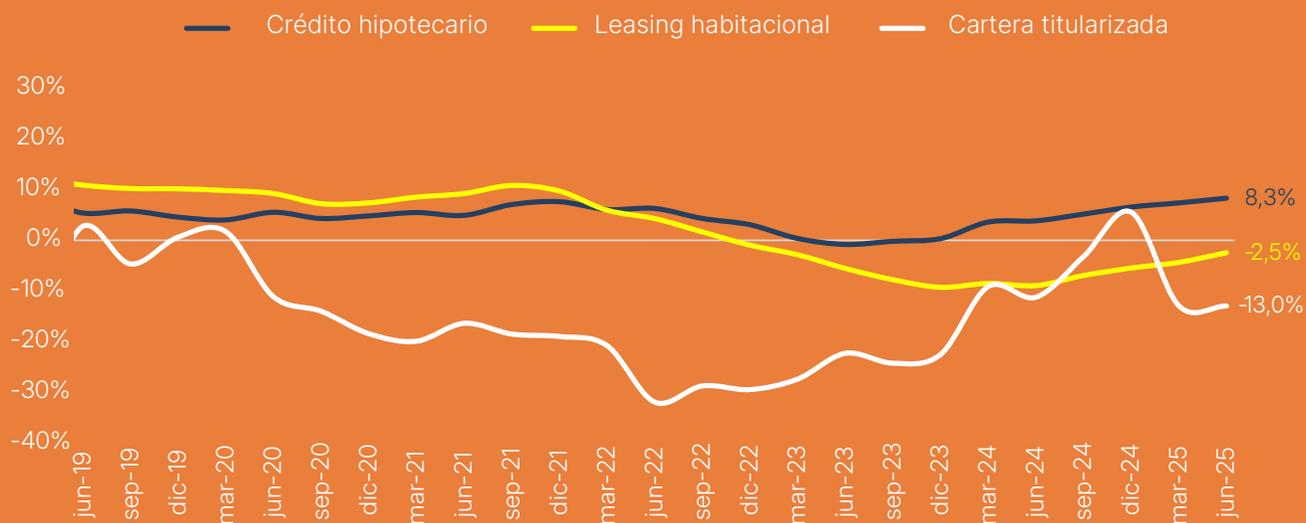
## CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

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

**GRÁFICO 24A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN.**



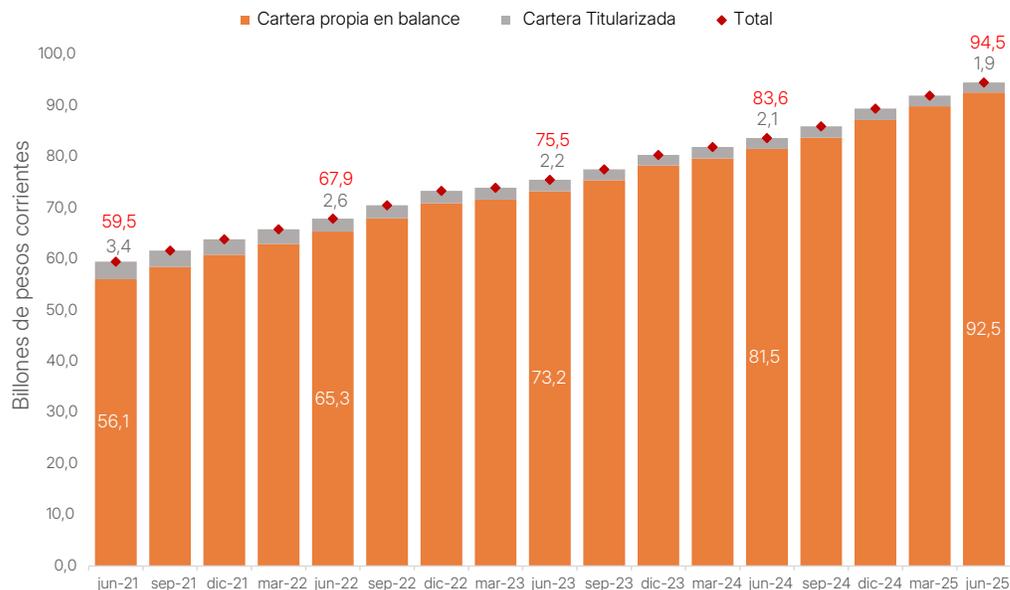
**GRÁFICO 24B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN.**



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

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

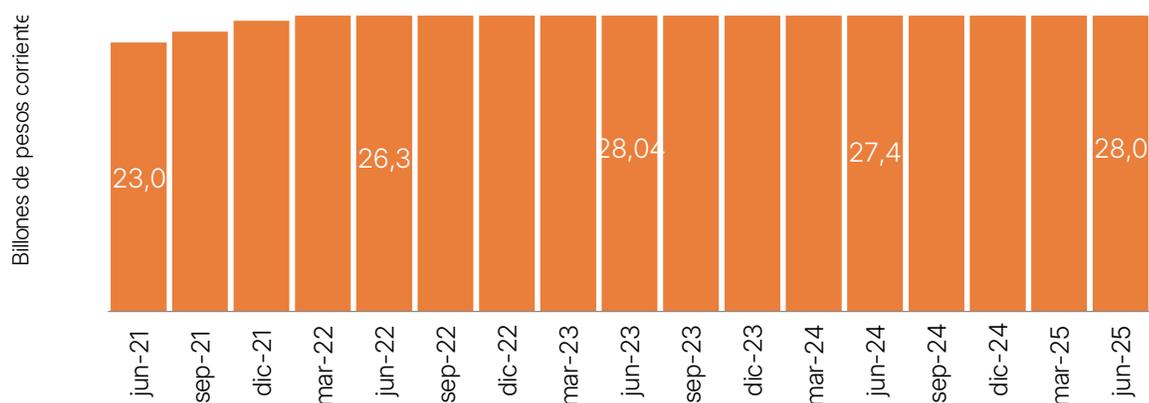
**GRÁFICO 25. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.**



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

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

**GRÁFICO 26. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL.**

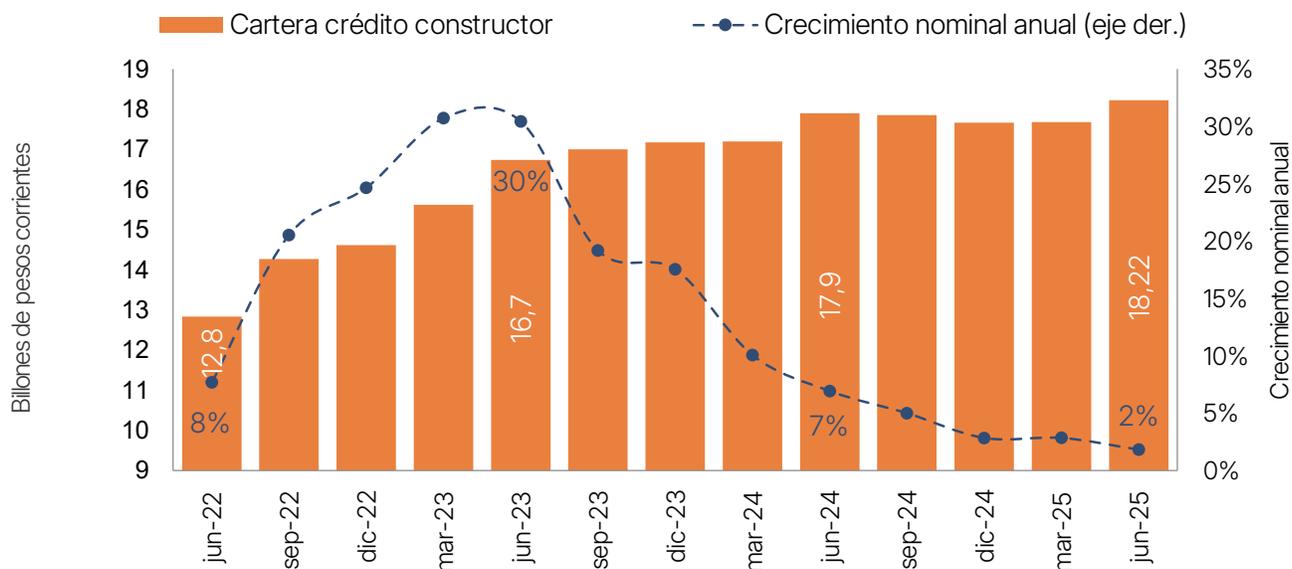


Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA<sup>6</sup>

GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA.



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

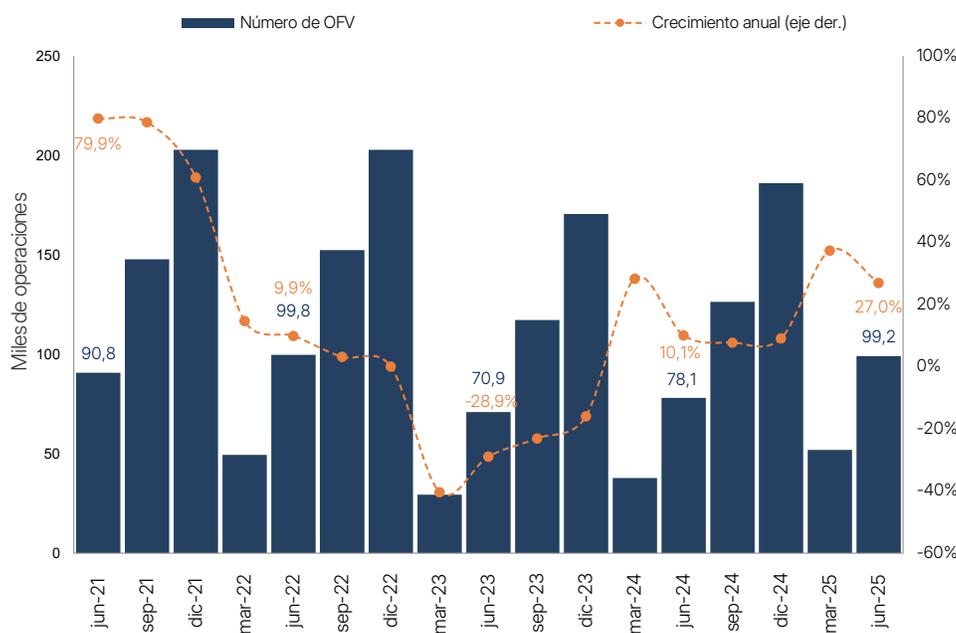
<sup>6</sup> La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. A partir de julio del 2022 se incluyen cifras del Banco de Occidente.

### 4.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)<sup>7</sup>- ASOBANCARIA

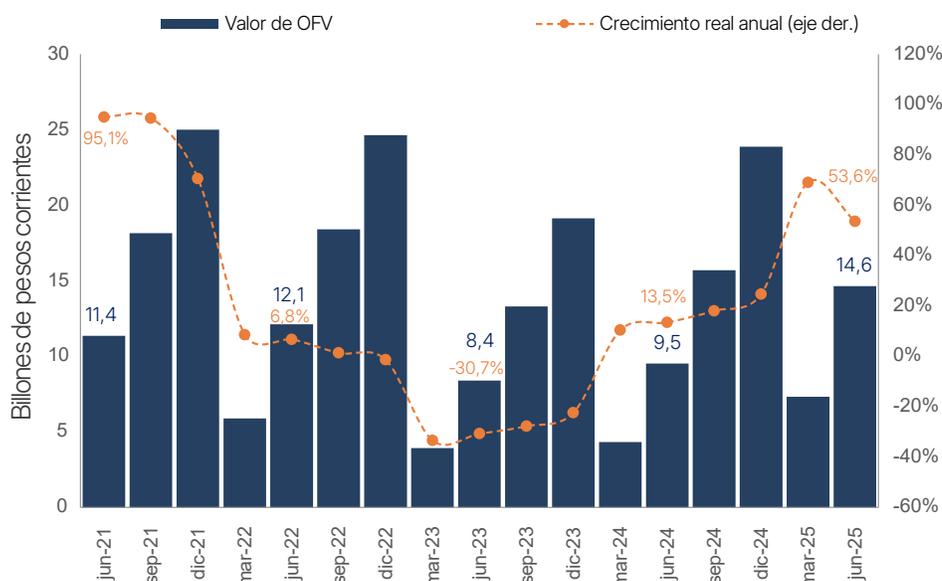
#### Diagnostico año corrido

**GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO.**

**GRÁFICO 28A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS.**



**GRÁFICO 28B. 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>7</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

#### Diagnóstico año corrido

**GRÁFICO 29.** EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO.

**GRÁFICO 29A.** NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS.

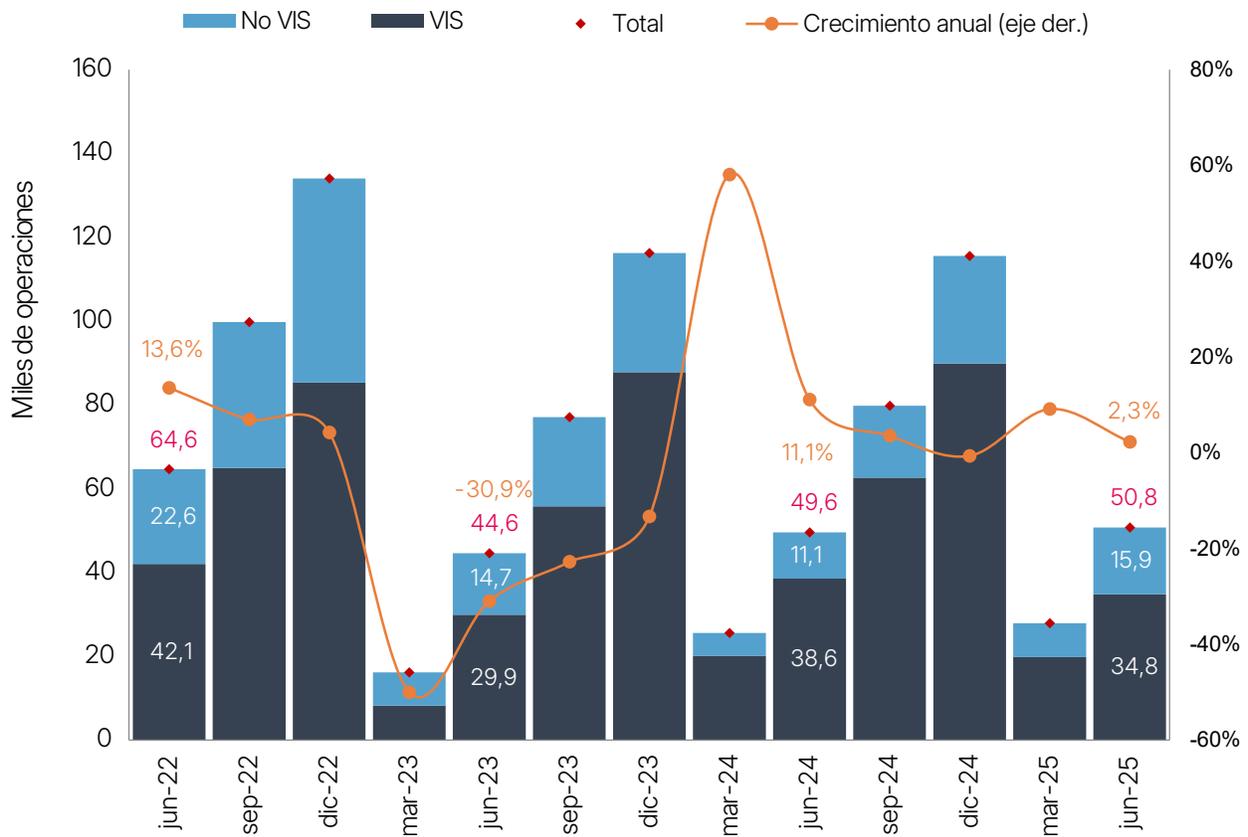
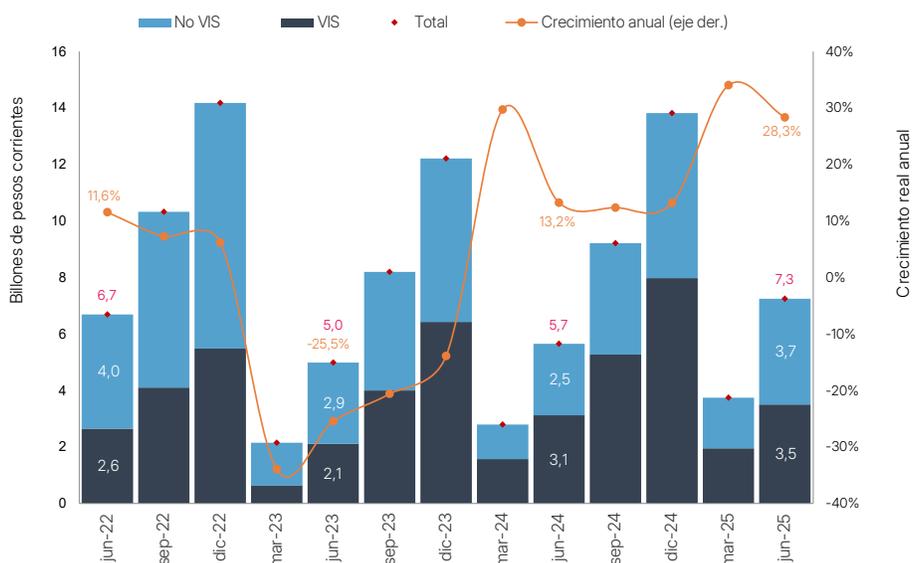


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO.



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

GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS.

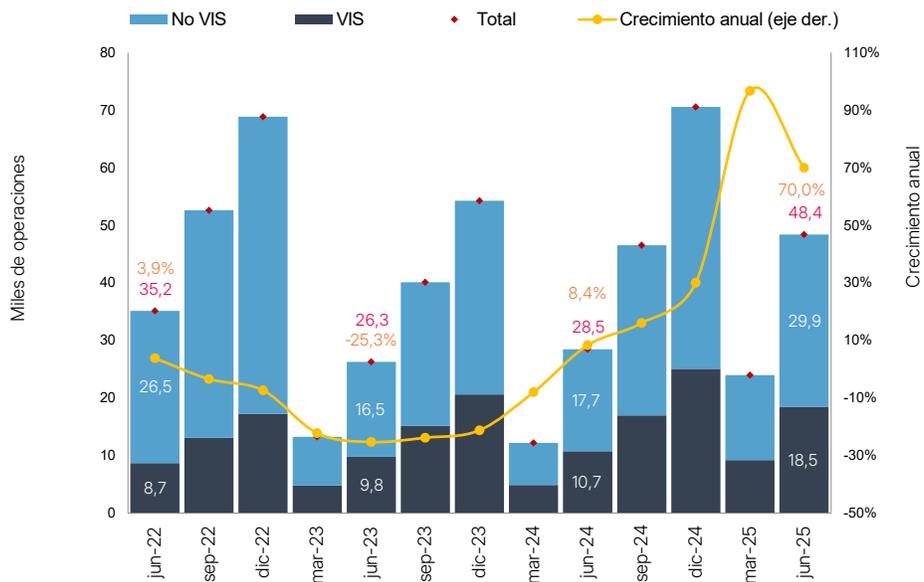
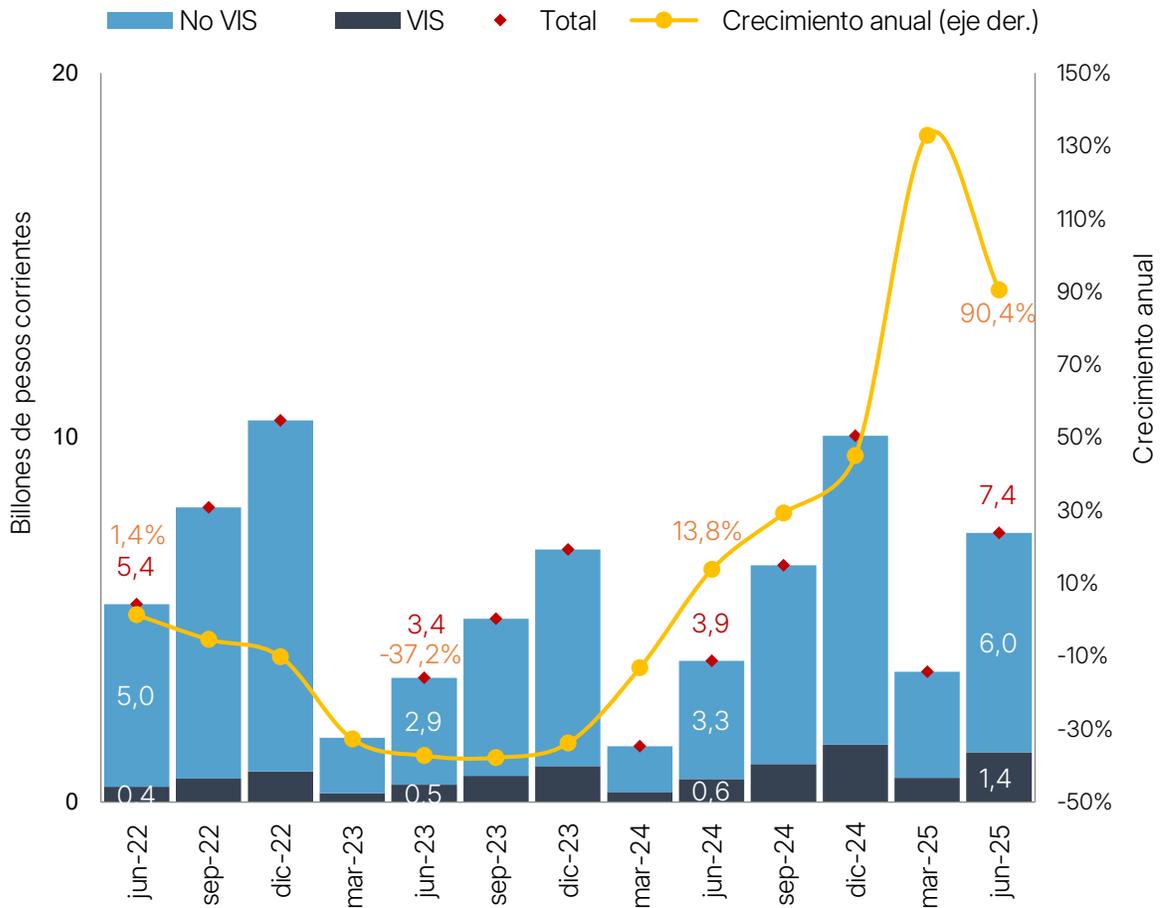


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO.

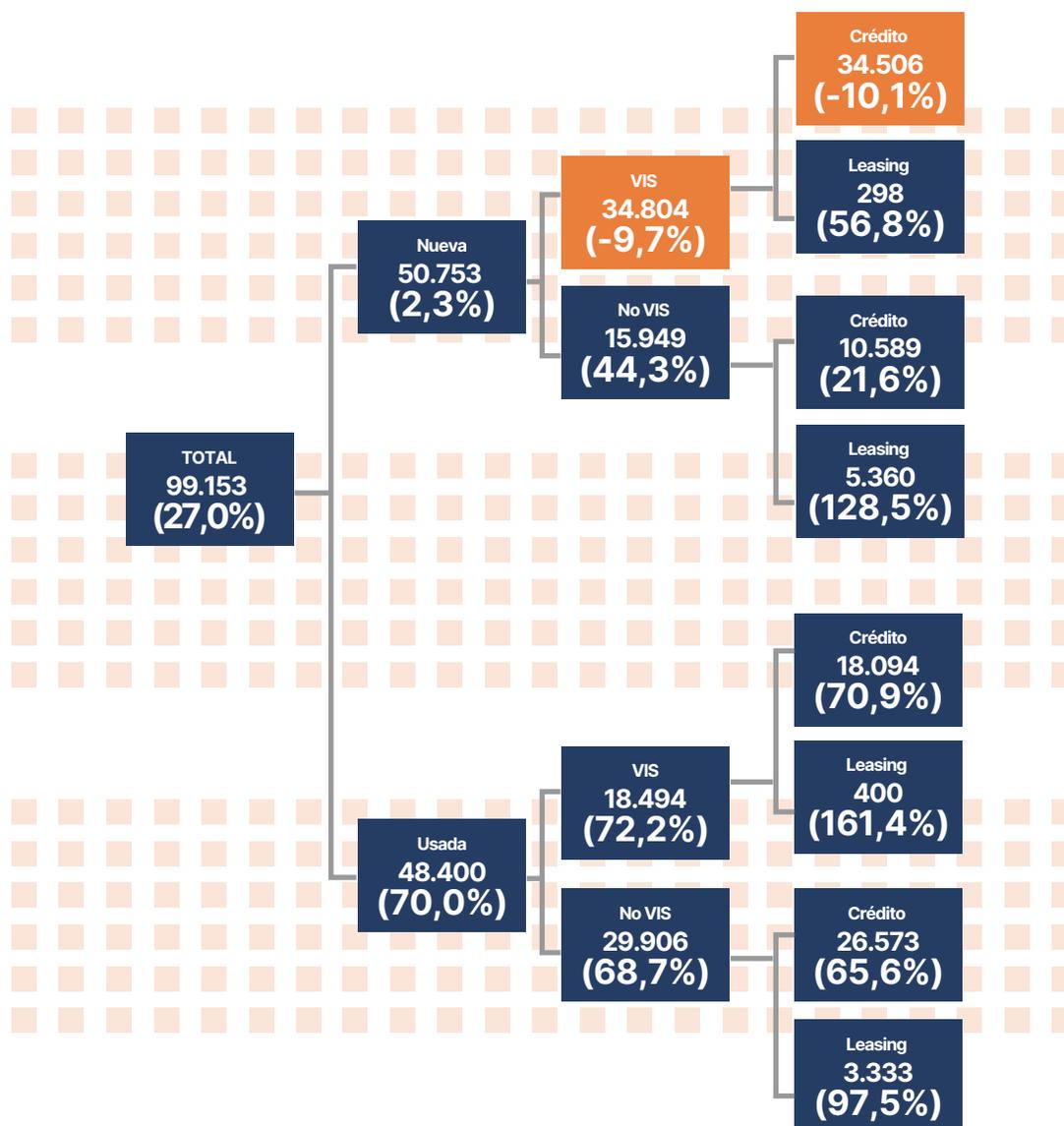


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)<sup>8</sup>

GRÁFICO 31. NÚMERO DE DESEMBOLSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES).

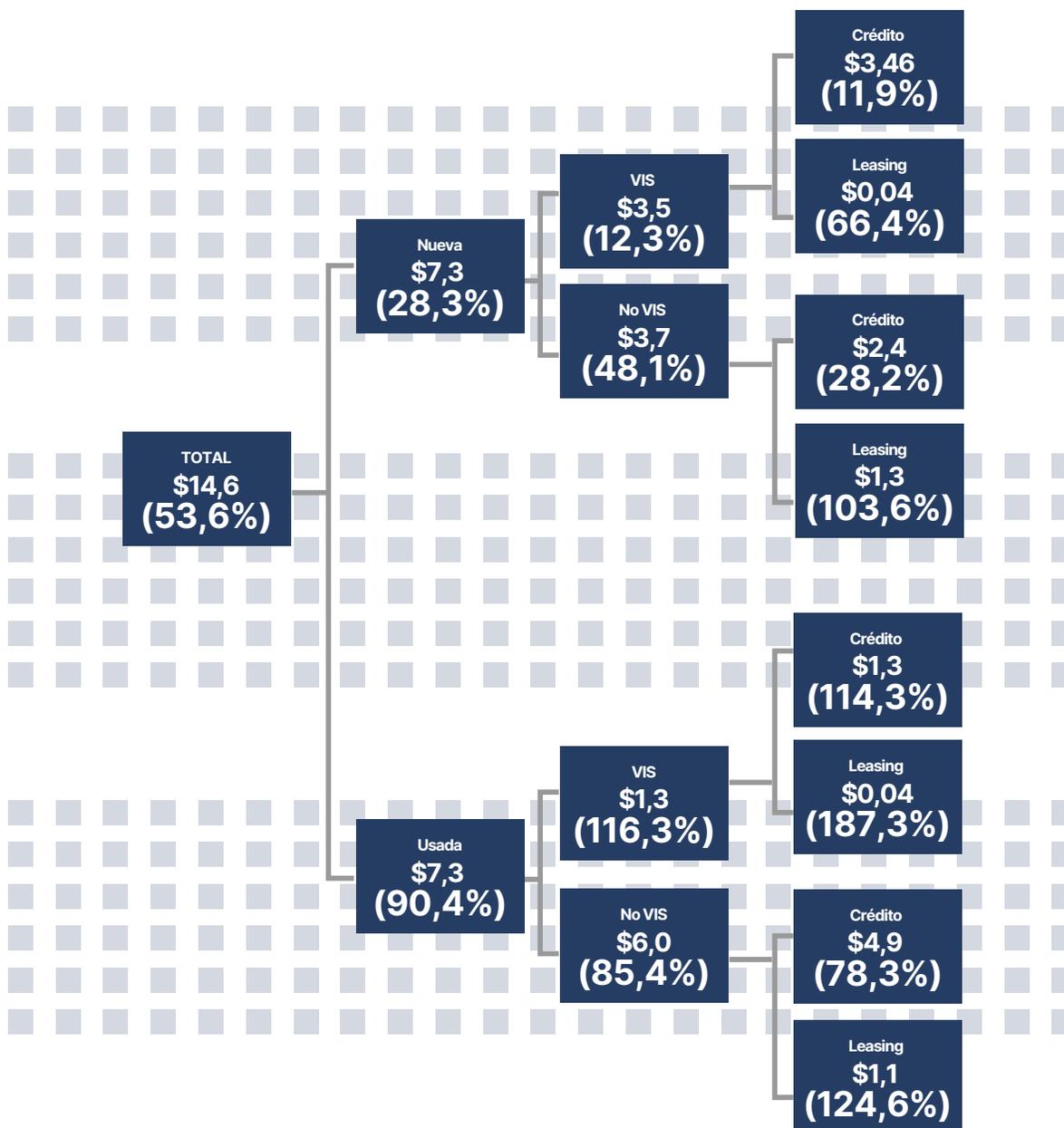


Nota: Incluye los desembolsos de AV Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

<sup>8</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 32. 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.

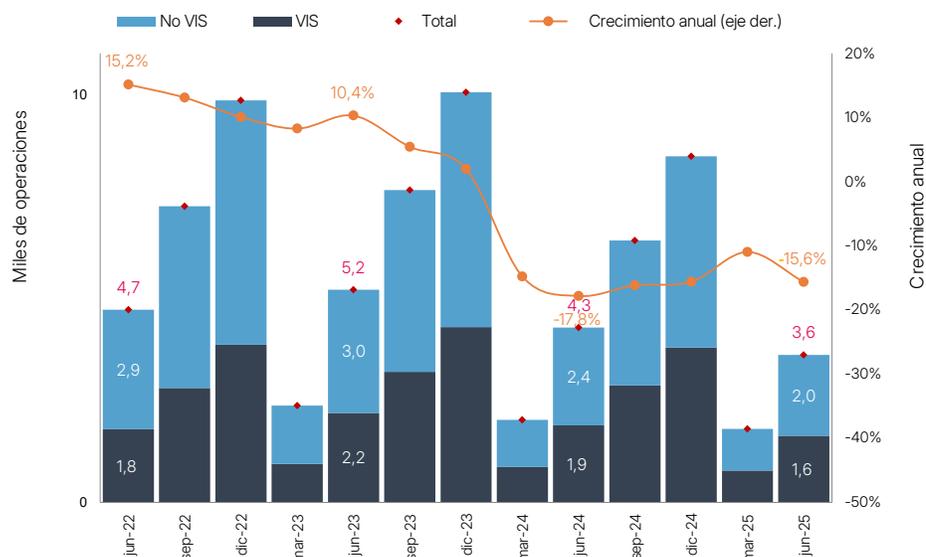
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

## 4.4. DESEMBOLSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

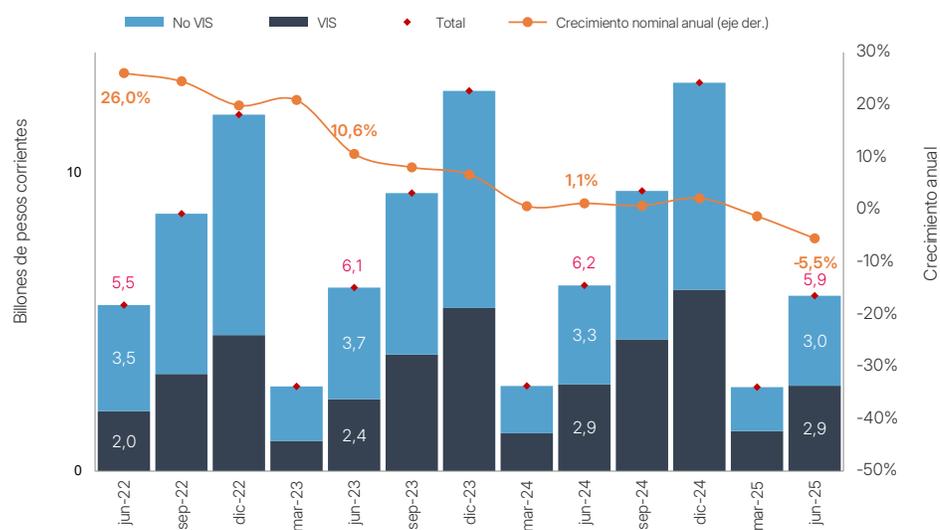
### Diagnostico año corrido

**GRÁFICO 33. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO.**

**GRÁFICO 33A. NÚMERO DE DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR.**



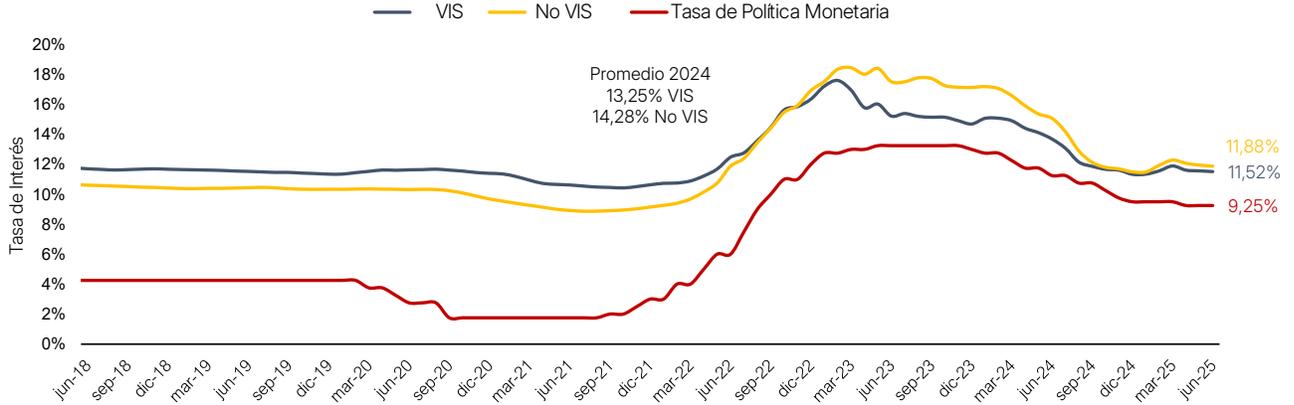
**GRÁFICO 33B. VALOR DE LOS DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR.**



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

## 4.5. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

**GRÁFICO 34. 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.

## 4.6. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

**GRÁFICO 35. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS.**

**GRÁFICO 35A. POR ALTURA DE MORA .**

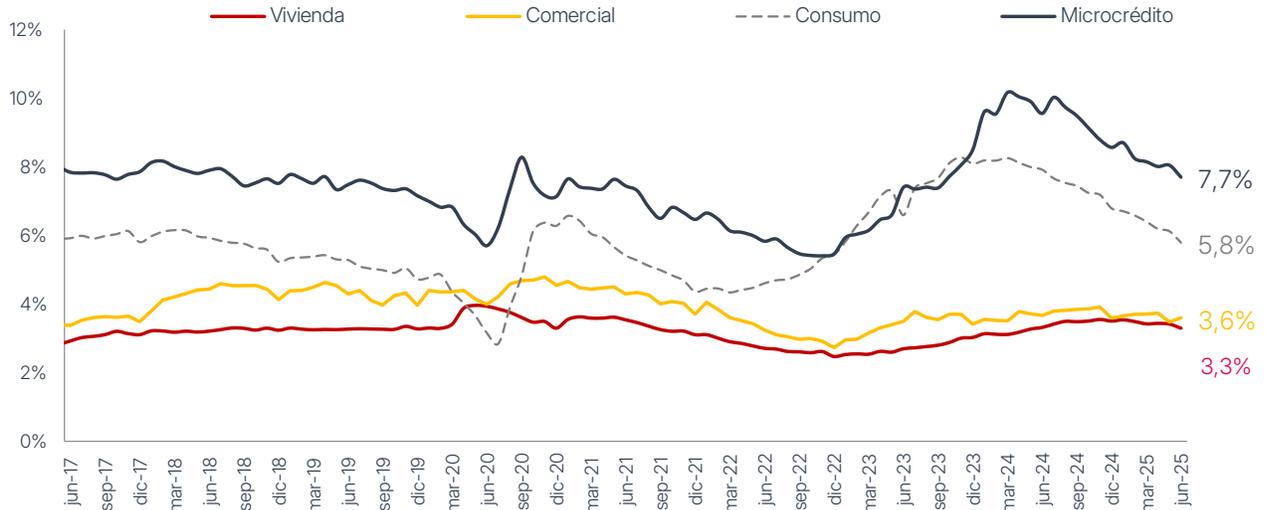
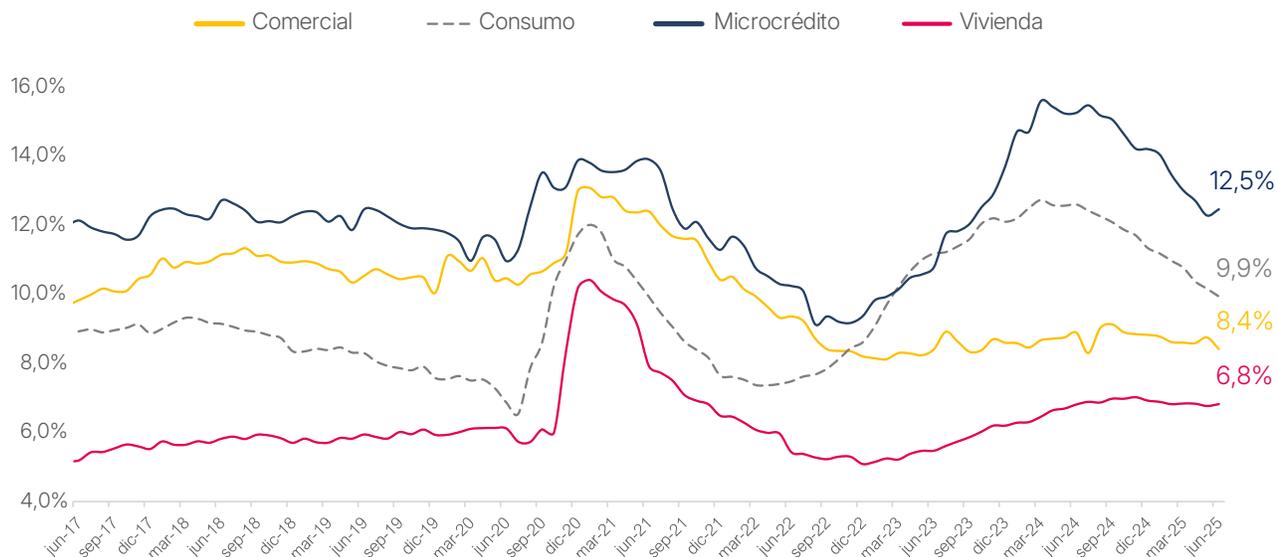


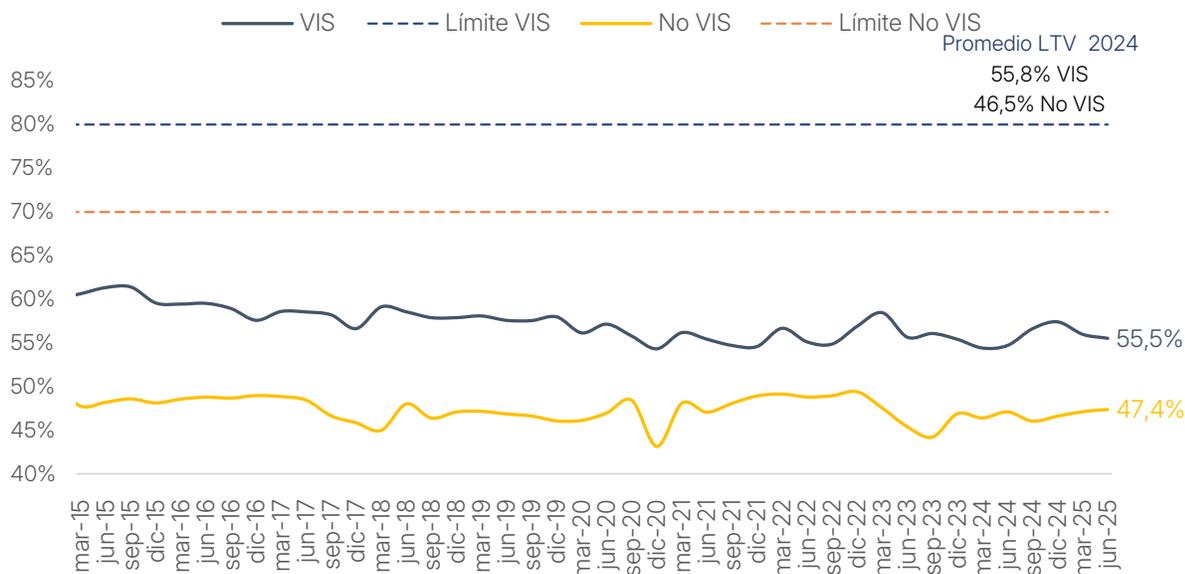
GRÁFICO 35B. POR CALIFICACIÓN.



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

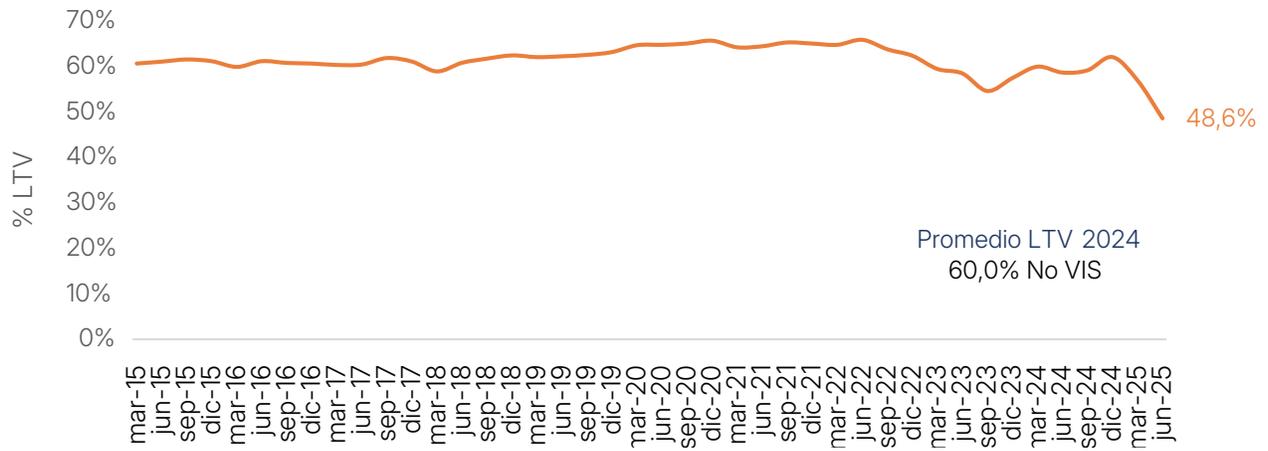
## 4.7. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

GRÁFICO 36. 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.

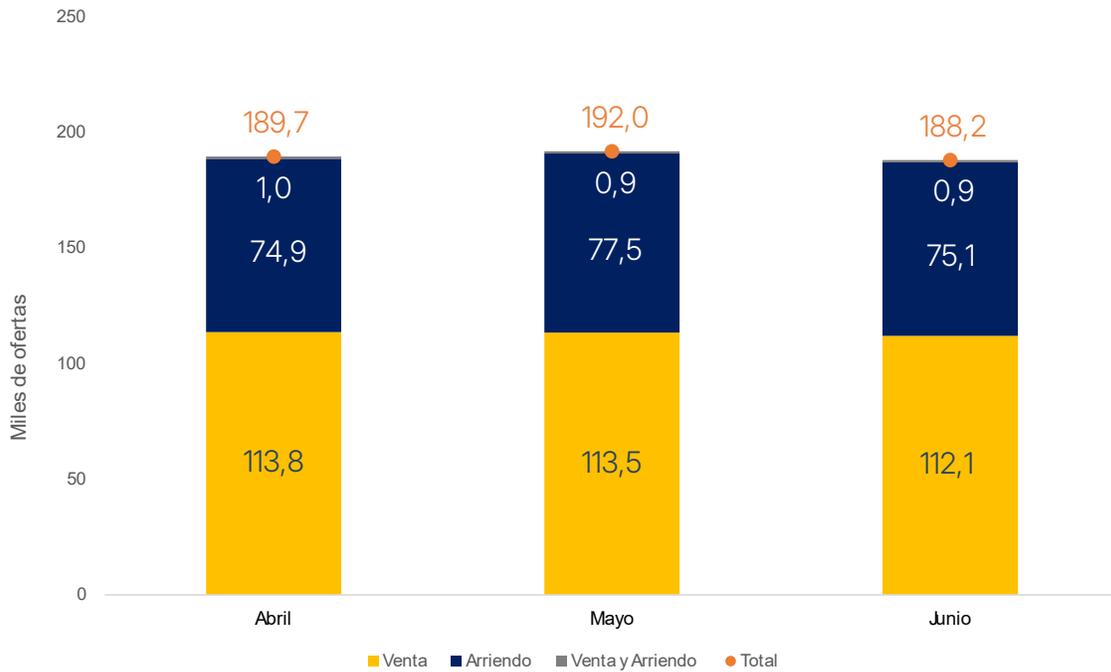
**GRÁFICO 37** EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NO VIS.



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

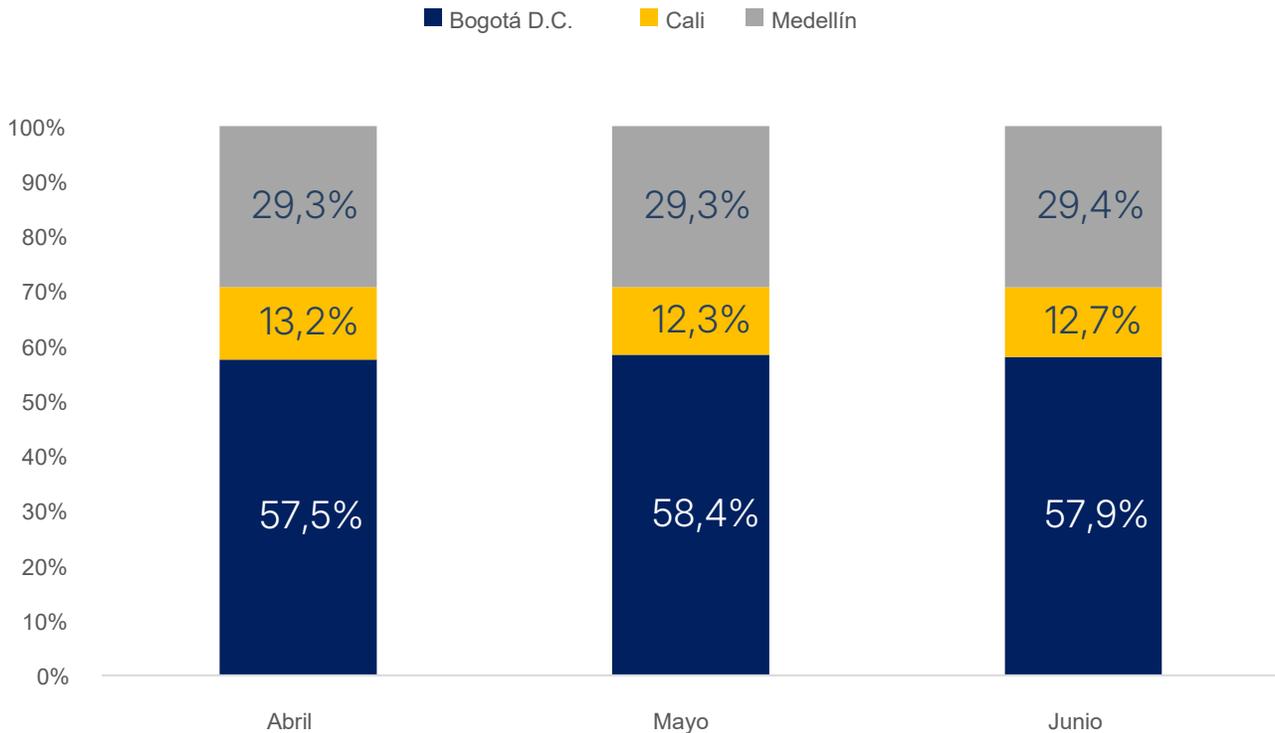
## 5. CIFRAS DE VIVIENDA USADA

GRÁFICO 38. INMUEBLES EN VENTA.



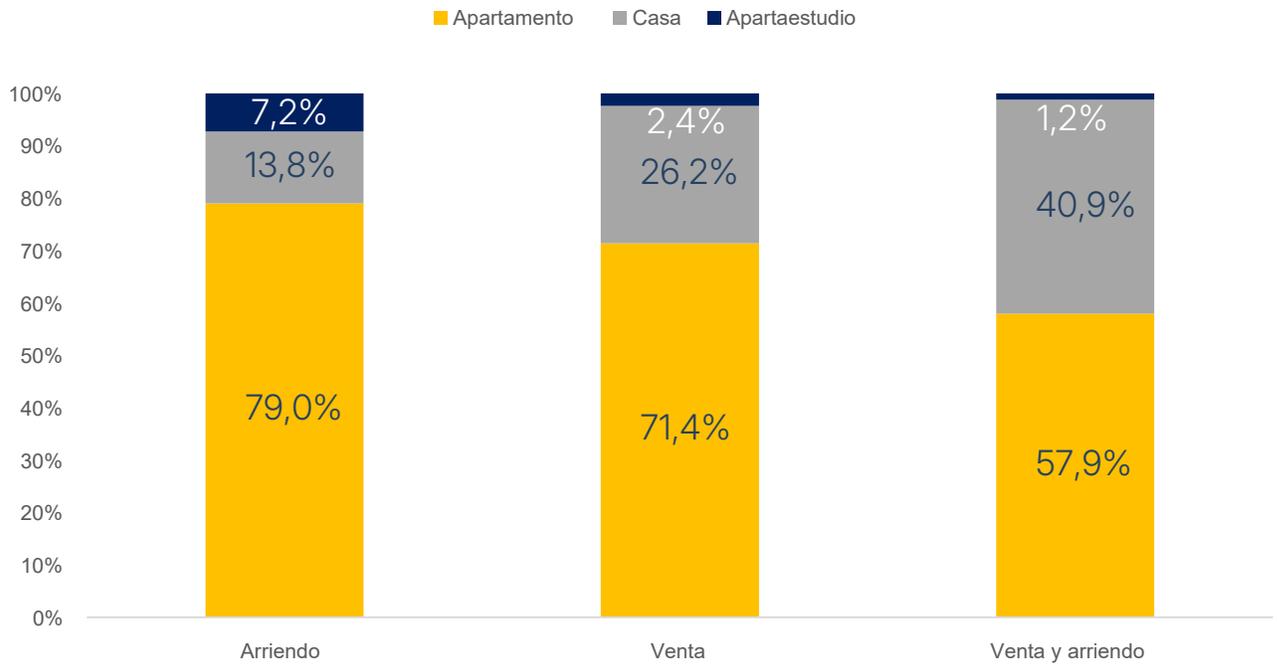
Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado. Incluye apartamentos, apartaestudio, casas.

GRÁFICO 39. DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES EN VENTA POR CIUDAD.



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado.

GRÁFICO 39. INMUEBLES EN VENTA SEGÚN TIPO.



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado.

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

**TABLA 2.** EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO 2024.

Variables	2023	2024	2025*
<b>Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)</b>	<b>\$ 108,10</b>	<b>\$ 116,79</b>	<b>\$ 126,12</b>
Crecimiento anual nominal cartera de vivienda (%)	6,90%	8,04%	7,99%
<b>Desembolsos de vivienda (número)</b>	<b>170.515</b>	<b>186.117</b>	<b>191.158</b>
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	-15,97%	9,15%	2,71%
<b>Desembolsos vivienda (valor, billones de pesos)</b>	<b>\$ 19,10</b>	<b>\$ 23,87</b>	<b>\$ 25,34</b>
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos de vivienda (%)	-22,48%	24,98%	6,15%

*\*Proyección cierre de año*

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

Variables	2023	2024	2025*
<b>Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)</b>	<b>\$ 17,20</b>	<b>\$ 17,66</b>	<b>\$ 18,21</b>
Crecimiento anual nominal cartera de constructor de vivienda (%)	17,73%	2,68%	3,11%
<b>Desembolsos de proyectos de construcción de vivienda (número)</b>	<b>10.050</b>	<b>8.486</b>	<b>7.661</b>
Crecimiento anual número de desembolsos(%)	2,01%	-15,56%	-9,72%
<b>Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)</b>	<b>\$ 12,71</b>	<b>\$ 12,98</b>	<b>\$ 13,15</b>
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos(%)	6,72%	2,14%	1,29%

*\*Proyección a cierre de año*

**Aso  
Ban  
Caria**

Acerca la  
Banca a los  
Colombianos