



# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Septiembre de 2025

**Aso  
Ban  
Caria**

Acerca la  
Banca a los  
Colombianos

# INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

---

Septiembre 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**

Más allá de la construcción: los emprendimientos que están transformando la vivienda en Colombia

**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. MÁS ALLÁ DE LA CONSTRUCCIÓN: LOS EMPRENDIMIENTOS QUE ESTÁN TRANSFORMANDO LA VIVIENDA EN COLOMBIA</b>	5
<b>II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO</b>	7
2.1. Producto Interno Bruto (PIB)	7
2.2. Inflación y empleo	11
2.3. Importaciones de bienes de capital	12
2.4. Índice de Producción Industrial	13
2.5. Ventas del comercio minorista	13
2.6. Índice de Confianza del Consumidor (ICC)	14
2.7. Índice de Precios al Productor (IPP)	14
2.8. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia	15
<b>III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA</b>	16
3.1. Licencias de construcción	16
3.2. Preventas de vivienda	17
3.3. Iniciaciones de vivienda	18
3.4. Precios de la vivienda nueva y usada	19
3.5. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)	20



## IV. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA 21

4.1. Saldo total de la cartera bruta	21
4.2. Saldo de la cartera total individual de vivienda	22
4.2.1. Saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda	24
4.2.2. Saldo de la cartera de leasing habitacional	24
4.2.3. Saldo de la cartera de crédito constructor de proyectos de vivienda	25
4.3. Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Asobancaria	26
4.3.1. Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva	27
4.3.2. Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada	28
4.3.3. Desagregación desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)	30
4.4. Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda	32
4.5. Comportamiento Tasa de Interés	33
4.6. Indicadores de calidad de la cartera	33
4.7. Relación préstamo-garantía	34

## V. CIFRAS DE VIVIENDA USADA 36

## VI. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA Y LA CARTERA CRÉDITO CONSTRUCTOR 38

# 1. MÁS ALLÁ DE LA CONSTRUCCIÓN: LOS EMPRENDIMIENTOS QUE ESTÁN TRANSFORMANDO LA VIVIENDA EN COLOMBIA.

El sector vivienda en Colombia reúne desde hace años a una amplia diversidad de actores: empresas constructoras, entidades financieras, compradores/ahorradores, gestores públicos y privados, entre muchos otros. Sobre esta base han surgido, en tiempos recientes, nuevos emprendimientos, modelos de negocio y soluciones tecnológicas que amplían y enriquecen el ecosistema. Más que un cambio estético, se trata de una transformación que responde a nuevas necesidades sociales: Hogares más pequeños, mayor deseo de movilidad laboral, barreras de acceso al crédito tradicional, cambios demográficos acelerados, migración interna y externa, envejecimiento poblacional y un consumidor más informado, exigente y digital.

Este nuevo ecosistema integra tecnología, operación residencial, hospitalidad, inversión, energías limpias y servicios complementarios, dando paso a un mercado mucho más dinámico, transversal y generador de empleo. Lo que antes se limitaba a la compraventa y al crédito hoy incluye plataformas digitales, operadores de arriendo, reconversión de activos, vivienda flexible, servicios energéticos, herramientas de trazabilidad y modelos residenciales especializados. Todos ellos surgieron para dar respuesta a apetitos del mercado que la oferta tradicional no estaba cubriendo, y al hacerlo, han expandido la cadena de valor del sector vivienda en Colombia.

## Los líderes del ecosistema proptech

La primera gran ola de esta transformación provino de las proptech dedicadas a la compra, venta y arriendo. Empresas como La Haus, Habi, Aptuno, Properati, o Vecindario, irrumpieron para corregir fricciones históricas: Procesos lentos, escasa información estructurada, baja trazabilidad y altos costos para los hogares. La Haus simplificó la búsqueda con motores de recomendación y analítica de datos, mientras que Habi profesionalizó la compra inmediata para dar liquidez a un mercado tradicionalmente rígido. Aptuno y Properati, digitalizaron el arriendo y eliminaron algunas burocracias que potencialmente excluían a muchos arrendatarios. Sus crecimientos evidencian una verdad: el mercado demandaba procesos más ágiles, transparentes y estandarizados.

A esta primera generación se sumaron proptech complementarias como Kravata, LQN y Quiiven, que detectaron vacíos en la etapa comercial. Durante años, constructoras y operadores manejaron inventarios dispersos, firmas presenciales y procesos administrativos

manuales que los hacían perder tiempo y oportunidades. Estas plataformas digitalizaron las tareas invisibles del negocio inmobiliario: La coordinación de inventarios, la gestión de clientes, la trazabilidad documental y la comercialización sobre planos. En un sector que mueve miles de millones de pesos al año, ordenar la información es una forma directa de crear valor.

## Nuevos modelos de vivienda, y de negocio

El segundo gran eje de innovación llegó desde los modelos residenciales construidos bajo esquemas de operación para arriendo: El llamado Build-to-Rent (BTR), que responde a cambios profundos en la estructura de los hogares colombianos. El co-living, por ejemplo, surgió porque los hogares unipersonales son los que más crecen y porque muchos jóvenes priorizan la ubicación, la flexibilidad y los servicios incluidos por encima del metraje. Operadores como Nomad Living, Plura Coliving o Wake ofrecen acceso inmediato, contratos simples y espacios comunitarios que resuelven un problema recurrente: los altos requisitos para acceder a un arriendo tradicional y la falta de ofertas adaptadas a estilos de vida más móviles.

El multifamily crece por razones distintas, aunque complementarias. El arriendo tradicional en Colombia ha sido históricamente informal, fragmentado y de baja estandarización. Familias que no desean o no pueden endeudarse, igualmente buscan calidad, mantenimiento continuo y reglas claras. Atributos que a veces son difíciles de garantizar en un mercado donde una gran porción de unidades son administradas por propietarios individuales. Proyectos como los desarrollados por Parque Arauco o Attia introducen administración profesional, experiencia 'homogénea' y unas zonas y servicios comunes diferenciales. Al mismo tiempo, inversionistas institucionales encuentran en este modelo un activo estable, de flujos recurrentes y riesgo controlado.

Otro fenómeno estructural, y quizás el más subestimado, es el envejecimiento de la población. Colombia avanza rápidamente hacia una composición demográfica donde los adultos mayores serán una cuarta parte del país en pocas décadas. Las redes familiares de cuidado se han debilitado por la migración y los cambios laborales, al tiempo que los adultos mayores desean seguir viviendo de manera autónoma y activa, lejos de modelos geriátricos tradicionales. En ese vacío emergieron operadores de senior living como Grupo Attia y Senior's Club, que combinan vivienda

independiente con servicios de bienestar, recreación y acompañamiento. Su crecimiento no responde a una moda, sino a una necesidad estructural que se hará más evidente en los próximos años.

La vivienda universitaria es otro ejemplo del desfase entre oferta y demanda. Miles de estudiantes migran cada año a las grandes ciudades en busca de educación superior, pero las universidades no tienen infraestructura suficiente para alojarlos. Las familias demandan seguridad, supervisión, cercanía y servicios integrados, mientras que los estudiantes necesitan contratos cortos y espacios adaptados a la vida académica. Proyectos como CityU, Central X, LivinnX o U-Living profesionalizan un segmento que históricamente funcionó de manera informal y dispersa.

En un punto intermedio entre el arriendo y la compra, surgieron modelos como el Rent-to-Own (RTO), liderados por empresas como Toperty y Duppla. Este esquema atiende una problemática evidente: Miles de hogares pueden pagar arriendo, pero no alcanzan la cuota inicial ni cumplen los requisitos de un crédito hipotecario. El RTO convierte el arriendo en un mecanismo de ahorro programado, ofreciendo una ruta de acceso gradual a la propiedad y dinamizando, al mismo tiempo, el inventario usado.

Otro segmento que ha visto un crecimiento notable es el de estancias cortas y hospitalidad híbrida. El fuerte aumento del turismo (más de seis millones de visitantes internacionales en 2024) y la llegada de trabajadores remotos generaron una demanda que no existía hace una década: Estadías intermedias más largas que un hotel y más cortas que un arriendo tradicional. Operadores como Wynwood House, Casacol o Node profesionalizaron un mercado anteriormente dominado por la informalidad, ofreciendo estándares consistentes de seguridad, diseño y operación. En varias ciudades, este modelo se ha apalancado en la reconversión de activos como oficinas antiguas o edificios subutilizados, revitalizando zonas urbanas y generando empleo en remodelación y operación.

### Innovación complementaria

Alrededor de estos modelos residenciales han surgido también soluciones distantes a nuestro enfoque inicial, pero que fortalecen la cadena productiva del sector. Be.ar Studios, por ejemplo, digitaliza la experiencia comercial de la venta de inmuebles mediante realidad virtual, reduciendo la fricción entre comprador y proyecto. Roca Sol facilita la transición energética al financiar, con el apoyo de la banca, paneles solares para hogares. Empresas de self-storage como U-Storage atienden a hogares más

móviles que requieren espacios adicionales. Plataformas de administración digital modernizan la operación de edificios y conjuntos, reduciendo costos y aumentando la trazabilidad. Aunque no construyen vivienda, todas estas iniciativas amplían la competitividad y productividad del sector.

En síntesis, estos modelos, proptech, BTR, senior living, vivienda universitaria, RTO, estancias cortas e innovaciones complementarias, muestran que la vivienda en Colombia ya no es únicamente construcción y financiación. Es un sistema interconectado que responde a nuevas necesidades sociales y que se adapta al ritmo de los hogares, las ciudades y la economía. Cada iniciativa surge porque el mercado la necesitaba: porque había un vacío, una fricción, una falta de oferta o un cambio en la forma de vivir.

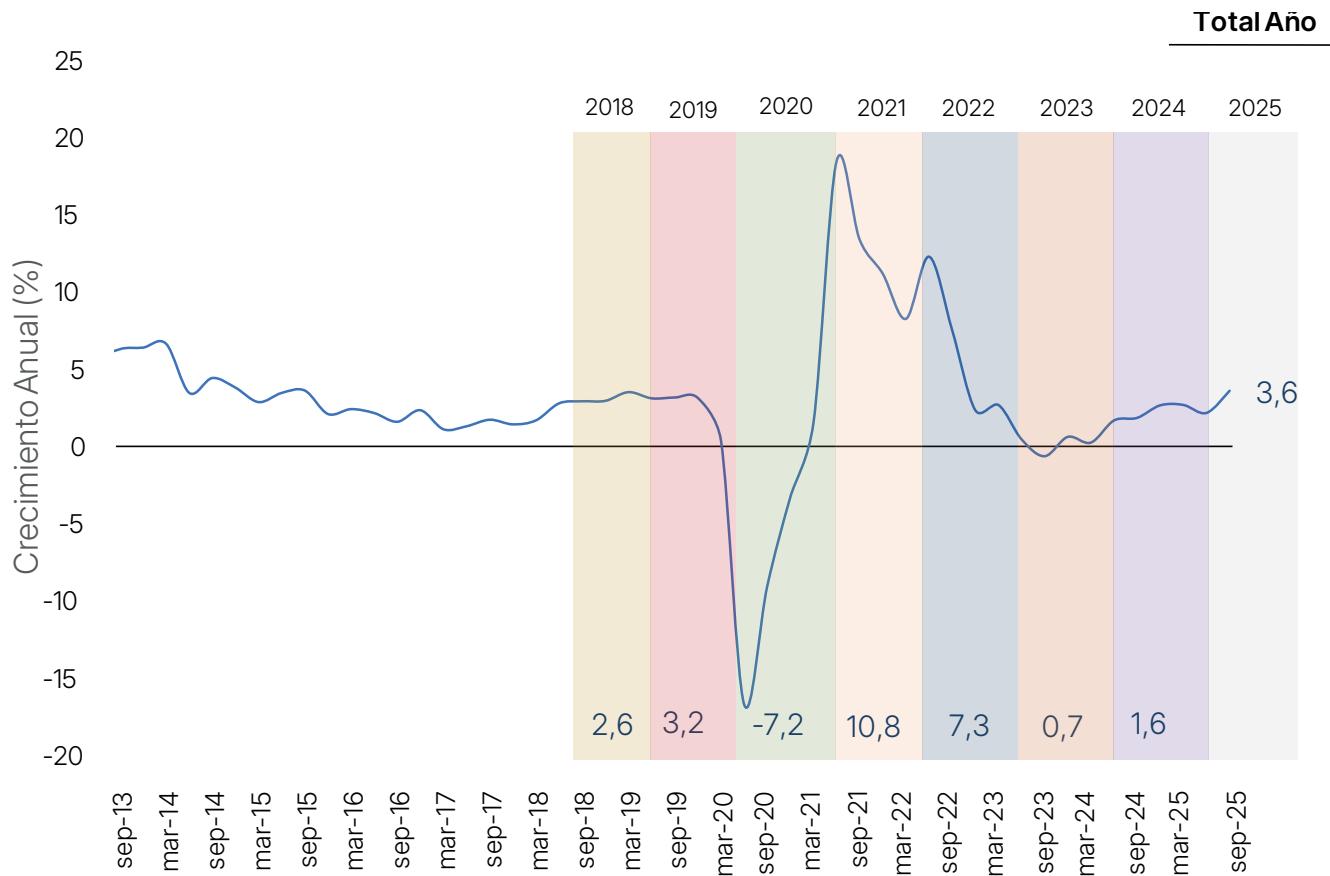
El reto ahora es acompañar este ecosistema con regulación moderna, interoperabilidad entre actores, incentivos a la reconversión urbana y formación en nuevas habilidades para operar estos modelos. La vivienda ya no es un producto aislado: hoy es tecnología, operación, servicios, energía, turismo, movilidad y bienestar. Es un sector cada vez más dinámico y transversal, capaz de atraer inversión, generar empleo y transformar ciudades. Su evolución dependerá de qué tan rápido logremos alinear políticas, instituciones y talento con las necesidades reales de los hogares colombianos.

## 2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO



### 2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

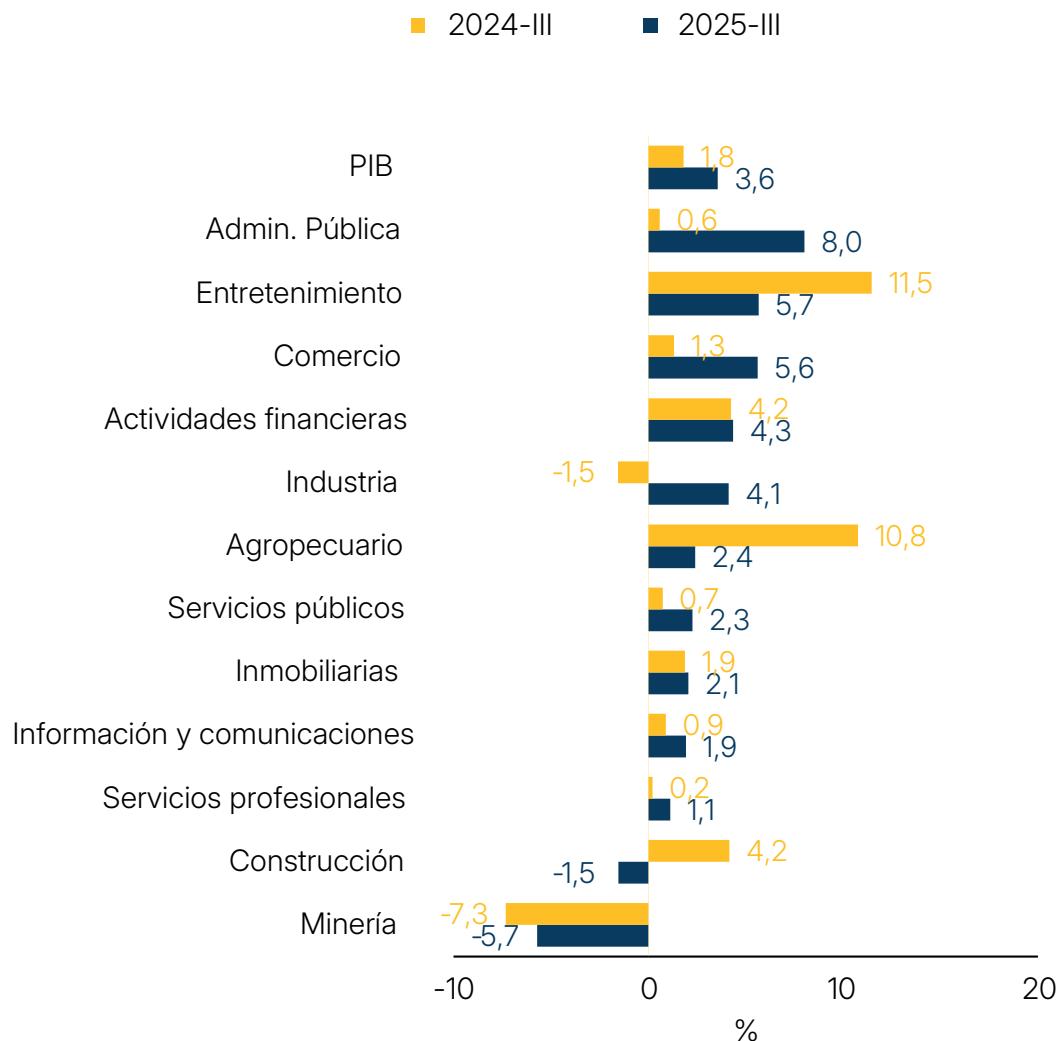
GRÁFICO 1: VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.



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

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

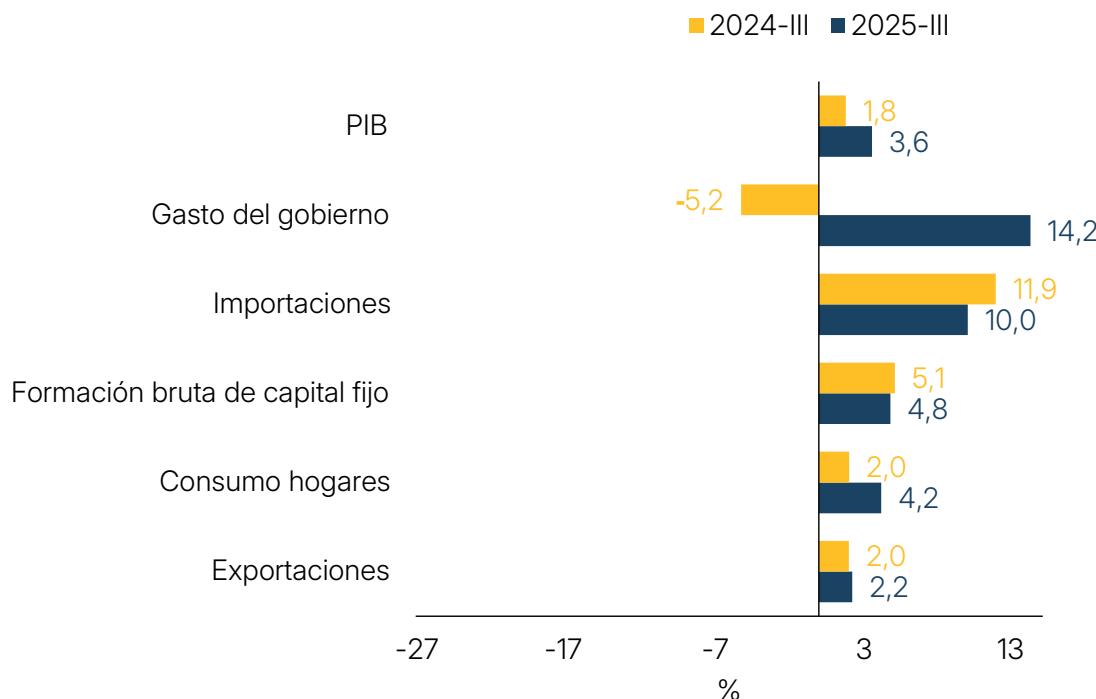
GRÁFICO 2. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.



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

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

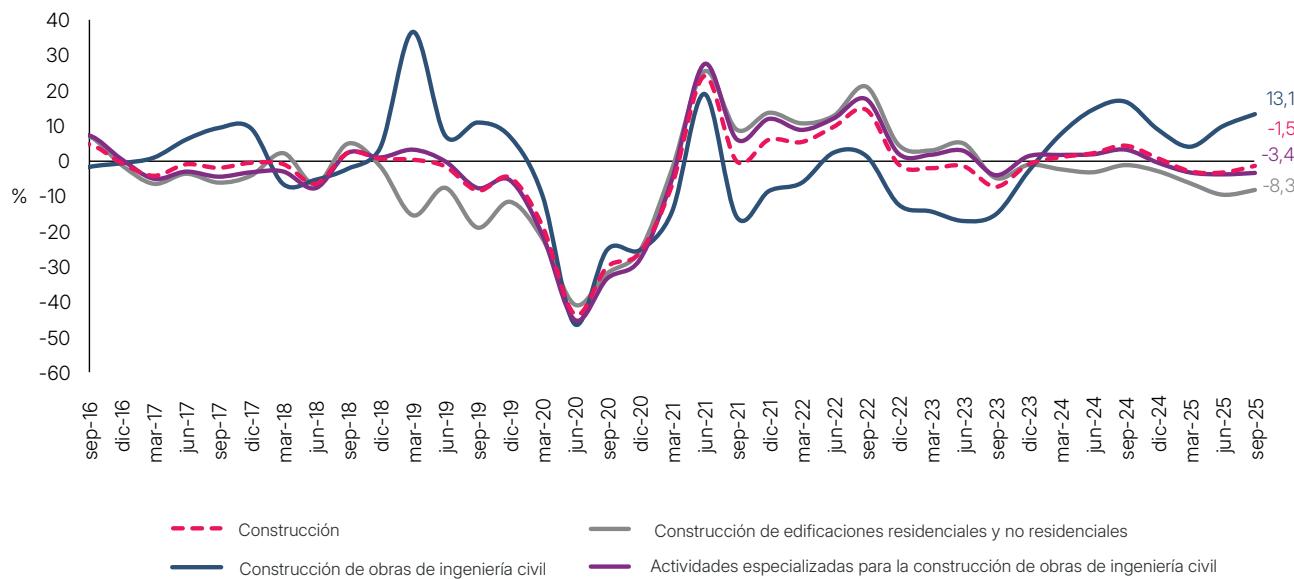
GRÁFICO 3. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.



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

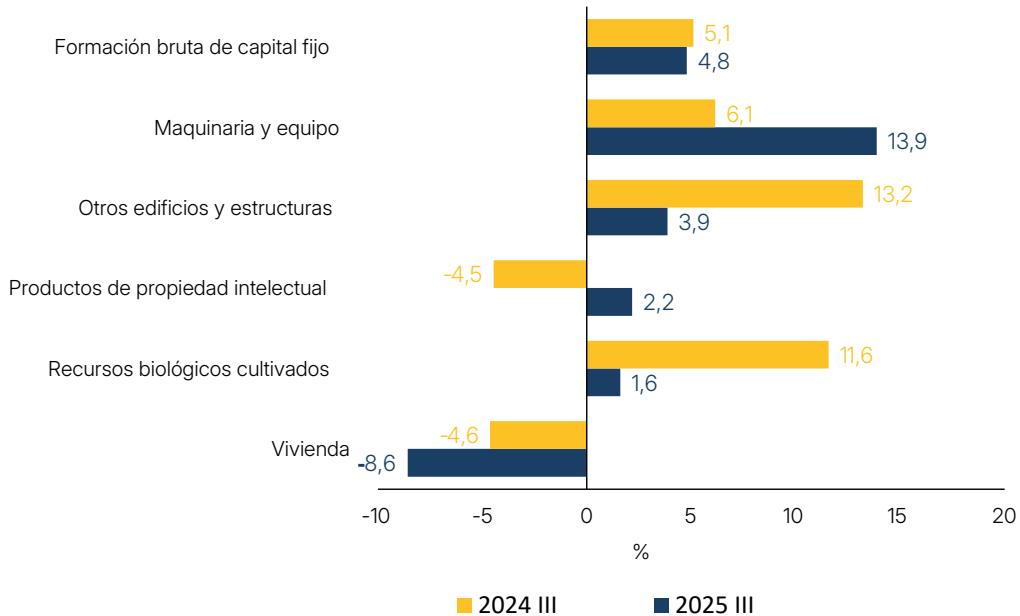
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

**GRÁFICO 4. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN.**



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

**GRÁFICO 5. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO.**



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



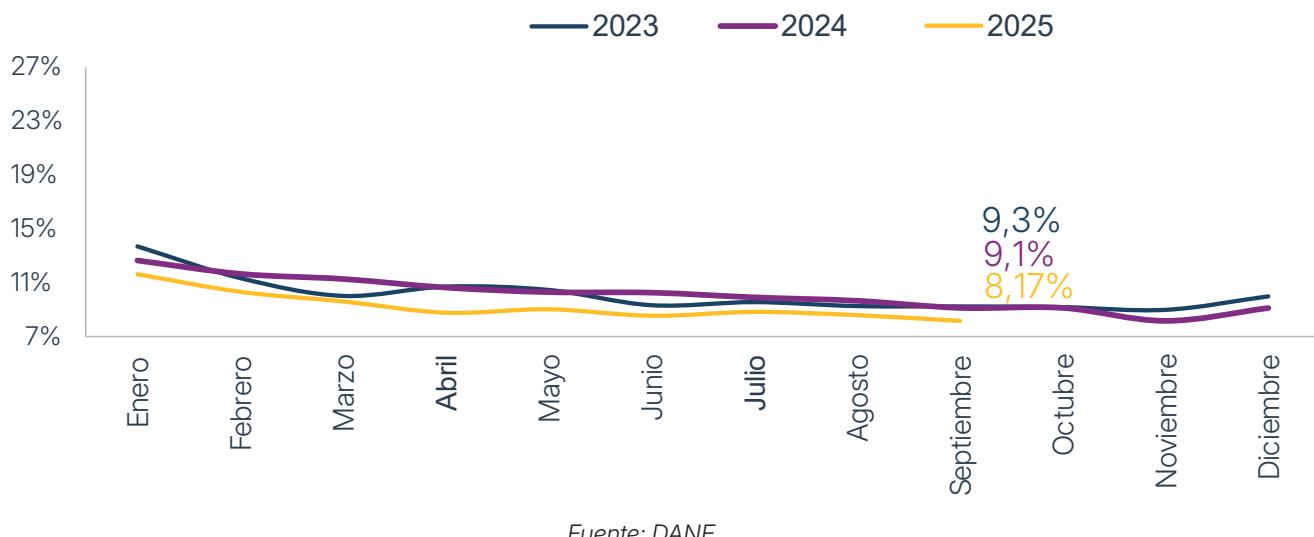
## 2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

**GRÁFICO 6. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC).**



Fuente: DANE.

**GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPLO NACIONAL.**

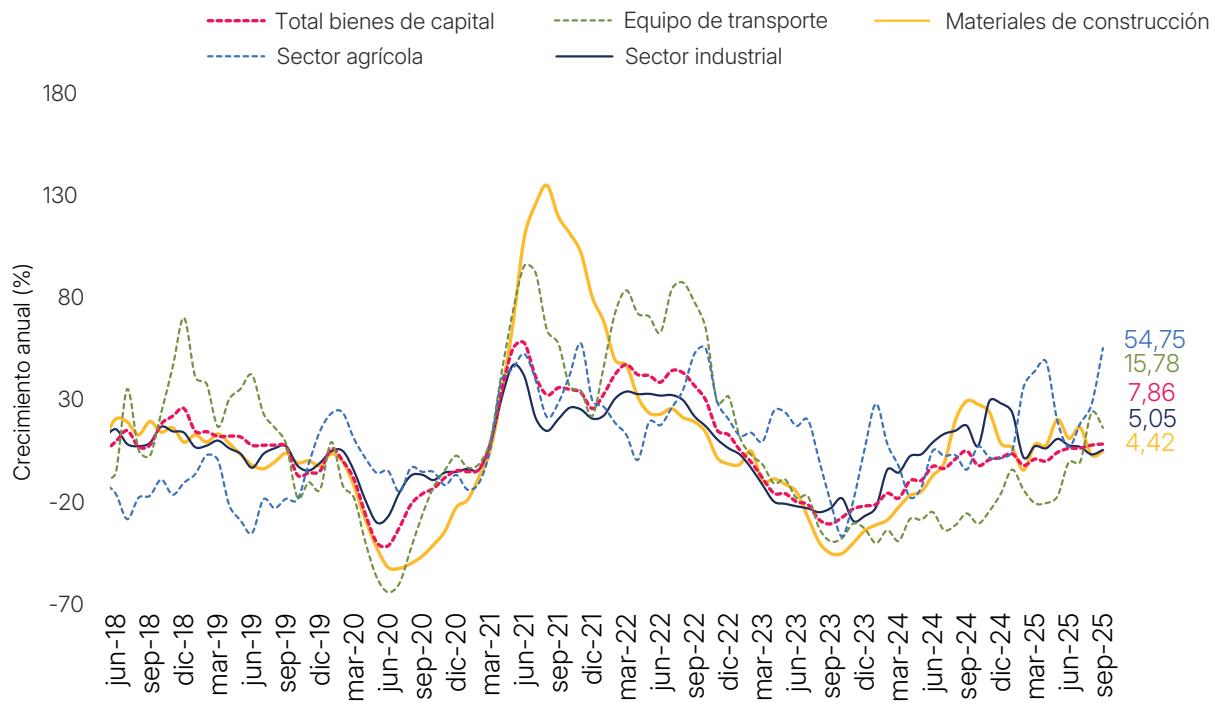


Fuente: DANE.



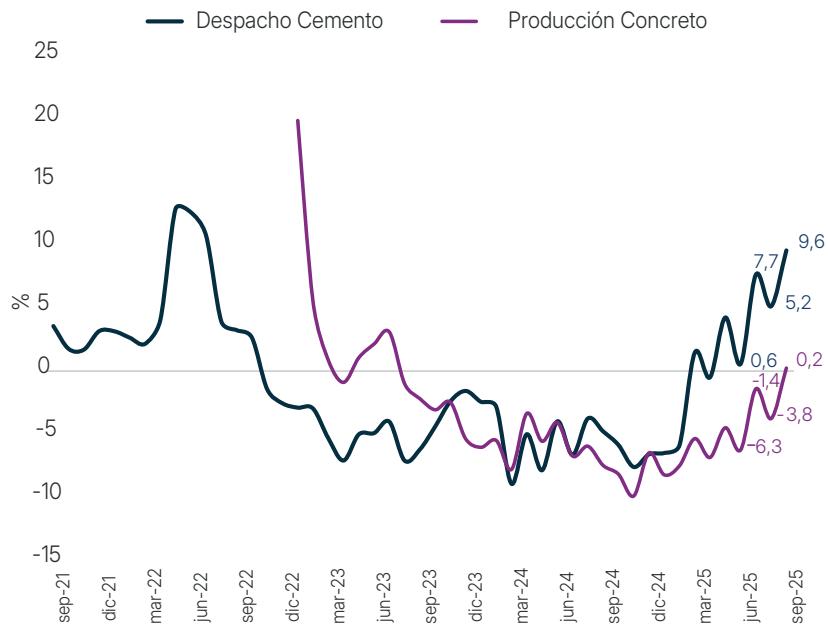
## 2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

GRÁFICO 8. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL.



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

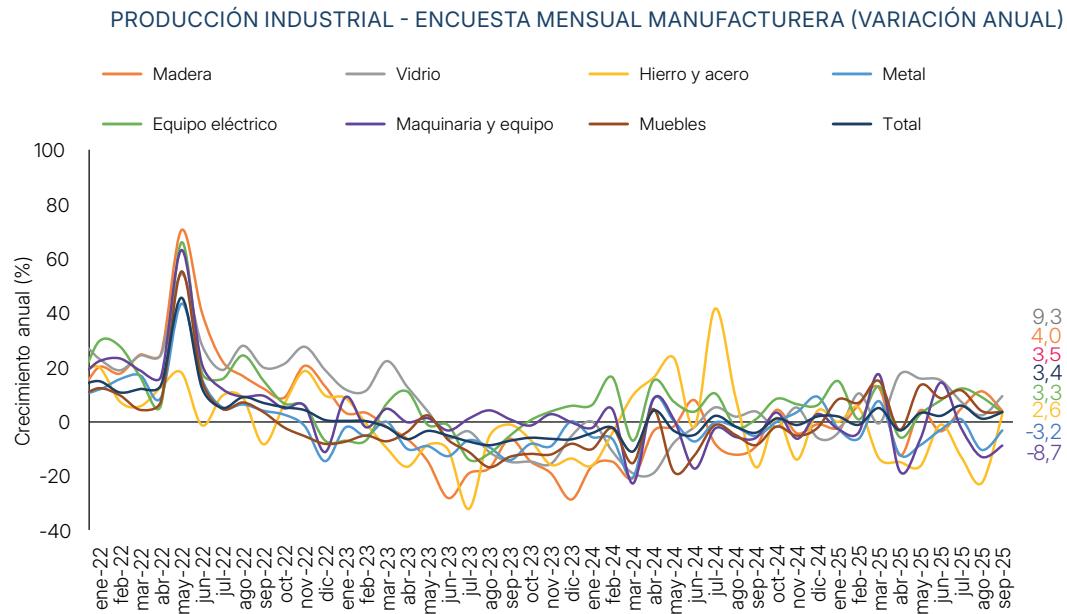
GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO.



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

## 2.4. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

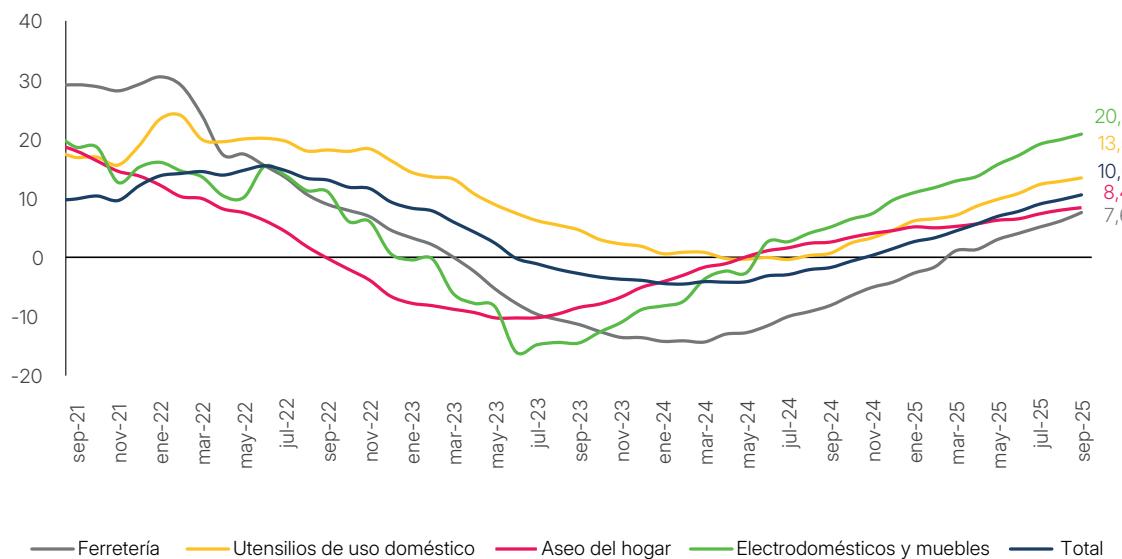
GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL – EMMET.



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

## 2.5. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA.

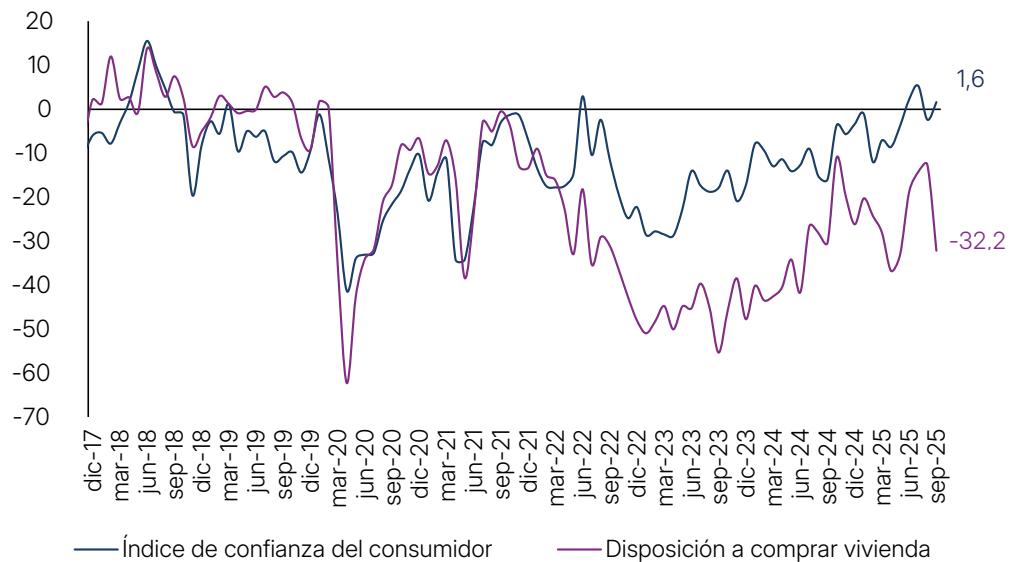


Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil doce meses. Sin combustibles.



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

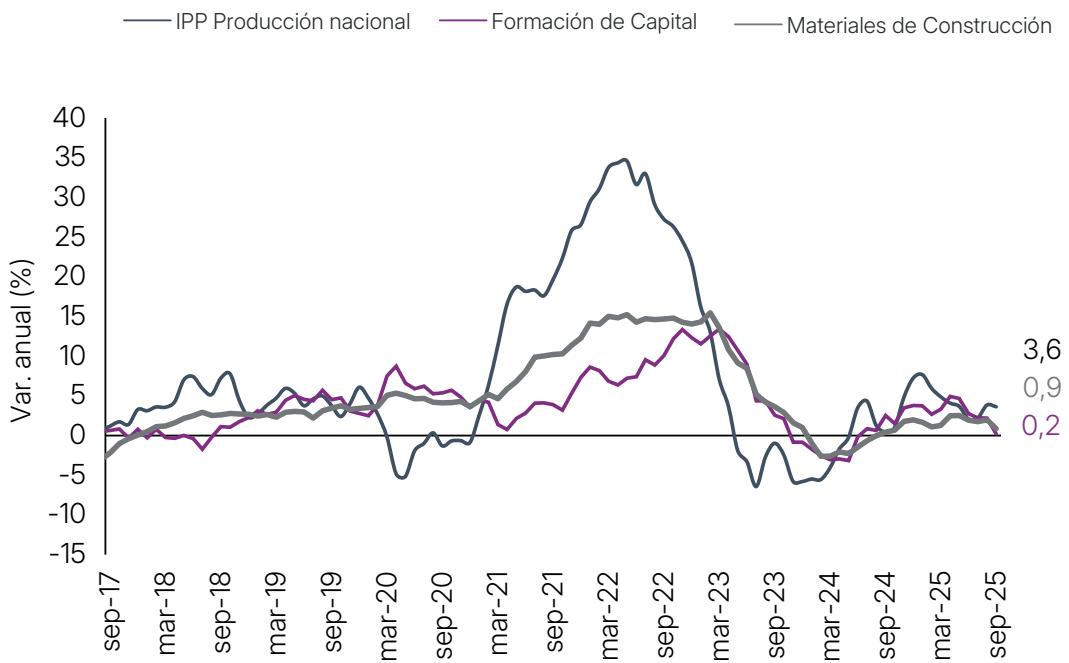
GRÁFICO 12. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC).



Fuente: Fedesarrollo.

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

GRÁFICO 13. 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	2,7
<b>PIB Oferta</b>		
Agropecuario	8,0	4,0
Explotación de minas y canteras	-5,0	-5,9
Industrias manufactureras	-2,1	2,4
Energía	1,9	1,2
Construcción	1,9	-1,6
Comercio	1,4	3,9
Comunicaciones	-0,8	2,0
Financiero	0,4	3,7
Inmobiliarios	1,9	1,9
Profesionales	-0,1	1,3
Administración Pública	3,3	4,7
Recreación	8,2	7,4
<b>PIB Demanda</b>		
Consumo de los Hogares	1,6	4,1
Gasto del Gobierno	-0,5	5,9
Inversión	3,0	4,9
Exportaciones	2,0	1,3
Importaciones	4,2	10,2
<b>Inflación (cierre de año)</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,4%</b>
<b>Desempleo (promedio año)</b>	<b>10,2%</b>	<b>9,2%</b>
<b>Tasa de cambio (cierre diciembre)</b>	<b>\$ 4.409</b>	<b>\$ 3.700</b>
<b>Balance cuenta corriente (% del PIB)</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-2,5%</b>
<b>Tasa de interés (REPO)</b>	<b>9,5%</b>	<b>9,3%</b>

\*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 14. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 14A. UNIDADES APROBADAS.

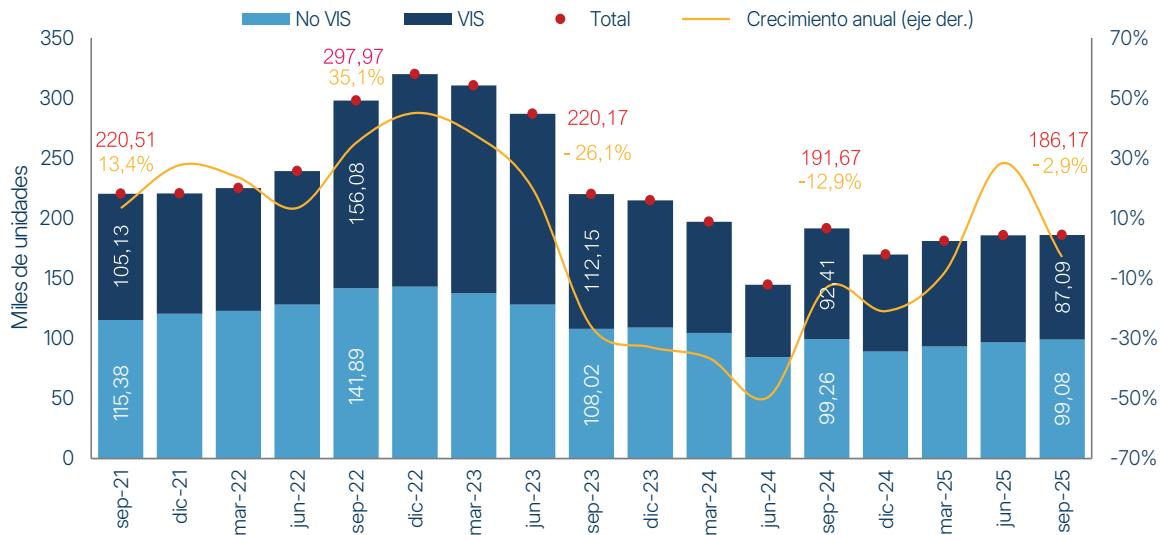
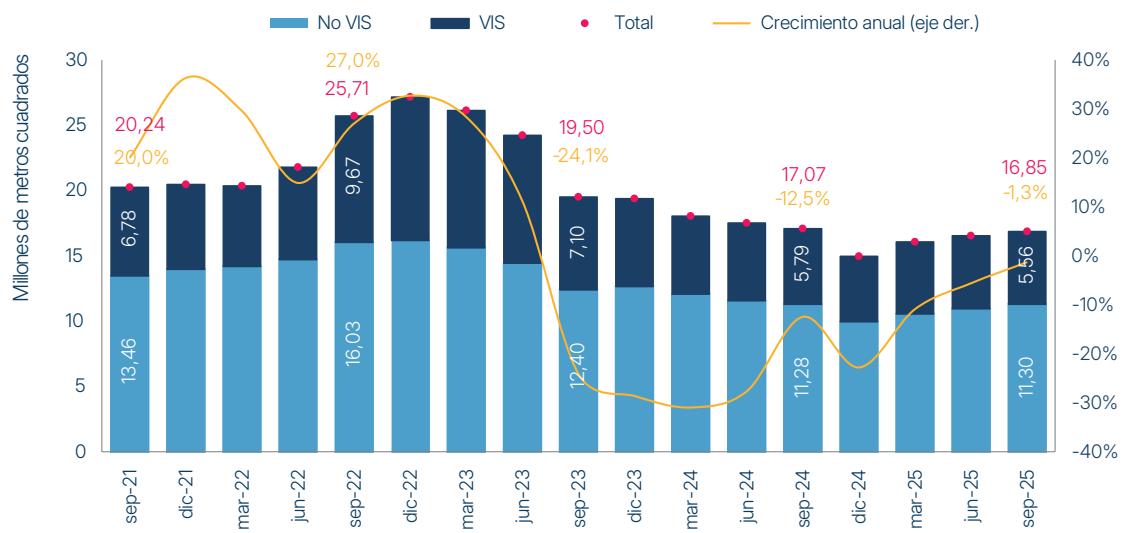


GRÁFICO 14B. ÁREA APROBADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

### 3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

GRÁFICO 15. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 15A. UNIDADES PREVENDIDAS.

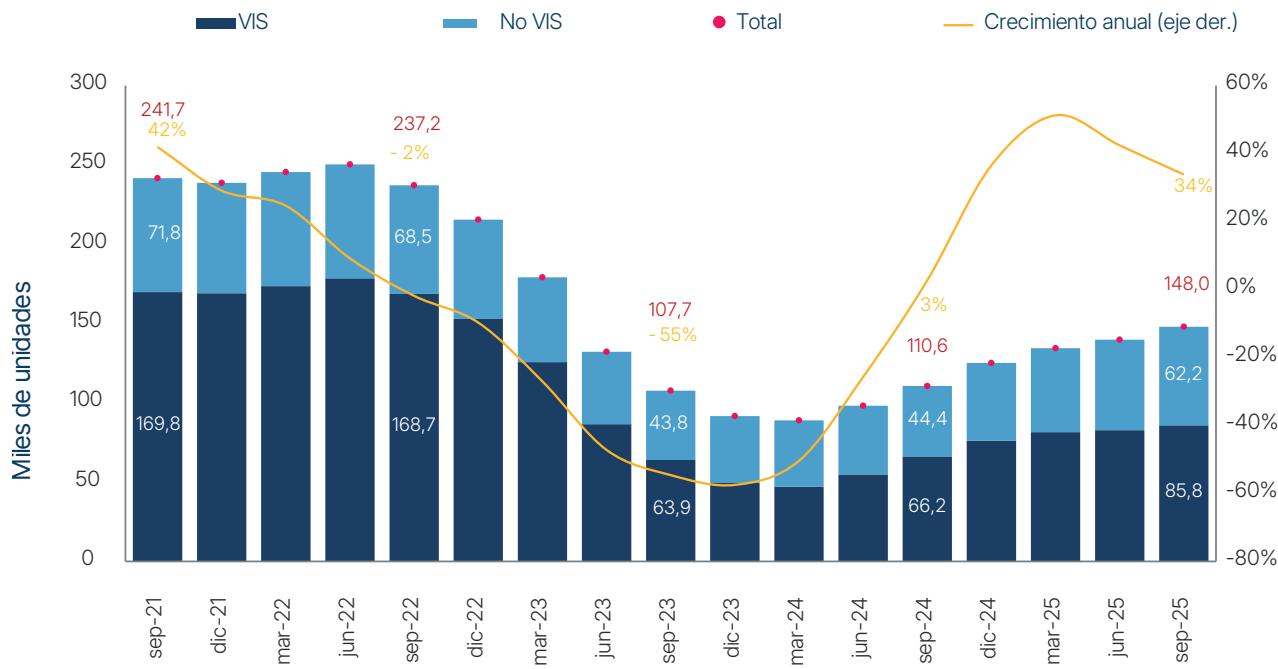
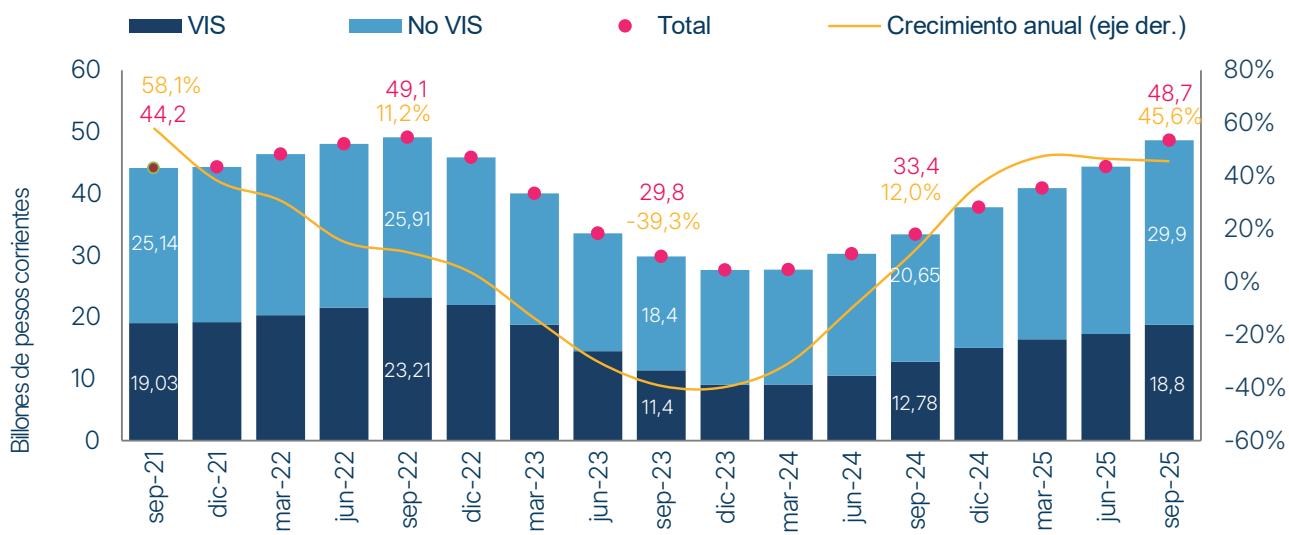


GRÁFICO 15B. VALOR DE LAS PREVENTAS.



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



### 3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

GRÁFICO 16. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 16A. UNIDADES INICIADAS.

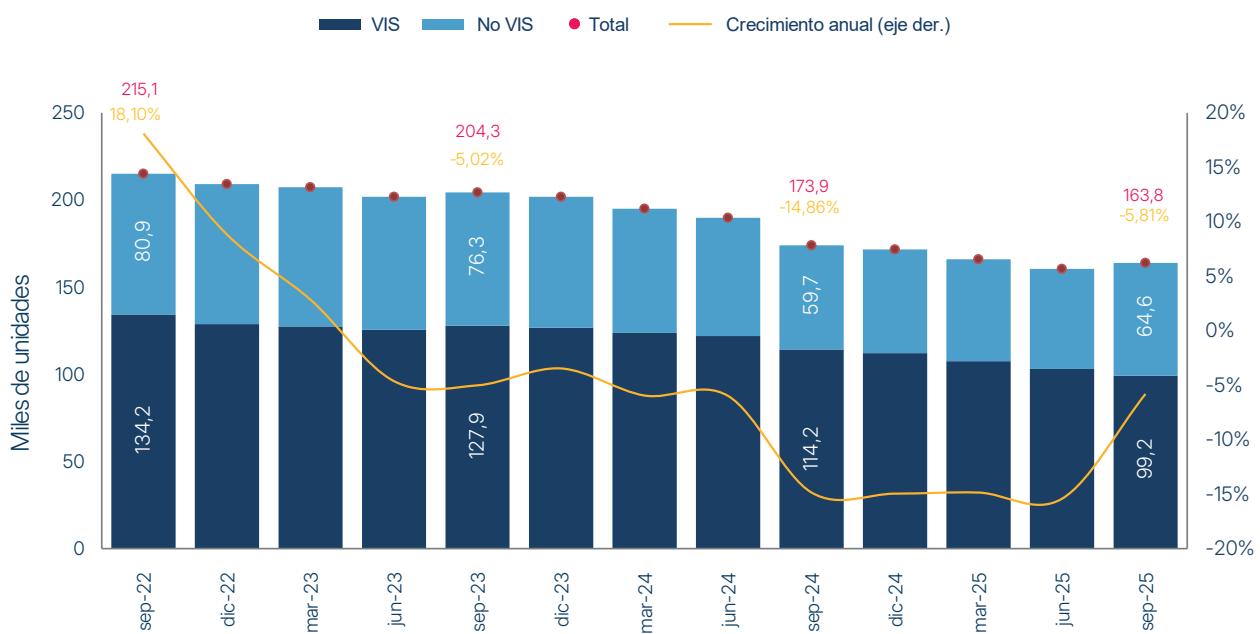
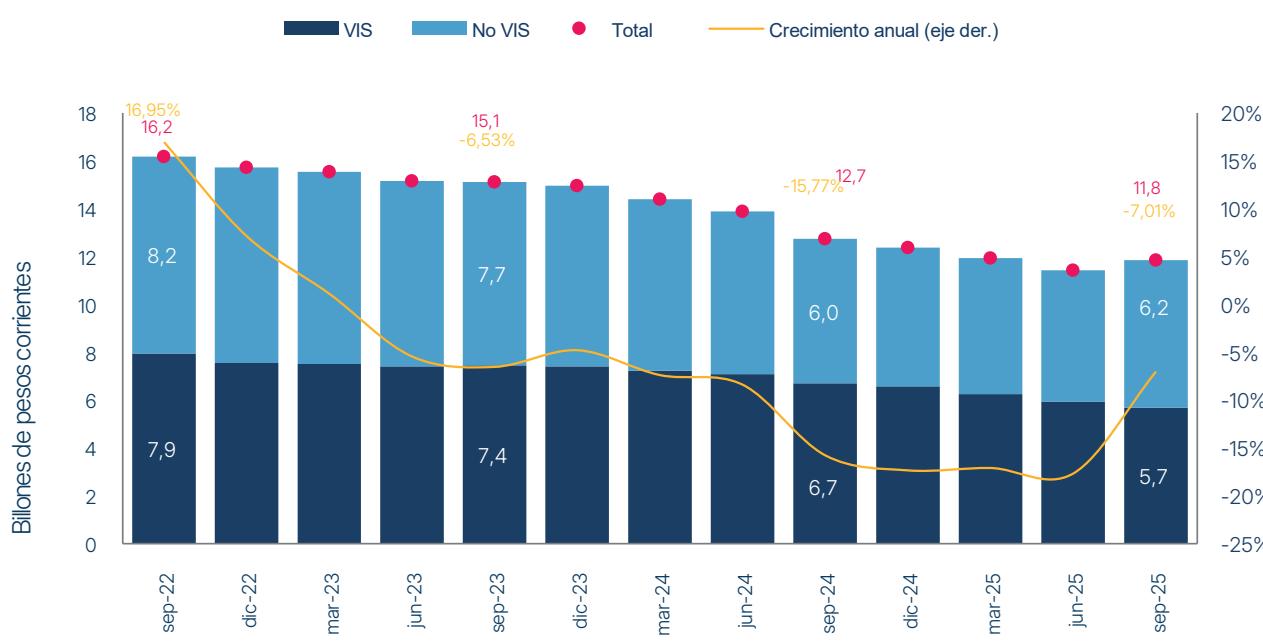


GRÁFICO 16B. ÁREA INICIADA.

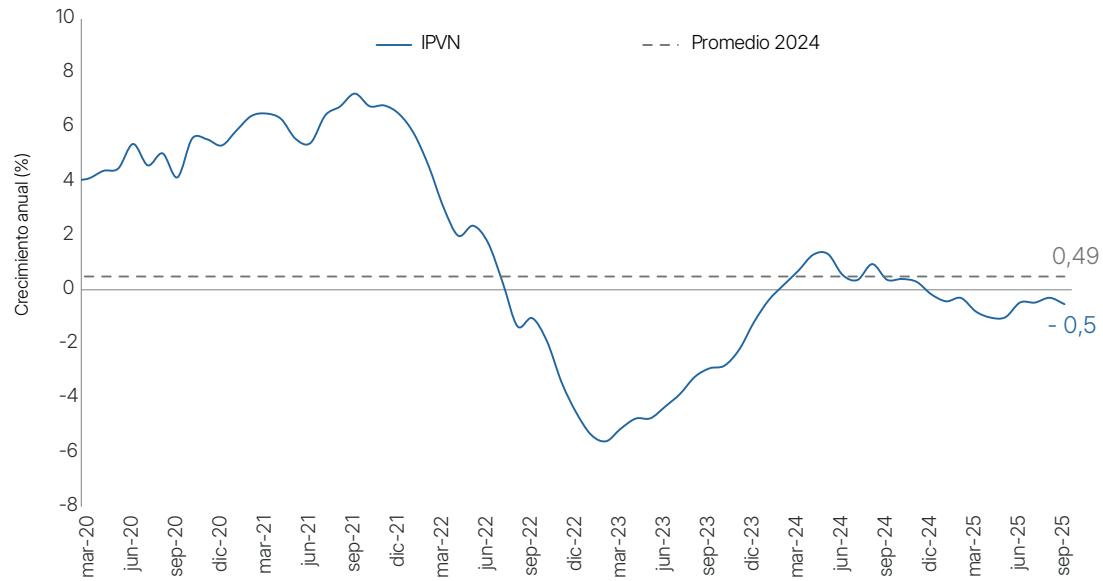


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.



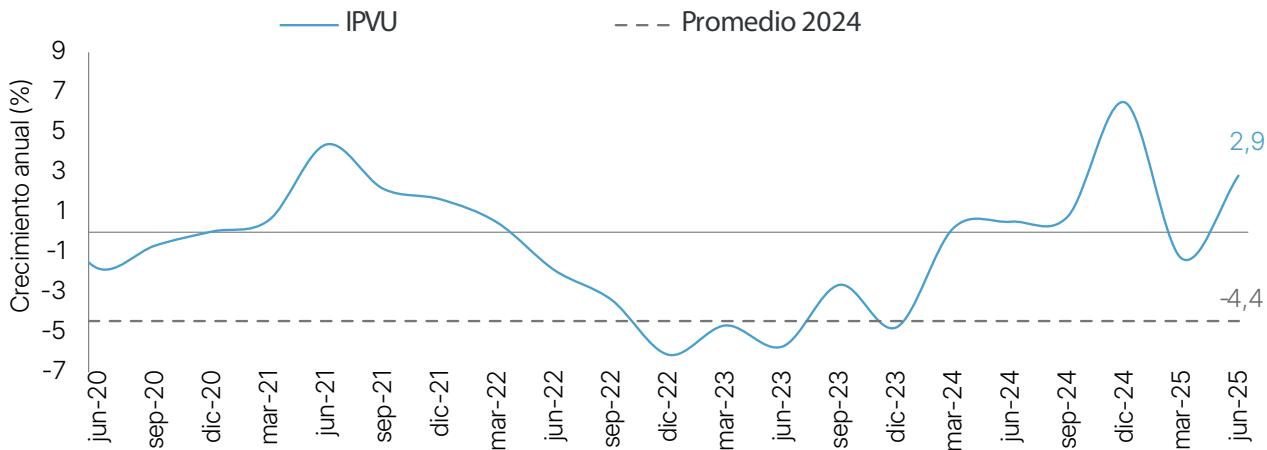
### 3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

GRÁFICO 17. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - BANCO DE LA REPÚBLICA.



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

GRÁFICO 18. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU).

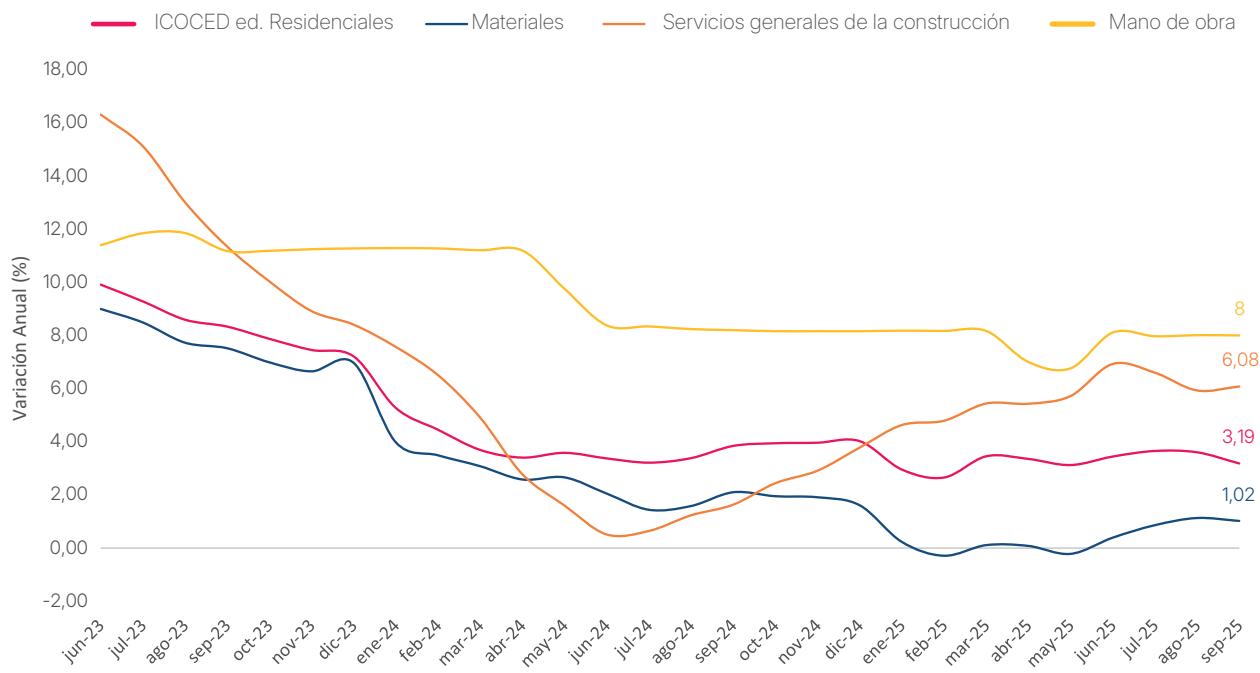


Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria.



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

**GRÁFICO 19. VARIACIONES (%) AÑO CORRIDO DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED).**

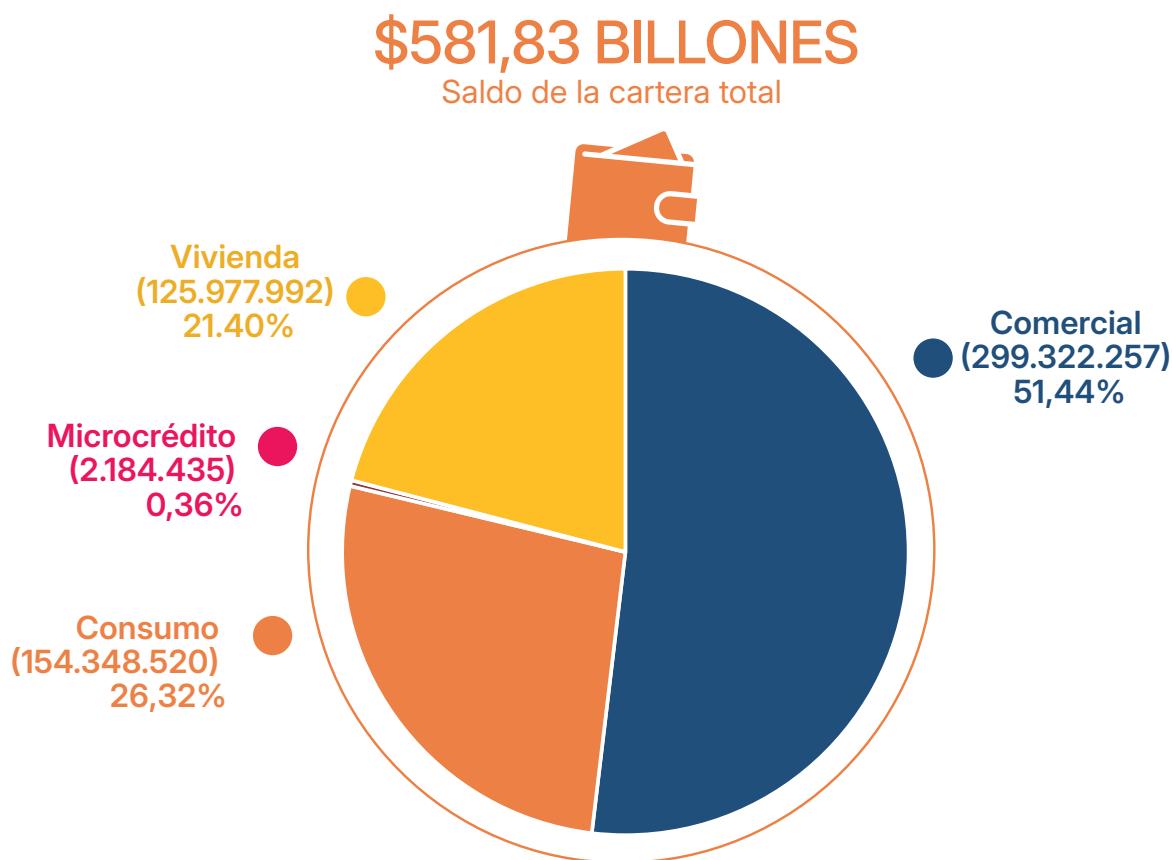


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

## 4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

### 4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

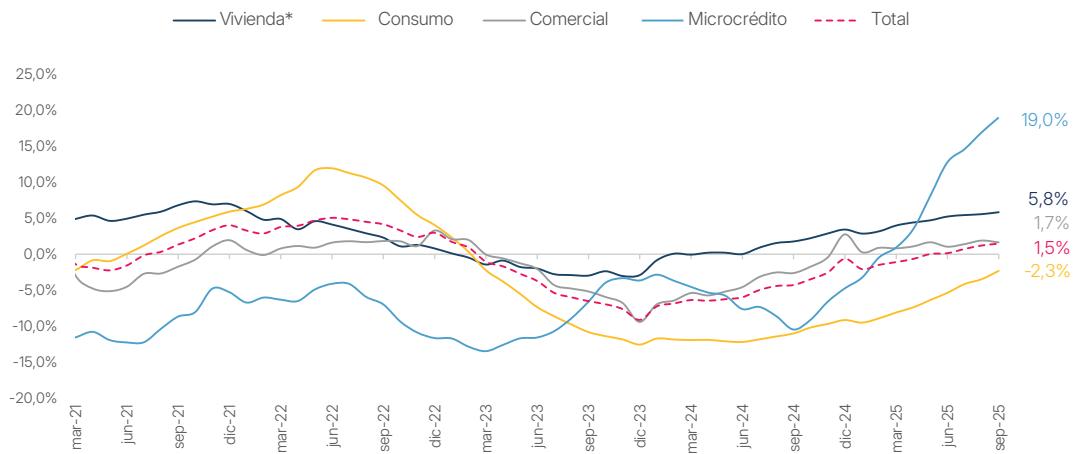
**GRÁFICO 20. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.**



\*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 Colpatria, 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 21. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.**



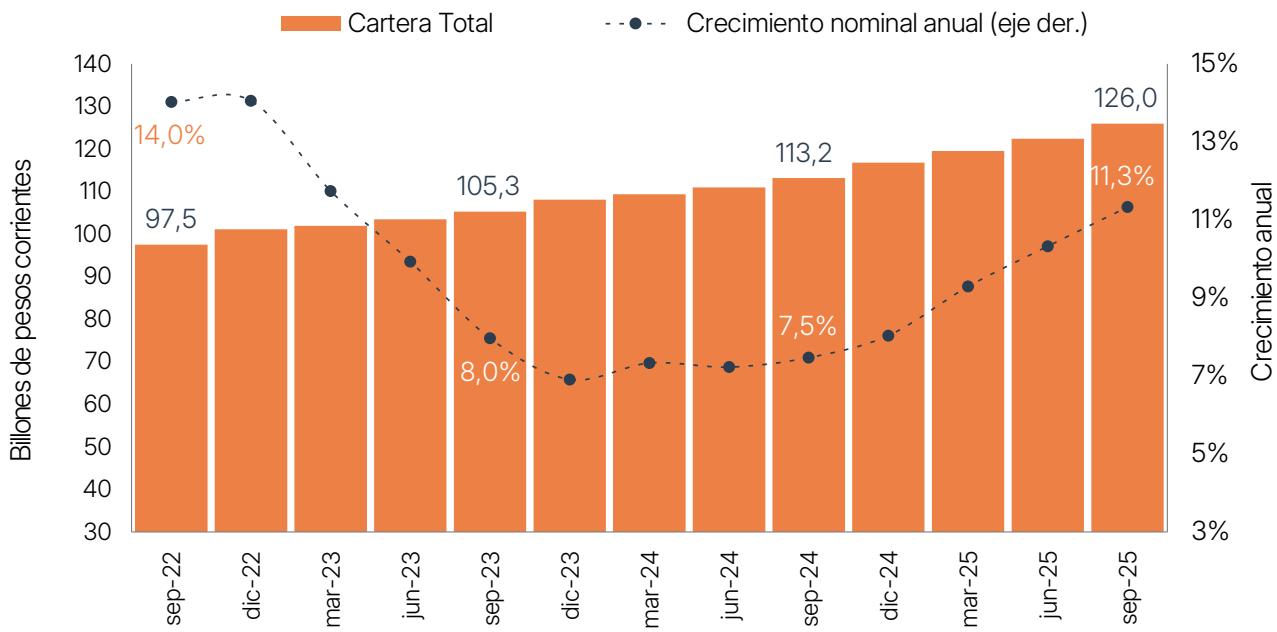
\*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

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



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

**GRÁFICO 22. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.**



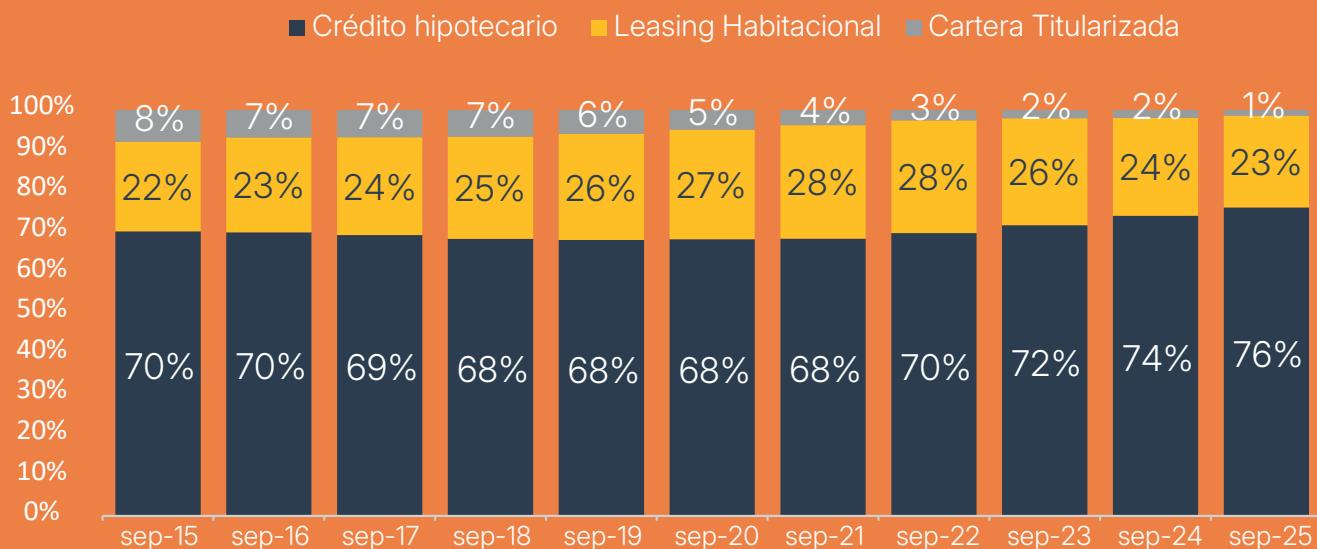
Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de las entidades agrupadas.

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

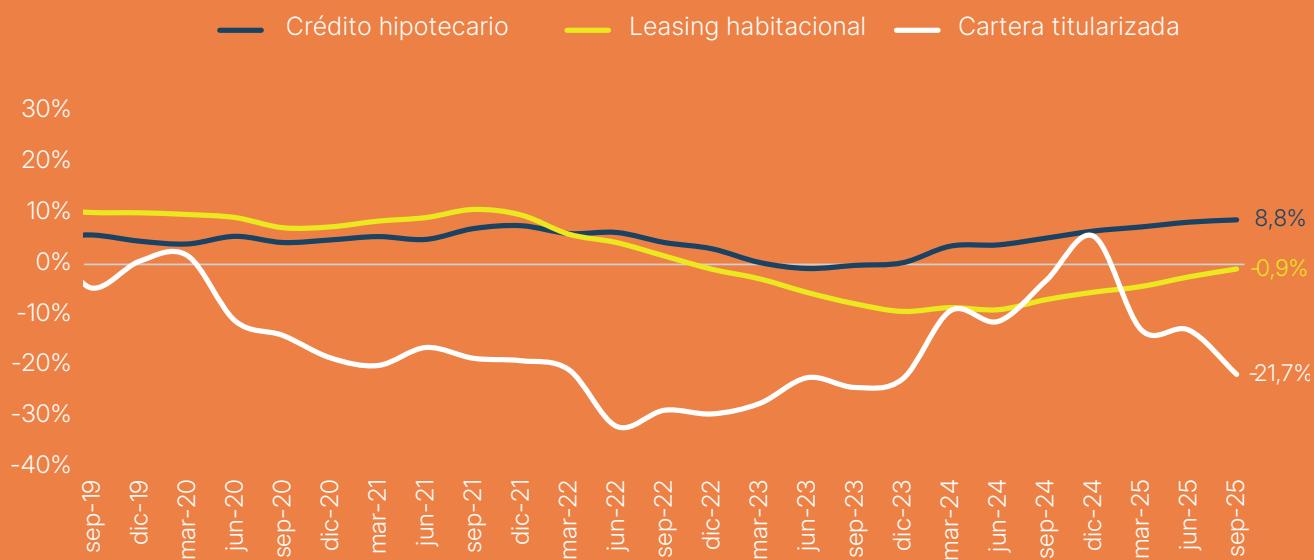
## CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

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

**GRÁFICO 23A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN.**



**GRÁFICO 23B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN.**

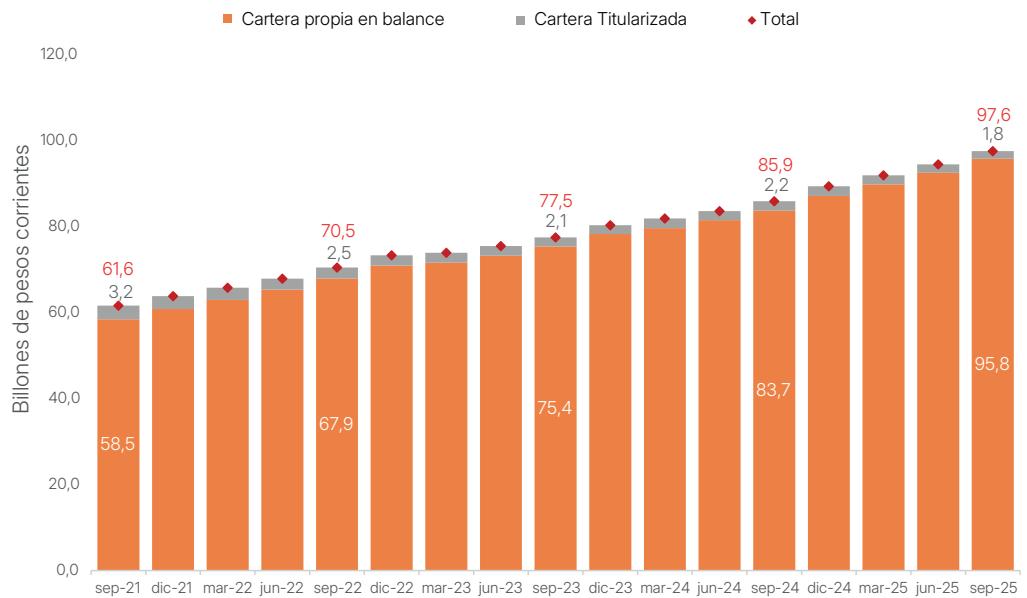


Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.



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

**GRÁFICO 24. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.**

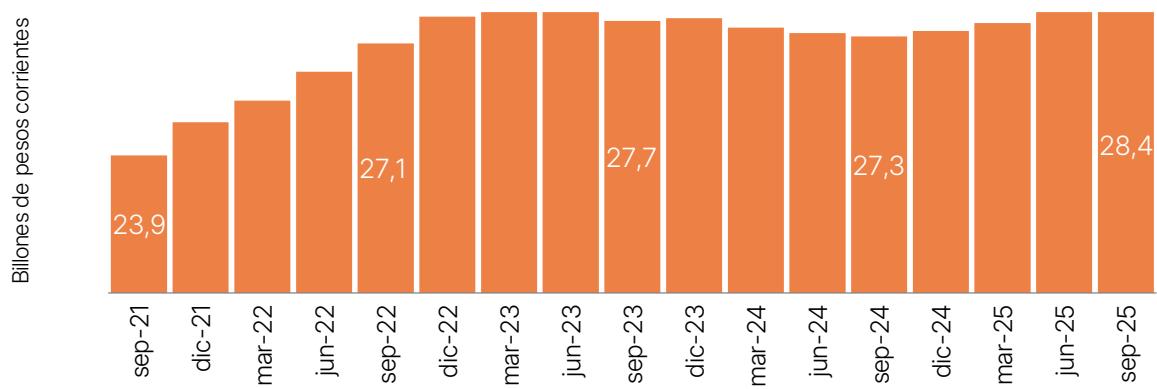


Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.



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

**GRÁFICO 25. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL.**



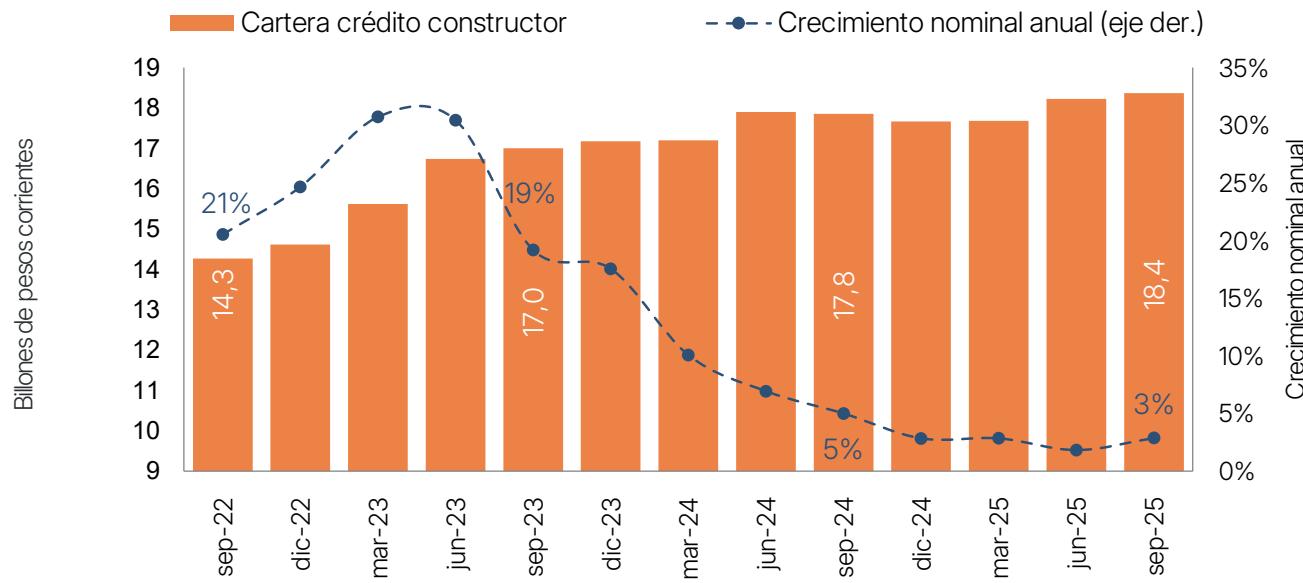
Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.



### 4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA<sup>1</sup>

**GRÁFICO 26. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA.**



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

<sup>1</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 Colpatria, Davivienda e Itaú. A partir de julio del 2022 se incluyen cifras del Banco de Occidente.

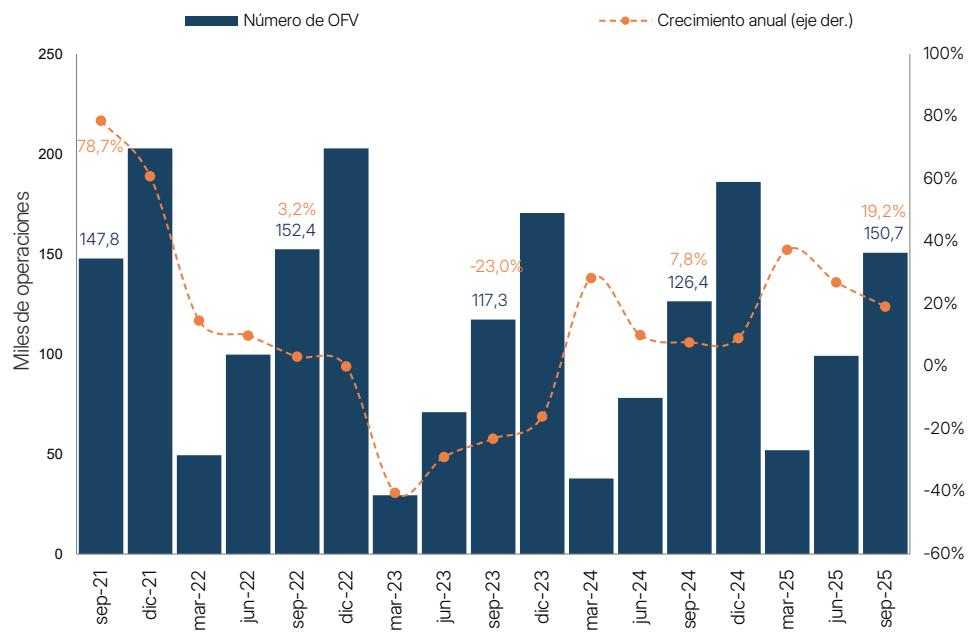


## 4.3. DESEMBOLOSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)<sup>2</sup> – ASOBANCARIA

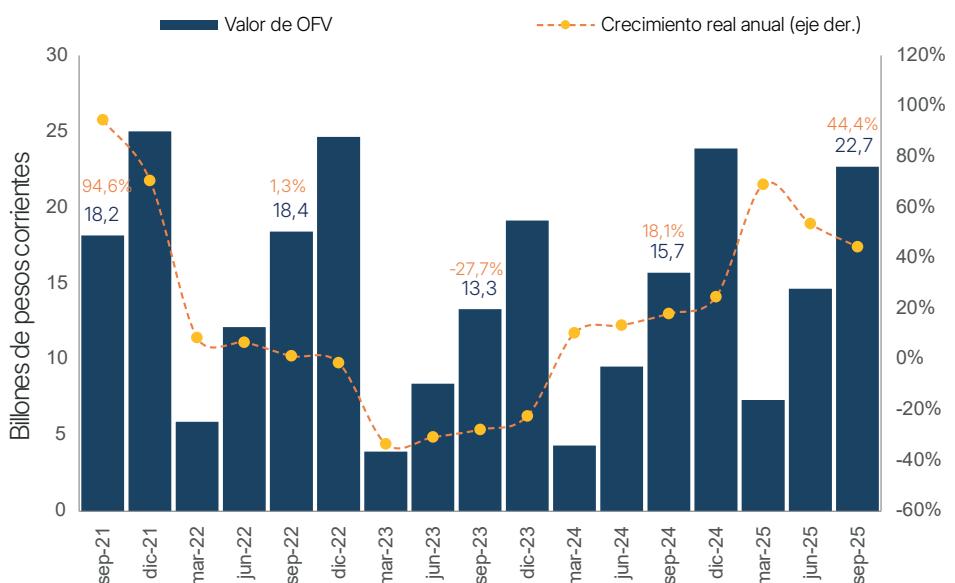
### Diagnóstico año corrido

**GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLOSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO.**

**GRÁFICO 27A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLOSADAS.**



**GRÁFICO 27B. VALOR DE OFV DESEMBOLOSADAS.**



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 Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: 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 Colpatria, 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 28. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO.**

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

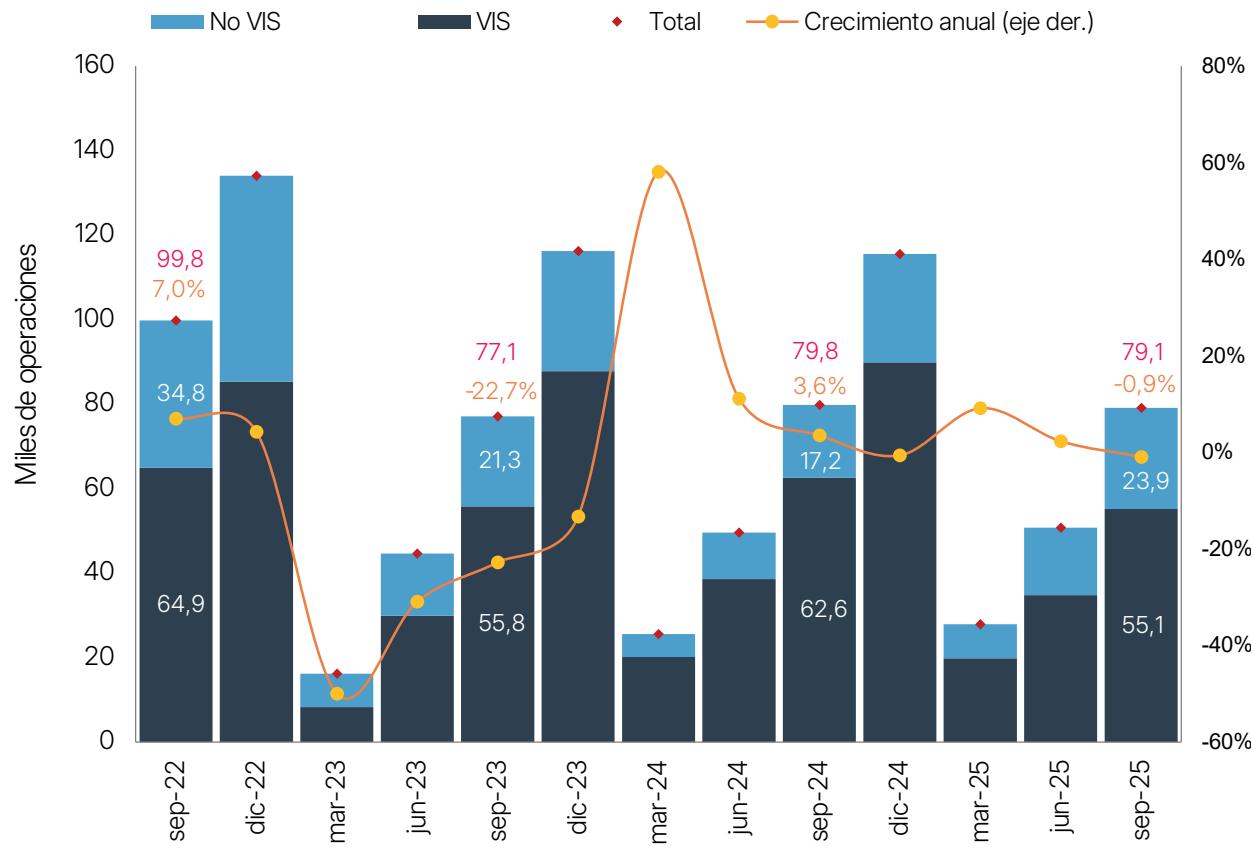
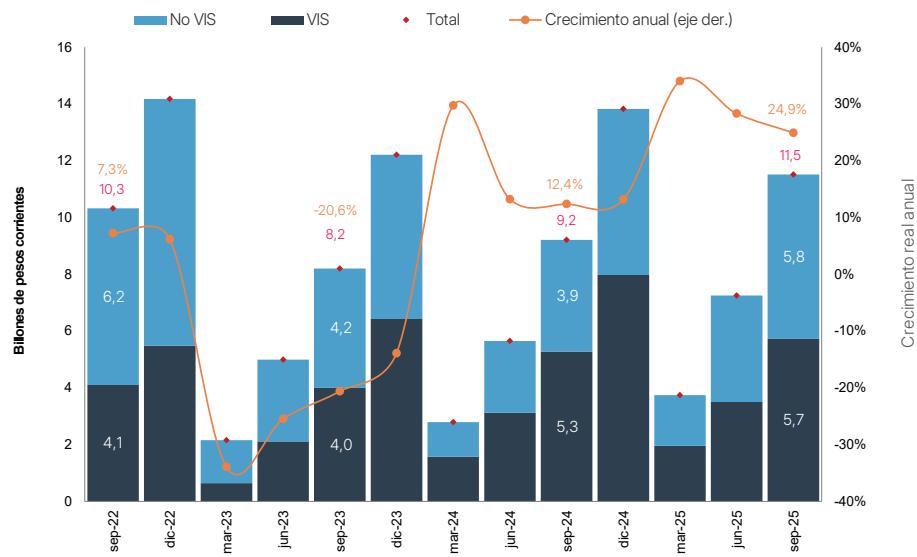


GRÁFICO 28B. VALOR DESEMBOLOSADO.



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 Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria



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

##### Diagnóstico año corrido

GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLOSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – AÑO CORRIDO.

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLOSADAS.

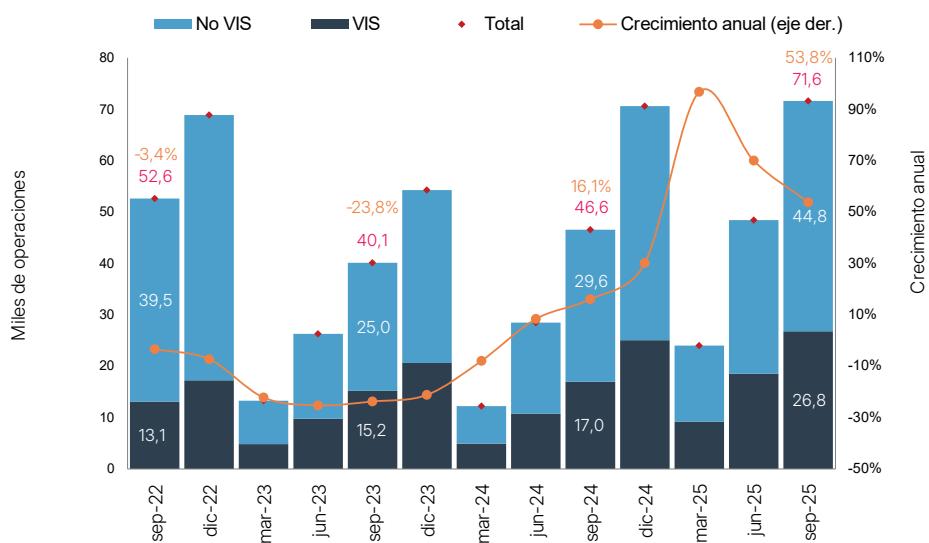
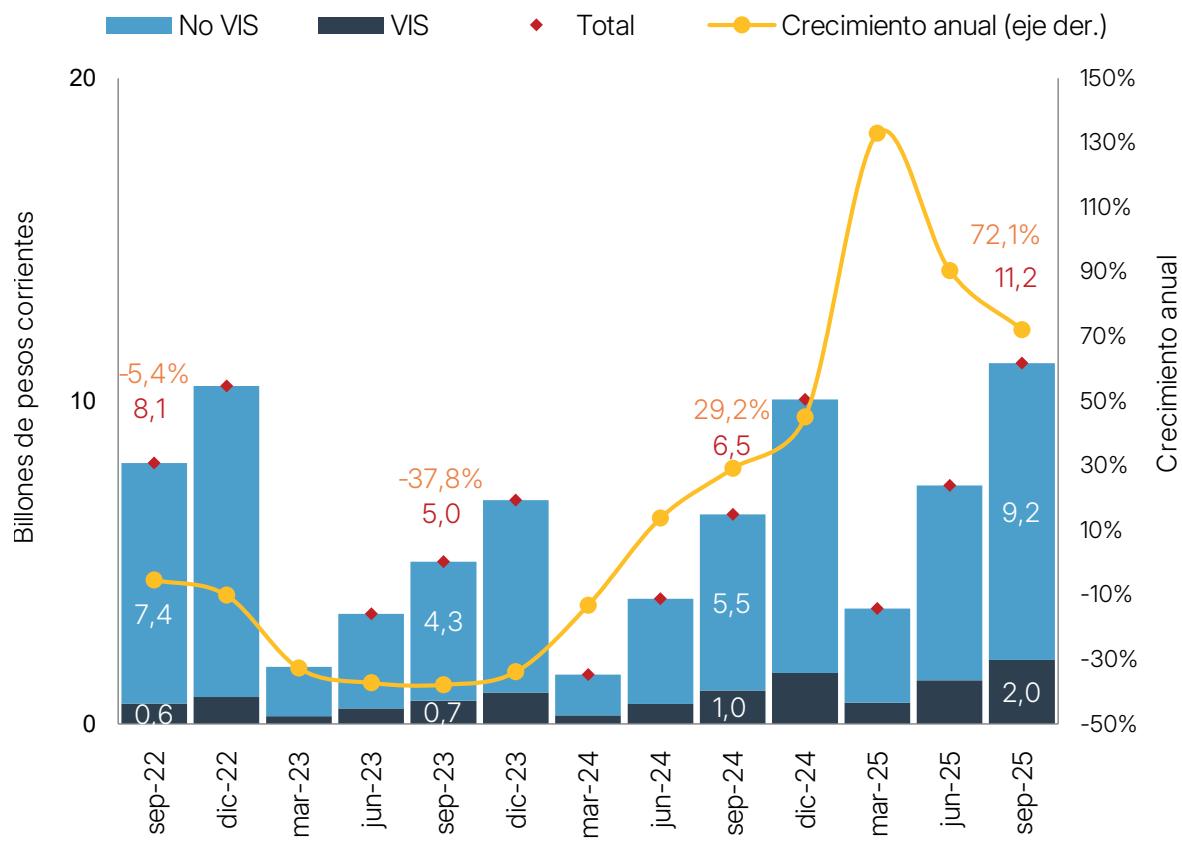


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO.



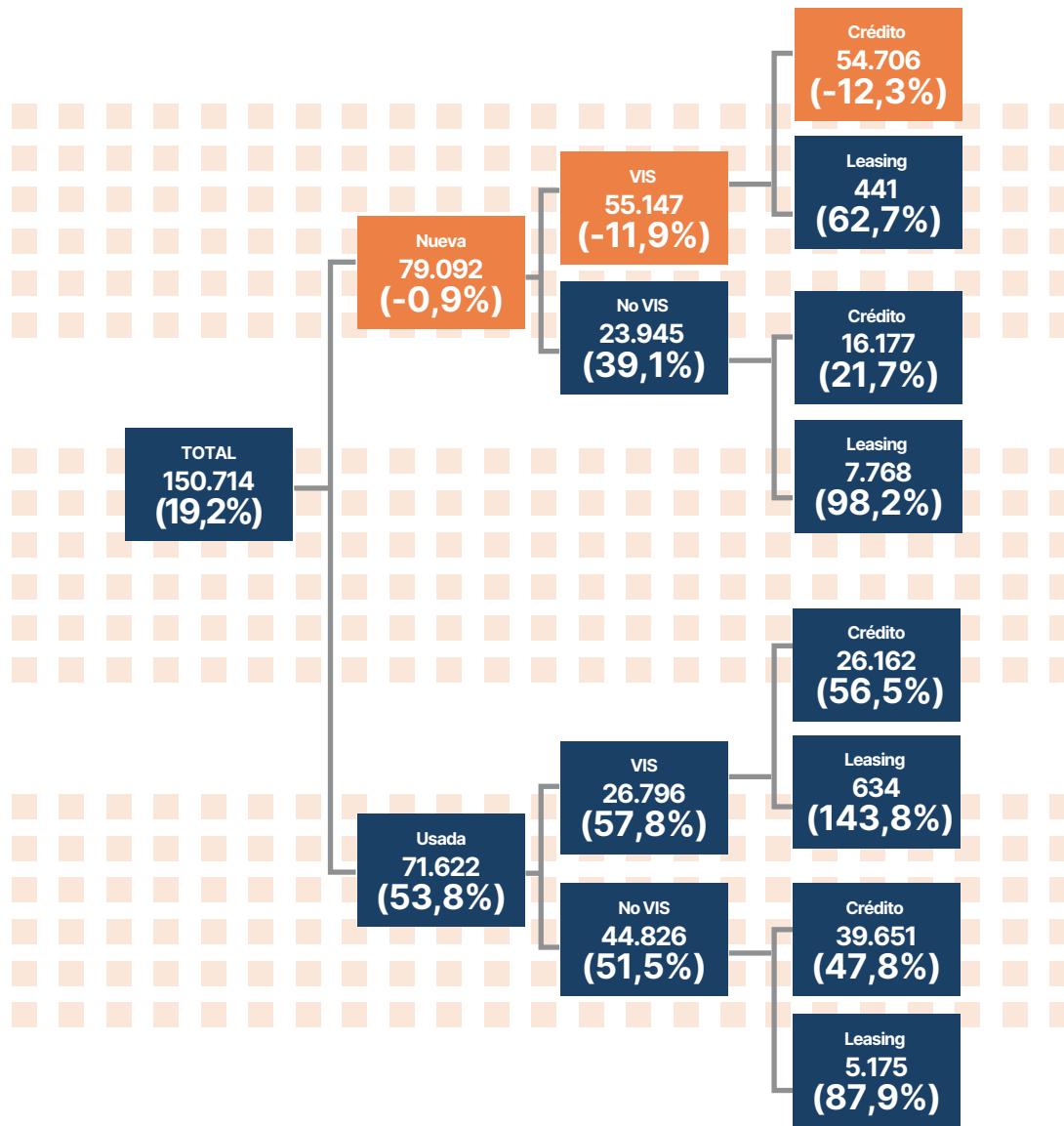
Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.



### 4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLOSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)<sup>3</sup>

GRÁFICO 30. NÚMERO DE DESEMBOLOSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES).

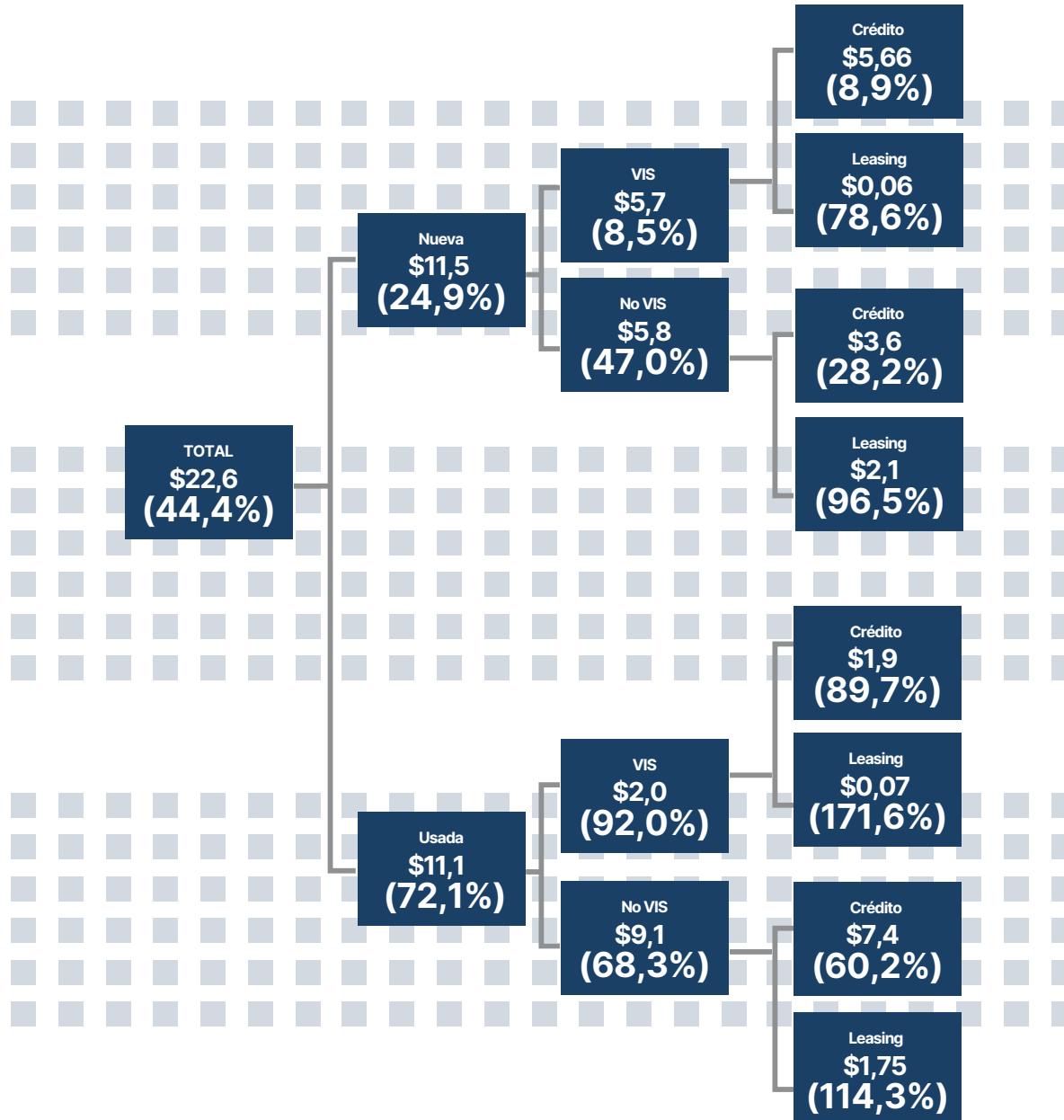


Nota: Incluye los desembolsos de AV Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

<sup>3</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 31. 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 Colpatria, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

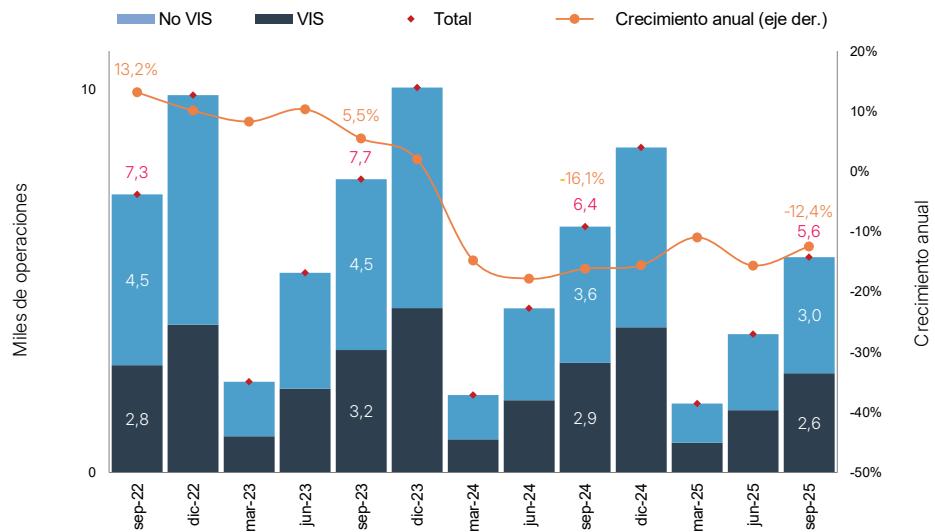


## 4.4. DESEMBOLOSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

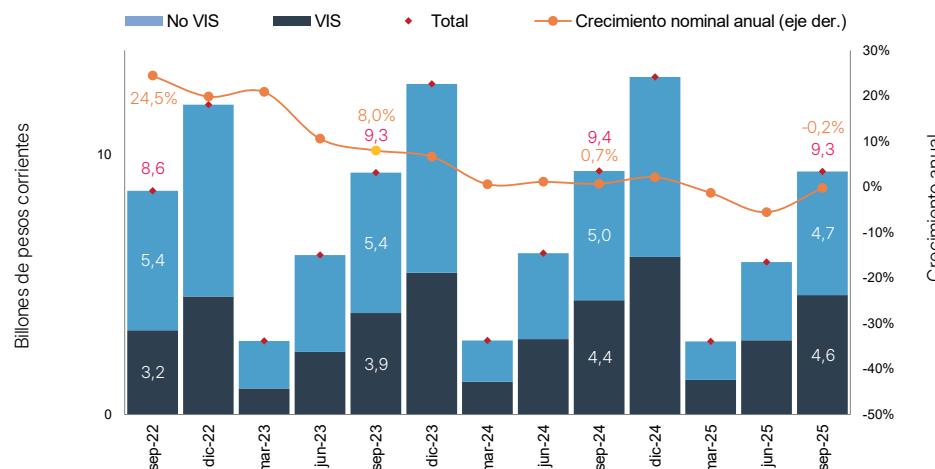
### Diagnóstico año corrido

**GRÁFICO 32. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLOSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO.**

**GRÁFICO 32A. NÚMERO DE DESEMBOLOSOS A CONSTRUCTOR.**



**GRÁFICO 32B. VALOR DE LOS DESEMBOLOSOS A CONSTRUCTOR.**

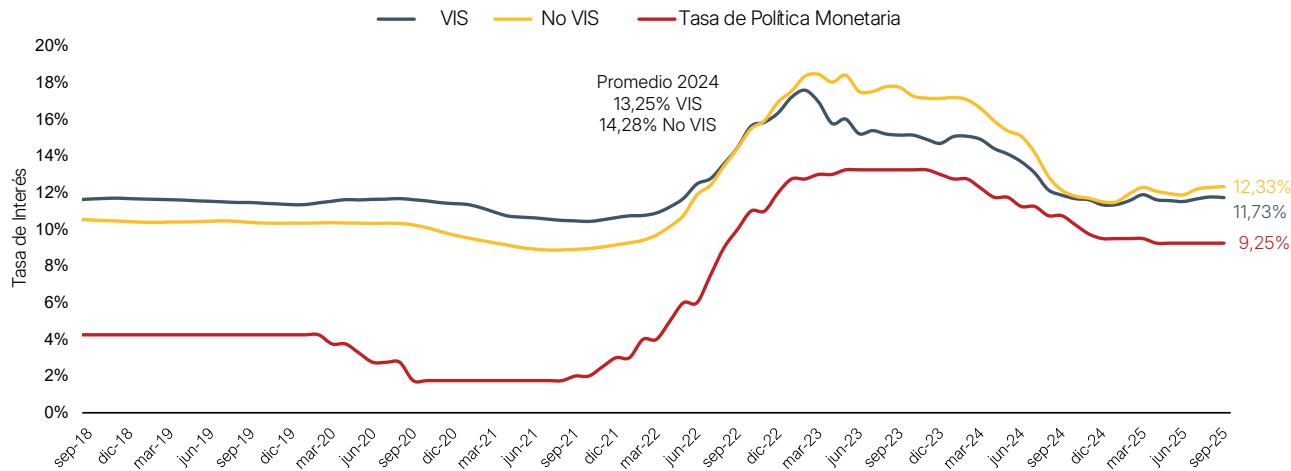


Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

## 4.5. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

**GRÁFICO 33. 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 34. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS.**

**GRÁFICO 34A. POR ALTURA DE MORA .**

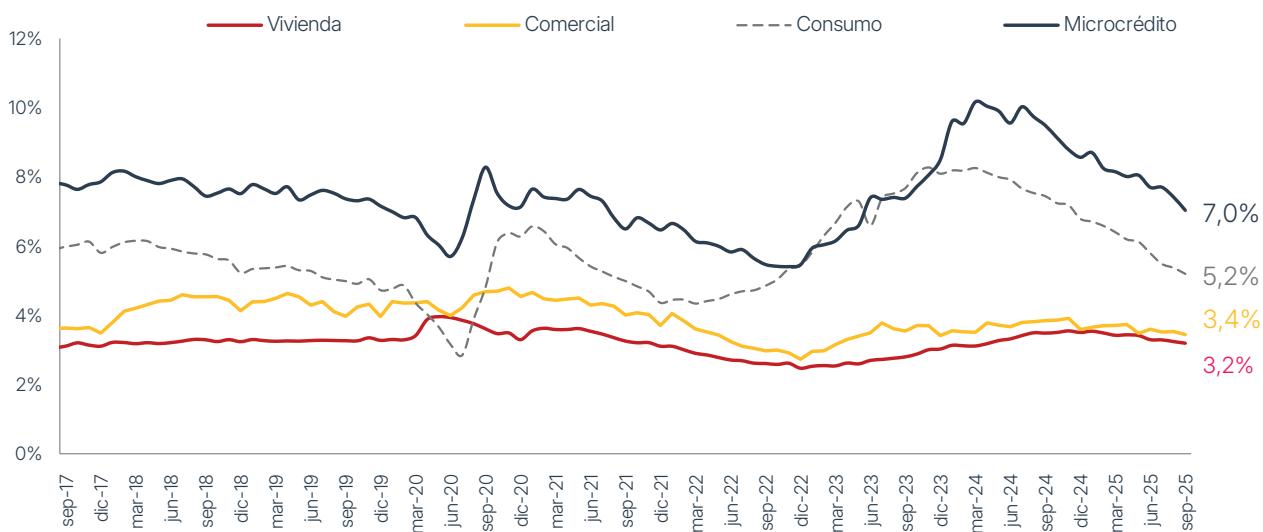
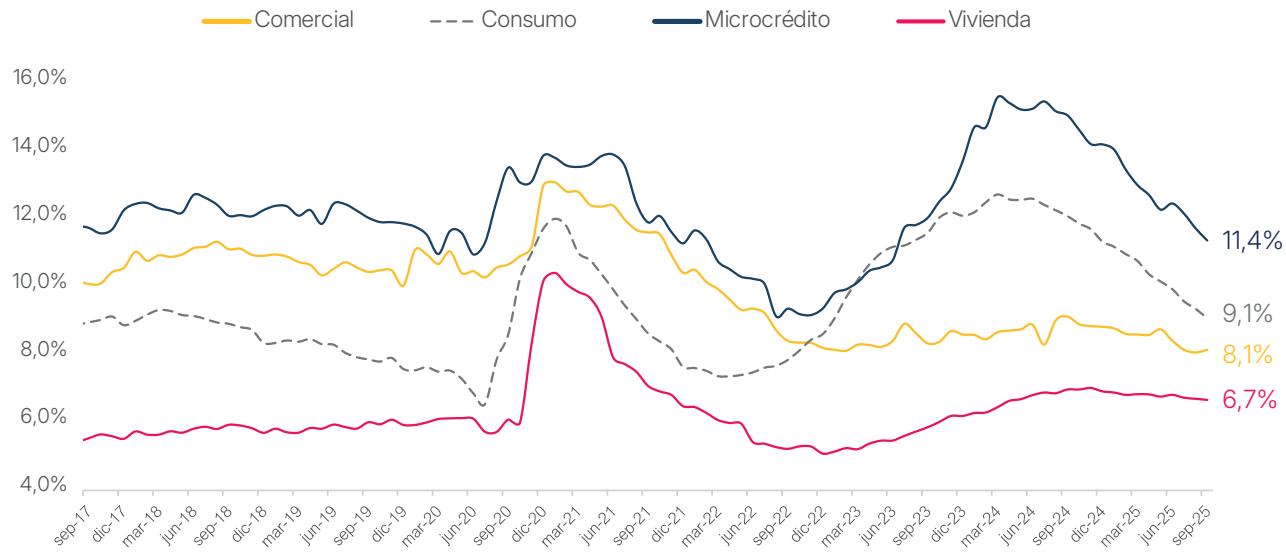


GRÁFICO 34B. POR CALIFICACIÓN.

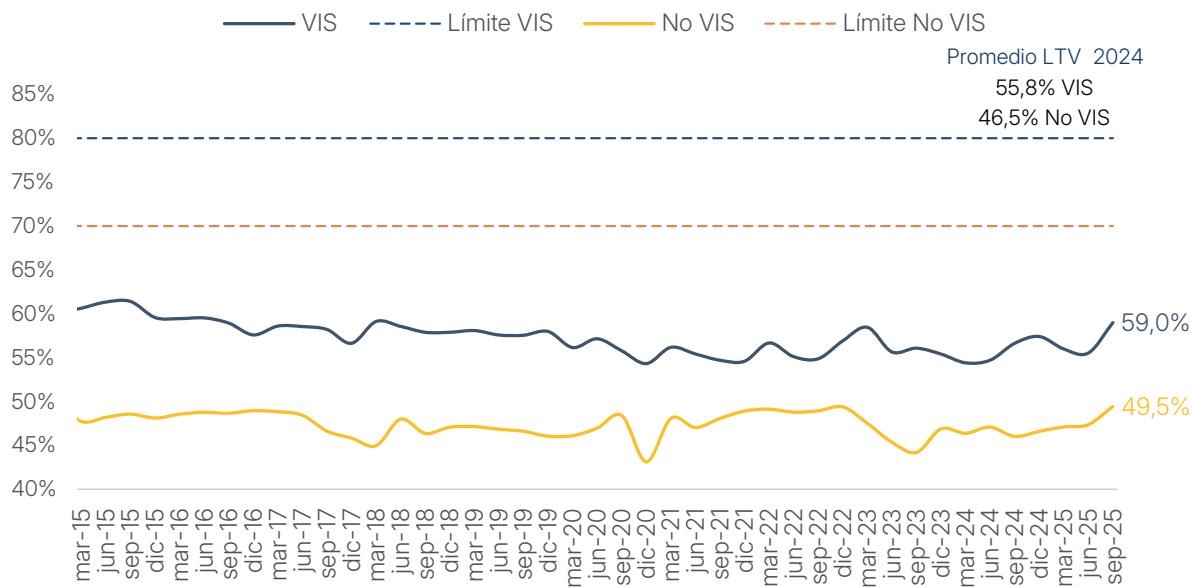


Nota: El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional. Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito =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

Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

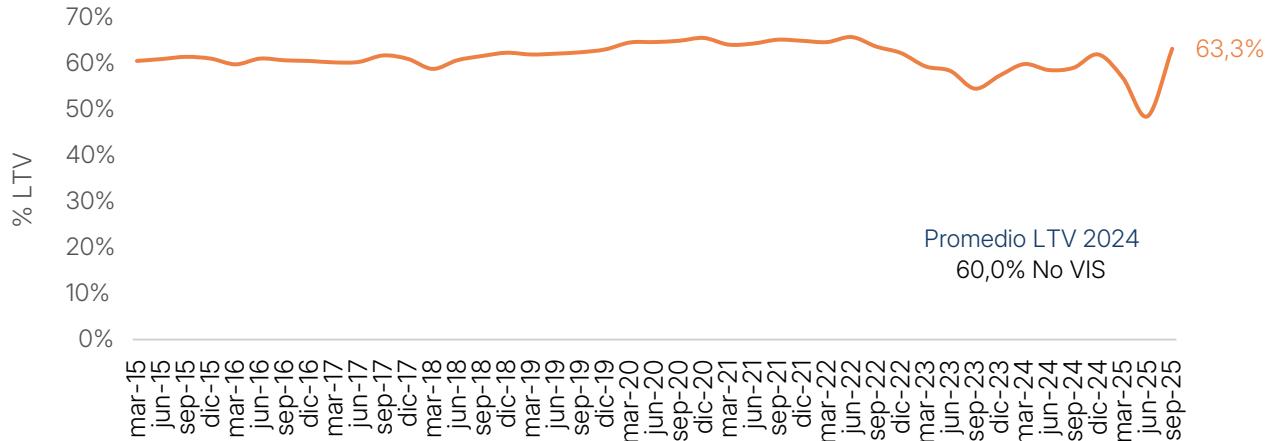
## 4.7. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

GRÁFICO 35. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA.



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

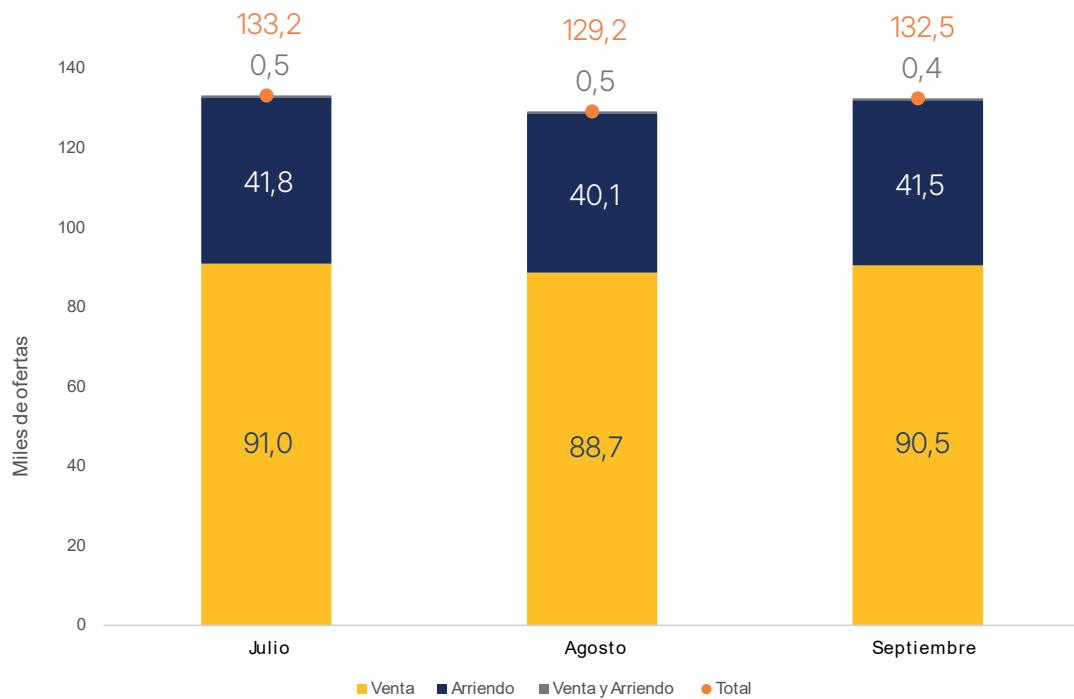
**GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NO VIS.**



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

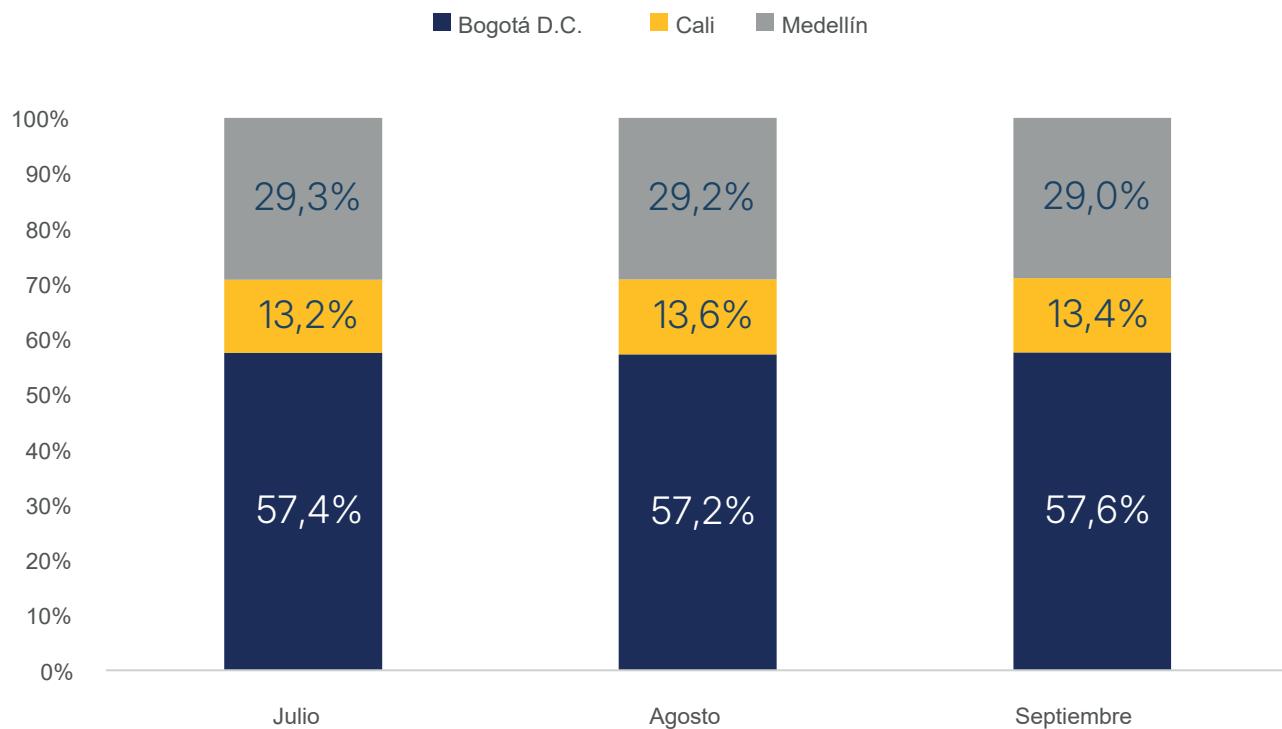
## 5. CIFRAS DE VIVIENDA USADA

GRÁFICO 37. INMUEBLES EN VENTA.



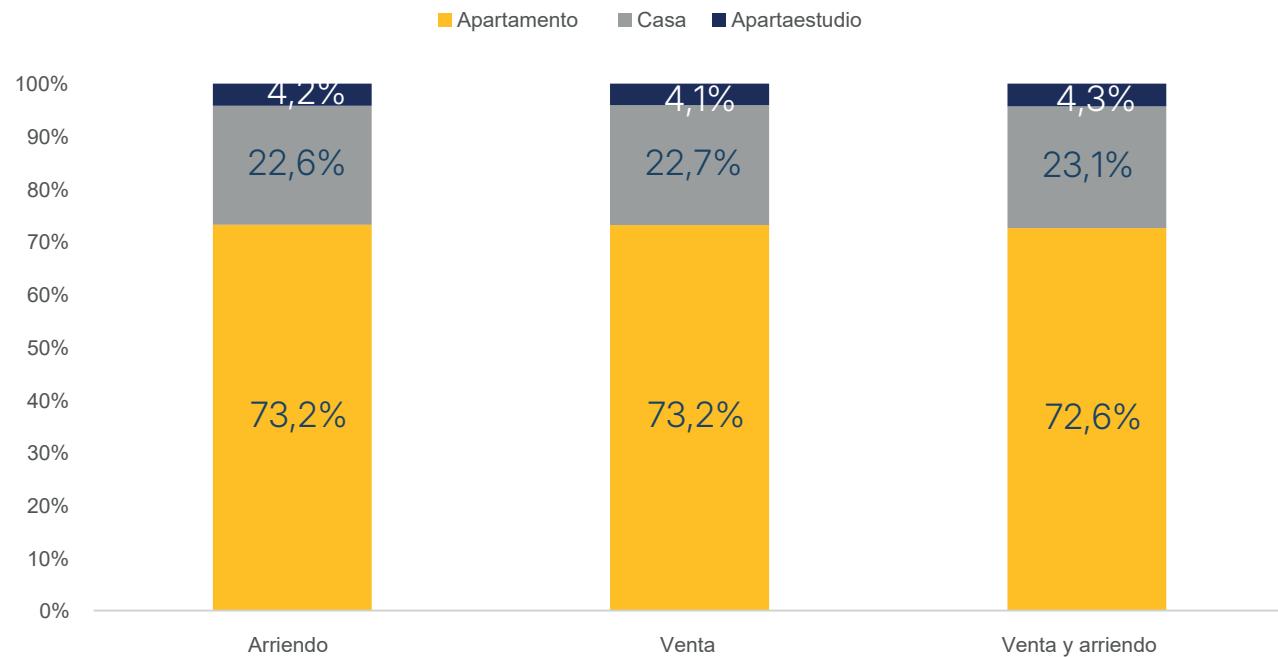
Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado. Incluye apartamentos, apartaestudio, casas.

GRÁFICO 38. 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 2025.**

Variables	2023	2024	2025*
<b>Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)</b>	<b>\$ 108,10</b>	<b>\$ 116,79</b>	<b>\$ 130,12</b>
Crecimiento anual nominal cartera de vivienda (%)	6,90%	8,04%	11,41%
<b>Desembolsos de vivienda (número)</b>	<b>170.515</b>	<b>186.117</b>	<b>200.952</b>
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	-15,97%	9,15%	7,97%
<b>Desembolsos vivienda (valor, billones de pesos)</b>	<b>\$ 19,10</b>	<b>\$ 23,87</b>	<b>\$ 28,70</b>
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos de vivienda (%)	-22,48%	24,98%	20,23%

\*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

