

## El crédito como frontera de la política habitacional

9 de diciembre de 2025

Director:

**Jonathan Malagón González**

ASOBANCARIA:

**Jonathan Malagón González**  
Presidente

**Alejandro Vera Sandoval**  
Vicepresidente Técnico

**Germán Montoya Moreno**  
Director Económico

Para suscribirse a nuestra publicación semanal Banca & Economía, por favor envíe un correo electrónico a  
[bancayeeconomia@asobancaria.com](mailto:bancayeeconomia@asobancaria.com)

- Aunque la cartera hipotecaria muestra un buen comportamiento, la profundización del crédito de esta modalidad sigue estancada alrededor del 7% del PIB debido, en parte, a la alta informalidad laboral que limita el acceso a los modelos tradicionales de evaluación.
- El enfoque centrado en el ingreso formal excluye a millones de hogares con capacidad de pago. Existe una elevada correlación entre informalidad, bajo acceso al crédito y mayores niveles de déficit habitacional en varias regiones del país.
- Experiencias internacionales demuestran que incorporar algunos comportamientos de pago al medir riesgo puede resultar en una mayor inclusión en el sistema financiero y en mayores ganancias para la banca.
- En Colombia, más de la mitad de la población ocupada se encuentra en la informalidad y un 40% de los hogares son arrendatarios que destinan una proporción significativa de su ingreso al pago del arriendo, lo que refuerza la necesidad de complementar el modelo tradicional con información sobre egresos y comportamiento de pago.
- Avanzar hacia metodologías más integrales permitiría habilitar nuevos perfiles de demanda, fortalecer la política habitacional y profundizar el crédito hipotecario de manera sostenible, siempre bajo un marco regulatorio y prudencial adecuado.

### El crédito como frontera de la política habitacional

En Colombia, uno de los principales cuellos de botella para reducir el déficit habitacional es el acceso al crédito hipotecario formal. Aunque los programas VIS/VIP, las coberturas a la tasa de interés y otros mecanismos han logrado históricamente ampliar su alcance, persiste una limitación estructural, y es que muchos hogares, debido a la informalidad laboral, enfrentan dificultades para calificar para un financiamiento, aun cuando pueden demostrar capacidad de pago.

Esta edición de Banca y Economía examina cómo, sobre todo en un contexto como el colombiano, ampliar el análisis de ingresos hacia modelos que contemplen también comportamiento de pago puede ampliar el acceso hipotecario en el largo plazo. Se revisan las brechas actuales, la evidencia territorial e internacional y los retos para una transición segura. Finaliza con algunas conclusiones.

### Formalidad laboral, acceso al crédito y calidad habitacional

A finales de 2024, según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el déficit habitacional en Colombia era del 26,8%, lo que representa una reducción de 4,2 puntos porcentuales frente a 2021. En el mismo periodo, el saldo de la cartera hipotecaria creció 31,8%, pasando de \$88,6 a \$116,8 billones de pesos. Sin embargo, este crecimiento no se tradujo en una mayor profundización del crédito hipotecario.

Si bien el déficit habitacional ha mostrado una mejora y las entidades financieras han logrado mantener estables las tasas de interés en los últimos meses, apoyadas además por una reducción acumulada, en el caso de vivienda, de alrededor de 645 puntos básicos desde 2023, estos avances no parecen ser resultado directo solo de una expansión crediticia, sino de otros factores estructurales.

Por otra parte, la informalidad laboral ascendió a 55,2% (DANE) del total nacional para el trimestre móvil junio-agosto de 2025. Más de 13 de los 24 millones de ocupados no realizaron aportes a salud ni seguridad social. Además, por primera vez los hogares arrendatarios superaron a los propietarios (40% vs. 39%)<sup>1</sup>. Lejos de reflejar una preferencia por la informalidad o el arriendo, esto evidencia un contexto más restrictivo para los aspirantes a vivienda propia. De hecho, el 91% de los compradores reportó haber necesitado crédito hipotecario<sup>2</sup> para adquirir su inmueble. Paralelamente, una encuesta reciente de Camacol<sup>3</sup> indicó que el 26,2% de los jóvenes entre 18 y 28 años consideraba que la principal barrera para comprar vivienda era la dificultad para obtener crédito.

**Editor**  
Germán Montoya  
Director Económico

**Participaron en esta edición:**  
Alejandro Quintero Romero  
Carlos Dada Benedetti  
Carlos Junco Leguizamón  
Daniel García Pantoja

¡Un año donde la innovación y el conocimiento impulsan el progreso del país!

### Calendario Eventos Programación 2026

5 y 6 de febrero	 28° Congreso de Tesorería Centro de Convenciones Cartagena de Indias	5 y 6 de marzo	 16° CAMP Centro de Convenciones Cartagena de Indias
28 de abril	 17° Foro de Vivienda Grand Hyatt Bogotá D.C.	28 de mayo	 8° Congreso FEST Grand Hyatt Bogotá D.C.
25 y 26 de junio	 25° Congreso Panamericano de Riesgo LAFTFPADM Estelar Cartagena	26, 27 y 28 de agosto	 CB 60° Convención Bancaria Centro de Convenciones Cartagena de Indias
17, 18 y 19 de septiembre	 24° Congreso Derecho Financiero Hyatt Regency Cartagena	22 y 23 de octubre	 24° Congreso de Riesgos Intercontinental Cartagena
26 y 27 de noviembre	 19° Congreso SAFE Centro de convenciones Las Américas	3 de diciembre	 14° Encuentro Tributario Club El Nogal Bogotá D.C.

<sup>1</sup> Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS). (2024, 16 mayo). *Mayor cantidad de oferta de vivienda en arrendamiento tiene áreas entre 40 y 60 metros cuadrados.* <https://www.fedelonjas.org.co/mayor-cantidad-de-oferta-de-vivienda-en-arrendamiento-tiene-areas-entre-40-y-60-metros-cuadrados/>

<sup>2</sup> Asobancaria & La Galería Inmobiliaria. (2025). Estudio cuantitativo de compradores de vivienda nueva (Informe interno no publicado). La Galería Inmobiliaria y Asobancaria.

<sup>3</sup> Camacol Bogotá y Cundinamarca. (2025). Estudio de oferta y demanda de vivienda 2025 (Informe interno no publicado). Camacol Bogotá y Cundinamarca.

**Patrocinios:**  
Sonia Elias  
+57 320 859 72 85  
patrocinios@asobancaria.com

**Inscripciones:**  
Call Center  
eventos@asobancaria.com  
Cel +57 321 456 8111  
57 601 326 66 20

# Banca & Economía

2025

Edición 1502

En el ámbito del crédito hipotecario, el país muestra una profundización relativamente baja en comparación con otras economías de la región. Datos de la Superintendencia Financiera revelan que, a agosto de 2025, la cartera hipotecaria totalizaba \$119 billones, equivalente a cerca del 7% del PIB, un nivel similar al de 2021 (7,2%) y 2022 (6,7%)<sup>4</sup>.

A nivel territorial, el contraste es evidente (Tablas 1 y 2). Ciudades como Sincelejo y Montería, con niveles de informalidad del 69% y 66%, presentan déficits habitacionales superiores a 56,5% y 59,5% y profundizaciones de cartera cercanas al 3%, tanto en 2024 como en el promedio de la última década. En cambio, Bogotá registra solo 33% de informalidad, un déficit de 7,2% y una profundización de 10,6%.

**Tabla 1. Indicadores territoriales demográficos y de ingreso (2024 y 2025)**

Región / Ciudad	Población (millones)	PIB (billones COP)	PIB per cápita (millones COP)
Sincelejo / Sucre	0,9	17	18,9
Montería / Córdoba	1,8	36	20
Bogotá D.C.	8,1	450	55,6
Risaralda / Pereira	1	38	38

Fuente: DANE.

**Tabla 2. Indicadores territoriales de vivienda, mercado laboral y profundización hipotecaria (2024 y 2025)**

Región / Ciudad	Déficit habitacional (%)	Profundización hipotecaria (%)	Informalidad (%)
Sincelejo / Sucre	56,5%	3%	69%
Montería / Córdoba	59,5%	3%	66%
Bogotá D.C.	7,2%	10.6%	33%
Risaralda / Pereira	18,3%	9.7%	41%

\*Solo el dato de la informalidad hace referencia a la capital del departamento.  
Fuente: DANE, Ministerio de Vivienda, Superintendencia Financiera, UN-Habitat, CONAVI, CECT, INEI, Observatorio Federal Urbano, ODSA-UCA, CBIC. Por su parte, Risaralda presenta una profundización del 9,7%, un déficit habitacional del 18,3% y una informalidad del 41%<sup>5,6</sup>.

El análisis sugiere una relación clara entre formalidad laboral, acceso al crédito y calidad habitacional. A mayor formalidad, mayor profundización crediticia y menor déficit de vivienda. El contraste entre Sucre y Risaralda lo demuestra. Pese a tener poblaciones y PIB similares, Risaralda exhibe una profundización hipotecaria tres veces mayor y un déficit habitacional tres veces menor, reflejando el impacto positivo de una economía más formal y diversificada.

Para validar estadísticamente esta relación, se estimó la correlación entre los niveles de informalidad laboral y la profundización de la cartera hipotecaria en las ciudades analizadas. El coeficiente de correlación obtenido fue de -0,993, lo que evidencia una relación inversa muy fuerte entre ambas variables: en los territorios con mayor informalidad laboral, la profundización del crédito hipotecario es significativamente menor. Este resultado confirma que la informalidad actúa como una barrera estructural de acceso al crédito, reforzando su impacto sobre el déficit habitacional. En América Latina se repite el mismo patrón: a mayor formalidad, mayor acceso a crédito, aunque no necesariamente menores déficits habitacionales (Tabla 3).

**Tabla 3. Indicadores comparativos de informalidad, déficit habitacional y profundización hipotecaria en América Latina**

País	Informalidad laboral (%)	Déficit habitacional (%)	Profundización hipotecaria (% del PIB)
Colombia	56	24	7
Chile	27	10	26
Brasil	40	20	10
México	54	22	9

Fuente: Elaboración Asobancaria con base en DANE y organismos internacionales de estadística<sup>7</sup>.

En este contexto, la política de vivienda debe replantear no solo la oferta de subsidios o la reducción de tasas, sino también los criterios de evaluación de los hogares.

## Limitaciones del modelo actual

El modelo tradicional de evaluación de riesgo crediticio en vivienda está diseñado principalmente para trabajadores formales. Se basa en la verificación de ingresos laborales, la antigüedad contractual, los aportes a seguridad social y la declaración de renta, entre otros. Este esquema tiene ventajas: estandariza criterios, facilita la supervisión

<sup>4</sup> Elaboración propia con base en datos de Asobancaria (2024).

<sup>5</sup> DANE. (2025, 24 de abril). Boletín técnico — Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2024. <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ECV/bol-ECV-2024.pdf>

<sup>6</sup> Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (s. f.). Empleo y desempleo – Mercado laboral. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo>

<sup>7</sup> Elaboración propia con base en DANE; INEGI (2025, 26 de agosto; ENOE 2025; ENVI 2020); International Labour Organization – ILOSTAT (s.f.); OECD (2025, 30 de octubre); UN-Habitat (2016, 2019); Comisión Nacional

regulatoria y brinda confianza a las entidades financieras, con la posibilidad de contribuir a la estabilidad de tasas. Ha funcionado bien en los segmentos formalizados, donde la cartera ha mostrado comportamientos sanos y sostenibles, pero este aumento en el saldo de la cartera no se ha venido traduciendo necesariamente en profundización de la cartera.

En un país donde más del 55% de los ocupados son informales, ampliar el espectro del modelo permitiría incluir a millones de hogares que, pese a tener un comportamiento de pago adecuado, no superan los filtros tradicionales. Un estudio de Galería Inmobiliaria y Asobancaria (2023) reveló que el 46% de los compradores de vivienda reportó haber utilizado ingresos provenientes de fuentes distintas a un salario.

El sistema actual puede clasificar algunos de estos hogares como de alto riesgo, no por su comportamiento de pago real, sino por falta de documentación formal. Esto genera un costo de oportunidad para la política habitacional al impedir el cierre financiero de hogares viables.

En materia de digitalización, que a la larga puede resultar en profundización o mayor acceso en Colombia, se ha avanzado. A falta de una digitalización total de los trámites de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, ya es posible resolver los demás requerimientos para la compra de vivienda en línea. No obstante, esta cartera avanza más lentamente que otras en cuanto a digitalización por el tamaño de los créditos y la exigencia de garantías. A medida que se consoliden los procesos digitales en los demás segmentos, aumentará la confianza para ampliar su adopción en la vivienda. La digitalización, unida a nuevas fuentes de datos, podría reducir fricciones y ampliar el acceso a segmentos no tradicionales.

Ejemplos internacionales muestran cómo algunos países han adaptado y digitalizado sus modelos para superar este cuello de botella. En México, el INFONAVIT ha comenzado a incorporar variables alternativas, como historiales de pago de arriendo y flujos en cuentas digitales<sup>8</sup>. En Estados Unidos, entidades privadas han desarrollado modelos alternativos que integran pagos de servicios públicos, arriendos, seguros, educación infantil o consumo minorista. Incluir apenas al 3% de la población no atendida (unos 54 millones de personas) podría generar 2,3 billones de dólares adicionales en créditos hipotecarios<sup>9</sup>.

Diversas iniciativas avanzan en esa línea:

- Community Financial Services Association of America: Piloto para que las empresas de *payday loans* reporten pagos puntuales a burós de crédito.

- First American Corporation (Anthem Report): Combina historiales de arriendo, seguros y servicios con datos crediticios tradicionales.
- LexisNexis (RiskView): Usa más de 300 atributos públicos (empleo, direcciones, propiedad de bienes) para evaluar riesgo.
- DebitBureau (eFunds): Genera información crediticia a partir de cuentas corrientes.
- PRBC: Registra pagos de arriendo y facturas para construir historiales alternativos.

### Del ingreso al egreso – una nueva mirada a la capacidad de pago

Es fundamental identificar qué comportamientos de pago son comparables con los del crédito, es decir, aquellos en los que el consumidor recibe un bien o servicio antes de pagar. También existen compromisos de pago condicionados a la continuidad del servicio, cuya utilidad como indicador de riesgo depende de qué tan fácil sea suspender dicho servicio. De forma contraintuitiva, mientras más fácil resulte interrumpirlo, menor valor predictivo tiene esa información sobre la disciplina de pago.

El estudio *Giving Underserved Consumers Better Access to the Credit System* (IPI, 2015)<sup>10</sup> sugiere varias categorías de pagos con potencial valor predictivo por su similitud con el comportamiento crediticio:

- Préstamos de corto plazo.
- Seguros de automóviles o SOAT (no crediticios).
- Pagos de arriendo.
- Jardines infantiles o servicios educativos (no crediticios).
- Bienes duraderos (tecnología, muebles) adquiridos financiados.

La información derivada de compromisos de tipo “crédito” tiende a ser más útil, pues los acreedores tienen incentivos para reportarla. En cambio, los proveedores de servicios fácilmente suspendibles simplemente los interrumpen sin registrar mora. No se trata de que una fuente sea mejor que otra, sino de que difieren en su consistencia y relevancia para construir historiales financieros.

Consideramos prudente que se contemple ampliar este enfoque, evaluar no solo el ingreso formal del hogar, sino también sus egresos y patrones reales de pago. Un hogar que paga puntualmente su arriendo mantiene al día los servicios y muestra estabilidad en sus gastos recurrentes, demuestra capacidad de pago efectiva, incluso sin contrato laboral o declaración formal.

Como se mencionó, en Colombia cerca del 40% de los hogares viven en arriendo, lo que representa una fuente potencial de datos de comportamiento. Un modelo de evaluación que contemple egresos

<sup>8</sup>INFONAVIT. (s. f.). Arrendavít. Recuperado el [día mes año], de <https://portalmx.infonavit.org.mx/personas/arrendavit>

<sup>9</sup>Maas, E. (2008, 1 mayo). *Credit scoring and the credit-underserved population*. Federal Reserve Bank of Minneapolis. Recuperado de <https://www.minneapolisfed.org/article/2008/credit-scoring-and-the-creditunderserved-population>?

<sup>10</sup>Institute for Policy Innovation. (2015). *Giving underserved consumers better access to the credit system*. Institute for Policy Innovation.

podría incluir métricas como el porcentaje del ingreso destinado a arriendo, el historial de pagos de servicios públicos, las suscripciones digitales, entre otros, más aún si tenemos en cuenta que, en los deciles de ingreso del 1 al 3, más del 74% de los hogares destinan el 30% o más de sus ingresos al pago del canon mensual de arriendo. Si promediamos el gasto en arriendo entre los deciles 1 a 5, este equivale aproximadamente al 45% del ingreso del hogar<sup>11</sup>.

A partir de esta evidencia, se justificó el ajuste en la relación cuota/ingreso permitida en el crédito hipotecario, pasando del 30% al 40%. Sin embargo, esto no implica necesariamente que se amplíen las posibilidades de acceso para todos los hogares, ni que, por el solo hecho de estar permitido, los bancos vayan a aprobar créditos a niveles más altos de endeudamiento.

Por eso es clara la necesidad de incorporar el historial de pago del arriendo en la evaluación crediticia en Colombia, dado que representa un comportamiento financiero comparable al de una obligación hipotecaria.

No obstante, para que el arriendo funcione como un buen predictor, debe convertirse en un dato trazable y verificable. Un contrato por sí solo no demuestra disciplina de pago. Lo relevante es contar con registros consistentes (extractos, comprobantes o reportes de inmobiliarias) y con un historial mínimo y puntual. Sin esta estructura, el riesgo de información incompleta o no auditabile limitaría su utilidad en el análisis crediticio.

En este sentido, iniciativas como el Semillero de Propietarios identificaron esta realidad. Este incluía modalidades de arrendamiento social con opción de compra que buscaban reconocer buenos comportamientos de pago y facilitar la transición de arrendatario a propietario. Por diversas razones que merecen un análisis aparte, la implementación del programa no alcanzó los resultados esperados, pero fue, sin duda, la interpretación correcta.

Este cambio implica que la capacidad crediticia deje de medirse solo por el ingreso formal y pase a analizar los flujos de gasto y endeudamiento real. En un país con una profundización hipotecaria del 7% del PIB, el margen para incorporar nuevos modelos es amplio. Incorporar estas fuentes no garantiza inclusión automática, pero abre la puerta a evaluaciones más justas y realistas para hogares sin historial formal.

### Riesgos y oportunidades – del piloto al sistema

El enfoque de evaluación por egresos ofrece oportunidades y desafíos. Entre las oportunidades, se destacan: (i) ampliar el acceso al crédito formal para hogares con ingresos informales o mixtos, inmigrantes o mujeres que vengan de una dependencia económica;

(ii) mejorar la eficiencia de la política habitacional al incluir hogares viables; y (iii) estabilizar la cartera hipotecaria mediante nuevos perfiles con comportamiento de pago comprobado.

Entre los riesgos o retos se encuentran: (i) salvaguardar la estabilidad financiera: nuevos criterios requieren monitoreo riguroso; (ii) proteger al consumidor: transparencia y prevención del sobreendeudamiento; e (iii) integrar la regulación: la supervisión debe reconocer metodologías alternativas (como scoring basado en egresos). Desde luego, la transición del piloto al sistema debe incluir evaluaciones de impacto, pruebas controladas y adecuación normativa.

Un referente relevante es Brasil, donde el *Cadastro Positivo* integró historiales de pago de servicios públicos y obligaciones comerciales no bancarias, ampliando el acceso al crédito formal a más de 20 millones de personas.

Antes de 2019, Brasil operaba con un sistema crediticio “negativo” que solo registraba morosidades (Serasa, Boa Vista, SPC)<sup>12</sup>. La Ley Complementaria 166 de 2019 hizo el sistema automático e inclusivo, incorporando datos de pagos puntuales de bancos, comercios, servicios públicos y telecomunicaciones.

Según estimaciones de Serasa Experian y el Banco Central do Brasil<sup>13</sup>, tras la entrada en vigor del *Cadastro Positivo* en 2019, el número de operaciones de crédito originadas en segmentos antes subatendidos, como trabajadores informales, autónomos y microemprendedores, aumentó entre 15% y 20% entre 2020 y 2023. Paralelamente, el crédito inmobiliario creció 52% entre 2019 y 2023, de R\$134 mil millones a más de R\$204 mil millones anuales. Parte de este crecimiento se atribuye al mayor acceso de familias de ingresos medios y mixtos, gracias a una evaluación crediticia más amplia.

Según análisis de expertos locales, el ciclo de baja de tasas y la digitalización bancaria fueron grandes protagonistas en este crecimiento, junto a la implementación del *Cadastro Positivo*, que permitió que más personas calificaran, especialmente en el Sistema Financeiro da Habitação (SFH) y créditos fuera de *Minha Casa Minha Vida*<sup>14</sup>.

### Conclusiones

La inclusión financiera en vivienda no depende únicamente de más subsidios o tasas bajas, sino de una evaluación más precisa de la economía real de los hogares. Pasar de medir solo lo que entra (ingreso formal) a analizar lo que sale (egresos y obligaciones) significa pasar de la foto al movimiento, de un enfoque estático a uno dinámico.

En un país que busca reducir el déficit habitacional y formalizar a

<sup>11</sup> Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (s. f.). *Encuesta nacional de presupuestos de los hogares (ENPH)*. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/encuesta-nacional-de-presupuestos-de-los-hogares-enph>

<sup>13</sup> CDL & SPC Brasil. Impactos do Cadastro Positivo na Inclusão de Consumidores no Crédito. Brasília, 2021.

<sup>14</sup> Banco Central do Brasil. Relatório de Estabilidade Financeira – 1º semestre 2023. Brasília.

<sup>15</sup> Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), *Boletim de Crédito Imobiliário 2024*.

# | Banca & Economía |

2025

Edición 1502

cientos de miles de hogares, este cambio puede ser decisivo. La vivienda es el activo más inclusivo del desarrollo y ampliar los criterios de evaluación crediticia puede convertirse en una herramienta poderosa de política pública.

La creciente digitalización de pagos y transacciones facilita este camino, ya que permite observar con mayor claridad la estabilidad y disciplina financiera de los hogares, incluso cuando sus ingresos no se registran por las vías tradicionales. No se trata de reemplazar los modelos actuales, sino de complementarlos con información que refleje cómo realmente viven y pagan millones de familias.

Porque para que todos puedan acceder, primero hay que verlos como son, hogares que viven, pagan, arriendan y sostienen sus compromisos de formas diversas, pero de manera estable, y que merecen ser reconocidos por el sistema financiero.



@asobancaria



asobancaria colombia



@asobancaria

6



@asobancariaco



www.asobancaria.com

Aso  
Ban  
Caria

# Banca & Economía

2025

Edición 1502

## Principales indicadores macroeconómicos

	2021	2022	2023	2024				2025*		2026*			
	Total	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	Total	Total
<b>Producto Interno Bruto</b>													
PIB Nominal (COP Billones)	1.1923	1.471	1.585	401	409	435	462	1.706	443	440	476	1.845	1.976
PIB Nominal (USD Billions)	318,5	344,6	382,3	102,4	104,1	106,3	106,3	419,2	105,6	104,9	118,8	456,6	517,2
PIB Real (COP Billones)	907,4	973	980	236	245	250	266	995	242	249	259	1.022	1.053
PIB Real (% Var. interanual)	11,1	7,6	0,7	0,2	1,6	1,8	2,6	1,6	2,6	2,1	3,6	2,7	3,0
<b>Precios</b>													
Inflación (IPC, % Var. interanual)	5,6	13,1	9,3	7,4	7,2	5,8	5,2	5,2	5,1	4,8	5,1	5,4	4,1
Inflación sin alimentos (% Var. interanual)	3,4	10	10,3	8,8	7,6	6,5	5,6	5,6	5,2	4,8	4,9	5,0	3,1
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	3981	4.810	3.822	3.842	4.148	4.164	4.409	4.409	4.070	4.199	4.007	3.720	3.940
Tipo de cambio (Var. % interanual)	16	20,8	-20,5	-17,0	-1,0	2,7	15,4	15,4	5,9	1,2	-2,2	-13,8	6,5
<b>Sector Externo</b>													
Cuenta corriente (USD millones)	-17.951	-20.879	-8.285	-1.941	-1.577	-1.654	-2.240	-7.412	-2.290	-2.595	...	-10.780	-10.456
Déficit en cuenta corriente (% del PIB)	-5,7	-6,0	-2,3	-1,9	-1,4	-1,5	-2,1	-1,7	-2,2	-2,5	...	-2,5	-3,0
Balanza comercial (% del PIB)	-6,4	-4,7	-2,1	-1,9	-2,1	-2,1	-2,9	-2,3	-2,8	-3,6	...	-3,4	
Exportaciones F.O.B. (% del PIB)	13,6	21,3	18,8	15,8	16,6	16,7	16,8	16,5	16,0	16,6	...	11,8	
Importaciones F.O.B. (% del PIB)	18	25,9	20,9	17,7	18,8	18,8	19,7	18,7	18,8	20,1	...	15,2	
Renta de los factores (% del PIB)	-2,8	-4,9	-3,7	-3,3	-3,0	-3,2	-3,2	-3,2	-3,0	-2,9	...	-3,0	
Transferencias corrientes (% del PIB)	3,4	3,6	3,5	3,3	3,7	3,8	4,0	3,7	3,6	4,0	...	3,9	
Inversión extranjera directa (pasivo) (% del PIB)	3,0	5,0	4,6	3,6	2,7	3,1	4,3	3,4	4,4	3,3	...	...	
<b>Sector Público (% del PIB)</b>													
Bal. primario del Gobierno Central	-3,6	-1,0	-0,3	0,0	-0,8	0,0	-1,5	-2,4	-0,9	-0,6	-0,4	-2,4	
Bal. del Gobierno Nacional Central	-7,0	-5,3	-4,3	-1,0	-2,3	-0,9	-2,6	-6,8	-2,1	-1,8	-1,6	-7,1	
Bal. primario del SPNF	-3,5	-1,4	1,5	...	...	...	...	-0,2	...	...	...	...	
Bal. del SPNF	-7,1	-6,0	-2,7	...	...	...	...	-4,9	...	...	...	...	
<b>Indicadores de Deuda (% del PIB)</b>													
Deuda externa bruta	53,9	52,4	54,8	50,4	48,1	47,8	48,2	49,7	48,1	49,0	...	...	
Pública	32,2	30,1	31,2	29,1	27,5	27,0	27,0	28,4	26,8	27,6	...	...	
Privada	21,7	22,3	23,6	21,3	20,6	20,7	21,1	21,3	21,4	21,4	...	...	
Deuda neta del Gobierno Central	60,0	53,2	52,7	50,7	54,7	55,8	59,3	55,1	58,6	57,3	...	61,3	

\*Proyecciones de Asobancaria. Los datos fiscales corresponden a lo proyectado por el Gobierno Nacional en el MFMP 2025.

Fuentes: DANE, Banco de la República, Ministerio de Hacienda y Crédito Público.



@asobancaria



asobancaria colombia



@asobancaria

7



@asobancariaco



www.asobancaria.com



# Banca & Economía

2025

Edición 1502

## Estados financieros del sistema bancario Colombia

	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	sep-25 (a)	ago-25	sep-24 (b)	Var. real anual (b) - (a)
<b>Activo</b>	<b>785.815</b>	<b>856.824</b>	<b>957.166</b>	<b>1.082.978</b>	<b>1.221.787</b>	<b>1.223.973</b>	<b>1.148.701</b>	<b>1,1%</b>
Disponible	52.617	62.572	71.927	66.605	60.707	54.600	59.951	-3,7%
Inversiones	177.620	219.265	240.615	258.271	309.420	319.133	297.408	-1,1%
Cartera de crédito	528.900	552.795	607.084	709.392	784.854	780.466	735.165	1,5%
Consumo	157.250	160.437	180.892	213.967	209.389	206.965	200.450	-0,7%
Comercial	281.453	296.902	319.116	373.204	418.070	417.944	393.653	1,0%
Vivienda	76.918	82.071	92.494	105.526	135.133	133.665	121.403	5,8%
Microcrédito	13.279	13.385	14.582	16.696	22.262	21.892	19.659	7,7%
Provisiones	31.439	40.528	38.248	40.214	42.921	42.995	43.595	-6,4%
Consumo	11.639	14.879	13.286	17.259	17.584	17.731	19.869	-15,9%
Comercial	16.090	18.499	18.454	17.781	19.285	19.087	18.052	1,6%
Vivienda	2.689	3.019	3.342	3.547	4.329	4.476	3.914	5,2%
Microcrédito	1.021	1.230	1.033	962	1.535	1.518	1.453	0,5%
<b>Pasivo</b>	<b>652.311</b>	<b>716.904</b>	<b>795.679</b>	<b>915.191</b>	<b>1.049.223</b>	<b>1.052.775</b>	<b>968.971</b>	<b>2,9%</b>
Depósitos y otros instrumentos	546.512	608.429	683.734	748.589	908.549	913.769	831.066	3,9%
Cuentas de ahorro	201.873	252.027	303.167	304.341	341.301	342.304	303.474	6,9%
CDT	176.060	175.464	162.670	234.276	357.499	359.665	323.303	5,1%
Cuentas Corrientes	60.491	75.002	84.846	80.608	75.163	76.496	72.120	-0,9%
Otros pasivos	21.013	22.931	24.802	27.636	34.429	34.766	29.937	9,3%
<b>Patrimonio</b>	<b>133.503</b>	<b>139.919</b>	<b>161.487</b>	<b>167.787</b>	<b>172.564</b>	<b>171.198</b>	<b>179.730</b>	<b>-8,7%</b>
<b>Utilidades (año corrido)</b>	<b>16.783</b>	<b>10.098</b>	<b>20.134</b>	<b>20.202</b>	<b>13.859</b>	<b>12.268</b>	<b>9.200</b>	<b>43,2%</b>
Ingresos financieros de cartera	50.486	49.759	46.558	70.627	67.030	59.500	72.432	-12,0%
Gastos por intereses	18.034	16.197	11.321	32.387	40.419	36.025	46.590	-17,5%
Margen neto de intereses	33.239	34.068	35.624	40.279	29.874	26.502	28.608	-0,7%
<b>Indicadores (%)</b>								
Calidad	<b>4,17</b>	<b>4,80</b>	<b>3,82</b>	<b>3,56</b>	<b>4,05</b>	<b>4,13</b>	<b>4,88</b>	<b>-0,83</b>
Consumo	4,73	6,33	4,44	5,50	5,39	5,55	7,61	-2,22
Comercial	3,97	4,22	3,50	2,61	3,42	3,47	3,65	-0,23
Vivienda	3,28	3,49	3,25	2,66	3,30	3,35	3,59	-0,30
Microcrédito	7,16	7,27	6,81	5,71	7,75	8,05	9,63	-1,87
Cubrimiento	<b>142,4</b>	<b>152,8</b>	<b>164,9</b>	<b>159,1</b>	<b>135,1</b>	<b>133,3</b>	<b>121,5</b>	<b>-13,59</b>
Consumo	156,4	146,6	165,6	146,5	155,8	154,3	130,3	25,54
Comercial	144,1	147,6	165,3	182,6	134,9	131,5	125,7	9,23
Vivienda	106,6	105,5	111,1	126,4	97,1	100,0	89,7	7,45
Microcrédito	107,5	126,5	104,0	100,8	88,9	86,1	76,8	12,17
ROA	2,1	1,2	2,1	1,9	1,5	1,5	1,1	0,45
ROE	12,6	7,2	12,5	12,0	10,8	10,9	6,9	3,97
Solvencia	15,4	17,2	22,0	18,6	12,3	13,5	18,7	-6,37
IRL	0,0	0,0	205,2	184,6	183,1	190,9	194,7	-7,11
CFEN G1	0,0	109,3	113,5	109,6	117,6	117,6	114,0	3,08
CFEN G2	0,0	126,5	127,4	121,3	129,8	137,6	133,2	-1,39

Nota: G1 corresponde a bancos con activos superiores al 2% del total y G2 a bancos diferentes a G1 que tengan cartera como activo significativo.

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.



@asobancaria



asobancaria colombia



@asobancaria

8



@asobancariaco



www.asobancaria.com

Aso  
Ban  
Caria

# Banca & Economía

2025

Edición 1502

## Principales indicadores de inclusión financiera

	2021	2022	2023				2024	2025							
	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3
Profundización financiera - Cartera/PIB (%) EC + FNA	<b>50,9</b>	<b>48,3</b>	47,1	46,8	46,7	46,2	<b>46,2</b>	45,9	45,4	45,3	44,0	<b>44,0</b>	43,4	43,4	43,1
Efectivo/M2 (%)	<b>17,0</b>	<b>16,3</b>	14,7	14,3	13,9	15,0	<b>15,0</b>	14,2	14,1	14,5	15,5	<b>15,5</b>	15,3	15,3	15,5
<b>Cobertura</b>															
Municipios con al menos una oficina o un corresponsal bancario (%)	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>	100,0		
Municipios con al menos una oficina (%)	<b>79,5</b>	<b>78,7</b>	76,8	77,0	76,8	78,7	<b>78,7</b>	76,7	77,4	76,7	77,2	<b>77,2</b>	73,9		
Municipios con al menos un corresponsal bancario (%)	<b>92,7</b>	<b>100,0</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>	100,0		
<b>Acceso*</b>															
<b>Productos personas</b>															
Indicador de inclusión financiera (%)	<b>90,5</b>	<b>92,3</b>	92,9	93,2	93,7	94,6	<b>94,6</b>	95,0	95,4	95,9	96,4	<b>96,4</b>	96,9		
Indicador de acceso a depósitos (%)	<b>89,1</b>	<b>91,2</b>	92,0	92,4	92,9	94,0	<b>94,0</b>	94,4	94,8	95,4	95,8	<b>95,8</b>	96,4		
Indicador de acceso a crédito (%)	<b>34,5</b>	<b>36,2</b>	35,2	35,3	35,2	35,3	<b>35,3</b>	35,0	35,5	35,2	35,5	<b>35,5</b>	35,6		
Adultos con: (en millones)															
Al menos un producto	<b>33,5</b>	<b>34,7</b>	35,1	35,3	35,6	36,1	<b>36,1</b>	36,4	36,7	37,0	37,7	<b>37,7</b>	37,7		
Depósitos	<b>26,4</b>	<b>28,0</b>	28,4	28,7	29,2	30,5	<b>30,5</b>	30,9	31,2	31,5	37,1	<b>37,1</b>	37,5		
Cuentas de ahorro	<b>28,9</b>	<b>29,9</b>	29,3	29,5	30,6	30,8	<b>30,8</b>	31,2	31,3	31,5	31,9	<b>31,9</b>	32,3		
Cuenta corriente	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>													
Depósitos de bajo monto	<b>21,1</b>	<b>23,5</b>	24,2	24,7	25,3	27,5	<b>27,5</b>	28,1	28,5	29,0	29,5	<b>29,5</b>	29,9		
CDT	-	<b>0,9</b>	0,9	1,0	1,0	1,1	<b>1,1</b>	1,2	1,2	1,2	1,2	<b>1,2</b>	1,4		
Al menos un crédito	<b>12,6</b>	<b>13,5</b>	13,4	14,4	13,5	13,5	<b>13,5</b>	13,4	13,7	13,6	13,7	<b>13,7</b>	13,8		
Crédito de consumo	<b>6,9</b>	<b>7,8</b>	7,4	7,4	7,3	7,3	<b>7,3</b>	7,4	7,4	7,4	8,5	<b>8,5</b>	7,4		
Tarjeta de crédito	<b>7,9</b>	<b>8,5</b>	8,5	8,5	8,5	8,4	<b>8,4</b>	8,4	8,8	8,7	9,0	<b>9,0</b>	9,1		
Microcrédito	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>					<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	2,3	2,4	2,2	<b>2,2</b>	2,2		
Crédito de vivienda	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>					<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	1,2	1,2	1,2	<b>1,2</b>	1,2		
Crédito comercial	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>													
<b>Uso*</b>															
<b>Productos personas</b>															
Adultos con: (%)															
Algun producto activo	<b>74,8</b>	<b>77,2</b>	77,8	78,2	79,1	82,7	<b>82,7</b>	82,5	83,0	83,5	83,9	<b>83,9</b>	84,8		
Cuentas de ahorro activas	<b>65,7</b>	<b>51,9</b>				54,5	<b>54,5</b>	54,1	53,3	53,6	66,4	<b>66,4</b>	55,4		
Cuentas corrientes activas	<b>73,7</b>	<b>74,5</b>													
Cuentas CAES activas															
Cuentas CATS activas	<b>76,3</b>	<b>78,6</b>					<b>80,1</b>	<b>80,1</b>	80,7	81,2	81,7	<b>81,7</b>			
Depósitos electrónicos															
Productos de ahorro a término (CDT)		<b>73,2</b>													

\* Vigiladas por la SFC, la SES, y ONG



@asobancaria



asobancaria colombia



@asobancaria

9



@asobancariaco



www.asobancaria.com

Aso  
Ban  
Caria

# Banca & Economía

2025

Edición 1502

## Principales indicadores de inclusión financiera

	2021				2022				2023				2024				2025		
	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	Total	T1	T2	T3
<b>Acceso*</b>																			
<b>Productos empresas</b>																			
Empresas con: (en miles)																			
Al menos un producto	1.028,6	1.077,1					1.169,6	1.169,6					1.232,5						
*Productos de depósito	998,9	1.046,4					1.166,4	1.166,4					1.230,8						
*Productos de crédito	280,2	380,2					417,6	417,6					453,9						
<b>Uso*</b>																			
<b>Productos empresas</b>																			
Empresas con: (%)																			
Algún producto activo	70,5	72,4																	
<b>Número de operaciones (trimestral)</b>																			
Total operaciones (millones)	11.161	14.397	-	7.500	-	7.808	15.308	3.986	4.499	5.613	6.016	20.114	5.300	5.190	5.667				
No monetarias (Participación)	56,1	55,8	-	49,2	-	39,0	44,1	37,4	36,9	51,9	53,2	46,8	48,7	40,6	40,5				
Monetarias (Participación)	43,8	44,2	-	50,8	-	61,0	55,9	62,6	63,1	45,3	46,74	53,1	51,3	59,4	59,5				
No presenciales (Participación)	75,0	77,0	-	79,5	-	78,4	78,6	79,0	80,6	84,1	83,8	84,0	82,4	81,4	83,0				
Presenciales (Participación)	25,0	23,0	-	20,5	-	21,6	21,4	21,0	19,4	15,9	16,2	16,0	17,6	18,6	17,0				
<b>Tarjetas</b>																			
Créditos vigentes (millones)	15,6	16,0	15,8	15,5	15,4	15,0	15,0	14,37	14,0	13,8	13,9	13,9	13,4	15,1	15,1				
Débitos vigentes (millones)	40,8	45,8	46,2	46,4	47,1	47,2	47,2	46,0	44,9	45,4	45,3	45,3	47,6	48,9	50,0				
<i>Ticket</i> promedio compra crédito (\$miles)	219,9	225,6	211,1	211,8	200,0	212,6	212,6	196,7	199,0	194,7	244,9	244,9	199,3	191,7	188,9				
<i>Ticket</i> promedio compra débito (\$miles)	124,9	108,1	100,6	100,7	96,0	111,1	111,1	93,2	94,7	91,7	97,1	97,1	93,0	90,6	89,8				

\* Vigiladas por la SFC, la SES, y ONG microfinancieras

Fuentes: Banca de las Oportunidades, Superintendencia Financiera de Colombia



@asobancaria



asobancaria colombia



@asobancaria

10



@asobancariaco



www.asobancaria.com

Aso  
Ban  
Caria