

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Marzo de 2026

Aso
Ban
Caria

90 Años
Acercando la
Banca a los
Colombianos

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Marzo de 2026

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

CON TENIDO

01

Mercados por Explorar

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



I. MERCADOS POR EXPLORAR	5
II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO	8
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
III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA	17
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 VIVIENDA USADA 36

VI. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA Y LA CARTERA CRÉDITO CONSTRUCTOR 40

1. MERCADOS POR EXPLORAR

En la mayoría de los diagnósticos sobre acceso al crédito hipotecario en Colombia, aparece una conclusión recurrente: existen millones de hogares con capacidad de pago que continúan por fuera del financiamiento formal, mercados desatendidos con amplio potencial de profundización y segmentos cuya relación con el sistema financiero, todavía no se traducen en acceso efectivo a crédito de largo plazo.

Distintos estudios, entidades multilaterales, análisis del sector financiero y discusiones de política pública coinciden desde hace años en un mismo punto: el país todavía tiene un enorme espacio para expandir el crédito hipotecario de manera sostenible. Sin embargo, el debate frecuentemente se estanca en las variables tradicionales tales como subsidios, tasas de interés o costos de construcción, sin detenerse suficientemente en un elemento estructural: la forma en que se evalúa la capacidad crediticia de millones de hogares colombianos.

Y ese punto resulta particularmente relevante en un país como el nuestro, donde la informalidad laboral continúa siendo uno de los principales retos económicos y donde amplios sectores de la población generan ingresos estables pero mixtos, que les permiten pagar arriendos, servicios y obligaciones recurrentes, pero no siempre cumplen estrictamente con todos los criterios tradicionales para ser elegibles como clientes.

No solo se trata de bancarización

La última década deja sin embargo, un avance significativo que vale la pena reconocer. Colombia logró expandir de forma importante la inclusión financiera básica. Hoy, cerca del 96% de los adultos cuenta con al menos un producto financiero. Sin embargo, apenas alrededor del 35% accede a crédito formal; al considerar también los mecanismos de financiamiento del sector real, la cobertura alcanza el 51%.¹

La brecha ya no es solamente de bancarización. Es, cada vez más, de profundización financiera.

En otras palabras, existe una creciente trazabilidad financiera de la vida económica cotidiana. Millones de personas reciben pagos, realizan transferencias, utilizan billeteras digitales, pagan servicios públicos, arriendos y suscripciones. Pero gran parte de esa información, a pesar de demostrar capacidad de pago, todavía no se convierte

en acceso efectivo a financiamiento de largo plazo, Esto representa simultáneamente un desafío y una oportunidad.

Un desafío porque la vivienda continúa siendo uno de los segmentos más sensibles del sistema financiero. Por el tamaño de los créditos, los plazos involucrados y la necesidad de preservar la estabilidad financiera, el crédito hipotecario exige estándares prudenciales particularmente rigurosos. El modelo tradicional de evaluación crediticia ha sido fundamental para consolidar una cartera hipotecaria sólida y sostenible, incluso en contextos económicos complejos.

Pero también representa una oportunidad enorme. En economías emergentes con altos niveles de informalidad, la expansión del crédito hipotecario no necesariamente depende únicamente de mayores subsidios o menores tasas de interés. También depende de la capacidad para desarrollar herramientas que permitan comprender mejor la realidad económica de los hogares.

Informalidad, vivienda y acceso al crédito

La existencia de estos mercados desatendidos no es casual. En buena medida responde a una característica estructural de la economía colombiana: la elevada informalidad laboral, que históricamente ha representado más de la mitad de la población empleada.

La evidencia disponible muestra, además, que las regiones con mayores niveles de informalidad suelen registrar menores niveles de profundización hipotecaria y mayores déficits habitacionales. El contraste territorial es revelador. Por ejemplo, Bogotá presenta una informalidad cercana al 33%, un déficit habitacional de 7,2% y una profundización hipotecaria de 10,6%. Y ciudades como Sincelejo y Montería registran niveles de informalidad de 69% y 66%, déficits habitacionales superiores al 56% y profundizaciones hipotecarias cercanas al 3%. Algo similar ocurre al comparar departamentos como Risaralda y Sucre. El primero, con una informalidad cercana al 41%, alcanza una profundización hipotecaria de 9,7% y un déficit habitacional de 18,3%; el segundo registra una informalidad de 69%, una profundización cercana al 3% y un déficit de 56,5%.²

Aunque múltiples factores influyen sobre estos resultados,

¹ Asociación Nacional de Instituciones Financieras (ANIF). (2026, 21 de mayo). La vivienda usada: motor de crecimiento e inclusión financiera. ANIF. <https://www.anif.com.co/comentarios-economicos-del-dia/la-vivienda-usada-motor-de-crecimiento-e-inclusion-financiera/>

² 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>

la evidencia disponible sugiere una relación estrecha entre informalidad laboral, acceso al crédito y calidad habitacional. Allí donde la informalidad es menor, suelen observarse mayores niveles de profundización hipotecaria y menores déficits de vivienda. Este patrón consistente permite sugerir que la dificultad para demostrar ingresos formales continúa siendo una de las principales barreras para conectar a millones de hogares con mecanismos de financiación de largo plazo.

Esta relación resulta especialmente interesante porque amplía la forma tradicional de entender el déficit habitacional. Habitualmente, la discusión se concentra en la oferta de vivienda, los subsidios, los costos de construcción o la disponibilidad de suelo. Todos estos elementos son determinantes. Sin embargo, también existe una dimensión asociada a la capacidad de los hogares para acceder al financiamiento.

En un país donde la informalidad laboral ronda el 55% y la profundización hipotecaria permanece cercana al 7% del PIB³, la capacidad de pago no siempre coincide con la capacidad de demostrar ingresos bajo los mecanismos tradicionales de evaluación. Como resultado, parte de la demanda potencial de vivienda puede permanecer por fuera del mercado formal de crédito, aun cuando existan hogares con ingresos estables y capacidad para asumir compromisos financieros de largo plazo.

Más que una ausencia de capacidad de pago, el reto parece estar en la capacidad de identificarla y medirla adecuadamente. La pregunta entonces deja de ser únicamente cuántos hogares necesitan crédito y pasa a ser cuántos hogares podrían acceder a él si existieran mecanismos complementarios para entender mejor su realidad financiera.

Una nueva mirada a la capacidad de pago

La respuesta a este desafío no consiste en reducir los estándares de evaluación ni en asumir mayores niveles de riesgo. Por el contrario, cualquier avance en materia de inclusión financiera debe partir de un principio fundamental: preservar la calidad de la cartera y garantizar un acceso responsable al crédito.

La discusión consiste, más bien, en comprender mejor qué información permite evaluar de manera más precisa la capacidad de pago de un hogar.

Tradicionalmente, la atención se ha concentrado en los ingresos. Sin embargo, la creciente digitalización de la economía permite observar una dimensión adicional que puede resultar igualmente relevante: los comportamientos de pago.

Y aquí resulta importante hacer una precisión. No todos los comportamientos de pago contienen la misma información ni ofrecen la misma capacidad predictiva. De hecho, el estudio *Giving Underserved Consumers Better Access to the Credit System*⁴ señala que las fuentes de información con mayor valor predictivo suelen ser aquellas que guardan una relación más cercana con la lógica propia del crédito.

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. El estudio identifica diversas categorías con potencial valor predictivo, entre ellas los préstamos de corto plazo, los seguros de automóviles o SOAT, los pagos de arriendo, algunos servicios educativos y la adquisición financiada de bienes durables como tecnología o muebles. 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 suele ser el valor predictivo de esa información sobre la disciplina de pago.

Más que una discusión sobre cantidad de información, se trata de una discusión sobre calidad y pertinencia de las señales utilizadas para evaluar la capacidad de pago. La pregunta no es cuántos datos adicionales pueden incorporarse a una evaluación crediticia, sino cuáles de ellos permiten comprender mejor el riesgo.

Desde esta perspectiva, los pagos de arriendo adquieren especial relevancia. Cuatro de cada diez hogares colombianos viven en arriendo y destinan una proporción significativa de sus ingresos al cumplimiento de esta obligación. Aunque un historial de pagos no constituye por sí mismo evidencia suficiente para acceder a crédito, sí puede aportar información valiosa sobre hábitos de pago, estabilidad financiera y capacidad para asumir obligaciones recurrentes.

El reto, entonces, no consiste en incorporar cualquier dato disponible, sino en identificar aquella evidencia que permita comprender de manera más completa la realidad financiera de los hogares. Una evaluación más precisa no debería traducirse en asumir más riesgo, sino en medirlo mejor.

³ Elaboración propia con base en datos internos de Asobancaria (2024).

⁴ Turner, M. A., & Varghese, R. (2005). Giving underserved consumers better access to the credit system: The promise of non-traditional data. Information Policy Institute. <https://www.perc.net/publications/giving-underserved-consumers-better-access-credit-system-promise-non-traditional-data/>

Una oportunidad que otros mercados empiezan a capturar

La experiencia internacional muestra que esta discusión no es exclusiva de Colombia. Diversos mercados han comenzado a explorar mecanismos para complementar la información tradicional mediante nuevas fuentes de datos, historiales alternativos de pago y herramientas digitales de evaluación.

Brasil constituye uno de los ejemplos más interesantes y mejor documentados de la región. En 2011 el país creó el Cadastro Positivo, y en 2019 lo reformó profundamente mediante la Ley Complementar 166, que cambió el modelo de inscripción voluntaria a inscripción automática universal, con opción de exclusión para quien lo solicite. El sistema integra no solo el historial crediticio tradicional, sino también pagos recurrentes de servicios como agua, electricidad, gas y teléfono, construyendo lo que se define como un "currículo financiero" del consumidor. Las estimaciones indican que el mecanismo tiene potencial de incorporar entre 20 y 30 millones de brasileños al mercado crediticio formal. Y en el segmento hipotecario específicamente, dos tercios de las instituciones financieras encuestadas identificaron como beneficio principal el mejoramiento de los modelos de evaluación de riesgo crediticio.⁵

Estados Unidos y México también han desarrollado iniciativas orientadas a incorporar información complementaria dentro de sus procesos de evaluación, reconociendo que la creciente digitalización de la economía permite observar dimensiones del comportamiento financiero que antes permanecían ocultas. En el caso estadounidense, algunos pilotos han explorado la incorporación de pagos puntuales asociados a los denominados payday loans —un concepto similar, pero formalizado, a lo que se conoce en Colombia como 'gota a gota'— dentro de los reportes a burós de crédito, bajo la premisa de que estos comportamientos pueden aportar señales adicionales sobre disciplina financiera y capacidad de cumplimiento.

Más allá de las diferencias regulatorias e institucionales entre países, todas estas experiencias comparten una misma premisa: la inclusión financiera sostenible no consiste en asumir más riesgo, sino en medirlo mejor.

La próxima frontera de la profundización financiera

El país ya logró avances extraordinarios en materia de inclusión financiera básica. La siguiente frontera parece estar en transformar esa inclusión en acceso efectivo a crédito, especialmente en aquellos segmentos que hoy permanecen parcialmente invisibles para los mecanismos tradicionales de evaluación, y que hoy capturan en mayor medida financiadores alternativos a la banca.

La vivienda ocupa un lugar central en esta discusión. No solo por su importancia económica, sino porque continúa siendo uno de los principales vehículos de construcción patrimonial para los hogares colombianos.

La próxima expansión del crédito hipotecario probablemente no dependerá exclusivamente de mayores subsidios o menores tasas de interés. También dependerá de la capacidad de desarrollar herramientas que permitan comprender mejor la realidad económica de millones de hogares que ya participan activamente en la economía, cumplen obligaciones y sostienen compromisos financieros, pero cuya capacidad de pago todavía no siempre resulta visible para el sistema.

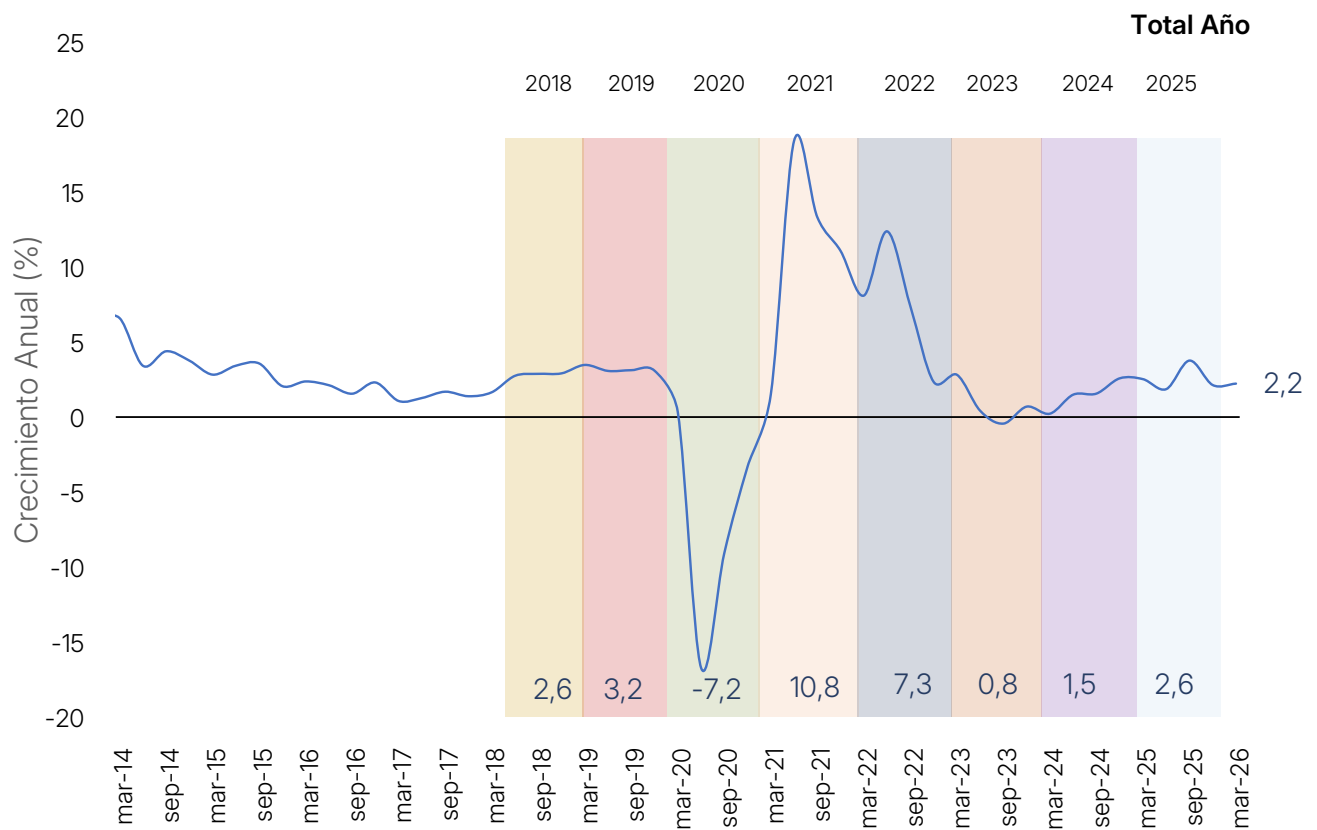
Esos son, precisamente, los mercados por desbloquear.

⁵ CDL & SPC Brasil. Impactos do Cadastro Positivo na Inclusão de Consumidores no Crédito. Brasília, 2021.

2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

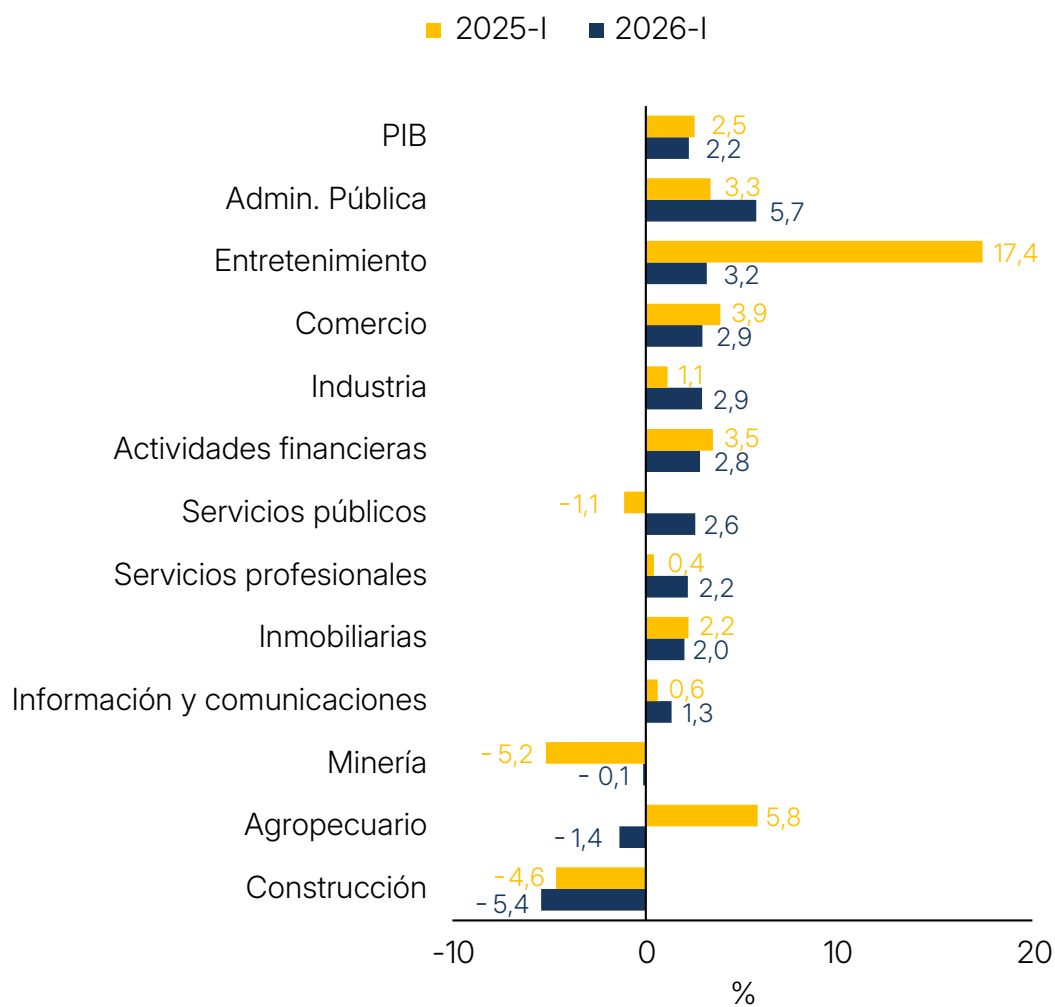
2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

GRÁFICO 1: VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.



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

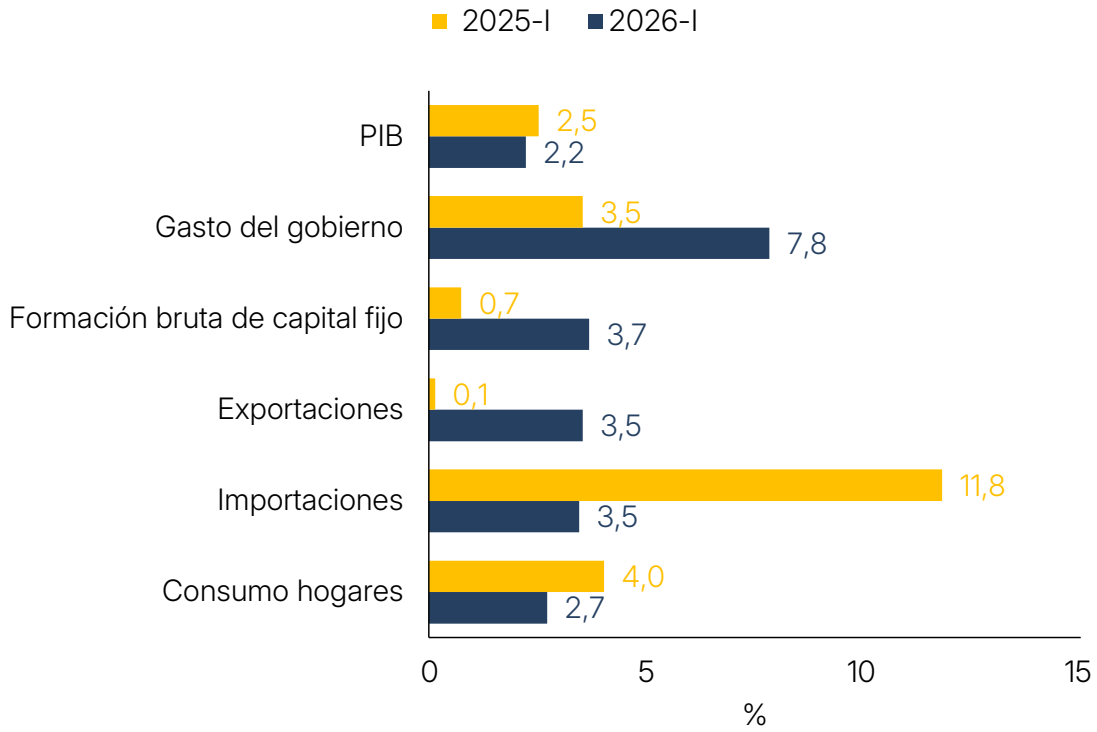
GRÁFICO 2. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.



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

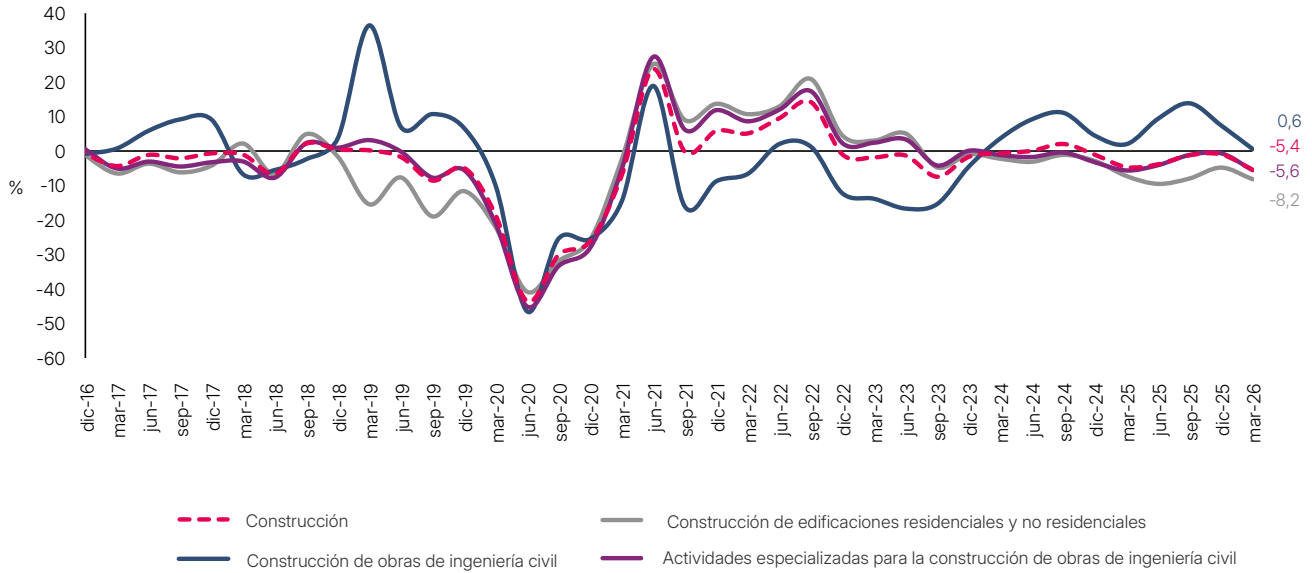
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 3. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.



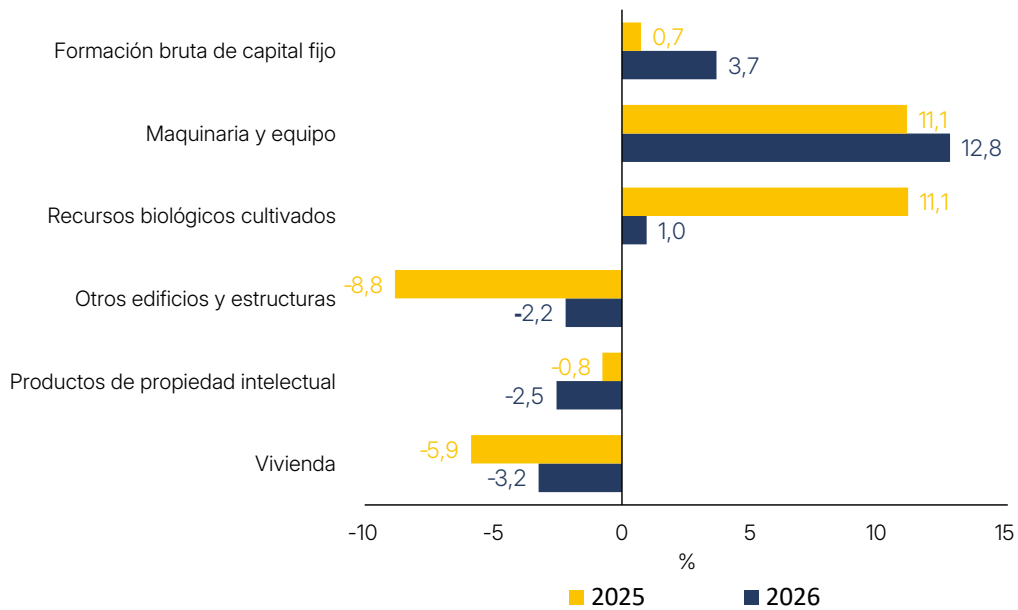
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

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



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

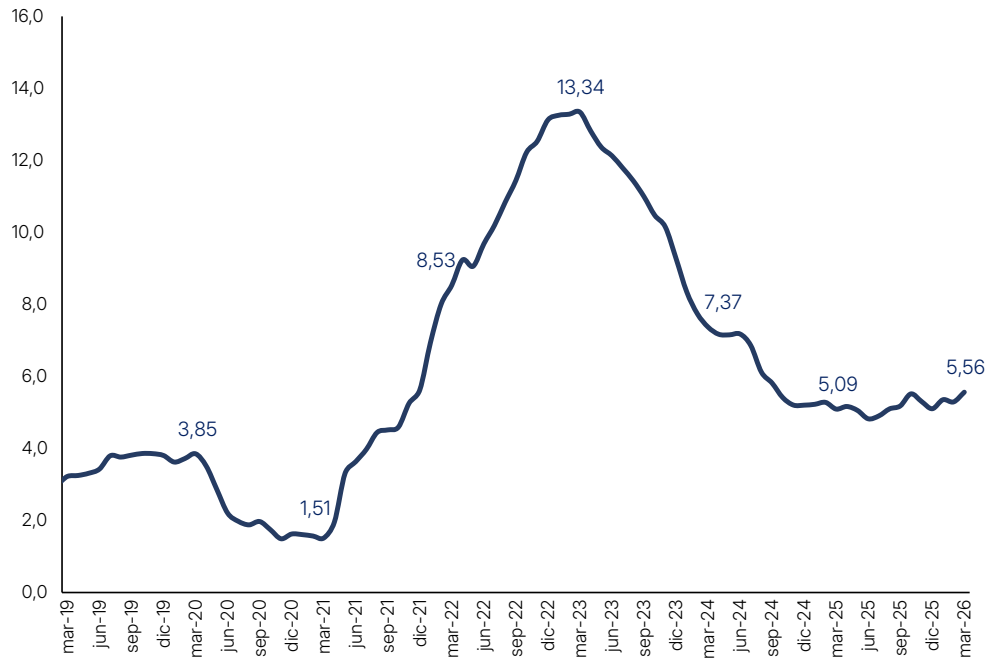
GRÁFICO 5. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO.



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

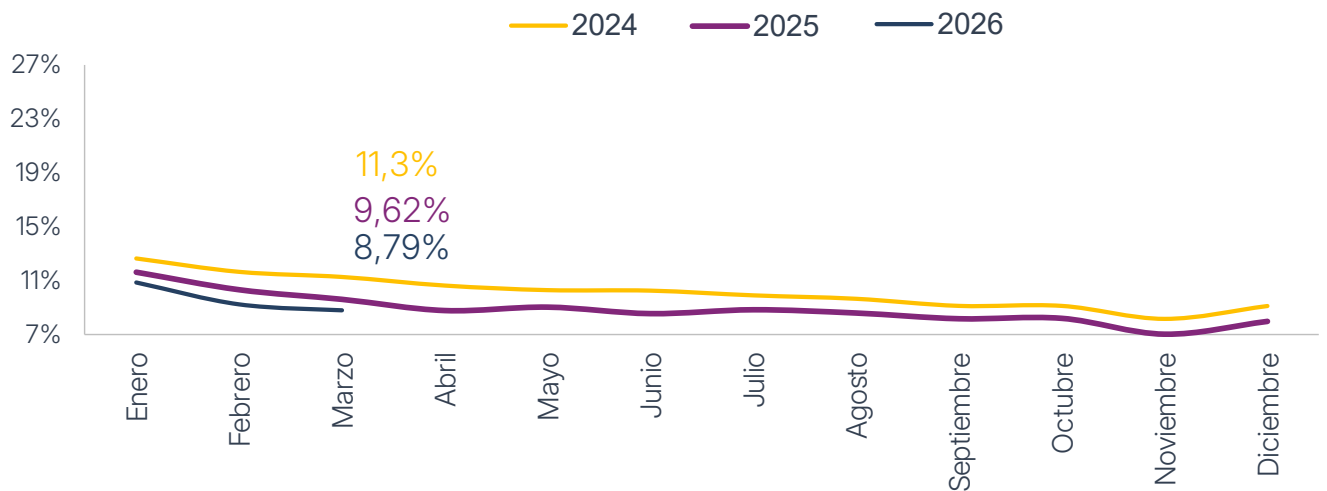
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

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



Fuente: DANE.

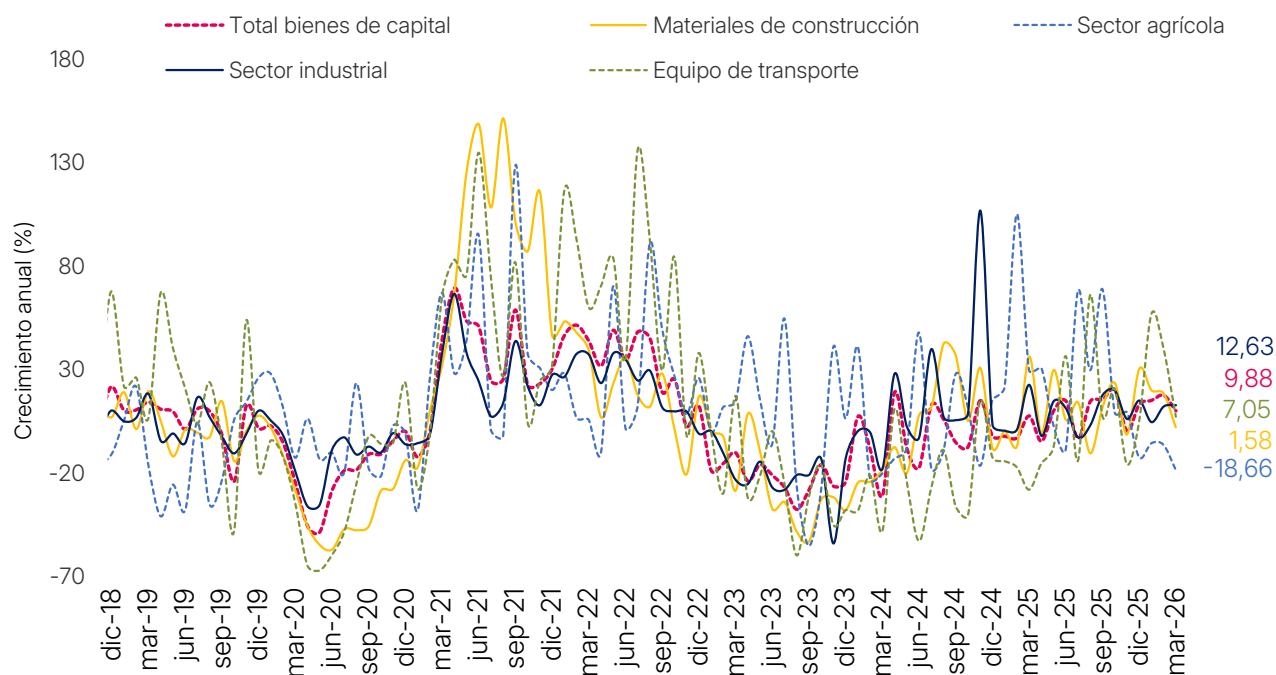
GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPEÑO NACIONAL.



Fuente: DANE.

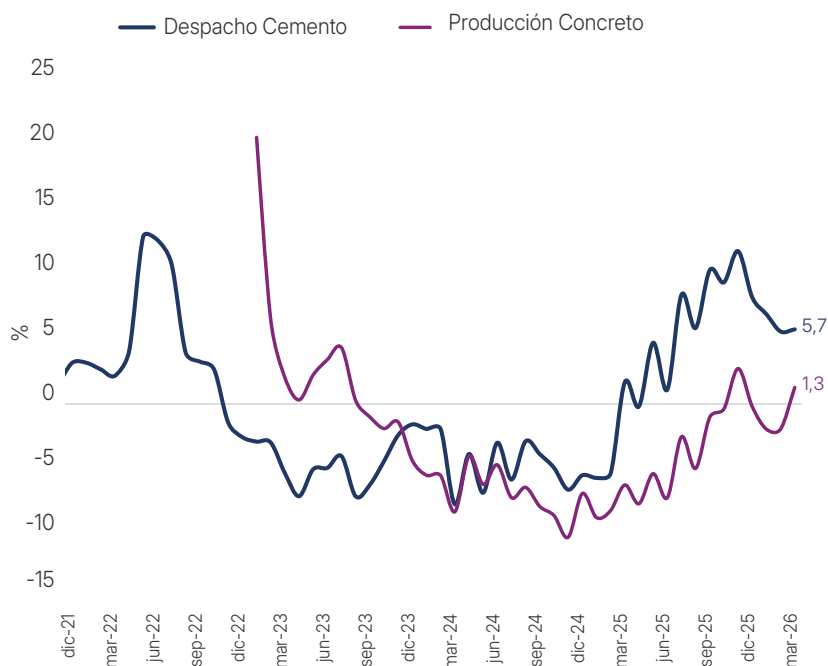
2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

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



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

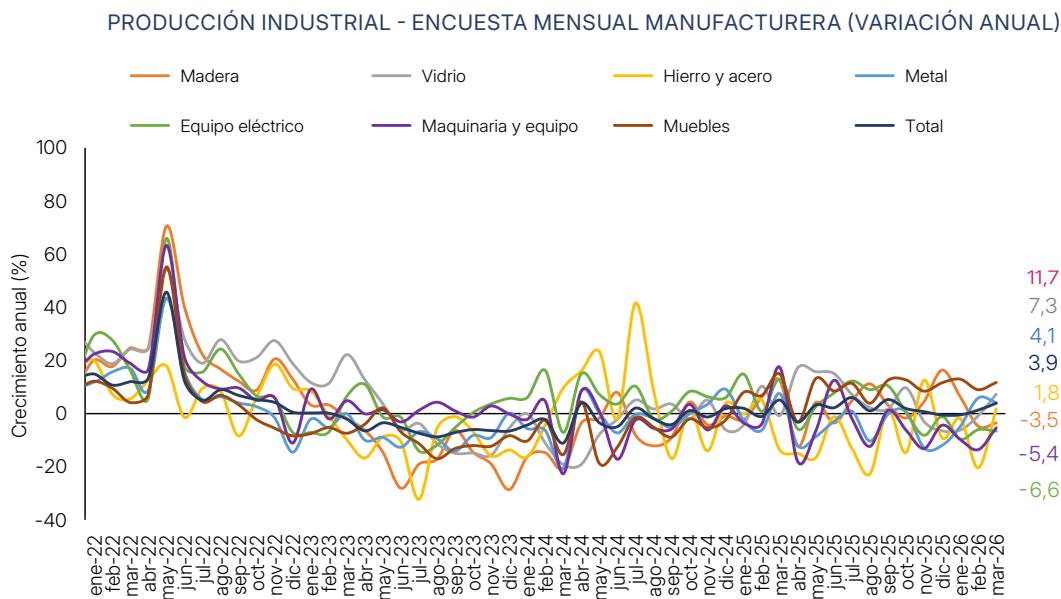
GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO.



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

2.4. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

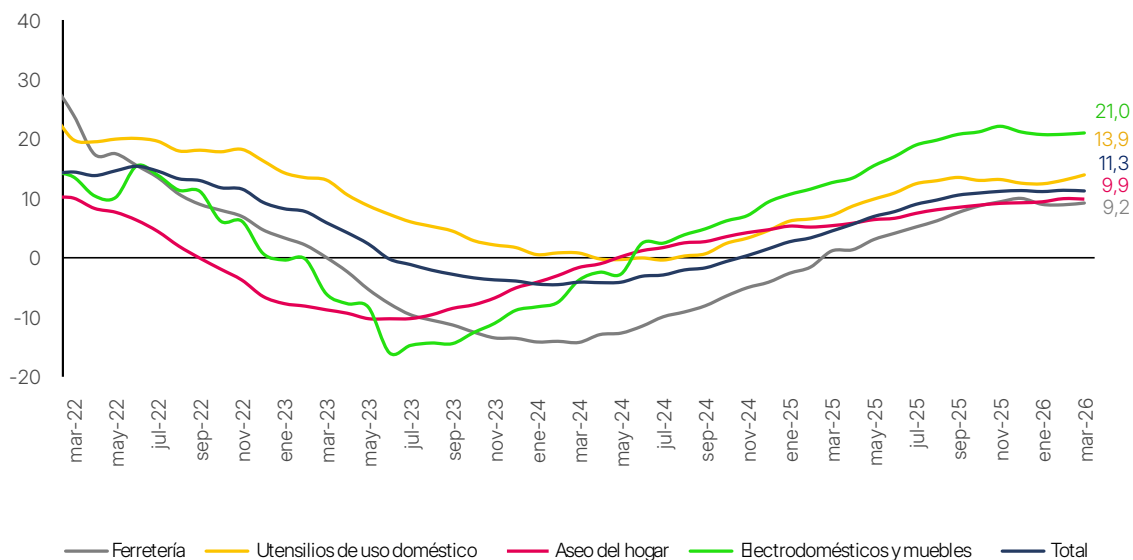
GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL – EMMET.



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

2.5. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

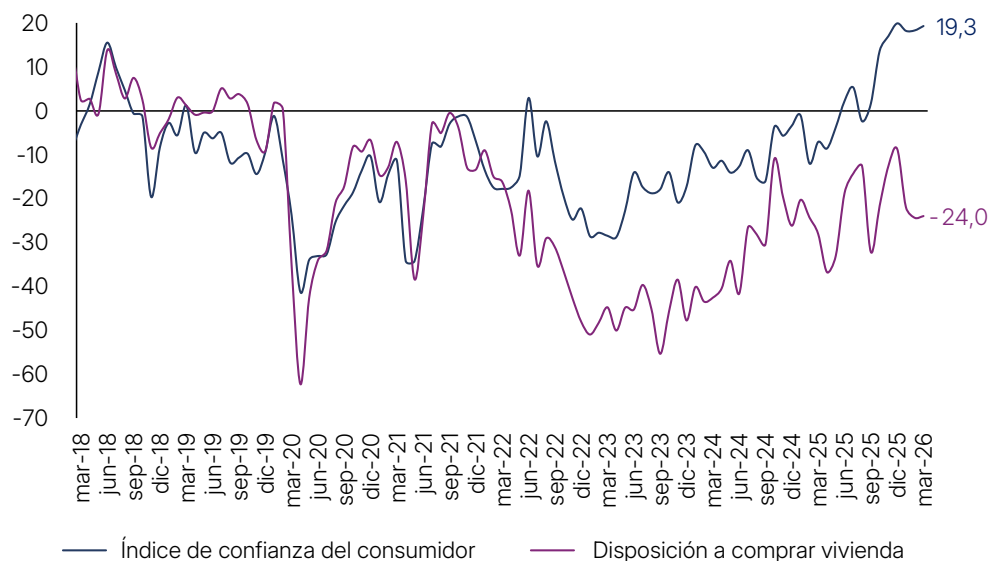
GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA.



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

2.6. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

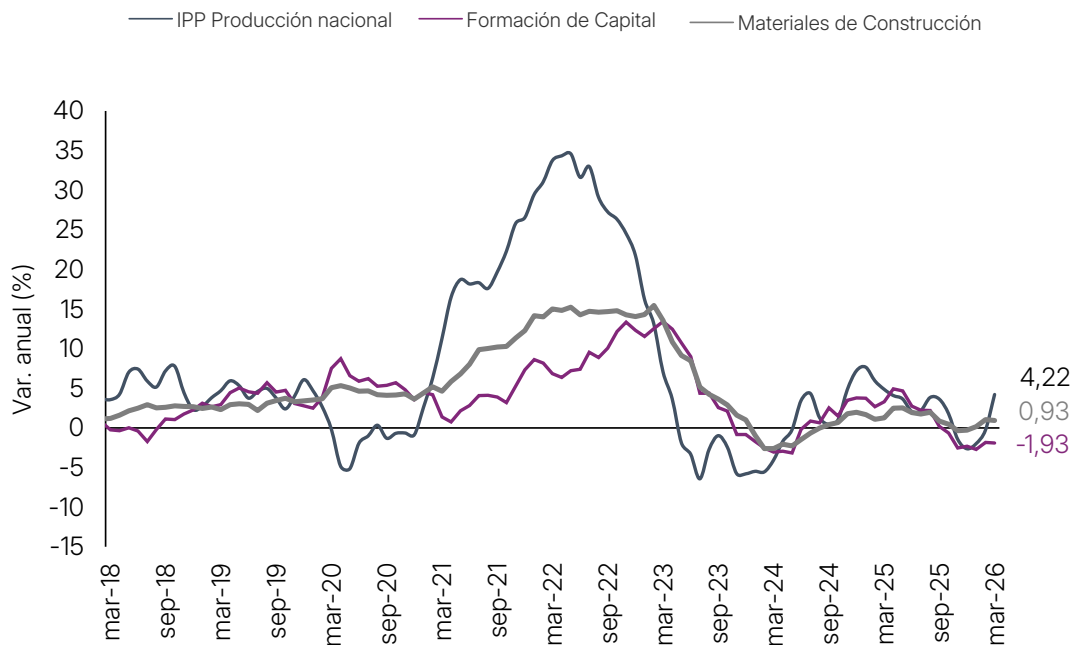
GRÁFICO 12. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC).



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	2025	2026*
Producto Interno Bruto	2,6	2,5
PIB Oferta		
Agropecuario	3,1	0,9
Explotación de minas y canteras	-6,6	-1,0
Industrias manufactureras	1,9	1,7
Energía	1,2	1,7
Construcción	-2,7	-0,8
Comercio	4,7	3,9
Comunicaciones	1,0	1,7
Financiero	2,8	3,5
Inmobiliarios	2,0	1,4
Profesionales	1,3	0,8
Administración Pública	4,0	2,9
Recreación	9,9	5,7
PIB Demanda		
Consumo de los Hogares	3,5	3,0
Gasto del Gobierno	8,4	2,4
Inversión	1,4	1,3
Exportaciones	1,9	3,2
Importaciones	8,6	5,0
Inflación (cierre de año)	5,1	6,5
Desempleo (promedio año)	8,9	9,1
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.757,1	\$ 3.677,3
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-2,3	-3,0
Tasa de interés (REPO)	9,25	12,25

*Proyección cierre 2026

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.

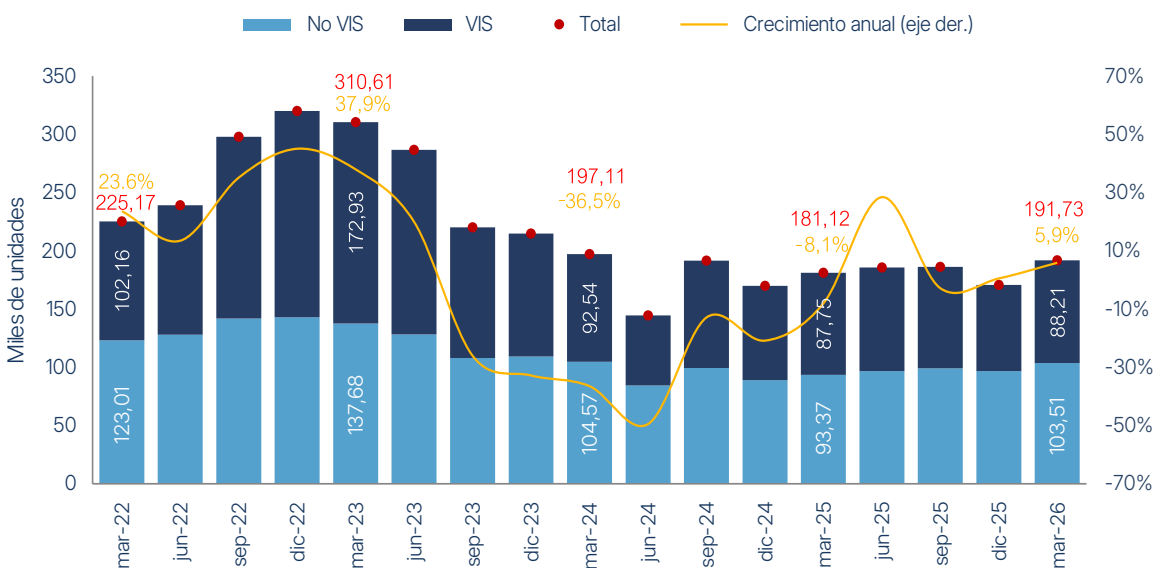
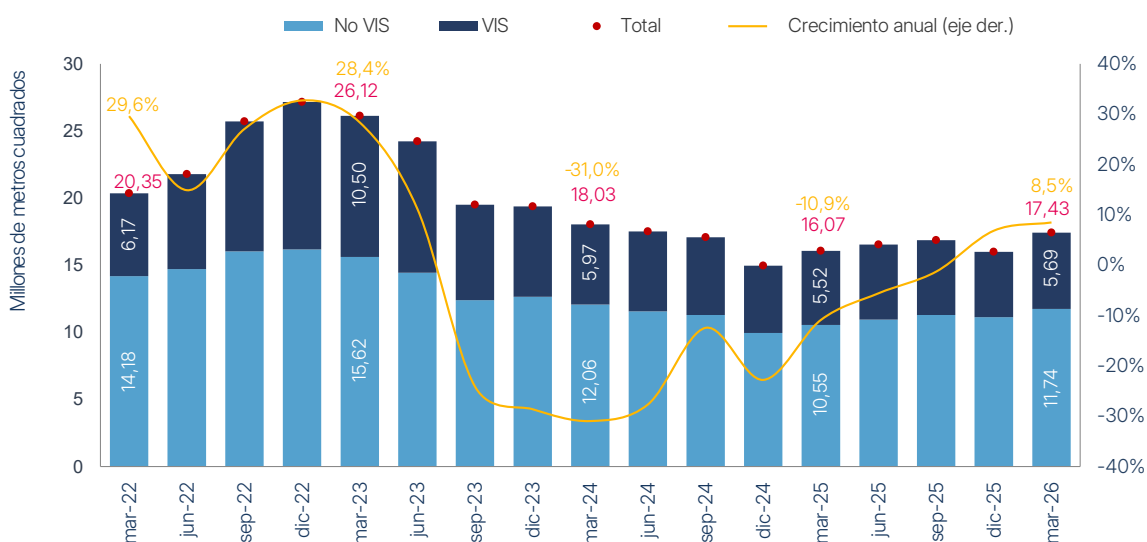


GRÁFICO 14B. ÁREA APROBADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

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

GRÁFICO 15A. UNIDADES PREVENTIDAS.

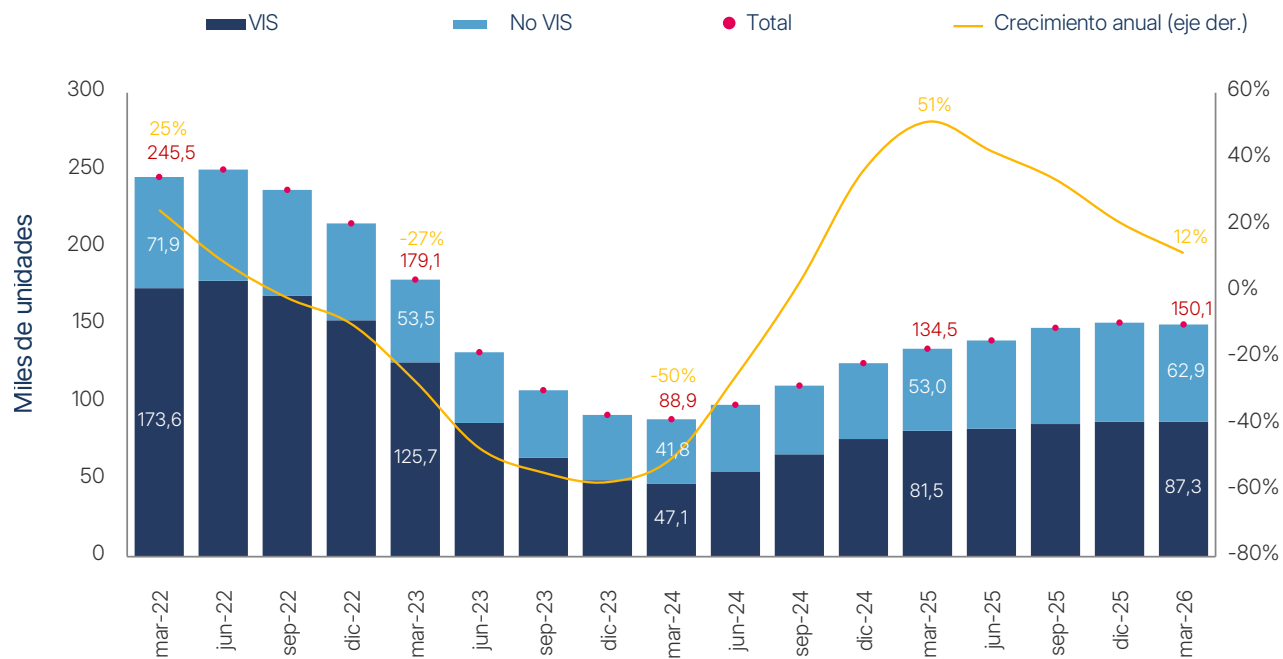
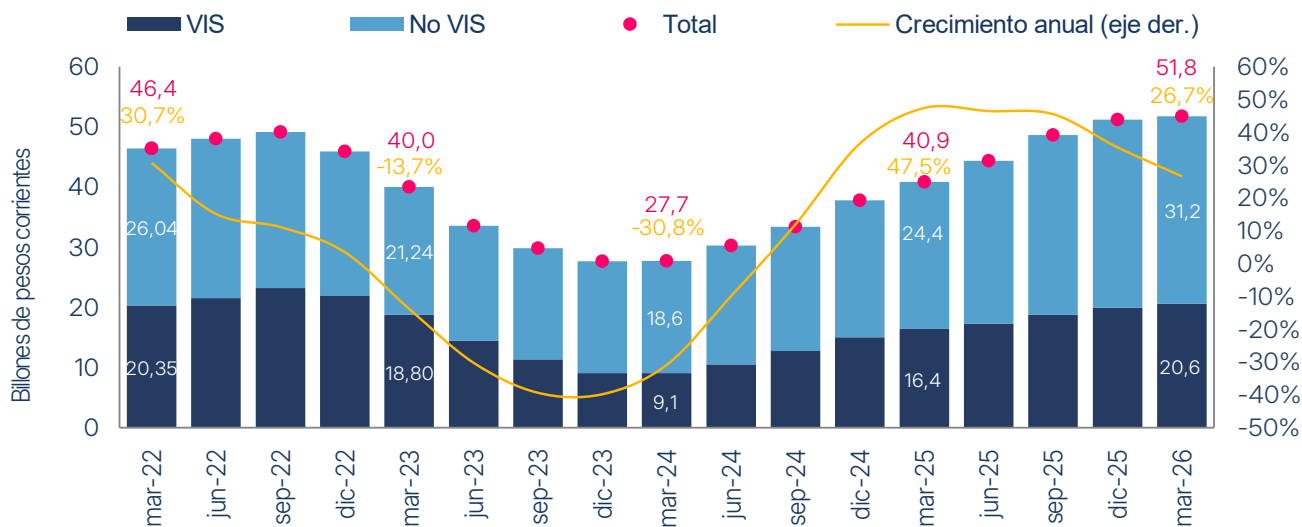


GRÁFICO 15B. VALOR DE LAS PREVENTAS.



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.

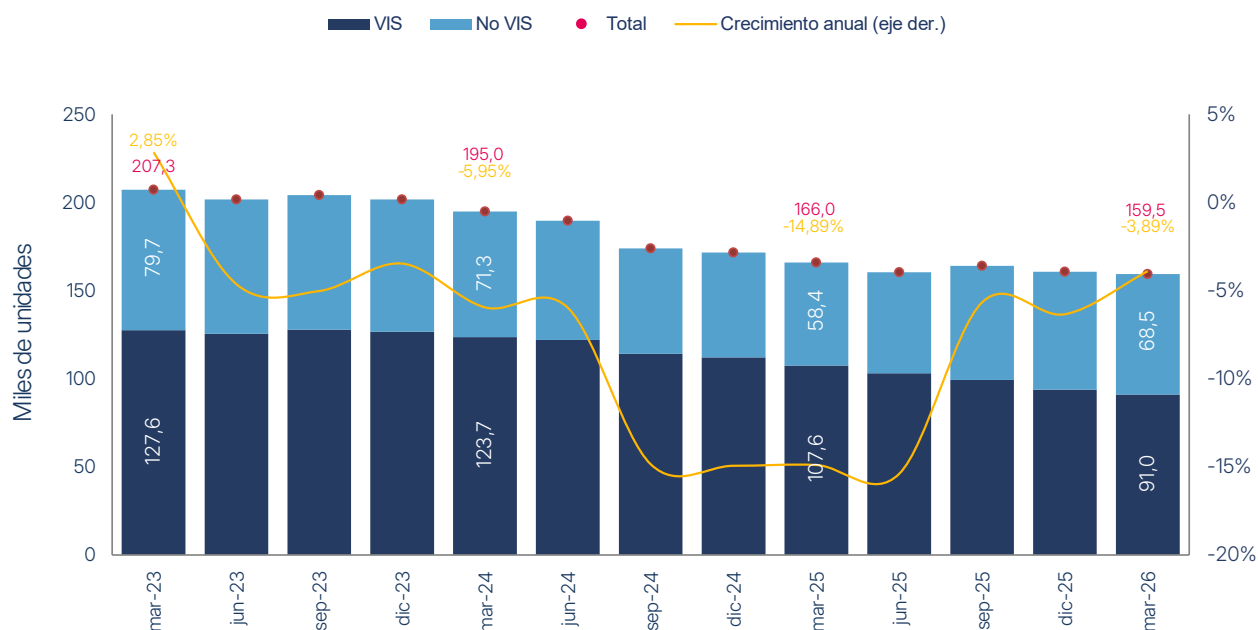
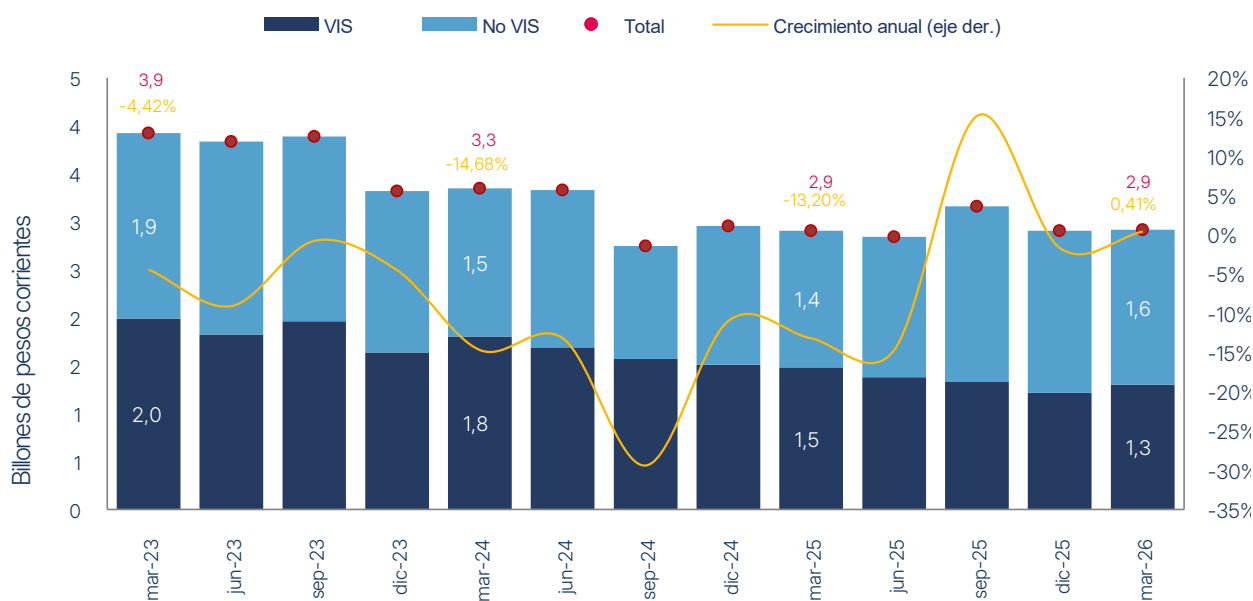


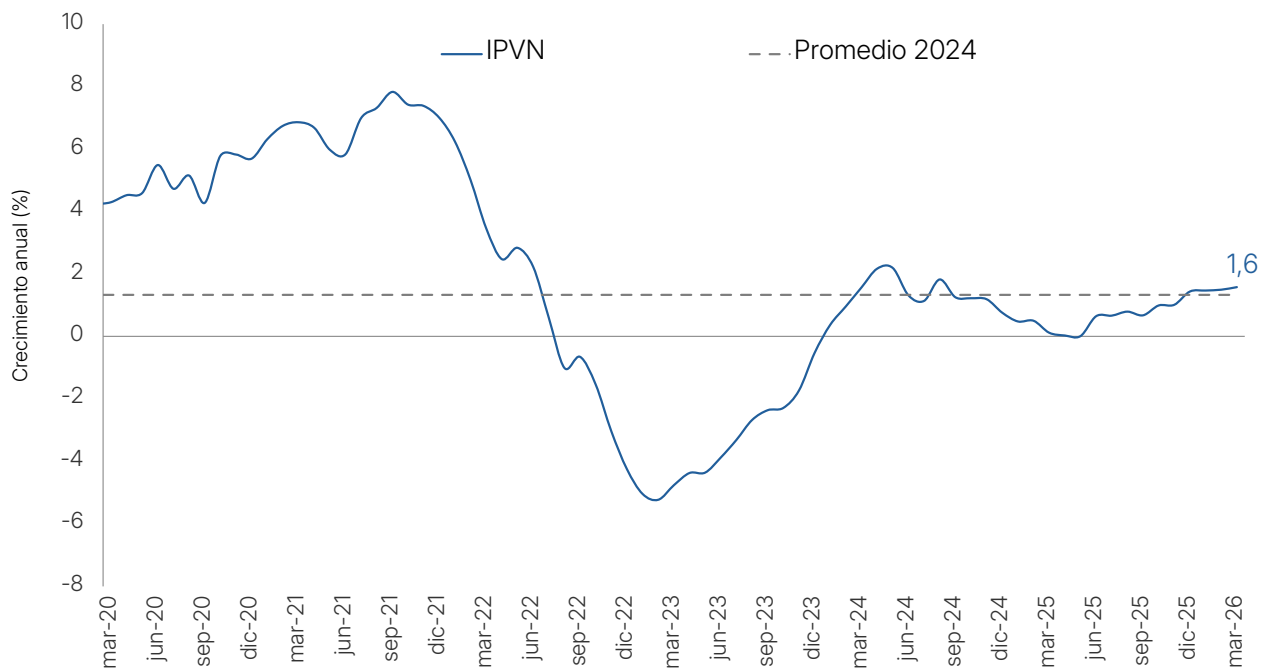
GRÁFICO 16B. ÁREA INICIADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

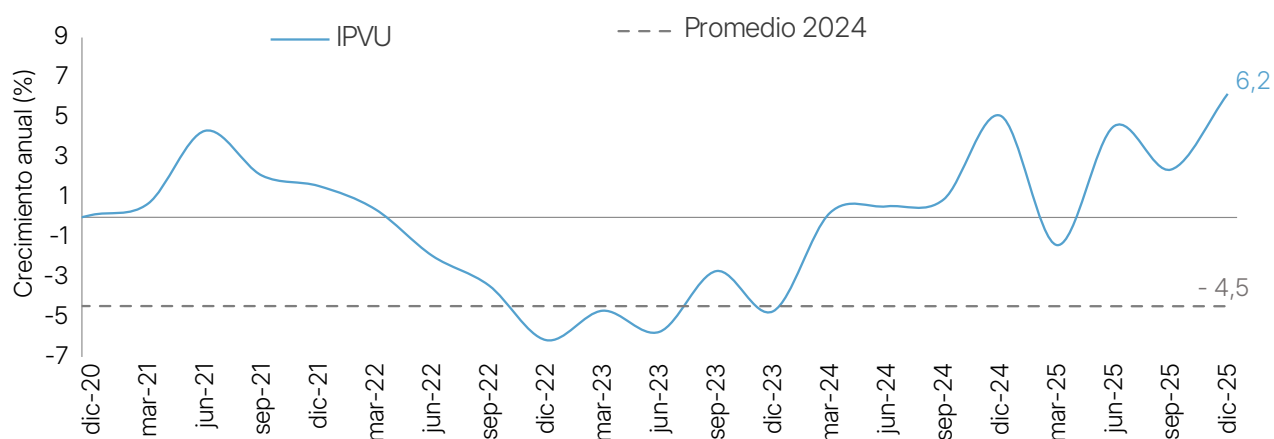
3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

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



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

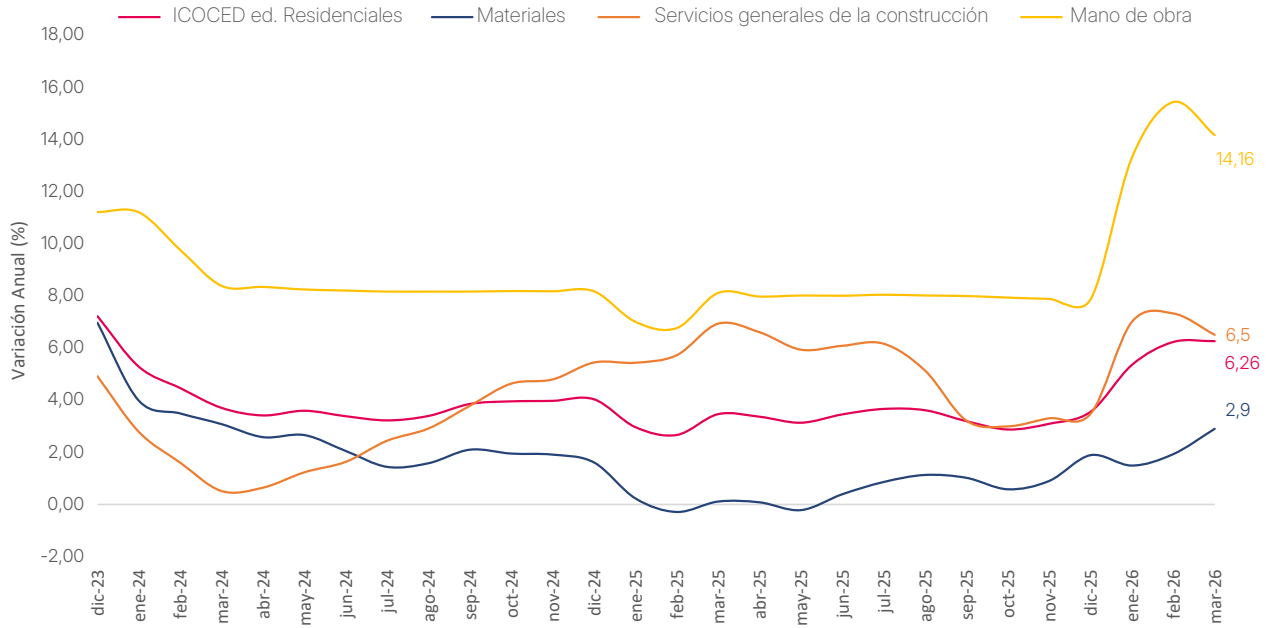
GRÁFICO 18. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU).



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).

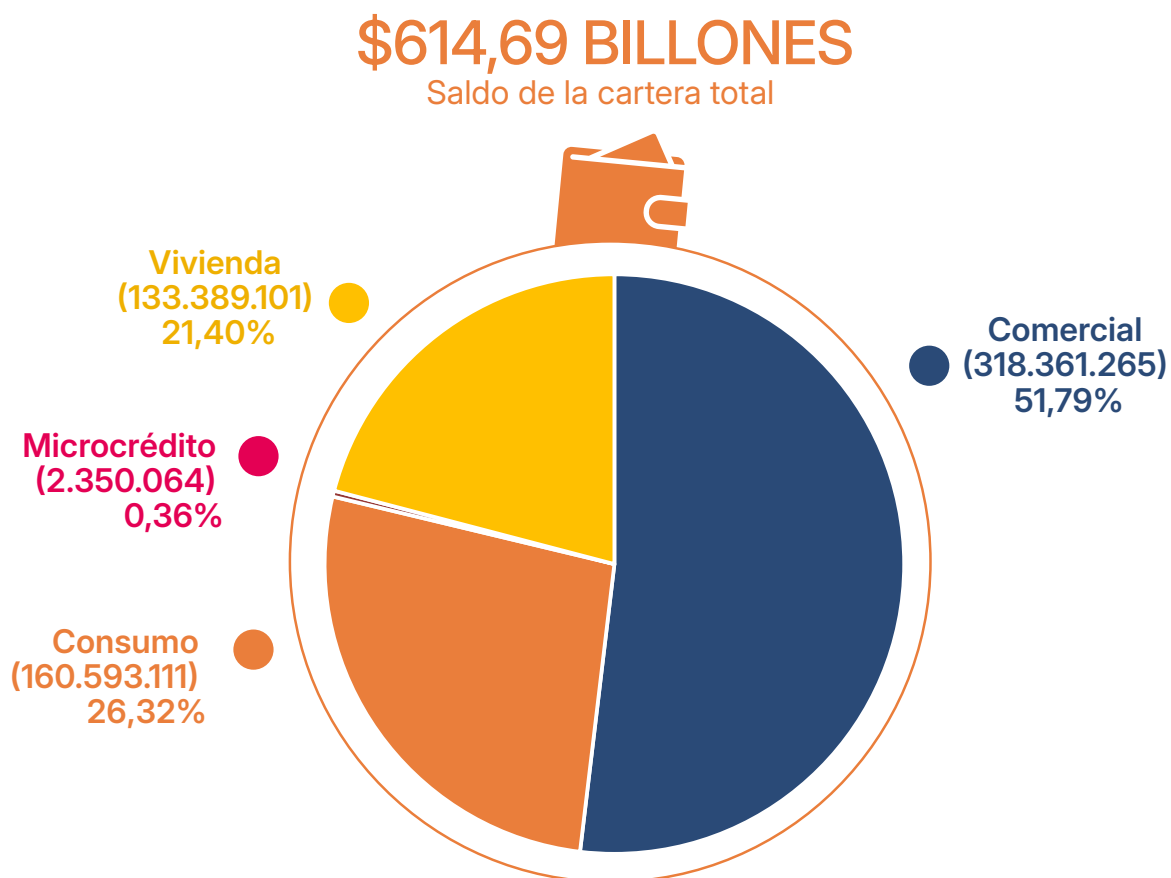


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

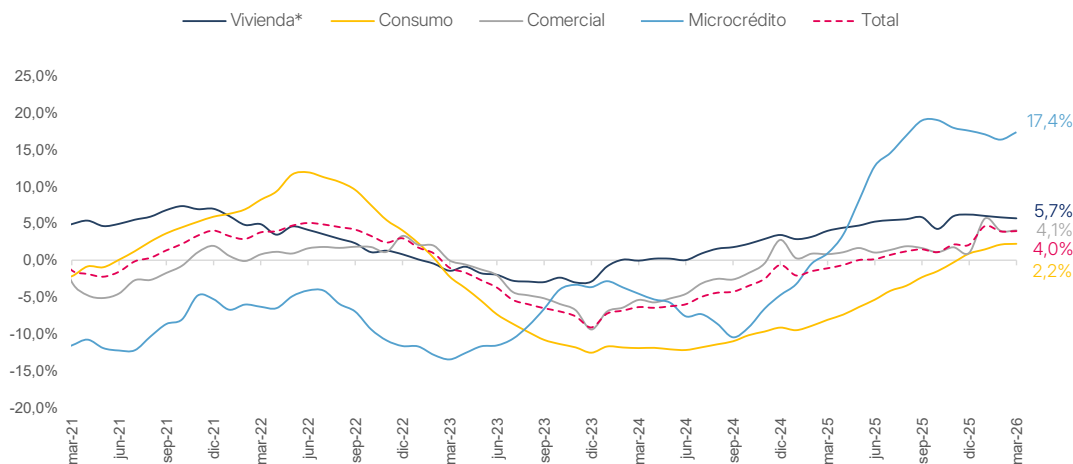
GRÁFICO 20. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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

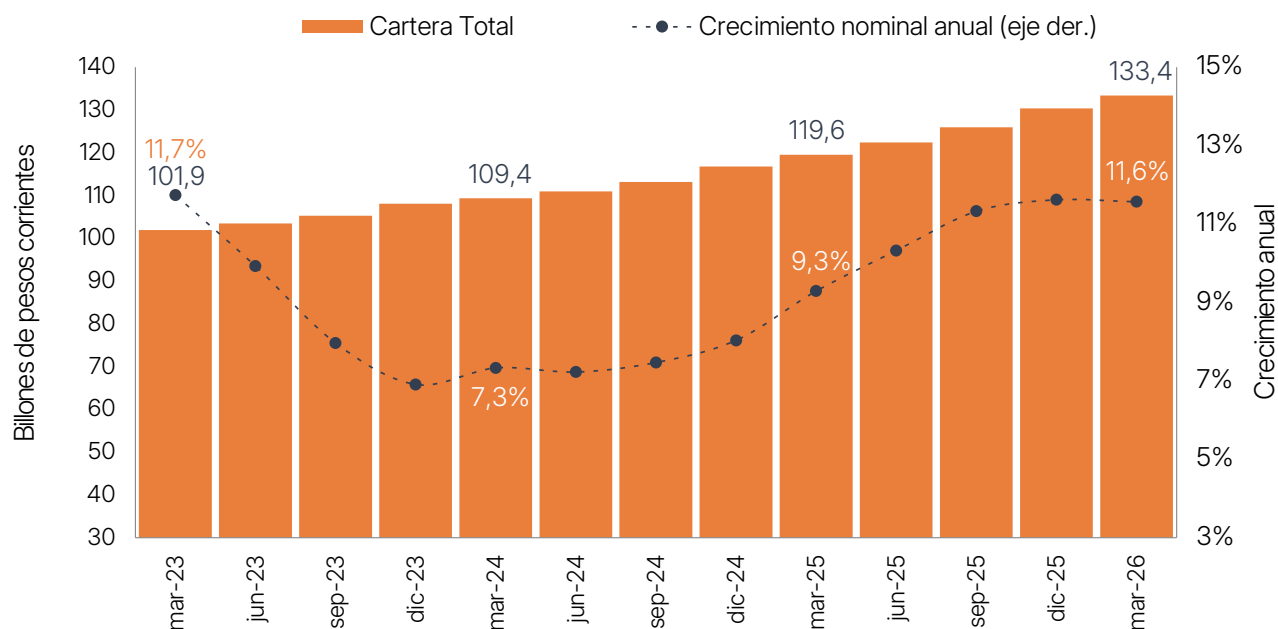


*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

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 agremiadas.

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.

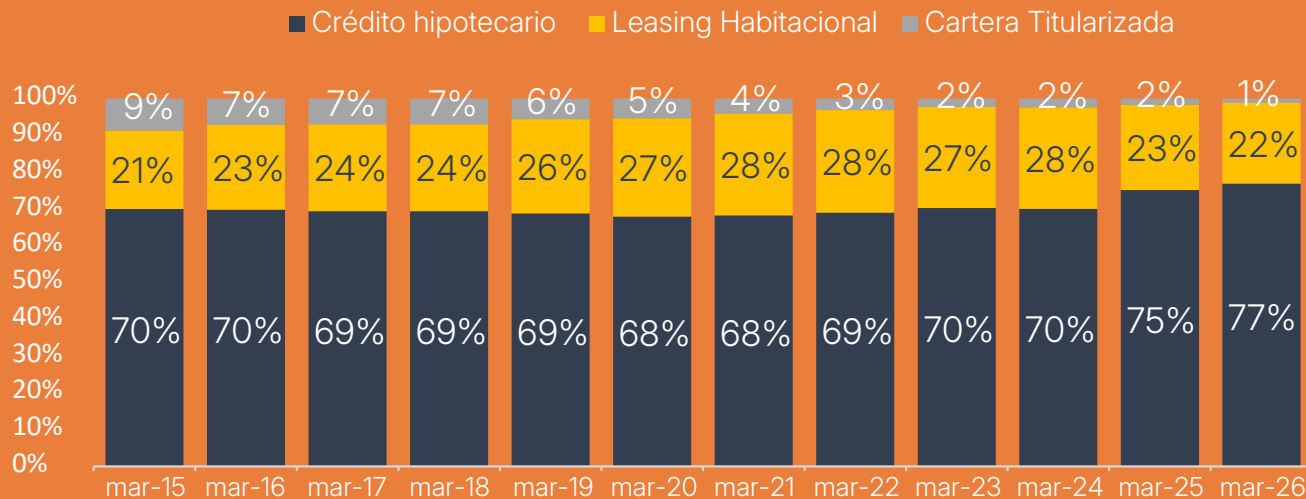
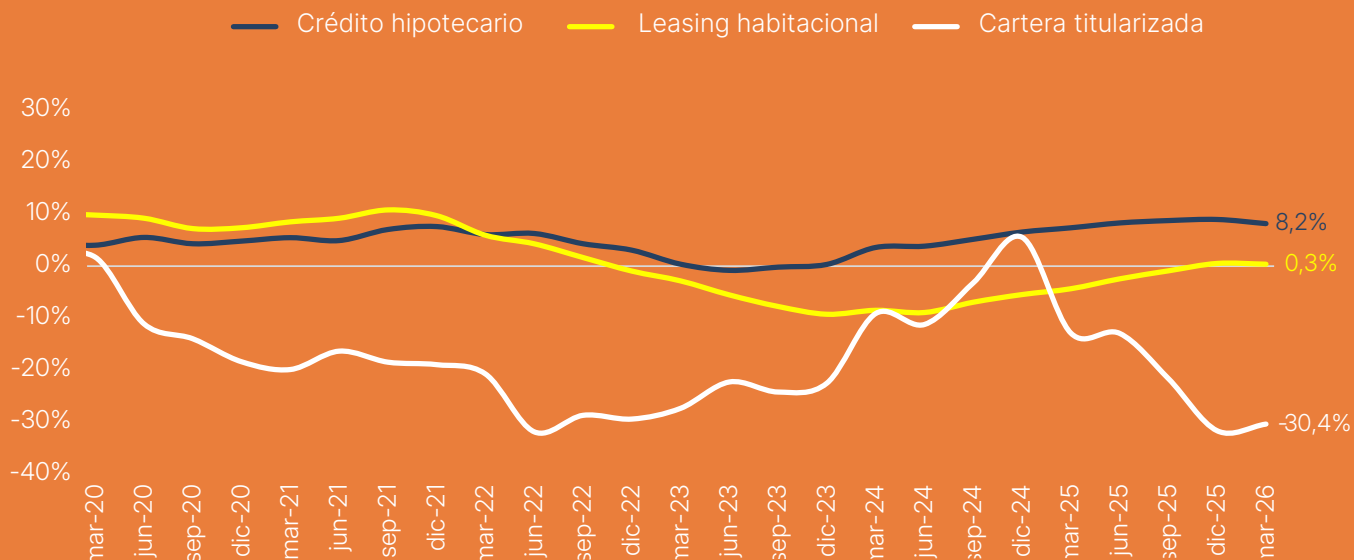


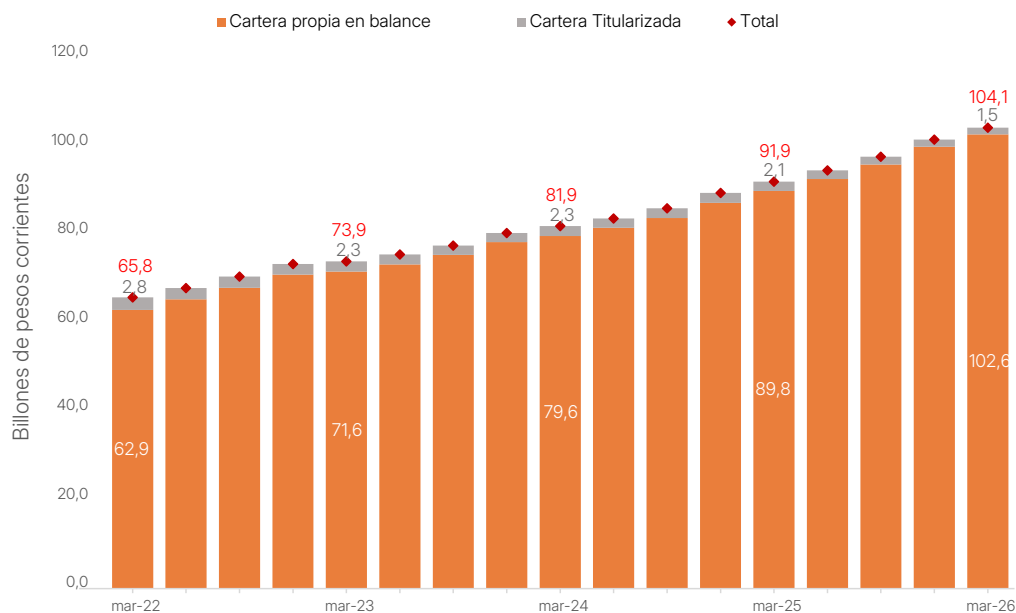
GRÁFICO 23B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN.



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

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

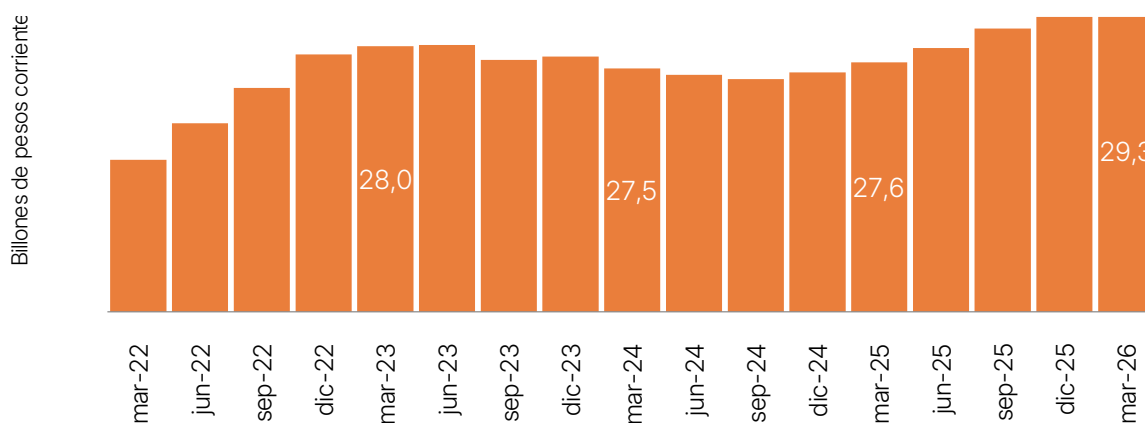
GRÁFICO 24. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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.

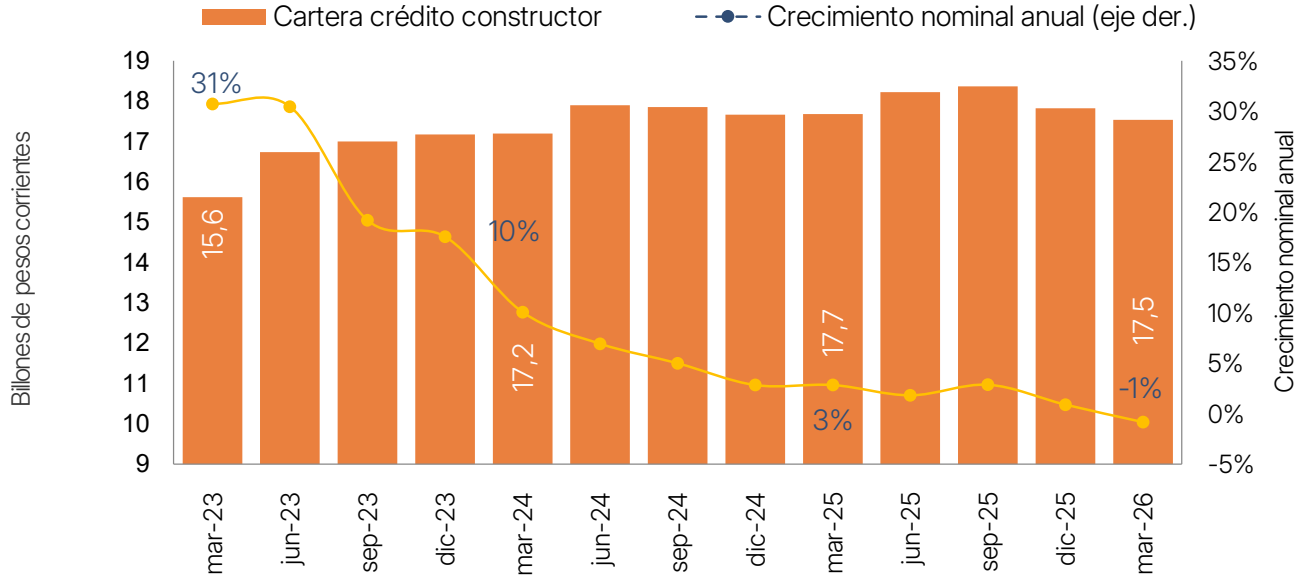


Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA⁶

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



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

⁶ 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)⁷- ASOBANCARIA

Diagnóstico año corrido

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

GRÁFICO 27A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS.

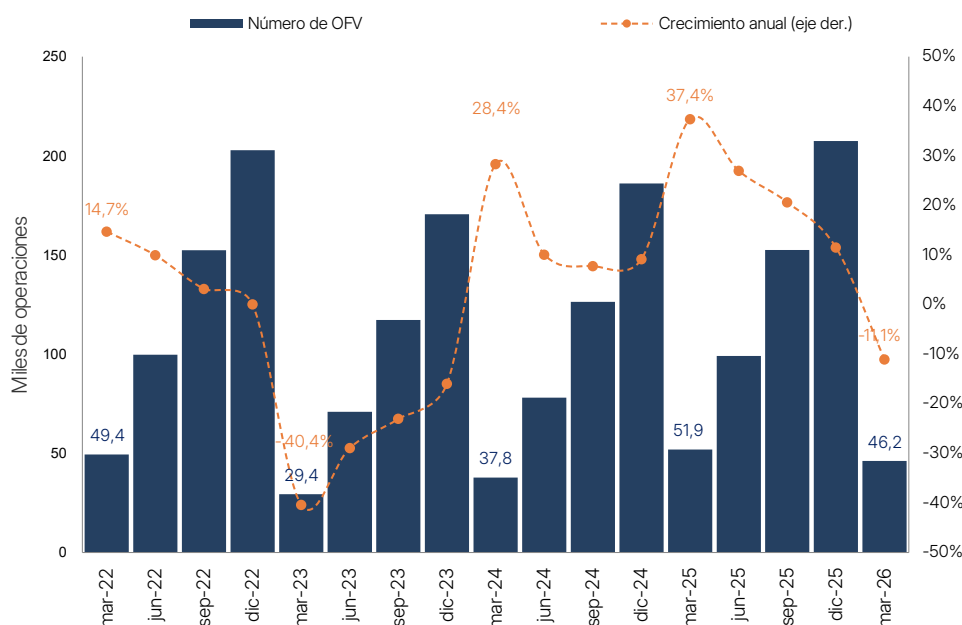
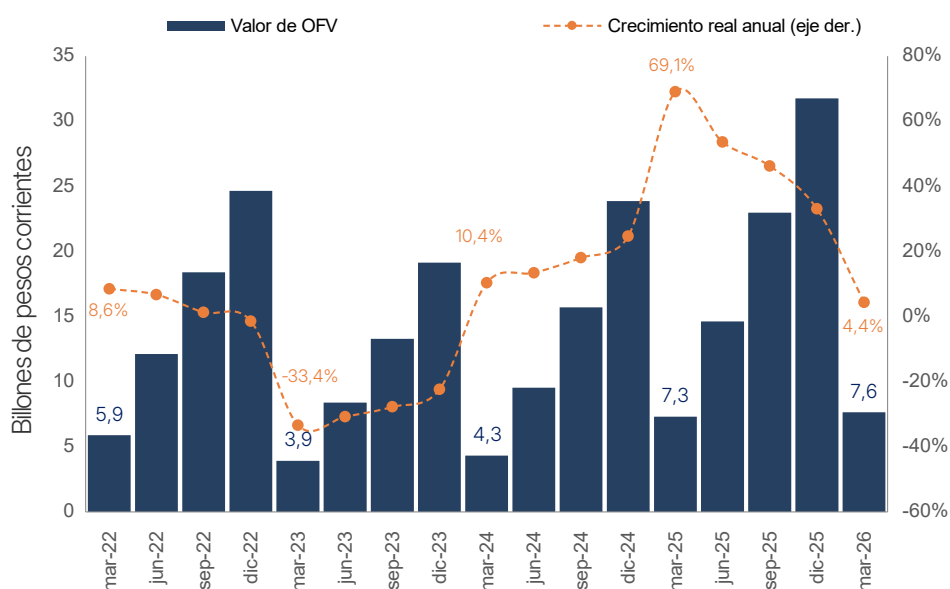


GRÁFICO 27B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS.



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.

⁷ 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 28. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO.

GRÁFICO 28A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS.

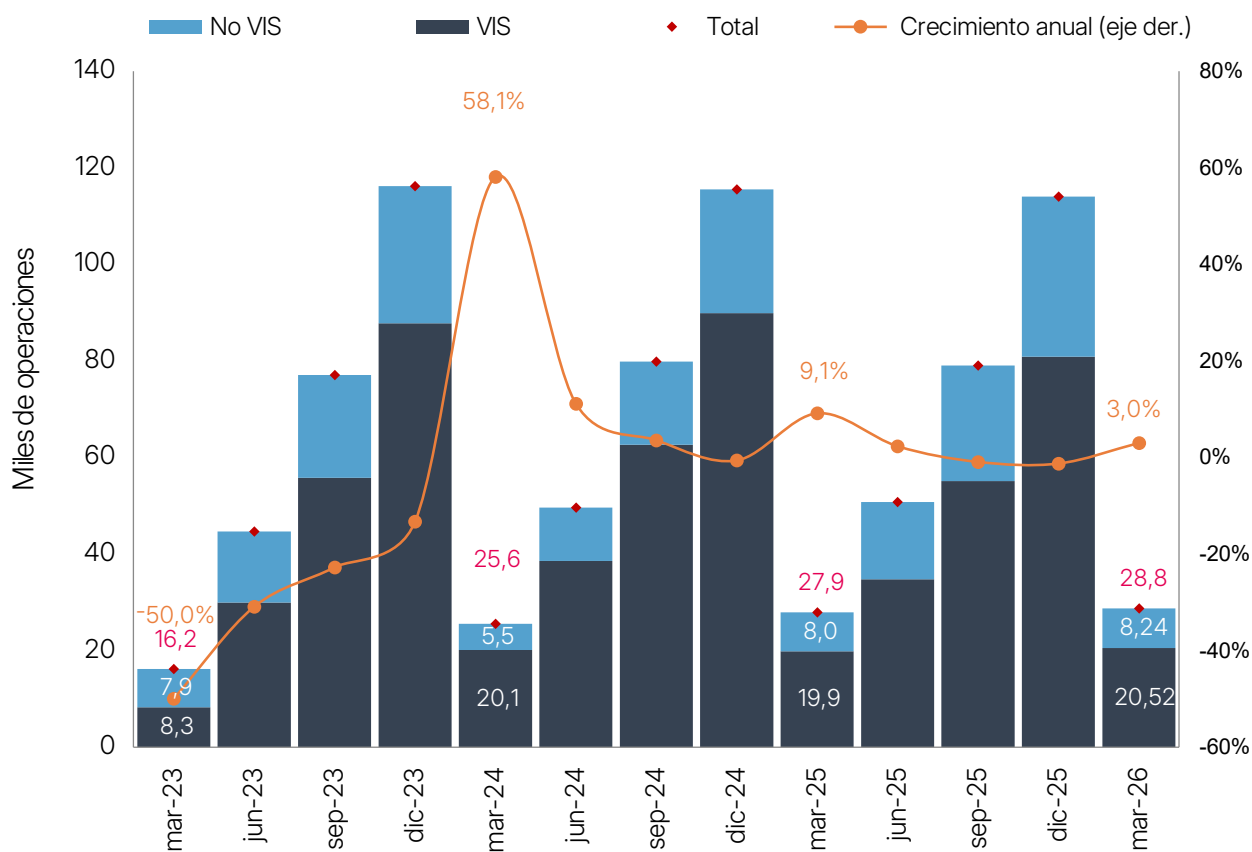
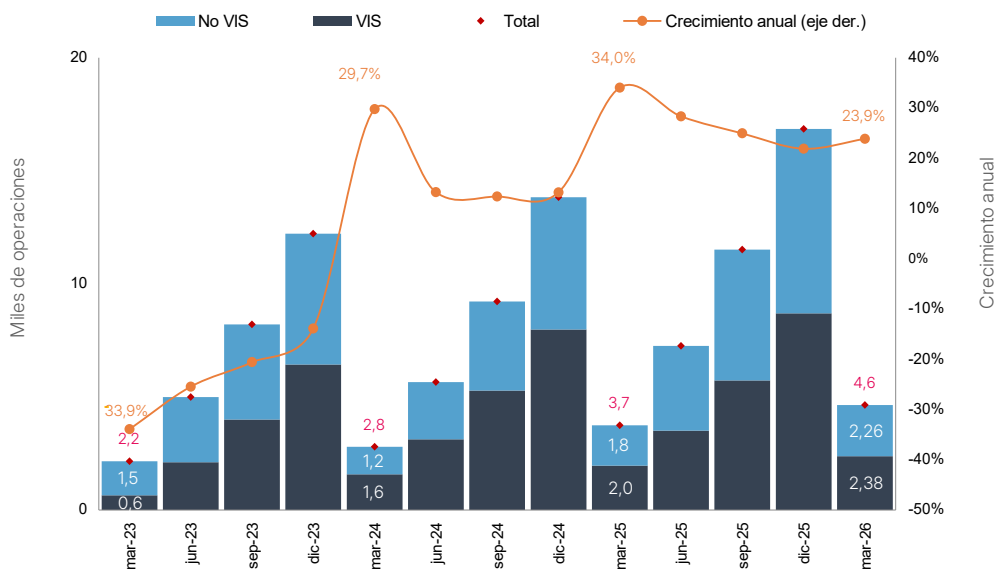


GRÁFICO 28B. VALOR DESEMBOLSADO.



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

Diagnóstico año corrido

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

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS.

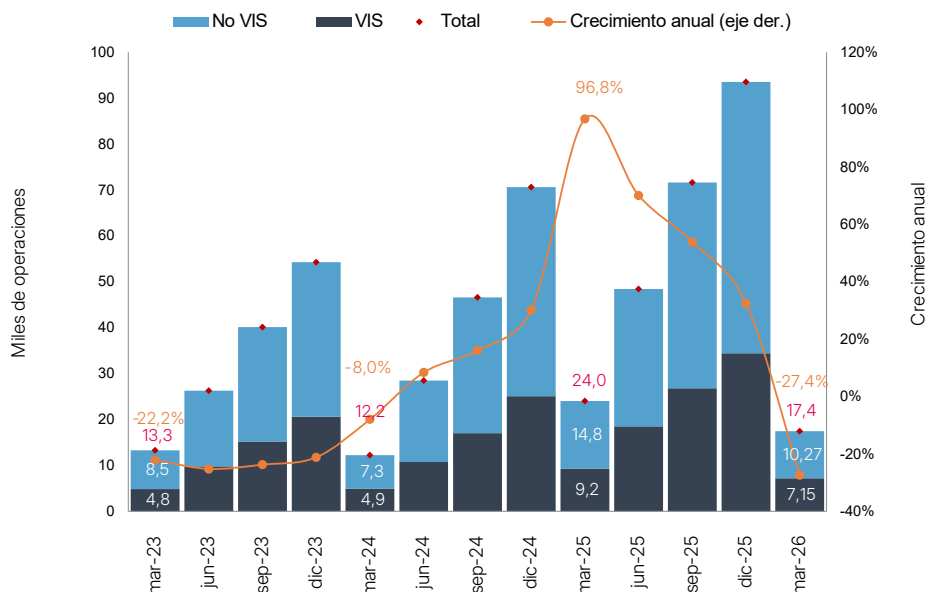
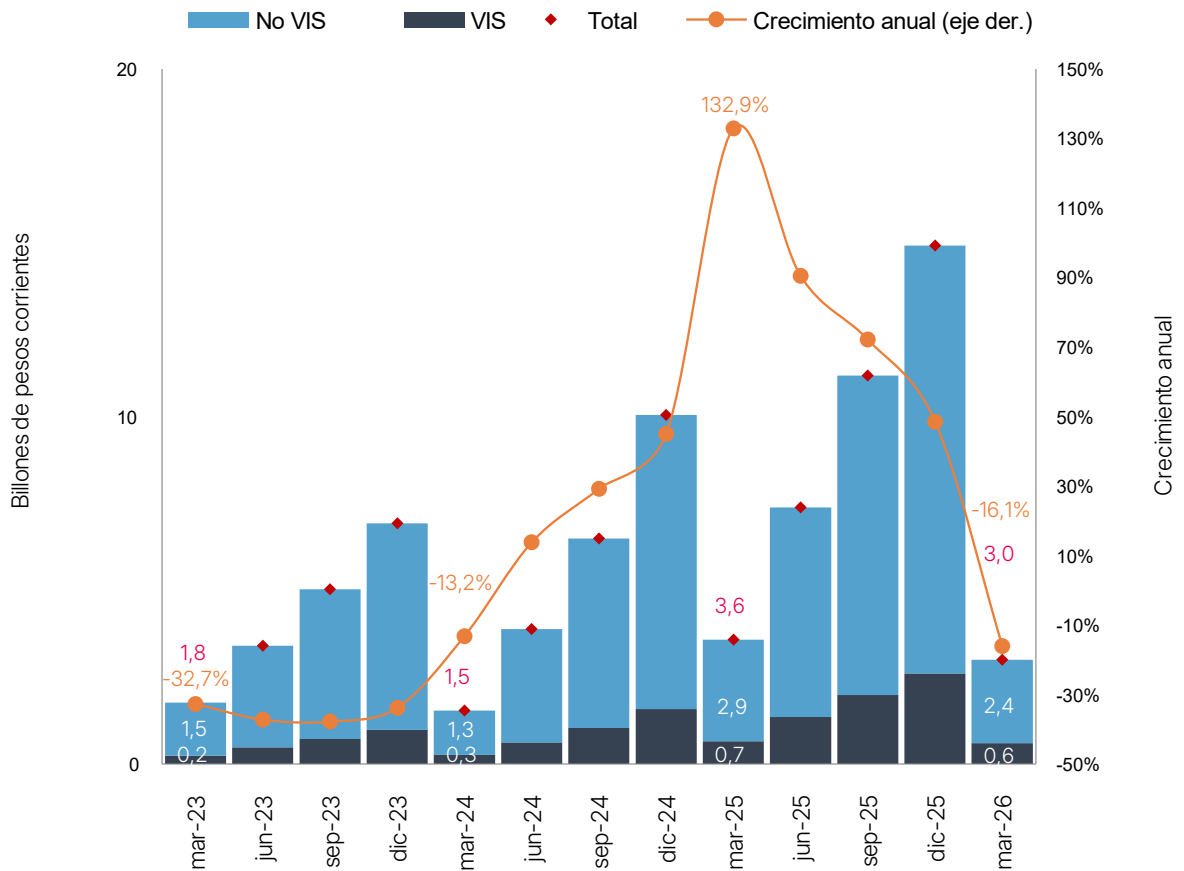


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO.

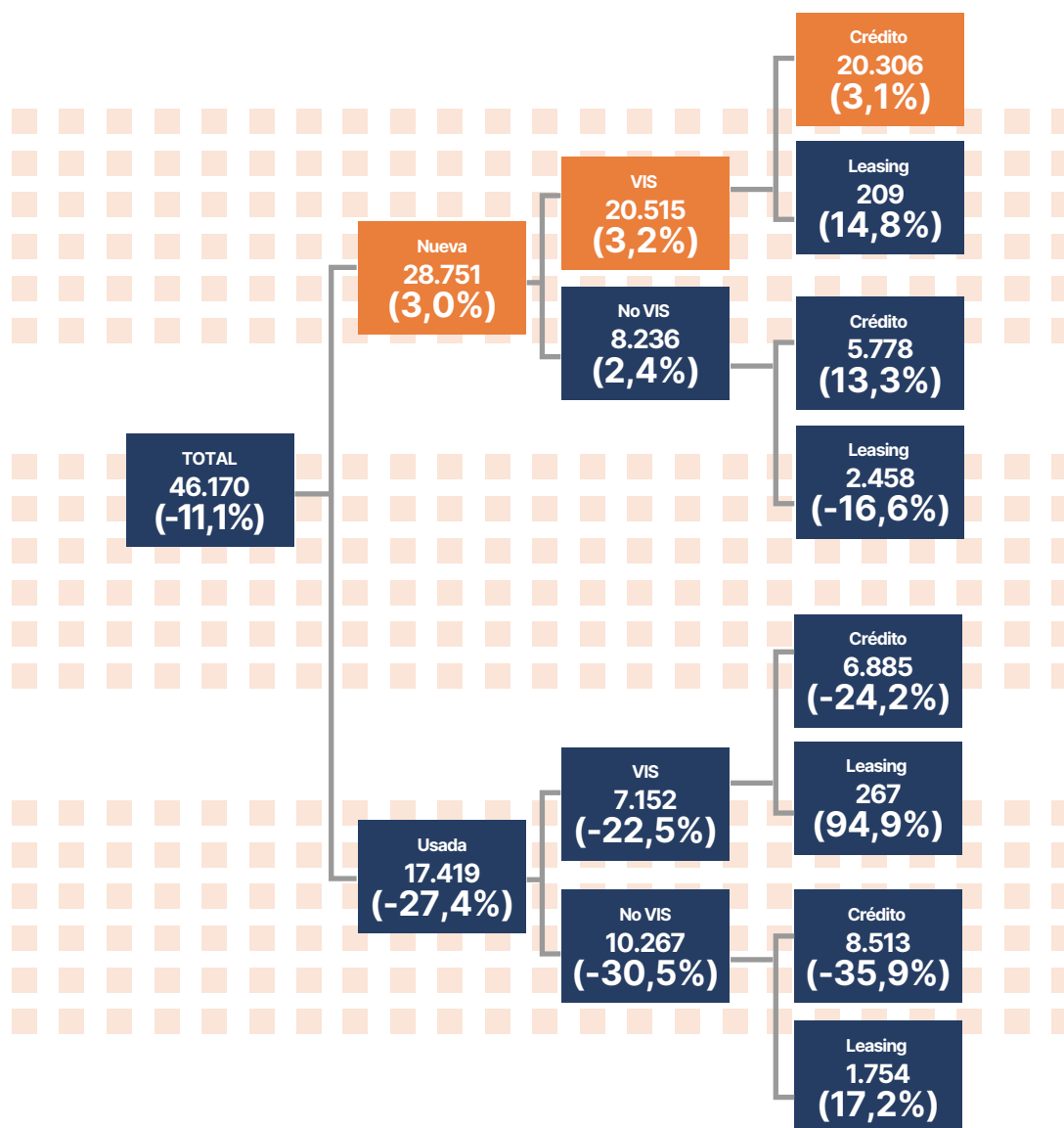


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)⁸

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

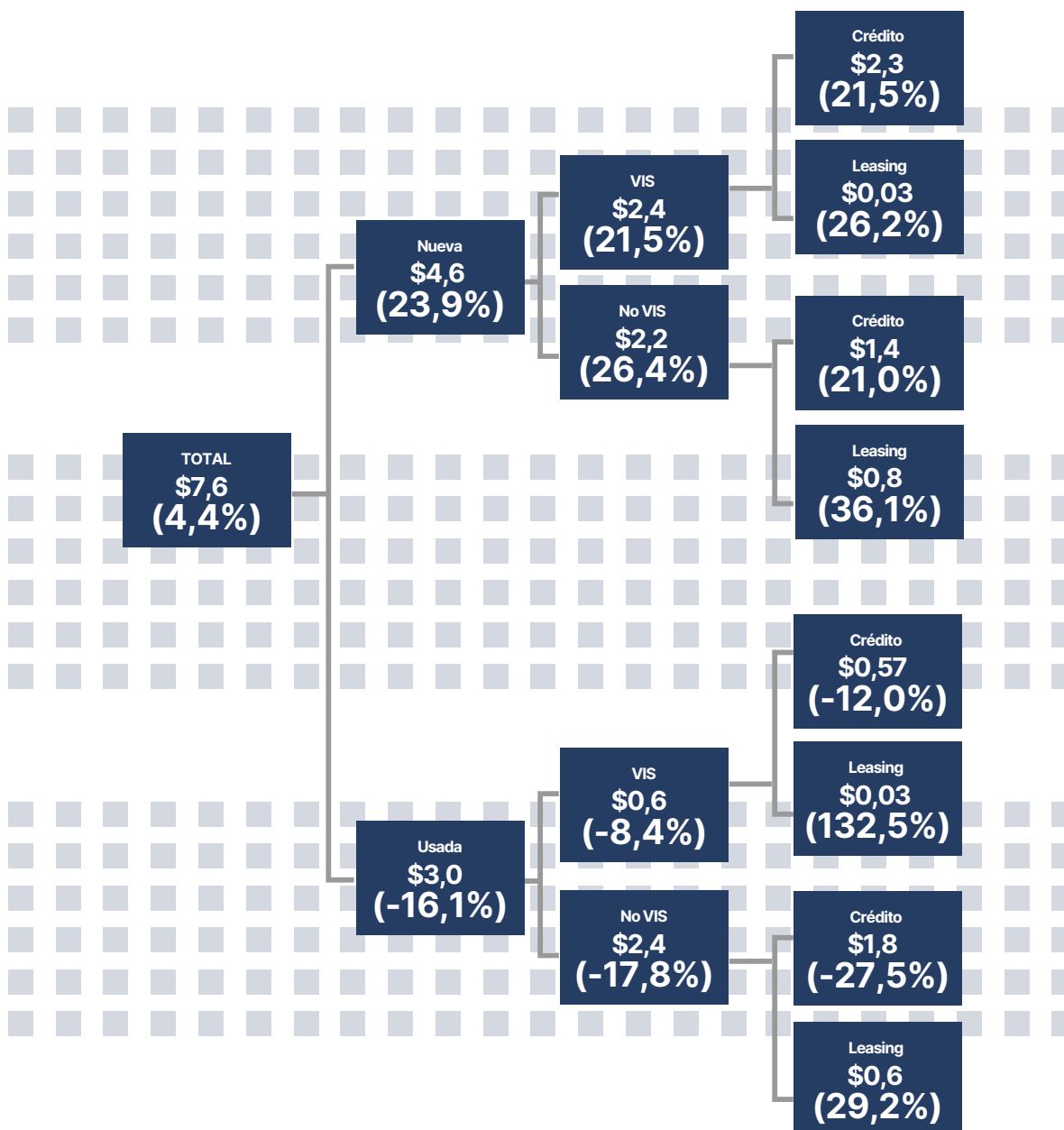


Nota: Incluye los desembolsos de AV Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

⁸ 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 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

Diagnóstico año corrido

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

GRÁFICO 32A. NÚMERO DE DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR.

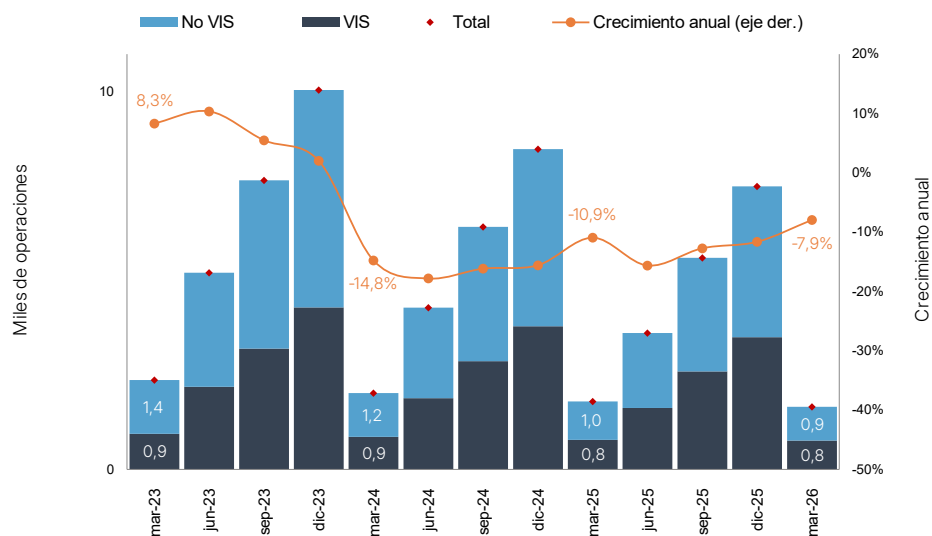
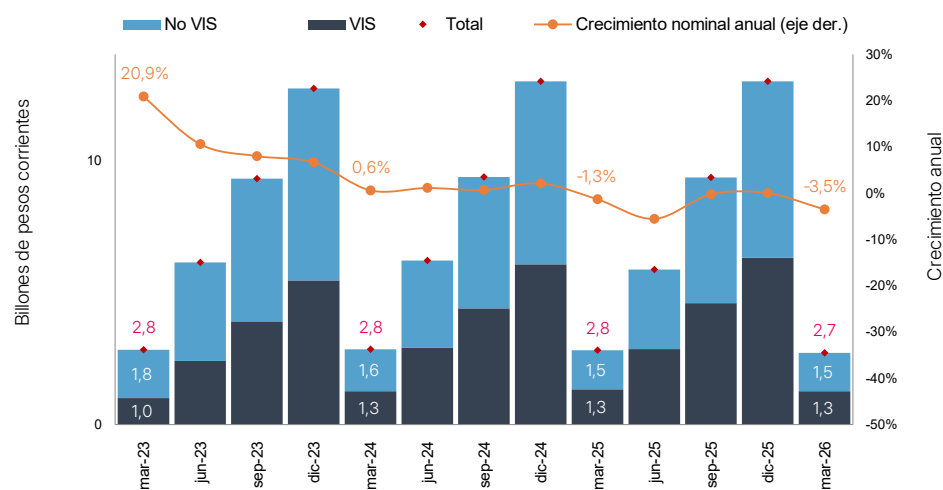


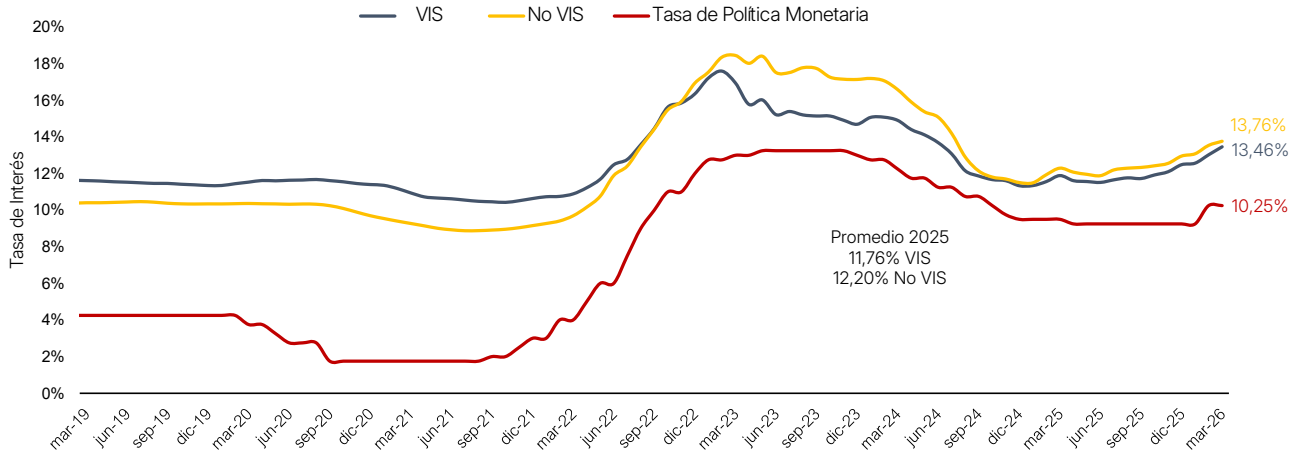
GRÁFICO 32B. VALOR DE LOS DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR.



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 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 .

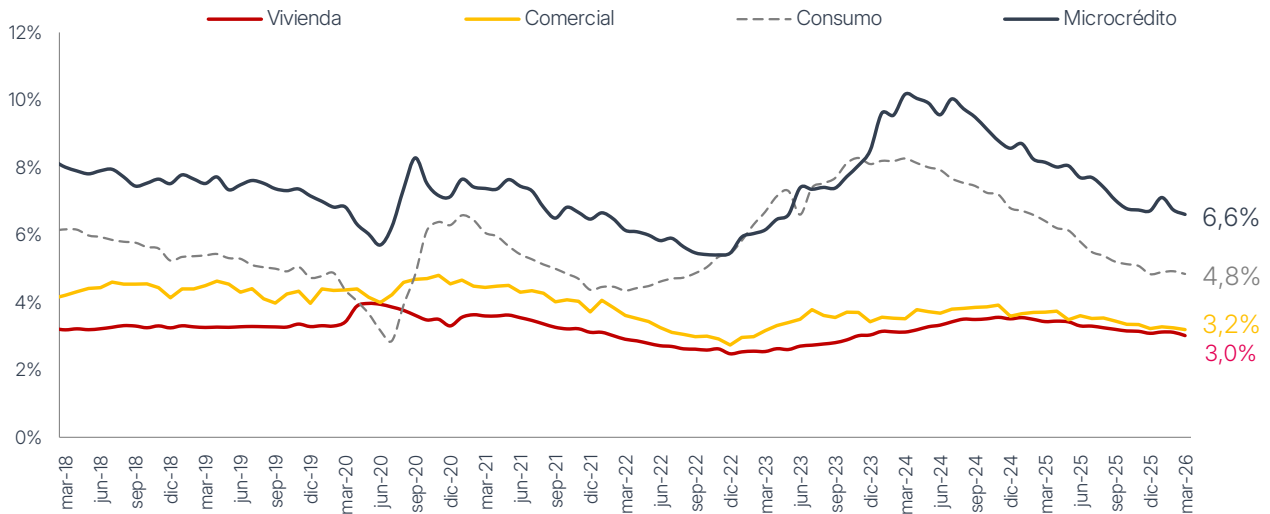
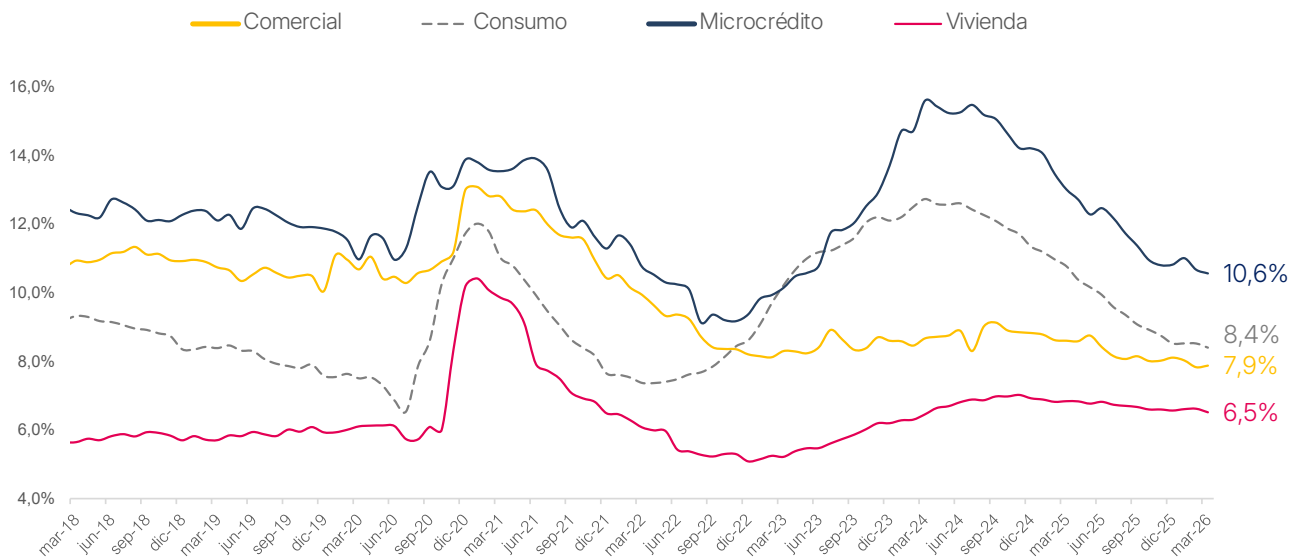


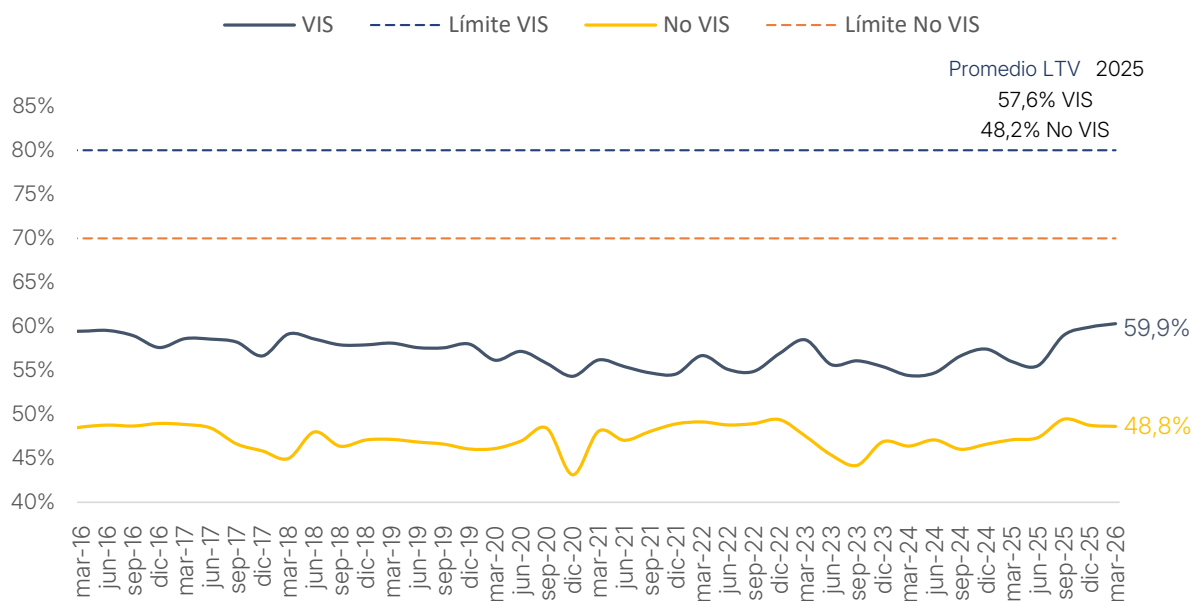
GRÁFICO 34B. POR CALIFICACIÓN.



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.

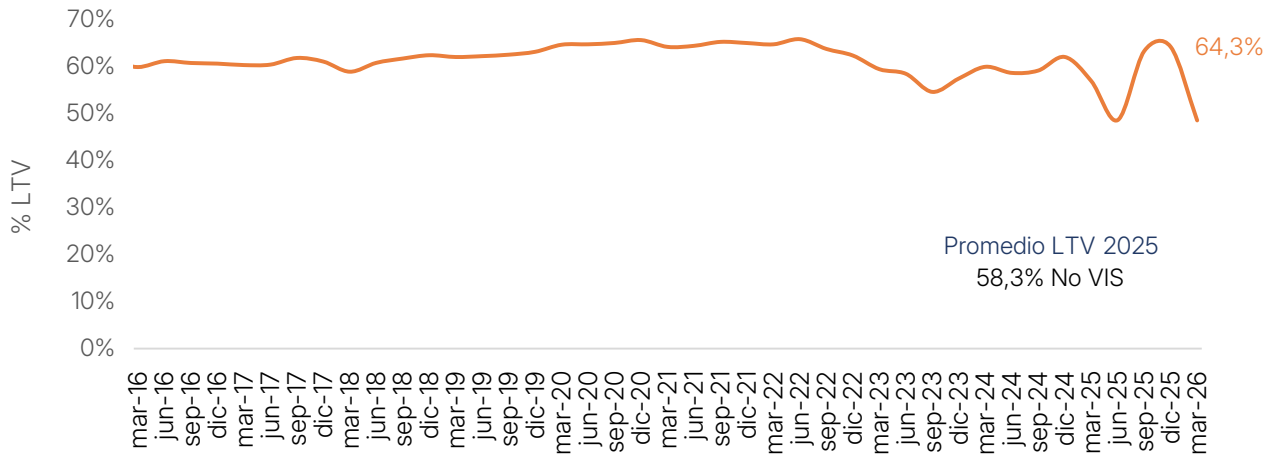
4.7. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

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.

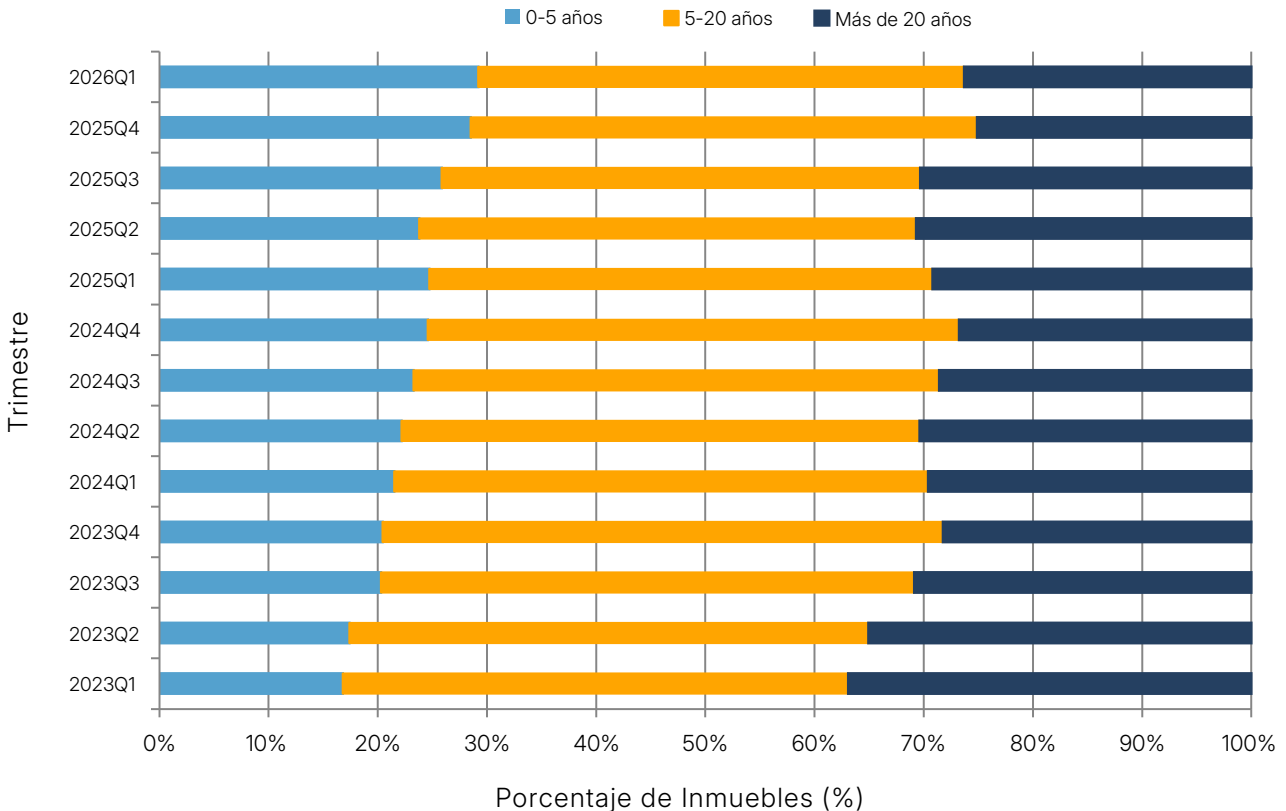
GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NO VIS.



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

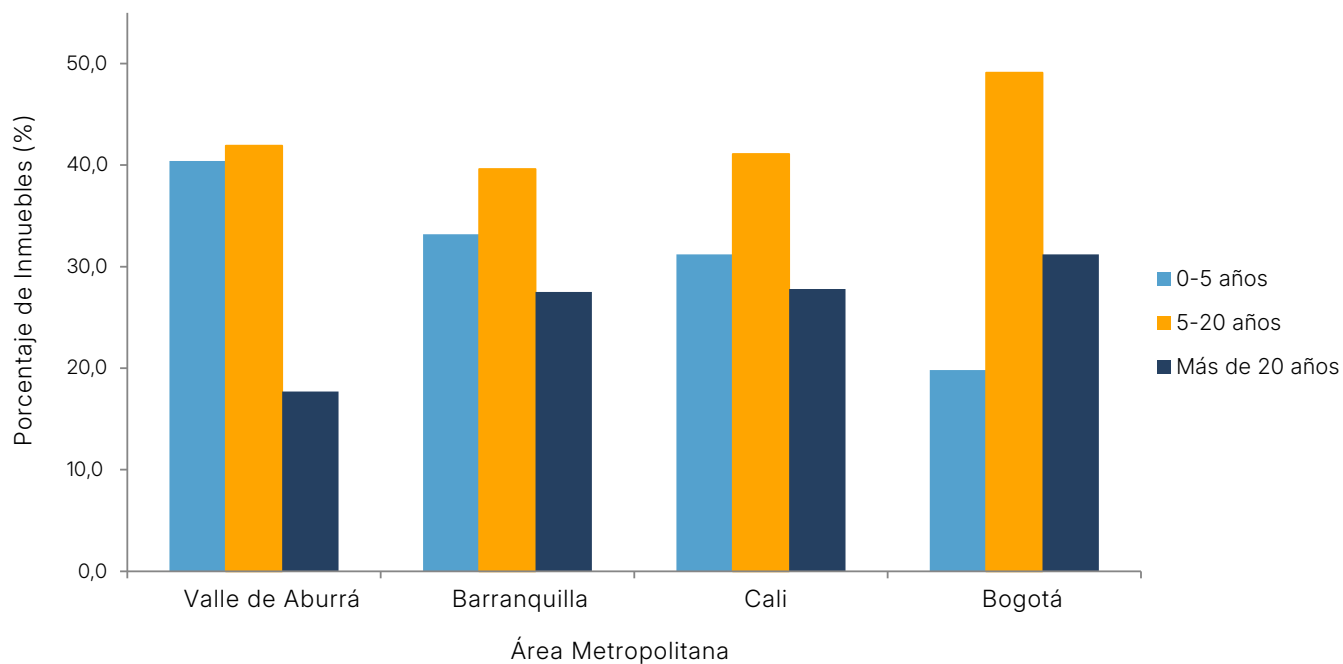
5. CIFRAS VIVIENDA USADA

GRÁFICO 37. DISTRIBUCIÓN DE ANTIGÜEDAD DE VIVIENDAS USADAS POR TRIMESTRE



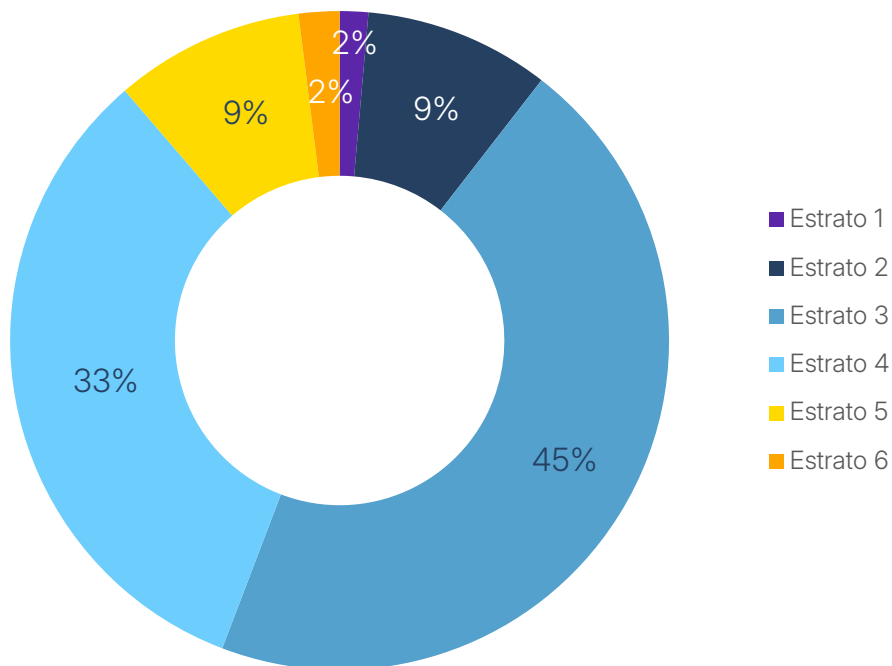
Fuente: Habi

GRÁFICO 38. DISTRIBUCIÓN POR ANTIGÜEDAD POR ÁREA METROPOLITANA



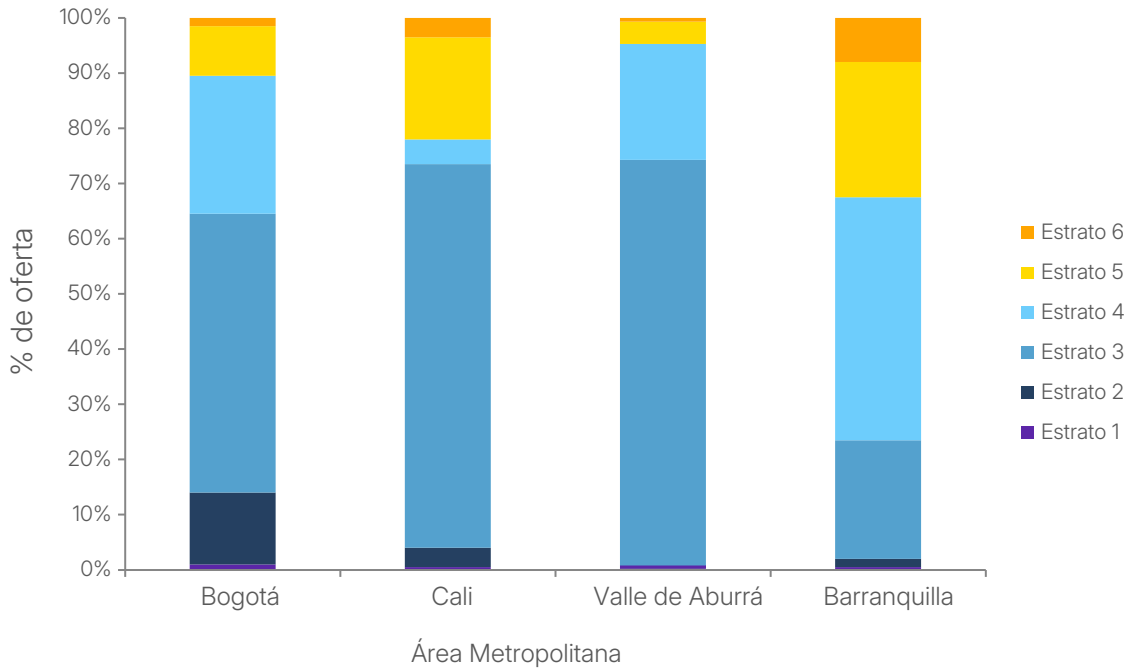
Fuente: Habi

GRÁFICO 39. DISTRIBUCIÓN DE OFERTA POR ESTRATO



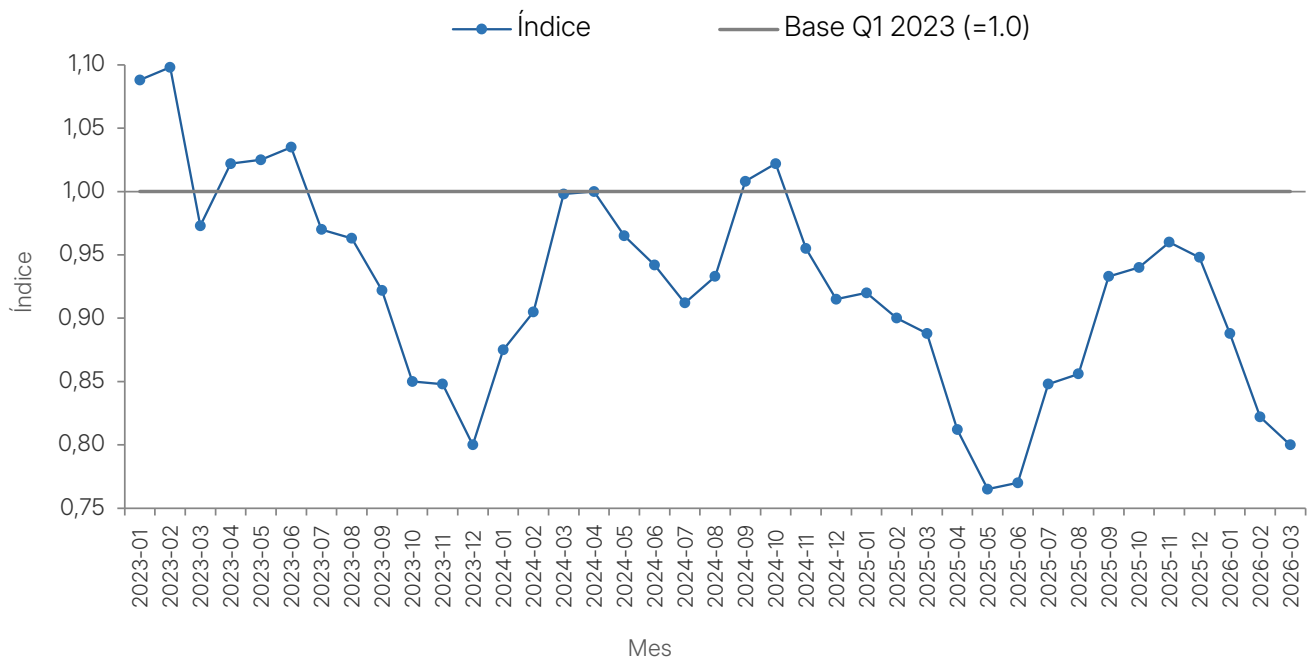
Fuente: Habi

GRÁFICO 40. DISTRIBUCIÓN DE OFERTA POR ESTRATO AREA METROPOLITANA



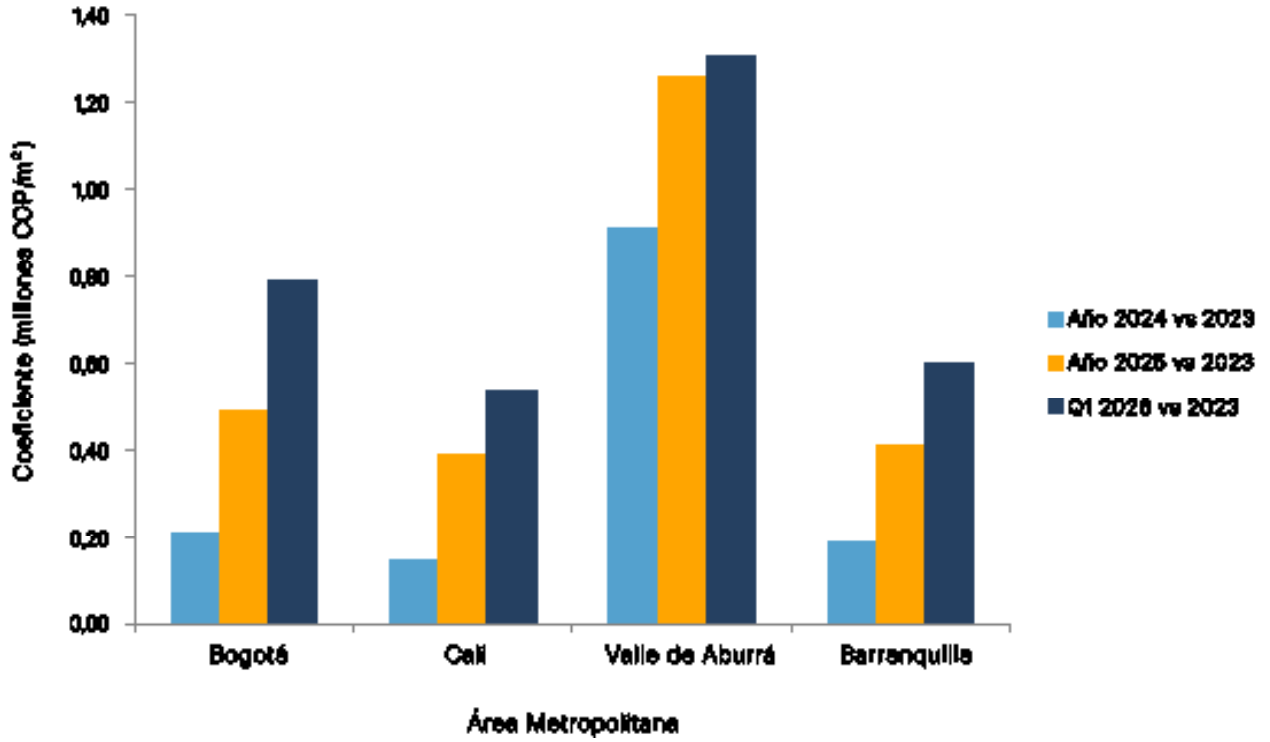
Fuente: Habi

GRÁFICO 41. ÍNDICE DE OFERTA TOTAL NACIONAL



Fuente: Habi

GRÁFICO 42. EFECTO DEL AÑO SOBRE PRECIO / M2



Fuente: Habi

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	2024	2025	2026*
Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)	\$ 116,79	\$ 130,36	\$ 140,46
Crecimiento anual nominal cartera de vivienda (%)	8,03%	11,62%	7,75%
Desembolsos de vivienda (número)	186.117	207.552	178.034
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	9,15%	11,52%	-14,22%
Desembolsos vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 23,87	\$ 31,77	\$ 30,20
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos de vivienda (%)	24,72%	33,09%	-4,95%

*Proyección cierre de año

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

Variables	2024	2025	2026*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)	\$ 17,66	\$ 17,82	\$ 17,46
Crecimiento anual nominal cartera de constructor de vivienda (%)	2,83%	0,89%	-2,01%
Desembolsos de proyectos de construcción de vivienda (número)	8.486	7.500	6.375
Crecimiento anual número de desembolsos(%)	-15,56%	-11,62%	-15,00%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 12,98	\$ 12,99	\$ 11,59
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos(%)	2,14%	0,02%	-10,75%

*Proyección a cierre de año

**Aso
Ban
Caria**

90
Años

Acercando la
Banca a los
Colombianos