

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio de 2026

Aso
Ban
Caria

90 Años
Acercando la
Banca a los
Colombianos

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Junio 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

Julián Rojas Castañeda

CON TE NI DO

01

Comprar vivienda: lo que las cifras no cuentan

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. COMPRAR VIVIENDA: LO QUE LAS CIFRAS NO CUENTAN	5
II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO	7
2.1. Producto Interno Bruto (PIB)	7
2.2. Inflación y empleo	10
2.3. Importaciones de bienes de capital	11
2.4. Índice de Producción Industrial	12
2.5. Ventas del comercio minorista	13
2.6. Índice de Confianza del Consumidor (ICC)	13
2.7. Índice de Precios al Productor (IPP)	14
2.8. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia	15
III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA	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)	29
4.4.	Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda	31
4.5.	Comportamiento tasa de interés	32
4.6.	Indicadores de calidad de la cartera	32
4.7.	Relación préstamo-garantía	33

V. CIFRAS VIVIENDA USADA 34

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

1. COMPRAR VIVIENDA: LO QUE LAS CIFRAS NO CUENTAN

Al analizar las cifras del sector, banqueros y constructores suelen enfocarse en los indicadores de actividad del mercado. Se revisa cuántas unidades se lanzan, cuántas se venden, cuántos créditos se desembolsan y por qué montos. Pero cuando nos centramos en quién está detrás de cada compra, la información es limitada. No hay un indicador que nos diga cuánto tiempo ahorró una familia para comprar vivienda, cómo reunió los recursos, por qué eligió determinado inmueble y qué sucede después de recibir las llaves.

Para responder estas preguntas y profundizar en el conocimiento de la demanda, Asobancaria y Camacol adelantaron el Estudio de Compradores de Vivienda Nueva 2025, una investigación sobre las características de los hogares compradores, sus decisiones y los esfuerzos que realizan para acceder a una vivienda. Con una tasa de respuesta del 13%, el ejercicio reunió 1.013 encuestas efectivas de hogares que recibieron su vivienda durante 2025, correspondientes a 123 proyectos de cinco constructoras ubicados en distintas ciudades del país.

Los resultados muestran un comprador principalmente joven, con mayor participación femenina y varios años de ahorro a cuestas. Sus preferencias ofrecen señales a constructores y financiadores sobre cómo adaptar sus proyectos y productos. Sin embargo, el hallazgo más relevante está en las condiciones que hacen posible la compra: reunir los recursos iniciales y demostrar ingresos suficientes para obtener financiación. Esta realidad plantea la necesidad de articular mejor el ahorro, los subsidios y el crédito para ampliar el acceso a la vivienda.

¿Quién compra?

Es una imprecisión afirmar que los jóvenes no quieren comprar vivienda. La encuesta muestra que el 41,1% de los compradores tiene entre 25 y 34 años y el 71,3% entre 25 y 44. Las mujeres representan el 57,3% y cerca de ocho de cada diez compradores (79,6%) cuentan con formación técnica, profesional o de posgrado. En materia laboral, el 73,7% es empleado, principalmente con contrato a término indefinido, mientras que el 19,3% trabaja de manera independiente.

La principal motivación sigue siendo habitacional. El 76,5% adquirió la vivienda para habitarla, motivado por el deseo de tener un techo propio (51,4%) o mejorar sus condiciones de habitabilidad (28,6%). Antes de comprar, el 55,7% vivía en arriendo y el 37,0% en casa de familiares. Para muchos, la adquisición representa la posibilidad de dejar de pagar arriendo o alcanzar una mayor independencia.

Sin embargo, no toda la demanda corresponde a hogares que buscan su primera vivienda. El 18,4% compró para arrendar y el 16,4% ya tenía otras propiedades residenciales. Una parte del mercado responde también a decisiones de inversión y acumulación de patrimonio, lo que plantea oportunidades para desarrollar proyectos atractivos para el arrendamiento, con unidades funcionales y buena conectividad. En este sentido, la ubicación es el atributo más valorado por los compradores (35,8%), muy por encima de las zonas sociales (7,7%).

La adquisición también viene acompañada de cambios en la composición de los hogares. Su tamaño promedio pasa de 2,87 personas antes de la compra a 2,60 después de ella, mientras que la proporción de quienes viven solos aumenta del 13,2% al 18,8%. Estos resultados sugieren que, para algunos compradores, tener vivienda propia representa la posibilidad de independizarse y conformar un hogar más pequeño, con implicaciones para el diseño de los proyectos.

El precio completa este perfil. Con un valor promedio de \$197,9 millones, buena parte de las compras se concentra en rangos cercanos a los de la vivienda de interés social. Al menos el 62,4% de los inmuebles costó menos de \$200 millones y el 91% menos de \$300 millones. Son segmentos en los que las condiciones de financiación, el ahorro y los subsidios pueden desempeñar un papel determinante. Además, el 61,6% adquirió su vivienda en preventa, lo que refleja la importancia de planear la compra con anticipación.

El largo camino al cierre financiero

Comprar vivienda exige planeación y un esfuerzo de ahorro sostenido. Los hogares encuestados ahorraron durante 39,9 meses en promedio: el 26,8% lo hizo en menos de dos años, el 35,7% entre dos y cuatro años y el 12,3% durante más de seis. Para completar los recursos necesarios, combinaron distintas fuentes: el 83,8% utilizó ahorros, el 39,6% recursos de cajas de compensación, el 29,9% cesantías y el 17,5% programas locales. Además, el 9,6% reportó recursos de Mi Casa Ya, que pudieron corresponder a beneficios asignados en años anteriores, dado que la encuesta recoge entregas de 2025 y no exclusivamente compras realizadas durante ese año.

El crédito es una pieza fundamental para completar el cierre financiero. El 93,6% de los compradores recurrió a este instrumento, que representó, en promedio, el 60,7% del valor de adquisición. Los recursos propios aportaron el 26,1% y los subsidios alrededor del 12%. Esta combinación muestra la importancia de contar con mecanismos complementarios de ahorro, apoyo público y financiación.

Una vez adquirida la vivienda, la carga financiera resulta relativamente moderada entre los hogares encuestados. La cuota hipotecaria promedio es de \$1,27 millones, equivalente al 18,4% del ingreso mensual del hogar (\$7,01 millones). Además, supera en aproximadamente un 10% el canon promedio reportado por quienes vivían en arriendo antes de comprar. Aunque los grupos no necesariamente coinciden, las cifras muestran que el pago mensual de una vivienda propia puede ubicarse en niveles cercanos a los del arrendamiento.

Los resultados también reflejan disposición de pago entre quienes accedieron a financiación. El 69,9% ha realizado o planea realizar abonos extraordinarios a capital y el 82,8% obtuvo su crédito sin codeudores ni unificación de ingresos. En el conjunto del sistema, la cartera de vivienda también presenta indicadores favorables: al cierre de 2025, su indicador de vencimiento se situó en el 3,3%, por debajo del 5,6% de consumo y el 4,0% de la cartera total.

Sin embargo, las condiciones de quienes consiguieron comprar permiten identificar un desafío para ampliar el acceso. Mientras la cuota mensual representa una proporción relativamente moderada de sus ingresos, llegar a ese punto exigió casi tres años y medio de ahorro y demostrar capacidad de pago. Para los hogares con menores ingresos, dificultades para ahorrar o fuentes de ingreso variables, estas condiciones pueden convertirse en obstáculos importantes. El reto no consiste únicamente en facilitar el pago de las cuotas, sino en permitir que más familias reúnan los recursos iniciales y accedan al crédito.

Después de las llaves

La relación con el comprador no termina con el desembolso. El 80,7% de las viviendas se entregó en obra gris y el 80,8% de los hogares ya realizó o tiene previsto realizar remodelaciones, con un costo promedio de \$271 millones, equivalente al 13,7% del valor promedio de la vivienda. El esfuerzo financiero continúa después de recibir las llaves.

Sin embargo, estas adecuaciones recurren poco al crédito. Solo el 34,1% de los hogares utiliza financiación, por un monto promedio de \$22,7 millones, mientras que el 67,9% contrata directamente a un maestro de obra, frente al 19,1% que acude a una empresa especializada. Esta dinámica abre oportunidades para desarrollar productos de mejoramiento y acabados, articulados con el crédito hipotecario desde su originación o después de la entrega.

La sostenibilidad también presenta oportunidades. Aunque el 60,9% de los compradores considera relevante que su proyecto tenga certificación sostenible, el 67,6% desconoce si su vivienda cuenta con ella. Cerrar esta brecha de información permitiría dar mayor visibilidad a los atributos sostenibles de los proyectos y fortalecer los productos de financiación verde.

A ello se suma una valoración favorable de la experiencia financiera. En una escala de 1 a 7, los compradores califican a su banco con 6,13 y el 56,9% le otorga la máxima puntuación, por encima de la constructora (5,70) y de la relación precio-calidad de la vivienda (5,65). Esta percepción ofrece una oportunidad para acompañar las necesidades financieras de los hogares más allá de la adquisición.

Los que todavía no llegan

El estudio retrata a quienes lograron comprar, pero también invita a reflexionar sobre quienes enfrentan mayores dificultades para hacerlo. Solo el 1,1% de los compradores encuestados pertenece a hogares con ingresos inferiores a un salario mínimo y el 29,6% percibe menos de dos. Los resultados muestran una mayor participación de hogares con ingresos medios, formación académica y vinculación laboral, características que pueden facilitar el ahorro y el acceso a financiación.

La aspiración de tener vivienda propia sigue presente. Según el Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda de Camacol Bogotá y Cundinamarca, presentado en junio de 2025, el 84% de los jóvenes encuestados manifestó interés en adquirir vivienda. Entre quienes no planeaban comprar, las dificultades de financiación (26,2%), el precio de la vivienda (23%) y los costos de mantenimiento (20%) figuraron entre las principales razones. Apenas el 6,2% señaló que prefería arrendar. Más que falta de interés, estos resultados sugieren que las condiciones económicas siguen limitando las posibilidades de compra.

Ampliar el acceso requiere fortalecer los mecanismos que permiten llegar al cierre financiero. Los subsidios a la demanda cumplen un papel importante, especialmente para quienes tienen capacidad de pago, pero dificultades para reunir los recursos iniciales. Una mejor articulación entre subsidios, ahorro programado y crédito permitiría acompañar a los hogares durante las distintas etapas de la compra.

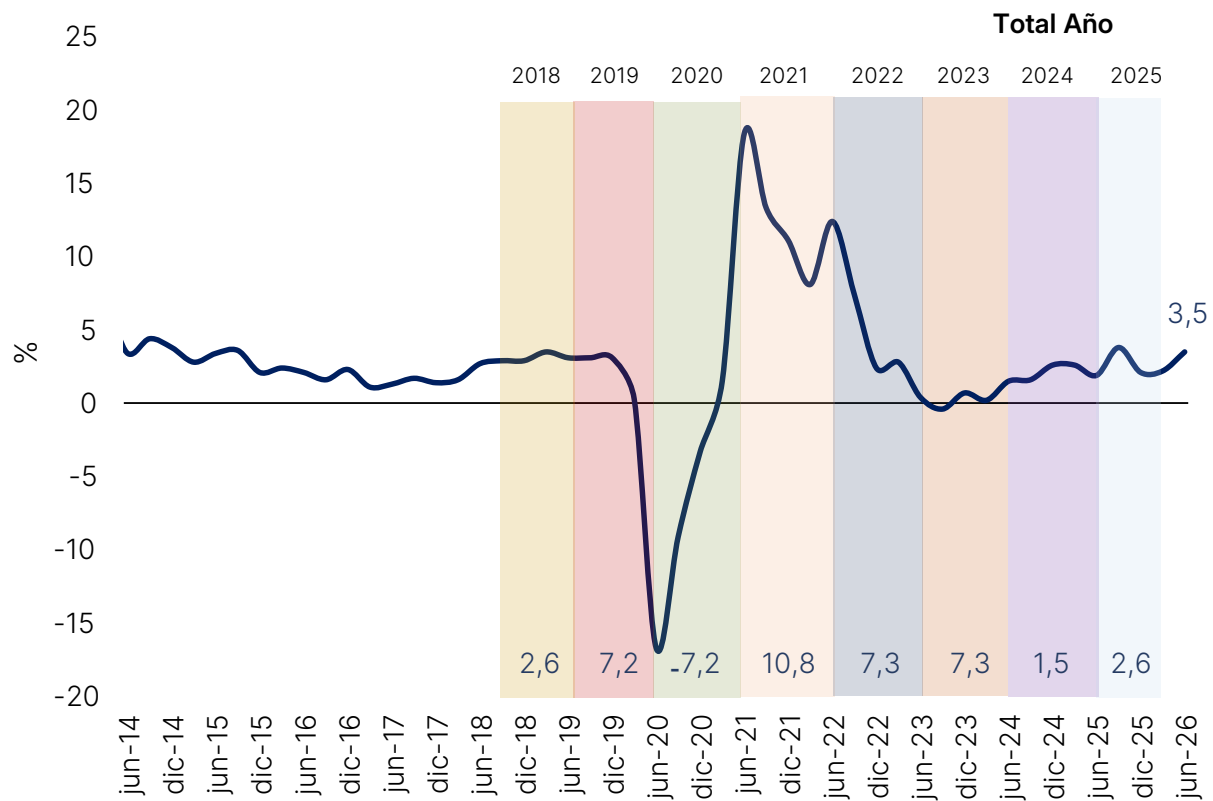
También hay oportunidades para ampliar las alternativas de financiación. Los trabajadores independientes representan el 19,3% de los compradores, lo que invita a desarrollar mecanismos de evaluación crediticia que reconozcan ingresos variables. Asimismo, instrumentos como el leasing habitacional pueden ofrecer opciones para hogares con capacidad de pago, pero sin el ahorro suficiente para una cuota inicial elevada.

Las cifras de ventas y desembolsos permiten conocer la evolución del mercado, pero comprender a quienes compran es indispensable para ampliar su alcance. El desafío no es solamente que más hogares puedan pagar una vivienda, sino que tengan la oportunidad de llegar a comprarla. Desde Asobancaria seguiremos trabajando con Camacol, el Gobierno nacional y las entidades territoriales para que más familias colombianas puedan convertir su esfuerzo de ahorro en vivienda propia.

2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

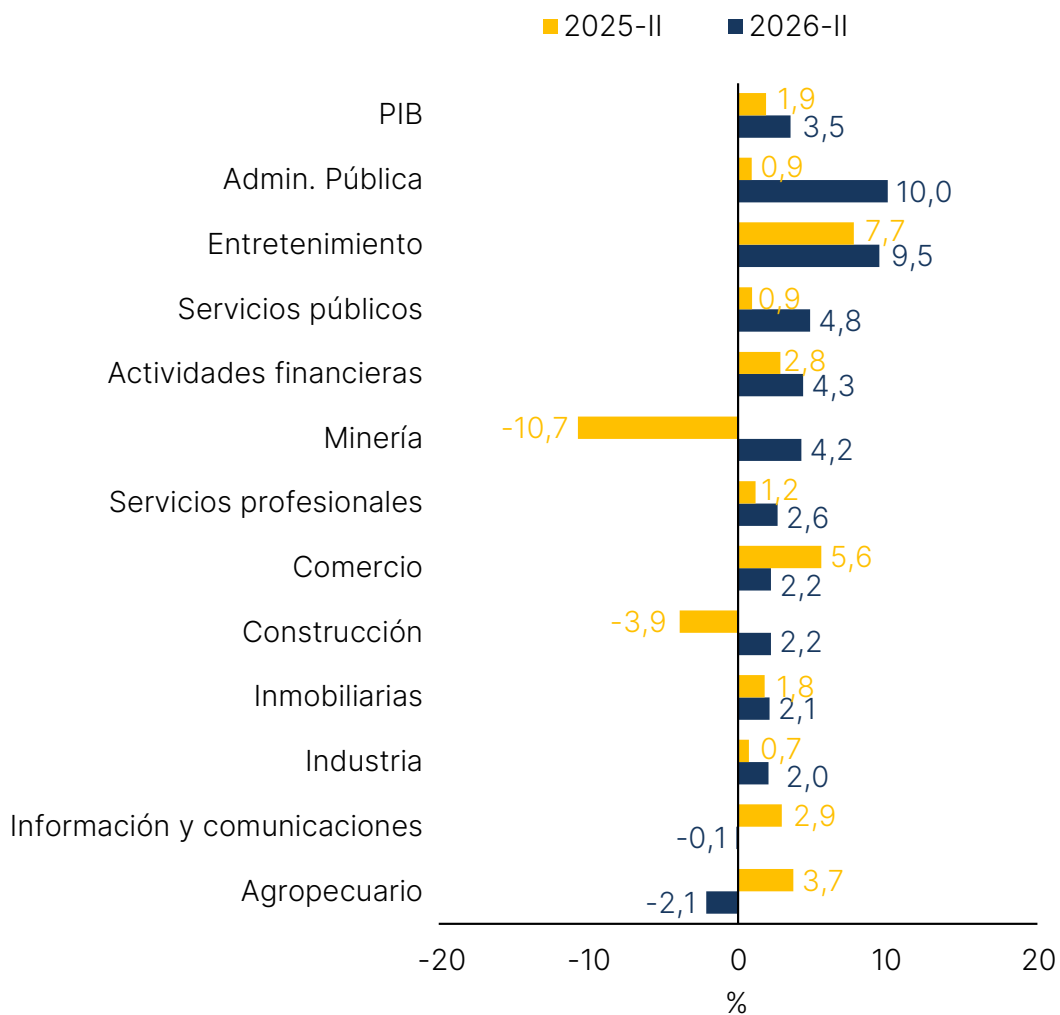
GRÁFICO 1: VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.



Nota: Datos originales, precios constantes 2015.

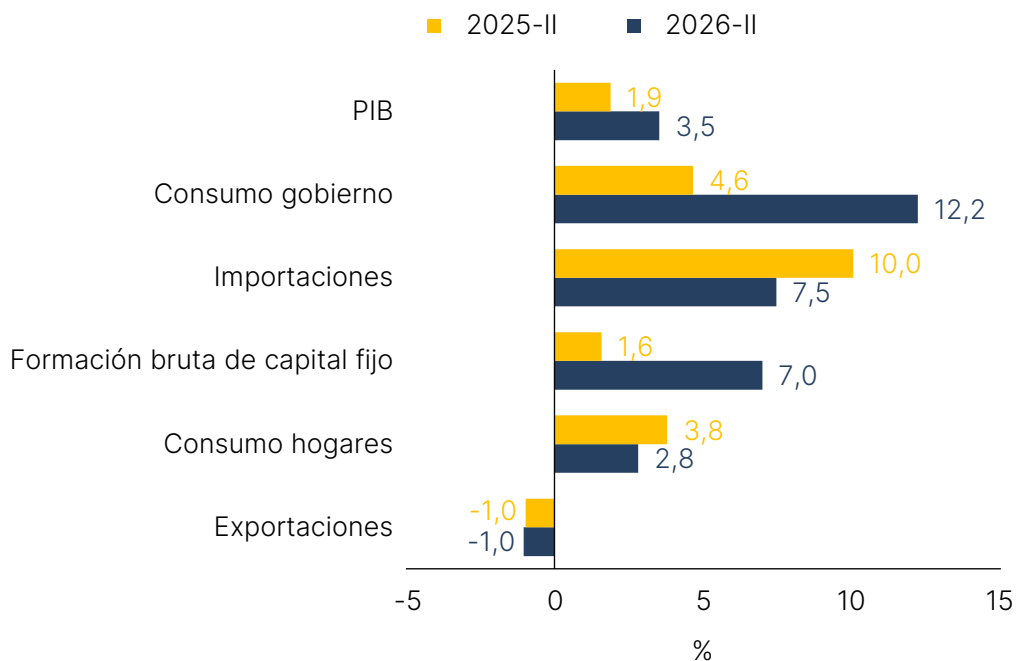
Fuente: DANE.

GRÁFICO 2. VARIACIÓN REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.

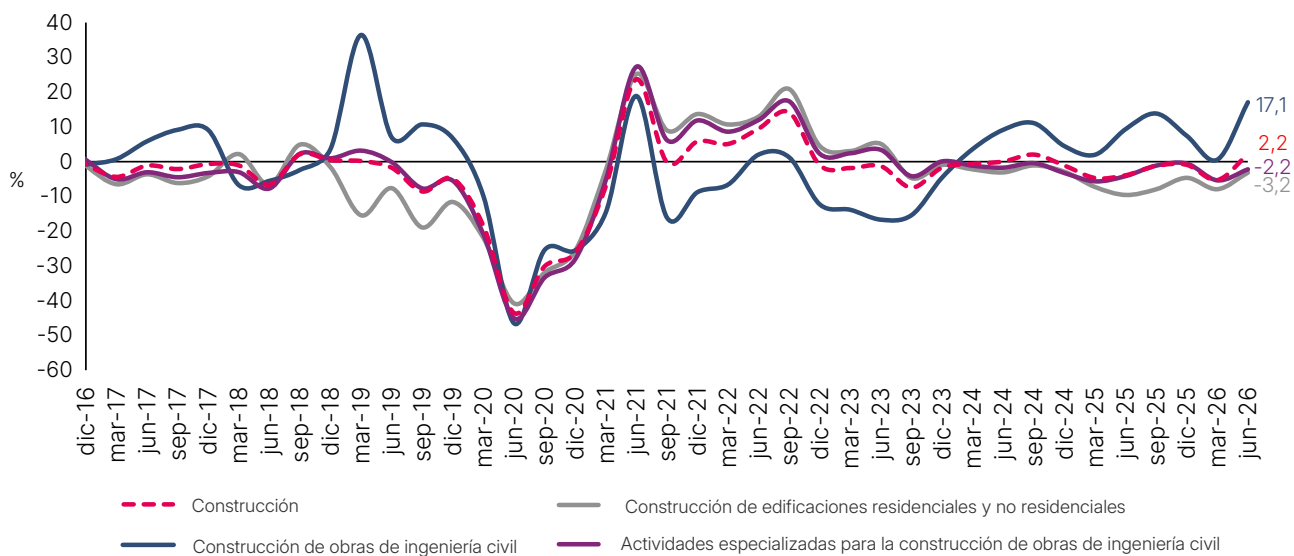


Nota: Datos originales.

Fuente: DANE.

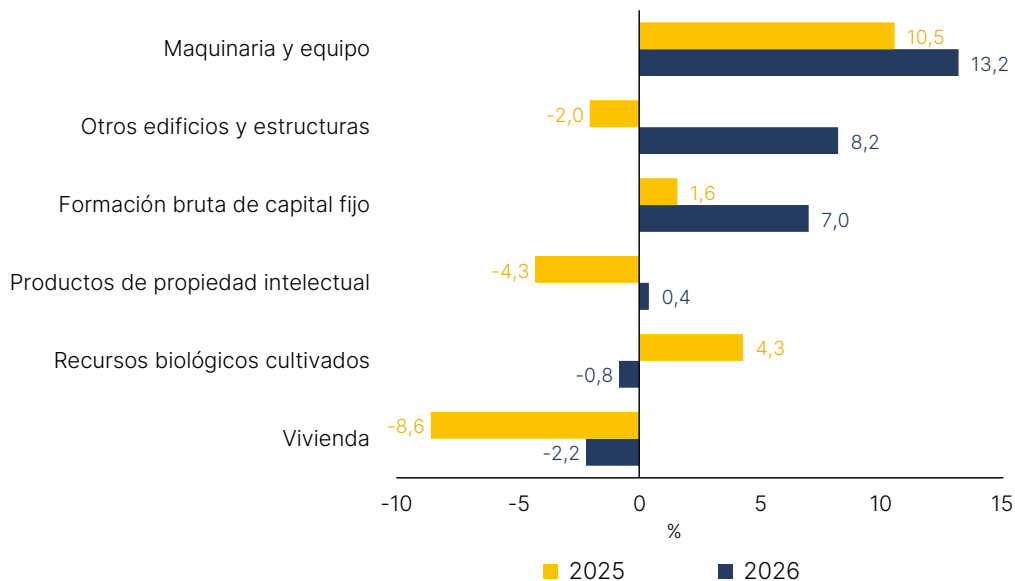
GRÁFICO 3. VARIACIÓN REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.

Nota: Datos originales.
Fuente: DANE.

GRÁFICO 4. VARIACIÓN REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN.

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

GRÁFICO 5. VARIACIÓN REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO.



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

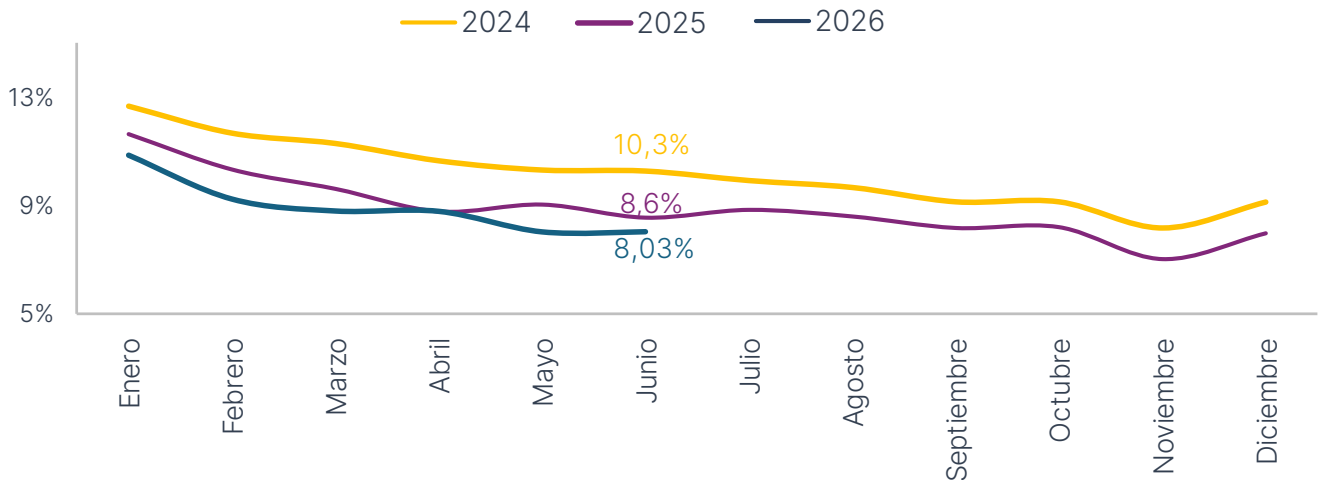
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

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



Fuente: DANE.

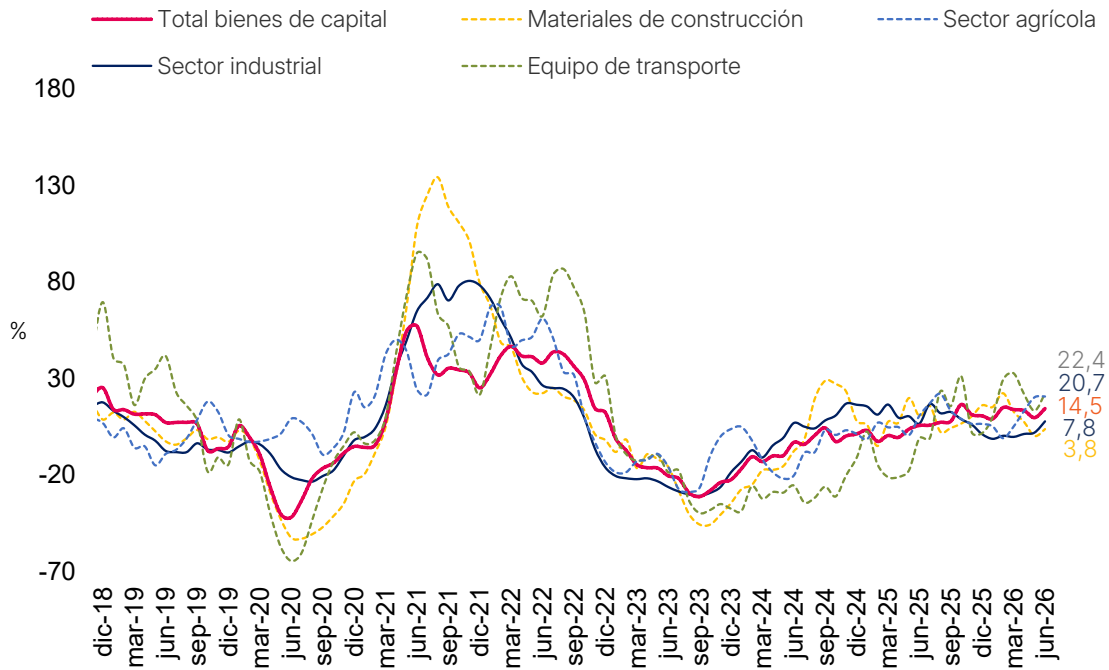
GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL.



Fuente: DANE.

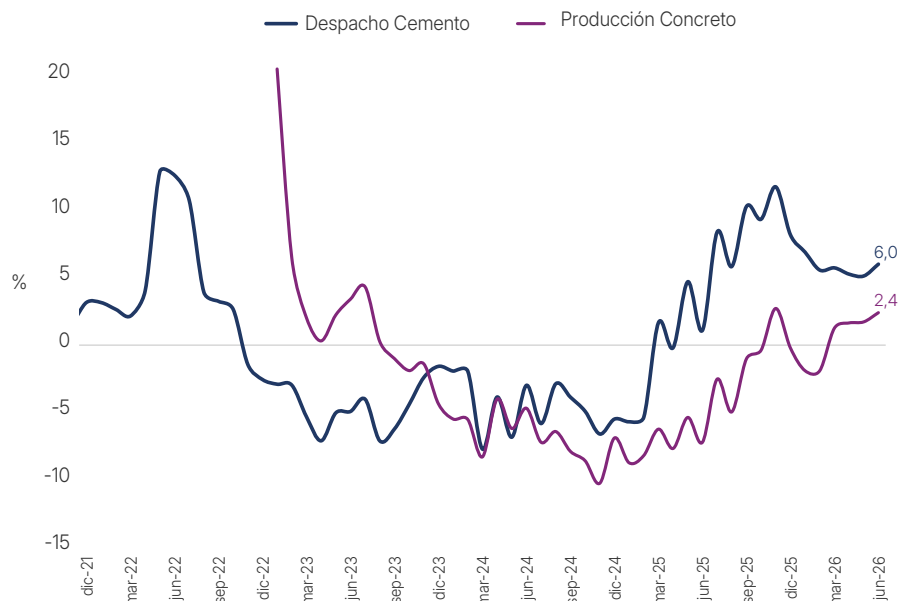
2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

GRÁFICO 8. VARIACIÓN ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL.



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

GRÁFICO 9. VARIACIÓN ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO.

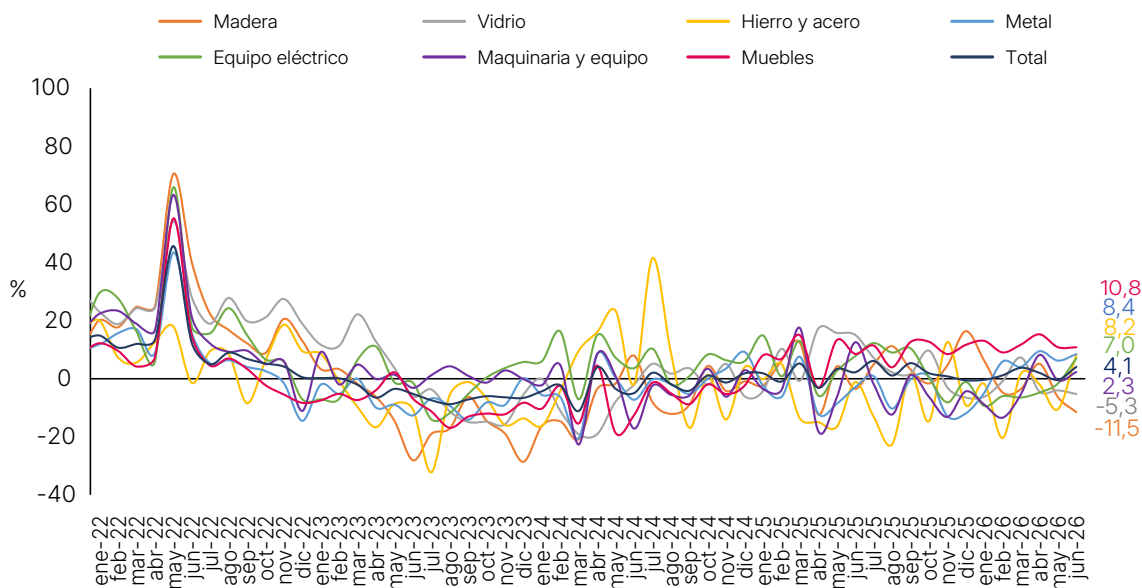


Fuente: DANE, variación anual del promedio móvil tres meses.

2.4. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

GRÁFICO 10. VARIACIÓN REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL – EMMET.

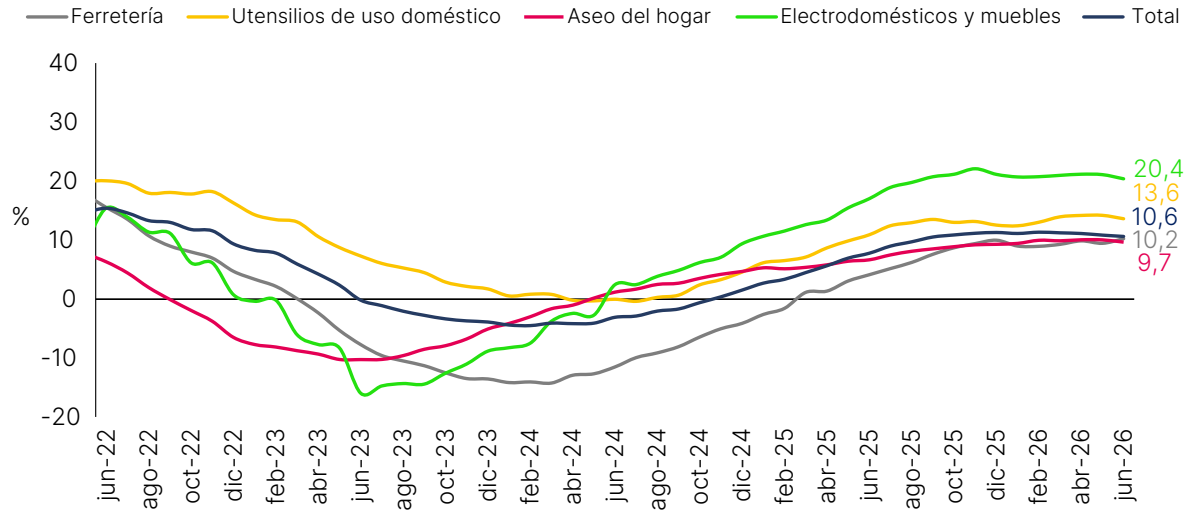
PRODUCCIÓN INDUSTRIAL - ENCUESTA MENSUAL MANUFACTURERA (VARIACIÓN ANUAL)



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

2.5. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

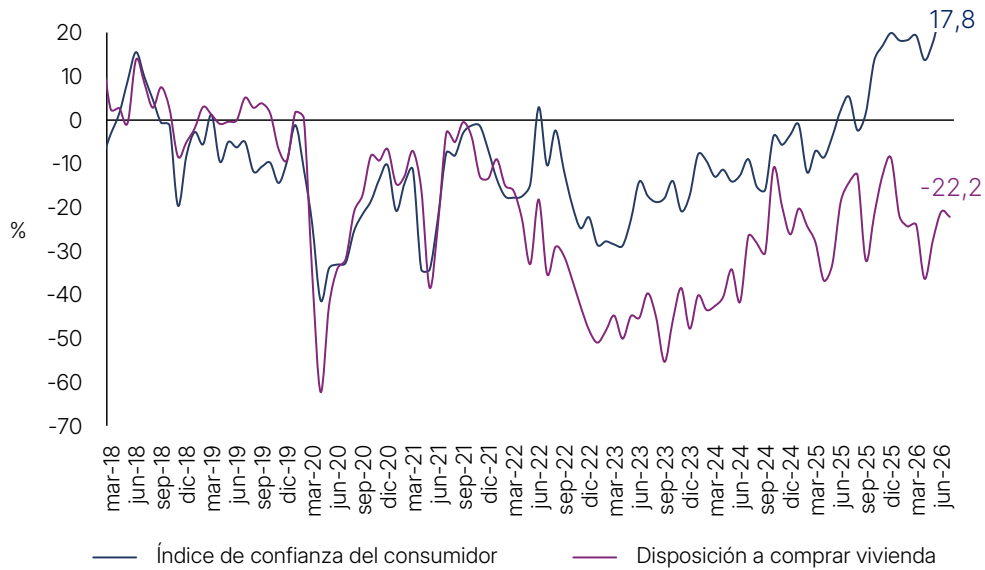
GRÁFICO 11. VARIACIÓN REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA.



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

2.6. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

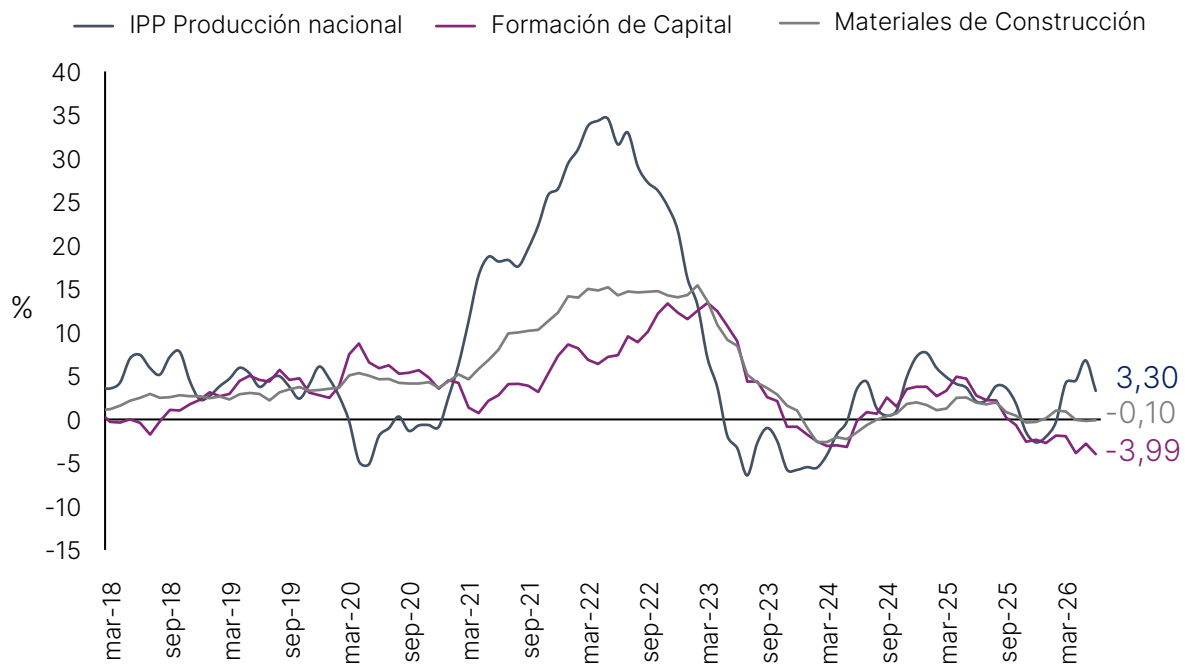
GRÁFICO 12. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC).



Fuente: Fedesarrollo.

2.7. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

GRÁFICO 13. VARIACIÓN ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP).



Fuente: DANE.

2.8. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

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

Variables	2026*	2027*
Producto Interno Bruto	2,5	2,6
PIB Oferta		
Agropecuario	-1,6	0,7
Explotación de minas y canteras	1,1	1,4
Industrias manufactureras	1,5	2,0
Energía	2,4	1,8
Construcción	-0,9	1,1
Comercio	2,4	2,2
Comunicaciones	0,9	1,3
Financiero	3,3	3,0
Inmobiliarios	2,0	2,0
Profesionales	2,1	1,7
Administración Pública	5,6	3,6
Recreación	6,6	5,5
PIB Demanda		
Consumo de los Hogares	3,2	2,6
Gasto del Gobierno	10,0	5,2
Inversión	3,2	3,7
Exportaciones	-1,3	2,4
Importaciones	9,3	6,6
Inflación (cierre de año)	6,5	4,8
Desempleo (promedio año)	8,8	9,1
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.088,7	
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-3,0	-3,1
Tasa de interés (REPO)	12,50	11,75

*Proyección cierre 2026 y 2027

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.

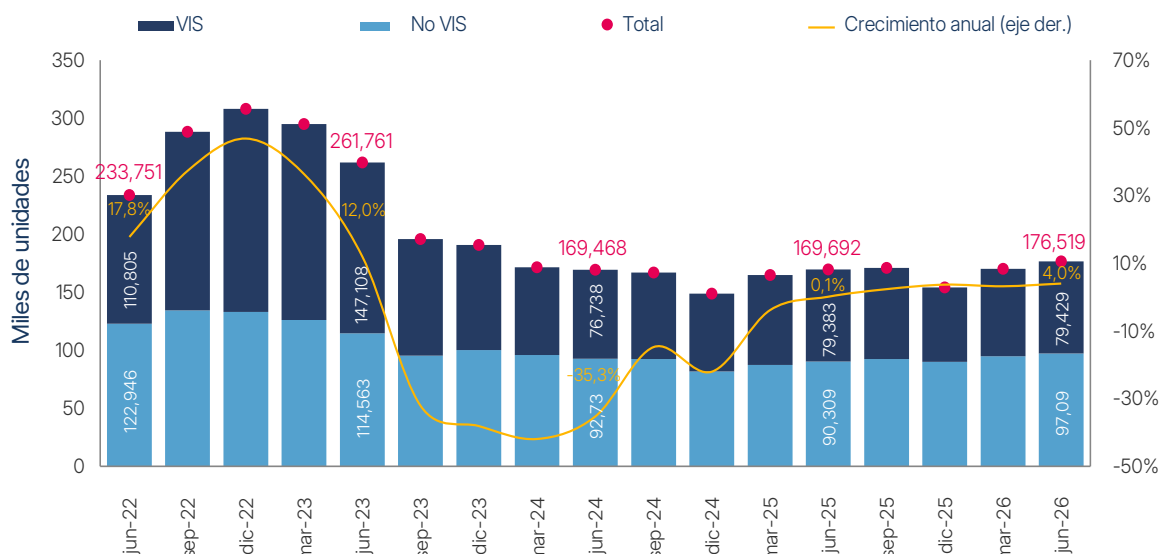
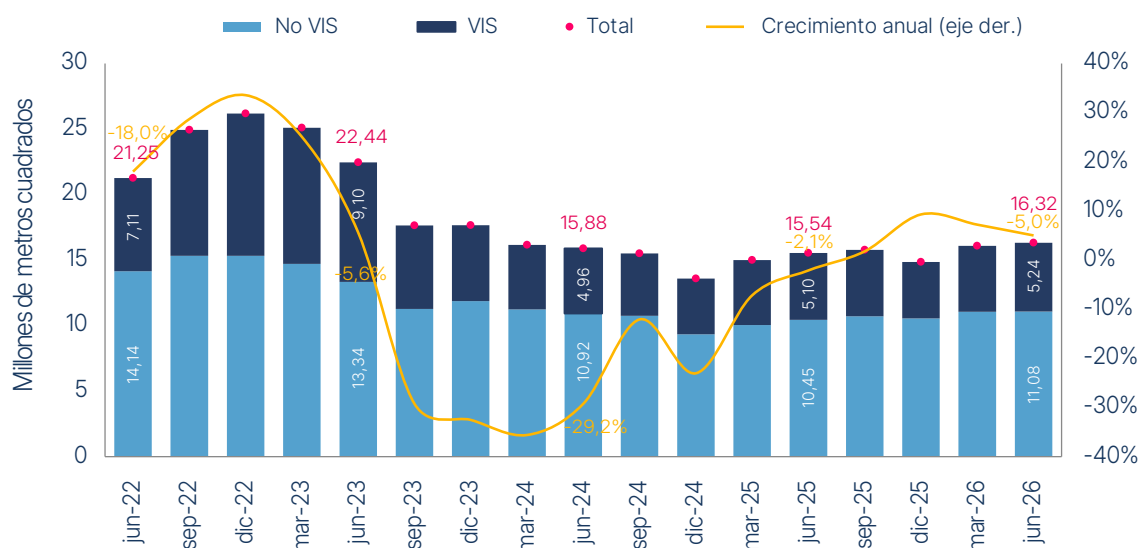


GRÁFICO 14B. ÁREA APROBADA.



Nota: Información para 1.104 municipios del país, correspondiente a la cobertura nacional de la ELIC del DANE.

Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

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

GRÁFICO 15A. UNIDADES PREVENDIDAS.

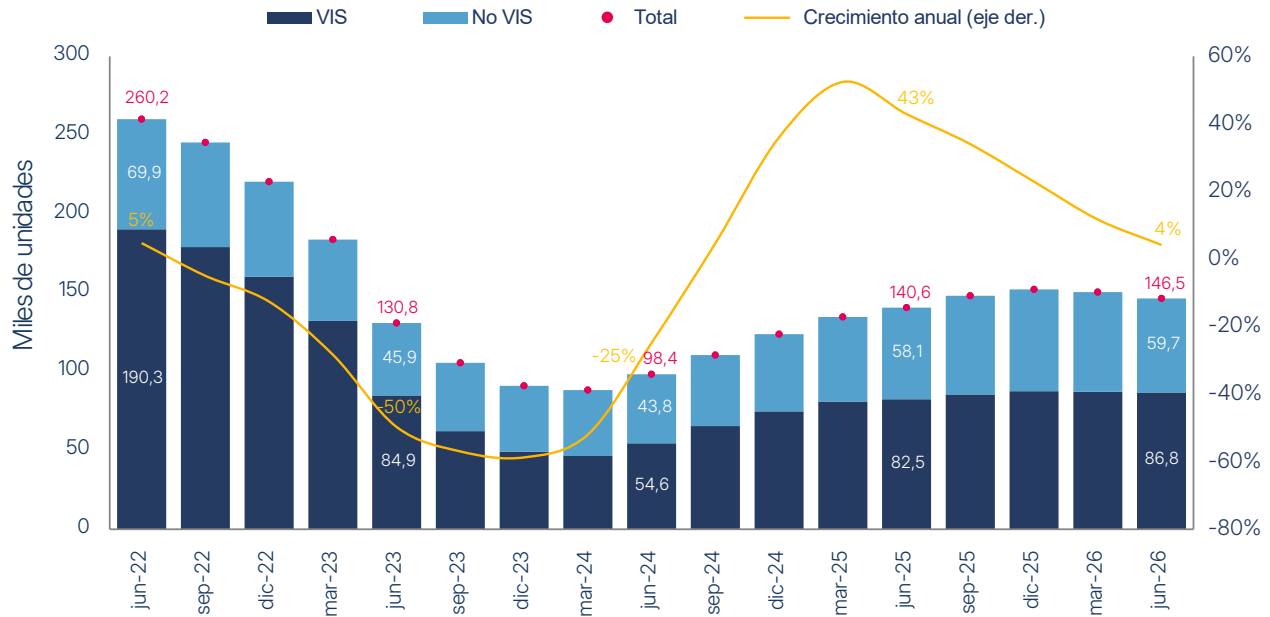
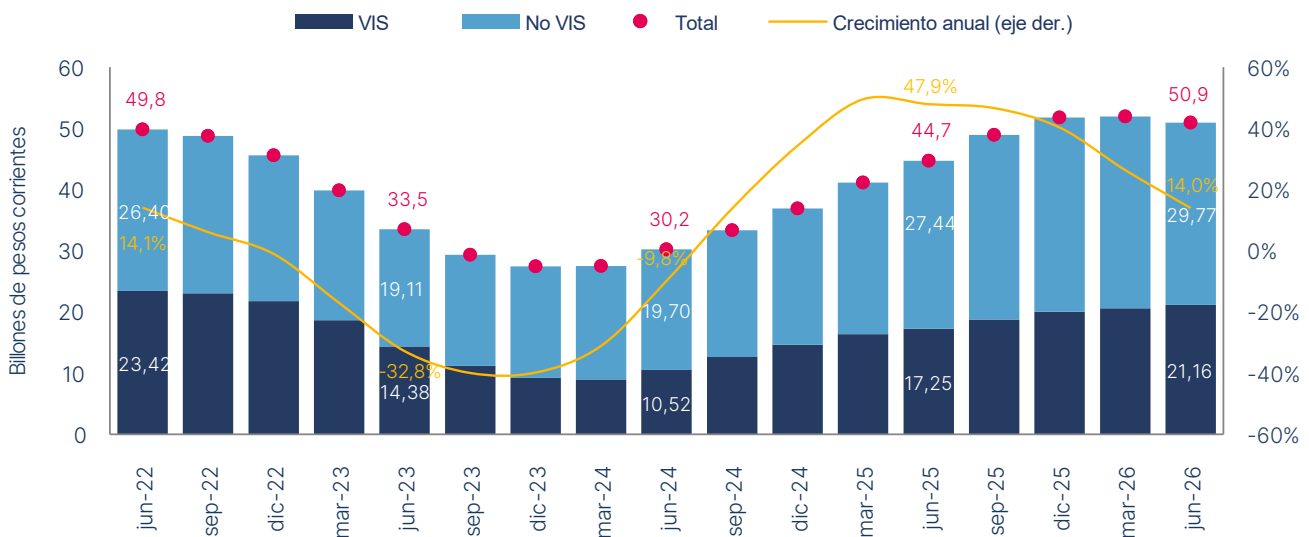


GRÁFICO 15B. VALOR DE LAS PREVENTAS.



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.

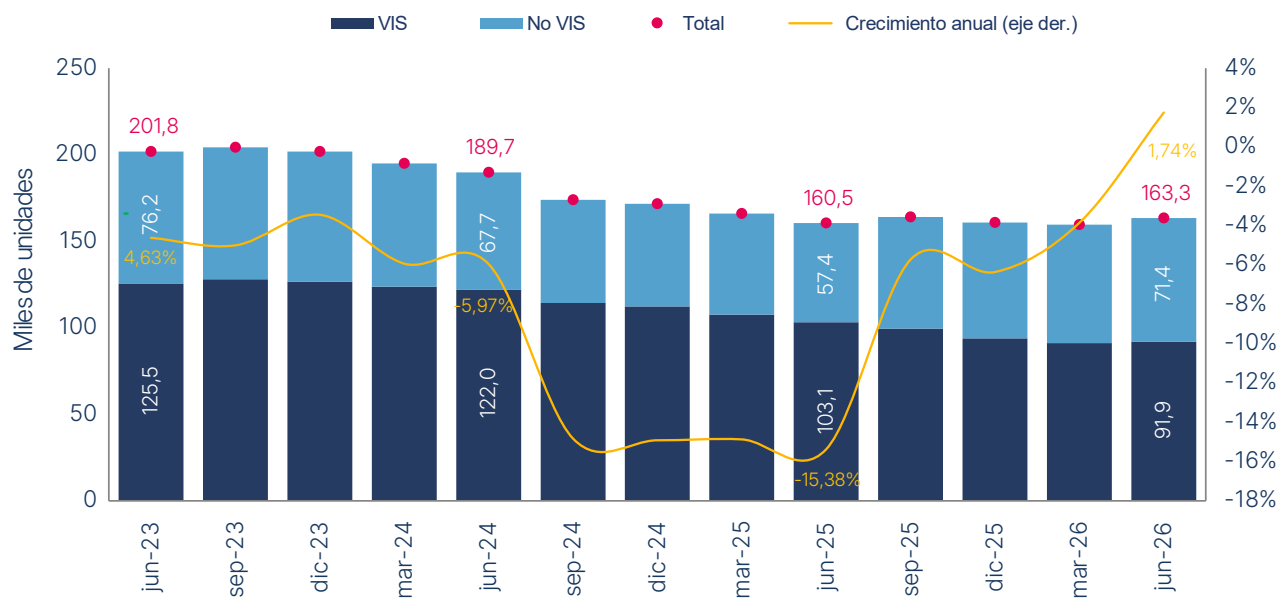
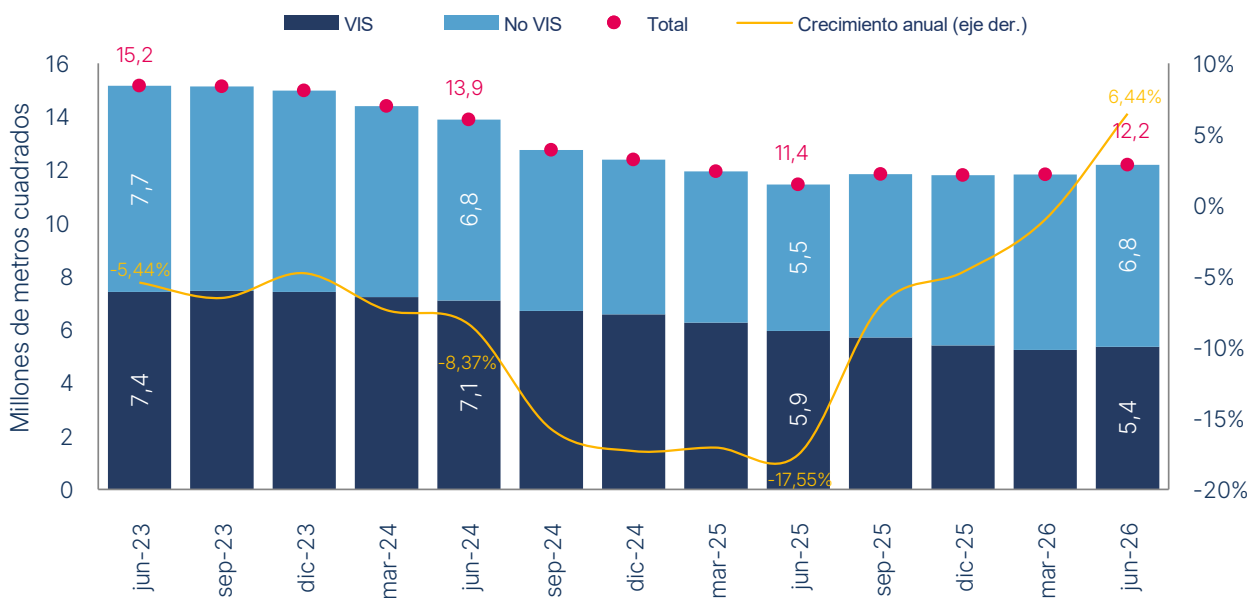
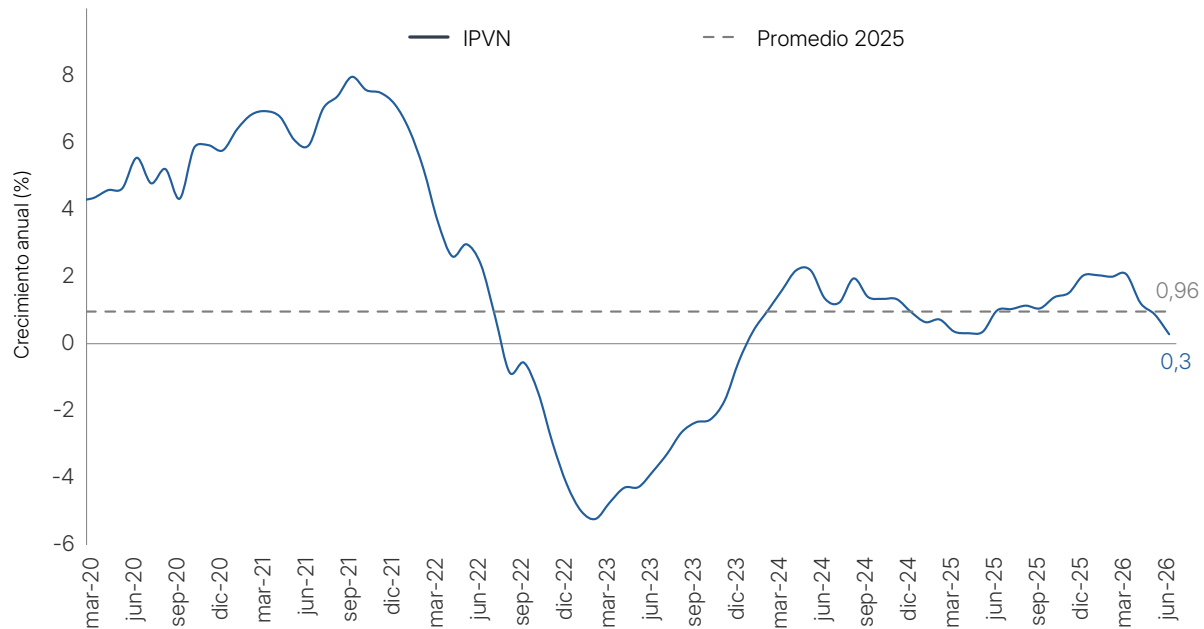


GRÁFICO 16B. ÁREA INICIADA.

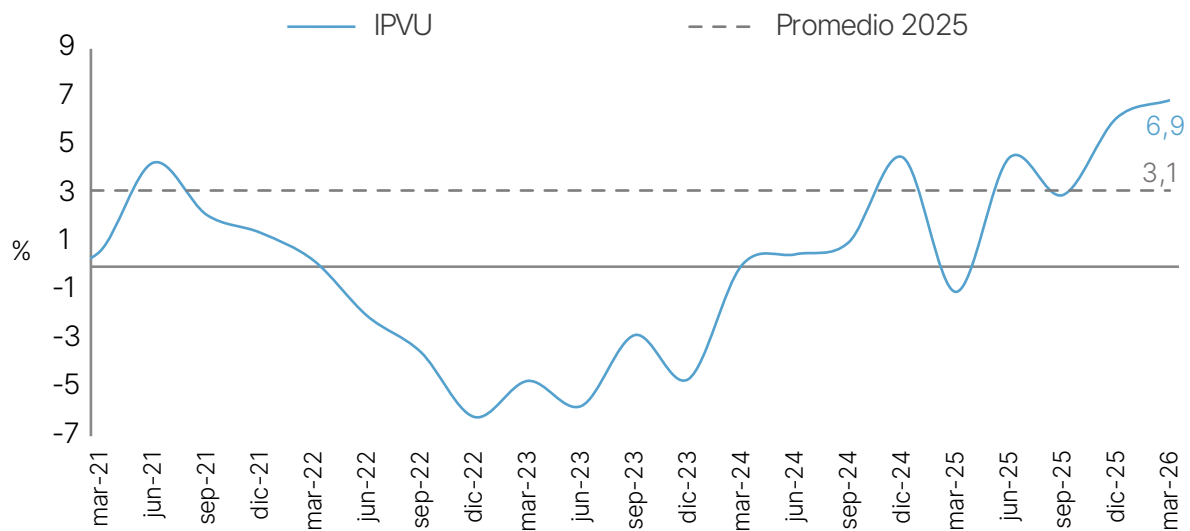


Información para 91 municipios del país, agrupados en 23 áreas de cobertura
Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

GRÁFICO 17. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN)

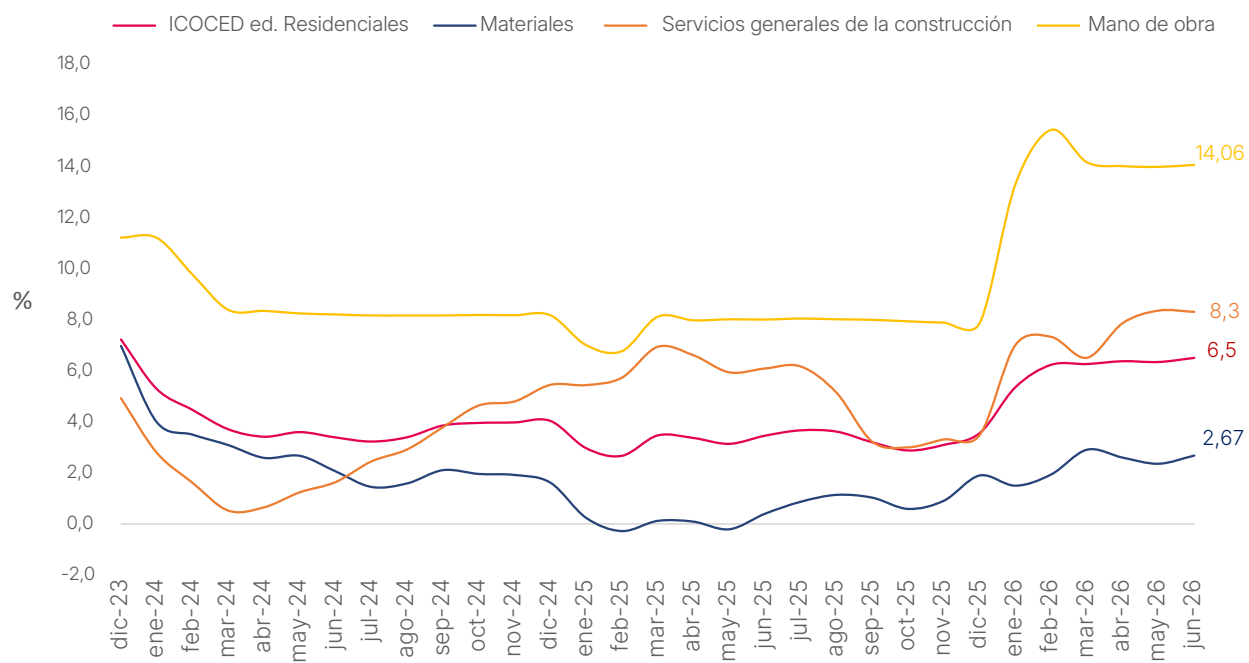
Fuente: Banco de la República. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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).

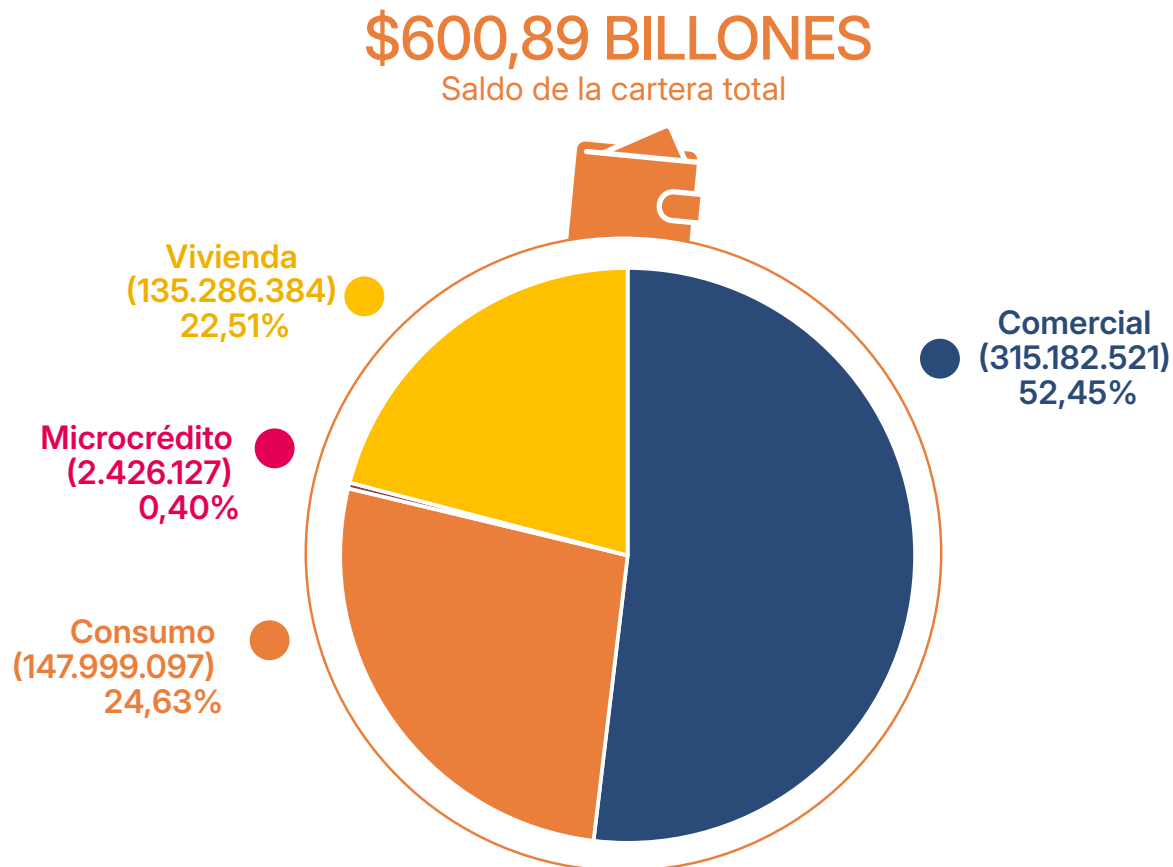


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

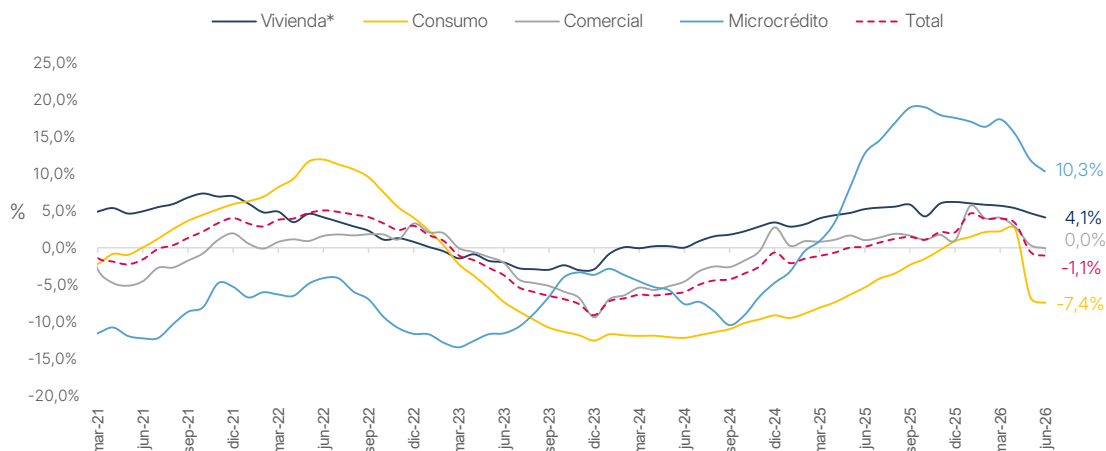
GRÁFICO 20. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



**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.

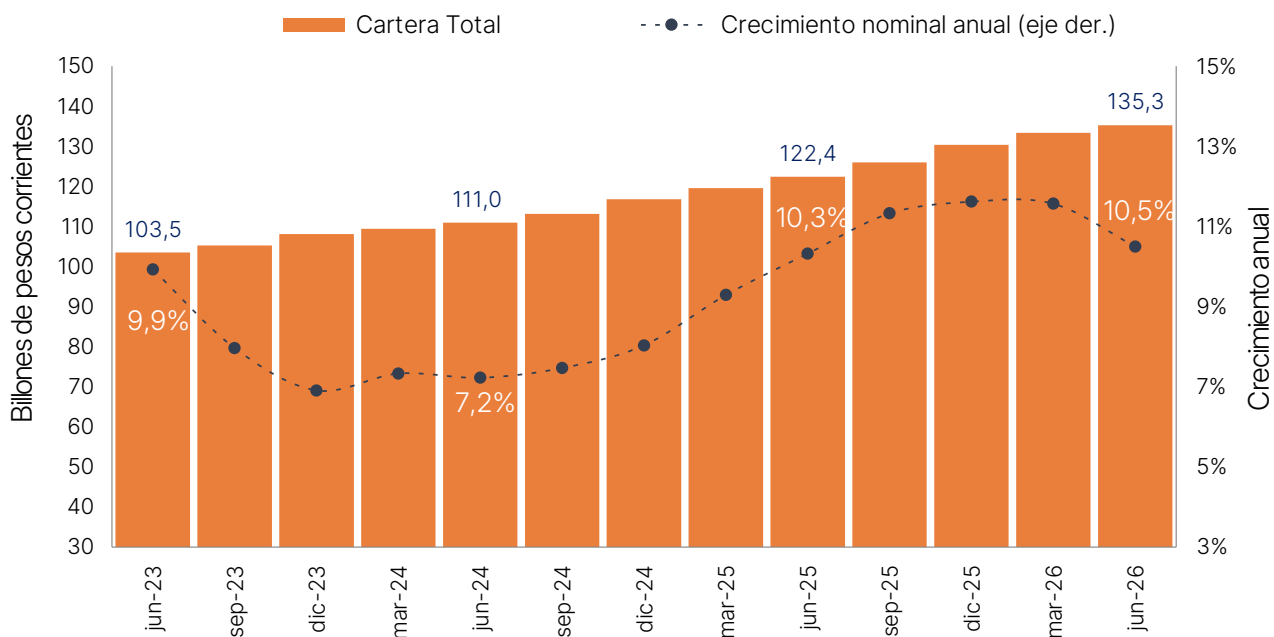


*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

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 agremiadas.

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

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.

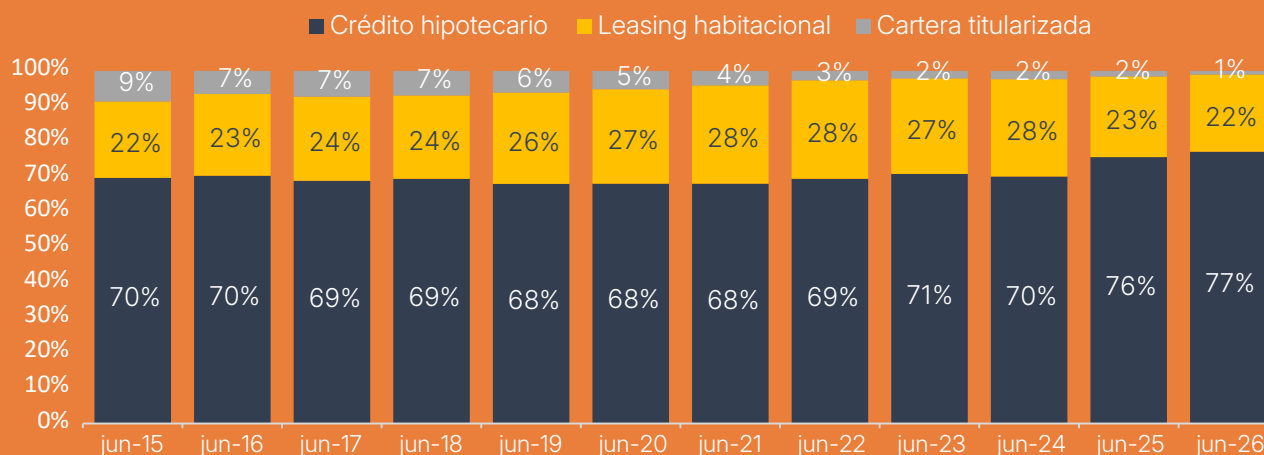
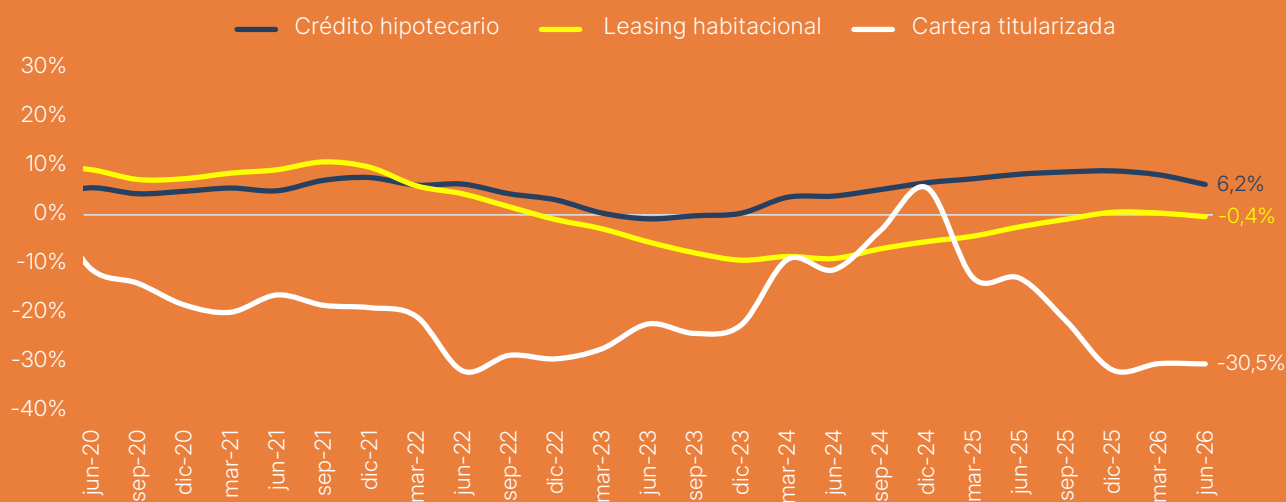


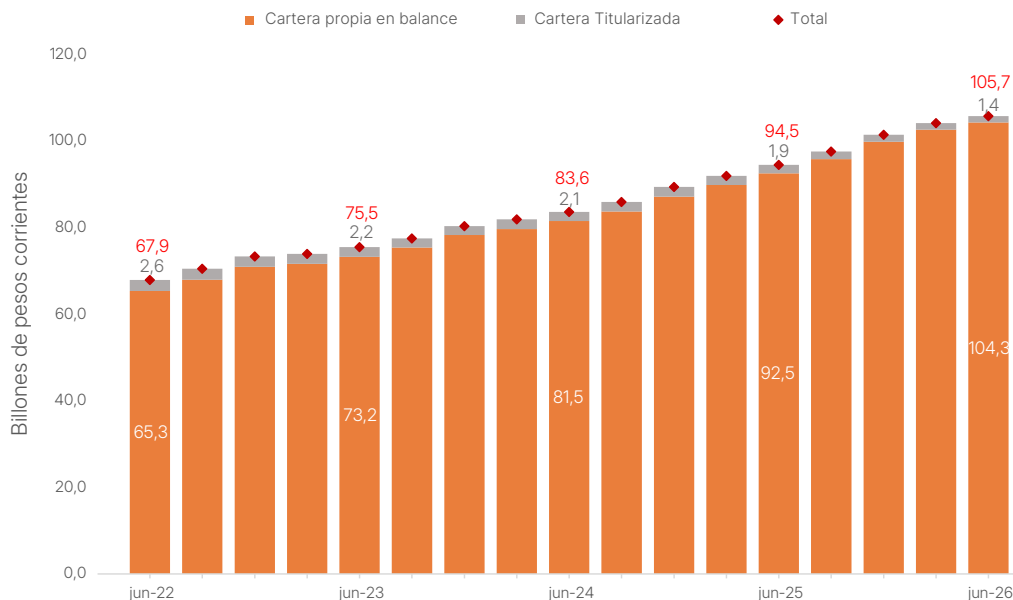
GRÁFICO 23B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN.



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

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

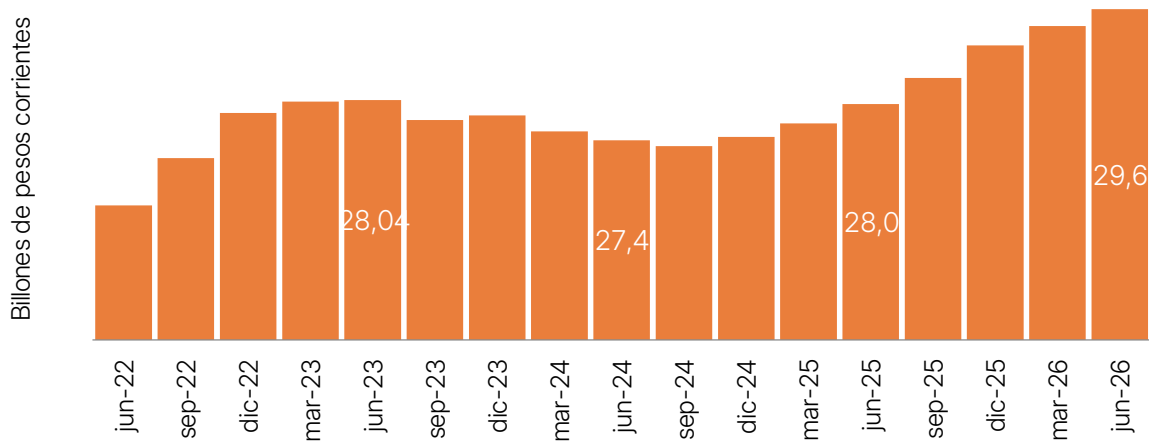
GRÁFICO 24. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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.

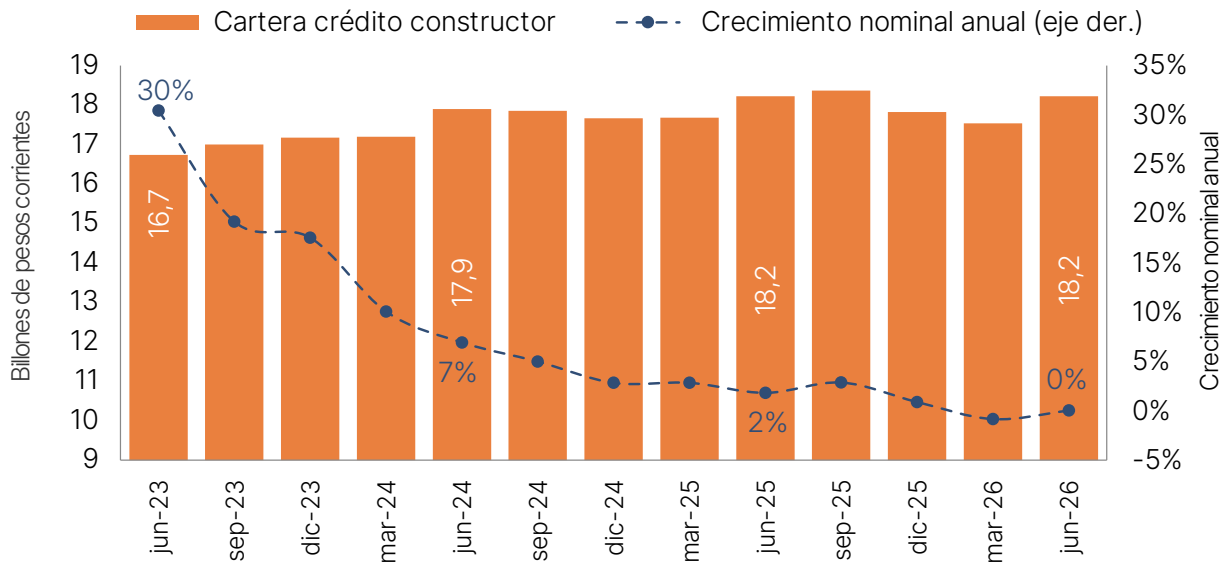


Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

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)²- 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.

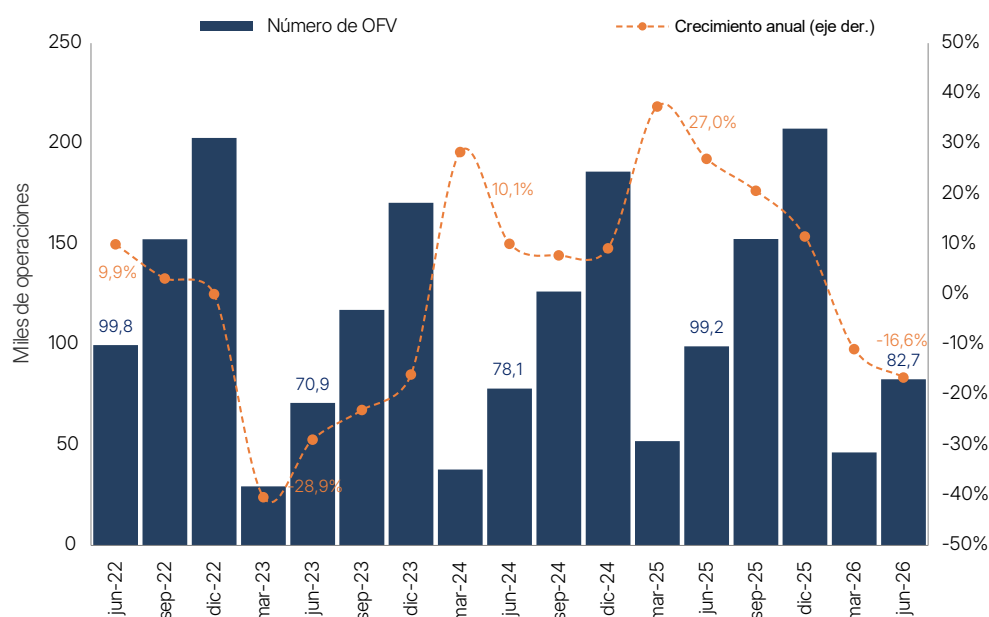
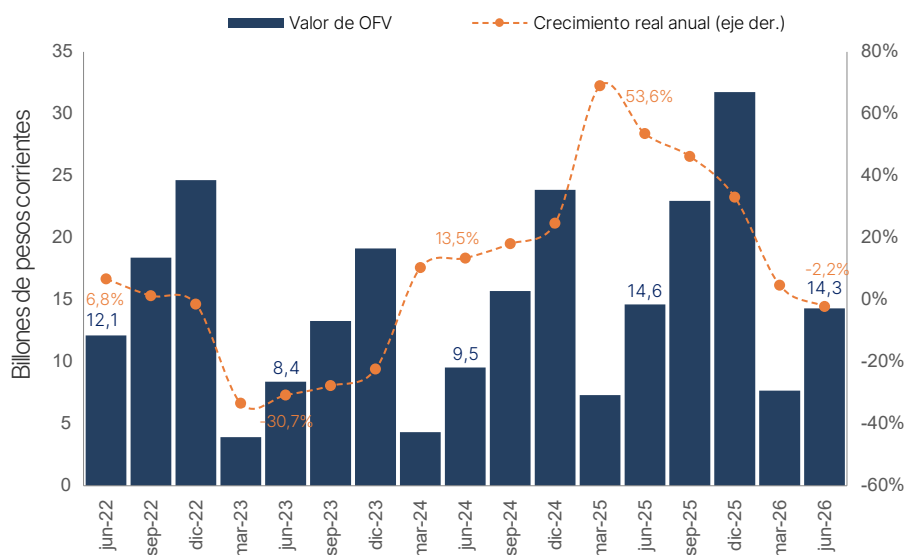


GRÁFICO 27B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS.



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.

² 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.

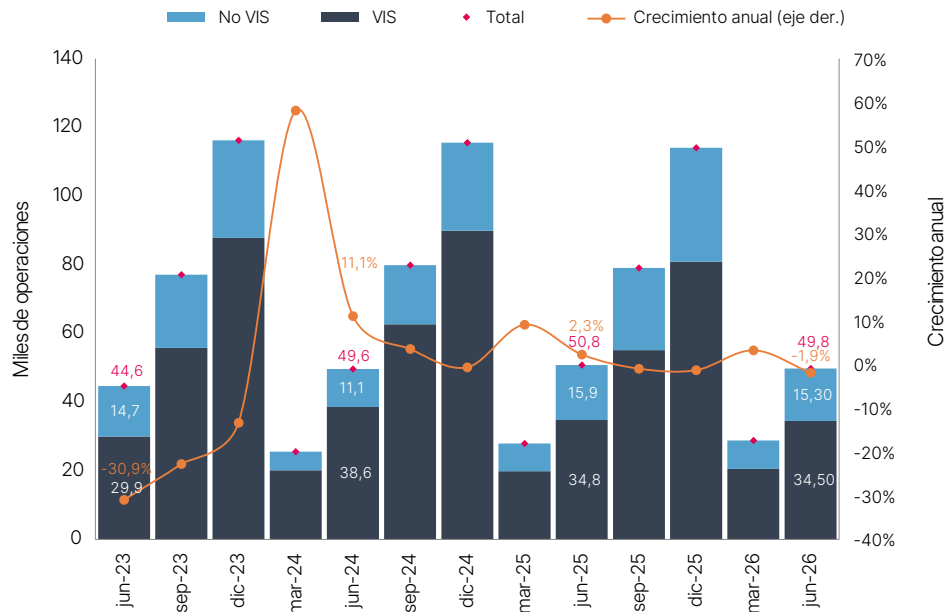
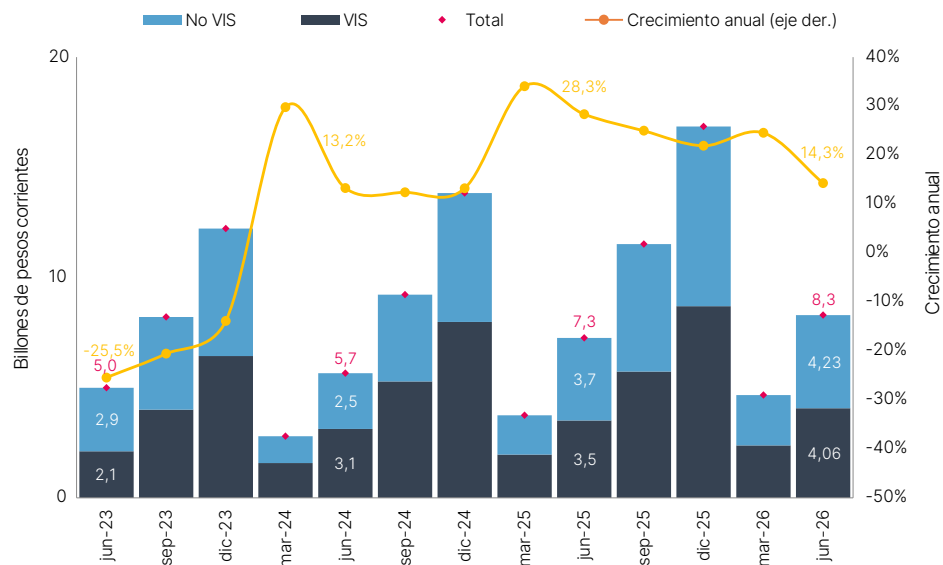


GRÁFICO 28B. VALOR DESEMBOLSADO.

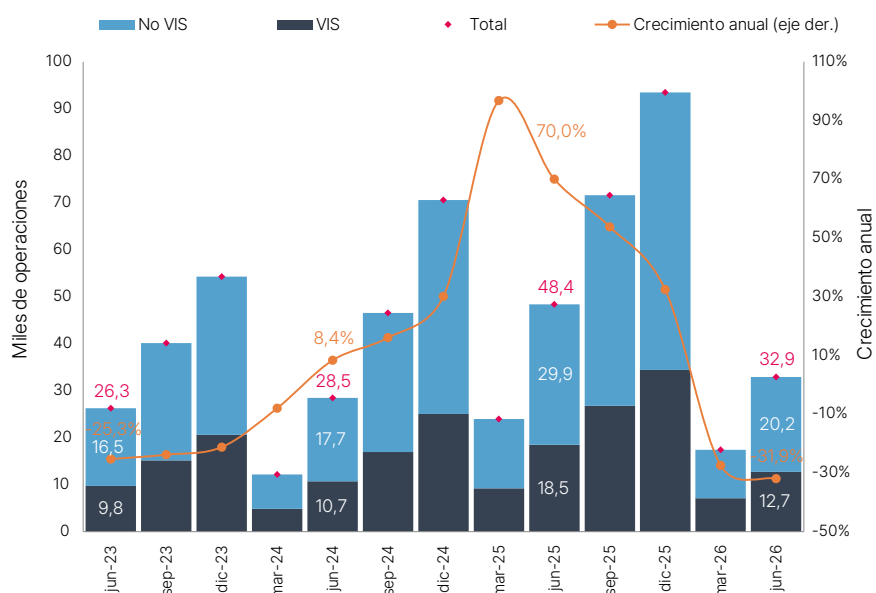
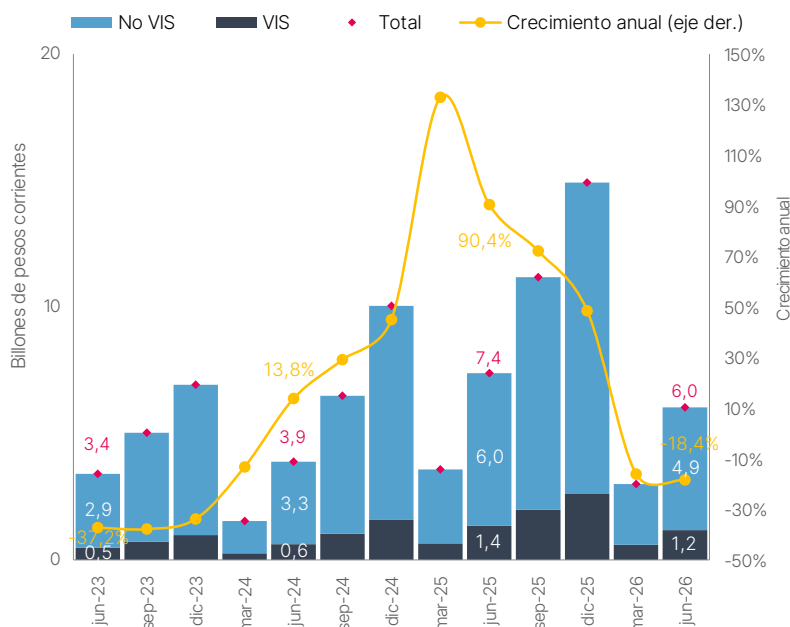


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria

4.3.2. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA

Diagnóstico año corrido

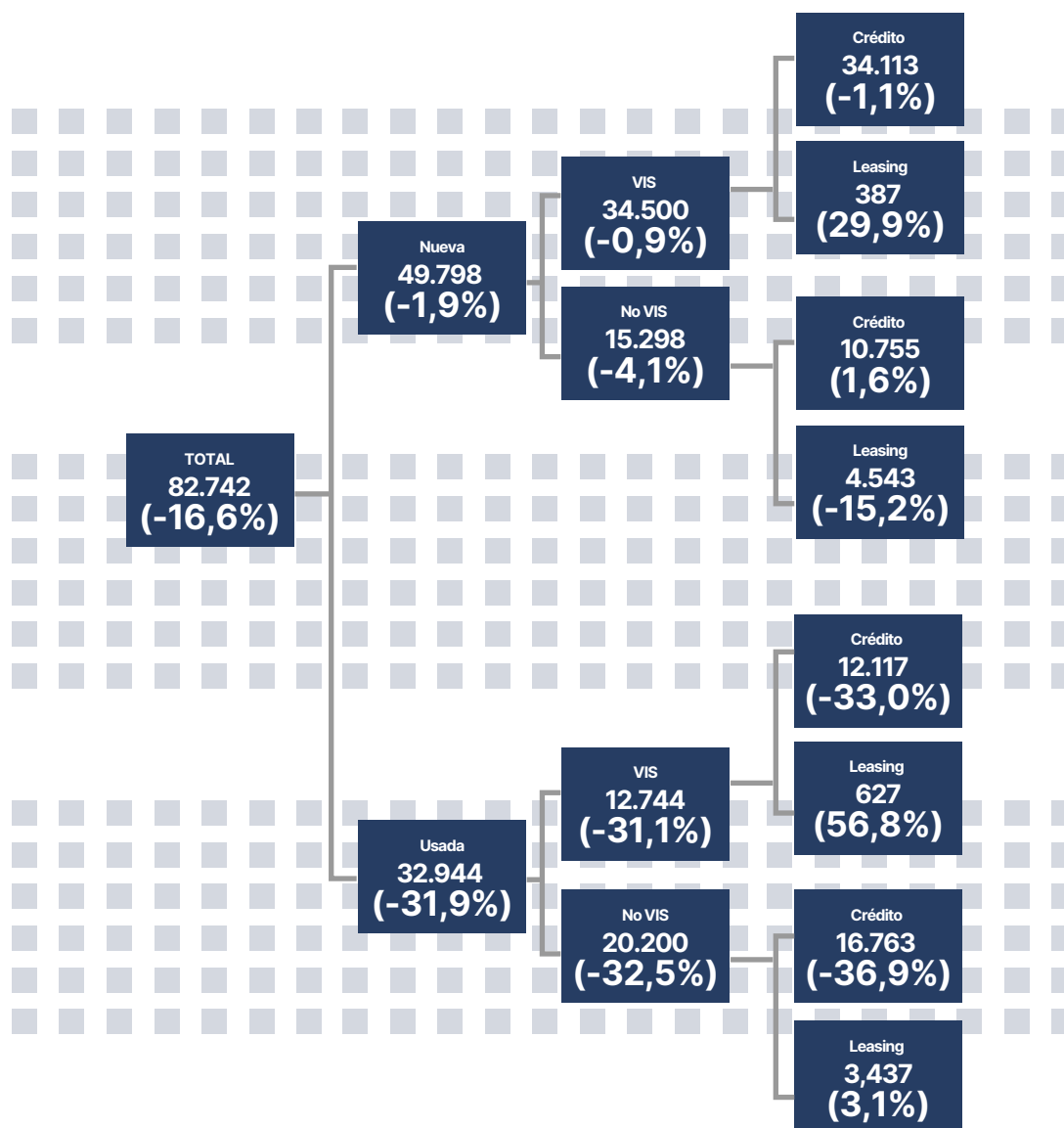
GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – AÑO CORRIDO.**GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS.****GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO.**

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)³

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

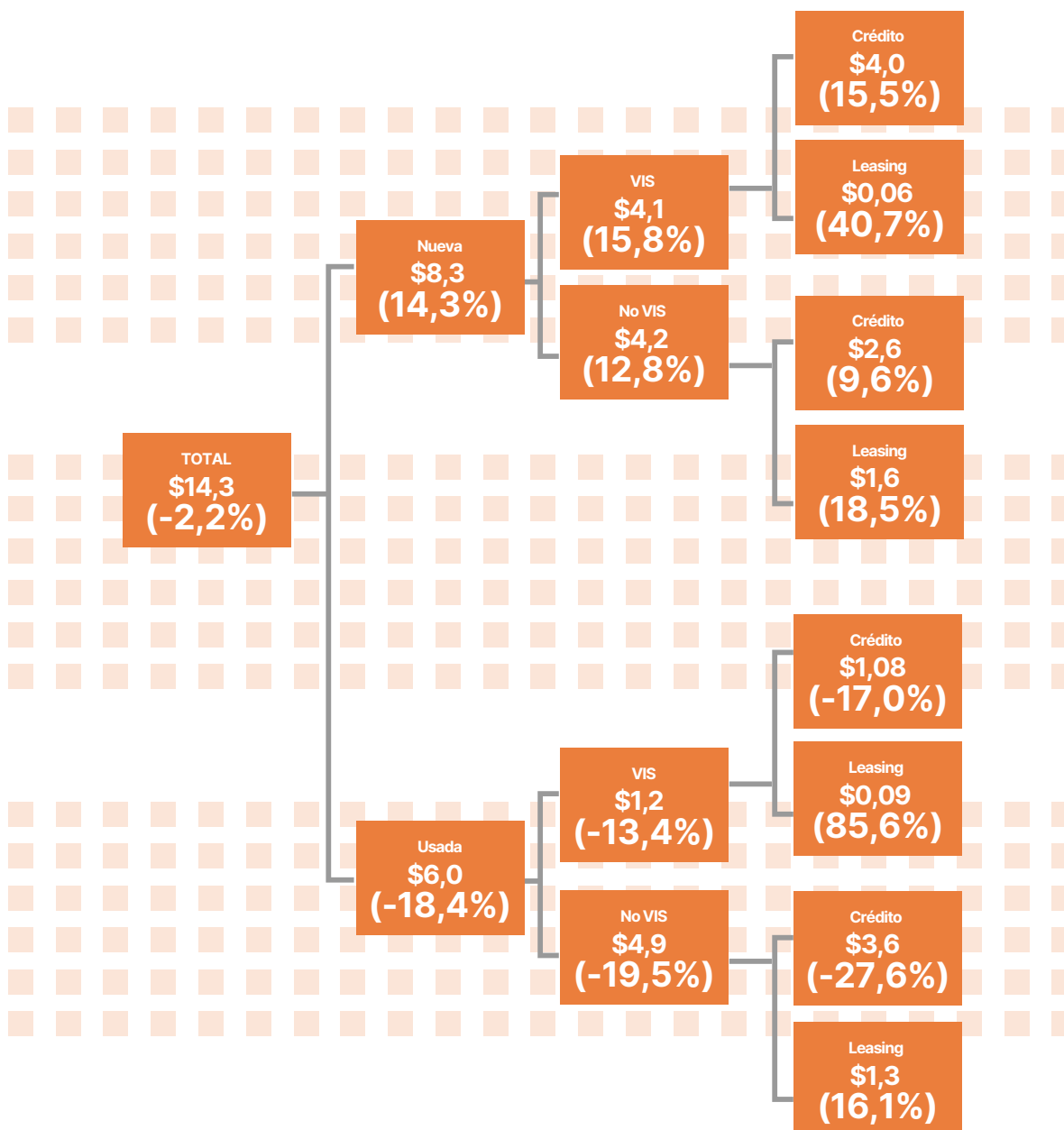


Nota: Incluye los desembolsos de AV Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

³ 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 NOMINALES).



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.

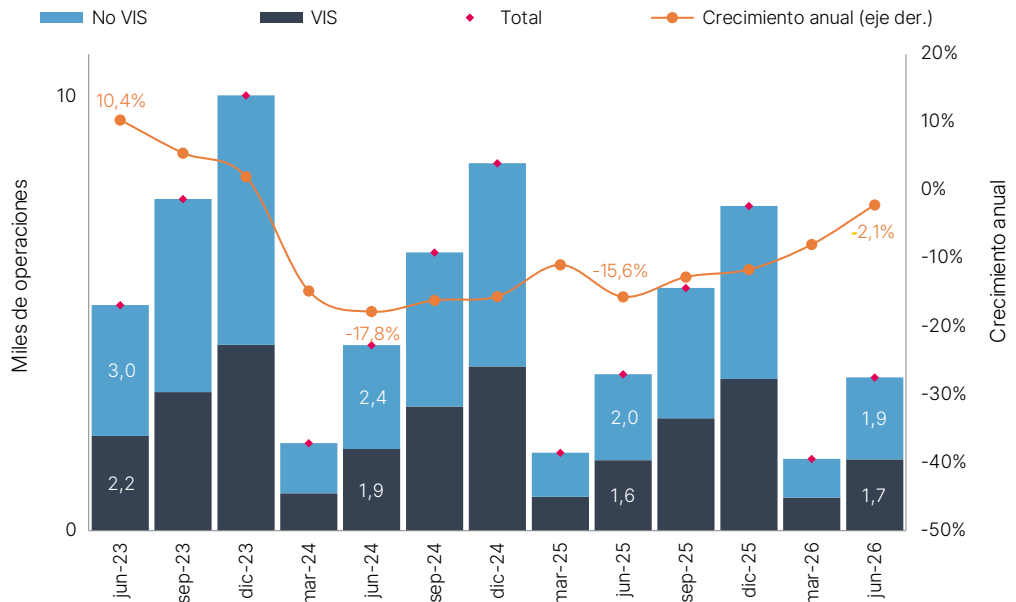
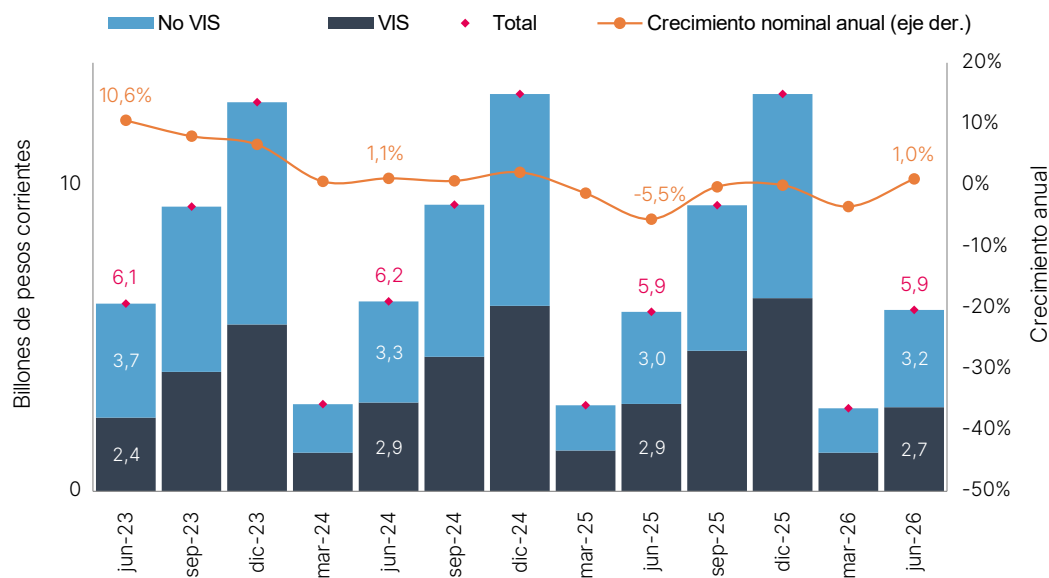


GRÁFICO 32B. VALOR DE LOS DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR.

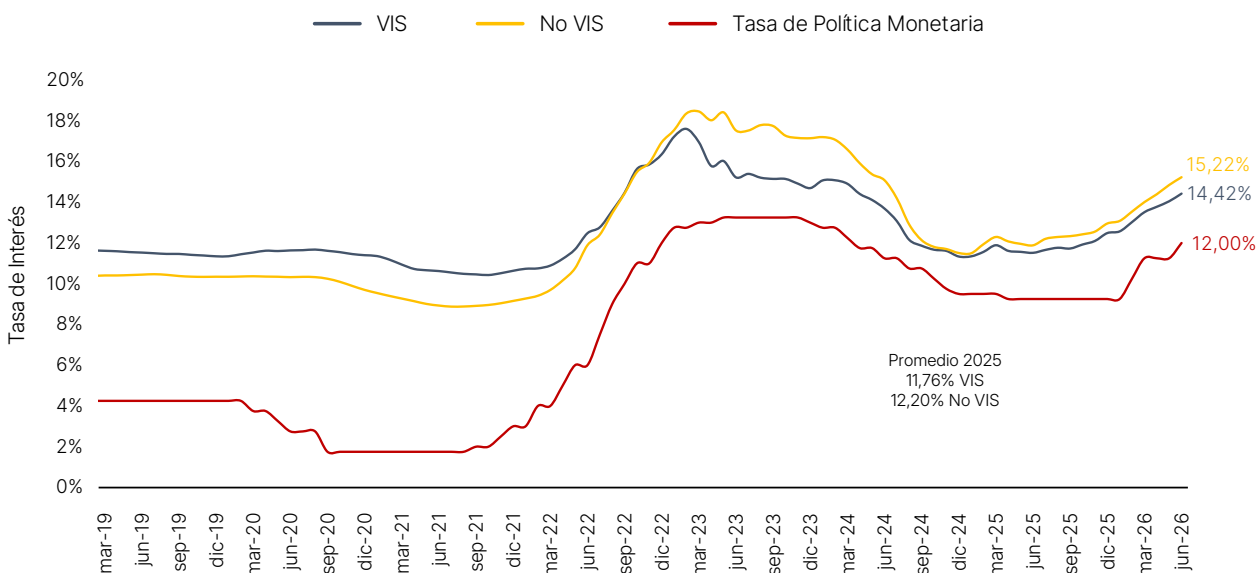


Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

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 .

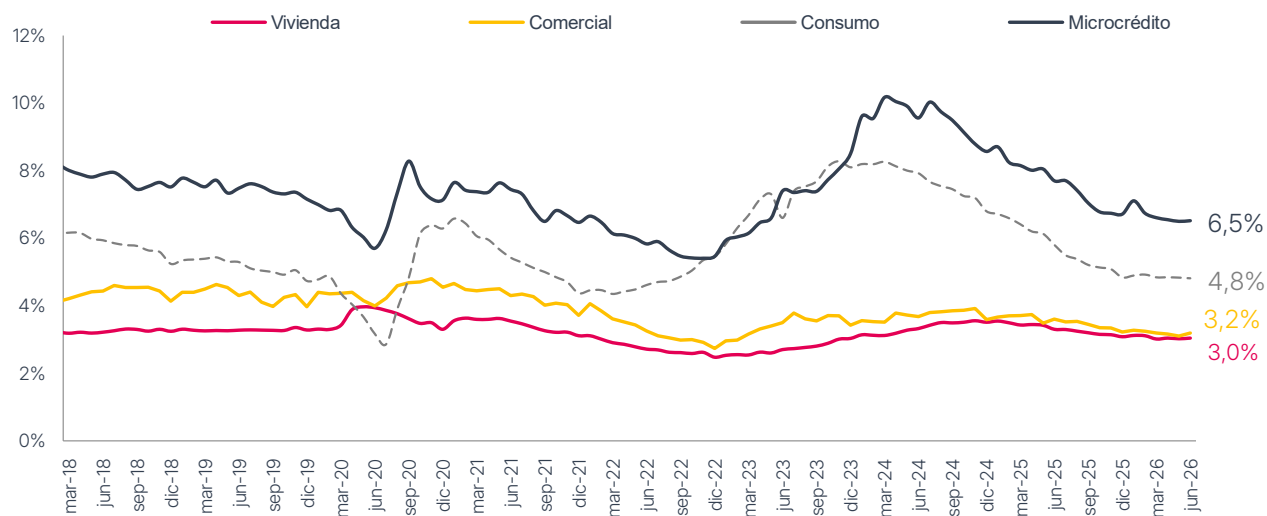
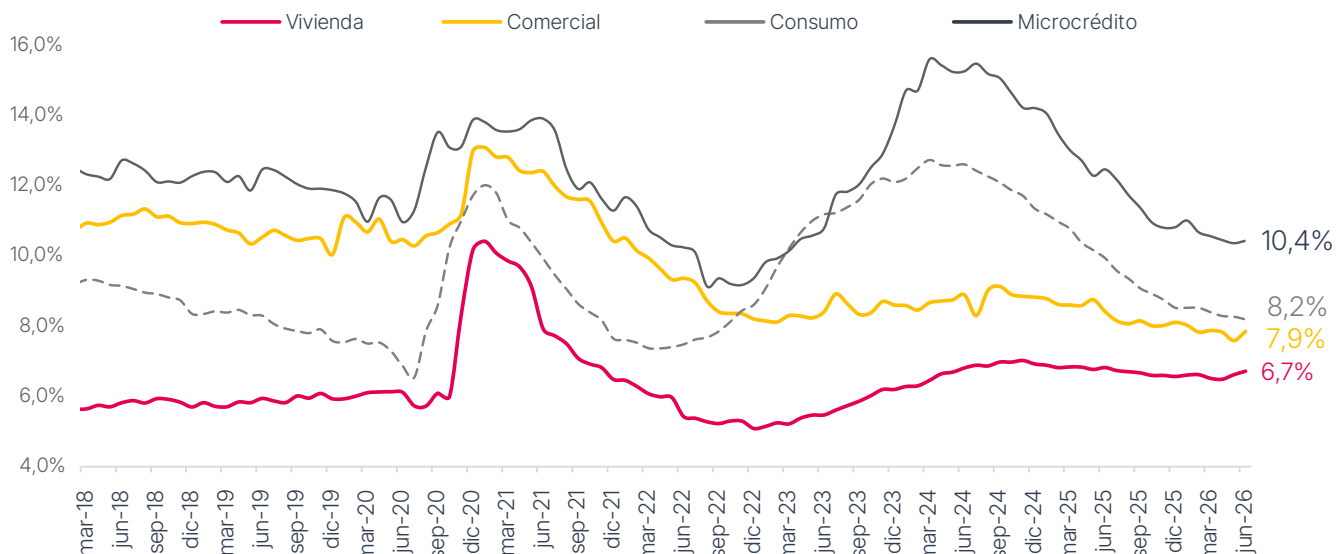


GRÁFICO 34B. POR CALIFICACIÓN.

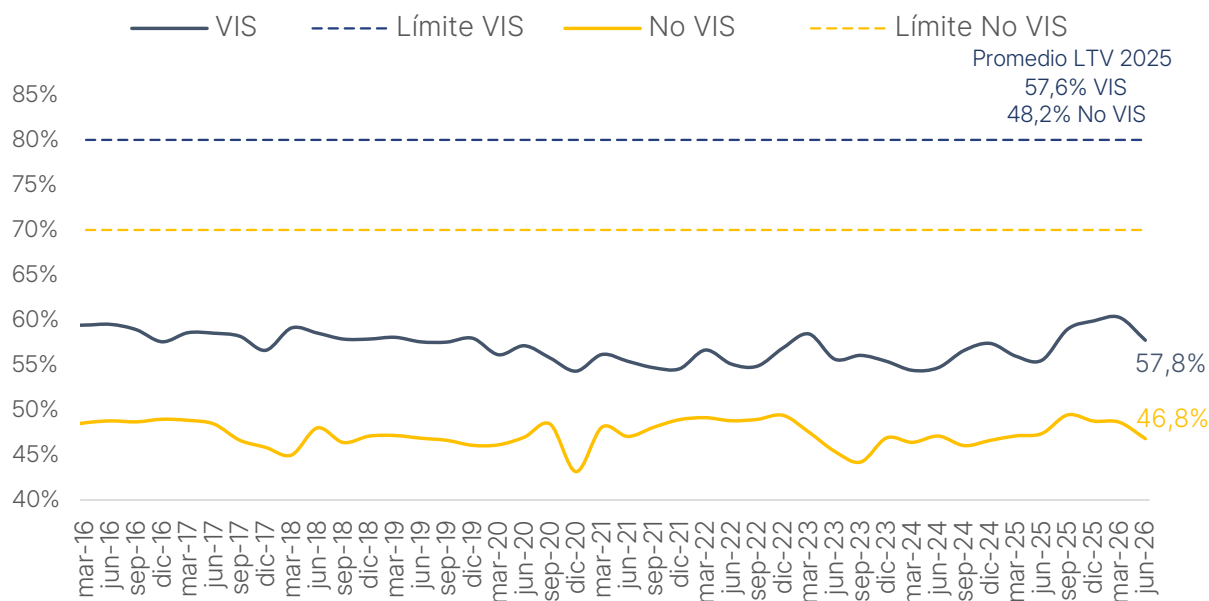


Nota: El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional. Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito =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

Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

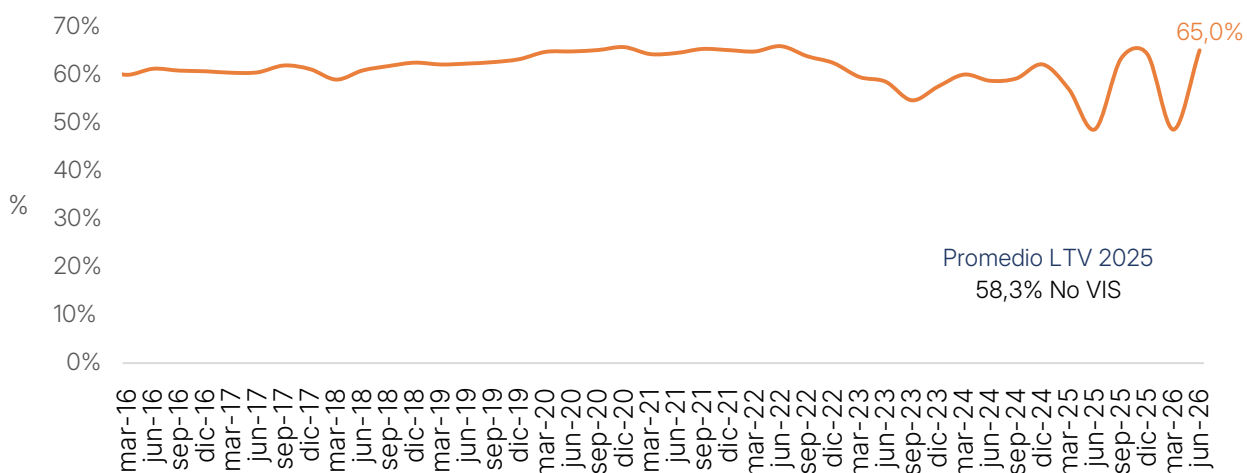
4.7. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

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, Colpatría, Davivienda y Banco de Occidente.

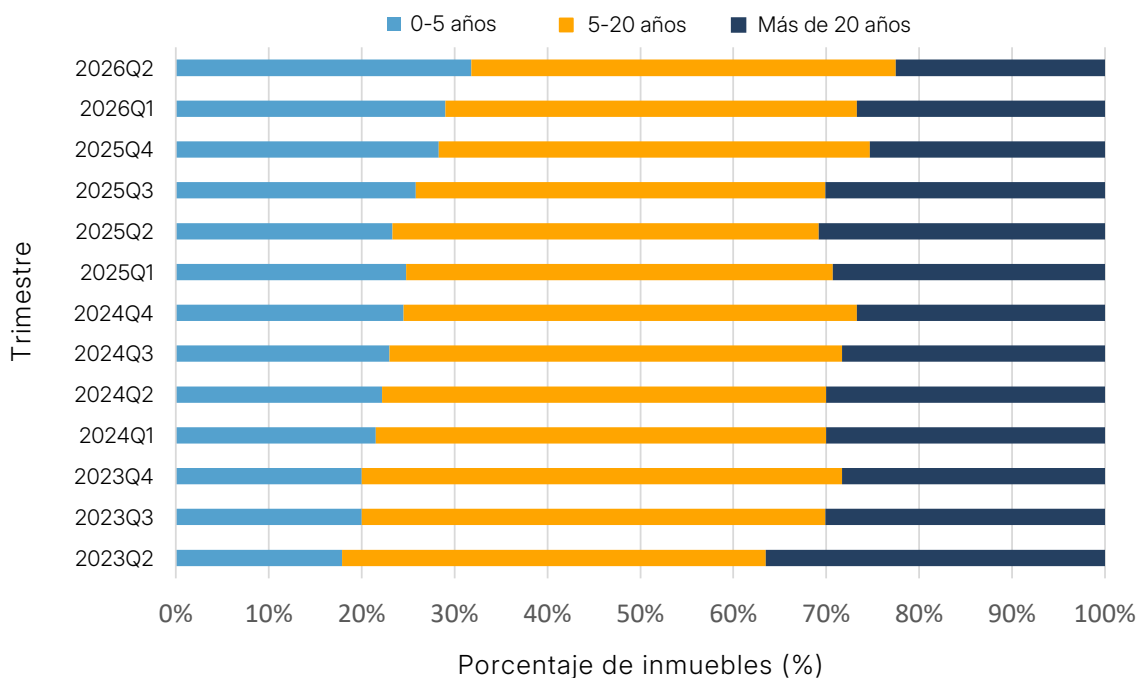
GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NO VIS.



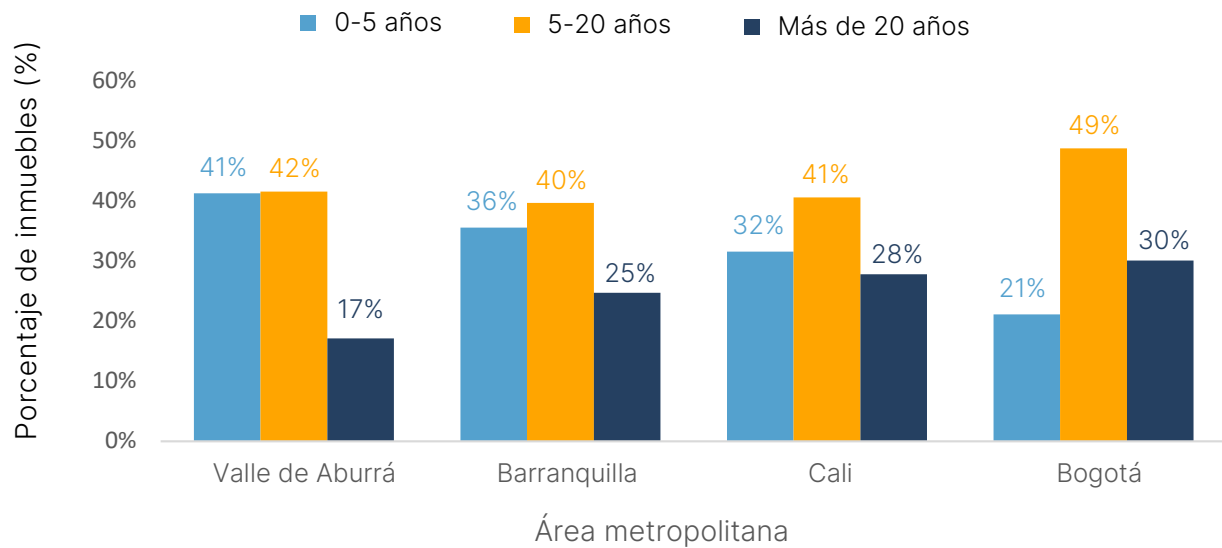
Fuente: Asobancaria con información de Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Davivienda y Banco de Occidente.

5. CIFRAS VIVIENDA USADA

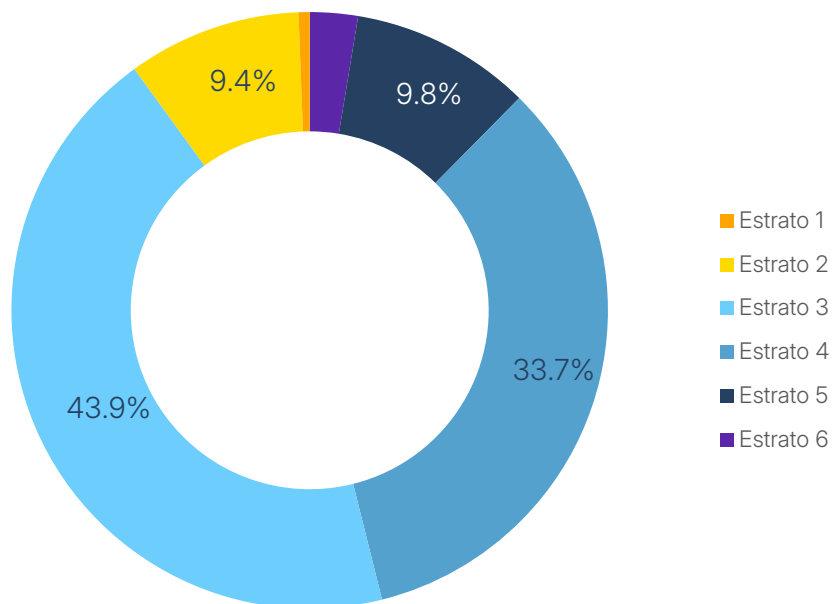
GRÁFICO 37. DISTRIBUCIÓN DE ANTIGÜEDAD DE VIVIENDAS USADAS POR TRIMESTRE



Fuente: Habi

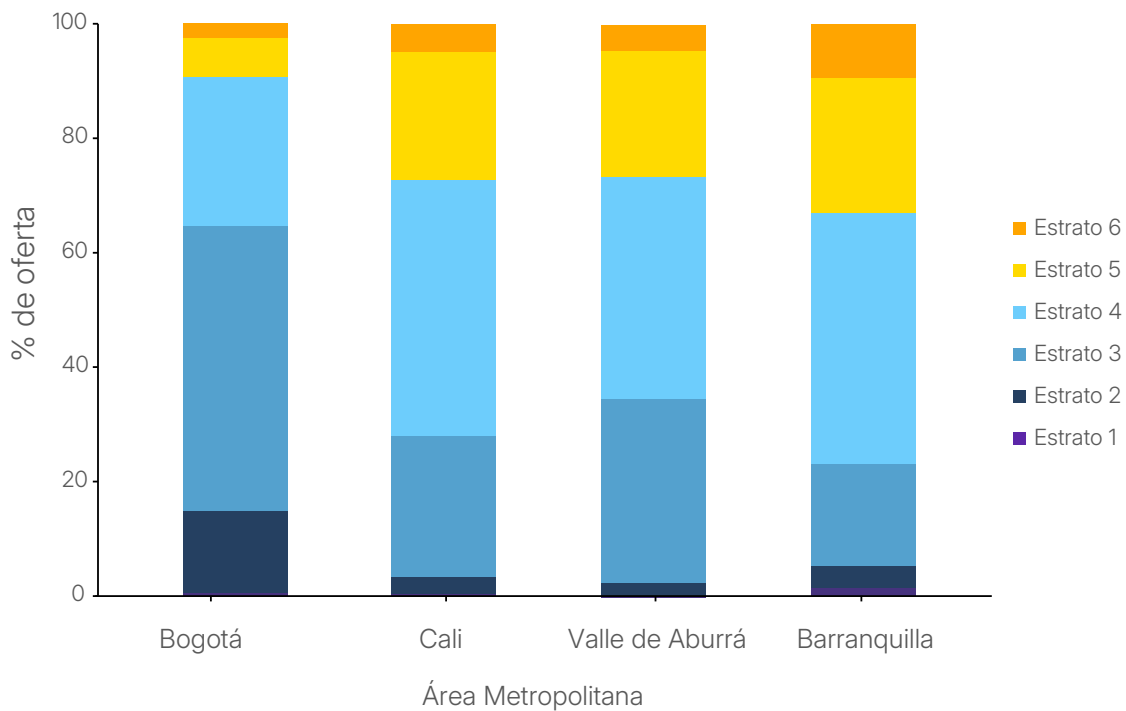
GRÁFICO 38. DISTRIBUCIÓN POR ANTIGÜEDAD POR ÁREA METROPOLITANA

Fuente: Habi

GRÁFICO 39. DISTRIBUCIÓN DE OFERTA POR ESTRATO

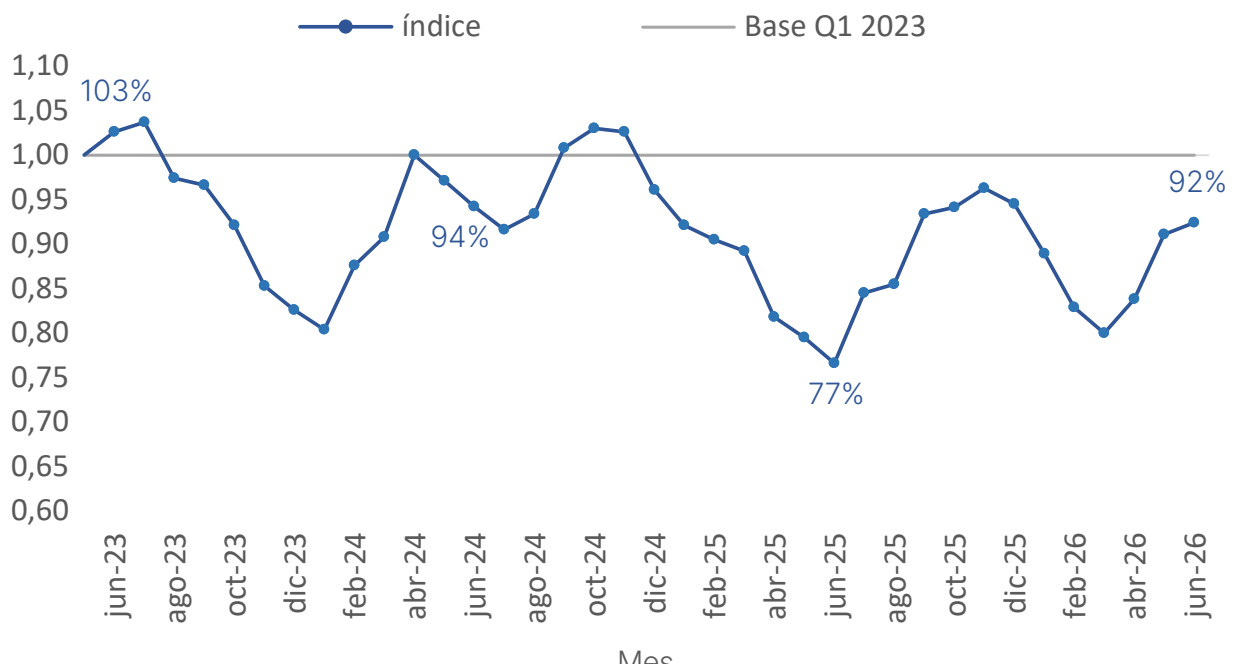
Fuente: Habi

GRÁFICO 40. DISTRIBUCIÓN DE OFERTA POR ESTRATO AREA METROPOLITANA



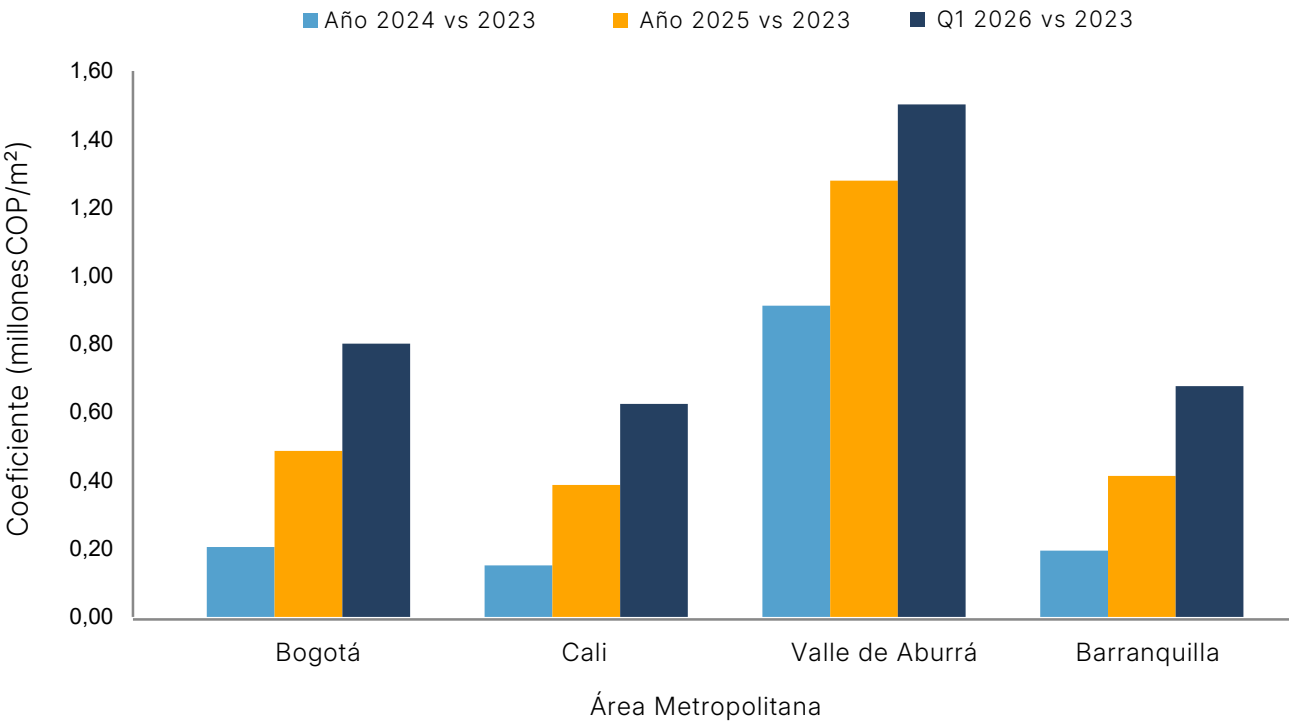
Fuente: Habi

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 2026.

Variables	2024	2025	2026*
Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)	\$ 116,79	\$ 130,36	\$ 141,10
Crecimiento anual nominal cartera de vivienda (%)	8,03%	11,62%	8,24%
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	\$18,83
Crecimiento anual nominal cartera de constructor de vivienda (%)	2,83%	0,89%	5,68%
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*

