



INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Marzo de 2024

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Marzo de 2024

Jonathan Malagón
Presidente

Alejandro Vera Sandoval
Vicepresidente Técnico

Alejandro Lobo Clavijo
Director de Vivienda y Leasing

Elaboración del Informe

Dirección de Vivienda y Leasing

Alejandro Lobo Clavijo
Lina María Contreras
Carlos Daniel Junco Leguizamón
Julián Andrés Urrego

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Daniela Valentina Guío Martínez

Diagramación

Santiago Penagos

CONTENIDO

01

Es el momento de la vivienda No VIS

02

Análisis Entorno Macroeconómico

03

Indicadores Líderes del Sector de Vivienda

04

Cifras de Financiación de Vivienda

05

Expectativas de la cartera de vivienda y crédito constructor

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

CONTENIDO

I. EDITORIAL - ES EL MOMENTO DE LA VIVIENDA NO VIS

II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

2.1. Producto Interno Bruto (PIB)	10
2.2. Inflación y empleo	14
2.3. Importaciones de bienes de capital	15
2.4. Índice de Producción Industrial	16
2.5. Ventas del comercio minorista	16
2.6. Índice de Confianza del Consumidor (ICC)	17
2.7. Índice de Precios al Productor (IPP)	17
2.8. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia	18

III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

3.1. Licencias de construcción	19
3.2. Preventas de vivienda	20
3.3. Iniciaciones de vivienda	21
3.4. Precios de la vivienda nueva y usada	22
3.5. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)	23



IV. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1.	Saldo total de la cartera bruta	24
4.2.	Saldo de la cartera total individual de vivienda	25
4.2.1.	Saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda	27
4.2.2.	Saldo de la cartera de leasing habitacional	27
4.2.3.	Saldo de la cartera de crédito constructor de proyectos de vivienda	28
4.3.	Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Asobancaria	29
4.3.1.	Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva	30
4.3.2.	Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada	31
4.3.3.	Desagregación desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)	33
4.4.	Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda	35
4.5.	Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda	36
4.6.	Comportamiento tasas interés	37
4.7.	Indicadores de calidad de la cartera	37
4.8.	Relación préstamo-garantía	38

V. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA Y LA CARTERA CRÉDITO CONSTRUCTOR

1. EDITORIAL – 1. ES EL MOMENTO DE LA VIVIENDA NO VIS

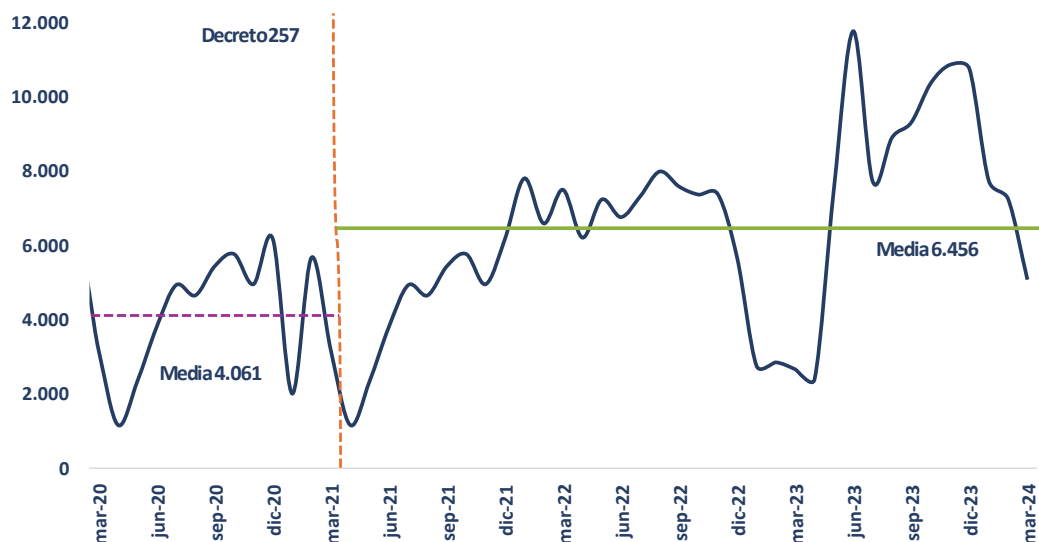
La vivienda juega un papel protagonista en la reactivación económica, debido a que es la segunda actividad con mayor impacto en el PIB con un factor multiplicador del 2,9¹. Su influencia se extiende a más de la mitad de los sectores productivos, ya que se conecta con el 56% de ellos desde la provisión de insumos, maquinaria, terrenos, y materiales de construcción hasta el suministro de agua, saneamiento básico o la industria de muebles, entre otros². El sector constructor estimula el empleo, siendo responsable de 1 de cada 5 empleos directos e indirectos en el mercado laboral colombiano³. Actualmente el sector vivienda ha enfrentado condiciones retadoras debido a la combinación de varios factores que en el 2023 impactaron significativamente este mercado, como por ejemplo las altas tasas de interés.

Esto obstaculizó el cierre financiero de los hogares colombianos que buscaban adquirir una vivienda, lo que a su vez generó una desaceleración en la dinámica del sector. Sin embargo, el año 2024 se presenta como una oportunidad para tomar medidas contracíclicas, donde el sector vivienda desempeña un papel fundamental. Resulta altamente conveniente estimular tanto los segmentos de vivienda de interés social (VIS), como aquellos que no

pertenecen a este segmento, conocidos como No VIS, este último con el mayor potencial de reactivación de todos los segmentos de vivienda debido a que cuenta con un factor multiplicador del 9,6⁴ en la economía.

La vivienda es un sector que siempre ha tenido un rol fundamental en los momentos de bajo crecimiento con programas de demanda y ajustes normativos para su ejecución. Un ejemplo de lo anterior se observa con la implementación del Decreto 257 de marzo de 2021 que aumentó el Loan To Income (LTI), que es la proporción que los hogares pueden destinar de su ingreso para pagar la cuota del préstamo hipotecario, del 30% al 40% en el segmento VIS. Este cambio representó un estímulo positivo, ya que antes de esta fecha, el promedio de desembolsos mensuales en el segmento VIS era de 4.061, y después de la entrada en vigor del decreto y la disponibilidad de una mayor cantidad de cupos de subsidios del programa Mi Casa Ya sumado a unas bajas tasas de interés, este promedio se elevó a 6.456 (Gráfico 1).

GRÁFICO 1: NÚMERO DE DESEMBOLSOS VIS NUEVA



Fuente: Asobancaria

En contraste, las viviendas No VIS mantuvieron su dinámica anterior, debido a que continuaron enfrentando rigideces normativas como el hecho de mantener un LTI del 30%, lo que limita su crecimiento a pesar de su alto potencial como motor económico.

¹ Recuperado de: <https://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/handle/11445/221/Fomento%20a%20la%20demanda%20de%20vivienda%20-%20FINAL%20Corregido.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

² Recuperado de: <https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/Libro-2020-VF-Paginas-1.pdf>

³ Recuperado de: https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/202007/empleoyconstruccion_junio2020_dsh.pdf

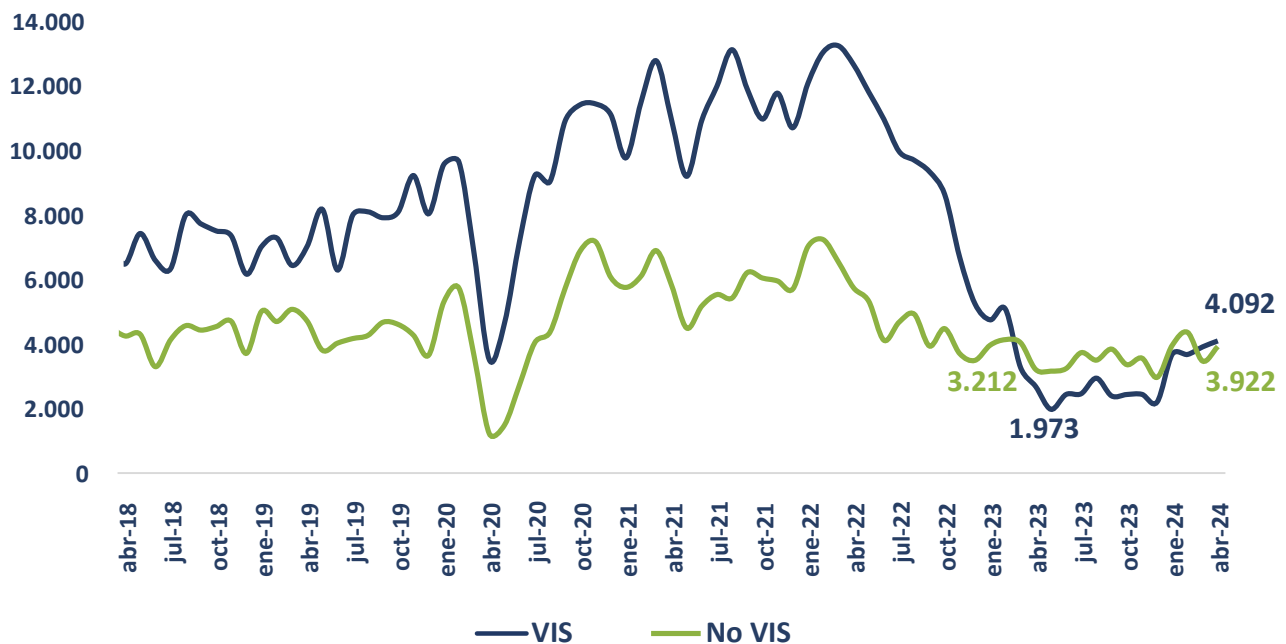
⁴ Recuperado de: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3848.pdf>

PANORAMA ACTUAL DE LA VIVIENDA NO VIS

Según datos de La Galería Inmobiliaria, el segmento de vivienda No VIS experimentó una reducción del 12,1% en unidades vendidas a nivel nacional, en comparación con marzo del año anterior (Gráfico 2). Para el caso de la oferta, los lanzamientos de nuevas unidades disminuyeron un 9%, y las iniciaciones de obras experimentaron una reducción aún más profunda, con un descenso del 28,4%. Adicionalmente,

el número total de proyectos ofrecidos en marzo registró una disminución del 2,25%. Sumado a esto, desde 2021 se ha registrado un deterioro en el tiempo de rotación de los proyectos No VIS, elevándose de un promedio de 13,4 meses en el 2021 a 23,1 en el presente año. Tales variables señalan un problema en este segmento de vivienda.

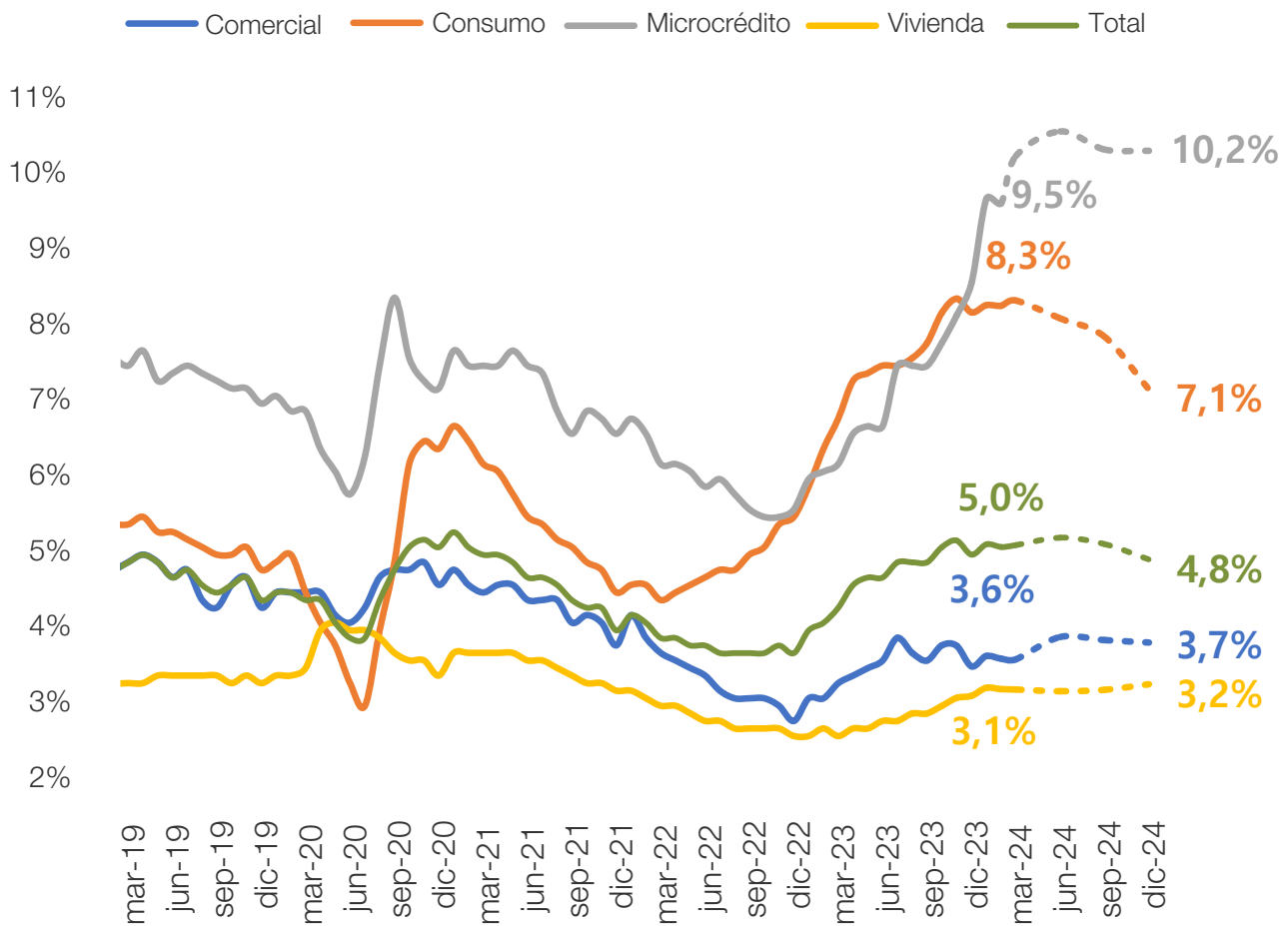
GRÁFICO 2: UNIDADES MENSUALES VENDIDAS A NIVEL NACIONAL



Fuente: La Galería Inmobiliaria

A pesar de la coyuntura retadora para el sector edificador no se ha puesto en duda la solidez del sistema en lo concerniente a la cartera hipotecaria. En efecto, tomando como referente el indicador de Calidad Tradicional o Cartera Vencida, reportado por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), este se ha mantenido en niveles estables

del 3,1% como se muestra en el gráfico 3. Además, esta cartera ha demostrado tener un buen comportamiento de pago en los años más recientes y se pronóstica que se mantendrá en buenos niveles a fin de año frente a otras modalidades de cartera.

GRÁFICO 3: INDICADOR DE CALIDAD TRADICIONAL

Fuente: Superintendencia Financiera. Proyecciones de Asobancaria

¿CÓMO SALIR DE ESTA SITUACIÓN?

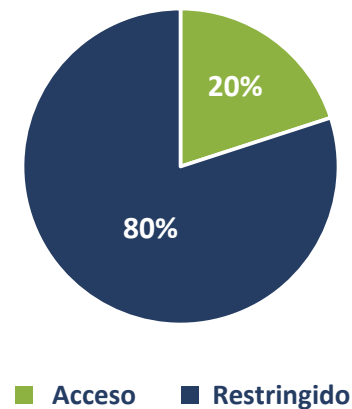
En el pasado, se han utilizado estímulos de política para apoyar a este segmento de la vivienda. Se ha realizado mediante programas puntuales con cupos para facilitarle a los hogares el cierre financiero de sus procesos de compra de vivienda, y también se han realizado ajustes normativos con el mismo propósito.

Uno de los elementos que queremos traer a esta discusión es la revisión del parámetro regulatorio que indica el porcentaje del ingreso que pueden destinar los hogares a la

compra de vivienda, el LTI. Actualmente, se encuentra en el 30% en el segmento No VIS, generando así una importante barrera salarial limitando el acceso a los créditos a familias que devenguen más de 5 SML. Esto, según la Encuesta de Presupuesto de los Hogares (EPH) del DANE, solo habilita a los dos deciles con mayores ingresos mensuales (cada uno con 1,4 millones de hogares), como se puede observar en el gráfico 4.

GRÁFICO 4: DECILES CON ACCESO A CRÉDITO DE VIVIENDA CON LTI NO VIS DEL 30%

Decil	SML promedio
1	0,4
2	0,8
3	1,1
4	1,4
5	1,8
6	2,2
7	2,8
8	3,5
9	5,0
10	12,4



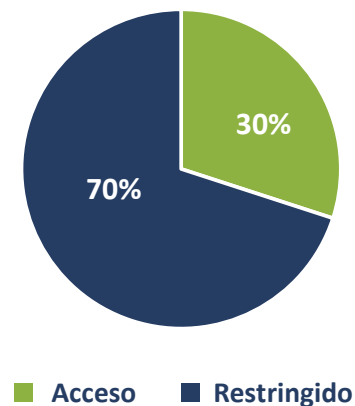
Cálculos propios con base a la EPH del DANE, con una vivienda No VIS de 200 millones y tasa de 17%

Relajar el LTI y llevarlo hasta el 40% permitiría el acceso a un decil más, pues las familias necesitarían demostrar menos ingreso salarial. Los cálculos arrojan que los hogares

con más de 3,5 SML lograrían entrar como compradores potenciales en este mercado, 1,4 millones de hogares en total como se muestra en el gráfico 5.

GRÁFICO 5: DECILES CON ACCESO A CRÉDITO DE VIVIENDA CON LTI NO VIS DEL 30%

Decil	SML promedio
1	0,4
2	0,8
3	1,1
4	1,4
5	1,8
6	2,2
7	2,8
8	3,5
9	5,0
10	12,4



Cálculos propios con base a la EPH del DANE, con una vivienda No VIS de 200 millones y tasa de 17%

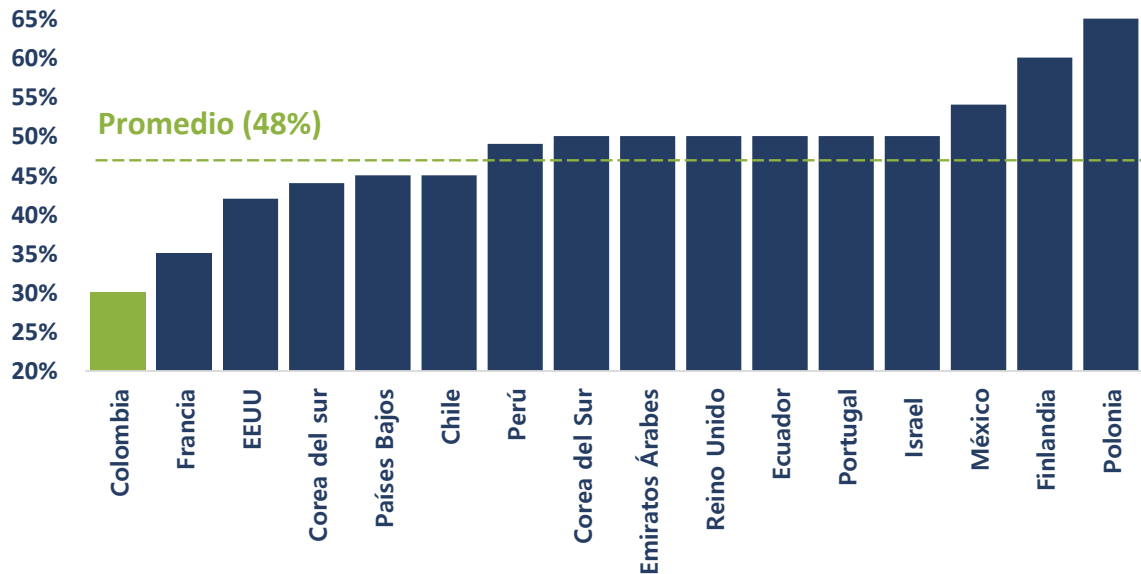
Para este análisis, inicialmente se calculó la cuota para un crédito de \$140 millones destinado a la compra de una vivienda de \$200 millones en donde se requería ingresos equivalentes a 5 Salarios Mínimos Legales Mensuales

(SML) para que una familia pueda acceder al crédito. Posteriormente, se repitió el ejercicio para un LTI del 40%, concluyendo que el hogar debía demostrar ingresos equivalentes a 3,75 SML para acceder al crédito.

Si bien 3,5 SML, que es el ingreso promedio del decil 8, no son suficientes, esto se podría solventar incentivando a que la familia aporte un 5% adicional a la cuota inicial (10 millones de pesos) como solución. Por ejemplo, una familia que devenga \$4,5 millones de pesos y destine el 40% de su ingreso al ahorro para adquirir vivienda, requiere de 6 meses para reunir los 10 millones faltantes generando así una oportunidad significativa para ampliar el acceso al crédito de vivienda no VIS a un segmento más amplio de la población.

Por otro lado, experiencias internacionales demuestran que permitir un umbral más alto al que se permite en Colombia es común. Como se observa en el gráfico 6, países europeos y latinoamericanos han adoptado medidas de LTI/DSTI, con un promedio de 48%, lo que sugiere que incluso con un aumento del 10% para este límite, se mantiene en niveles razonables, sin llegar a exageraciones como el caso de Polonia, que alcanza un 65%.

GRÁFICO 6: DSTI/LTI PAÍSES LATINOAMERICANOS Y EUROPEOS



Fuente: European Systemic Risk Board, y FMI

CONCLUSIONES

La vivienda emerge como un motor fundamental para la reactivación económica en Colombia. Dada su significativa contribución al PIB, con un factor multiplicador del 2,9, y su interconexión con más de la mitad de los sectores productivos, este segmento desempeña un papel protagonista en el impulso de la economía nacional. Aunque el año 2023 presentó desafíos significativos, como las altas tasas de interés que obstaculizaron el acceso a la vivienda, el 2024 se perfila como una oportunidad para la reactivación, con el sector de la vivienda desempeñando un papel crucial. Por ello, resulta fundamental estimular la actividad en el segmento No VIS debido a que destaca por su potencial para impulsar la recuperación económica debido a su factor multiplicador del 9,6. Una medida clave para lograr esto es el ajuste del LTI del 30% al 40% en el mercado de viviendas No VIS. Este cambio abriría las puertas a aproximadamente 1.4 millones de hogares adicionales, brindándoles la

oportunidad de convertirse en potenciales compradores de viviendas.

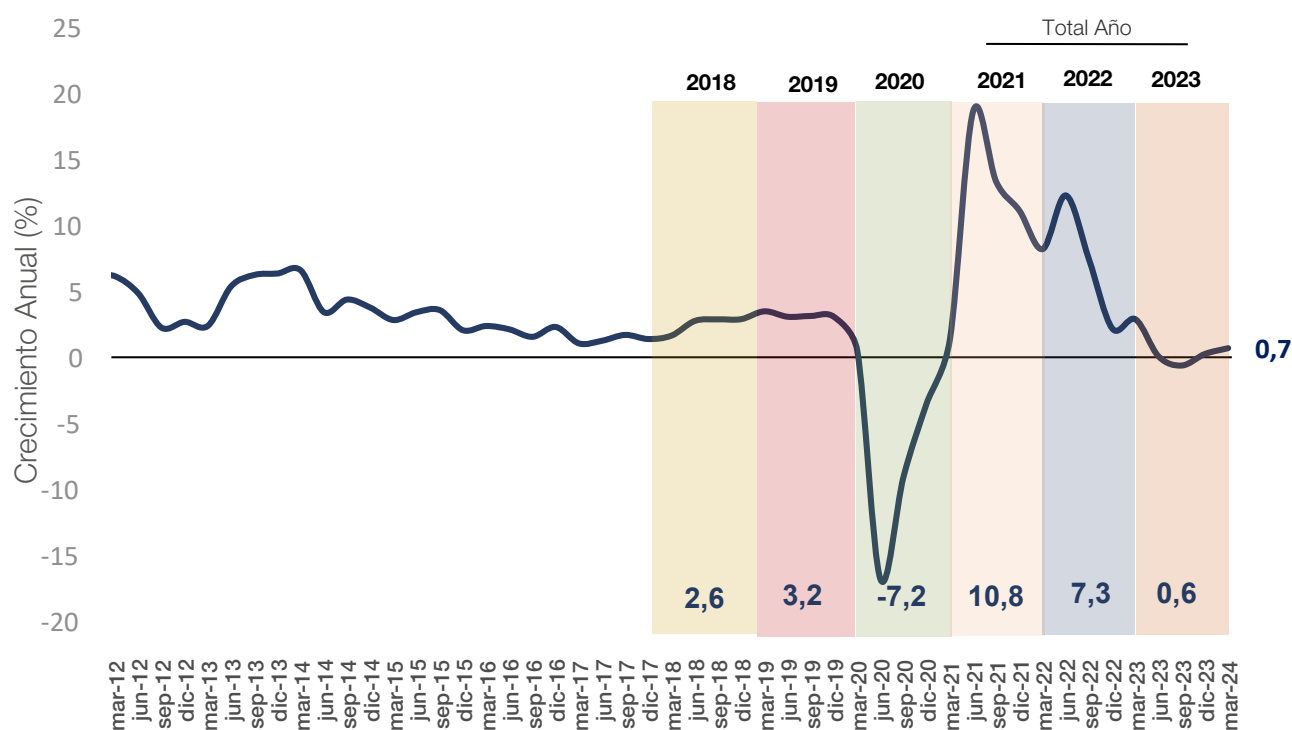
Adicional a lo anterior otra alternativa llamativa que puede potenciar aún más la reactivación económica, es unir esfuerzos de diversas iniciativas entre los diferentes sectores. Un ejemplo de esto es CAMACOL, con su propuesta de habilitar 165 mil coberturas que aliviará la carga financiera de las familias colombianas que estén interesados en adquirir vivienda.

Este como pocos es un momento clave para implementar acciones que impulsen el sector de la vivienda no VIS, contribuyendo así a la recuperación económica del país. No es oportuno ignorar las evidencias que demuestran que es en este segmento donde se encuentra la respuesta de la reactivación económica en los momentos de crisis, y el tiempo sigue corriendo.

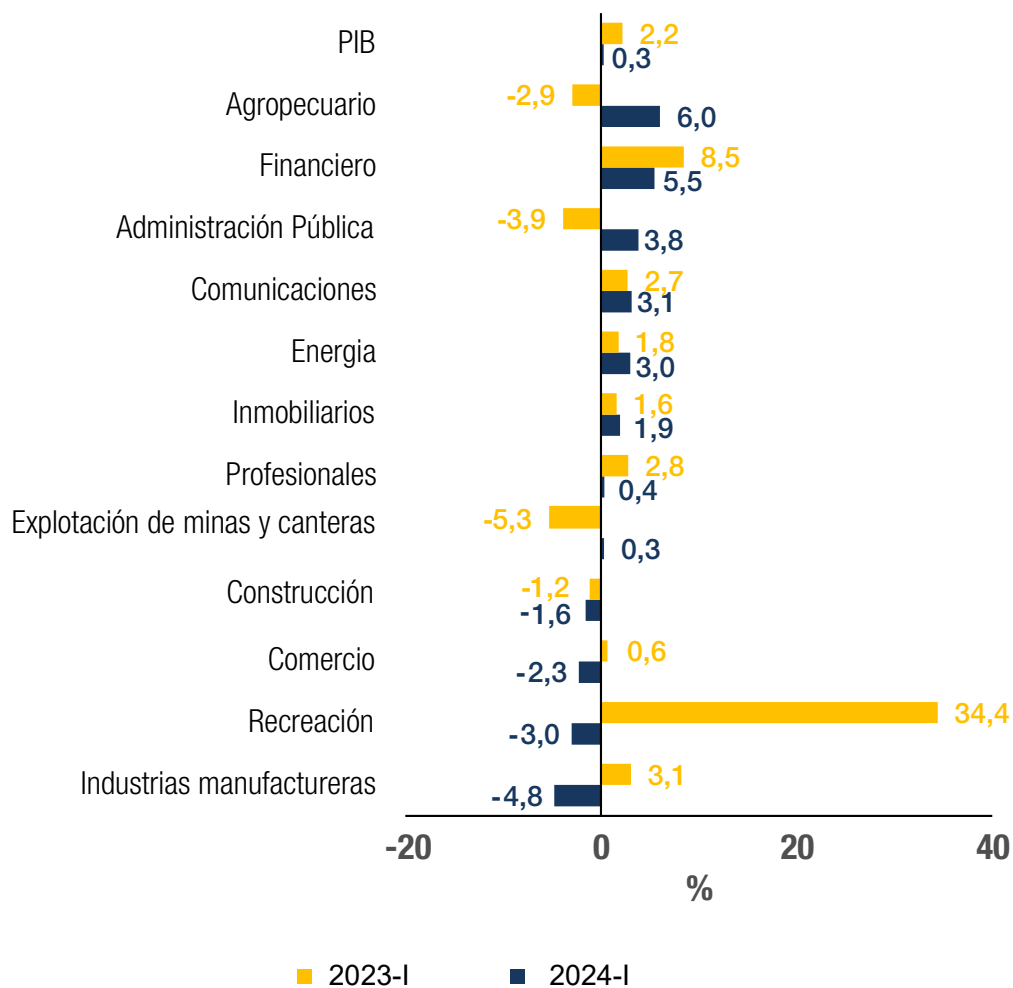
2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

GRÁFICO 7: VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.

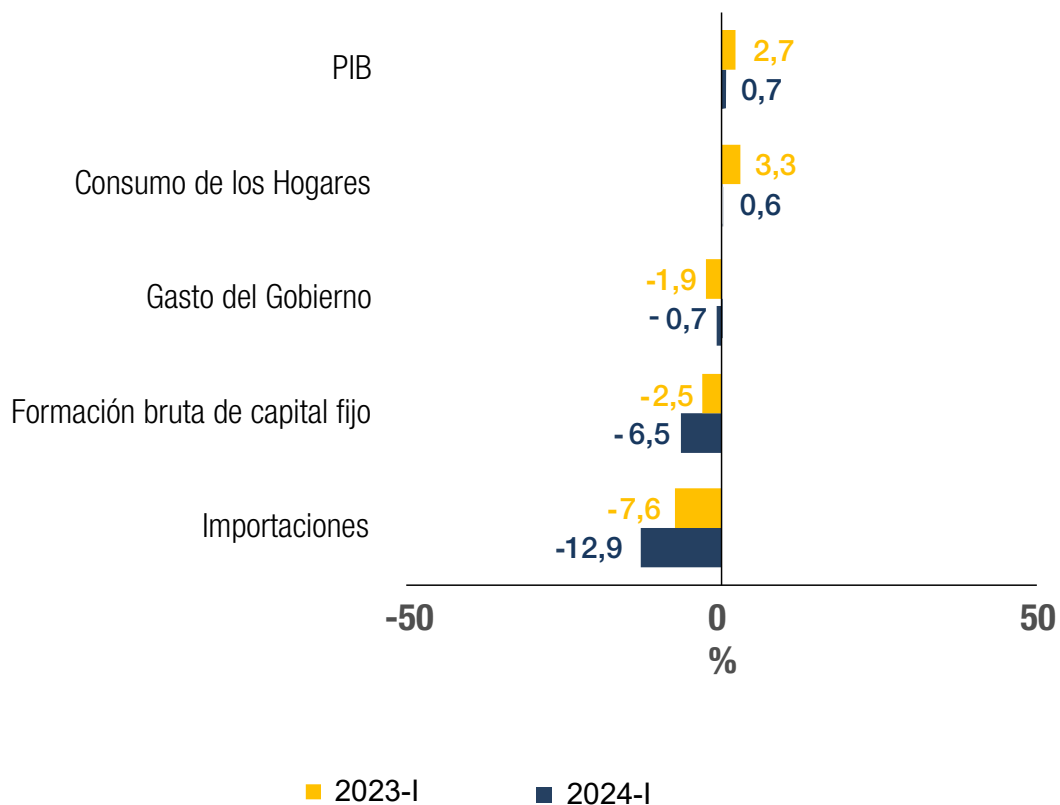


*Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.*

GRÁFICO 8. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.

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

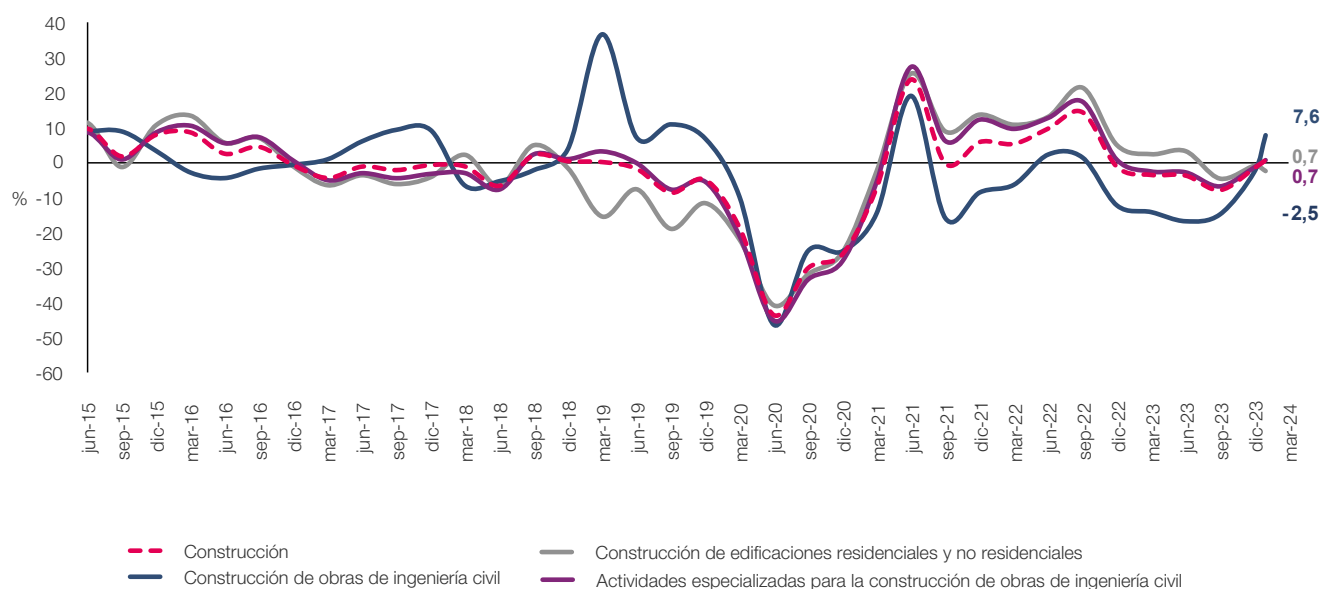
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 9. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.

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

GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN.

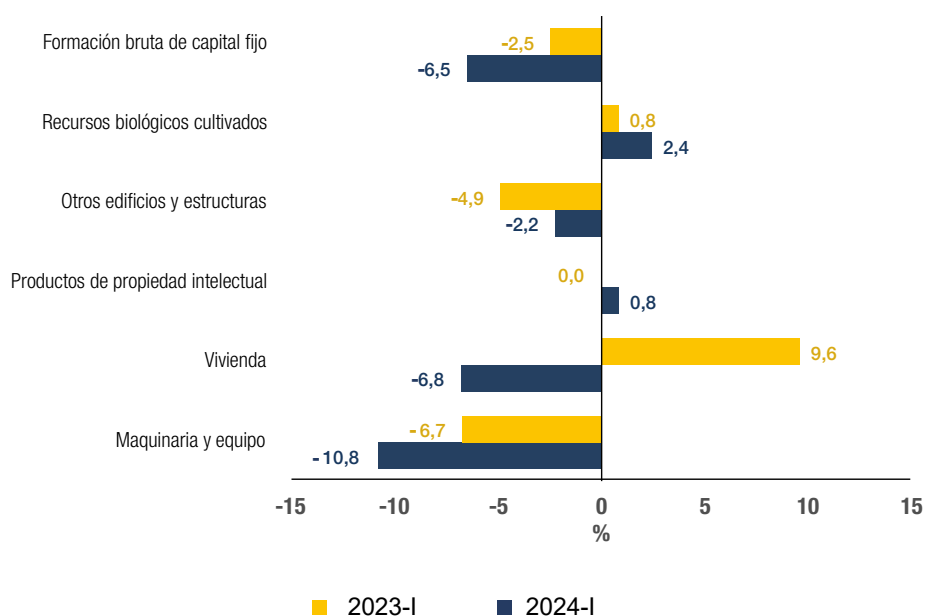
CRECIMIENTO ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN



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

GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO.

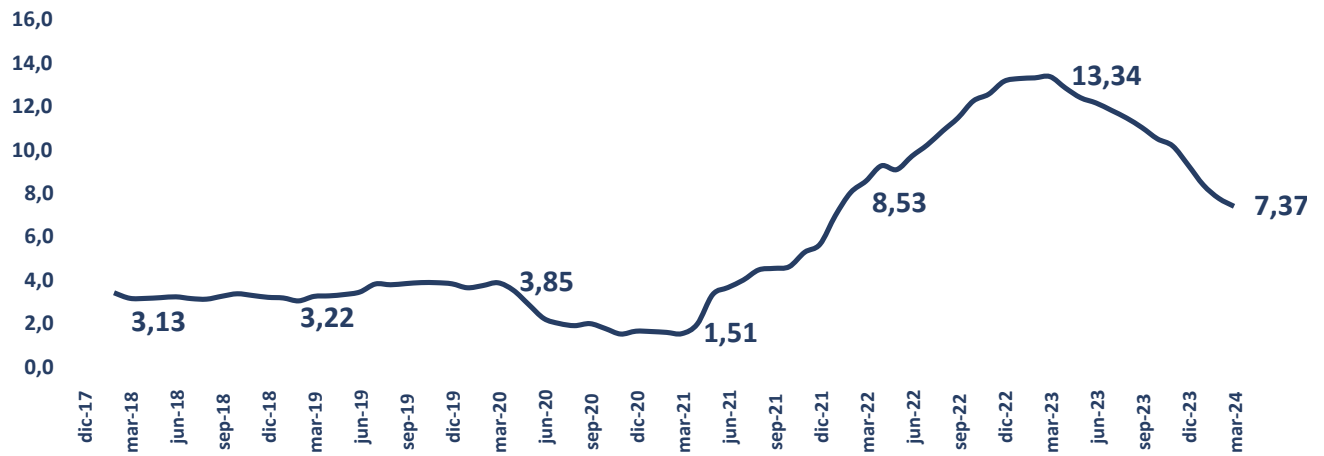
CRECIMIENTO ANUAL DE LA FBCF



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

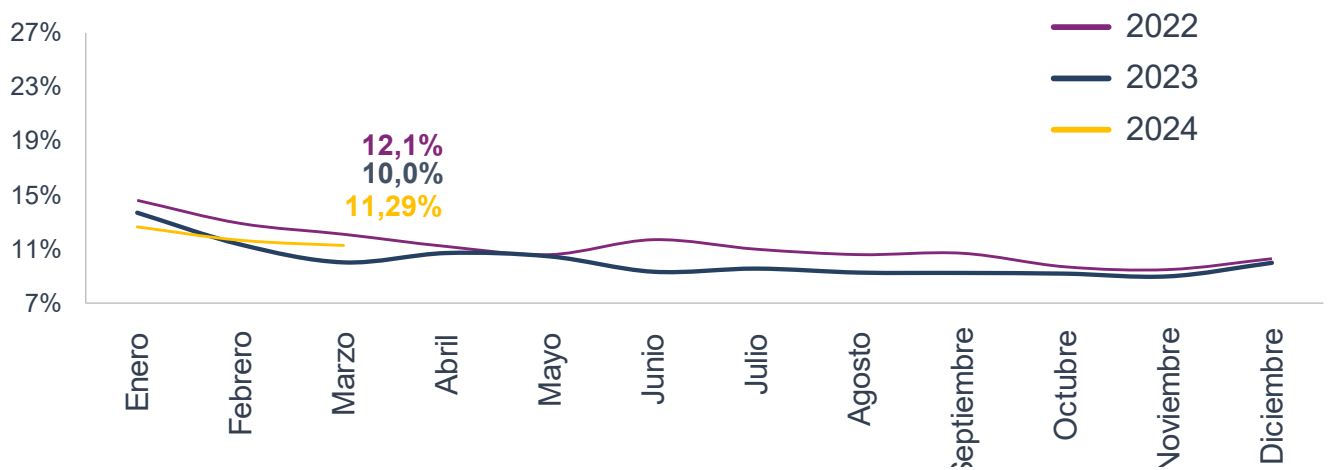
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

GRÁFICO 12. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC).



Fuente: DANE.

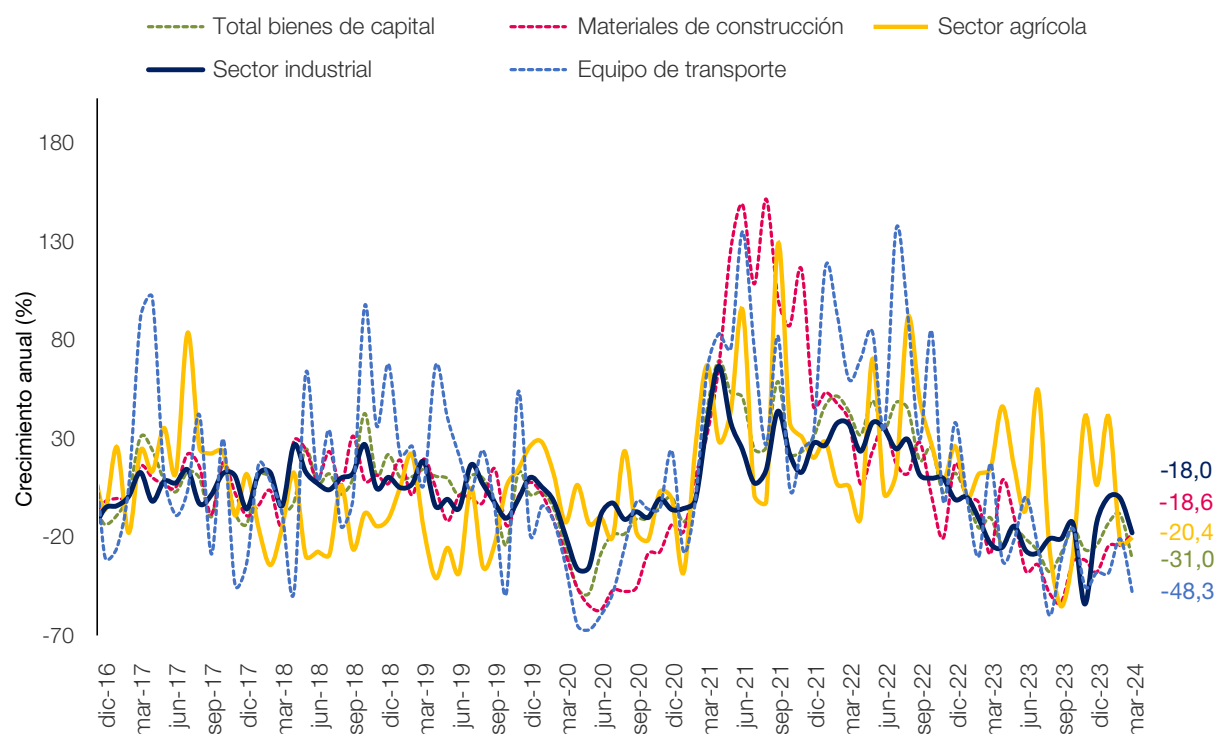
GRÁFICO 13. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL.



Fuente: DANE.

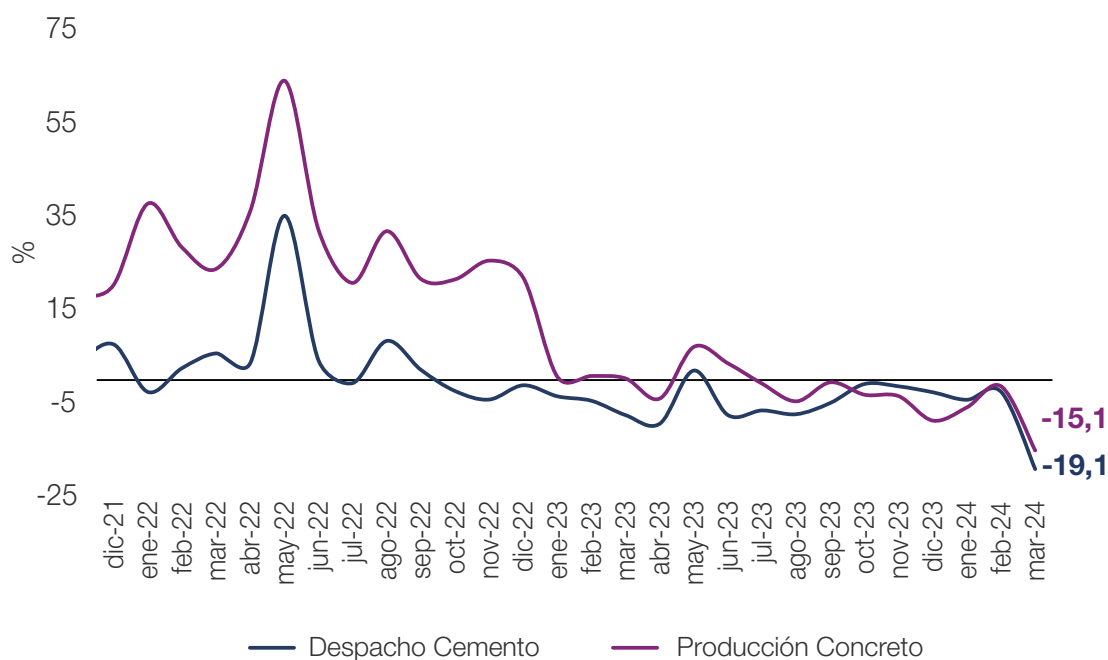
2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

GRÁFICO 14. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL.



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

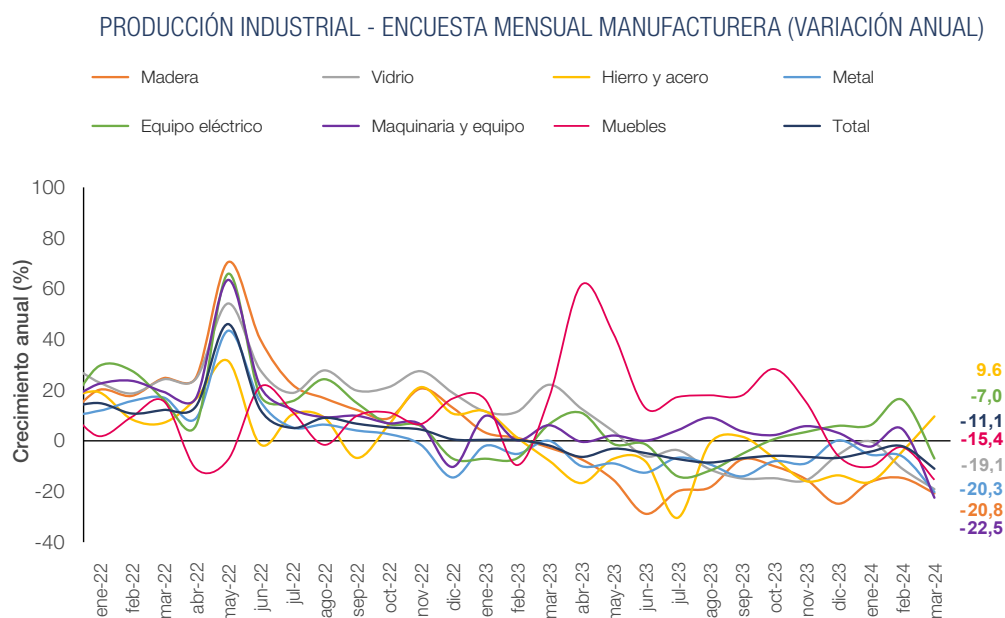
GRÁFICO 15. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO.



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

2.4. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

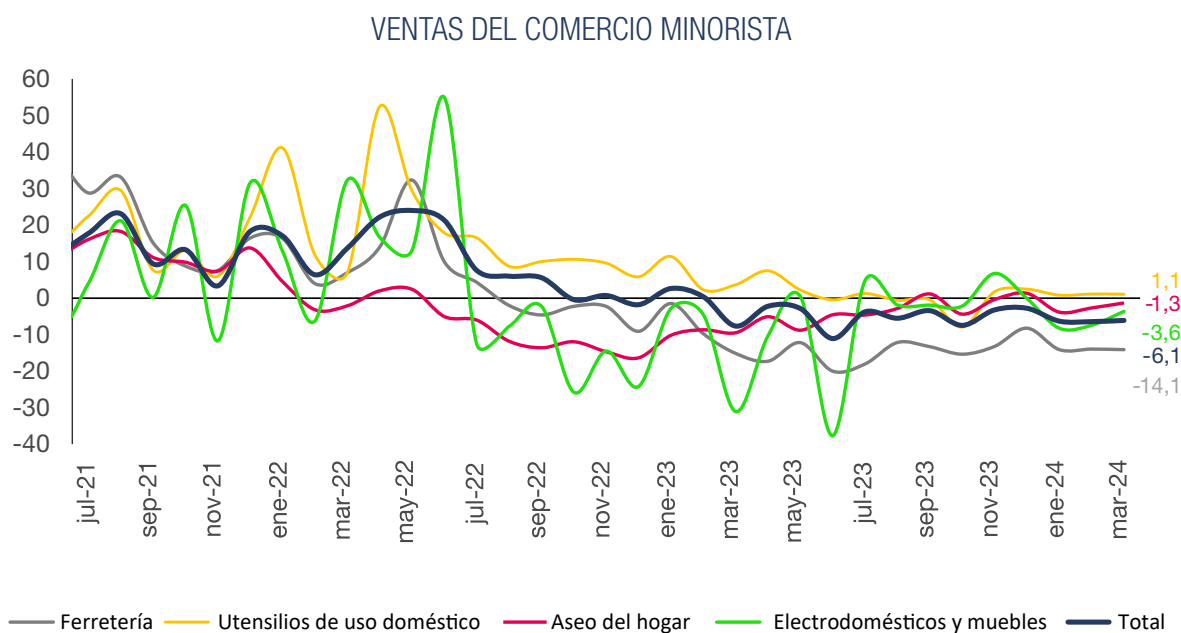
GRÁFICO 16. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL – EMMET.



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

2.5. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

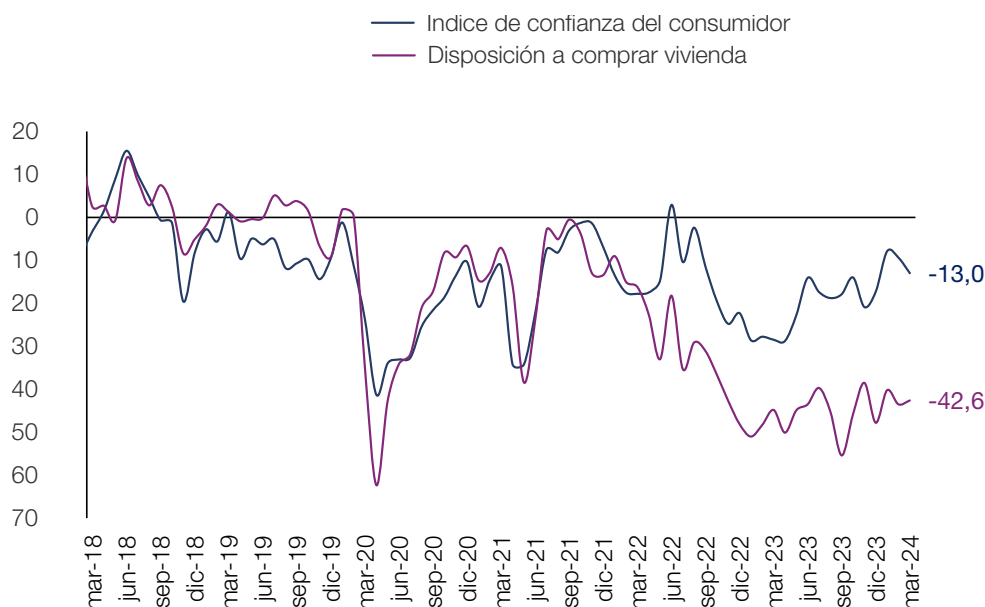
GRÁFICO 17. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA.



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

2.6. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

GRÁFICO 18. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC).

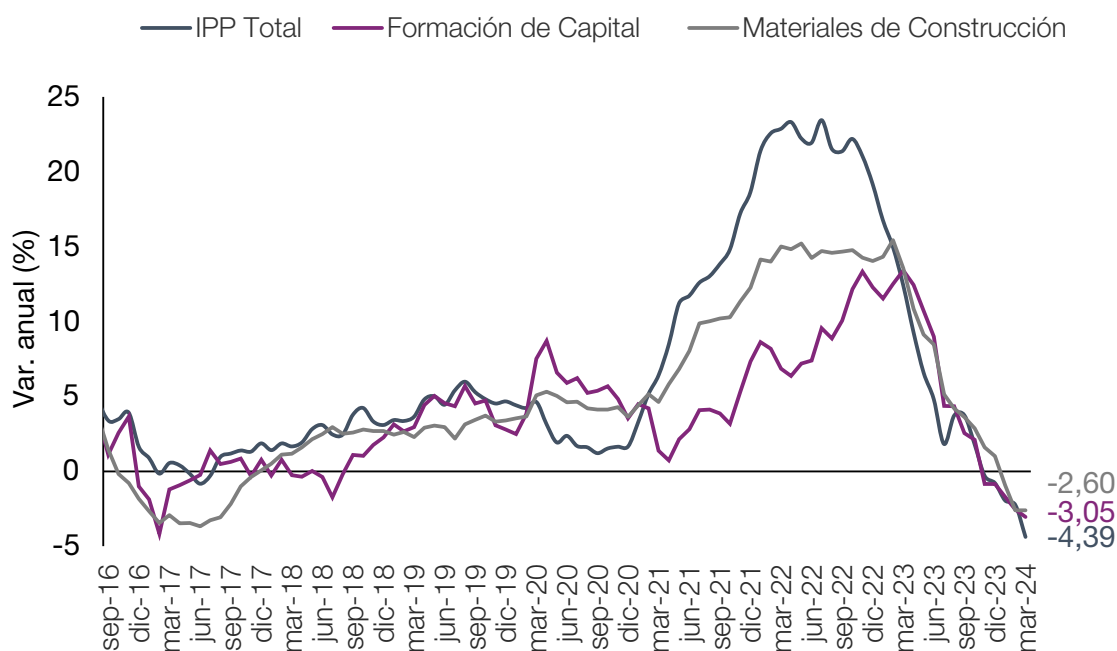


Fuente: Fedesarrollo.

2.7. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

GRÁFICO 19. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP).

ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)



Fuente: Fedesarrollo.

2.8. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

TABLA 4. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA.

Variables	2023	2024*
Producto Interno Bruto	0,6	1,2
PIB Oferta		
Agropecuario	1,8	2,0
Explotación de minas y canteras	2,6	0,0
Industrias manufactureras	-3,5	-1,1
Energía	2,1	3,2
Construcción	-4,2	-0,8
Comercio	-2,8	0,6
Comunicaciones	1,4	-0,6
Financiero	7,9	0,2
Inmobiliarios	1,9	2,2
Profesionales	0,2	0,6
Administración Pública	3,9	3,7
Recreación	7,0	5,2
PIB Demanda		
Consumo de los Hogares	1,4	0,8
Gasto del Gobierno	2,7	1,5
Inversión	-24,6	-3,3
Exportaciones	5,0	0,6
Importaciones	-16,0	-3,5
Inflación (cierre de año)	9,28%	5,3%
Desempleo (promedio año)	10,2%	10,5%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.822	\$ 3.857
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-3,30%	-3,23%
Tasa de interés (REPO)	13,00%	8,25%

*Proyección cierre 2024

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

3. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

3.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

GRÁFICO 20. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 20A. UNIDADES APROBADAS

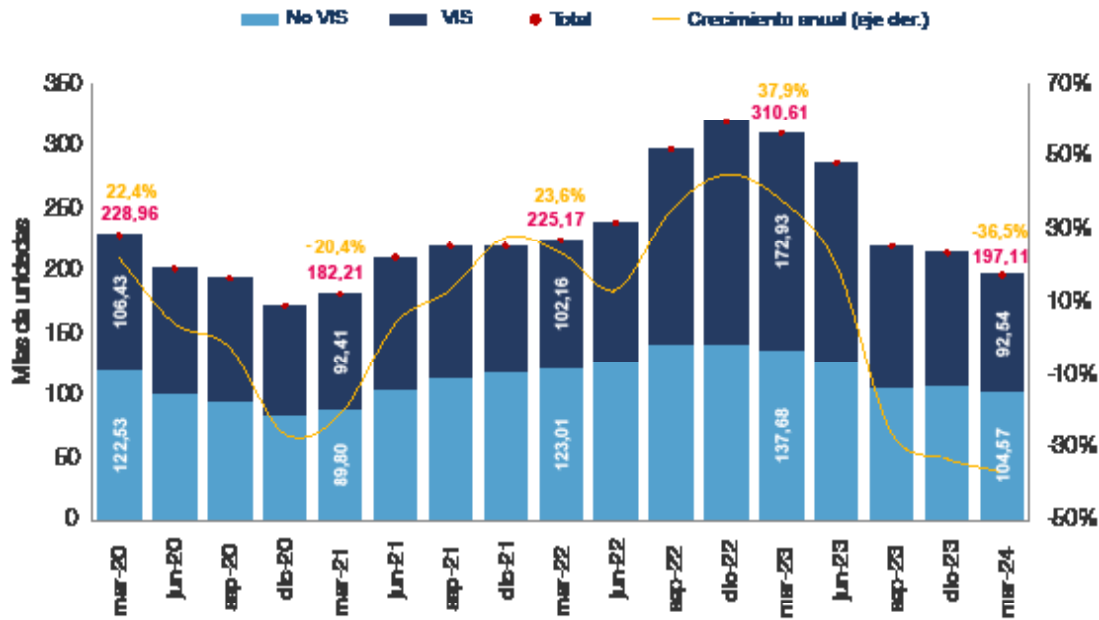
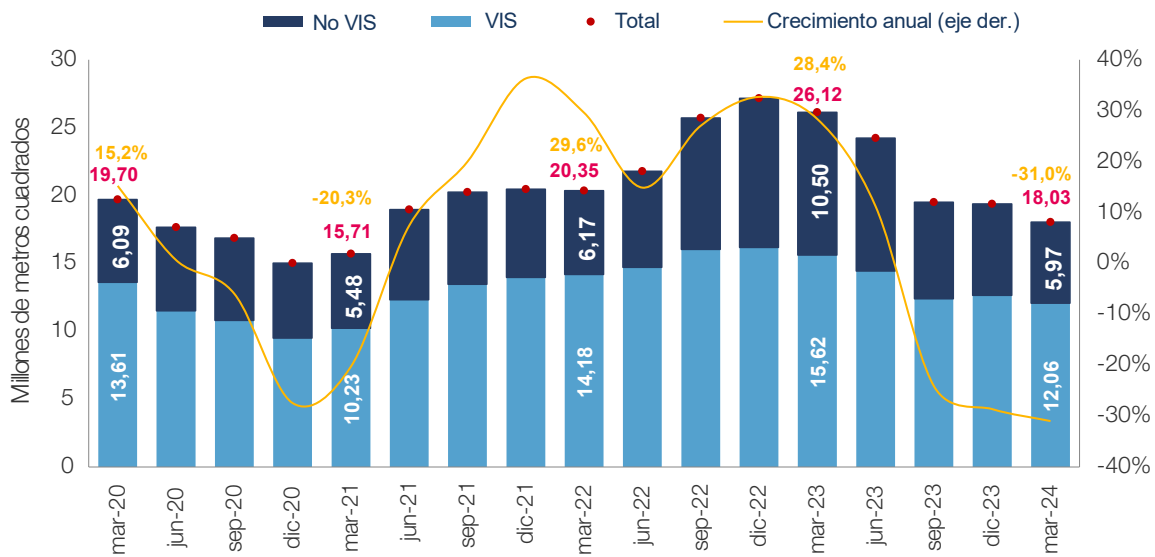


GRÁFICO 20B. ÁREA APROBADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

GRÁFICO 21. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 21A. UNIDADES PREVENDIDAS

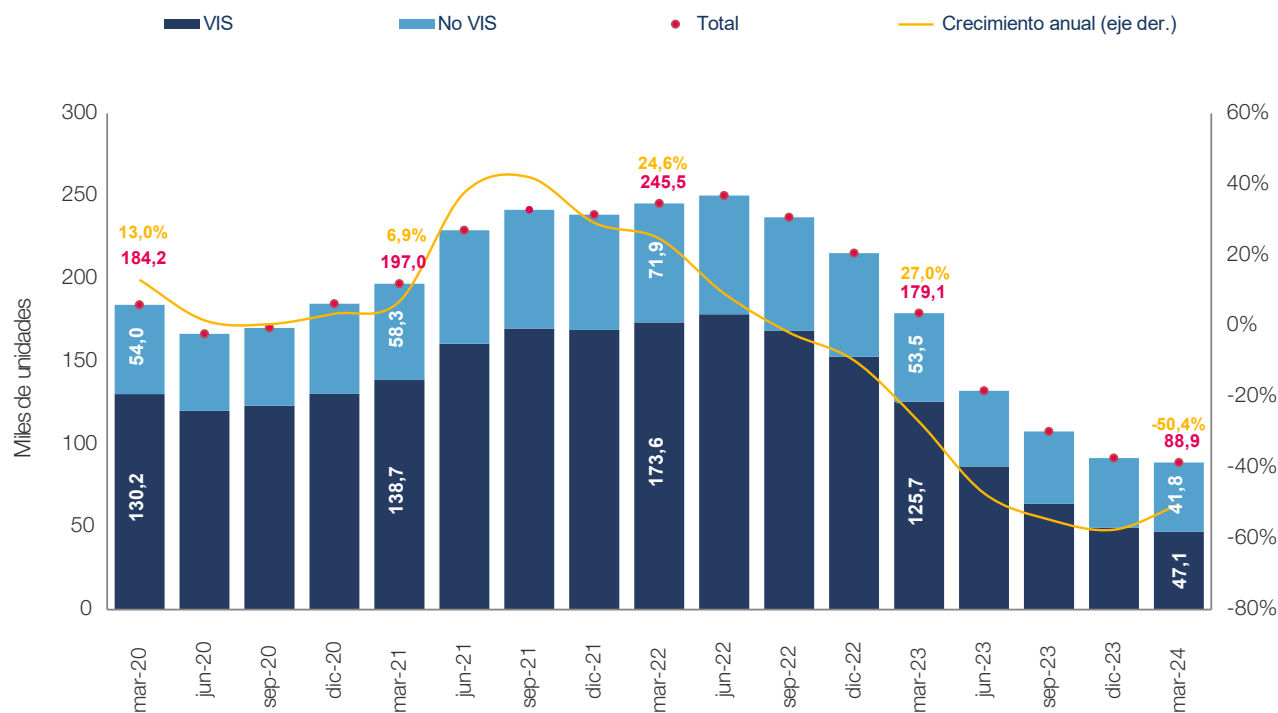
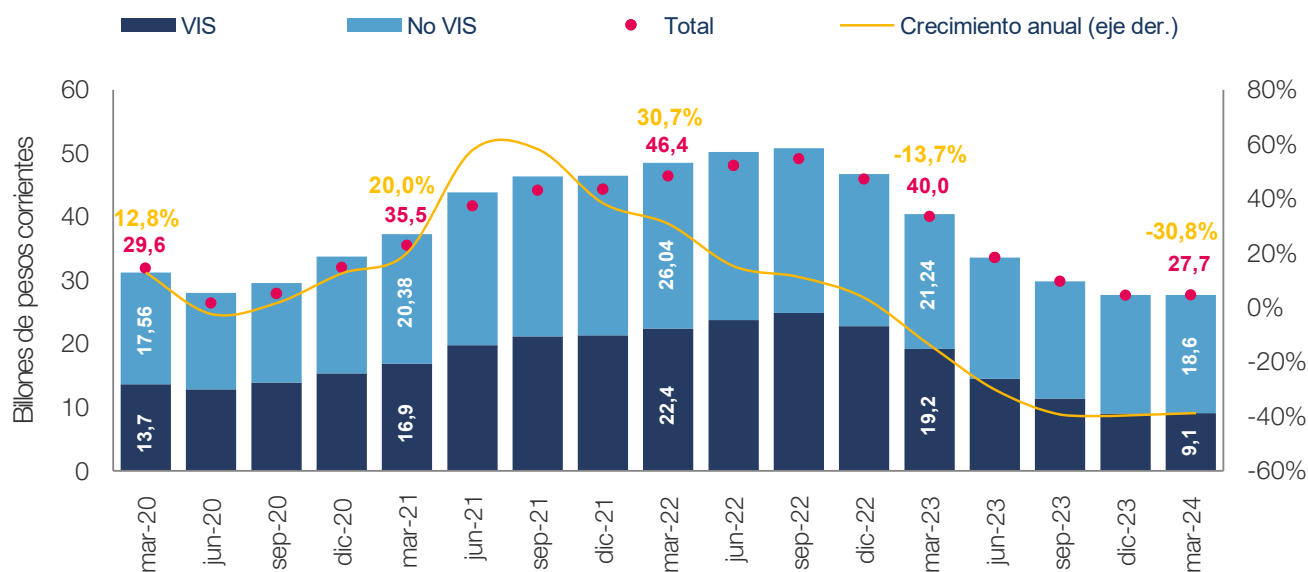


GRÁFICO 21B. VALOR DE LAS PREVENTAS.



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

3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

GRÁFICO 22. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 22A. UNIDADES INICIADAS

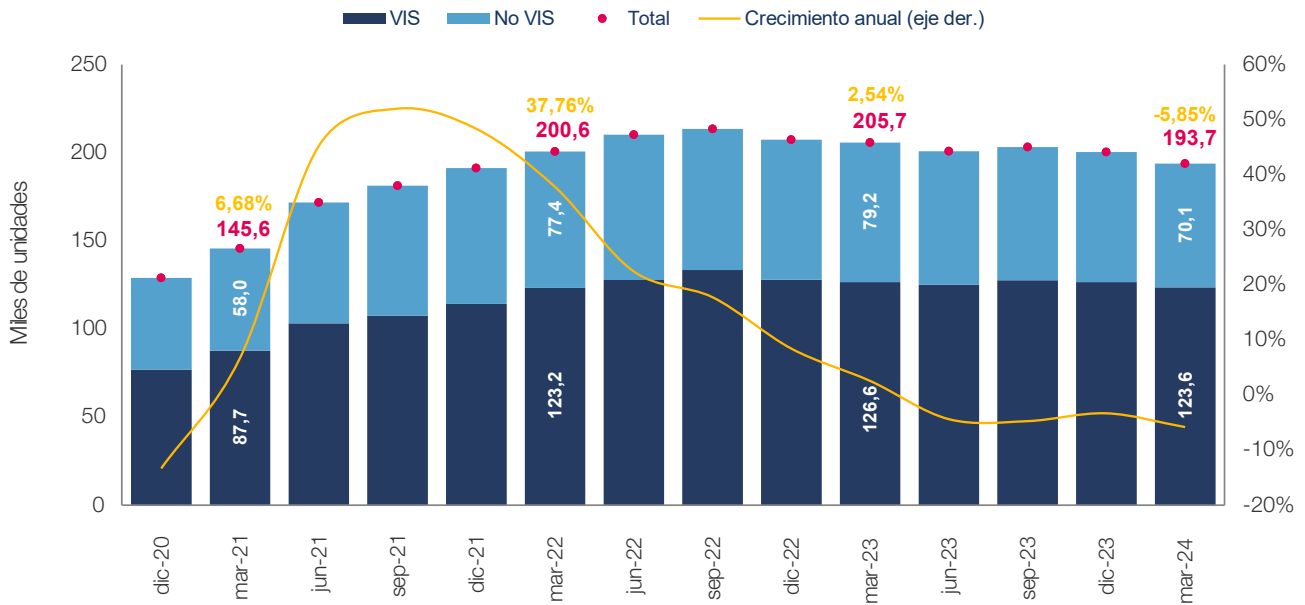
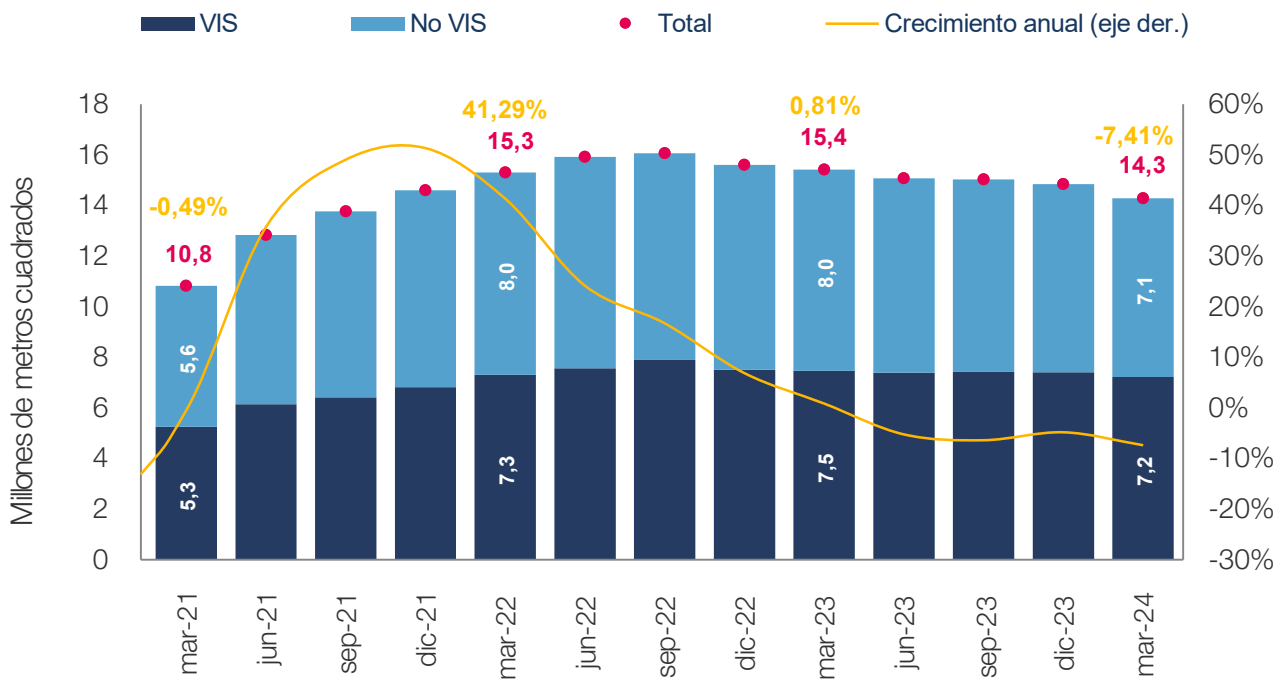


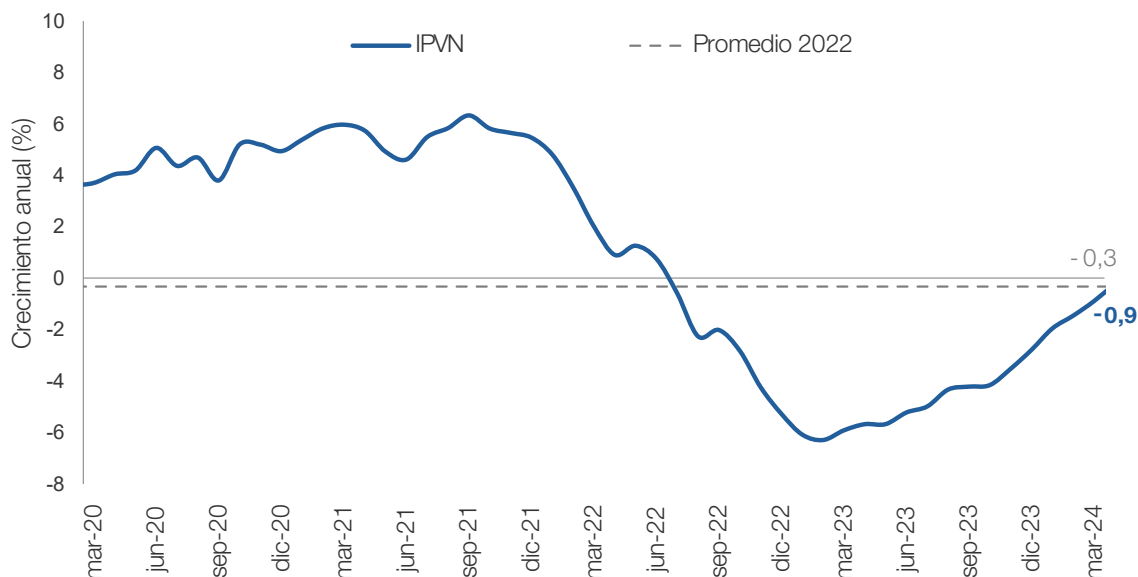
GRÁFICO 22B. ÁREA INICIADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

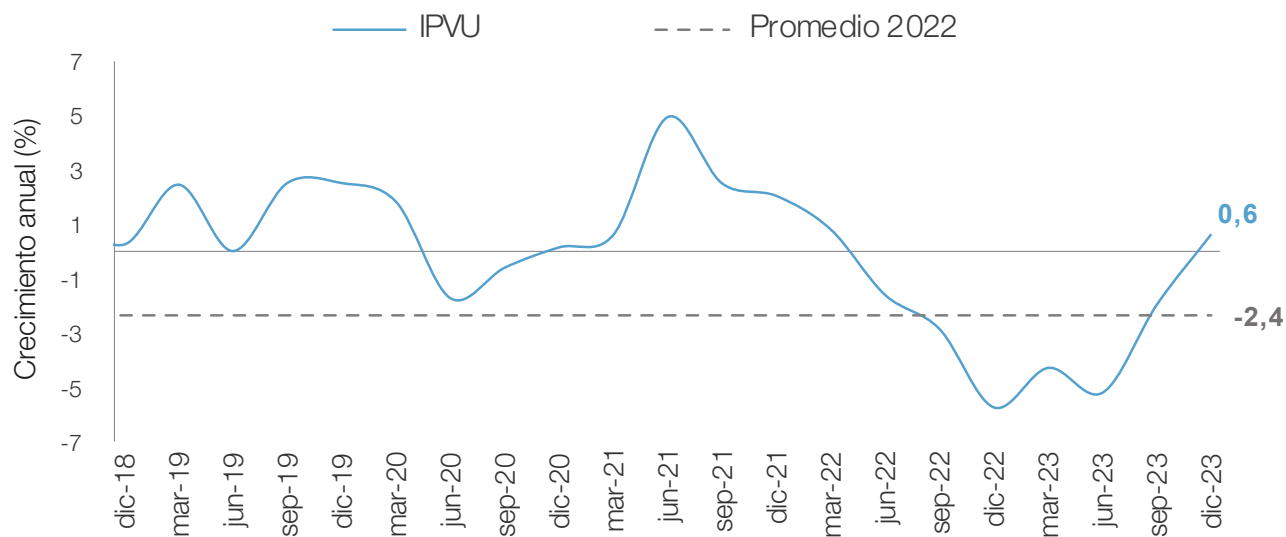
3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

GRÁFICO 23. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - BANCO DE LA REPÚBLICA.



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

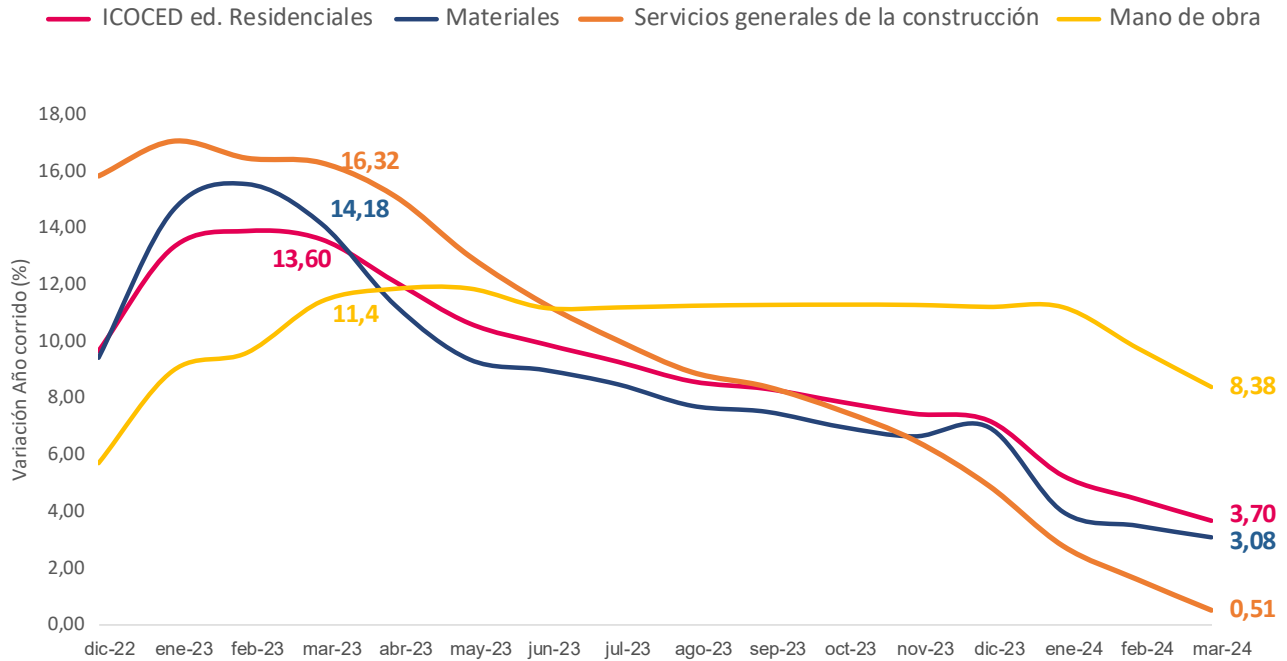
GRÁFICO 24. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU).



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

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

GRÁFICO 25. VARIACIONES (%) AÑO CORRIDO DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED).

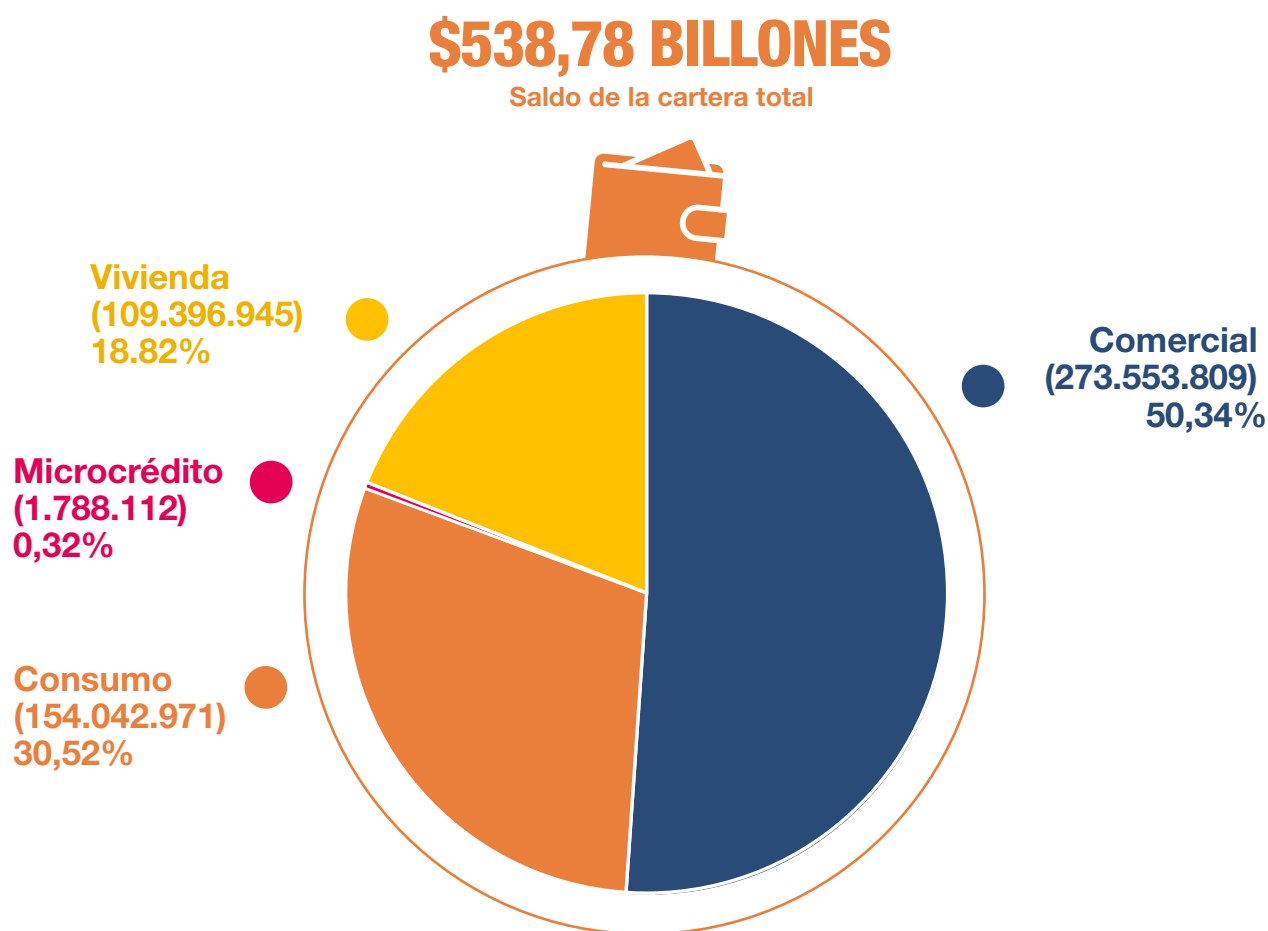


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

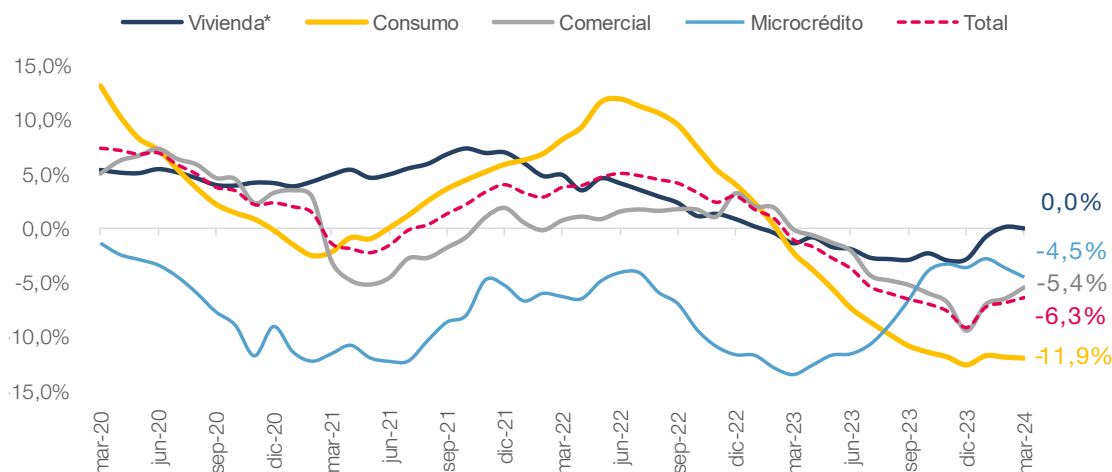
GRÁFICO 26. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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

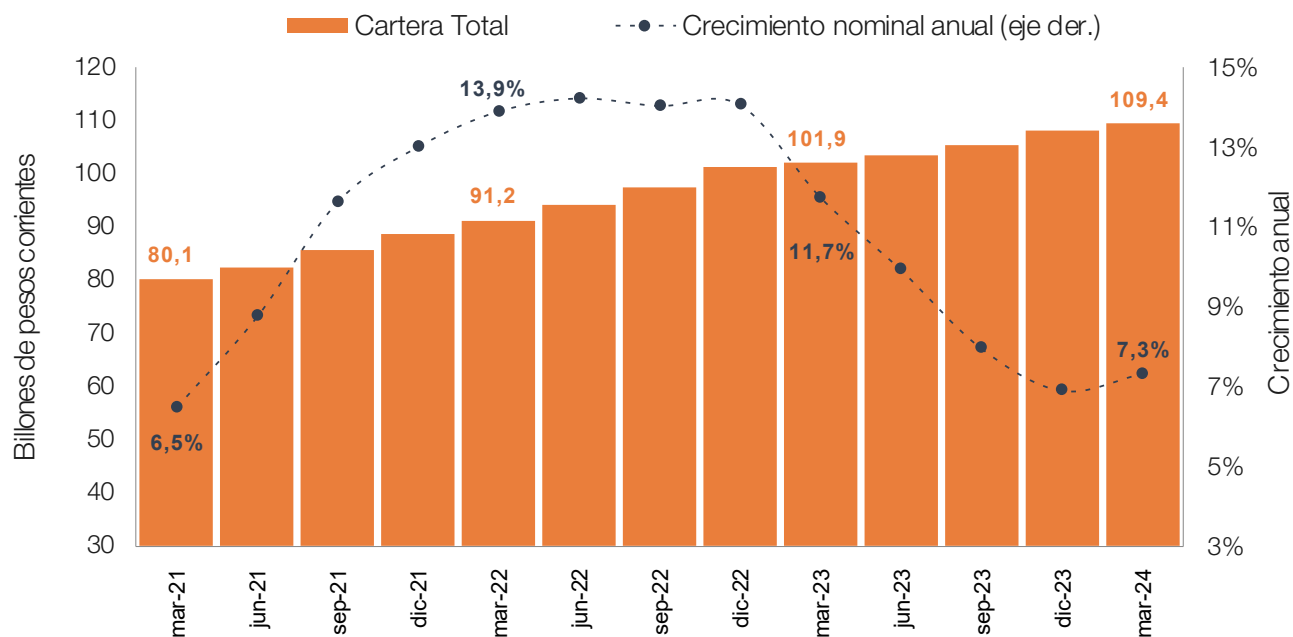


*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

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

4.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

GRÁFICO 28. 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 29. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.

GRÁFICO 29A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN

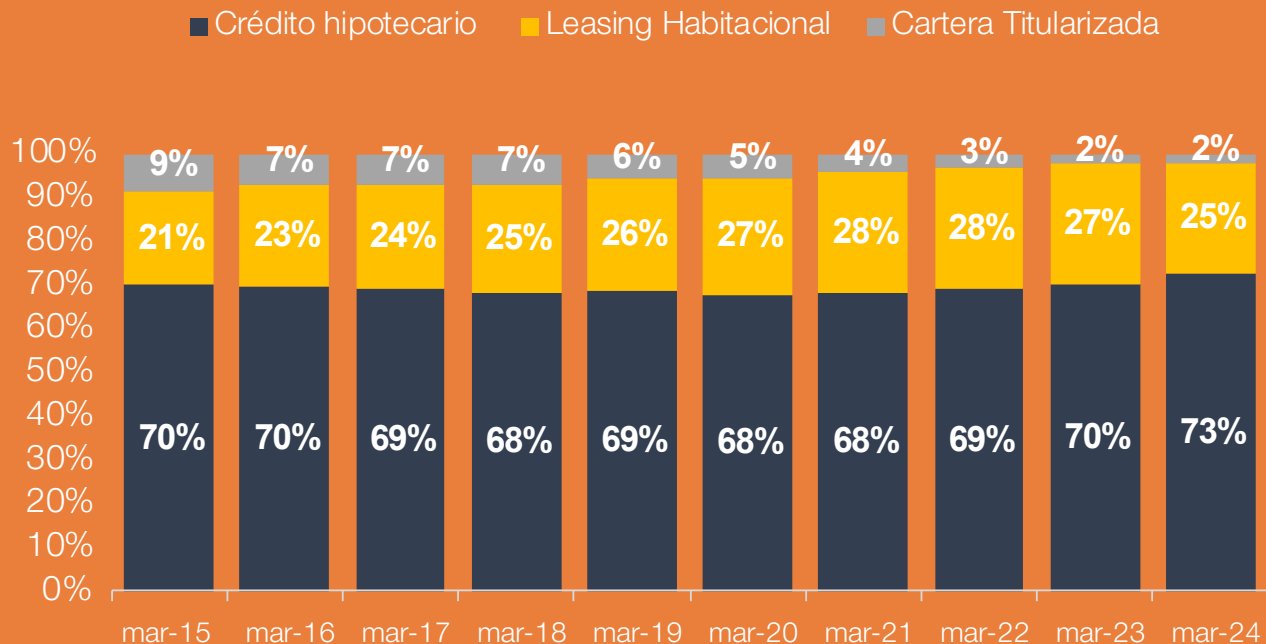
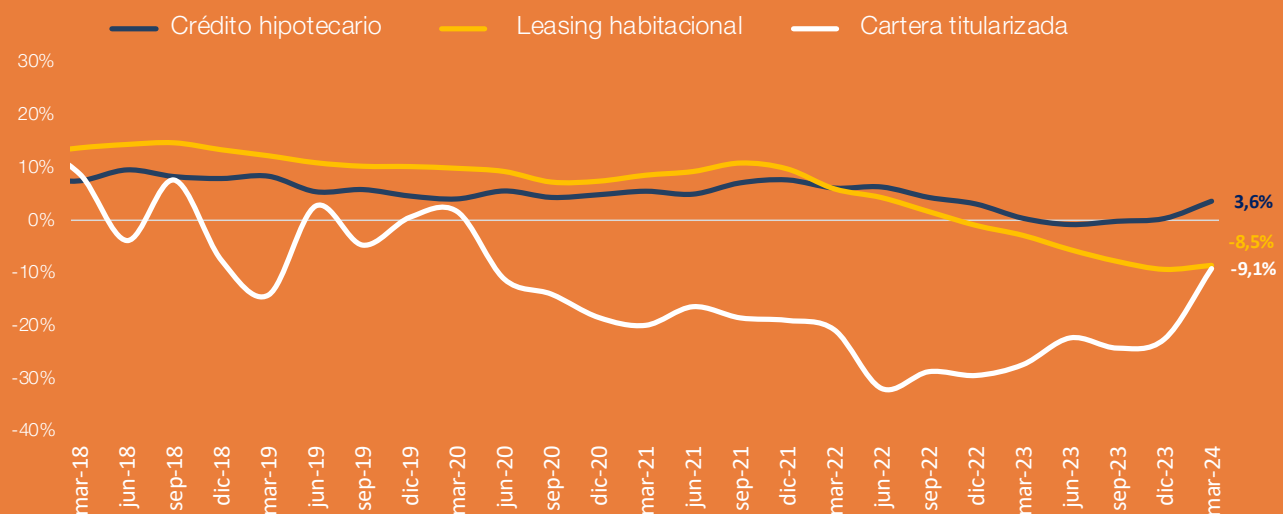


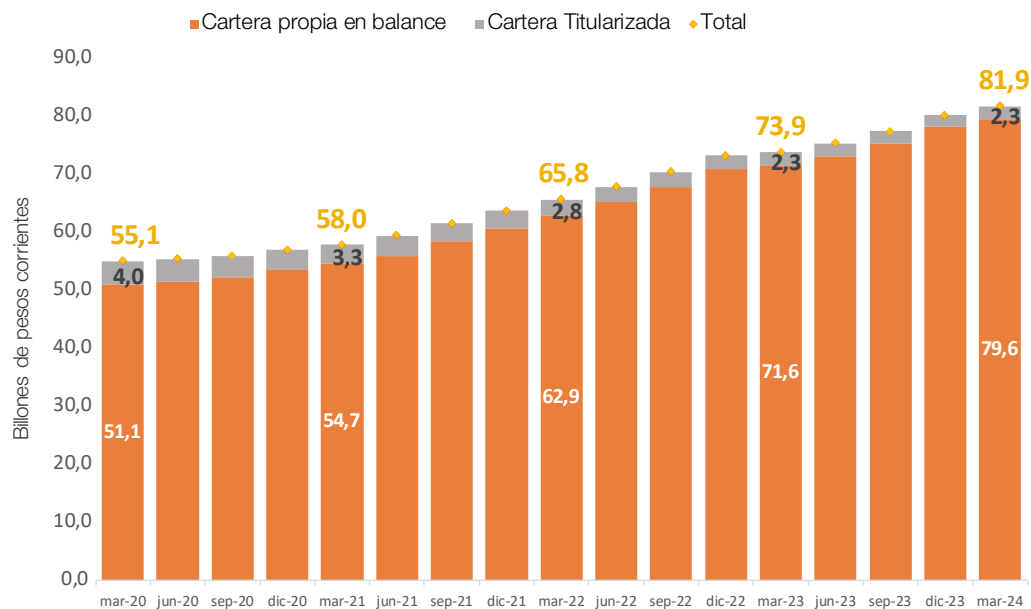
GRÁFICO 29B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



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

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

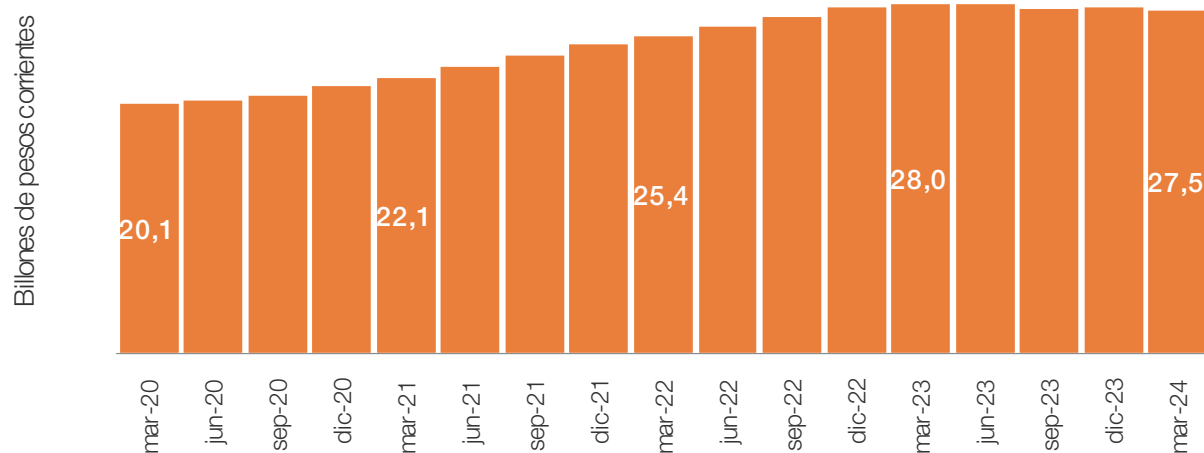
GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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

4.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL.

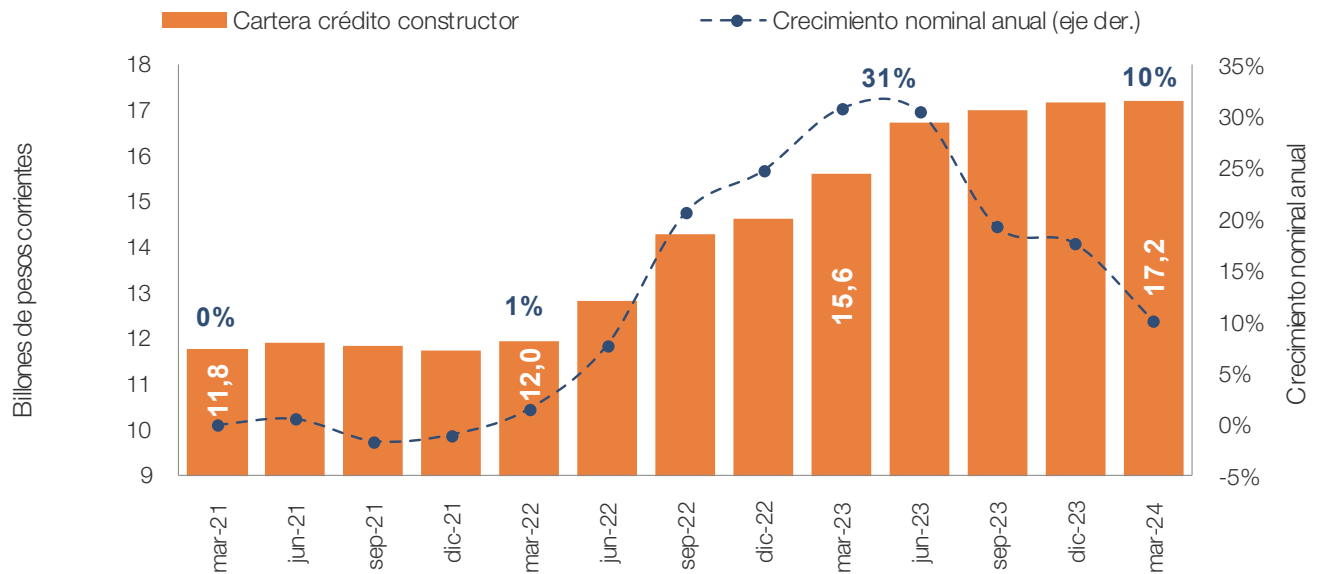


Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA⁵

GRÁFICO 32. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA.



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

⁵ 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)⁶ – ASOBANCARIA

Diagnostico año corrido

GRÁFICO 33. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO.

GRÁFICO 33A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS

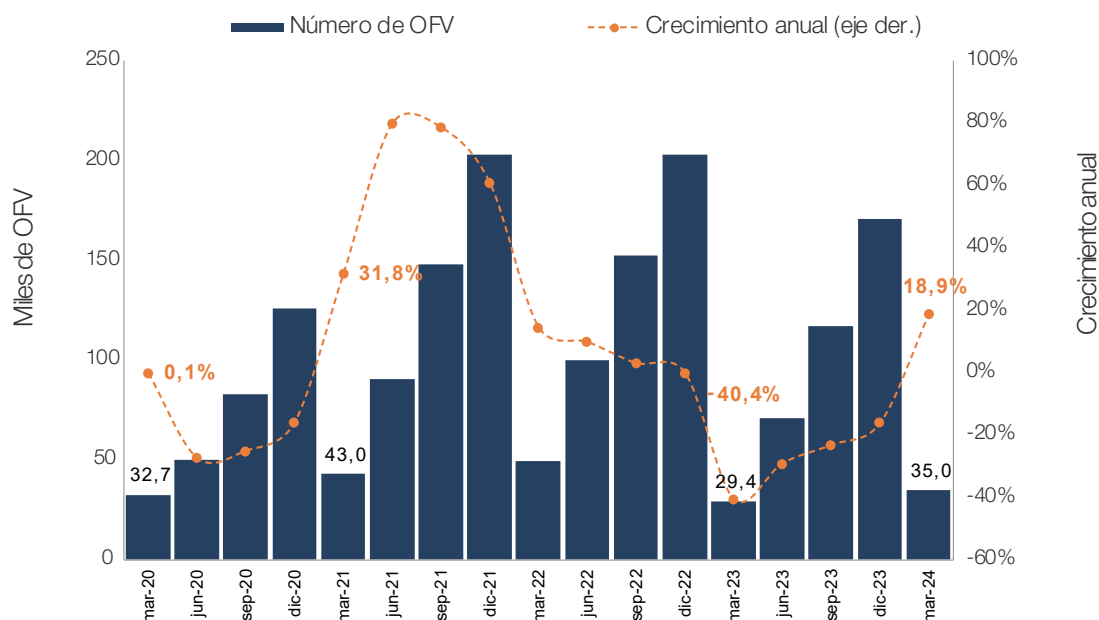
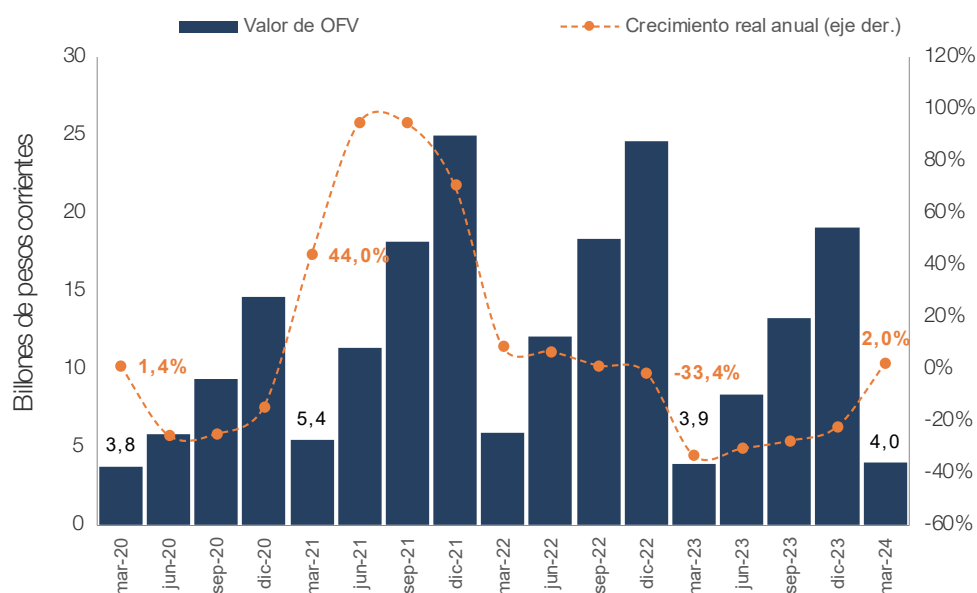


GRÁFICO 33B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS



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.

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, 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

Diagnostico año corrido

GRÁFICO 34. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO.

GRÁFICO 34A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

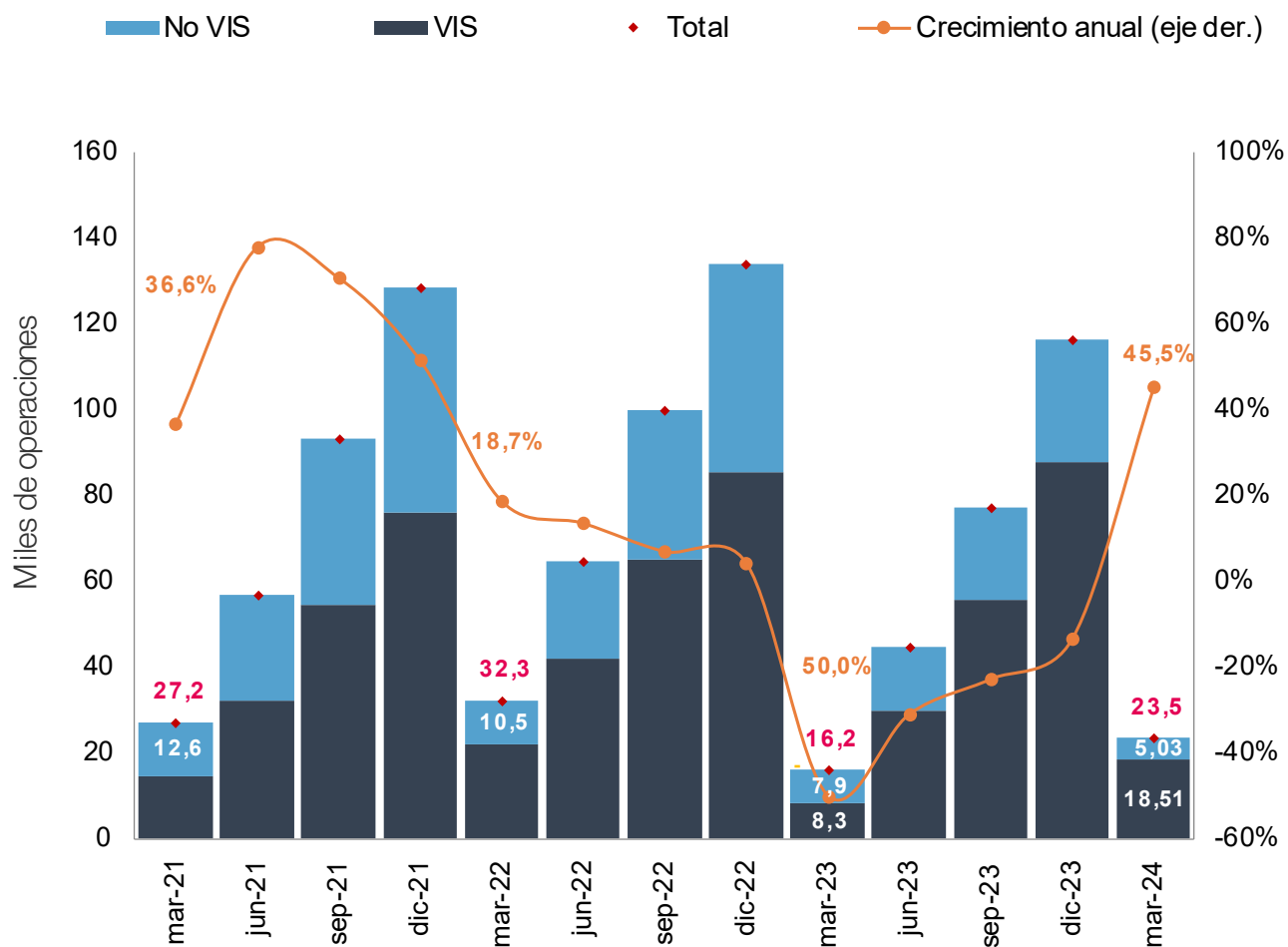
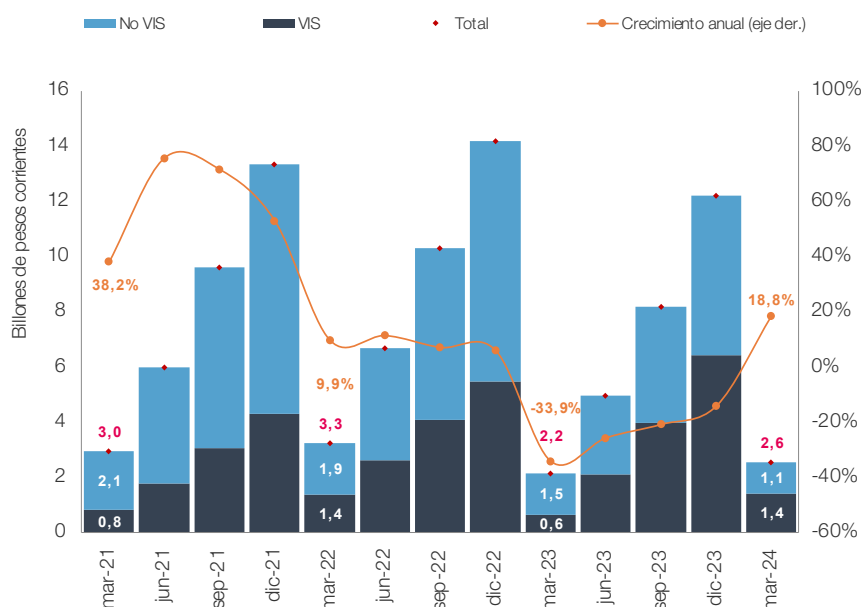


GRÁFICO 34B. VALOR DESEMBOLSADO

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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria

4.3.2. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA

Diagnostico año corrido

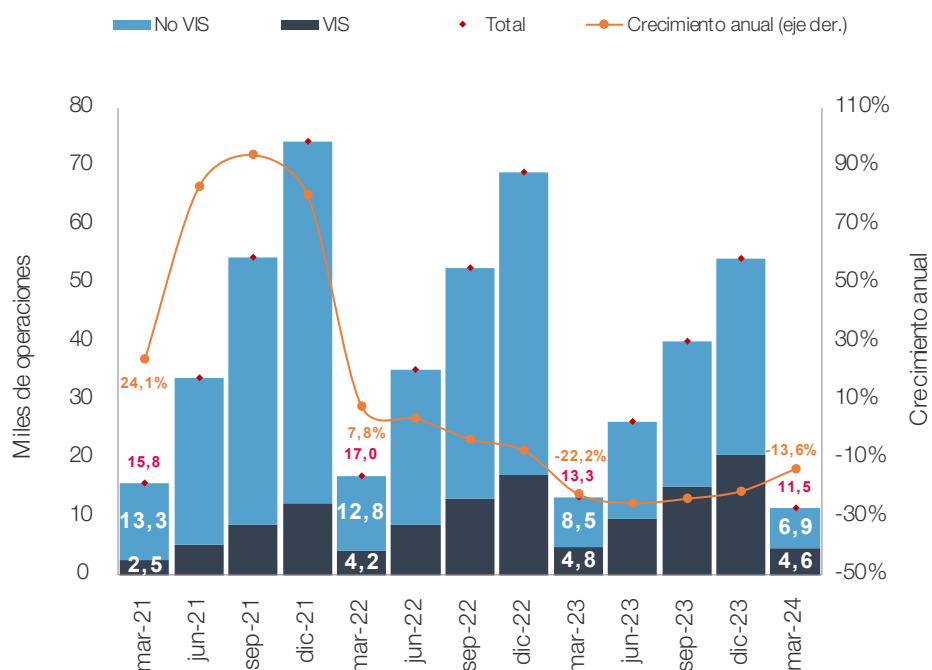
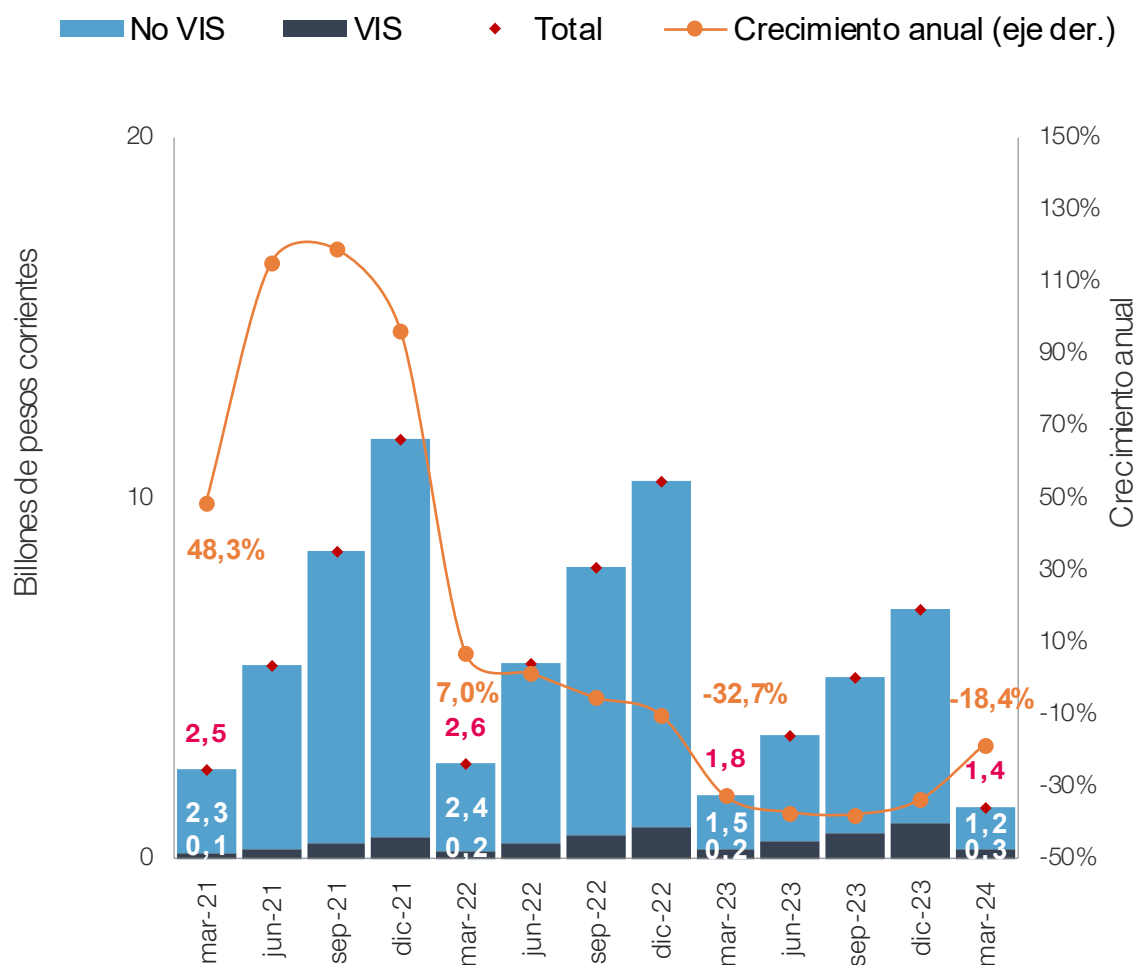
GRÁFICO 35. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA – AÑO CORRIDO.**GRÁFICO 35A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS**

GRÁFICO 35B. VALOR DESEMBOLSADO

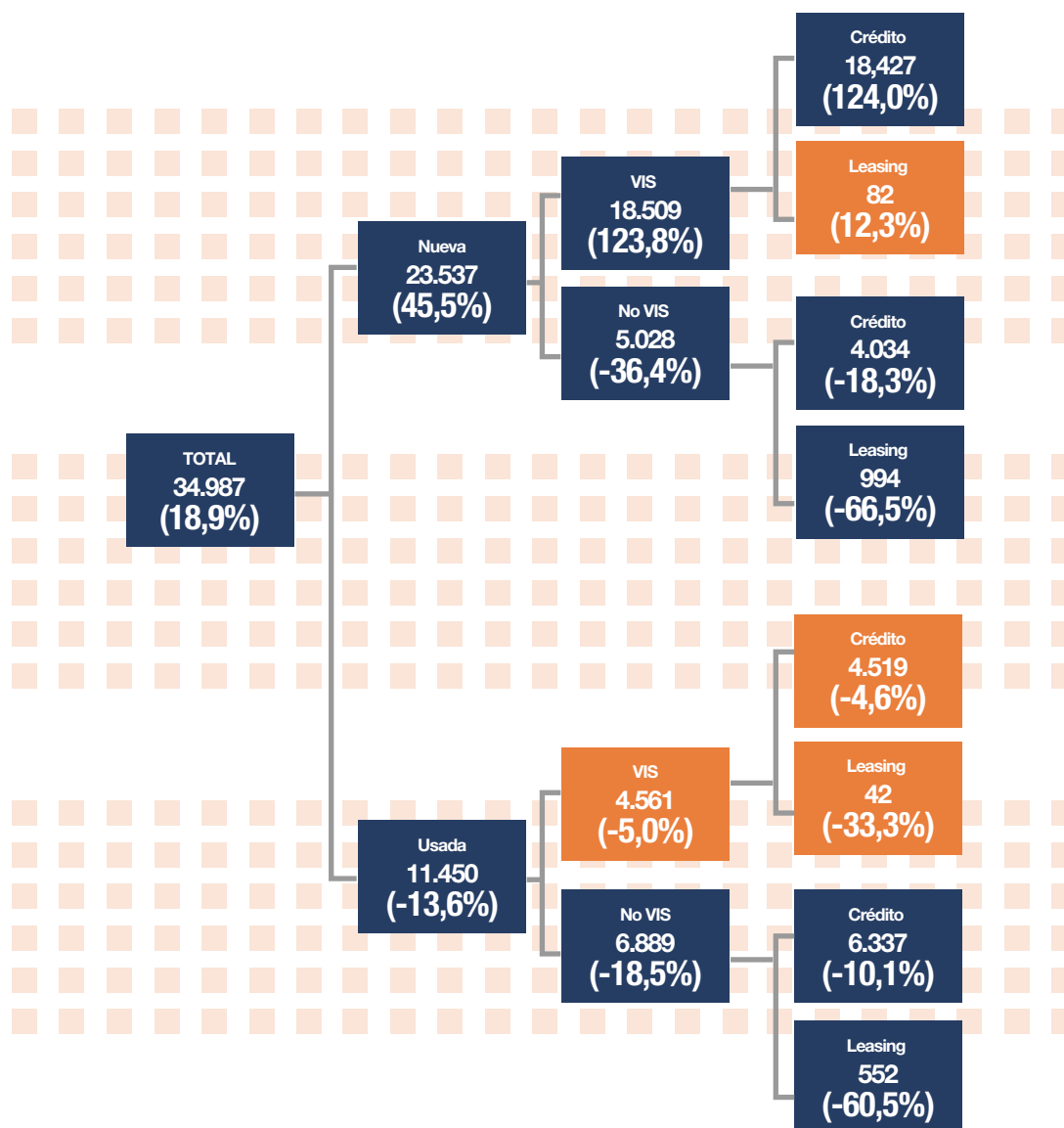


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)⁷

GRÁFICO 36. NÚMERO DE DESEMBOLSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES).

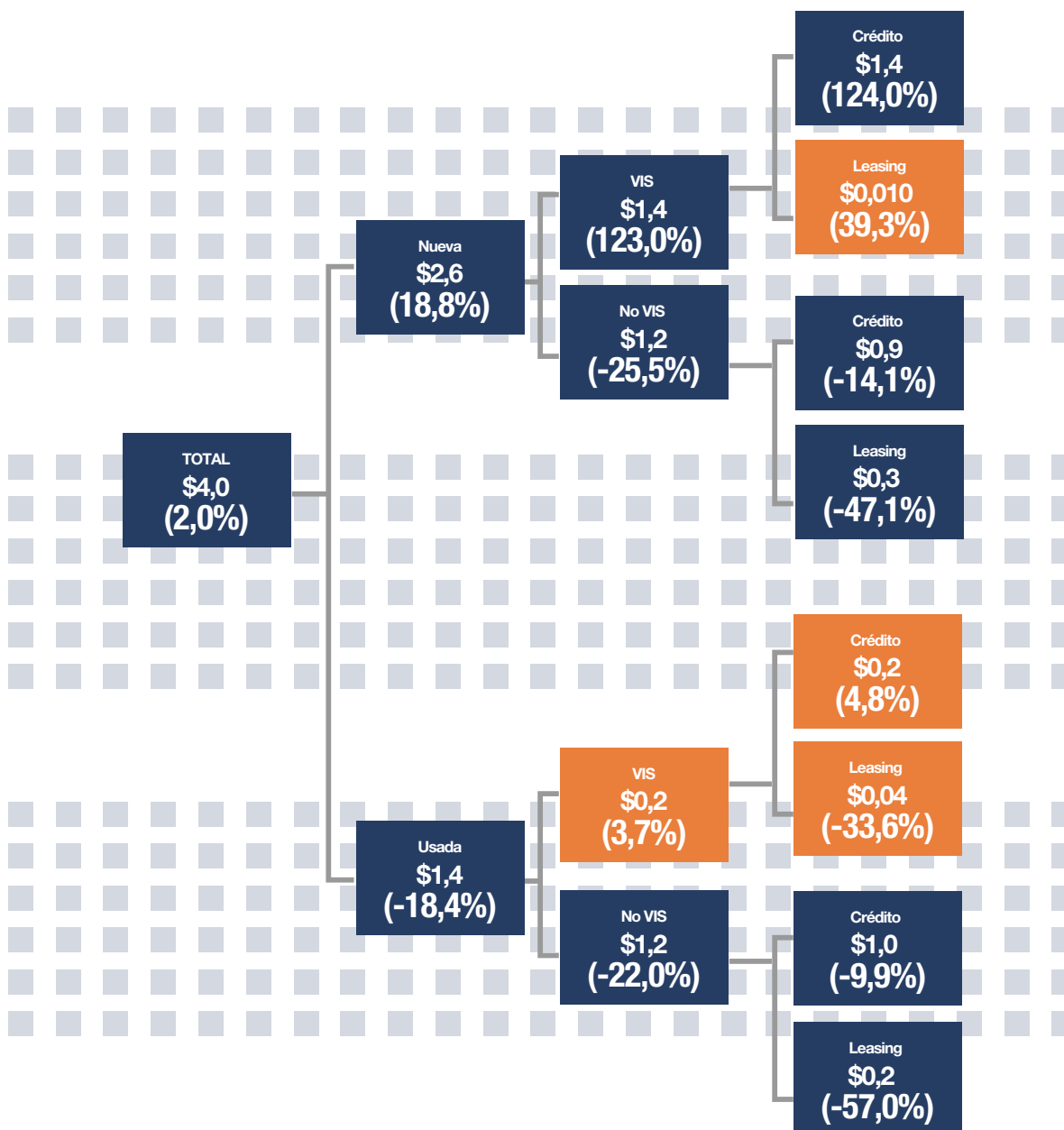


Nota: Incluye los desembolsos de AV Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

⁷ 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 37. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV – AÑO CORRIDO
(EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES).



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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.4. DESEMBOLSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

Diagnostico año corrido

GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCTORES DE PROYECTOS DE VIVIENDA – AÑO CORRIDO.

GRÁFICO 38A. NÚMERO DE DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR

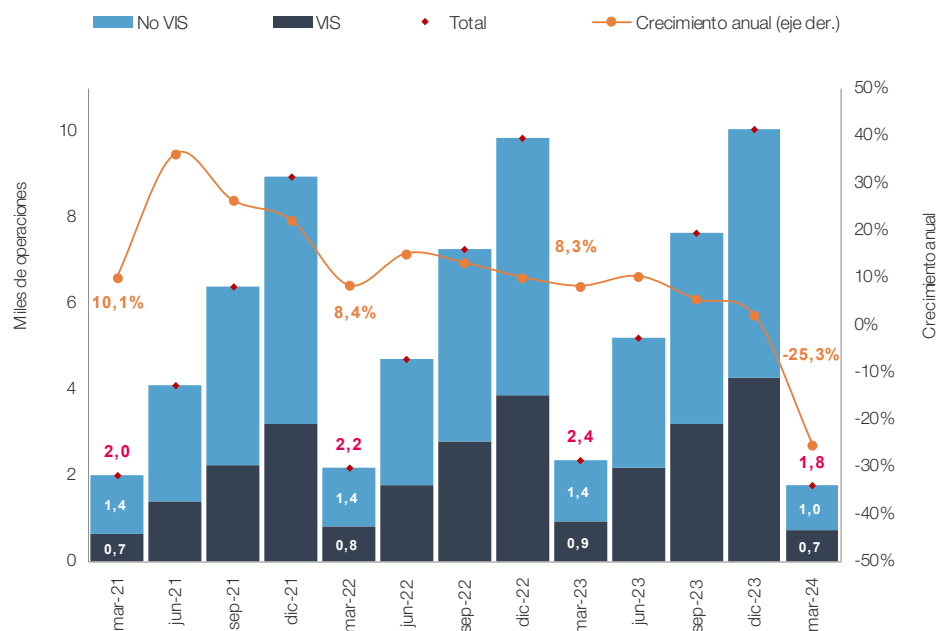
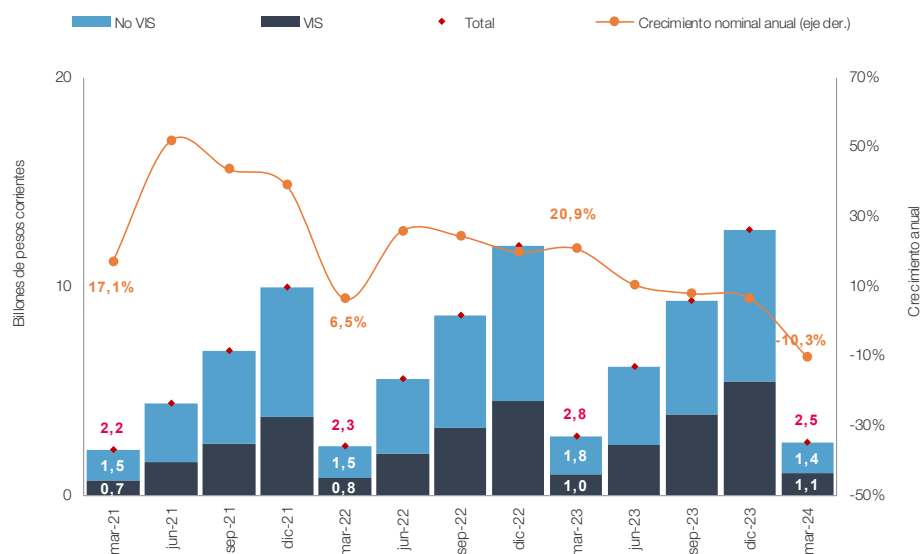


GRÁFICO 38B. VALOR DE LOS DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR



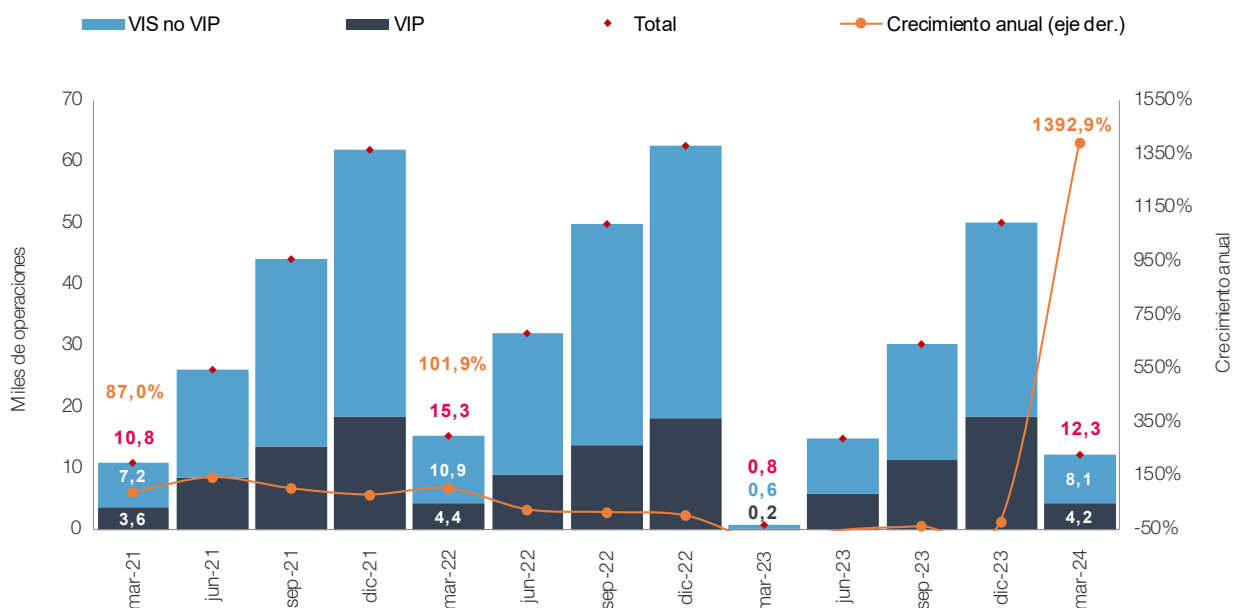
Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.5. PROGRAMAS DEL GOBIERNO NACIONAL DE OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

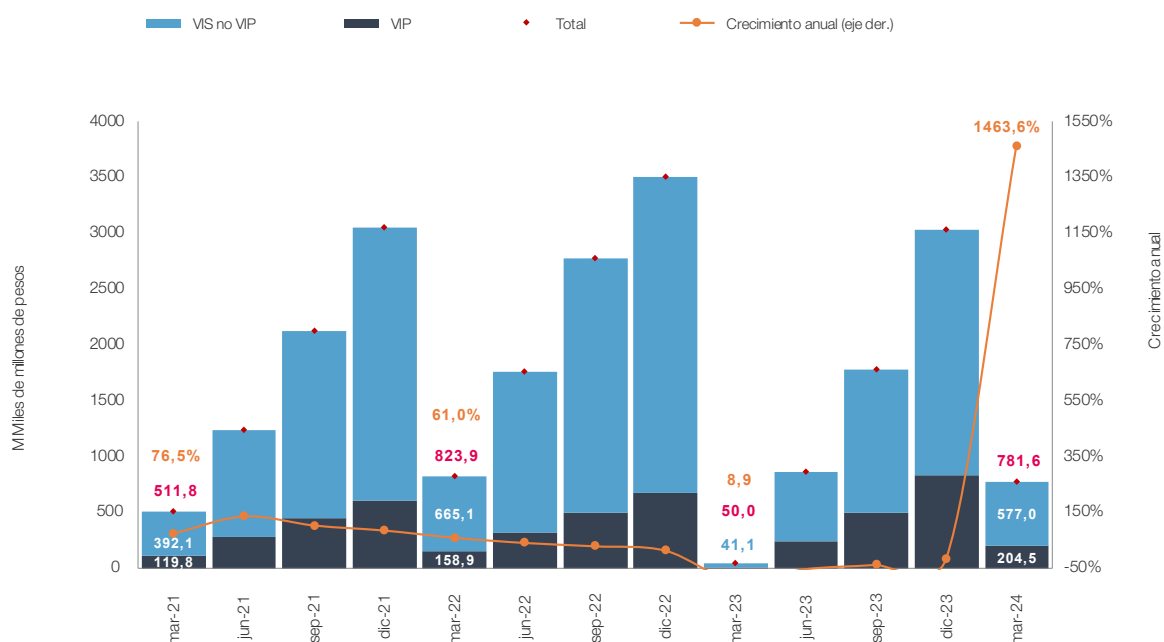
Mi Casa Ya

GRÁFICO 39A. EVOLUCIÓN NÚMERO DE DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO.



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 31/03/24, y cálculos Asobancaria.

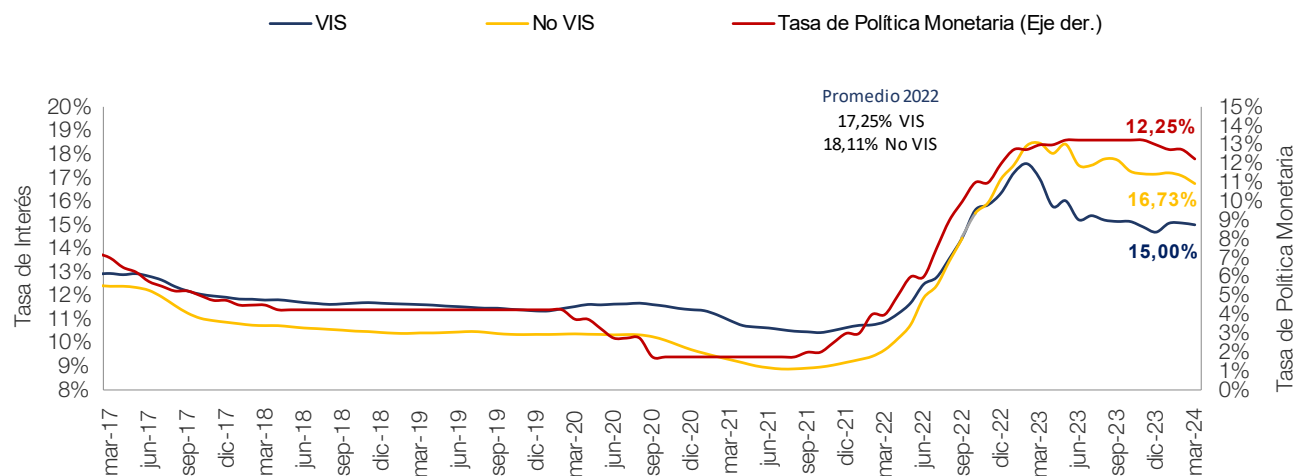
GRÁFICO 39B. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 31/03/24, y cálculos Asobancaria

4.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA- ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS.



Fuente: SFC. Elaboración y cálculos Asobancaria. Promedio móvil tres meses (PM3) de las tasas promedios mensuales para adquisición de vivienda en pesos.

4.7. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

GRÁFICO 41A. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS.

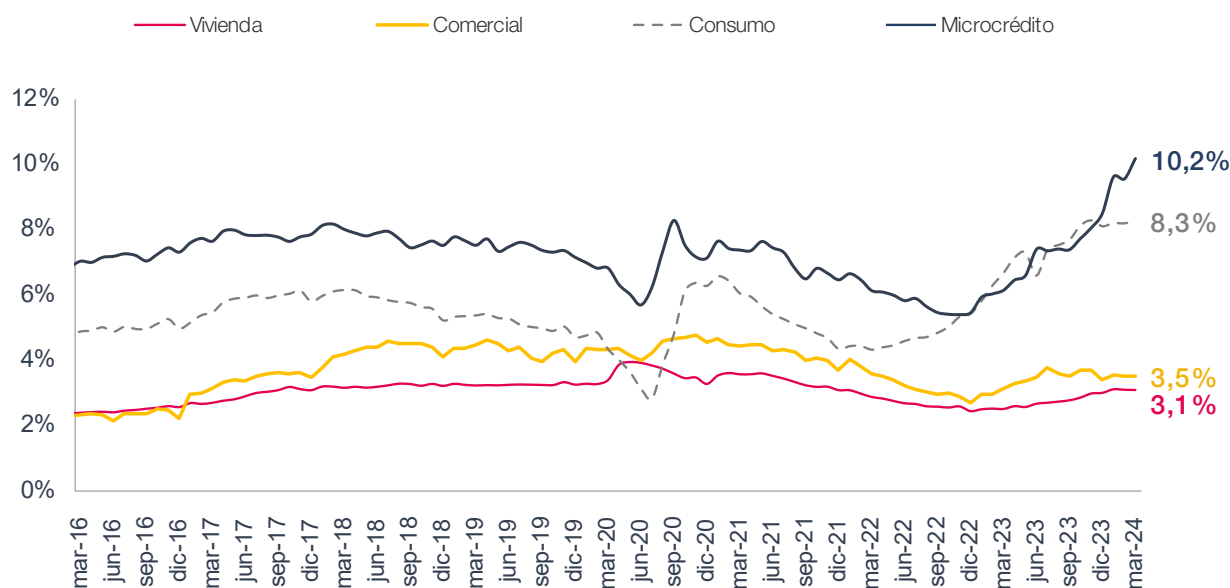
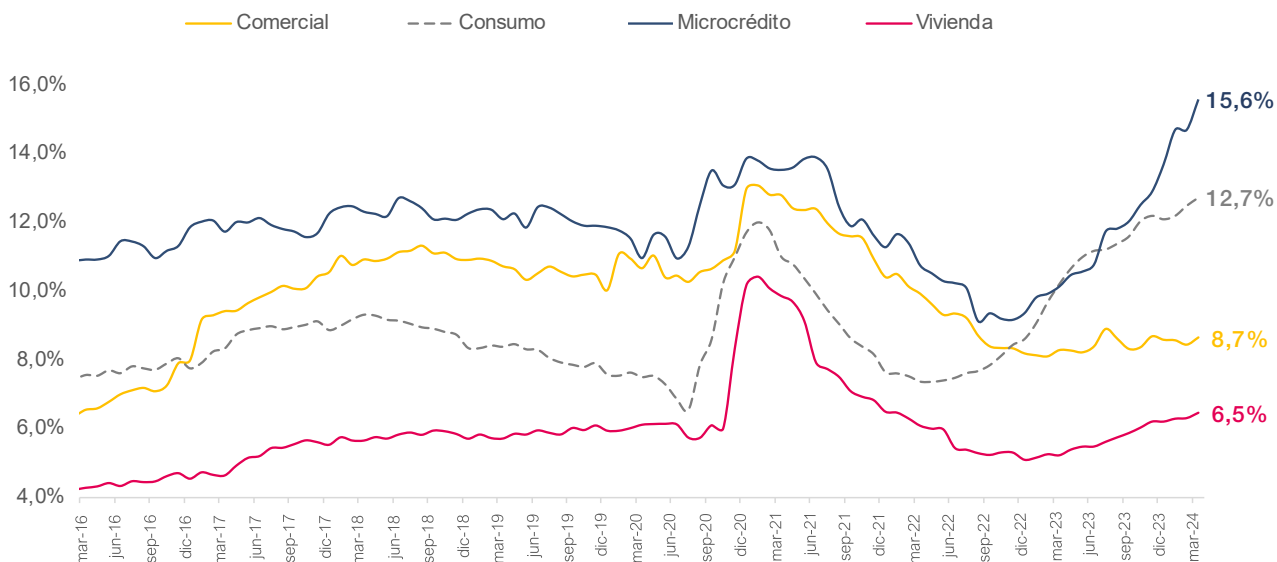


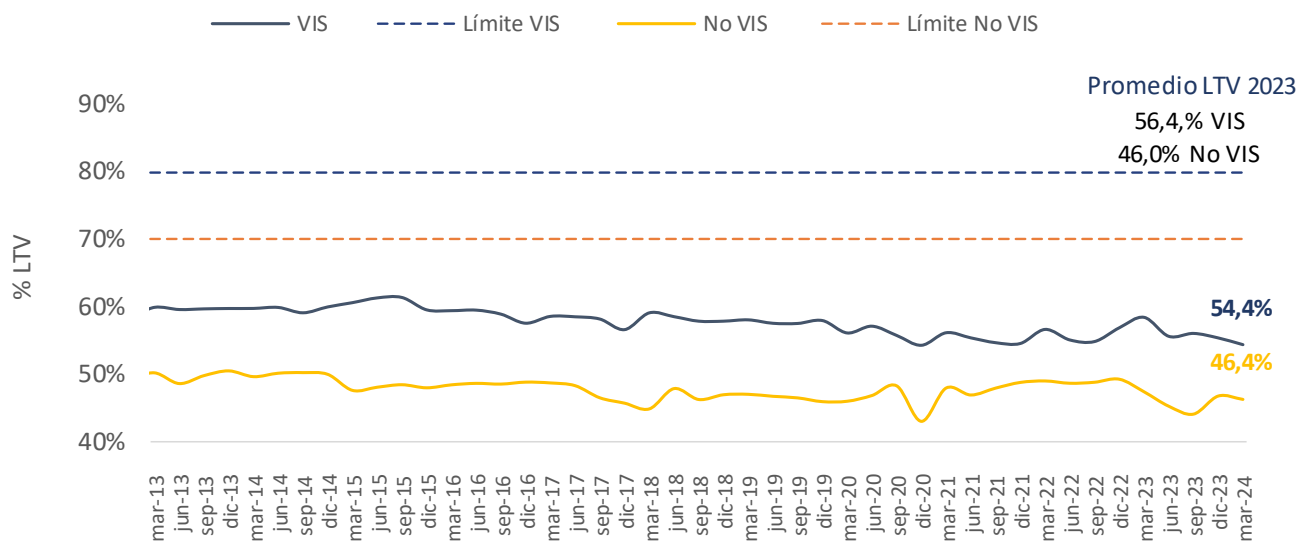
GRÁFICO 41B. POR CALIFICACIÓN



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.

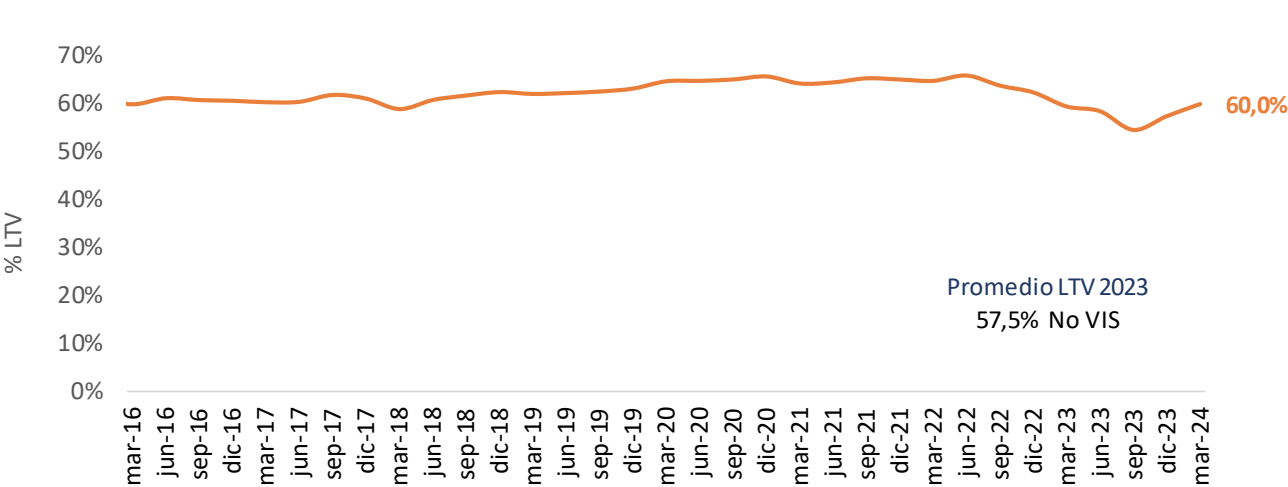
4.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

GRÁFICO 42. 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 43. 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. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA Y LA CARTERA CRÉDITO CONSTRUCTOR.

TABLA 5. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO 2024

Variables	2022	2023	2024*
saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)	\$ 101,12	\$108,10	\$114,10
Crecimiento anual nominal cartera de vivienda (%)	14,13%	6,90%	5,55%
Desembolsos de vivienda (número)	202.927	170.515	147.277
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	0,03%	- 15,97%	-13,63%
Desembolsos vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 24,64	\$ 19,10	\$17,13
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos de vivienda (%)	-1,04%	- 22,48%	-10,31%

**Proyección cierre de año*

TABLA 6. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO.

Variables	2022	2023	2024*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)	\$ 14,61	\$ 17,20	\$ 16,20
Crecimiento anual nominal cartera de constructor de vivienda (%)	24,66%	17,73%	-5,81%
Desembolsos de proyectos de construcción de vivienda (número)	9.852	10.050	7.365
Crecimiento anual número de desembolsos(%)	10,13%	2,01%	-26,72%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 11,91	\$ 12,71	\$ 10,40
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos(%)	19,82%	6,72%	-18,17%

**Proyección a cierre de año*

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos