

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Septiembre de 2024

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Septiembre de 2024

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
Lina María Contreras
Carlos Daniel Junco Leguizamón
Keiri Zamora Muñoz

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Andrés Felipe Medina Grass

Diagramación

Santiago Penagos

CON TENIDO

01

Digitalización en la banca y la vivienda

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. DIGITALIZACIÓN EN LA BANCA Y LA VIVIENDA

II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

2.1. Producto Interno Bruto (PIB)	7
2.2. Inflación y empleo	11
2.3. Importaciones de bienes de capital	12
2.4. Índice de Producción Industrial	13
2.5. Ventas del comercio minorista	13
2.6. Índice de Confianza del Consumidor (ICC)	14
2.7. Índice de Precios al Productor (IPP)	14
2.8. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia	15

III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

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

4.1.	Saldo total de la cartera bruta	21
4.2.	Saldo de la cartera total individual de vivienda	22
4.2.1.	Saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda	24
4.2.2.	Saldo de la cartera de leasing habitacional	24
4.2.3.	Saldo de la cartera de crédito constructor de proyectos de vivienda	25
4.3.	Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Asobancaria	26
4.3.1.	Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva	27
4.3.2.	Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada	28
4.3.3.	Desagregación desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)	30
4.4.	Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda	32
4.5.	Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda	33
4.6.	Comportamiento tasas interés	34
4.7.	Indicadores de calidad de la cartera	34
4.8.	Relación préstamo-garantía	35

V. CIFRAS DE VIVIENDA USADA

37

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

39

1. DIGITALIZACIÓN EN LA BANCA Y LA VIVIENDA

El éxito de la digitalización en la banca radica en su capacidad para transformar los procesos tradicionales y hacerlos más eficientes, ágiles y accesibles. A lo largo de los últimos años, la incorporación de tecnologías emergentes ha permitido a las entidades financieras ofrecer productos y servicios adaptados a las necesidades de los usuarios, facilitando la gestión de créditos hipotecarios de manera completamente digital. Este cambio ha sido impulsado por la evolución de plataformas digitales, la inteligencia artificial y el uso de datos masivos, lo que ha reducido costos, tiempos de operación y desplazamientos para los colombianos. En este contexto, la digitalización de los trámites relacionados con la adquisición de vivienda, tanto nueva como usada, representa una oportunidad para mejorar la experiencia de los usuarios y avanzar hacia un sistema más transparente y eficiente. Sin embargo, para lograr una completa digitalización del proceso hipotecario, es fundamental que todos los actores del sector trabajen de manera alineada, superando obstáculos y adaptándose a este nuevo modelo.

DIGITALIZACIÓN EN TRÁMITES HIPOTECARIOS

El uso generalizado de nuevas tecnologías en diversas áreas de la actividad humana ha sido considerado como una revolución, impulsando innovaciones en campos tan variados como la medicina, la producción de bienes y servicios, entre otros. Los avances relacionados con herramientas digitales como el Big Data y la inteligencia artificial han generado beneficios significativos para el bienestar y el desarrollo social. En este contexto, las entidades prestadoras de servicios financieros no han permanecido ajenas a esta transformación.

Para la banca, la transformación digital ha implicado modificar los paradigmas con los que se aproximaba al consumo de servicios financieros, priorizando nuevas formas de servir a sus usuarios a través de productos y canales personalizados que satisfacen sus necesidades de manera eficiente, ágil, sencilla, accesible y segura. La atención a los consumidores se da mayormente en entornos digitales, para los que la seguridad y la confianza se convierten en prerrequisitos. Esto mismo ha exigido la expedición de regulaciones que se adapten a este nuevo contexto, permitiendo que el sector financiero adopte las tecnologías emergentes como blockchain, inteligencia artificial, identidad digital, big data y servicios ciudadanos digitales, entre otras.

Los avances se hicieron aún más notables con la pandemia del Covid-19, en tanto las medidas de confinamiento de la población alrededor del mundo promovieron el uso de plataformas digitales, las cuales permitieron que la economía mundial siguiera funcionando incluso sin que la

mayoría de los consumidores saliera de su hogar. El sector financiero volcó todos sus esfuerzos para que los usuarios pudieran efectuar transacciones a través de aplicaciones y sucursales virtuales, abriendo la puerta a un proceso de digitalización que no tiene retorno.

Colombia ya cuenta con instituciones financieras que operan 100% de manera digital, e incluso permiten el acceso a algunas modalidades de crédito y desembolso de los mismos, sin necesidad de realizar trámites de forma presencial. Las inversiones en tecnología y la evolución de los modelos de negocio han generado un entorno de mayor competencia, impulsado por nuevas oportunidades relacionadas con la prestación de servicios tradicionales en un contexto altamente tecnológico. Además, nuevos actores, como los bancos digitales, se han sumado a la competencia, adaptándose a los hábitos de consumo propios de la era digital. De hecho, cada vez es más común el uso de oficinas y asesores virtuales, de inteligencia artificial para el asesoramiento en inversiones, o chatbots que atienden directamente a los clientes que usan los canales digitales de una entidad financiera para asesoría en productos y recepción de PQR's.

Si bien existen objetivos en cuanto a la digitalización de la banca en el país, hay algunos productos y servicios para los que existe un rezago en cuanto a la adopción de nuevas tecnologías. Uno de estos sectores corresponde al proceso para la adquisición de vivienda. Por la naturaleza de este tipo de operaciones, tanto para nueva como usada, se requiere la interacción de varios actores, como entidades financieras, constructoras, fiduciarias, notarías, oficinas de registro, entre otros. Trámites como el traspaso de la escritura pública desde la notaría a la oficina de registro, la calificación de la escritura y, en algunos casos, su corrección, aún se realizan de manera completamente mecánica en la mayoría de las ORIP. Lo cual suele producir retrasos en los procesos de 2 o 3 meses en el mejor de los casos y hasta de 1 año en los escenarios más graves.

En línea con el objetivo de ser una banca que simplifique la vida de las personas, resulta fundamental avanzar hacia la digitalización completa del proceso hipotecario, permitiendo que todas los actores y procesos involucrados en la compra de una vivienda puedan realizarse e interactuar de manera 100% digital.

Se han dado pasos en esta dirección. En 2021 se otorgó la primera hipoteca digital en el país, realizada por el Banco de Bogotá en un piloto en colaboración con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. La hipoteca digital, como se explicó en su momento, surgió como una alternativa en la que se vincula la tecnología con uno de los procesos financieros más complejos, y buscaba optimizar costos, desplazamientos y tiempos de operación para los colombianos. Así, se estimaba que el proceso reduciría

tiempos en hasta un 50%, brindaba mayor seguridad en la información y eliminaba reprocesos, a la par que permitía la trazabilidad de cada una de las etapas surtidas, al tiempo que mantenía los estándares de seguridad. Con esta primera iniciativa, se buscaba que actividades como la firma de documentos y el suministro de información y comunicaciones se realizaran a través de medios electrónicos, creando a su vez la hoja de ruta para la digitalización integral de toda la cadena involucrada en la compra de vivienda nueva y usada.

¿Cuáles son los pasos a seguir para lograr la completa digitalización de estos trámites? Una reglamentación promotora de este proceso de transformación, como lo han sido el decreto ley 2106/19 a través del cual se modificaron los estatutos de notariado y registro para permitir la creación de escrituras públicas de forma electrónica, la homologación de la firma digital con la autógrafa, entre otros cambios, y la reciente expedición de la ley 2434 de 2024, también denominada "Vivienda al Alcance de Todos", que permite la implementación de avalúos digitales y tecnologías avanzadas para establecer el valor objetivo del inmueble, siempre y cuando se garantice la autenticidad, disponibilidad e integridad de la información. Son instrumentos que permiten agilizar los trámites asociados, haciéndolos más eficientes, económicos y accesibles para los usuarios.

Sin embargo, para lograr que este tipo de trámites se puedan realizar totalmente de forma digital, es necesario que todos los actores de la cadena estén alineados en el proceso de transformación. De lo contrario, podrían surgir obstáculos en alguna etapa del proceso, y por ende una afectación a quien pretende adquirir su vivienda, generando costos adicionales en términos de tiempo y dinero.

EXPERIENCIAS INTERNACIONALES CON LA DIGITALIZACIÓN DEL SECTOR

Con estos esfuerzos, se procuraría acercarse a Colombia a los más altos estándares que existen en temas digitales del sector vivienda, así como a la vanguardia internacional. Por ejemplo, en Estados Unidos, la digitalización en la constitución de hipotecas ha sido un proceso gradual, pero se ha acelerado considerablemente en los últimos años. De hecho, distintas plataformas y fintech han revolucionado la forma en que los estadounidenses solicitan créditos hipotecarios, en tanto permiten a los usuarios completar el proceso completamente en línea, desde la preaprobación hasta la firma final. La demanda por la constitución de hipotecas de forma virtual tuvo un crecimiento exponencial durante la pandemia, en la medida en que los usuarios buscaron la forma de realizar estos procesos sin tener que desplazarse a una sucursal. De acuerdo con Bank of America, el 68% de los créditos hipotecarios del 2020 se realizaron de manera digital, lo

que representa un aumento considerable respecto al 36% del 2019, reflejando la creciente preferencia por opciones más rápidas y accesibles. Las nuevas tecnologías, como los asistentes virtuales basados en inteligencia artificial y las aplicaciones móviles para depósitos y pagos, han permitido que los consumidores manejen sus hipotecas de manera completamente en línea, optimizando el tiempo y reduciendo los costos.

En España, el mercado de las hipotecas digitales también ha mostrado un rápido crecimiento, especialmente a partir de 2018, cuando empezaron a surgir startups fintech dedicadas exclusivamente a este nicho. Estas fintech funcionan como brokers hipotecarios online, ofreciendo un proceso simplificado y personalizado para los clientes, que incluye la comparación, elección, negociación y contratación de hipotecas. Las plataformas de estas fintech permiten a los usuarios ahorrar tiempo y dinero, con un proceso en línea que evita desplazamientos y simplifica la burocracia. Además, emplean inteligencia artificial y bots para analizar las ofertas de múltiples prestamistas y personalizar las recomendaciones para cada cliente. La interacción entre estas fintech con las entidades bancarias españolas ha resultado en ganancias para el sistema financiero del país, en tanto acceden a una mayor cantidad de clientes, presentan resultados en menos tiempo y resultan en el mayor aprovechamiento de las plataformas online. Para 2019, un 40% de los usuarios ya expresaba un interés en contratar su hipoteca completamente en línea, y este porcentaje sigue aumentando año tras año. Según una serie de informes, las hipotecas digitales suelen ser un 24% más baratas para el cliente en comparación con las tradicionales debido a sus menores comisiones y la eliminación de productos combinados obligatorios.

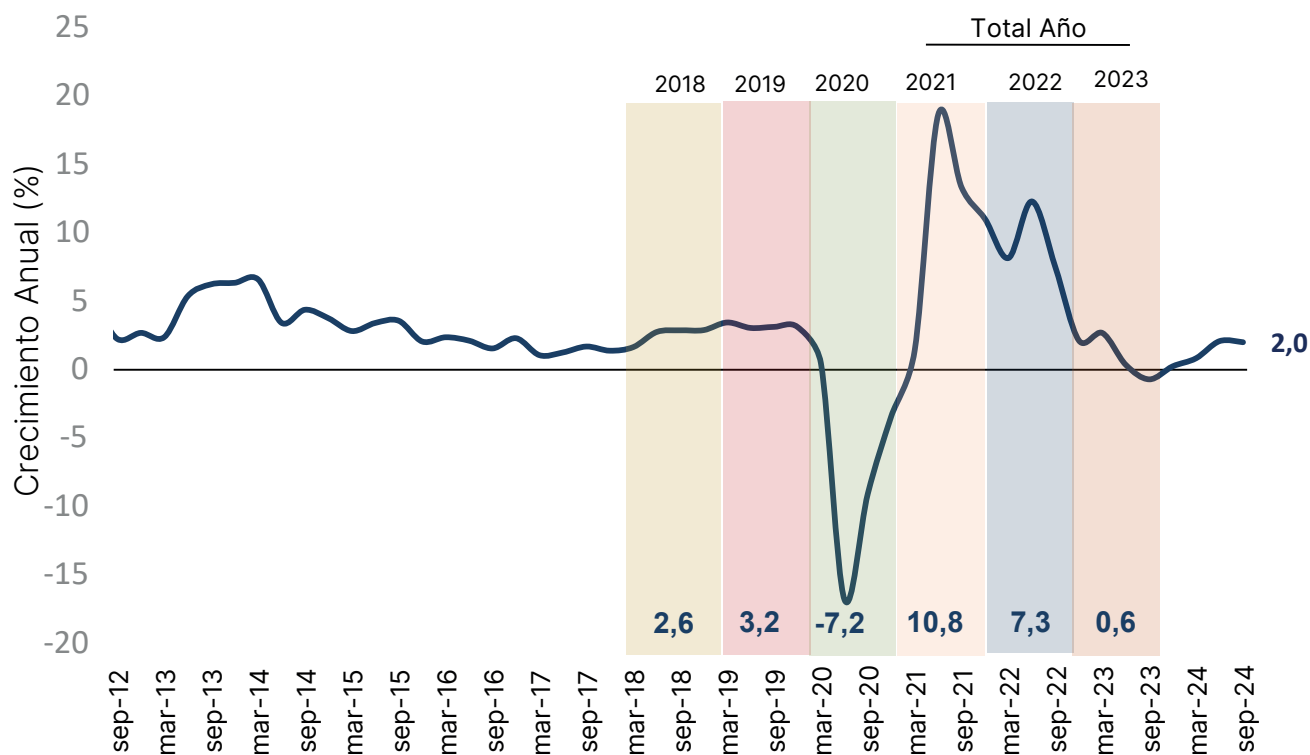
A medida que las proptech y los bancos ofrecen hipotecas a distancia con condiciones más atractivas, el sector está experimentando una transformación radical que promete ser irreversible. En este contexto, el papel de las nuevas tecnologías es esencial, no solo para la simplificación del proceso, sino también para la reducción de los costos y el tiempo de gestión, lo que lleva a una experiencia más personalizada y accesible para los consumidores.

Tanto en Estados Unidos como en España, la digitalización de las hipotecas ha ganado terreno de manera significativa. En ambos países, las plataformas digitales han transformado el proceso hipotecario tradicional, brindando a los consumidores mayores facilidades, más transparencia y ahorros considerables. Este cambio ha sido impulsado por la adopción de nuevas tecnologías que optimizan todo el ciclo de contratación, desde la solicitud hasta la firma del préstamo, y todo apunta a que esta tendencia continuará creciendo en el futuro. Colombia aún está a tiempo de aprovechar las ventajas de las nuevas tecnologías en la digitalización del sector vivienda.

2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

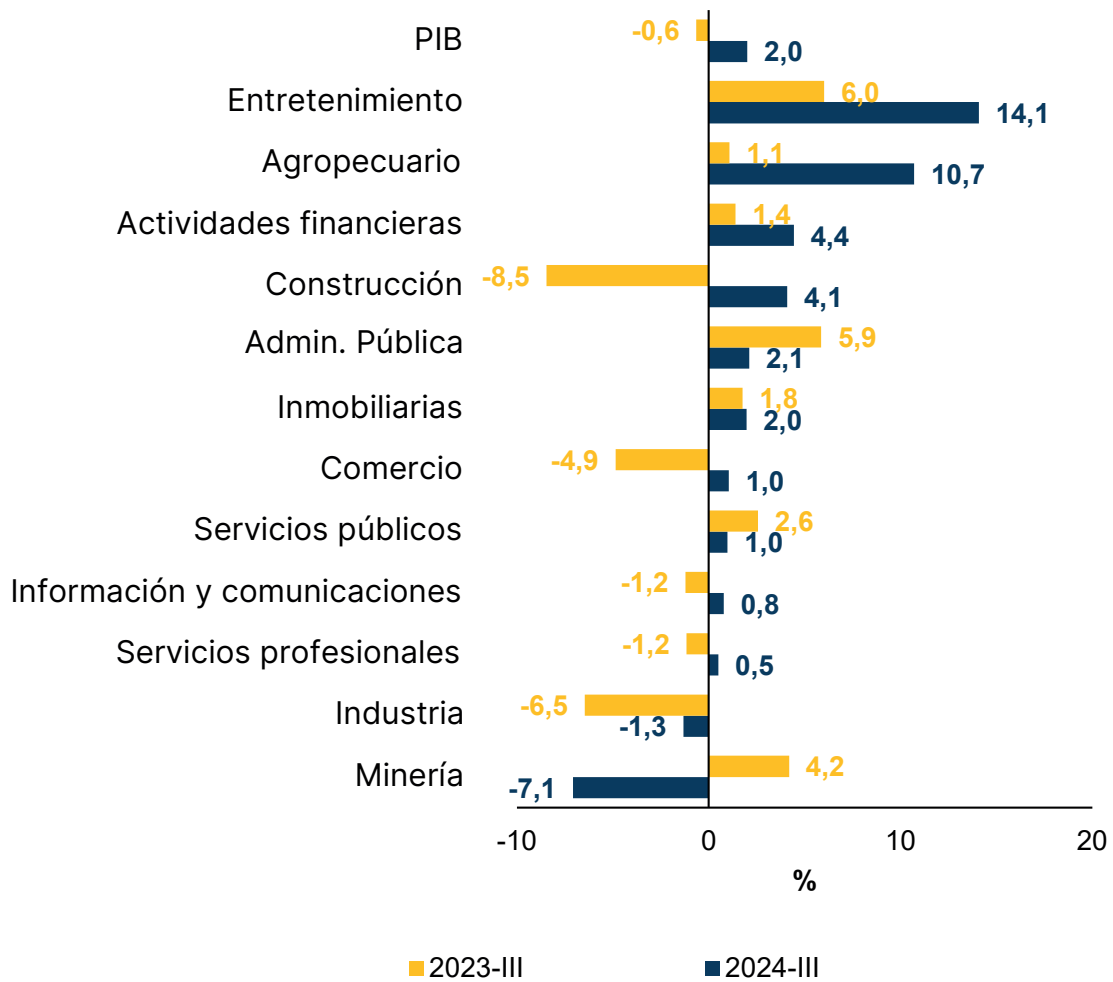
2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

GRÁFICO 1: VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.



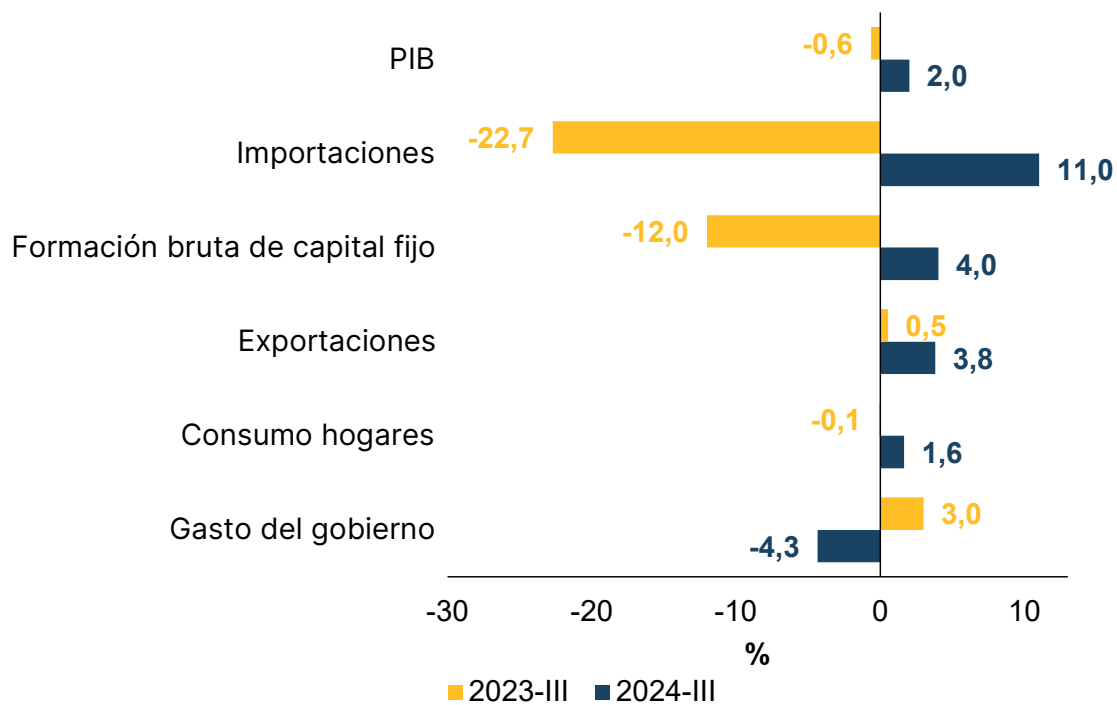
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 2. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.



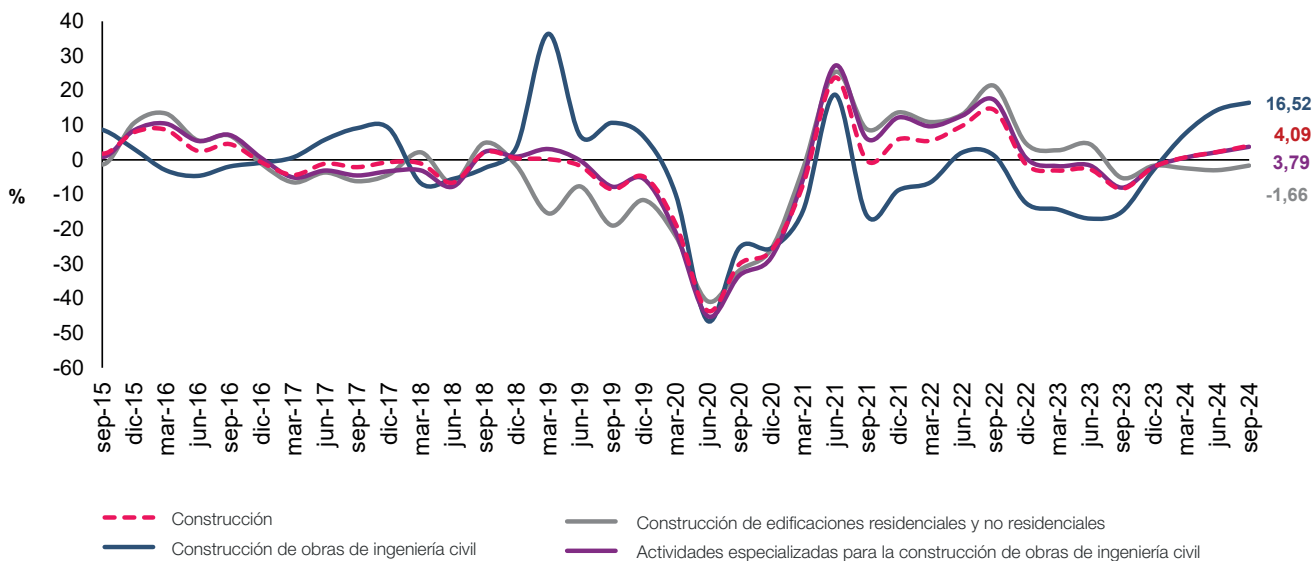
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 3. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.



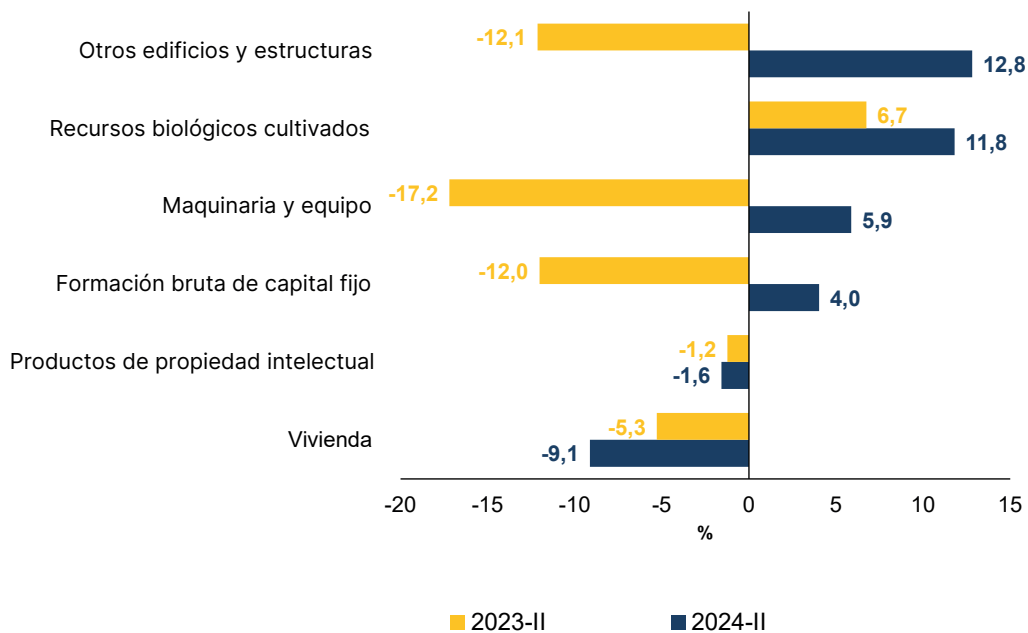
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

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



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

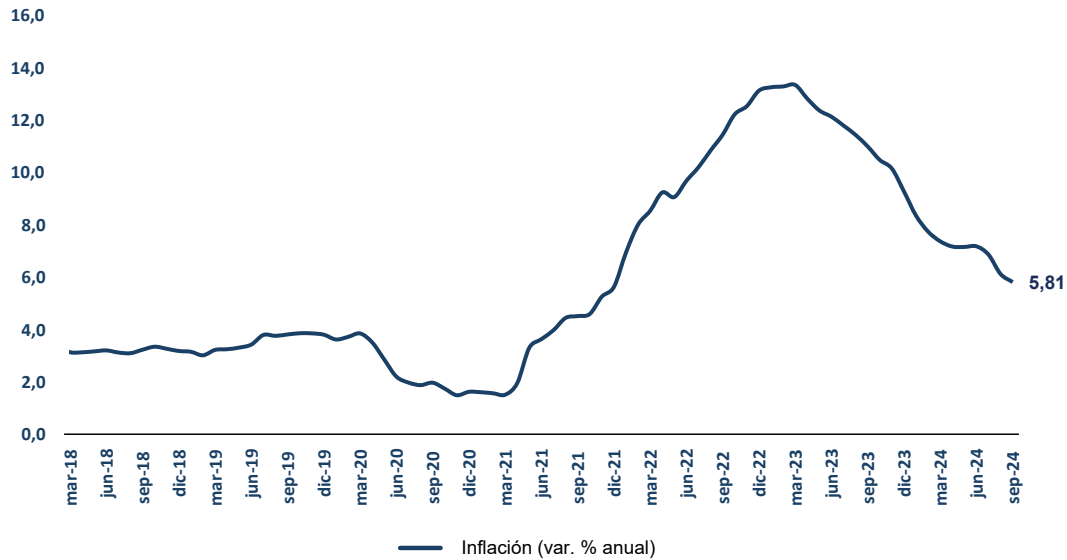
GRÁFICO 5 CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO.



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

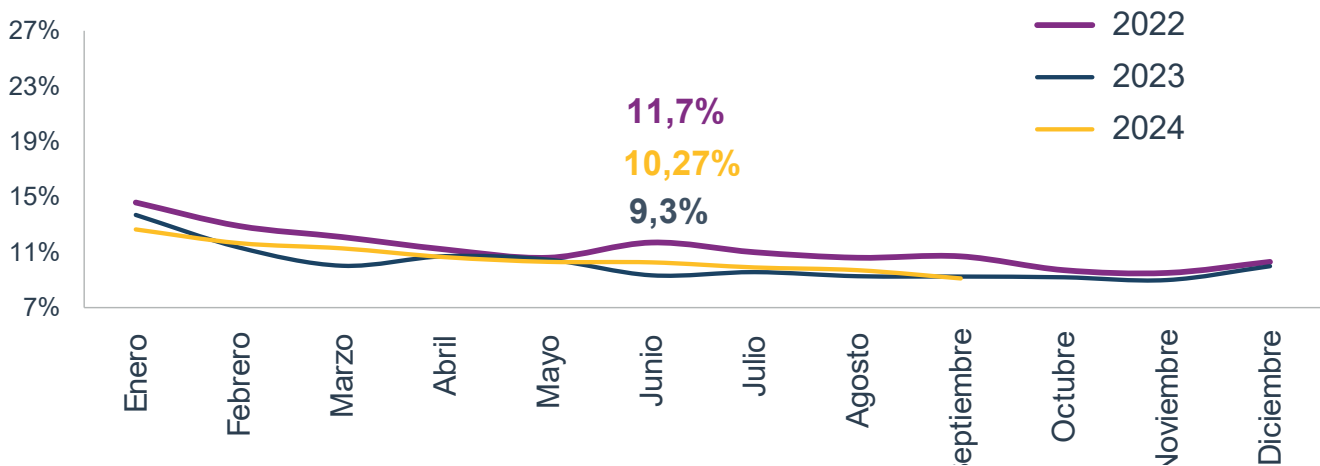
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

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



Fuente: DANE.

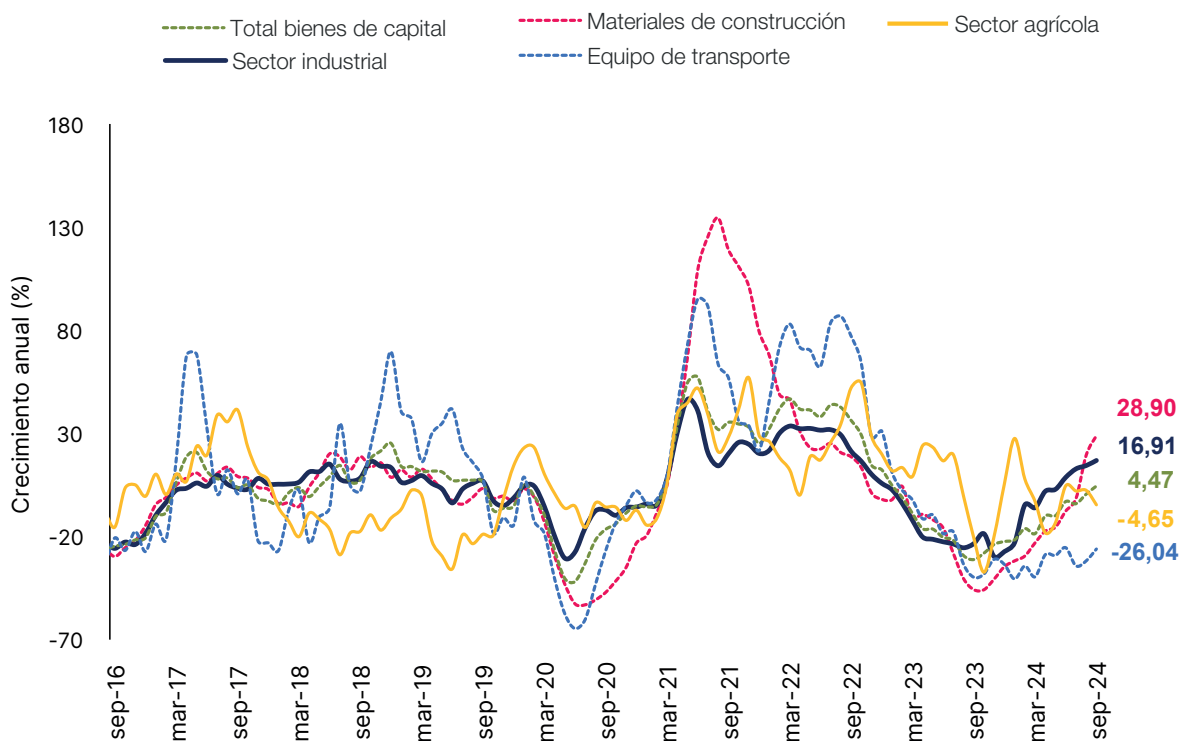
GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL.



Fuente: DANE.

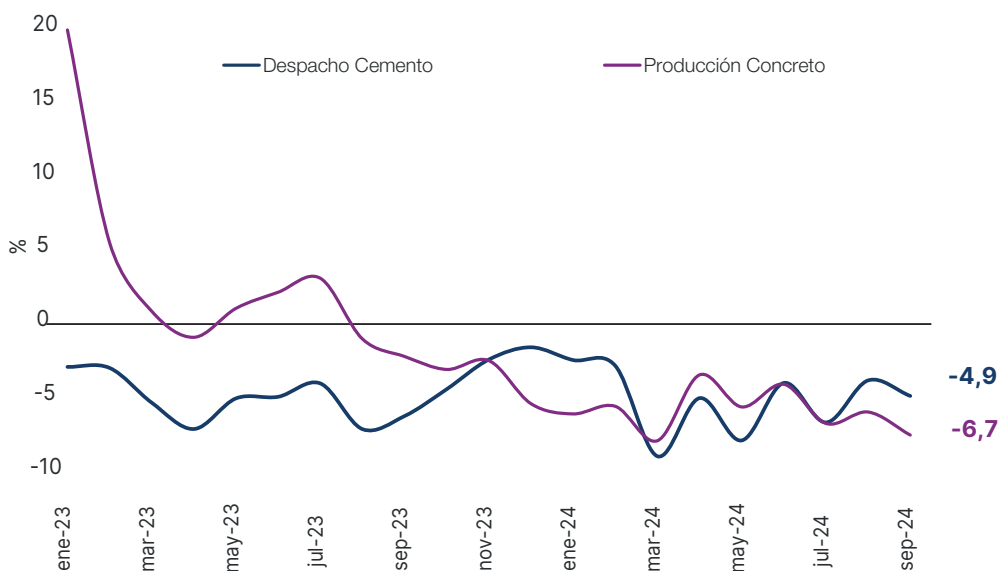
2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

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



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

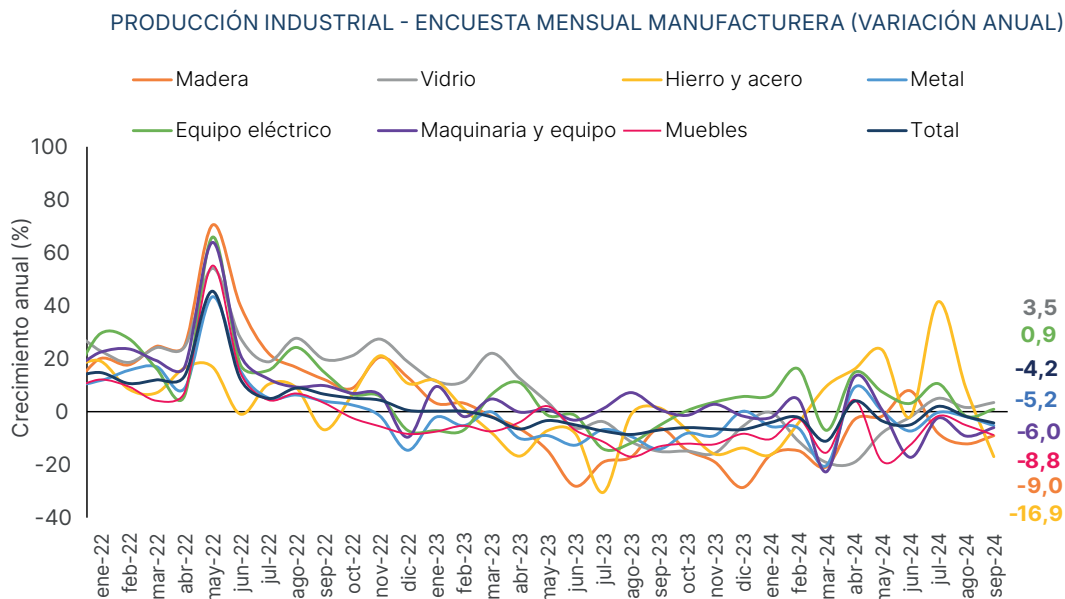
GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO.



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

2.4. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

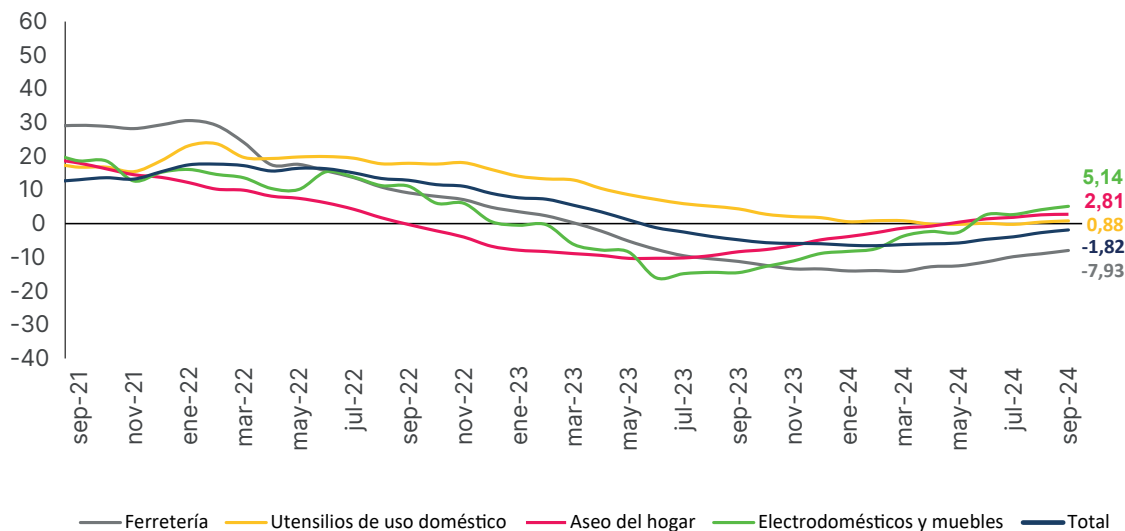
GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL – EMMET.



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

2.5. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

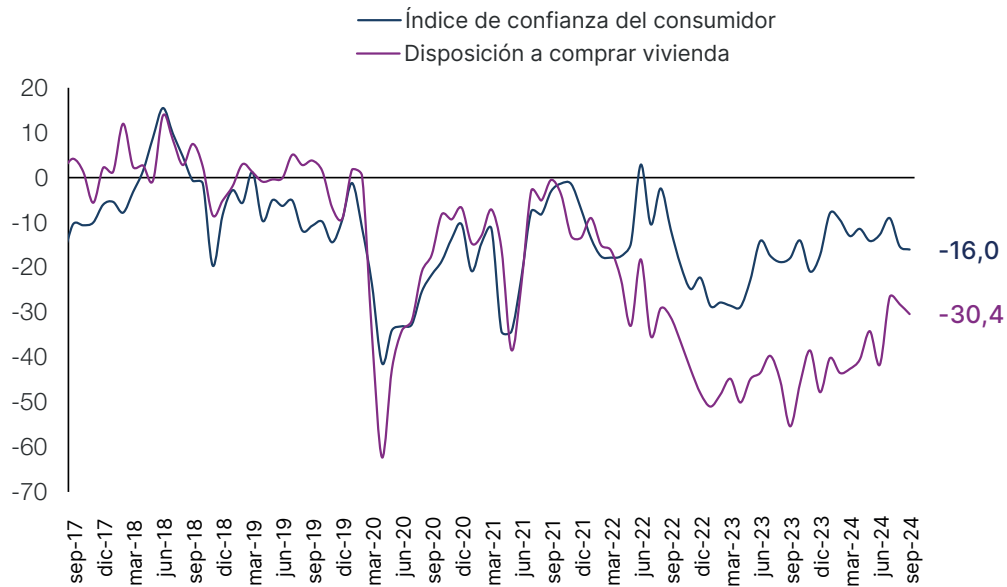
GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA.



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

2.6. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

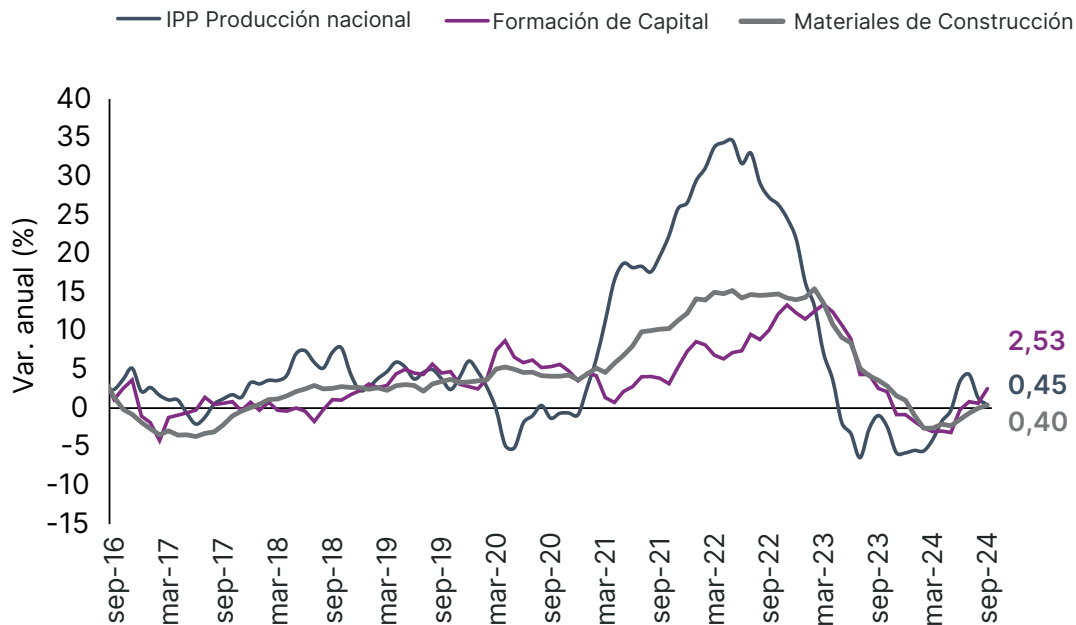
GRÁFICO 12. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC).



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	2023	2024*
Producto Interno Bruto	0,6	1,8
PIB Oferta		
Agropecuario	1,4	6,5
Explotación de minas y canteras	2,7	-2,0
Industrias manufactureras	-3,6	-2,3
Energía	2,1	2,8
Construcción	-4,1	1,4
Comercio	-2,8	0,2
Comunicaciones	1,5	-0,7
Financiero	7,9	0,7
Inmobiliarios	1,9	2,1
Profesionales	0,6	0,8
Administración Pública	3,8	5,8
Recreación	7,0	9,7
PIB Demanda		
Consumo de los Hogares	0,8	2,3
Gasto del Gobierno	1,6	3,2
Inversión	-9,5	1,7
Exportaciones	3,4	1,0
Importaciones	-15,0	2,9
Inflación (cierre de año)	9,28%	5,1%
Desempleo (promedio año)	10,2%	10,3%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.954	\$ 4.212
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-2,50%	-2,60%
Tasa de interés (REPO)	13,00%	9,25%

*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 14. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 14A. UNIDADES APROBADAS

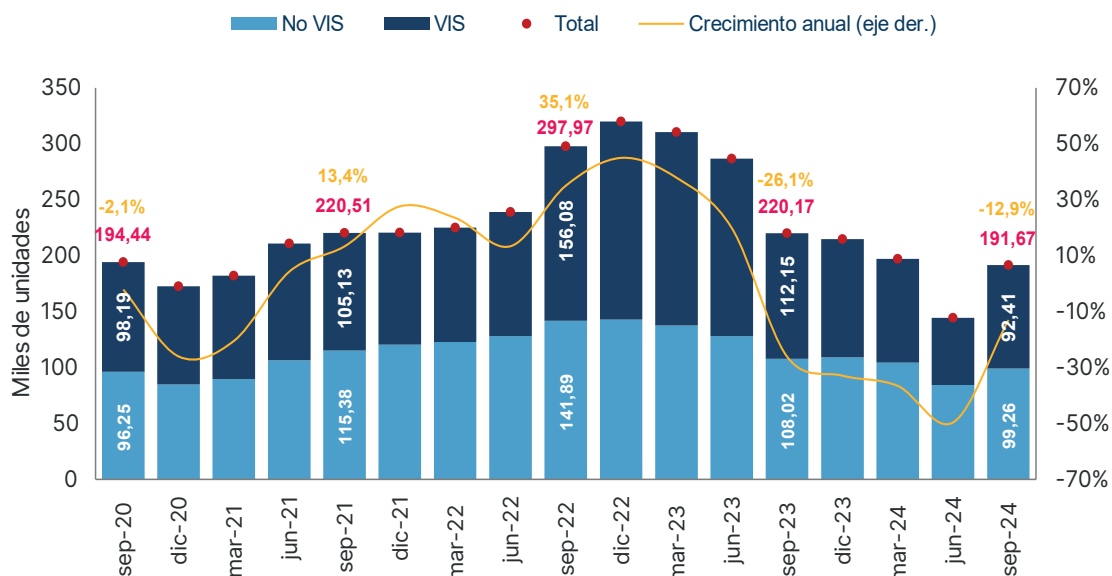
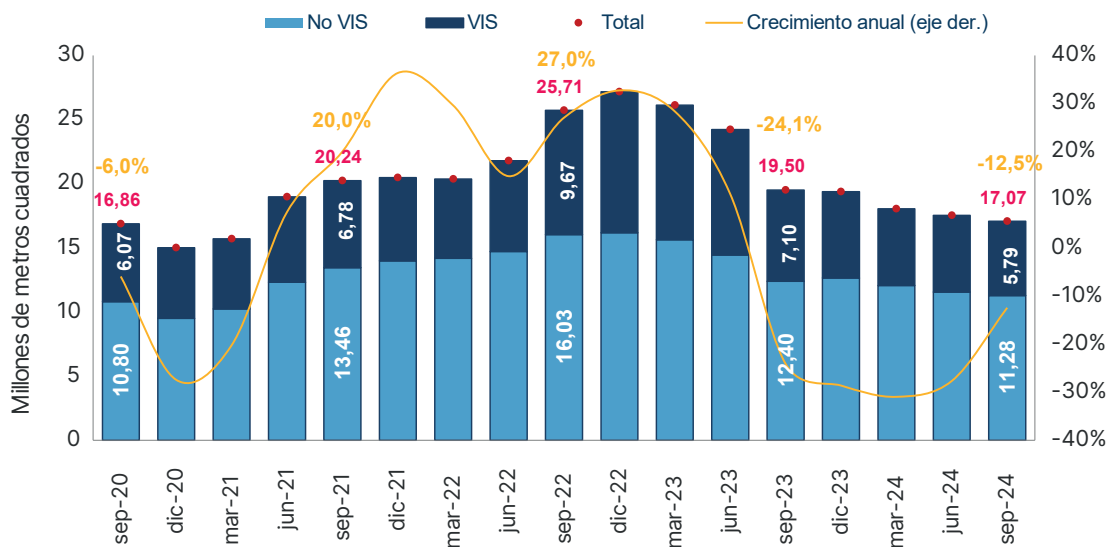


GRÁFICO 14B. ÁREA APROBADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

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

GRÁFICO 15A. UNIDADES PREVENTADAS

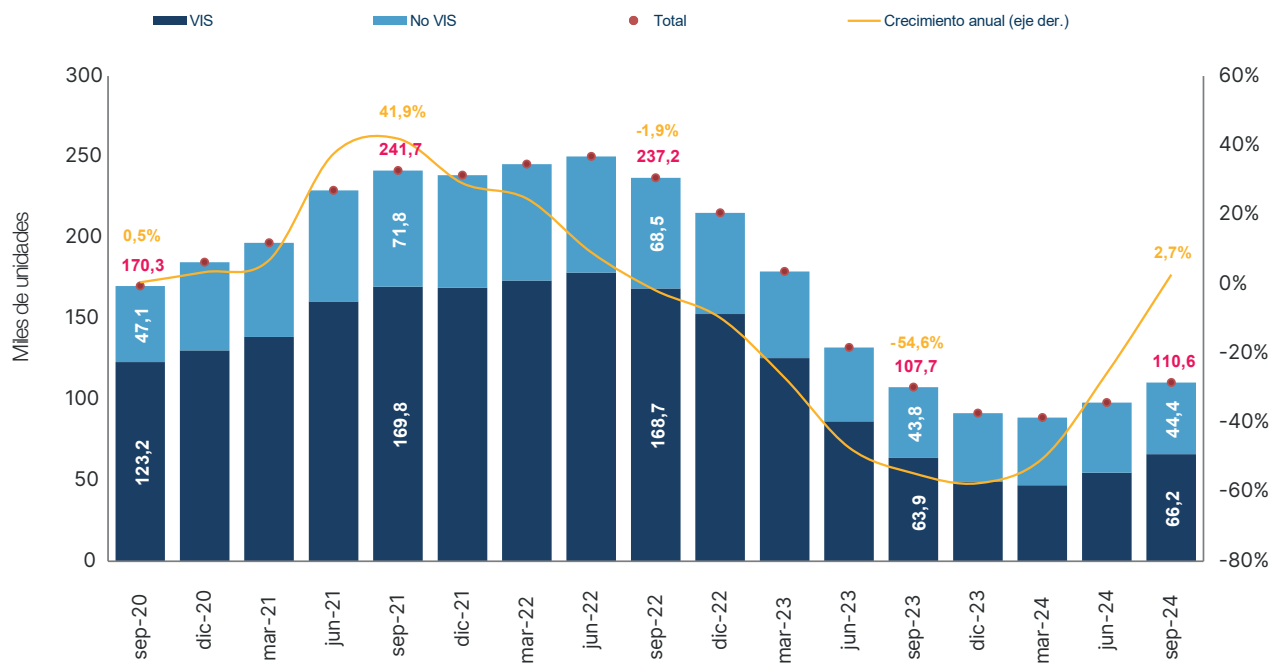
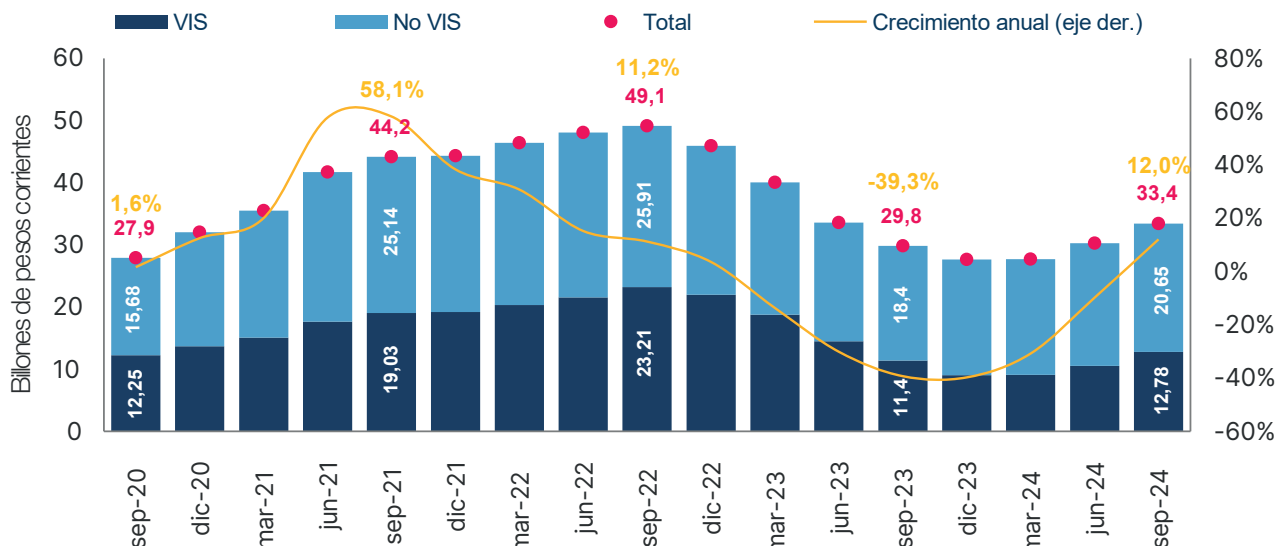


GRÁFICO 15B. VALOR DE LAS PREVENTAS.



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

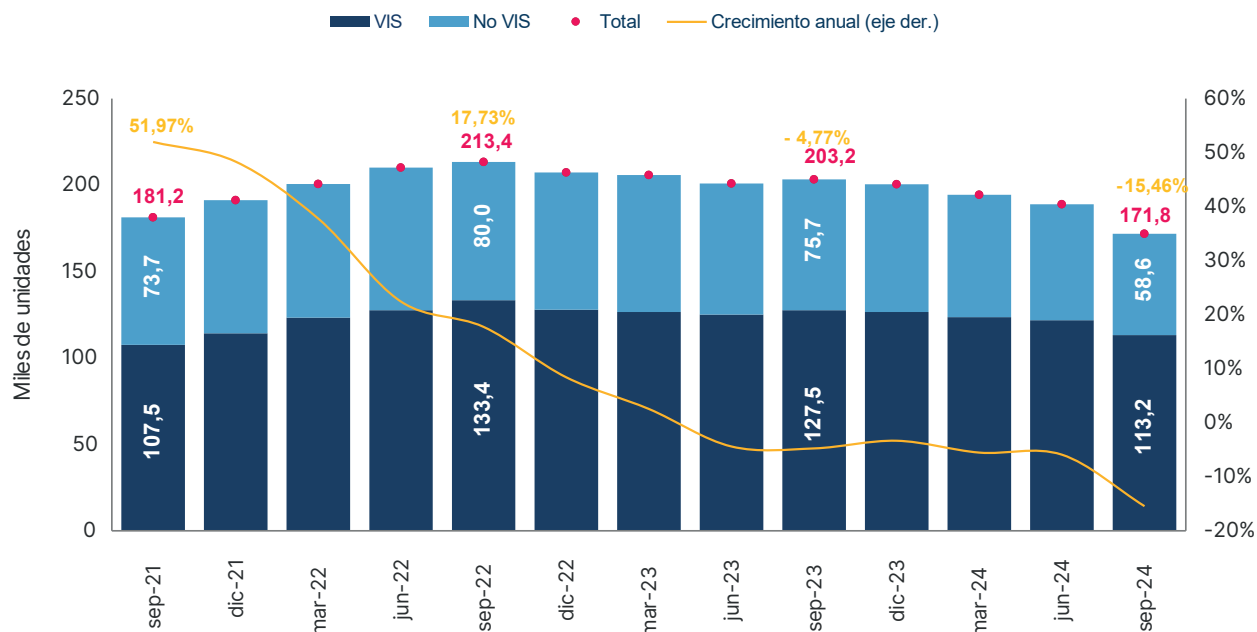
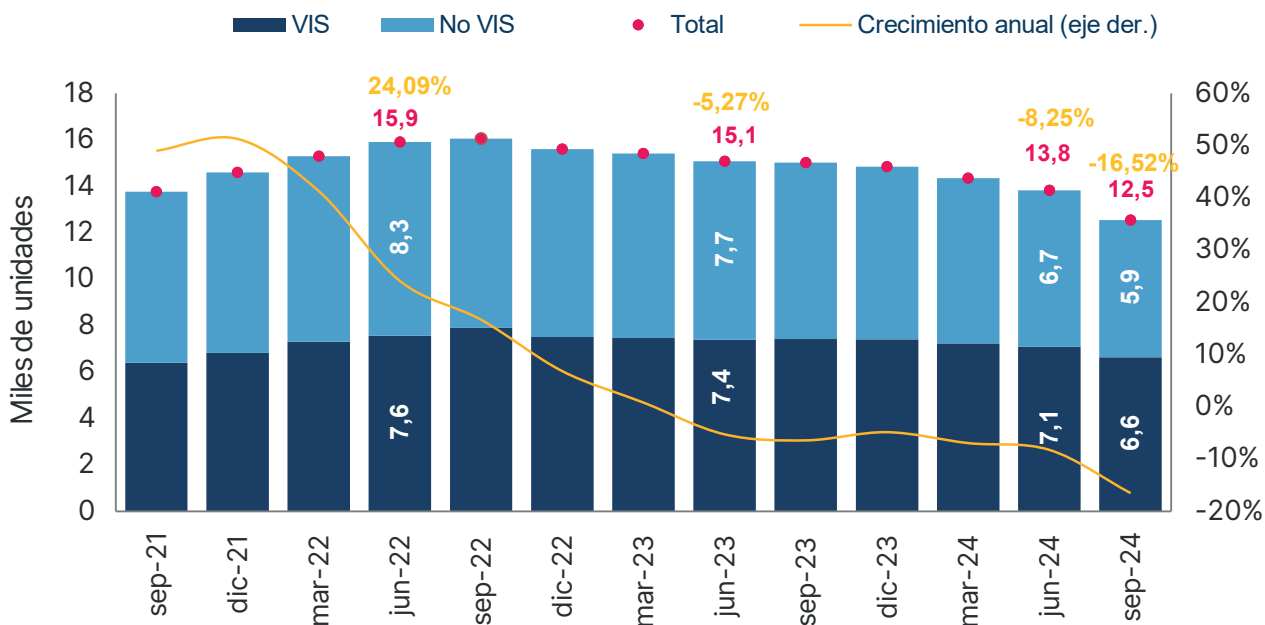


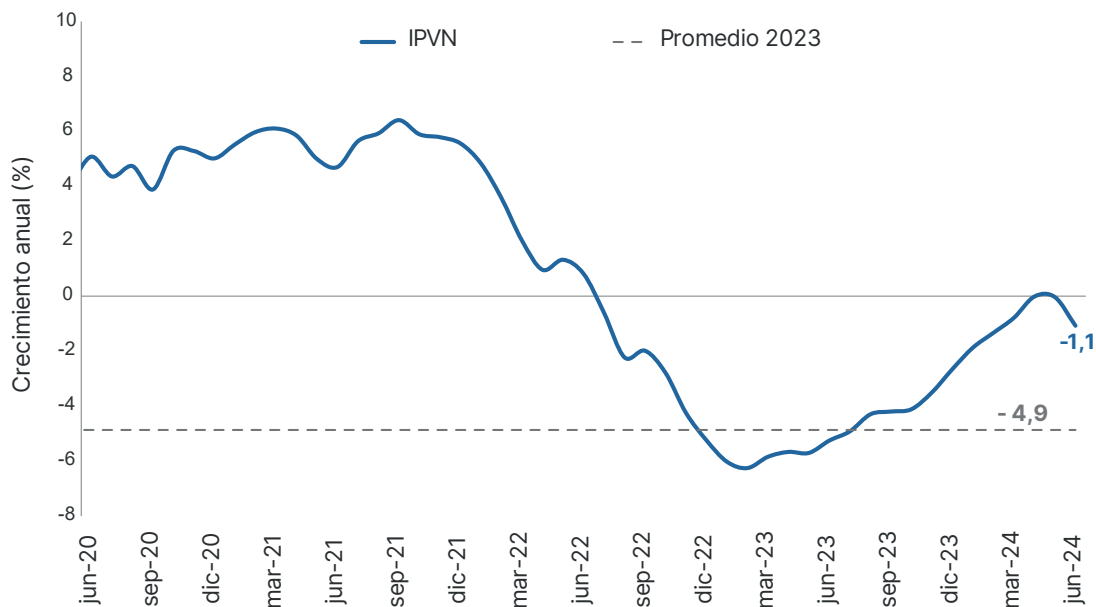
GRÁFICO 16B. ÁREA INICIADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

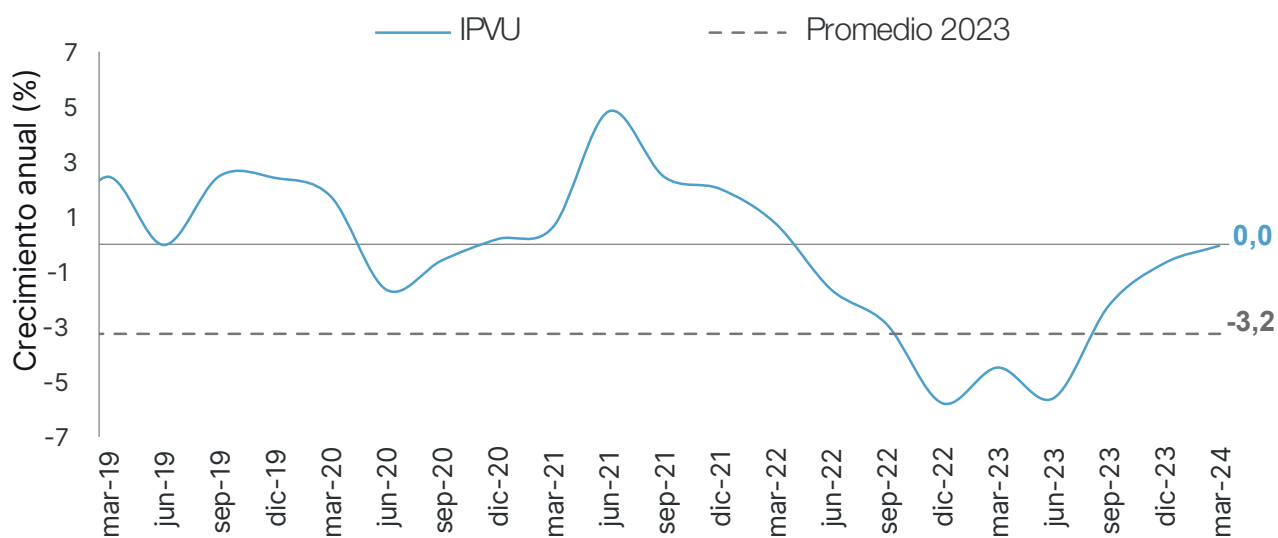
3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

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



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

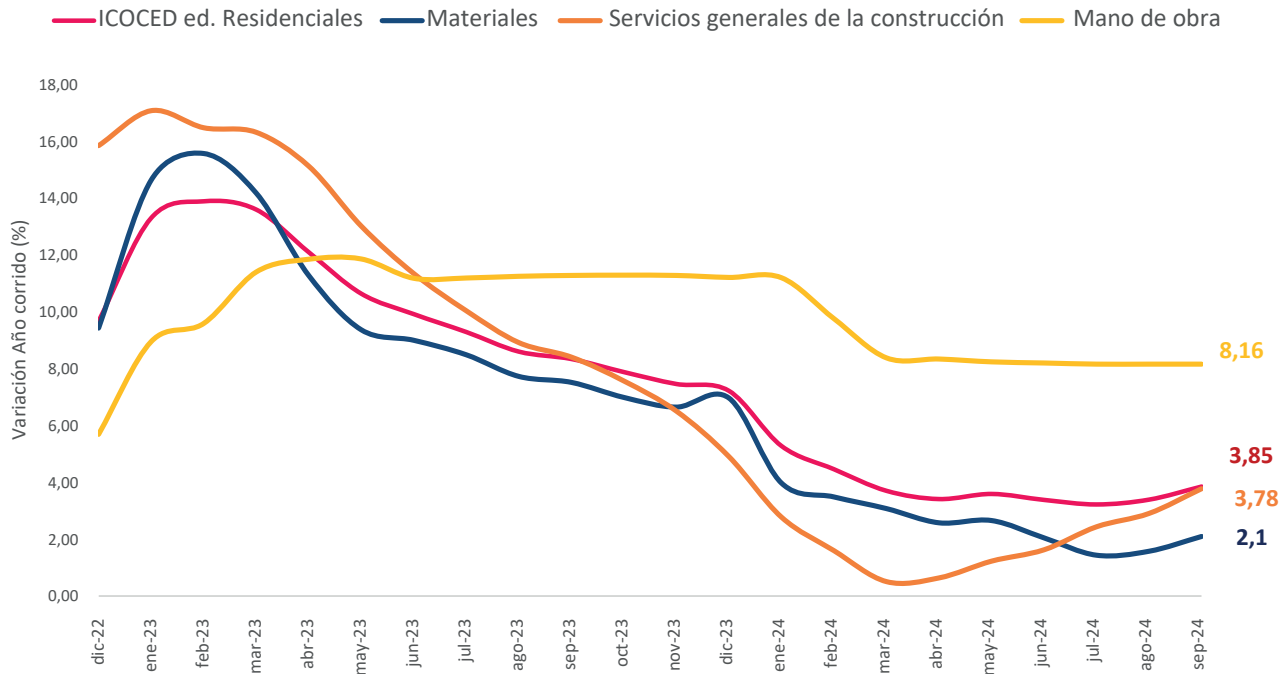
GRÁFICO 18. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU).



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

3.5. ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

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

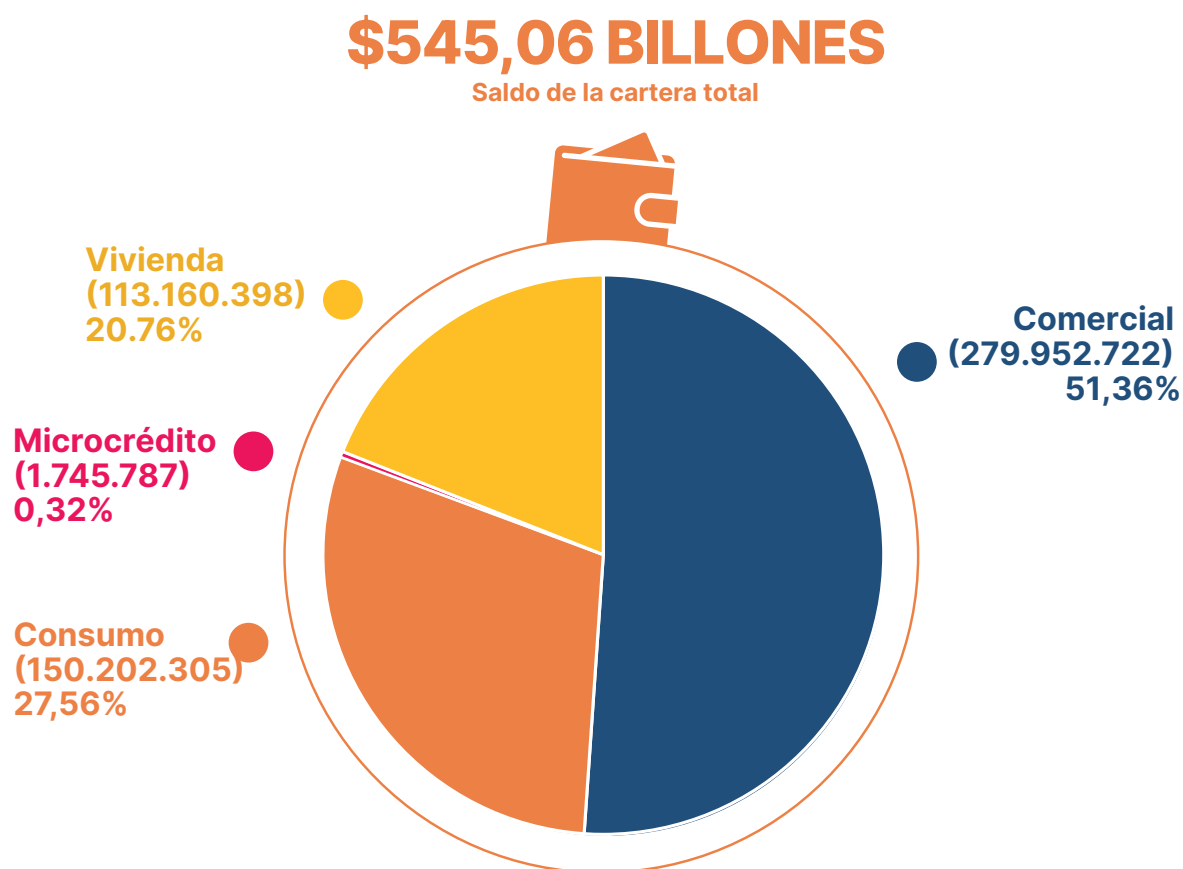


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

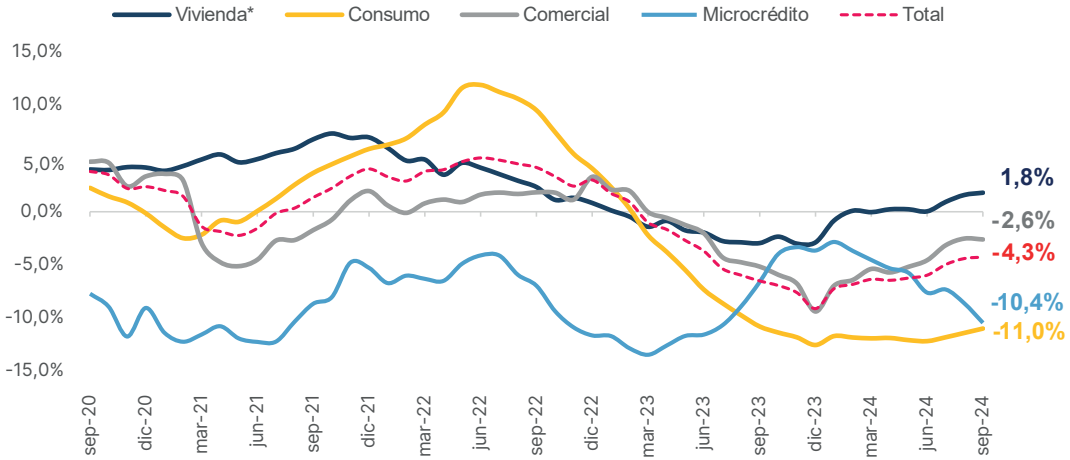
GRÁFICO 20. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



**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.

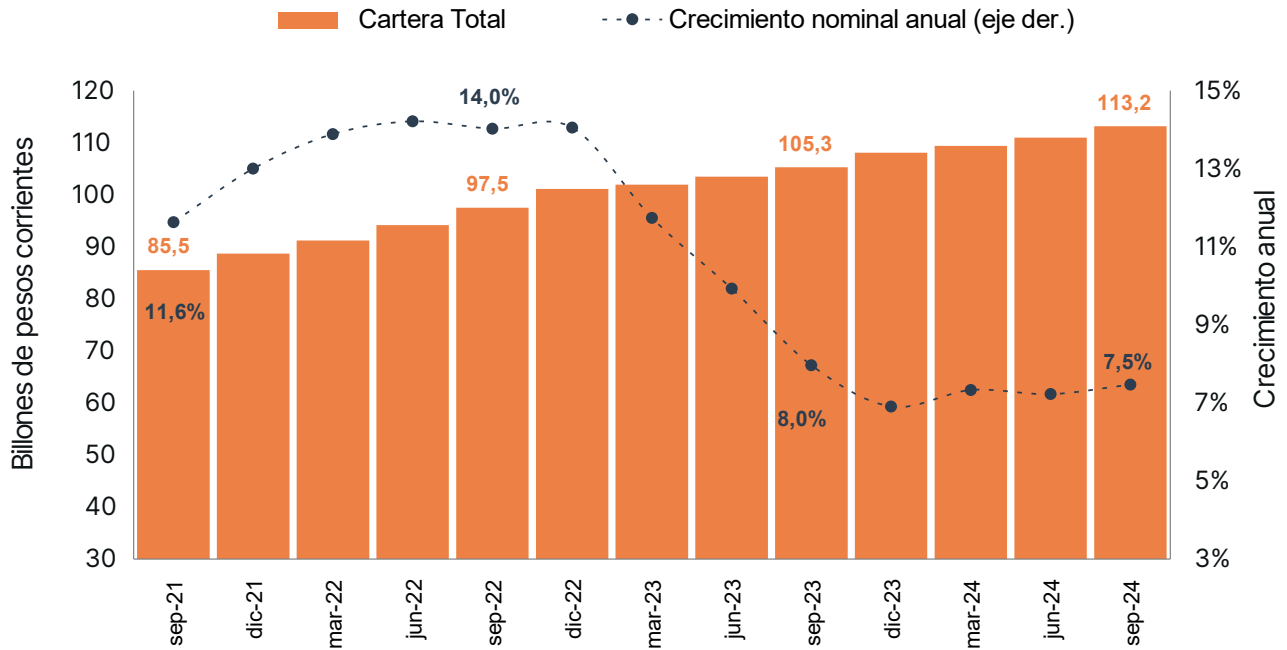


*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

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.

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

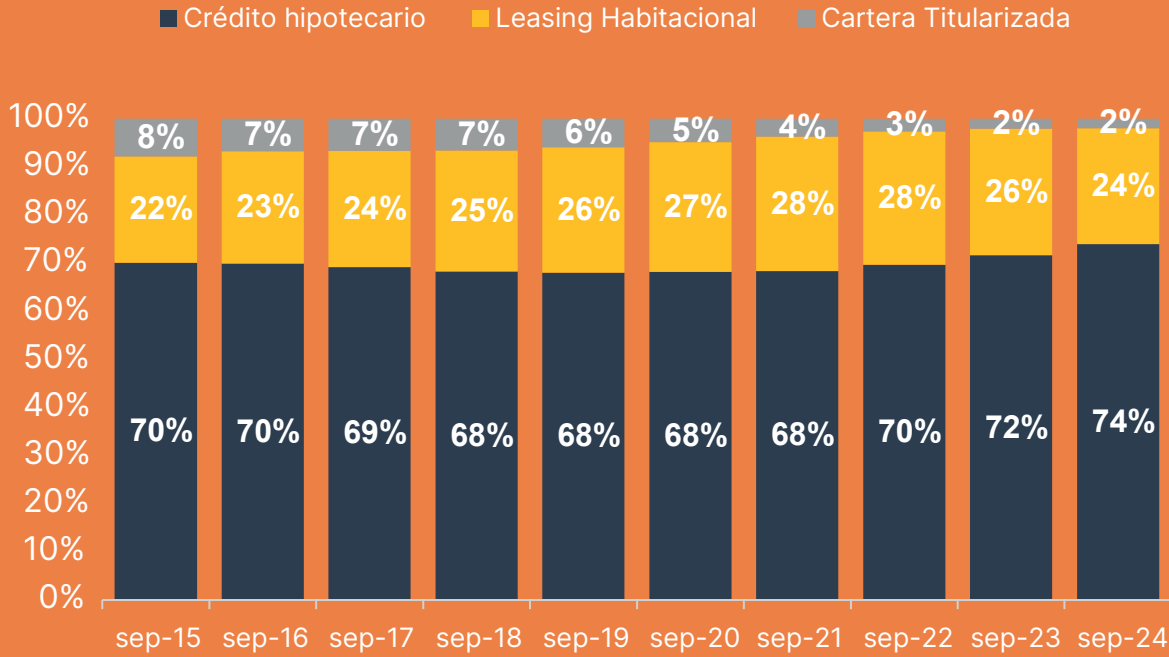
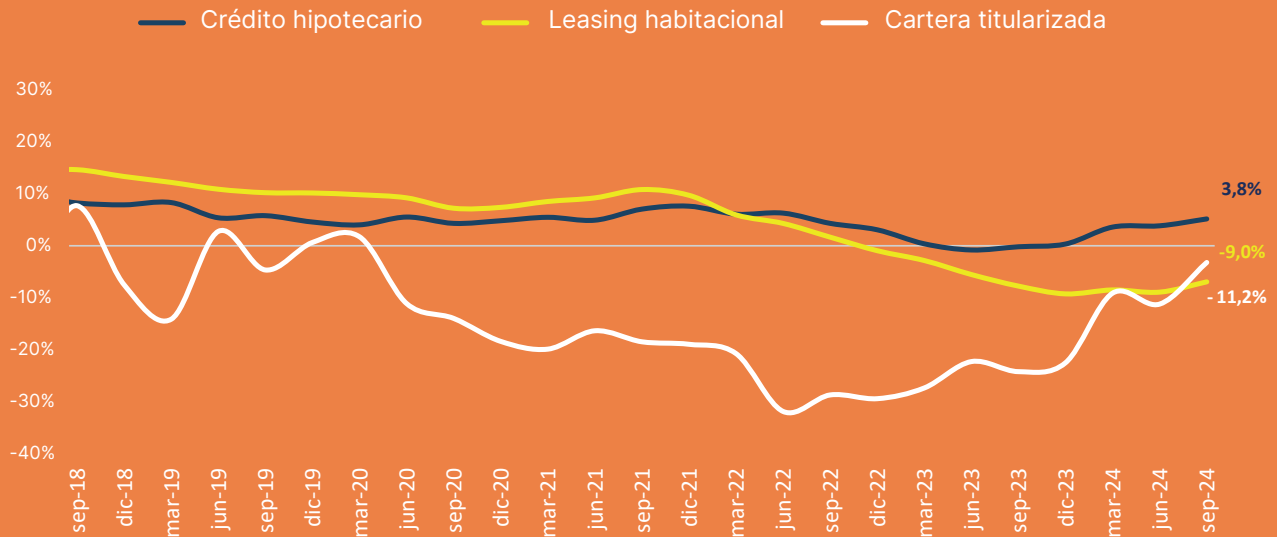


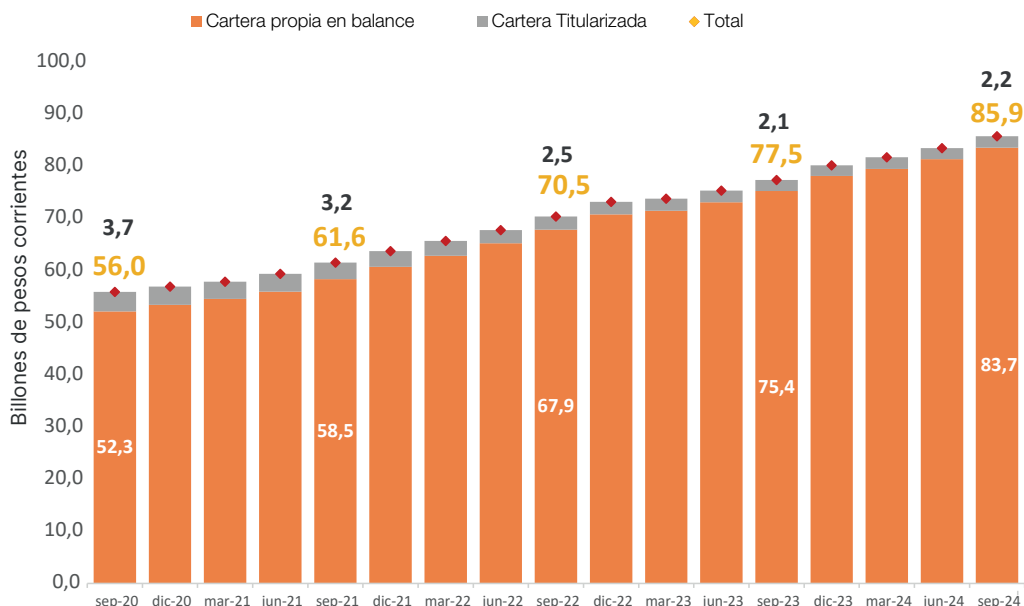
GRÁFICO 23B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



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

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

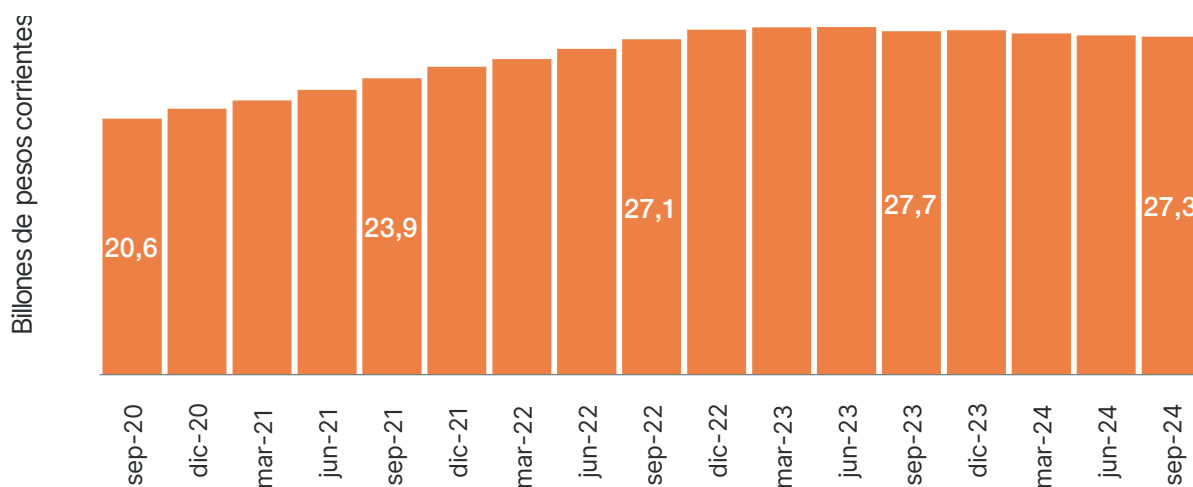
GRÁFICO 24. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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.

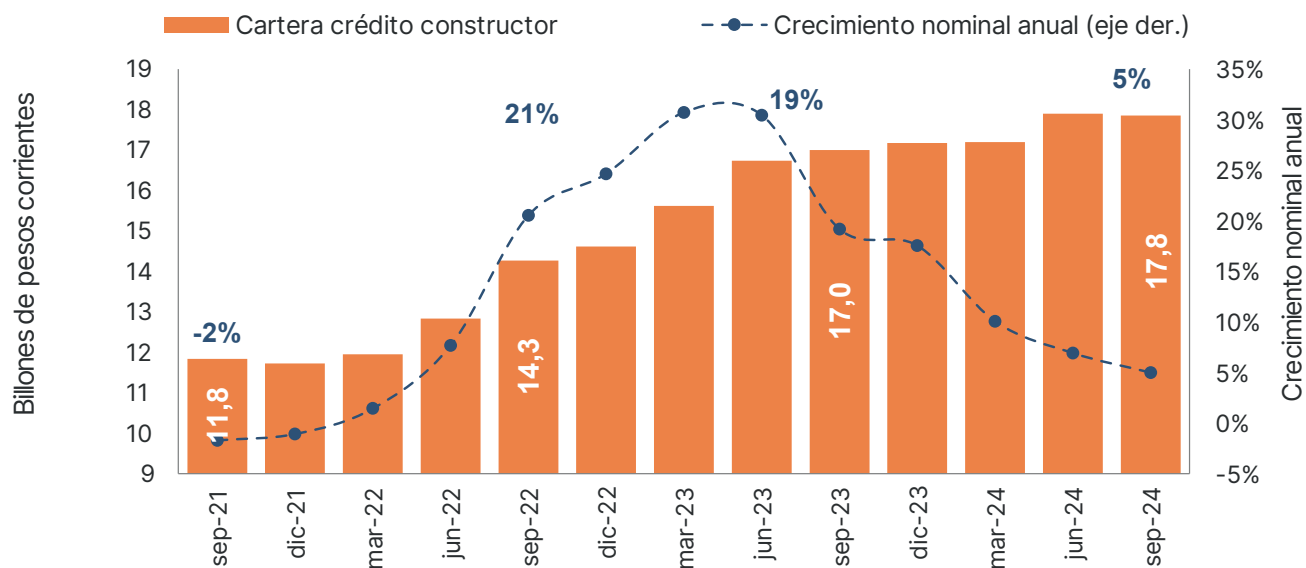


Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA¹

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



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

¹ La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. A partir de julio del 2022 se incluyen cifras del Banco de Occidente

4.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)²- ASOBANCARIA

Diagnostico año corrido

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

GRÁFICO 27A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS

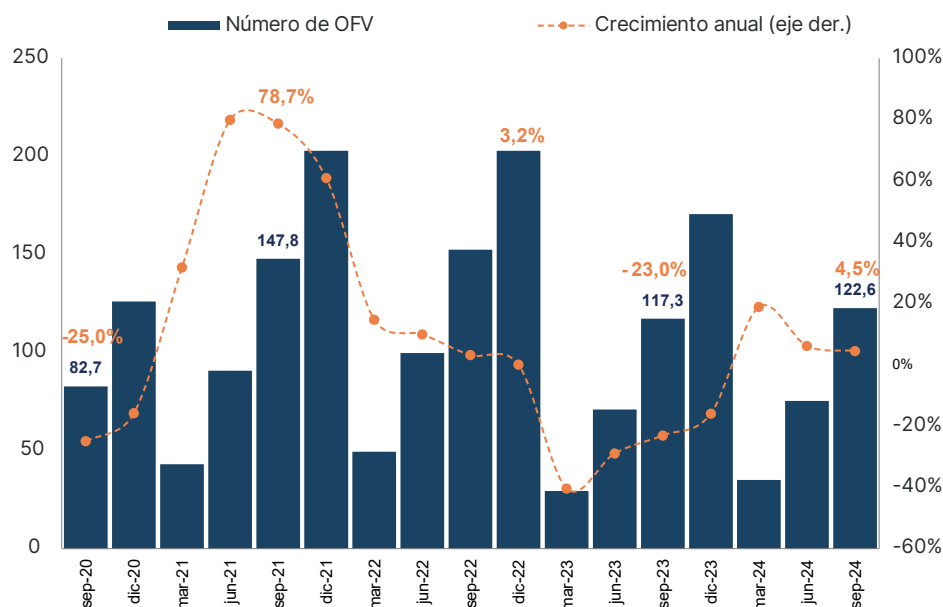
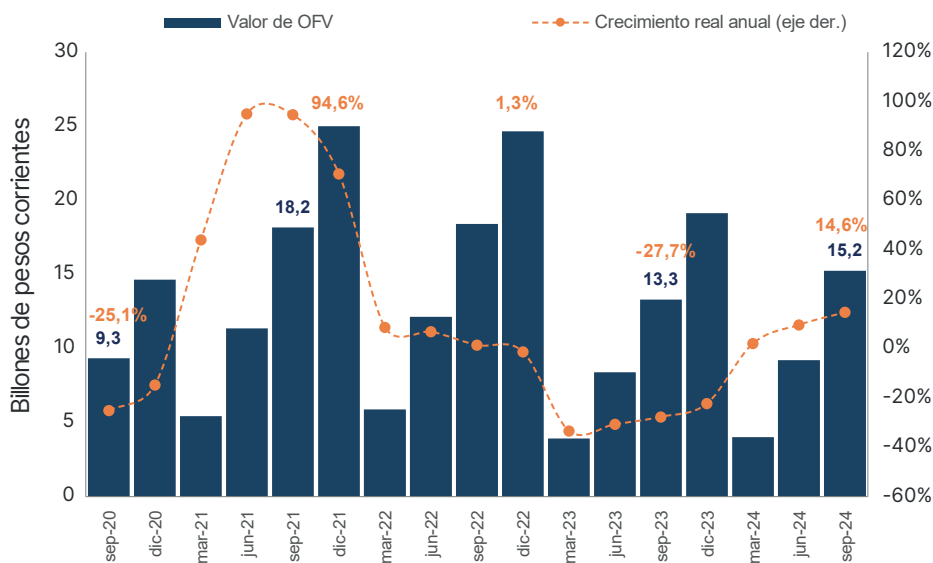


GRÁFICO 27B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS



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

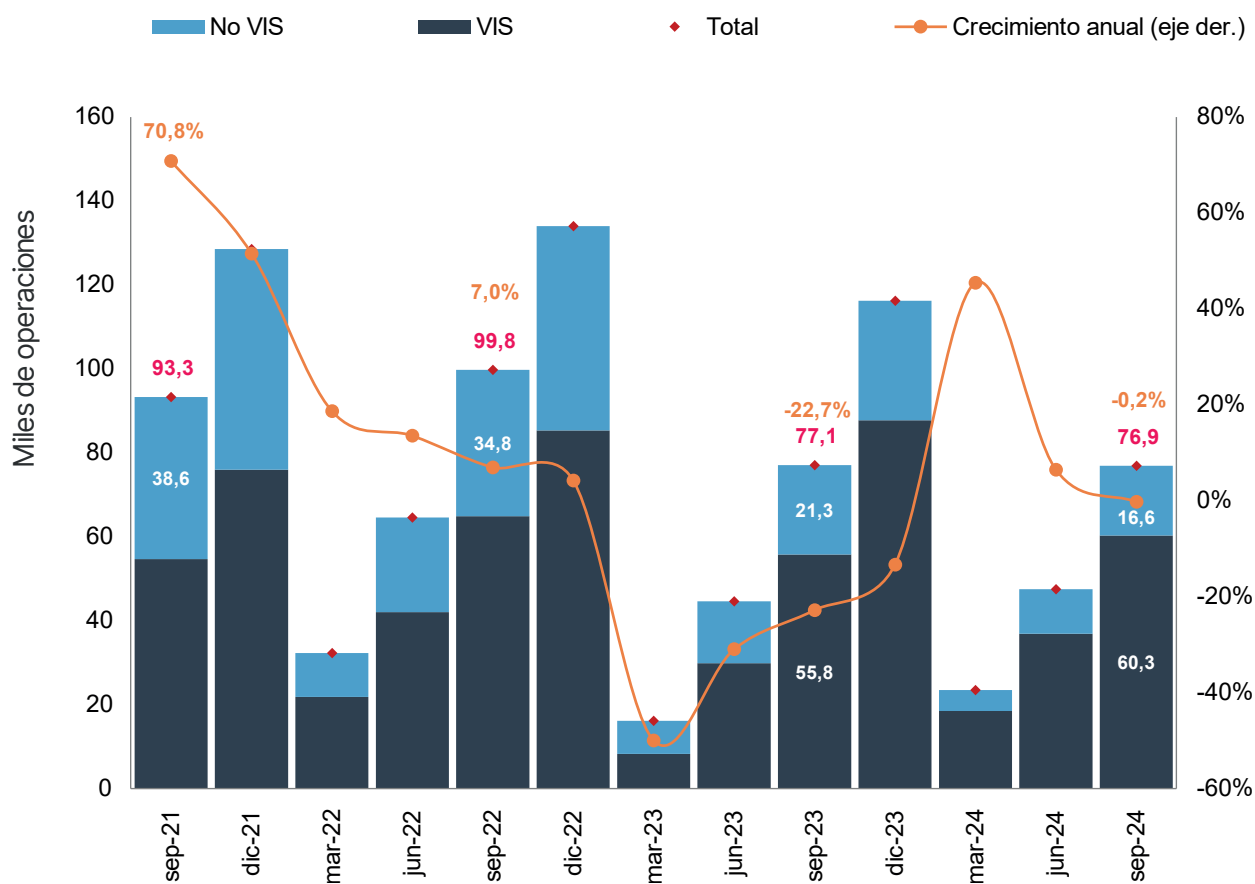
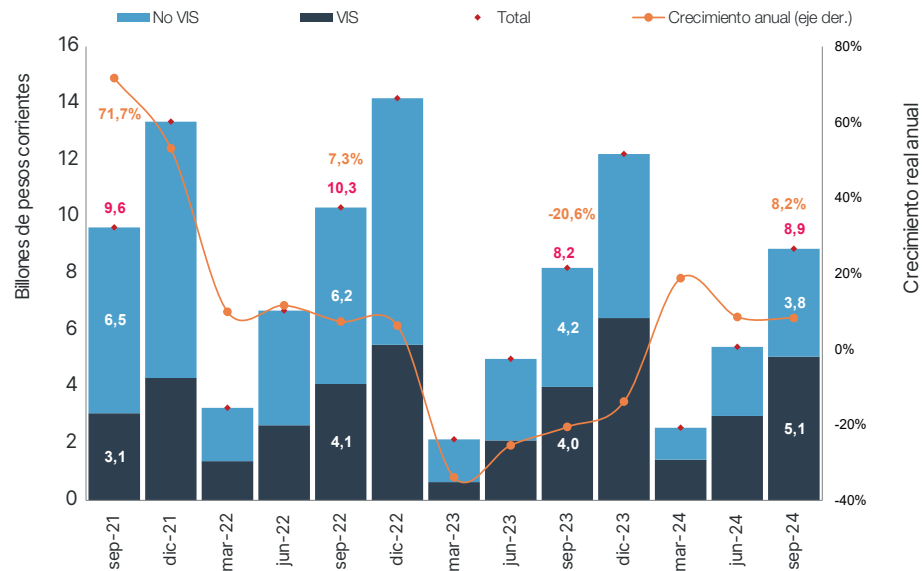


GRÁFICO 28B. VALOR DESEMBOLSADO



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

Diagnostico año corrido

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

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

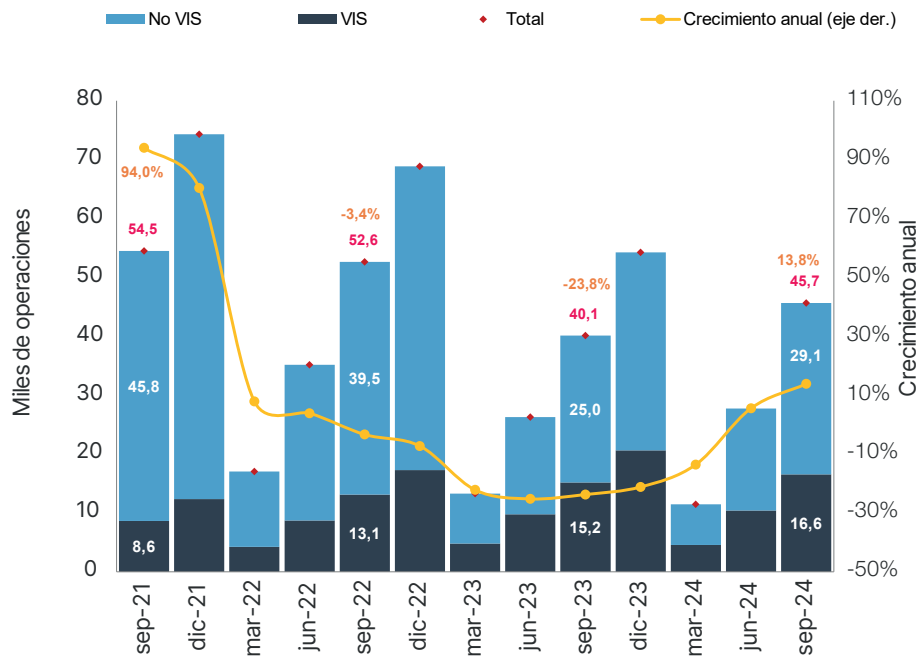
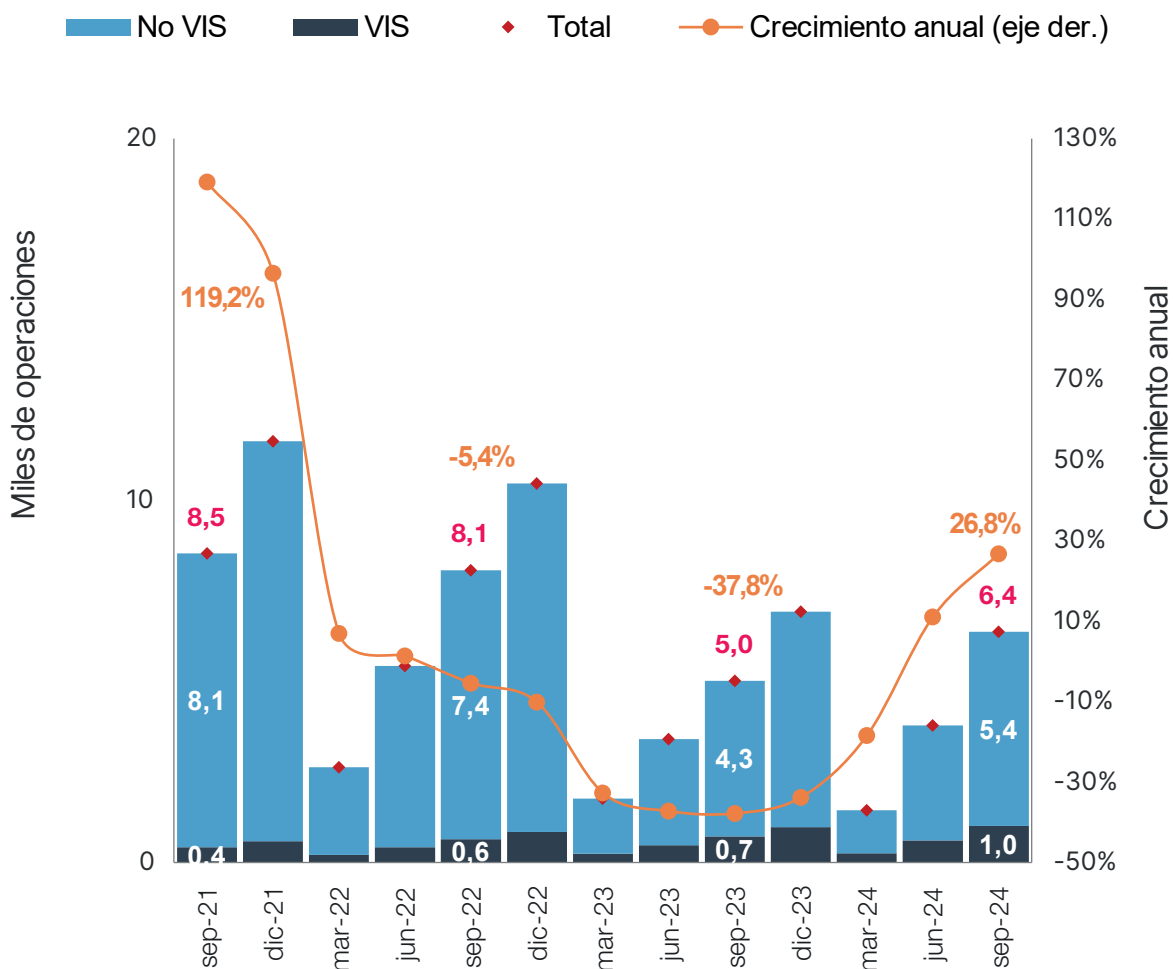


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO

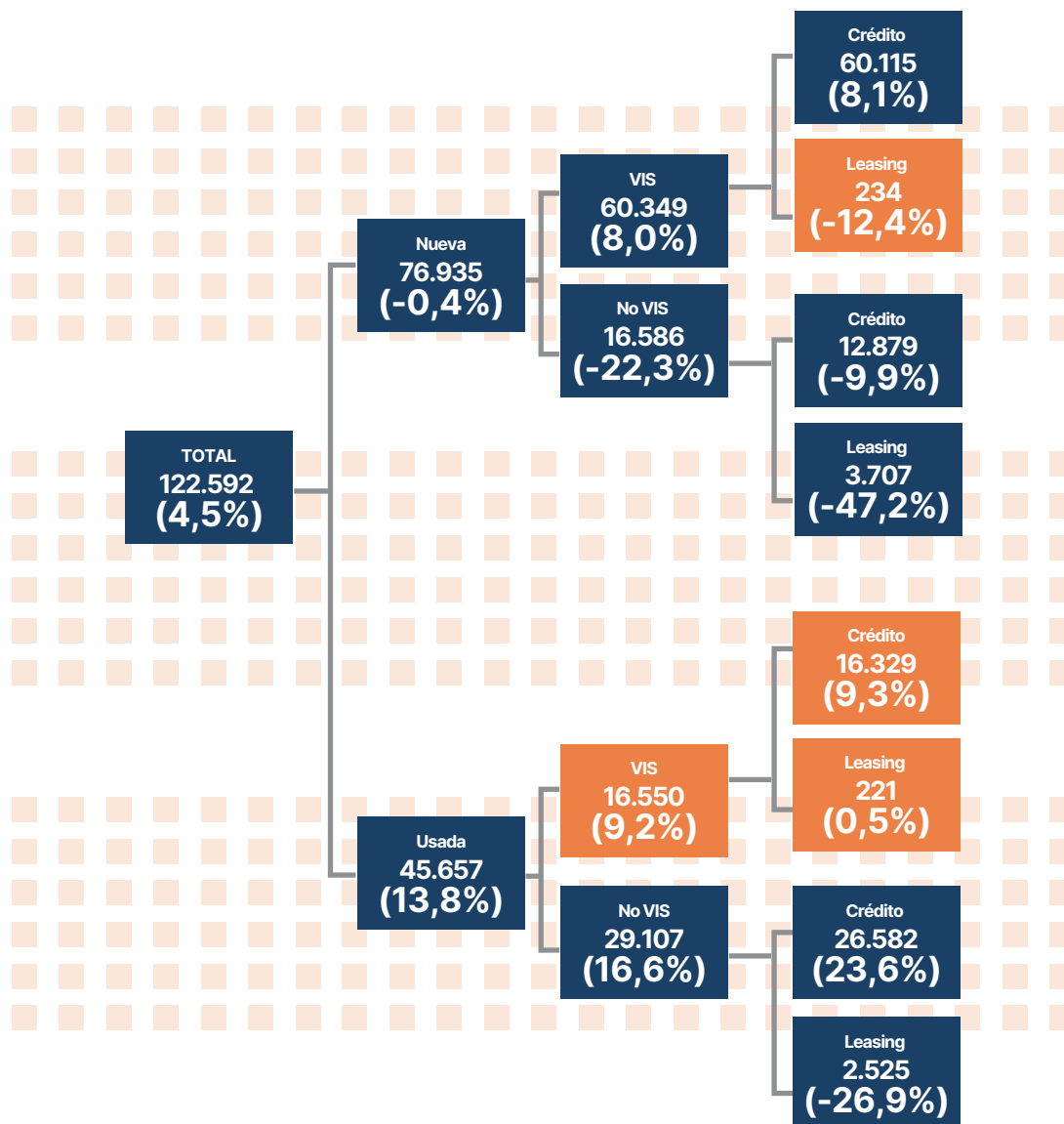


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

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).

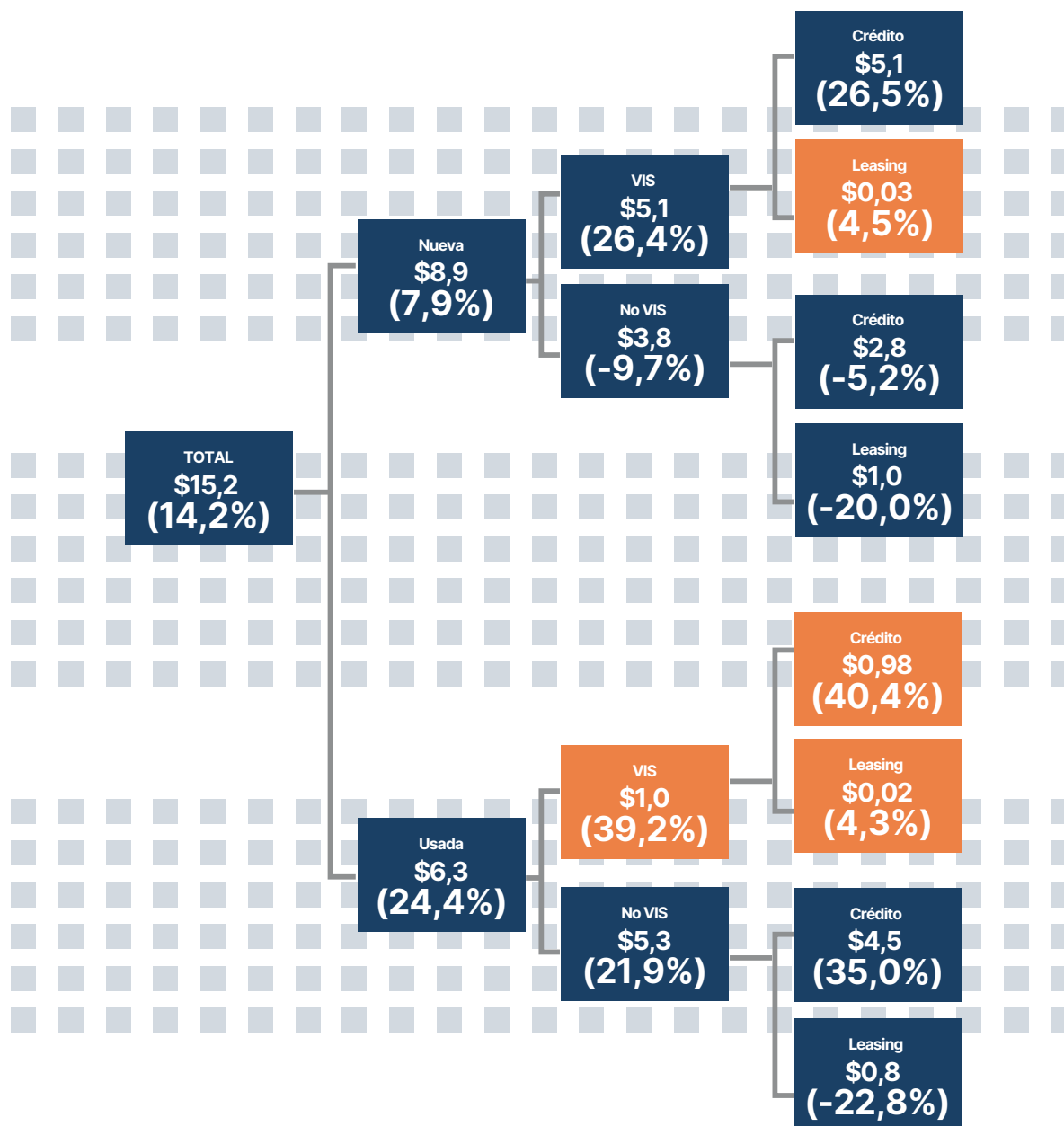


Nota: Incluye los desembolsos de AV Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

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 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

Diagnostico 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

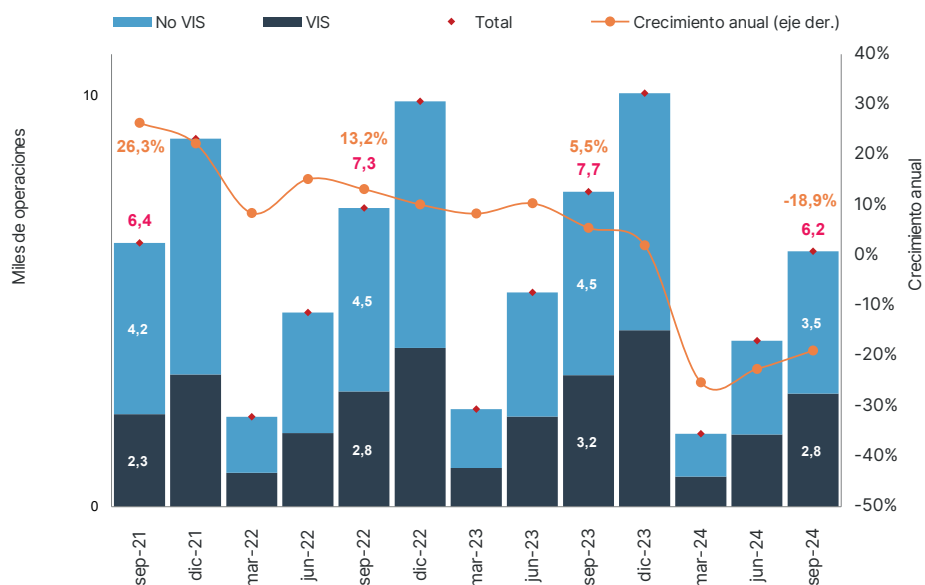
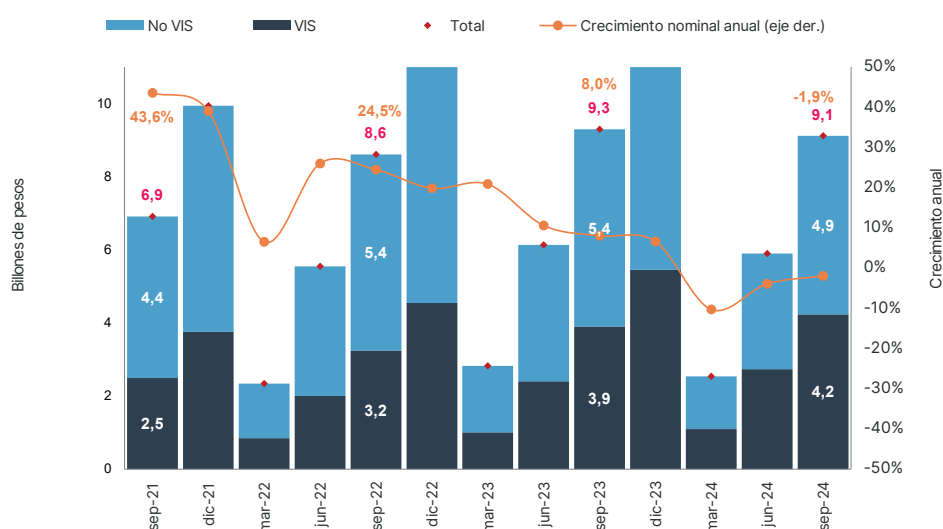


GRÁFICO 32B. VALOR DE LOS DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR



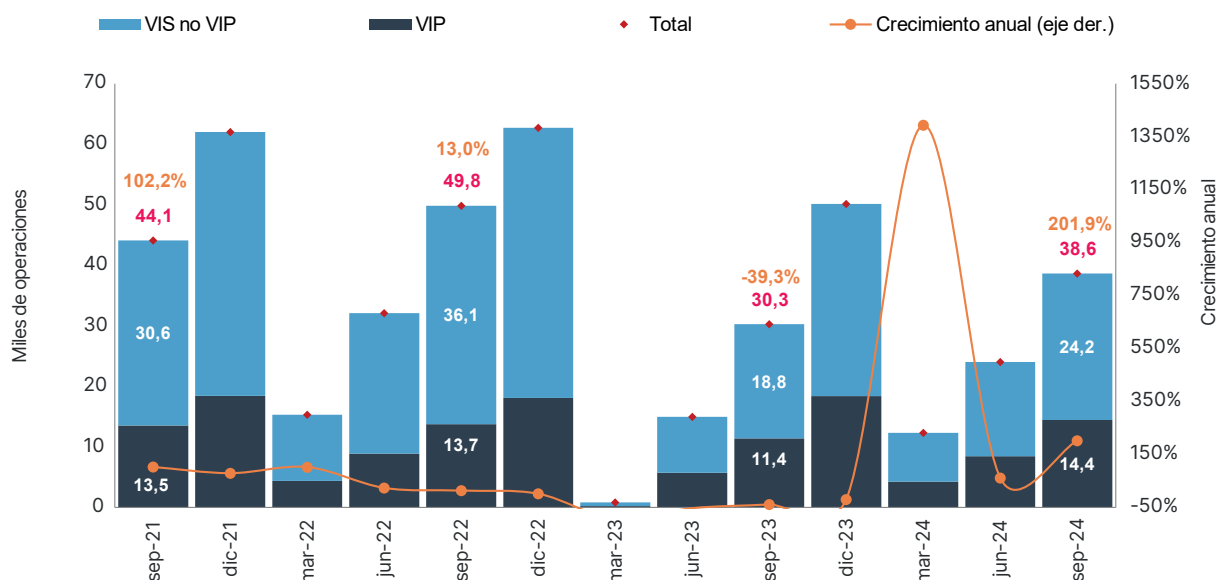
Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

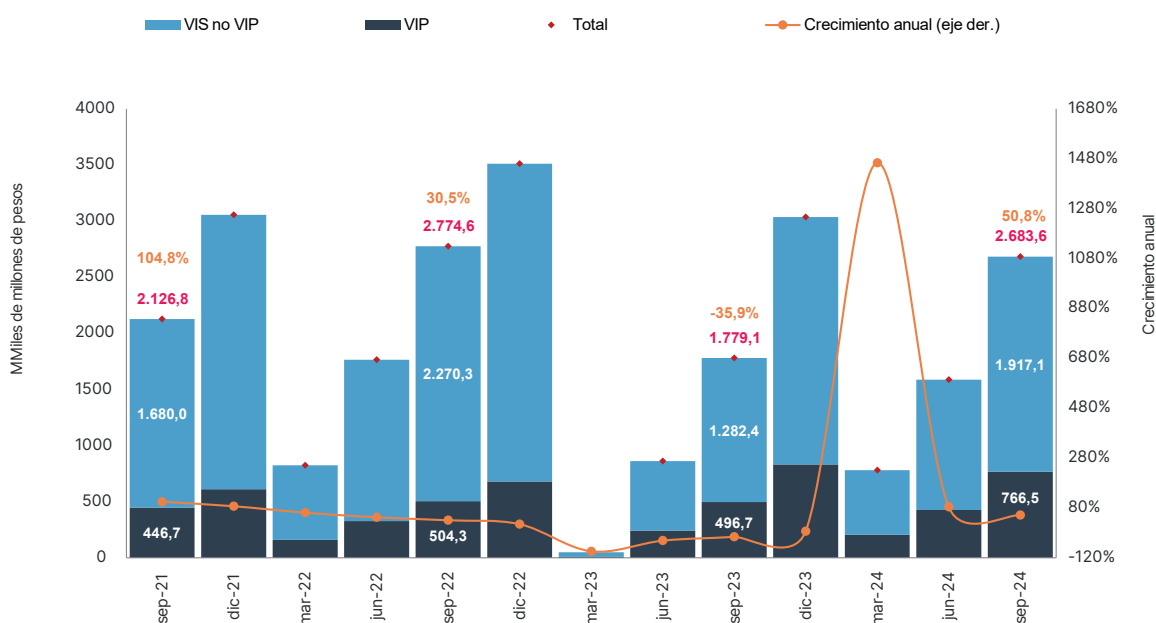
Mi Casa Ya

GRÁFICO 33A. 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.

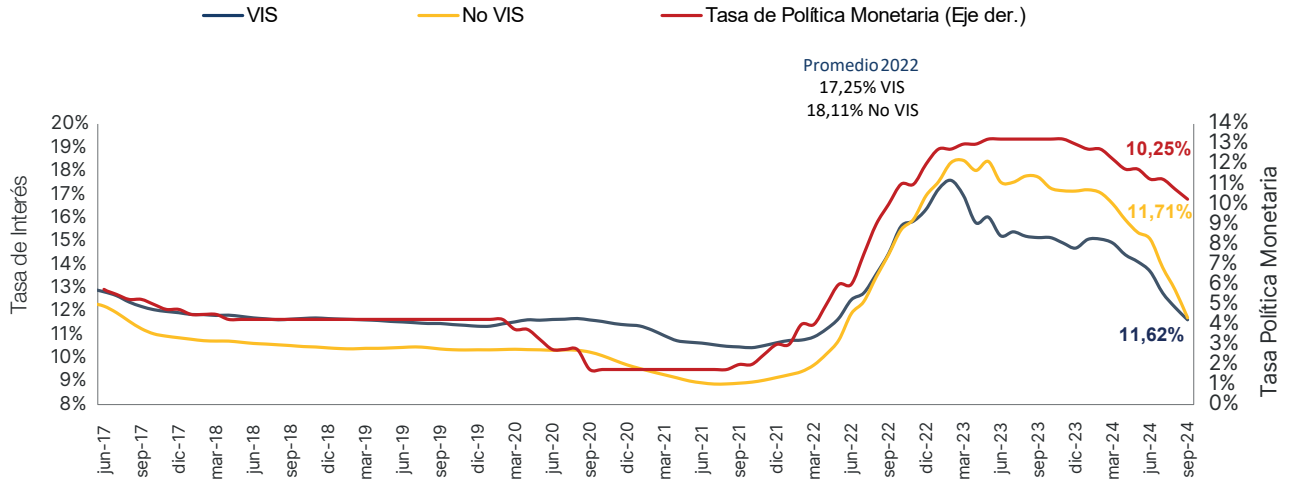
GRÁFICO 33B. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "MI CASA YA" EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



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

4.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

GRÁFICO 34. 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 35A. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS.

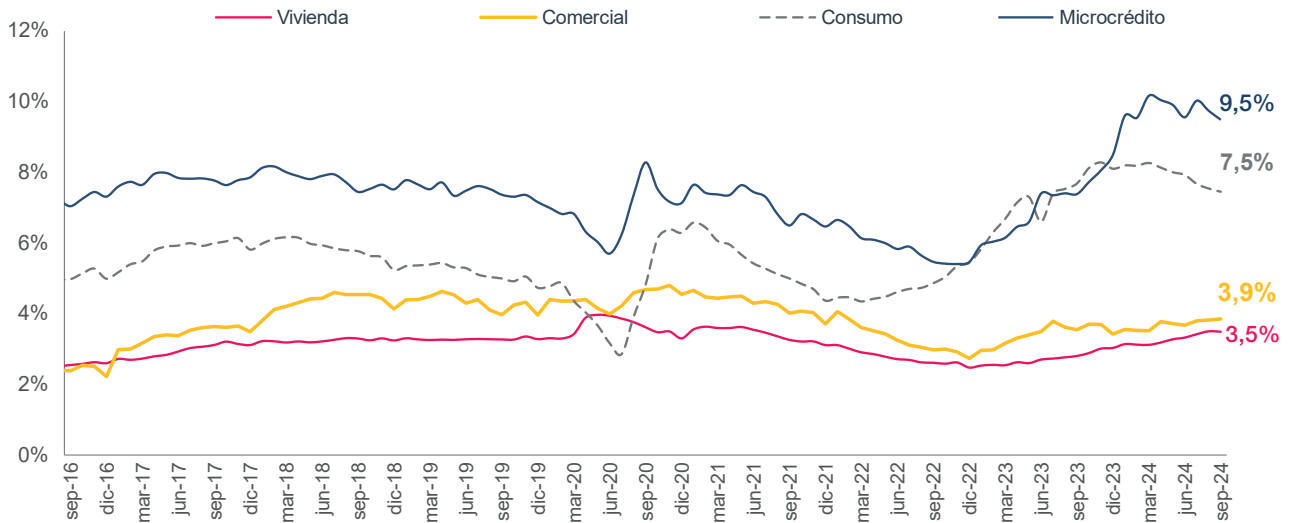
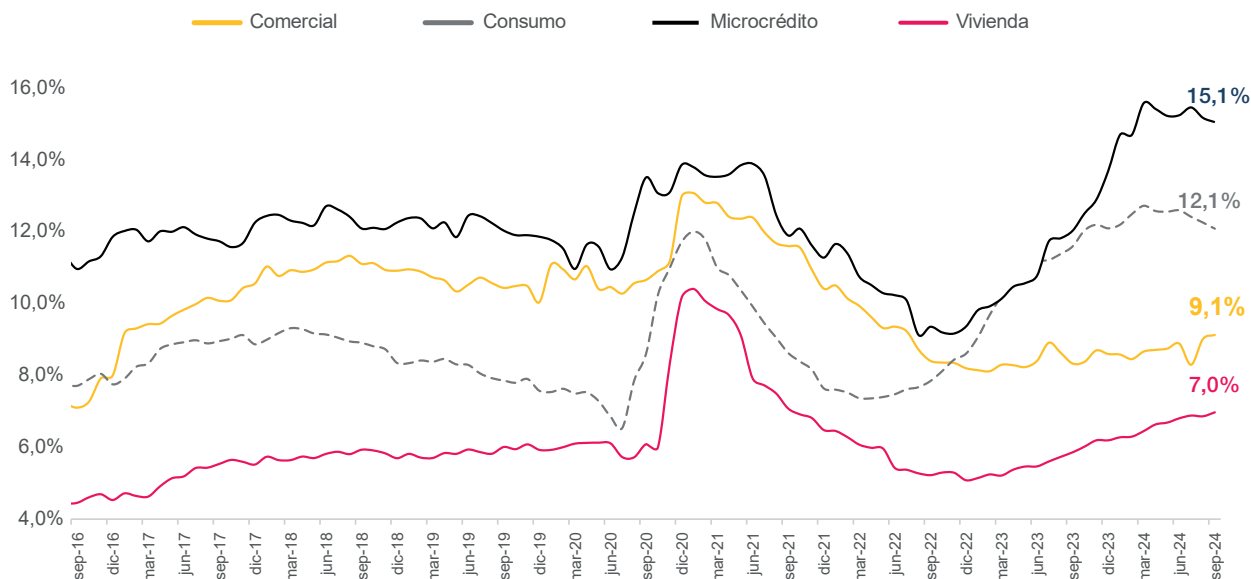


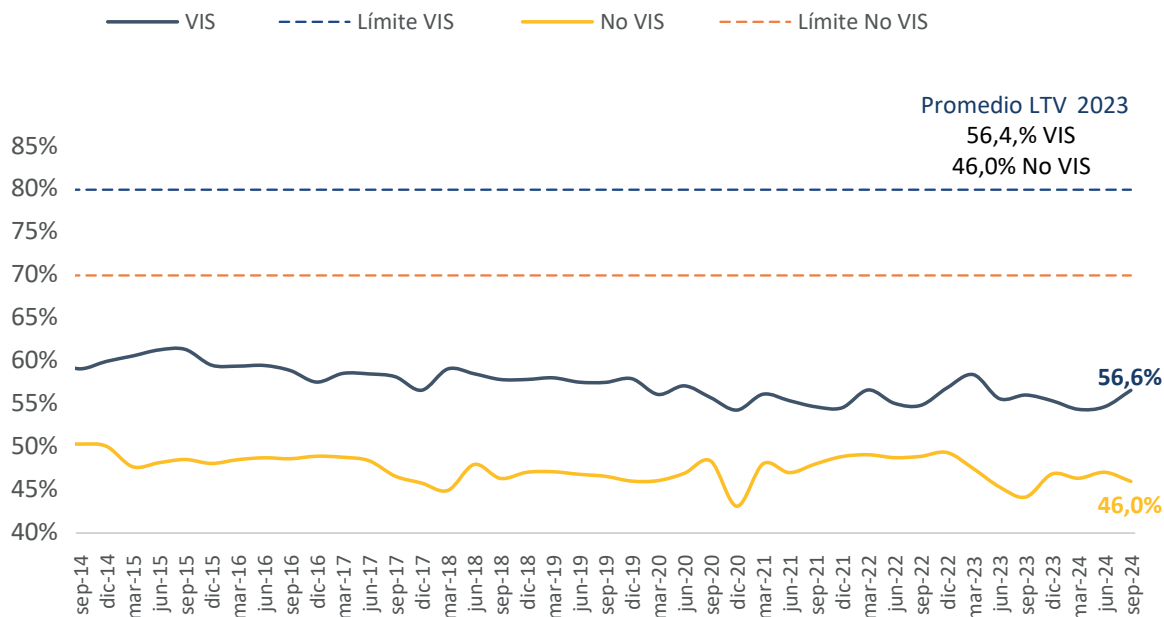
GRÁFICO 35B. POR CALIFICACIÓN



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.

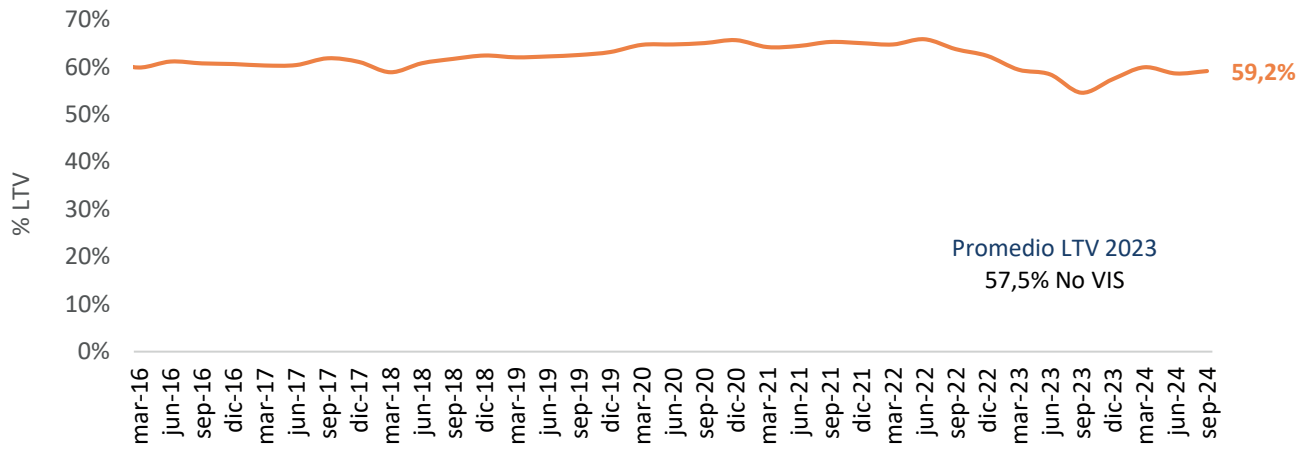
4.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

GRÁFICO 36. 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.

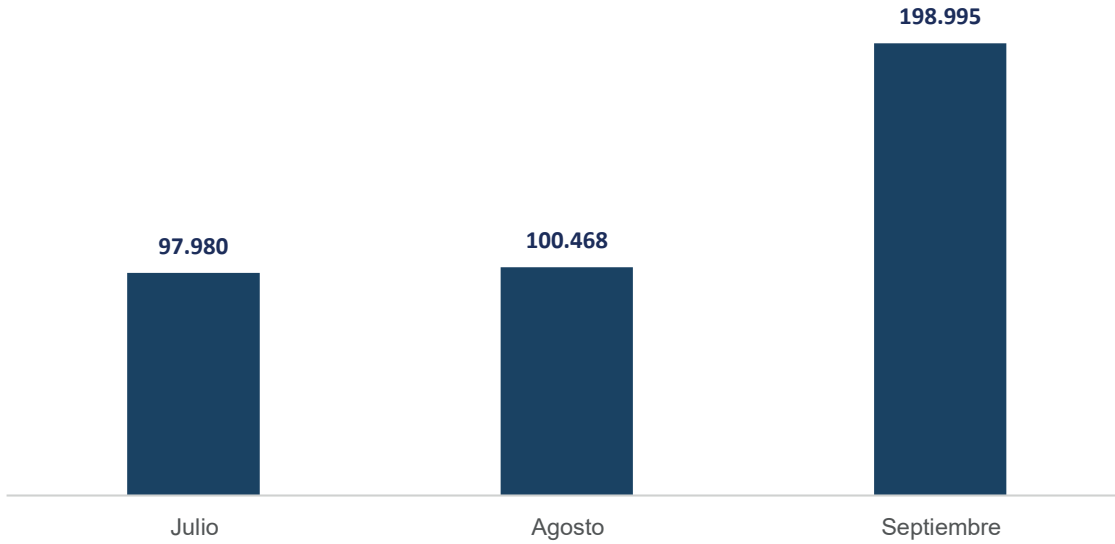
GRÁFICO 37. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NO VIS



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

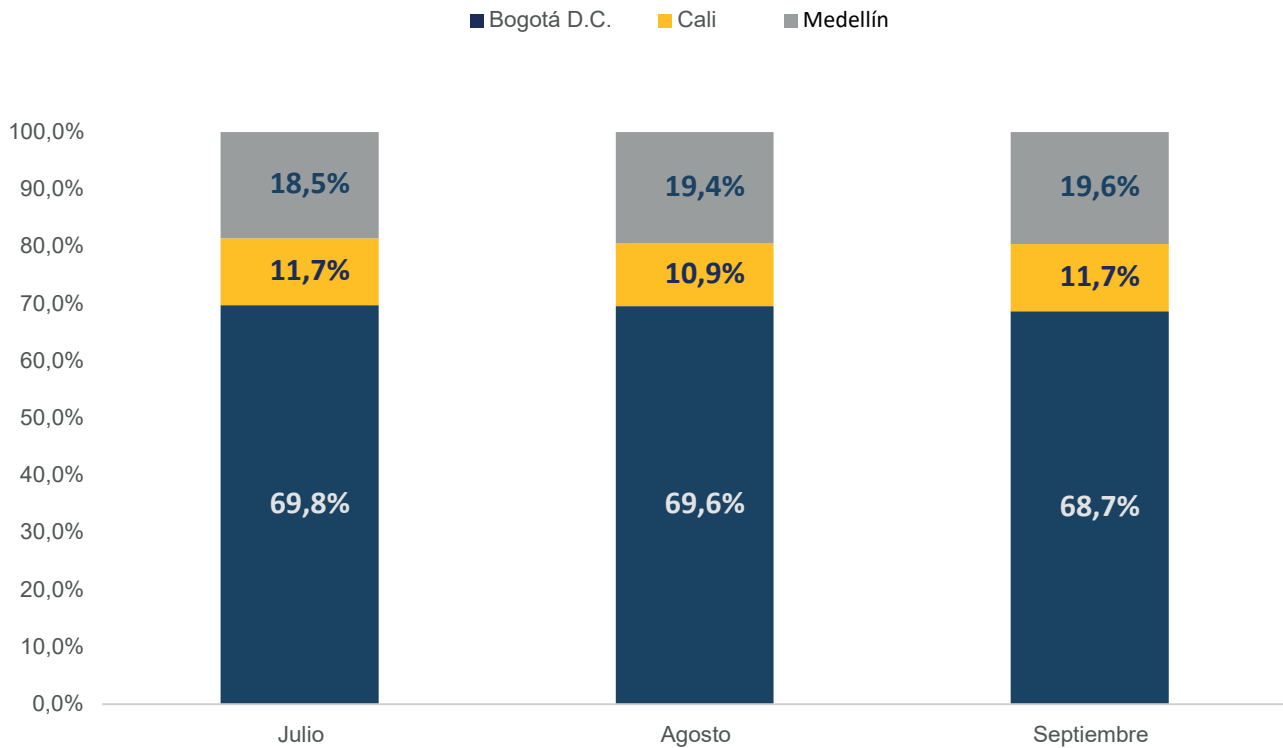
5. CIFRAS DE VIVIENDA USADA

GRÁFICO 38. INMUEBLES EN VENTA



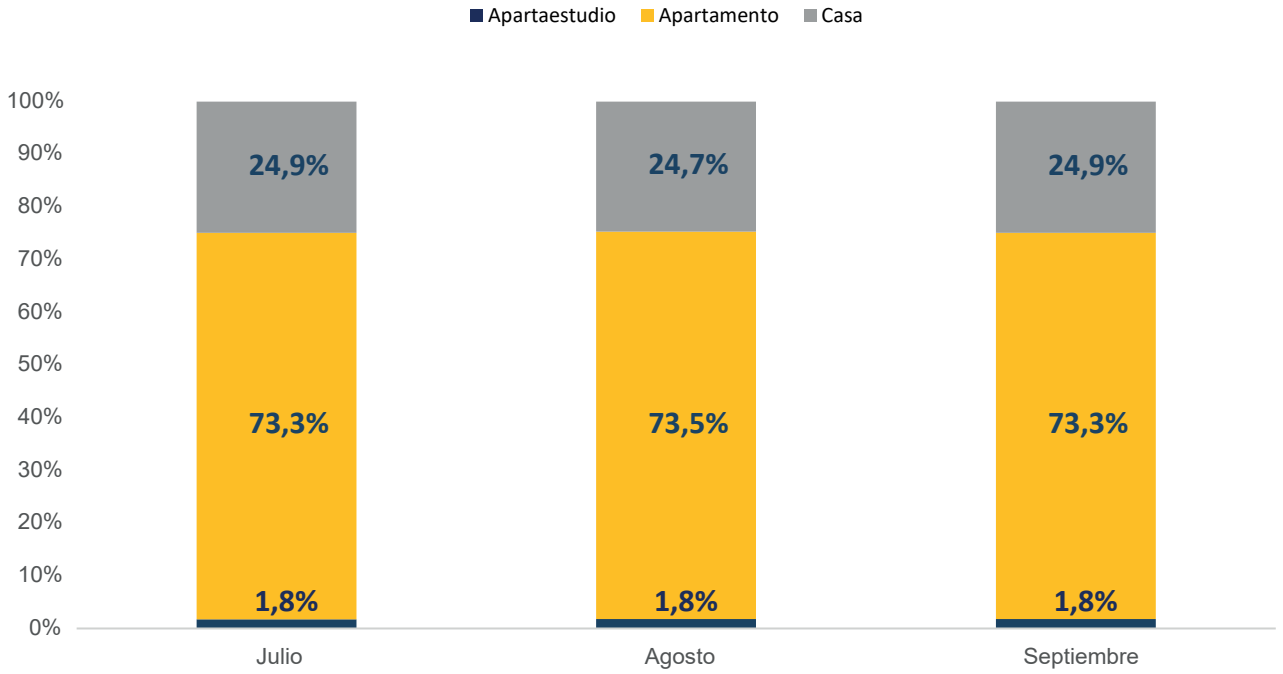
Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado. Incluye apartamentos, apartaestudio, casas

GRÁFICO 39. DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES EN VENTA POR CIUDAD



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado

GRÁFICO 40. INMUEBLES EN VENTA SEGÚN TIPO



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado

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

TABLA 2. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO 2024

Variables	2022	2023	2024*
saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)	\$ 101,12	\$108,10	\$115,08
Crecimiento anual nominal cartera de vivienda (%)	14,13%	6,90%	6,45%
Desembolsos de vivienda (número)	202.927	170.515	159.977
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	0,03%	- 15,97%	-6,18%
Desembolsos vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 24,64	\$ 19,10	\$19,90
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos de vivienda (%)	-1,04%	- 22,48%	4,21%

**Proyección cierre de año*

TABLA 3. 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	\$ 17,80
Crecimiento anual nominal cartera de constructor de vivienda (%)	24,66%	17,73%	3,49%
Desembolsos de proyectos de construcción de vivienda (número)	9.852	10.050	8.938
Crecimiento anual número de desembolsos(%)	10,13%	2,01%	-11,06%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 11,91	\$ 12,71	\$ 13,52
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos(%)	19,82%	6,72%	6,37%

**Proyección a cierre de año*

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos