



INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre de 2024

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre 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
Pedro Alexander Mendez

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Andrés Felipe Medina Grass

Diagramación

Santiago Penagos

CON TENIDO

01

Vivienda usada en Colombia: diagnóstico, mercado y oportunidades

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. Vivienda usada en Colombia: diagnóstico, mercado y oportunidades	5
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	12
2.5. Ventas del comercio minorista	13
2.6. Índice de Confianza del Consumidor (ICC)	14
2.7. Índice de Precios al Productor (IPP)	15
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	23
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	25
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. Vivienda usada en Colombia: diagnóstico, mercado y oportunidades

El déficit habitacional en Colombia afecta gravemente la calidad de vida de las familias, al incidir sobre espacios habitacionales con deficiencias estructurales y no estructurales que no cumplen con las condiciones necesarias para garantizar una vivienda digna. Este se manifiesta en dos formas: el déficit cualitativo, que involucra problemas como el hacinamiento, materiales inadecuados, o la falta de servicios básicos, y el déficit cuantitativo, que se refiere a viviendas con deficiencias estructurales o de espacio, como el hacinamiento no mitigable, que requiere la construcción de nuevas viviendas para satisfacer la demanda. Aunque existen mecanismos para solucionar el déficit, como los subsidios para la compra de vivienda nueva, este análisis se enfocará en el segmento de vivienda usada, primero a través de una caracterización del sector, y posteriormente analizando el mercado y las oportunidades que representa para las familias, buscando dar una visión integral sobre las posibilidades que este segmento representa para los hogares colombianos.

EL MERCADO DE VIVIENDA USADA EN COLOMBIA

La vivienda usada representa más del 30% del mercado hipotecario en Colombia, aunque su participación ha disminuido desde 2021, a pesar de su crecimiento previo desde 2016. Este segmento, contrario a lo que ocurrió con el mercado de la vivienda nueva, no cuenta con subsidios del Gobierno Nacional que lo dinamicen, por lo que no resultó beneficiado por los niveles de asignaciones reportados entre 2021 y 2023. Junto a esto, desde finales de dicho año experimentó las consecuencias de los aumentos a las tasas de interés (que alcanzaron el 20% E.A.) y el panorama económico retador que caracterizó esa vigencia.

Este segmento se caracteriza por varias ventajas que favorecen tanto su comercialización como su preferencia entre los consumidores. Una de las principales ventajas es la flexibilidad en cuanto a la ubicación. Mientras que los proyectos de vivienda nueva suelen desarrollarse en zonas de expansión urbana, las viviendas usadas están en áreas más consolidadas, mejor conectadas a servicios esenciales como transporte público, centros comerciales y educativos. Además, la vivienda usada suele ser más accesible en cuanto a precio, lo que facilita el cumplimiento de indicadores financieros como la relación Cuota-Ingreso (Loan To Income), permitiendo que más familias puedan acceder a crédito hipotecario.

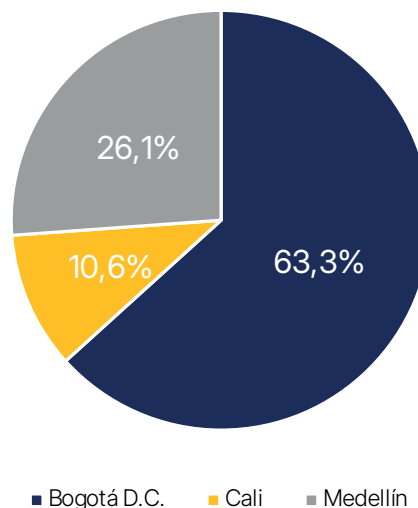
Otro factor que fortalece la demanda de vivienda usada es su disponibilidad inmediata. A diferencia de la vivienda nueva, que requiere tiempo para su construcción y entrega, los compradores de viviendas usadas pueden mudarse

rápidamente, evitando así las fluctuaciones en las tasas de interés que pueden ocurrir durante largos períodos de espera. Esto es especialmente valioso en contextos económicos inciertos, donde la capacidad de disponer de la propiedad sin esperar tiempos prolongados resulta un gran atractivo.

En el contexto colombiano, la vivienda usada ha ganado terreno como una inversión estable, con valorización constante, especialmente en zonas estratégicas de ciudades como Bogotá, Medellín y Cali, donde su cercanía a servicios esenciales y transporte público favorece la apreciación de su valor. Por lo anterior, la vivienda usada no solo ofrece una solución habitacional accesible, sino que también representa una inversión sólida que combina estabilidad, valorización y rentabilidad, consolidando su papel como opción clave en el mercado inmobiliario colombiano.

En términos generales, la oferta de vivienda usada en Bogotá, Cali y Medellín ha mantenido una presencia significativa, con variaciones según la antigüedad y los precios de los inmuebles. Asimismo, con corte a septiembre de 2024, Bogotá continuaba liderando la oferta de vivienda usada con el 63,3% de los anuncios, seguida por Medellín con 26,1% y Cali con 10,6% (Gráfico 1). La distribución de esta oferta responde a factores como el tamaño del mercado inmobiliario, la demanda de vivienda en cada ciudad y la disponibilidad de inmuebles en zonas estratégicas.

GRÁFICO 1: DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA USADA POR CIUDAD



Parte del atractivo del segmento se relaciona con la ubicación, la escasez de suelo en las grandes ciudades. En este contexto, la vivienda usada se presenta como una opción preferida por hogares vulnerables.

EL PAPEL DEL ARRIENDO EN LA SOLUCIÓN HABITACIONAL

En Colombia, las condiciones de informalidad laboral y bajos ingresos se convierten en una barrera al acceso a créditos hipotecarios. Según la Misión para la Profundización de la Cartera Hipotecaria (2020), un 30% de los hogares de menores ingresos no pueden acceder a financiamiento hipotecario debido a su baja capacidad de ahorro y falta de historial crediticio. Esto lleva a muchas familias a optar por el arriendo como una solución habitacional más viable que la adquisición de una vivienda nueva.

Esto se refleja en indicadores como la tenencia de vivienda propia en Colombia, que cuenta con una tasa de tenencia inferior a la del promedio de la región. De acuerdo con la CEPAL, en 2023, el 40% de los hogares colombianos vivían en arriendo, mientras que solo el 36% era propietario de su vivienda, en comparación con el 67% regional. Es así como explorar el mercado de vivienda usada, podría ofrecer soluciones a las necesidades de arriendo de las familias colombianas más vulnerables.

La idea de plantear subsidios para el arriendo en el segmento de vivienda usada no es reciente (Saavedra, 2022)¹. Aunque en Colombia se han implementado programas de arriendo (como fue el caso de Semillero de Propietarios en 2018 a nivel nacional, o como actualmente se da con Mi Ahorro, Mi

Hogar desde la Secretaría de Hábitat de Bogotá), la mayoría de estos programas contemplan al arriendo como una fase anterior a la compra, una solución transitoria mientras la familia se convierte en propietaria.

Existe un enfoque distinto, con el que se considera al arrendamiento como una alternativa a la propiedad en tanto se ajusta de mejor manera a las preferencias de los hogares actuales. Bajo este enfoque, y garantizando que en Colombia se instauren instrumentos financieros que permitan la incursión de promotores inmobiliarios en el mercado de vivienda en arrendamiento masivo y de largo plazo, es que se podrían fomentar figuras como el Build to Rent. Esta figura se refiere a proyectos de vivienda concebidos como una inversión a largo plazo que, desde su planeación, se diseñan como proyectos enfocados en poblaciones específicas que no pueden o no desean adquirir una vivienda propia y requieren vivir en lugares estratégicamente ubicados en las ciudades o simplemente quieren mejorar sus condiciones de vida.

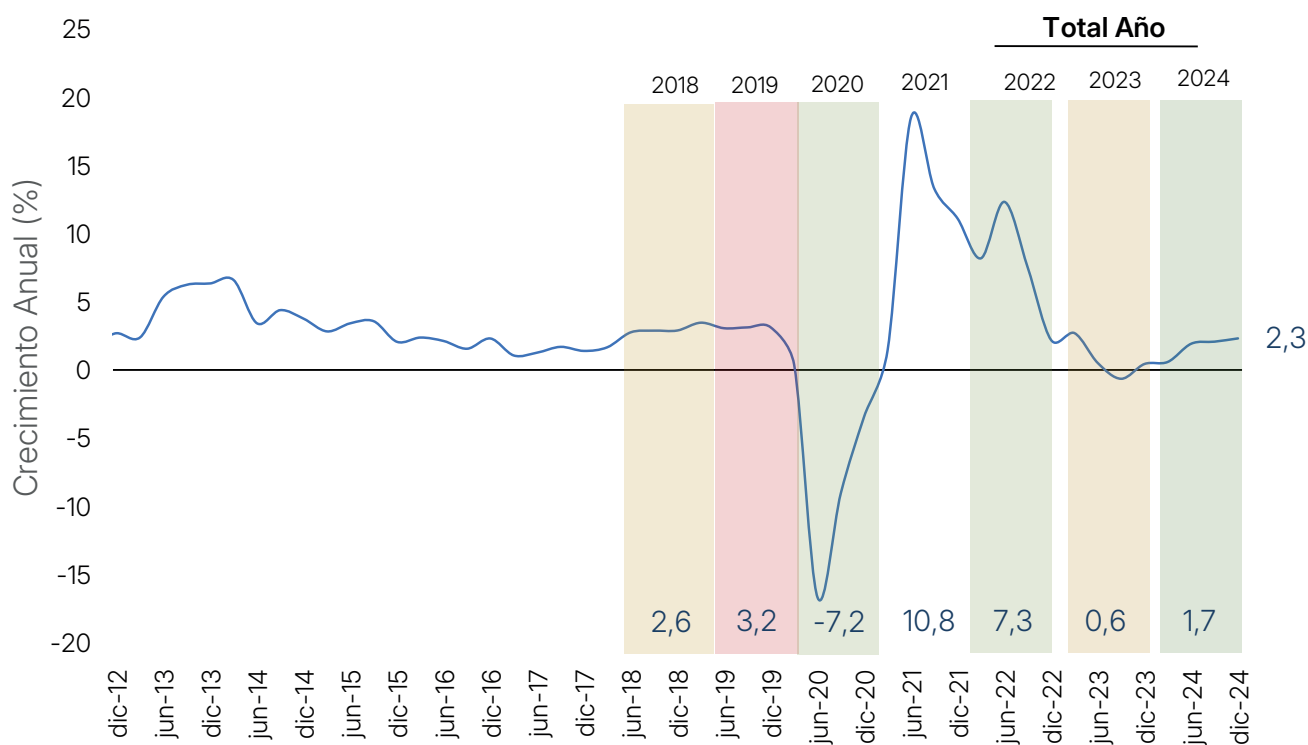
Ante la ausencia de una regulación que fomente este tipo de figuras, la solución habitacional para una parte considerable de la población es el mercado de vivienda usada. No obstante, los datos sugieren que existe una población cuyo bienestar y calidad de vida podría mejorarse incorporando herramientas que faciliten el arriendo, considerándolo como una solución al problema habitacional y no como una etapa del proceso de adquisición. Esto podría dar un dinamismo adicional al segmento de vivienda usada, transformando el arrendamiento en una opción realista y efectiva para las necesidades habitacionales del país.

¹ Saavedra, V. (2022). ¿Qué hacer en vivienda y ordenamiento territorial?, pp. 45-49. En Mejía, L. F. (Coord. y Ed.). ¿Qué hacer en políticas públicas? Bogotá: Fedesarrollo. Tomado de: https://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/handle/11445/4282/0/C3%A9%20hacer%20en%20vivienda%20y%20ordenamiento%20territorial_Junio_2022_Saavedra.pdf?sequence=1&isAllowed=y

2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

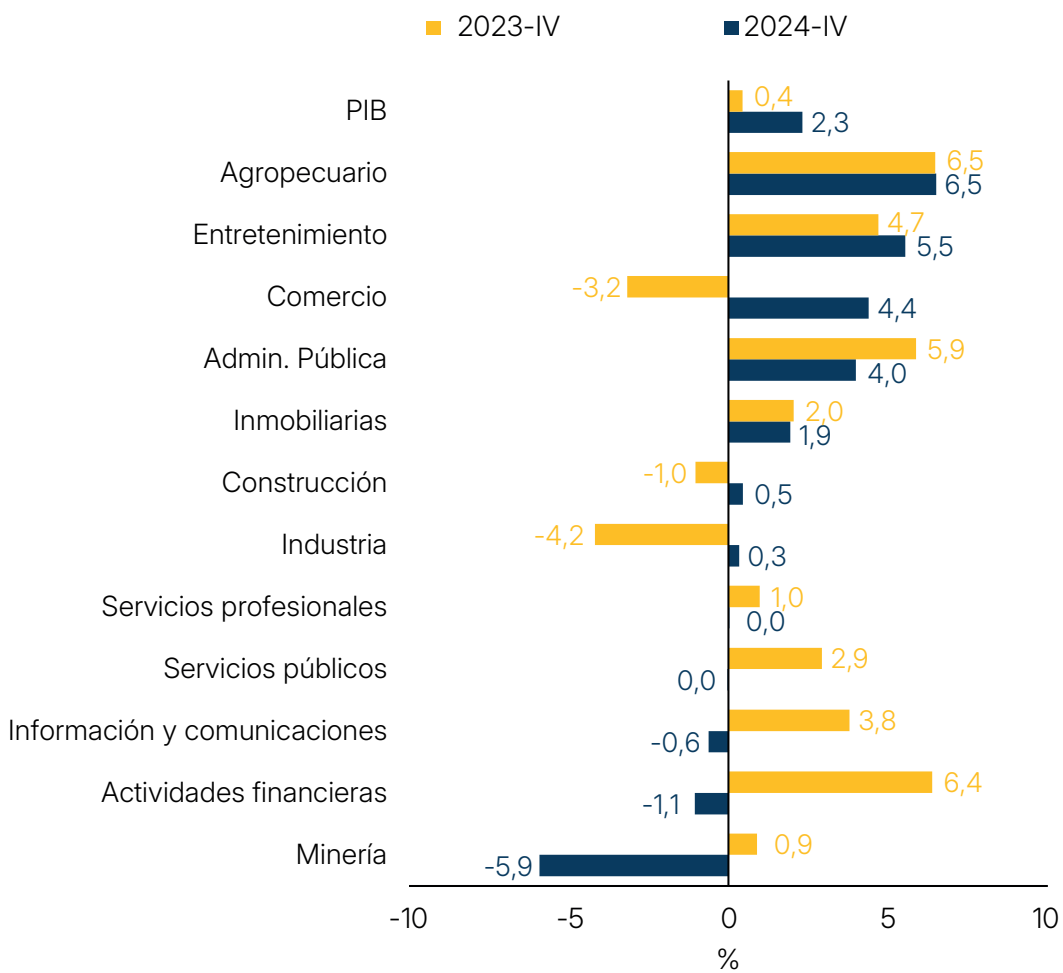
2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

GRÁFICO 2: VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.



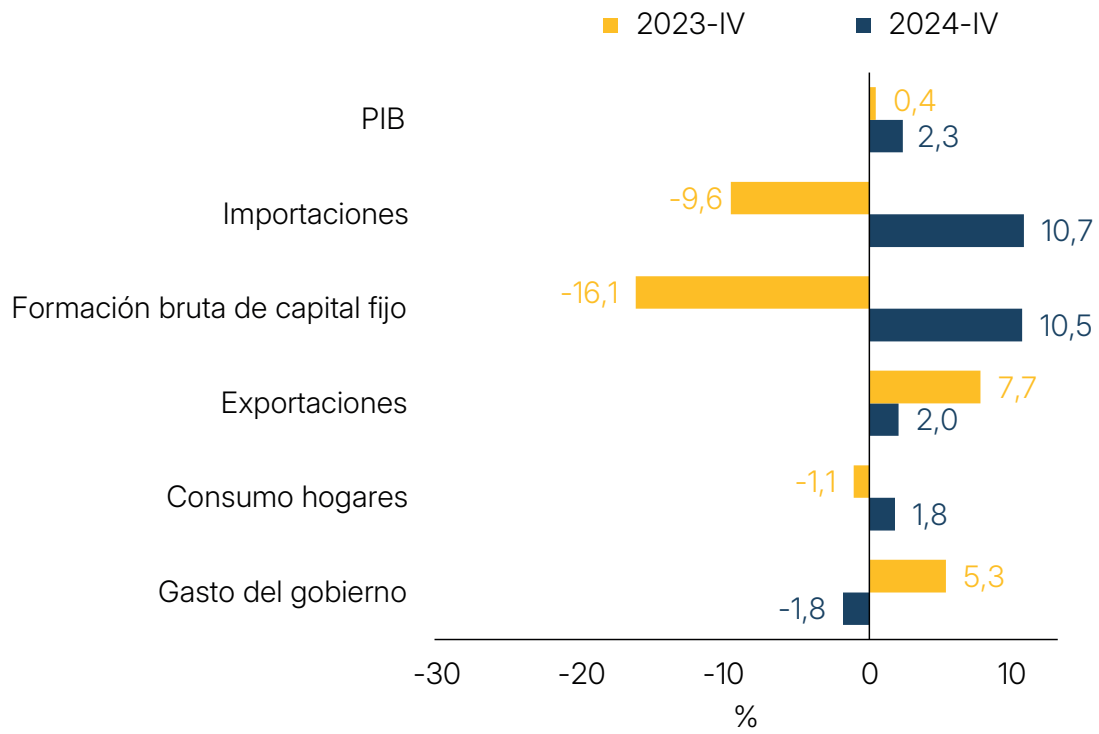
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 3. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.



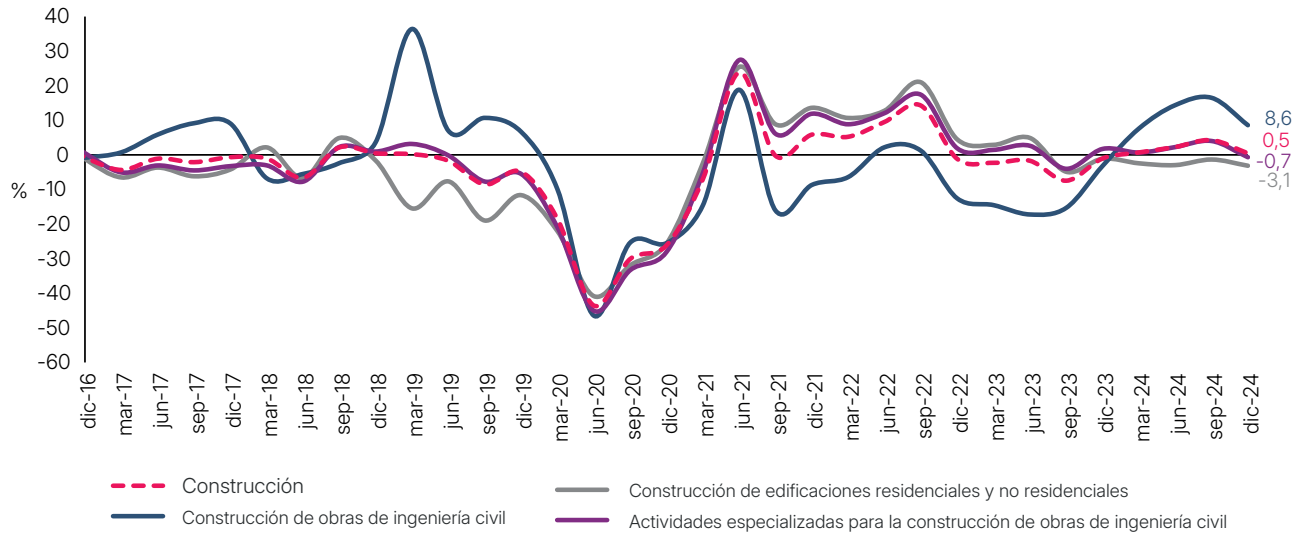
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 4. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.



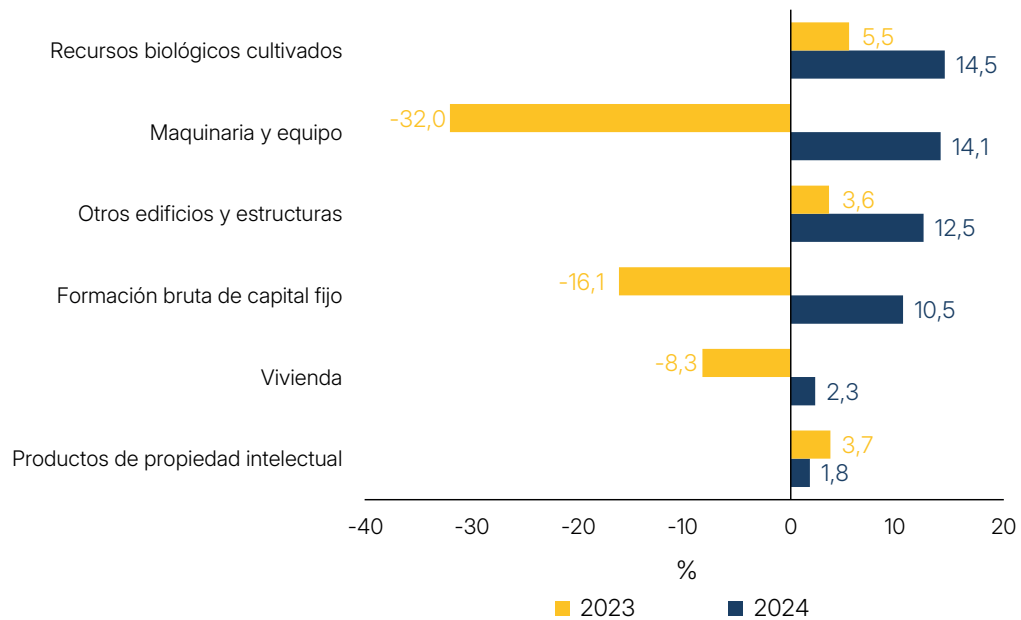
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

GRÁFICO 5. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL PIB DE LA CONSTRUCCIÓN.



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

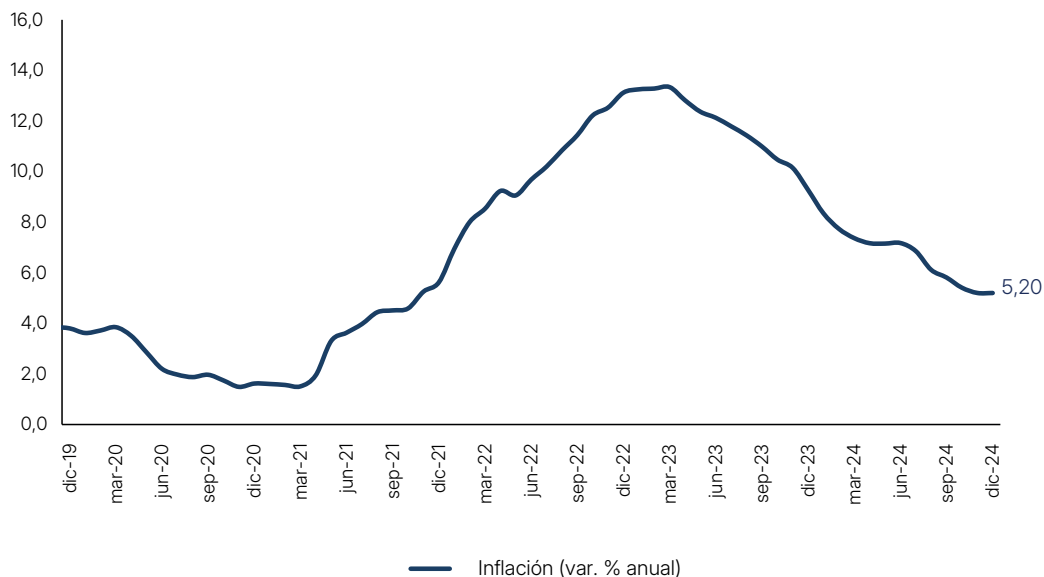
GRÁFICO 6. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO.



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

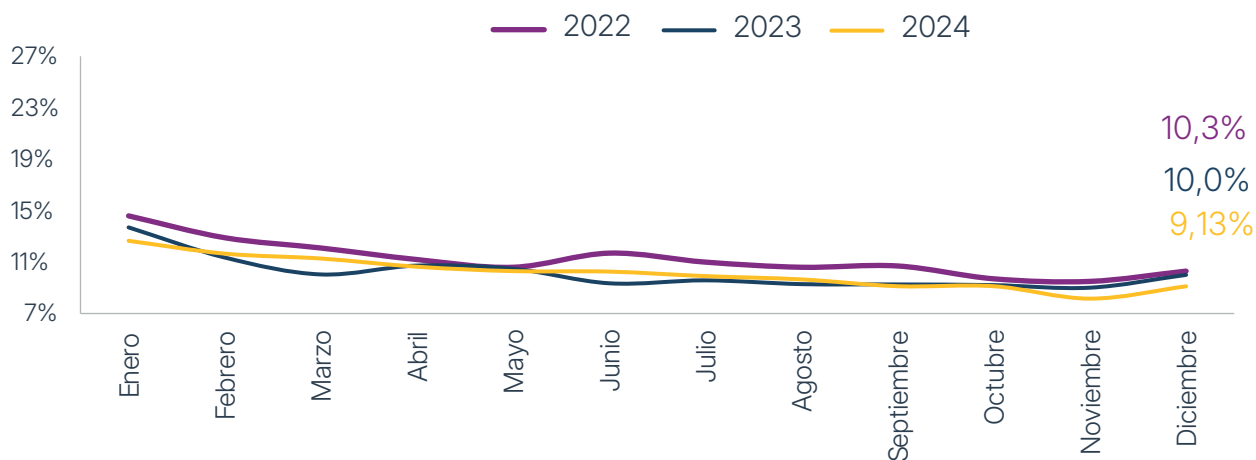
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

GRÁFICO 7. VARIACIÓN (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC).



Fuente: DANE.

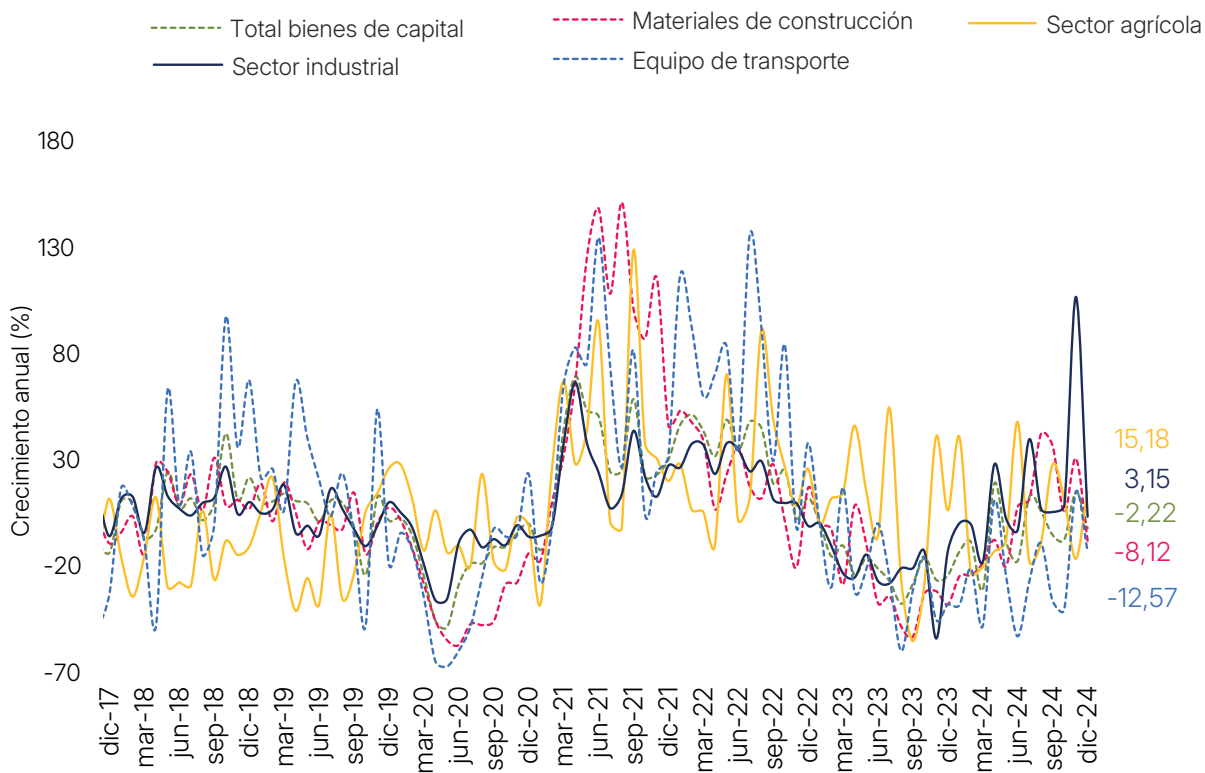
GRÁFICO 8. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL.



Fuente: DANE.

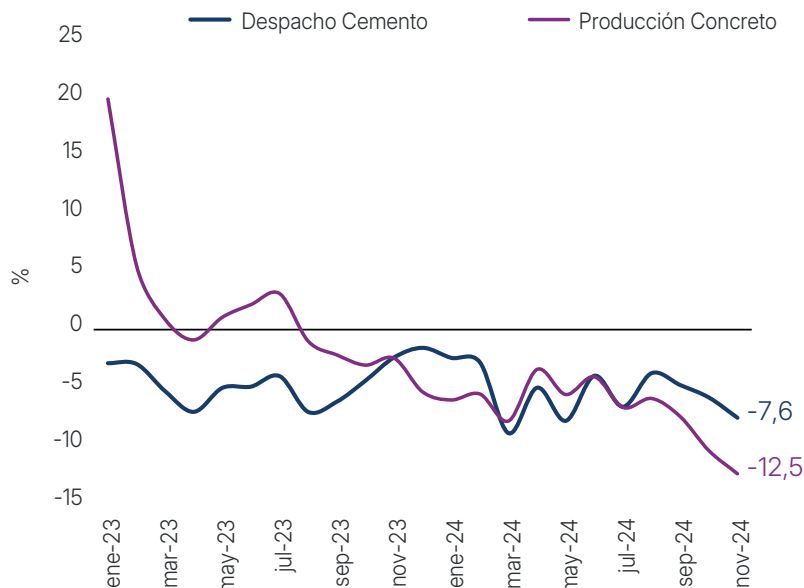
2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL.



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

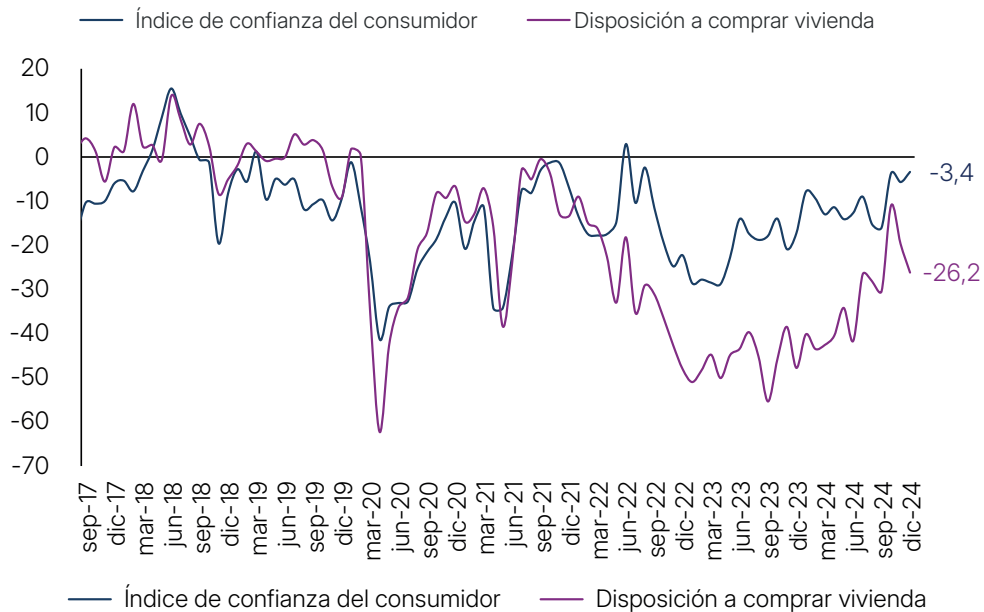
GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO.



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

2.6. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

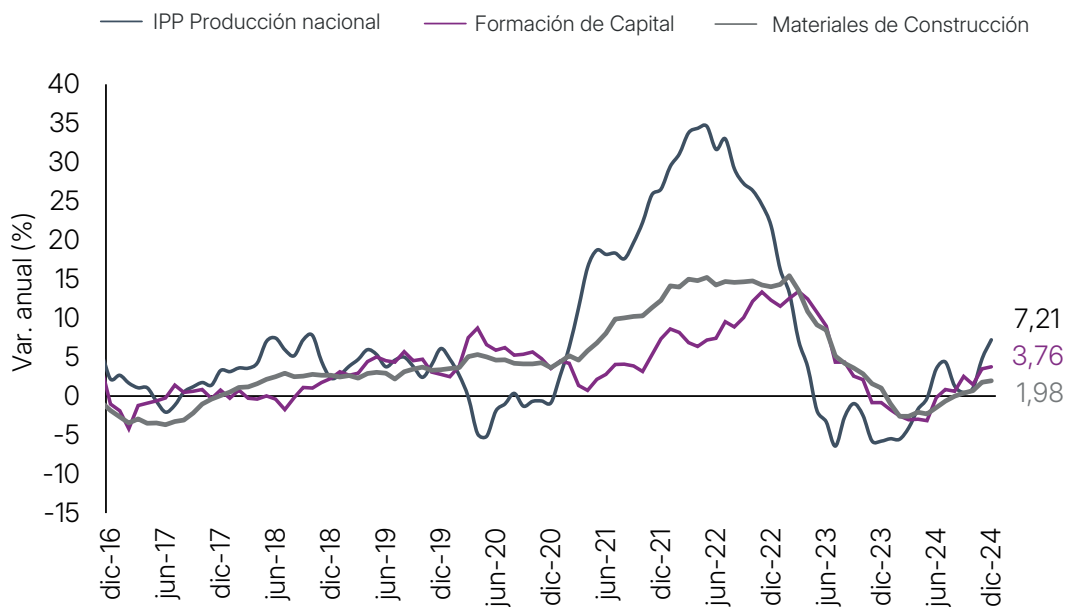
GRÁFICO 13. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC).



Fuente: Fedesarrollo.

2.7. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

GRÁFICO 14. 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	2024	2025*
Producto Interno Bruto	1,8	3,1
PIB Oferta		
Agropecuario	8,1	4,5
Explotación de minas y canteras	-5,2	-2,3
Industrias manufactureras	-2,1	2,5
Energía	1,9	1,4
Construcción	1,9	2,0
Comercio	1,4	3,6
Comunicaciones	-0,8	3,7
Financiero	0,4	3,8
Inmobiliarios	1,9	2,4
Profesionales	0,1	2,2
Administración Pública	4,2	4,1
Recreación	8,1	4,3
PIB Demanda		
Consumo de los Hogares	1,6	3,8
Gasto del Gobierno	-0,5	2,2
Inversión	3,0	6,1
Exportaciones	2,0	1,5
Importaciones	4,2	8,6
Inflación (cierre de año)	5,20%	3,86%
Desempleo (promedio año)	10,2%	10,1%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 4.212	\$ 4.199
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-1,80%	-2,80%
Tasa de interés (REPO)	9,50%	7,00%

*Proyección cierre 2025

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

3. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

3.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 15A. UNIDADES APROBADAS

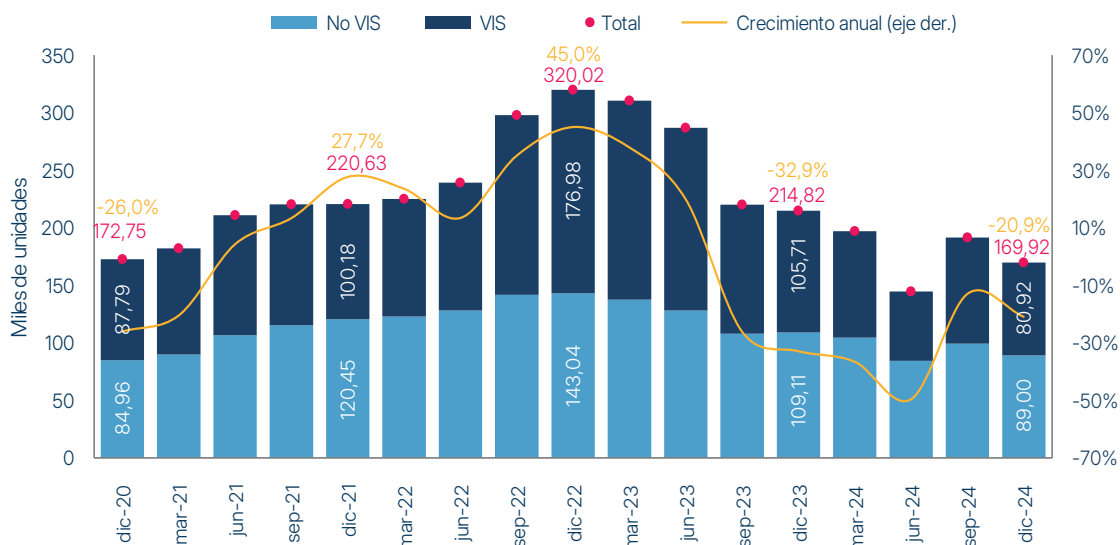
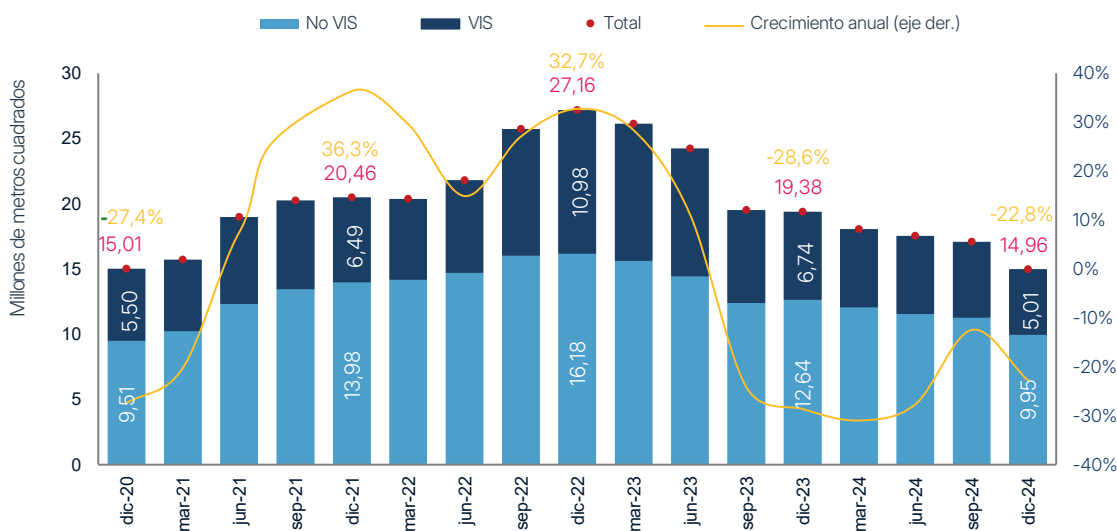


GRÁFICO 15B. ÁREA APROBADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 16A. UNIDADES PREVENTADAS

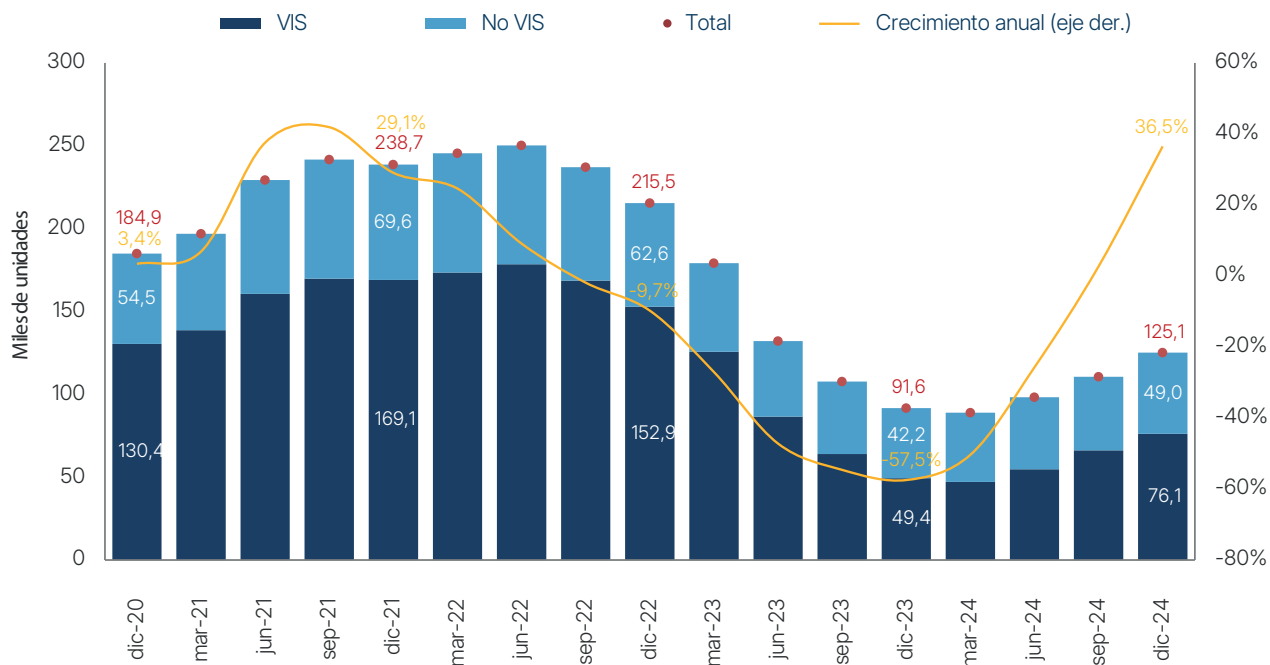
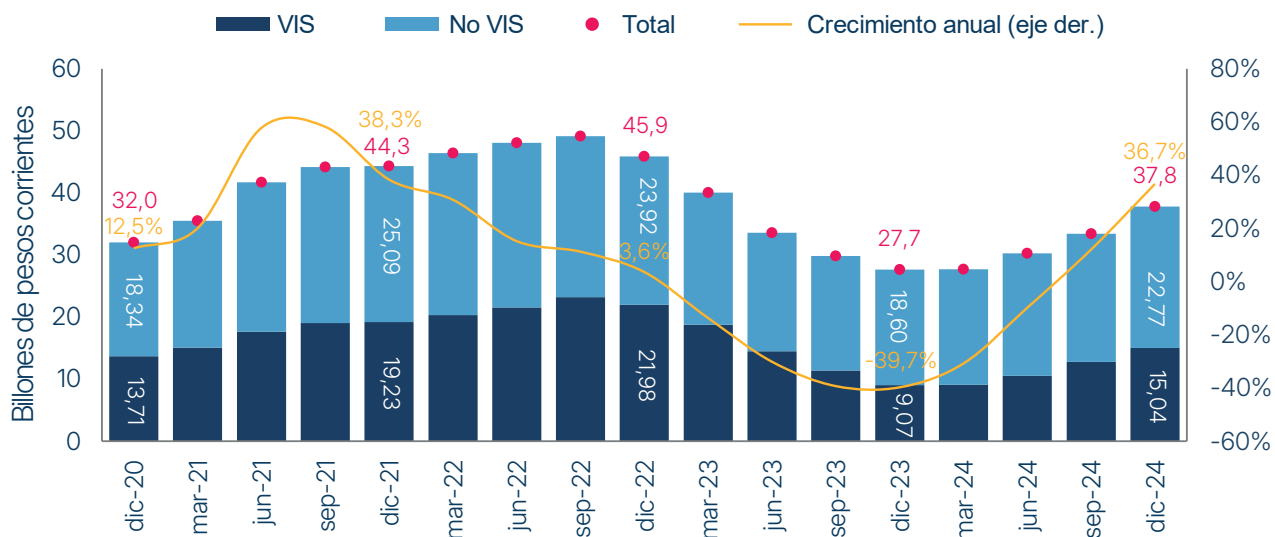


GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS.



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

3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS

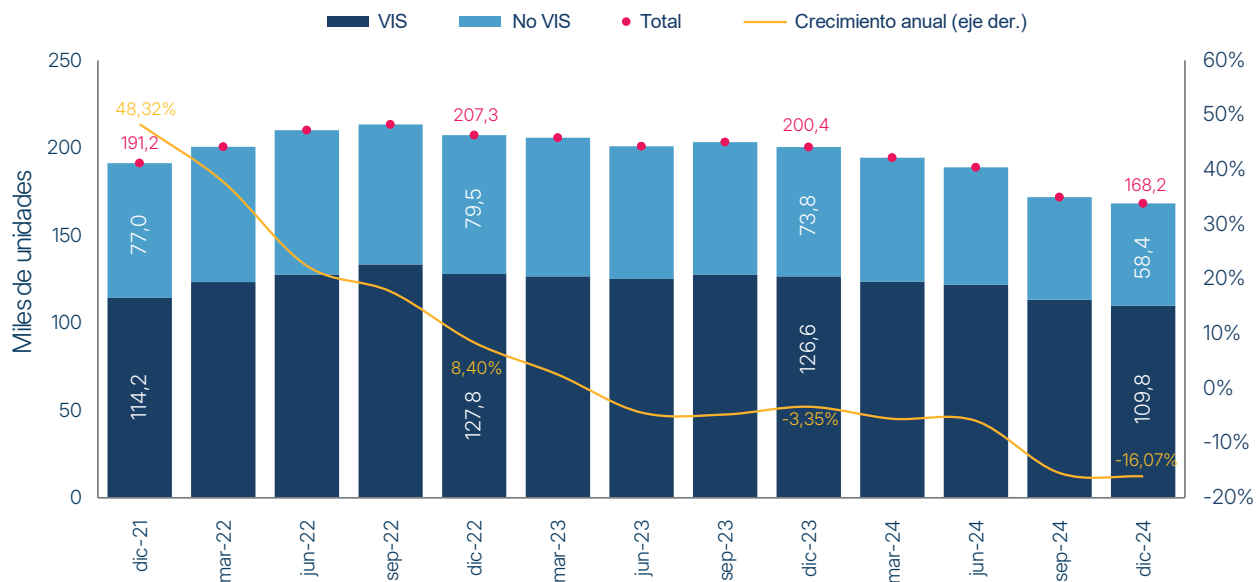
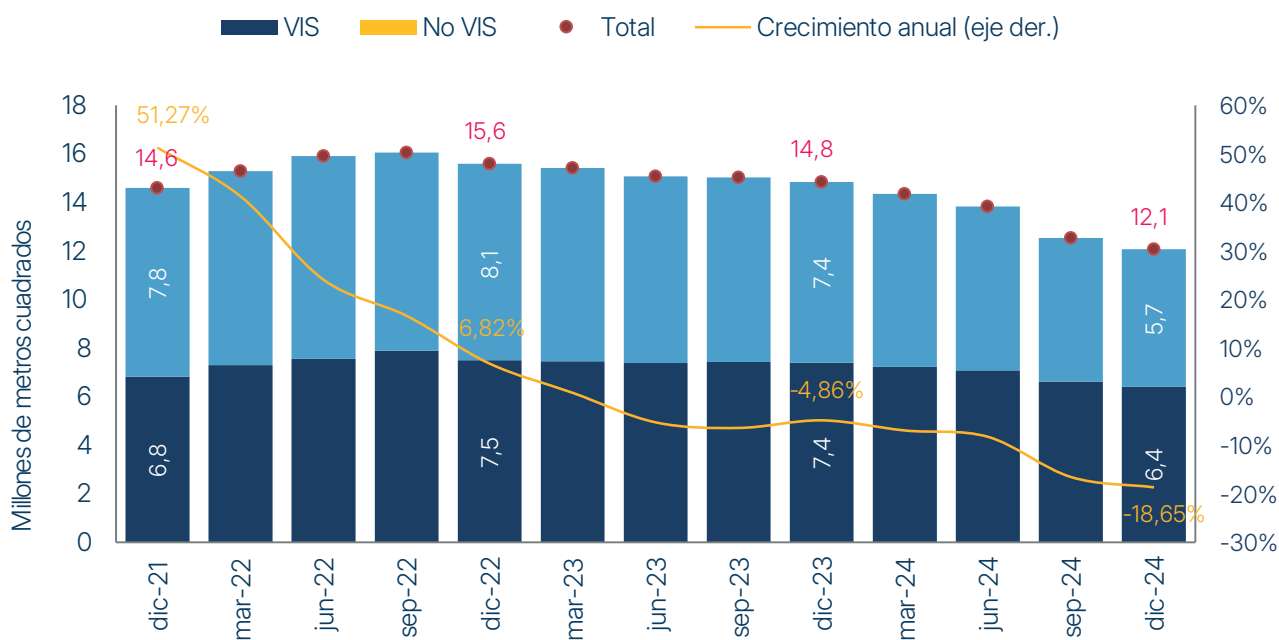


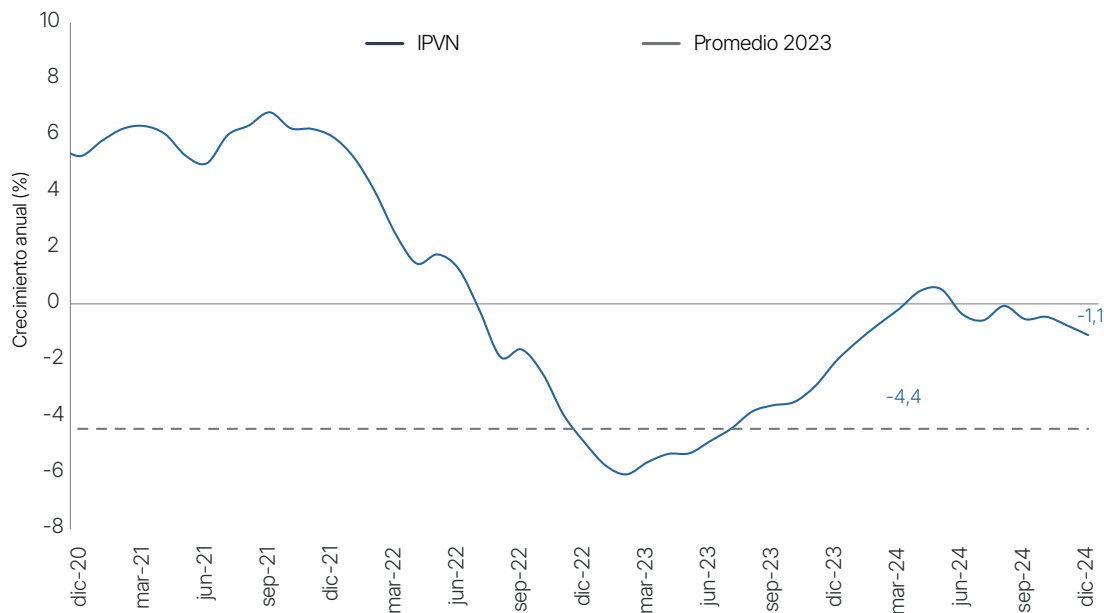
GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

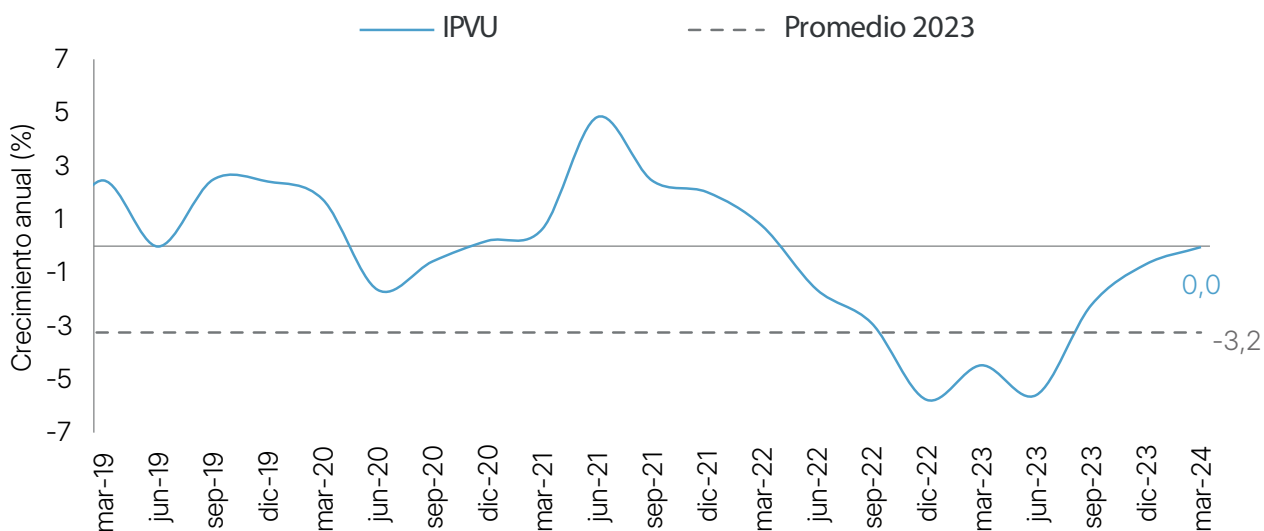
3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

GRÁFICO 18. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - BANCO DE LA REPÚBLICA.



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

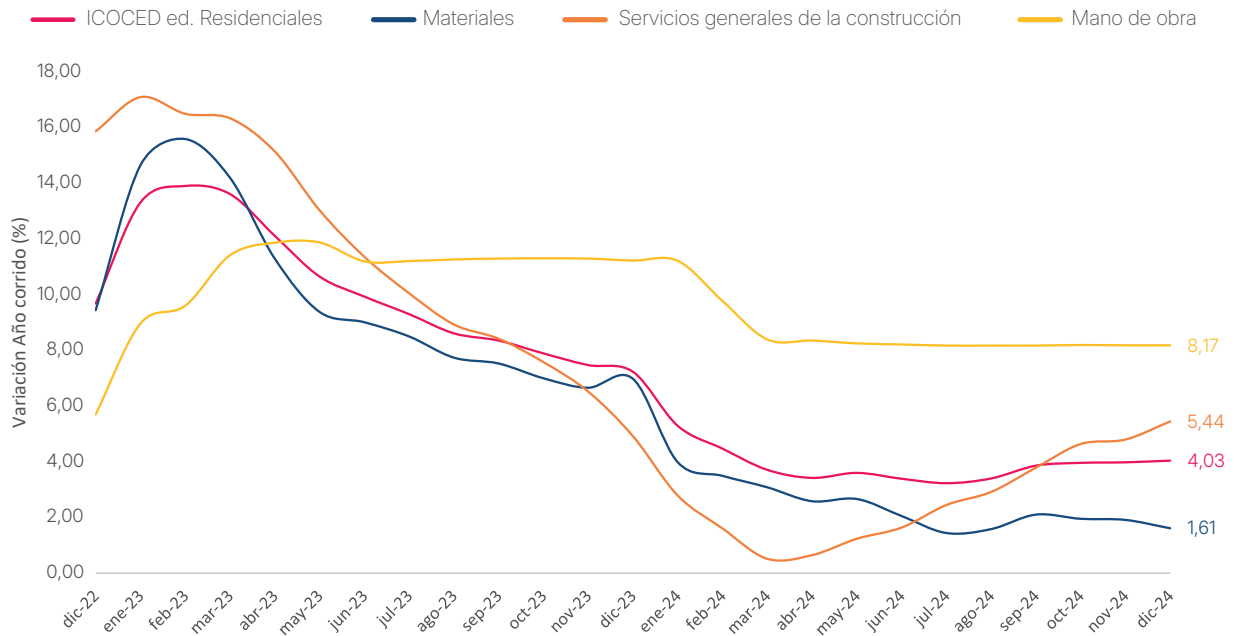
GRÁFICO 19. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU).



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

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

GRÁFICO 20. VARIACIONES (%) AÑO CORRIDO DEL ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED).

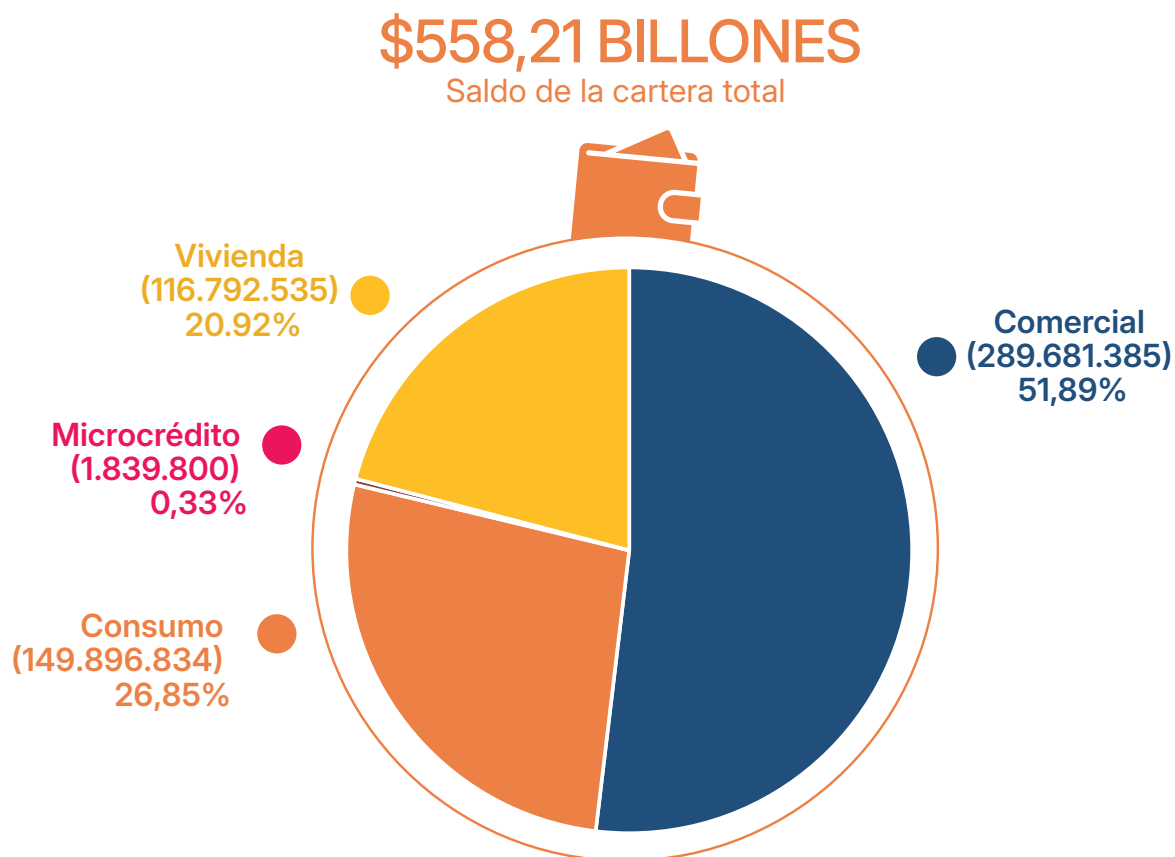


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

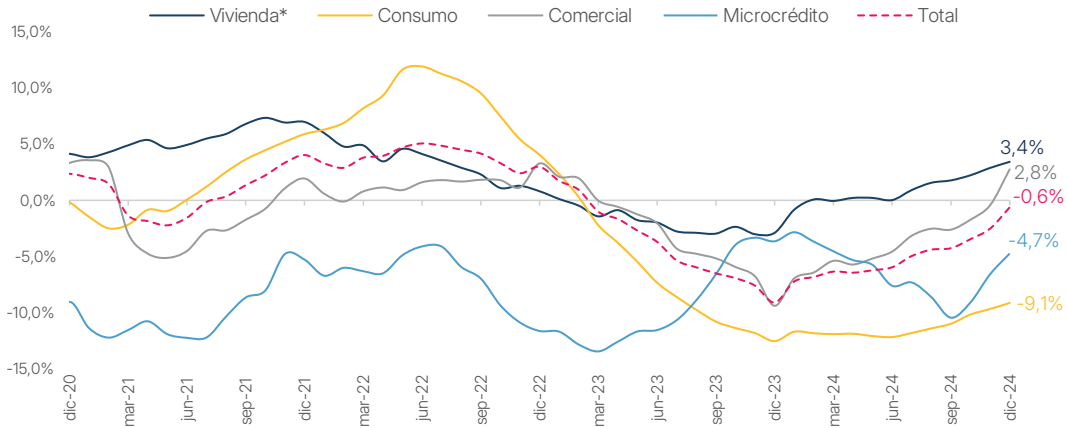
GRÁFICO 21. PARTICIPACIÓN (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA SOBRE EL SALDO TOTAL DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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

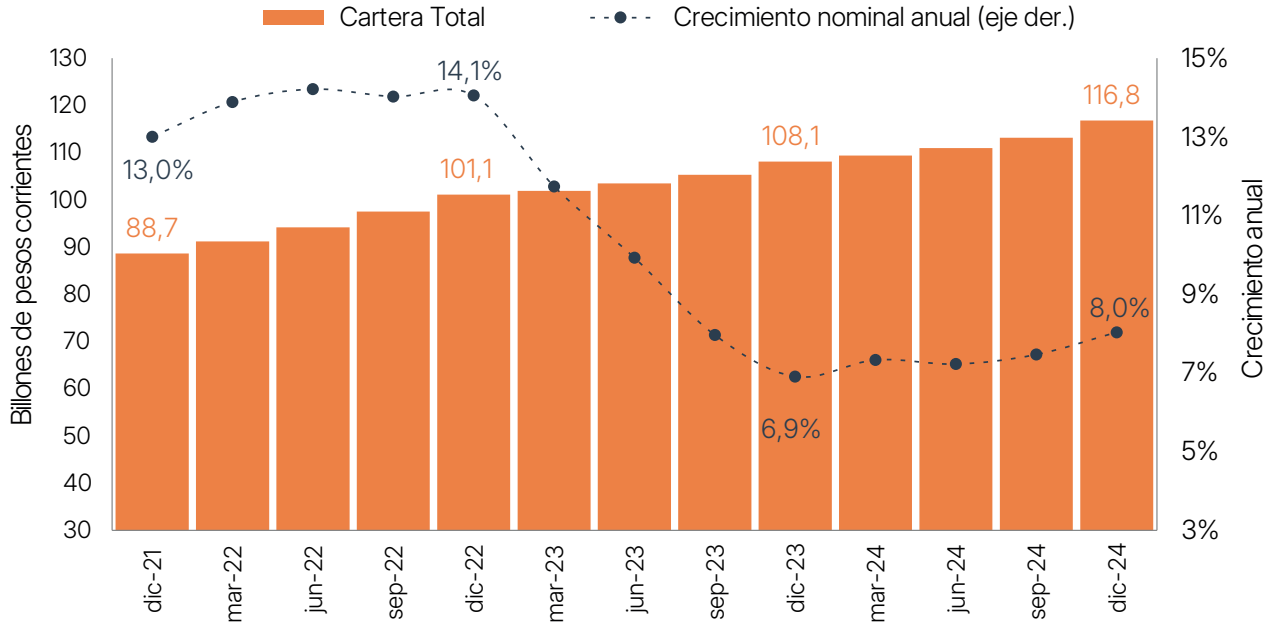


*Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional.

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

4.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

GRÁFICO 23. 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 24. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.

GRÁFICO 24A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN

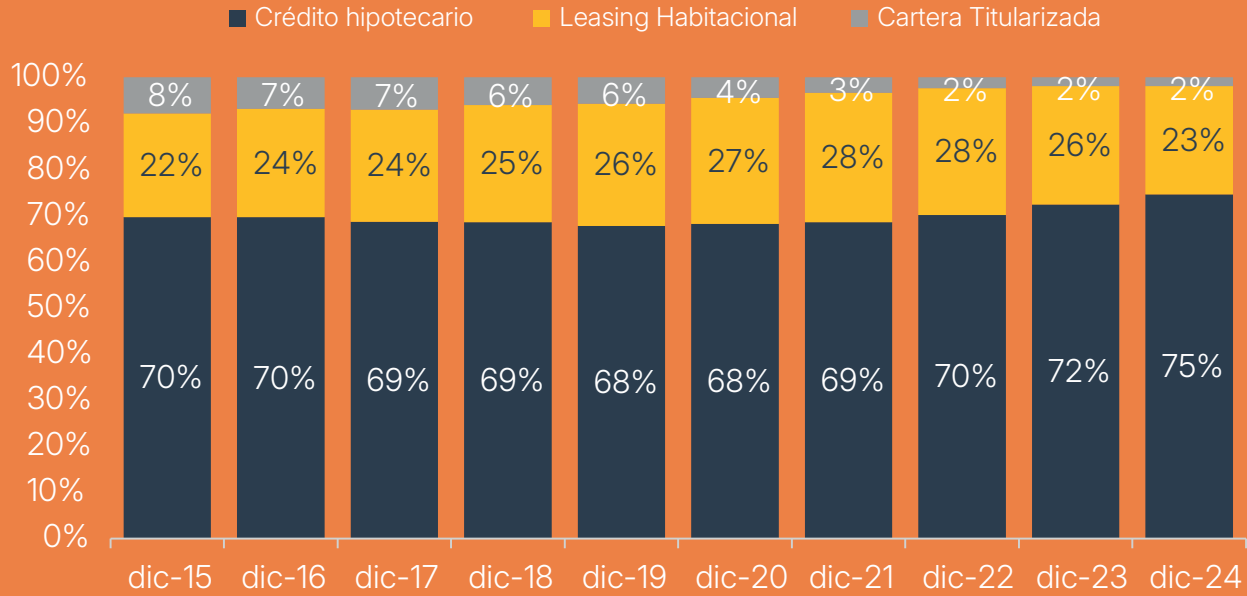
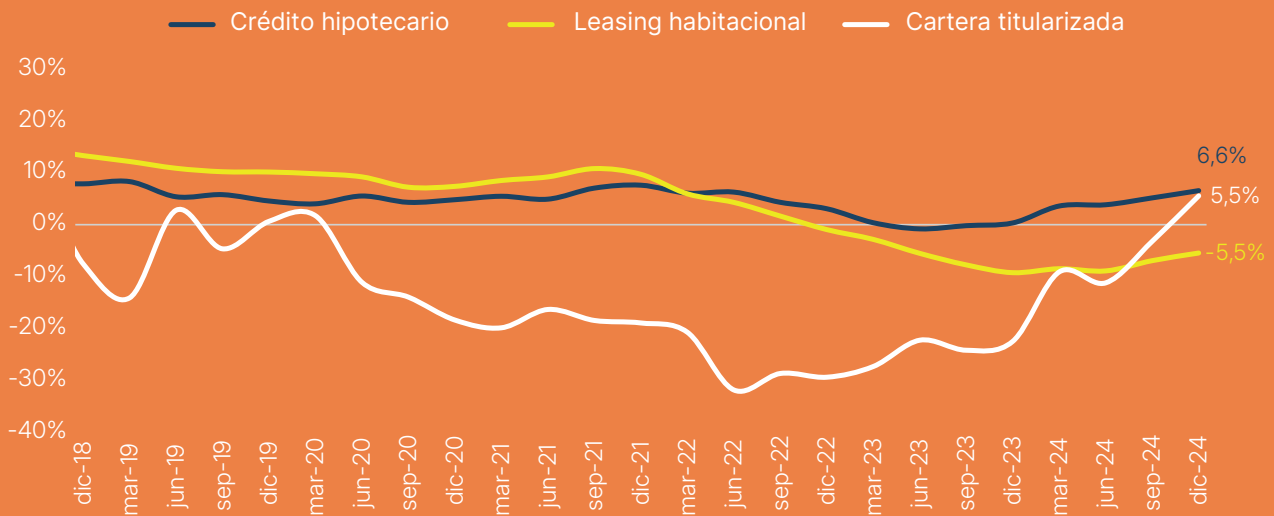


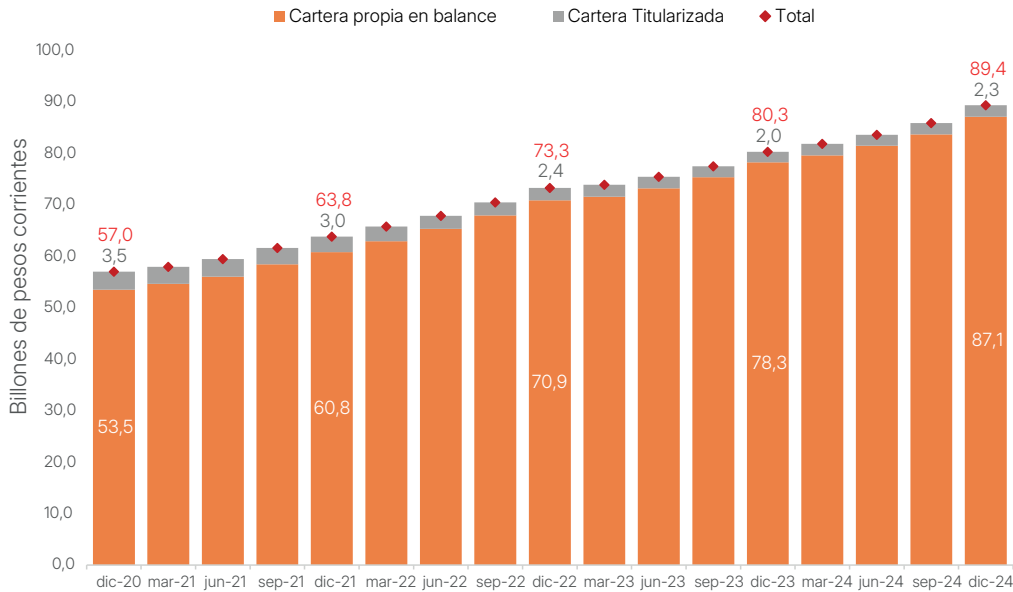
GRÁFICO 24B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



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

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

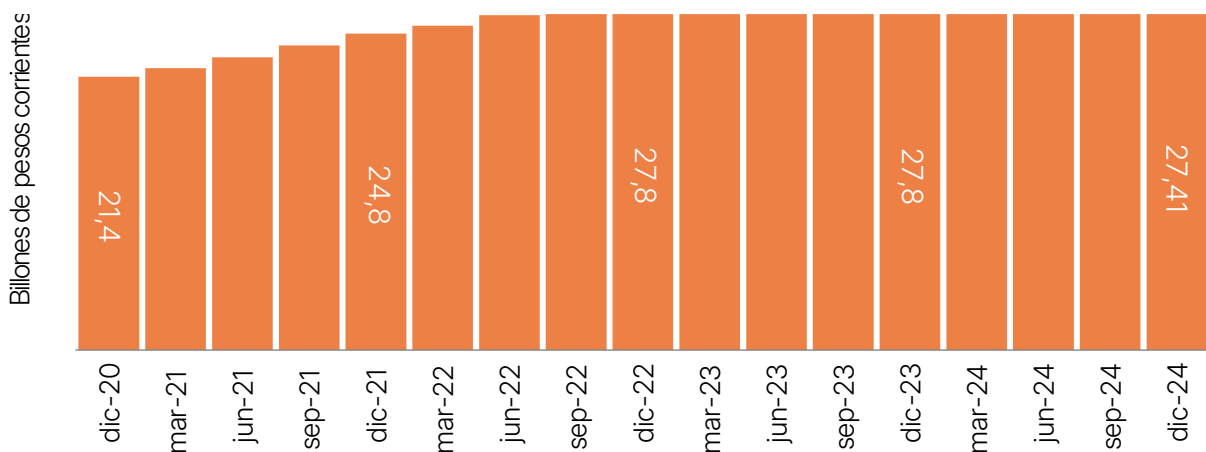
GRÁFICO 25. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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

4.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

GRÁFICO 26. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL.

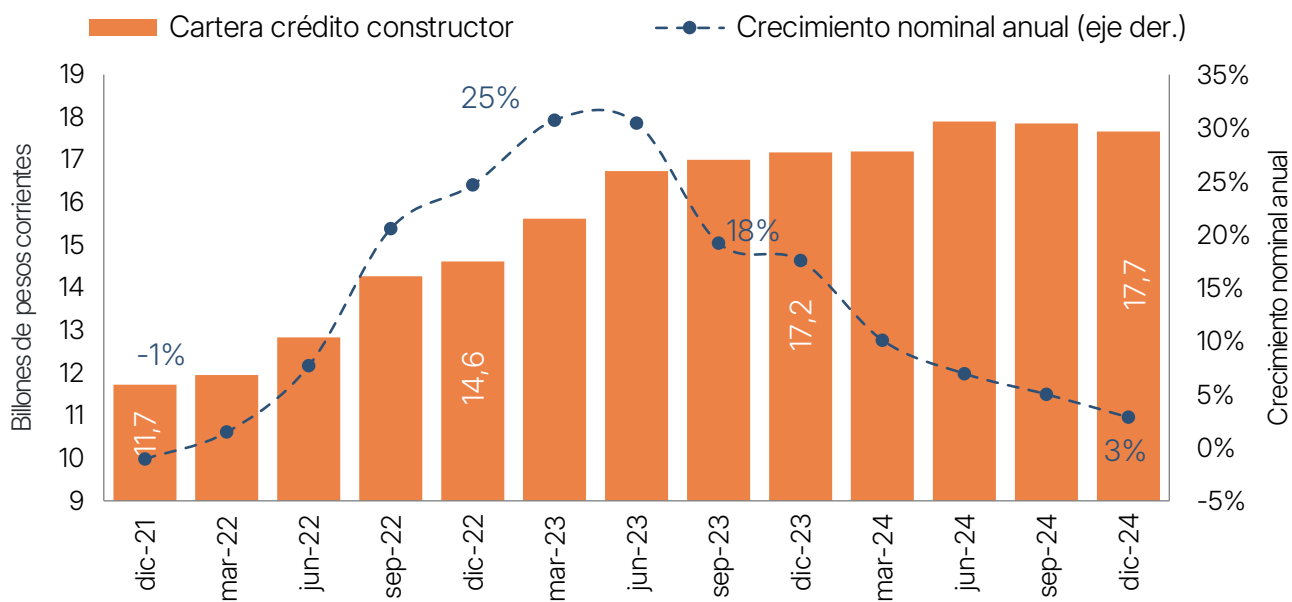


Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA²

GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA.



Fuente: Asobancaria. 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 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)³- ASOBANCARIA

Diagnostico año corrido

GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV) – AÑO CORRIDO.

GRÁFICO 28A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS

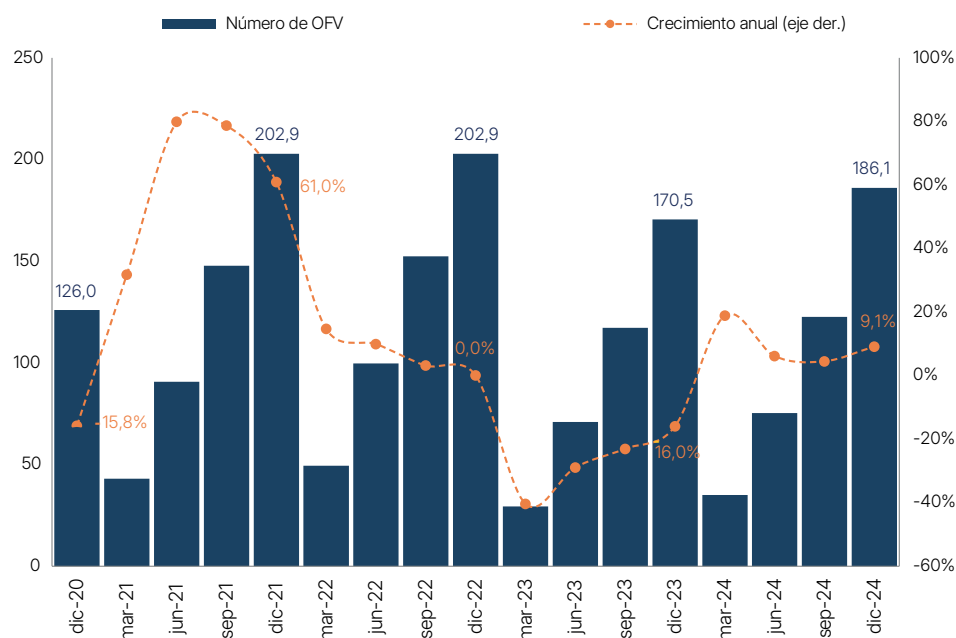
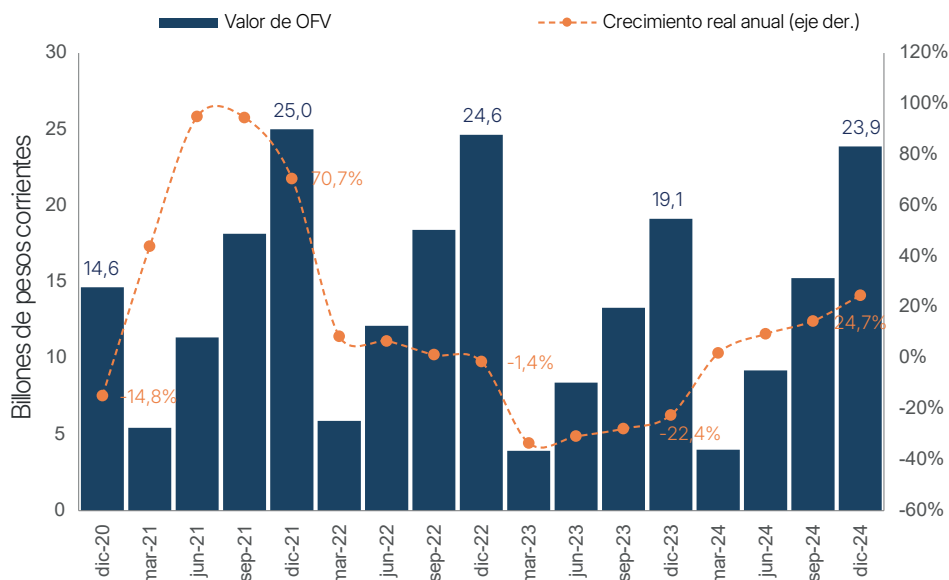


GRÁFICO 28B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS



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.

³ 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 29. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO.

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

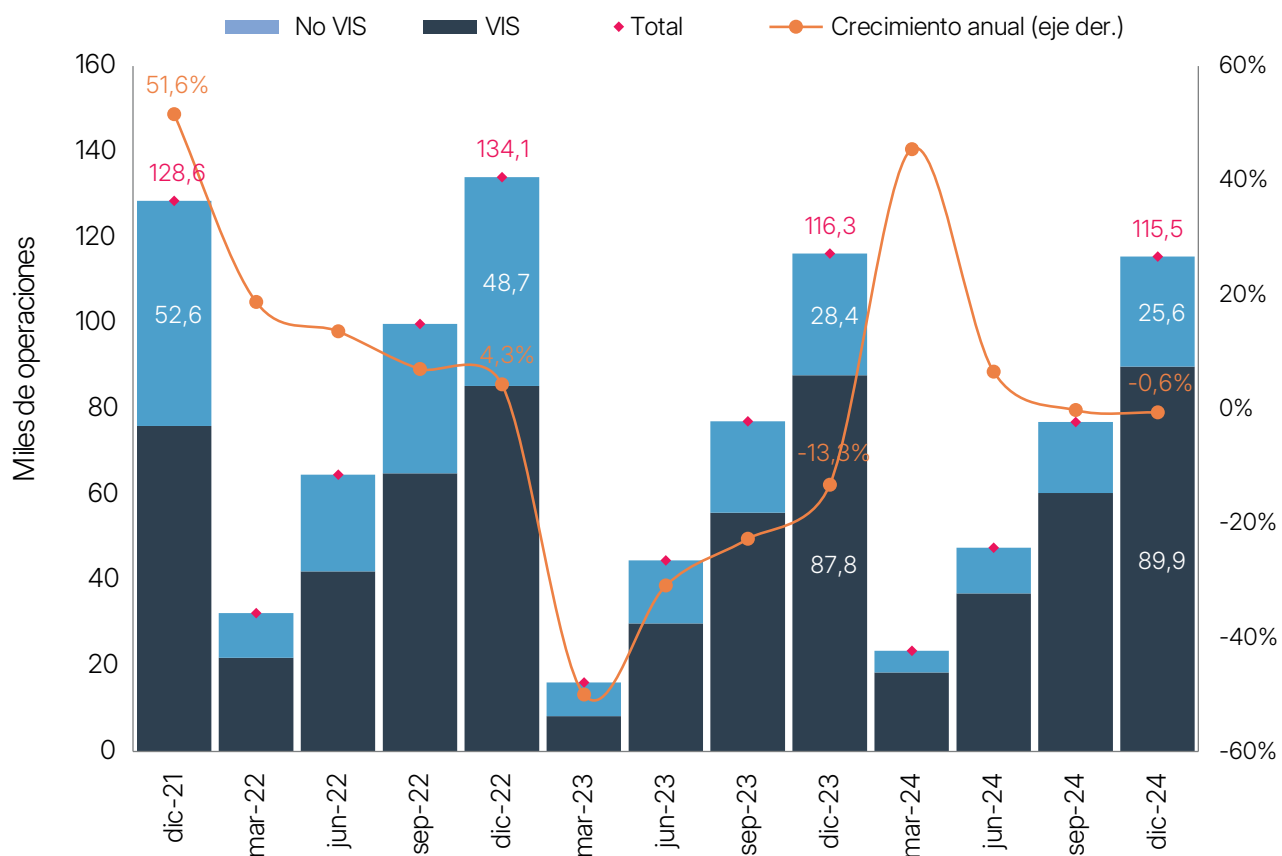
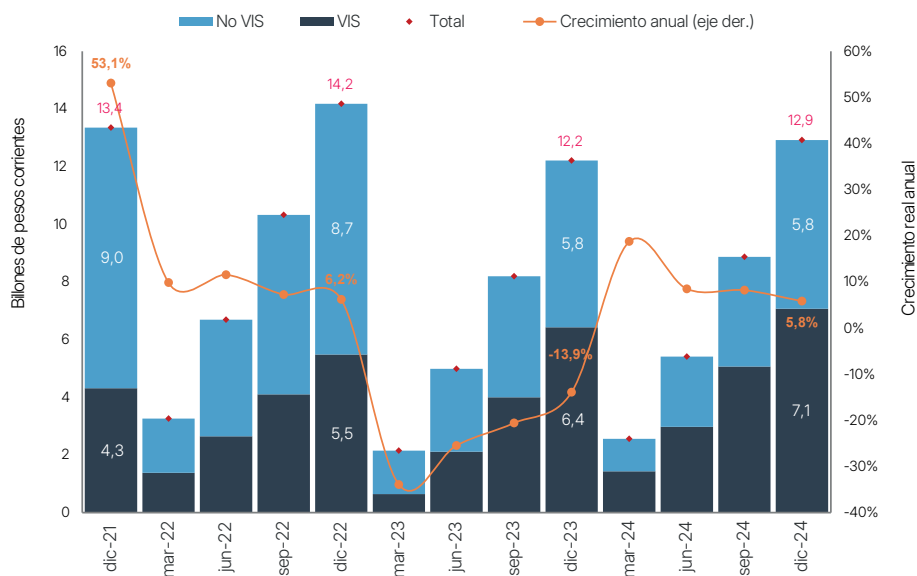


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO



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

GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

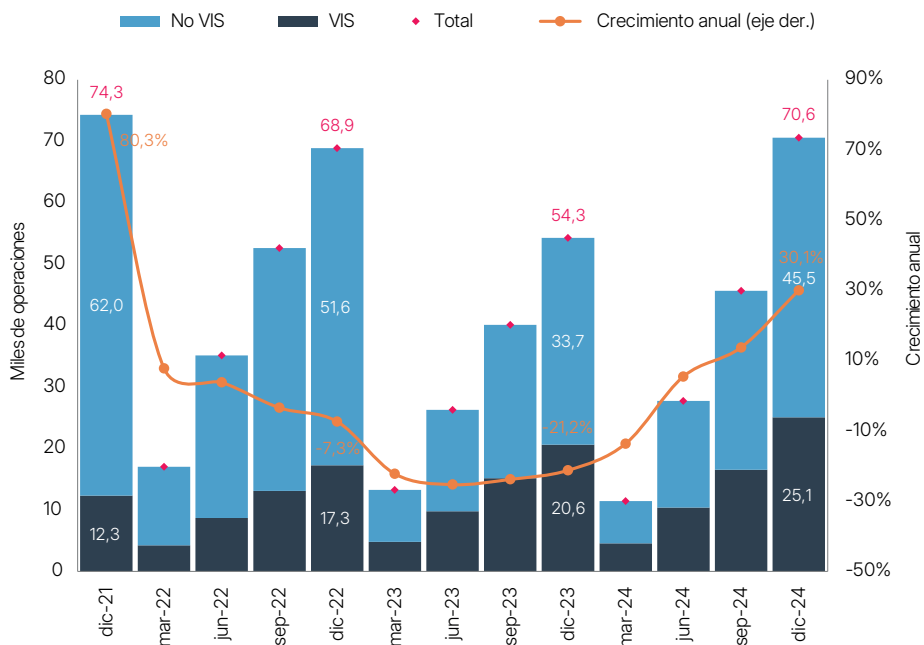
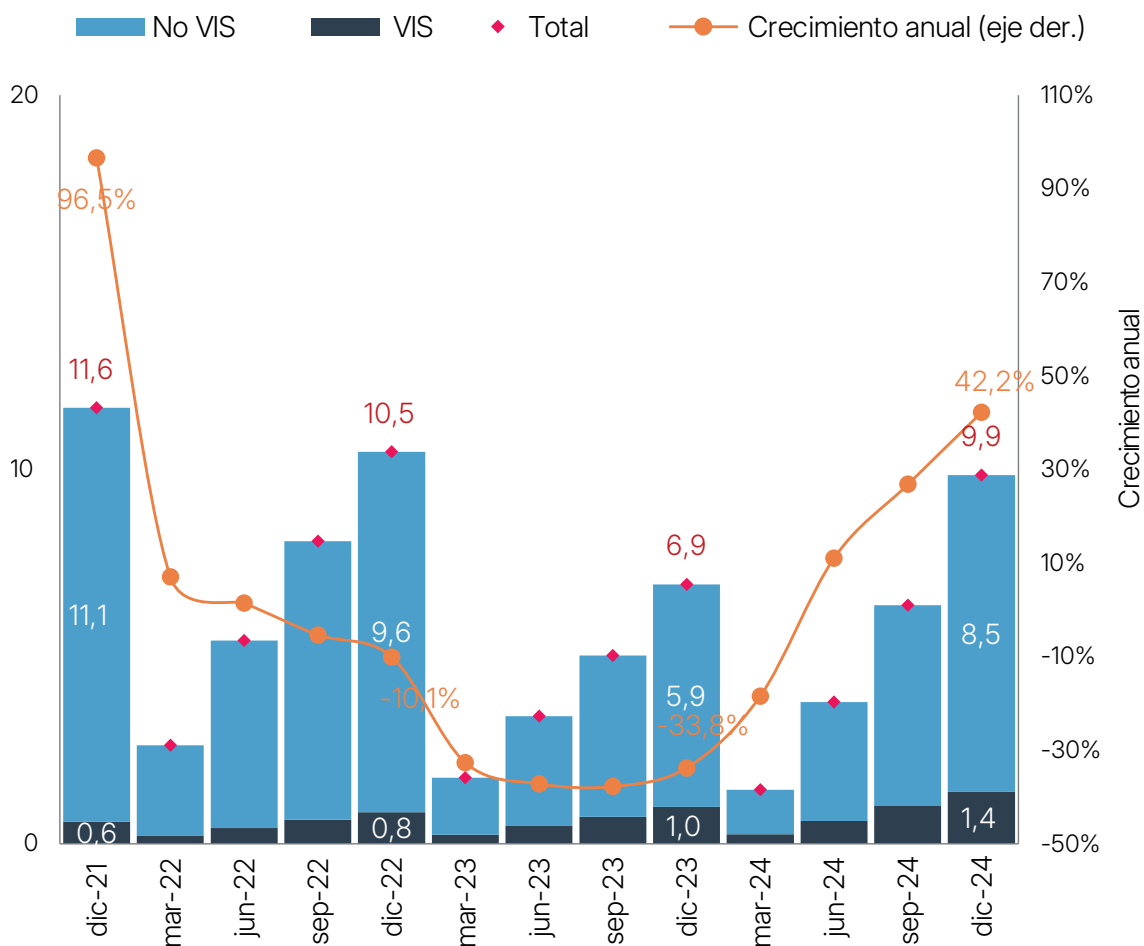


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO

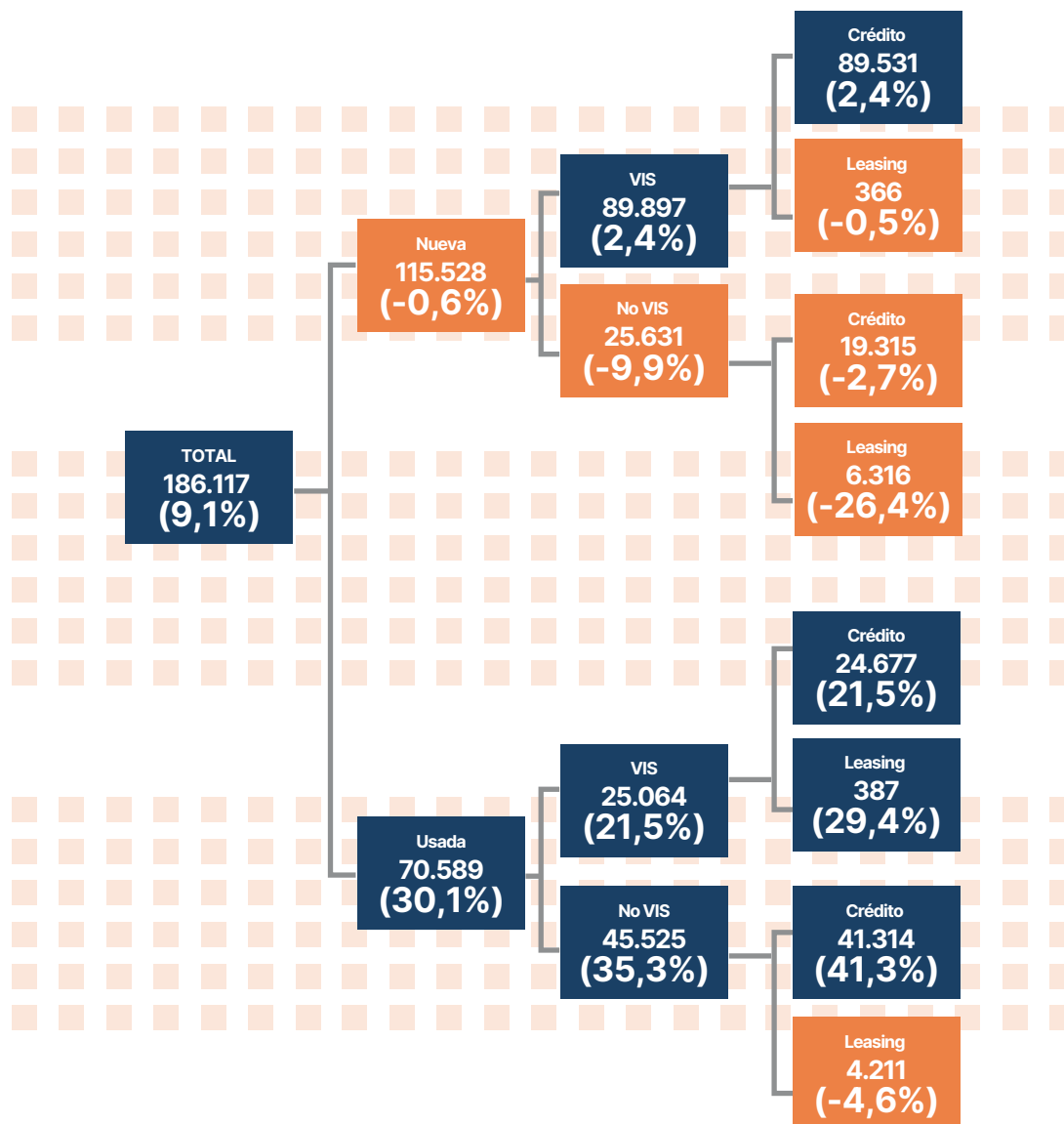


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)⁴

GRÁFICO 31. NÚMERO DE DESEMBOLSOS DE OFV – AÑO CORRIDO (EN UNIDADES).

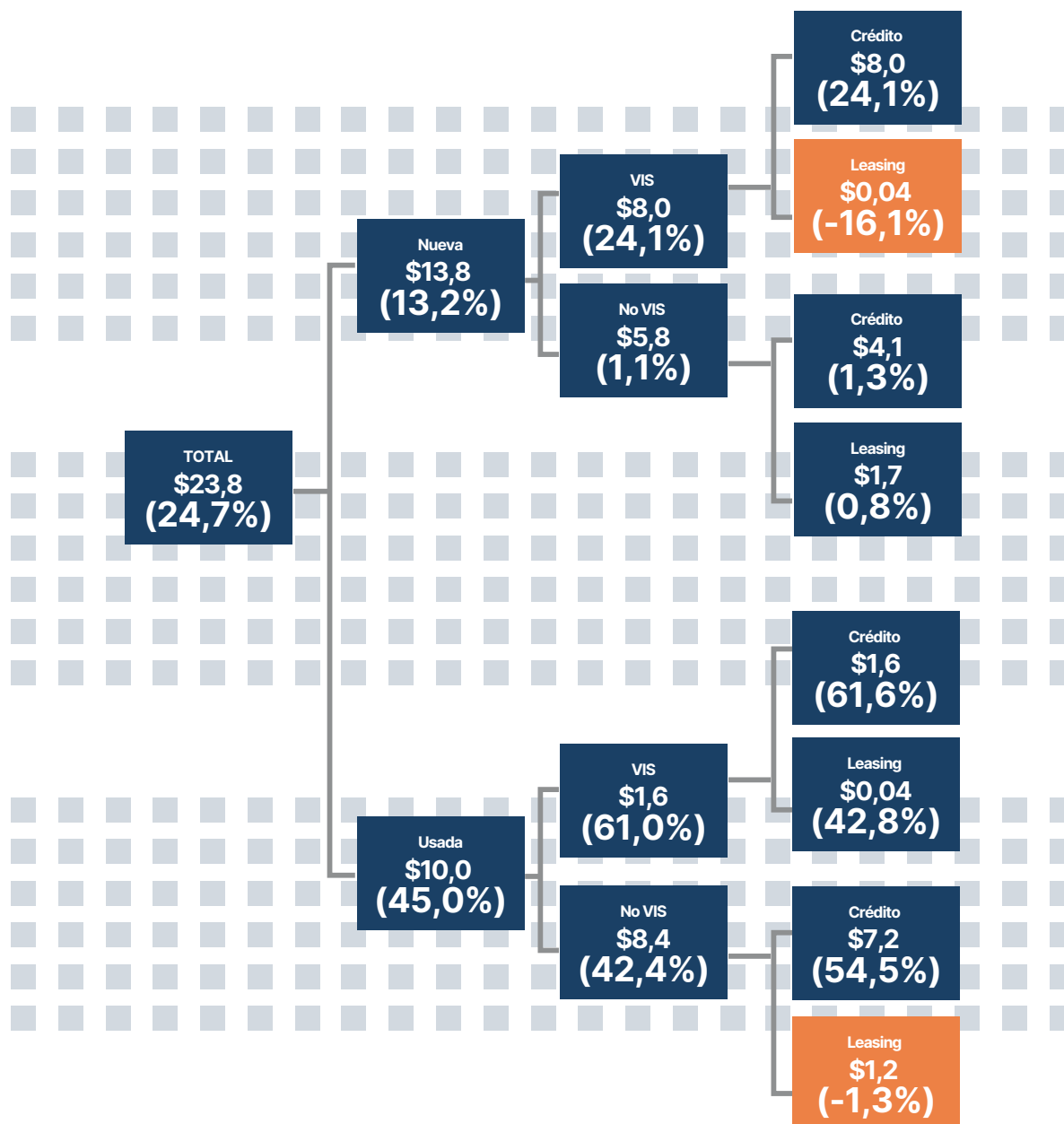


Nota: Incluye los desembolsos de AV Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

GRÁFICO 33A. NÚMERO DE DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR

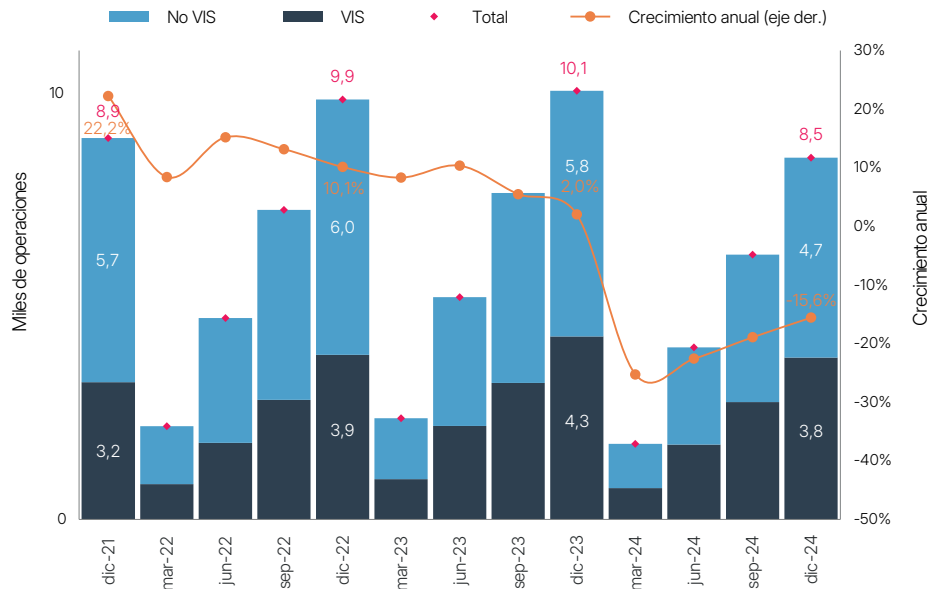
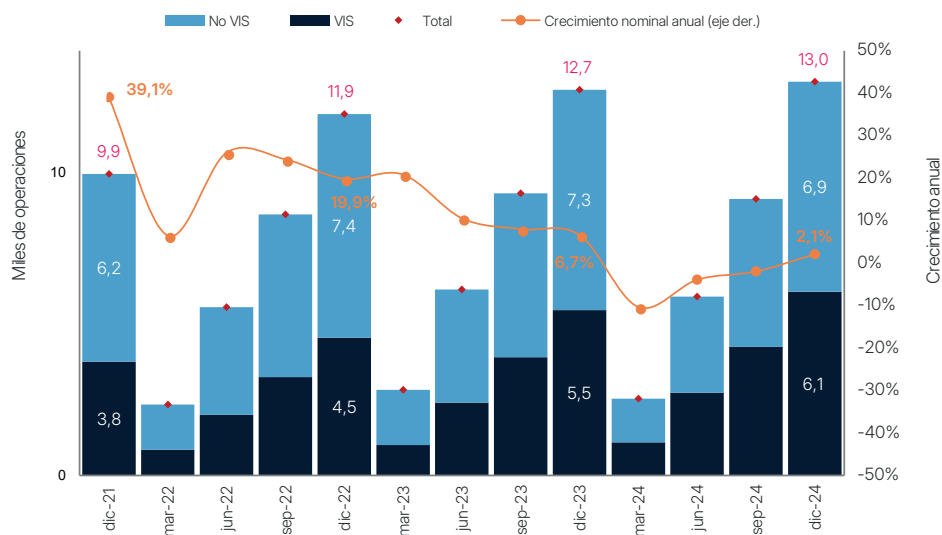


GRÁFICO 33B. VALOR DE LOS DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR



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

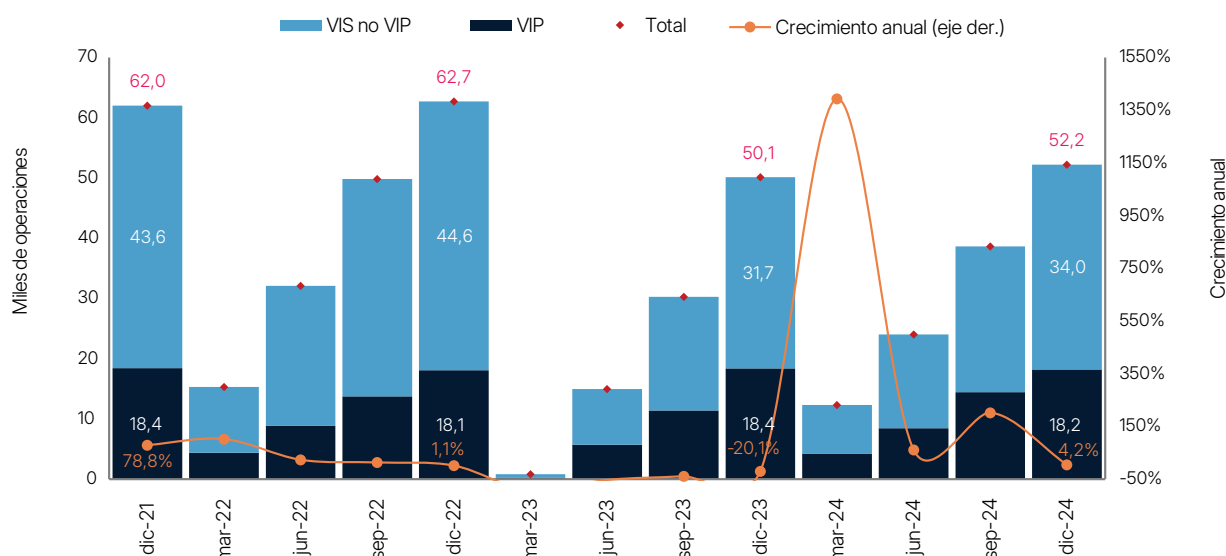
Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

Mi Casa Ya

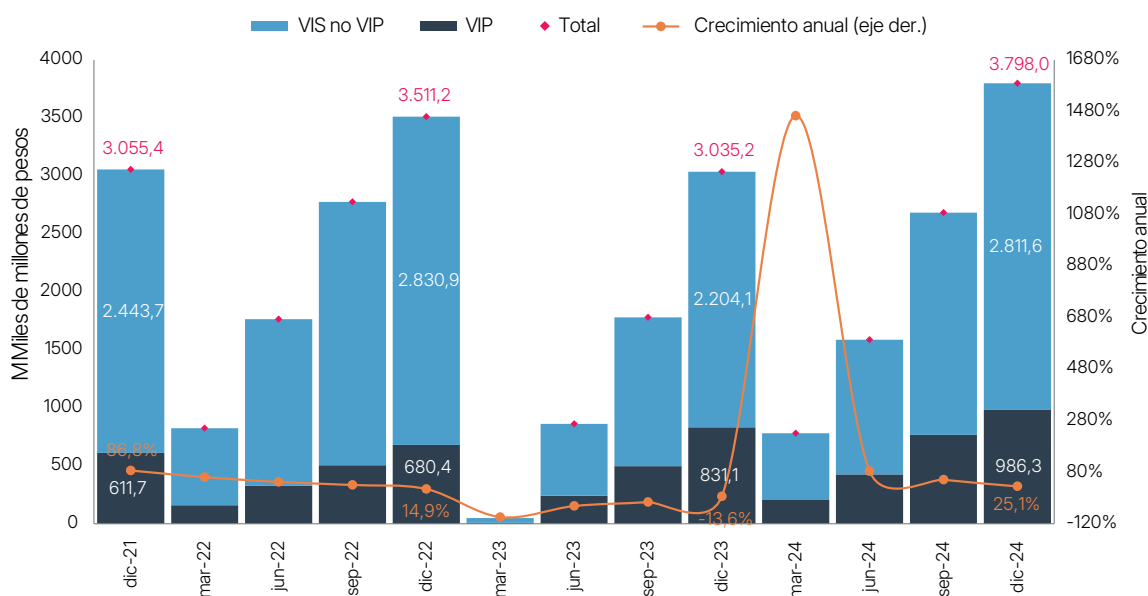
GRÁFICO 34. EVOLUCIÓN NÚMERO DE DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "MI CASA YA" EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO.

GRÁFICO 34A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS



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

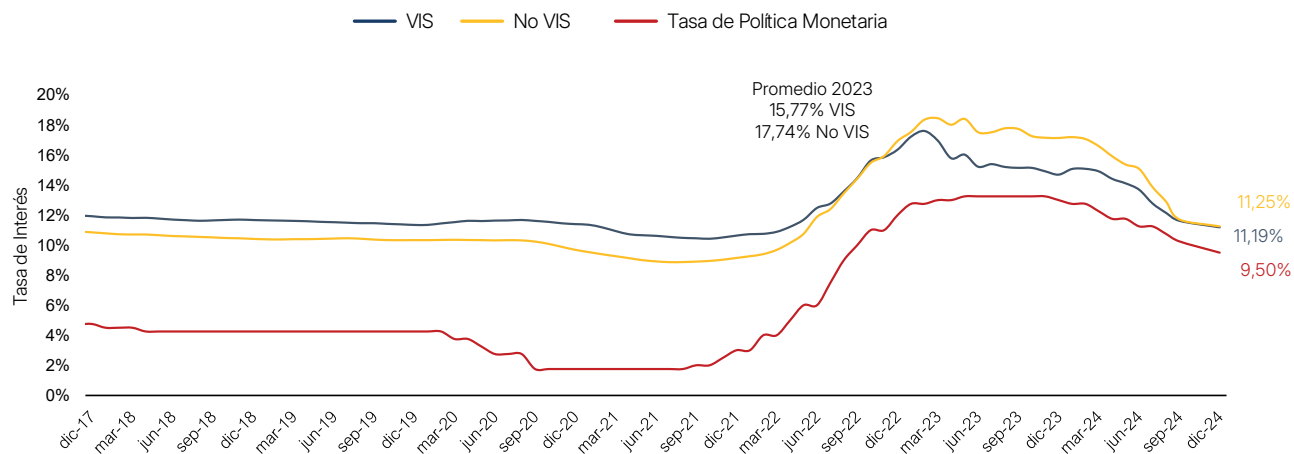
GRÁFICO 34B. VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA "MI CASA YA" – AÑO CORRIDO



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

4.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

GRÁFICO 35. 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.

4.7. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS.

GRÁFICO 36A. POR ALTURA DE MORA

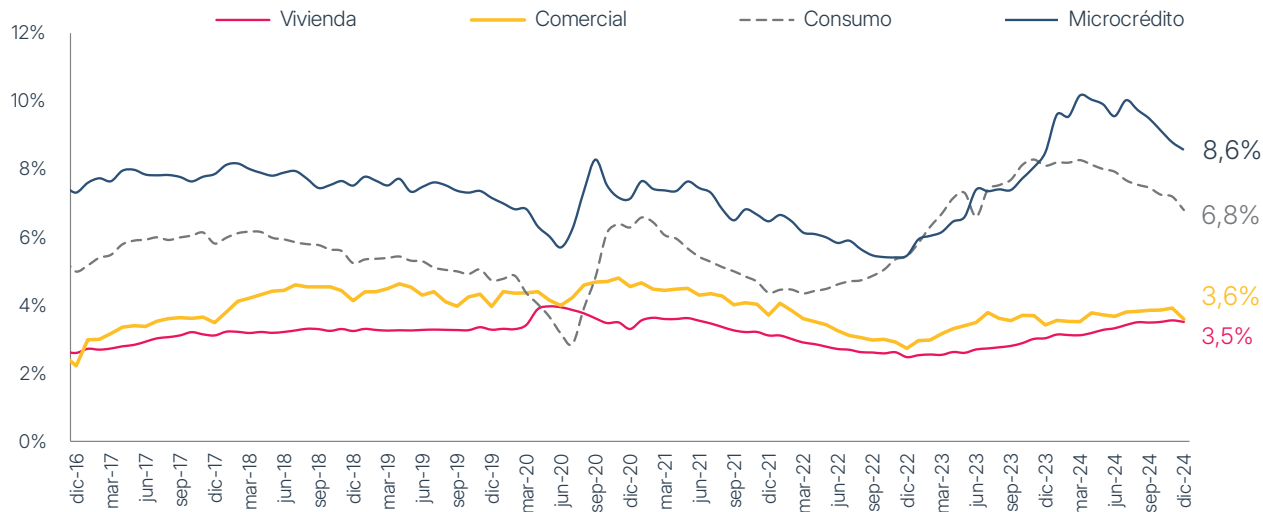
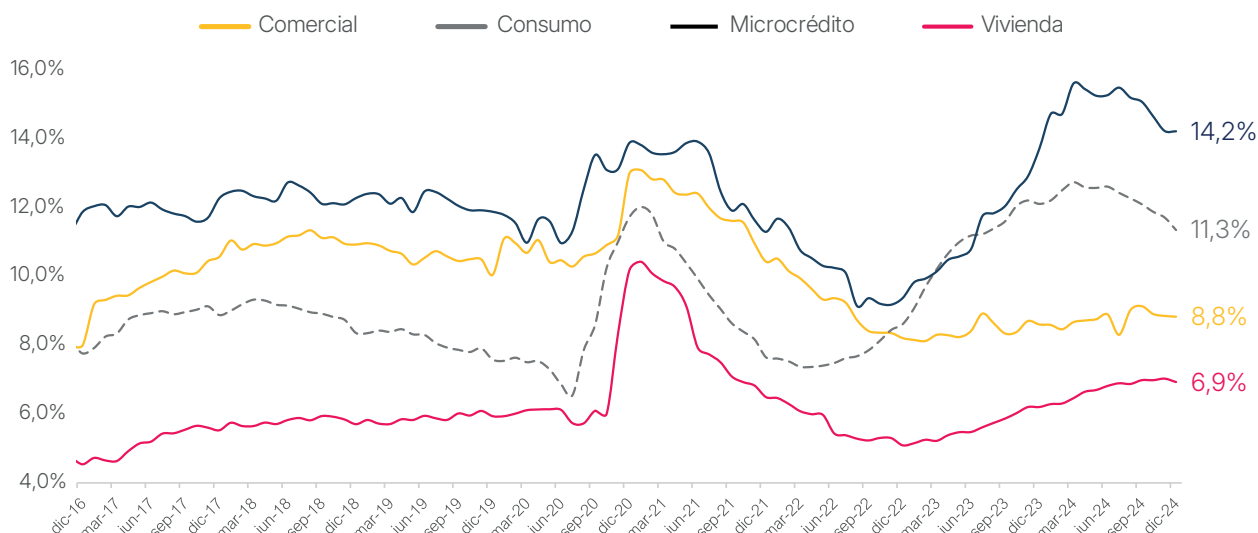


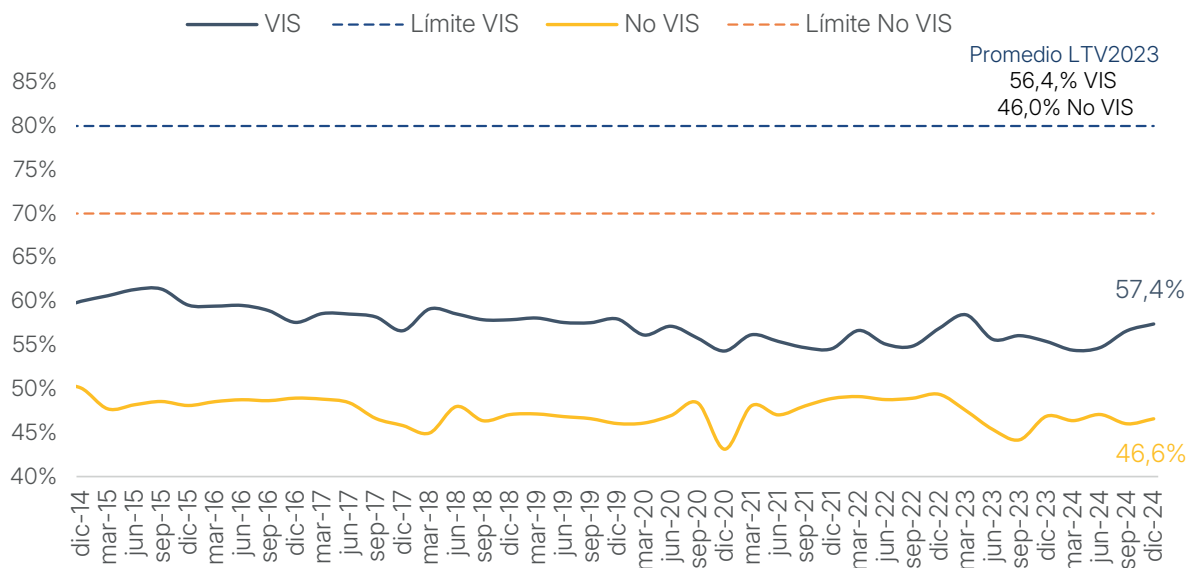
GRÁFICO 36B. POR CALIFICACIÓN



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.

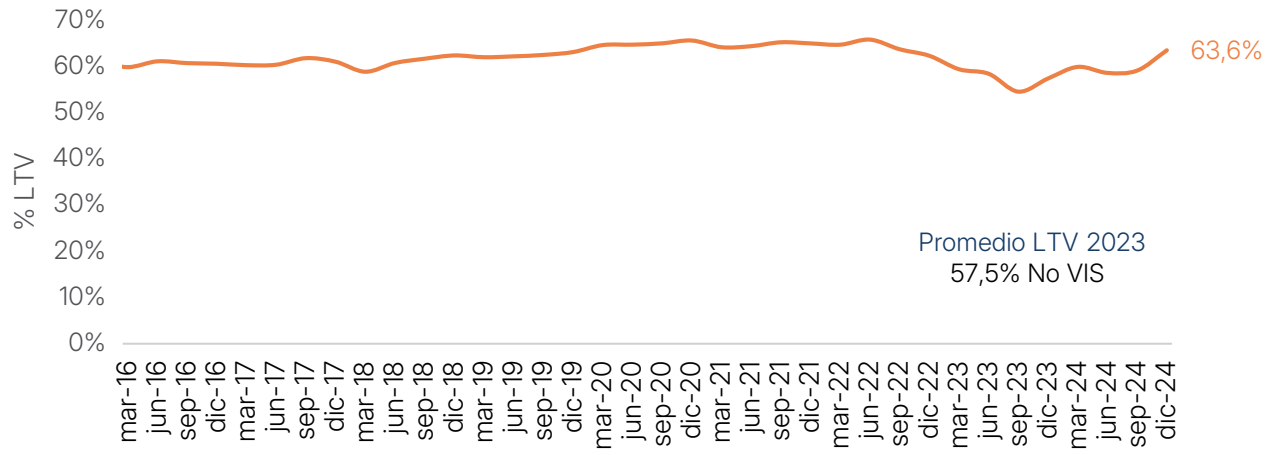
4.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

GRÁFICO 37. 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.

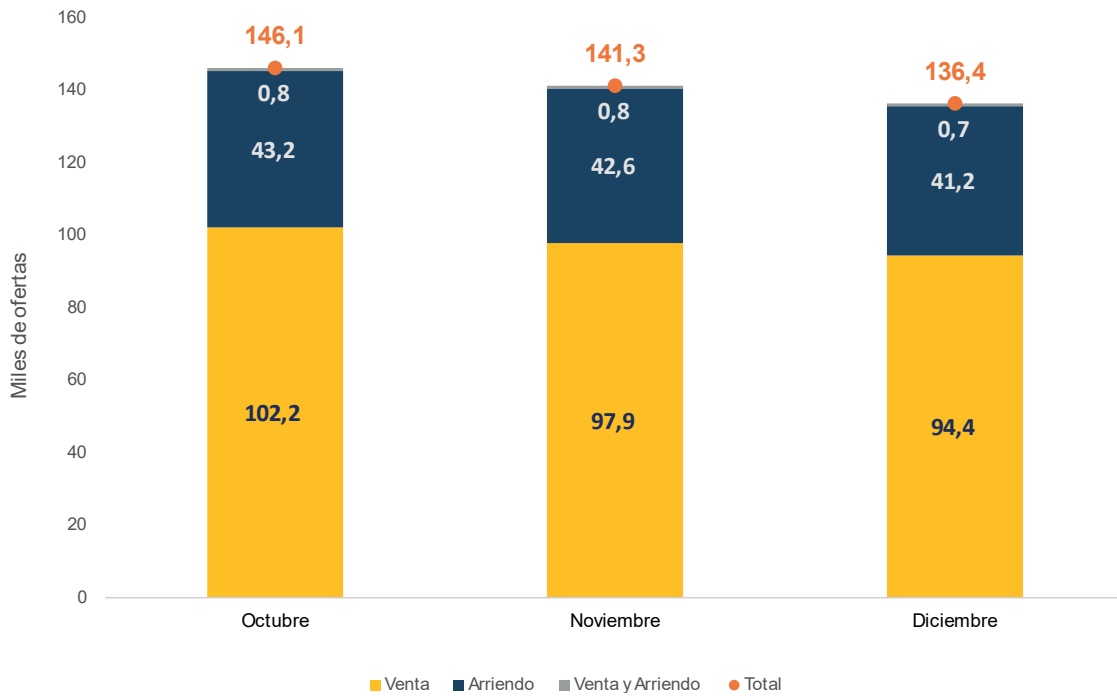
GRÁFICO 38. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NO VIS



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

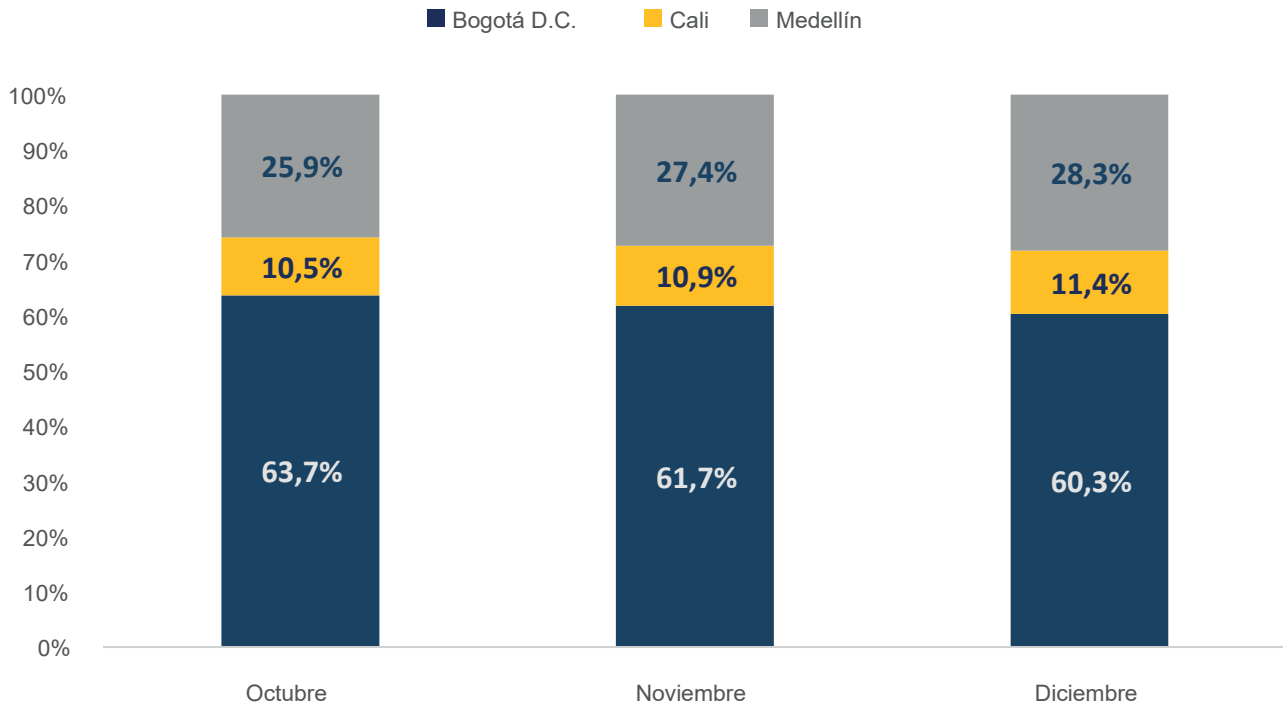
5. CIFRAS DE VIVIENDA USADA

GRÁFICO 39. INMUEBLES EN VENTA



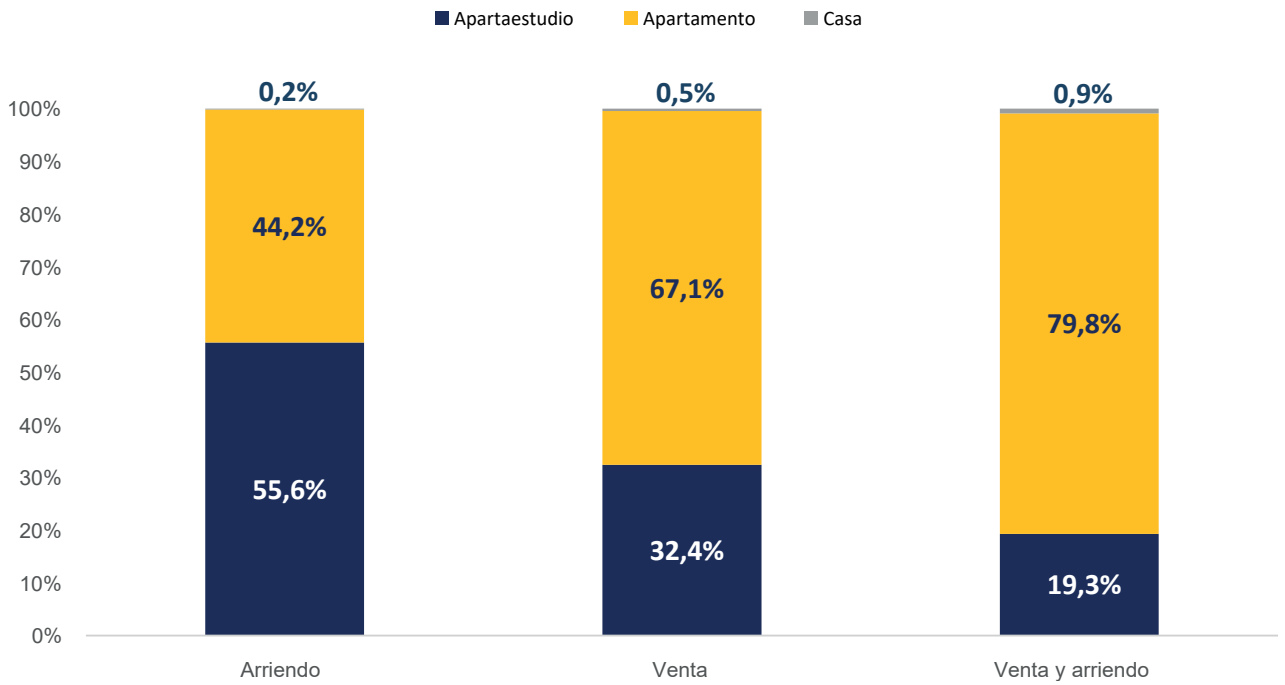
Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado. Incluye apartamentos, apartaestudio, casas

GRÁFICO 40. DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES EN VENTA POR CIUDAD



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado

GRÁFICO 41. 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	2023	2024	2025*
Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)	\$ 108,10	\$ 116,79	\$ 124,06
Crecimiento anual nominal cartera de vivienda (%)	6,90%	8,04%	6,22%
Desembolsos de vivienda (número)	170.515	186.117	177.845
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	-15,97%	9,15%	-4,44%
Desembolsos vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 19,10	\$ 23,87	\$ 24,23
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos de vivienda (%)	-22,48%	24,98%	1,50%

**Proyección cierre de año*

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

Variables	2023	2024	2025*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)	\$ 17,20	\$ 17,66	\$ 17,01
Crecimiento anual nominal cartera de constructor de vivienda (%)	17,73%	2,68%	-3,68%
Desembolsos de proyectos de construcción de vivienda (número)	10.050	8.486	7.461
Crecimiento anual número de desembolsos(%)	2,01%	-15,56%	-12,08%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 12,71	\$ 12,98	\$ 13,15
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos(%)	6,72%	2,14%	1,29%

**Proyección a cierre de año*

**Aso
Ban
Caria**

Acerca la
Banca a los
Colombianos