

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Marzo de 2022



ASOBANCARIA

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Marzo de 2022

Hernando José Gómez
Presidente

Alejandro Vera Sandoval
Vicepresidente Técnico

Guillermo Alarcón Plata
Director de Vivienda y Leasing

Elaboración del Informe

Dirección de Vivienda y Leasing

Guillermo Alarcón Plata
Ana María Tovar Méndez
María Camila Agudelo Martín
Carlos Daniel Junco Leguizamón
Daniel Felipe Romero Rodríguez

Dirección Económica

Carlos Velásquez Vega
Andrés Felipe Arévalo Arévalo

Diagramación

Julián Andrés Rojas Castañeda

CONTENIDO

01

Editorial – Importancia de la disponibilidad de suelo para el desarrollo de la VIS en Bogotá.

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 - IMPORTANCIA DE LA DISPONIBILIDAD DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE LA VIS EN BOGOTÁ

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. Despachos de cemento y producción de concreto	12
2.5. Índice de Producción Industrial	13
2.6. Ventas del comercio minorista	13
2.7. Índice de Confianza del Consumidor (ICC) e Indicador de Disposición a Comprar Vivienda (IDCV)	14
2.8. Índice de Precios al Productor (IPP)	14
2.9. 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	20
3.5. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)	22



IV. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

4.1.	Saldo total de la cartera bruta	23
4.2.	Saldo de la cartera total individual de vivienda	24
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	31
4.3.2	Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada	32
4.3.3.	Desagregación desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)	34
4.4.	Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda	36
4.5.	Programas del Gobierno Nacional de otorgamiento de subsidios para adquisición de vivienda	37
4.6.	Comportamiento tasas interés	40
4.7.	Indicadores de calidad de la cartera	41
4.8.	Relación préstamo-garantía	42

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

1. EDITORIAL – IMPORTANCIA DE LA DISPONIBILIDAD DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE LA VIS EN BOGOTÁ

Bogotá representa un importante motor de crecimiento de la economía colombiana: con cerca del 16% de la población del país, 18% del total de ocupados y 26% del PIB nacional¹. En este sentido, la capital se constituye en un importante centro urbano, foco de actividades productivas y polo de atracción demográfica para todo el país, lo que implica también necesidades en el sector vivienda.

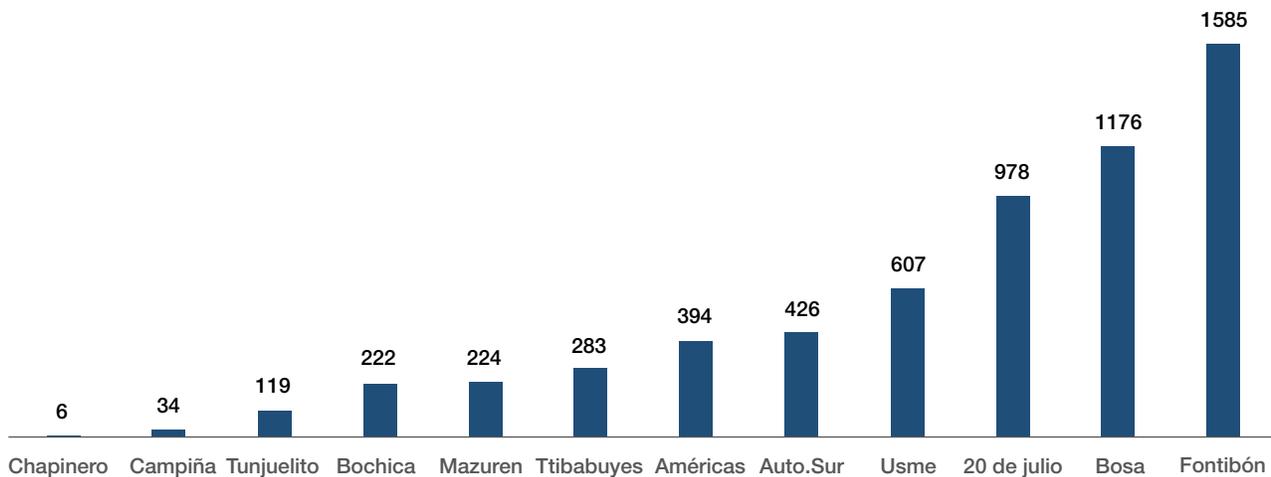
Al respecto, de acuerdo con las proyecciones del DANE, Bogotá requiere de un millón de soluciones habitacionales al año 2035 que, de acuerdo con la estructura de ingresos de las familias colombianas, equivale a una demanda cercana a 772.000 inmuebles en el rango de interés social², lo cual incluye VIP, VIS y VIS de renovación urbana.³

Esta proyección de demanda supone varios retos, entre los cuales queremos destacar el de disponibilidad y uso del

suelo. Es una tendencia común que en los lugares donde se experimentan procesos de densificación urbana se presente escasez de espacios para construir, presiones alcistas sobre el valor del metro cuadrado, reducciones de área en los inmuebles y generación de oferta distanciada de los centros culturales y productivos.

Bogotá no ha sido ajena a estas tendencias y comparando la oferta vigente de unidades VIS a mayo tenemos que mientras en la capital el área promedio es de 48 metros, en los municipios aledaños esta sube a 55⁴. De modo similar el precio promedio del metro cuadrado cambia de \$3.050.000 a \$2.800.000 para los mismos lugares⁵. Incluso al hacer un ejercicio de unidades disponibles (sobre planos, en construcción o terminadas) por sector dentro de la ciudad, se tiene que Usme, el 20 de Julio, Bosa y Fontibón concentran cerca del 70% de la oferta.

GRÁFICO 1: UNIDADES VIS EN VENTA POR SECTOR EN BOGOTÁ



Fuente: Cálculos propios con base en La Galería Inmobiliaria

¹ DANE cuentas nacionales

² ABC del POT "Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Reverdece 2022-2035" (2021). Alcaldía Mayor de Bogotá.

³ Las viviendas de interés prioritario VIP tienen un precio máximo de 90 SML, las de interés social VIS 150 SML y las VIS de renovación urbana hasta 175 SML.

⁴ Este ejercicio excluye inmuebles de menos de 40 metros cuadrados por considerar que atienden otro segmento poblacional al referido aquí.

⁵ Cálculos propios con fuente La Galería Inmobiliaria

De aquí la importancia en revisar las necesidades de suelo en la ciudad y las opciones disponibles para promover la construcción de VIS. Hay que tener en cuenta que, para el caso de Bogotá, su ubicación y delimitación con zonas de protección ambiental, limitan la oferta de suelo, lo que hace prioritario hacer un uso idóneo de las áreas que aún quedan disponibles. Al mismo tiempo, la definición de zonas de expansión se debe combinar con el uso de renovación urbana bajo una mirada realista, conscientes de que este instrumento tiene potencial, pero implica costos elevados.

En ambos escenarios, el objetivo es claro, se debe promover el desarrollo de vivienda formal en el segmento de interés social, que permita atender la demanda proyectada de nuevos hogares para los próximos años. Limitar esta opción, suele abrir la puerta a la generación de asentamientos informales, que implican no solo altos impactos ambientales, sino importantes riesgos sobre los hogares que habitan espacios que no fueron desarrollados con los criterios técnicos adecuados en estructura, estabilidad, ubicación y sismo resistencia.

De acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) la habilitación del suelo vía expansión consiste en la identificación de áreas que no han sido urbanizadas, (lotes vacíos, terrenos de fincas, parqueaderos, etc.) sobre los que se realiza un estudio de riesgos que habilita el uso potencial y sobre los que también hay claridad que es posible llegar con servicios públicos domiciliarios, redes y transporte. Aquí es de utilidad el uso de la figura conocida como Planes Parciales, que permite el desarrollo de una zona determinada estableciendo de forma coordinada la asignación de usos del suelo, su intensidad en edificabilidad, obligaciones de cesión de espacio al construir y espacios públicos asociados, lo que permite generar macroproyectos de una forma correctamente planeada.⁶ Un ejemplo de este esquema es el proyecto de Lagos de Torca al norte de la ciudad.

De otra parte, la renovación urbana se enfoca en detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los predios y la recuperación y/o transformación de las áreas ya construidas con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles bajo dos modalidades, reactivación y redesarrollo.⁷ En el primer caso hay un cambio de las estructuras construidas impulsando procesos de redensificación, mientras que el redesarrollo se centra en la sustitución de las estructuras arquitectónicas para generar nuevos espacios públicos y/o privados.⁸

En una ciudad como Bogotá, esta figura necesariamente debe ganar tracción, pero su correcto funcionamiento supone una institucionalidad fuerte, que lo haga operativo y financieramente viable. Por ejemplo, se requiere que toda la gestión predial y de negociación con las comunidades se realice de manera ágil y eficaz, cumpliendo los pasos de anunciar los proyectos y congelar los precios de compra, ya que de lo contrario se genera especulación sobre los mismos y se inviabilizan proyectos. Un uso adecuado de la figura de renovación permitiría pensar en un nuevo uso para zonas industriales que van quedando abandonadas por procesos de reubicación empresarial al occidente de la ciudad, o áreas que han sufrido un deterioro intenso muy cerca al centro histórico.

Por ello desde Asobancaria consideramos que es fundamental revisar el funcionamiento real de la figura de renovación urbana y ajustar lo que fuese necesario para volverla un instrumento más efectivo de cara a la vivienda de interés social. El hecho de que, aún bajo un adecuado manejo institucional, el valor del suelo pueda incrementarse en más de 4 veces al constructor, hace necesaria una revisión de los incentivos asociados a la generación de esta oferta y a las condiciones para que haya demanda. Puede ser esta una oportunidad de combinar esfuerzos de subsidio local, con los del gobierno nacional de Mi Casa Ya, permitiendo una contribución mayor de la cuota inicial a hogares de hasta 2 salarios mínimos, así como un uso de este subsidio en viviendas de hasta 175 SML, que es el tope definido actualmente para VIS de renovación.

⁶ <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-desarrollo/preguntas-frecuentes>

⁷ Decreto 075/2013, Artículo 1.

⁸ Decreto 075 de 2013, artículo 1.

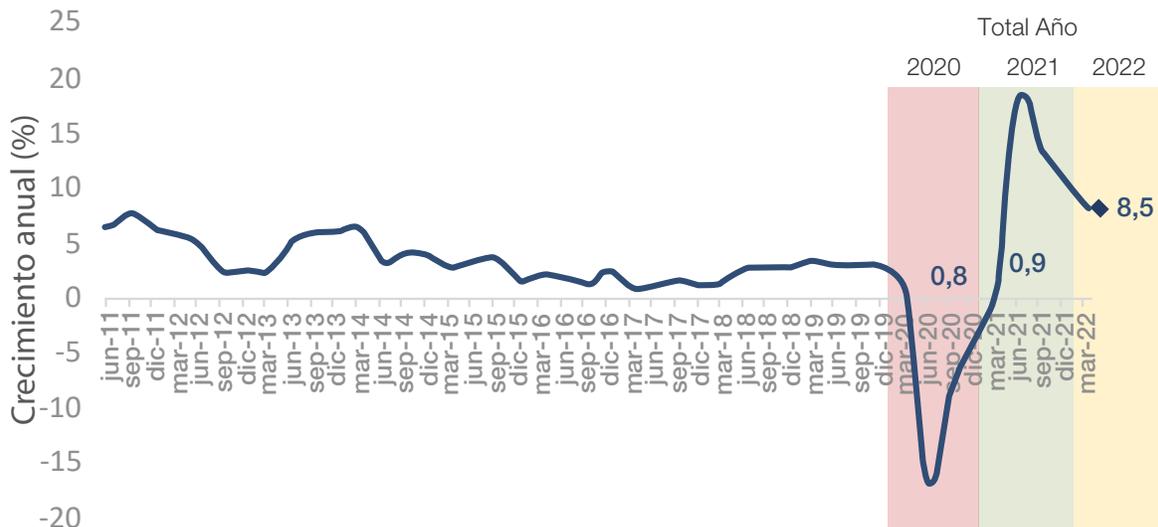
2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

En el primer trimestre del 2022 la actividad económica creció 8,5% real anual, y se ubicó por encima de las expectativas del mercado. Este comportamiento estuvo explicado principalmente por el incremento del consumo de los hogares. Por el lado de la oferta, los sectores con mayor dinamismo fueron entretenimiento y recreación (35,7%), información y comunicaciones (20,6%) y comercio (15,3%). Mientras que, por el lado de la demanda, destaca la recuperación de las importaciones (38,9%). Entre tanto, la inflación se aceleró y llegó hasta 6,94% en marzo.

Los demás indicadores evidenciaron un comportamiento de normalización, explicado por la recuperación económica interna y a nivel internacional. Las importaciones de bienes de capital nuevamente sobrepasaron los niveles prepandemia y registraron un crecimiento de 43,6% frente al mismo periodo del 2021, impulsadas por las importaciones de equipo de transporte. Las exportaciones totales se vieron favorecidas por el mayor dinamismo del comercio internacional, y crecieron 46,85% frente a marzo el año anterior. No obstante, el índice de confianza del consumidor ha venido deteriorándose debido a la alta inflación y la incertidumbre de la época preelectoral.

2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

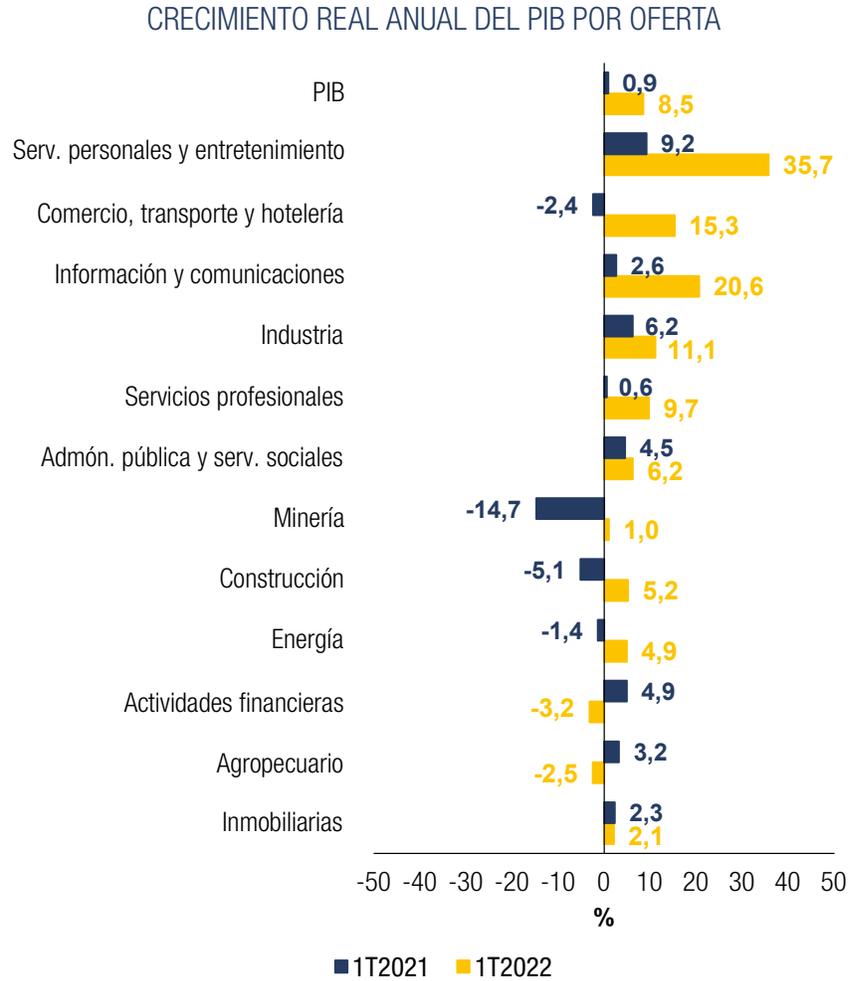
GRÁFICO 2. VARIACIÓN ANUAL DEL PIB REAL.



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

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

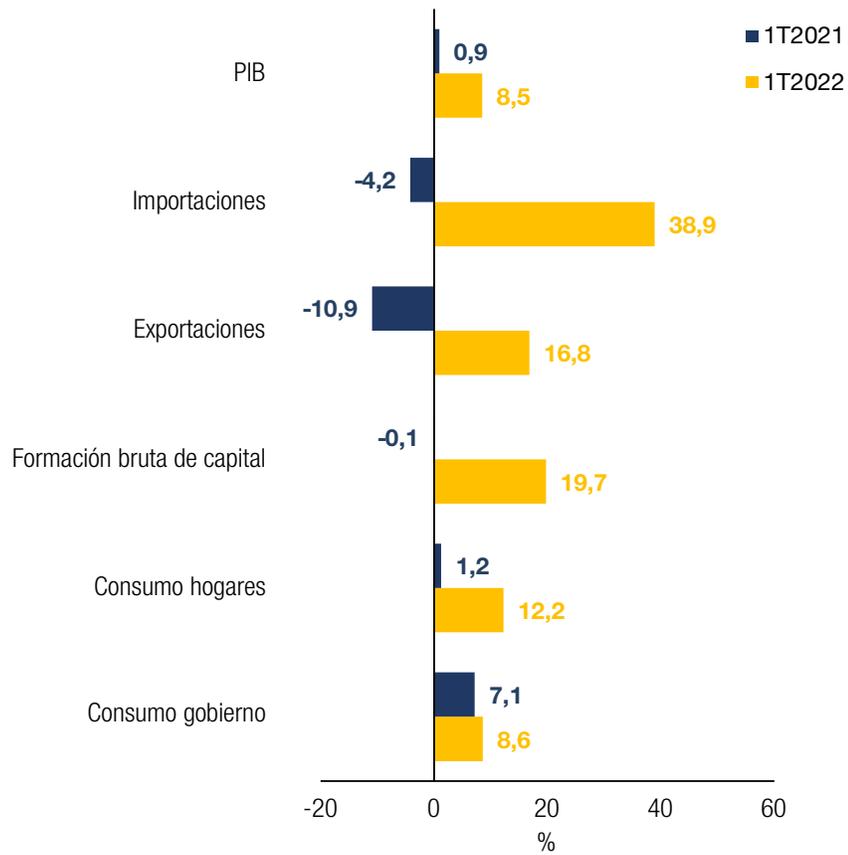
GRÁFICO 3. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA



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

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

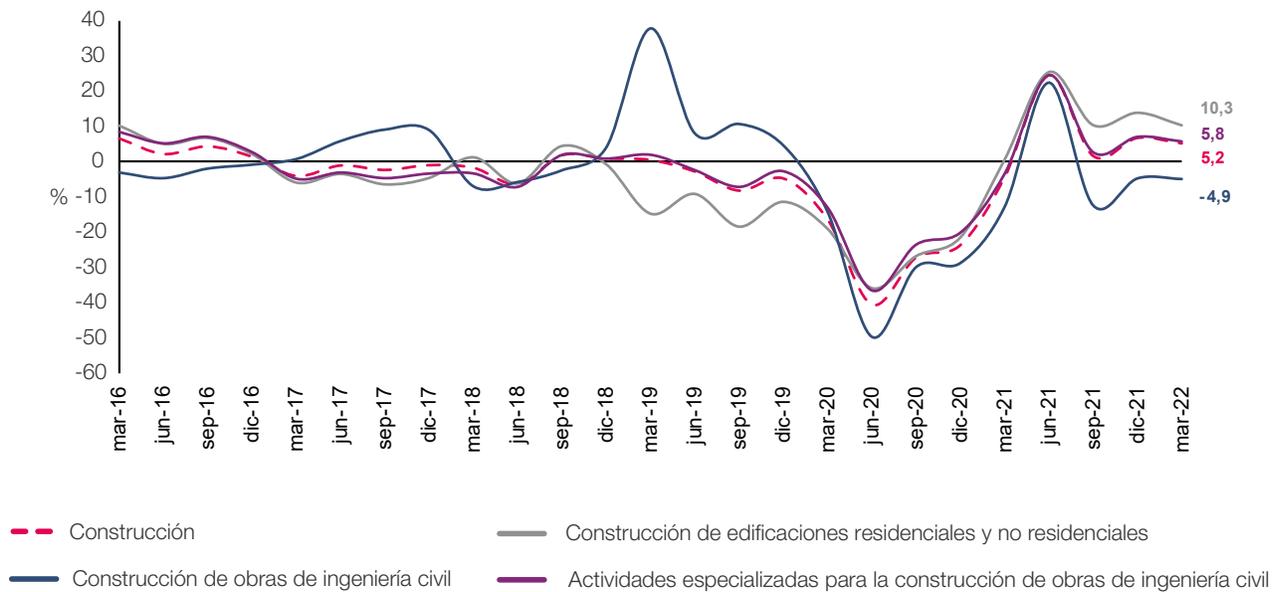
GRÁFICO 4. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.
CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.



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

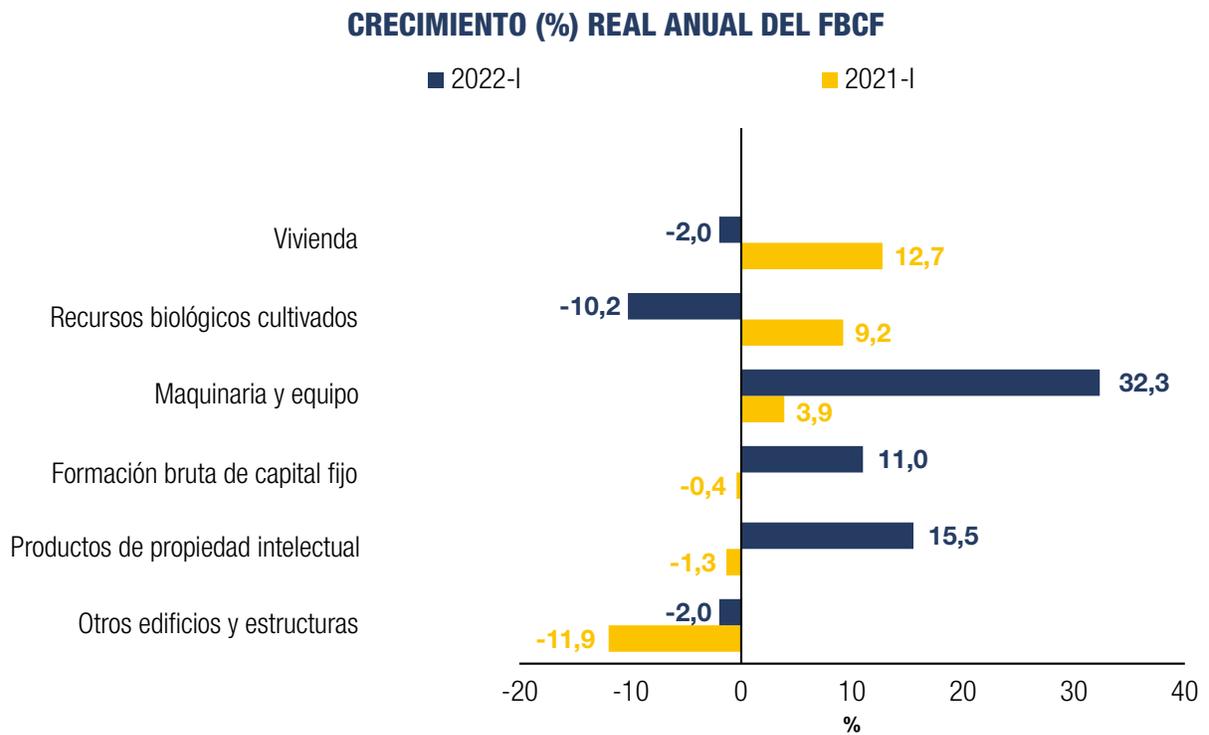
Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

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



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

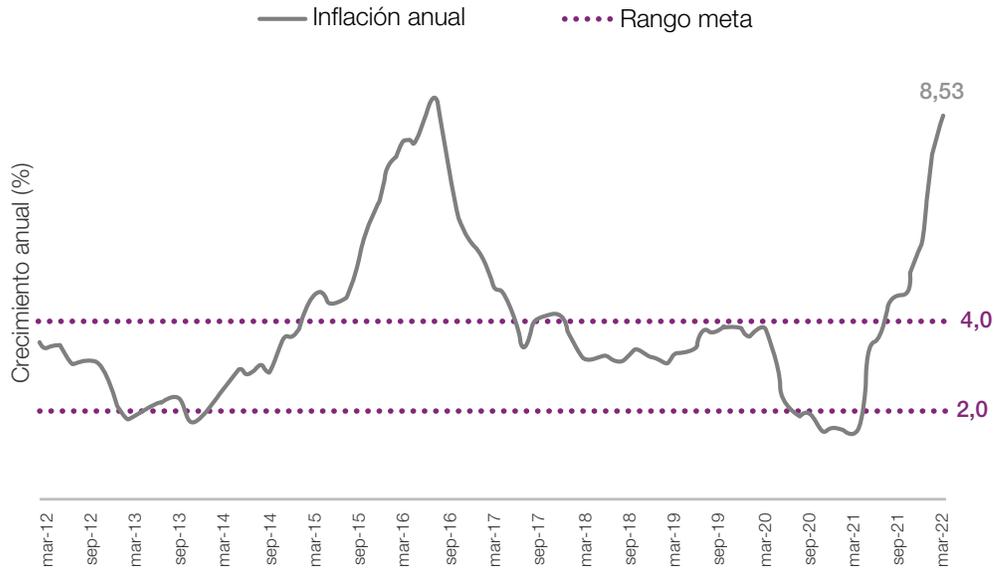
GRÁFICO 6. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO



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

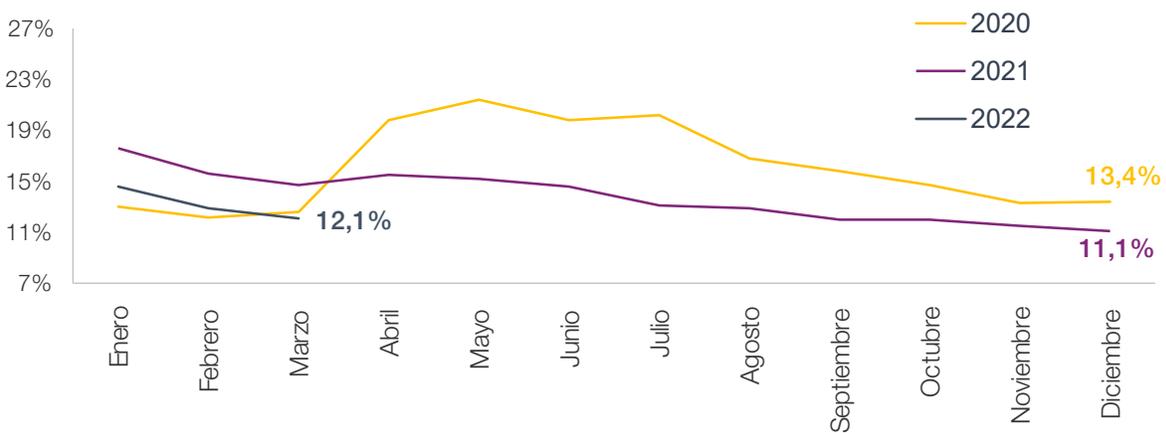
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

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



Fuente: DANE.

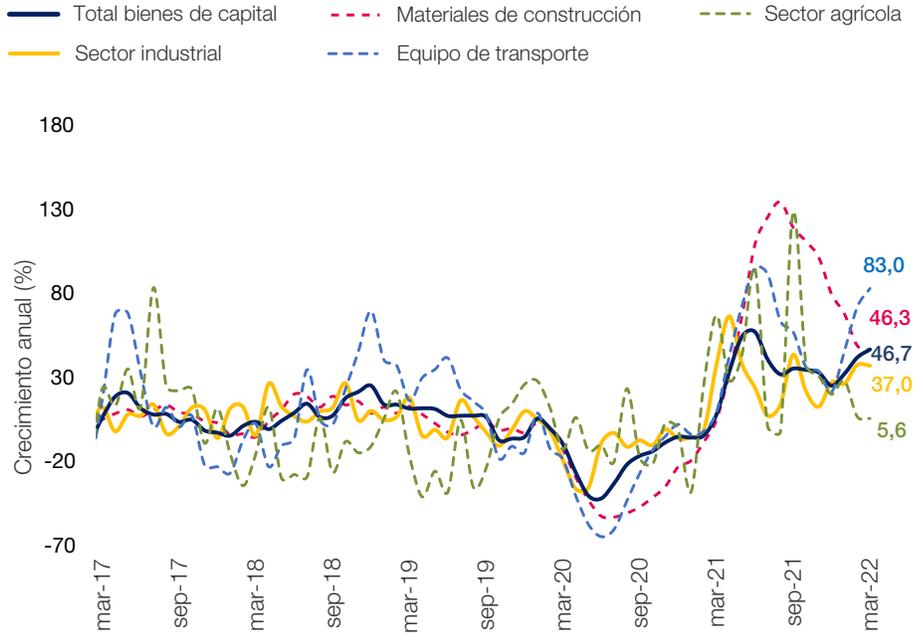
GRÁFICO 8. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL



Fuente: DANE.

2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

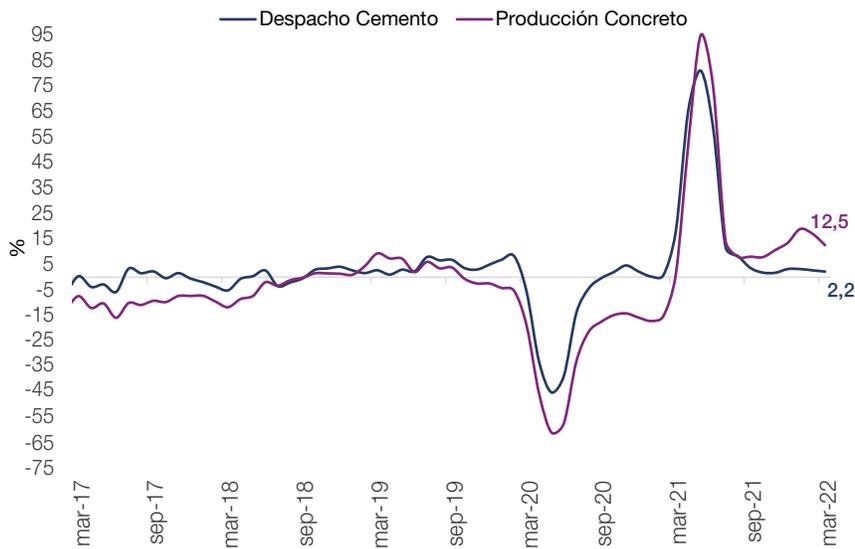
GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DE LAS IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL



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

2.4. DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO

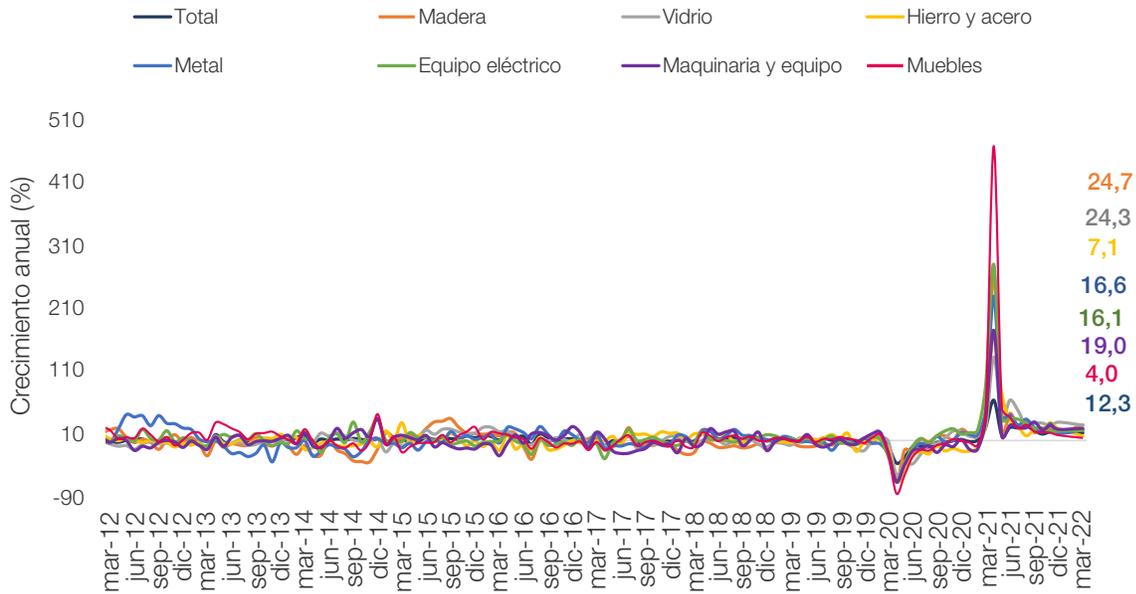
GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO



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

2.5. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

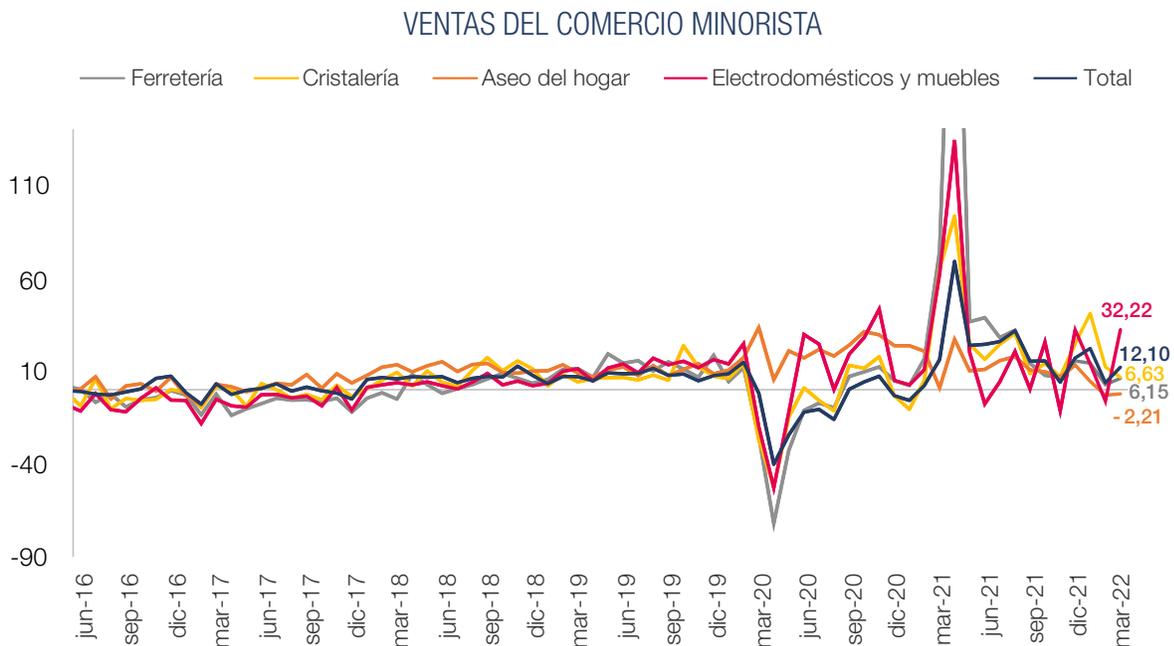
GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL - EMMET



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

2.6. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

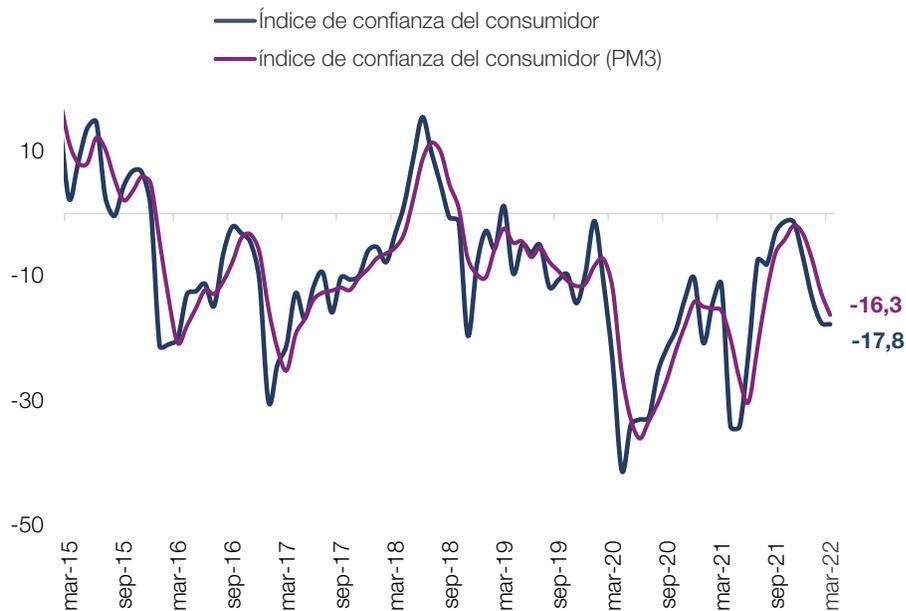
GRÁFICO 12. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA



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

2.7. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) E INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)

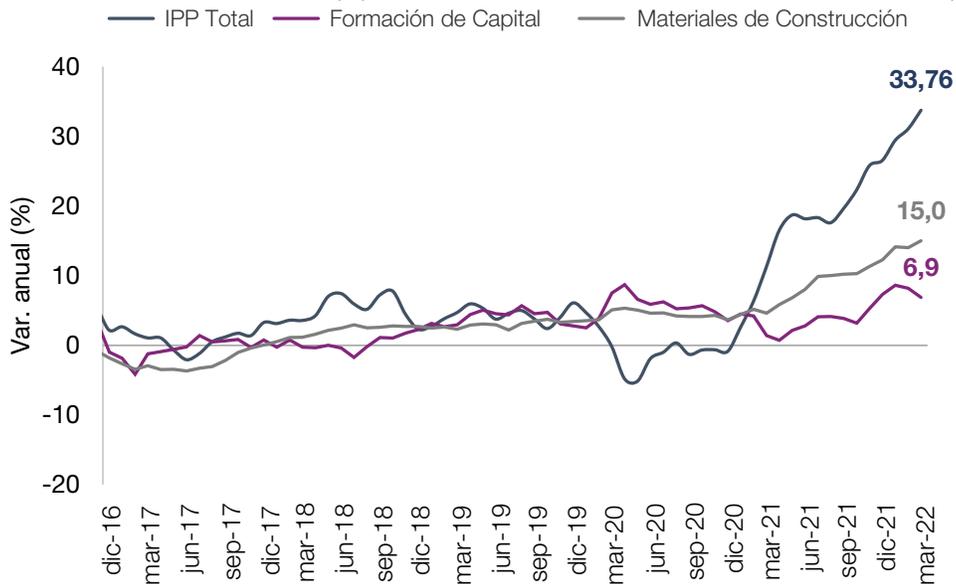
GRÁFICO 13. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC) Y EL INDICADOR DE DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA (IDCV)



Fuente: Fedesarrollo.

2.8. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

GRÁFICO 14. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)



Fuente: Fedesarrollo.

2.9. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

Para 2022, se proyecta un crecimiento económico de 6,5%, impulsado por todos los componentes de la demanda. Entretanto, se estima un repunte de la inflación (7,8%), mientras que el déficit en cuenta corriente se ampliaría hacia niveles de -4,2% del PIB.

La expansión de la economía en 2022, impulsada por la mayoría de los sectores (salvo el agro) consolidaría una reducción de la tasa de desempleo (11,1%) frente al nivel de 2021 (13,8%).

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

Variables	2020	2021	2022
Producto Interno Bruto	-7,0%	10,7%	6,5%
PIB Oferta			
Agropecuario	2,0%	3,1%	-0,3%
Explotación de minas y canteras	-15,6%	0,2%	3,6%
Industrias manufactureras	-9,8%	16,4%	7,3%
Energía	-2,6%	5,1%	4,4%
Construcción	-26,8%	5,7%	8,0%
Comercio	-13,7%	20,9%	9,9%
Comunicaciones	-2,6%	11,4%	12,4%
Financiero	2,3%	3,4%	2,3%
Inmobiliarios	1,5%	2,5%	2,7%
Profesionales	-5,5%	9,8%	6,6%
Administración Pública	0,1%	7,6%	4,0%
Recreación	-11,4%	33,1%	23,0%
PIB Demanda			
Consumo de los Hogares	-5,0%	14,8%	8,3%
Gasto del Gobierno	-0,6%	10,3%	6,5%
Inversión	-20,5%	12,2%	11,0%
Exportaciones	-22,7%	14,8%	11,9%
Importaciones	-20,5%	28,7%	19,6%
Inflación (cierre de año)	1,62%	5,62%	7,80%
Desempleo (promedio año)	16,1%	13,8%	11,1%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.508	\$ 3.981	\$ 3.822
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-3,40%	-5,70%	-4,20%
Tasa de interés (REPO)	1,75%	3,00%	8,00%

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

3. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

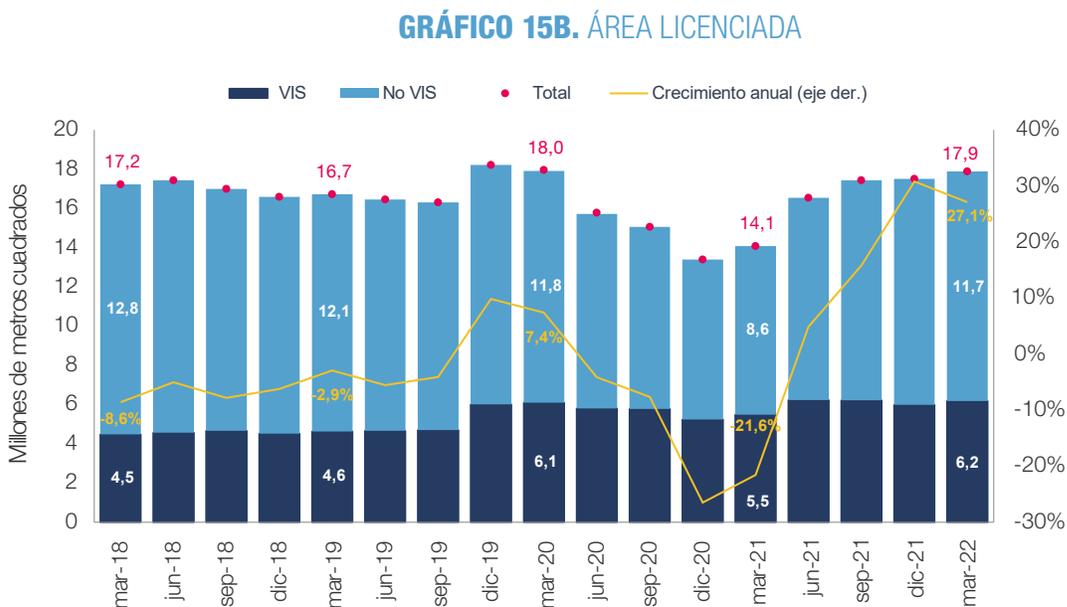
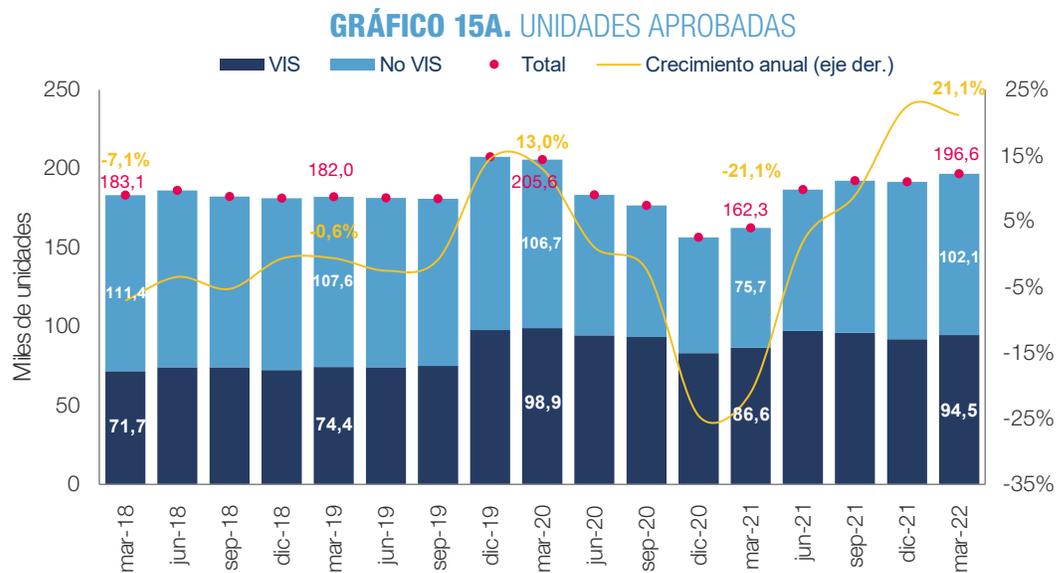
3.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

El indicador de licencias de construcción de vivienda del DANE muestra que, entre marzo de 2021 y marzo de 2022, se licenciaron alrededor de 17,9 millones de metros cuadrados en 196,6 mil unidades, cifra superior en un 27,1% y 21,1%, respectivamente, a los resultados entre marzo de 2021 y marzo de 2020 (14,1 millones de metros cuadrados y 162,3 mil unidades (Gráfico 15).

un 12,7% y el número de licencias en 9,2%, toda vez que los datos acumulados entre marzo de 2021 y marzo de 2022 fueron de 94,5 mil unidades y 6,2 millones de metros cuadrados frente a las 86,6 mil unidades y 5,5 millones de metros cuadrados aprobados entre marzo de 2020 y marzo de 2021. El segmento No VIS creció a una tasa anual de 34,8% en unidades y de 36,2% en área, alcanzando un acumulado anual en marzo de 2022 de 102,1 mil unidades y 11,7 millones de metros cuadrados aprobados.

Puntualmente, el área licenciada en el segmento VIS creció en

GRÁFICO 15. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

La dinámica de preventas de vivienda continúa mostrando un fortalecimiento frente a períodos pasados. Así, en el acumulado anual a marzo de 2022 se registraron cerca de 233 mil preventas de viviendas con un valor aproximado a \$48,4 billones, superando en un 22,5% el número de preventas y en 30,5% el valor acumulado anual de marzo de 2021, que fue de 190,2 mil preventas por valor de \$37,1 billones (Gráfico 16). Cabe resaltar que este volumen de preventas representa un nuevo máximo histórico concretado por un impulso en la demanda de vivienda.

Al desagregar el análisis por tipo de vivienda y como se observa en el Gráfico 16, las preventas de VIS acumularon un valor cercano a los \$22,7 billones en 163,7 mil unidades prevendidas

en el acumulado anual a marzo de 2022. Ello significó un crecimiento anual del 22,2% en unidades y de 35,1% en valor frente a los resultados acumulados a marzo de 2021, cuando se reportaron \$16,8 billones en 133,9 mil unidades prevendidas.

En la misma dirección, el segmento No VIS continúa presentando un impulso sólido, con crecimientos del 23,1% en el número de unidades prevendidas, tras pasar de 56,3 mil unidades en el acumulado anual de marzo de 2021, a 69,3 mil unidades en marzo de 2022. De manera similar, el valor total de estas preventas creció en un 26,6%, tras pasar de 20,3 billones en el acumulado anual de marzo de 2021 a 25,7 billones en marzo de 2022 (gráfico 16).

GRÁFICO 16. PREVENTAS DE VIVIENDA NUEVA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 16A. UNIDADES PREVENDIDAS

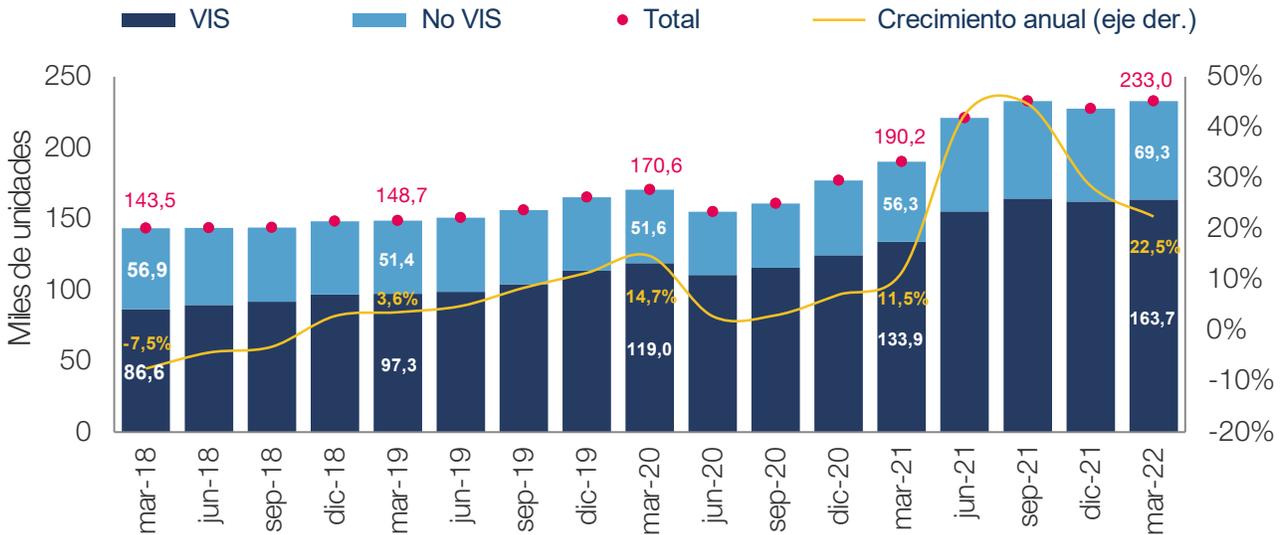
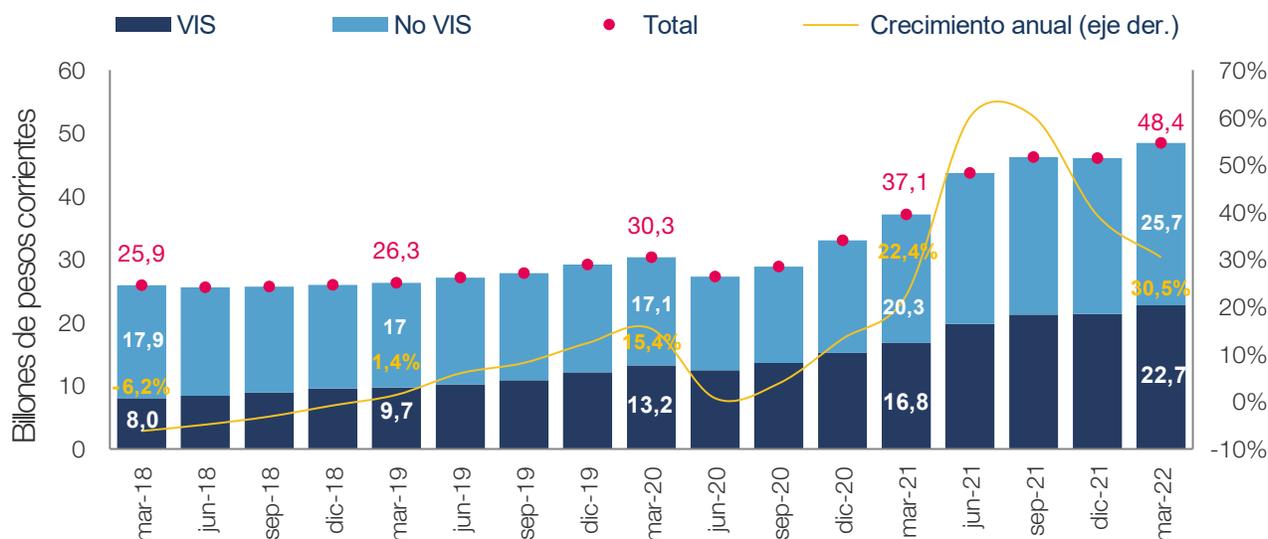


GRÁFICO 16B. VALOR DE LAS PREVENTAS



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

3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

Entre marzo del 2021 y marzo de 2022 se inició la construcción de cerca de 201,4 mil unidades de vivienda en un área total de 15,4 millones de metros cuadrados que, frente a las 146,7 mil unidades y los 10,9 millones de metros cuadrados de área registrados entre marzo del 2020 y marzo del 2021; tuvo una variación anual de 37,3% en unidades y de 41,3% en área iniciada (Gráfico 17).

Este comportamiento se puede explicar por el crecimiento que se sigue presentando en el segmento VIS y No VIS. Es segmento

No VIS registra un crecimiento del 33,2% en unidades y 44,6% en el área, toda vez que los datos del acumulado anual de marzo de 2022 fueron de 78,6 mil unidades y 8,1 millones de metros cuadrados frente a las 59 mil unidades y los 5,6 millones de metros cuadrados iniciados en el acumulado anual de marzo de 2021 (Gráfico 17). De manera similar, el segmento VIS creció a una tasa anual de 40% en unidades y 37,7% en área, alcanzando entre marzo del 2021 y marzo del 2022 las 122,8 mil unidades y 7,3 millones de metros cuadrados iniciados.

GRÁFICO 17. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES

GRÁFICO 17A. UNIDADES INICIADAS

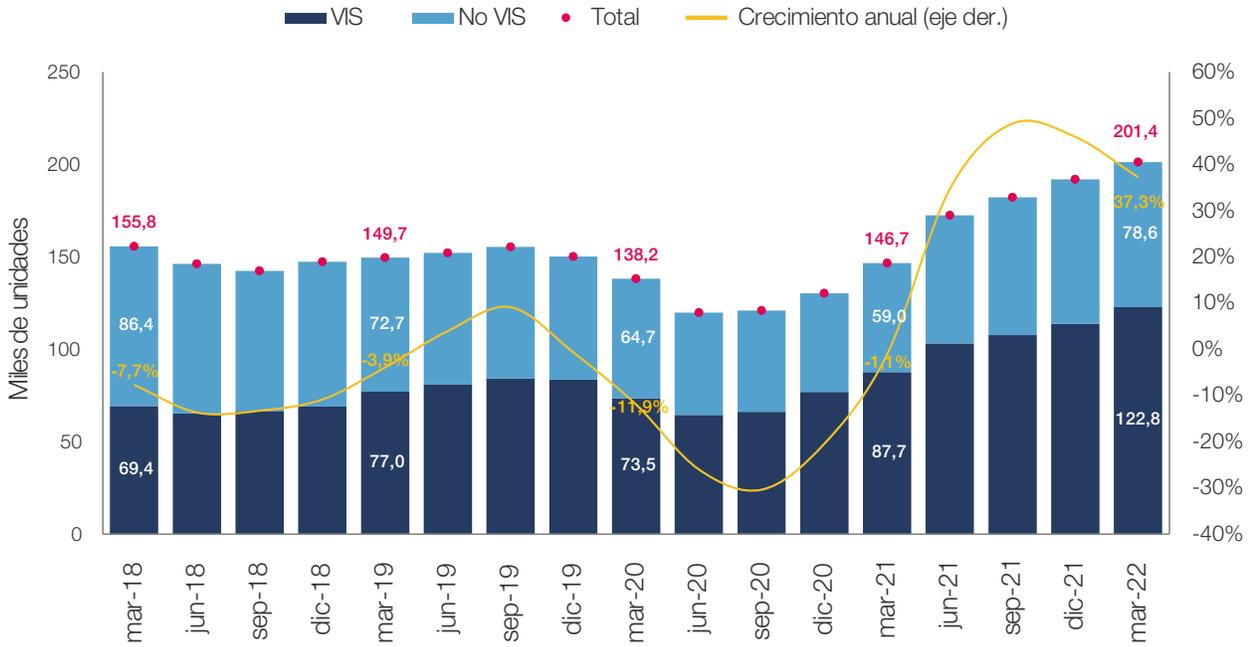
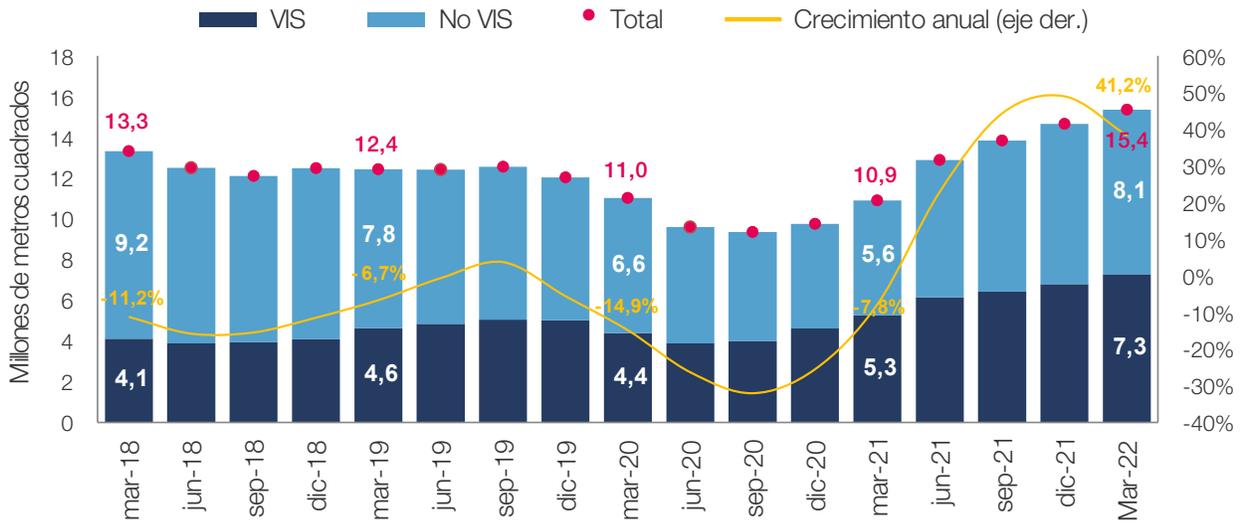


GRÁFICO 17B. ÁREA INICIADA



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

Según cifras del Banco de la República, en marzo de 2022 comparado a marzo de 2021, el precio de la vivienda nueva presentó una variación anual del -2,5% real, inferior en 5,2 pp. a la variación real de diciembre de 2021 y muy inferior al promedio de 2021 (3,6%, Gráfico 18a). Este resultado se dio por las variaciones negativas reales anuales en Bogotá, Cali y Medellín.

Por su parte, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del DANE registró una variación anual del 2,4% real a marzo de

2022 en comparación con el mismo mes de 2021, tasa superior al incremento de 1,7% real anual observado en marzo de 2021, y superior al promedio de 2021, que fue de 1,1% real (Gráfico 18b). Por ciudades, Ibagué, Pasto y Popayán registraron las variaciones reales anuales más altas (4,93 %, 4,35% y 4,06% real anual, respectivamente), mientras que Villavicencio, Cúcuta y Bucaramanga tuvieron las más bajas (0,5%, 0,67% y 0,67% real anual, respectivamente).

GRÁFICO 18. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA

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

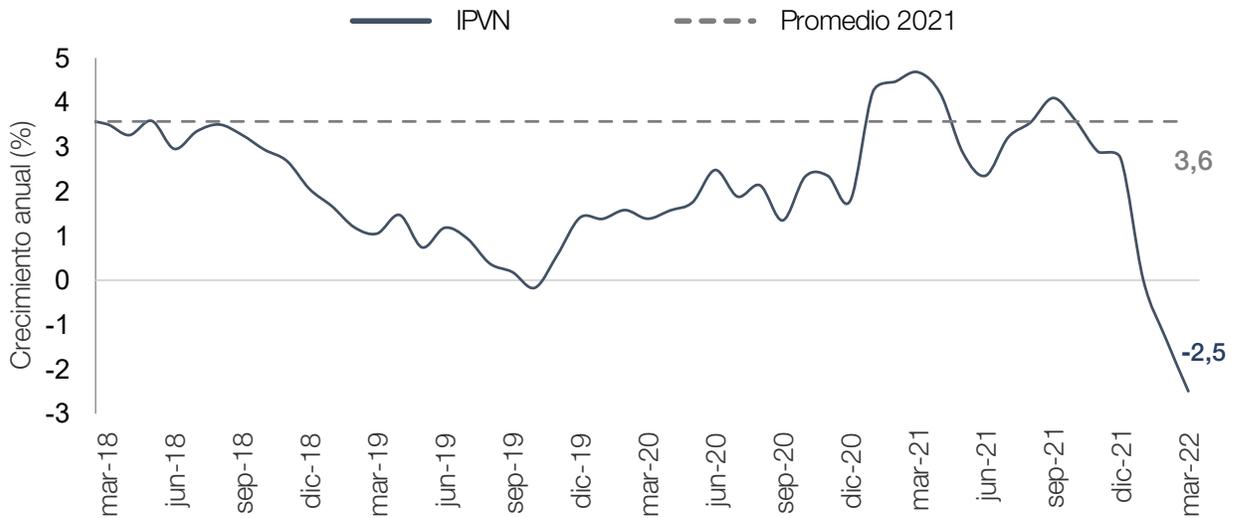
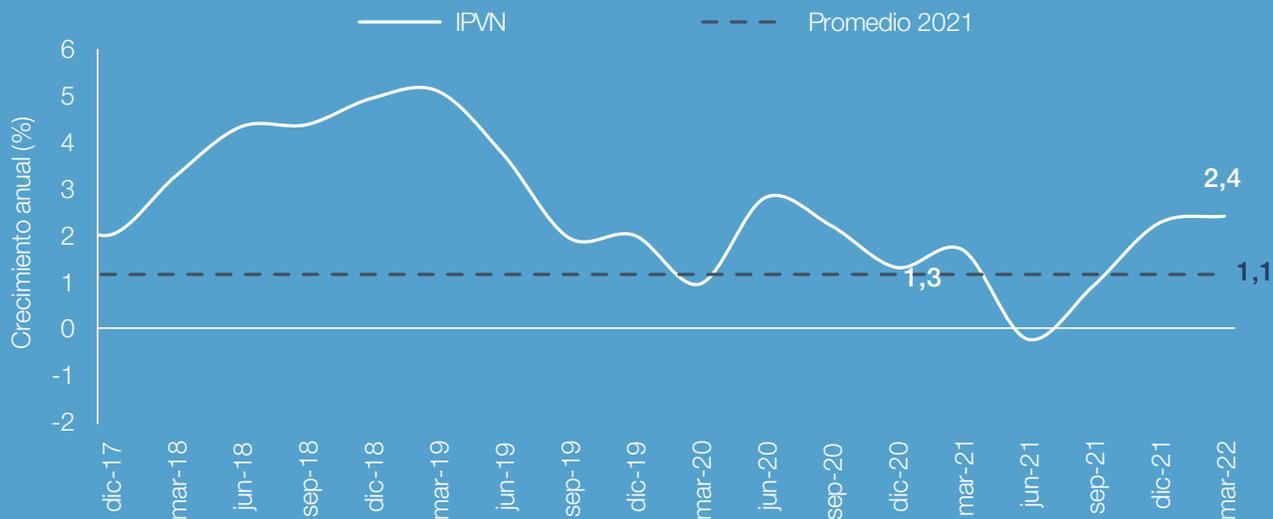


GRÁFICO 18B. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (IPVN) - DANE

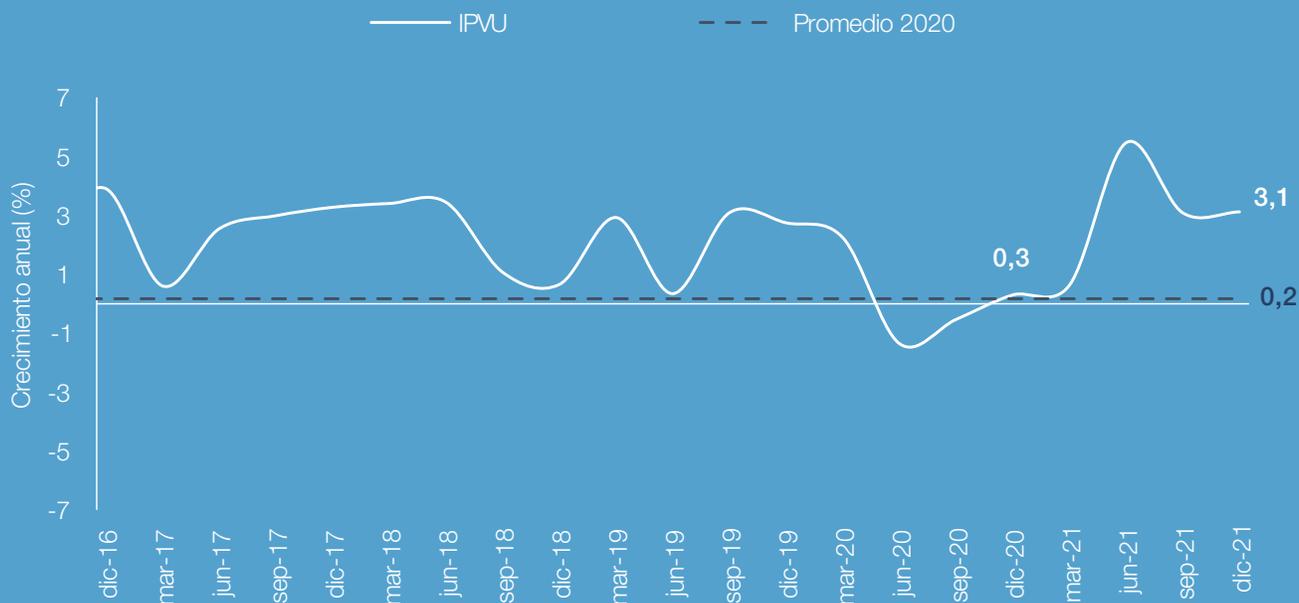


Fuente: Banco de la República y DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria

El precio de la vivienda usada en diciembre de 2021 creció 3,1% real anual, resultado superior en 2,8 pp. a la variación real

anual para el mismo mes de 2020 y en 2,9 pp. al promedio de variaciones de 2020 (Gráfico 19).

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



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

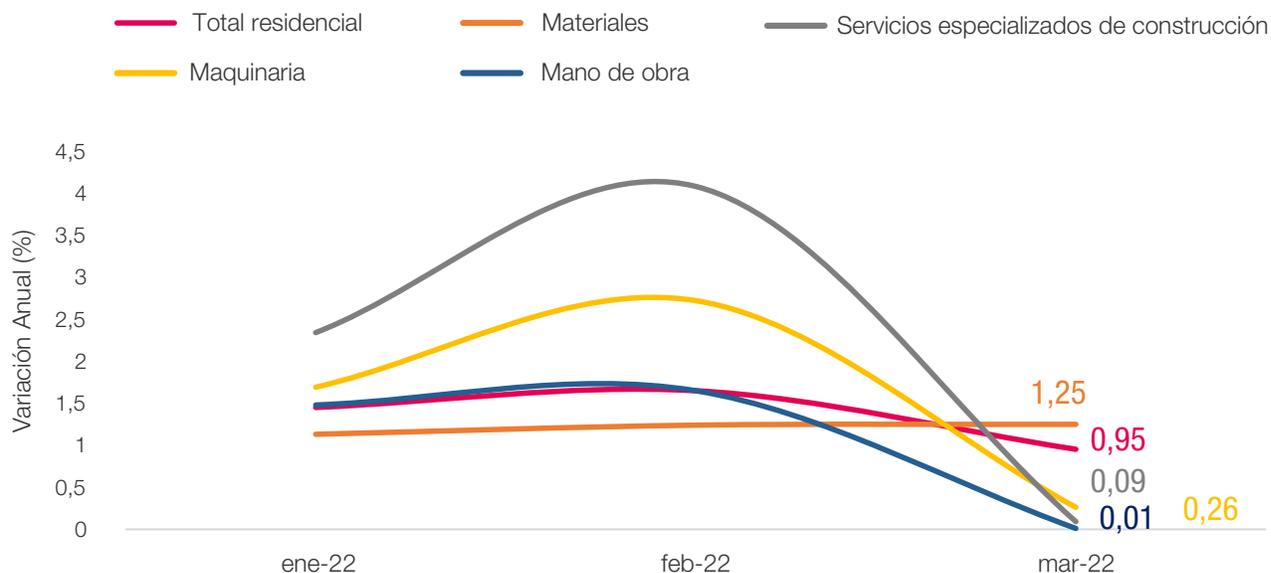
3.5. ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED)

El DANE, durante el 2021, rediseña el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), debido a las necesidades de actualización metodológica de este indicador. Es así, como esta entidad pública en el 2022 el nuevo Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), en donde se puede encontrar, en “edificaciones residenciales” el equivalente al ICCV, con canastas y ponderaciones actualizadas.

Así, el ICOCED registró una variación en lo corrido del año del 0,95% real a marzo de 2022 comparado (Gráfico 20). Esto se debe, a que los costos de los “grupos de costo” tuvieron

un leve incremento. A saber, los precios de los materiales de construcción aumentaron en 1,25%, de donde resalta su tendencia creciente, contraria al comportamiento de los otros rubros. Por su parte, la mano de obra se mantuvo casi constante, pues su variación fue de 0,01% la más pequeña de todos. Finalmente, Maquinaria y Servicios especializados de construcción, tuvieron una mínima variación del 0,26% y el 0,09% respectivamente, lo que ayudó a que el ICOCED para las construcciones residenciales, desacelerara su crecimiento en este primer trimestre del año.

GRÁFICO 20. VARIACIONES (%) AÑOS 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

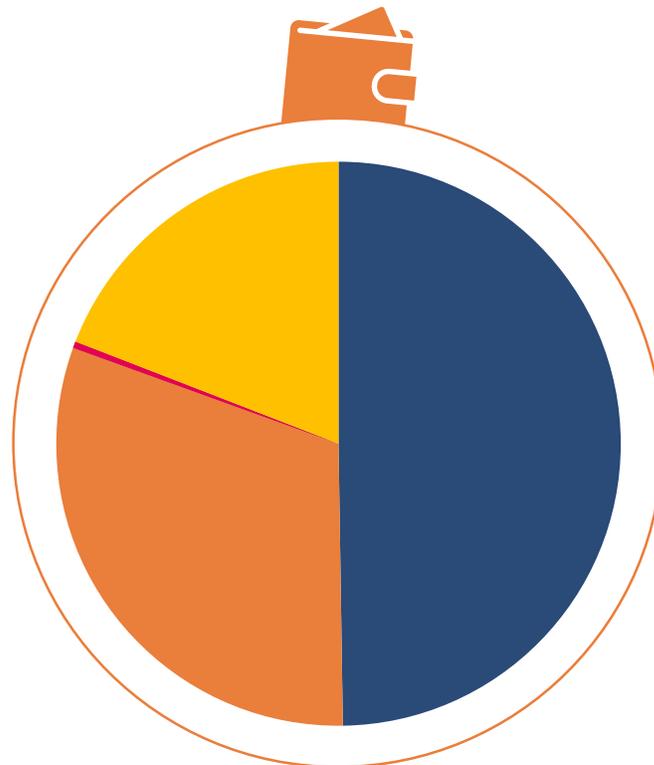
Según cifras de Asobancaria⁹ y la Titularizadora colombiana, el saldo total de la cartera bruta de las entidades bancarias agremiadas¹⁰ ascendió a \$477,5 billones a marzo de 2022. Como se aprecia en el Gráfico 21, el 49,76% de este saldo es de la modalidad de cartera comercial, con un monto total de \$ 237,6 billones, seguido de las carteras de Consumo (30,77%,

\$146,9 billones), Vivienda (19,1%, \$91,2 billones) y Microcrédito (0,4%, \$1,7 billones). El saldo de la cartera de vivienda, por su parte, disminuyó su participación en 0,2 pp., tras pasar de 18,9% en marzo de 2021 a 19,1% al cierre del mismo mes de 2022.

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

\$477,5 BILLONES

Saldo de la cartera total



● Microcrédito (1.777.966) 0,37%

● Consumo (146.932.639) 30,77%

● Vivienda (91.219.426) 19,10%

● Comercial (237.593.182) 49,76%

*Incluye cartera de crédito hipotecario individual, en balance y titularizada, y leasing habitacional.

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

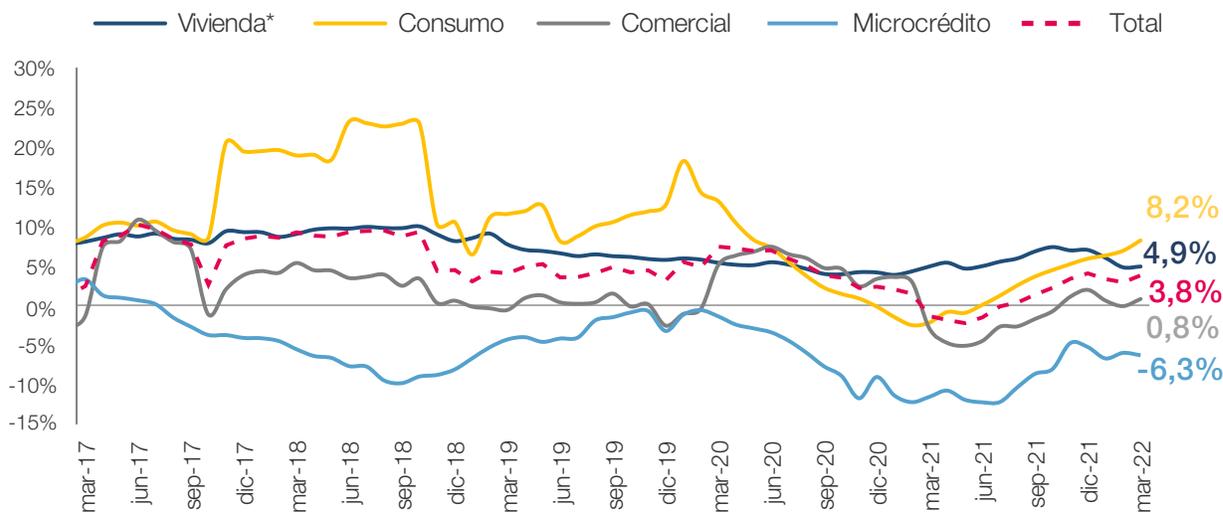
⁹ La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú y Banco de Occidente.

¹⁰ Incluye Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Banco de Occidente e Itaú.

El saldo total de la cartera bruta de las entidades agremiadas ha crecido un 3,8% real anual entre marzo de 2021 y marzo de 2022, luego de pasar de \$424 billones a \$ 477,5 billones en valores corrientes. La cartera que presenta mayor crecimiento es la de

Consumo, que a marzo de 2022 registra el 8,2% anual mientras que la de Vivienda crece a una tasa del 4,9%. En contraste, las carteras Comercial se recupera con un crecimiento de 0,8% y Microcrédito tiene una reducción del 6,3%, (Gráfico 22).

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.

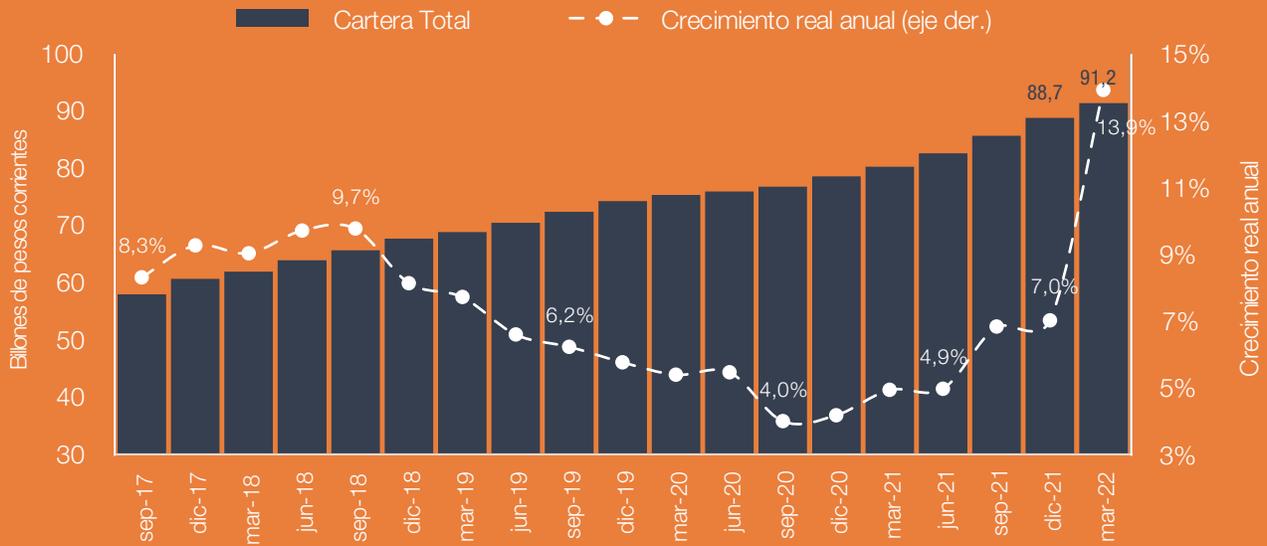
4.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Según cifras de Asobancaria y la Titularizadora colombiana, el saldo de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas¹¹ continuó mostrando un desempeño positivo frente a otras modalidades de cartera (Ver 5.1. Saldo total de la cartera bruta).

Propiamente, a marzo de 2022, el saldo nominal de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas fue de \$ 91,2 billones, \$11,1 billones, superior a los \$80,1 billones alcanzados al cierre del mismo mes de 2021, lo que evidencia un crecimiento real anual del 13,9%. (Gráfico 23).

¹¹ Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. Estas representan cerca del 85% de la cartera total de vivienda del sistema financiero.

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.

El crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda al corte de marzo de 2022 respondió a las variaciones positivas y la mayor contribución del saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda propia en balance, como también a las variaciones positivas de la cartera de leasing habitacional. No obstante, este fue contrarrestado parcialmente por la contracción de la cartera titularizada.

La **Cartera de Crédito Hipotecario** propia en balance de las entidades bancarias agremiadas representó el 69% sobre el saldo total de la cartera individual de vivienda a marzo de 2022, aumentando en 1 pp. su participación con respecto a la medición realizada en marzo de 2021 la cual fue del 68% (Gráfico 24a). Adicionalmente, el crecimiento anual del saldo de esta cartera fue de 6,1% real durante este mismo periodo (Gráfico 24b), variación equivalente a \$3 billones, que contribuyeron, en mayor medida, al crecimiento del saldo de la cartera total individual de vivienda.

Según cifras de la Titularizadora colombiana, la **Cartera Titularizada** redujo su participación en el saldo total de la cartera total individual de vivienda de las entidades agremiadas del 4% en marzo de 2021 al 3% en marzo de 2022. (Gráfico 24a). Esta menor participación se debe parcialmente a la contracción billones en el saldo de la cartera titularizada entre ambos cortes, lo cual equivale a una variación anual del 20,8% real (Gráfico 24b).

La **Cartera de Leasing Habitacional**¹² mantuvo estable su participación en 28% dentro del saldo total de la cartera individual en marzo de 2022 (Gráfico 24a). Lo anterior es producto de sus variaciones reales anuales que, a este corte, fueron del 5,9% real (Gráfico 24b).

¹² Incluye el saldo de cartera de leasing habitacional de Bancolombia, el cual es clasificado como cartera comercial en los informes de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

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

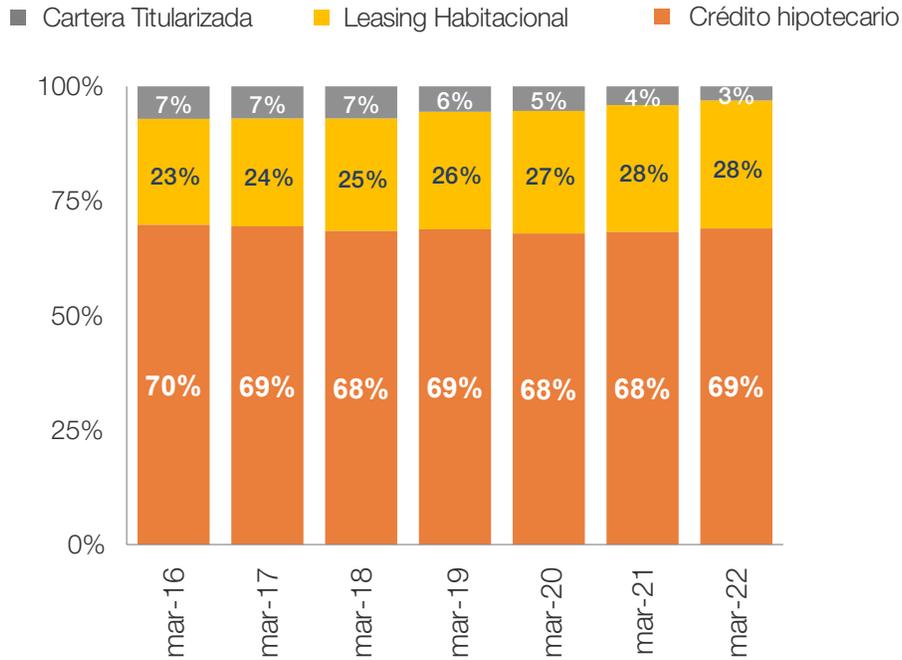
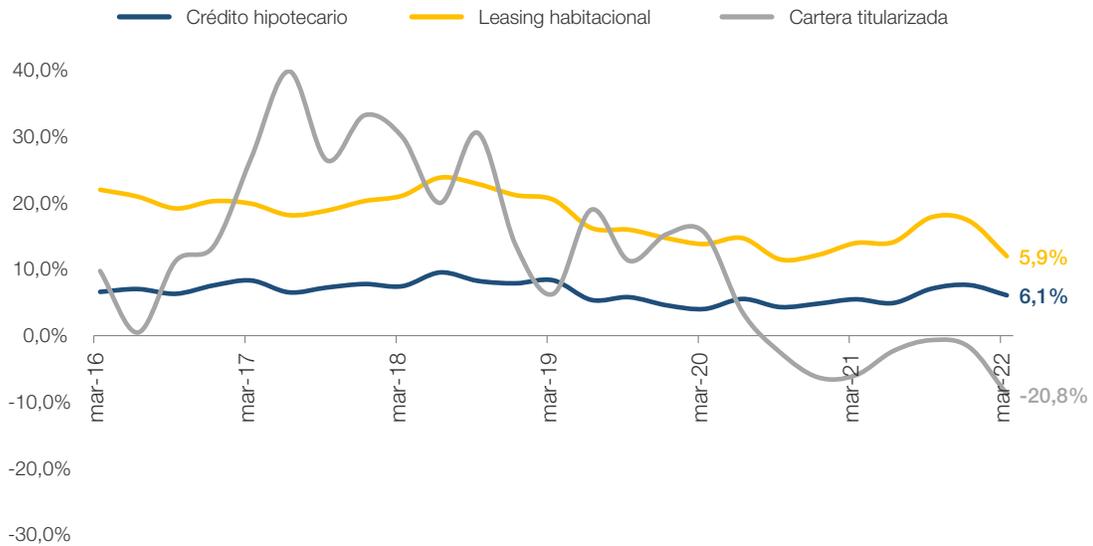


GRÁFICO 24B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN



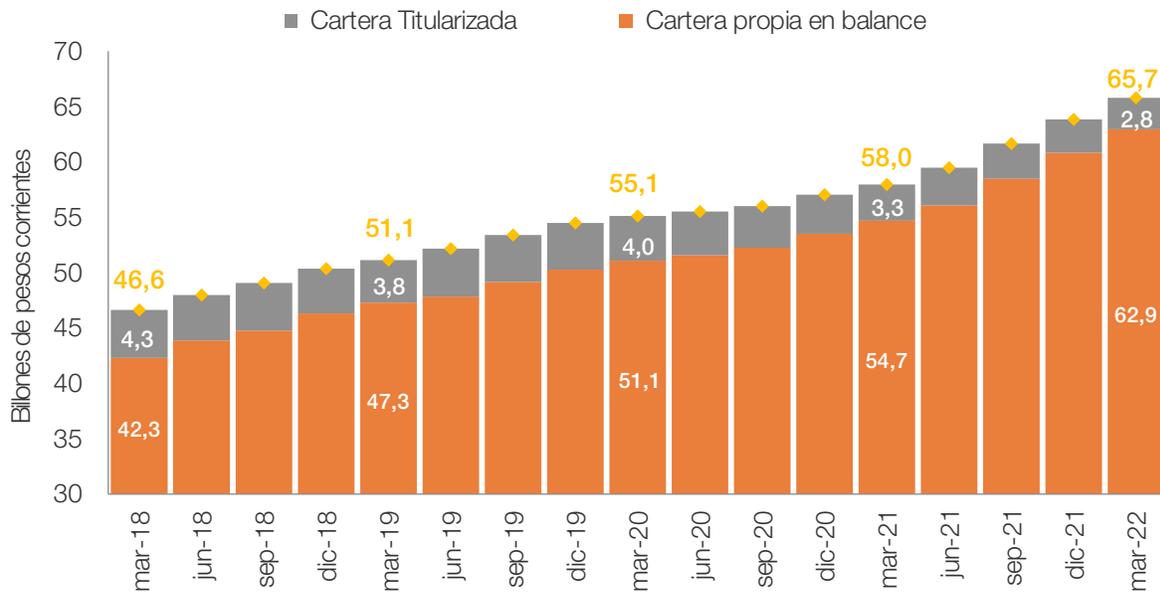
Fuente: Asobancaria y Titularizadora colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

El saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda, según cifras de Asobancaria y la Titularizadora colombiana, al cierre de marzo de 2022, llegó a los \$65,7 billones, repartidos en \$62,9 billones en la cartera de crédito hipotecario propia en balance de las

entidades bancarias agremiadas¹³ y \$2,8 billones en la titularizada (Gráfico 25). El saldo de la cartera hipotecaria propia en balance aumentó cerca de \$8,2 billones y el de la cartera titularizada redujo en \$0,5 billones con respecto al registrado en marzo de 2021

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.

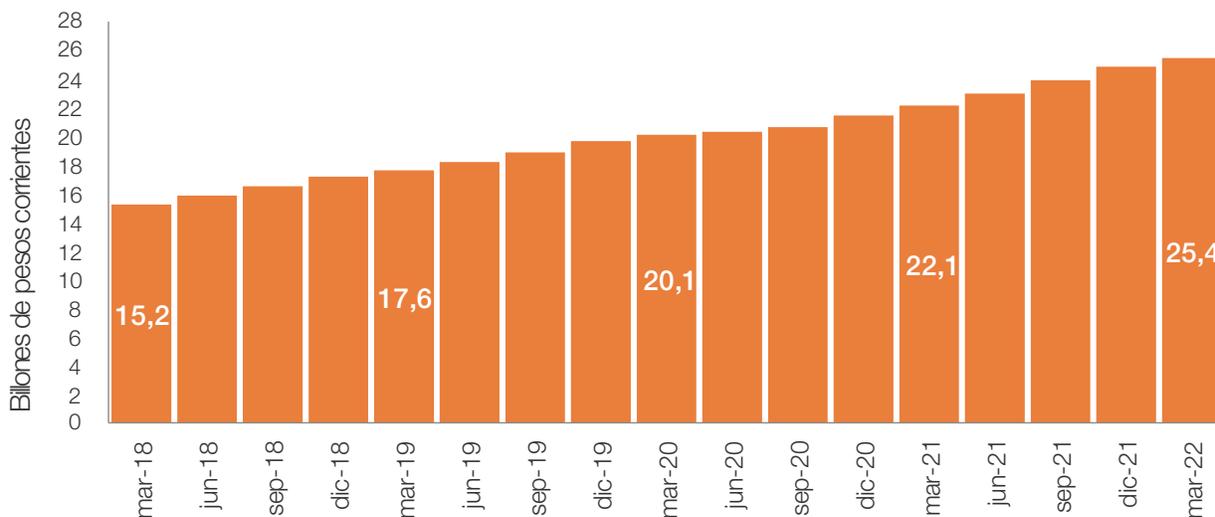
4.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

El saldo de la cartera de leasing habitacional de las entidades agremiadas, al cierre de marzo de 2022, alcanzó los \$25,4 billones, \$3,3 billones superior a los \$22,1 billones a marzo de

2021 (Gráfico 26), lo cual equivale a un aumento en el saldo del 14,97% real anual (Gráfico 24b).

¹³ Incluye Banco Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda, Banco de Occidente e Itauí.

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.

El comportamiento del saldo de la cartera de leasing habitacional permite evidenciar una clara tendencia a continuar la profundización del uso de este producto financiero, alternativa que ha facilitado el acceso a la adquisición de

vivienda por los hogares gracias a sus beneficios, de ahí que sea la cartera del leasing habitacional la que más ha crecido dentro del saldo total de la cartera individual de vivienda en los últimos cinco años (Gráfico 24).

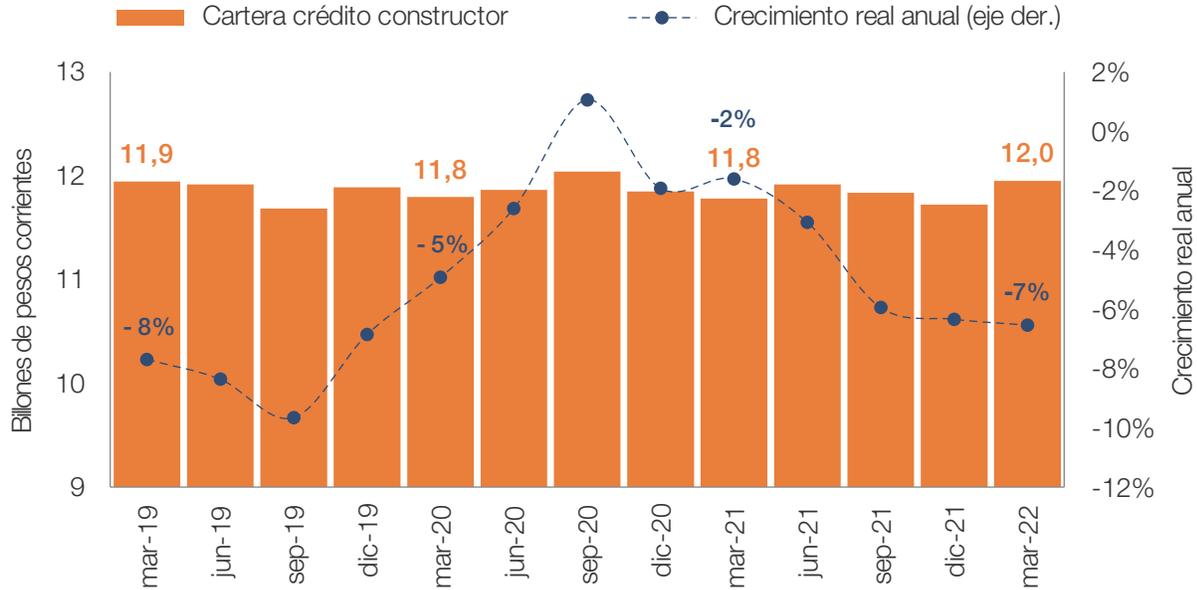
4.2.3. SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA¹⁴

A marzo de 2022, el saldo nominal de la cartera de créditos para la construcción de proyectos de vivienda de las entidades agremiadas fue cercano a los \$12 billones, cifra cercana a la alcanzada en marzo de 2021. En términos reales, esta variación representó una caída del 7% (Gráfico 27).

Como se observa en el Gráfico 27, el comportamiento de la cartera a marzo de 2022 muestra la continua contracción de esta modalidad. No obstante, como se verá en la sección 5.4 el ritmo de desembolsos para el crédito constructor ha tenido un comportamiento favorable, por lo que estas variaciones negativas obedecerían a un mayor pago a capital.

¹⁴ 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, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú.

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



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3. DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)¹⁵ – ASOBANCARIA

Diagnóstico año corrido

Las cifras acumuladas año corrido, número y valor de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) han presentado una recuperación a lo largo del año, como consecuencia del mayor ritmo de entregas, las mejores perspectivas económicas, los subsidios otorgados por el gobierno y las tasas de interés en mínimos históricos, alcanzando tasas de crecimiento de dos dígitos.

Este buen desempeño se registra para ambos segmentos de precio de vivienda, VIS y No VIS, así como aquellos destinados a

vivienda nueva como usada, lo que muestra una continuación de la positiva tendencia observada en trimestres anteriores.

Particularmente, a marzo de 2022 se desembolsaron 49,4 mil OFV por un valor de \$5,9 billones, entre créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional tanto para vivienda nueva como usada, resultados que determinan una variación positiva del 14,7% en número y 0,6% en valor real, si se comparan con los desembolsos año corrido a marzo de 2021, por valor de \$9,3 billones en cerca de 82,7 mil OFV (Gráfico 28).

¹⁵ 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.

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

GRÁFICO 28A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS

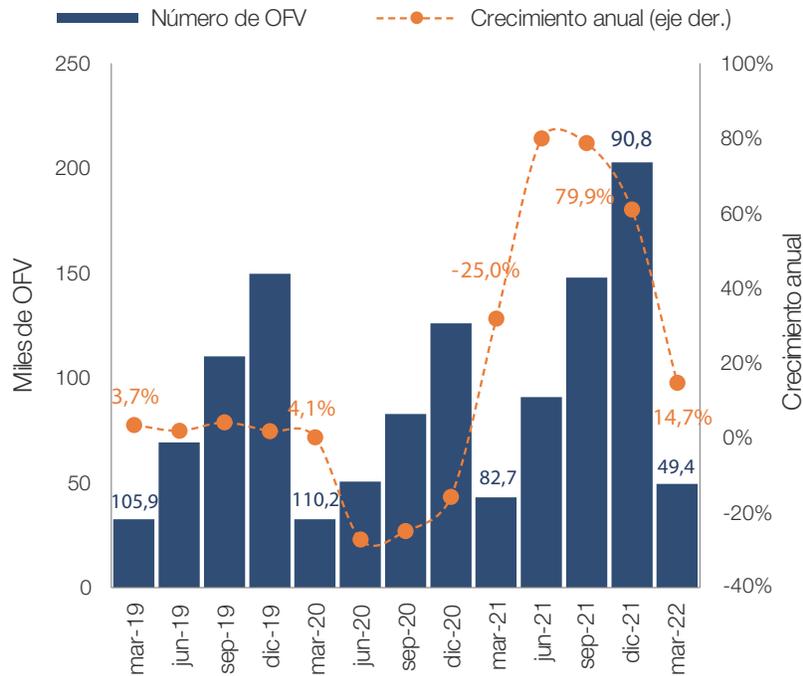
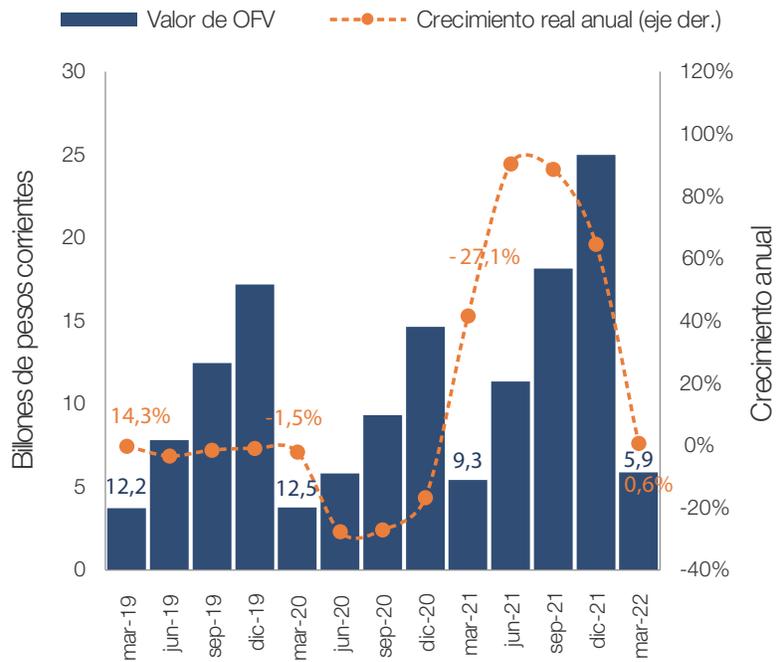


GRÁFICO 28B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS



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.

4.3.1 DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Diagnóstico año corrido

Con respecto a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva en el 2022, el número y valor de éstos presentaron un comportamiento positivo frente a lo desembolsado en 2021. Así, en este periodo, se desembolsaron 32,3 mil OFV por valor de \$3,3 billones, cifras superiores en un 18,7% y 9,9% real, respectivamente, a las registradas en el mismo periodo de 2021, cuando se realizaron 27,2 mil desembolsos por valor de \$3 billones (Gráfico 29).

corrido a marzo de 2022 fue de 21,9mil, cifra superior en 7,3 mil a los 16,4 mil alcanzados en el 2021. En el caso No VIS, el resultado de los desembolsos fue de 10,5 mil operaciones, cifra inferior en 2,1 mil a los 12,6 mil para el mismo periodo de 2021. Por su parte, en cuanto al valor desembolsado en OFV nueva, la vivienda VIS sumó \$1,4 billones y la No VIS \$1,9 billones entre marzo del 2021 y marzo del 2022, lo que permite calcular variaciones reales anuales del 66,6% y -12,2%, respectivamente (Gráfico 29).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, el número de los desembolsos de OFV nueva para vivienda VIS año

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

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

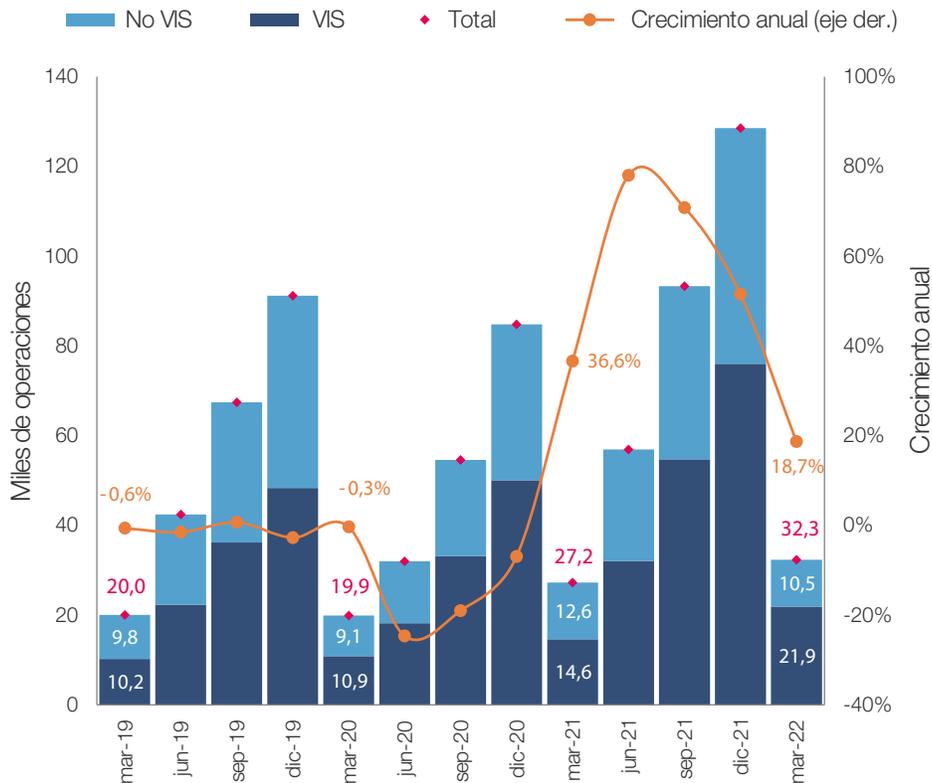
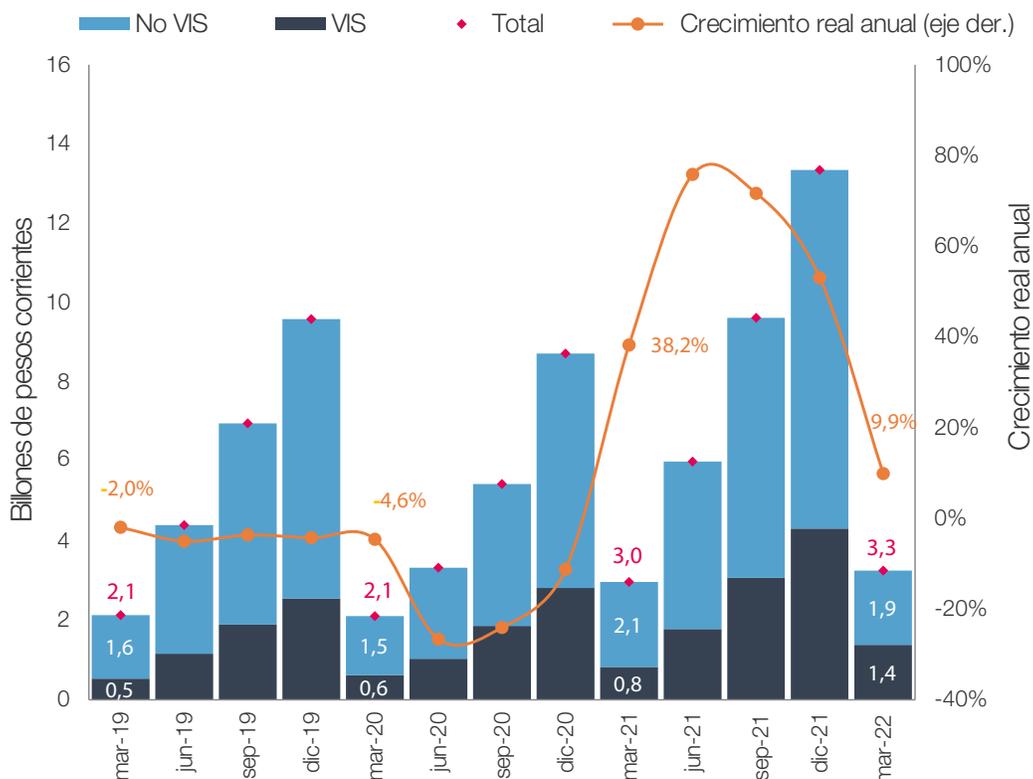


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO



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 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

En lo que respecta a los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada, los efectos de la reactivación económica siguen impactando positivamente las cifras de lo acumulado del año en ambos segmentos de vivienda.

De forma detallada, los desembolsos de OFV para adquisición de vivienda usada, entre marzo del 2021 y marzo del 2022, ambas cifras, número y valor, crecen a tasas del 7,8% y 7% real frente a lo realizado en el mismo período de 2020 - 2021. Así, entre marzo de 2021 y marzo de 2022, los desembolsos de OFV usada fueron 17 mil por valor de \$2,6 billones, cifras superiores en comparación a los desembolsos de estas operaciones en el mismo periodo de 2020 - 2021, cuando se realizaron 28,1 mil operaciones por valor de \$2,5 billones (Gráfico 30).

Como se observa en el Gráfico 30, el segmento de vivienda

que explica con mayor precisión el comportamiento en los desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada es el destino de vivienda No VIS, toda vez que este es el de mayor participación. Los desembolsos de OFV para vivienda usada en No VIS, entre marzo del 2021 y marzo del 2022, fueron de 12,8 mil por un valor cercano a los \$2,4 billones, cifras inferior en número de operaciones pero mayor en valor desembolsado a lo registrado en el acumulado del mismo periodo de 2020 - 2021, cuyos desembolsos fueron de 13,3 mil operaciones por valor de \$2,3 billones. Lo anterior representa un decrecimiento anual del -3,3% en número y un aumento del 3,7% real en valor.

Por su parte, en el acumulado a marzo de 2022, el segmento de vivienda VIS sumó cerca de \$0,2 billones representados en 4,2 mil OFV, cifras que muestran un crecimiento en unidades y en valor frente a lo contabilizado en el mismo periodo de 2021, cuando las OFV usada en VIS alcanzaban a ser cerca de 2,5 mil operaciones valoradas en casi \$0,1 billones (Gráfico 30).

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

GRÁFICO 30A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS

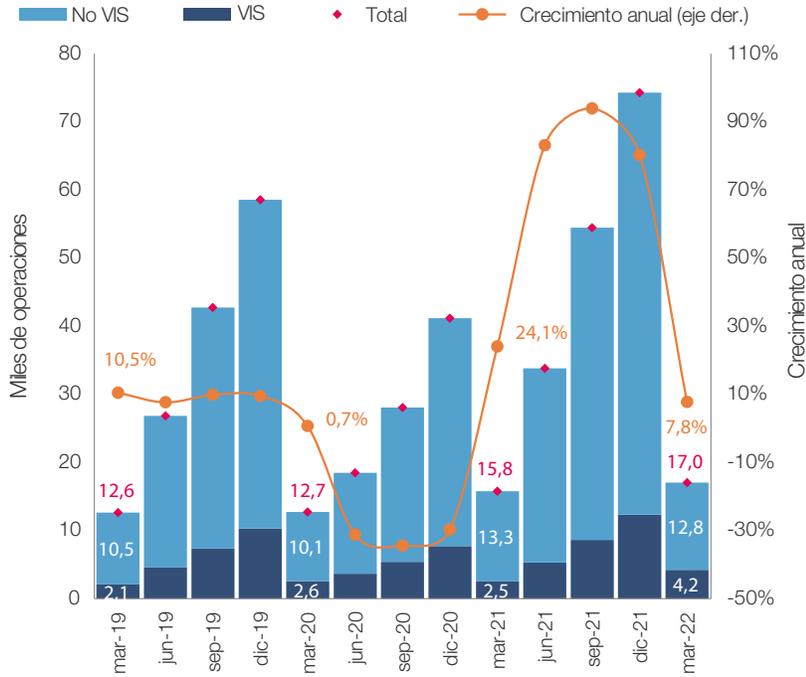
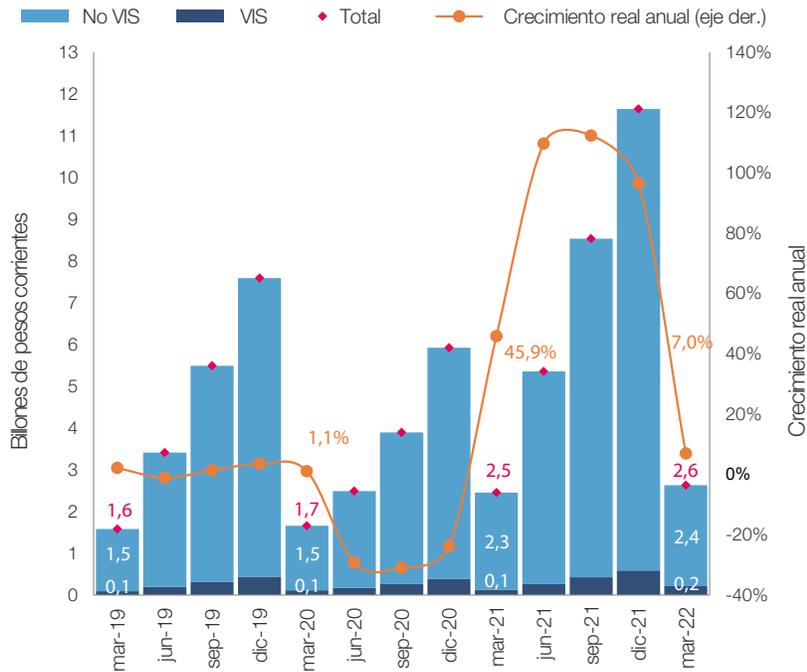


GRÁFICO 30B. VALOR DESEMBOLSADO



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.

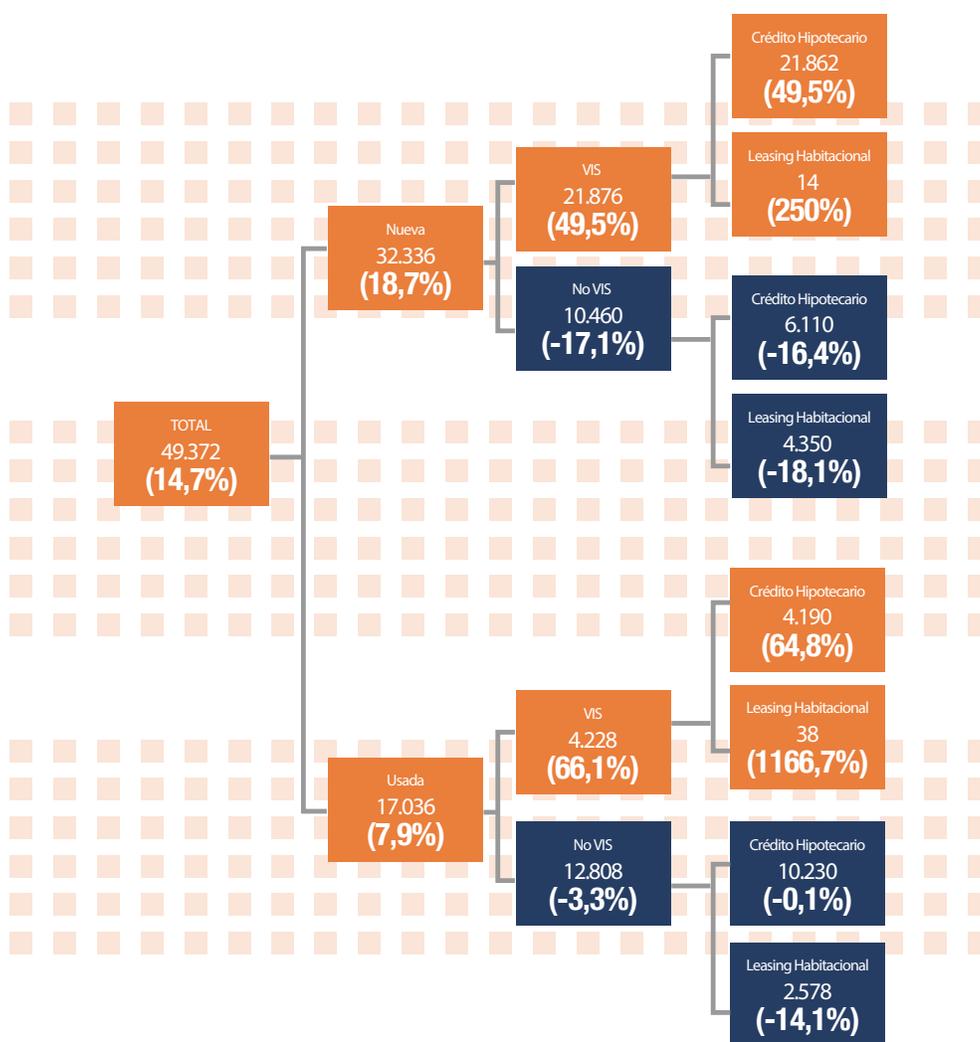
4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)¹⁶

Según cifras de Asobancaria, con corte a marzo de 2022, durante el año el número de desembolsos alcanzó los 49.372 y creció un 14,7% frente al mismo periodo de 2021 (43.039 OFV), de los cuales: 32.336 desembolsos se destinaron a vivienda nueva y 17.036 a vivienda usada, 26.104 OFV fueron destinados a vivienda VIS y 23.268 a No VIS, y 42.392 fueron créditos hipotecarios y 6.980 operaciones de leasing habitacional (Gráfico 31).

el segmento VIS, que se debe en gran parte a la masificación que de Mi Casa Ya. El caso contrario se percibe en el segmento No VIS, en donde se han realizado menos desembolsos en comparación con el mismo periodo hace un año. Esto puede deberse a la incertidumbre política y económica que genera el periodo preletoral. En cuanto a las modalidades de financiación, el crédito directo sigue siendo el más ocionado por parte de los usuarios, especialmente para compras de vivienda cuyo valor es menor a las 150 SML.

El crecimiento en número de desembolsos está impulsado principalmente por el buen momento que en el que se encuentra

GRÁFICO 31. NÚMERO DE DESEMBOLOS 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.

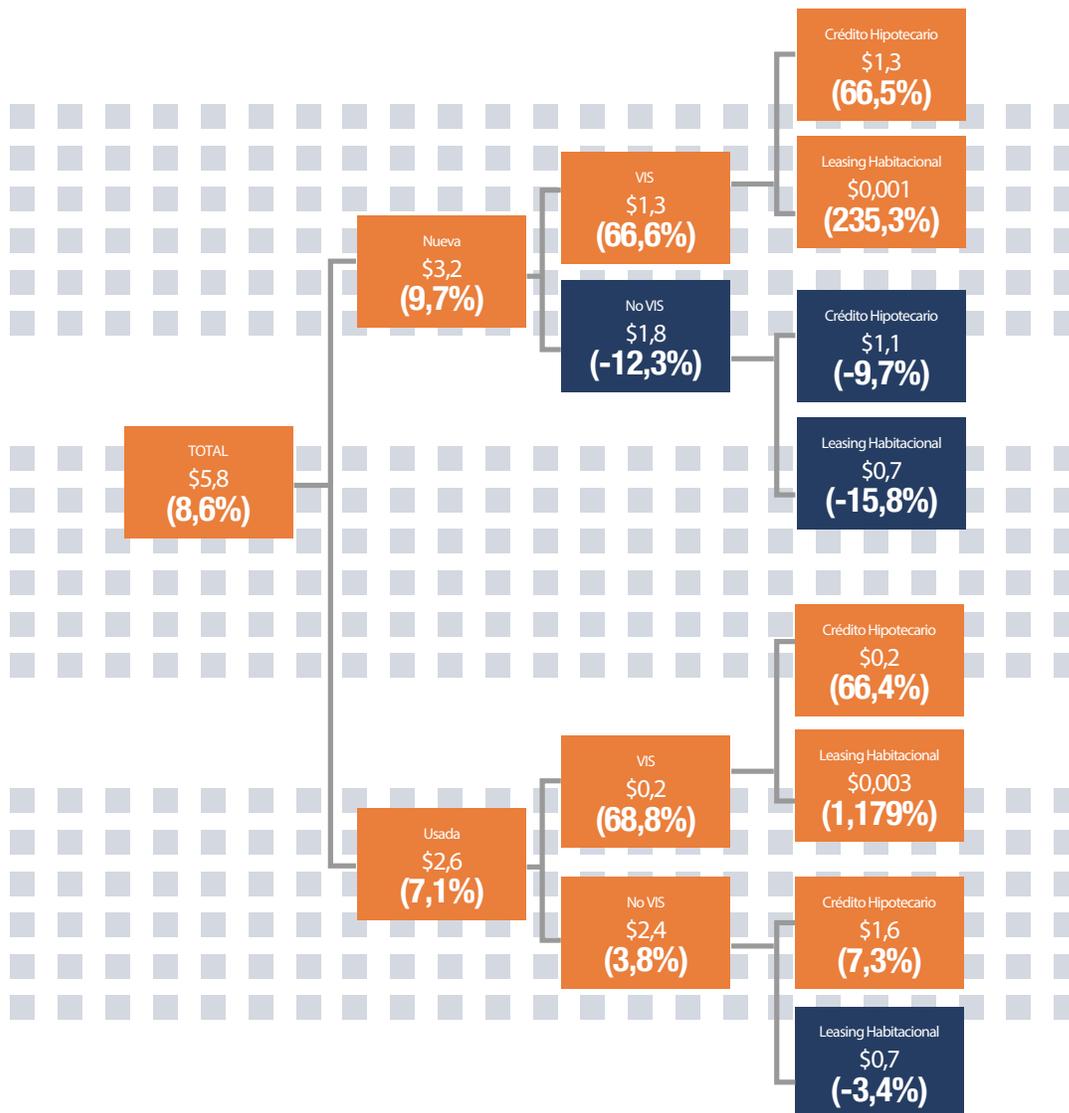
¹⁶ Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

En lo que respecta al valor de los desembolsos de OFV, la cifra en el acumulado en lo corrido del año a marzo de 2022 se ubica en \$5,8 billones, determinando un crecimiento del 8,6% real frente al acumulado a marzo de 2021. Del total, \$3,2 billones se desembolsaron para la adquisición de vivienda nueva y \$2,6 billones para vivienda usada, \$1,5 billones destinados a vivienda VIS y \$4,2 billones a No VIS, y \$4,2 billones fueron otorgados por

medio de créditos hipotecarios y \$1,6 billones en operaciones de leasing habitacional (Gráfico 32).

Los destinos con mayores crecimientos fueron: i) Leasing habitacional para vivienda usada VIS, aunque esto se debe al poco uso que se hace de esta modalidad de préstamo y ii) los créditos directos para las viviendas de este mismo segmento.

GRÁFICO 32. VALOR DESEMBOLOADO 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

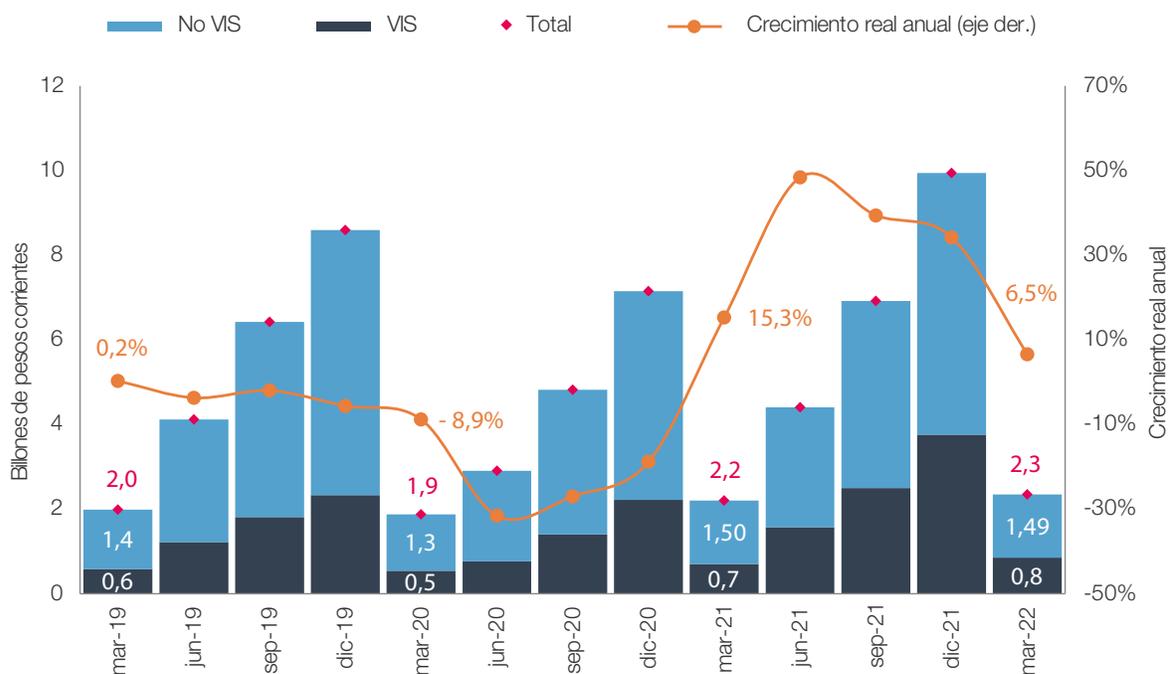
Diagnostico año corrido

El comportamiento de los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda sigue presentando un crecimiento constante, aunque ya no tan fuerte como el del 2021 que presentó una clara recuperación impulsados por la reactivación de las obras, el alto nivel de preventas VIS y la recuperación del ritmo de comercialización del No VIS.

Entre marzo del 2021 y marzo del 2022, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda acumularon un valor de \$2,3 billones, superior en \$0,1 billones al valor registrado en 2020 - 2021. Lo anterior significa un crecimiento del 6,5% real anual (Gráfico 33).

Al desagregar el análisis por segmento de vivienda, los desembolsos de crédito para constructores de proyectos de vivienda VIS sumaron cerca \$0,8 billones, mientras que los destinados a No VIS fueron de aproximadamente \$1,5 billones. Los desembolsos para VIS crecieron \$0,1 billones con respecto a la cifra presentada en el acumulado del año anterior, es decir, un crecimiento real anual del 22%. Por su parte, el monto total de los desembolsos para proyectos No VIS es \$0,01 billones menor al presentado en el acumulado del año anterior, se puede calcular un crecimiento negativo de -0,7% real anual.

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



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

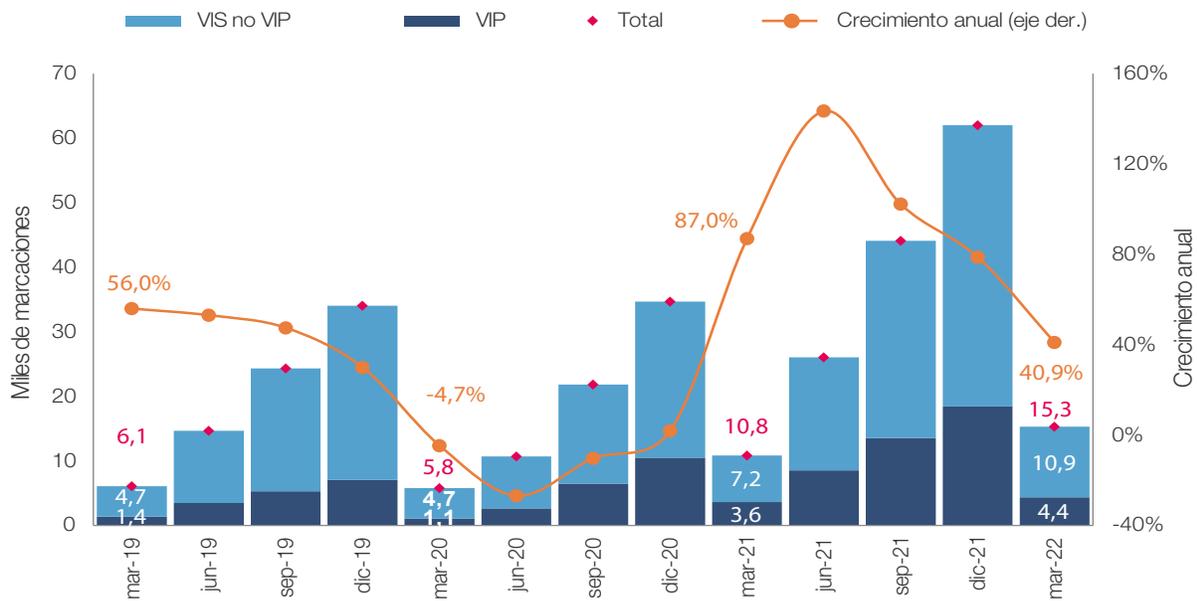
Mi Casa Ya

En el año corrido a marzo de 2022 el número de desembolsos marcados con subsidio a la tasa de interés en el marco del programa “Mi Casa Ya” reportó un importante crecimiento del 40,9% anual en su ejecución, respecto al 2021, lo que muestra la rápida ejecución de los subsidios para vivienda VIS.

En este periodo se registraron 15,3 mil marcaciones, balance superior a las 10,8 mil marcaciones a marzo del 2021; de estas, 10,9 mil fueron atribuidas al VIS no VIP y 4,4 mil al VIP (Gráfico 34).

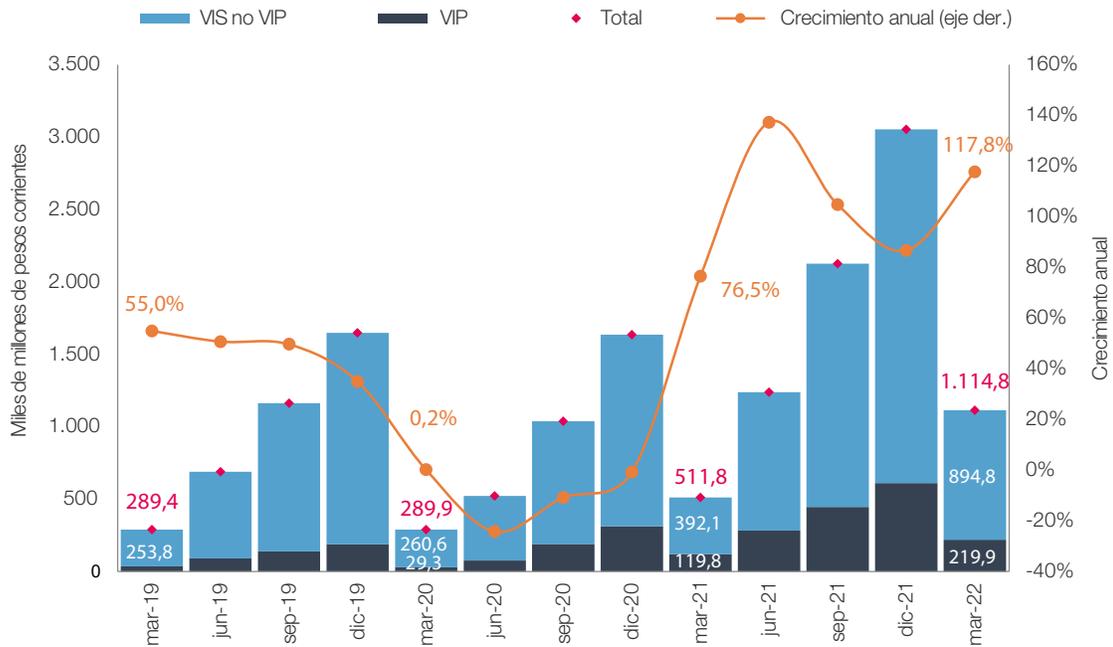
Con relación al valor de los desembolsos marcados con la cobertura a la tasa se resalta un comportamiento en línea con el número de marcaciones, esto es, a marzo de 2022 se desembolsó un total de \$1,1 billones, lo que calcula un crecimiento del 117,8% anual frente a lo reportado a marzo del 2021 (Gráfico 35).

GRÁFICO 34. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “MI CASA YA” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 17/09/21, y cálculos Asobancaria.

GRÁFICO 35. 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 26/11/21, y cálculos Asobancaria.

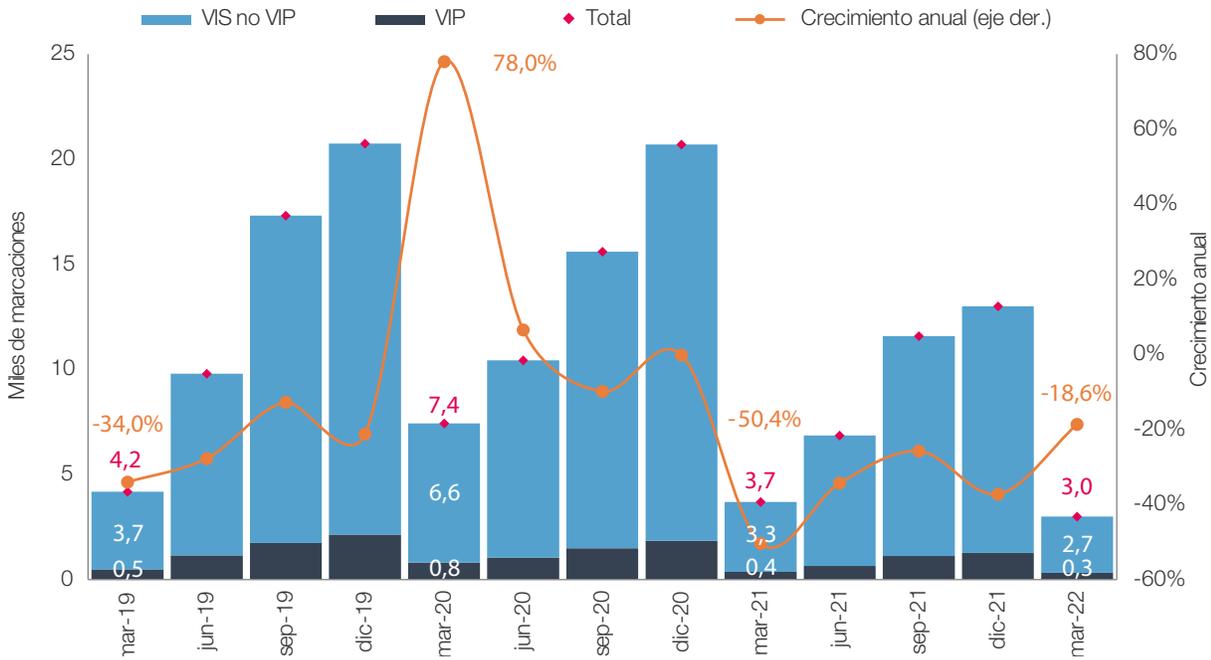
Subsidio a la Tasa de Interés - Frech II

Respecto al programa “FRECH II”, este disminuyó su ejecución en 18,6% con relación al mismo periodo en 2021. Esta variación muestra una tendencia a la sustitución de este programa por MCY. Por segmentos de precios, el número de marcaciones en el rango VIS no VIP.

En este periodo se registraron 3 mil marcaciones, donde el rango VIS VIP alcanzó las 2,7 mil, y el VIP las 0,3. Se presentó una disminución tanto en el rango VIS no VIP como en el VIP en donde se registraron 3,3 mil y 0,4 mil marcaciones respectivamente el año anterior (Gráfico 36).

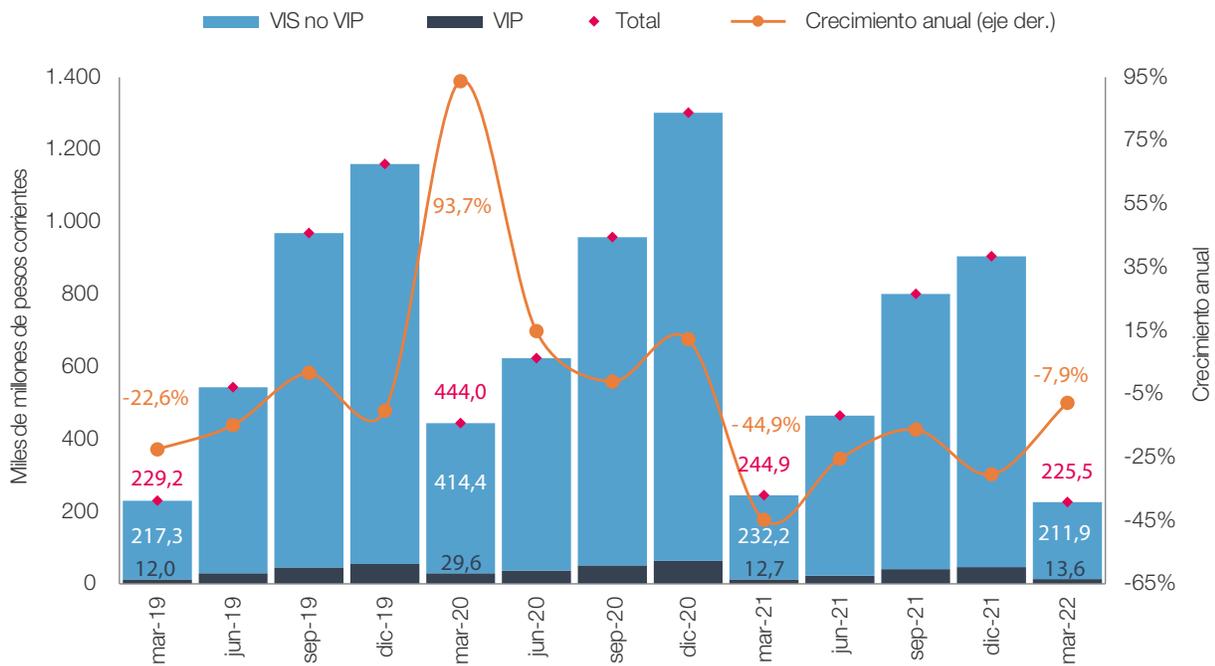
Por su parte, como se observa en el Gráfico 37, el valor de los desembolsos marcados con “FRECH II” a marzo del 2022 descendió a los \$225 mil millones, lo que permite calcular una reducción del 7,9% anual frente a la cifra de un año atrás (Gráfico 37).

GRÁFICO 36. EVOLUCIÓN NÚMERO DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH II” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 26/11/21, y cálculos Asobancaria.

GRÁFICO 37. EVOLUCIÓN VALOR DE LOS DESEMBOLSOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH II” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 26/11/21, y cálculos Asobancaria.

En conjunto, Mi Casa Ya y FRECH II registraron a marzo del 2022 una variación anual de -18,6% en el número de marcaciones y del -7,9% en el valor de los desembolsos marcados con el beneficio. De este comportamiento cabe resaltar que en suma las marcaciones del segmento VIP se redujeron en un 10,8% y las VIS no VIP en 19,5%. En cuanto al valor de los desembolsos,

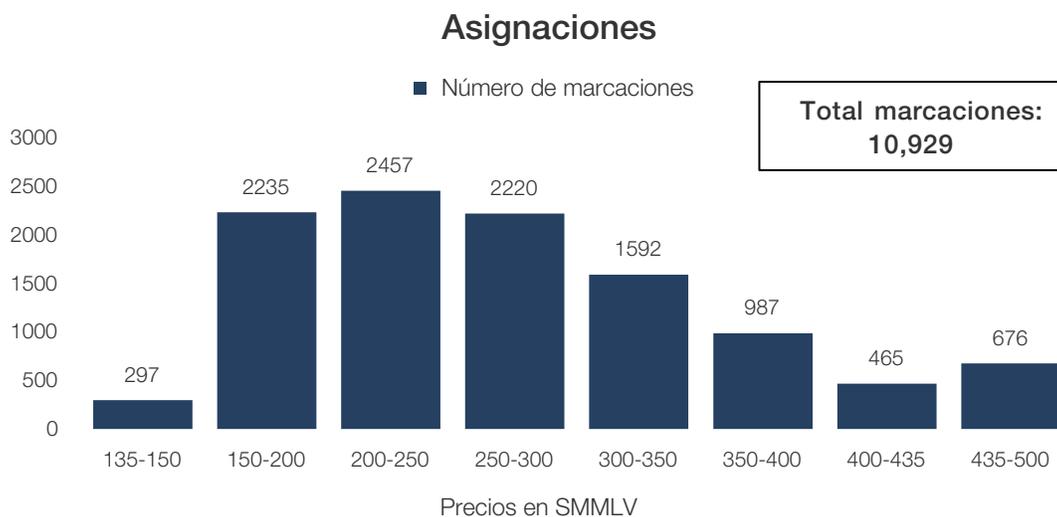
en el agregado el VIP registró una variación del 7,2% y el VIS no VIP del -8,7%. La notable ejecución de los programas para vivienda de interés social es una muestra de la importancia creciente de estos para la adquisición de inmuebles. Por tanto, se hace necesario la disponibilidad de cupos para lo que resta del 2022 y asegurar los recursos para el año entrante.

FRECH No VIS

Respecto al programa FRECH No VIS, a marzo del 2022 se registraron 10.929 marcaciones, lo cual representa una ejecución cercana al 27,3% de los 40 mil cupos asignados para todo el año. Por rangos de precios, la mayor parte de créditos y operaciones de leasing habitacional beneficiados

se concentran en aquellos dirigidos a la compra de vivienda nueva entre 200 y 250 SMMLV. Además, cerca del 86% de los beneficios a la tasa otorgados son para la compra de vivienda con valor entre 150 y 400 SMMLV (Gráfico 38).

GRÁFICO 38. NÚMERO DE CRÉDITOS MARCADOS CON SUBSIDIO A LA TASA “FRECH – NO VIS” EN TRANSUNION – AÑO CORRIDO



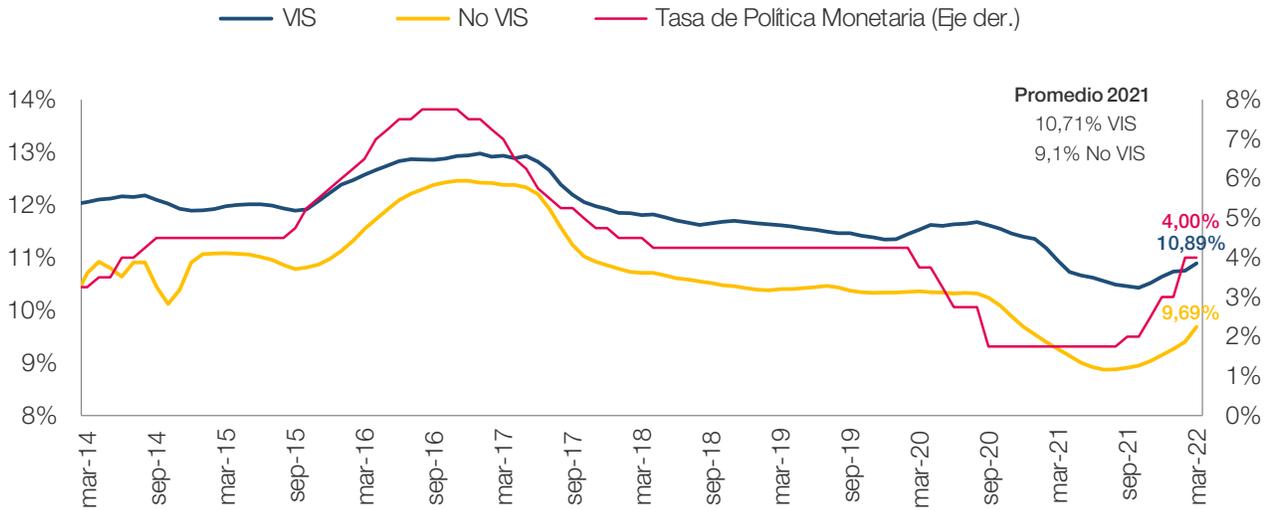
Fuente: Información registrada en Transunion por las entidades, con corte al 26/11/21, y cálculos Asobancaria.

4.6. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

En materia de tasas de interés, según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), en marzo de 2022 la tasa promedio de los créditos de vivienda en pesos para la adquisición de inmuebles VIS de los establecimientos bancarios fue de 10,89% (10,79% PM3) y para vivienda No VIS del 9,69% (9,45% PM3). Estas tasas, como se observa en el Gráfico 39, en el último semestre han venido recuperando un poco el campo perdido en el primer semestre del año anterior.

La Tasa de Política Monetaria (TPM) del país, cuya fijación está a cargo del Banco de la República, se sitúa en el 4% desde febrero, la misma viene normalizándose periódicamente en el último año luego de alcanzar mínimos históricos a principios del año anterior (Ver 3.2. Inflación y empleo). Se espera que continúe subiendo conforme las expectativas de inflación sigan subiendo y la recuperación económica sea una realidad.

GRÁFICO 39. 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

En los indicadores de calidad de la cartera, por altura de mora y por calificación, la cartera de vivienda sobresale por gozar de indicadores bajos en comparación a las demás modalidades de cartera de los establecimientos bancarios, situándose a marzo de 2022 año corrido en 2,9% y 6,1% respectivamente. Es de resaltar que, tal como se aprecia en el Gráfico 40a, el indicador de calidad de la cartera de vivienda por altura de mora alcanzó

un máximo del 3,6% en marzo, abril y mayo de 2021 y desde junio, redujo hasta ubicarse en niveles incluso inferiores a los presentados en prepandemia. Por su parte, el indicador por calificación de todas las modalidades de cartera registró una significativa disminución en todo el año corrido a partir de marzo del 2021 (Gráfico 40b).

GRÁFICO 40. EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE CALIDAD DE CARTERA – ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS

GRÁFICO 40A. POR ALTURA DE MORA

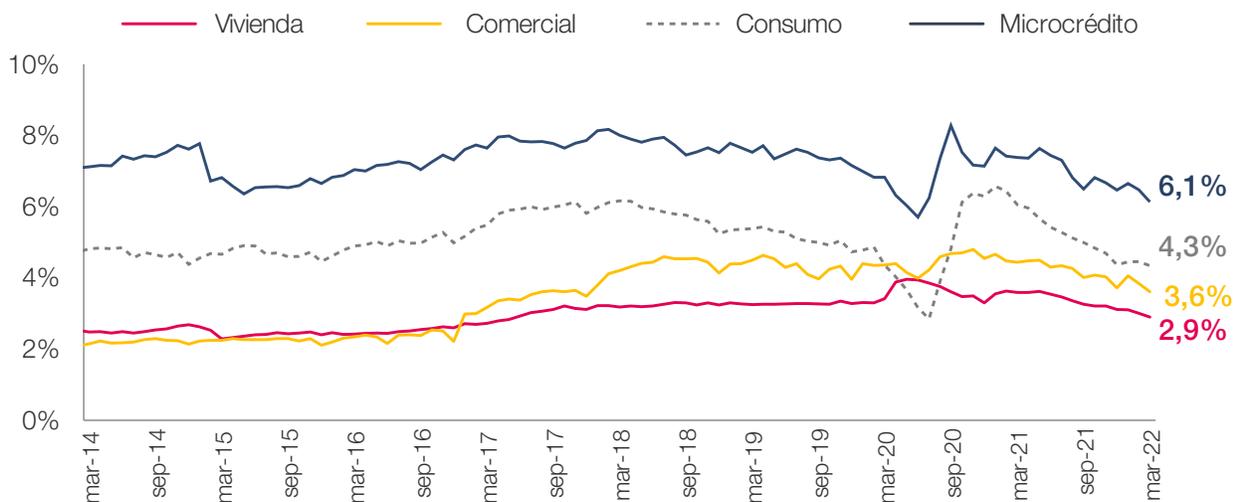
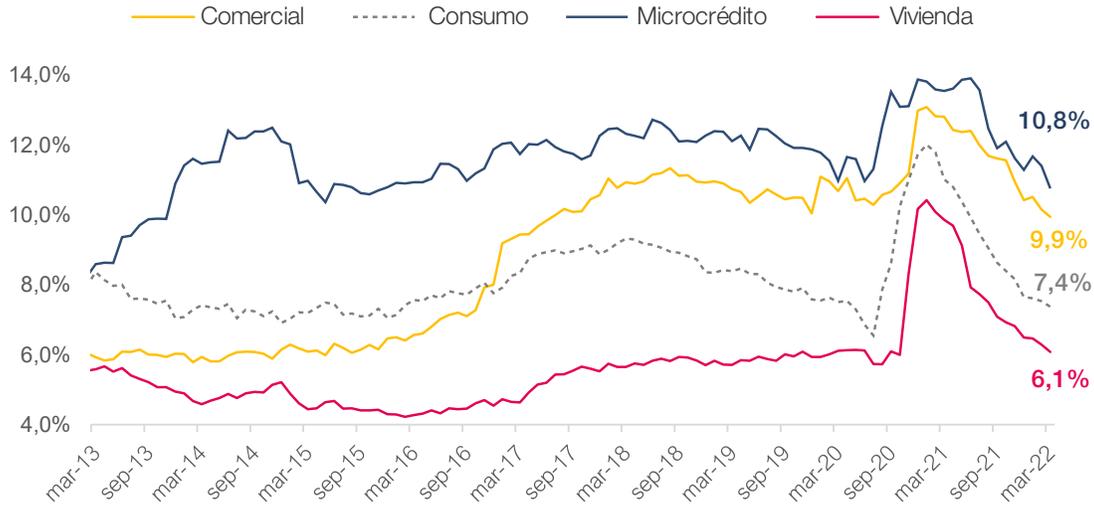


GRÁFICO 40B. POR CALIFICACIÓN



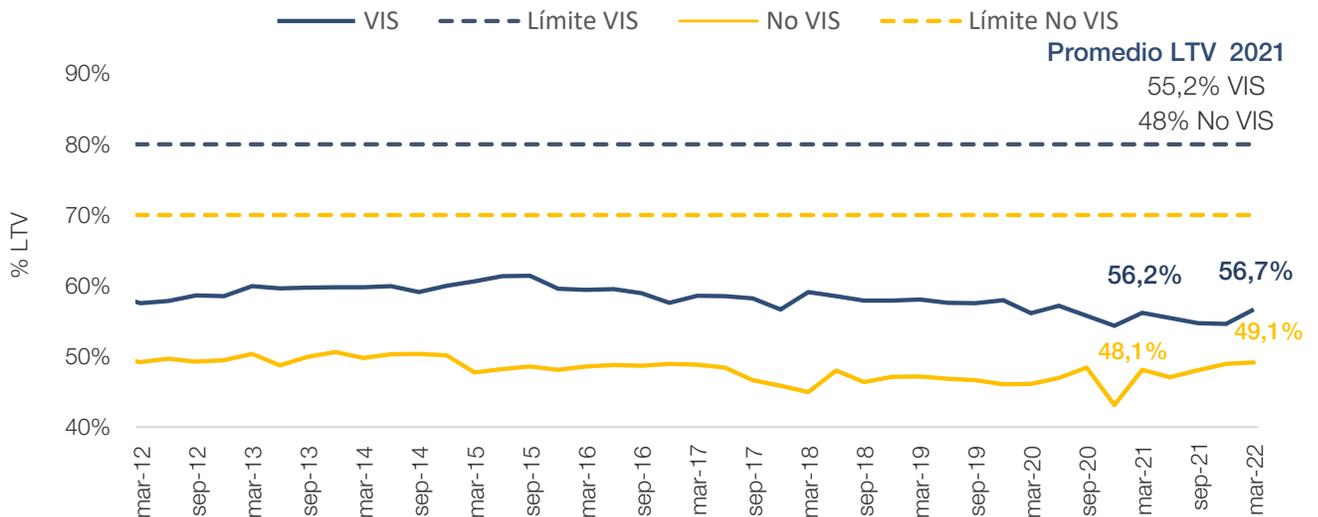
Nota: El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional. Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito =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

4.8. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

En promedio, la relación préstamo-garantía o Loan To Value (LTV) de los créditos hipotecarios de vivienda en el primer trimestre de 2022 fue de 56,7% para el segmento de vivienda VIS, cifra mayor en 0,5 pp. a la registrada en el mismo trimestre de 2021; y de 49,1% para la vivienda No VIS, tasa mayor en 1

pp. a la del mismo trimestre de 2021 (Gráfico 41). De manera similar, en comparación al promedio LTV del 2021, 55,2% VIS y 48% No VIS, el LTV se ubica por encima en 1,5 pp. para vivienda VIS y 1,1 pp. por encima para vivienda No VIS.

GRÁFICO 41. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

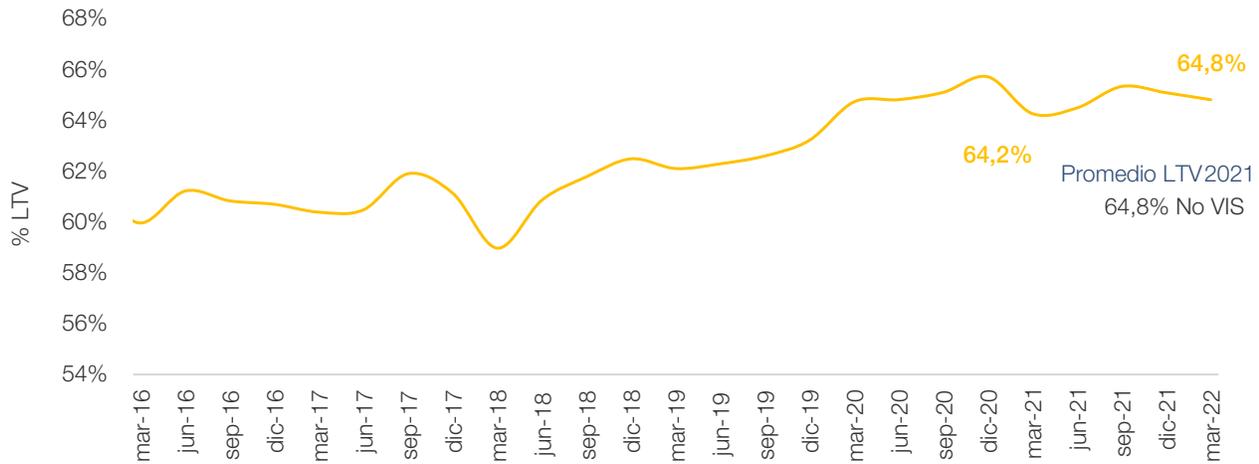


Fuente: Asobancaria con información de AV Villas, Banco Caja Social, Bancolombia, BBVA, Colpatría, Davivienda y Banco de Occidente.

El LTV de las operaciones del leasing habitacional, las cuales se concentran para la vivienda No VIS, fue de 64,8% en el primer trimestre de 2022, tasa inferior en 0,3 pp. frente al primer

trimestre de 2021 (64,2%). Se encuentra en el mismo nivel del promedio del año 2021 que se ubicó en 64,8% (Gráfico 42).

GRÁFICO 42. 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 2A. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO.

Variables	2019	2020	2021	2022*
Saldo cartera de vivienda propia en balance** (billones)	\$ 69,9	\$ 74,9	\$ 85,6	\$ 95
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	6,10%	5,50%	8,20%	11,00%
Desembolsos de vivienda (número)	149.718	126.024	202.859	191.389
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	1,70%	-15,80%	61,00%	-5,65%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 17,20	\$ 14,60	\$ 24,90	\$ 22,58
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	-1%	-16,80%	70,50%	-9,31%

TABLA 2B. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL PRIMER SEMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2023*
Saldo cartera de vivienda propia en balance** (billones)	\$ 76,8	\$ 88,3	\$ 96,9
Crecimiento real anual cartera de vivienda (%)	7,9%	15,0%	9,7%
Desembolsos de vivienda (número)	43.039	49.372	44.517
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	31,8%	14,7%	-9,8%
Desembolsos de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 5,4	\$ 5,8	\$ 4,9
Crecimiento real anual valor de los desembolsos de vivienda (%)	45,9%	8,6%	-15,0%

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

Variables	2020	2021	2022*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)**	\$ 11,80	\$ 11,72	\$ 12,66
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-6,90%	-6,30%	8,02%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	7.318	8.946	9.207
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	-20,34%	22,20%	2,91%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 7,14	\$ 9,94	\$ 10,2
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	-16,88%	39,20%	2,60%

TABLA 3B. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA CONSTRUCTOR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA AL PRIMER SEMESTRE DE CADA AÑO.

Variables	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2023*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)**	\$ 11,77	\$ 11,95	\$ 12,7
Crecimiento real anual cartera constructor de vivienda (%)	-0,2%	1,5%	7,9%
Desembolsos proyectos de construcción de vivienda (número)	2.020	2.190	2.118
Crecimiento anual número de desembolsos (%)	-8,1%	8,4%	-3,2%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 1,87	\$ 2,19	\$ 7,6
Crecimiento real anual valor de los desembolsos (%)	-1,5%	17,1%	7,7%



ASOBANCARIA

Construyendo
la **Confianza** y **Solidez** del sector financiero