

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre de 2025

Aso
Ban
Caria

90 Años
Acercando la
Banca a los
Colombianos

INFORME TRIMESTRAL DE VIVIENDA

Diciembre de 2025

Jonathan Malagón
Presidente

Alejandro Vera Sandoval
Vicepresidente Técnico

Alejandro Quintero Romero
Director de Vivienda y Leasing

Elaboración del Informe

Dirección de Vivienda y Leasing

Alejandro Quintero Romero
Carlos Andrés Dada Benedetti
Carlos Daniel Junco Leguizamón
Daniel Andrés García Pantoja

Dirección Económica

Alejandro Lobo Clavijo
Andrés Felipe Medina Grass

Diagramación

Santiago Penagos

CON TE NI DO

01

Tokenización inmobiliaria: una nueva etapa en la evolución del mercado de inversión

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. TOKENIZACIÓN INMOBILIARIA: UNA NUEVA ETAPA EN LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE INVERSIÓN	5
II. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO	8
2.1. Producto Interno Bruto (PIB)	8
2.2. Inflación y empleo	12
2.3. Importaciones de bienes de capital	13
2.4. Índice de Producción Industrial	14
2.5. Ventas del comercio minorista	14
2.6. Índice de Confianza del Consumidor (ICC)	15
2.7. Índice de Precios al Productor (IPP)	15
2.8. Expectativas de mercado y de la economía en Colombia	16
III. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA	17
3.1. Licencias de construcción	17
3.2. Preventas de vivienda	18
3.3. Iniciaciones de vivienda	19
3.4. Precios de la vivienda nueva y usada	20
3.5. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)	21



IV. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

22

4.1.	Saldo total de la cartera bruta	22
4.2.	Saldo de la cartera total individual de vivienda	23
4.2.1.	Saldo de la cartera de crédito hipotecario individual de vivienda	25
4.2.2.	Saldo de la cartera de leasing habitacional	25
4.2.3.	Saldo de la cartera de crédito constructor de proyectos de vivienda	26
4.3.	Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) – Asobancaria	27
4.3.1.	Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda nueva	28
4.3.2.	Desembolsos de OFV para la adquisición de vivienda usada	29
4.3.3.	Desagregación desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)	31
4.4.	Desembolsos crédito constructor de proyectos de vivienda	33
4.5.	Comportamiento tasa de interés	34
4.6.	Indicadores de calidad de la cartera	34
4.7.	Relación préstamo-garantía	35

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

37

1. TOKENIZACIÓN INMOBILIARIA: UNA NUEVA ETAPA EN LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE INVERSIÓN.

La transformación digital ha venido redefiniendo la manera en que se estructuran, financian y administran los activos financieros alrededor del mundo. El sector inmobiliario, tradicionalmente caracterizado por procesos intensivos en capital y estructuras contractuales robustas, no ha sido ajeno a esta evolución. En los últimos años han surgido mecanismos que buscan hacer más eficiente la participación de inversionistas en activos reales, entre ellos la tokenización inmobiliaria.

El mercado inmobiliario ha presentado históricamente algunas características estructurales como: altas barreras de entrada derivadas del valor de los activos, baja liquidez frente a otros instrumentos financieros y una concentración natural de la inversión en agentes con mayor capacidad patrimonial. Estas condiciones no constituyen fallas del mercado, sino rasgos propios de un activo de largo plazo, intensivo en capital y con vocación patrimonial. No obstante, los avances tecnológicos han abierto la puerta a nuevas formas de representación y transferencia de derechos económicos, que podrían complementar la arquitectura financiera existente.

En términos simples, la tokenización inmobiliaria consiste en representar digitalmente derechos económicos asociados a un activo inmobiliario, lo que permite fraccionar su participación entre múltiples inversionistas. Esto no necesariamente implica que cada inversionista deba escriturar y registrar su porción de propiedad del inmueble ya que esta representación digital, no sustituye de ninguna manera el sistema registral tradicional.

En su forma más sencilla y lo que se ha adoptado en la práctica, es el uso de vehículos intermedios como sociedades por acciones simplificadas, fideicomisos inmobiliarios y fondos de inversión colectiva que concentran la titularidad legal del inmueble, para posteriormente emitir los tokens que le otorgarían a terceros los derechos económicos o de participación sobre el inmueble.

Este enfoque guarda relación con la experiencia colombiana en titularización hipotecaria, donde carteras de créditos hipotecarios y sus flujos de pago se estructuran a través de vehículos especializados para su colocación en el mercado de capitales. La tokenización puede entenderse como una evolución digital de esos principios ya conocidos.

Es importante diferenciar el concepto de tokenización inmobiliaria respecto de los criptoactivos sin respaldo. En la

tokenización inmobiliaria el activo de respaldo o subyacente, es un inmueble con valor económico identificable y sujeto a trazabilidad de su propiedad a través de su escrituración y registro ante los organismos correspondientes. En lugar de crear un activo digital independiente del mundo físico, se utiliza tecnología para representar y gestionar derechos sobre activos existentes.

Como se mencionó previamente, lo que adquiere un tercero a través de un token varía según la estructura jurídica que centraliza y registra la propiedad del inmueble (SAS, Fideicomisos, FIC) desde participaciones fraccionadas en la estructura jurídica que concentra la propiedad, hasta derechos sobre flujos de renta o sobre deuda asociada a un proyecto. Sin embargo, la tokenización de propiedad inmobiliaria es una de las modalidades que mayor interés ha despertado en el mercado internacional, en la medida en que permite ampliar la base potencial de inversionistas en activos tradicionalmente concentrados.

Más allá del componente tecnológico, el interés por la tokenización radica en su posible utilidad económica. Facilita el acceso a la inversión inmobiliaria desde montos menores, amplía la base de inversionistas y puede contribuir a la diversificación de portafolios. También, abre la posibilidad de mejorar la eficiencia en procesos asociados a emisión, registro y transferencia de participaciones, y la liquidez relativa del activo, en la medida en que existan plataformas secundarias reguladas donde las participaciones puedan negociarse.

Desde la perspectiva del sector inmobiliario, la tokenización podría complementar la financiación de proyectos especializados. Modelos como el Build to Rent (proyectos concebidos desde su planeación para destinación a renta institucional de largo plazo) podrían encontrar en estos esquemas una fuente adicional de capital. Algo similar podría ocurrir en segmentos como vivienda en renta urbana, senior living, co-living o activos turísticos estructurados. En ningún caso sustituye al crédito constructor ni a los vehículos tradicionales, pero sí amplía el espectro de instrumentos disponibles.

A nivel global, el potencial del mercado es significativo. El valor del mercado inmobiliario mundial se estimó en aproximadamente USD 379,7 billones en 2022. Sin embargo, el volumen de bienes raíces actualmente tokenizados se ubica entre USD 4 mil millones y USD 20 mil millones, lo que evidencia una penetración aún incipiente frente al

tamaño total del mercado. Según reportes recientes, la tokenización de bienes raíces creció alrededor de 28% interanual en 2024, consolidándose como un segmento emergente dentro de los activos del mundo real.

En términos agregados, el universo de activos tokenizados está actualmente dominado por crédito privado, deuda del tesoro estadounidense y materias primas, mientras que los bienes raíces representan una proporción menor dentro del total de activos del mundo real tokenizados. Esto sugiere que el segmento inmobiliario se encuentra en una fase de desarrollo inicial, con un amplio espacio potencial de crecimiento.

La literatura económica también ha comenzado a evaluar el impacto potencial de la tokenización. Diversos estudios estiman que, en un escenario de adopción plena, podrían generarse ahorros económicos brutos significativos derivados de eficiencias en emisión, registro, custodia, negociación y liquidación. Bajo escenarios más realistas hacia 2030, las ganancias anuales continuarían siendo relevantes. Alcanzando los USD 130 mil millones, aunque en bienes raíces el impacto proporcional sería menor frente a activos altamente fungibles, debido a la naturaleza única y menor frecuencia transaccional de los inmuebles.

La evidencia empírica disponible sobre tokenización inmobiliaria es aún limitada, pero aporta elementos relevantes. Estudios recientes sobre propiedades residenciales tokenizadas en Estados Unidos evidencian una fragmentación efectiva de la participación económica, con cientos de inversionistas participando en un mismo activo. El mercado secundario mostró actividad considerable y los precios de los tokens presentaron correlación con fundamentos económicos como los índices locales de precios de vivienda, aunque con ajustes de corto plazo influenciados por dinámicas propias del ecosistema digital.

No obstante, cualquier análisis responsable debe considerar los riesgos y límites del modelo. La promesa de mayor liquidez depende de la existencia efectiva de mercados secundarios profundos y regulados (espacios donde se compran y venden activos previamente emitidos). De lo contrario, puede generarse una apariencia de liquidez en activos que siguen siendo estructuralmente ilíquidos y cuya valoración depende de ciclos inmobiliarios, condiciones macroeconómicas y dinámica de la demanda. También existe el riesgo de fragmentación entre mercados digitales y tradicionales, así como posibles desvinculaciones temporales entre el precio del token y el valor del activo subyacente.

Desde el punto de vista tecnológico, la ciberseguridad y la robustez de la infraestructura digital son condiciones indispensables. La integridad de los registros, la protección de datos y la continuidad operativa constituyen requisitos estructurales para la confianza del inversionista. En el plano financiero, la adecuada divulgación de riesgos y la educación del inversionista son fundamentales para evitar que el fraccionamiento se interprete erróneamente como una reducción automática del riesgo. Por último, y no menos importante, estos activos deben estar sometidos a una supervisión estricta que garantice la trazabilidad de los recursos y prevenga su utilización para el blanqueo de capitales u otras prácticas contrarias a la integridad del sistema financiero.

El componente regulatorio es prioridad. En muchas jurisdicciones, el estatus legal de los tokens, la aplicabilidad de contratos inteligentes y la definición de los derechos que estos confieren aún están en proceso de consolidación. Diversos países han avanzado mediante la adopción de marcos regulatorios específicos o la adaptación de su normativa financiera existente para reconocer valores digitales y establecer estándares de supervisión. Estas experiencias muestran que el desarrollo sostenible de la tokenización depende de reglas claras, coordinación entre autoridades y participación de instituciones financieras consolidadas.

Proyecciones recientes estiman que el valor de bienes raíces tokenizados podría multiplicarse significativamente en la próxima década, con tasas de crecimiento anual compuestas superiores al 20% (Deloitte), lo que sugiere que se trata de un fenómeno con potencial de consolidación estructural. Sin embargo, su desarrollo dependerá menos del entusiasmo tecnológico y más de la capacidad de los sistemas financieros para incorporar estas herramientas con prudencia, supervisión y adecuada gestión de riesgos. En Colombia, la discusión sobre tokenización inmobiliaria está sujeta a la expedición de un marco legal para el manejo de criptoactivos y en el proceso de modernización del mercado de capitales, de los esquemas fiduciarios, de las sociedades y la infraestructura financiera que está involucrada en este tipo de activos. A diferencia de jurisdicciones que han adoptado leyes específicas para activos digitales, el país no cuenta actualmente con un marco normativo estructurado para su emisión. De hecho, en Colombia los acercamientos a los activos digitales se han limitado a su conceptualización con el objetivo de que aquellas personas jurídicas que usan este tipo de activos, lo reporten tanto en su declaración de renta como en los informes presentados a la UIAF.

En consecuencia, cualquier esquema de tokenización que pretenda desarrollarse en Colombia debe contar con un marco legal sólido de criptoactivos y articularse con la normatividad que regula las entidades participantes en este tipo de esquemas, como el mercado de valores en el caso de los fondos de inversión, la ley 1258/2008 en el caso de las SAS, el decreto único reglamentario del sector financiero para el caso de los fideicomisos inmobiliarios.

Por otro lado, si en el futuro se pretende ir mucho más allá de la fracción de la propiedad para inversión, y se quiere transar la propiedad entre partes, se deberá considerar un reto propio del derecho inmobiliario: la transaccionalidad de la propiedad del inmueble.

En Colombia, el derecho real de dominio se perfecciona mediante escritura pública e inscripción en el registro, por lo que la eventual transferencia de propiedad de un inmueble a través de tokens exige una articulación con el sistema notarial y registral, además de un especial cuidado y actualización de las normas que regulan la propiedad en Colombia tales como el código civil colombiano, el estatuto de notariado y el estatuto de registro de instrumentos públicos. De lo contrario, la transferencia de un token inmobiliario no necesariamente reflejaría una transferencia del derecho real de dominio de un inmueble y la oponibilidad frente a terceros.

En latitudes cercanas, El Salvador ofrece un caso relevante: Bajo un marco legal específico para activos digitales y supervisión especializada, Banco Atlántida reporta haber estructurado 11 proyectos que proyectan cerca de USD 100 millones en tokenizaciones durante los próximos 12 meses. A la fecha, ha emitido alrededor de USD 35 millones en activos digitales aprobados y lanzados, con más de USD 200 millones en préstamos bancarios tradicionales vinculados a estas estructuras.

En este esquema, el banco actúa no solo como estructurador y emisor de los activos digitales, sino también como custodio de los tokens, función habilitada expresamente por la normativa salvadoreña. Esta facultad opera en el plano financiero y no sustituye el régimen civil de propiedad ni el sistema registral inmobiliario, que continúan siendo el fundamento jurídico del dominio sobre los inmuebles.

La experiencia demuestra que la tokenización puede desarrollarse con reglas claras, integración bancaria y participación activa del sistema financiero formal, siempre que exista claridad normativa sobre la naturaleza de los derechos representados y su interacción con el régimen de propiedad vigente.

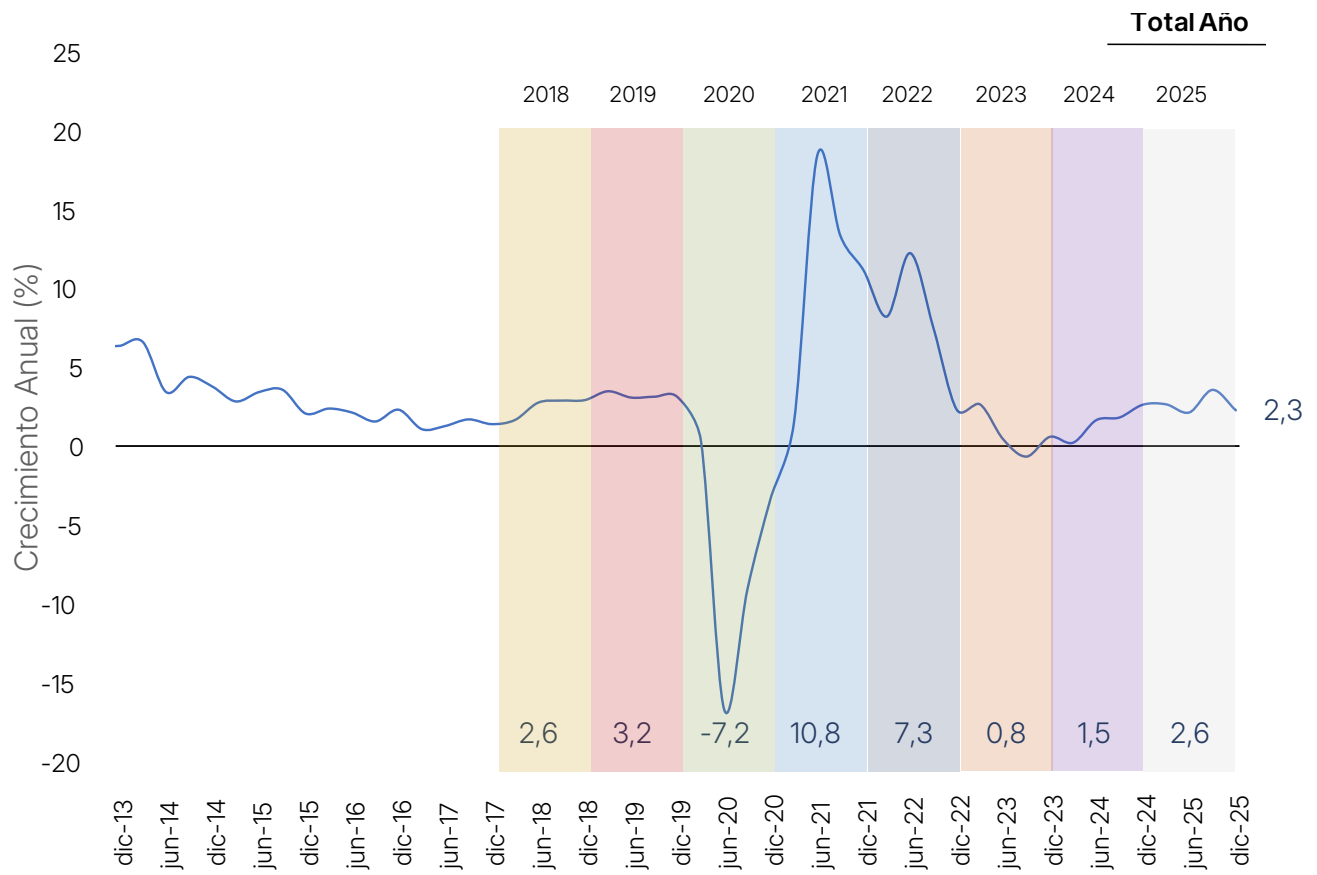
En síntesis, la tokenización inmobiliaria no constituye una ruptura con el modelo tradicional de financiación, sino una posible evolución en la forma de participar en activos reales. Puede contribuir a ampliar las alternativas de estructuración de capital, diversificar fuentes de financiación y modernizar procesos operativos. No reemplaza el crédito hipotecario ni los vehículos tradicionales de inversión, pero puede convertirse en un instrumento complementario dentro de una arquitectura financiera sólida.

La innovación financiera sostenible, es aquella que combina eficiencia tecnológica con responsabilidad institucional. Bajo ese enfoque, la tokenización inmobiliaria representa una oportunidad que debe analizarse con rigor técnico, visión de largo plazo y coordinación sectorial, siempre en el marco de un sistema financiero estable y orientado al fortalecimiento del mercado de inversión inmobiliaria.

2. ANÁLISIS ENTORNO MACROECONÓMICO

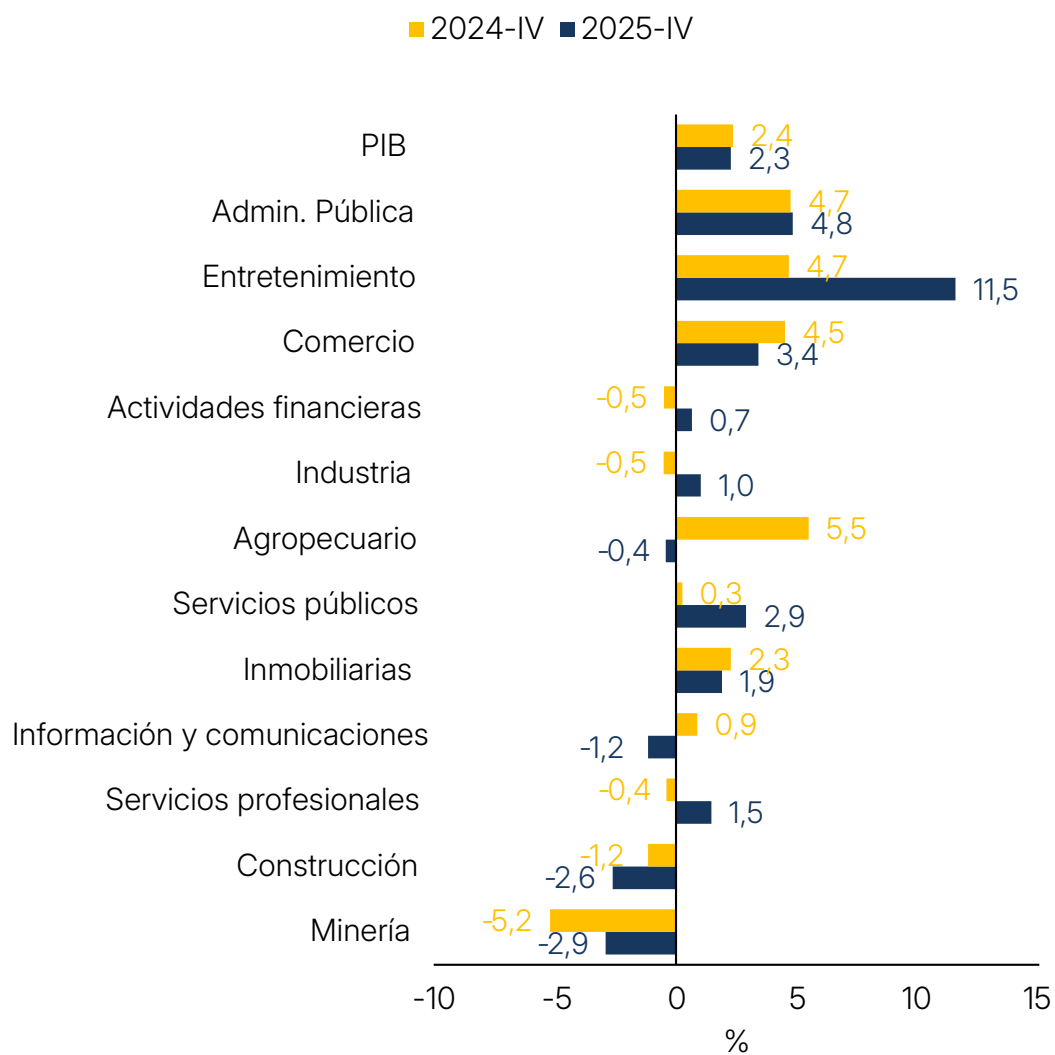
2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

GRÁFICO 1: VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB REAL.



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

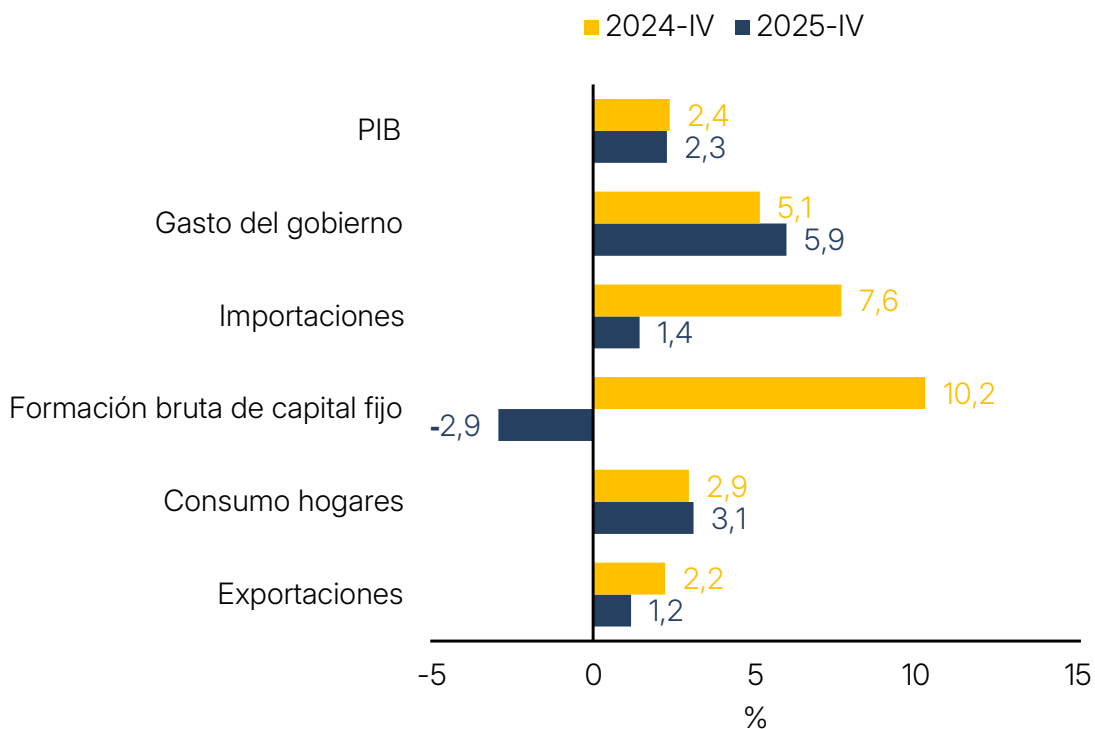
GRÁFICO 2. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR OFERTA.



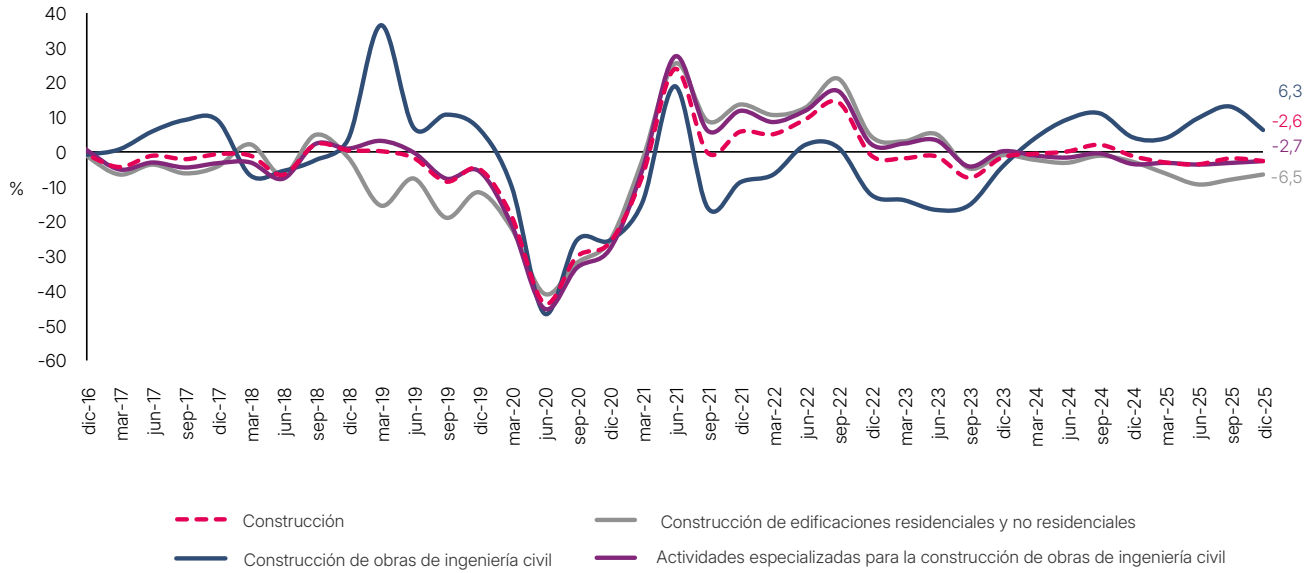
Nota: Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario 2015.

Fuente: DANE y proyecciones Asobancaria.

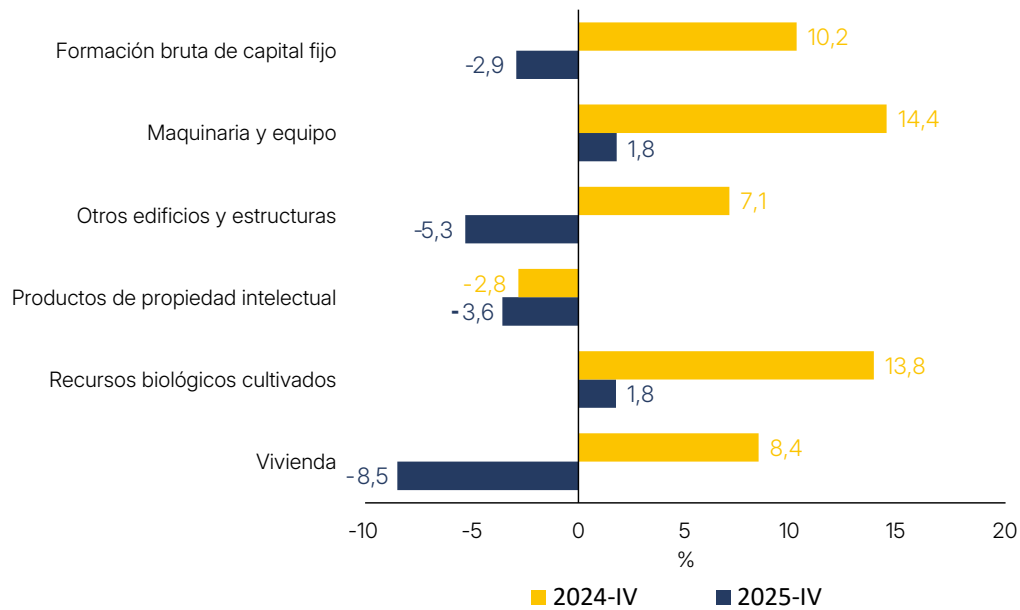
GRÁFICO 3. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL PIB POR DEMANDA.



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

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

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

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

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

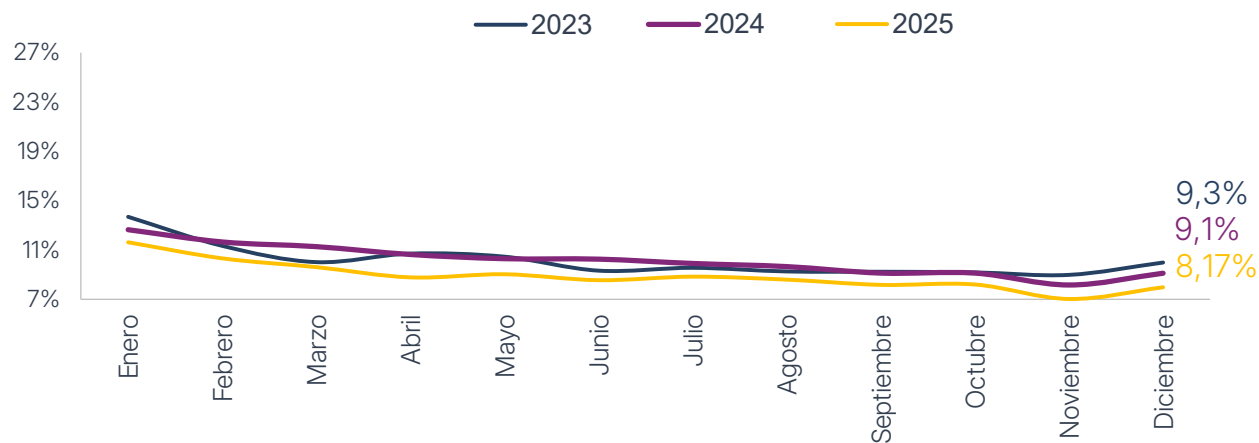
2.2. INFLACIÓN Y EMPLEO

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



Fuente: DANE.

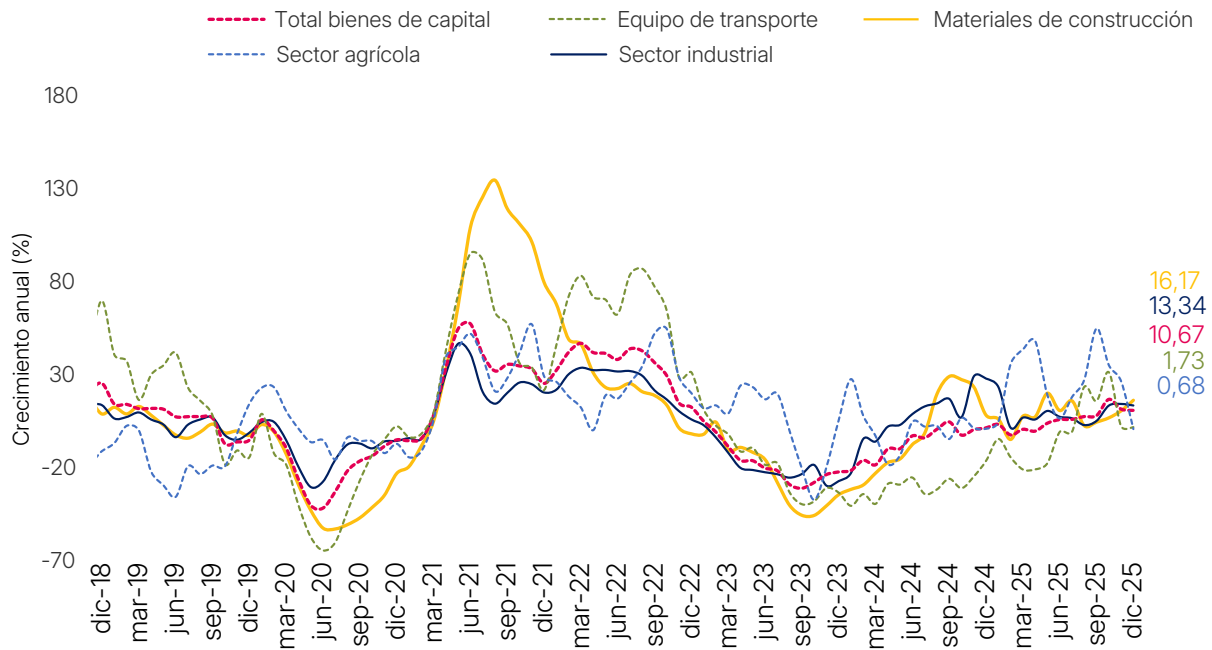
GRÁFICO 7. TASA DE DESEMPLEO NACIONAL.



Fuente: DANE.

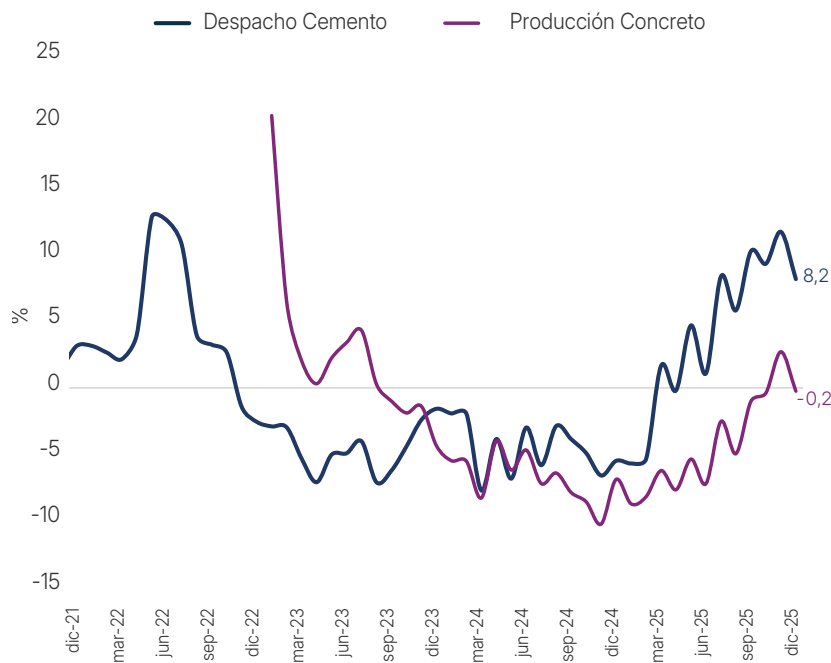
2.3. IMPORTACIONES DE BIENES DE CAPITAL

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



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

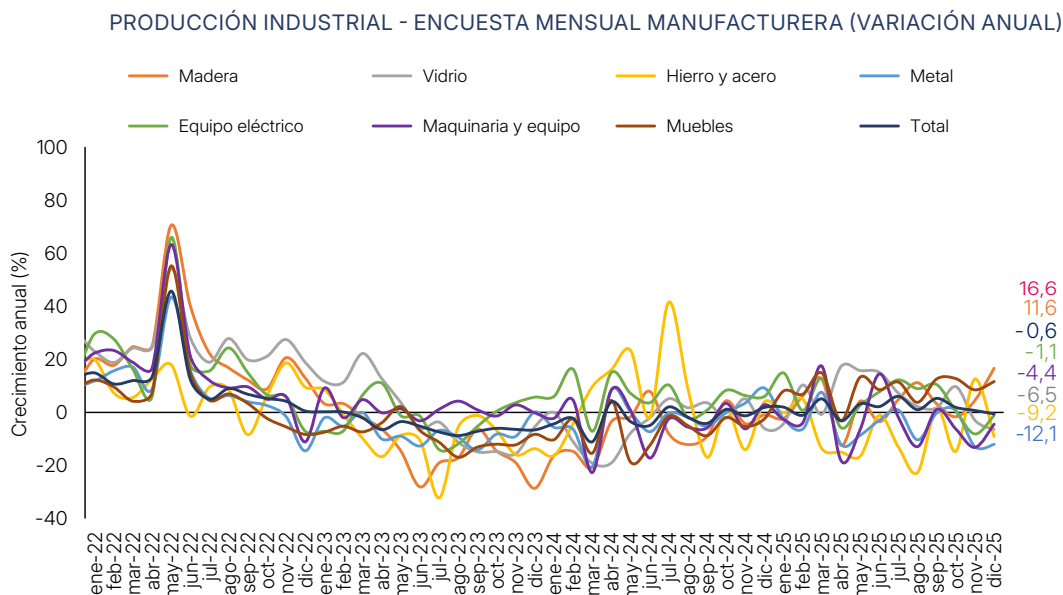
GRÁFICO 9. CRECIMIENTO (%) ANUAL DEL VOLUMEN DE LOS DESPACHOS DE CEMENTO Y PRODUCCIÓN DE CONCRETO.



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

2.4. ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

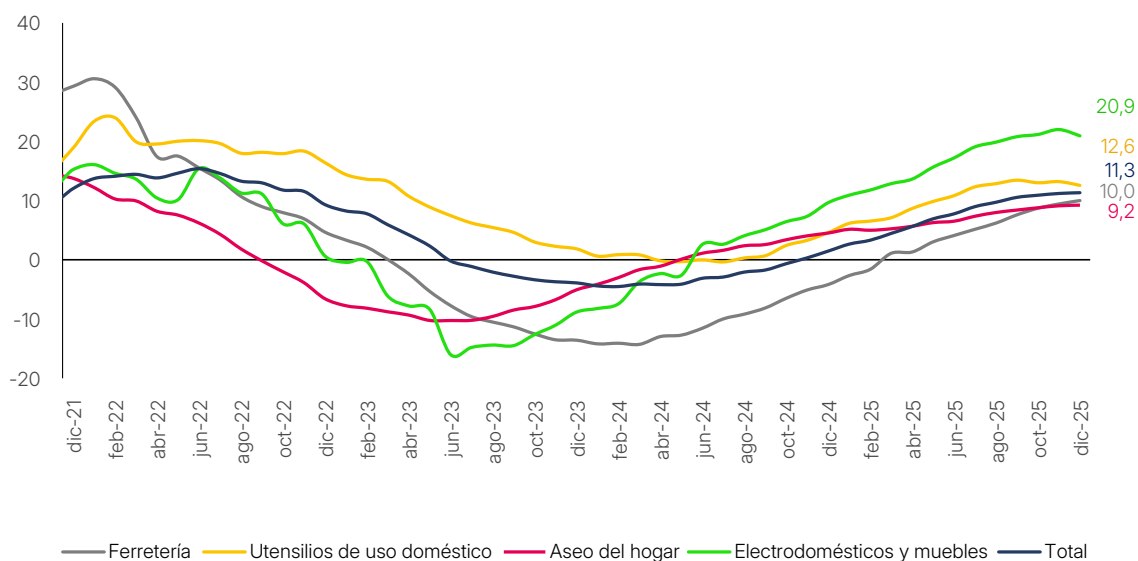
GRÁFICO 10. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DEL ÍNDICE DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL – EMMET.



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

2.5. VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA

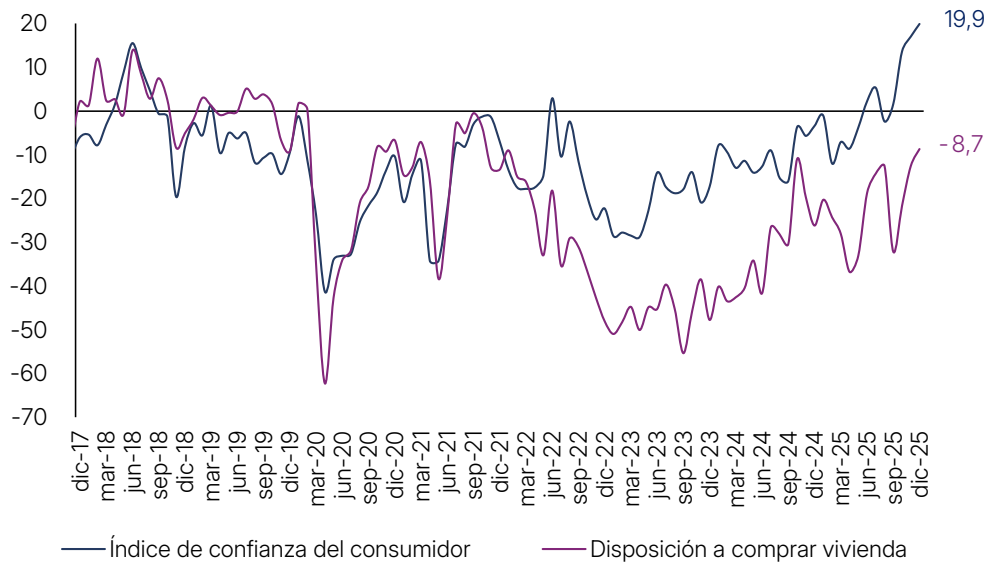
GRÁFICO 11. CRECIMIENTO (%) REAL ANUAL DE LAS VENTAS DEL COMERCIO MINORISTA.



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

2.6. ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC)

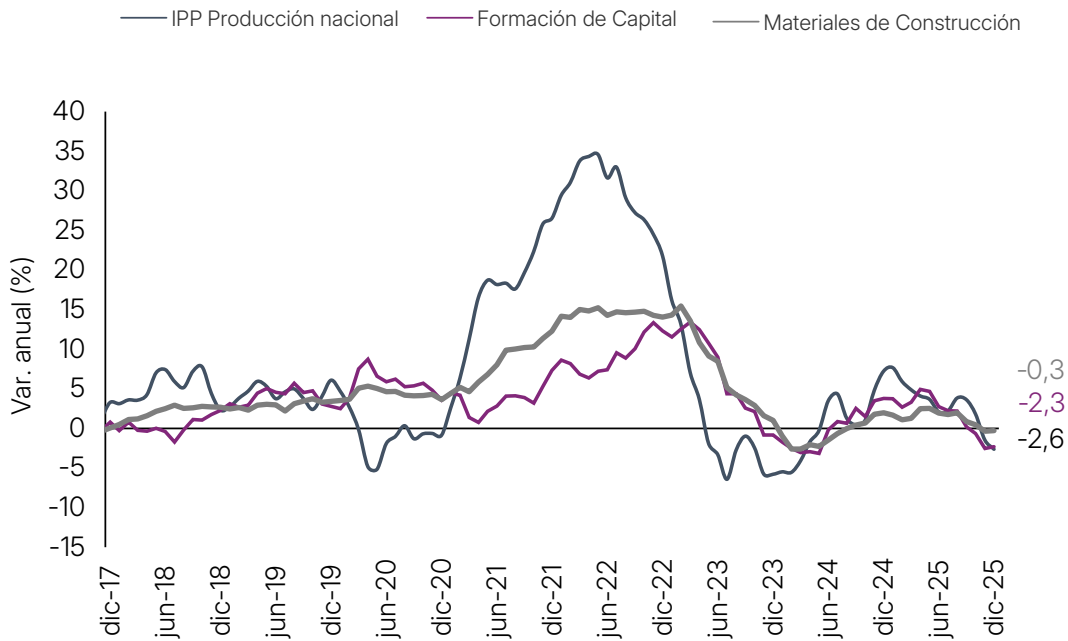
GRÁFICO 12. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR (ICC).



Fuente: Fedesarrollo.

2.7. ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP)

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



Fuente: Fedesarrollo.

2.8. EXPECTATIVAS DE MERCADO Y DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA

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

Variables	2025	2026*
Producto Interno Bruto	2,6	2,8
PIB Oferta		
Agropecuario	3,1	3,1
Explotación de minas y canteras	-6,2	-2,2
Industrias manufactureras	1,9	2,1
Energía	1,1	1,5
Construcción	-2,8	0,6
Comercio	4,6	3,2
Comunicaciones	1,0	2,9
Financiero	2,8	4,4
Inmobiliarios	2,0	1,5
Profesionales	1,3	1,1
Administración Pública	4,5	3,2
Recreación	9,9	7,5
PIB Demanda		
Consumo de los Hogares	3,6	3,9
Gasto del Gobierno	7,1	2,8
Inversión	2,1	1,3
Exportaciones	1,8	2,7
Importaciones	8,4	5,0
Inflación (cierre de año)	5,1%	6,7%
Desempleo (promedio año)	8,9%	9,3%
Tasa de cambio (cierre diciembre)	\$ 3.757	\$ 3.760
Balance cuenta corriente (% del PIB)	-2,3%	-3,0%
Tasa de interés (REPO)	9,3%	11,8%

*Proyección cierre 2026

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

3. INDICADORES LÍDERES DEL SECTOR DE VIVIENDA

3.1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

GRÁFICO 14. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 14A. UNIDADES APROBADAS.

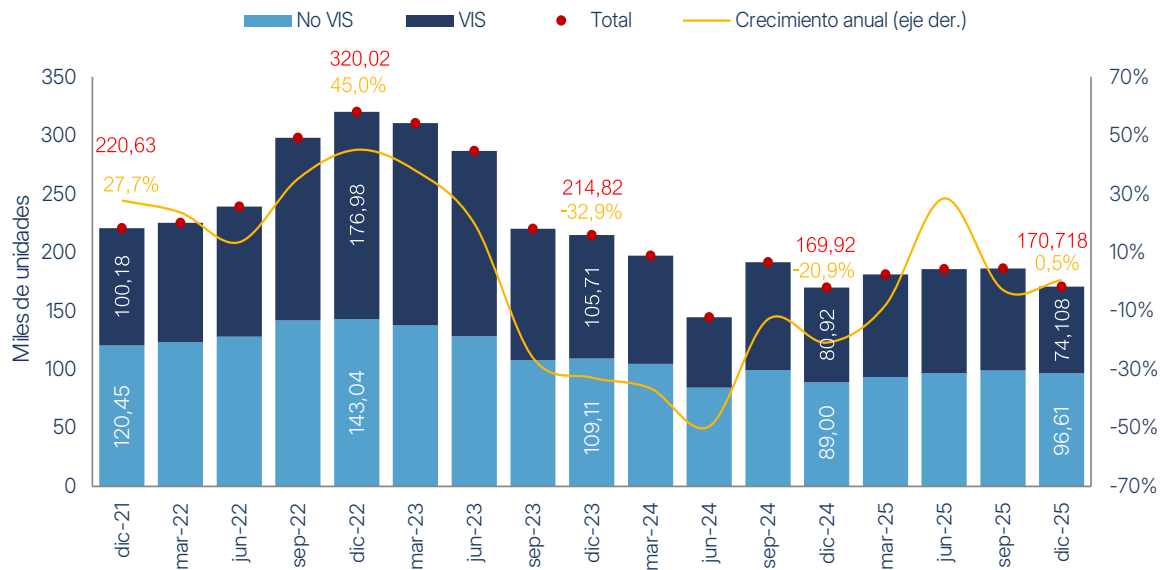
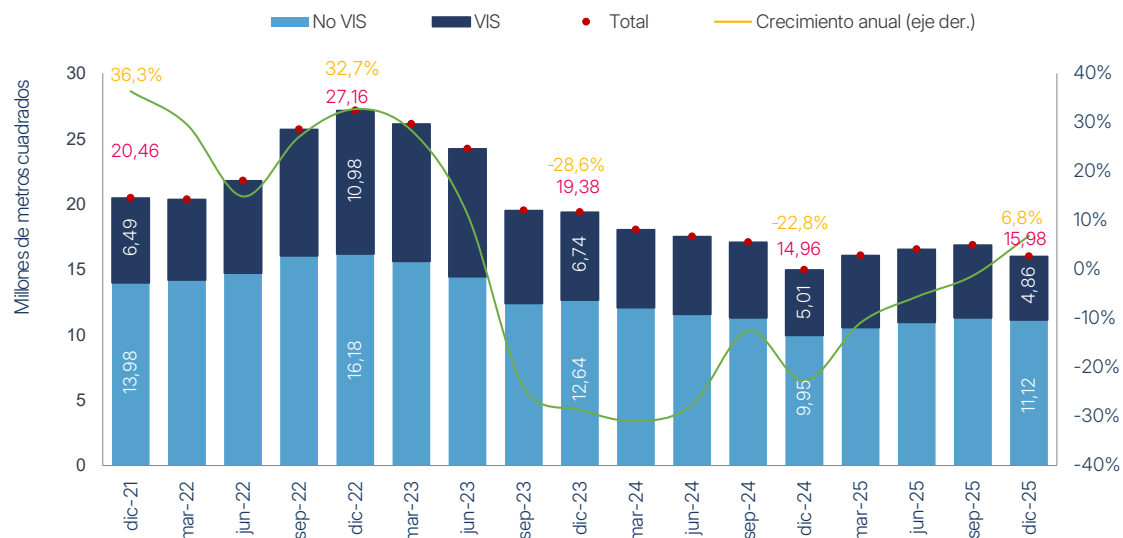


GRÁFICO 14B. ÁREA APROBADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

3.2. PREVENTAS DE VIVIENDA

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

GRÁFICO 15A. UNIDADES PREVENDIDAS.

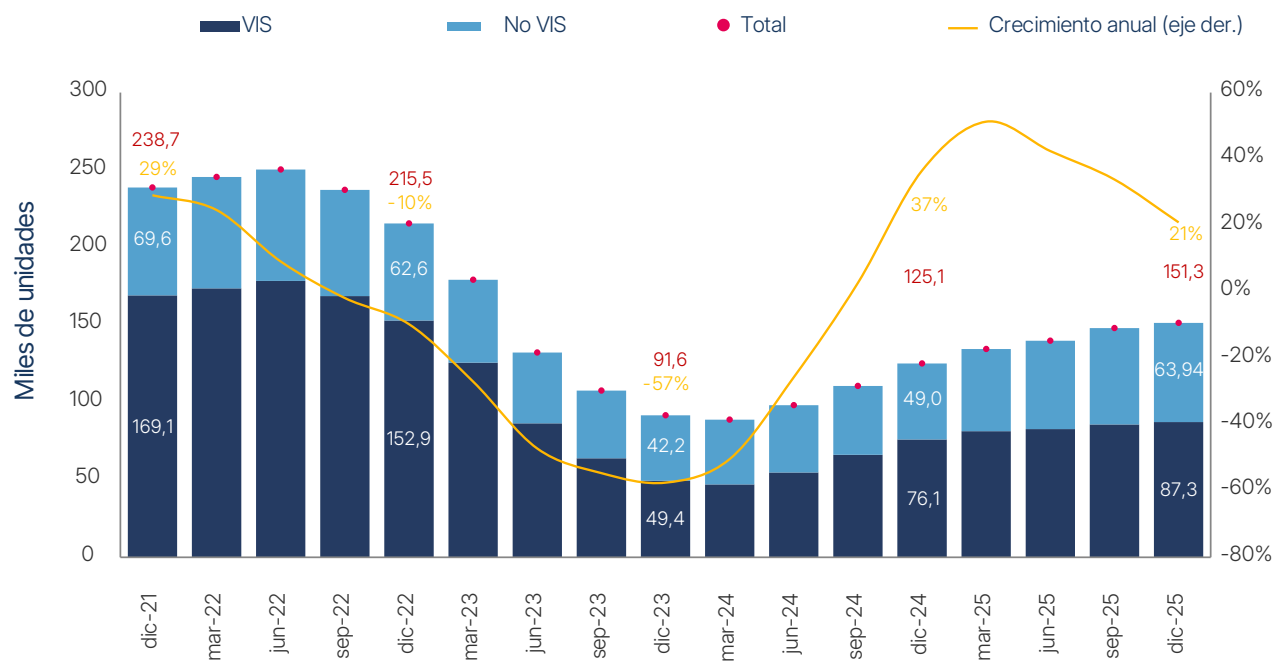
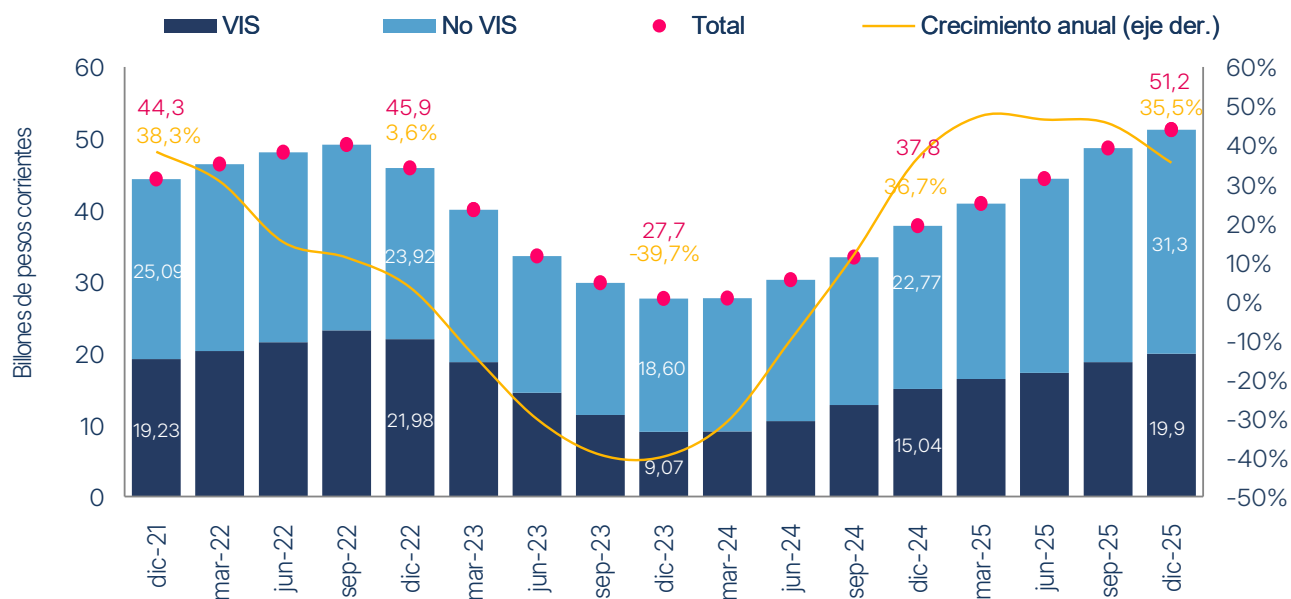


GRÁFICO 15B. VALOR DE LAS PREVENTAS.



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

3.3. INICIACIONES DE VIVIENDA

GRÁFICO 16. INICIACIONES DE VIVIENDA – ANUAL 12 MESES.

GRÁFICO 16A. UNIDADES INICIADAS.

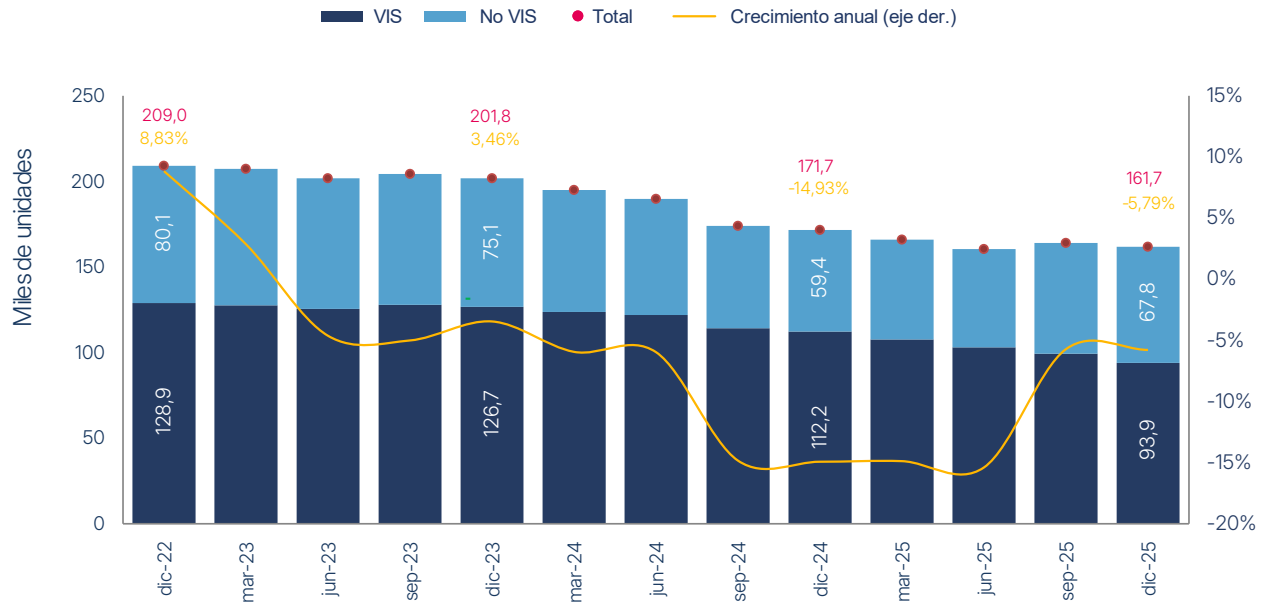
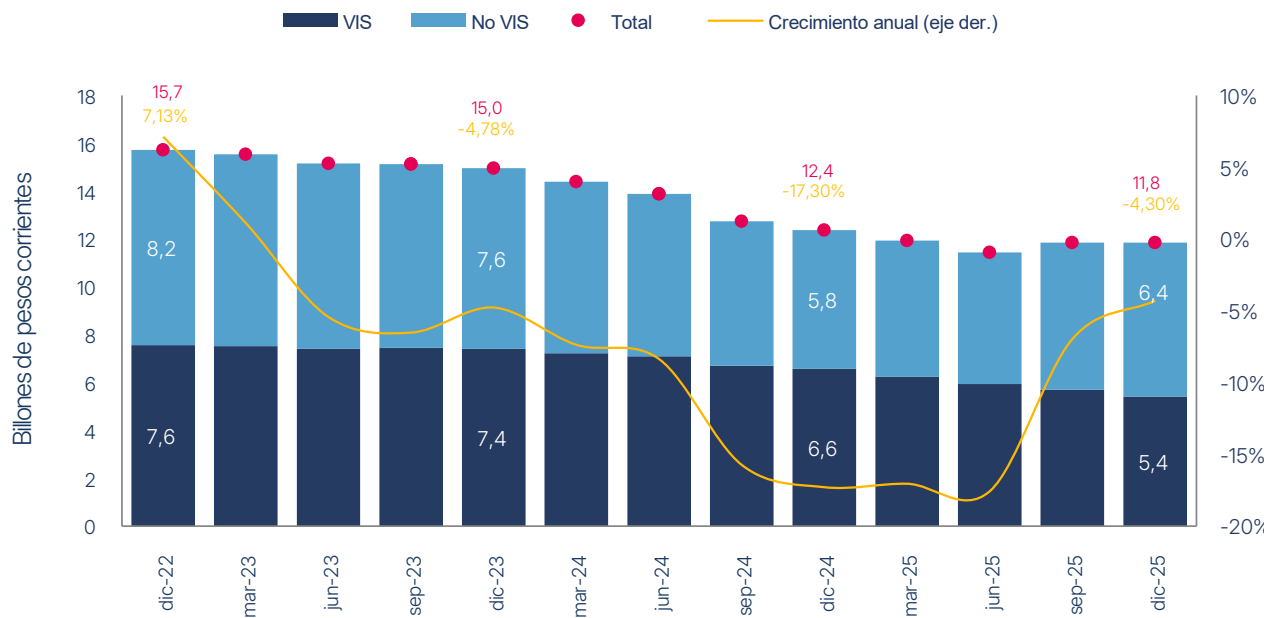


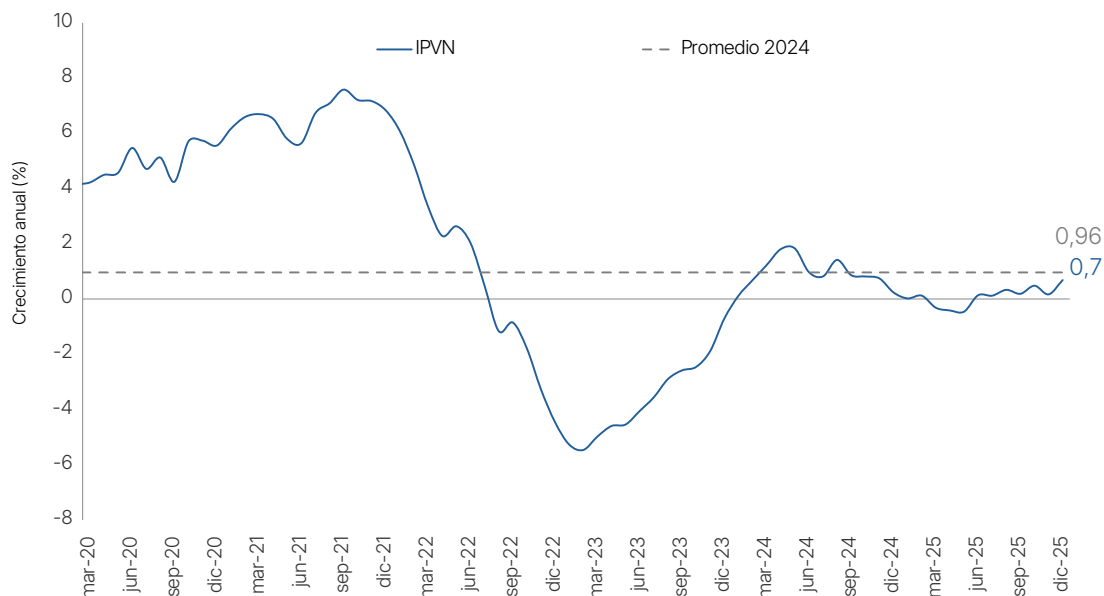
GRÁFICO 16B. ÁREA INICIADA.



Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

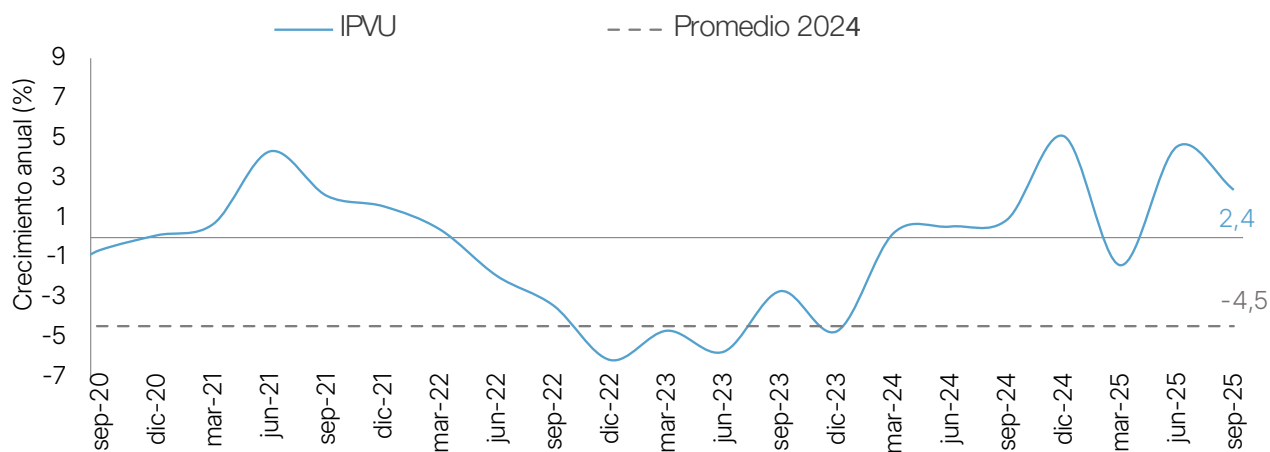
3.4. PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA Y USADA

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



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

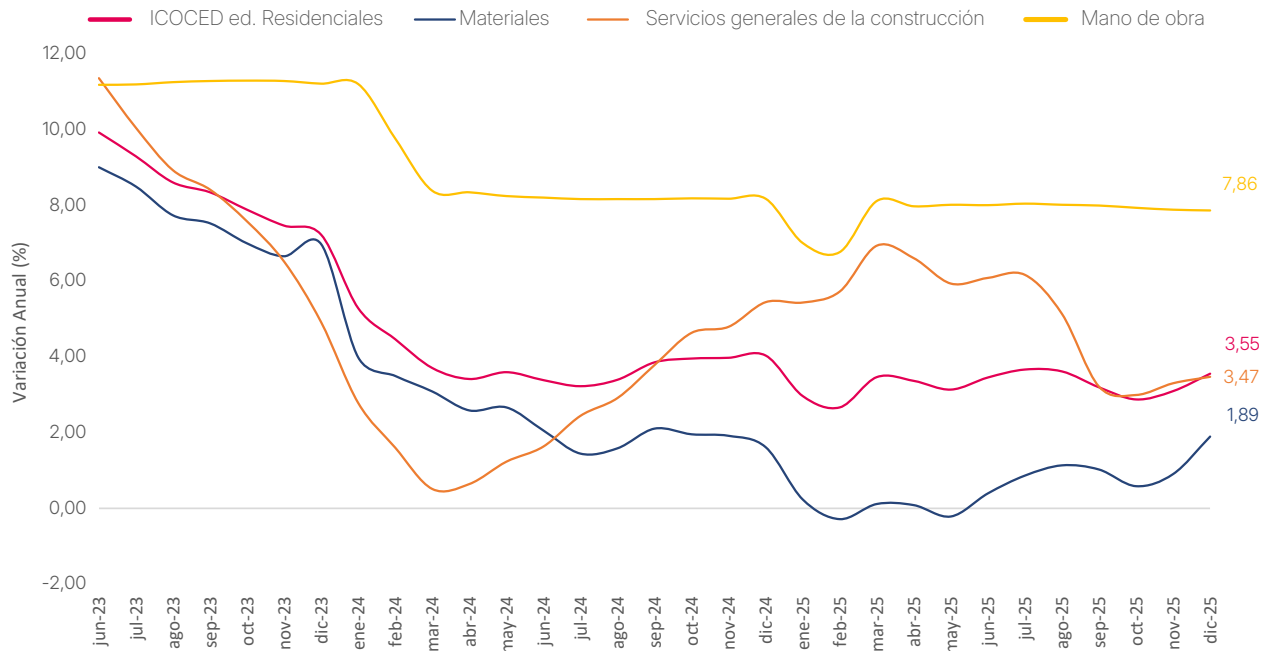
GRÁFICO 18. VARIACIONES (%) REALES ANUALES DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA (IPVU).



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

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

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

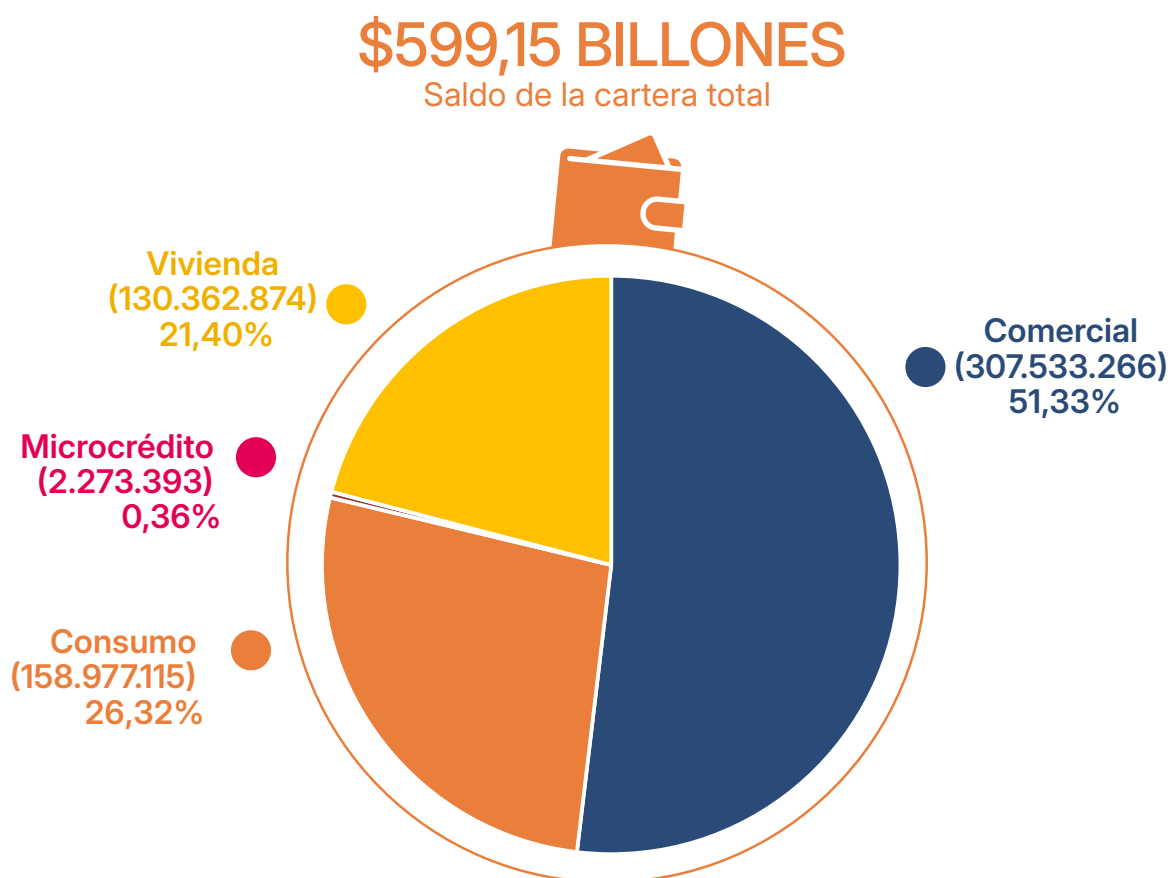


Fuente: DANE. Elaboración y cálculos Asobancaria.

4. CIFRAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - ASOBANCARIA

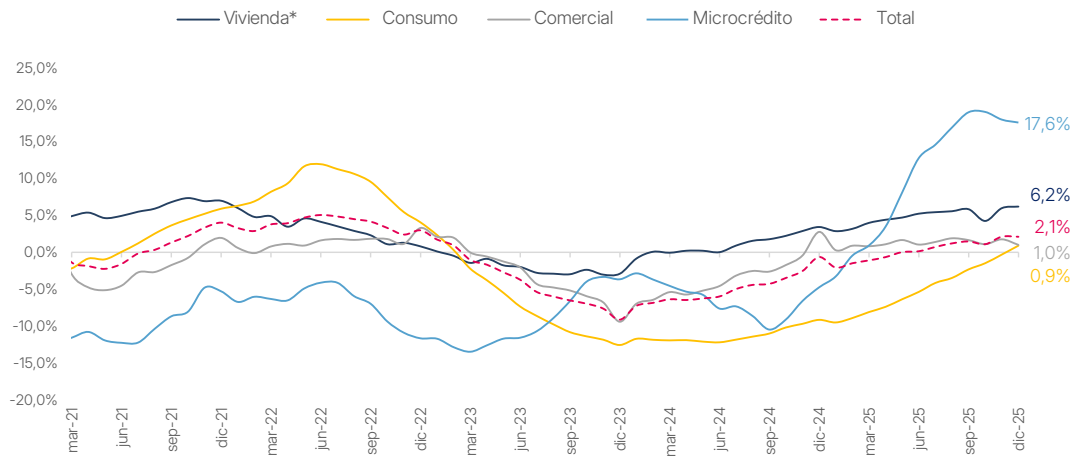
4.1. SALDO TOTAL DE LA CARTERA BRUTA

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



**Incluye cartera de crédito hipotecario individual, en balance y titularizada, y leasing habitacional. La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda e Itaú. A partir de julio del 2022 se incluyen cifras del Banco de Occidente*

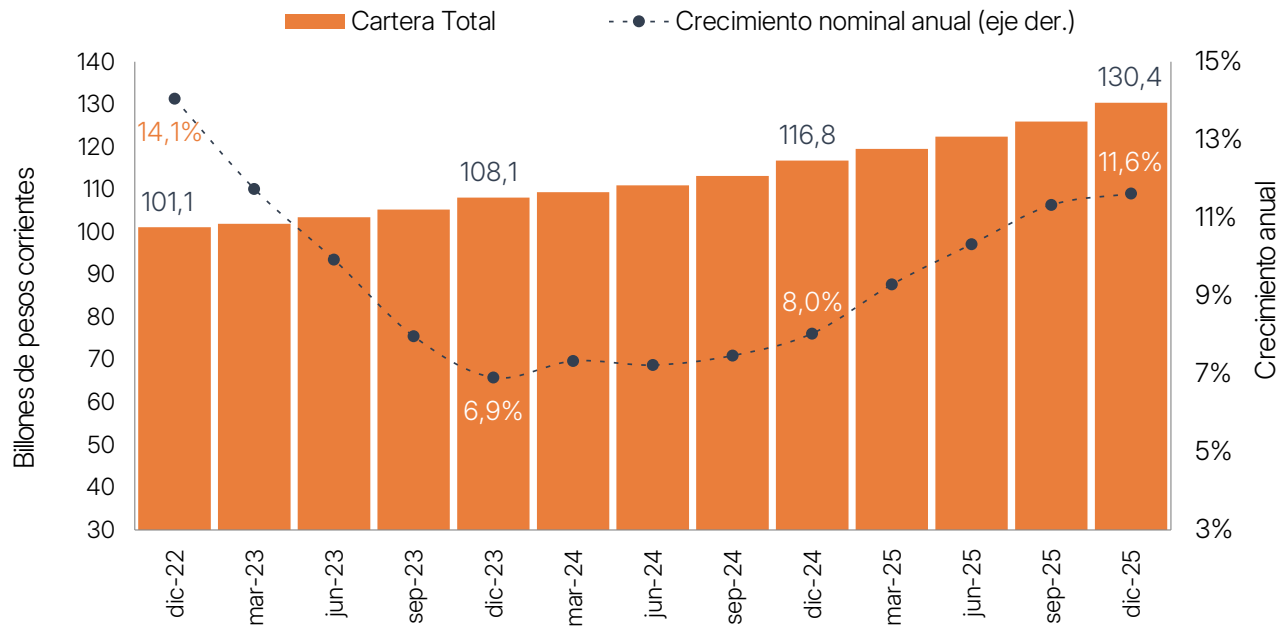
Fuente: Asobancaria y Titularizadora Colombiana. Elaboración y cálculos Asobancaria.

GRÁFICO 21. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) DE LAS MODALIDADES DE CARTERA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.

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

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

4.2. SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA

GRÁFICO 22. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA TOTAL INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.

Nota: Incluye el saldo de la cartera de crédito hipotecario individual, propia en balance y titularizada, y leasing habitacional de las entidades agremiadas.

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

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

GRÁFICO 23A. PARTICIPACIÓN (%) EN EL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN.

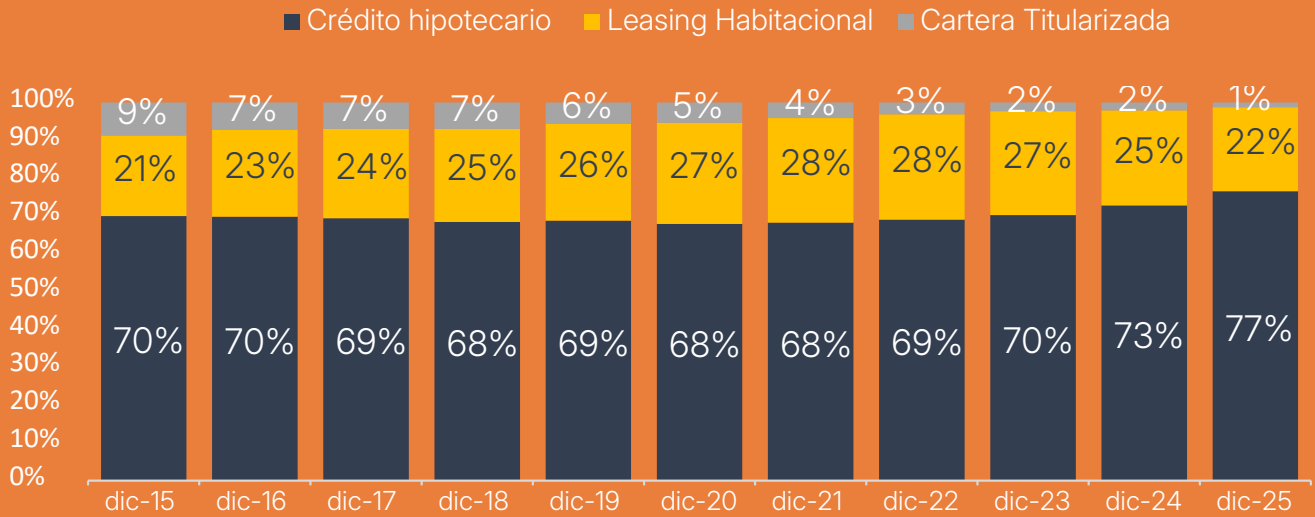
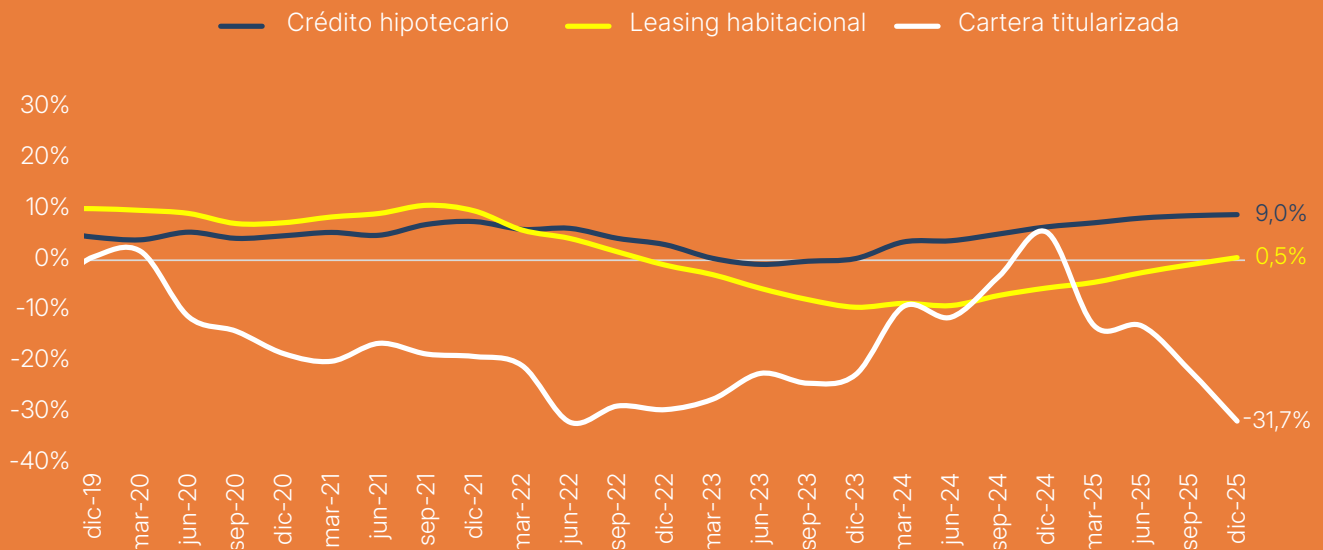


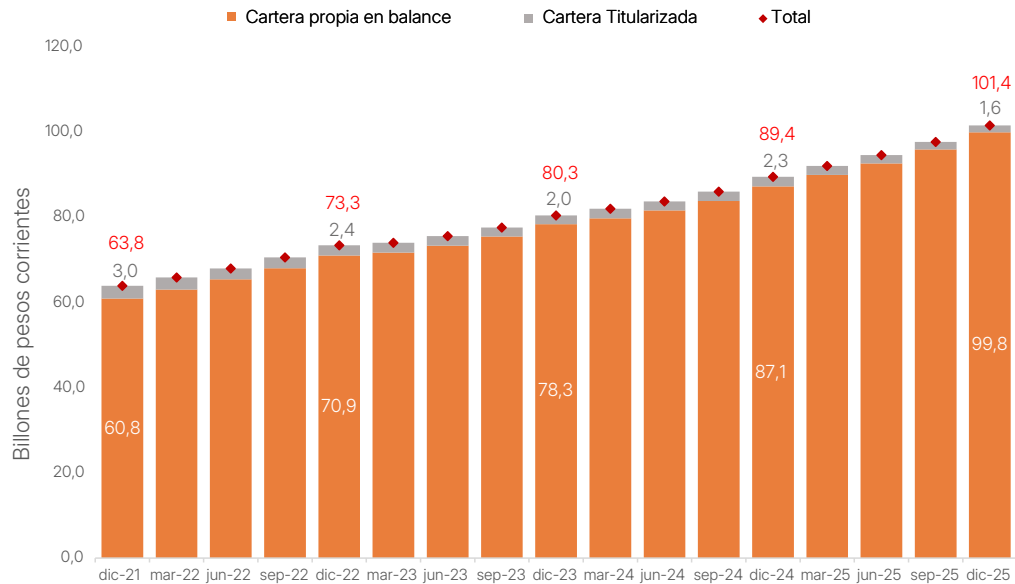
GRÁFICO 23B. CRECIMIENTO REAL ANUAL DEL SALDO DE LA CARTERA POR TIPO DE OPERACIÓN.



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

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

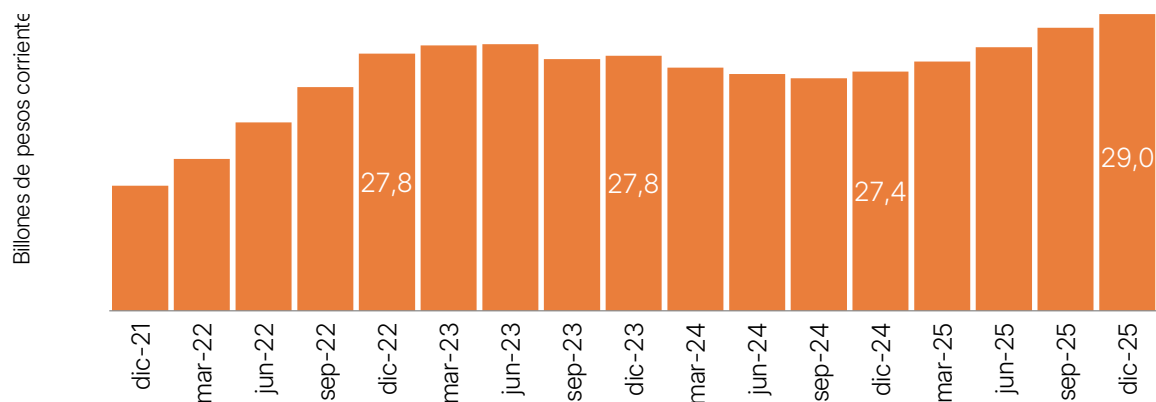
GRÁFICO 24. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA HIPOTECARIA INDIVIDUAL DE VIVIENDA (PROPIA Y TITULARIZADA) DE LAS ENTIDADES AGREMIADAS.



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

4.2.2. SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL

GRÁFICO 25. EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA DE LEASING HABITACIONAL.

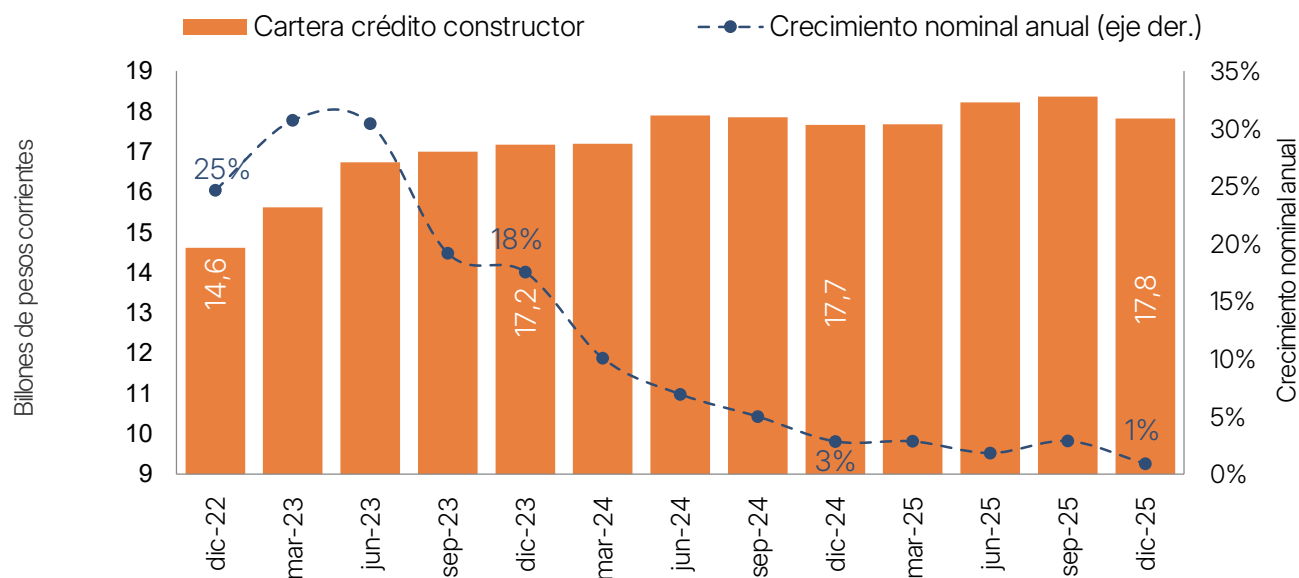


Nota: Incluye el saldo de la cartera de las entidades bancarias e IOE.

Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

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



Fuente: Asobancaria. Elaboración y cálculos Asobancaria.

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

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

Diagnóstico año corrido

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

GRÁFICO 27A. NÚMERO DE OFV DESEMBOLSADAS.

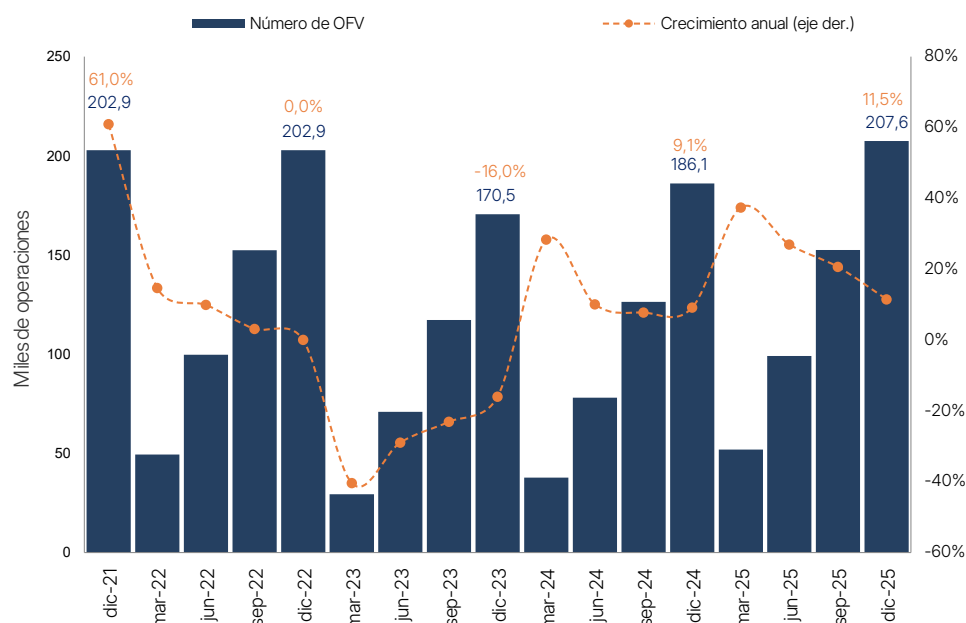
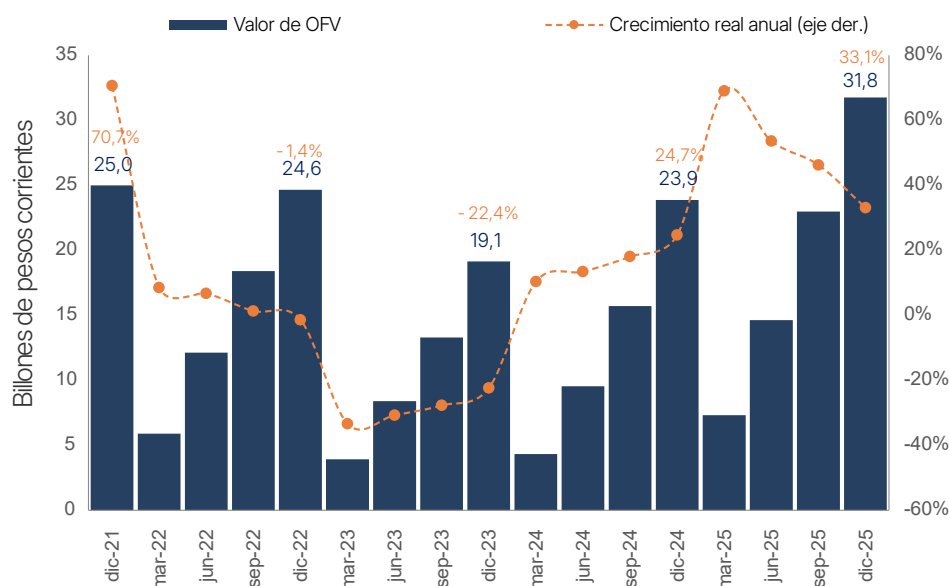


GRÁFICO 27B. VALOR DE OFV DESEMBOLSADAS.



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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

² La información a continuación corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre. Las cifras de esta sección con fuente de la SFC no han sido publicadas la fecha.

4.3.1 DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Diagnóstico año corrido

GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DE LOS DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA – AÑO CORRIDO.

GRÁFICO 28A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS.

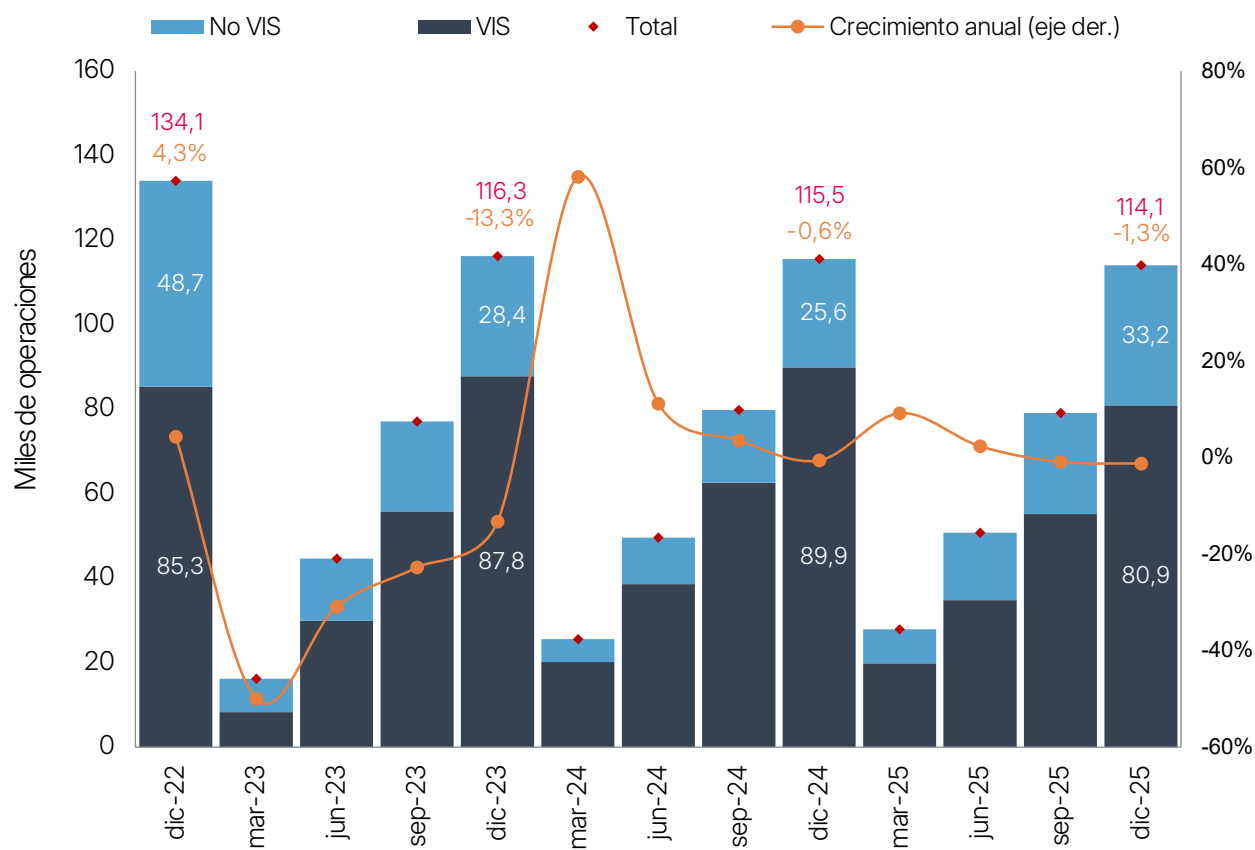
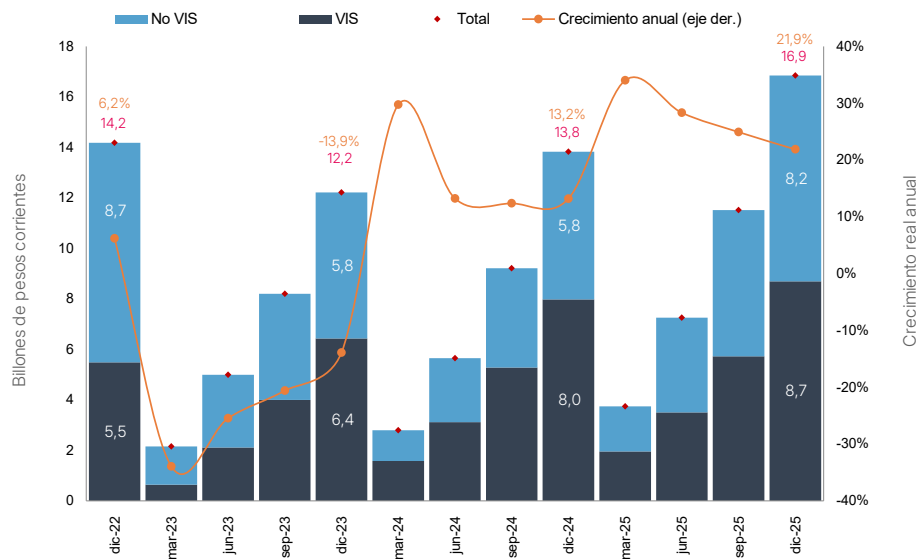


GRÁFICO 28B. VALOR DESEMBOLSADO.



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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria

4.3.2. DESEMBOLSOS DE OFV PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA

Diagnóstico año corrido

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

GRÁFICO 29A. NÚMERO DE OPERACIONES DESEMBOLSADAS.

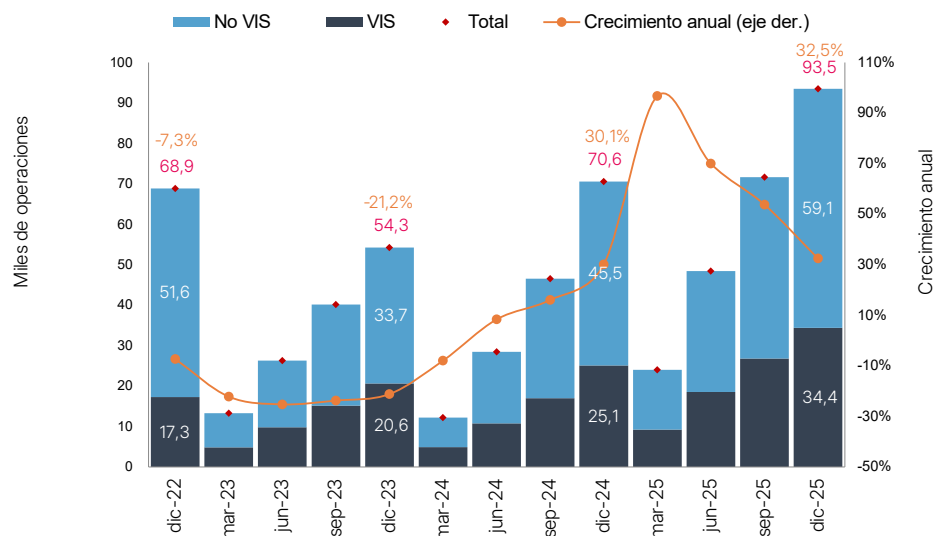
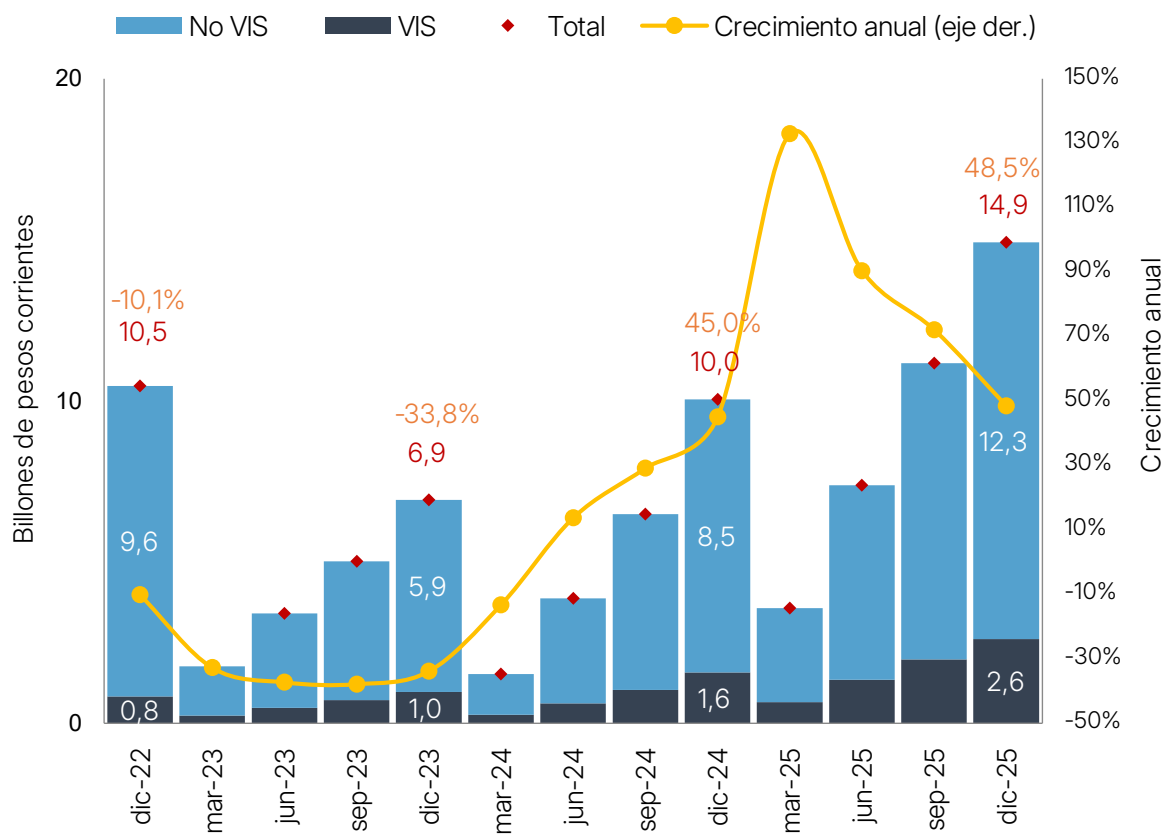


GRÁFICO 29B. VALOR DESEMBOLSADO.

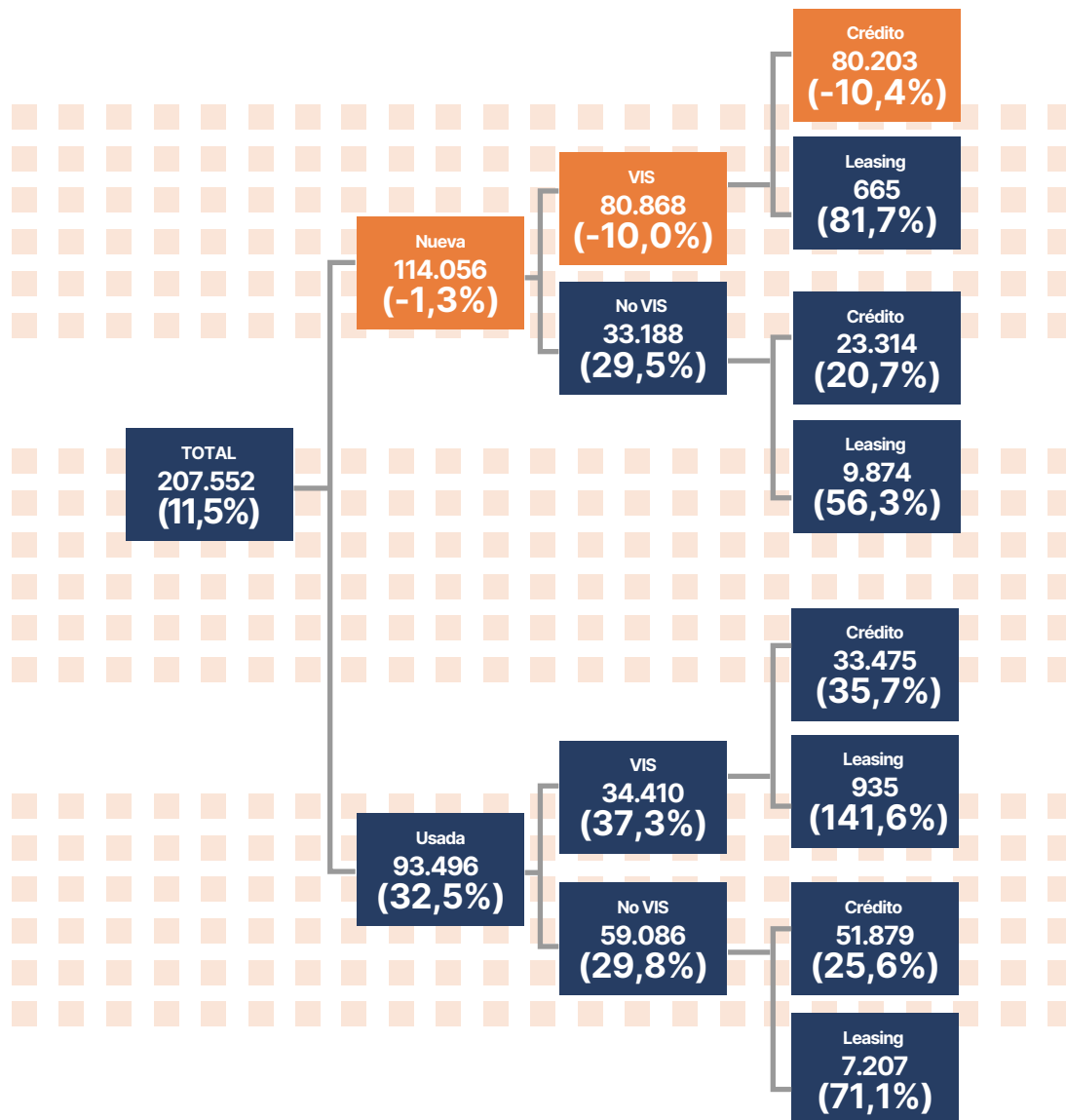


Nota: Incluye los desembolsos de crédito hipotecario individual y leasing habitacional para Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.3.3. DESAGREGACIÓN DESEMBOLSOS DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (OFV)³

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

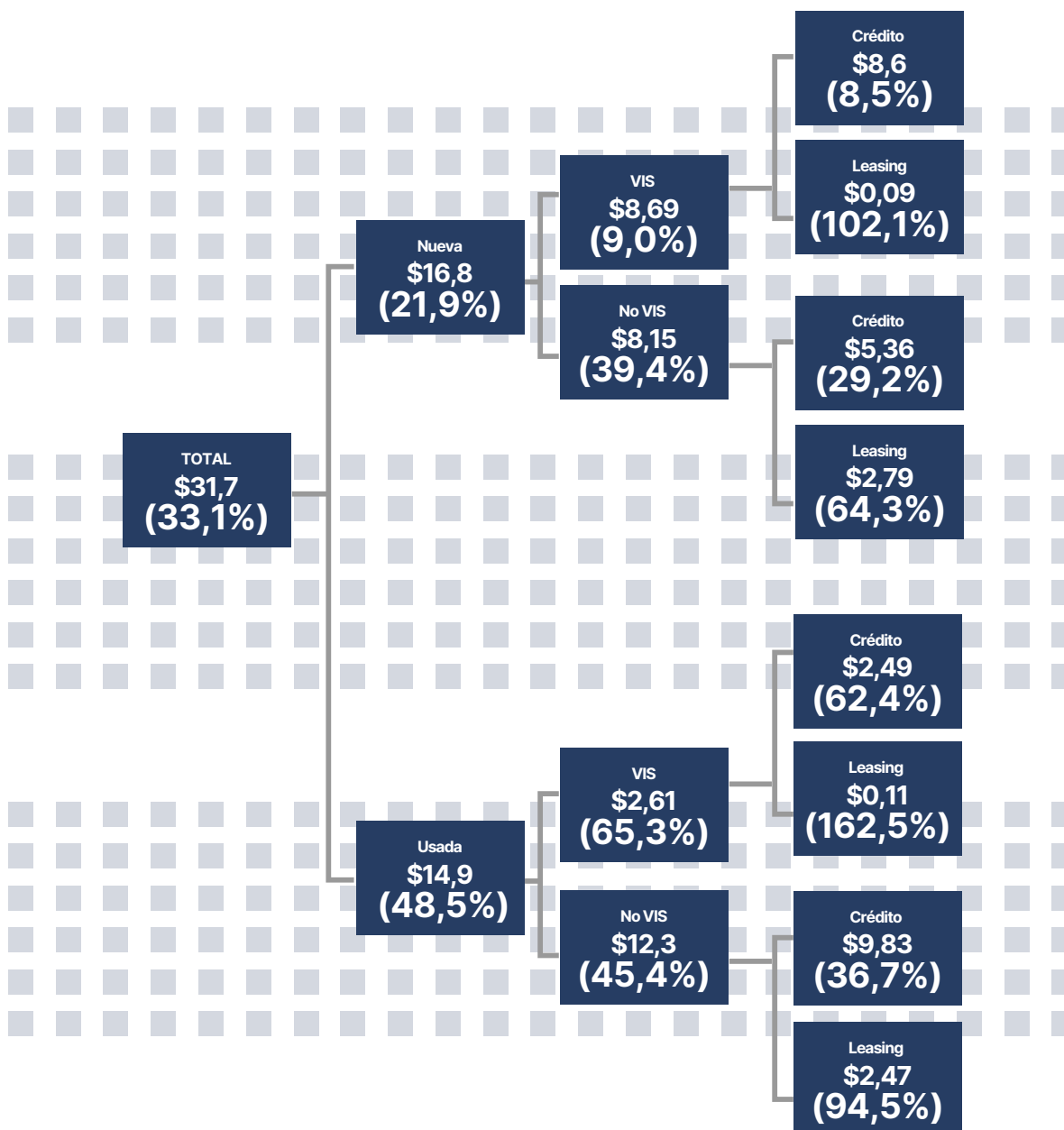


Nota: Incluye los desembolsos de AV Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente desde noviembre de 2020. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

³ Las Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) incluyen las operaciones de crédito hipotecario y de leasing habitacional (directos y subrogaciones). No incluyen aquellas operaciones de compra de cartera.

GRÁFICO 31. VALOR DESEMBOLSADO EN OFV – AÑO CORRIDO
(EN BILLONES DE PESOS, VARIACIONES REALES).



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

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.4. DESEMBOLSOS CRÉDITO CONSTRUCTOR DE PROYECTOS DE VIVIENDA

Diagnóstico año corrido

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

GRÁFICO 32A. NÚMERO DE DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR.

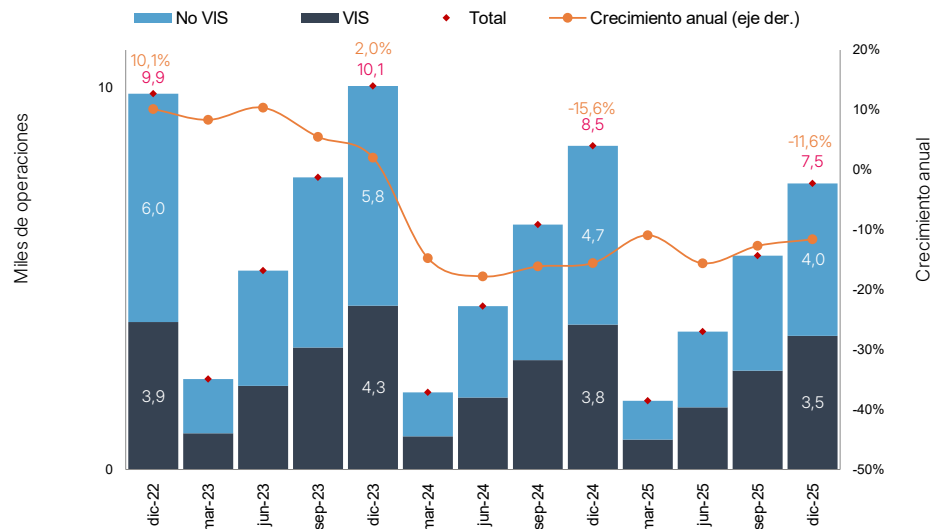
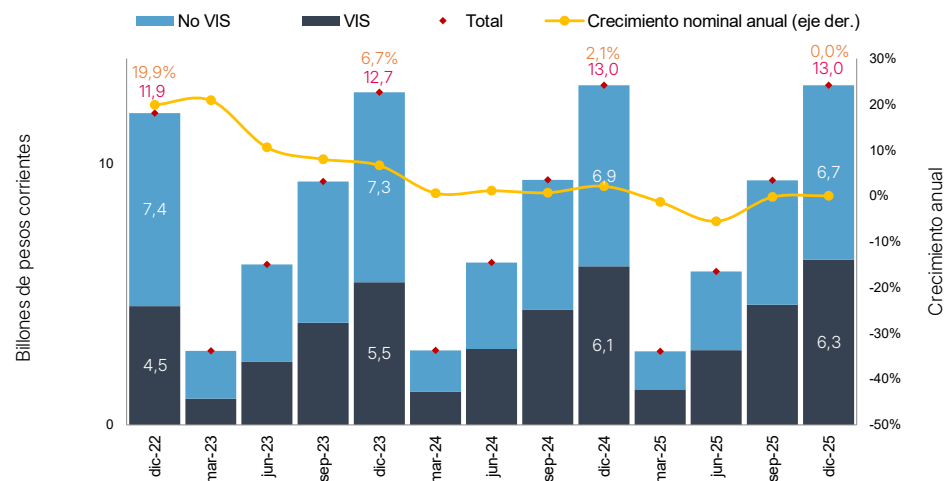


GRÁFICO 32B. VALOR DE LOS DESEMBOLSOS A CONSTRUCTOR.

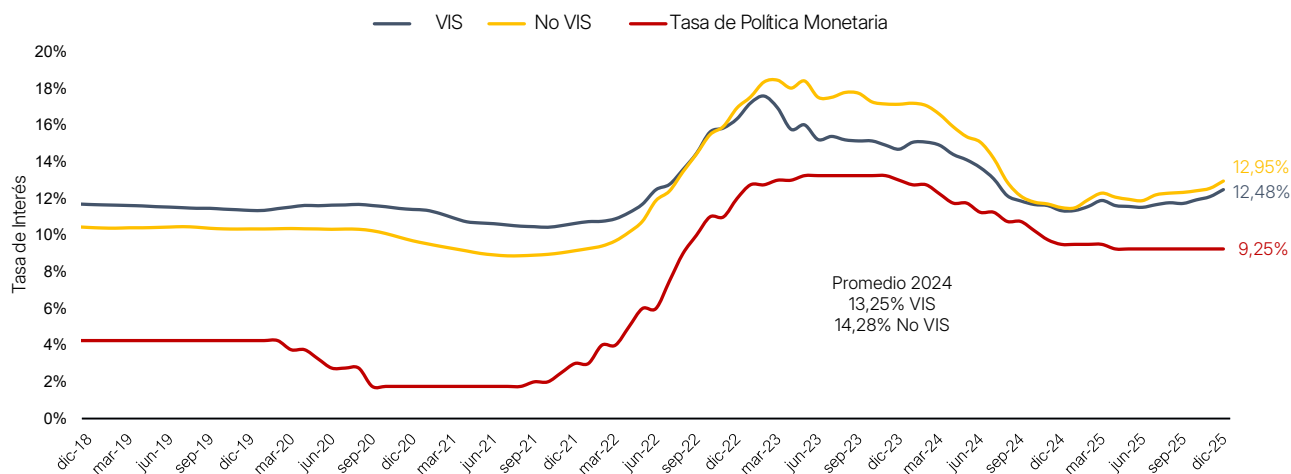


Nota: Incluye los desembolsos de Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, BBVA, Scotiabank Colpatria, Davivienda e Itaú. Cifras consolidadas por Asobancaria.

Fuente: Elaboración y cálculos Asobancaria.

4.5. COMPORTAMIENTO TASAS INTERÉS

GRÁFICO 33. EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA- ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS (PM3).



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

4.6. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA

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

GRÁFICO 34A. POR ALTURA DE MORA .

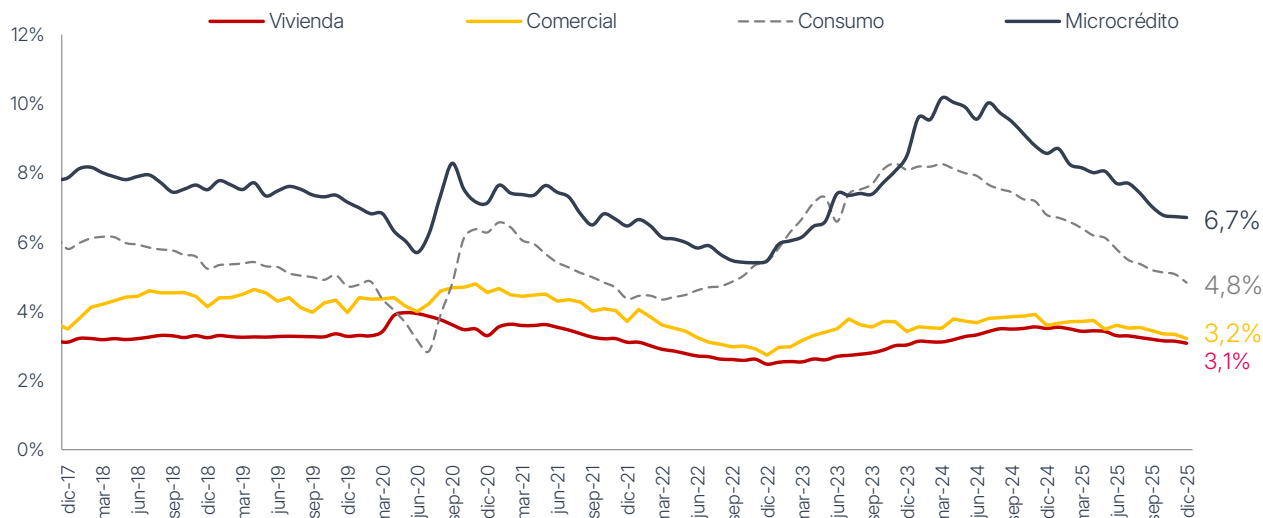
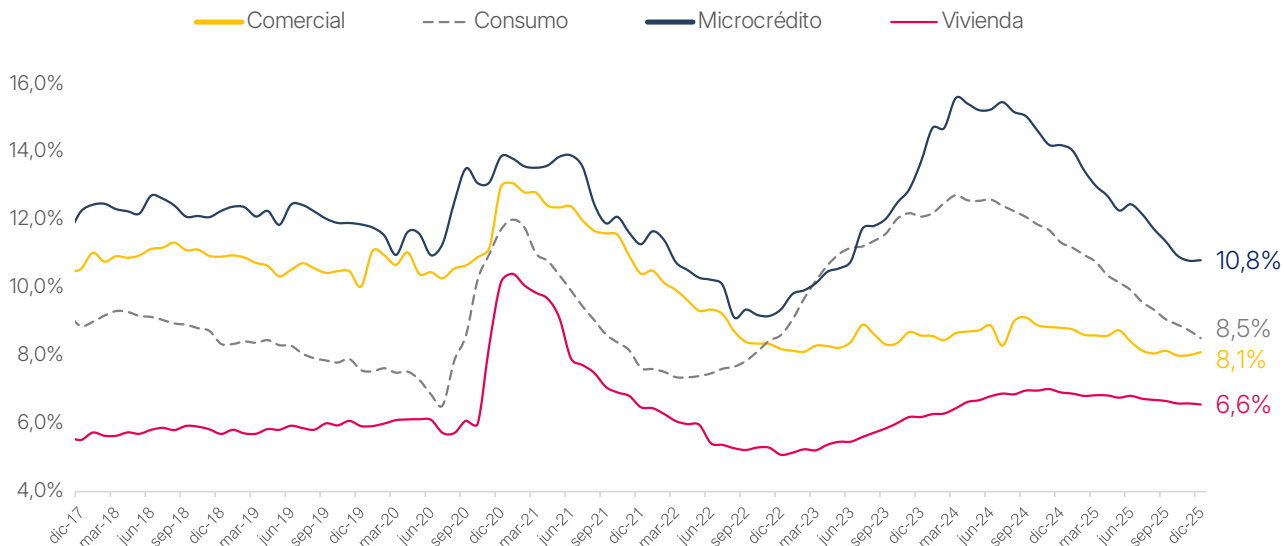


GRÁFICO 34B. POR CALIFICACIÓN.

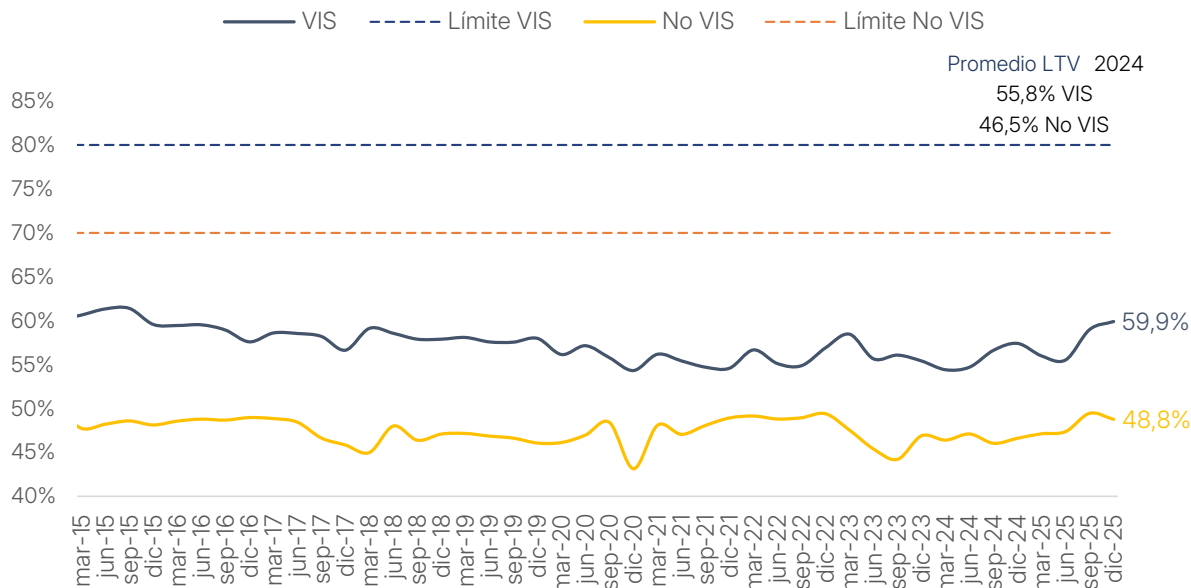


Nota: El saldo de cartera de vivienda incluye la cartera de leasing habitacional. Cartera vencida de vivienda = Cuota en mora mayor a 1 mes y capital mayor a 4 meses; Cartera vencida de comercial = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de consumo = Mora mayor a 1 mes; Cartera vencida de microcrédito =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

Fuente: SFC. Elaboración Asobancaria.

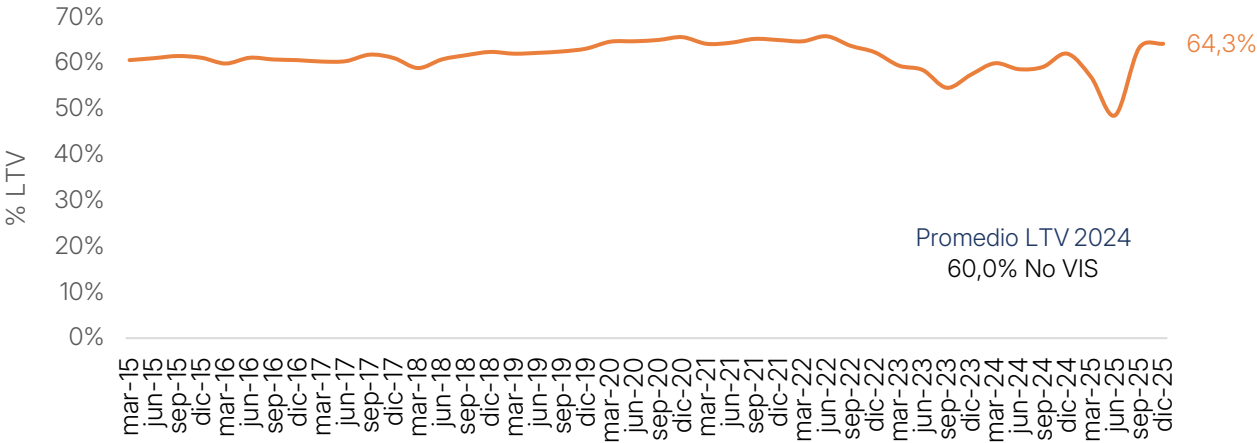
4.7. RELACIÓN PRÉSTAMO-GARANTÍA

GRÁFICO 35. EVOLUCIÓN DEL LOAN TO VALUE (LTV) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA.



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

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



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

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

TABLA 2. EXPECTATIVAS DE LA CARTERA DE VIVIENDA AL CIERRE DEL AÑO 2025.

Variables	2024	2025	2026*
Saldo cartera de vivienda propia en balance (billones)	\$ 116,79	\$ 130,36	\$ 140,46
Crecimiento anual nominal cartera de vivienda (%)	8,03%	11,62%	7,75%
Desembolsos de vivienda (número)	186.117	207.552	178.034
Crecimiento anual número de desembolsos de vivienda (%)	9,15%	11,52%	-14,22%
Desembolsos vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 23,87	\$ 31,77	\$ 30,20
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos de vivienda (%)	24,72%	33,09%	-4,95%

**Proyección cierre de año*

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

Variables	2024	2025	2026*
Saldo cartera constructor proyectos de vivienda (billones)	\$ 17,66	\$ 17,82	\$ 17,46
Crecimiento anual nominal cartera de constructor de vivienda (%)	2,83%	0,89%	-2,01%
Desembolsos de proyectos de construcción de vivienda (número)	8.486	7.500	6.375
Crecimiento anual número de desembolsos(%)	-15,56%	-11,62%	-15,00%
Desembolsos construcción de vivienda (valor, billones de pesos)	\$ 12,98	\$ 12,99	\$ 11,59
Crecimiento anual nominal valor de los desembolsos(%)	2,14%	0,02%	-10,75%

**Proyección a cierre de año*

**Aso
Ban
Caria**

**Acerca la
Banca a los
Colombianos**