



Uniapravi

UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA



Cuaderno N° 274: Programas de vivienda y evolución del mercado hipotecario en Colombia Enero-Marzo 2023

**PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO
EN COLOMBIA**

CUADERNO N° 274

Enero – Marzo 2023

Publicado por la Unión Interamericana para la Vivienda

Bajada Balta 169, 4to. Piso
Lima 18, Perú
Casilla Postal N° 18-1366
Teléfonos: (51-1) 444-6605
E-mail: uniapravi@uniapravi.org
Website: www.uniapravi.org

Las opiniones vertidas en este documento, así como los análisis y las interpretaciones que se contienen, son de exclusiva responsabilidad del autor y no necesariamente son coincidentes con los de la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi)

PRESENTACIÓN

*En el presente ejemplar de la Serie Cuadernos, la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) presenta **“PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO EN COLOMBIA”***

*El presente cuaderno, tiene como base la ponencia desarrollada por el Sr. **Camilo Alban**, Vicepresidente Constructores y Banca Hipotecaria de Banco Davivienda, Colombia, durante la 55ª Conferencia Interamericana para la Vivienda, en el Panel 2: Reactivación económica y oportunidad en el mercado de vivienda, organizada por UNIAPRAVI, en las instalaciones del Hotel Hilton, en Ciudad de Panamá, Panamá, los días jueves 25 y viernes 26 de agosto de 2022.*

Este cuaderno, describe brevemente los programas de vivienda en Colombia, así como la articulación con el sector privado, la evolución del mercado hipotecario y el financiamiento de macroproyectos habitacionales en Colombia.

*UNIAPRAVI expresa su público agradecimiento al Sr. **Camilo Alban**, por su valiosa participación en la 55ª Conferencia Interamericana para la Vivienda que contribuye en la elaboración de este ejemplar de la Serie Cuadernos de UNIAPRAVI.*

UNIAPRAVI espera que este documento contribuya a seguir compartiendo las experiencias y lecciones en el ámbito del financiamiento habitacional de los diversos países en la región.



*José Luis Ventura Castaños
Presidente*

**PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO
EN COLOMBIA**

CUADERNO N° 274

Enero – Marzo 2023

ÍNDICE

1. Programas y políticas de vivienda en Colombia.....	4
2. Articulación del sector privado, stakeholders y principales actores.....	6
3. Evolución del mercado hipotecario y fortalecimiento de Davivienda.....	6
4. Financiamiento de macroproyectos habitacionales con impacto social.....	8

Camilo Alban,

Vicepresidente Constructores y Banca Hipotecaria de Banco Davivienda, Colombia

1. Programas y políticas de vivienda en Colombia

A continuación, se presenta programas como parte de la política de vivienda en Colombia, que contempla incentivos y bonos/subsidios para el facilitar el acceso a la vivienda con o sin financiamiento privado.

- **Programas del Gobierno VIS**

A través del programa Mi Casa Ya, el Gobierno entrega subsidios para comprar vivienda nueva a los hogares más vulnerables. Los beneficios van de 20 a 30 SMMLV

Las características y requisitos del programa se pueden visualizar en los siguientes cuadros.

Cuadro 1. Características de Mi Casa Ya

Financiación	Financiación con Crédito Hipotecario de hasta el 80%.
Cuota inicial	Recursos propios de mínimo 5% sobre el valor del inmueble, más beneficios del Gobierno.
Amortización	Sistema de amortización en pesos o UVR.
Plazo	<ul style="list-style-type: none">▪ En pesos: 60 a 240 meses.▪ En UVR: de 60 a 360 meses.

Fuente: Banco Davivienda.

Cuadro 2. Requisitos de Mi Casa Ya

Ingresos	Ingresos totales mensuales del hogar inferiores o iguales a 4 SMMLV.
Condiciones	<ul style="list-style-type: none">▪ No ser propietarios de vivienda a nivel nacional.▪ No haber sido beneficiarios de subsidio familiar de vivienda otorgado por una caja de compensación familiar o el Gobierno Nacional.▪ No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés.
Condiciones que debe cumplir la vivienda	<ul style="list-style-type: none">▪ El valor de la vivienda debe ser inferior o igual a 135 SMMLV o 150 SMMLV.▪ Debe ser vivienda nueva.▪ Debe pertenecer a zona urbana
Requisitos previos	<ul style="list-style-type: none">▪ Contar con un crédito aprobado para la adquisición de la solución de vivienda.▪ Presentar inscripción al programa a través de la entidad financiera

Fuente: Banco Davivienda.

- **Programas del Gobierno Mayor a VIS**

Frech No VIS y Ecobertura: Medida anticíclica generada por el gobierno nacional para dinamizar la economía y el sector de la construcción que consiste en una cobertura de los interés durante las 84 primeras cuotas del crédito hipotecario.

Cuadro 3. Frech No VIS y Ecobertura

Amortización	Sistema de amortización en pesos o en UVR.
Plazo	Plazo en pesos de 5 a 20 años, y en UVR de 5 a 30 años.
Beneficios Frech No VIS	Monto fijo de hasta 42 SMLMV, equivalentes a \$500.000 durante los primeros 7 años de financiación mediante Crédito Hipotecario o Leasing Habitacional.
Ecobertura	Monto fijo de hasta 52 SMLMV, equivalentes a \$619.000 mensuales.
Ingresos	No hay restricción en el total de ingresos mensuales del hogar.
Valor inmuebles	Valor de los inmuebles entre 135 SMLMV y 500 SMLMV

Fuente: Banco Davivienda.

2. Articulación del sector privado, *stakeholders* y principales actores

La conformación de la articulación del sector privado, *stakeholders* y principales actores, se puede apreciar en el gráfico 1.

Gráfico 1. Sector privado, *stakeholders* y principales actores



Fuente: Banco Davivienda.

3. Evolución del mercado hipotecario y fortalecimiento de Davivienda

Las principales cifras en el aspecto de la construcción han aumentado en su desembolso y saldo. En el caso del desembolso constructor, aumentó en 15.76% al pasar de US\$0.90 billones de dólares en el 2021 a US\$1.04 billones de dólares en el 2022. En los saldos constructor, aumentaron en 5.10% al pasar de US\$3.14 billones de dólares en el 2021 a US\$3.41 billones de dólares en el 2022.

Para el caso de la vivienda, los desembolsos individuales aumentaron en 9.0%, al pasar de US\$2.19 billones de dólares en el 2021 a US\$2.38 billones de dólares en el 2022. En los saldos de cartera individual, aumentaron en 12.9% al pasar de US\$20.89 billones de dólares en el 2021 a US\$23.59 billones de dólares en el 2022.

Estrategia de Sostenibilidad de Davivienda

En Davivienda creemos en el poder de transformación de nuestros modelos de negocio, a través de los cuales enriquecemos la vida de las personas y del planeta, mientras aseguramos nuestra existencia de cara al futuro, con responsabilidad y conciencia del entorno. Vivimos nuestros principios a través de una adecuada gestión

ambiental, social y de gobierno en el desarrollo de nuestra estrategia. Priorizando los asuntos más importantes para la sostenibilidad del negocio.

- **Transformación:** Transformamos realidades a través de nuestros productos y servicios financieros innovadores, cuyos incentivos tangibles impulsan el desarrollo sostenible del entorno.
- **Responsabilidad:** Somos responsables al minimizar los impactos derivados de nuestra operación y al gestionar nuestros riesgos y oportunidades de cara a un futuro más sostenible.
- **Conciencia:** Creamos conciencia al fomentar hábitos sostenibles en nuestros grupos de interés y al diseñar alianzas estratégicas que contribuyen a la solución de los retos globales.

Davivienda presenta una oferta sostenible en vivienda y constructor el cual se puede observar en el crédito constructor verde, crédito hipotecario y leasing habitacional verde, y crédito remodelación verde:

- **Crédito Constructor Verde:** Incentivo económico hasta el 50% del costo de la certificación EDGE (máximo \$15 millones), asesor especializado EGDE, disminución de hasta 100 puntos en el spread sobre la tasa vigente y disminución de hasta 25 puntos en el spread de la tasa Libor para créditos en dólares.
- **Crédito Hipotecario y Leasing Habitacional Verde:** Disminución de hasta 75 puntos básicos en la tasa de interés, aplican subsidios de gobierno para rango vis y >vis y ampliación de la cobertura por 8 años adicionales.
- **Crédito Remodelación Verde:** Hasta el 50% del valor del inmueble, esta línea de crédito será exclusiva para compra de materiales y accesorios con características sostenibles y mano de obra, y disminución hasta de 75 puntos básicos sobre la tasa de vigente.

Los siguientes compromisos representan buenas prácticas en materia de sostenibilidad a las cuáles nos hemos adherido de forma voluntaria, demostrando así nuestro compromiso con la sostenibilidad, a través de acciones que impacten a las comunidades de una forma positiva y que garantice el bienestar de las futuras generaciones, como se puede apreciar en el gráfico 2 y 3.

Gráfico 2. Estándares y membresías



Fuente: Banco Davivienda.

Gráfico 3. Certificaciones vigentes

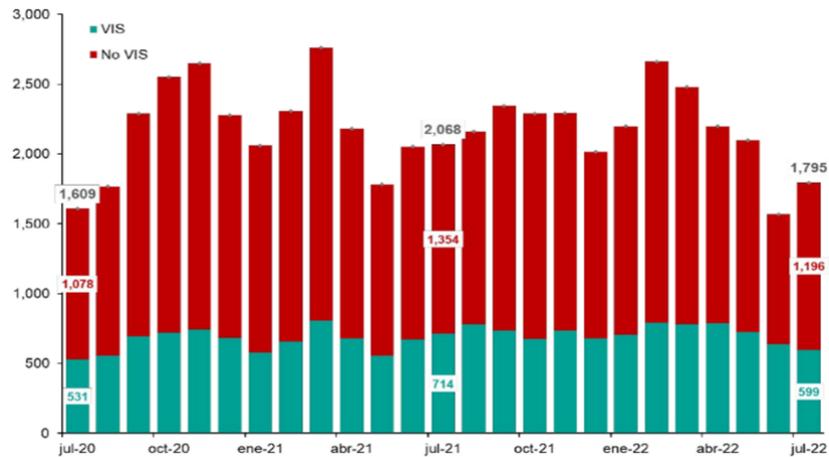


Fuente: Banco Davivienda.

4. Financiamiento de macroproyectos habitacionales con impacto social

En julio 2022, el valor real de las ventas de vivienda nueva en las 6 principales ciudades de Colombia registró una contracción anual del 13.2% real, luego de que se comercializará 12,685 solicitudes habitacionales por un valor de \$1.8 billones de pesos constantes de 2013. Para lo corrido de 2022, las ventas reales de vivienda decrecen en 1.4% anual, principalmente por la disminución de las ventas de vivienda No VIS (-5.5%), como se puede apreciar en el gráfico 4.

Gráfico 4. Ventas reales de vivienda nueva
(Miles de millones de pesos constantes, año base 2013)



Fuente: Galería inmobiliaria. Estimaciones Davivienda – Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos.

- **Ciudad Verde**

Es el Macroproyecto de Vivienda de Interés Social en ejecución más grande del país, ubicado en el municipio de Soacha, a pocos minutos de Bogotá, convirtiéndose en una pequeña ciudad dentro de la ciudad, el territorio citoverdino ocupaba el área de expansión urbana como Plan Parcial Potrero Grande dentro de la vereda de Bosatama y con ello las obras de urbanismo fueron encargadas a Amarilo, mientras esta última junto con otras empresas como Ospinas & Cía, Constructora Bolívar, Marval, Urbansa, Prodesa, Coninsa Ramón H - Mendebal y Colsubsidio.



Cuenta con grandes beneficios urbanísticos como: Amplios andenes y vías de acceso, cerca de 9 km de ciclo rutas, redes subterráneas que alimentan el alumbrado público y evitan la contaminación visual, estación de bombeo de aguas

lluvias, espacio público de 11 m² por cada habitante, 57 hectáreas de parques y zonas verdes, y servicios adicionales, como colegios, universidad, hospital y centros comerciales, entre otros.

- **Lagos de Torca**

Es la demostración de que se puede urbanizar bien; creado con reglas claras de desarrollo que hacen posible preservar y recuperar el Humedal de Torca y Guaymaral restableciendo su conectividad con los Cerros Orientales y sus quebradas; busca restablecer el vínculo entre el desarrollo y el medio ambiente, generando espacios que le permitan a todos los ciudadanos acercarse con respeto por la naturaleza en una ciudad en la que se garantizará de manera anticipada la infraestructura pública necesaria para generar el desarrollo ordenado de vivienda, comercio y servicios públicos.



Las 1,803 hectáreas de Lagos de Torca están pensadas para una ciudad que tenga espacio para todos, que ayude a reducir la brecha social protegiendo el medio ambiente, y que garantice la calidad y seguridad del espacio público. En la implementación de estos proyectos de vivienda nueva participan distintas constructoras del país como Alcabama, Urbansa, Mazuera, Amarilo, entre otras.

Contando con grandes beneficios urbanísticos como: Se construirán 36,000 metros lineales de vías y 140,000 metros de ciclorrutas, sistema de transporte integrado Regiotram, se estima que 1 de cada 3 metros cuadrados será de espacio público, las aceras y parques también hacen parte vital del desarrollo de la zona que abarca más de 1.800 hectáreas, se construirán puestos de atención de la policía, iglesias y algunos jardines infantiles, y en cuanto a salud, se construirá el Hospital del Norte y se contempla la creación de una nueva sede del Hospital Simón Bolívar.