

Boletín de Financiación de vivienda

El indicador de financiación de vivienda - FIVI es un instrumento de medición que permite conocer el número y el valor de las viviendas financiadas a largo plazo, por parte de las entidades en otorgar créditos hipotecarios de vivienda. (*Desde el I trimestre de 2021, el DANE incluye el leasing habitacional).

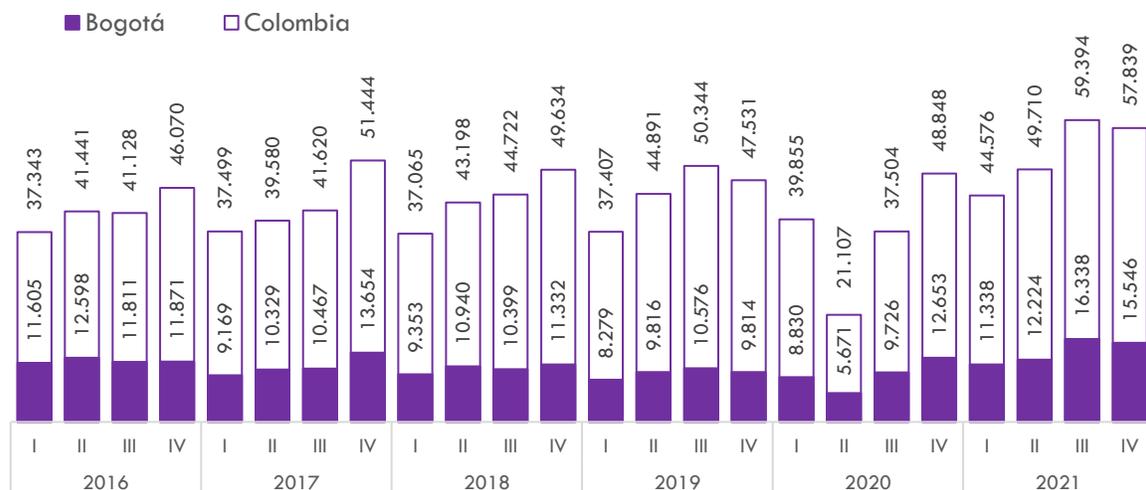
¿Cómo se comportó la financiación de vivienda en Bogotá?

Durante el año 2021 se aprobaron en Bogotá 55.446 créditos para compra de vivienda, 18.566 más que 2020 en donde se aprobaron 36.880; periodo afectado principalmente por la crisis sanitaria.

Durante el cuarto trimestre de 2021 se aprobaron en Bogotá 15.546 créditos para compra de vivienda, 2.893 más que en el mismo periodo del 2020 en donde se aprobaron 12.653, equivalente a un crecimiento del 22,86% y 792 menos que el trimestre inmediatamente anterior (-4,85%) (Gráfico 1).

Del total de créditos de vivienda aprobados en el cuarto trimestre de 2021, el 38,35% equivalen a vivienda VIS, es decir, 5.962 créditos, y el 61,65% con 9.582 créditos para No VIS.

Gráfico 1. Créditos aprobados para vivienda, Bogotá y Colombia (2016 - 2021)



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

Nota: DANE a partir de la publicación del I trimestre de 2021, FIVI incluye el leasing habitacional, con información histórica desde el I trimestre de 2015.

Boletín de Financiación de vivienda

De los créditos aprobados, 9.125 fueron para adquisición de vivienda nueva (58,69%) y 6.422 para usada (41,31%).

Los créditos para vivienda nueva en 2021 aumentaron 44,32% respecto al 2020 pasando de 22.378 a 55.446 créditos; los créditos para vivienda usada crecieron 59,63% que corresponden a (8.647 créditos más), reflejándose una importante recuperación.

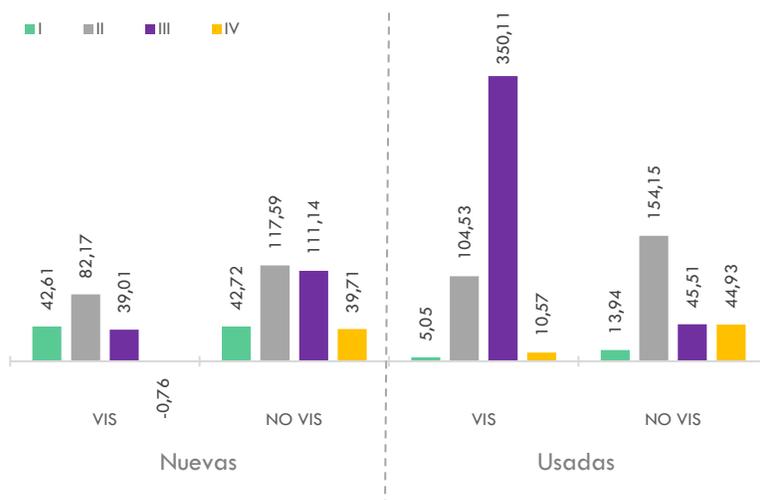
La ciudad de Bogotá participó con el 26,21% del total de los créditos otorgados del agregado nacional que sumaron 211.519 en el 2021. El promedio histórico de la participación de Bogotá, desde el año 2015, es de 25,94%, es decir que 1 de cada 4 créditos otorgados anualmente para vivienda se dan en la capital

Vivienda VIS

Del total de viviendas VIS en 2021 (23.455) en Bogotá, el 60,71% de los créditos se destinaron a la compra de vivienda nueva (19.704 viviendas) y el restante 39,29% (3.751), fueron para compra de vivienda usada.

El número de créditos para adquisición de vivienda nueva VIS, presentó una caída en variación anual del cuarto trimestre 2021 de 0,76% con 41 créditos menos, al pasar de 5.365 en 2020 a 5.324 en 2021. Para vivienda usada VIS se presentó un aumento del 10,57% con 61 créditos más, al pasar de 577 créditos en el cuarto trimestre de 2020 a 638 créditos en 2021.

Gráfico 2. Variación créditos aprobados para vivienda nueva y usada según tipo - Bogotá
(trimestres 2021, var. Anual)



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

Boletín de Financiación de vivienda

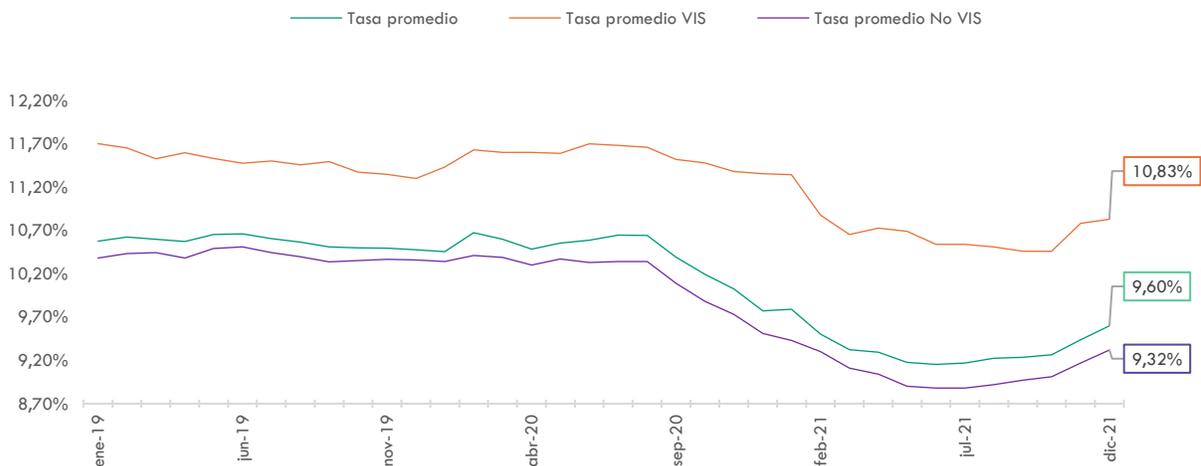
¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda en Bogotá?

Para el mes de diciembre de 2021, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos, se ubicó en 9,60%, inferior a la registrada un año atrás en 0,17 puntos porcentuales –pp- (9,77%).

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda, para el segmento VIS fue de 10,83% y de 9,32% para No VIS; respecto al mismo mes del año 2020, la tasa para vivienda VIS disminuyó en 0,52 pp y para la No VIS se redujo en 0,19 pp (Tabla1).

Según el Banco de la República, debido a las altas ventas de vivienda efectuadas en lo corrido de 2021, impulsadas por el programa de vivienda VIS, la ejecución y finalización de obras de infraestructura y un aumento de la inversión en el sector mineroenergético, debería comenzar a reflejar una mayor actividad constructora para el 2022.

Gráfico 3. Tasa de interés hipotecaria en pesos (Total, VIS y No VIS)



Fuente: Banco de la República. Cálculos, Subdirección de Información Sectorial – SDHT

*Las tasas de interés de colocación son aquellas que se usan para los diferentes tipos de créditos y productos de las entidades financieras, como por ejemplo para: vivienda, consumo, microcrédito, tarjetas de crédito, créditos especiales, sobregiros, depósitos y cuentas de ahorro.

Boletín de Financiación de vivienda

Tabla 1. Tasas de interés efectivo anual para la adquisición de vivienda (diciembre 2020-2021)

TASA DE ADQUISICIÓN	dic-20	dic-21	Variación absoluta anual (pp)
No VIS en pesos	9,51%	9,32%	-0,19%
No VIS en UVR	7,29%	7,17%	-0,12%
VIS en pesos	11,35%	10,83%	-0,52%
VIS en UVR	8,57%	8,28%	-0,29%
Tasa promedio en PESOS*	9,77%	9,60%	-0,17%
Tasa promedio en UVR*	8,12%	7,99%	-0,13%

Fuente: Banco de la República. Cálculos, Subdirección de Información Sectorial – SDHT

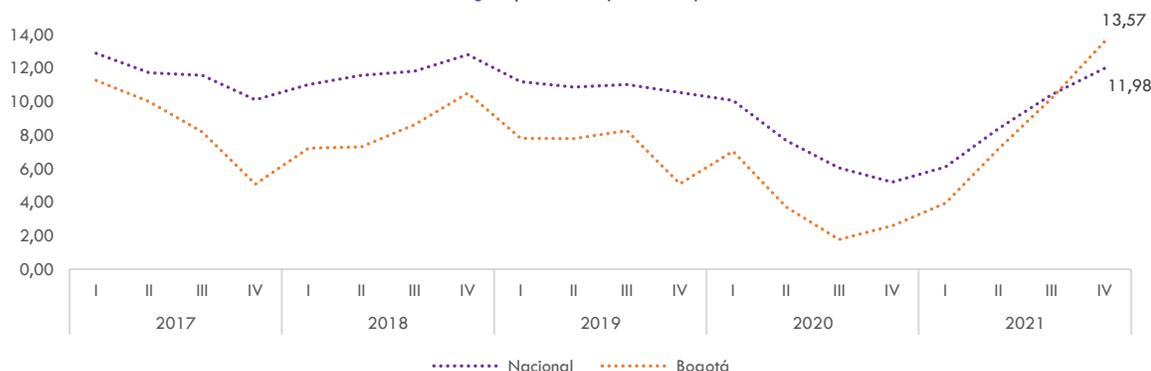
*Promedio ponderado por monto desembolsado en VIS y No VIS de todos los establecimientos financieros

¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el cuarto trimestre de 2021 se encontraban activos 456.361 créditos hipotecarios** en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 38 billones de pesos, que equivalen al 36,96% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2020 (Gráfica 5), el número de créditos activos aumentó un 2,84% que corresponde a 12.583 más y el saldo de capital creció 13,57% frente al VI trimestre de 2020, y a nivel nacional 11,98%, con 104 billones de pesos (Gráfica 4).

Por tipo de vivienda, el 79,18% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 30.4 billones de pesos, en 233.172 vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 12,42% en tanto a los créditos 3,56% que corresponde a 8.020 más. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el cuarto trimestre de 2021, consolidaron una participación de 20,82% (8 billones de pesos).

Gráfica 4. Variación anual cartera trimestral de vivienda
Bogotá y Colombia (2016-2021)



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

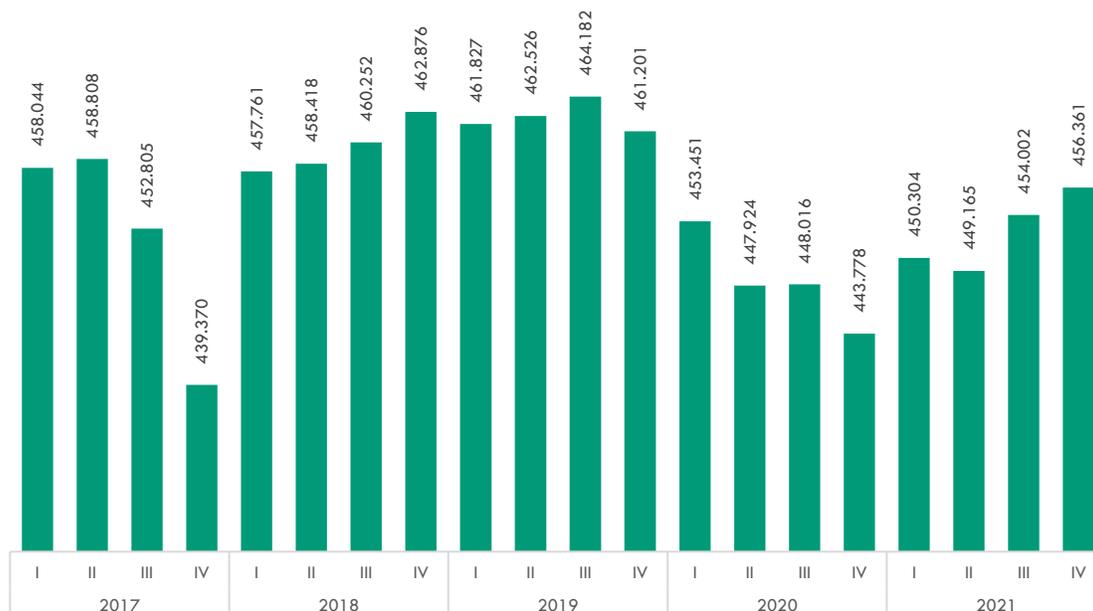
**Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

Boletín de Financiación de vivienda

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el cuarto trimestre fue de 1.267.322 dato que, comparado con el año anterior de 1.223.238, aumentó 3,60%, lo cual, equivale a 44.084 créditos adicionales.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta*** nacional en el cuarto trimestre de 2021, obtuvo un indicador de 1,3%, cifra inferior a la registrada un año atrás (1,5%). Para Bogotá, este indicador en el cuarto trimestre fue de 1,4%, inferior a la registrada un año atrás (1,7%), lo cual, refleja un estado saludable de la cartera para compra de vivienda.

Gráfica 5. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2017- 2021)



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS. No incluye leasing.

*** Se mide como el cociente entre Capital de 1 o más cuotas vencidas créditos de vivienda y Saldo de capital créditos de vivienda.