

Durante el segundo trimestre de 2021 se aprobaron en Bogotá 12.224 créditos para compra de vivienda, 6.553 más que en el mismo periodo del 2020 en donde se aprobaron 5.671, periodo afectado principalmente por la crisis sanitaria.

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?

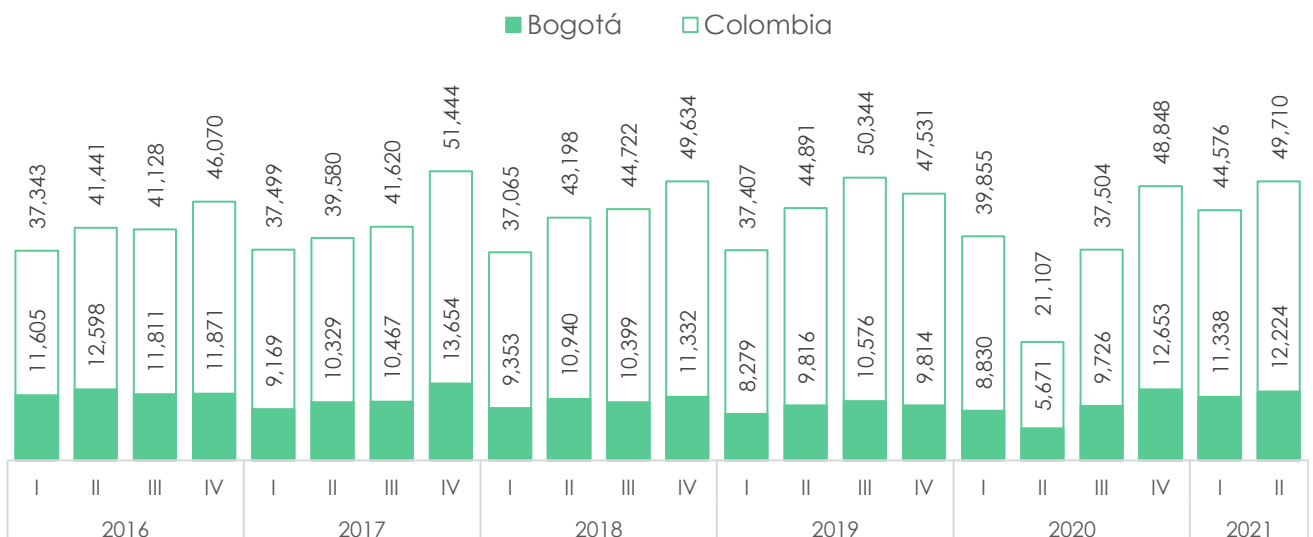
Durante el segundo trimestre de 2021 se aprobaron en Bogotá 12.224 créditos para compra de vivienda, 6.553 más que en el mismo periodo del 2020 en donde se aprobaron 5.671, equivalente a un crecimiento del 115,55% y 886 más que el trimestre inmediatamente anterior (7,81%).

Del total de créditos de vivienda en el segundo trimestre de 2021, el 37,86% que equivalen a vivienda VIS, es decir, 4.628 créditos, y el 62,14% con 7.596 créditos para No VIS.

De los créditos aprobados, 6.721 fueron para adquisición de vivienda nueva (54,98%) y 5.503 para usada (45,02%). Los créditos para vivienda nueva aumentaron 94,59% respecto al segundo trimestre de 2020 cuando se reportaron 3.454 créditos; los créditos para vivienda usada crecieron 148,22% que corresponden a (3.286 créditos más), reflejándose una importante recuperación.

La ciudad de Bogotá participó con el 24,59% del total de los créditos del agregado nacional que sumaron 49.710 en el segundo trimestre de 2021. El promedio histórico de la participación de Bogotá, desde el año 2015, es de 25,88%.

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



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

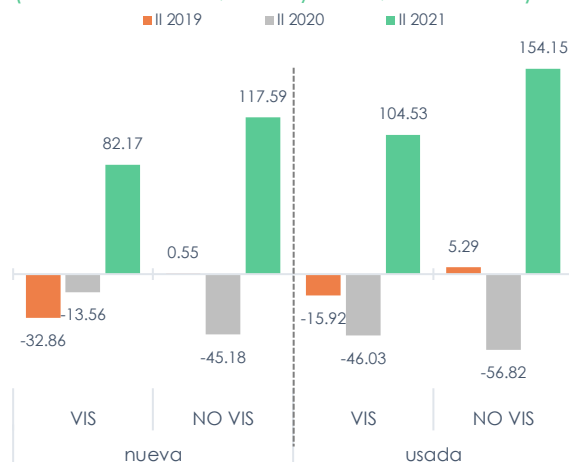
Nota: DANE a partir de la publicación del I trimestre de 2021, FIVI incluye el leasing habitacional, con información histórica desde el I trimestre de 2015.

Del total de viviendas VIS (4.628) en Bogotá, el 88,29% de los créditos se destinaron a la compra de vivienda nueva (4.086 viviendas) y el restante 11,71% (542), fueron para compra de vivienda usada.

El número de créditos para adquisición de vivienda nueva VIS, presentó una variación anual en el segundo trimestre de 2021 de 82,17% con 1.843 créditos más, al pasar de 2.243 en 2020 a 4.086 en 2021 y un aumento del 2,77% con respecto al trimestre anterior.

Para vivienda usada VIS se presentó un aumento del 104,53% con 277 créditos más, afectado principalmente por la pandemia, al pasar de 265 créditos en 2020 a 542 créditos en 2021, además, en comparación bienal, se presenta una variación de 10,39% pasando de 491 créditos en 2019 (51 más que en el 2021).

Gráfico 2. Variación créditos aprobados para vivienda nueva según tipo - Bogotá
(II trimestre 2019, 2020 y 2021, var. Anual)



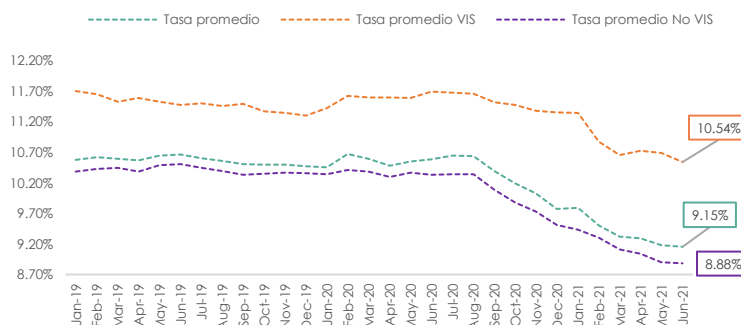
Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

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

Para el mes de junio de 2021, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos, se ubicó en 9,15%, inferior a la registrada un año atrás en 1,43 puntos porcentuales -pp- (10,59%).

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda, para el segmento VIS, fue de 10,54% y de 8,88% para No VIS; respecto al mismo mes del año 2020, la tasa para vivienda VIS disminuyó en 1,16 pp y para la No VIS se contrajo en 1,45 pp.

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



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

Tabla 1. Tasas de interés efectivo anual para la adquisición de vivienda (junio 2021)

TASA DE ADQUISICIÓN	jun-20	jun-21	Variación absoluta anual (pp)
No VIS en pesos	10,33%	8,88%	-1,45%
No VIS en UVR	7,40%	6,83%	-0,57%
VIS en pesos	11,70%	10,54%	-1,16%
VIS en UVR	8,53%	7,92%	-0,61%
Tasa promedio en PESOS*	10,59%	9,15%	-1,44%
Tasa promedio en UVR*	8,16%	7,58%	-0,58%

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

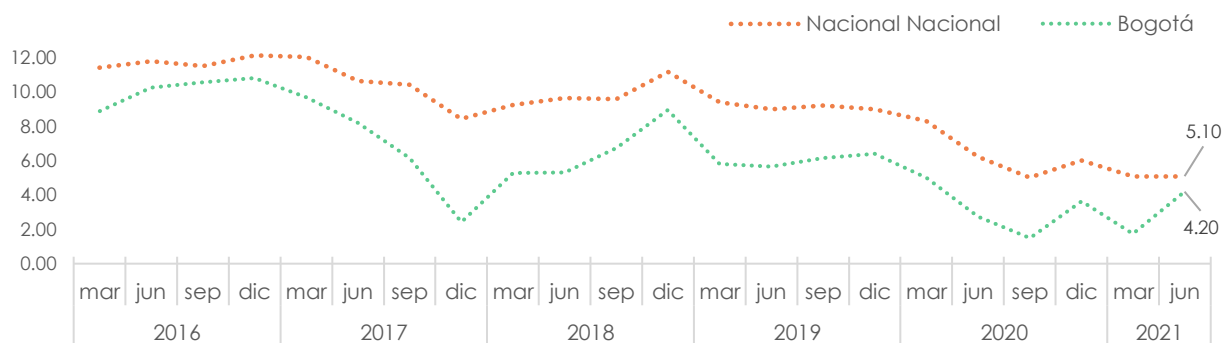
*Las tasas de interés de colocación son aquellas que se usan para los diferentes tipos de créditos y productos de las entidades financieras, como por ejemplo para: vivienda, consumo, microcrédito, tarjetas de crédito, créditos especiales, sobregiros, depósitos y cuentas de ahorro.

¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el segundo trimestre de 2021 se encontraban activos 404.917 créditos hipotecarios en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 26 billones de pesos, que equivalen al 36,61% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2020 (Gráfica 5), el número de créditos activos disminuyó un 1,54% que corresponde a 6.337 menos, que pudo haberse visto afectado por la disminución de oferta en el segmento No VIS en todos sus segmentos**, mientras que, el saldo de capital creció 4,20% frente al II trimestre de 2020, y a nivel nacional 5,10%, con 73.6 billones de pesos(Gráfica 4).

Por tipo de vivienda, el 74,80% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 20 billones de pesos, en 191.039 vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 6,28% en tanto que los créditos se redujeron en 0,46% que corresponde a 883 menos. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el primer trimestre de 2021, consolidaron una participación de 25,20% (6,7 billones de pesos).

Gráfica 4. Variación anual cartera trimestral de vivienda Bogotá y Colombia (II trimestre 2021)

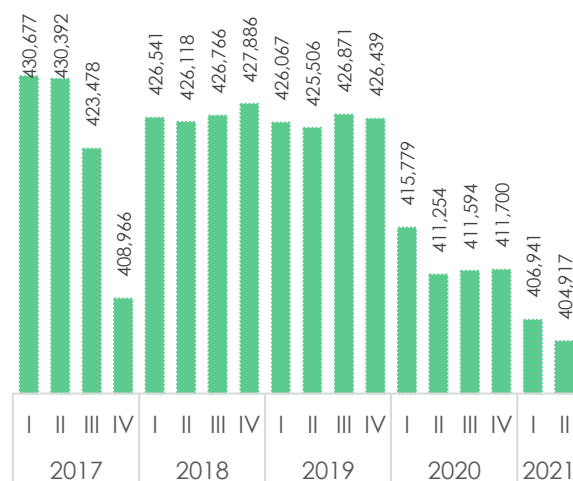


Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el primer trimestre fue de 1.232.767 dato que comparado con el año anterior de 1.201.056, aumentó 2,64%, lo cual, equivale a 31. 711 créditos adicionales.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta* nacional en el segundo trimestre de 2021, obtuvo un indicador de 1,91%, cifra inferior a la registrada en el trimestre inmediatamente anterior (1,94%), y al mismo periodo un año atrás (2,09%). Para Bogotá, este indicador en el segundo trimestre fue de 1,75%, inferior a la registrada un año atrás (1,87%).

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

** Información con datos de Galería Inmobiliaria