

Durante el tercer trimestre de 2021 se aprobaron en Bogotá 16.338 créditos para compra de vivienda, 6.612 más que en el mismo periodo del 2020 en donde se aprobaron 9.726; 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 tercer trimestre de 2021 se aprobaron en Bogotá 16.338 créditos para compra de vivienda, 6.612 más que en el mismo periodo del 2020 en donde se aprobaron 9.726, equivalente a un crecimiento del 67,98% y 4.114 más que el trimestre inmediatamente anterior (33,66%).

Del total de créditos de vivienda en el tercer trimestre de 2021, el 48,90% equivalen a vivienda VIS, es decir, 8.348 créditos, y el 51,10% con 7.990 créditos para No VIS.

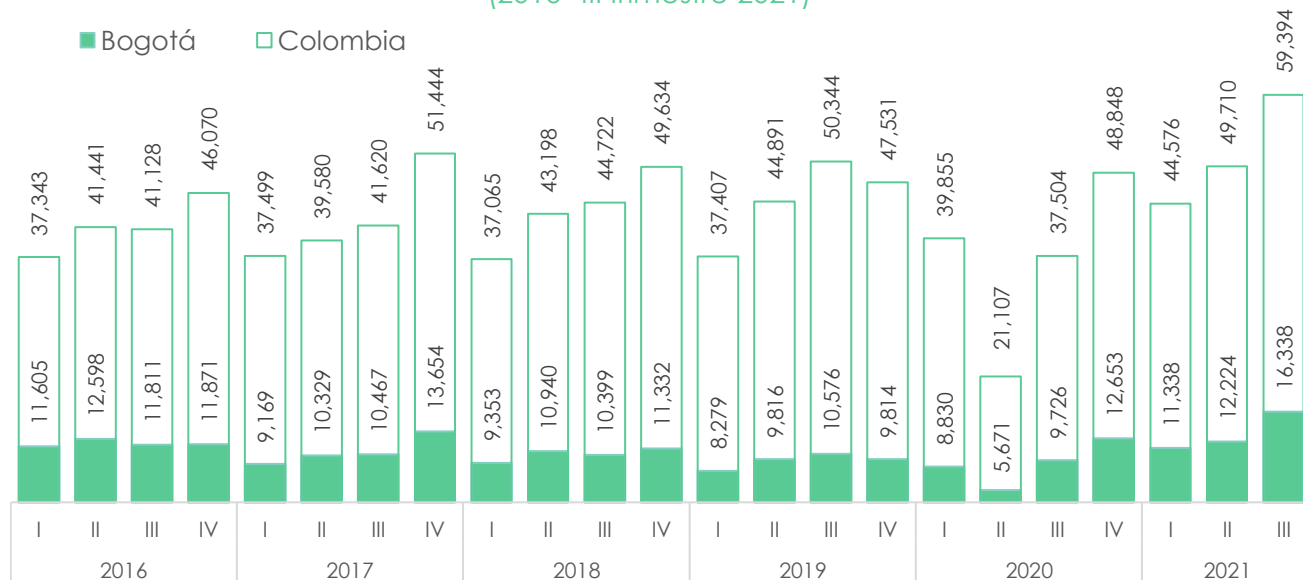
De los créditos aprobados, 9.880 fueron para adquisición de vivienda nueva (60,47%) y 6.458 para usada (39,53%).

Los créditos para vivienda nueva aumentaron 58,54% respecto al tercer trimestre de 2020 cuando se reportaron 6.232 créditos; los créditos para vivienda usada crecieron 84,83% que corresponden a (2.964 créditos más), reflejándose una importante recuperación.

La ciudad de Bogotá participó con el 27,51% del total de los créditos del agregado nacional que sumaron 59.394 en el tercer trimestre de 2021. El promedio histórico de la participación de Bogotá, desde el año 2015, es de 25,94%.

En lo corrido del año, se aprobaron en la capital 39.900 créditos, de ellos 23.173 para vivienda nueva y 16.727 para vivienda usada.

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



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

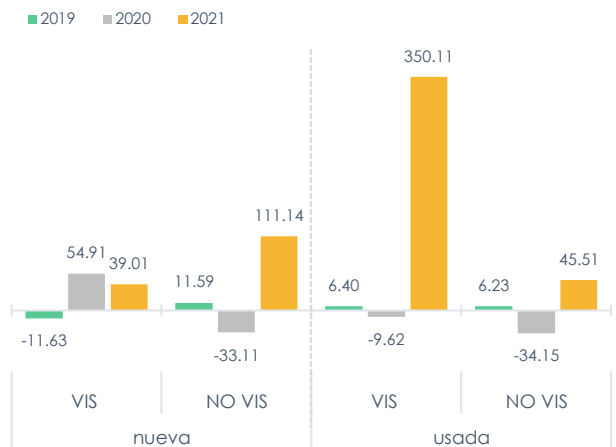
Nota: DANE a partir de la publicación del I trimestre de 2021, FIVI incluye el leasing habitacional, con información histórica desde el I trimestre de 2015.

Del total de viviendas VIS (8.348) en Bogotá, el 75,68% de los créditos se destinaron a la compra de vivienda nueva (6.318 viviendas) y el restante 24,32% (2.030), fueron para compra de vivienda usada.

El número de créditos para adquisición de vivienda nueva VIS, presentó una variación anual en el tercer trimestre de 2021 de 39,01% con 1.773 créditos más, al pasar de 4.545 en 2020 a 6.318 en 2021 y un aumento del 54,63% con respecto al trimestre anterior.

Para vivienda usada VIS se presentó un aumento del 350,11% con 1.579 créditos más, al pasar de 451 créditos en 2020 a 2.030 créditos en 2021, cifra que no se presentada desde 2010 en donde se otorgaron 2.100 créditos.

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



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

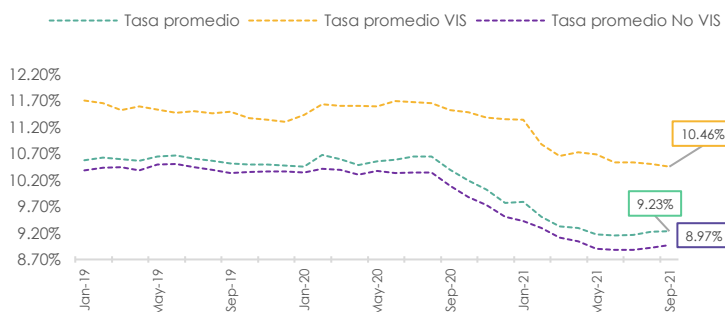
¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda en Bogotá?

Para el mes de septiembre de 2021, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos, se ubicó en 9,23%, inferior a la registrada un año atrás en 1,16 puntos porcentuales –pp– (10,39%).

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda, para el segmento VIS, fue de 10,46% y de 8,97% para No VIS; respecto al mismo mes del año 2020, la tasa para vivienda VIS disminuyó en 1,06 pp y para la No VIS se contrajo en 1,12 pp.

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

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

TASA DE ADQUISICIÓN	sep-20	sep-21	Variación absoluta anual (pp)
No VIS en pesos	10,09%	8,97%	-1,12%
No VIS en UVR	7,33%	6,92%	-0,41%
VIS en pesos	11,52%	10,46%	-1,06%
VIS en UVR	8,48%	7,90%	-0,58%
Tasa promedio en PESOS*	10,39%	9,23%	-1,16%
Tasa promedio en UVR*	8,16%	7,60%	-0,56%

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

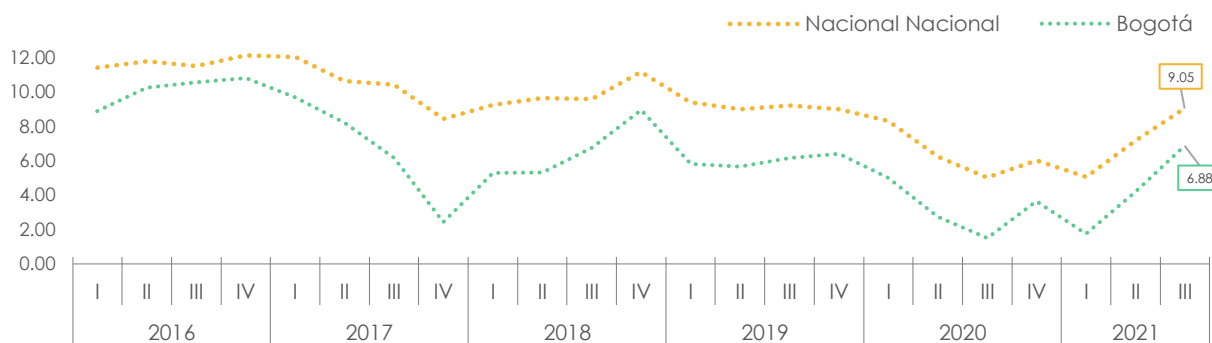
*Las tasas de interés de colocación son aquellas que se usan para los diferentes tipos de créditos y productos de las entidades financieras, como por ejemplo para: vivienda, consumo, microcrédito, tarjetas de crédito, créditos especiales, sobregiros, depósitos y cuentas de ahorro.

¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el tercer trimestre de 2021 se encontraban activos 408.819 créditos hipotecarios en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 27 billones de pesos, que equivalen al 36,64% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2020 (Gráfica 5), el número de créditos activos disminuyó un 0,67% que corresponde a 2.775 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 6,88% frente al III trimestre de 2020, y a nivel nacional 9,05%, con 76 billones de pesos (Gráfica 4).

Por tipo de vivienda, el 73,57% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 20.5 billones de pesos, en 190.242 vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 5,58% en tanto que los créditos se redujeron en 1,38% que corresponde a 2.655 menos. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el tercer trimestre de 2021, consolidaron una participación de 26,43% (7 billones de pesos).

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

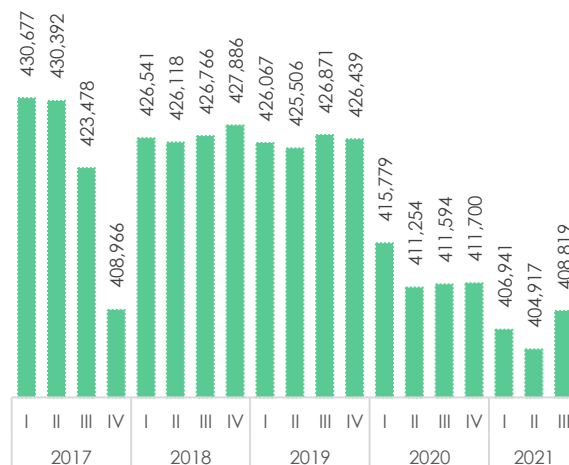


Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el tercer trimestre fue de 1.249.946 dato que, comparado con el año anterior de 1.212.143, aumentó 3,12%, lo cual, equivale a 37.803 créditos adicionales.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta* nacional en el segundo trimestre de 2021, obtuvo un indicador de 1,78%, cifra inferior a la registrada en el trimestre inmediatamente anterior (1,91%), y al mismo periodo un año atrás (2,07%). Para Bogotá, este indicador en el tercer trimestre fue de 1,40%, inferior a la registrada un año atrás (1,85%).

Gráfica 5. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2017- III trimestre 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