

Financiación de Vivienda

Durante el cuarto trimestre de 2020 se aprobaron en Bogotá 11.046 créditos para compra de vivienda, 2.097 más que en el mismo periodo del 2019 (8.949 créditos).

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.

¿Cómo se comportó la financiación de vivienda en Bogotá?

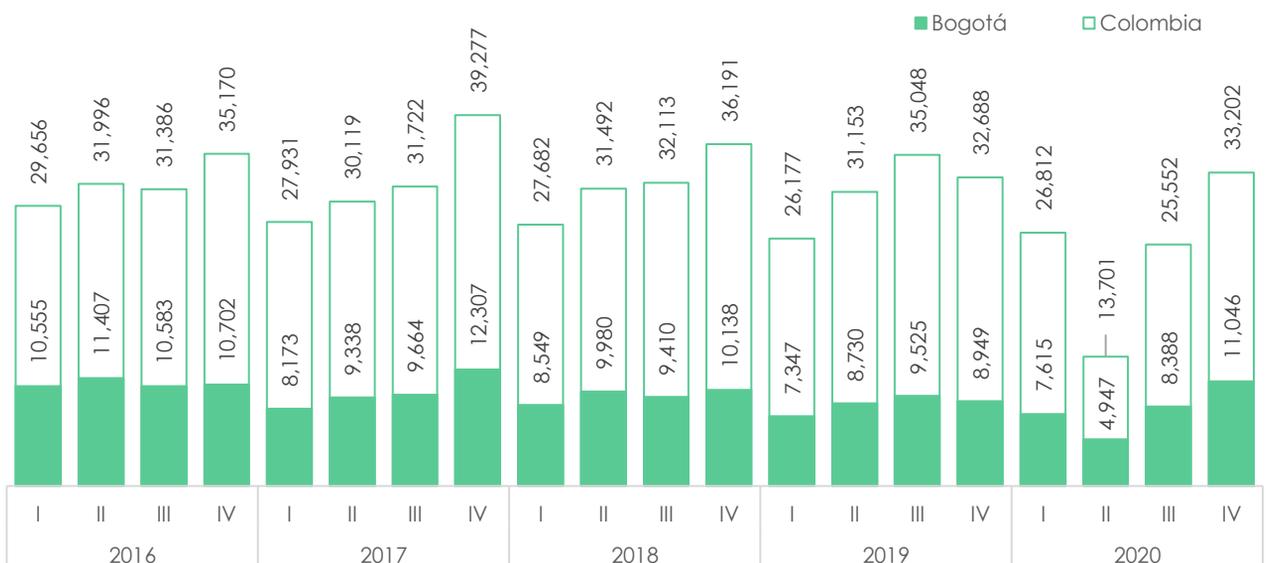
Durante el VI trimestre de 2020 se aprobaron en Bogotá 11.046 créditos, 2.097 más que en el mismo periodo del 2019 (8.949 créditos), equivalente a un crecimiento del 23,43%.

De los créditos aprobados, 7.043 fueron para adquisición de vivienda nueva equivalente a el 68,8% y 4.003 para usada a un 36,2%. Los créditos para vivienda nueva aumentaron 65,41% con respecto al cuarto trimestre de 2019 cuando se reportaron 4.258 créditos; los créditos para vivienda usada disminuyeron 14,67% (688 créditos menos).

Del total de créditos de vivienda en el IV trimestre de 2020, el 49,6% que equivalen a 5.481 créditos, fueron para vivienda VIS y el 50,4% con 5.565 créditos para No VIS.

La ciudad de Bogotá participó con el 33,27% del total de los créditos del agregado nacional que sumaron 33.202 en el IV trimestre de 2020. El promedio histórico de la participación de Bogotá, desde el año 2016, es de 30,93%; siendo la más alta 36,11% registrada en el II trimestre de 2021.

Gráfico 1. Créditos aprobados para vivienda Bogotá y Colombia (2016-2020)



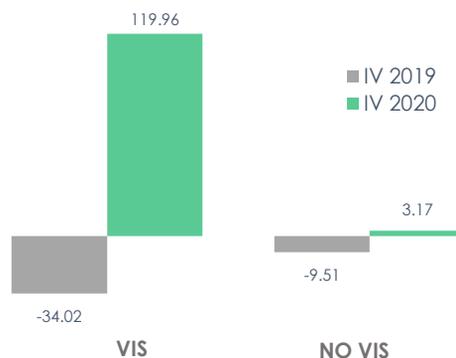
Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

Vivienda VIS

Del total de viviendas VIS en Bogotá (5.481 créditos), el 91,06% de los créditos se destinaron a la compra de vivienda nueva (4.991 viviendas) y el restante 8,94% (490 créditos), fueron para compra de vivienda usada.

El número de créditos para adquisición de vivienda nueva VIS, presentó una variación anual de 119,96% con 2.722 créditos más, al pasar de 2.269 créditos en 2019 a 4.991 en 2020, aumentando de igual manera 20% con respecto al trimestre anterior. Para vivienda usada VIS se presentó un aumento del 12,39% con 54 créditos más, al pasar de 436 créditos en 2019 a 490 créditos en 2020.

Gráfico 3. Créditos aprobados según tipo de vivienda nueva, Bogotá (IV trimestre 2019 y 2020, var. Anual)

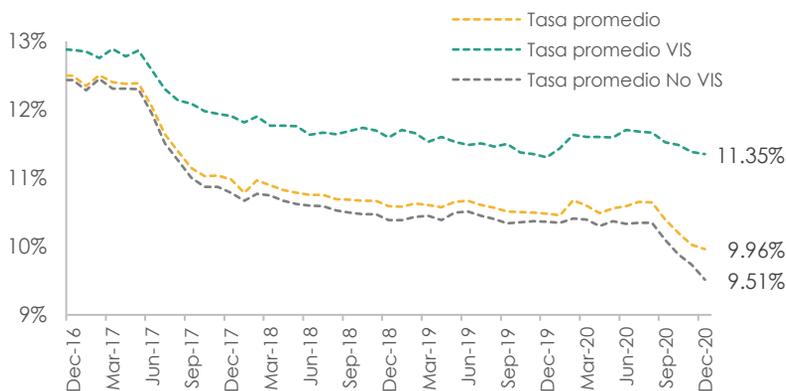


Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

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

Para el mes de diciembre de 2020, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios, desembolsados en pesos, se ubicó en 9,96%, tasa inferior a la registrada un año atrás en 0,51 puntos porcentuales -pp- (10,48%). En referencia a las tasas por tipos de vivienda, se observa que para el segmento VIS, la tasa de interés de créditos fue de 11,35% (pesos) y de 9,51% (pesos) para unidades No VIS (pesos); respecto al mismo mes del año 2019, la tasa para vivienda VIS aumentó en 0,05pp, mientras que para la NO VIS, la tasa disminuyó en 0,85pp.

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 (diciembre 2020)

TASA DE ADQUISICIÓN	dic-19	dic-20	Variación absoluta anual (pp)
No VIS en pesos	10,36%	9,51%	-0,85%
No VIS en UVR	7,28%	7,29%	0,01%
VIS en pesos	11,30%	11,35%	0,05%
VIS en UVR	7,45%	8,57%	1,12%
Tasa promedio en PESOS*	10,48%	9,96%	-0,52%
Tasa promedio en UVR*	7,37%	8,12%	0,75%

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.

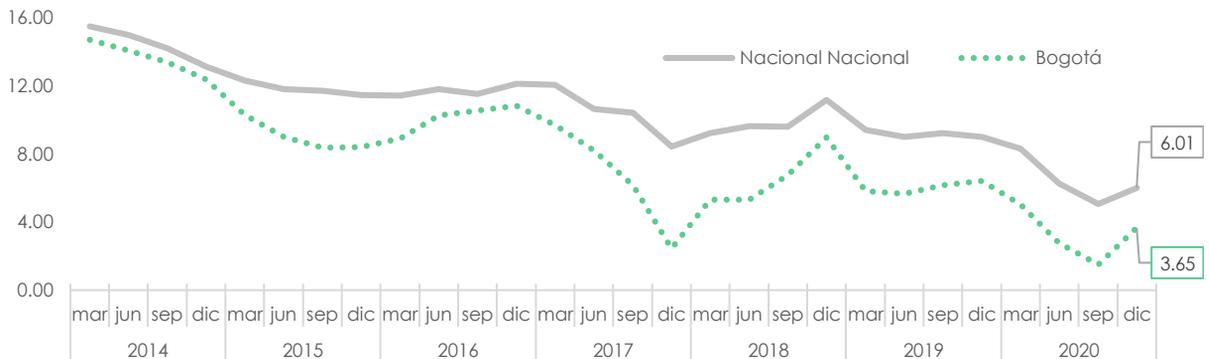


¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el cuarto trimestre de 2020 se encontraban activos 411.700 créditos hipotecarios, con un saldo de capital total de 27 billones de pesos, que respectivamente equivalen al 33,63% y 37,46% del total nacional. En comparación con un año atrás (Gráfica 5), el número de créditos disminuyó un 3,46% que corresponde a 14.739 créditos menos, mientras que, el saldo de capital creció 3,65% frente al VI trimestre de 2019, con 26 billones de pesos y a nivel nacional 6,1%, con 72.1 billones de pesos (Gráfica 4).

Por tipo de vivienda, el 98,73% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 20,0 billones de pesos, en 192.276 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera creció 1,5% en tanto que los créditos se redujeron en 6,14% que corresponde a 12.568 créditos menos. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el cuarto trimestre de 2020, consolidaron una participación de 25,17% (6,8 billones de pesos).

Gráfica 4. Variación anual cartera trimestral de vivienda Bogotá y Colombia (IV trimestre 2020)



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el cuarto trimestre fue de 1.224.181 dato que comparado con el año anterior de 1.201.013 créditos, aumentó 1,93%, lo cual, equivale a 23,168 créditos adicionales.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta* nacional al cuarto trimestre de 2020 fue de 1,97% cifra inferior a la registrada en el trimestre inmediatamente anterior (2,07%), y superior al mismo periodo un año atrás (1,95%). Para Bogotá, la cartera bruta en el cuarto trimestre fue de 1,76%, superior a la registrada un año atrás (1,78%).

Gráfica 5. Número de créditos hipotecarios, Bogotá (2016-2020)



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

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