

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.

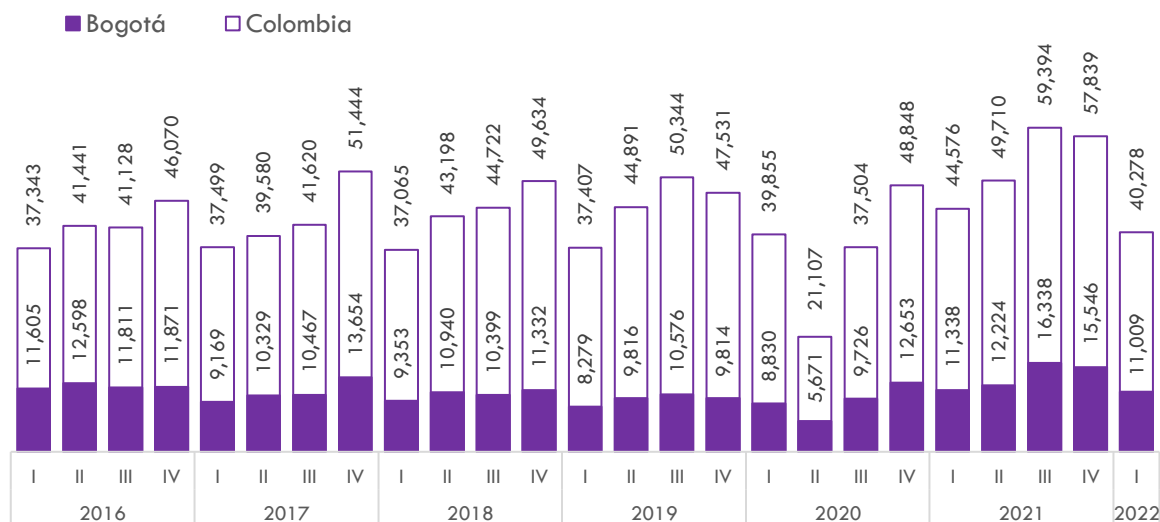
¿Cómo se comportó la financiación de vivienda en Bogotá?

Durante el primer trimestre de 2022 se aprobaron en Bogotá 11.009 créditos para compra de vivienda, 329 menos que en el mismo periodo de 2021 en donde se aprobaron 11.338, equivalente a una caída del 2,90% y 4.537 menos que el trimestre inmediatamente anterior (-29,18%) (Gráfico 1).

Del total de créditos de vivienda aprobados en el primer trimestre de 2022, el 42,54% equivalen a vivienda VIS, es decir, 4.683 créditos, y el 57,46% con 6.326 créditos para No VIS.

De los créditos aprobados, 6.340 fueron para adquisición de vivienda nueva (57,59%) y 4.669 para usada (42,41%).

Gráfico 1. Créditos aprobados para vivienda, Bogotá y Colombia (2016 – I trimestre 2022)



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

Los créditos para vivienda nueva en el primer trimestre de 2022 presentaron una caída del 3,53% respecto al mismo periodo de 2021 pasando de 6.572 a 6.340 créditos y los créditos para vivienda usada presentaron una variación anual negativa de 2,04% que corresponden a 97 créditos menos.

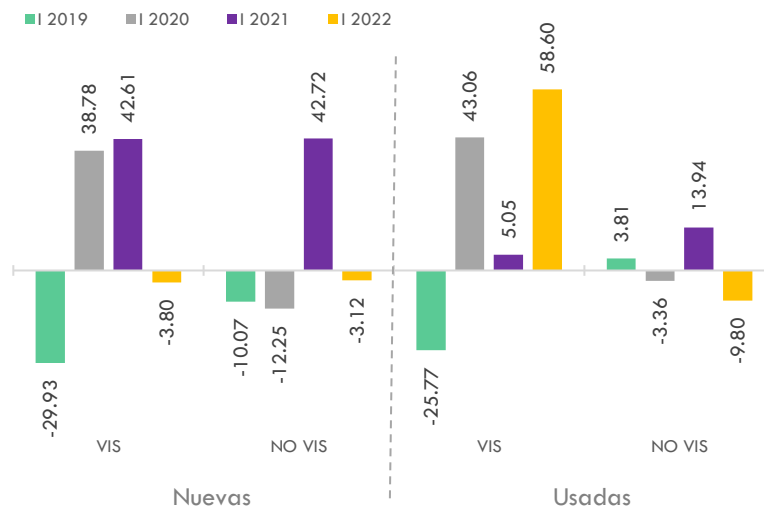
La ciudad de Bogotá participó con el 27,33% del total de los créditos otorgados del agregado nacional que sumaron 40.278 en el primer trimestre de 2022. El promedio histórico de la participación de Bogotá, desde el año 2015, es de 26,02%, es decir que 1 de cada 4 créditos otorgados anualmente para vivienda se dan en la capital.

Vivienda VIS

Del total de viviendas VIS en el I trimestre de 2022 (4.683) en Bogotá, el 81,68% de los créditos se destinaron a la compra de vivienda nueva (3.825 viviendas) y el restante 18,32% (858), fueron para compra de vivienda usada.

En financiación de viviendas usadas VIS, desde el tercer trimestre de 2021 se han presentado valores históricos importantes que no se observaban desde 2013, en donde se registraron 956 para el tercer trimestre de ese año. Para el primer trimestre de 2022 se destinaron para compra de este tipo de vivienda 858 créditos.

Gráfico 2. Variación anual créditos aprobados para vivienda nueva y usada según tipo - Bogotá
(I trimestres 2019, 2020, 2021 Y 2022)



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

Boletín de Financiación de vivienda

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

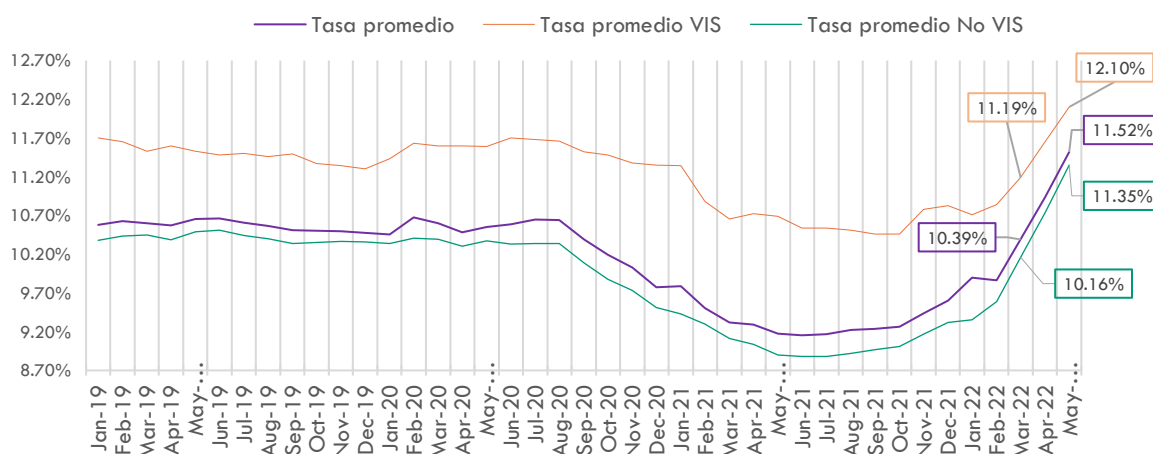
Para el mes de mayo de 2022, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos, se ubicó en 11,52%, superior a la registrada un año atrás en 2,34 puntos porcentuales –pp- (9,18%).

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda, para el segmento VIS fue de 12,10% y de 11,35% para No VIS; respecto al mismo mes del año 2021, la tasa para vivienda VIS y No VIS aumentaron en 1,41 pp y 2,45 pp respectivamente (Tabla1).

Las tasas de interés hipotecarias presentan una tendencia creciente resultado de la transmisión de la política monetaria, el aumento de la inflación y su efecto en la UVR y por cuenta de los efectos regulatorios en el Coeficiente de Fondo Neto por parte de la Superintendencia Financiera a las entidades del sector financiero que tiene efectos en el aumento de las tasas de captación y en consecuencia en las tasas de colocación.

Se espera que la tasa de política monetaria llegue al 8,5% a finales de 2022 acorde a las expectativas del mercado. Al mes de mayo la tasa repo estaba en 6% lo que significa un incremento de 425 puntos básicos desde que comenzó el ciclo alcista en septiembre de 2021. Se espera que para finales de 2022 las tasas para crédito de adquisición de vivienda VIS en pesos estén por encima del 12,5% E.A. y para créditos No VIS en pesos este por encima del 12% E.A.

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



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

Boletín de Financiación de vivienda

*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.

Tabla 1. Tasas de interés efectivo anual para la adquisición de vivienda (mayo 2021-2022)

TASA DE ADQUISICIÓN	May-2021	May-22	Variación absoluta anual (pp)
No VIS en pesos	8,90%	11,35%	2,45%
No VIS en UVR	6,89%	7,34%	0,45%
VIS en pesos	10,69%	12,10%	1,41%
VIS en UVR	8,17%	8,19%	0,02%
Tasa promedio en PESOS*	9,18%	11,52%	2,34%
Tasa promedio en UVR*	7,75%	7,96%	0,21%

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

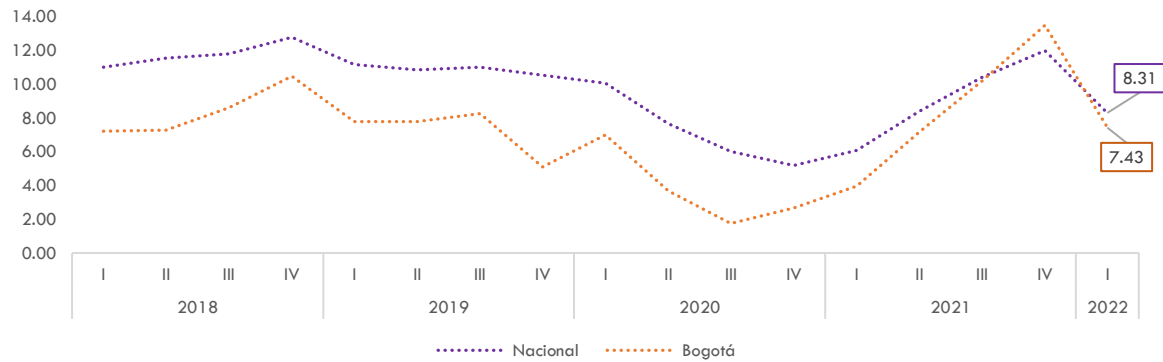
¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el primer trimestre de 2021 se encontraban activos 453.006 créditos hipotecarios** en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 38 billones de pesos, que equivalen al 37,12% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2021 (Gráfica 5), el número de créditos activos aumentó un 0,62% que corresponde a 2.788 más y el saldo de capital creció 7,43% frente al I trimestre de 2021, y a nivel nacional 8,31%, con 102 billones de pesos (Gráfica 4).

Por tipo de vivienda, el 78,11% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 29.8 billones de pesos, en 229.081 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 3,77% en tanto a los créditos disminuyeron en 2,15% que corresponde a 5.025 menos. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el primer trimestre de 2021, consolidaron una participación de 21,89% (8 billones de pesos).

Boletín de Financiación de vivienda

Gráfica 4. Variación anual cartera trimestral de vivienda
Bogotá y Colombia (2018- I trimestre 2022)



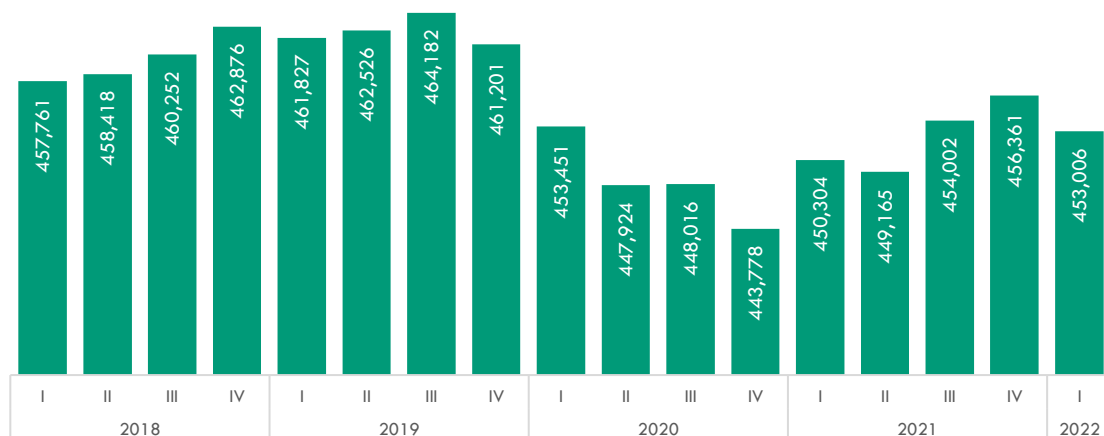
Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

**Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el primer trimestre fue de 1.279.771 dato que, comparado con el año anterior de 1.224.924, aumentó 4,48%, lo cual, equivale a 54.847 créditos adicionales.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta*** nacional en el primer trimestre de 2022, obtuvo un indicador de 1,2%, cifra inferior a la registrada un año atrás (1,3%). Para Bogotá, este indicador fue de 1,3%, inferior a la registrada un año atrás (1,6%).

Gráfica 5. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2018- I trimestre 2022)



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.