

# Boletín de Financiación de vivienda

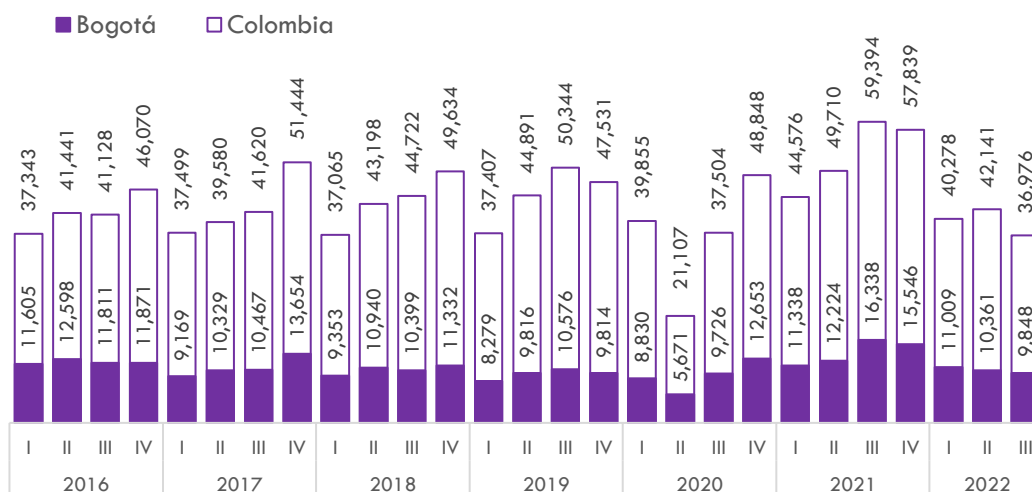
El indicador de financiación de vivienda - FIVI es un instrumento de medición que permite conocer el número y el valor de las viviendas financiadas a largo plazo, por parte de las entidades en otorgar créditos hipotecarios de vivienda. \*Desde el I trimestre de 2021, el DANE incluye el leasing habitacional.

## ¿Cómo se comportó la financiación de vivienda en Bogotá?

Durante el tercer trimestre de 2022 se aprobaron en Bogotá 9.848 créditos para compra de vivienda, 6.490 menos que en el mismo periodo de 2021 (donde se registró la cifra récord en aprobaciones) en donde se aprobaron 16.338, equivalente a una caída del 39,72% y 513 menos que el trimestre inmediatamente anterior (-4,95%) (Gráfico 1).

Del total de créditos de vivienda aprobados en el tercer trimestre de 2022, el 49,81% equivalen a vivienda VIS, es decir, 4.905 créditos, y el 50,19% con 4.946 créditos para No VIS. De los créditos aprobados, 6.094 fueron para adquisición de vivienda nueva (61,88%) y 3.754 para usada (38,12%).

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



Fuente: DANE – FIVI, elaboración 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 tercer trimestre de 2022 presentaron una caída del 38,32% respecto al mismo periodo de 2021 pasando de 9.880 a 6.094 créditos y los créditos para vivienda usada igualmente presentaron una variación anual negativa de 41,87% que corresponden a 2.704 créditos menos.

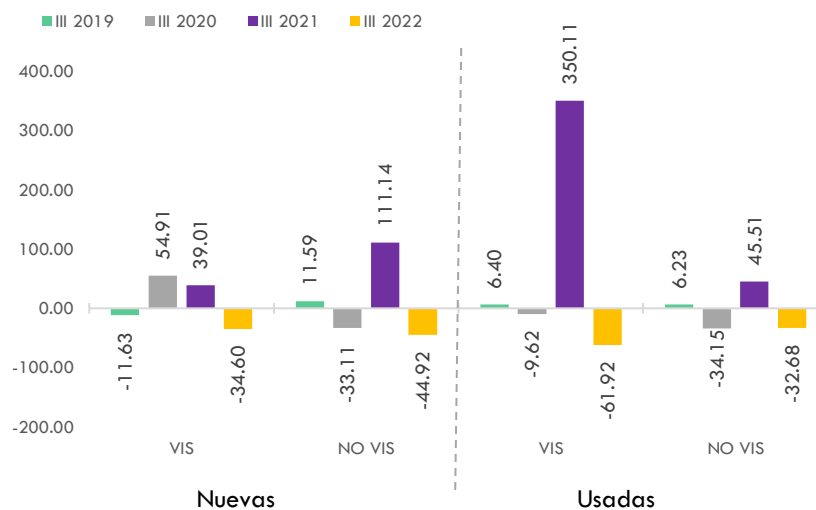
La ciudad de Bogotá participó con el 26,63% del total de los créditos otorgados del agregado nacional que sumaron 36.976 en el tercer trimestre de 2022, es decir que 1 de cada 4 créditos en este periodo para vivienda se dan en la capital. El promedio histórico de la participación de Bogotá, desde el año 2015, es de 26%.

## Vivienda VIS

Del total de viviendas VIS en el III trimestre de 2022 (4.221) en Bogotá el 84,24% de los créditos se destinaron a la compra de vivienda nueva (6.094 viviendas) y el restante 15,76% (813), 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 2015, en donde se registraron 811 para el primer trimestre de ese año. Para el tercer trimestre de 2022 se destinaron para compra de este tipo de vivienda 773 créditos.

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



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

# Boletín de Financiación de vivienda

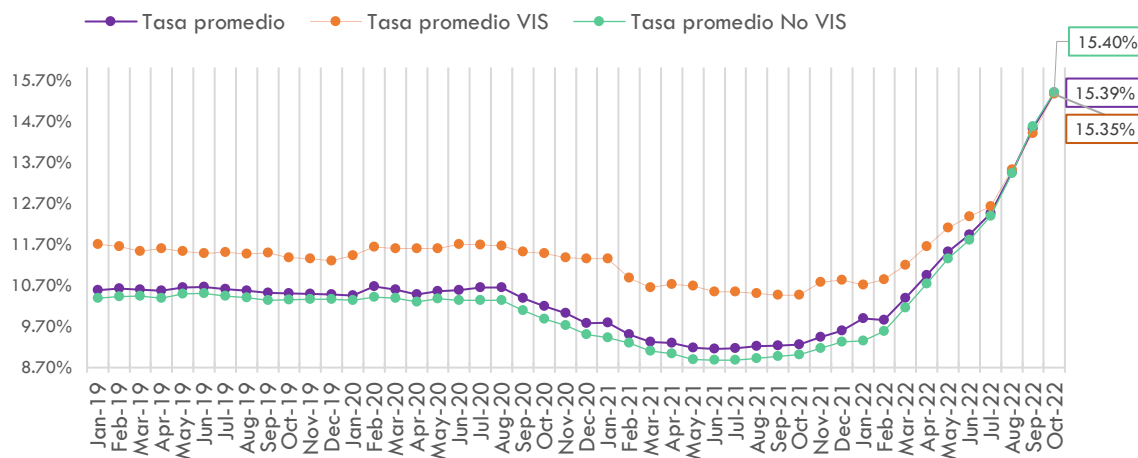
## ¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Para el mes de octubre de 2022, la tasa de interés\* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos, se ubicó en 15,39%, superior a la registrada un año atrás en 6,12 puntos porcentuales –pp- (9,26%). Tasas que no se registraban tan altas desde hace más de una década.

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda, para el segmento VIS fue de 15,35% y de 15,40% para No VIS; respecto al mismo mes del año 2021, la tasa para vivienda VIS y No VIS aumentaron en 4,89 pp y 6,39 pp respectivamente (Tabla1).

Según el Banco de la República, el aumento de las tasas se debe al endurecimiento de la política monetaria, que comenzó desde septiembre de 2021 con pequeños ajustes, pero a partir de enero la inflación se aceleró aún más. Además, agregó que el Banco no pretende bajar la inflación en un plazo corto, ya que esto sería costoso para la economía (La República, 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 (octubre 2021-2022)

| TASA DE ADQUISICIÓN            | Oct-2021     | Oct-22        | Variación absoluta anual (pp) |
|--------------------------------|--------------|---------------|-------------------------------|
| No VIS en pesos                | 9,01%        | 15,40%        | 6,39%                         |
| No VIS en UVR                  | 6,88%        | 19,17%        | 12,29%                        |
| VIS en pesos                   | 10,46%       | 15,35%        | 4,89%                         |
| VIS en UVR                     | 7,91%        | 19,54%        | 11,63%                        |
| <b>Tasa promedio en PESOS*</b> | <b>9,26%</b> | <b>15,39%</b> | <b>6,13%</b>                  |
| <b>Tasa promedio en UVR*</b>   | <b>7,57%</b> | <b>19,41%</b> | <b>11,84%</b>                 |

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

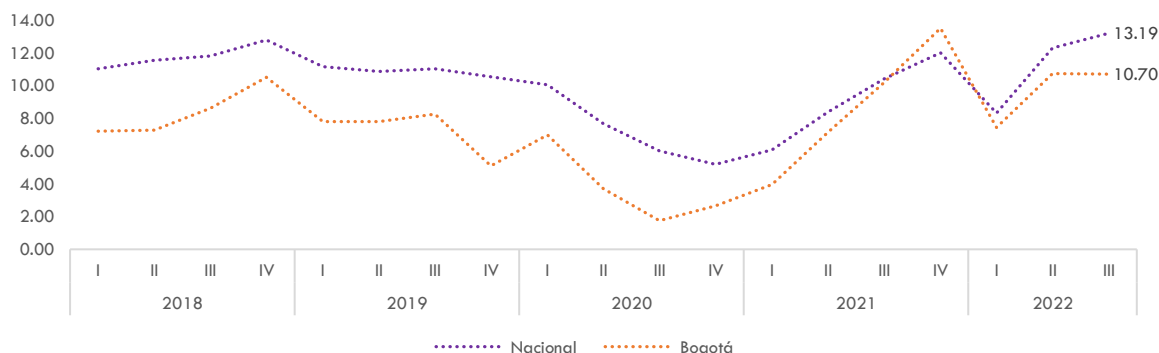
\*Promedio ponderado por monto desembolsado en VIS y No VIS de todos los establecimientos financieros

## ¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el tercer trimestre de 2022 se encontraban activos 462.022 créditos hipotecarios\*\* en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 41 billones de pesos, que equivalen al 36,36% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2021 (Gráfica 5), el número de créditos activos aumentó un 1,77% que corresponde a 8.048 más y el saldo de capital creció 10,70% frente al III trimestre de 2021, y a nivel nacional 13,19%, con 114 billones de pesos (Gráfica 4).

Por tipo de vivienda, el 78,22% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 32.4 billones de pesos, en 236.161 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 8,74% y los créditos en 1,49% que corresponde a 3.457 más. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el segundo trimestre de 2022, consolidaron una participación de 21,78% (9 billones de pesos).

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



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

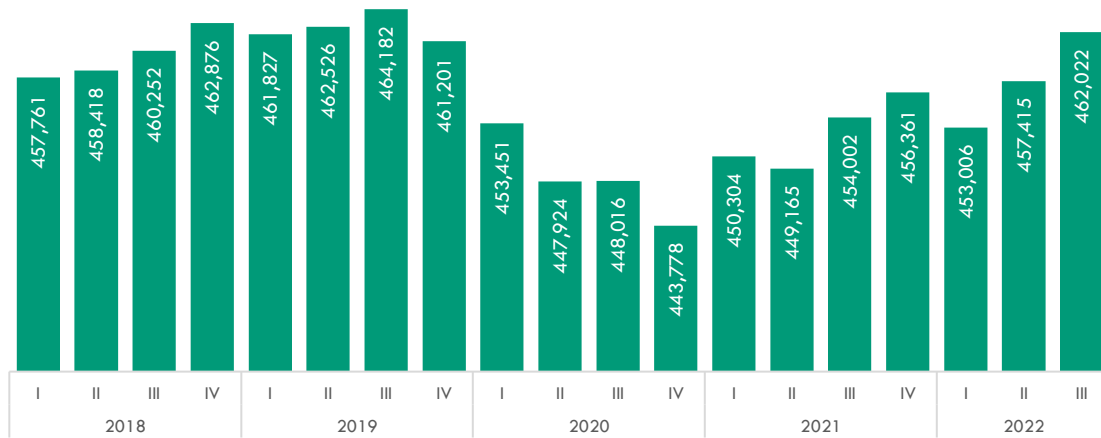
\*\*Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

# Boletín de Financiación de vivienda

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el tercer trimestre fue de 1.313.323 dato que, comparado con el año anterior de 1.248.879, aumentó 5,16%, lo cual, equivale a 64.444 créditos adicionales.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta\*\*\* nacional en el tercer trimestre de 2022, obtuvo un indicador de 1,2% y para Bogotá, este indicador fue de 1,4%, al igual que un año atrás.

**Gráfica 5. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2018- III 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.