

# Boletín de Financiación de vivienda

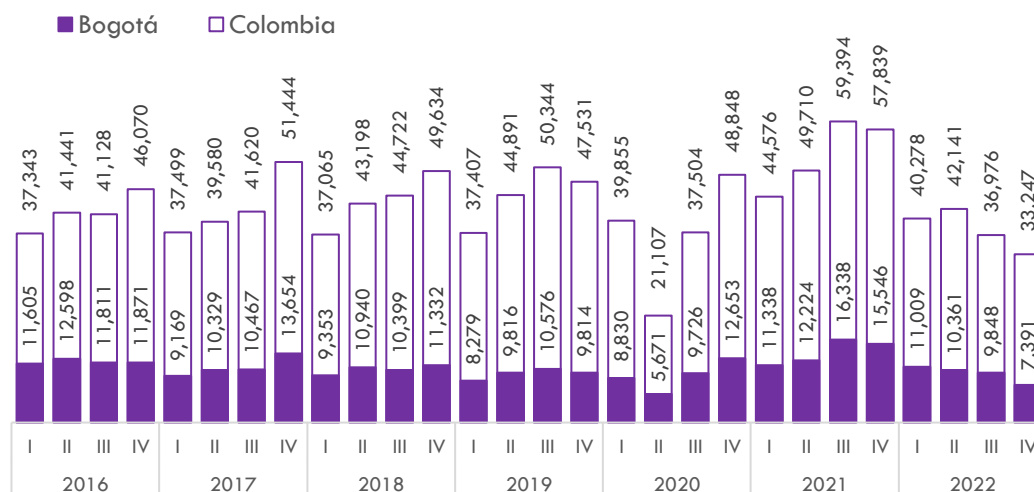
El indicador de financiación de vivienda - FIVI es un instrumento de medición que permite conocer el número y el valor de las viviendas financiadas a largo plazo, por parte de las entidades en otorgar créditos hipotecarios de vivienda. \*Desde el I trimestre de 2021, el DANE incluye el leasing habitacional.

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

Durante 2022 se aprobaron en Bogotá 38.609 créditos para compra de vivienda, 16.837 menos que en 2021 (donde se registró la cifra récord en aprobaciones) y se aprobaron 55.446, equivalente a una caída del 30,37%. Para el último trimestre de 2022 se aprobaron 7.391 créditos, 8.155 menos que el mismo periodo del 2021, lo que representa una variación del 52,46% (Gráfico 1).

Del total de créditos de vivienda aprobados en 2022, el 43,52% equivalen a vivienda VIS, es decir, 16.804 créditos, y el 56,48% con 21.805 créditos para No VIS. De los créditos aprobados, 23.044 fueron para adquisición de vivienda nueva (59,69%) y 15.565 para usada (40,31%).

Gráfico 1. Créditos aprobados para vivienda, Bogotá y Colombia (2016 – 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 cuarto trimestre de 2022 presentaron una caída del 49,61% respecto al mismo periodo de 2021 pasando de 9.124 a 4.598 créditos y los créditos para vivienda usada igualmente presentaron una variación anual negativa de 56,51% que corresponden a 3.629 créditos menos.

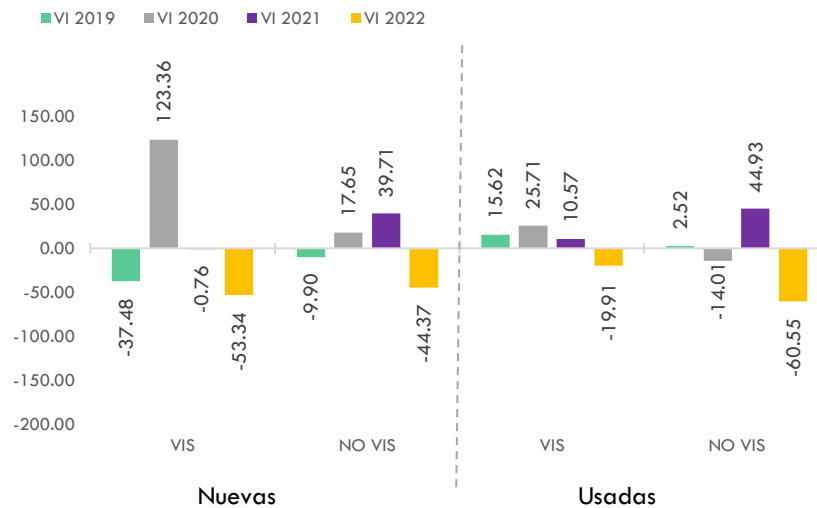
La ciudad de Bogotá participó con el 25,29% del total de los créditos otorgados del agregado nacional que sumaron 152.642 en 2022, es decir que 1 de cada 4 créditos en este periodo para vivienda se dan en la capital.

## Vivienda VIS

Del total de viviendas VIS en 2022 (16.804) en Bogotá el 82,41% de los créditos se destinaron a la compra de vivienda nueva (13.849 viviendas) y el restante 17,59% (2.955), fueron para compra de vivienda usada.

Para el cuarto trimestre de 2022, se destinaron para vivienda VIS nueva 2.484 créditos, 53,34% menos que el mismo periodo de 2021 (5.324) y para vivienda usada VIS una variación anual negativa de 19,91% con 127 créditos menos.

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

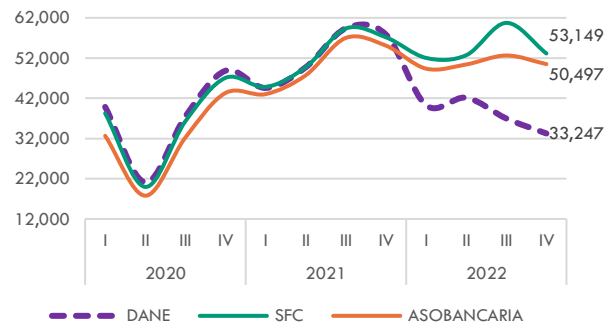


Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

# Boletín de Financiación de vivienda

**Gráfico 3. Número de créditos desembolsados para adquisición de vivienda (2020-2022)**

Es importante además revisar el comportamiento del número de créditos desembolsados en fuentes como Asobancaria y Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), debido a que para 2022 las cifras del DANE se alejaron de estas dos fuentes anteriormente mencionadas registrando diferencias de 50.285 y 66.007 respectivamente (Gráfico 3).



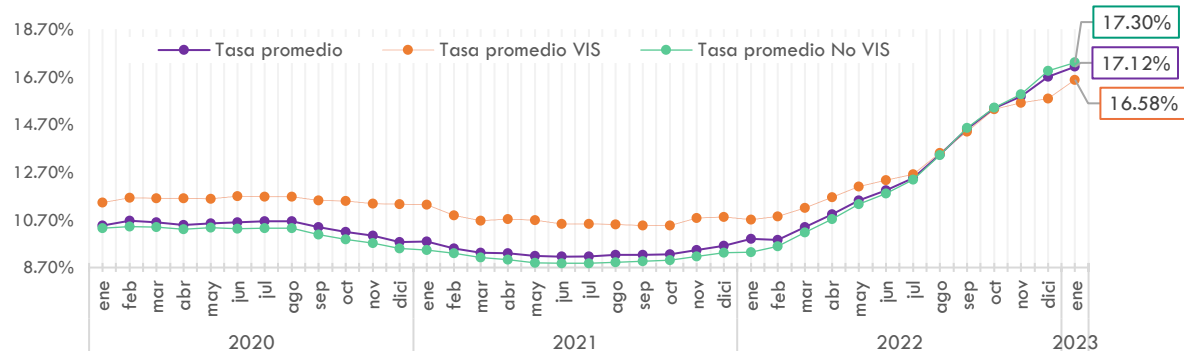
Fuente: DANE – FIVI, Asobancaria, Superfinanciera, elaboró SDHT – SIS

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

Para cierre de año en el mes de diciembre de 2022, la tasa de interés\* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos, se ubicó en 16,71%, superior a la registrada un año atrás en 7,1 puntos porcentuales –pp- (9,60%). Tasas que no se registraban tan altas desde hace más de una década. Para el primer mes de 2023, esta tasa promedio aumentó en 0,42 p.p. (7,12%).

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda en enero de 2023, para el segmento VIS fue de 16,58% y de 17,30% para No VIS; respecto al mismo mes del año 2022, la tasa para vivienda VIS y No VIS aumentaron en 5.87 p.p. y 7.95 p.p. respectivamente (Tabla1).

**Gráfico 4. 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 entida des financieras, como por ejemplo para: vivienda, consumo, microcrédito, tarjetas de crédito, créditos especiales, sobregiros, depósitos y cuentas de ahorro.

# Boletín de Financiación de vivienda

Según el Banco de la República, la inflación total y la inflación básica mantuvieron su tendencia creciente y registraron aumentos sorprendentes. Las tasas de interés internacionales observadas y esperadas aumentaron, la prima de riesgo país se moderó, pero se mantiene en niveles altos, y las presiones cambiarias acumuladas continúan siendo importantes. El pronóstico de inflación para 2023 del equipo técnico aumentó y las expectativas de inflación siguen muy por encima del 3 %. Con todo lo anterior, persiste el riesgo de desanclaje de las expectativas de inflación, lo que acentuaría el proceso de indexación generalizado y alejaría aún más la inflación de la meta.

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

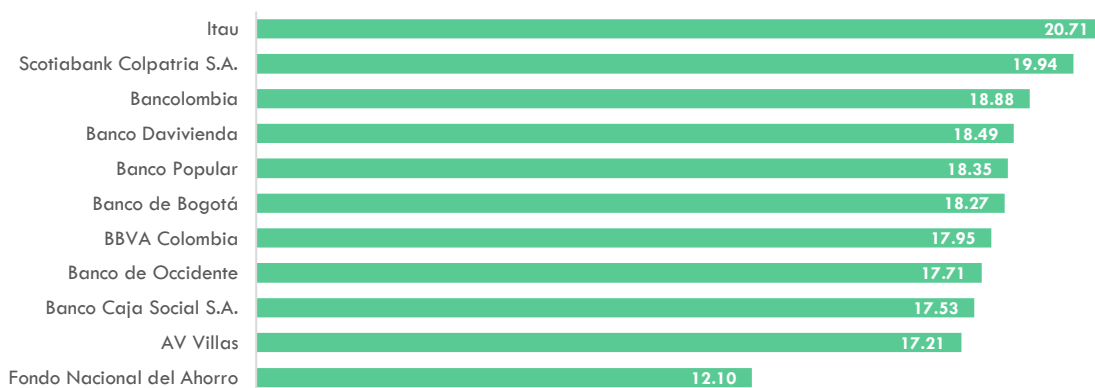
TASA DE ADQUISICIÓN	ene-22	ene-23	Variación absoluta anual (pp)
No VIS en pesos	9,35%	17,30%	7,95%
No VIS en UVR	7,13%	20,98%	13,85%
VIS en pesos	10,71%	16,58%	5,87%
VIS en UVR	8,09%	20,40%	12,31%
<b>Tasa promedio en PESOS*</b>	<b>9,90%</b>	<b>17,12%</b>	<b>7,22%</b>
<b>Tasa promedio en UVR*</b>	<b>7,94%</b>	<b>20,69%</b>	<b>12,75%</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

En enero de 2023, las tasas promedio más bajas para las principales entidades financieras fueron: El Fondo Nacional del Ahorro 12,10%, Av Villas 17,21%, Banco Caja Social 17,53% y Banco de Occidente 17,71% (Gráfico 5).

**Gráfica 5. Tasas promedio para adquisición de vivienda por principales entidades financieras, enero 2023**



Fuente: Superfinanciera datos abiertos (2 de marzo de 2023) - Cálculo SIS-SDHT

Nota: Se realiza el cálculo con el promedio de las tasas de interés para adquisición de vivienda por entidad a los créditos que fueron otorgados en el periodo y no son incluidos los créditos de vivienda para empleados.

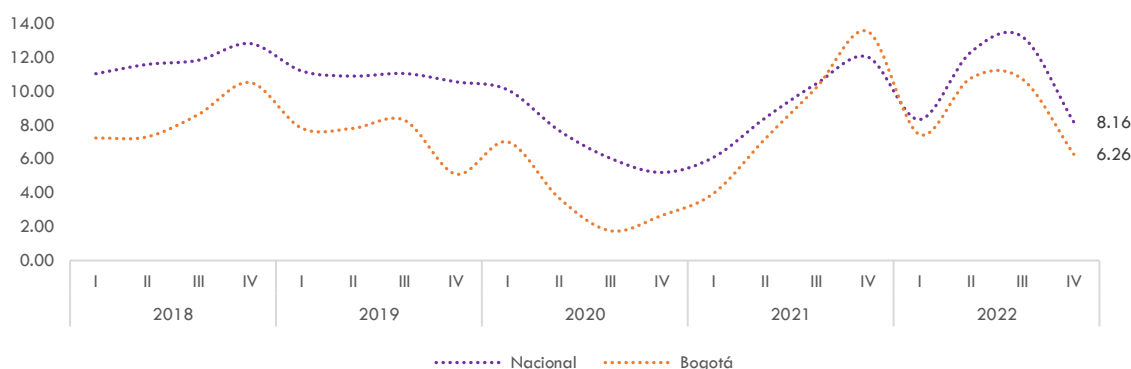
# Boletín de Financiación de vivienda

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

Para el cuarto trimestre de 2022 se encontraban activos 458.842 créditos hipotecarios\*\* en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 40.9 billones de pesos, que equivalen al 36,31% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2021 (Gráfica 5), el número de créditos activos aumentó un 0,54% que corresponde a 2.481 más y el saldo de capital creció 6,26% frente al cuarto trimestre de 2021, y a nivel nacional 8,16%, con 112 billones de pesos (Gráfica 4).

Por tipo de vivienda, el 77,21% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 31.5 billones de pesos, en 232.600 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 3,62% y los créditos cayeron en 0,25% que corresponde a 572 menos. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el segundo trimestre de 2022, consolidaron una participación de 22,79% (9.3 billones de pesos).

**Gráfica 6. Variación anual cartera trimestral de vivienda**  
Bogotá y Colombia (2018- 2022)



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

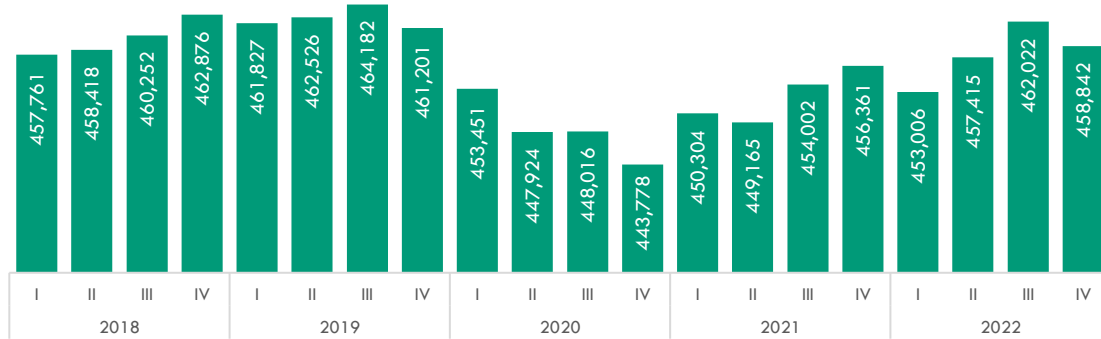
\*\*Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el cuarto trimestre fue de 1.332.079 dato que, comparado con el año anterior de 1.267.322, aumentó 5,11%, lo cual, equivale a 64.757 créditos adicionales.

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

# Boletín de Financiación de vivienda

Gráfica 7. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2018- 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.

Elaboró: Karen Lucía Camargo De La Hoz  
Revisó: Natalia Palacios Rodríguez