

# Boletín de Financiación de vivienda

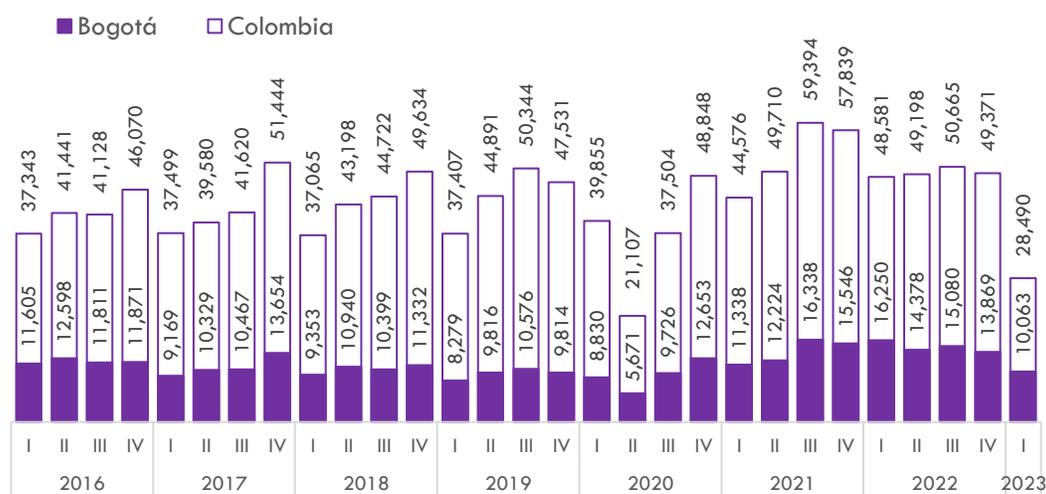
El indicador de financiación de vivienda - FIVI es un instrumento de medición que permite conocer el número y el valor de las viviendas financiadas a largo plazo, por parte de las entidades en otorgar créditos hipotecarios de vivienda. \*Desde el I trimestre de 2021, el DANE incluye el leasing habitacional.

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

Para el tercer trimestre de 2023 se aprobaron en Bogotá 10.063 créditos para compra de vivienda, 6.187 menos que en el mismo periodo de 2022, equivalente a una caída del 38,07%. Para el último trimestre de 2022 se aprobaron 13.869 créditos, 3.806 más que en el primer trimestre de 2023 lo que representa una variación de negativa de 27,4% (Gráfico 1), desde el tercer trimestre de 2020 no se registraba una aprobación por debajo de los 10.100 créditos (9.726).

Del total de créditos de vivienda aprobados para el primer trimestre de 2023, el 54,05% equivalen a vivienda VIS, es decir, 5.439 créditos, y el 45,95% con 4.624 créditos para No VIS. De los créditos aprobados, 7.071 fueron para adquisición de vivienda nueva (70,27%) y 2.992 para usada (29,73%).

Gráfico 1. Créditos aprobados para vivienda, Bogotá y Colombia (2016 – I trimestre 2023)



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, para 2022 el DANE realizó ajustes en la información

# Boletín de Financiación de vivienda

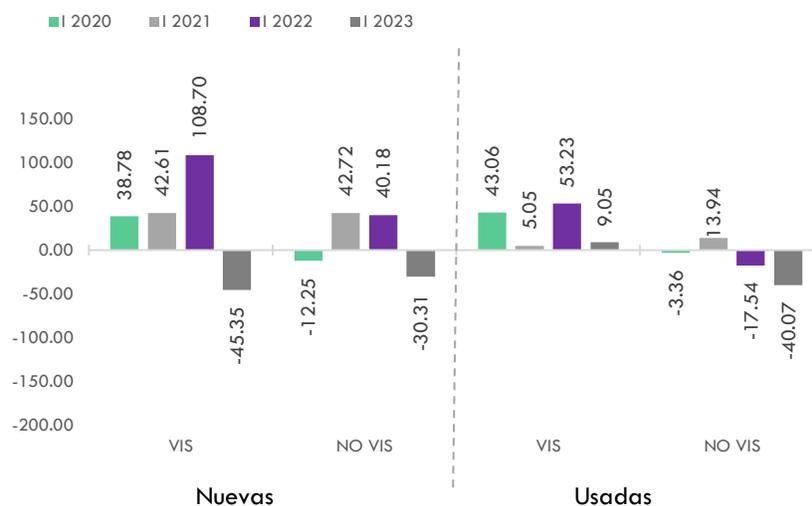
Los créditos para vivienda nueva en el primer trimestre de 2023 presentaron una caída del 40,76% respecto al mismo periodo de 2022 pasando de 11.937 a 7.071 créditos y los créditos para vivienda usada igualmente presentaron una variación anual negativa de 30,63% que corresponden a 1.321 créditos menos.

La ciudad de Bogotá participó con el 35,32% del total de los créditos otorgados del agregado nacional que sumaron 28.490 en el primer trimestre de 2023, es decir que 1 de cada 3 créditos en este periodo para vivienda se dan en la capital.

## Vivienda VIS

Para el primer trimestre de 2023, se destinaron para vivienda VIS nueva 4.537 créditos, 45,35% menos que el mismo periodo de 2022 (8.298) y para vivienda usada VIS un crecimiento anual de 9,05% con 75 créditos más.

**Gráfico 2. Variación anual créditos aprobados para vivienda nueva y usada según tipo - Bogotá**  
(I trimestres 2020, 2021, 2022 y 2023)



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

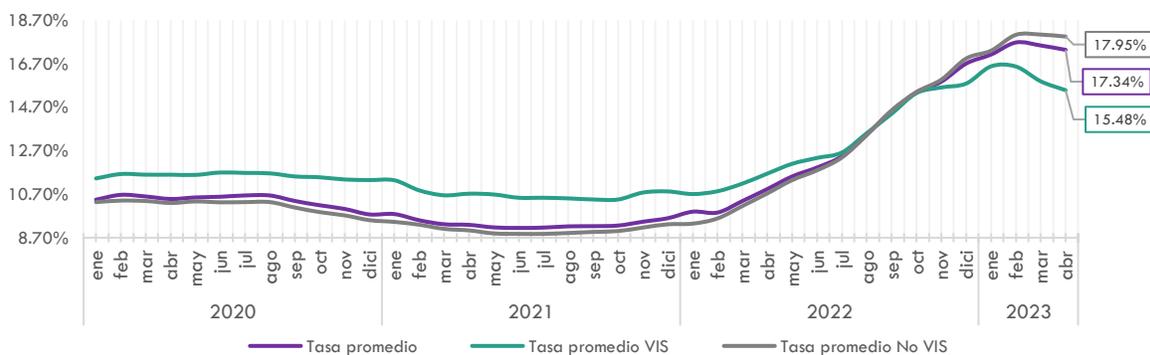
# Boletín de Financiación de vivienda

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

Para abril de 2023, la tasa de interés\* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos, se ubicó en 15,45%, superior a la registrada un año atrás en 6.39 puntos porcentuales –pp- (10,94%), pero inferior a la registrada dos meses atrás (17,68% en febrero 2023).

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda en abril de 2023, para el segmento VIS fue de 15,48% y de 17,95% para No VIS; respecto al mismo mes del año 2022, la tasa para vivienda VIS y No VIS aumentaron en 3.83 p.p. y 7.21 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 entidades financieras, como por ejemplo para: vivienda, consumo, microcrédito, tarjetas de crédito, créditos especiales, sobregiros, depósitos y cuentas de ahorro.

Para los primeros meses del año, algunos bancos comerciales decidieron presionar el margen de intermediación bancario y disminuir la tasa del crédito hipotecario de vivienda VIS para reactivar este segmento y evitar los desistimientos, bancos como Davivienda que redujo en promedio su tasa para créditos hipotecarios en pesos en 3 p.p. pasando de 17% E.A. a 14%, Caja Social 2 p.p. pasando de 16% a 14% y Bancolombia 0,95 p.p. pasando de 15,1% a 14,15%.

Tabla 1. Tasas de interés efectivo anual para la adquisición de vivienda (abril 2022-2023)

TASA DE ADQUISICIÓN	abr-22	abr-23	Variación absoluta anual (pp)
No VIS en pesos	10,74%	17,95%	7,21%
No VIS en UVR	7,29%	8,87%	1,58%
VIS en pesos	11,65%	15,48%	3,83%
VIS en UVR	8,15%	7,47%	-0,68%
Tasa promedio en PESOS*	10,94%	17,34%	6,40%
Tasa promedio en UVR*	7,95%	8,19%	0,24%

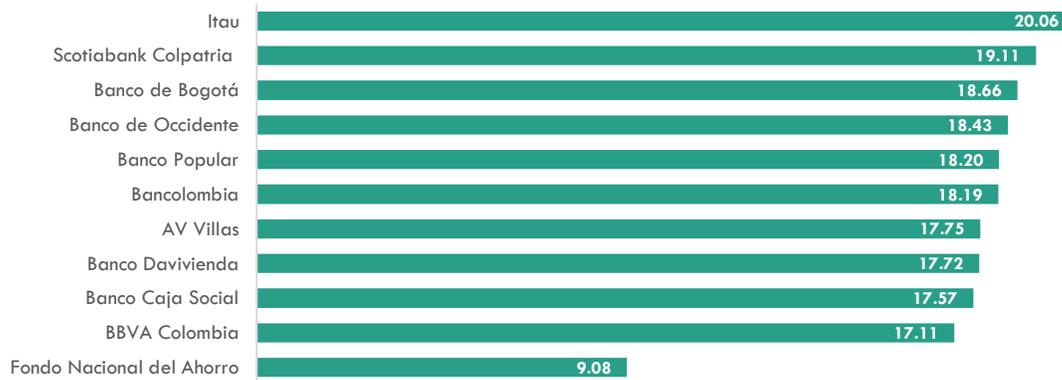
Fuente: Banco de la República. Cálculos, Subdirección de Información Sectorial – SDHT

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

# Boletín de Financiación de vivienda

En enero de 2023, las tasas promedio más bajas para las principales entidades financieras fueron según informe mensual de Superfinanciera fueron: El Fondo Nacional del Ahorro (9,08), BBVA Colombia (17,11), Banco Caja Social (17,57) y Banco Davivienda (17,72) entidad que tuvo el mayor número de créditos desembolsados en el periodo (1.026). (Gráfico 5).

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



Fuente: Superfinanciera (29 de abril 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.

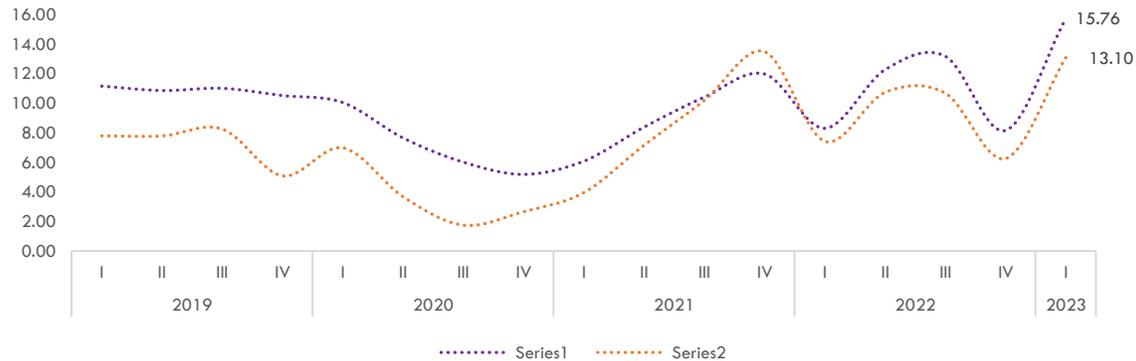
## ¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el primer trimestre de 2023 se encontraban activos 463.788 créditos hipotecarios\*\* en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 43.2 billones de pesos, que equivalen al 36,27% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2022 (Gráfica 5), el número de créditos activos aumentó un 2,38% que corresponde a 10.782 más y el saldo de capital creció 13,10% frente al primer trimestre de 2022, y a nivel nacional 15,76%, con 119 billones de pesos (Gráfica 4).

Por tipo de vivienda, el 77,75% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 33.5 billones de pesos, en 237.937 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 12,58% y los créditos en 3.87% que corresponde a 8.856 créditos más. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el primer trimestre de 2023, consolidaron una participación de 22,25% (9.6 billones de pesos).

# Boletín de Financiación de vivienda

**Gráfica 6. Variación anual cartera trimestral de vivienda Bogotá y Colombia (2019- I trimestre 2023)**



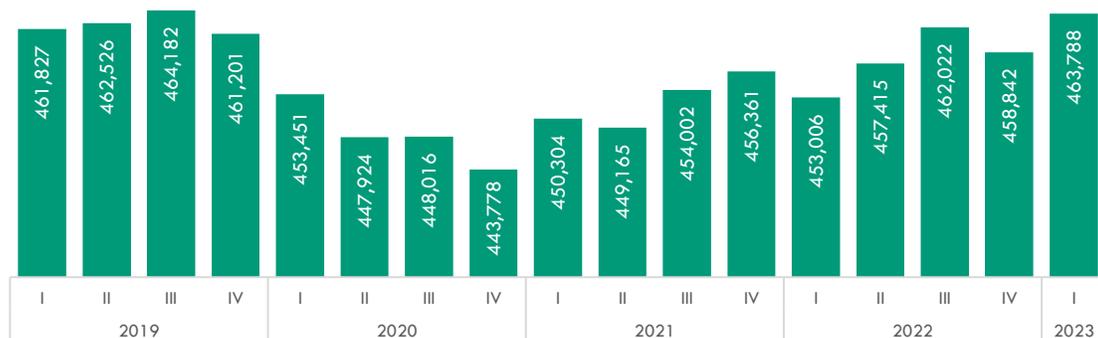
Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

\*\*Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el cuarto trimestre fue de 1.331.565 dato que, comparado con el año anterior de 1.279.771, aumentó 4,05%, lo cual, equivale a 51.794 créditos adicionales.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta\*\*\* nacional en el primer trimestre de 2023, obtuvo un indicador de 1,5% y para Bogotá, este indicador fue de 1,4%.

**Gráfica 7. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2019 - I trimestre 2023)**



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS. No incluye leasing.

\*\*\* Se mide como el saldo de capital vencido total y el saldo de capital total nacional que incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

Elaboró: Karen Lucia Camargo De La Hoz

Revisó: Natalia Palacios Rodríguez