

Boletín de Financiación de vivienda

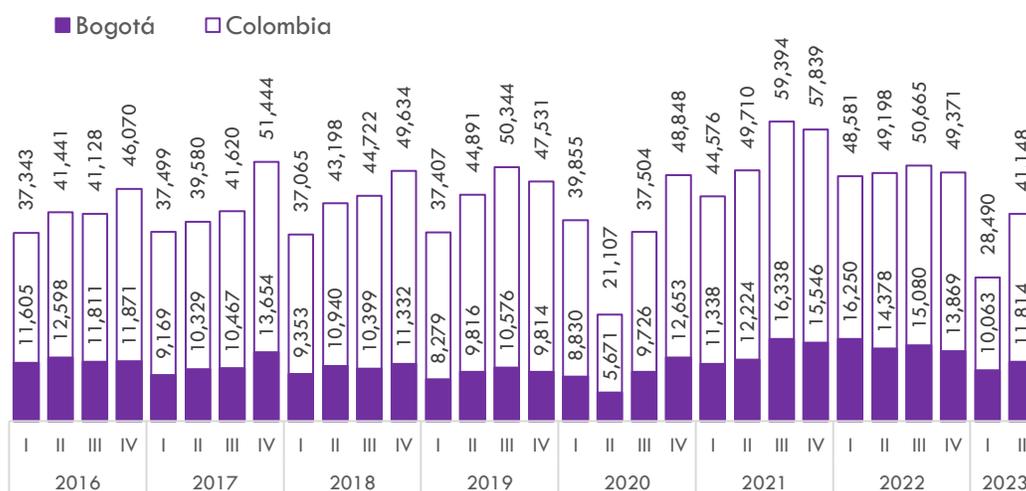
El indicador de financiación de vivienda - FIVI es un instrumento de medición que permite conocer el número y el valor de las viviendas financiadas a largo plazo, por parte de las entidades en otorgar créditos hipotecarios de vivienda. *Desde el I trimestre de 2021, el DANE incluye el leasing habitacional.

¿Cómo se comportó la financiación de vivienda en Bogotá?

Para el segundo trimestre de 2023 se aprobaron en Bogotá 11.814 créditos para compra de vivienda, 2.564 menos que en el mismo periodo de 2022, equivalente a una caída del 17,83%. Para el primer semestre de 2023 se aprobaron 21.877 créditos, 8.751 menos que en el mismo periodo de 2022 lo que representa una variación de negativa de 28,57%.

Del total de créditos de vivienda aprobados para el segundo trimestre de 2023, el 60,61% equivalen a vivienda VIS, es decir, 7.160 créditos, y el 39,39% con 4.654 créditos para No VIS. De los créditos aprobados, 8.522 fueron para adquisición de vivienda nueva (72,13%) y 3.292 para usada (27,87%).

Gráfico 1. Créditos aprobados para vivienda, Bogotá y Colombia (2016 – II 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

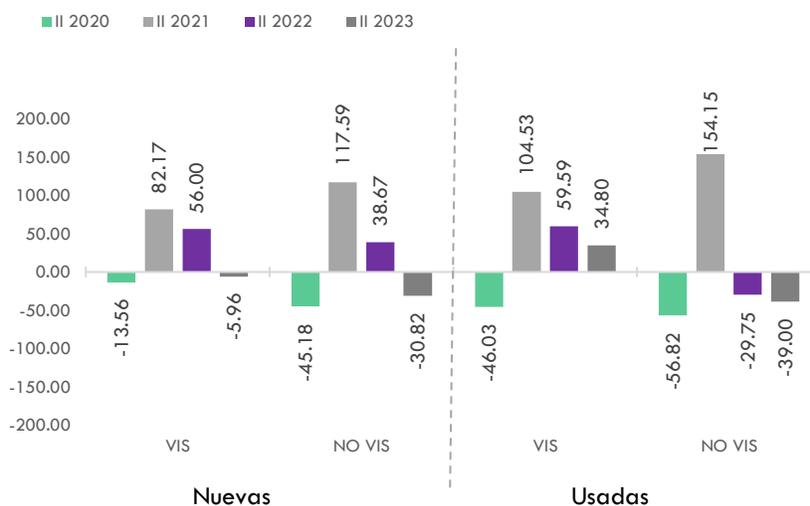
Los créditos para vivienda nueva en el segundo trimestre de 2023 presentaron una caída del 15,02% respecto al mismo periodo de 2022 pasando de 10.028 a 8.522 créditos y los créditos para vivienda usada igualmente presentaron una variación anual negativa de 24,32% que corresponde a 1.058 créditos menos.

La ciudad de Bogotá participó con el 28,71% del total de los créditos otorgados del agregado nacional que sumaron 41.148 en el segundo 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 segundo trimestre de 2023, se destinaron para vivienda VIS nueva 5.994 créditos, 5,96% menos que el mismo periodo de 2022 (6.374) y para vivienda usada VIS un crecimiento anual de 34,80% con 262 créditos más.

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



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

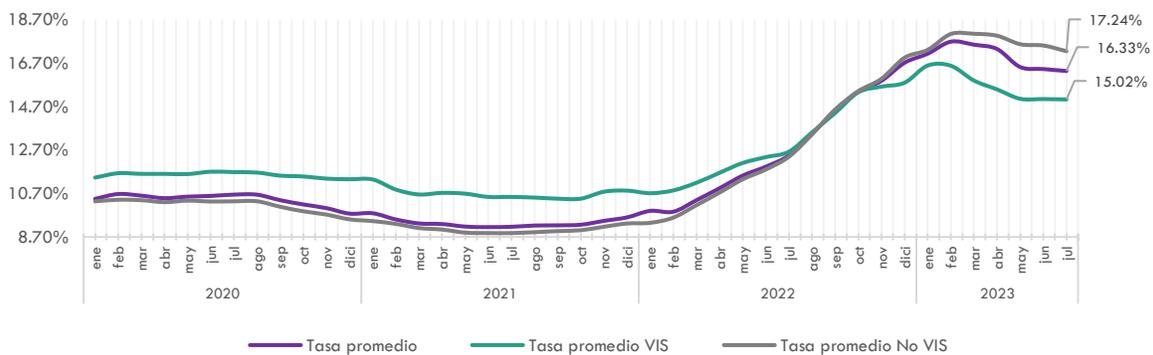
Boletín de Financiación de vivienda

¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Para julio de 2023, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos, se ubicó en 16,33%, superior a la registrada un año atrás en 3.88 puntos porcentuales p.p. (12,45%), pero inferior a la registrada cinco meses atrás (17,68% en febrero 2023).

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda en julio de 2023, para el segmento VIS fue de 15,02% y de 17,24% para No VIS; respecto al mismo mes del año 2022, la tasa para vivienda VIS y No VIS aumentaron en 2.40 p.p. y 4.85 p.p. respectivamente (Tabla1).

Gráfico 4. Tasa de interés hipotecaria en pesos, Total, VIS y No VIS (2020-2023)



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 julio de 2023, según el Banco de la República, el nivel actual de la tasa de interés de política monetaria (13,25%) es necesario para seguir consolidando el descenso de la inflación hacia la meta del 3% y así contribuir a que la economía colombiana crezca de manera sostenible. En las reuniones de junio y julio de 2023, la Junta Directiva decidió por unanimidad mantener su tasa de interés inalterada en 13,25 %, consistente con el objetivo de llevar la inflación a la meta de 3% a finales de 2024.

Esta postura se debe a que la inflación aún es elevada, los pronósticos y expectativas de inflación son superiores a la meta del 3%, y persisten excesos de gasto que presionan al alza algunos precios en el país. Además, el Banco seguirá monitoreando nuestra economía y sus principales riesgos para tomar las decisiones que más le convengan al país.¹

¹ Informe de Política Monetaria - Julio de 2023, Banco de la Republica. <https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informe-politica-monetaria/julio-2023>

Boletín de Financiación de vivienda

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

| TASA DE ADQUISICIÓN | jul-22 | jul-23 | Variación absoluta anual (pp) |
|-------------------------|--------|--------|-------------------------------|
| No VIS en pesos | 12,39% | 17,24% | 4,85% |
| No VIS en UVR | 4,92% | 8,41% | 3,49% |
| VIS en pesos | 12,62% | 15,02% | 2,40% |
| VIS en UVR | 5,17% | 7,93% | 2,76% |
| Tasa promedio en PESOS* | 12,45% | 16,33% | 3,88% |
| Tasa promedio en UVR* | 5,09% | 8,08% | 2,99% |

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 julio de 2023, las tasas promedio más bajas para las principales entidades financieras fueron según informe mensual de Superfinanciera fueron: El Fondo Nacional del Ahorro (9,32%), BBVA Colombia (16,40%), Banco Davivienda (16,43%) y AV Villas (16,90%). La entidad que tuvo el mayor número de créditos desembolsados en el periodo fue BBVA Colombia (107 créditos) (Gráfico 5).

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



Fuente: Superfinanciera (28 de agosto de 2023) - Cálculo SIS-SDHT

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

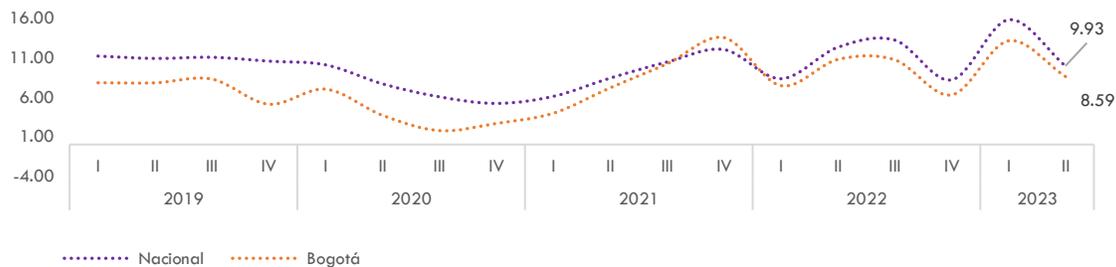
¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el segundo trimestre de 2023 se encontraban activos 465.949 créditos hipotecarios** en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 43.5 billones de pesos, que equivalen al 36,23% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2022 (Gráfica 6), el número de créditos activos aumentó un 1,87% que corresponde a 8.534 más y el saldo de capital creció 8,59% frente al segundo trimestre de 2022, y a nivel nacional 9,93%, con 120.2 billones de pesos (Gráfica 4). Por tipo de vivienda, el 77,05% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 33.5 billones de pesos, en

Boletín de Financiación de vivienda

237.754 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 6,64% y los créditos en 1,68% que corresponde a 3.921 créditos más. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el segundo trimestre de 2023, consolidaron una participación de 22,95% (9.9 billones de pesos).

Gráfica 6. Variación anual cartera trimestral de vivienda Bogotá y Colombia (2019- II 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 segundo trimestre fue de 1.351.024 dato que, comparado con el año anterior de 1.289.667, aumentó 4,76%, lo cual, equivale a 61.357 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%. Según informa Superintendencia Financiera, la calidad de la cartera hipotecaria se encuentra aún estable, mientras que la mora en créditos de consumo, comercial y microcréditos a crecido. En la siguiente gráfica se puede observar como desde II trimestre 2022 en la capital la calidad de cartera ha permanecido constante.

Gráfica 7. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2019 - II 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