

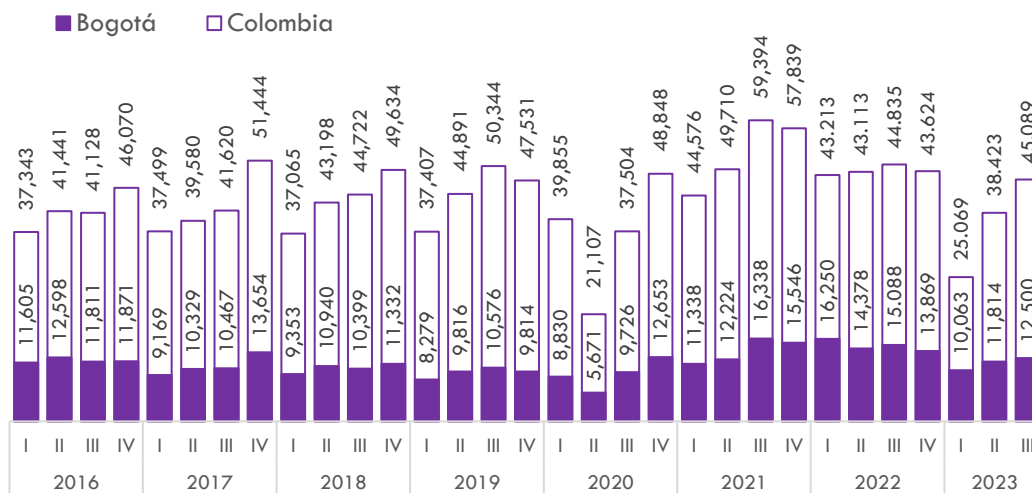
Boletín de Financiación de vivienda

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 12.500 créditos para compra de vivienda, 2.588 menos que en el mismo periodo de 2022, equivalente a una caída del 17,15%. En lo corrido del año 2023 se aprobaron 34.377 créditos, 11.339 menos que en el mismo periodo de 2022 lo cual representa una variación negativa de 24,80%.

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

Los créditos para vivienda nueva en el tercer trimestre de 2023 presentaron una caída del 21,27% respecto al mismo periodo de 2022 pasando de 11.070 a 8.715 créditos y los créditos para vivienda usada igualmente presentaron una variación anual negativa de 5,80% que corresponde a 233 créditos menos.

Boletín de Financiación de vivienda

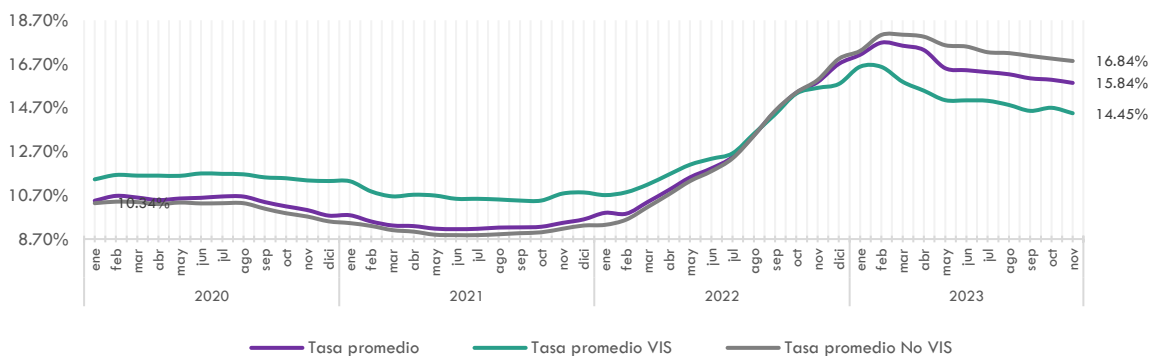
La ciudad de Bogotá participó con el 26,21% del total de los créditos otorgados del agregado nacional que sumaron 46.070 en el tercer trimestre de 2023, es decir que 1 de cada 4 créditos en este periodo para vivienda se dan en la capital.

¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Para noviembre de 2023, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos, se ubicó en 15,84%, superior a la registrada un año atrás en 0.04 puntos porcentuales p.p. (15,88%), pero inferior a la registrada nueve meses atrás (17,68% en febrero 2023).

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda en noviembre de 2023, para el segmento VIS fue de 14,45% y de 16,84% para No VIS; respecto al mismo mes del año 2022, la tasa para vivienda VIS aumento 0.87 p.p. y No VIS disminuyo 1.16 p.p. (Tabla 1).

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.

Desde mayo de 2023 el Banco de la República fijó la tasa de interés de política monetaria en 13,25%, la cual expresan 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 septiembre de 2023, la mayoría de la Junta consideró que con la información disponible no es prudente iniciar un proceso de reducción de las tasas de interés, cuya sostenibilidad en el tiempo enfrentaría riesgos importantes.¹

¹ <https://www.banrep.gov.co/es/noticias/jdbr-decidio-unanimidad-mantener-tasa-interes-septiembre-2023>

Boletín de Financiación de vivienda

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

TASA DE ADQUISICIÓN	nov-22	nov-23	Variación absoluta anual (pp)
No VIS en pesos	15,97%	16,84%	0,87%
No VIS en UVR	7,39%	7,94%	0,55%
VIS en pesos	15,61%	14,45%	-1,16%
VIS en UVR	7,66%	7,35%	-0,31%
Tasa promedio en PESOS*	15,88%	15,84%	-0,04%
Tasa promedio en UVR*	7,56%	7,50%	-0,06%

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

Sin embargo, en la junta directiva del Banco de la República que tuvo lugar el 19 de diciembre de 2023, se decidió por mayoría reducir en 25 puntos básicos la tasa de interés de política monetaria a 13%, en donde se tuvieron en cuenta elementos como: El ajuste de la actividad económica hacia niveles más competitivos con la capacidad productiva de la economía ha contribuido a reducir el déficit de la cuenta corriente, el cual se estima que como proporción del PIB disminuya desde el 6,2% en 2022 al 2,8% en 2023, además que las condiciones financieras externas han mejorado para 2023, en un entorno de una inflación global que, si bien continúa alta, mantiene una tendencia decreciente.²

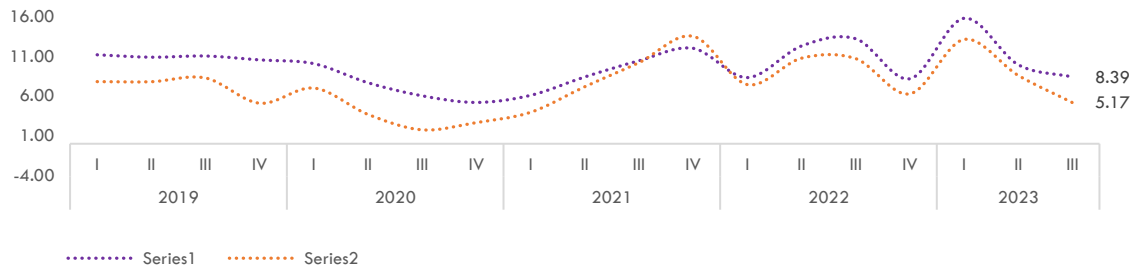
¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el tercer trimestre de 2023 se encontraban activos 466.981 créditos hipotecarios** en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 43.6 billones de pesos, que equivalen al 35,28% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2022 (Gráfica 6), el número de créditos activos aumentó un 1,07% que corresponde a 4.959 más y el saldo de capital creció 5,17% frente al tercer trimestre de 2022, y a nivel nacional 8,39%, con 123.6 billones de pesos (Gráfica 4). Por tipo de vivienda, el 77,55% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 33.8 billones de pesos, en 240.127 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 4,27% y los créditos en 1,68% que corresponde a 3.966 créditos más. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el tercer trimestre de 2023, consolidaron una participación de 22,45% (9.7 billones de pesos).

² La Junta Directiva del Banco de la República decidió por mayoría reducir en 25 puntos básicos (pbs) la tasa de interés de política monetaria a 13% | Banco de la República (banrep.gov.co)

Boletín de Financiación de vivienda

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



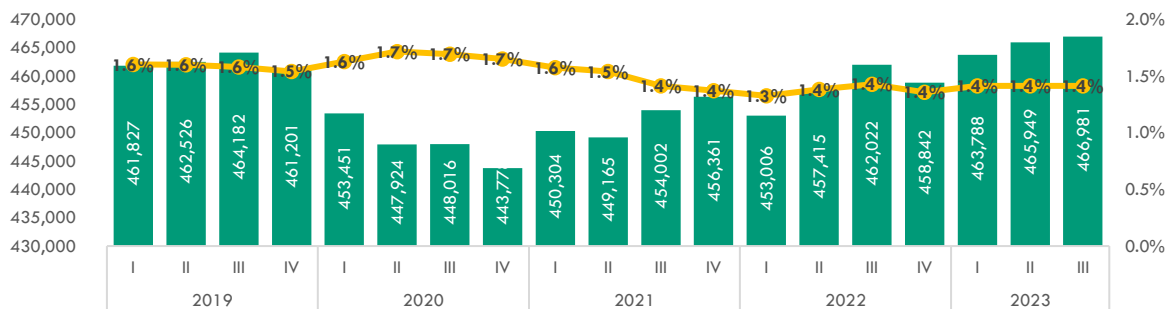
Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

**Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el tercer trimestre fue de 1.362.977 dato que, comparado con el año anterior de 1.313.323, aumentó 3,78%, lo cual, equivale a 49.654 créditos adicionales. Según informa Superintendencia Financiera, por monto de la cartera, los bancos nacionales con más dinero comprometido en mora fueron Bancolombia con \$5,87 billones, seguido por Davivienda con \$4,10 billones, Banco de Bogotá con \$2,56 billones, BBVA con 1,87 billones y Banco de Occidente, con 1,25 billones.³

Finalmente, la calidad de la cartera bruta*** nacional en el tercer trimestre de 2023, obtuvo un indicador de 1,5% y para Bogotá, este indicador fue de 1,4%. En la siguiente gráfica se puede observar como desde III trimestre 2022 en la capital la calidad de cartera ha permanecido constante.

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

³ Bancos con mayores y menores índices de cartera vencida con corte a junio (larepublica.co)