

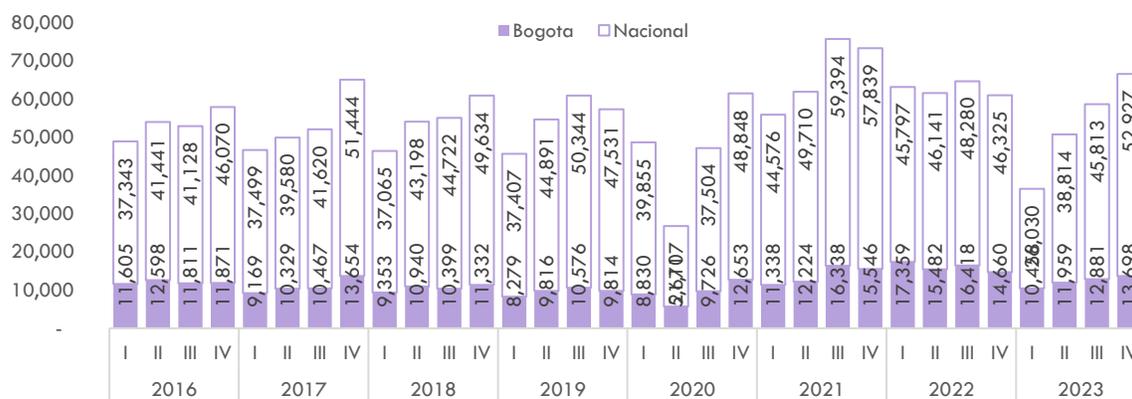
Boletín de Financiación de vivienda

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 que otorgan 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 cuarto trimestre de 2023 se aprobaron en Bogotá 13.698 créditos para compra de vivienda, 962 menos que en el mismo periodo de 2022, equivalente a una caída del 6,56%. En lo corrido del año 2023 se aprobaron 48.996 créditos, 14.923 menos que en el mismo periodo de 2022 lo cual representa una variación negativa de 23,35%.

Gráfico 1. Créditos aprobados para vivienda, Bogotá y Colombia (2016 – 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, desde el 2022 el DANE hace efectivo el ajustes en la información

Los créditos para vivienda nueva en el cuarto trimestre de 2023 presentaron una caída del 2,03% respecto al mismo periodo de 2022 pasando de 10.069 a 9.865 créditos y los créditos para vivienda usada igualmente presentaron una variación anual negativa de 16,51% que corresponde a 758 créditos menos.

Boletín de Financiación de vivienda

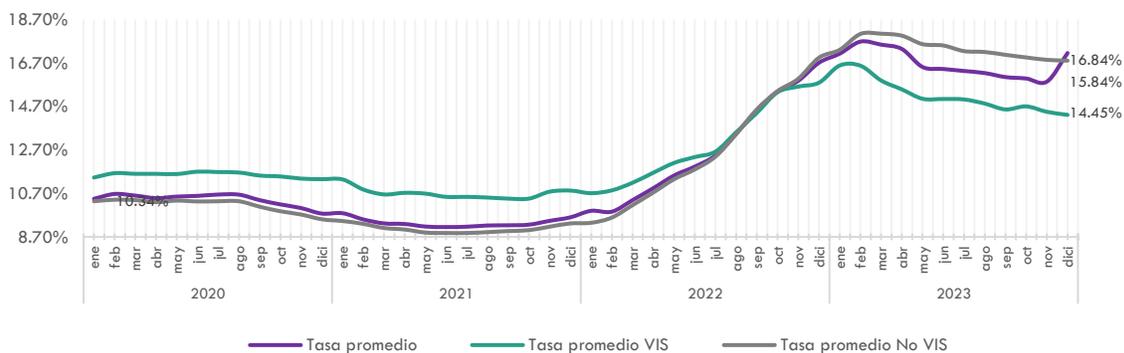
La ciudad de Bogotá participó con el 25,88% del total de los créditos otorgados del agregado nacional que sumaron 54.927 en el cuarto trimestre de 2023, es decir que 1 de cada 4 créditos en este periodo para vivienda se dan en la capital.

¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Para diciembre de 2023, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos, se ubicó en 17,15%, superior a la registrada un año atrás en 1.27 puntos porcentuales p.p. (15,88%), pero inferior a la registrada a inicio de año (17,68% en febrero 2023).

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda en diciembre de 2023, para el segmento VIS fue de 14,31% y de 16,80% para No VIS; respecto al mismo mes del año 2022, la tasa para vivienda VIS cayó 1,48 p.p. y No VIS disminuyó 0,14 p.p. (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.

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 a finales de 2023, la mayoría de la Junta consideró que con la información disponible era prudente iniciar un proceso de reducción paulatina de las tasas de interés.¹

¹ Datos tomados de <https://www.banrep.gov.co/es/noticias/jdbr-decidio-mayoria-reducir-tasa-interes-diciembre-2023>

Boletín de Financiación de vivienda

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

TASA DE ADQUISICIÓN	22-dic	23-dic	Variación absoluta anual (pp)
No VIS en pesos	16,94%	16,80%	-0,14%
No VIS en UVR	7,65%	7,72%	0,07%
VIS en pesos	15,79%	14,31%	-1,48%
VIS en UVR	7,35%	6,63%	-0,72%
Tasa promedio en PESOS*	15,88%	17,15%	1,27%
Tasa promedio en UVR*	7,50%	7,18%	-0,32%

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

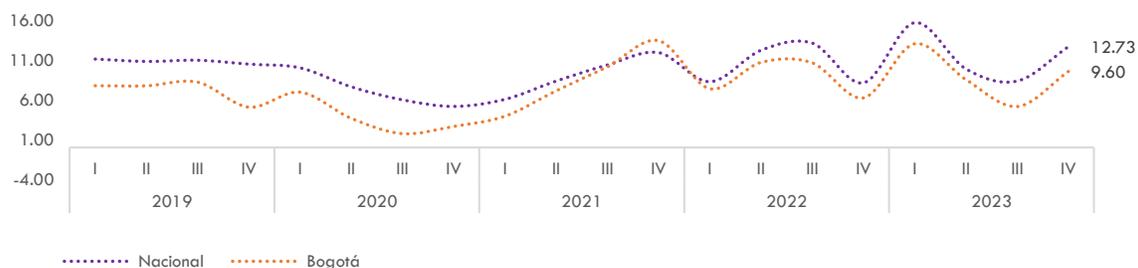
*Promedio ponderado por monto desembolsado en VIS y No VIS de todos los establecimientos financieros

¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el cuarto trimestre de 2023 se encontraban activos 475.161 créditos hipotecarios** en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 44.8 billones de pesos, que equivalen al 35,31% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2022 (Gráfica 6), el número de créditos activos aumentó un 3,56% que corresponde a 16.319 más y el saldo de capital creció 9,60% frente al cuarto trimestre de 2022. A nivel nacional el capital creció 12,73%, con 127 billones de pesos (Gráfica 4).

Por tipo de vivienda, el 78,15% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 33.9 billones de pesos, en 241.509 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 7,54% y los créditos en 3,83% que corresponde a 8.909 créditos más. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) para el cuarto trimestre de 2023, consolidaron una participación de 24,24% (10.5 billones de pesos).

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



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

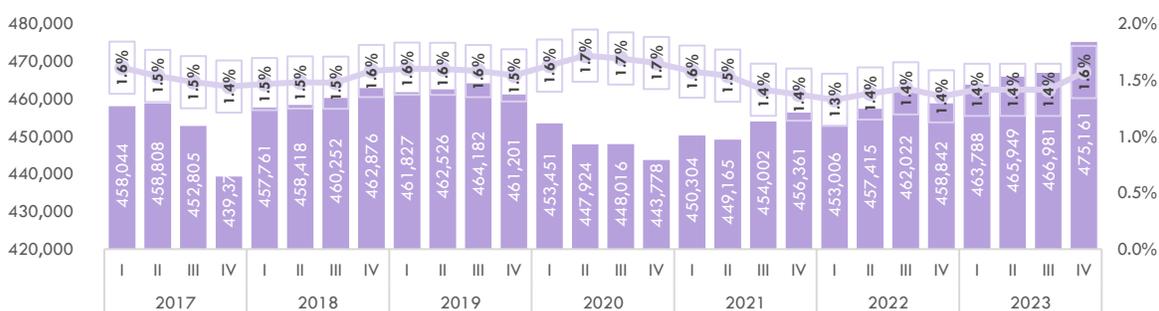
**Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

Boletín de Financiación de vivienda

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el cuarto trimestre fue de 1.401.582 dato que, comparado con el año anterior de 1.332.079, aumentó 5,22%, lo cual, equivale a 69.503 créditos adicionales.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta* nacional en el cuarto trimestre de 2023, obtuvo un indicador de 1,6% al igual que para Bogotá. En la siguiente gráfica se puede observar como desde IV trimestre 2022 en la capital la calidad de cartera ha permanecido constante.

Gráfica 7. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2019 - IV 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: Daniela Sedano

Revisó: Cristian Torres