

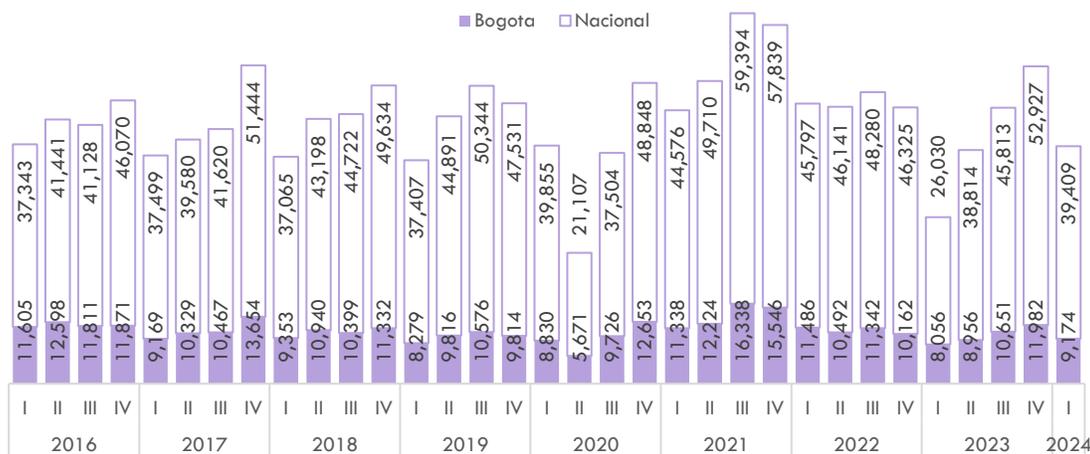
# Boletín de Financiación de vivienda

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 primer trimestre de 2021, el DANE incluye el leasing habitacional.

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

Durante el primer trimestre de 2024 se aprobaron en Bogotá 9.174 créditos para compra de vivienda, 1.118 más que en el mismo periodo de 2023, equivalente a un aumento del 13,88%. En comparación con el primer trimestre de 2016 a 2022 (periodo en el que se aprobaron en promedio 10.009 créditos), se evidencia una caída en la aprobación de créditos, lo cual puede ser explicado por la desaceleración económica que se ha registrado presentado durante el 2024.

Gráfico 1. Créditos aprobados para vivienda, Bogotá y Colombia (2016 – I trimestre 2024)



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 primer trimestre de 2024 presentaron un aumento del 31,94% respecto al mismo periodo de 2023, pasando de 4.680 a 6.175 créditos. Tendencia

# Boletín de Financiación de vivienda

contraria a la de los créditos para vivienda usada la cual presentaron una variación anual negativa de 11,17% correspondiente a 377 créditos menos y pasando de 3.376 a 2.999. La ciudad de Bogotá participó con el 23,28% del total de los créditos otorgados del agregado nacional que sumaron 39.409 en el primer trimestre de 2024. Es decir que, aproximadamente 1 de cada 4 créditos en este periodo para vivienda se otorgan en la capital.

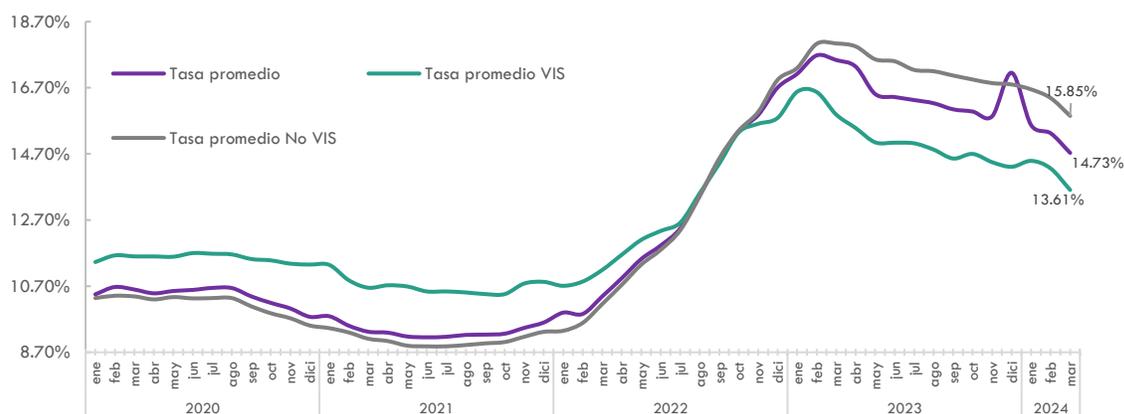
A nivel nacional, durante el primer trimestre se evidenció un aumento del 51,40% de los créditos de vivienda respecto al mismo periodo de 2023 (26.030 créditos), pero una caída del 25,54% respecto al IV trimestre de 2023 dónde se otorgaron 52.927.

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

Para marzo de 2024, la tasa de interés\* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos se ubicó en 14,73%, inferior a la registrada un año atrás en 2.81 puntos porcentuales - p.p. (17,54%), e inferior a la registrada a inicio de año (15,33% en enero 2024).

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda durante marzo de 2024, para el segmento VIS fue de 13,35% y de 15,28% para No VIS. Respecto al mismo mes del año 2023, la tasa para vivienda VIS cayó 2,28 p.p. y No VIS disminuyó 2,19 p.p. (Tabla 1).

**Gráfico 4. Tasa de interés hipotecaria en pesos, Total, VIS y No VIS (2020-mar 2024)**



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.

# Boletín de Financiación de vivienda

Desde marzo de 2024, el Banco de la República fijó la tasa de interés de política monetaria en 12,25%, la cual responde al comportamiento 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 finales de 2023, la mayoría de los miembros de la Junta consideró que con la información disponible era prudente iniciar un proceso de reducción paulatina de las tasas de interés<sup>1</sup>. Esto coincidió con el anuncio de marzo de 2024 de reducir la tasa en 50 puntos básicos.

**Tabla 1. Tasas de interés efectivo anual para la adquisición de vivienda (marzo 2023-2024)**

TASA DE ADQUISICIÓN	Marzo 2023	Marzo 2024	Variación absoluta anual (pp)
No VIS en pesos	18,04%	15,85%	-2,19%
VIS en pesos	15,89%	13,61%	-2,28%
Tasa promedio en PESOS*	16,97%	14,73%	-2,24%

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

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

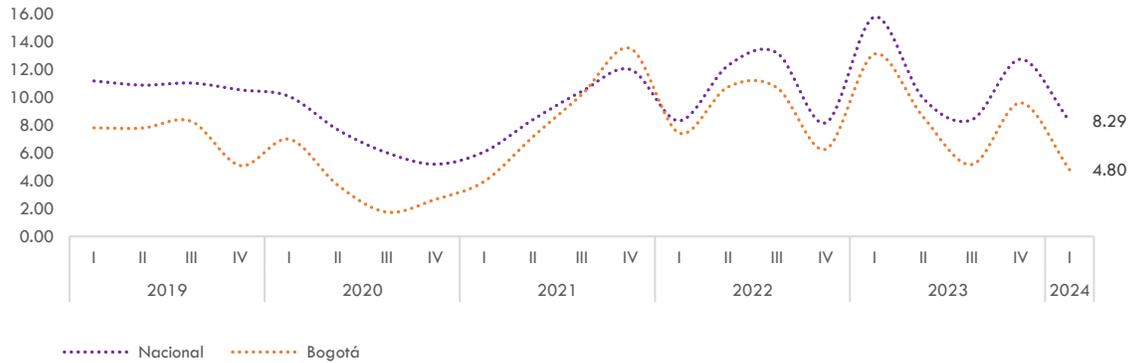
Para el primer trimestre de 2024, se encontraban activos 477.709 créditos hipotecarios\*\* en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 45.2 billones de pesos que equivalen al 35,10% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2023 (Gráfica 6), el número de créditos activos aumentó un 3%, lo que corresponde a 13.921 más y el saldo de capital creció 4,80% frente al mismo periodo. A nivel nacional, el capital creció 8,29%, con 129 billones de pesos (Gráfica 4).

Por tipo de vivienda, el 74,79% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 33.8 billones de pesos en 239.821 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 0,82% y los créditos en 0,79%, lo que corresponde a 1.884 créditos más. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) consolidaron una participación de 25,21% (11.4 billones de pesos), durante el primer trimestre de 2024.

<sup>1</sup> Datos tomados de <https://www.banrep.gov.co/es/noticias/junta-directiva-marzo-2024>

# Boletín de Financiación de vivienda

**Gráfica 6. Variación anual cartera trimestral de vivienda Bogotá y Colombia (2019- I trimestre 2024)**



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

\*\*Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el primer trimestre fue de 1.572.687, dato que, comparado con el año anterior de 1.484.187, aumentó 5,96%, lo cual, equivale a 88.500 créditos adicionales.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta\* nacional en el primer trimestre de 2024 obtuvo un indicador de 1,4% al igual que para Bogotá. En la siguiente gráfica se puede observar cómo desde el trimestre IV de 2022 la calidad de cartera ha permanecido constante en la capital.

**Gráfica 7. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2017 - I trimestre 2024)**



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

# Boletín de Financiación de vivienda

## Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
<b>PIB Nacional (Crecimiento anual)</b>	Crecimiento anual PIB total	1,42	8,19	2,73	0,65	I trimestre 2024	Cuentas nacionales - DANE
<b>Tasa de interés de referencia - Banco de la República</b>	Tasa de interés (REPO)	2,0%	11,0%	13,2%		Marzo de cada año	Banco de la República
<b>Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	10,7%	11,2%	15,9%	13,6%	Marzo de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,1%	10,2%	18,0%	15,3%		
	VIS UVR	8,2%	8,0%	7,2%	-		
	NO VIS UVR	7,1%	7,2%	9,3%	-		
<b>Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)</b>	VIS PESOS	9,1%	9,2%	17,0%	15,7%	Febrero de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,0%	9,7%	18,1%	16,3%		
	VIS UVR			23,4%	16,9%		
	NO VIS UVR			24,5%	18,2%		
<b>Salario Mínimo</b>	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	12,1%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
<b>IPC</b>	Inflación Total	1,38%	4,0%	4,9%	7,4%	Marzo de cada año	DANE
<b>Tasa de desempleo</b>	Tasa de desempleo (mensual)	17,6%	14,6%	13,7%	11,3%	Marzo	DANE - GEIH

## Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
<b>PIB (Variación anual)</b>	Total	13,8	8,9	-0,4		2021, 2022 y III trimestre 2023	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-19,4	58,7	-11,4			
	Actividades inmobiliarias	2,0	1,0	1,4			

Indicador	Variable	2020	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
<b>Déficit habitacional (% de hogares)</b>	Total	12,7%	10,5%	11,2%	11,1%	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	2,1%	1,6%	1,4%	0,7%		
	Cualitativo	10,6%	9,0%	9,8%	10,4%		
<b>Hogares urbanos (miles)</b>	Total**	2.683	2.856	2.931	3.018	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
<b>Hogares rurales (miles)</b>	Total**	9,0	9,0	10,0	10,0		

# Boletín de Financiación de vivienda

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
<b>Desempleo (%)</b>	tasa de desempleo	17,6%	13,9%	12,0%	10,6%	ene-mar 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
<b>Empleo en construcción (personas)</b>	Construcción	193.939	188.950	213.098	226.048	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	107.228	113.785	144.968		
	Obras civiles	30.502	27.597	32.542	26.823	enero-febrero 2024	
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	66.770	54.257		
<b>Empleo en construcción (personas y participación)</b>	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)	30,625 (13,55%)	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)	195,423 (86,45%)	enero-febrero 2024	
<b>Licencias de construcción de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	7.978	10.098	18.467	7.683	2021 - 2022 y 2023 año corrido marzo	Dane - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	4.498	7.807	13.123	4.212		
	NO VIS	3.480	2.291	5.344	3.471		
<b>Lanzamientos de vivienda (unidades)</b>	TOTAL	45.934	50.257	28.215	6.635	2021 - 2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	5.245		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	1.390		
<b>Ventas de vivienda nueva (unidades)</b>	TOTAL	48.216	46.580	23.908	5.884	2021-2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	4.155		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	1.729		
<b>Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)</b>	TOTAL	29.224	45.173	45.788	13.599	2021 - 2023, marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	11.776		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	1.823		
<b>Rotación de Inventarios* (meses)</b>	TOTAL	7,2	6,8	11,2	20,6	enero 2021-marzo 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	4,7	4,8	8,6	20,7		
	NO VIS	15,7	13,4	22,0	20,3		
<b>Créditos aprobados para vivienda (número)</b>	Total	11.338	11.486	8.056	9.174	I trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.572	6.699	4.680	6.175		
	Vivienda usada	4.766	4.787	3.376	2.999		
	VIS nueva	3.976	4.281	2.815	4.888		
	No VIS nueva	2.596	2.418	1.865	1.287		
<b>Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones</b>	Total	ND	ND	6,98%	4,45%	Var anual - febrero de cada año	DANE - ICOCED***
	Materiales	ND	ND	7,1%	3,82%		
	Mano de obra	ND	ND	11,2%	10,33%		
	Equipos	ND	ND	7,4%	10,69%		

\*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

\*\* Hogares en viviendas distintas de tradicional indígena, proyecciones realizadas con base en la operación censal del año 2018.

\*\*\* ICOCED - información para Bogotá y Cundinamarca: Bogotá, D.C., Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.

# Boletín de Financiación de vivienda

Elaboró: Daniela Sedano  
Revisó: Cristian Torres