

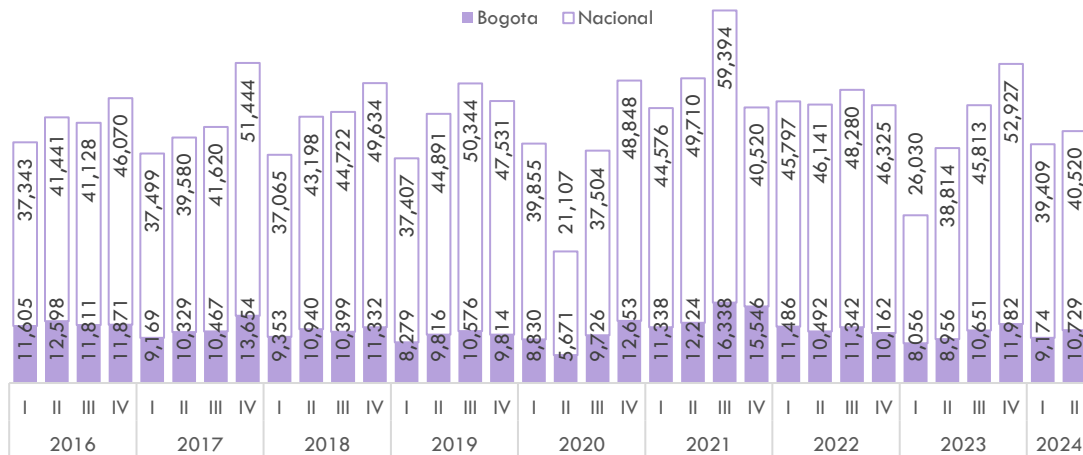
Boletín de Financiación de vivienda

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 segundo trimestre de 2024, en Bogotá se aprobaron 10.729 créditos para la compra de vivienda, lo que representa un aumento de 1.773 créditos en comparación con el mismo periodo de 2023, equivalente a un incremento del 19,80%. Al analizar el mismo trimestre entre 2016 y 2022, se observa un avance significativo en la reactivación, alcanzando niveles que superan los 10 mil créditos en Bogotá y los 40 mil a nivel nacional.

Gráfico 1. Créditos aprobados para vivienda, Bogotá y Colombia (I trimestre 2016 – II 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 ajuste en la información

Los créditos para vivienda nueva en el segundo trimestre de 2024 registraron un incremento del 13,07% en comparación con el mismo periodo de 2023, pasando de 5.564 a 6.291 créditos. En relación con el primer trimestre de 2024, también se observó un aumento, aunque

Boletín de Financiación de vivienda

moderado, del 1,88%. En general, parece que la tendencia en la adquisición de créditos para vivienda nueva sigue en ascenso.

Por otro lado, los créditos para vivienda usada, que venían mostrando una disminución, presentaron un repunte en el segundo trimestre de 2024. Estos pasaron de 2.999 en el primer trimestre del año a 4.438 créditos, lo que representa una variación del 47,98%. Además, en comparación con el segundo trimestre de 2023, también se observó un incremento del 30,84%, pasando de 3.392 a 4.438 créditos.

La ciudad de Bogotá participó con el 26,48% del total de los créditos otorgados del agregado nacional que sumaron 40.520 en el segundo trimestre de 2024. Es decir que, aproximadamente 1 de cada 4 créditos en este periodo para vivienda se otorgan en la capital. Tendencia que se mantiene desde 2017.

En cuanto a los créditos para vivienda VIS, tanto nueva como usada, se evidenció un crecimiento significativo durante este trimestre. Los créditos para vivienda VIS usada aumentaron en un 47,67%, pasando de 921 en el trimestre anterior a 1.360. Comparado con el segundo trimestre del año pasado, este crecimiento fue del 32,94%. Por su parte, los créditos para vivienda VIS nueva registraron un incremento del 23,91% en comparación con el mismo trimestre de 2023, pasando de 4.057 a 5.027 créditos, y un aumento leve del 2,84% frente al primer trimestre de 2024.

Asimismo, el valor de los desembolsos para créditos VIS usada creció en un 48,43% en comparación con el trimestre anterior y un 44,73% respecto al segundo trimestre de 2023. En el caso de los créditos para VIS nueva, los desembolsos aumentaron en un 13,41% frente al primer trimestre de 2024 y en un 39,49% en relación con el mismo periodo del año pasado.

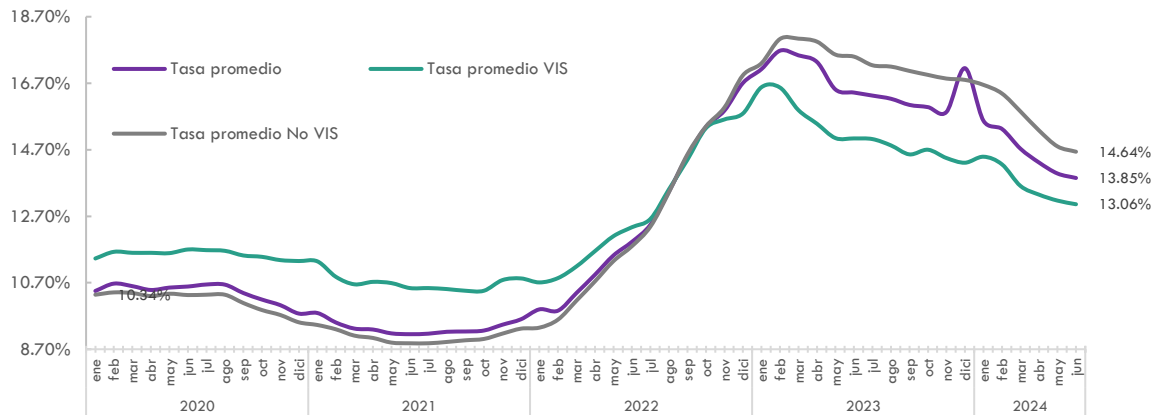
¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Para junio de 2024, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos se ubicó en 13,85%, inferior a la registrada un año atrás en 2.42 puntos porcentuales - p.p. (16,27%), e inferior a la registrada a inicio de año (15,57% en enero 2024).

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda durante junio de 2024, para el segmento VIS fue de 13,06% y de 14,64% para No VIS. Respecto al mismo mes del año 2023, la tasa para vivienda VIS cayó 1,98 p.p. y No VIS disminuyó 2,86 p.p. (Tabla 1).

Boletín de Financiación de vivienda

Gráfico 2. Tasa de interés hipotecaria en pesos, Total, VIS y No VIS (ene 2020 – jun 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.

En la junta directiva de junio de 2024, el Banco de la República fijó la tasa de interés de política monetaria en 11,25%, 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 interés¹. Esto coincidió con el anuncio de junio de 2024 de reducir la tasa en 50 puntos básicos.

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

TASA DE ADQUISICIÓN	Junio 2023	Junio 2024	Variación absoluta anual (p.p.)
No VIS en pesos	17,50%	14,64%	-2,86%
VIS en pesos	15,04%	13,06%	-1,98%
Tasa promedio en PESOS*	16,27%	13,85%	-2,42%

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

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

Boletín de Financiación de vivienda

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento anual PIB total	18,6	12,3	0,4	2,1	II trimestre 2024	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	2,0%	11,0%	13,2%		Marzo de cada año	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,54%	12,37%	15,04%	13,06%	Junio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,88%	11,80%	18,0%	14,64%		
	VIS UVR	7,9%	8,2%	7,2%	6,5%		
	NO VIS UVR	6,8%	7,6%	8,3%	7,6%		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	9,5%	10,9%	15,1%	13,8%	Junio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,9%	10,2%	18,1%	14,4%		
	VIS UVR	3,7%	3,3%	8,2%	6,2%		
	NO VIS UVR	3,9%	3,2%	11,8%	7,8%		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	12,1%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	3,63%	9,7%	12,3%	7,18%	Junio de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	12,9%	10,6%	9,3%	9,7%	Agosto de cada año	DANE - GEIH

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación anual)	Total	1,2	10,6	3,2	0,9	Primer trimestre de 2024	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-24,5	21,0	-6,3	23,1		
	Actividades inmobiliarias	1,5	1,2	1,7	1,0		

Indicador	Variable	2020	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
Déficit habitacional (% de hogares)	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%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.683	2.856	2.931	3.018	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
Hogares rurales (miles)	Total**	9,0	9,0	10,0	10,0		
Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente

Boletín de Financiación de vivienda

Desempleo (%)	tasa de desempleo	15,8%	11,2%	9,2%	9,8%	jun-ago 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	193.939	188.950	213.098	226.460	Información promedio anual enero-junio 2024	DANE - GEIH
	Edificaciones	114.841	107.228	113.785	106.081		
	Obras civiles	30.502	27.597	32.542	43.314		
	Servicios de la Construcción	48.596	54.125	66.770	72.365		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)	27,830 (12,29%)	Información promedio anual	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)	198,630 (87,71%)	enero-mayo 2024	
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	20.192	34.474	26.728	19.793	2021 - 2022 y 2023 año corrido junio	DANE - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	11.948	24.769	17.750	13.884		
	NO VIS	8.244	9.705	8.978	5.909		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.934	50.257	28.215	23.377	2021 - 2023, agosto 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36.734	41.272	23.215	17.453		
	NO VIS	9.200	8.985	5.000	5.924		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48.216	46.580	23.908	17.222	2021-2023, agosto 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37.257	37.169	17.576	12.862		
	NO VIS	10.959	9.411	6.332	4.325		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29.224	45.173	45.788	33.595	2021 - 2023, agosto 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19.287	34.322	36.552	30.036		
	NO VIS	9.937	10.851	9.236	3.559		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	6,2	6,6	16,5	13,4	Agosto 2021 - 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	3,7	4,6	15,5	11,7		
	NO VIS	15,3	14,6	18,8	19,2		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	12.224	10.492	8.956	10.729	II trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.721	5.468	5.564	6.291		
	Vivienda usada	5.503	5.024	3.392	4.428		
	VIS nueva	4.086	3.202	4.057	5.027		
	No VIS nueva	2.635	2.266	1.507	1.264		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	ND	8,9	1,9	Var anual - julio de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	7,9	-2,0		
	Mano De Obra	ND	ND	11,2	7,5		
	Equipo	ND	ND	12,1	10,3		
	Maquinaria	ND	ND	11,6	2,4		
	Transporte	ND	ND	1,2	9,2		
	Herramienta Menor	ND	ND	6,3	12,5		
	Servicios Especializados de la Construcción	ND	ND	11,4	2,4		

*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

Boletín de Financiación de vivienda

** 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.

Nota: Este boletín no incluye información sobre cartera hipotecaria, ya que no se disponía de los datos correspondientes para Bogotá en este periodo.

Elaboró: Camila Patiño
Revisó: Daniela Sedano