

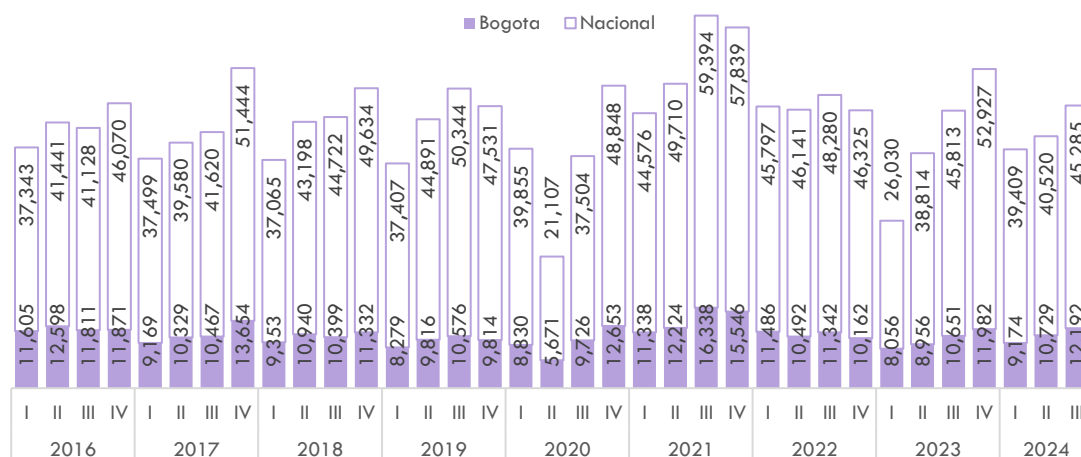
Boletín de Financiación de vivienda

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 tercer trimestre de 2024 se aprobaron en Bogotá 12.192 créditos para compra de vivienda, 1.541 más que en el mismo periodo de 2023, equivalente a un aumento del 14,47%. En comparación con el tercer trimestre de 2016 a 2022 (periodo en el que se aprobaron en promedio 11.523 créditos), se evidencia un repunte en la aprobación de créditos, lo cual puede ser explicado por la reactivación económica que se ha evidenciado durante 2024.

Gráfico 1. Créditos aprobados para vivienda, Bogotá y Colombia (2016 –III 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 Bogotá en el tercer trimestre de 2024 presentaron un aumento del 3,28% respecto al mismo periodo de 2023, pasando de 6.957 a 7.185 créditos. Tendencia que va en la misma línea a la de los créditos para vivienda usada la cual presentó

Boletín de Financiación de vivienda

una variación anual positiva de 35,54% correspondiente a 1.313 créditos más y pasando de 3.694 a 5.007.

La ciudad de Bogotá participó con el 26,92% del total de los créditos otorgados del agregado nacional que sumaron 45.285 en el tercer trimestre de 2024. Es decir que, aproximadamente 1 de cada 4 créditos en este periodo para vivienda se otorgan en la capital. Proporción que se ha mantenido a lo largo del tiempo.

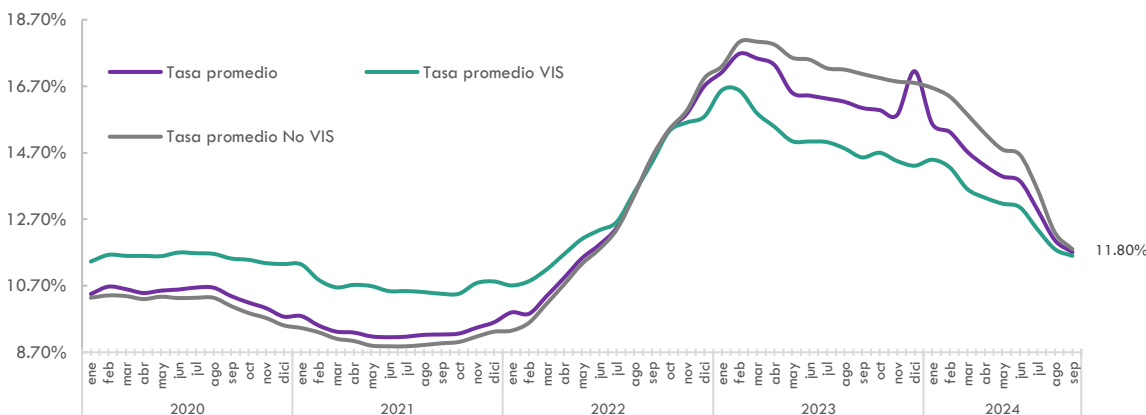
A nivel nacional, durante el tercer trimestre se evidenció una disminución del 1,15% de los créditos de vivienda respecto al mismo periodo de 2023 (45.813 créditos), y un aumento del 11,76% respecto al segundo trimestre de 2024 donde se otorgaron 40.520.

¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Para septiembre de 2024, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos se ubicó en 11,71%, inferior a la registrada un año atrás en el mismo mes en 25.98 puntos porcentuales - p.p. (15,82%), e inferior a la registrada a inicio de año (15,33% en enero 2024). Es la tasa más baja reportada desde mayo de 2022.

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda durante marzo de 2024, para el segmento VIS fue de 11,60% y de 11,80% para No VIS. Respecto al mismo mes del año 2023, la tasa para vivienda VIS cayó 20,33 p.p. y No VIS disminuyó 30,87 p.p. (Tabla1).

Gráfica 2. Tasa de interés hipotecaria en pesos, Total, VIS y No VIS (2020-sep 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

En septiembre de 2024, el Banco de la República redujo en 50 puntos básicos la tasa de interés de política monetaria y la fijó en 10,25%, la cual responde al comportamiento necesario para seguir consolidando el descenso de la inflación hacia la meta del 3% y, así, contribuir la recuperación del crecimiento económico.

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

| TASA DE ADQUISICIÓN | Septiembre 2023 | Septiembre 2024 | Variación absoluta anual (p.p.) |
|-------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------|
| No VIS en pesos | 17,07% | 11,80% | -5,27% |
| VIS en pesos | 14,56% | 11,60% | -2,96% |
| | | | |
| Tasa promedio en pesos* | 15,82% | 11,71% | -4,11% |

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

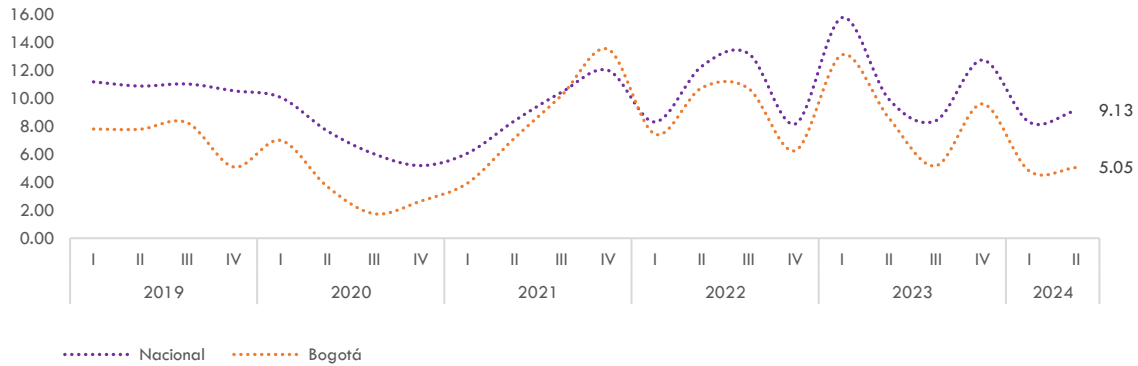
¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el segundo trimestre de 2024 (última información disponible del DANE), se encontraban activos 478.900 créditos hipotecarios** en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 45.7 billones de pesos que equivalen al 34,88% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2023 (Gráfica 3), el número de créditos activos aumentó un 2,78%, lo que corresponde a 12.951 más y el saldo de capital creció 5,05% frente al mismo periodo. A nivel nacional, el capital creció 9,13%, con 131 billones de pesos.

Por tipo de vivienda, el 73,87% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 33.8 billones de pesos en 238.554 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 0,71% y los créditos en 0,34%, lo que corresponde a 800 créditos más. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) consolidaron una participación de 26,13% (11.9 billones de pesos), durante el segundo trimestre de 2024.

Boletín de Financiación de vivienda

Gráfica 3. Variación anual cartera trimestral de vivienda Bogotá y Colombia (2019- II trimestre 2024)



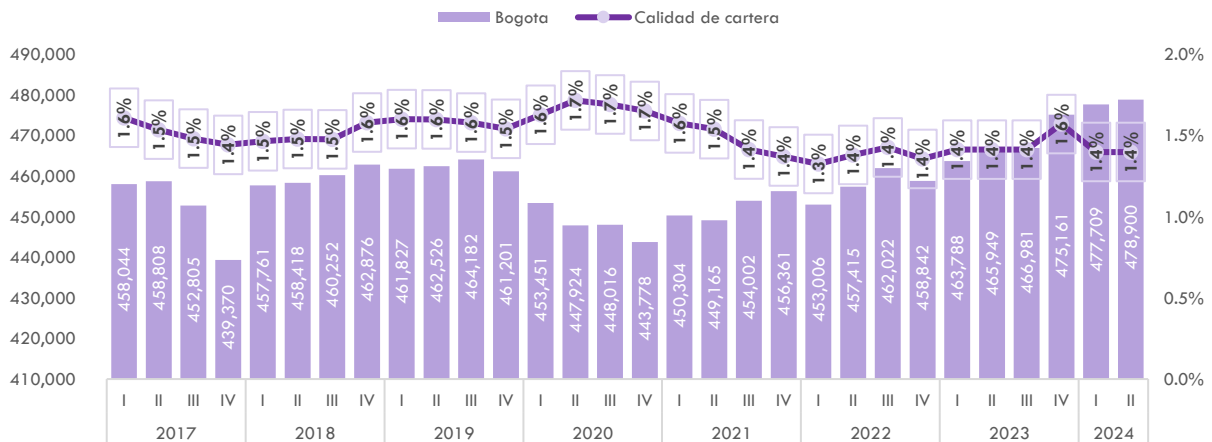
Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

**Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el segundo trimestre fue de 1.585.155, dato que, comparado con el mismo periodo del año anterior de 1.499.630, aumentó 5,70%, lo cual, equivale a 85.525 créditos adicionales.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta* nacional en el segundo trimestre de 2024 obtuvo un indicador de 1,5% y 1,4% 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 4. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2017 - II 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 |
|--|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|------------------------|---------------------------|
| PIB Nacional (Crecimiento anual) | Crecimiento anual PIB total | 9,4 | 10,2 | 1,5 | 1,5 | Tercer trimestre 2024 | Cuentas nacionales - DANE |
| Tasa de interés de referencia - Banco de la República | Tasa de interés (REPO) | 2,0% | 11,0% | 13,25% | 10,25% | Septiembre de cada año | Banco de la República |
| Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual) | VIS PESOS | 10,46% | 14,40% | 14,56% | 11,62% | septiembre de cada año | Banco de la República |
| | NO VIS PESOS | 8,97% | 14,56% | 17,07% | 11,79% | | |
| | VIS UVR | 7,9% | 5,5% | 7,2% | 6,0% | | |
| | NO VIS UVR | 6,9% | 5,1% | 8,1% | 7,6% | | |
| Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual) | VIS PESOS | 10,9% | 13,9% | 16,7% | 11,0% | septiembre de cada año | Banco de la República |
| | NO VIS PESOS | 9,0% | 14,6% | 17,2% | 11,0% | | |
| | VIS UVR | 2,3% | 8,8% | 9,1% | 6,2% | | |
| | NO VIS UVR | 2,7% | 7,0% | 9,8% | 7,6% | | |
| Salario Mínimo | Incremento Salario Mínimo | 3,5% | 10,1% | 16,0% | 12,1% | Diciembre | Ministerio de Trabajo |
| IPC | Inflación Total | 4,5% | 11,4% | 11,0% | 5,8% | septiembre de cada año | DANE |
| Tasa de desempleo | Tasa de desempleo (mensual) | 12,9% | 10,6% | 9,3% | 9,1% | septiembre-24 | DANE - GEIH |

Cifras de vivienda- Bogotá

| Indicador | Variable | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Fecha de corte | Fuente |
|------------------------------|---------------------------|------|------|-------|------|---------------------------|---------------------------|
| PIB (Variación anual) | Total | 8,6 | 13,1 | 1,4 | 1,5 | Segundo trimestre de 2024 | Cuentas nacionales - DANE |
| | Construcción | -8,7 | 53,3 | -13,5 | 14,9 | | |
| | Actividades inmobiliarias | 2,0 | 1,1 | 1,6 | 1,2 | | |

| 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% | 9,3% | jul-sep 2024 (trimestre móvil) | DANE - GEIH |
| Empleo en construcción (personas) | Construcción | 193.939 | 188.950 | 213.098 | 224.189 | Información promedio anual enero-septiembre 2024 | DANE - GEIH |
| | Edificaciones | 114.841 | 107.228 | 113.785 | 126.654 | | |
| | Obras civiles | 30.502 | 27.597 | 32.542 | 37.223 | | |
| | Servicios de la Construcción | 48.596 | 54.125 | 66.770 | 60.312 | | |
| Empleo en construcción (personas y participación) | Mujeres | 31,613 (16,30%) | 24,467 (12,95%) | 33,830 (15,88%) | 29,980 (13,37%) | Información promedio anual enero-septiembre 2024 | DANE - GEIH |
| | Hombres | 162,326 (83,70%) | 164,483 (87,05%) | 179,268 (84,12%) | 194,209 (86,63%) | | |
| Licencias de construcción de vivienda (unidades) | TOTAL | 20.675 | 43.690 | 22.490 | 11.275 | 2021 - 2024 año corrido septiembre | DANE - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC |
| | VIP+VIS | 13.019 | 34.472 | 16.263 | 7.510 | | |
| | NO VIS | 7.656 | 9.218 | 6.227 | 3.765 | | |
| Lanzamientos de vivienda (unidades) | TOTAL | 45.934 | 50.257 | 28.215 | 18.174 | 2021 - 2023, septiembre 2024 | Galería Inmobiliaria |
| | VIP+VIS | 36.734 | 41.272 | 23.215 | 12.557 | | |
| | NO VIS | 9.200 | 8.985 | 5.000 | 5.617 | | |
| Ventas de vivienda nueva (unidades) | TOTAL | 48.216 | 46.580 | 23.908 | 19.837 | 2021-2023, septiembre 2024 | Galería Inmobiliaria |
| | VIP + VIS | 37.257 | 37.169 | 17.576 | 14.845 | | |
| | NO VIS | 10.959 | 9.411 | 6.332 | 4.992 | | |
| Iniciaciones de vivienda nueva (unidades) | TOTAL | 29.224 | 45.173 | 45.788 | 35.862 | 2021 - 2023, septiembre 2024 | Galería Inmobiliaria |
| | VIP+VIS | 19.287 | 34.322 | 36.552 | 31.322 | | |
| | NO VIS | 9.937 | 10.851 | 9.236 | 4.540 | | |
| Rotación de Inventarios* (meses) | TOTAL | 6,2 | 6,6 | 16,5 | 13,4 | septiembre 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 | 16.338 | 11.342 | 11.982 | 12.192 | III trimestre de cada año | DANE - FIVI |
| | Vivienda nueva | 9.880 | 6.710 | 6.957 | 7.185 | | |
| | Vivienda usada | 6.458 | 4.632 | 3.694 | 5.007 | | |
| | VIS nueva | 6.318 | 4.423 | 5.450 | 5.815 | | |
| | No VIS nueva | 3.562 | 2.287 | 1.507 | 1.370 | | |
| Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones | Materiales | ND | ND | 2,9 | 2,0 | Var anual - agosto de cada año | DANE - ICOCED*** |
| | Equipo Especial Para Obra | ND | ND | -2,2 | -2,2 | | |
| | Mano De Obra | ND | ND | 9,0 | 7,5 | | |
| | Equipo | ND | ND | 10,7 | 10,4 | | |
| | Maquinaria | ND | ND | 2,5 | 2,5 | | |
| | Transporte | ND | ND | 8,0 | 7,9 | | |
| | Herramienta Menor | ND | ND | 12,9 | 12,8 | | |
| | Servicios Especializados de la Construcción | ND | ND | 3,6 | 2,9 | | |

*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.

Elaboró: Camila Patiño
Revisó: Cristian Torres