

Boletín de Financiación de vivienda

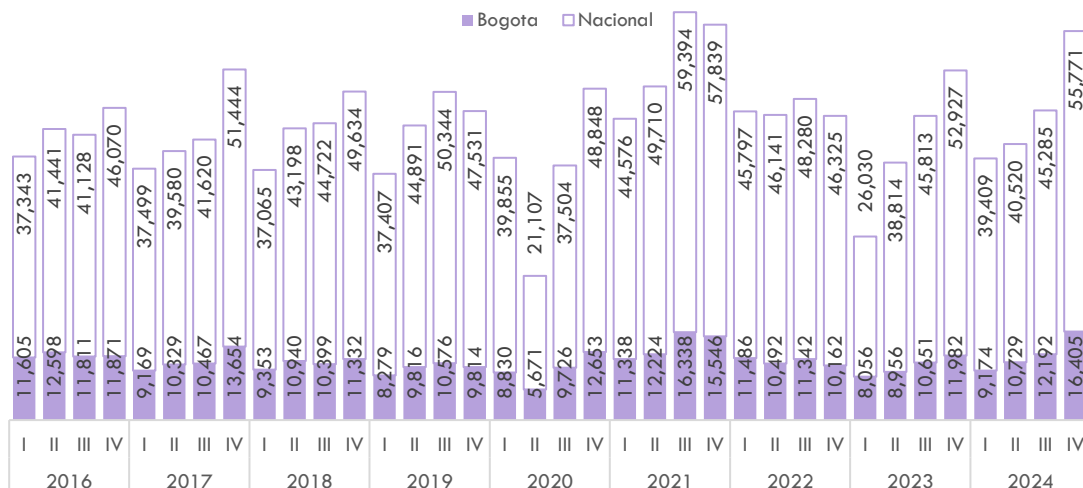
El indicador de financiación de vivienda - FIVI es un instrumento de medición que permite conocer el número y el valor de las viviendas financiadas a largo plazo, por parte de las entidades que otorgan créditos hipotecarios de vivienda. Desde el primer trimestre de 2021, el DANE incluye el leasing habitacional.

¿Cómo se comportó la financiación de vivienda en Bogotá?

Durante el cuarto trimestre de 2024 se aprobaron en Bogotá 16.405 créditos para compra de vivienda, 4.213 más que en el mismo periodo de 2023, lo que se traduce en un crecimiento del 36,9%. Este es el nivel histórico más alto del que se tiene registro, superando ampliamente el promedio trimestral que desde 2016 ronda los 10.800 créditos y acumula tres trimestres consecutivos de crecimiento (gráfica1). Comportamiento que va en línea con el crecimiento del 18,8% anual de las viviendas nuevas entregadas en Bogotá para el año 2024 según reportes de CAMACOL.

En el acumulado anual el número de créditos aprobados llegó a los 48.500, 8.855 más que 2023 lo que se traduce en un crecimiento del 22,3%. Por tipo de inmueble el 60% corresponde a viviendas nuevas (29.070) reflejando un crecimiento del 13% y el 40% viviendas usadas (19.430) con un crecimiento del 39,7% anual.

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



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

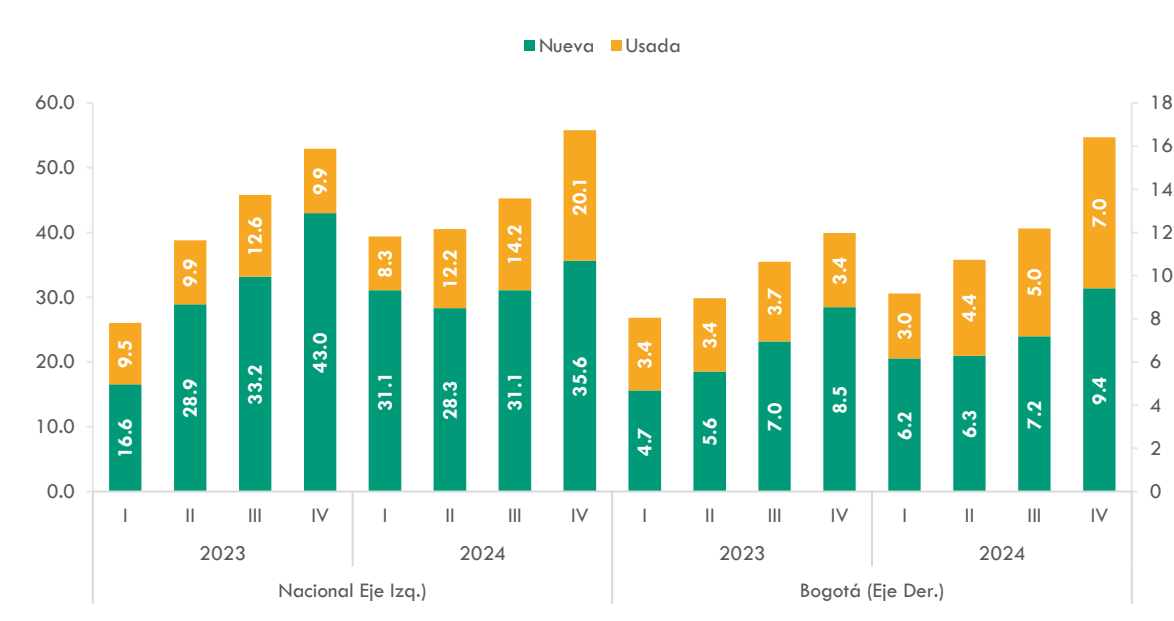
Nota: DANE a partir de la publicación del I trimestre de 2021, FIVI incluye el leasing habitacional, con información histórica desde el I trimestre de 2015, desde el 2022 el DANE hace efectivo el ajuste en la información

Boletín de Financiación de vivienda

Los créditos para compra de **vivienda nueva** en Bogotá explican el 57,4% de los créditos hipotecarios desembolsados en el cuarto trimestre de 2024, en total fueron 9.419 viviendas financiadas, 883 más que un año atrás, presentando un crecimiento del 10,34%. Por su parte, la financiación de **vivienda usada** en el último trimestre del año mostró un crecimiento del 102,7% con respecto al mismo periodo de 2023 pasando de 3.446 a 6.968 desembolsos. La financiación de vivienda usada en Bogotá explica el 42,6% de los desembolsos en la ciudad, con una participación 6,5 puntos porcentuales (p.p.) por encima del promedio nacional (36,1%).

A nivel nacional, en el cuarto trimestre del año se financiaron 55.771 viviendas, estas representan un crecimiento del 23,2% con respecto al tercer trimestre de 2024 (45.282 viviendas). La misma tendencia se ve al compararlo con el cuarto trimestre del año 2023, en este análisis el crecimiento es del 5,4% anual (gráfica 2).

Gráfico 2. Créditos aprobados para compra de vivienda nueva y usada, Bogotá y Colombia (cifras en miles)



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

De las unidades financiadas 35.635 corresponden a viviendas nuevas y 20.136 a viviendas usadas, la financiación de viviendas nuevas en el cuarto trimestre de 2024 mostró una caída anual del 17,2% y un crecimiento del 14,6% respecto al trimestre anterior. Mientras que, la financiación de la vivienda usada creció en términos anuales 103,1% y trimestrales 42%.

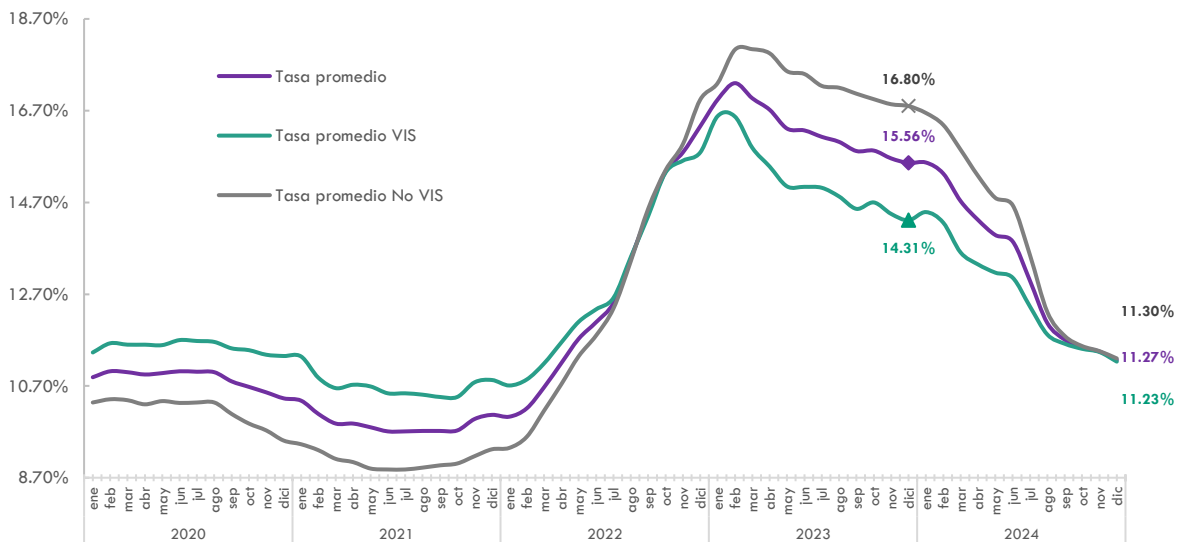
Boletín de Financiación de vivienda

¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Para diciembre de 2024, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos se ubicó en 11,27%, 4,3 puntos porcentuales (p.p.) inferior a la registrada un año atrás (15,56%), e inferior en 6,03 p.p. con respecto a la registrada en febrero de 2023 (17,30%) que es el máximo histórico de la historia reciente, acumulando así veinte dos meses consecutivos de reducción.

En referencia a las tasas de interés por tipos de vivienda durante el segundo semestre del año se aceleró el ritmo de reducción para las tasas del segmento No VIS, cerrando la brecha que tenía con la tasa del segmento VIS. En diciembre de 2024 la tasa del segmento No VIS en promedio fue de 11,30%, 5,5 p.p. por debajo del registro un año atrás (16,80%). Para el caso del segmento VIS el año cerro con una tasa del 11,23%, 3,08 p.p. menos que en diciembre de 2023 (gráfica 3).

Gráfica 3. Tasa de interés hipotecaria en pesos, Total, VIS y No VIS (2020 - 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 última reunión del año 2024, la Junta Directiva del Banco de la República tomó la decisión de reducir en 25 puntos básicos la tasa de interés de política monetaria y la fijo en 9,5%, la cual permanece vigente desde el 26 de diciembre. En 2024 al Banco de la República redujo la tasa en 4,5 puntos porcentuales, este efecto se ha trasladado al mercado financiero.

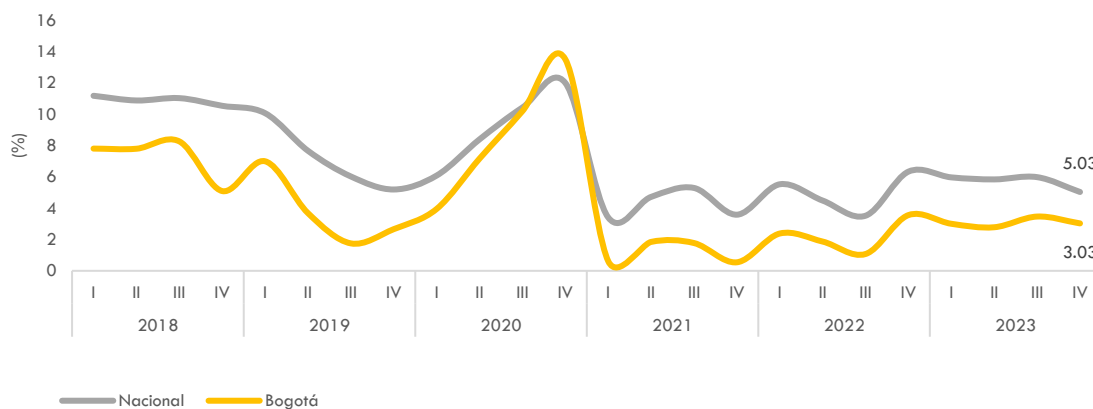
Boletín de Financiación de vivienda

¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Para el cuarto trimestre de 2024 (última información disponible del DANE), se encontraban activos 489.538 créditos hipotecarios** en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 48.3 billones de pesos que equivalen al 35,08% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2023 (Gráfica 4), el número de créditos activos aumentó un 3,03%, lo que corresponde a 14.377 más y el saldo de capital creció 7,83% frente al mismo periodo. A nivel nacional, el capital creció 8,51%, con 137,8 billones de pesos.

Por tipo de vivienda, el 71,2% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 34.4 billones de pesos en 239.920 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 1,2% mientras que el número de créditos se redujo en 0,66%, lo que corresponde a 1.589 créditos menos. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) consolidaron una participación de 28,8% (13.9 billones de pesos), durante el cuarto trimestre de 2024.

Gráfica 4. Variación anual cartera trimestral de vivienda Bogotá y Colombia (2019- IV trimestre 2024)



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

**Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

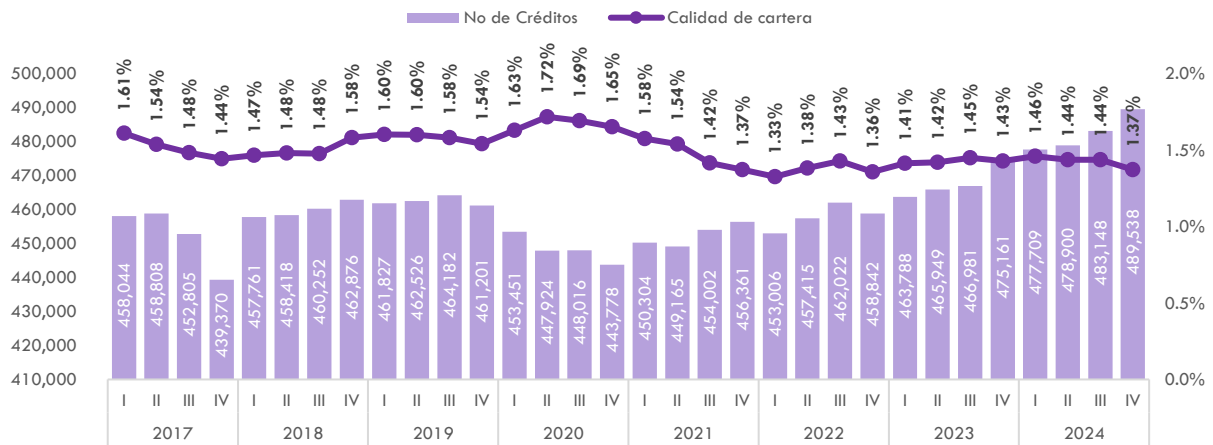
El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el cuarto trimestre fue de 1.633.144, dato que, comparado con el mismo periodo del año anterior de 1.554.936, aumentó 5,3%, lo cual, equivale a 78.208 créditos adicionales.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta* nacional en el segundo trimestre de 2024 obtuvo un indicador de 1,45% y 1,37% para Bogotá. En la siguiente gráfica se puede observar cómo desde el primer trimestre de 2021 hay un crecimiento sostenido en el número de créditos

Boletín de Financiación de vivienda

hipotecarios mientras que la calidad de cartera ha permanecido relativamente estable en los últimos dos años con un ajuste a la baja en el IV trimestre de 2024 constante en la capital.

Gráfica 5. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2017 - IV 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

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	13,9	8,9	-1,3	2,3	Tercer trimestre de 2024	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-20,6	60,0	-14,0	9,4		
	Actividades inmobiliarias	2,0	1,0	1,5	1,8		
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		

Boletín de Financiación de vivienda

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	12,9%	9,8%	9,4%	8,8%	oct- dic 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción		187.937	212.022	219.808	Información promedio anual enero-diciembre 2024	DANE - GEIH
	Edificaciones		106.721	113.219	119.437		
	Obras civiles		27.354	32.074	36.440		
	Servicios de la Construcción		53.862	66.730	63.931		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres		24.413 (12,99%)	33.788 (15,94%)	28.533 (13,1%)	Información promedio anual enero-diciembre 2024	DANE - GEIH
	Hombres		163.524 (87,01%)	178.234 (84,06%)	190.712 (86,99%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	27.288	64.723	32.463	18.227	2021-2024	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	18.180	52.588	24.109	11.401		
	NO VIS	9.108	12.135	8.354	6.826		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	50.746	46.305	29.945	26.061	doce meses marzo - febrero 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	37.508	36.685	22.296	15.570		
	NO VIS	13.238	9.620	7.649	10.491		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	52.137	48.220	39.798	35.878	doce meses marzo - febrero 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	37.514	36.661	29.193	25.441		
	NO VIS	14.623	11.559	10.605	10.437		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	42.805	49.939	38.342	32.182	doce meses marzo - febrero 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	28.171	39.693	30.531	27.351		
	NO VIS	14.634	10.246	7.811	4.831		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	10,3	11,5	12,2	12,5	feb 2022-2025	CAMACOL
	VIP + VIS	9,1	10,0	11,3	11,4		
	NO VIS	13,6	16,2	14,9	15,2		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	15.546	10.162	11.982	16.405	IV trimestre de cada año	DANE - FVI
	Vivienda nueva	9.124	6.135	8.536	9.419		
	Vivienda usada	6.422	4.027	3.446	6.986		
	VIS nueva	5.324	3.784	6.868	7.105		
	No VIS nueva	3.800	2.351	1.668	2.314		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	ND	7,4	2,0	Var anual - diciembre* de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	1,6	-0,8		
	Mano De Obra	ND	ND	11,2	7,6		

Boletín de Financiación de vivienda

	Equipo	ND	ND	7,4	10,8		
	Maquinaria	ND	ND	14,1	1,2		
	Transporte	ND	ND	3,5	13,7		
	Herramienta Menor	ND	ND	5,6	13,2		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	ND	7,6	5,5		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: marzo de 2025

*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

Datos de ventas, iniciaciones, lanzamientos, y rotación con corte a febrero 2025

** 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: Carlos Herrera

Revisó: Daniela Sedano