

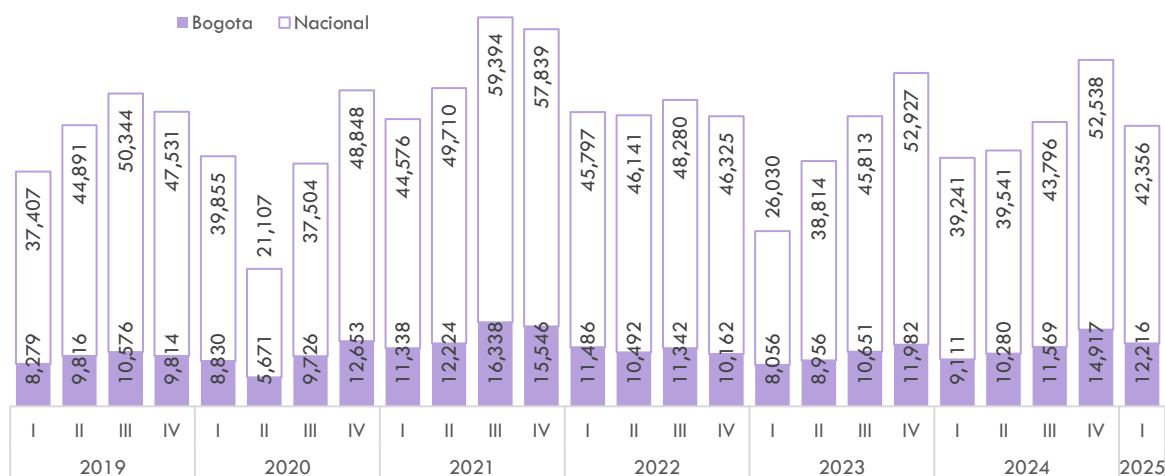
Boletín de Financiación de vivienda

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 2025 se aprobaron en Bogotá 12.216 créditos para compra de vivienda, 3.105 más que en el mismo periodo de 2024, lo que se traduce en un crecimiento del 34,1%. Este es el **mejor primer trimestre** desde que se tiene registro, superando en 1.316 créditos el promedio trimestral observado desde 2016 que ronda los 10.900 créditos (gráfica1). Comportamiento que va en línea con el crecimiento del 31,1% anual de las viviendas nuevas entregadas en Bogotá en el primer trimestre del año con respecto al mismo periodo de 2024 según reportes de CAMACOL.

Gráfico 1. Créditos aprobados para vivienda, Bogotá y Colombia (2019 – I trimestre 2025)



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

A nivel nacional los créditos de vivienda también crecieron, pero a una tasa menor que la de Bogotá, en total se desembolsaron 42.356 créditos, 3.115 más que un año atrás lo que representa un crecimiento del 7,9%. Bogotá concentró el 28,9 % de los créditos hipotecarios

Boletín de Financiación de vivienda

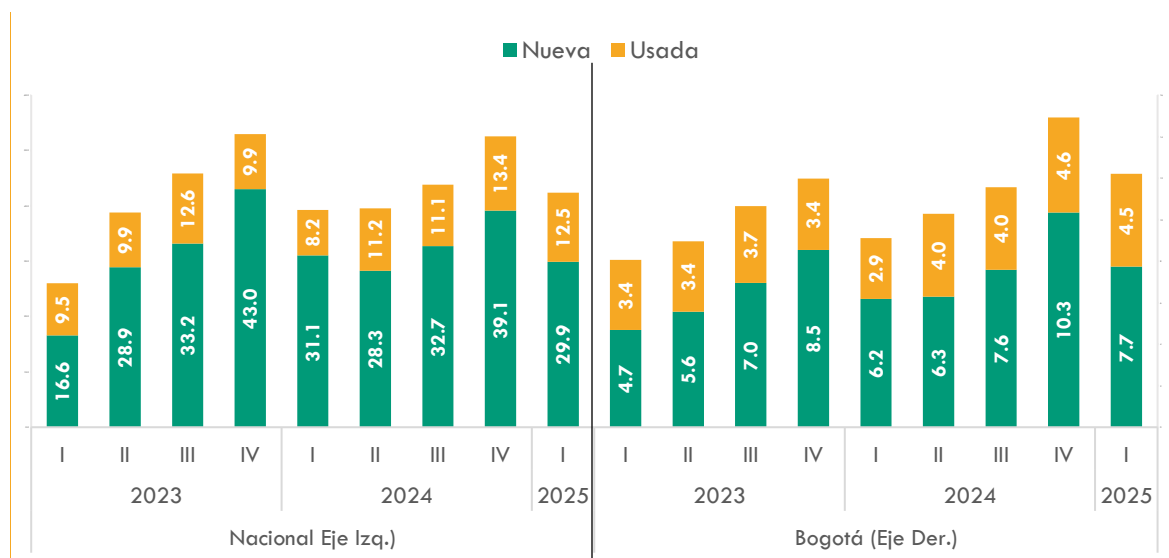
otorgados en el país, participación que confirma su peso estructural en el mercado de vivienda.

Los créditos para compra de **vivienda nueva** en Bogotá explican el 63,3% de los créditos hipotecarios desembolsados en el primer trimestre de 2025, en total fueron 7.736 viviendas financiadas, 1.562 más que un año atrás, presentando un crecimiento del 25,3%. Por su parte, la financiación de **vivienda usada** en el primer trimestre del año mostró un crecimiento del 52,5% con respecto al mismo periodo de 2024 pasando de 2.937 a 4.480 desembolsos.

La financiación de vivienda usada en Bogotá explica el 36,7% de los desembolsos en la ciudad, lo que significa una participación 7,3 puntos porcentuales (p.p.) por encima del promedio nacional (26,4%) lo que refleja el mayor dinamismo de este mercado en la ciudad.

A nivel nacional, en el primer trimestre del año la financiación de vivienda mostró una caída del 3,7% en lo que respecta al componente de viviendas nuevas pasado de 31.066 a 29.902 inmuebles, mientras que en el componente de vivienda usada la financiación creció 52,3% pasando de 8.175 a 12.424 viviendas (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 12.216 unidades habitacionales financiadas en Bogotá el 56,8% correspondieron a viviendas VIS (6.934 unidades): 5.511 nuevas y 1.423 usadas. En el segmento No VIS se financiaron 5.282 unidades: 2.225 nuevas y 3.057 usadas.

Boletín de Financiación de vivienda

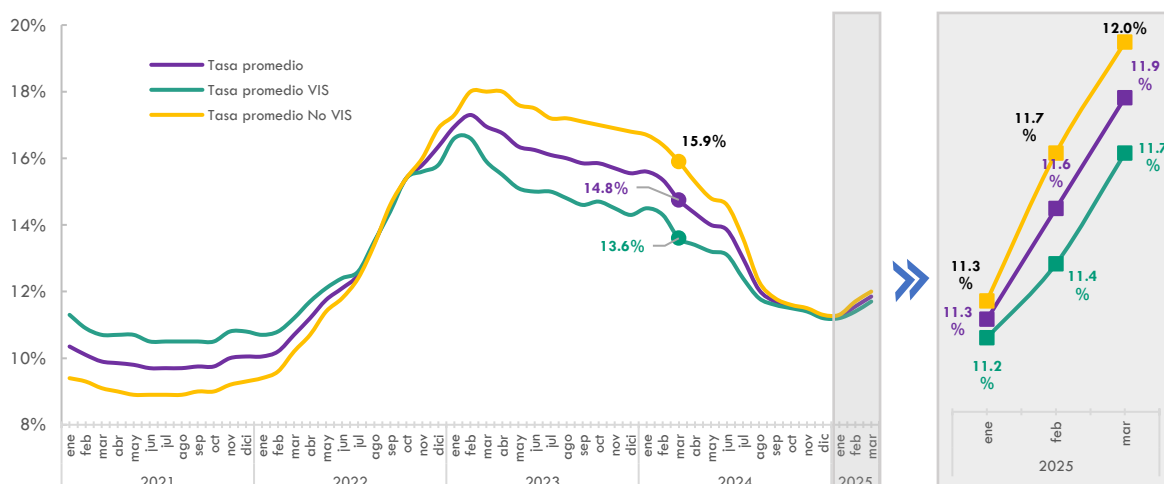
¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Para marzo de 2025, la tasa de interés* promedio de los créditos hipotecarios desembolsados en pesos se ubicó en 11,85%, 2,9 puntos porcentuales (p.p.) inferior a la registrada un año atrás (14,75%), e inferior en 5,45 p.p. con respecto a la registrada en febrero de 2023 (17,30%) que es el máximo histórico de la historia reciente.

Durante el primer trimestre de 2025 se interrumpió la tendencia descendente observada en los veintitrés meses anteriores, de enero a marzo la tasa promedio subió 60 puntos básicos (p.b.), por segmentos de mercado al mayor crecimiento se observó en la vivienda No VIS con un incremento de 70 p.b. mientras que para el segmento VIS el incremento fue de 50 p.b.

En comparación al registro un año atrás se observa una reducción significativa para los dos segmentos del mercado, en particular la tasa de interés para vivienda No VIS se redujo 3,9 p.p., pasó de 15,9% a 12. Para el segmento VIS, la reducción fue de 1,9 puntos, pasando de 13,6 % a 11,7 %. (gráfica 3).

Gráfica 3. Tasa de interés hipotecaria en pesos, Total, VIS y No VIS (2021 - 2025)



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 reunión del 31 de marzo de 2025, la Junta Directiva del Banco de la República decidió por mayoría mantener inalterada la tasa de interés de política monetaria en 9,5 %, la cual permanece vigente desde el 23 de diciembre de 2024, considerando el leve repunte reciente de la inflación, las expectativas aún por encima de la meta del 3 %, la persistencia de riesgos fiscales y externos, así como el fortalecimiento de la demanda interna y del mercado laboral, en un contexto de condiciones financieras internacionales restrictivas. Esto sin duda repercute en el comportamiento de las tasas de interés de los créditos de vivienda.

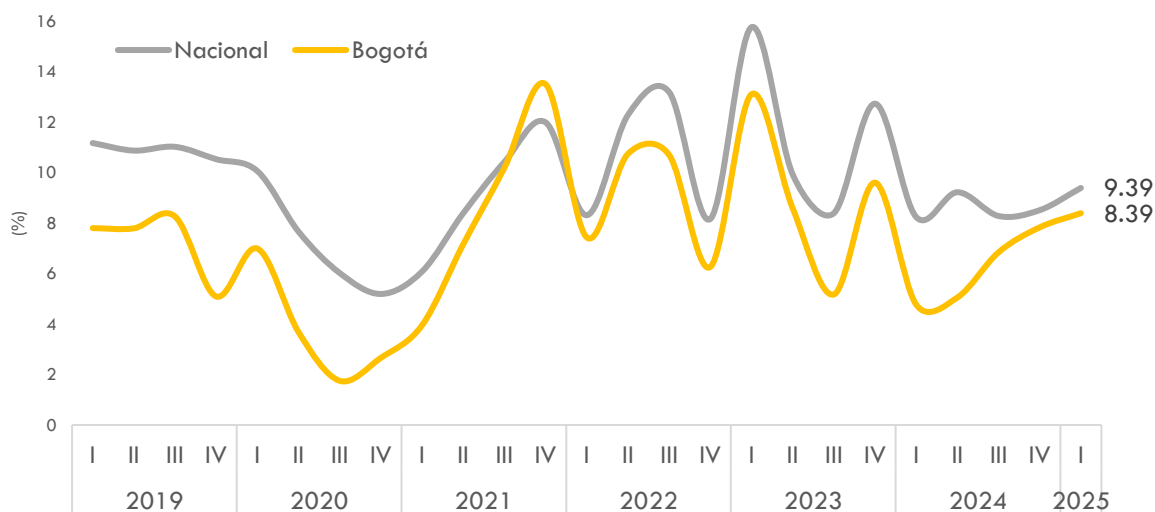
Boletín de Financiación de vivienda

¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

Al cierre del primer trimestre de 2025, se encontraban activos 483.759 créditos hipotecarios** en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 49 billones de pesos que equivalen al 34,8% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2024 (Gráfica 4), el número de créditos activos aumentó un 1,27%, lo que corresponde a 6.050 créditos más y el saldo de capital creció 8,39% frente al mismo periodo. A nivel nacional, el capital creció 9,39%, con 141 billones de pesos.

Por tipo de vivienda, el 72,5% del saldo a capital corresponde a créditos de vivienda No VIS, equivalentes a 35,6 billones de pesos en 241.850 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 5,3% y el número de créditos creció en 0,85%, lo que corresponde a 2.029 créditos más. La vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) consolidaron una participación de 27,5% (13.5 billones de pesos), durante el primer trimestre de 2025.

**Gráfica 4. Variación anual cartera trimestral de vivienda
Bogotá y Colombia (2019- I trimestre 2025)**



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

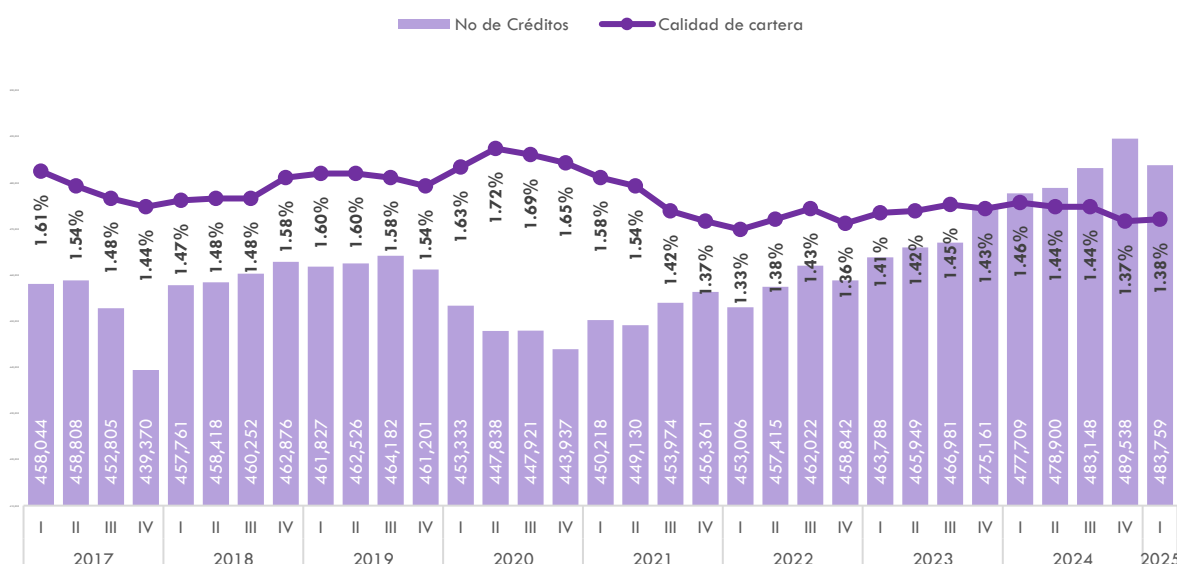
**Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

El total de créditos nacionales vigentes para vivienda durante el primer trimestre fue de 1.645.041, dato que, comparado con el mismo periodo del año anterior de 1.572.685, aumentó 4,6%, lo cual, equivale a 72.359 créditos adicionales.

Boletín de Financiación de vivienda

Finalmente, la calidad de la cartera bruta* nacional en el primer trimestre de 2025 obtuvo un indicador de 1,18% y 1,38% 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 hipotecarios mientras que la calidad de cartera ha permanecido relativamente estable en los últimos tres años alrededor del 1,3% y 1,4%, niveles que se consideran técnicamente manejables para el sistema financiero.

Gráfica 5. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2017 – I trimestre 2025)



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

Actualidad Normativa

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio el pasado 28 de mayo emitió el **Decreto Nacional 583 de 2025**, a través del cual introdujo un cambio clave para facilitar el acceso a créditos hipotecarios. A partir de junio de 2025, el decreto elevó el límite de la cuota de los créditos de vivienda individual a largo plazo del 30 % al **40 % del ingreso mensual** del hogar para la compra de vivienda No VIS y vivienda usada, igualando el nivel que ya tiene la vivienda VIS.

Esto significa que las entidades financieras pueden ahora aprobar montos más altos para préstamos, incluso a hogares con ingresos más bajos. Con el aumento de la Relación Cuota Ingresos (RCI) el Gobierno Nacional espera revitalizar el mercado inmobiliario, permitiendo que más familias accedan a vivienda nueva o usada con menos restricciones financieras.

Boletín de Financiación de vivienda

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	1,5	8,2	2,6	0,3	2,7	I trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	3,0%	12,0%	13,00%	9,50%	9,25%	mayo-25	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,73	11,65	15,48	13,35	11,62	Abril de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,04	10,74	17,95	15,28	12,07		
	VIS UVR*	8,19	8,15	7,47	6,57	5,88		
	NO VIS UVR*	6,84	7,29	8,87	7,68	7,3		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,28	9,89	17,41	15,68	12,97	Abril de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9,25	9,57	17,86	16,36	13,09		
	VIS UVR*	4,38	2,33	9,63	7,87	6,09		
	NO VIS UVR*	4,48	2,28	12,15	9,01	7,67		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	12,1%	9,5%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	1,95	9,23	12,82	7,16	5,16	Abril de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	14,7%	12,1%	10,0%	11,3%	9,6%	marzo-25	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: Junio de 2025

*Margen adicional que se cobra

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	9,6	0,6	1,9		Cuarto trimestre de 2024 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	34,5	-8,5	10,8			
	Actividades inmobiliarias	0,9	1,6	1,6			
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	10,5%	11,2%	11,1%	7,2%	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
	Cualitativo	9,0%	9,8%	10,4%	6,6%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.856	2.931	3.018	3.088	2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	12,6%	10,7%	10,1%	8,9%	feb- abr 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	185.414	218.056	230.640	258.435	Información promedio mensual año corrido febrero-abril 2025	DANE - GEIH
	Edificaciones	102.764	131.541	126.850	118.590		
	Obras civiles	26.518	16.399	34.431	41.826		
	Servicios de la Construcción	56.133	70.116	69.360	98.018		

Boletín de Financiación de vivienda

Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	23.605 (12,7%)	35.220 (16,2%)	38.045 (16,5%)	30.194 (11,7%)	Información promedio mensual año corrido febrero-abril 2025	DANE - GEIH
	Hombres	161.809 (87,3%)	182.836 (83,8%)	192.595 (83,5%)	228.241 (88,3%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	17.453	15.589	5.400	5.884	Año corrido abril 2021 - 2025	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC abr 2025
	VIP+VIS	14.836	12.039	4.024	3.672		
	NO VIS	2.617	3.550	1.376	2.212		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	22.232	16.654	8.922	11.966	enero-mayo 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	17.317	13.560	5.886	8.328		
	NO VIS	4.915	3.094	3.036	3.638		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	23.383	16.535	15.742	15.610	enero-mayo 2022 a 2026	CAMACOL
	VIP + VIS	17.461	12.336	11.603	11.017		
	NO VIS	5.922	4.199	4.139	4.593		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	21.223	13.442	20.903	10.613	enero-mayo 2022 a 2027	CAMACOL
	VIP+VIS	16.636	9.172	17.865	8.722		
	NO VIS	4.587	4.270	3.038	1.891		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	9,5	14,6	12,8	11,5	mayo 2022-2025	CAMACOL
	VIP + VIS	7,8	13,0	11,4	10,2		
	NO VIS	15,2	19,2	16,4	14,6		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	11.486	8.056	9.111	12.216	I trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	6.699	4.680	6.174	7.736		
	Vivienda usada	4.787	3.376	2.937	4.480		
	VIS nueva	4.281	2.815	4.887	5.511		
	No VIS nueva	2.418	1.865	1.287	2.225		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	11,4	3,0	0,4	Var anual - abril de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	10,3	-4,7	2,6		
	Mano De Obra	ND	12,2	7,5	9,5		
	Equipo	ND	12,7	10,2	3,2		
	Maquinaria	ND	16,9	3,1	3,5		
	Transporte	ND	7,0	1,9	8,8		
	Herramienta Menor	ND	18,6	15,5	-0,3		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: junio de 2025

*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.

Elaboró: Carlos Herrera
Revisó: Daniela Sedano