

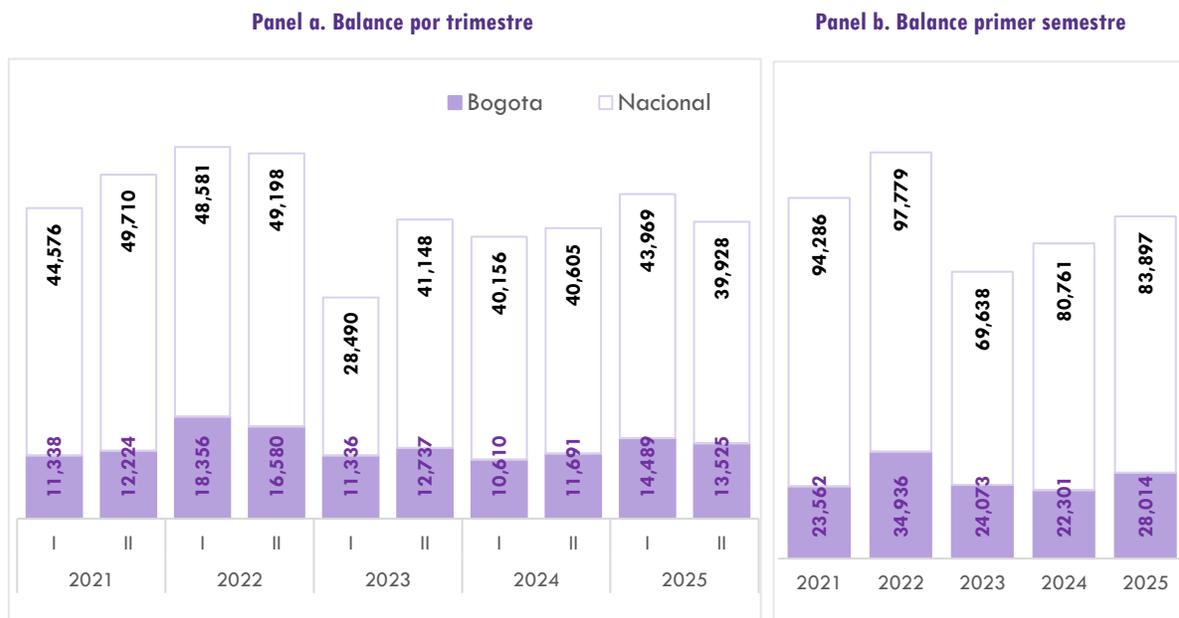
Boletín de Financiación de vivienda

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 2025 se financiaron en Bogotá 13.525 viviendas, 1.834 más que en el mismo periodo de 2024, lo que se traduce en un crecimiento del 15,7%. La ciudad concentró el 33,9% del total nacional de los desembolsos en el trimestre, consolidándose como el principal mercado del país (gráfica 1, panel a).

Gráfico 1. Desembolsos para adquisición de vivienda, Bogotá y Colombia (2021 – 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

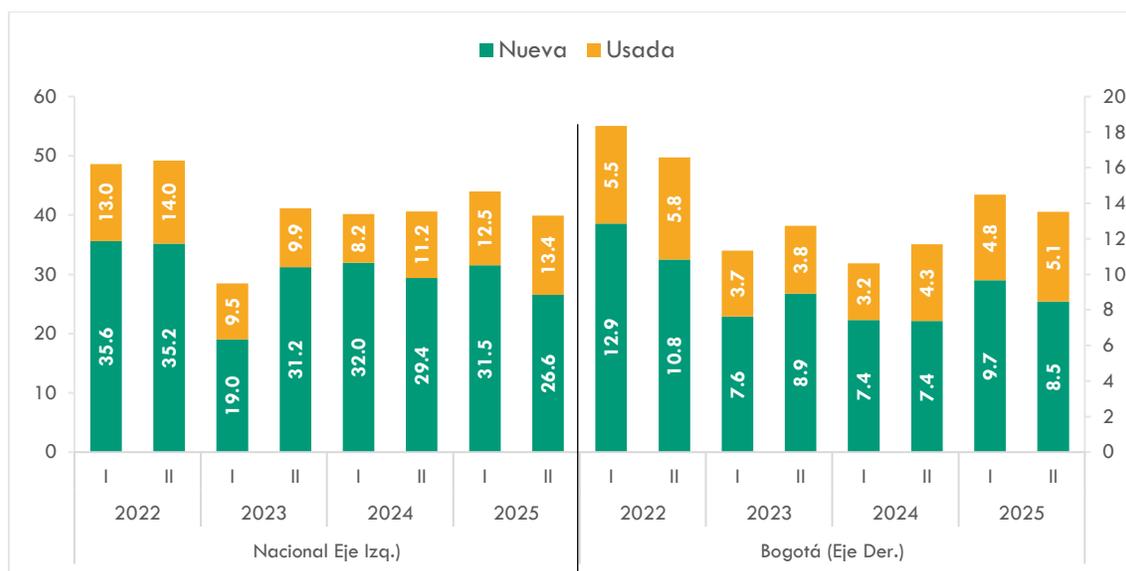
En el acumulado del primer semestre, el número total de desembolsos en Bogotá creció 25,6% anual, a junio se registraron 28.014 operaciones, 5.713 más que en 2024. En contraste, a nivel nacional la financiación de vivienda presentó un leve descenso en el segundo trimestre, con 39.928 aprobaciones, 677 menos que un año atrás, lo que representa una caída del 1,7%. Sin embargo, en el balance del primer semestre se observa un aumento del 3,9%, con 83.897 desembolsos aprobados (gráfica 1, panel b).

Boletín de Financiación de vivienda

Los desembolsos para compra de **vivienda nueva** en Bogotá explican el 62,6% de las operaciones financieras en el segundo trimestre del año, en total fueron 8.464 viviendas financiadas, 1.094 más que un año atrás, presentando un crecimiento del 14,8%. Por su parte, la financiación de **vivienda usada** en la ciudad mostró un crecimiento del 17,1% con respecto al segundo trimestre de 2024 pasando de 4.321 a 5.061 desembolsos.

A nivel nacional, en el segundo trimestre del año la financiación de **vivienda nueva** mostró una caída del 9,6% pasando de 29.360 desembolsos a 26.555, mientras que en el componente de la **vivienda usada** la financiación creció 18,9% con 13.373 desembolsos, 2.128 más que un año atrás. (gráfica 2).

Gráfico 2. Desembolsos para adquisición de vivienda nueva y usada, Bogotá y Colombia (cifras en miles)

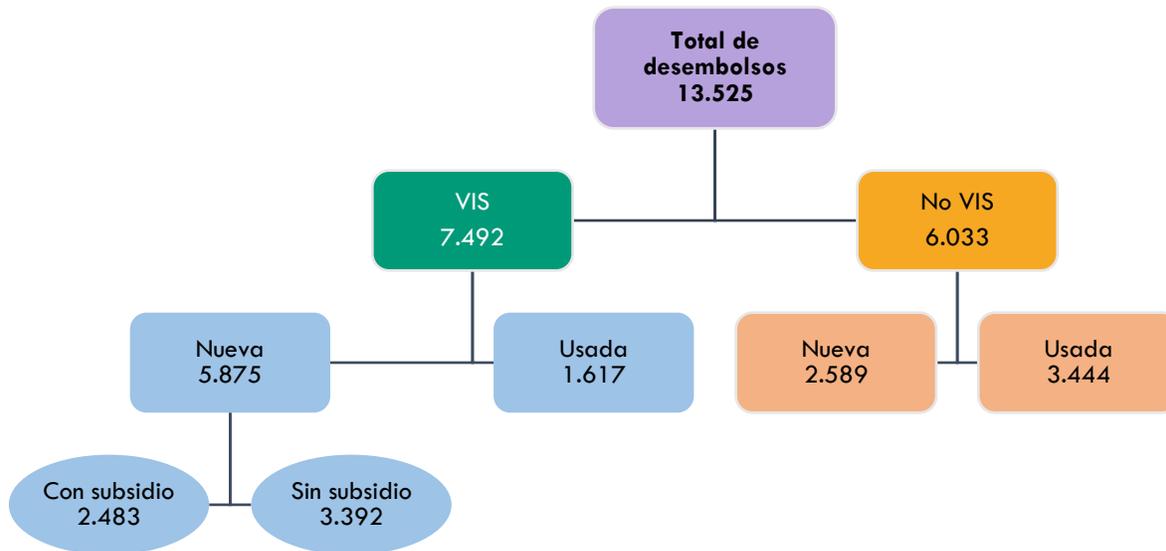


Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS Nota: Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

Del total de viviendas financiadas en Bogotá, el 55,4% correspondieron a inmuebles del segmento VIS (7.492 unidades), de estas, la mayor proporción corresponden a viviendas nuevas 5.875, es decir el 78,4%, de las cuales 2.483 contaron con subsidio para la compra (42,3%). Por su parte, en el segmento No VIS se financiaron 6.033 viviendas, 2.589 nuevas (43%) y 3.444 usadas (57%), como se observa en la gráfica 3.

Boletín de Financiación de vivienda

Gráfico 3. Número de desembolsos en Bogotá por segmento y tipo de vivienda – segundo trimestre 2025



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – SIS

¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Durante el segundo trimestre de 2025, las tasas de interés¹ para créditos hipotecarios en Colombia comenzaron a disminuir, corrigiendo parcialmente el aumento registrado en los meses previos. Este ajuste sugiere una respuesta del sistema financiero ante un entorno macroeconómico más estable, lo que se traduce en una ligera mejora en las condiciones de financiamiento y podría abrir espacio para una reactivación gradual del mercado de vivienda en el país.

La tasa de interés promedio para adquisición de VIS se ubicó en 11,6% al cierre de junio de 2025, lo que representa una disminución de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024, cuando se registraba en torno al 13,1%. Si se compara con junio de 2023, cuando la tasa apenas empezaba a descender, la corrección es aún más evidente (3,5 p.p.). Esta reducción, aunque moderada, mejora las condiciones de acceso al crédito y disminuye la carga financiera de los hogares de menores ingresos.

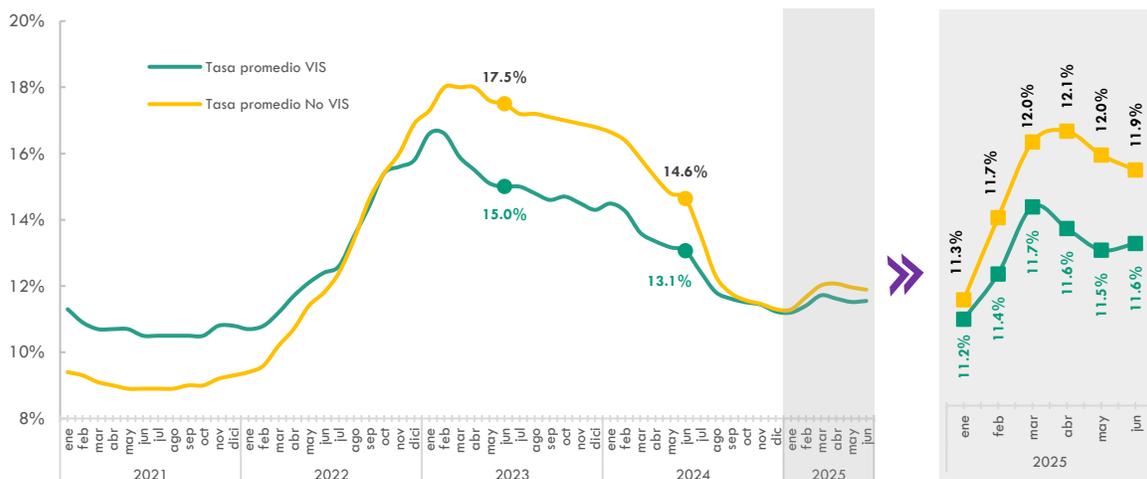
En el segmento No VIS, la tasa de interés promedio cerró en 11,9% en junio de 2025, mostrando una caída de 2,7 puntos porcentuales frente al mismo mes de 2024 (14,6%) y de 5,6 puntos respecto a junio de 2023, cuando se encontraba en 17,5%. Este ajuste más

¹ 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

pronunciado refleja una mayor sensibilidad del segmento a las condiciones del mercado financiero y a la competencia entre entidades bancarias. La reducción en las tasas mejora el atractivo de los proyectos de vivienda media y alta, y podría dinamizar la inversión en este sector durante el segundo semestre. El balance del segundo trimestre deja ver que el crédito hipotecario No VIS está recuperando terreno, con condiciones más competitivas que favorecen tanto a compradores como a desarrolladores (gráfica 4).

Gráfico 4. Tasa de interés hipotecaria en pesos, VIS y No VIS (2021 – junio 2025)



Fuente: Banco de la República. Cálculos, Subdirección de Información Sectorial – SDHT

El comportamiento de las tasas de interés hipotecarias en el segundo trimestre de 2025 se da en un contexto de cautela por parte del Banco de la República, que decidió reducir la tasa de política monetaria 25 puntos básicos durante la reunión del 30 de abril, llevándola a 9,25%, y mantenerla inalterada en la reunión del 27 de junio. De acuerdo con la minuta de esta última reunión, la decisión se tomó debido a que el descenso en la inflación entre abril y mayo fue marginal, las expectativas de inflación a mediano plazo en junio aumentaron, el pronóstico del déficit fiscal para 2025 fue más alto de lo previsto y las condiciones financieras externas continúan siendo restrictivas. Todo esto repercute en el comportamiento de las tasas de interés de los créditos de vivienda.

¿A cuánto corresponde la cartera hipotecaria de la ciudad?

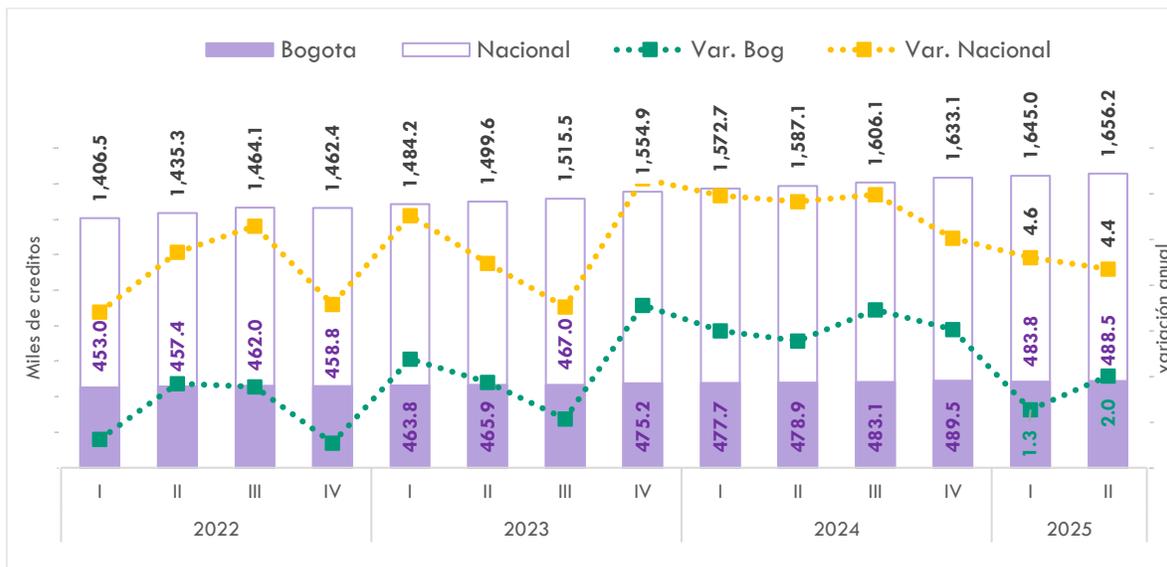
Al cierre del segundo trimestre de 2025, se encontraban activos 488.530 operaciones de financiación de vivienda² en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de 50,5

² Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

Boletín de Financiación de vivienda

billones de pesos que equivalen al 35% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2024, el número de operaciones activas aumentó un 2% (9.630 adicionales), mientras que el saldo de capital creció 10,4% frente al mismo periodo. A nivel nacional, a junio se encontraban 1.656.208 operaciones con un capital acumulado de 144,5 billones de pesos.

Gráfica 5. Operaciones financieras (Créditos de vivienda + Leasing habitacional) activas y variación anual Bogotá y Colombia (2022 - II trimestre 2025)



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – SIS.

Por tipo de vivienda, el 50% de las operaciones están respaldando la compra de viviendas VIS, 244.464 inmuebles en total, de estos 18.931 son del segmento VIP. Al comparar el balance del segundo trimestre de 2025 con el de un año atrás se observa una caída del 3,1% en el segmento VIP y un crecimiento del 2,1% en el segmento VIS.

En cuanto al saldo de capital, la cartera No VIS explicó el 72,2% del saldo de la ciudad con 36,5 billones de pesos en 244.066 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 7,9% y el número de créditos creció 2,3%, lo que corresponde a 5.512 créditos más.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta³ en el segundo trimestre de 2025 obtuvo un indicador de 1,17% a nivel nacional y 1,37% para Bogotá, permanecido relativamente estable en los últimos tres años alrededor del 1,1% y 1,4%, niveles que se consideran técnicamente manejables para el sistema financiero.

³ 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	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	9,3	10,2	1,5	1,0	2,4	II 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%	julio-25	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10,54	12,62	15,02	12,43	11,51	julio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8,88	12,39	17,24	13,55	11,94		
	VIS UVR*	7,97	5,17	7,93	6,28	5,95		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	NO VIS PESOS	8,88	12,39	17,24	13,55	11,94	julio de cada año	Banco de la República
	VIS PESOS	10,27	11,57	16,98	12,31	12,68		
	VIS UVR*	2,93	7,81	9,83	6,09	6,35		
	NO VIS UVR*	3,02	6,97	10,76	7,79	8,12		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3,5%	10,1%	16,0%	12,1%	9,5%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	3,97	10,21	11,78	6,86	4,9	Julio de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	14,6	11,3	9,3	10,3	8,6	junio-25	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: Agosto 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	205640	190.965	236.980	225.146	Información promedio mensual año corrido abr-jun 2025	DANE - GEIH
	Edificaciones	112.101	110.278	132.116	111.058		
	Obras civiles	41.929	29.098	38.394	35.000		
	Servicios de la Construcción	51.610	51.589	66.470	79.087		
Empleo en construcción	Mujeres	31.694 (15,41%)	32.760 (17,15%)	31.653 (13,36%)	23.401 (10,39%)	Información promedio mensual año	DANE - GEIH

Boletín de Financiación de vivienda

(personas y participación)	Hombres	173.946 (84,59%)	158.205 (82,85%)	205.327 (86,64%)	201.745 (89,61%)	corrido abr-jun 2025	
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	23.194	17.855	7.238	10.367	Año corrido junio 2022-2025	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC jun 2025
	VIP+VIS	18.501	13.453	5.286	5.988		
	NO VIS	4.693	4.402	1.952	4.379		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	32.279	23.095	17.073	22.158	enero-agosto 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	24.896	17.716	10.549	15.185		
	NO VIS	7.383	5.379	6.524	6.973		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	35.196	27.312	26.344	29.721	enero-agosto 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	26.361	20.198	19.501	22.026		
	NO VIS	8.835	7.114	6.843	7.695		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	30.789	27.705	24.795	20.060	enero-agosto 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	24.538	21.355	21.122	15.239		
	NO VIS	6.200	5.669	3.673	4.821		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	10,8	12,8	11,1	9,4	agosto 2022- 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	8,9	11,8	9,7	7,3		
	NO VIS	16,9	15,4	15,1	15,9		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	16.580	12.737	11.691	13.525	II trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	10.828	8.920	7.370	8.464		
	Vivienda usada	5.752	3.817	4.321	5.061		
	VIS nueva	6.690	6.330	5.666	5.875		
	No VIS nueva	4.138	2.590	1.704	2.589		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	7,9	-0,3	1,0	Var anual - agosto de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	3,6	0,1	-0,1		
	Mano De Obra	ND	11,2	0,1	9,6		
	Equipo	ND	7,6	0,1	5,0		
	Maquinaria	ND	17,7	0,4	3,2		
	Transporte	ND	3,7	0,8	-0,1		
	Herramienta Menor	ND	7,6	0,3	-0,3		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	8,9	0,2	6,2		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: agosto 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, Facativivá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.

Elaboró: Carlos Herrera

Revisó: Daniela Sedano