

Boletín de Financiación de vivienda

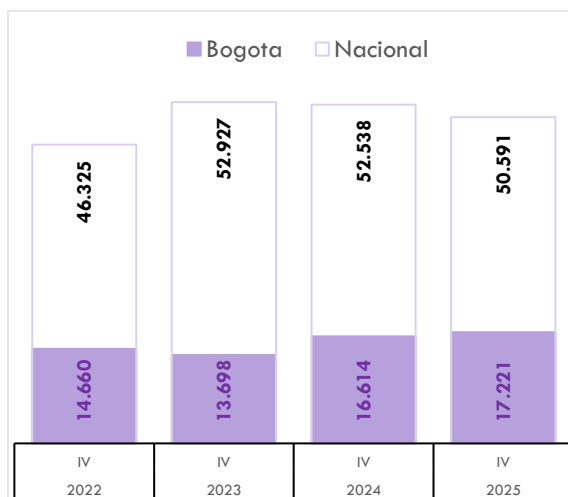
El indicador de financiación de vivienda - FIVI es un instrumento de medición que permite conocer el número y el valor de las viviendas financiadas por parte de las entidades financieras. Desde el primer trimestre de 2021, el DANE incluye el leasing habitacional en su medición.

¿Cómo se comportó la financiación de vivienda en Bogotá?

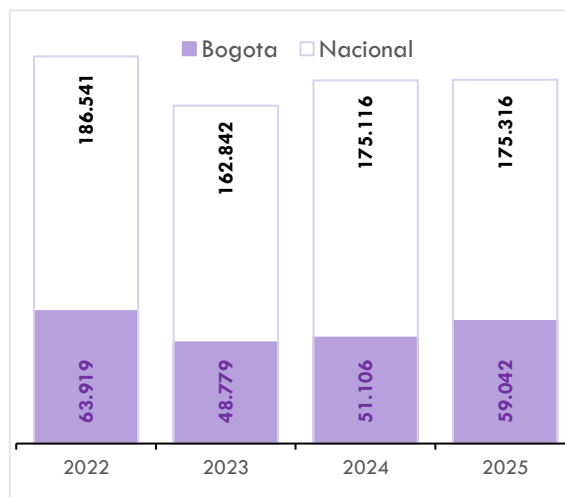
En Bogotá se registró **17.221 desembolsos para la adquisición de vivienda en el cuarto trimestre de 2025**, lo que representó un **crecimiento anual de 3,65%** frente a 2024. La ciudad concentró el 34,04% del total nacional de desembolsados en el trimestre, consolidándose como el principal mercado del país (gráfica 1, panel a). Este resultado contrasta con el comportamiento del agregado nacional, donde los desembolsos registraron una caída anual de 3,71%, lo que evidencia un desempeño relativamente más favorable del financiamiento de vivienda en la capital.

Gráfico 1. Número de desembolsos para adquisición de vivienda, Bogotá y Colombia (2022 – 2025)

Panel a. Balance por trimestre



Panel b. Balance año completo



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – DIPP

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

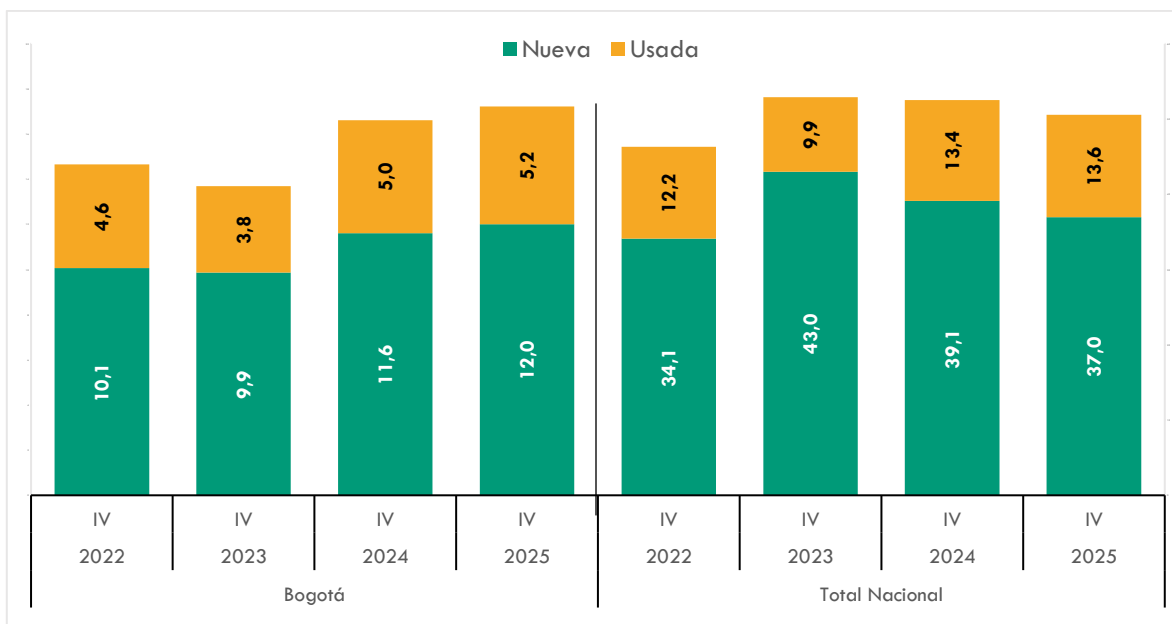
En el acumulado del año, el número total de desembolsos en Bogotá creció 15,5%, pasando de 51.106 desembolsos en 2024 a 59.042 en 2025. A nivel nacional el crecimiento fue prácticamente nulo, la financiación de vivienda registró un incremento del 0,1% en el acumulado de los doce meses de 2025, con 175.316 aprobaciones, 200 más que un año atrás (gráfica 1, panel b).

Boletín de Financiación de vivienda

Los desembolsos para compra de **vivienda nueva** en Bogotá explican el 69,7% de las operaciones financieras de la ciudad en el cuarto trimestre del año. En total fueron 12.005 viviendas financiadas, 398 más que un año atrás, lo que representó un crecimiento anual de 3,43%. Por su parte, la financiación de **vivienda usada** en la capital mostró un crecimiento del 4,17% con respecto al cuarto trimestre de 2024 al pasar de 5.007 a 5.216 desembolsos.

A nivel nacional, la financiación de **vivienda nueva** mostró una caída anual del 5,52% al pasar de 39.134 desembolsos en el cuarto trimestre de 2024 a 36.975 en 2025, acumulando así siete trimestres consecutivos de contracción. En contraste, el componente de la **vivienda usada** a nivel nacional registró un crecimiento del 1,58% en la financiación con 13.616 desembolsos, 212 más que un año atrás. (gráfica 2).

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



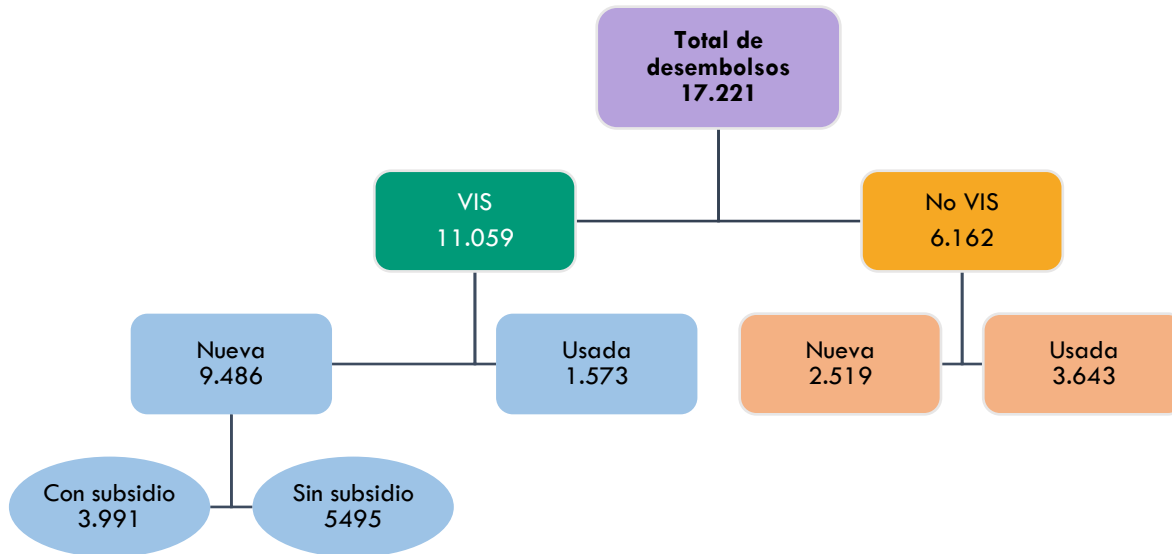
Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – DIPP.

Nota: Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

Del total de viviendas financiadas en Bogotá, el 64,2% correspondieron a inmuebles del segmento VIS (11.059 unidades). La gran mayoría de estas fueron viviendas nuevas (9.486), lo que equivale al 85,8 % del total VIS. De ellas, 3.991 recibieron apoyo mediante subsidio, es decir, un 42 %. En cuanto al segmento No VIS, se financiaron 6.162 viviendas, 2.519 nuevas (40,9 %) y 3.643 usadas (59,1 %), 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 – cuarto trimestre 2025



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – DIPP

¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Durante el cuarto trimestre de 2025, las tasas de interés¹ para créditos hipotecarios en Colombia mostraron un repunte significativo, dando por terminada la relativa estabilización observada en el primer semestre del año, aunque se mantuvieron en niveles inferiores a los observados años atrás. Este aumento refleja la respuesta del sistema financiero frente a las presiones persistentes en el entorno macroeconómico, lo que limita parcialmente el margen de mejora observado previamente, además de que se desarrolla en un escenario de posible presión inflacionaria de mediano plazo.

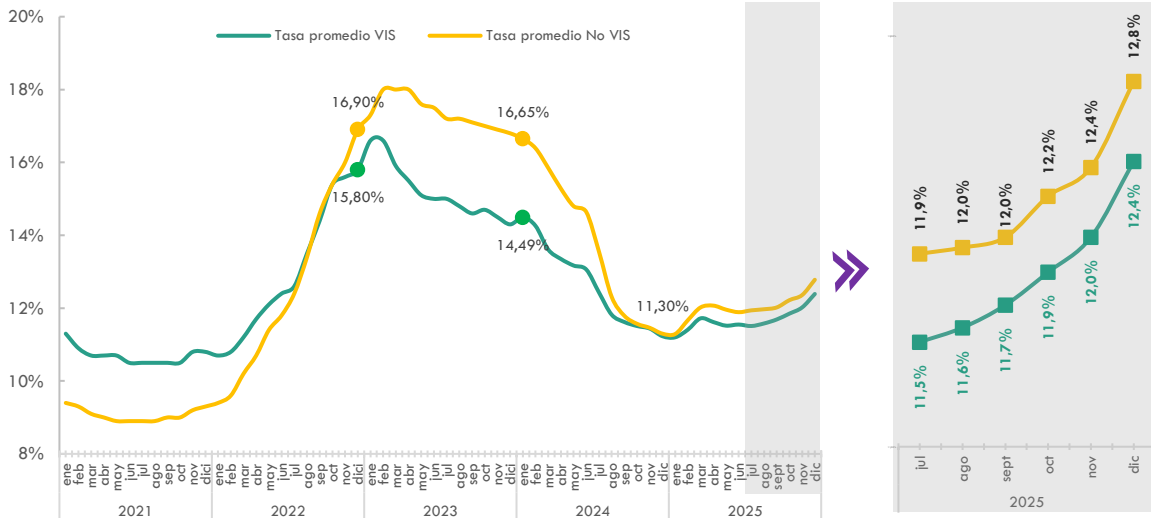
La tasa de interés promedio para adquisición de vivienda VIS se ubicó en 12,4% al cierre de diciembre de 2025, lo que representa un aumento de 116 puntos básicos (p.b.) respecto al mismo mes de 2024, cuando se registraba en torno al 11,23%.

En el segmento No VIS, la tasa de interés promedio cerró el año en 12,8%, mostrando un crecimiento de 148 p.b. frente al mismo mes de 2024 (11,3%). Este aumento más pronunciado refleja una mayor sensibilidad del segmento a las condiciones del mercado financiero (gráfica 4).

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

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



Fuente: Banco de la República. Cálculos, elaboró SDHT – DIPP.

Recuadro 1. Expectativas de inflación para 2026 y su impacto sobre las tasas hipotecaria

El contexto económico actual sugiere que las tasas de interés de los créditos de vivienda podrían mantenerse en niveles relativamente altos durante 2026. De acuerdo con el más reciente Informe de Política Monetaria del Banco de la República, la inflación seguiría por encima de la meta del 3% y cerraría alrededor del 6,3%, con una reducción más lenta de lo esperado. Esto implica que el Banco mantendría una postura de política monetaria restrictiva para controlar el aumento de precios.

Dado que el crédito hipotecario es de mediano y largo plazo, su tasa de interés no depende únicamente del nivel actual de las tasas, sino también de las expectativas de inflación, de la trayectoria prevista de la tasa de intervención y de otros factores asociados al riesgo y a la regulación del sistema financiero.

En línea con lo anterior, los analistas prevén que la tasa de intervención del Banco de la República se ubique cerca del 10,5% durante 2026. En la práctica, esto se traduce en tasas de interés hipotecarias que se mantendrían elevadas, como ya se observó al cierre de 2025, cuando superaron el 12% tanto en vivienda VIS como en No VIS.

Las encuestas y proyecciones de otras entidades presentan escenarios alternativos. En la Encuesta de Opinión Financiera de marzo, Fedesarrollo reportó una expectativa de inflación de 6,24% para diciembre de 2026 y una tasa de intervención de 11,75% al cierre del año. Por su parte, Asobancaria ajustó al alza sus proyecciones de inflación, pasando de 4,4% a 6,7% para 2026, impulsada principalmente por el incremento del salario mínimo y sus efectos de indexación sobre bienes y servicios regulados, así como por mayores presiones de demanda derivadas del fortalecimiento del consumo interno.

Boletín de Financiación de vivienda

En este contexto, el gremio anticipa que el Banco de la República podría elevar su tasa de intervención desde niveles cercanos a 9,25% hasta alrededor de 11,25% durante 2026, lo que representa un incremento acumulado de 200 puntos básicos.

Las tasas hipotecarias afectan la demanda de vivienda a través de dos canales principales: el valor de la cuota y los criterios de acceso al crédito. A igualdad de precio y plazo, una tasa más alta incrementa el costo financiero del crédito y reduce el monto que un hogar puede financiar con un mismo nivel de ingreso. En este escenario, parte de la demanda puede posponer decisiones de compra, reorientarse hacia viviendas de menor valor o depender en mayor medida de subsidios y ahorro previo.

Desde la oferta de crédito, un entorno de inflación esperada por encima de la meta (3%) durante 2026 tiende a sostener tasas nominales elevadas por más tiempo. Esto resulta relevante porque, al cierre de 2025, el costo del crédito hipotecario en pesos (alrededor de 12,4% para VIS y 12,8% para No VIS) indica que el servicio de la deuda continúa siendo un componente importante del gasto de los hogares, aunque su impacto varía según el nivel de ingreso, el plazo del crédito y la modalidad de financiación.

¿A cuánto asciende la cartera hipotecaria de la ciudad?

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 se encontraban activos 497.376 operaciones de financiación de vivienda² en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de \$53,4 billones de pesos que equivalen al 34,9% del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2024, el número de operaciones activas aumentó un 1,6% (7.825 adicionales), mientras que el saldo de capital creció 10,51% frente al mismo periodo (nominal). A nivel nacional, a diciembre se encontraban 1.690.124 operaciones con un capital acumulado de \$153,2 billones de pesos.

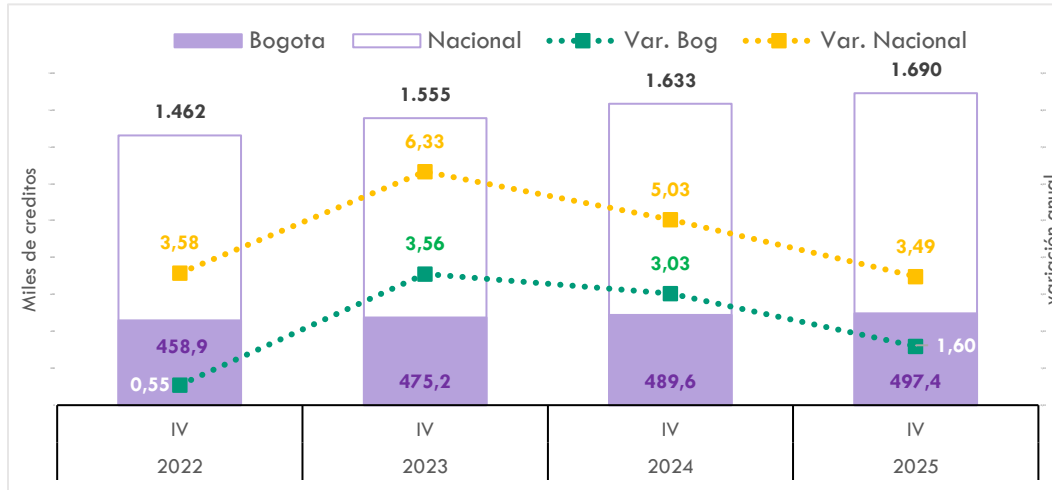
Por tipo de vivienda, el 50,7% de las operaciones están respaldando la compra de viviendas VIS, 252.408 inmuebles en total, de estos 18.776 son del segmento VIP. Al comparar el balance del cuarto trimestre de 2025 con el de un año atrás se observa una caída del 3,7% en el segmento VIP y un crecimiento del 1,5% en el segmento VIS.

En cuanto al saldo de capital, la cartera No VIS explicó el 70,7% del saldo de la ciudad con 37.8 billones de pesos en 244.968 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 9,7% y el número de créditos creció 2,1%, lo que corresponde a 5.039 créditos más.

² Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

Boletín de Financiación de vivienda

Gráfica 5. Operaciones financieras (Créditos de vivienda + Leasing habitacional) activas y variación anual

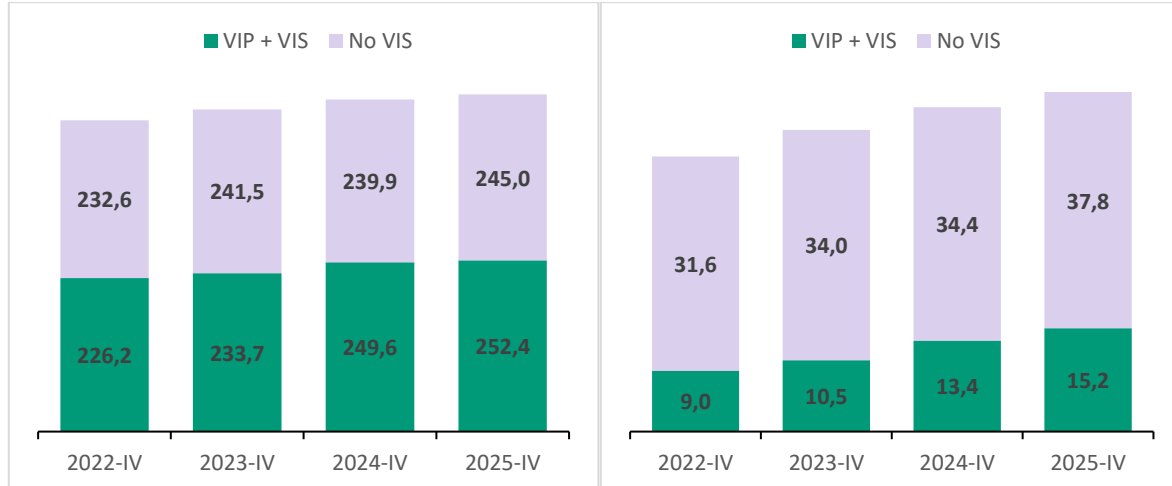


Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – DIPP.

Gráfico 6. Cartera Hipotecaria por Segmento de Vivienda, Bogotá (2022 – 2025)

Panel a. Miles de desembolsos

Panel b. Saldo de capital en billones de pesos (corrientes)



Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – DIPP.

Finalmente, la calidad de la cartera bruta³ en el tercer trimestre de 2025 obtuvo un indicador de 1,39% a nivel nacional y 1,29% para Bogotá, permaneciendo relativamente estable en los últimos tres años alrededor del 1,1% y 1,4%, niveles que continúan siendo bajos en términos históricos y que reflejan una adecuada calidad de la cartera hipotecaria.

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	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	0,7	2,4	2,3		IV trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	13,00%	9,50%	9,25%	10,25%	febrero-26	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	16,57	14,26	11,41	12,86	febrero de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	18,03	16,39	11,67	13,31		
	VIS UVR*	7,22	6,46	5,98	5,92		
	NO VIS UVR*	9,25	7,46	7,39	7,95		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	17,04	15,66	12,55	13,44	febrero de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	18,09	16,34	12,42	13,43		
	VIS UVR*	10,37	7,74	5,97	6,6		
	NO VIS UVR*	11,53	8,92	7,68	8,45		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	16,0%	12,1%	9,5%	23,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	13,28	7,74	5,28	5,29	Febrero de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	13,7	12,7	11,6	10,9	Enero de cada año	DANE - GEIH

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: marzo de 2026

*Margen adicional que se cobra a parte del IPC

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	10,6	3,1	0,4	3,9	Primer trimestre de 2025 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	20,8	-5,6	20,7	4,9		
	Actividades inmobiliarias	1,2	1,6	1,1	2,4		
Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	10,5%	11,2%	11,1%	7,2%	2021-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	9,0%	1,4%	0,7%	0,6%		
	Cualitativo	1,6%	9,8%	10,4%	6,6%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.856	2.931	3.008	3.088	2021-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
Hogares rurales (miles)	Total**	9,0	9,7	10,0	11,0		
Indicador	Variable	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	10.08%	8.34%	8.06%	6.48%	oct- dic 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	94.641	106.557	97.327	126.926	Información promedio mensual trimestre corrido	DANE - GEIH
	Edificaciones	173.801	206.870	206.087	237.024		
	Obras civiles	23.727	37.212	34.091	35.402		

Boletín de Financiación de vivienda

	Servicios de la Construcción	55.433	63.101	74.669	74.696	oct-dic 2025	
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	22.221 (12.8%)	29.057 (14%)	24.333 (11.8%)	29.263 (12.3%)	Información promedio mensual trimestre corrido oct-dic 2025	DANE - GEIH
	Hombres	151.580 (87.2%)	177.813 (86%)	181.753 (88.2%)	207.760 (87.7%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	8.267	577	1.372	2.013	Año corrido enero 2023-2026	DANE - ELIC
	VIP+VIS	7.439	323	1.144	1.074		
	NO VIS	828	254	228	939		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45.352	30.895	28.999	38.511	marzo-febrero 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	35.618	23.001	17.600	27.855		
	NO VIS	9.734	7.894	11.399	10.656		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	47.765	40.047	38.852	48.911	marzo-febrero 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP + VIS	36.180	29.221	27.529	35.658		
	NO VIS	11.585	10.826	11.323	13.253		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	49.789	38.604	33.354	36.754	marzo-febrero 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	38.081	30.631	27.919	25.375		
	NO VIS	11.708	7.973	5.435	11.379		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	9,5	12,3	12,1	9,9	febrero 2023-2026	CAMACOL
	VIP + VIS	8,3	11,3	11,0	9,1		
	NO VIS	13,0	15,2	14,5	11,9		
Desembolsos para compra de vivienda (número)	Total	13.698	16.614	17.221		IV trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	9.865	11.607	12.005			
	Vivienda usada	3.833	5.007	5.216			
	VIS nueva	7.849	8.787	9.486			
	No VIS nueva	2.016	2.820	2.519			
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	14,5	4,3	0,7	1,5	Var anual - enero de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	10,0	-2,3	0,9	-2,7		
	Mano De Obra	11,4	10,8	6,8	15,3		
	Equipo	9,3	11,8	3,9	11,2		
	Maquinaria	14,9	5,1	2,1	3,6		
	Transporte	2,4	9,0	7,5	-1,6		
	Herramienta Menor	23,8	3,2	14,0	-0,7		
	Servicios Especializados	17,2	2,8	5,5	7,0		

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: marzo de 2026

*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, Facativá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.

Elaboró: Carlos Herrera

Revisó: Daniela Sedano