

# Boletín de Financiación de vivienda

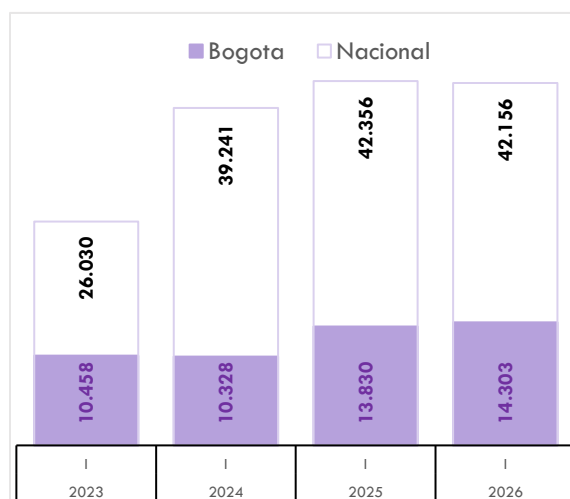
El indicador de financiación de vivienda - FIVI es un instrumento de medición que permite conocer el número y el valor de las viviendas financiadas por parte de las entidades financieras. Desde el primer trimestre de 2021, el DANE incluye el leasing habitacional en su medición.

## ¿Cómo se comportó la financiación de vivienda en Bogotá?

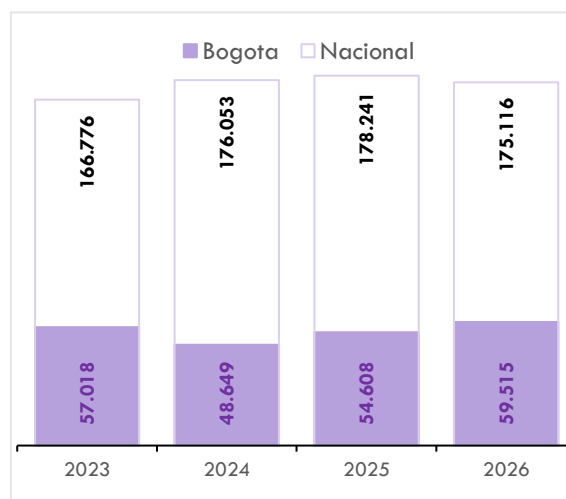
En Bogotá se registraron **14.303 desembolsos para la adquisición de vivienda en el primer trimestre de 2026**, lo que representó un **crecimiento anual de 3,4 %** frente a 2025. La ciudad concentró el 33,9 % del total nacional de desembolsos en el trimestre, consolidándose como el principal mercado del país (gráfica 1, panel a). Este resultado contrasta con el comportamiento del agregado nacional, donde los desembolsos registraron una caída anual de 0,47 %, 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 (2023 – 2026)**

**Panel a. Balance por trimestre**



**Panel b. Balance doce meses**



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

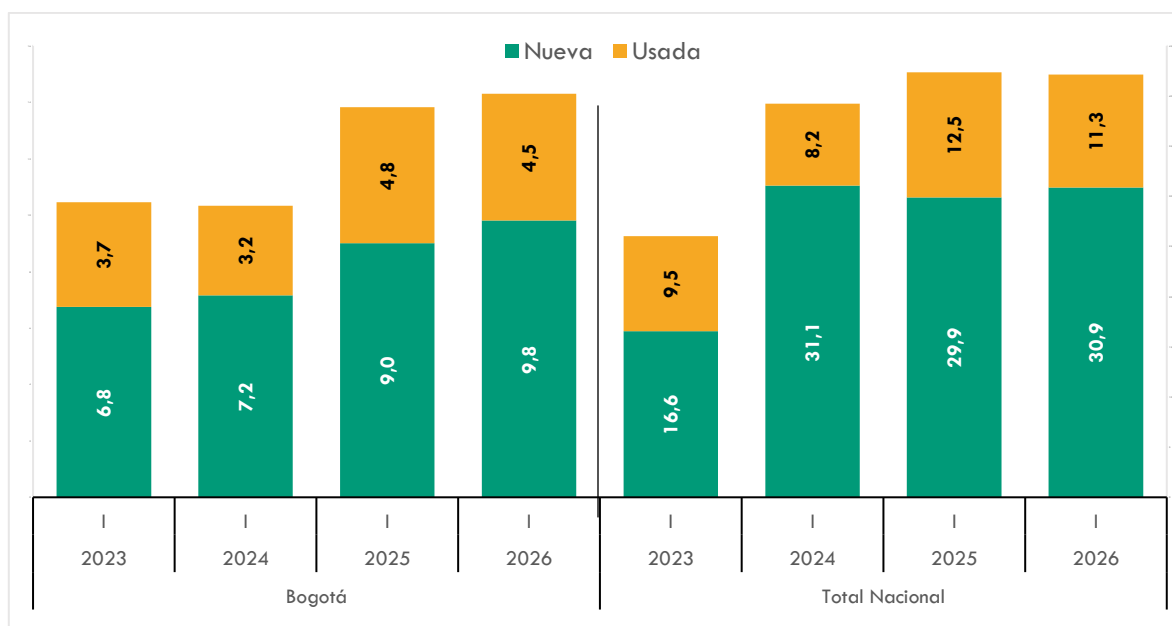
En el acumulado doce meses, el número total de desembolsos en Bogotá creció 9 %, pasando de 54.608 desembolsos entre abril 2024 y marzo 2025 a 59.515 en 2026. En contraste, a nivel nacional se registró una caída anual del 1,8 % en la financiación de la vivienda, con 175.116 aprobaciones, 3.125 menos que un año atrás (gráfica 1, panel b).

# Boletín de Financiación de vivienda

Los desembolsos para compra de **vivienda nueva** en Bogotá explican el 68,6 % de las operaciones financieras de la ciudad en el primer trimestre del año. En total fueron 9.808 viviendas financiadas, 805 más que un año atrás, lo que representó un crecimiento anual de 8,9 %. Por su parte, la financiación de **vivienda usada** en la capital mostró un ajuste del 6,88 % con respecto al primer trimestre de 2025 al pasar de 4.827 a 4.495 desembolsos.

A nivel nacional, la financiación de **vivienda nueva** mostró un crecimiento anual del 3,2 % al pasar de 29.902 desembolsos en el primer trimestre de 2025 a 30.866 en 2026, revirtiendo así la tendencia de caída de los siete trimestres anteriores. En contraste, el componente de la **vivienda usada** a nivel nacional registró una caída del 9,3 % en la financiación con 11.290 desembolsos, 1.164 menos que un año atrás. (gráfica 2).

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



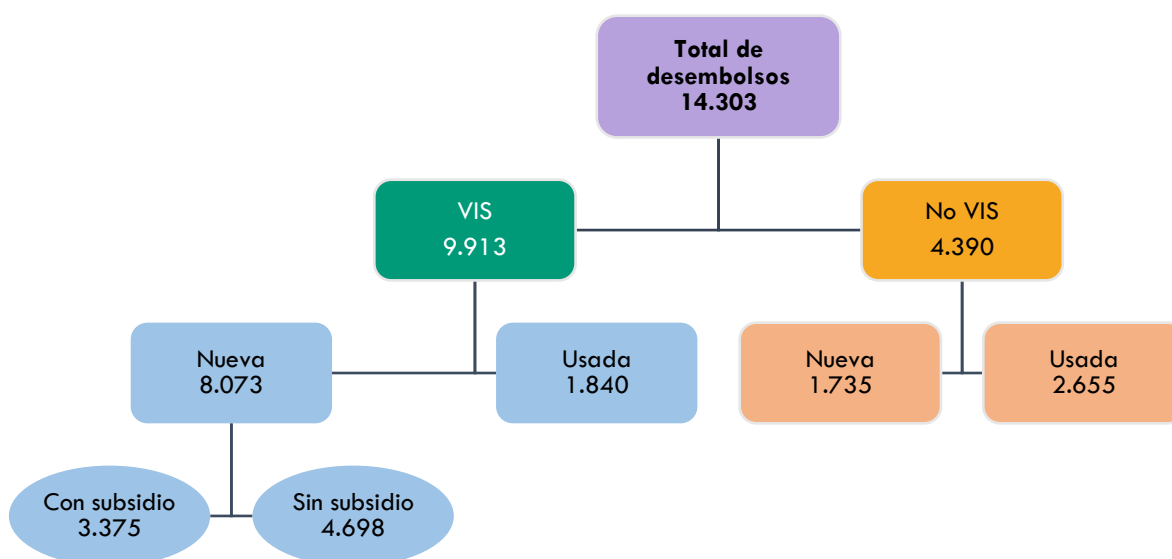
Fuente: DANE — FIVI, elaboró SDHT — DIPP.

Nota: Incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

Del total de viviendas financiadas en Bogotá, el 69,3 % correspondieron a inmuebles del segmento VIS (9.913 unidades). La gran mayoría de estas fueron viviendas nuevas (8.073), lo que equivale al 81,4 % del total VIS. De ellas, 3.375 recibieron apoyo mediante subsidio, es decir, un 41,8 %. En cuanto al segmento No VIS, se financiaron 4.390 viviendas, 1.735 nuevas (39,5 %) y 2.655 usadas (60,4 %), 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 – primer trimestre 2026



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – DIPP

## ¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Durante el primer trimestre de 2026, las tasas de interés<sup>1</sup> para créditos hipotecarios en Colombia mantuvieron la tendencia de crecimiento observada desde finales de 2025, 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.

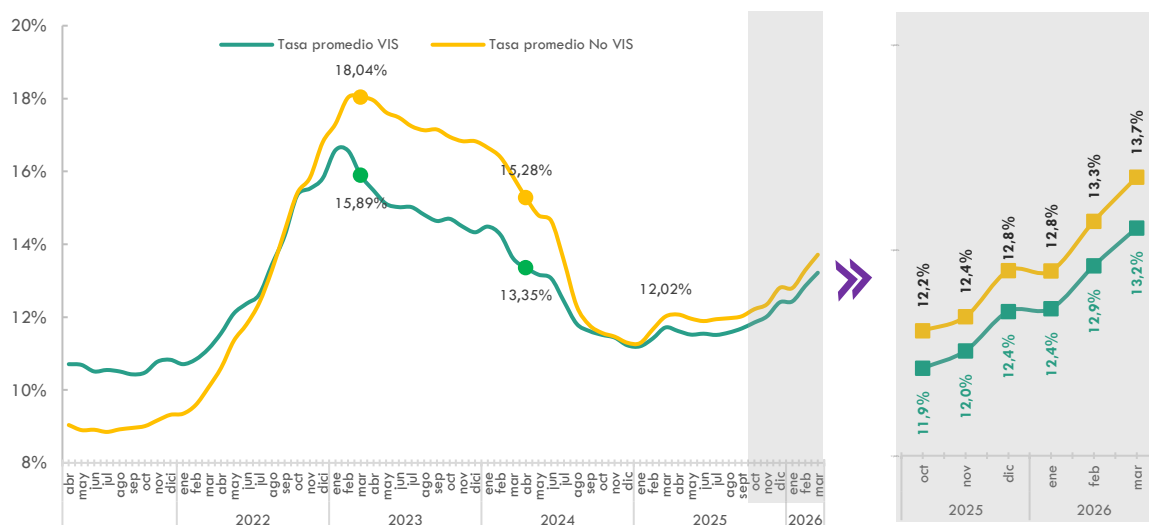
La tasa de interés promedio para adquisición de vivienda VIS se ubicó en 13,22 % al cierre de marzo de 2026, lo que representa un aumento de 150 puntos básicos (p.b.) respecto al mismo mes de 2025, cuando se registraba en torno al 11,72 %.

En el segmento No VIS, la tasa de interés promedio cerró el primer trimestre del año en 13,71%, mostrando un crecimiento de 170 p.b. frente al mismo mes de 2025 (12,02 %). Este aumento más pronunciado refleja una mayor sensibilidad del segmento a las condiciones del mercado financiero (gráfica 4).

<sup>1</sup> 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 – marzo 2026)**



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

## ¿A cuánto asciende la cartera hipotecaria de la ciudad?

Al cierre del primer trimestre de 2026 se encontraban activas 507.915 operaciones de financiación de vivienda (créditos hipotecarios más leasing habitacional) en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de \$55,3 billones de pesos que equivalen al 35 % del total nacional. En comparación con el mismo periodo de 2025, el número de operaciones activas aumentó un 5 % (24.133 adicionales), mientras que el saldo de capital creció 12,8 % frente al mismo periodo (nominal). A nivel nacional, a marzo se encontraban 1.716.131 operaciones con un capital acumulado de \$158,1 billones de pesos.

Por tipo de vivienda, el 50,5 % de las operaciones están respaldando la compra de viviendas VIS, 256.718 inmuebles en total, de estos 18.886 son del segmento VIP. Al comparar el balance del primer trimestre de 2026 con el de un año atrás se observa un crecimiento del 0,92 % en el segmento VIP y del 6,5 % en el segmento VIS.

En cuanto al saldo de capital, la cartera No VIS explicó el 70,1 % del saldo de la ciudad con 38,7 billones de pesos en 251.197 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 8,9 % y el número de créditos creció 3,9 %, lo que corresponde a 9.335 créditos más.

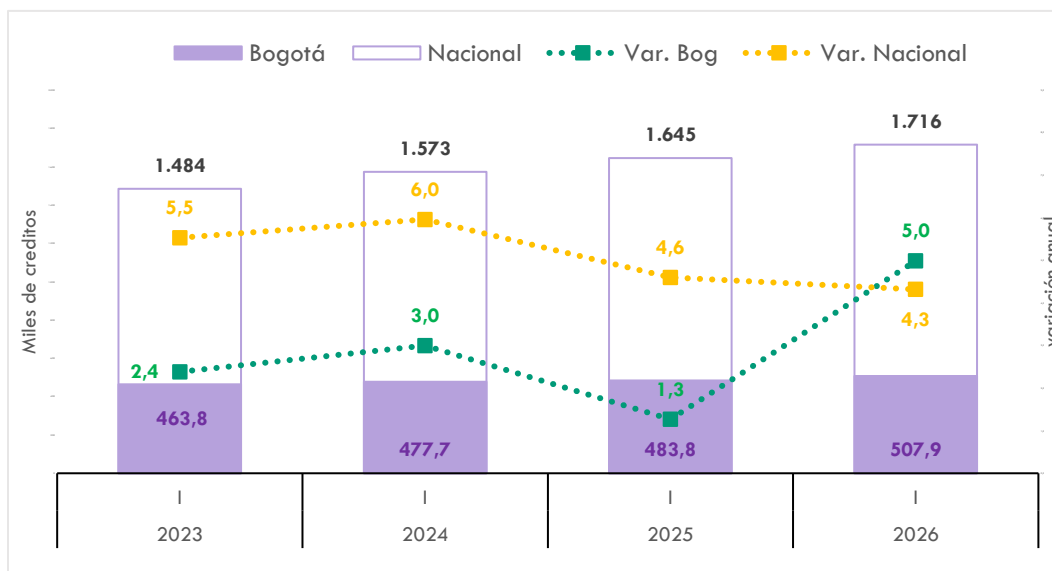
Finalmente, la calidad de la cartera bruta<sup>2</sup> en el primer trimestre de 2026 obtuvo un indicador de 3,19 % a nivel nacional y 1,18 % para Bogotá, permaneciendo relativamente

<sup>2</sup> Se mide como el saldo de capital vencido sobre el saldo de capital total que incluye créditos de vivienda y leasing habitacional

# Boletín de Financiación de vivienda

estable en los últimos tres años, niveles que continúan siendo bajos en términos históricos y que reflejan una adecuada calidad de la cartera hipotecaria.

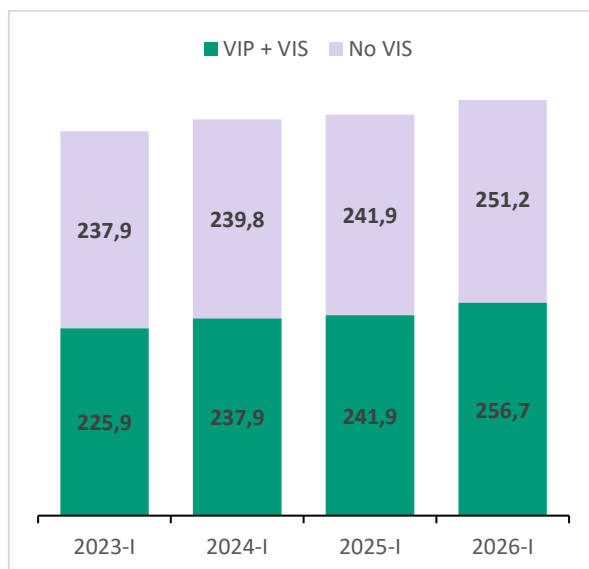
**Gráfica 5. Operaciones financieras (Créditos de vivienda + Leasing habitacional) activas y variación anual**



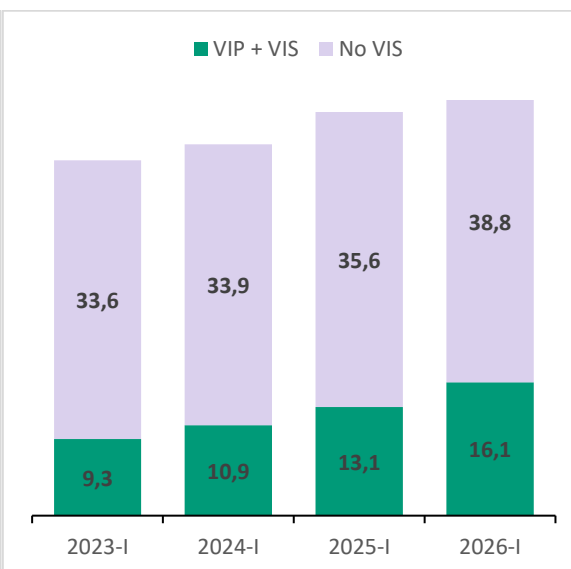
Fuente: DANE — CHV, elaboró SDHT — DIPP.

**Gráfico 6. Cartera Hipotecaria por Segmento de Vivienda, Bogotá (2023 – 2026)**

**Panel a. Número de desembolsos (cifra en miles)**



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



Fuente: DANE — CHV, elaboró SDHT — DIPP.

# Boletín de Financiación de vivienda

## Cifras económicas - Nacionales

| Indicador                                                                        | Variable                          | 2023   | 2024   | 2025  | 2026   | Fecha de corte            | Fuente                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|--------|-------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>PIB Nacional (Crecimiento anual)</b>                                          | Crecimiento año corrido PIB total | 2,8    | 0,2    | 2,5   | 2,2    | I trimestre de cada año   | Cuentas nacionales - DANE |
| <b>Tasa de interés de referencia - Banco de la República</b>                     | Tasa de interés (REPO)            | 13,23% | 11,75% | 9,25% | 11,25% | Vigente al cierre de mayo | Banco de la República     |
| <b>Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)</b>  | VIS PESOS                         | 15,05  | 13,17  | 11,52 | 13,76  | Mayo de cada año          | Banco de la República     |
|                                                                                  | NO VIS PESOS                      | 17,56  | 14,8   | 11,96 | 14,72  |                           |                           |
|                                                                                  | VIS UVR*                          | 8,36   | 6,33   | 5,87  | 6,41   |                           |                           |
|                                                                                  | NO VIS UVR*                       | 8,48   | 7,45   | 7,3   | 8,27   |                           |                           |
| <b>Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)</b> | VIS PESOS                         | 17,22  | 13,96  | 13,08 | 14,81  | Mayo de cada año          | Banco de la República     |
|                                                                                  | NO VIS PESOS                      | 17,97  | 14,7   | 13,12 | 14,93  |                           |                           |
|                                                                                  | VIS UVR*                          | 10,15  | 6,31   | 5,91  | 7,58   |                           |                           |
|                                                                                  | NO VIS UVR*                       | 11,75  | 7,63   | 7,76  | 8,79   |                           |                           |
| <b>Salario Mínimo</b>                                                            | Incremento Salario Mínimo         | 16,0%  | 12,1%  | 9,5%  | 23,0%  | Diciembre                 | Ministerio de Trabajo     |
| <b>IPC</b>                                                                       | Inflación Total                   | 12,36  | 7,16   | 5,05  | 5,84   | Mayo de cada año          | DANE                      |
| <b>Tasa de desempleo</b>                                                         | Tasa de desempleo (mensual)       | 10,7   | 10,6   | 8,8   | 8,8    | Abril de cada año         | DANE - GEIH               |

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: junio 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                                 |
|--------------------------------------------|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>PIB (Variación año corrido)</b>         | Total                     | 9,1   | -1,3  | 2,2   | 4,6   | Tercer trimestre de 2025 variación año corrido. | Cuentas nacionales - DANE              |
|                                            | Construcción              | 60,0  | -13,8 | 10,7  | 7,5   |                                                 |                                        |
|                                            | Actividades inmobiliarias | 1,0   | 1,4   | 1,9   | 2,0   |                                                 |                                        |
| Indicador                                  | Variable                  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | Fecha de corte                                  | Fuente                                 |
| <b>Déficit habitacional (% de hogares)</b> | Total                     | 11,2% | 11,1% | 7,2%  | 6,3%  | 2022-2025                                       | DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV |
|                                            | Cuantitativo              | 1,4%  | 0,7%  | 0,6%  | 0,3%  |                                                 |                                        |
|                                            | Cualitativo               | 9,8%  | 10,4% | 6,6%  | 6,0%  |                                                 |                                        |
| <b>Hogares urbanos (miles)</b>             | Total**                   | 2.931 | 3.008 | 3.088 | 3.165 | 2022-2025                                       | DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV |
| <b>Hogares rurales (miles)</b>             | Total**                   | 9,0   | 9,7   | 10,0  | 11,0  |                                                 |                                        |
| Indicador                                  | Variable                  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | Fecha de corte                                  | Fuente                                 |

# Boletín de

## Financiación de vivienda

| Indicador                                                   | Variable                     | 2022               | 2023               | 2024               | 2025               | Fecha de corte                                                            | Fuente           |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Desempleo (%)</b>                                        | tasa de desempleo            | 10,6%              | 10,1%              | 8,8%               | 12,6%              | ene- mar<br>(trimestre móvil)                                             | DANE - GEIH      |
| <b>Empleo en construcción (personas)</b>                    | Construcción                 | 214.580            | 254.627            | 231.489            | 195.067            | Información promedio mensual<br>trimestre corrido<br><br>ene-mar          | DANE - GEIH      |
|                                                             | Edificaciones                | 130.450            | 118.596            | 112.736            | 105.262            |                                                                           |                  |
|                                                             | Obras civiles                | 26.680             | 35.074             | 44.605             | 17.930             |                                                                           |                  |
|                                                             | Servicios de la Construcción | 57.450             | 100.957            | 74.148             | 71.875             |                                                                           |                  |
| <b>Empleo en construcción (personas y participación)</b>    | Mujeres                      | 23.289<br>(11.9%)  | 24.007<br>(11,2%)  | 27.492<br>(10.8%)  | 29.127<br>(12.6%)  | Información promedio mensual<br>trimestre corrido<br><br>ene-mar 2025     | DANE - GEIH      |
|                                                             | Hombres                      | 171.778<br>(88.1%) | 190.573<br>(88,8%) | 227.135<br>(89.2%) | 202.362<br>(87.4%) |                                                                           |                  |
| <b>Licencias de construcción de vivienda (unidades)</b>     | TOTAL                        | 17.794             | 11.127             | 8.564              | 14.206             | Año corrido abril 2023-2026<br>(incluye solo unidades de modalidad nueva) | DANE - ELIC      |
|                                                             | VIP+VIS                      | 13.922             | 8.777              | 6.173              | 10.320             |                                                                           |                  |
|                                                             | NO VIS                       | 3.872              | 2.350              | 2.391              | 3.886              |                                                                           |                  |
| <b>Lanzamientos de vivienda (unidades)</b>                  | TOTAL                        | 16.592             | 8.959              | 15.678             | 15.473             | año corrido a mayo                                                        | CAMACOL          |
|                                                             | VIP+VIS                      | 13.490             | 6.021              | 11.097             | 11.992             |                                                                           |                  |
|                                                             | NO VIS                       | 3.102              | 2.938              | 4.581              | 3.481              |                                                                           |                  |
| <b>Ventas de vivienda nueva (unidades)</b>                  | TOTAL                        | 16.482             | 16.002             | 19.173             | 20.990             | año corrido a mayo                                                        | CAMACOL          |
|                                                             | VIP + VIS                    | 12.329             | 11.834             | 13.956             | 15.883             |                                                                           |                  |
|                                                             | NO VIS                       | 4.153              | 4.168              | 5.217              | 5.107              |                                                                           |                  |
| <b>Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)</b>            | TOTAL                        | 13.680             | 20.242             | 14.069             | 12.468             | año corrido a mayo                                                        | CAMACOL          |
|                                                             | VIP+VIS                      | 9.172              | 17.710             | 11.624             | 9.638              |                                                                           |                  |
|                                                             | NO VIS                       | 4.508              | 2.532              | 2.445              | 2.830              |                                                                           |                  |
| <b>Rotación de Inventarios* (meses)</b>                     | TOTAL                        | 14,6               | 12,6               | 9,3                | 9,0                | Mayo de cada año                                                          | CAMACOL          |
|                                                             | VIP + VIS                    | 13,1               | 11,3               | 7,9                | 7,7                |                                                                           |                  |
|                                                             | NO VIS                       | 19,4               | 16,4               | 13,1               | 13,7               |                                                                           |                  |
| <b>Desembolsos para compra de vivienda (número)</b>         | Total                        | 10.063             | 10.042             | 13.243             | 13.508             | I trimestre de cada año                                                   | DANE - FIVI      |
|                                                             | Vivienda nueva               | 7.071              | 7.226              | 9.245              | 9.994              |                                                                           |                  |
|                                                             | Vivienda usada               | 2.992              | 2.816              | 3.998              | 3.514              |                                                                           |                  |
|                                                             | VIS nueva                    | 4.174              | 5.625              | 6.494              | 8.003              |                                                                           |                  |
|                                                             | No VIS nueva                 | 2.897              | 1.601              | 2.751              | 1.991              |                                                                           |                  |
| <b>Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones</b> | Materiales                   | 11,4               | 3,0                | 0,4                | 2,1                | Var anual - abril de cada año                                             | DANE - ICOCED*** |
|                                                             | Equipo Especial Para Obra    | 10,3               | -4,7               | 2,6                | -3,8               |                                                                           |                  |
|                                                             | Mano De Obra                 | 12,2               | 7,5                | 9,5                | 15,1               |                                                                           |                  |
|                                                             | Equipo                       | 12,7               | 10,2               | 3,2                | 10,4               |                                                                           |                  |
|                                                             | Maquinaria                   | 16,9               | 3,1                | 3,5                | 3,9                |                                                                           |                  |
|                                                             | Transporte                   | 7,0                | 1,9                | 8,8                | -3,9               |                                                                           |                  |
|                                                             | Herramienta Menor            | 18,6               | 15,5               | -0,3               | 0,9                |                                                                           |                  |
|                                                             | Servicios Especializados     | 15,2               | 0,6                | 6,6                | 7,9                |                                                                           |                  |

# Boletín de Financiación de vivienda

| Indicador | Variable           | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Fecha de corte | Fuente |
|-----------|--------------------|------|------|------|------|----------------|--------|
|           | De La Construcción |      |      |      |      |                |        |

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: junio 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, Facatativá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.

Elaboró: Carlos Herrera

Revisó: Daniela Sedano