

Boletín de Financiación de vivienda

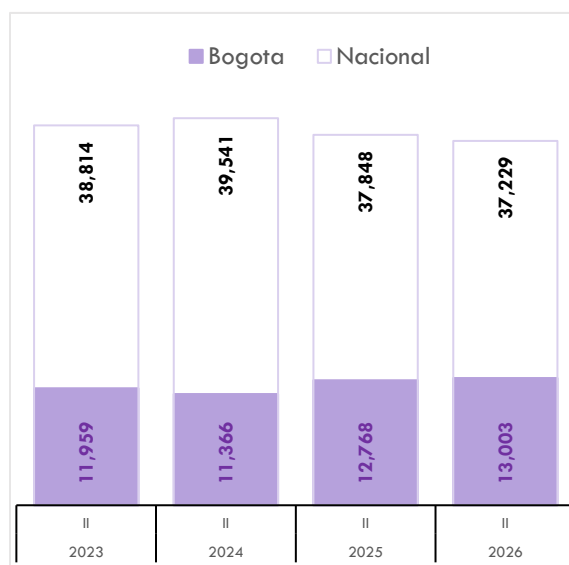
El indicador de financiación de vivienda - FIVI es un instrumento de medición que permite conocer el número y el valor de las viviendas financiadas por parte de las entidades financieras. Desde el primer trimestre de 2021, el DANE incluye el leasing habitacional en su medición.

¿Cómo se comportó la financiación de vivienda en Bogotá?

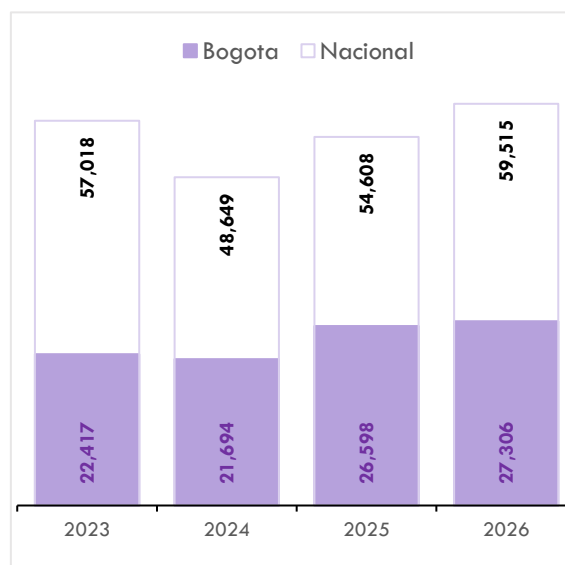
En Bogotá se registraron **13.003 desembolsos para la adquisición de vivienda en el segundo trimestre de 2026**, lo que representó un **crecimiento anual de 1,8 %** frente a 2025. La ciudad concentró el **34,9 %** del total nacional de desembolsos en el trimestre, consolidándose como el principal mercado del país (gráfica 1, panel a). Este resultado contrasta con el comportamiento del agregado nacional, donde los desembolsos registraron una caída anual de 1,6%, lo que evidencia un desempeño 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 año corrido



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

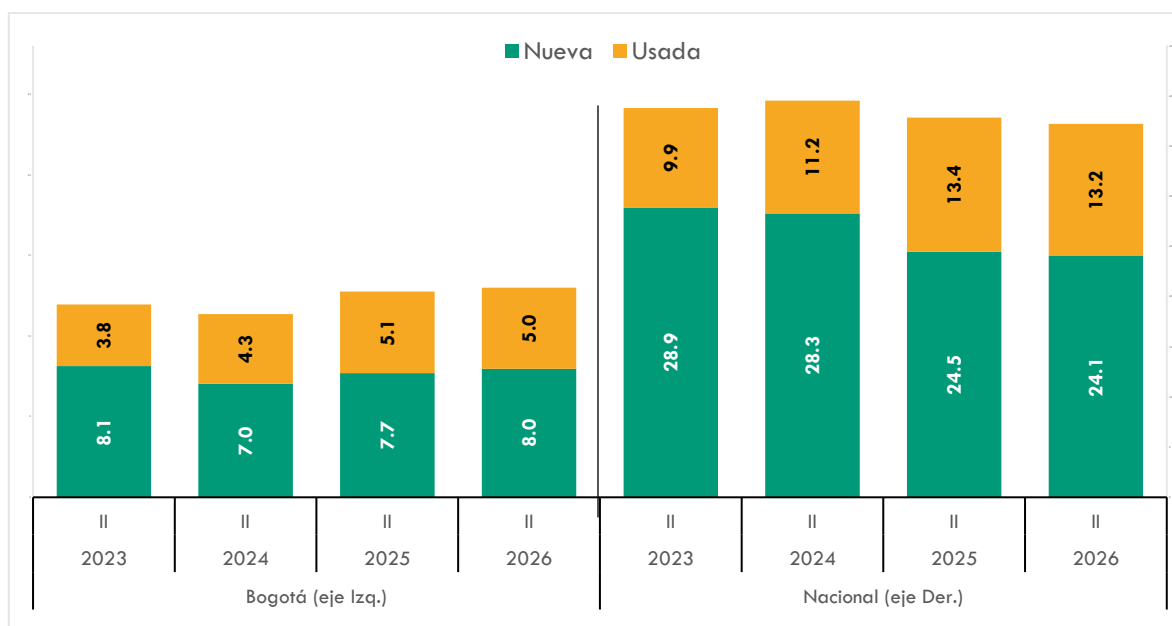
En lo corrido del año a junio, el número total de desembolsos en Bogotá creció 2,7 %, pasando de 26.598 desembolsos en el primer semestre de 2025 a 27.306 en el mismo periodo de 2026. A nivel nacional, los desembolsos crecieron 9 % con 59.515 aprobaciones, 4.907 más que un año atrás (gráfica 1, panel b).

Boletín de Financiación de vivienda

Los desembolsos para compra de **vivienda nueva** en Bogotá explican el 61,3% de las operaciones financieras de la ciudad en el segundo trimestre del año. En total fueron 7.967 viviendas financiadas, 260 más que un año atrás, lo que representó un crecimiento anual de 3,4 %. Por su parte, la financiación de **vivienda usada** en la capital mostró un ajuste del 0,5% con respecto al segundo trimestre de 2025 al pasar de 5.061 a 5.036 desembolsos.

A nivel nacional, la financiación de **vivienda nueva** mostró un ajuste anual del 1,7% al pasar de 24.475 desembolsos en el segundo trimestre de 2025 a 24.056 en 2026, acumulando así así dos años consecutivos de caída. En la misma línea, el componente de la **vivienda usada** a nivel nacional registró una caída del 1,5% en la financiación con 13.173 desembolsos, 201 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)**



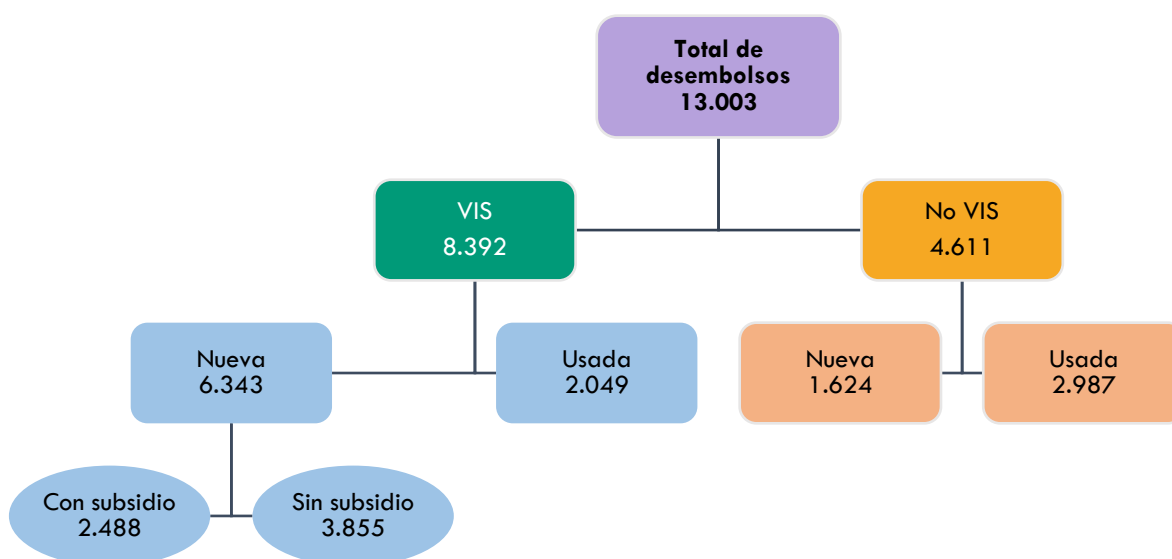
Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – DIPP.

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 – segundo trimestre 2026



Fuente: DANE – FIVI, elaboró SDHT – DIPP

¿Con qué tasas de interés se adquirió vivienda?

Durante el segundo trimestre de 2026, las tasas de interés¹ para créditos hipotecarios en Colombia mantuvieron la tendencia de crecimiento observada desde finales de 2025, ubicándose en niveles superiores 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.

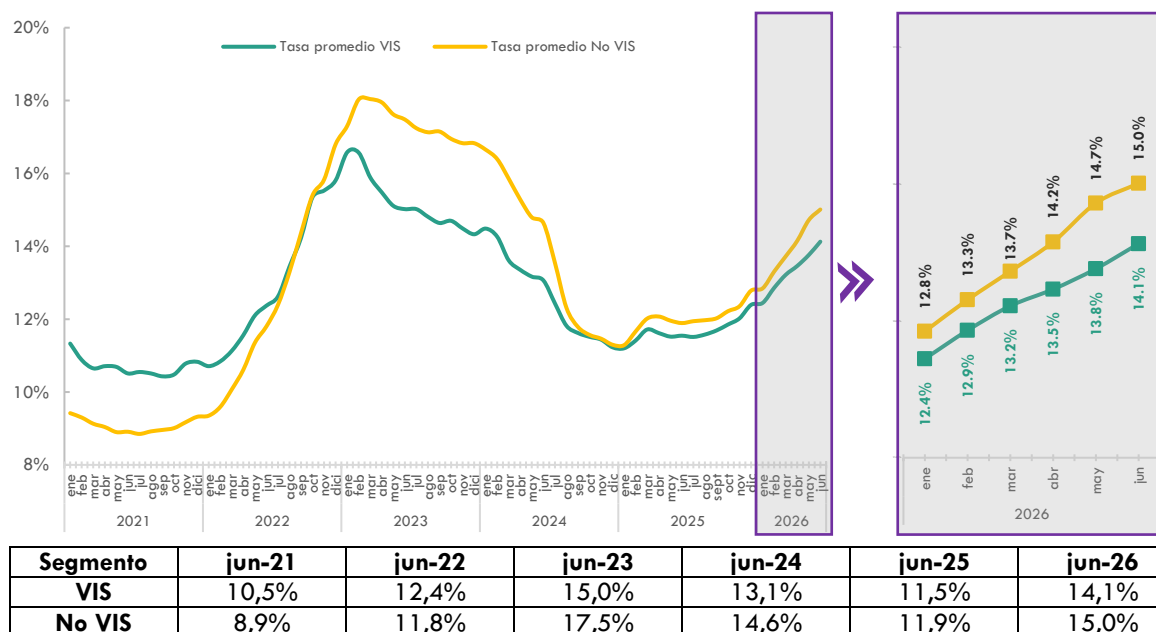
La tasa de interés promedio para adquisición de vivienda VIS se ubicó en 14,1% al cierre de junio de 2026, lo que representa un aumento de 260 puntos básicos (p.b.) respecto al mismo mes de 2025, cuando se registraba en torno al 11,5%.

En el segmento No VIS, la tasa de interés promedio cerró el primer semestre del año en 15%, mostrando un crecimiento de 310 p.b. frente al mismo mes de 2025 (11,9%). 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 – junio 2026)



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

¿A cuánto asciende la cartera hipotecaria de la ciudad?

Al cierre del segundo trimestre de 2026 se encontraban activas 502.606 operaciones de financiación de vivienda (créditos hipotecarios más leasing habitacional) en la ciudad de Bogotá, con un saldo de capital total de \$56 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 2,9 % (14.056 adicionales), mientras que el saldo de capital creció 10,8% frente al mismo periodo (nominal). A nivel nacional, a junio se encontraban 1.703.657 operaciones con un capital acumulado de \$160,2 billones de pesos.

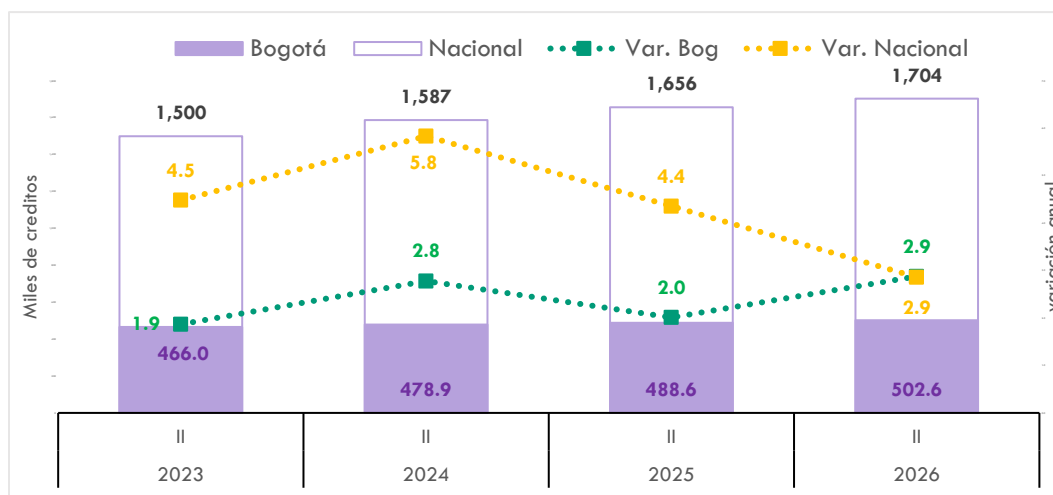
Por tipo de vivienda, el 52% de las operaciones están respaldando la compra de viviendas VIS, 261.291 inmuebles en total, de estos 18.997 son del segmento VIP. Al comparar el balance del segundo trimestre de 2026 con el de un año atrás se observa un crecimiento del 0,34% en el segmento VIP y del 7,4% en el segmento VIS.

En cuanto al saldo de capital, la cartera No VIS explicó el 67,1% del saldo de la ciudad con 37,5 billones de pesos en 241.315 créditos vigentes. Respecto a un año atrás, el saldo en esta cartera aumentó 3% y el número de créditos cayó 1,1%, lo que corresponde a 2.761 créditos menos.

Boletín de Financiación de vivienda

Finalmente, el indicador de calidad de la cartera bruta² en el segundo trimestre de 2026 alcanzó un 3,87 % a nivel nacional y un 1,18 % en Bogotá. Ambos indicadores se han mantenido estables en los últimos tres años, conservando niveles históricamente bajos que reflejan una adecuada gestión de la cartera hipotecaria.

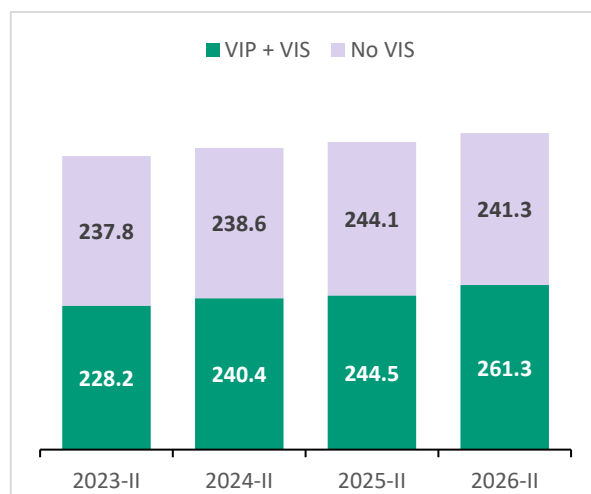
Gráfica 5. Operaciones financieras (Créditos de vivienda + Leasing habitacional) activas y variación anual



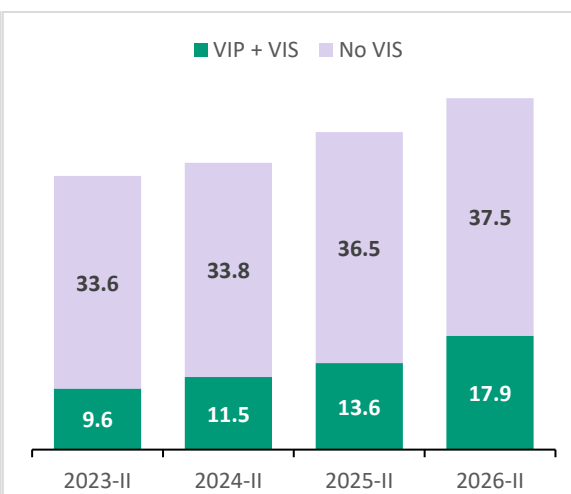
Fuente: DANE – CHV, elaboró SDHT – DIPP.

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.

² 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

Los resultados del segundo trimestre de 2026 muestran que Bogotá mantiene una senda de crecimiento en la financiación de vivienda, en contraste con la contracción observada a nivel nacional. Este dinamismo, impulsado principalmente por la vivienda nueva y el segmento VIS, confirma el papel de la ciudad como el principal mercado hipotecario del país. En este resultado, los subsidios distritales han complementado la oferta del sector financiero y han facilitado que más hogares de ingresos bajos accedan a vivienda formal.

La cartera hipotecaria de la ciudad refleja esta misma tendencia. El número de operaciones activas sigue creciendo, cada vez con mayor participación del segmento de interés social, y la morosidad se mantiene en niveles históricamente bajos y muy inferiores al promedio nacional. Esto indica que la ampliación del acceso al crédito ha ido acompañada de una cartera sana. Hacia adelante, el aumento de las tasas de interés será el principal reto para sostener este ritmo, lo que hace aún más relevante la articulación entre los instrumentos distritales y el sistema financiero.

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2023	2024	2025	2026	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	1,6	0,9	2,2	2,9	Segundo trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	13,25%	11,25%	9,25%	12,00%	Vigente al cierre de Julio	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	14,83	11,82	11,58	14,3	Agosto de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	17,2	12,31	11,97	15,32		
	VIS UVR*	7,59	6,15	6,08	7,35		
	NO VIS UVR*	8,41	7,57	7,75	8,95		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	16,59	10,87	11,95	15,15	Julio de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	17,38	10,98	11,74	15,43		
	VIS UVR*	9,3	5,94	6,93	8,79		
	NO VIS UVR*	10,36	7,57	8,63	9,87		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	16,0%	12,1%	9,5%	23,0%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	11,43	6,12	5,1	6,25	Julio de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	9,6	9,9	8,8	8,1	Julio de cada año	DANE - GEIH

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: septiembre de 2026

*Margen adicional que se cobra a parte del IPC

Boletín de Financiación de vivienda

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	9,6	0,6	1,7	3,5	Cuarto trimestre de 2025 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	34,5	-8,4	7,0	4,9		
	Actividades inmobiliarias	0,9	1,6	2,3	1,9		
Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
Déficit habitacional (% de hogares)	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%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2.931	3.008	3.088	3.165	2022-2025	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	9,9%	10,0%	8,5%	8,0%	may- mal 2026 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	215.402	230.815	233.693	226.873	Información promedio mensual trimestre corrido may-jul	DANE - GEIH
	Edificaciones	108.373	124.409	124.951	118.985		
	Obras civiles	33.481	43.741	32.251	34.676		
	Servicios de la Construcción	73.548	62.664	76.491	73.213		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	30.193 (15.7%)	32.744 (14,4%)	28.021 (12.2%)	40.545 (17.3%)	Información promedio mensual trimestre corrido may - jul	DANE - GEIH
	Hombres	162.426 (84.3%)	194.869 (85,6%)	201.339 (87.8%)	194.475 (82.7%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	23.780	17.793	17.820	24.682	Año corrido julio (incluye solo unidades de modalidad nueva)	DANE - ELIC
	VIP+VIS	17.750	13.884	12.014	16.928		
	NO VIS	6.030	3.909	5.806	7.754		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	23.134	16.902	25.056	22.888	año corrido a agosto 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	17.743	10.967	16.743	17.286		
	NO VIS	5.391	5.935	8.313	5.602		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	27.199	26.303	32.578	33.995	año corrido a agosto 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP + VIS	20.094	19.458	23.814	26.242		
	NO VIS	7.105	6.845	8.764	7.753		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	27.255	24.733	25.309	21.398	año corrido a agosto 2023 a 2026	CAMACOL
	VIP+VIS	21.535	21.040	19.223	16.329		
	NO VIS	5.720	3.693	6.086	5.069		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	12,8	11,2	8,0	8,4	agosto 2023-2026	CAMACOL
	VIP + VIS	11,6	9,8	6,6	6,6		
	NO VIS	16,1	15,1	12,0	16,1		

Boletín de Financiación de vivienda

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
Desembolsos para compra de vivienda (número)	Total	11.036	10.692	11.614	11.704	II trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	7.744	6.865	7.398	7.673		
	Vivienda usada	3.292	3.827	4.216	4.031		
	VIS nueva	5.961	5.507	5.601	6.281		
	No VIS nueva	1.783	1.358	1.797	1.392		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	8,5	1,9	1,0	2,5	Var anual - julio de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	4,8	-2,0	-0,1	-3,8		
	Mano De Obra	11,1	7,5	9,6	14,9		
	Equipo	7,8	10,3	5,0	8,8		
	Maquinaria	13,8	2,4	3,2	2,5		
	Transporte	2,2	9,2	-0,1	-2,4		
	Herramienta Menor	6,3	12,5	-0,3	0,7		
	Servicios Especializados De La Construcción	10,0	2,4	6,2	8,0		

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: septiembre 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