



---

**COMPORTAMIENTO DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA  
EN COLOMBIA DURANTE EL PERIODO DE LA  
PANDEMIA COVID-19**

---

**AURA MARÍA ROMERO SALAZAR  
JUAN SEBASTIAN VERA FIAGÁ**

**PROFESOR MARCO LEONARDO PENAGOS**

**DIRECCIÓN NACIONAL UDCII  
UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE LA CIENCIA, LA  
INVESTIGACIÓN Y LA INNOVACIÓN  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y  
ADMINISTRATIVAS**

**UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO  
2023-I**



## TABLA DE CONTENIDO

AGRADECIMIENTOS	2
DEDICATORIA	3
RESUMEN EJECUTIVO DE LA PROPUESTA	4
Palabras Clave	4
ABSTRACT	4
Keywords	4
INTRODUCCIÓN	5
ESTADO DEL ARTE	7
OBJETIVOS	10
OBJETIVO GENERAL	10
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
MARCO TEÓRICO	11
METODOLOGÍA	13
TOTAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS	13
Créditos Hipotecarios Para Viviendas De Interés Social	15
Créditos Hipotecarios Para Viviendas De No Interés Social.	19
Participación De Las Viviendas De Interés Social En Los Créditos Hipotecarios	22
CRÉDITOS DE VIVIENDA SIN INCLUIR LEASING HABITACIONAL.	23
LEASING HABITACIONAL	25
RESULTADOS Y ANÁLISIS	29
CONCLUSIONES Y LOGROS	31
BIBLIOGRAFÍA CITADA	33
ANEXOS	35



## **AGRADECIMIENTOS**

Agradecemos principalmente a todos los profesores que estuvieron presentes en nuestro proceso de aprendizaje, en especial al profesor Marco Leonardo Penagos por la colaboración, orientación y ayuda para llevar a cabo este trabajo. Asimismo, a la facultad de ciencias económicas y administrativas. Adicionalmente a nuestras familias por brindarnos la oportunidad de cursar el pregrado en economía.



## **DEDICATORIA**

Esta monografía está dedicada inicialmente a nuestras familias, las cuales nos brindaron su apoyo y motivación a lo largo de nuestra carrera universitaria, adicionalmente a aquellas personas que nos acompañaron en esta etapa, aportando a nuestra formación y vida profesional.



## RESUMEN EJECUTIVO DE LA PROPUESTA

En este trabajo se realizó un estudio cuyo propósito fue determinar el impacto de la pandemia del COVID-19 en la cartera hipotecaria de vivienda (CHV), los datos fueron extraídos de los anexos publicados por el departamento administrativo nacional de estadística (DANE), En base a estos datos se realizaron diferentes análisis según el tipo de vivienda y el tipo de crédito, por medio de tablas y gráficos se pudo observar el comportamiento de los créditos hipotecarios a nivel nacional. Los resultados muestran la importancia que ha ido tomando la vivienda de interés social y el leasing habitacional. Por lo tanto, se concluye que la pandemia del COVID-19 no redujo la cartera hipotecaria de vivienda, pero si la transformó, dándole mayor importancia a los sectores más vulnerables.

### Palabras Clave

Pandemia, cuarentena, créditos hipotecarios, leasing habitacional, viviendas, interés social, subsidios, incentivos, bases de datos, crecimiento.

## ABSTRACT

In this work, a study was carried out whose purpose was to determine the impact of the COVID-19 pandemic on the housing mortgage portfolio (CHV - for its acronym in Spanish), the data were extracted from the annexes published by the national administrative department of statistics (DANE - for its acronym in Spanish), in Based on these data, different analyzes were carried out according to the type of housing and the type of credit, through tables and graphs it was possible to observe the behavior of mortgage loans at the national level. The results show the importance that social interest housing and housing leasing have been taking. Therefore, it is concluded that the COVID-19 pandemic did not reduce the housing mortgage portfolio, but it did transform it, giving greater importance to the most vulnerable sectors.

### Keywords

Pandemic, quarantine, mortgage loans, housing leasing, social interest, subsidies, incentives, databases, growth.



## INTRODUCCIÓN

El comportamiento de los créditos de vivienda en Colombia en años anteriores a la pandemia se mantuvo estable, teniendo en cuenta los subsidios e incentivos entregados por las cajas de compensación, pero durante el año 2020 el sector de créditos hipotecarios se contrajo un 1,7 %, con respecto al año anterior, esto debido a emergencia sanitaria en la que se encontraba todo el planeta.

Gracias a las consecuencias que trajo la pandemia del Covid-19, se optó por realizar diversos cambios en el sector financiero, esto con el fin de contrarrestar los efectos de la crisis económica que se veía venir. Específicamente se modificaron los créditos de vivienda en Colombia durante los años 2020-2022. Esto se hizo con el fin de ver la afectación presentada en el sector financiero.

Este estudio se realiza tomando en cuenta los datos suministrados por el DANE antes y después de la pandemia, *“El valor de los créditos desembolsados a precios constantes en el cuarto trimestre de 2019 registró un decrecimiento de 2,5% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda nueva presentaron una disminución de 8,3%, mientras que la vivienda usada registró un crecimiento de 5,4%”.* (DANE 2019)

De acuerdo, a los datos anteriores se evidencia que en el cuarto trimestre del año 2019 se registró un decrecimiento, esto en comparación con el mismo trimestre del año anterior y, además, los créditos para vivienda nueva presentaron una disminución. Asimismo, se evidencia que aún sin pandemia los porcentajes de créditos en Colombia no representaban una gran importancia en el sector.

Adicionalmente se evidencia que *“El valor de los créditos desembolsados a precios constantes en el cuarto trimestre de 2020 registró una variación negativa de 2,2% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda usada registraron un decrecimiento de 13,1%, mientras que los créditos entregados para la vivienda nueva registraron un aumento de 6,9%”.* (DANE 2020)

En el último trimestre del 2020 se presentaron nuevamente cifras bajas con respecto a los desembolsos, pero en el caso de los créditos de vivienda usada se logra evidenciar un fuerte decrecimiento en Colombia, por otro lado, los créditos que se entregaron en este trimestre para vivienda nueva aumentaron en un 6,9 % con respecto al año anterior.



En cambio, para el último trimestre del año 2021 se evidencia que *“El valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó un crecimiento de 16,8% frente al mismo trimestre de 2020. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación de 18,6%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó variación negativa de 40,2%. El número de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2021, frente al mismo trimestre del año 2020 obtuvo una variación de 18,4%. Este comportamiento es explicado por la variación positiva de los establecimientos de crédito de 22,7%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó una variación negativa de 51,9%” (DANE 2021)*

Teniendo en cuenta toda la información suministrada por el DANE, se logra evidenciar un crecimiento en los desembolsos de créditos, asimismo los establecimientos de créditos presentaron un porcentaje mayor al mismo trimestre del año anterior, también frente al mismo trimestre del año 2020, tuvo una variación positiva con un porcentaje del 22,7 pero asimismo la entidad del Fondo Nacional del Ahorro presentó cifras menores, teniendo en cuenta esto en el año 2021 los créditos de vivienda en Colombia crecieron, partiendo de la presencia del covid-19 en este año

Así mismo, en el segundo trimestre del año 2022 *“se desembolsaron \$5.668.076 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2021, registrando una variación de -12,7%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$4.008.945 millones, con una variación de -11,9% y restando 8,3 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$1.659.131 millones de pesos, presentando variación de -14,8% y restando 4,4 puntos porcentuales” (DANE 2022)*

De acuerdo a la información suministrada por el DANE, en el año 2022 se evidenció un porcentaje negativo para la compra de vivienda a precios constantes, por otro lado, para créditos de vivienda se desembolsó un porcentaje mucho menor.



## ESTADO DEL ARTE

Empezar a hablar de créditos en Colombia no tiene lugar sin antes contextualizar sobre la cartera comercial y explicar más sobre este concepto para tener información previa sobre los créditos hipotecarios y la cartera comercial en Colombia, sin antes mencionar el concepto de vivienda para centrar más el tema a tratar, *“la vivienda es aquella que se remite a un elemento construidos donde habitan familias teniendo en cuenta esto cabe aclarar que es cartera comercial”* (Gazzoli, 2017).

Nos referimos a cartera comercial al concepto que comprende todas las financiaciones de crédito y a crédito hipotecario a los préstamos que se obtiene para la remodelación de vivienda o la obtención de la misma, ahora bien, ya teniendo claro estos dos conceptos nos dirigimos a plantear la investigación acerca del comportamiento de los créditos de vivienda en Colombia durante el periodo (2020-2022).

Pero esto no solo se vivió en Colombia este frente de tener vivienda propia también se evidencia en América Latina *“esta región presenta bastantes niveles de desigualdad y viene por medio de la burguesía en la política, basándose en la investigación realizada esto fue un reto en la CEPAL en el marco de la pandemia para esta región se atribuye que el compromiso de los gobiernos es fundamental para que las personas tengan acceso a su vivienda propia”*, (Ibid, 9)

Lo que también se debe agregar es que en Latinoamérica ocurre una situación la cual Colombia no es ajena es esta realidad *“Si bien la introducción de las hipotecas verdes en México ha permitido la asignación de 350 mil viviendas energéticamente eficientes por año, no se ha tomado debidamente en cuenta su ubicación dentro de una ciudad”* (Ricardo, Tania, & Guillermo, 2018)

En Colombia sucede algo parecido con lo que pasó en México, con la construcción de viviendas de interés social (VIS), las cuales apuntan a ser dentro de la ciudad que sean ecológicas y reduzcan el impacto de tener vivienda dentro de la ciudad. Ahora bien, teniendo en cuenta esto sobre la inflación y el problema que por décadas ha golpeado a Latinoamérica (desigualdad) también entramos a considerar el efecto pandemia en la adquisición de vivienda.

Se suma también la inflación que todos los años aumenta, así mismo se aclara el concepto de pandemia. *“La inflación es la perdida de dinero, y suele manifestarse con un incremento generalizado en los precios de los bienes y los servicios”*. (Santiso, 2021)

La investigación a continuación apunta a créditos de vivienda pues según (López Jiménez, 2019) que la adquisición de vivienda es una prioridad para las personas y es una de las decisiones económicas más importantes por no mencionar prioritaria.



En Colombia se adopta en el año 2020 para las personas que vivían en arriendo un acuerdo de congelamiento para que esto no afectara la economía de las familias *“Otra de las medidas implementadas en Argentina y Colombia consistió en el congelamiento del precio del alquiler, con lo cual se pretendía mitigar el impacto económico de la pandemia en el ingreso de las familias”* (Monsalve, 2021).

Según el informe especial de riesgo de crédito en marzo del año 2020 se vio un incremento en el crédito debido a las necesidades que empezaron con la pandemia y que luego el comportamiento fue desacelerado. *“El crédito hipotecario es una de las principales modalidades de financiación de los hogares para hacer la compra que, típicamente, representa el activo de mayor valor dentro del patrimonio familiar”* (Caicedo, y otros, 2019).

Sin embargo para entrar en detalle de los créditos en vivienda se debe detallar que en Colombia la mayoría de los que viven en arriendo pertenecen a los estratos uno, dos y tres y que por parte de los arrendatarios también pertenecen a este sector lo cual deja en evidencia que la mayoría de los hogares colombianos destinan alrededor del 30% de sus ingresos al pago del alquiler donde habitan *“La mayoría de estas familias tiene niveles de ingreso bajos (92 % son estratos 1, 2 y 3) y suele destinar entre el 25 %y el 30 % de sus ingresos para el pago del arriendo. Por otra parte, el 85 % de los hogares que reciben ingresos por arrendamiento también pertenece a los estratos 1, 2 y 3. El pago de ese arriendo corresponde al 30% del total de los ingresos que reciben estos hogares, lo que también resalta una vulnerabilidad por parte de los arrendadores.”* (Monsalve, 2021).

Antes esta situación el gobierno colombiano dispuso un acuerdo que debía tener por parte del arrendatario y del arrendador para el pago y así mismo se consideró no hacer el reajuste al alquiler de la vivienda para no dejar en vulnerabilidad estas dos partes involucradas.

En marzo de 2020, con el inicio de la pandemia, se observó un fuerte crecimiento del crédito ante las mayores necesidades de liquidez del sector corporativo para atenuar los efectos adversos de la pandemia sobre su flujo de caja. Luego de este rápido crecimiento del crédito, la cartera comercial comenzó a mostrar una desaceleración que obedece al bajo desempeño de la economía y al aumento del desempleo desde el tercer trimestre de 2020.

Ante este panorama se entra a investigar cómo fueron anualmente los créditos desembolsados para este periodo de calamidad pública que notoriamente afectó el sector de vivienda y de construcción. Por esta razón vemos necesario evaluar y analizar cómo se comportaron las tasas de vivienda en las diferentes entidades financieras en la pandemia.

A continuación, se hará la comparativa del número de créditos de vivienda otorgados por entidades financiadoras de vivienda teniendo en cuenta el valor que se registró para cada año en cartera hipotecaria.



Es importante de igual manera estipular como fueron los alivios para los colombianos en la adquisición de su vivienda pues las personas que recibían subsidios para vivienda VIS reciben un apoyo de la cuota inicial que es aproximadamente 45 millones de pesos y además de esto se les otorga el beneficio de recibir un subsidio durante 7 años para el crédito hipotecario, por otro lado, las viviendas no VIS reciben el beneficio de una reducción en la cuota mensual por un valor constante también por 7 años (*Monsalve, 2021*).

Se logra observar las estrategias tomadas por el gobierno de Colombia en medio de la contingencia, donde implementó estrategias para que toda la población tuviera una vivienda digna, esto por medio de subsidios y alivios económicos para la obtención de créditos hipotecarios. A lo largo de este trabajo se compara año tras año el número total de créditos hipotecarios a nivel nacional, clasificándose según el tipo de vivienda y la modalidad de crédito obtenida.



## OBJETIVOS

El principal objetivo de este trabajo es analizar y comparar las cifras de los créditos hipotecarios, durante tres periodos diferentes, antes, durante y después de la pandemia.

Para cumplir este objetivo se deben analizar las bases de datos suministradas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), específicamente los anexos de la cartera hipotecaria de vivienda (CHV), esto con el fin de determinar qué tan grave fue la afectación de la pandemia COVID-19 sobre los créditos hipotecarios en Colombia. Este trabajo se desarrolla con el fin de llegar a ser de gran interés para la comunidad que esté pensando en obtener vivienda y así mismo es de interés general para que se exponga y se tenga la comparativa de los años que se vivieron con un freno en la economía debido a la pandemia.

### OBJETIVO GENERAL

Determinar el impacto de la pandemia COVID-19 en la cartera hipotecaria de vivienda (CHV), analizando el periodo de 2018 a 2022.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar el comportamiento del total de créditos hipotecarios a nivel nacional en los últimos cinco años.
- Plasmar de forma gráfica el comportamiento de todos los créditos hipotecarios a nivel nacional.
- Clasificar los créditos hipotecarios según el tipo de vivienda (VIS o No VIS) y la modalidad de crédito (Vivienda o leasing habitacional)
- Determinar la importancia de las viviendas de interés social en el total de los créditos hipotecarios.
- Identificar el impacto de la pandemia COVID-19 en la cartera hipotecaria de vivienda durante el periodo analizado.



## MARCO TEÓRICO

Según la Superfinanciera los créditos de vivienda son aquellos créditos que se usan para la obtención de vivienda y se les da a las personas naturales, cabe aclarar que estos créditos también son válidos para viviendas ya usadas o para la construcción de la misma. *“Son créditos de vivienda, independientemente del monto, aquellos otorgados a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual.” (Colombia, Superintendencia Financiera de Colombia, 2020)*

A través del tiempo en Colombia han nacido fondos para apoyar a los colombianos como por ejemplo el Fondo Nacional del Ahorro que se ha especializado en guiar y dar créditos a los colombianos para obtener vivienda, sin embargo, hay que tener en cuenta ciertas condiciones como la que son:

- Estar denominados en UVR o en moneda legal.
- Estar amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- El plazo de amortización debe estar comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.

Según la Superfinanciera la cartera comercial corresponde a todos los créditos en distintas formalidades como vivienda, consumo y microcrédito. Sin embargo, podemos resumir que la cartera es la totalidad de los montos *“Monto total de los préstamos que hacen todos los intermediarios financieros.” (Melo, Prieto, Lopez, & Gutierrez, 2015).*

El desarrollo de la investigación apunta que por medio de las diferentes entidades financieras como por ejemplo la Superfinanciera, el Fondo Nacional del Ahorro y el DANE identificar como fue el comportamiento en la cartera y los créditos entre los años 2018 y 2022.

Claramente la investigación apunta a conocer cómo se comportó el crédito de vivienda en pandemia por lo que es consecuente aclara el termino de pandemia que no solo afecto a Latinoamérica pues según *(Luis & Jiro, 2022)* en la ciudad de las Vegas la depreciación en las tasas de alquiler sobre caen principalmente en los alquileres antiguos, además de esto, este articulo pide no tener en cuenta la depreciación inicial pues da una sobrevaluación de las propiedades.

Cuando el mundo atraviesa por una pandemia se vive a la vez una recesión en la economía por lo cual el trabajo apunta a identificar qué cambios hubo en estos años y si en realidad la pandemia afectó en algo la obtención de vivienda y así mismo identificar cuál de los dos bancos seleccionados anteriormente ofrecían mejores tasas en este periodo de tiempo.



Con la pandemia el ministerio de hacienda y crédito público asumió un endeudamiento debido a que los hogares se enfrentaban a una contracción en sus ingresos y una de estas consecuencias se evidencia que en el 2021 se mantenía un déficit del PIB del 8,6% y para el 2022 del 7% se traen estos datos al contexto debido que reponerse de la contingencia es el mayor reto que tiene el gobierno y el sector de la vivienda.

Para poner en contexto como se organizan los créditos debemos tener presente lo que según dijo (*Eric, 2020*) los créditos en cualquier contexto funcionan de la siguiente manera, se les solicita datos a los acreedores y los prestadores tienen la responsabilidad sobre los recargos y pagos atrasados por parte de los acreedores.

En Colombia para el año 2021 se expide una ley la cual trata sobre vivienda y su principal objetivo es el diseño de planes para la adquisición de vivienda y la construcción de la misma, así mismo, se busca también que las entidades financieras otorguen créditos hipotecarios vía virtual lo que le facilitaría al cliente para obtener su vivienda (*vivienda, 2021*)

Está claro que el sector de vivienda está altamente relacionado con la sanidad macroeconómica junto con el de la construcción por eso se investiga cómo fueron las afectaciones durante la contingencia y como las entidades financieras entraron en el rol de prestar créditos a los colombianos pues hay que recordar que si se afecta el sector de la construcción se afectan los créditos, en el desarrollo de esta monografía vamos a ver la comparativa de las tasas.

Apoyándose también en la idea en que los bancos deben ser regulatorios en estos temas y deben ser conciliadores en la adquisición de vivienda, según (*Jeffrey, Natalie, & Dennis, 2022*) los bancos deben servir como herramientas para ampliar la vivienda asequible permanente y el control comunitario teniendo en cuenta la crisis actual para frenar la desigualdad al sistema de accesibilidad de vivienda.

En Colombia se ha visto una evolución en cuanto a la adquisición de vivienda a través de los años y hay que resaltar se están buscando nuevas medidas para implementar que los colombianos accedan a su vivienda propia como por ejemplo los créditos que se otorgan a los jóvenes (jóvenes propietarios).

Es un avance saber que se tiene con un buen avance para poder obtener la vivienda pues según (*Raven, Charles, & Andrew, 2022*), se debe tener en cuenta las limitaciones que existen al momento de adquirir una vivienda ya sea por arriendo o por compra propia, debido a las inmobiliarias, el tamaño de la vivienda y su ubicación lo cual refleja en estas características el precio de la vivienda.



## METODOLOGÍA

Para realizar este trabajo se tuvieron en cuenta las bases de datos suministradas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en especial los anexos de la cartera hipotecaria de vivienda (CHV).

Inicialmente tomamos todos los créditos hipotecarios incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional, estos se dividen en dos, viviendas de interés social (VIS) y viviendas de no interés social (NO VIS).

### TOTAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

**Tabla 1. Número total de créditos hipotecarios incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional a nivel nacional.**

<b>AÑO</b>	<b>TRIMESTRE</b>	<b>CREDITOS TOTALES TRIMESTRALES</b>	<b>CREDITOS TOTALES ANUALES</b>
<b>2018</b>	Enero - marzo	1,212,287	<b>4,945,890</b>
	Abril - junio	1,225,947	
	Julio - septiembre	1,243,860	
	Octubre - diciembre	1,263,796	
<b>2019</b>	Enero - marzo	1,271,485	<b>5,186,587</b>
	Abril - junio	1,286,554	
	Julio - septiembre	1,306,110	
	Octubre - diciembre	1,322,438	
<b>2020</b>	Enero - marzo	1,331,010	<b>5,349,660</b>
	Abril - junio	1,327,985	
	Julio - septiembre	1,340,557	
	Octubre - diciembre	1,350,108	
<b>2021</b>	Enero - marzo	1,360,172	<b>5,533,160</b>
	Abril - junio	1,370,646	
	Julio - septiembre	1,390,527	
	Octubre - diciembre	1,411,815	
<b>2022</b>	Enero - marzo	1,406,502	<b>5,768,240</b>
	Abril - junio	1,435,302	
	Julio - septiembre	1,464,061	
	Octubre - diciembre	1,462,375	

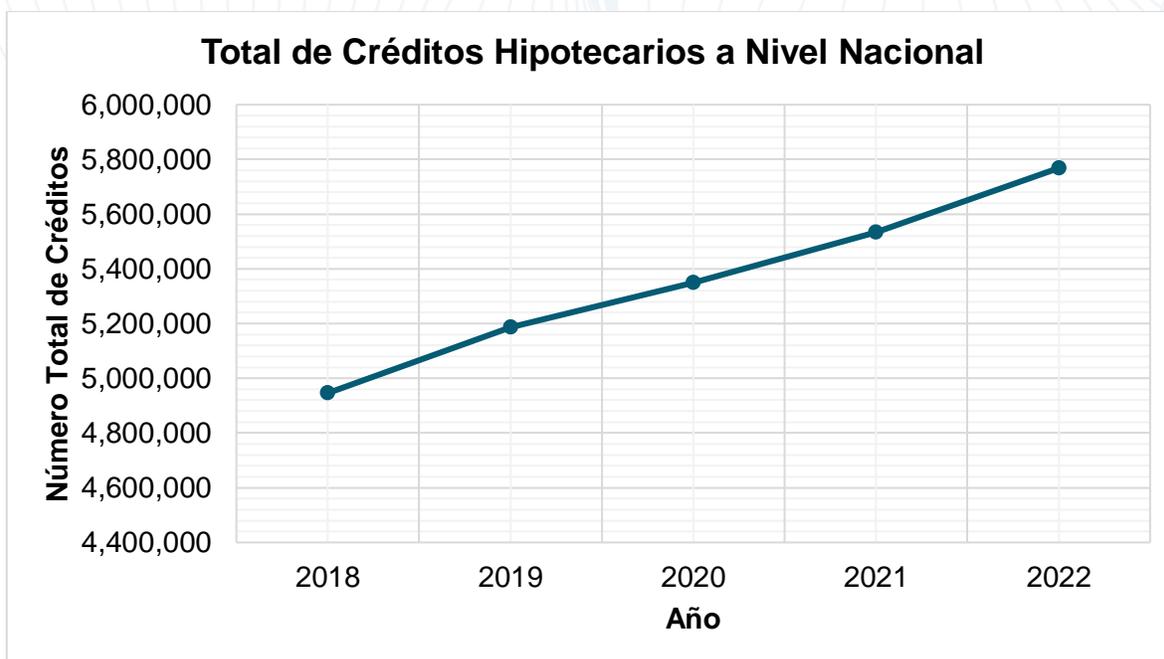
*Fuente: elaboración propia basada en cifras del DANE*



El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en sus anexos de la cartera hipotecaria de vivienda (CHV) plasma la información de manera trimestral, en la tabla 1 se logra evidenciar a simple vista que los créditos hipotecarios han venido creciendo a lo largo de los años sin ninguna anomalía, a excepción del segundo trimestre del 2020, donde inició la cuarentena, pero eso no fue impedimento para que en el tercer y cuarto trimestre del mismo año, los créditos hipotecarios siguieran aumentando.

En la gráfica 1 se observa una pendiente positiva, iniciando sobre los cinco millones de créditos en el 2018, llegando a crecer aproximadamente un millón 5 años después. En la tabla 2 podemos observar más detalladamente el crecimiento trimestre a trimestre y año a año.

**Gráfica 1. Total de créditos hipotecarios incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional a nivel nacional.**



*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

A continuación, podemos ver el crecimiento de los créditos hipotecarios, centrándonos en especial en el año 2020, se logra ver que hubo un leve decrecimiento para el segundo trimestre, recuperándose rápidamente para el tercer y cuarto trimestre.



## Créditos Hipotecarios Para Viviendas De Interés Social

**Tabla 2. Crecimiento de los créditos hipotecarios a nivel nacional incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional a nivel nacional.**

<b>AÑO</b>	<b>TRIMESTRE</b>	<b>CRECIMIENTO TRIMESTRAL</b>	<b>CRECIMIENTO ANUAL</b>
<b>2018</b>	Enero - marzo	-	<b>5.50%</b>
	Abril - junio	1.13%	
	Julio - septiembre	1.46%	
	Octubre - diciembre	1.60%	
<b>2019</b>	Enero - marzo	0.61%	<b>4.87%</b>
	Abril - junio	1.19%	
	Julio - septiembre	1.52%	
	Octubre - diciembre	1.25%	
<b>2020</b>	Enero - marzo	0.65%	<b>3.14%</b>
	Abril - junio	-0.23%	
	Julio - septiembre	0.95%	
	Octubre - diciembre	0.71%	
<b>2021</b>	Enero - marzo	0.75%	<b>3.43%</b>
	Abril - junio	0.77%	
	Julio - septiembre	1.45%	
	Octubre - diciembre	1.53%	
<b>2022</b>	Enero - marzo	-0.38%	<b>4.25%</b>
	Abril - junio	2.05%	
	Julio - septiembre	2.00%	
	Octubre - diciembre	-0.12%	

*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

Los créditos hipotecarios venían creciendo con un promedio del 5% anual, hasta el año 2020, durante el periodo de la cuarentena en Colombia (2020-2021) este crecimiento disminuyó, estando alrededor del 3.5%, es decir que se redujo cerca del 1.5% durante dicho periodo. Para el año 2022, ya una vez superada la contingencia y reactivando la economía se puede ver un gran aumento, superando un 4% en comparación al año anterior.

Podemos observar que para el año 2022 se registró el mayor crecimiento trimestral en los últimos cinco años, pero a su vez el mayor decrecimiento. Para el primer trimestre los créditos hipotecarios cayeron aproximadamente un 0.4%, siendo mayor que el decrecimiento del 2020, después de esta fuerte caída se observa un fuerte crecimiento del 2% durante el segundo y tercer trimestre del año, recuperando así un crecimiento anual del 4%.



Para hacer un análisis más profundo tuvimos en cuenta las viviendas de interés social y cuál fue su comportamiento durante este periodo, en la tabla 3 se puede ver el número total de créditos hipotecarios para viviendas de interés social (VIS)

**Tabla 3. Número total de créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.**

<b>AÑO</b>	<b>TRIMESTRE</b>	<b>VIS</b>	<b>VIS ANUAL</b>
<b>2018</b>	Enero - marzo	616,454	<b>2,477,081</b>
	Abril - junio	615,015	
	Julio - septiembre	624,806	
	Octubre - diciembre	620,806	
<b>2019</b>	Enero - marzo	623,008	<b>2,516,872</b>
	Abril - junio	629,085	
	Julio - septiembre	630,582	
	Octubre - diciembre	634,197	
<b>2020</b>	Enero - marzo	639,449	<b>2,751,940</b>
	Abril - junio	693,630	
	Julio - septiembre	704,276	
	Octubre - diciembre	714,585	
<b>2021</b>	Enero - marzo	716,805	<b>2,946,516</b>
	Abril - junio	725,537	
	Julio - septiembre	744,536	
	Octubre - diciembre	759,638	
<b>2022</b>	Enero - marzo	772,072	<b>3,162,124</b>
	Abril - junio	781,308	
	Julio - septiembre	799,552	
	Octubre - diciembre	809,192	

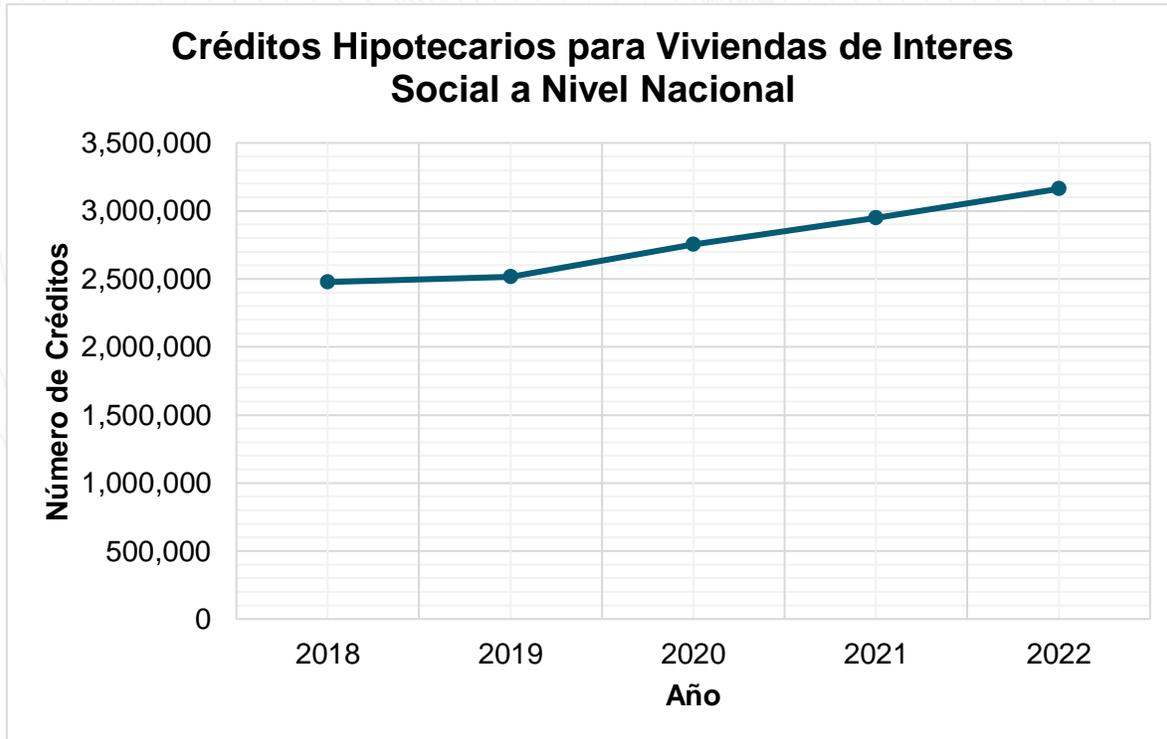
*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

A simple vista se logra evidenciar que los créditos hipotecarios para viviendas de interés social han venido creciendo lentamente a lo largo de los años, a excepción del segundo trimestre del 2020, cuando inició la cuarentena, a partir de ese momento se registra un fuerte crecimiento en los créditos hipotecarios para este tipo de vivienda.

En la gráfica 2 se observa una pendiente positiva, iniciando sobre los 2,5 millones de créditos en el 2018, llegando a crecer aproximadamente hasta los 3,2 millones en 5 años. En la tabla 4 podemos observar más detalladamente el crecimiento trimestre a trimestre y año a año.



**Gráfica 2. Créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.**



*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

A continuación, podemos ver el crecimiento de los créditos hipotecarios para las viviendas de interés social, centrándonos en especial en los últimos 3 años, donde se registra un fuerte crecimiento año tras año.

Los créditos hipotecarios para vivienda de interés social venían creciendo con un promedio del 6% anual, hasta el año 2019, donde se registra el menor crecimiento en los últimos años, alcanzando tan solo el 1.6% en comparación del año anterior. En cambio, a partir del año 2020 se observan los mayores crecimientos en los últimos años, llegando casi al 10%, adicionalmente se observa que en el segundo semestre de este año se registró el mayor crecimiento histórico.



**Tabla 4. Crecimiento de los créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.**

<b>AÑO</b>	<b>TRIMESTRE</b>	<b>CRECIMIENTO TRIMESTRAL</b>	<b>CRECIMIENTO ANUAL</b>
<b>2018</b>	Enero - marzo	-	<b>6.42%</b>
	Abril - junio	-0.23%	
	Julio - septiembre	1.59%	
	Octubre - diciembre	-0.64%	
<b>2019</b>	Enero - marzo	0.35%	<b>1.61%</b>
	Abril - junio	0.98%	
	Julio - septiembre	0.24%	
	Octubre - diciembre	0.57%	
<b>2020</b>	Enero - marzo	0.83%	<b>9.34%</b>
	Abril - junio	8.47%	
	Julio - septiembre	1.53%	
	Octubre - diciembre	1.46%	
<b>2021</b>	Enero - marzo	0.31%	<b>7.07%</b>
	Abril - junio	1.22%	
	Julio - septiembre	2.62%	
	Octubre - diciembre	2.03%	
<b>2022</b>	Enero - marzo	1.64%	<b>7.32%</b>
	Abril - junio	1.20%	
	Julio - septiembre	2.34%	
	Octubre - diciembre	1.21%	

*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

Adicionalmente analizamos el comportamiento de los créditos hipotecarios para las viviendas que no son de interés social, con el fin de hacer una comparación entre los créditos hipotecarios para viviendas de interés social (VIS) y las que no son de interés social (NO VIS).



### Créditos Hipotecarios Para Viviendas De No Interés Social.

**Tabla 5. Total de créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de no interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.**

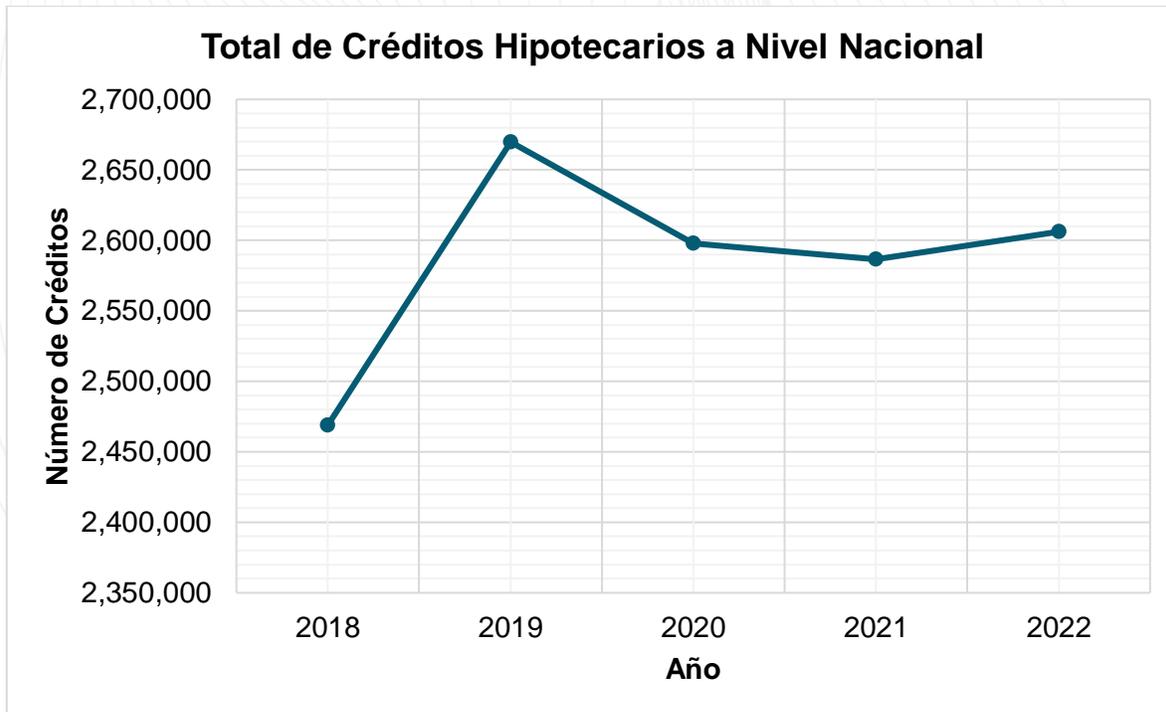
<b>AÑO</b>	<b>TRIMESTRE</b>	<b>NO VIS</b>	<b>NO VIS ANUAL</b>
<b>2018</b>	Enero - marzo	595,833	<b>2,468,809</b>
	Abril - junio	610,932	
	Julio - septiembre	619,054	
	Octubre - diciembre	642,990	
<b>2019</b>	Enero - marzo	648,477	<b>2,669,715</b>
	Abril - junio	657,469	
	Julio - septiembre	675,528	
	Octubre - diciembre	688,241	
<b>2020</b>	Enero - marzo	691,561	<b>2,597,720</b>
	Abril - junio	634,355	
	Julio - septiembre	636,281	
	Octubre - diciembre	635,523	
<b>2021</b>	Enero - marzo	643,367	<b>2,586,644</b>
	Abril - junio	645,109	
	Julio - septiembre	645,991	
	Octubre - diciembre	652,177	
<b>2022</b>	Enero - marzo	634,430	<b>2,606,116</b>
	Abril - junio	653,994	
	Julio - septiembre	664,509	
	Octubre - diciembre	653,183	

*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

A simple vista se evidencia una tendencia alcista hasta el primer trimestre del 2020, llegando a su máximo trimestral, estando cerca de los 690.000 créditos hipotecarios para viviendas de no interés social. Para el segundo trimestre de este mismo año se observa una fuerte caída, se registraron cerca de 60.000 créditos hipotecarios menos en comparación del trimestre anterior. Debido a los problemas económicos, sociales y de salud pública, gracias al confinamiento las personas redujeron el consumo considerablemente, afectando el sector hipotecario.



**Gráfica 3. Créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de no interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.**



*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

En la gráfica 3 se puede evidenciar el gran crecimiento que hubo en los créditos hipotecarios pasando de estar cerca a los 2,500,000 millones de créditos en 2018, alcanzando su máximo histórico en 2019, llegando a los 2,669,715 créditos hipotecarios para viviendas de no interés social. Por consecuencias de la pandemia el consumo se vio afectado, dejando de comprar viviendas y así mismo de dejando de adquirir créditos, durante este año se registraron 2,597,720 de créditos. Tras los efectos arrasadores que dejó la pandemia y su largo confinamiento, los créditos hipotecarios siguieron disminuyendo, hasta inicios del 2022 que ya por fin se vio superada la contingencia.

La adquisición de créditos hipotecarios y viviendas siempre tuvo un crecimiento constante, alrededor del 5% anual, solo hasta el año 2020 se vio afectado el mercado de vivienda decreciendo casi un 3% en comparación al año anterior, y siguiendo así en 2021, donde se registró un 0.5% de créditos menos que en 2020. Una vez superada la contingencia, recuperando el consumo de los hogares, los créditos crecieron tan solo un 0.75% en 2022.



**Tabla 6. Crecimiento de los créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de no interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.**

<b>AÑO</b>	<b>TRIMESTRE</b>	<b>CRECIMIENTO TRIMESTRAL</b>	<b>CRECIMIENTO ANUAL</b>
<b>2018</b>	Enero – marzo	-	<b>4.59%</b>
	Abril – junio	2.53%	
	Julio – septiembre	1.33%	
	Octubre – diciembre	3.87%	
<b>2019</b>	Enero – marzo	0.85%	<b>8.14%</b>
	Abril – junio	1.39%	
	Julio – septiembre	2.75%	
	Octubre – diciembre	1.88%	
<b>2020</b>	Enero – marzo	0.48%	<b>-2.70%</b>
	Abril – junio	-8.27%	
	Julio – septiembre	0.30%	
	Octubre – diciembre	-0.12%	
<b>2021</b>	Enero – marzo	1.23%	<b>-0.43%</b>
	Abril – junio	0.27%	
	Julio – septiembre	0.14%	
	Octubre – diciembre	0.96%	
<b>2022</b>	Enero – marzo	-2.72%	<b>0.75%</b>
	Abril – junio	3.08%	
	Julio – septiembre	1.61%	
	Octubre – diciembre	-1.70%	

*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

Debido a la crisis económica provocada por la pandemia del COVID-19, el Gobierno se vio en la tarea de estimular el consumo y la adquisición de vivienda propia, creando nuevos programas y subsidios. Por lo que hizo más fácil la compra de viviendas de interés social, así mismo los créditos hipotecarios para este tipo de vivienda.

A continuación haremos una comparación entre los créditos hipotecarios para viviendas de interés social (VIS) y para las que no (NO VIS).



## Participación De Las Viviendas De Interés Social En Los Créditos Hipotecarios

Los créditos hipotecarios en Colombia se veían repartidos equitativamente entre viviendas de interés social y las que no, incluso en coaliciones teniendo menor participación. Gracias a las consecuencias económicas del COVID-19 y las medidas tomadas por el Gobierno, se crearon gran cantidad de proyectos de vivienda de interés social, haciendo así que tomara más participación en las hipotecas.

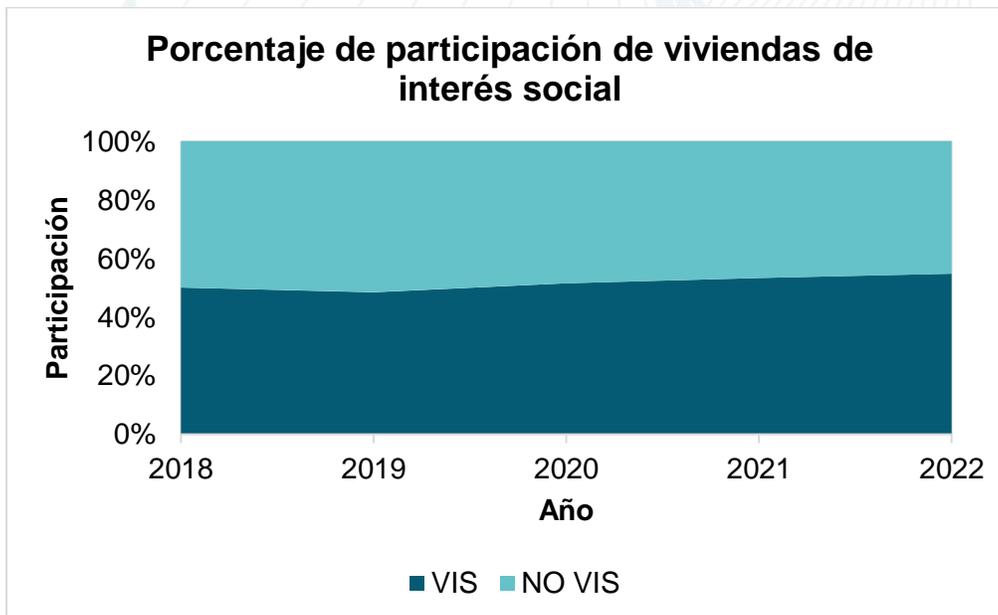
**Tabla 7. Porcentaje de participación anual de viviendas de interés social en los créditos hipotecarios, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.**

AÑO	VIS	NO VIS
2018	50.08%	49.92%
2019	48.53%	51.47%
2020	51.44%	48.56%
2021	53.25%	46.75%
2022	54.82%	45.18%

*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

Se puede observar el crecimiento en la participación de las viviendas de interés social, llegando a alcanzar casi el 55% del total de créditos hipotecarios en 2022.

**Gráfica 4. Participación de viviendas de interés social en los créditos hipotecarios, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.**



*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*



### CRÉDITOS DE VIVIENDA SIN INCLUIR LEASING HABITACIONAL.

El número de créditos otorgados año tras año no ha disminuido a pesar de la contingencia, por lo tanto, hicimos un análisis más amplio, estudiando únicamente los créditos de vivienda, sin tener en cuenta el leasing habitacional, que previamente serán analizados. Para el año 2018 se registraron 4,537,847 de créditos de vivienda, mientras que en 2022 se alcanzaron los 5,214,840 de créditos.

**Tabla 8. Número total de créditos de vivienda a nivel nacional.**

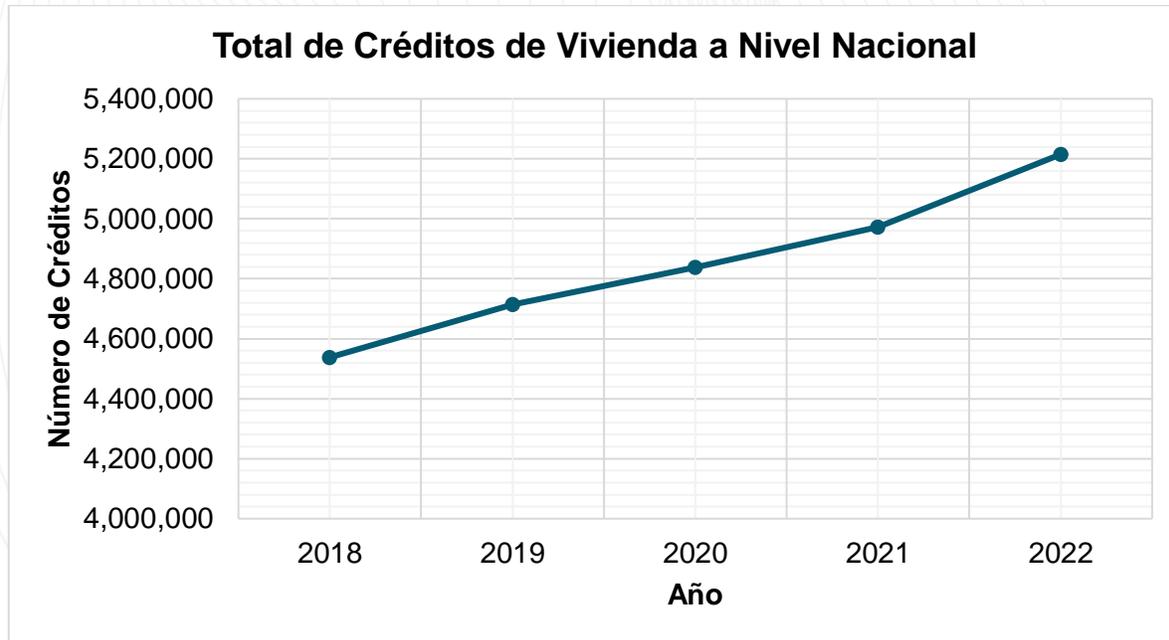
AÑO	TRIMESTRE	CREDITOS DE VIVIENDA TRIMESTRALES	CREDITOS DE VIVIENDA ANUALES
2018	Enero - marzo	1,116,579	4,537,847
	Abril - junio	1,126,318	
	Julio - septiembre	1,139,918	
	Octubre - diciembre	1,155,032	
2019	Enero - marzo	1,160,132	4,714,557
	Abril - junio	1,170,951	
	Julio - septiembre	1,185,856	
	Octubre - diciembre	1,197,618	
2020	Enero - marzo	1,203,774	4,837,484
	Abril - junio	1,199,800	
	Julio - septiembre	1,210,864	
	Octubre - diciembre	1,223,046	
2021	Enero - marzo	1,224,924	4,972,830
	Abril - junio	1,231,705	
	Julio - septiembre	1,248,879	
	Octubre - diciembre	1,267,322	
2022	Enero - marzo	1,279,771	5,214,840
	Abril - junio	1,289,667	
	Julio - septiembre	1,313,323	
	Octubre - diciembre	1,332,079	

*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

En la gráfica 5 se puede evidenciar una tendencia positiva en la adquisición de créditos hipotecarios, a pesar de la contingencia por la que atravesaba todo el mundo los créditos para vivienda seguían en crecimiento, llegando a crecer un 15% en 5 años.



**Gráfica 5. Número total de créditos de vivienda a nivel nacional.**



*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

Los créditos de vivienda siguieron creciendo a pesar de la contingencia, aunque no creció de la misma manera como lo venían haciendo desde el año 2018, para este año se registró un crecimiento del 4.7% con respecto al anterior, para el siguiente año se registra un crecimiento menor, por debajo del 4%, sin aun iniciar la pandemia los créditos de vivienda se venían contrayendo.

Para el año 2020 se observa el menor crecimiento de los créditos de vivienda en los últimos años, aunque no dejaron de crecer por efectos de la pandemia, llegando a crecer un 2.6% con respecto al año anterior. Centrándonos en el inicio de la cuarentena, observamos que para el segundo trimestre de este año se registra por primera vez un decrecimiento en los créditos de vivienda. Pero este decrecimiento no perduró mucho, ya que en los dos últimos trimestres de este año los créditos crecieron alrededor del 1%.

En la tabla 9 se pueden observar detalladamente el crecimiento de los créditos de vivienda trimestre tras trimestre y año tras año, estos sin incluir el leasing habitacional que más adelante se analizaran.



**Tabla 9. Crecimiento de los créditos de vivienda a nivel nacional.**

<b>AÑO</b>	<b>TRIMESTRE</b>	<b>CRECIMIENTO TRIMESTRAL</b>	<b>CRECIMIENTO ANUAL</b>
<b>2018</b>	Enero - marzo	-	<b>4.67%</b>
	Abril - junio	0.87%	
	Julio - septiembre	1.21%	
	Octubre - diciembre	1.33%	
<b>2019</b>	Enero - marzo	0.44%	<b>3.89%</b>
	Abril - junio	0.93%	
	Julio - septiembre	1.27%	
	Octubre - diciembre	0.99%	
<b>2020</b>	Enero - marzo	0.51%	<b>2.61%</b>
	Abril - junio	-0.33%	
	Julio - septiembre	0.92%	
	Octubre - diciembre	1.01%	
<b>2021</b>	Enero - marzo	0.15%	<b>2.80%</b>
	Abril - junio	0.55%	
	Julio - septiembre	1.39%	
	Octubre - diciembre	1.48%	
<b>2022</b>	Enero - marzo	0.98%	<b>4.87%</b>
	Abril - junio	0.77%	
	Julio - septiembre	1.83%	
	Octubre - diciembre	1.43%	

*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

### **LEASING HABITACIONAL**

Los leasings han venido creciendo a lo largo de los años, ya que ha traído nuevas formas de financiación para los colombianos, esta modalidad de financiación ha crecido alrededor del 35% en los últimos 5 años, pasando de casi los 408,000 en 2018 a los 553,400 en 2022. Cabe resaltar que en 2021 fue el año donde más se registraron leasings habitacionales, llegando a estar por arriba de los 560,000 leasings contratados.

Los leasings habitacionales venían aumentando trimestre tras trimestre y a su vez año tras año, hasta diciembre de 2021, a partir de esta fecha se registró la mayor caída de contratos en esta modalidad, pasando de los 144,493 contratos a los 126,731 en el primer trimestre del 2022. A pesar de esta fuerte caída en el primer trimestre, los contratos se lograron recuperar, llegando a un máximo histórico, superando los 150,000 contratos en el tercer trimestre de este año.



**Tabla 10. Número total de leasing habitacional a nivel nacional.**

<b>Año</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Leasing habitacional</b>	<b>Leasing habitacional Anual</b>
<b>2018</b>	Enero - marzo	95,708	<b>408,043</b>
	Abril - junio	99,629	
	Julio - septiembre	103,942	
	Octubre - diciembre	108,764	
<b>2019</b>	Enero - marzo	111,353	<b>472,030</b>
	Abril - junio	115,603	
	Julio - septiembre	120,254	
	Octubre - diciembre	124,820	
<b>2020</b>	Enero - marzo	127,236	<b>512,176</b>
	Abril - junio	128,185	
	Julio - septiembre	129,693	
	Octubre - diciembre	127,062	
<b>2021</b>	Enero - marzo	135,248	<b>560,330</b>
	Abril - junio	138,941	
	Julio - septiembre	141,648	
	Octubre - diciembre	144,493	
<b>2022</b>	Enero - marzo	126,731	<b>553,400</b>
	Abril - junio	145,635	
	Julio - septiembre	150,738	
	Octubre - diciembre	130,296	

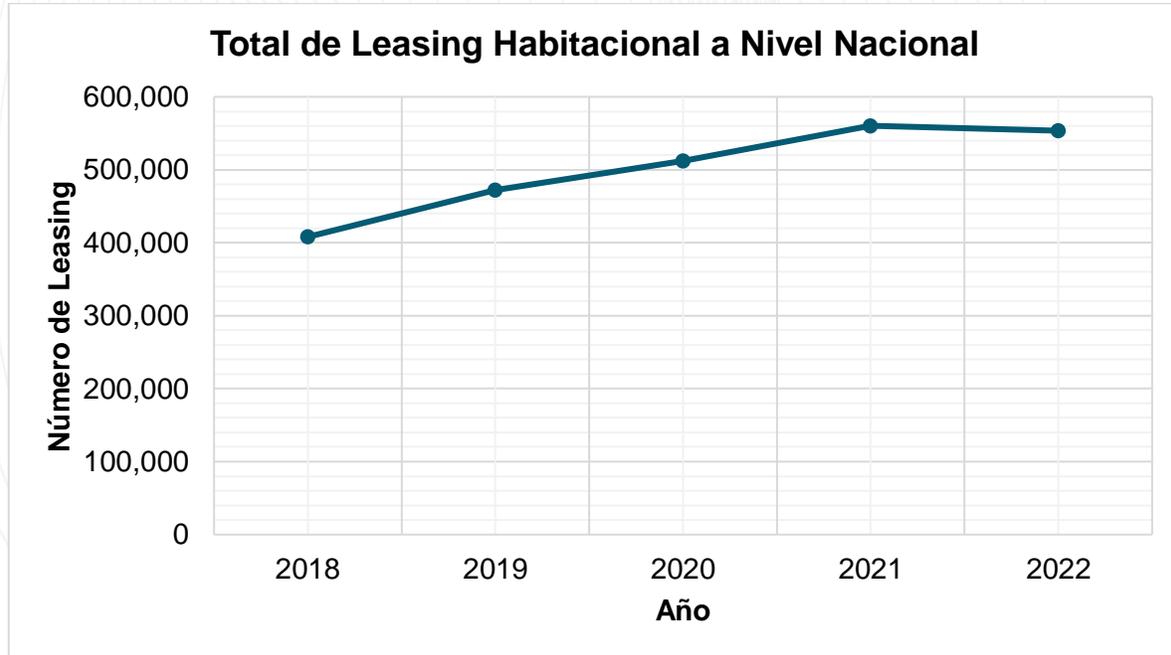
*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

En el año 2022 se vivió la mayor fluctuación de contratos en modalidad de leasing habitacional, iniciando por debajo de los 130,000 contratos, llegando a un pico máximo de 150,000 y volviendo a caer a los 130,000 en el último trimestre del mismo año, esto significó un registro anual de 553,400 contratos, es decir alrededor de 7,000 contratos menos que el año anterior.

Como se logra ver en la gráfica 6, los leasings venían creciendo con una pendiente positiva hasta el año 2021, a partir de ahí se marca una tendencia negativa, gracias a los problemas económicos que salían a flote después de una pandemia tan larga como lo fue el COVID-19.



**Gráfica 6. Número total de Leasing Habitacional a nivel Nacional.**



*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

También se logra observar un crecimiento constante del 15% hasta el año 2019, a partir de ese momento y con el inicio de la pandemia, el crecimiento empezó a disminuir, manteniéndose en un 9% durante los años 2020 y 2021.

En la tabla 11 se evidencia el crecimiento de los contratos por leasing habitacional, estos venían creciendo entre un 3% y 5% trimestralmente hasta diciembre de 2019, con el inicio de la cuarentena, el crecimiento se mantuvo por debajo del 2% en los primeros tres trimestres del 2020, para diciembre de este mismo año se registró por primera vez un decrecimiento en los contratos, cayendo un 2%.



**Tabla 11. Crecimiento del Leasing Habitacional a nivel nacional.**

<b>AÑO</b>	<b>TRIMESTRE</b>	<b>CRECIMIENTO TRIMESTRAL</b>	<b>CRECIMIENTO ANUAL</b>
<b>2018</b>	Enero - marzo	-	<b>15.71%</b>
	Abril - junio	4.10%	
	Julio - septiembre	4.33%	
	Octubre - diciembre	4.64%	
<b>2019</b>	Enero - marzo	2.38%	<b>15.68%</b>
	Abril - junio	3.82%	
	Julio - septiembre	4.02%	
	Octubre - diciembre	3.80%	
<b>2020</b>	Enero - marzo	1.94%	<b>8.50%</b>
	Abril - junio	0.75%	
	Julio - septiembre	1.18%	
	Octubre - diciembre	-2.03%	
<b>2021</b>	Enero - marzo	6.44%	<b>9.40%</b>
	Abril - junio	2.73%	
	Julio - septiembre	1.95%	
	Octubre - diciembre	2.01%	
<b>2022</b>	Enero - marzo	-12.29%	<b>-1.24%</b>
	Abril - junio	14.92%	
	Julio - septiembre	3.50%	
	Octubre - diciembre	-13.56%	

*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

Para el primer trimestre de 2021, creyendo que se había terminado la pandemia, los contratos de leasing habitacional volvieron a crecer, esta vez en un 6.44%, llegando a un máximo histórico para la fecha. Los últimos tres trimestres se mantuvieron en un crecimiento cercano al 2%.

Una vez superada la pandemia del COVID-19, salieron a flote todas sus repercusiones económicas, haciendo que los contratos cayeran un 12.3% para el primer trimestre del 2022, este año fue muy atípico para los leasings ya que para el segundo trimestre de este año crecieron un 15%, recuperando la pérdida del primer trimestre. Para el tercer trimestre se registró un crecimiento cercano al 4%, el cual se pensaba que se mantendría constante. En el último trimestre del 2022 se registró la mayor caída histórica en los contratos de leasing habitacional, decreciendo un 13.5%, haciendo así que se evidenciara por primera vez un decrecimiento anual del 1.2% con respecto al 2021.



## RESULTADOS Y ANÁLISIS

Podemos observar que para el año 2018 los créditos hipotecarios incluyendo leasings habitacionales, se repartían equitativamente entre el tipo de vivienda, las viviendas de interés social ocupaban el 50% del total de créditos hipotecarios, incluso se puede ver que venía perdiendo fuerza con respecto a las viviendas de no interés social. A partir del año 2020, por consecuencias de la pandemia el Gobierno Nacional implementa políticas que incentivarán la adquisición de viviendas de interés social, como lo fueron los subsidios y programas beneficiarios para personas de bajos recursos.

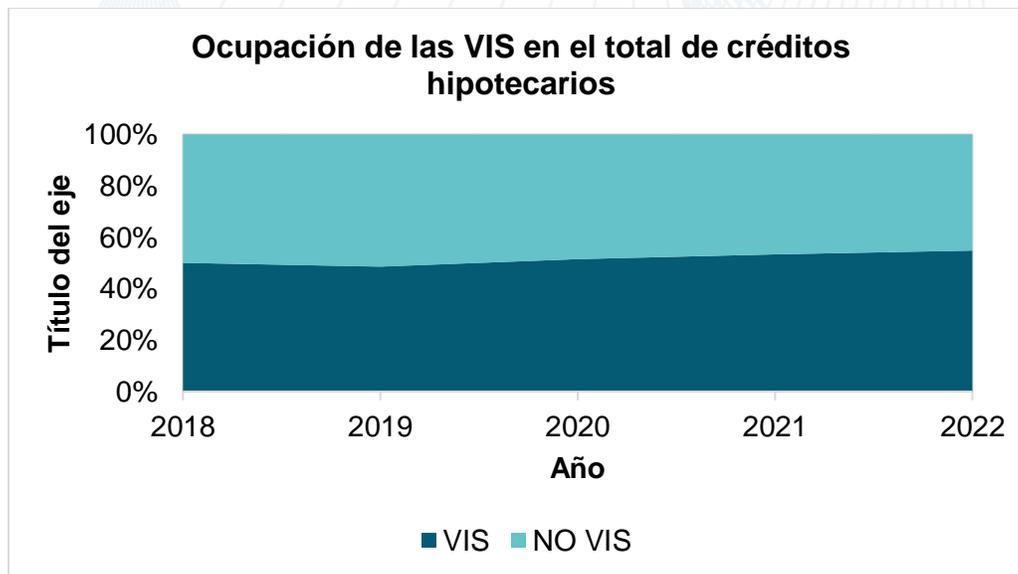
**Tabla 12. Participación de las viviendas de interés social en el total de créditos hipotecarios.**

AÑO	VIS	NO VIS
2018	50.1%	49.9%
2019	48.5%	51.5%
2020	51.4%	48.6%
2021	53.3%	46.7%
2022	54.8%	45.2%

*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

En la tabla 12 se logra evidenciar la importancia que tomaron las viviendas de interés social en el total de créditos hipotecarios a nivel nacional, pasando de ocupar el 50% de los créditos en 2018 a ocupar el 55% del total de créditos.

**Gráfica 7. Ocupación de las viviendas de interés social en el total de créditos hipotecarios.**



*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*



Adicionalmente podemos ver el comportamiento de los dos tipos de créditos hipotecarios, por una parte, los créditos de vivienda han venido ocupando el 90% del total de créditos a nivel nacional, mientras que los leasings habitacionales ocupan menos del 10% de todos los créditos.

**Tabla 13. Participación de los leasings habitacionales con respecto al total de créditos hipotecarios a nivel nacional.**

AÑO	CREDITOS	LEASING
2018	91.75%	8.25%
2019	90.90%	9.10%
2020	90.43%	9.57%
2021	89.87%	10.13%
2022	90.41%	9.59%

*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*

Como se puede ver en la gráfica 8 y en la anterior tabla, los leasings habitacionales cada vez han tomado más importancia en el sector hipotecario, pasando de ocupar el 8% del total de créditos hipotecarios a estar cerca del 10% de todos los créditos a nivel nacional. También cabe resaltar que para el año 2021 alcanzó su máximo histórico, pero en el año siguiente perdió un 0.5% de importancia en este sector.

**Gráfica 8. Comportamiento de la participación de los leasings habitacionales con respecto al total de créditos hipotecarios a nivel nacional.**



*Fuente: elaboración propia basada en datos del DANE*



Los análisis realizados por medio de tablas y gráficas nos ayudan a comprender el comportamiento de los créditos hipotecarios a nivel nacional, ya que nos permite evidenciar como se han ido distribuyendo a lo largo de los últimos cinco años y analizar cómo se vieron afectados por la pandemia del COVID-19 que azotó al mundo durante el año 2020.

Con estos análisis se logra demostrar que tan efectivas fueron las decisiones del Gobierno al incentivar la reapertura económica por medio de las tasas de interés, llegando a estimular el consumo de la población, en este caso la adquisición de vivienda. La creación de subsidios de vivienda y proyectos de vivienda de interés social hicieron que este tipo de vivienda tomara más fuerza, llegando a ocupar el 55% del total de los créditos hipotecarios para el año 2022.

## CONCLUSIONES Y LOGROS

Esta monografía tuvo como objetivo determinar el impacto de la pandemia COVID-19 en la cartera hipotecaria de vivienda (CHV), basándonos en los análisis realizados anteriormente logramos concluir que esta anomalía no afectó directamente la cantidad total de créditos hipotecarios a nivel nacional, ya que esta se mantuvo con tendencia positiva, creciendo año tras año.

Por medio de diferentes análisis se logran diferenciar dos tipos de vivienda, la de interés social y la de no interés social, observando que a lo largo del tiempo se otorgaban más créditos hipotecarios a las viviendas de no interés social, solo hasta el primer trimestre del año 2020, donde se dio inicio a la cuarentena, a partir de este momento el Gobierno Colombiano tuvo que implementar diferentes estrategias para hacer más asequible la vivienda para toda la población.

El Gobierno Nacional dentro de sus estrategias para incentivar el consumo y la adquisición de vivienda creó diferentes programas y proyectos de vivienda, en especial de interés social, haciendo así que las personas con menos posibilidades pudieran obtener una propiedad. Esto hizo que gran parte de la población solicitara un crédito hipotecario para vivienda de interés social, haciendo así que este tipo de vivienda ocupara el 55% del total de los créditos en 2022.

Con el primer análisis se logra concluir que la pandemia del COVID-19 y las decisiones de gobierno para combatirla, incentivaron el crecimiento de los créditos para vivienda de interés social, llegando a cubrir las pérdidas en los créditos hipotecarios para viviendas de no interés social.



Por otra parte, también se logra observar que al pasar de los años los créditos tradicionales se han venido remplazando por el leasing habitacional, que consiste en un arrendamiento de la vivienda mientras esta se está pagando al banco, dando alivio a gran parte de los colombianos que no podían seguir pagando un crédito hipotecario, ya que para al iniciar la pandemia el desempleo aumentó, llevando a que los arrendadores no pudieran pagar el canon a los arrendatarios.

Con base en el segundo análisis se logra concluir que el leasing habitacional ha venido tomando fuerza en los últimos años, llegando a ocupar el 10% del total de los créditos, mientras que para el 2018 ocupaba tan solo un 8%, siendo la pandemia del COVID-19 un detonante para el crecimiento de esta modalidad crediticia.

Se logra determinar que la pandemia del COVID-19, diversificó la cartera hipotecaria de vivienda (CHV), llegando a darle mayor importancia a las viviendas de interés social y al leasing habitacional



## BIBLIOGRAFÍA CITADA

- Ahorro, F. N. (2020). *Fondo Nacional del Ahorro* . Obtenido de Fondo Nacional del Ahorro : <https://www.fna.gov.co/prensa/boletines-de-prensa/fna-consolida-sugestion-con-cifras-historicas>
- Caicedo, J. A., Maturana, G. S., Torres, D. C., Camilo, J., Rozo, C. C., Amador, J. A., . . . Robledo, J. A. (2019). Diagnóstico de la Competencia en el Mercado del. *Superintendencia de industria y comercio*, 1-46.
- Colombia, S. F. (30 de 10 de 2013). *Superintendencia Financiera de Colombia*. Obtenido de Superintendencia Financiera de Colombia: <https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/informes-y-cifras/cifras/establecimientos-de-credito/informacion-periodica/mensual/tasa-de-interes-y-desembolsos-por-modalidad-de-credito/conceptos-60956>
- Colombia, S. F. (Diciembre de 2020). *Superintendencia Financiera de Colombia* . Obtenido de Superintendencia Financiera de Colombia : <https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/informes-y-cifras/cifras/establecimientos-de-credito/informacion-periodica/mensual/evolucion-cartera-de-creditos-60950>
- DANE. (DICIEMBRE de 2020). *DANE*. Obtenido de DANE: [https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/cartera/bol\\_chv\\_IVtrim20.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/cartera/bol_chv_IVtrim20.pdf)
- DANE. (DICIEMBRE de 2021). *DANE*. Obtenido de DANE: [https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/cartera/bol\\_chv\\_IVtrim21.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/cartera/bol_chv_IVtrim21.pdf)
- (2022). *DANE*.
- DANE. (s.f.). *DANE*. Obtenido de [https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/cartera/bol\\_chv\\_IVtrim21.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/cartera/bol_chv_IVtrim21.pdf)
- Eric, R. (2020). *Credit Data and Scoring: El primer triunfo de Big Data y Big Algorithms*. Washington, DC, Estados Unidos.
- Gazzoli, R. (s.f.). *Vivienda Social: investigaciones, ensayos y entrevistas*. Nobuk.
- Guzman, J. C., Santamaría, S. G., Gomez, C., Cuellar, A. L., Osorio, D., Sarmiento, M., & Segovia, S. (2021). *Riesgo de crédito*. Bogotá: Banco de la Republica .



- Javier Andrés Caicedo, G. S. (2019). *Diagnóstico de la Competencia en el Mercado del Crédito*.
- Jeffrey, S. L., Natalie, P., & Dennis, K. (2022). *Bringing permanent affordable housing and community control to scale: The potential of community land trust and land bank collaboration*,.
- López Jiménez, J. (2019). *Comentarios a la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*. Madrid.
- Luis, A. L., & Jiro, Y. (2022). *Estimating housing rent depreciation for inflation adjustments*.
- Melo, N. D., Prieto, L. C., Lopez, L. R., & Gutierrez, J. L. (2015). *FACTORES DE RIESGO CREDITICIO EN COLOMBIA*. Bogotá.
- Monsalve, J. M. (2021). *Políticas de vivienda y desarrollo urbano en America Latina y El Caribe en el Marco del Covid-2019*. Bogotá: Legis.
- RAE, R. (2022). *Real Academia Española*. Obtenido de <https://dle.rae.es/pandemia>
- Raven, M., Charles, G. N., & Andrew, P. (2022). *Housing supply and affordability: Evidence from rents, housing consumption and household location*.
- Ricardo, O., Tania, G., & Guillermo, V. (2018). *Housing Manufacturing in Mexico: Building Efficient Houses in Inefficient Locations?* Mexico .
- Santiso, C. (2021). *El inversor conservador: Cómo proteger tu patrimonio con la cartera permanente*. Madrid: Larousse.
- vivienda, M. d. (2021). *Ministerio de vivienda, ciudad y territorio & programa de las naciones unidas para el desarrollo*. Bogotá.



## ANEXOS

### LISTADO DE TABLAS

Tabla 1. Número total de créditos hipotecarios incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional a nivel nacional.	13
Tabla 2. Crecimiento de los créditos hipotecarios a nivel nacional incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional a nivel nacional.	15
Tabla 3. Número total de créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.	16
Tabla 4. Crecimiento de los créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.	18
Tabla 5. Total de créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de no interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.	19
Tabla 6. Crecimiento de los créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de no interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.	21
Tabla 7. Porcentaje de participación anual de viviendas de interés social en los créditos hipotecarios, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.	22
Tabla 8. Número total de créditos de vivienda a nivel nacional.	23
Tabla 9. Crecimiento de los créditos de vivienda a nivel nacional.	25
Tabla 10. Número total de leasing habitacional a nivel nacional.	26
Tabla 11. Crecimiento del Leasing Habitacional a nivel nacional.	28
Tabla 12. Participación de las viviendas de interés social en el total de créditos hipotecarios.	29
Tabla 13. Participación de los leasings habitacionales con respecto al total de créditos hipotecarios a nivel nacional.	30



## LISTADO DE GRÁFICAS

Gráfica 1. Total de créditos hipotecarios incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional a nivel nacional.	14
Gráfica 2. Créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.	17
Gráfica 3. Créditos hipotecarios a nivel nacional, para viviendas de no interés social, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.	20
Gráfica 4. Participación de viviendas de interés social en los créditos hipotecarios, incluyendo créditos de vivienda y leasing habitacional.	22
Gráfica 5. Número total de créditos de vivienda a nivel nacional.	24
Gráfica 6. Número total de Leasing Habitacional a nivel Nacional.	27
Gráfica 7. Ocupación de las viviendas de interés social en el total de créditos hipotecarios	29
Gráfica 8. Comportamiento de la participación de los leasings habitacionales con respecto al total de créditos hipotecarios a nivel nacional.	30