

## El 57,3% de los créditos desembolsados en Bogotá, corresponden a vivienda de interés social (VIS)

*“Los Bogotanos se ponen al día en sus obligaciones de cartera hipotecaria. El capital de una o más cuotas vencidas en el IV trimestre de 2015 disminuyó en 6,8%”*

### Contexto

La financiación de vivienda es un elemento central en la política de vivienda, pues el crédito permite el acceso de los hogares a la vivienda y por ende, colabora en la reducción del déficit habitacional. En tal sentido, el sector público y privado ha tomado responsabilidad en este aspecto al proporcionar un instrumento como el crédito hipotecario.

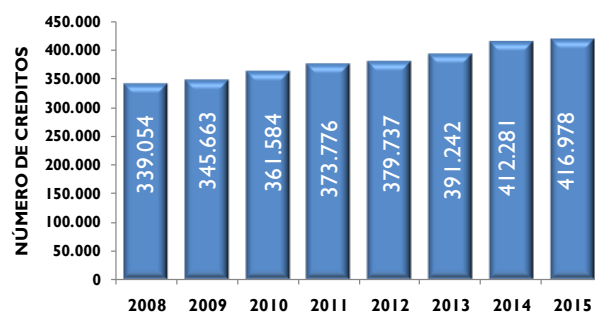
En este aspecto, el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE) cuenta con dos operaciones estadísticas. La primera corresponde a Financiación de Vivienda y su objetivo es proporcionar información sobre el número y el valor de las viviendas financiadas a través de créditos hipotecarios; la segunda, corresponde a la Cartera Hipotecaria de Vivienda, la cual tiene como objetivo establecer el estado y evolución de la deuda de los créditos hipotecarios desembolsados por las entidades financiadoras respecto al saldo de capital total, al capital de una o más cuotas vencidas y al número de créditos desembolsados. Asimismo, La información de esta operación hace referencia al número de créditos vigentes, al saldo de capital y al capital en mora. Los datos para las dos operaciones estadísticas son recolectados por el DANE mediante una encuesta, con un muestreo determinístico, aplicada a las entidades financiadoras de vivienda. Esta información tiene una periodicidad trimestral y está disponible a diciembre de 2015.

### Variación trimestral diciembre 2015

Según el (DANE) al cierre del cuarto trimestre (octubre-diciembre) de 2015, 416.978 hogares Bogotanos cuentan con un crédito hipotecario de vivienda, respecto al trimestre anterior (414.514) creció el 0,6%.

El 57,3% de los créditos desembolsados corresponden a vivienda de interés social (VIS) y el 42,7% para vivienda diferente de interés social (NO VIS). Respecto al tercer trimestre de 2015 se observan crecimientos del 0,2% en VIS (al pasar de 238.458 a 238.840) y del 1,2% en NO VIS (pasaron de 176.056 a 178.138).

Número de créditos IV trimestre (2008-2015)



Fuente: DANE, Proceso SDHT

En los préstamos hipotecarios de los colombianos se observa que tuvieron un crecimiento del 1,0%, puesto que pasaron de 997.621 a 1.007.312. Del total de créditos, el 53,1% (535.117) se destinan a

VIS y el 46,9% (472.195) a NO VIS. Respecto a la ciudad de Bogotá y los créditos otorgados en el país, la ciudad alcanza una participación del 41,4% (44,6% en VIS y 37,7 % en NO VIS).

Por su parte, la deuda de los Bogotanos por concepto de obligaciones hipotecarias de vivienda, a diciembre de 2015, son de \$19,8 billones; lo que significa un crecimiento trimestral del 2,5%. Las cifras muestran que respecto al tercer trimestre de 2015, la financiación de VIS tuvo un incremento del 1,6% (al pasar de \$5,3 a \$5,4 billones), y la de NO VIS aumentó en 2,8% (pasando de \$14,0 billones a \$14,4), respectivamente. Ahora bien, la participación de la ciudad de Bogotá en el capital prestado del país es del 42,9%, lo que asciende a \$46,1 billones. Para el último trimestre, Bogotá aumentó en 2,5% su participación en las obligaciones hipotecarias de vivienda en el país. Respecto a la distribución por tipo de vivienda se observa que la VIS alcanza el 42,5% del total y la NO VIS el 43,0%.

Ahora bien, la cartera morosa de los Bogotanos (valor de las cuotas causadas y no pagadas) decreció el 0,4%, al pasar de \$689.164 millones en el tercer trimestre de 2015 a \$686.578 millones en el cuarto trimestre de este año. El capital de una o más cuotas vencidas VIS cayó el 5,0% respecto al tercer trimestre de 2015 (pasó de \$98.606 millones a \$93.717) y el de NO VIS creció en 7,6% (de \$243.346 millones a \$224.813 millones).

Estos resultados cobran mayor importancia, si se tiene en cuenta que la cartera morosa de los Bogotanos en el cuarto trimestre de 2008 representaba el 46,0% del capital vencido del país y, hoy en día, representa el 32,4%; en otras palabras, la cartera mejoró en 13,6 puntos porcentuales. Este resultado, a su vez, proviene del buen comportamiento del pago de la cartera morosa en la VIS y NO VIS, respecto a la primera su cartera pasó de representar el 39,5% al 32,7% (6,8 puntos menos), y la NO VIS pasó del 49,1% al 34,4% (14,6 puntos menos).

Por su parte, el capital vencido del país aumento en 0,5% (paso de 1,90 billones a 1,92 billones), pero en Bogotá se tuvo un decrecimiento del 0,4% (pasó de \$689,164 millones a \$686.578 millones). En el capital de una o más cuotas vencidas de la VIS y de la NO VIS se encontraron reducciones: en la primera, se obtuvo una disminución de 5,0% (al pasar de \$98.605 millones a \$93.717 millones) y, en la segunda, fue de 7,6% (al pasar de \$243.346 millones a \$224.813 millones). Así las cosas, se puede mencionar que el buen comportamiento de Bogotá ayuda significativamente en la disminución del capital vencido en el país.

El informe del DANE también revela que la mitad de los créditos otorgados en el país para VIP (45,8%) fueron desembolsados en Bogotá. Sin embargo, lo más significativo de los resultados, en este cuarto trimestre de 2015, es que los colombianos han venido pagando cumplidamente sus obligaciones hipotecarias. Esto último dado que la cartera vencida disminuyó el 12,6%, la VIS disminuyó 3,5% y la NO VIS 7,6%, para el cuarto trimestre de 2015.

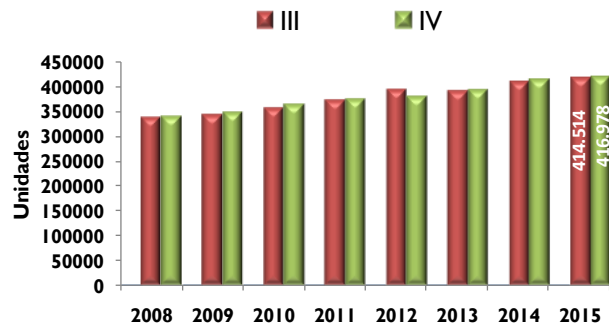
La cartera vencida de la vivienda VIP disminuyó 12,6% y la de la vivienda VIS disminuyó 3,5%



## Variación anual diciembre 2015

Según el DANE, al cierre del cuarto trimestre del 2015, 416.978 hogares Bogotanos cuentan con un crédito hipotecario de vivienda, lo cual representa un crecimiento del 1,1% frente al mismo periodo del 2014 (412.281). Para el año 2015 (III) se observa que :El 57,3% de los créditos desembolsados se destinan para la vivienda de interés social (VIS) y el 42,7% para vivienda diferente de interés social (NO VIS). Respecto al mismo trimestre de 2014 se registran crecimientos del 0,4% en VIS (al pasar de \$237.929 a \$238.840) y del 2,2% en NO VIS (al pasar de \$174.352 a \$178.138).

Número de créditos III- IV trimestre  
(2008-2015)



Fuente: DANE, Proceso SDHT

Ahora bien, los préstamos hipotecarios de los colombianos crecieron el 3,7%, puesto que pasaron de \$971.493 a \$1.007.312. Del total de créditos, el 53,1% (535.117) corresponden a VIS y el 46,9% (472.195) a NO VIS; los incrementos anuales fueron del 1,6% y del 6,1% respectivamente. Respecto a la participación de Bogotá en los créditos otorgados en el país se tiene que la ciudad aporta el 41,4% (44,6% en VIS y 37,7 % en NO VIS).

La deuda de los Bogotanos por las obligaciones hipotecarias de vivienda a diciembre de 2015, son de \$19,8 billones, lo que significa un crecimiento anual del 8,4%. Las cifras muestran que en el comparativo con el diciembre de 2014, la financiación de VIS incremento en 6,7% y la de NO VIS 9,0% lo cual mantienen una dinámica importante, (al pasar de \$5,0 billones a \$5,4) y (pasando de \$13,2 billones a \$14,4), respectivamente.

Bogotá participa con el 42,9% del capital prestado en el país, que asciende a \$46,2 billones y, que durante el último trimestre para Bogotá, aumentó el 8,4%. La participación de la VIS fue del 42,5% y de la NO VIS del 43,0%. Por su parte, la cartera morosa de los Bogotanos se incrementó en 6,0%, al pasar de \$647.550 millones (en el cuarto trimestre de 2014) a \$ 686.578 millones en el mismo trimestre del 2015. El capital de una o más cuotas vencidas VIS cayó el 3,1% (pasó de \$ 232.086 millones a \$ 224.813) y el de NO VIS creció en 14,6% (de \$36.831 millones a \$31.464 millones).

El capital vencido del país aumentó en 7,7% (paso de 1,8 billones a 1,9 billones) y en Bogotá también aumento en un 6,0% (pasó de \$647,550 millones a \$686.578 millones). Por otra parte, el capital de una o más cuotas vencidas de la VIS se redujo en 6,4% (de \$100.106 millones a \$93.717 millones) y la NO VIS decreció 3,1% (de \$232.086 millones a \$224.813). Del total de créditos aprobados para la financiación de vivienda en Bogotá (414.514), 65.659 se destinaron a la adquisición de vivienda de interés prioritario, el saldo de capital de este tipo de vivienda es de \$763.337 millones, y la cartera vencida aumentó el 11,8%, al pasar de 616.267 millones en el tercer trimestre de 2014 a \$689.164 millones en el mismo periodo de 2015. El informe del DANE también se observa que la mitad (el 45,8%) de los créditos otorgados en el país para VIP se desembolsaron en Bogotá. Adicionalmente, muestra que la cartera vencida disminuyó en 2,1%, y la VIP disminuyó 27,8% para el cuarto trimestre de 2015.

## Bogotá. Cartera hipotecaria de vivienda 2003 – 2015 (IV trimestre)

Año	Número de créditos			Saldo de capital total			Capital de 1 o más cuotas vencidas		
	Total viviendas	VIS	No VIS	Total viviendas	VIS	No VIS	Total viviendas	VIS	No VIS
2003	337.603	155.385	182.218	\$ 7.001.921	\$ 2.171.406	\$ 4.830.515	\$ 435.292	\$ 61.898	\$ 373.394
2004	324.907	159.233	165.674	\$ 6.692.712	\$ 2.225.032	\$ 4.467.679	\$ 451.004	\$ 82.982	\$ 368.022
2005	315.963	166.658	149.305	\$ 6.522.787	\$ 2.356.448	\$ 4.166.339	\$ 585.825	\$ 120.091	\$ 465.734
2006	321.439	179.508	141.931	\$ 6.736.608	\$ 2.542.223	\$ 4.194.385	\$ 562.367	\$ 123.679	\$ 438.689
2007	323.117	191.666	131.451	\$ 7.518.897	\$ 2.890.156	\$ 4.628.741	\$ 614.510	\$ 171.269	\$ 443.241
2008	339.054	206.354	132.700	\$ 8.838.722	\$ 3.367.320	\$ 5.471.402	\$ 692.546	\$ 195.258	\$ 497.289
2009	345.663	214.305	131.358	\$ 9.730.575	\$ 3.566.280	\$ 6.164.295	\$ 637.079	\$ 181.353	\$ 455.726
2010	361.584	220.093	141.491	\$ 11.259.357	\$ 3.804.409	\$ 7.454.948	\$ 551.163	\$ 154.338	\$ 396.825
2011	373.776	223.594	150.182	\$ 12.884.524	\$ 4.104.282	\$ 8.780.242	\$ 451.559	\$ 140.395	\$ 311.164
2012	379.737	221.971	157.766	\$ 14.488.946	\$ 4.266.640	\$ 10.222.306	\$ 386.900	\$ 120.482	\$ 266.418
2013	391.242	225.095	166.147	\$ 16.257.340	\$ 4.536.567	\$ 11.720.773	\$ 351.244	\$ 104.844	\$ 246.400
2014	412.281	237.929	174.352	\$ 18.267.967	\$ 5.066.897	\$ 13.201.070	\$ 332.192	\$ 100.106	\$ 232.086
2015	416.978	238.840	178.138	\$ 19.800.011	\$ 5.407.636	\$ 14.392.375	\$ 318.530	\$ 93.717	\$ 224.813

Fuente: DANE, Proceso SDHT

## Bogotá. Cartera hipotecaria de vivienda 2015 (IV trimestre)

Cartera hipotecaria de vivienda	Trimestral			Anual		
	III trim 2015	IV trim 2015	%	IV trim 2014	IV trim 2015	%
<b>Número de créditos</b>	<b>414.514</b>	<b>416.978</b>	<b>0,6</b>	<b>412.281</b>	<b>416.978</b>	<b>1,1</b>
VIS	238.458	238.840	0,2	237.929	238.840	0,4
No VIS	176.056	178.138	1,2	174.352	178.138	2,2
Vigente	394.465	396.872	0,6	391.795	396.872	1,3
Vencido	20.049	20.106	0,3	20.486	20.106	-1,9
<b>Saldo de capital</b>	<b>19.326.275</b>	<b>19.800.011</b>	<b>2,5</b>	<b>18.267.967</b>	<b>19.800.011</b>	<b>8,4</b>
VIS	5.321.890	5.407.636	1,6	5.066.897	5.407.636	6,7
No VIS	14.004.385	14.392.375	2,8	13.201.070	14.392.375	9,0
Vigente	18.637.111	19.113.433	2,6	17.620.417	19.113.433	8,5
Vencido	689.164	686.578	-0,4	647.550	686.578	6,0
<b>Capital 1 o más cuotas vencidas</b>	<b>341.950</b>	<b>318.530</b>	<b>-6,8</b>	<b>332.192</b>	<b>318.530</b>	<b>-4,1</b>
VIS	98.605	93.717	-5,0	100.106	93.717	-6,4
No VIS	243.346	224.813	-7,6	232.086	224.813	-3,1
Vigente	43.289	31.464	-27,3	36.831	31.464	-14,6
Vencido	298.661	287.066	-3,9	295.361	287.066	-2,8
<b>Saldo de capital UVR y pesos</b>	<b>33.691.227</b>	<b>34.528.230</b>	<b>2,5</b>	<b>31.906.679</b>	<b>34.528.230</b>	<b>8,2</b>
UVR	19.326.275	19.800.011	2,5	18.267.967	19.800.011	8,4
Pesos	14.364.952	14.728.218	2,5	13.638.712	14.728.218	8,0

Fuente: DANE, Proceso SDHT

## Colombia. Cartera hipotecaria de vivienda 2015 (IV trimestre)

Cartera hipotecaria de vivienda	Trimestral			Anual		
	III trim 2015	IV trim 2015	%	IV trim 2014	IV trim 2015	%
<b>Número de créditos</b>	<b>997.621</b>	<b>1.007.312</b>	<b>1,0</b>	<b>971.493</b>	<b>1.007.312</b>	<b>3,7</b>
VIS	535.117	535.117	0,0	526.609	535.117	1,6
No VIS	458.160	472.195	3,1	444.884	472.195	6,1
Vigente	939.089	949.016	1,1	912.041	949.016	4,1
Vencido	58.532	58.296	-0,4	59.452	58.296	-1,9
<b>Saldo de capital</b>	<b>44.922.467</b>	<b>46.190.935</b>	<b>2,8</b>	<b>41.445.415</b>	<b>46.190.935</b>	<b>11,5</b>
VIS	12.710.743	12.710.743	0,0	11.609.229	12.710.743	9,5
No VIS	32.342.596	33.480.192	3,5	29.836.186	33.480.192	12,2
Vigente	43.012.677	44.272.037	2,9	39.663.160	44.272.037	11,6
Vencido	1.909.790	1.918.898	0,5	1.782.255	1.918.898	7,7
<b>Capital I o más cuotas vencidas</b>	<b>1.038.396</b>	<b>981.834</b>	<b>-5,4</b>	<b>993.463</b>	<b>981.834</b>	<b>-1,2</b>
VIS	331.226	331.226	0,0	354.721	331.226	-6,6
No VIS	684.574	650.608	-5,0	638.742	650.608	1,9
Vigente	106.925	80.572	-24,6	88.297	80.572	-8,7
Vencido	931.471	901.262	-3,2	905.166	901.262	-0,4
<b>Saldo de capital UVR y pesos</b>	<b>44.922.467</b>	<b>46.190.935</b>	<b>2,8</b>	<b>41.445.415</b>	<b>46.190.935</b>	<b>11,5</b>
UVR	9.439.787	9.646.772	2,2	8.785.696	9.646.772	9,8
Pesos	35.482.680	36.544.163	3,0	32.659.719	36.544.163	11,9

Fuente: DANE, Proceso SDHT