

En Bogotá, se aprobaron durante el tercer trimestre de 2016 10.583 créditos para compra de vivienda, representando la tercera parte de créditos del país

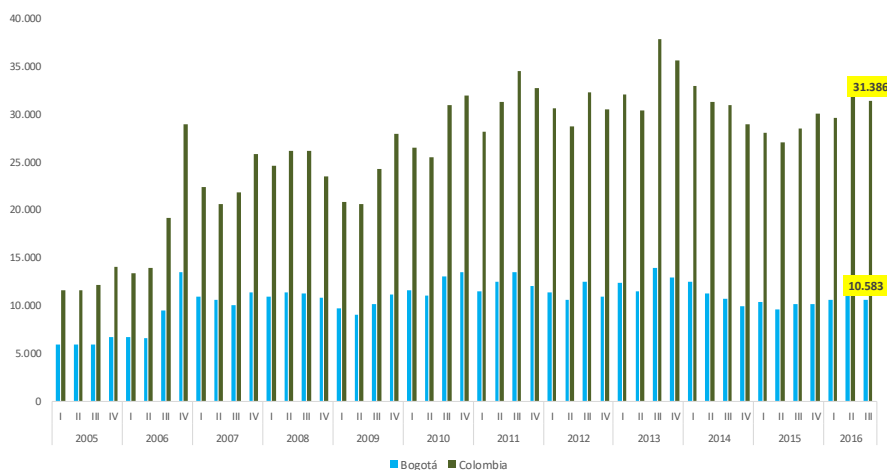
La cantidad de créditos aprobados en Bogotá durante el III trimestre de 2016 fue superior en un 3,7% al registrado en el mismo periodo de 2015, de este total de aprobaciones la vivienda nueva se incrementó en 13,9%, mientras la vivienda usada registró una caída de 9,1%.

El indicador de financiación de vivienda es un instrumento de medición que permite conocer el número y el valor de las viviendas financiadas a largo plazo, por parte de las entidades en otorgar créditos hipotecarios de vivienda.

Financiación de vivienda en Bogotá

En el tercer trimestre de 2016 Bogotá registró un total de 10.583 créditos aprobados para compra de viviendas, representando el 33,7% del total nacional, el cual fue de 31.386. La capital del país presentó un aumento de 3,7% en este indicador comparado con el mismo trimestre del año anterior, mientras en el país aumentó 10,1%. En el periodo enero a septiembre de 2016 el número de viviendas financiadas aumentó en Bogotá 7,6% registrando 3,7 puntos porcentuales menos que el del país. Vemos como el comportamiento de Bogotá es muy similar al del país en tendencia, es así como este indicador muestra signo de mejoría con respecto a los dos años anteriores.

Créditos aprobados para viviendas Bogotá Vs Colombia. 2005-2016



A través del tiempo, la participación de Bogotá en el país se ha reducido en estos créditos aprobados, es así como en el año 2005 la capital representaba cerca del 50%, participación que en 2010 fue de 43% y 36% en 2015, lo cual evidencia que otras regiones del país han tenido mayor accesibilidad a la financiación de vivienda; en el corrido de 2016 esta participación se ubicó en 35%, siendo el tercer trimestre el de menor participación de los primeros tres trimestres del año (33,7%).

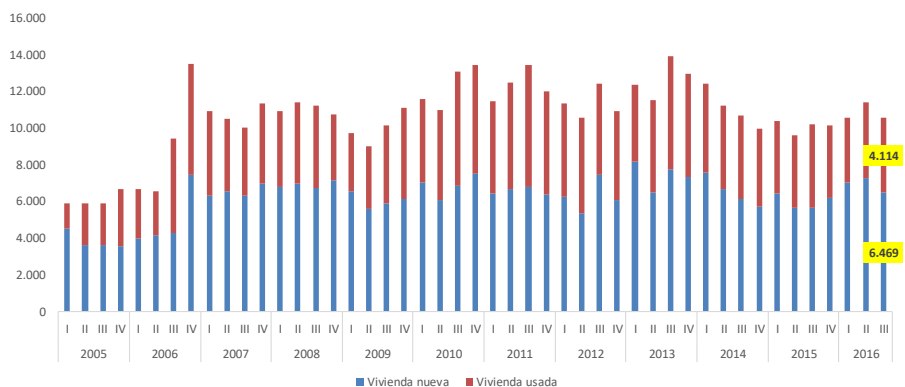
Fuente: DANE. Financiación de vivienda (FIVI)

Del total de las 10.583 viviendas financiadas en Bogotá en el tercer trimestre de 2016, 6.469 fueron para vivienda nueva y 4.114 para vivienda usada, registrando un aumento en las primeras de 13,9% y una caída en las segundas de 9,1% con respecto al mismo trimestre de 2015.

En cuanto a la vivienda nueva en el tercer trimestre de 2016, de las 6.469 viviendas, el 70,8% corresponde a vivienda VIS y el 29,2% a vivienda no VIS; aumentando las primeras 33,3% y disminuyendo las segundas en 15,8%; sin lugar a duda el comportamiento del indicador de la vivienda de interés social fue el que jalonó el crecimiento de la financiación de vivienda, y dentro de este segmento se destacan las 1.286 viviendas VIS con subsidio y las 3.294 viviendas VIS sin subsidio las cuales registraron un significativo aumento tanto en el tercer trimestre del año como en el periodo enero a septiembre de 2016 comparado con el año anterior.

Por otra parte, el número de viviendas usadas financiadas fueron de 4.114 en el tercer trimestre de 2016 en la capital, de las cuales el 12% corresponde a vivienda VIS y el 88% a vivienda no VIS. La caída en 11% en el tercer trimestre del año y 6,3% en los primeros nueve meses del año de la vivienda no VIS explican la caída general de la vivienda usada en Bogotá en 2016.

Créditos aprobados para viviendas nuevas y usadas Bogotá 2005-2016



-El 61,1% del total de viviendas financiadas en Bogotá corresponden a vivienda nueva y el 38,9% a vivienda usada en el tercer trimestre de 2016.

-En Colombia, esta misma participación fue de 64,7 y 35,3% respectivamente para el tercer trimestre de 2016.

Fuente: DANE. Financiación de vivienda (FVI)

Por otro lado, el valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda en términos nominales fue de 992.844 millones de pesos para la ciudad de Bogotá en el tercer trimestre de 2016, de los cuales el 49,5% correspondió al valor de vivienda nueva y 50,5% a vivienda usada; representando el 41,9% del total del valor del país, el cual estuvo valorado en 2.369.590 (millones de pesos corrientes) para el mismo periodo. El valor nominal de estos créditos en el país es muy considerable, equivalente a tener el 12% del valor agregado del total de la construcción o la quinta parte de la minería; o si lo comparamos a nivel departamental, cifra equivalente a tener la mitad del PIB del departamento de Arauca o el doble del PIB de San Andrés y Providencia.

Contexto nacional

En Colombia, el valor de los créditos individuales en el tercer trimestre de 2016 fue de 1.613.159 (millones de pesos constantes), de los cuales el 41,9% correspondieron a Bogotá, seguido de Antioquia (11,9%), Valle (7,6%), Cundinamarca (7,1%) y Santander (4,3%). Estos cuatro departamentos conjuntamente con Bogotá concentran el 73% del total de valor de créditos del país. En el tercer trimestre de 2016 el valor de los créditos individuales registró una caída de 5,4% con respecto al mismo trimestre del año anterior; dentro de este grupo el valor de los créditos para la compra de vivienda nueva cayó 0,6%, mientras se acentuó más en el segmento de vivienda usada (-10,3%).

En cuanto al número de viviendas financiadas en el país (31.386) en el tercer trimestre de 2016, 20.305 correspondieron a viviendas nuevas y 11.081 a usadas; y por tipo de entidad financiadora tenemos que el 88,1% corresponden a la banca hipotecaria, 11,8% al Fondo nacional del Ahorro y 0,2% a cajas y fondos de vivienda. Así mismo, del total de viviendas financiadas, 15.084 correspondieron a viviendas de interés social nuevas, 2.568 a viviendas de interés social usadas y 13.734 a viviendas no VIS nuevas y usadas. Aunque el número de viviendas financiadas aumentó 10,1% en el país en el tercer trimestre de 2016, contrasta con la disminución en los desembolsos de las operaciones de crédito, las cuales registraron una caída de 8,9%, dentro de los cuales el crédito a constructores cayó 9,6% y el crédito a individuales o crédito directo (-8,1%).

La demanda del sector está cayendo, los indicadores de la construcción en lo corrido de 2016 se han visto deteriorados, y la disminución de las ventas se reflejan en los créditos de vivienda; el consumidor de hoy es más cauteloso y precavido a la hora de endeudarse por la coyuntura actual del país, sin lugar a duda factores tales como las tasas de interés, inflación, crecimiento económico, reforma tributaria y expectativa por el proceso de paz, influyen a la hora de tomar decisiones de inversión y de endeudamiento.