

## En el segundo trimestre de 2017, se aprobaron en Bogotá 9.338 créditos para compra de vivienda, representando el 31% de los créditos del país

En el segundo trimestre de 2017 Bogotá registró un total de 9.338 créditos aprobados para compra de viviendas, representando el 30,7% del total nacional, el cual fue de 30.386. La capital del país presentó una caída de 18,1% en este indicador comparado con el mismo trimestre del año anterior, así mismo en el país disminuyó 5,0%. Vemos como el comportamiento de Bogotá es muy similar al del país en tendencia.

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

La cantidad de créditos aprobados en Bogotá durante el segundo trimestre de 2017 disminuyó en un 18,1% al registrado en el mismo trimestre de 2016, de este total de aprobaciones la vivienda nueva cayó en 26,4%, mientras la vivienda usada disminuyó 2,4%.

#### Créditos aprobados para viviendas Bogotá Vs Colombia. 2012-2017



Fuente: DANE. Financiación de vivienda (FIVI)

A través del tiempo, la participación de Bogotá en el país ha venido reduciendo su participación en los créditos aprobados, es así como en el II trimestre del año 2005 la capital representaba cerca del 51%, participación que en 2010 fue de 43%, 36% en 2015, 35,7% en 2016 y 30,7% en 2017 para el segundo trimestre del año; lo cual evidencia que otras regiones del país han tenido mayor accesibilidad a la financiación de vivienda.

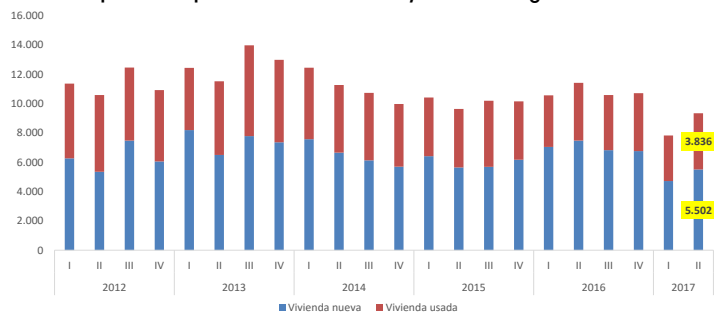
Del total de las 9.338 viviendas financiadas en Bogotá en el periodo abril-junio de 2017, 5.502 fueron para vivienda nueva y 3.836 para vivienda usada, registrando una caída en las primeras de 26,4% y las segundas cayendo en 2,4% con respecto al segundo trimestre de 2016.

En cuanto a la vivienda nueva en el segundo trimestre de 2017, de las 5.502 viviendas, el 61,2% corresponde a vivienda VIS y el 38,8% a vivienda No VIS, disminuyendo las primeras 31,8% y las segundas en 16,0%; el comportamiento del indicador de la vivienda de interés social fue el que jalonó el comportamiento de la financiación de vivienda en este trimestre, y dentro de este segmento se tienen 1.049 viviendas VIS con subsidio y 2.319 viviendas VIS sin subsidio las cuales registraron caídas en los dos segmentos comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Por otra parte, el número de viviendas usadas financiadas fueron de 3.836 en el segundo trimestre de 2017 en la capital, de las cuales el 10,1% corresponde a vivienda VIS y el 89,9% a vivienda No VIS. La caída en 18,8 de la vivienda VIS y 0,1% de la No VIS explica la caída general de la vivienda usada en Bogotá en el segundo trimestre del año.

En el primer semestre de 2017, se financiaron 17.156 unidades en Bogotá, de las cuales 10.221 correspondieron a viviendas nuevas y 6.935 a viviendas usadas.

## Créditos aprobados para viviendas nuevas y usadas. Bogotá 2012-2017



Fuente: DANE. Financiación de vivienda (FVI)

-El 58,9% del total de viviendas financiadas en Bogotá corresponden a vivienda nueva y el 41,1% a vivienda usada en el segundo trimestre de 2017.

-En Colombia, esta misma participación fue de 65 y 35% respectivamente en el periodo abril-junio de 2017.

-En el segundo trimestre del año, del total del número de viviendas financiadas en Bogotá, el 40,2% correspondió al segmento VIS y el 59,8% a No VIS.

En el segundo trimestre de 2017, se generaron 1.520 viviendas más en Bogotá a las registradas en el primer trimestre del año (7.818 unidades), registrando un aumento de 19,4%. Así mismo, las unidades de vivienda nueva registraron un aumento de 16,6% y la vivienda usada de 23,8% con respecto al trimestre anterior en la capital.

Por otro lado, el valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda en términos nominales fue de 993.031 millones de pesos para la ciudad de Bogotá en el segundo trimestre de 2017, de los cuales el 50,8% correspondió al valor de vivienda nueva y 49,2% a vivienda usada; representando el 39% del total del valor del país, el cual estuvo valorado en 2.536.841 (millones de pesos corrientes) en el segundo trimestre del año. El valor nominal de estos créditos en el país es muy considerable, equivalente a tener el 13% del valor agregado del total de la construcción o la quinta parte de la minería.

El valor de los créditos desembolsados está altamente relacionados con las culminaciones de vivienda; en Bogotá las unidades terminadas registraron 5.749 unidades en el segundo trimestre de 2017.

## Contexto nacional

En Colombia, el valor de los créditos individuales en el segundo trimestre de 2017 fue de 1.668.900 (millones de pesos constantes), de los cuales el 39,1% correspondieron a Bogotá, seguido de Antioquía (13,9%), Valle (8,0%), Cundinamarca (5,8%), Atlántico (4,4%) y Santander (4,0%). Estos cinco departamentos conjuntamente con Bogotá concentran el 75% del total de valor de créditos del país. En el segundo trimestre de 2017 el valor de los créditos individuales registró una caída de 1,4% con respecto al mismo trimestre del año anterior en el país; dentro de este grupo el valor de los créditos para la compra de vivienda nueva disminuyó 1,0%, mientras que la vivienda usada registró una caída de 2,1%; por tipo de segmento de vivienda tenemos que en 4,0% cayeron los desembolsos para vivienda de interés social (VIS), de igual manera el segmento de vivienda No VIS disminuyó 0,5%.

En cuanto al número de viviendas financiadas en el país (30.386) en el segundo trimestre de 2017, 19.899 correspondieron a viviendas nuevas y 10.487 a usadas; y por tipo de entidad financiadora tenemos que el 83,6% corresponden a la Banca Hipotecaria, 16,1% al Fondo Nacional del Ahorro y 0,3% a Cajas y Fondos de Vivienda. Así mismo, del total de viviendas financiadas, 13.513 correspondieron a viviendas de interés social nuevas, 2.309 a viviendas de interés social usadas y 14.564 a viviendas No VIS nuevas y usadas. Aunque el número de viviendas financiadas disminuyó 5,0% en el segundo trimestre de 2017, contrasta con el incremento en los desembolsos de las operaciones de crédito, las cuales registraron un aumento de 9,2%, dentro de los cuales el crédito a constructores aumentó 16,8% y el crédito a individuales o crédito directo creciendo en 0,7%. La disminución en el país del número de viviendas financiadas (-5,0%) se explica por la caída en el número de viviendas de interés social (VIS), el cual fue de 8,7% en el segundo trimestre del año, así como en el número de viviendas No VIS la cual cayó 0,7%. En el primer semestre de 2017, se financiaron 56.472 unidades, de las cuales 37.537 correspondieron a viviendas nuevas y 18.935 a viviendas usadas.

Las recientes reducciones en la tasa de interés hipotecaria y los nuevos beneficios a la financiación de vivienda nueva con el subsidio a las tasas de interés para el segmento medio, enmarcan la perspectiva de recuperación para el segundo semestre del año. 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.