

En 2016, se aprobaron en Bogotá 43.246 créditos para compra de vivienda, representando la tercera parte de créditos del país

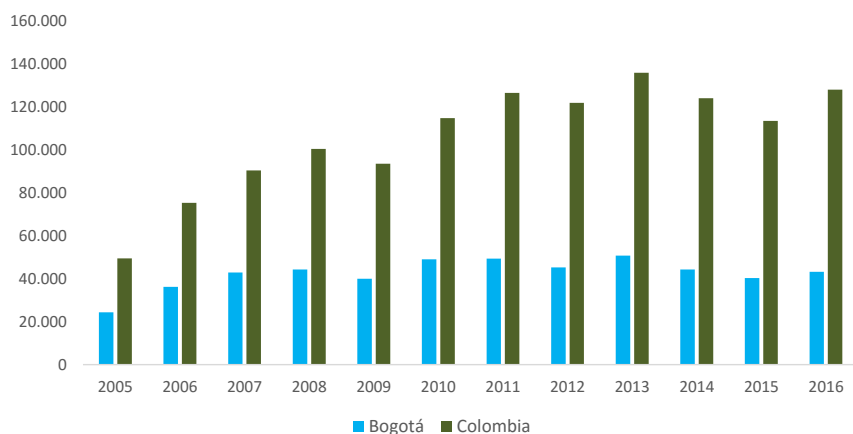
La cantidad de créditos aprobados en Bogotá durante el año 2016 fue superior en un 7% al registrado en 2015, de este total de aprobaciones la vivienda nueva se incrementó en 15,2%, mientras la vivienda usada registró una caída de 4,8%.

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 2016 Bogotá registró un total de 43.246 créditos aprobados para compra de viviendas, representando el 33,7% del total nacional, el cual fue de 128.196. La capital del país presentó un aumento de 7% en este indicador comparado con el año anterior, mientras en el país aumentó 12,8%. 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%, 36% en 2015 y 34% en 2016, lo cual evidencia que otras regiones del país han tenido mayor accesibilidad a la financiación de vivienda.

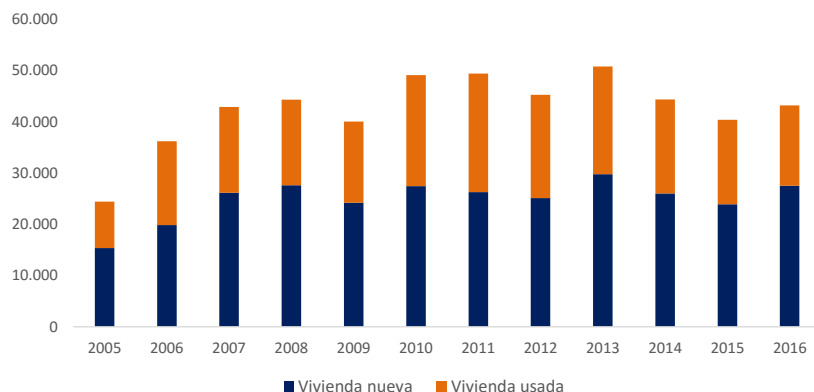
Fuente: DANE. Financiación de vivienda (FIV)

Del total de las 43.246 viviendas financiadas en Bogotá en 2016, 27.552 fueron para vivienda nueva y 15.694 para vivienda usada, registrando un aumento en las primeras de 15,2% y una caída en las segundas de 4,8% con respecto al año 2015.

En cuanto a la vivienda nueva en 2016, de las 27.552 viviendas, el 68,2% corresponde a vivienda VIS y el 31,8% a vivienda no VIS, aumentando las primeras 26,5% y disminuyendo las segundas en 3,4%; 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 5.754 viviendas VIS con subsidio y las 13.038 viviendas VIS sin subsidio las cuales registraron un significativo aumento comparado con el año anterior.

Por otra parte, el número de viviendas usadas financiadas fueron de 15.694 en 2016 en la capital, de las cuales el 11,3% corresponde a vivienda VIS y el 88,7% a vivienda no VIS. La caída en 5,2% 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



Fuente: DANE. Financiación de vivienda (FIVI)

Por otro lado, el valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda en términos nominales fue de 4.062.549 millones de pesos para la ciudad de Bogotá en 2016, de los cuales el 52,6% correspondió al valor de vivienda nueva y 47,4% a vivienda usada; representando el 42% del total del valor del país, el cual estuvo valorado en 9.695.706 (millones de pesos corrientes) en 2016. 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 dos veces más el PIB del departamento de Arauca, la mitad de la economía de Tolima o toda la economía de Magdalena.

Contexto nacional

En Colombia, el valor de los créditos individuales en 2016 fue de 6.630.975 (millones de pesos constantes), de los cuales el 41,9% correspondieron a Bogotá, seguido de Antioquia (12,8%), Valle (7,7%), Cundinamarca (6,8%) y Santander (4,3%). Estos cuatro departamentos conjuntamente con Bogotá concentran el 73% del total de valor de créditos del país. En 2016 el valor de los créditos individuales registró un aumento de 0,5% con respecto al año anterior en el país; dentro de este grupo el valor de los créditos para la compra de vivienda nueva aumentó 7%, mientras que la vivienda usada registró una caída de 6,7%; por tipo de segmento de vivienda tenemos que en 21,7% aumentan los desembolsos para vivienda de interés social (VIS) mientras el segmento de vivienda No VIS cae en 6,2%.

En cuanto al número de viviendas financiadas en el país (128.196) en 2016, 85.732 correspondieron a viviendas nuevas y 42.464 a usadas; y por tipo de entidad financiadora tenemos que el 88,5% corresponden a la banca hipotecaria, 11,3% al Fondo nacional del Ahorro y 0,2% a cajas y fondos de vivienda. Así mismo, del total de viviendas financiadas, 62.443 correspondieron a viviendas de interés social nuevas, 9.504 a viviendas de interés social usadas y 56.249 a viviendas no VIS nuevas y usadas. Aunque el número de viviendas financiadas aumentó 12,8% en 2016, contrasta con la disminución en los desembolsos de las operaciones de crédito, las cuales registraron una caída de 0,1%, dentro de los cuales el crédito a constructores aumentó 4,4% y el crédito a individuales o crédito directo registró una caída de 4,7%. El aumento en el país del número de viviendas financiadas (12,8%) se explica por el notable aumento del número de viviendas de interés social (VIS), el cual fue de 33,1% en 2016, en contraste el número de viviendas No VIS cayó 5,6%.

La demanda del sector en 2016 estuvo cayendo, los indicadores de la construcción se vieron deteriorados, no obstante los indicadores mejoraron en el último trimestre 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.