

En el primer trimestre de 2017, se aprobaron en Bogotá 8.306 créditos para compra de vivienda, representando el 29,4% de créditos del país

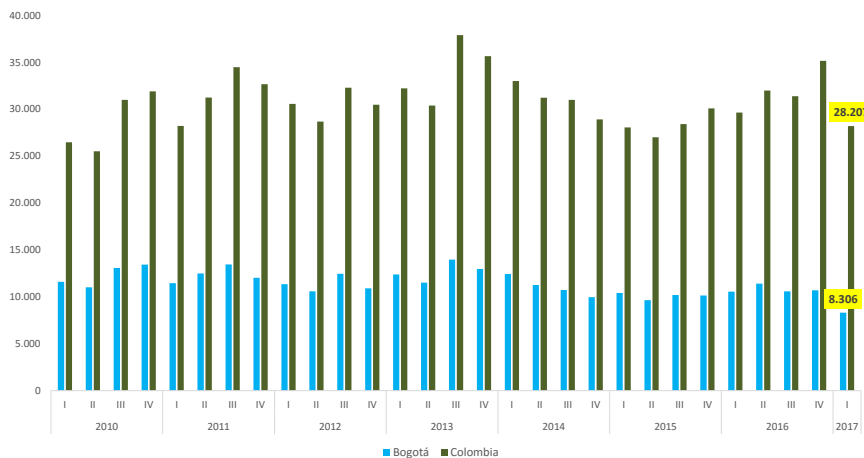
La cantidad de créditos aprobados en Bogotá durante el primer trimestre de 2017 disminuyó en un 21,3% al registrado en el primer trimestre de 2016, de este total de aprobaciones la vivienda nueva cae en 26,1%, mientras la vivienda usada disminuyó 11,7%.

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 primer trimestre de 2017 Bogotá registró un total de 8.306 créditos aprobados para compra de viviendas, representando el 29,4% del total nacional, el cual fue de 28.207. La capital del país presentó una caída de 21,3% en este indicador comparado con el mismo trimestre del año anterior, así mismo en el país disminuyó 4,9%. Vemos como el comportamiento de Bogotá es muy similar al del país en tendencia.

Créditos aprobados para viviendas Bogotá Vs Colombia. 2010-2017



A través del tiempo, la participación de Bogotá en el país se ha reducido en estos créditos aprobados, es así como en el I trimestre del año 2005 la capital representaba cerca del 51%, participación que en 2010 fue de 44%, 37% en 2015, 35,6% en 2016 y 29,4% en 2017 para el primer trimestre del año; lo cual evidencia que otras regiones del país han tenido mayor accesibilidad a la financiación de vivienda.

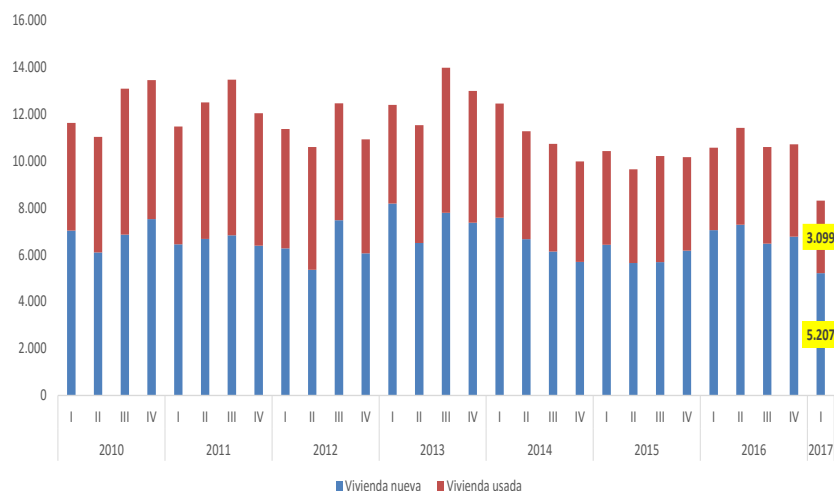
Fuente: DANE. Financiación de vivienda (FIVI)

Del total de las 8.306 viviendas financiadas en Bogotá en los primeros tres meses de 2017, 5.207 fueron para vivienda nueva y 3.099 para vivienda usada, registrando una caída en las primeras de 26,1% y las segundas cayendo en 11,7% con respecto al primer trimestre de 2016.

En cuanto a la vivienda nueva en el primer trimestre de 2017, de las 5.207 viviendas, el 58,4% corresponde a vivienda VIS y el 41,6% a vivienda no VIS, disminuyendo las primeras 39,8% y aumentando las segundas en 8,5%; el comportamiento del indicador de la vivienda de interés social fue el que jalonó el decrecimiento de la financiación de vivienda en este trimestre, y dentro de este segmento se tienen 966 viviendas VIS con subsidio y 2.073 viviendas VIS sin subsidio las cuales registraron pronunciadas caídas en los dos segmentos comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Por otra parte, el número de viviendas usadas financiadas fueron de 3.099 en los primeros tres meses de 2017 en la capital, de las cuales el 10,9% corresponde a vivienda VIS y el 89,1% a vivienda no VIS. La caída en 12,2% de la vivienda No VIS explica la caída general de la vivienda usada en Bogotá en el primer trimestre del año.

Créditos aprobados para viviendas nuevas y usadas
Bogotá 2010-2017



-El 62,7% del total de viviendas financiadas en Bogotá corresponden a vivienda nueva y el 37,3% a vivienda usada en el primer trimestre de 2017.

-En Colombia, esta misma participación fue de 70 y 30% respectivamente en los primeros tres meses de 2017.

-En el primer trimestre del año, del total del número de viviendas financiadas en Bogotá, el 40,7% correspondió al segmento VIS y el 59,3% a No VIS.

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 868.784 millones de pesos para la ciudad de Bogotá en el primer trimestre de 2017, de los cuales el 56,9% correspondió al valor de vivienda nueva y 43,1% a vivienda usada; representando el 40% del total del valor del país, el cual estuvo valorado en 2.167.684 (millones de pesos corrientes) en el primer trimestre del año. El valor nominal de estos créditos en el país es muy considerable, equivalente a tener el 10% del valor agregado del total de la construcción o la quinta parte de la minería.

Contexto nacional

En Colombia, el valor de los créditos individuales en el primer trimestre de 2017 fue de 1.441.031 (millones de pesos constantes), de los cuales el 40,1% correspondieron a Bogotá, seguido de Antioquía (13,6%), Valle (8,4%), Cundinamarca (6,9%), Atlántico (4,4%) y Santander (4,4%). Estos cinco departamentos conjuntamente con Bogotá concentran el 78% del total de valor de créditos del país. En el primer trimestre de 2017 el valor de los créditos individuales registró una caída de 4,1% 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 aumentó 3,7%, mientras que la vivienda usada registró una caída de 14,3%; por tipo de segmento de vivienda tenemos que en 0,5% aumentan los desembolsos para vivienda de interés social (VIS) mientras el segmento de vivienda No VIS cae en 6%.

En cuanto al número de viviendas financiadas en el país (28.207) en los primeros tres meses de 2017, 19.759 correspondieron a viviendas nuevas y 8.448 a usadas; y por tipo de entidad financiadora tenemos que el 83,6% corresponden a la banca hipotecaria, 16,2% al Fondo nacional del Ahorro y 0,2% a cajas y fondos de vivienda. Así mismo, del total de viviendas financiadas, 14.324 correspondieron a viviendas de interés social nuevas, 2.041 a viviendas de interés social usadas y 11.842 a viviendas no VIS nuevas y usadas. Aunque el número de viviendas financiadas disminuyó 4,9% en el primer trimestre de 2017, contrasta con el incremento en los desembolsos de las operaciones de crédito, las cuales registraron un aumento de 5,5%, dentro de los cuales el crédito a constructores aumentó 9% y el crédito a individuales o crédito directo creciendo en 2%. La disminución en el país del número de viviendas financiadas (-4,9%) se explica por la caída en el número de viviendas de interés social (VIS), el cual fue de 5,1% en el primer trimestre del año, así como en el número de viviendas No VIS la cual cayó 4,6%.

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.