

## BOLETIN No. 30

### CENTRO DE ANÁLISIS TÉCNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO

El boletín 30 del Centro de Análisis Técnico y Desarrollo Inmobiliario de la Lonja de Barranquilla tiene como propósito analizar la financiación de la vivienda en el primer semestre del año 2015. Por ende, se estudiará este índice de manera desagregada por tipo de vivienda, número de viviendas y tipo de institución crediticia a nivel nacional. Las estadísticas del sector fueron obtenidas del Departamento Administrativo de Estadísticas (DANE) con una periodicidad trimestral.

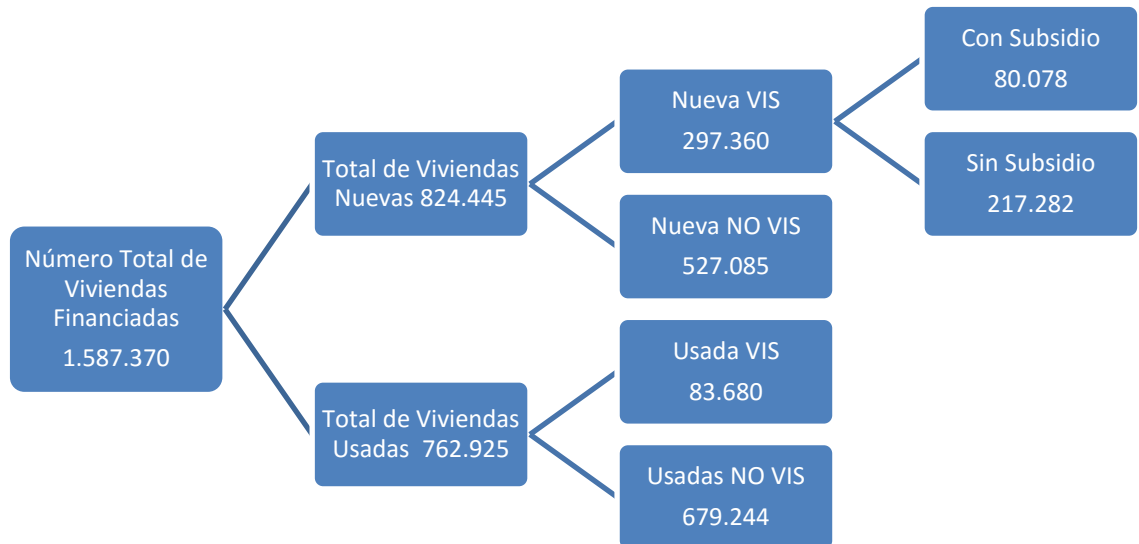
#### Financiación de la Vivienda

Las estadísticas de Financiación de Vivienda, de acuerdo con el DANE: *“Permiten establecer el volumen de recursos dirigidos a la construcción y a la adquisición de vivienda en el país, a través del análisis de monto y número de créditos desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada, y del total de operaciones de créditos: créditos a constructores, individuales y subrogaciones”*. Su importancia radica en que permite conocer el comportamiento y la evolución de la financiación en el país.

En lo corrido del primer semestre de 2015, se desembolsaron en total \$4.413.515 millones para la adquisición de vivienda, lo cual equivale a precios constantes del IV trimestre de 2005 a \$3.188.121 millones. Al desagregar esta información por tipo de vivienda, los créditos para vivienda nueva fueron de \$1.689.030 millones constantes del IV trimestre de 2005, y para usada fueron \$1.499.091 millones.

Mientras que en el segundo trimestre de 2015, se desembolsaron créditos por valor de \$2.213.262 millones de pesos corrientes para la compra de vivienda, de los cuales el 51.9% fueron para vivienda nueva y el 48.1% para vivienda usada. El valor total de los créditos desembolsados en el segundo trimestre de 2015 evidenció una disminución de 7,6% en relación al mismo período del año inmediatamente anterior. En particular, los créditos entregados para vivienda nueva se redujeron un 8,0% y los de vivienda usada un 7,1%.

### Ilustración 1. Estructura del Valor Desembolsado de Viviendas Financiadas

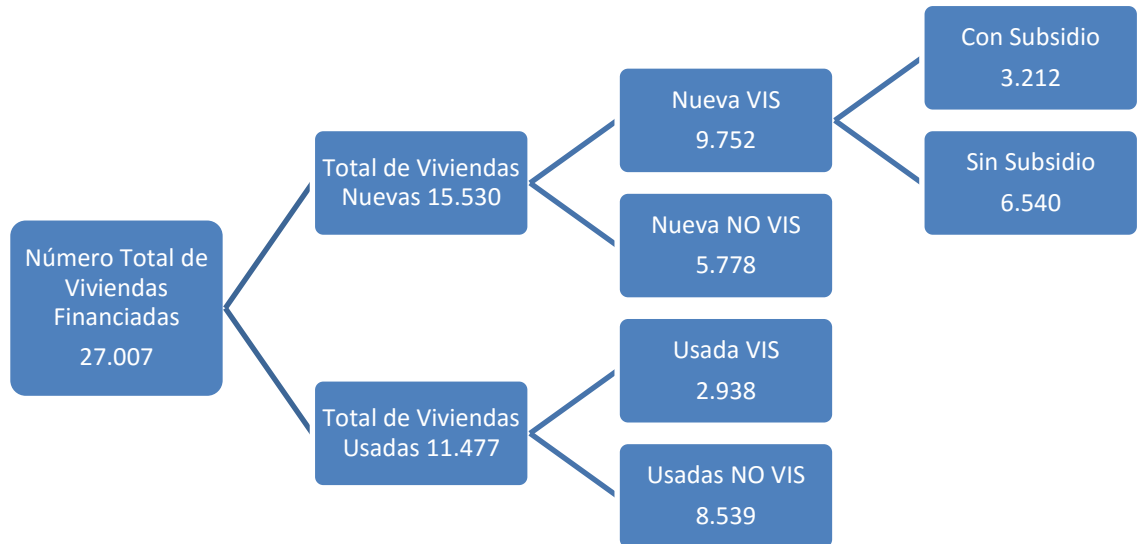


Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas.

En lo que respecta al número de créditos otorgados, en lo corrido del primer semestre de 2015 se financiaron 55.074 viviendas, de las cuales el 58,8% correspondieron a viviendas nuevas (32.408) y el 41,2% a viviendas usadas (22.666). Las anteriores cifras reflejan una reducción de 14,4% en el número de unidades financiadas, explicado por la disminución de 15,3% en la vivienda usada y de 13,7% en la vivienda nueva.

En el segundo trimestre de 2015, se financiaron un total de 27.007 unidades, lo cual representa una caída del 13,8% frente a las cifras del mismo trimestre en el año 2014 (31.314 viviendas). De las unidades financiadas, 15.530 correspondieron a viviendas nuevas y 11.477 a usadas.

## Ilustración 2. Estructura del Número de Viviendas Financiadas



Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas.

De acuerdo con las cifras provistas por el DANE, el valor de los créditos entregados para la compra de vivienda durante el primer semestre del 2015 disminuyó 7,4% respecto al período inmediatamente anterior. Lo anterior es producto de la reducción registrada por las Cajas y Fondos de Vivienda de 41,8%, el Fondo Nacional del Ahorro de 34,4% y de la Banca Hipotecaria de 4,0%. Durante este período de tiempo, la distribución de los créditos desembolsados fue la siguiente: Banca Hipotecaria (92,1%), Fondo Nacional del Ahorro (7,8%), y Cajas y Fondos de Vivienda (0,1%).

Tomando como referencia los créditos según las entidades financiadoras durante el segundo trimestre de 2015, el valor total de los créditos desembolsados cayó el 7,6% respecto al mismo período de 2014. Las Cajas y Fondos de Vivienda registraron la mayor caída del orden del -33,7%, al pasar de \$3.265 millones de pesos en el segundo trimestre de 2014 a \$2.164 millones de pesos.

Como se había mencionado anteriormente, el número de viviendas financiadas en el segundo trimestre de 2015 mostró una reducción del 13,8% frente al mismo período del año anterior. Este comportamiento es explicado principalmente por las disminuciones registradas por las Cajas y Fondos de Vivienda 75,4%, el Fondo Nacional del Ahorro 29,6% y la Banca Hipotecaria con el 11%.

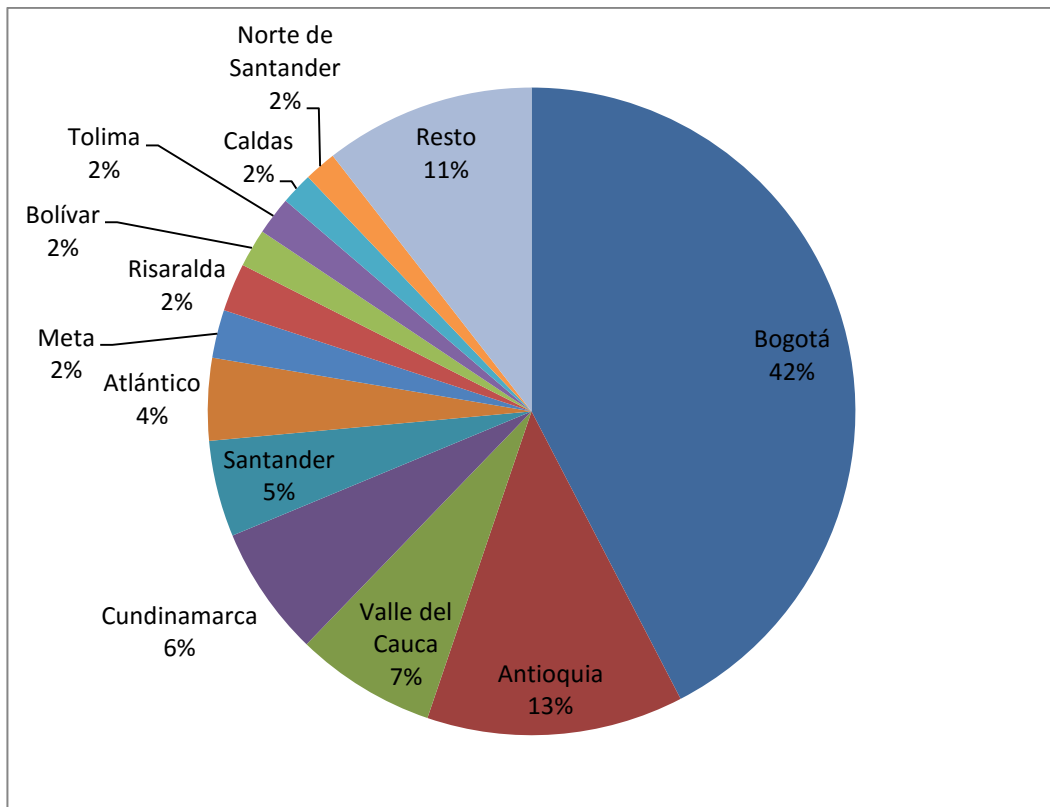
**Tabla 1. Número y Valor de los Créditos para Compra de Vivienda a Nivel Nacional**

Entidades Financieras	Valor	Número
Fondo Nacional de Ahorro	48,760	1398
Cajas y Fondos de Vivienda	202	5
Banca Hipotecaria	775,483	14127

Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas.

Los resultados por departamento muestran que Bogotá D.C., Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 62,1% del valor total del crédito entregado para la adquisición de vivienda durante el segundo trimestre de 2015. A continuación, se encuentra Cundinamarca con el 6.5%, Santander con 4.8% y Atlántico con 4.1%.

**Gráfico 1. Distribución del Valor de Créditos Entregados para Compra de Vivienda**



Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas.

Al desagregar la variación de los desembolsos entregados en el segundo trimestre de 2015 (-7,6%) por departamento, se encuentra que Bogotá registró una caída de 7,1% restando así 3 puntos porcentuales a la variación total, seguido por Antioquia, Valle del Cauca y Tolima que restaron en conjunto 2,4 puntos porcentuales a la variación total. Mientras que Atlántico contribuyó con 0.3 puntos porcentuales a la variación total, y los departamentos de Córdoba y Norte de Santander aportaron 0.4 puntos porcentuales conjuntamente.

**Tabla 2. Valor de los Créditos Individuales Entregados para la Compra de Vivienda por Departamento y Bogotá**

Departamento	Valor del Crédito II-2015	Variación Anual	Contribución a la Variación Total	Distribución
<b>Total Nacional</b>	1587370	-7,6	-7,6	100
<b>Bogotá</b>	670882	-7,1	-3	42,3
<b>Antioquia</b>	203466	-6,8	-0,9	12,8
<b>Valle del Cauca</b>	110340	-11,3	-0,8	7
<b>Tolima</b>	29490	-28,9	-0,7	1,9
<b>Cundinamarca</b>	103679	-10,1	-0,7	6,5
<b>Bolívar</b>	29978	-16,4	-0,3	1,9
<b>Casanare</b>	7191	-41,3	-0,3	0,5
<b>Huila</b>	22835	-16,9	-0,3	1,4
<b>Caldas</b>	25753	-14,3	-0,3	1,6
<b>Quindío</b>	11370	-27,3	-0,2	0,7
<b>Risaralda</b>	37857	-9,4	-0,2	2,4
<b>Boyacá</b>	20185	-14,8	-0,2	1,3
<b>Cesar</b>	21032	-11,7	-0,2	1,3
<b>Santander</b>	76592	-3,2	-0,1	4,8
<b>Magdalena</b>	15153	-13,5	-0,1	1
<b>Chocó</b>	632	-63,9	-0,1	0
<b>Vichada</b>	356	-45,1	0	0
<b>Cauca</b>	11849	-1,9	0	0,7
<b>Amazonas</b>	818	-21,1	0	0,1
<b>Arauca</b>	1650	-3,6	0	0,1
<b>Putumayo</b>	1995	-2,4	0	0,1
<b>Guainia</b>	52	-43,4	0	0
<b>Vaupes</b>	0	-100	0	0
<b>Sucre</b>	6373	0,4	0	0,4
<b>Nariño</b>	19845	0,7	0	1,3
<b>San Andrés</b>	924	82	0	0,1
<b>La Guajira</b>	8180	6,2	0	0,5
<b>Guaviare</b>	1155	76,8	0	0,1

<b>Caquetá</b>	4669	18,1	0	0,3
<b>Meta</b>	38754	5,1	0,1	2,4
<b>Norte de Santander</b>	25287	12,3	0,2	1,6
<b>Córdoba</b>	13949	33,9	0,2	0,9
<b>Atlántico</b>	65161	7,1	0,3	4,1

Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas.

### **Bibliografía y Fuentes de Información**

Encuesta de Financiación de Vivienda del Departamento Administrativo de Estadísticas. Agosto del 2015