

## BOLETIN No. 36

### CENTRO DE ANÁLISIS TÉCNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO

El boletín 36 del Centro de Análisis Técnico y Desarrollo Inmobiliario de la Lonja de Barranquilla tiene como propósito analizar la financiación de la vivienda en el tercer trimestre 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.

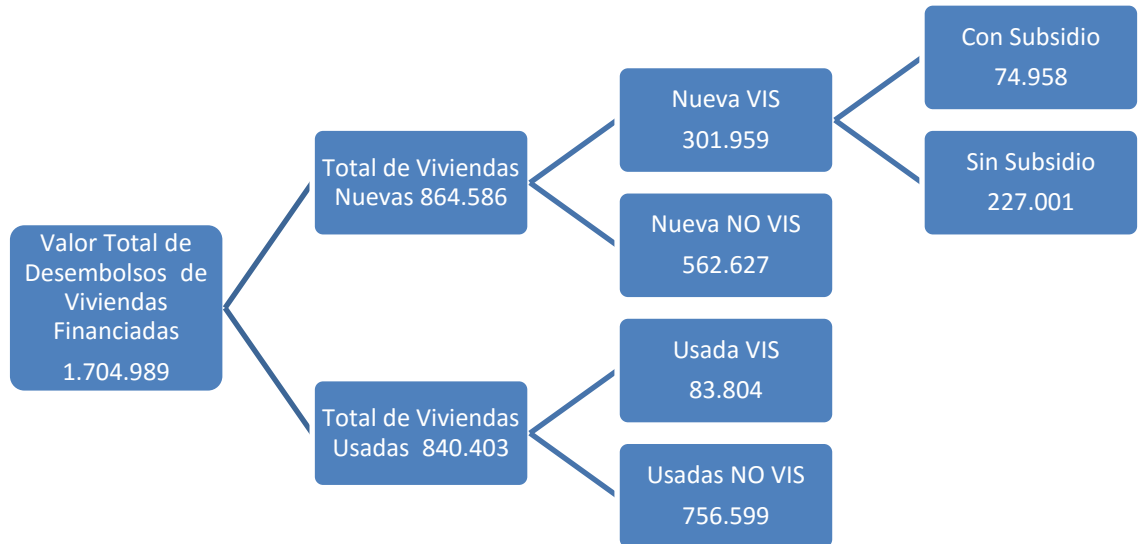
#### Financiación de la Vivienda

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 año 2015 hasta Septiembre, se desembolsaron en total \$6.808.105 millones para la adquisición de vivienda, lo cual equivale a precios constantes del IV trimestre de 2005 a \$4.893.110 millones. Al desagregar esta información por tipo de vivienda, los créditos para vivienda nueva fueron de \$2.553.616 millones constantes del IV trimestre de 2005, y para usada fueron \$2.339.494 millones.

Mientras que en el tercer trimestre de 2015, se desembolsaron créditos por valor de \$2.394.590 millones de pesos corrientes para la compra de vivienda, de los cuales el 50.7% fueron para vivienda nueva y el 49.3% para vivienda usada. A precios constantes del IV trimestre del año 2005, la financiación correspondió a \$1.704.989 millones para el período de referencia. El valor total de los créditos desembolsados en el tercer trimestre de 2015 evidenció un incremento de 0.6% con relación al mismo período del año inmediatamente anterior. En particular, los créditos entregados para vivienda usada aumentaron un 2.7% mientras que la vivienda nueva disminuyeron un 1.3%.

### Ilustración 1. Estructura del Valor Desembolsado de Viviendas Financiadas a Precio Constante

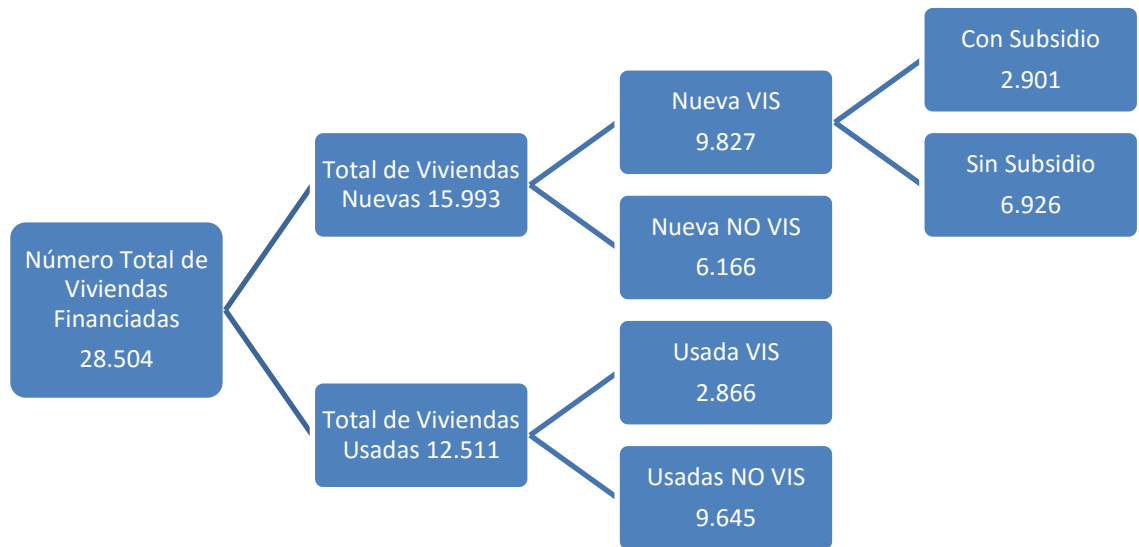


Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas.

En lo que respecta al número de créditos otorgados, en lo corrido del año 2015 hasta Septiembre se financiaron 83.578 viviendas, de las cuales el 57.9% correspondieron a viviendas nuevas (48.401) y el 42.1% a viviendas usadas (35.177). Las anteriores cifras reflejan una reducción del 12.3% en el número de unidades financiadas, explicado por la disminución de 13% en la vivienda nueva y de 11.4% en la vivienda usada.

En el tercer trimestre de 2015, se financiaron un total de 28.504 unidades, lo cual representa una caída del 8% frente a las cifras del mismo período en el año 2014 (30.993 viviendas). De las viviendas financiadas, 15.993 correspondieron a viviendas nuevas y 12.511 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.

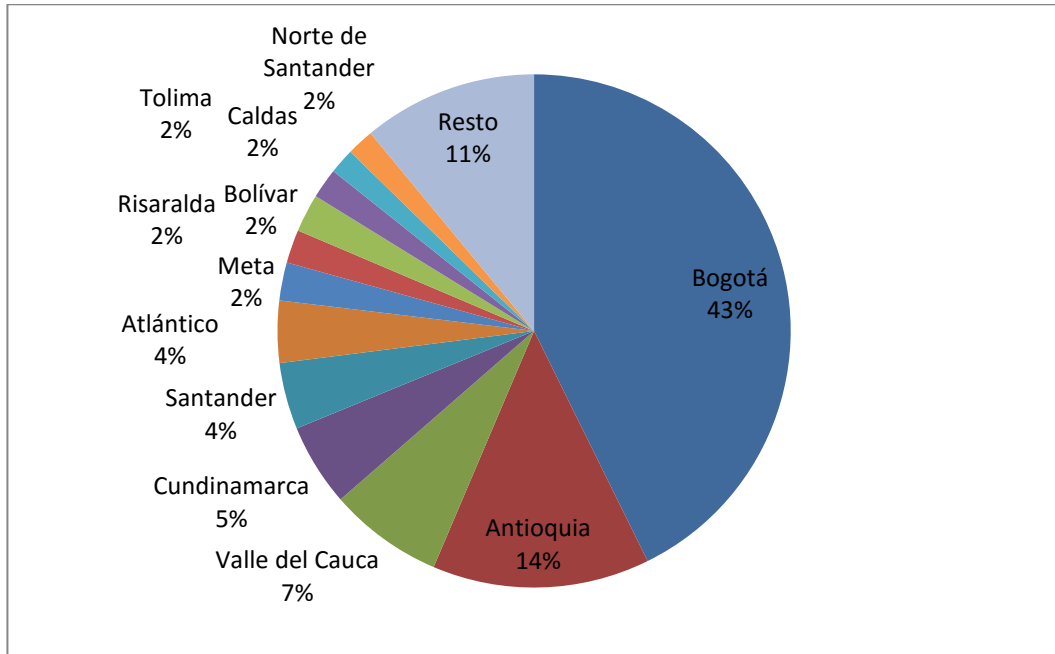
De acuerdo con las cifras provistas por el DANE, el valor de los créditos entregados para la compra de vivienda durante el período Enero a Septiembre de 2015 disminuyó un 4.7% respecto al mismo período del año 2014. Lo anterior es producto de la reducción registrada por las Cajas y Fondos de Vivienda de 53.7%, el Fondo Nacional del Ahorro de 39% y de la Banca Hipotecaria de 0.4%.

Tomando como referencia los créditos según las entidades financiadoras durante el tercer trimestre de 2015, el valor total de los créditos desembolsados aumentó 0.6% respecto al mismo período de 2014. La Banca Hipotecaria fue la única entidad en registrar una variación positiva de 6.7% al llegar a \$1.613.905 millones. Durante este período de tiempo, la distribución de los créditos desembolsados fue la siguiente: Banca Hipotecaria (93%), Fondo Nacional del Ahorro (6.8%), y Cajas y Fondos de Vivienda (0.2%).

Como se había mencionado anteriormente, el número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2015 mostró una reducción del 8% frente al mismo período del año anterior. Este comportamiento es explicado principalmente por las disminuciones registradas por las Cajas y Fondos de Vivienda 79.9%, el Fondo Nacional del Ahorro 50.3% y la Banca Hipotecaria con el 0.6%.

Los resultados por departamento muestran que Bogotá D.C., Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 63.6% del valor total del crédito entregado para la adquisición de vivienda durante el tercer trimestre de 2015. A continuación, se encuentra Cundinamarca con el 5.2%, Santander con 4.2% y Atlántico con 3.9%.

**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 tercer trimestre de 2015(0.66%) por departamento, se encuentra que Bogotá registró un aumento de 1.9% sumando así 0.8 puntos porcentuales a la variación total, seguido por Bolívar, Meta y Norte de Santander, los cuales sumaron en conjunto 1.8 puntos porcentuales a la variación total. Mientras que Valle del Cauca, Tolima, Huila y Cundinamarca fueron los que más restaron con -2.8 puntos porcentuales.

**Tabla 1. Valor de los Créditos Individuales Entregados para la Compra de Vivienda por Departamento y Bogotá**

Departamento	Valor del Crédito III-2015	Variación Anual	Contribución a la Variación Total	Distribución
<b>Total Nacional</b>	1704989	0.6	0.6	100
<b>Bogotá</b>	727910	1.9	0.8	42.7



Bolívar	41649	41.1	0.7	2.4
Meta	41293	37.9	0.7	2.4
Norte de Santander	29.223	32.1	0.4	1.7
Córdoba	16871	38.5	0.3	1
Atlántico	65749	7	0.3	3.9
Antioquia	234350	1.7	0.2	13.7
Risaralda	36095	10.9	0.2	2.1
Nariño	18772	14.6	0.1	1.1
La Guajira	7394	23.6	0.1	0.4
Magdalena	17350	7.9	0.1	1
Cauca	11590	8.2	0.1	0.7
San Andrés	846	72.3	0	0
Arauca	2246	16.7	0	0.1
Amazonas	689	21.5	0	0
Quindío	18202	0.4	0	1.1
Vichada	472	2.7	0	0
Caldas	26736	0	0	1.6
Vaupés	0	*	0	0
Sucre	8158	0	0	0.5
Guainía	124	-45.9	0	0
Putumayo	1975	-8.6	0	0.1
Cesar	24955	-0.9	0	1.5
Guaviare	1522	-20.6	0	0.1
Chocó	679	-54.7	0	0
Casanare	7686	-10.1	-0.1	0.5
Boyacá	22594	-3.9	-0.1	1.3
Caquetá	3669	-25.3	-0.1	0.2
Santander	72354	-4.1	-0.2	4.2
Valle del Cauca	121976	-5.3	-0.4	7.2
Tolima	32302	-18.4	-0.4	1.9
Huila	21796	-25.7	-0.4	1.3
Cundinamarca	87853	-24.1	-1.6	5.2

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.  
Septiembre del 2015