

BOLETIN No. 39

Barranquilla, Diciembre de 2015.

CENTRO DE ANÁLISIS TÉCNICO Y DESARROLLO INMOBILIARIO

El boletín 39 del Centro de Análisis Técnico y Desarrollo Inmobiliario de la Lonja de Barranquilla tiene como propósito analizar la cartera hipotecaria durante el tercer trimestre del año 2015. Para su análisis, se desagregará la información según el saldo de capital total por tipo de vivienda, entidad financiadora y cartera vigente y vencida, así como el número de créditos hipotecarios. Las estadísticas del sector fueron obtenidas del Departamento Administrativo de Estadísticas (DANE) con una periodicidad trimestral.

Cartera Hipotecaria

La Cartera Hipotecaria busca, de acuerdo con el DANE: *“Conocer el comportamiento y la evolución de la cartera hipotecaria de vivienda de las entidades financiadoras, en las variables Saldo de Capital Total, Capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos”*. Cabe destacar que este estudio es útil en lo que respecta a la adopción de políticas de vivienda que estén en línea con la realidad de su sistema de financiamiento.

En el tercer trimestre del año 2015, las entidades que financian vivienda presentaron un saldo de capital total de la cartera hipotecaria por valor de \$44.922.467 millones de pesos corrientes, esta cifra equivale a un incremento de 3% frente al segundo trimestre de 2015. Al discriminar por tipo de vivienda, el saldo de cartera correspondiente a No VIS representa el 72% del total nacional, con un total de 32.342.596 millones de pesos corrientes, aumentando un 3.4% al compararse con el trimestre inmediatamente anterior.

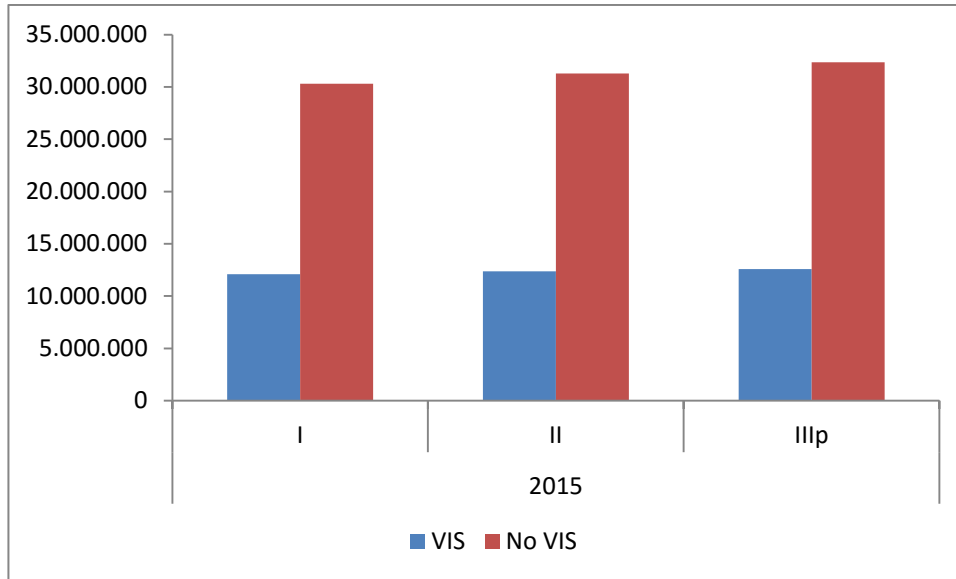
En lo que respecta al saldo de capital total para vivienda tipo VIS¹, se presentó una variación de 1,8% al comparar con el segundo trimestre del 2015, alcanzando así \$12.579.871 millones de pesos corrientes en el tercer trimestre. De este saldo de capital, \$1.782.990 millones de pesos corrientes pertenecen a la vivienda tipo VIP², el cual presentó un aumento de 0,7%.

¹ Según el Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2010, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiada será de 135 salarios mínimos legales mensuales.

² El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritaria será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes.



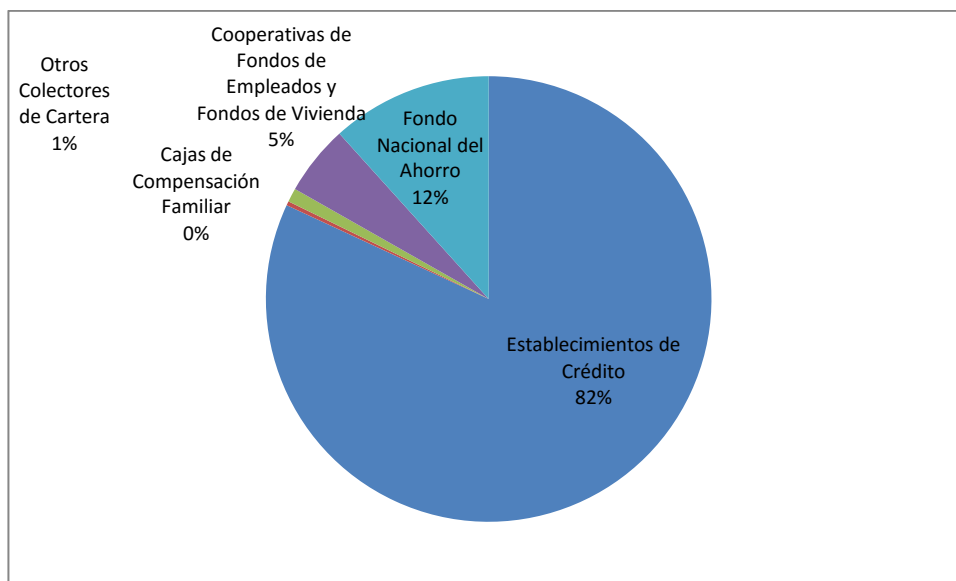
Gráfico 1. Saldo de Capital Total según Tipo de Vivienda a Nivel Nacional



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

La distribución del saldo de capital total por entidades financiadoras de vivienda durante el tercer trimestre del año 2015 fue la siguiente: 82% correspondiente a Establecimientos de Crédito, el 11.7% al Fondo Nacional del Ahorro, el 5.1% a Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda, el 1% para Otros Colectores de Cartera, y finalmente, el 0.3% a Cajas de Compensación Familiar.

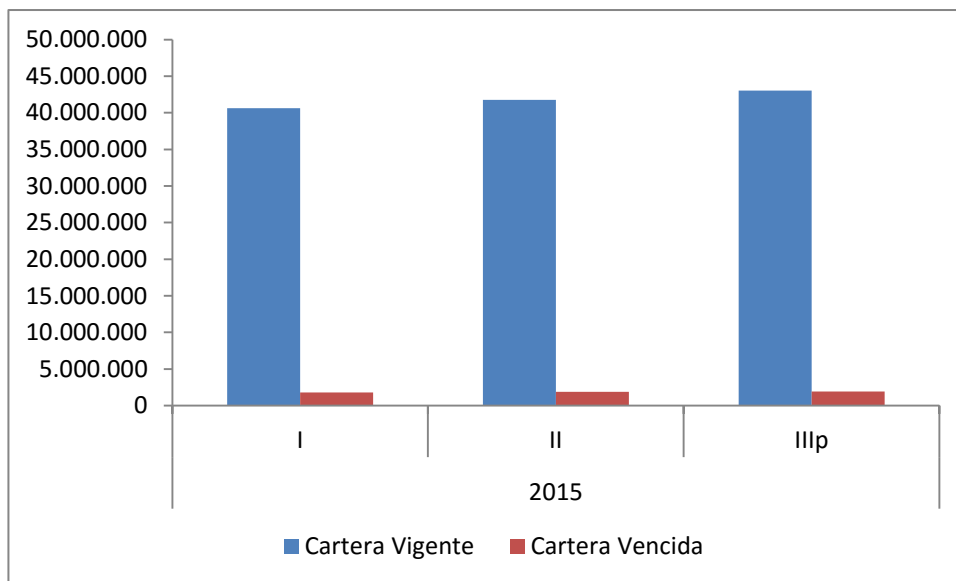
Gráfico 2. Distribución del Saldo de Capital Total por Entidades Financiadoras



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

El saldo de capital total se puede clasificar según cartera vigente y cartera vencida, el primero de éstos cerró el tercer trimestre de 2015 con un total \$43.012.677 millones de pesos corrientes, equivalente a 95.7% del total de la cartera. Por su parte, la cartera vencida presentó un saldo de \$1.038.396 millones de pesos corrientes en mora de una o más cuotas, lo que representó un decrecimiento de 2.4% en comparación con el trimestre inmediatamente anterior, impulsado por una disminución de 3.5% de capital en el sector de viviendas VIS.

Gráfico 3. Saldo de Capital Total según Cartera Vigente y Vencida



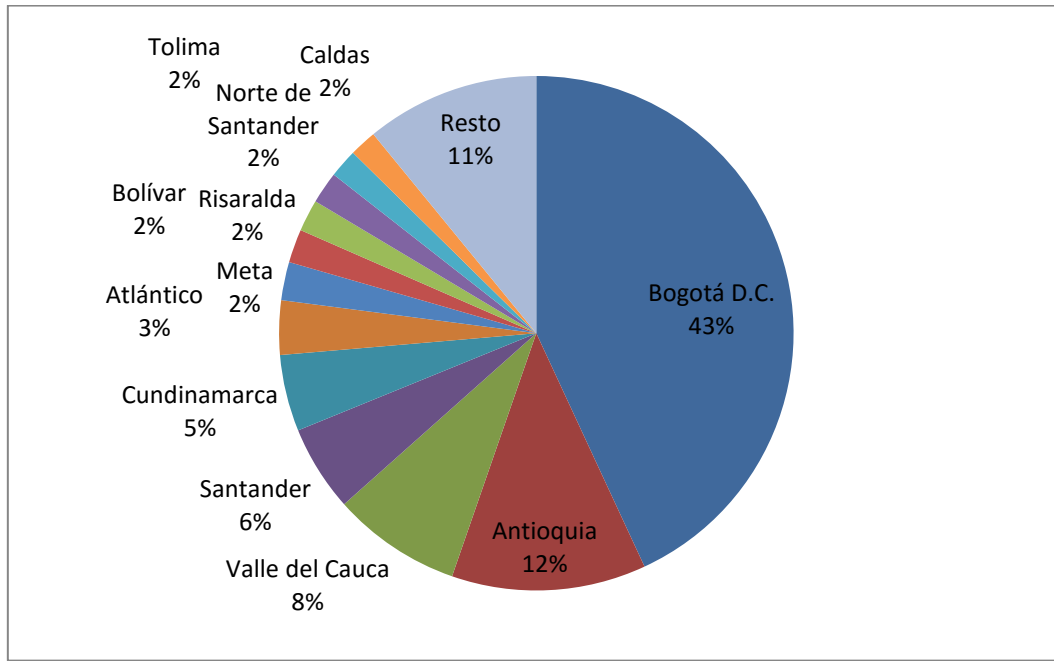
Fuente: elaboración CATDI con base en información provista por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas.

En el período de estudio, el saldo de capital total se concentró en su mayoría en Bogotá D.C., con un total \$19.326.275 millones de pesos corrientes. En segundo lugar, se encuentra el departamento de Antioquia con \$5.486.318 millones de pesos corrientes, y en tercer puesto, Valle del Cauca con \$3.634.644 millones de pesos corrientes. Estos tres departamentos en conjunto representan el 63% del total nacional. El departamento del Atlántico ocupa el sexto puesto con un saldo de \$1.529.454 millones de pesos, equivalentes al 3.4%

Al tomar el saldo en cartera vencida, el capital de una o más cuotas vencidas se concentró nuevamente en Bogotá D.C. con \$341.950 millones de pesos corrientes. Seguido por los departamentos de Valle del Cauca con \$122.673 millones de pesos corrientes y Antioquia con \$76.361 millones de pesos corrientes.



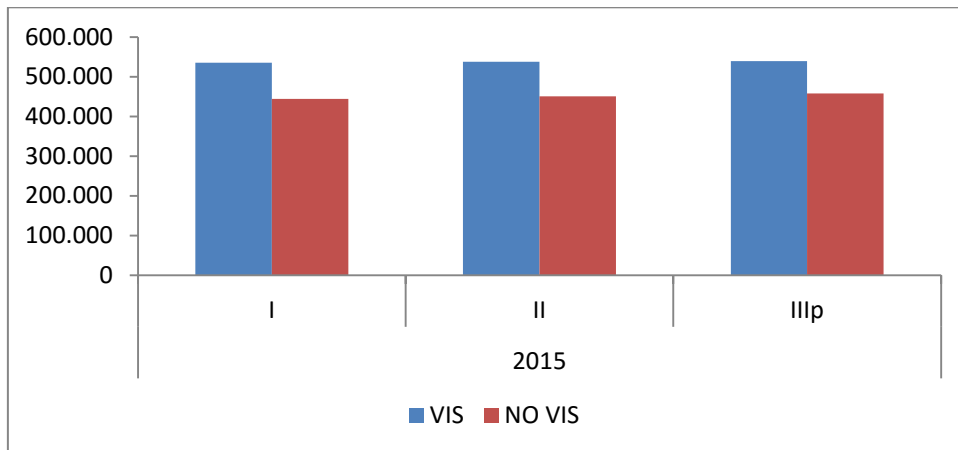
Gráfico 4. Distribución del Saldo de Capital Total por Departamentos



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

Al tomar como referencia el número de créditos hipotecarios durante el tercer trimestre de 2015, se registraron 997.621 créditos, con un incremento de 0.9% respecto al trimestre inmediatamente anterior. Por tipo de vivienda, la cartera hipotecaria de vivienda estuvo conformada por 539.461 créditos con destino a vivienda tipo VIS, de este número de créditos 141.332 fueron para el segmento VIP. El número de créditos con destino a No VIS fue 458.160, lo que representó un aumento de 1.6%

Gráfico 5. Número de Créditos Hipotecarios por Tipo de Vivienda



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

Bibliografía y Fuentes de Información

Encuesta de Cartera Hipotecaria de Vivienda. Diciembre del 2015.

Fecha de Publicación

Diciembre 11 de 2015.