

Dirección de Estudios Socioeconómicos y Regulatorios.
**Comportamiento de la construcción – IV trimestre de 2010 y licencias
a enero de 2010**
Versión Preliminar
Elaborado por: Marlon Darío Puentes

Trimestralmente el DANE realiza el Censo de Edificaciones, en el cual se hace un barrido censal a todo el Distrito Capital, captando la actividad edificadora con la inclusión de las obras en proceso, nuevas, paralizadas y culminadas, operativo donde se recolecta información de las variables: ubicación, área construida, estado de obra, unidades, destino y estrato, entre otras. En el mismo periodo publica información sobre cartera hipotecaria, financiación de la vivienda, vivienda de interés social. Adicionalmente publica mensualmente información sobre licencias de construcción y el índice de costos de la construcción. Con estos insumos el presente documento se constituye en un resumen de los últimos resultados publicados por el Dane. La estructura del mismo, corresponde a la revisión de las cifras a nivel nacional y en los casos en que se disponga de la información se realiza a nivel de Bogotá.

Resumen:

Los resultados más importantes registrados en enero de 2010 son:

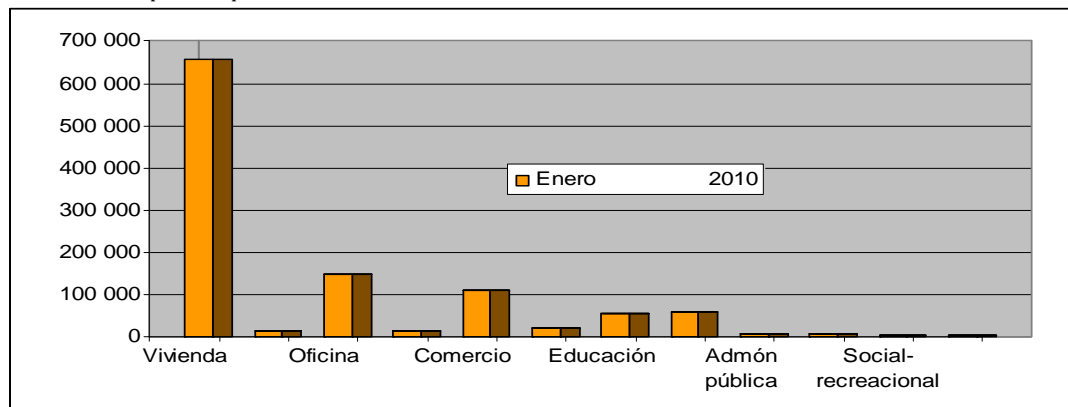
- En el mes de Enero del año 2010, fueron licenciados a nivel Nacional un total de 1.081.491 Mts², lo que representó un crecimiento de 1,61% comparado con el mismo periodo del año 2009 y una reducción en -21,49 % con relación al mes anterior, este nivel es el mas bajo de los últimos seis meses.
- En enero de 2010, se aprobaron 656.074 Mts², destinados a vivienda, lo que representó una reducción de 3,7% respecto al mismo mes de 2009 y el resultado más bajo reportado desde enero de 2001.
- Durante el mes de enero del año 2010 en Bogotá, fueron licenciados para vivienda un total de 229.898 Mts², lo que representó un incremento de 35,94%, equivalente a 60.783 Mts², con respecto a enero de 2008, sin embargo, en comparación con el mes de diciembre de 2009, se presentó una disminución en 20,92%.
- El numero de unidades de vivienda a construir en Bogotá, doce meses a enero de 2009, se consolido en 30.326 distribuidos de manera casi uniforme entre vis y no vis, un 51,25% correspondió a unidades de vivienda no vis y el restante 48,75% del total correspondió a vis.

Los resultados más importantes registrados al cuarto trimestre de 2009 son:

- En el cuarto trimestre del 2009, el área en construcción, presentó una variación total con respecto al trimestre anterior de -7,3%, siendo determinada principalmente por los destinos: oficinas, casas, apartamentos y comercio, cuyas variaciones trimestrales corresponden a -20,9%, -6% y -0,9%, respectivamente.
- Con respecto al cuarto trimestre de 2008, se presentó un incremento del área en construcción paralizada de 19,3% y culminada 23,6%, mientras que se presentó una disminución del área en proceso de 15,3%.
- En el cuarto trimestre de 2009 el área total censada para vivienda disminuyó 7,3% con respecto al tercer trimestre del mismo año, el área para construcción de VIS disminuyó en 8,8% mientras que el área para no Vis disminuyó en 6,9%.
- Durante el cuarto trimestre de 2009, el monto de los préstamos individuales desembolsados para compra de vivienda nueva y usada alcanzó \$1 .530 .088 millones de pesos constantes a IV trimestre de 1994, esto representa un incremento de 43,7% respecto al mismo período de 2008.
- En el cuarto trimestre de 2009 se financiaron en total 27916 unidades de vivienda, de las cuales 15.117 corresponden a unidades de vivienda nueva y 12.799 a vivienda usada. En el cuarto trimestre se presentó un incremento del 14,83% con respecto al trimestre anterior y de 18,67% con relación al cuarto trimestre de 2008.
- Los créditos individuales para compra de La vivienda de interés social nueva, en el cuarto trimestre de 2009, suman 58.931 millones de pesos constantes y con respecto a la vivienda usada en el cuarto trimestre se entregaron créditos individuales por un monto de 38.305 millones de pesos constantes.
- En el cuarto trimestre de 2009 se presentó en materia de cartera hipotecaria un saldo de capital total de \$20 545 663 millones de pesos constantes, lo que significó un incremento de 2,8% respecto al trimestre inmediatamente anterior. Este saldo comparado con el mismo trimestre de 2008, muestra un incremento en 8,73%.

Comportamiento de las licencias de construcción (Enero de 2010)

Grafico 1. Área aprobada por destinos enero. 2010

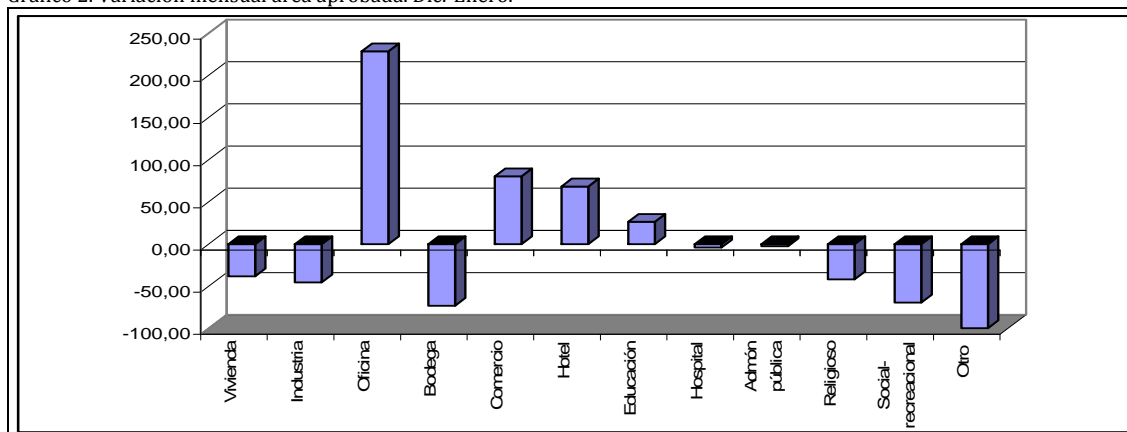


Fuente: Licencias de construcción. Dane.

Para el mes de Enero del año 2010, fueron licenciados un total de 1081491 Mts², lo que representó un crecimiento de 1,61% comparado con el mismo periodo del año 2009 y una reducción en -21,49 % con relación al mes anterior.

Del total de área aprobada en el mes de enero, se destinó el 60,66 % para vivienda; el restante 39,33% fue otorgado a otros destinos (bodegas, locales comerciales, etc).

Grafico 2. Variación mensual área aprobada. Dic.-Enero.



Fuente: Licencias de construcción. Dane

Los destinos que presentaron una variación positiva más significativa con relación a diciembre de 2009, fueron: oficina (228,42%, no obstante cabe aclararse que este incremento contribuye en apenas un 7,33% de la variación porcentual total. El destino comercio, presentó un incremento importante en el mes de enero (80,49%) con una

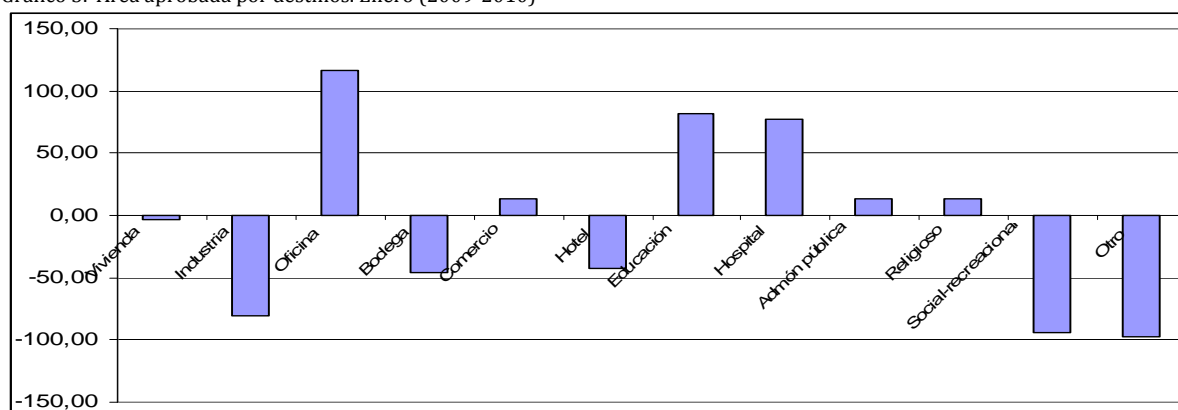
contribución de 3,56% de la variación total. Los destinos hotel y educación también presentaron variaciones positivas importantes 68,32% y 26,45% hotel, pero su contribución a la variación total es marginal.

Por otro lado los destinos vivienda (-38,06%), industria (-45,18%), Bodega (-73,06%), Religioso (-41,72%), Administración Pública (-2,38%), social recreacional (-69,31%) y otro (-99,57%), explican la disminución del área aprobada bajo licencias de construcción en el mes de enero, siendo destacable el destino vivienda que contribuye en el 29,27% de la variación total.

Si comparamos el área licenciada con el mes de enero de 2009, notamos un incremento total en 1,61%, jalonado por los destinos oficina, educación y hospital, que presentaron incrementos de 115,96%, 82,02% y 76,96% respectivamente.

Cabe destacarse que las disminuciones más importantes se presentaron en los destinos social recreacional, industria y otro, que cayeron 94,57%, 80,69% y 97,72% respectivamente. La vivienda aunque no evidencia una disminución muy abultada (-3,72%), teniendo en cuenta el peso relativo de este destino en el conjunto, debe considerarse como una disminución significativa de la actividad edificadora en este periodo.

Grafico 3. Área aprobada por destinos. Enero (2009-2010)

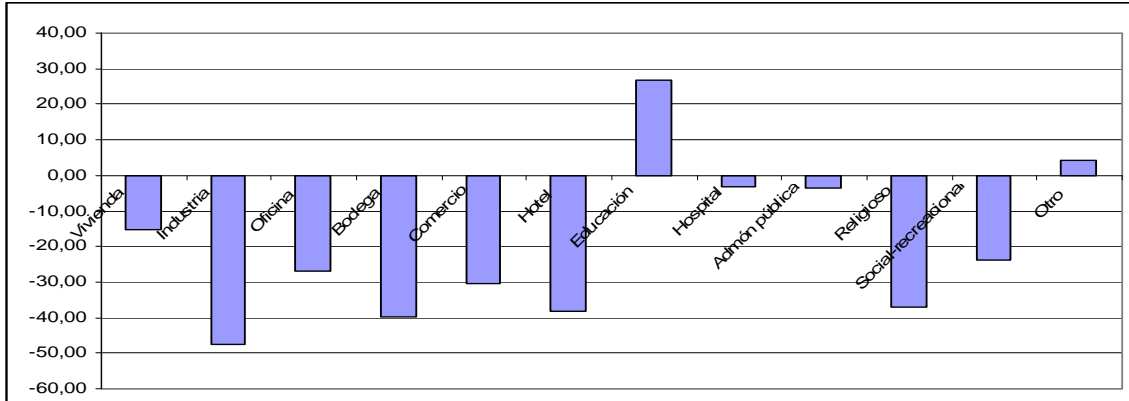


Fuente: Licencias de construcción. Dane.

El área licenciada doce meses a enero de 2010 presentó una disminución de -18,72% con respecto al mismo periodo del 2008. Al pasar de un área total licenciada de 16.544.595 Mts² en el año 2009 a 13.447.839 Mts², reportados en enero de 2010. Esta disminución fue jalonada por una disminución del área licenciada para vivienda en ese periodo de -15,36% y en otros destinos de -26,34%. Los destinos que presentaron un

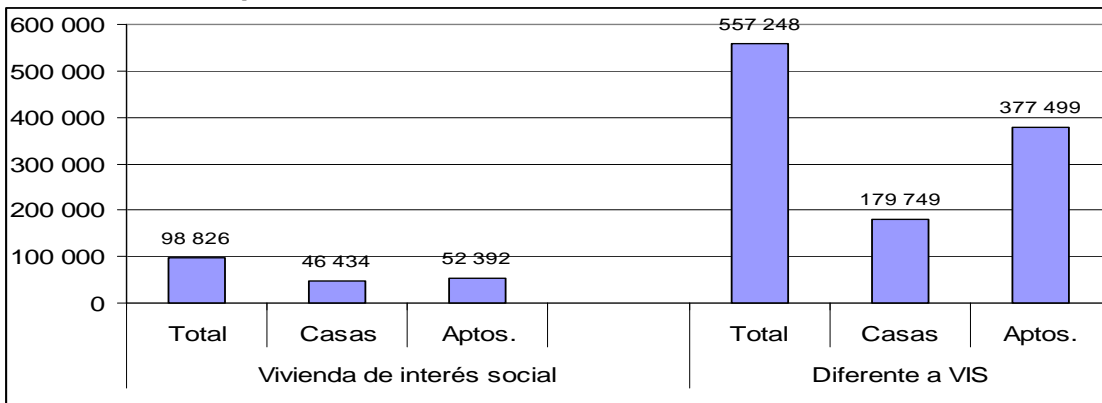
incremento en el periodo observado fueron: otro (4,20%) y educación (26,96%), los restantes mostraron disminuciones en dicho periodo(ver grafico 4).

Grafico 4. Variación del área aprobada por destinos. Doce meses a enero 2009-2010



Fuente: Licencias de construcción. Dane

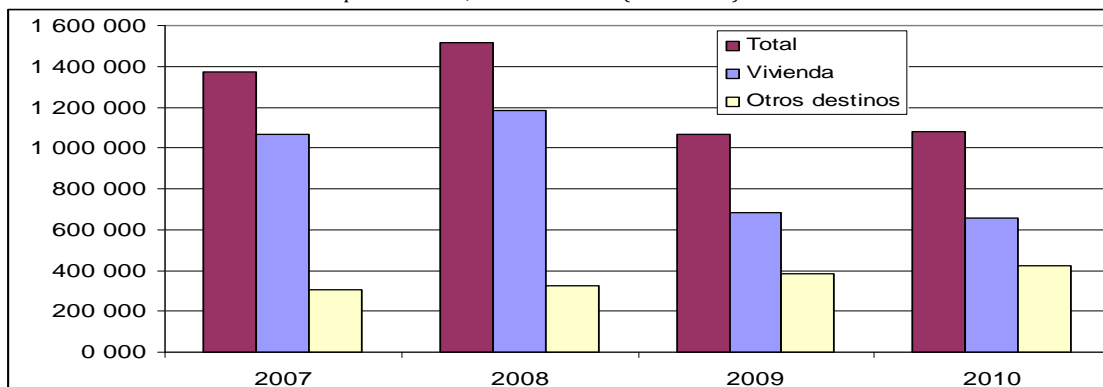
Grafico 5. Colombia. Área aprobada total, vivienda. Enero de 2010.



Fuente: Licencias de construcción. Dane.

Durante el mes de enero, el área aprobada para construcción de vivienda diferente a vis, representó el 84,93% del área total aprobada a nivel nacional y de esta el 67,74% corresponde a licencias aprobadas para la construcción de apartamentos.

Grafico 6. Colombia. Evolución Área aprobada total, vivienda. Enero (2007-2010).



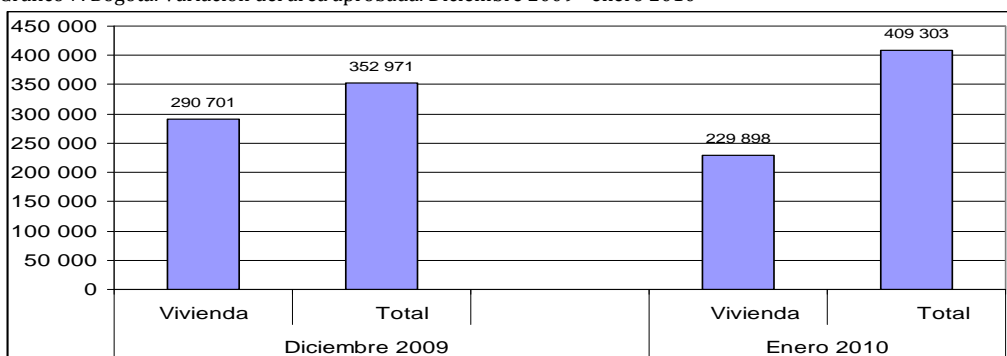
Fuente: Licencias de construcción. Dane.

Una vista rápida de la actividad edificadora medida en términos del área aprobada para construcción, en los meses de enero de los últimos cuatro años, evidencia, por un lado un comportamiento casi idéntico con respecto a enero de 2009, y por otro, una disminución significativa tanto del área total como en las licencias aprobadas para vivienda, con respecto a enero de 2007-2008.

Comportamiento de las licencias de construcción en Bogotá.

En Enero de 2010, se licenciaron en Bogotá 409.303 Mts², que representan el 37,84% del total nacional aprobado en este periodo, en comparación con el mes de diciembre (352.971 Mts²) se presentó un incremento en 15,96%, no obstante, presentarse una variación negativa en el área aprobada para construcción de vivienda de 20,92%. Con respecto al área licenciada en enero de 2009, la variación evidencia un incremento en 14,64%.

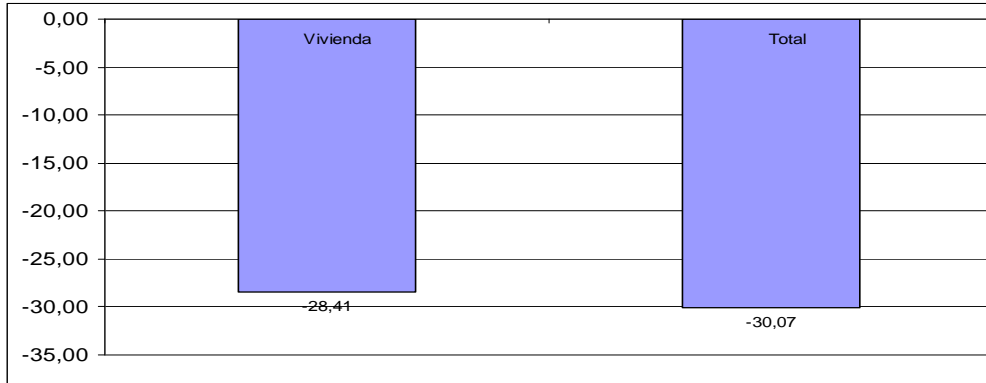
Grafico 7. Bogotá. Variación del área aprobada. Diciembre 2009 - enero 2010



Fuente: Licencias de construcción. Dane.

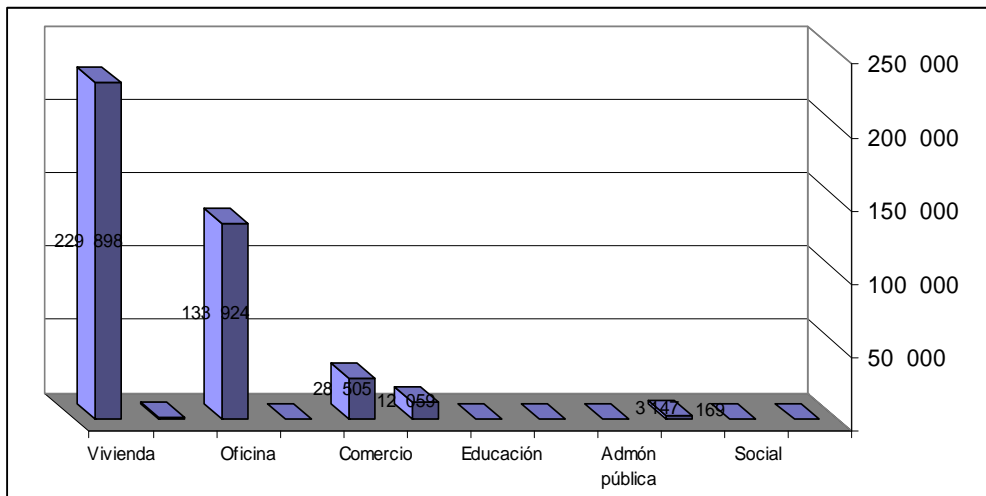
En términos del área licenciada acumulada doce meses a Enero, se presentó una disminución del área total aprobada de -30,07%, equivalentes a 1.642.933 Mts² con relación al mismo periodo acumulado a enero de 2009. En el destino vivienda, la disminución en este periodo fue de -28,41%, es decir, 1.065.501 Mts².

Grafico 8. Bogotá. Variación del área aprobada. Diciembre 2009 - enero 2010



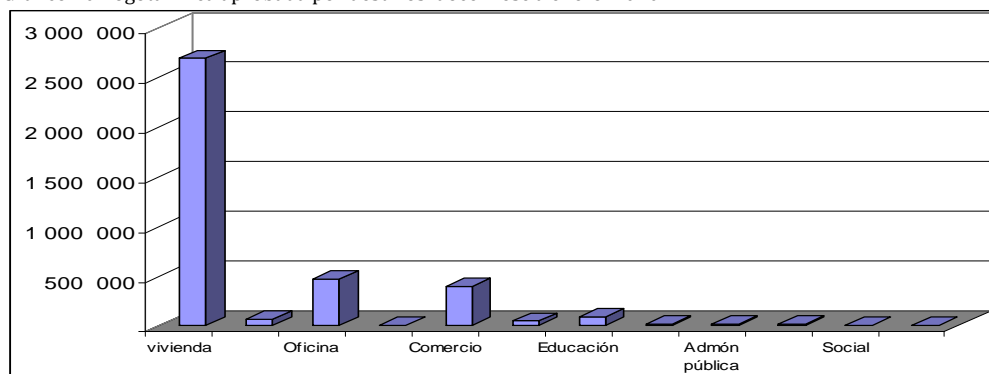
Del total de área aprobada en el mes de Enero, se destinó el 56,16 % para vivienda; el restante 43,83% fue otorgado a otros destinos (bodegas, locales comerciales, etc.).

Grafico 9. Bogotá. Área aprobada por destinos enero. 2010



Fuente: Licencias de construcción. Dane.

Grafico 10. Bogotá. Área aprobada por destinos doce mese a enero. 2010.



Fuente: Licencias de construcción. Dane.

En los doce meses acumulados a enero de 2010, el comportamiento del área aprobada para construcción muestra en orden de participación, que el 70,27% corresponde a vivienda, 12,22% oficina y 10,22% comercio, es decir que estos tres destinos sumados representan el 92,72%, lo demás destinos tienen una participación marginal en el acumulado.

Tabla 1. Bogotá. Área aprobada por destinos doce mese a enero. 2010.

vivienda	2 684 301
Industria	70 884
Oficina	467 086
Bodega	4 730
Comercio	390 681
Hotel	47 007
Educación	90 751
Hospital	20 204
admón. pública	14 350
Religioso	19 328
Social	8 894
Otro	1 749

Fuente: Licencias de construcción. Dane.

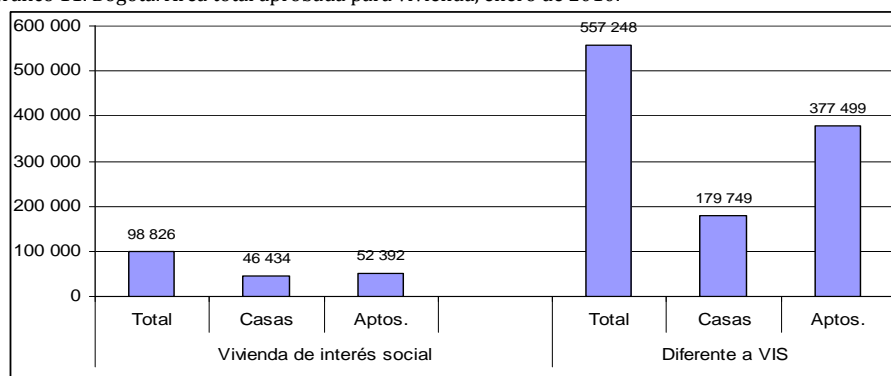
Resultados Para Vivienda en Bogotá

Durante el mes de enero del año 2010, fueron licenciados para vivienda un total de 229.898 Mts², lo que representó un incremento de 35,94% con respecto a enero de 2009, es decir, un incremento en 60.783 Mts². Con referencia al mes de diciembre de 2009, se presentó una disminución en 20,92%.

En el periodo correspondiente al año corrido a enero de 2010, el área aprobada para vivienda en Bogotá fue de 2.684.301 Mts², es decir, registró una disminución de 28,41% comparado con el mismo período a enero de 2009, lo cual implica una caída superior al total nacional (-15,36%).

Del área total aprobada para construcción en Bogotá en el mes de enero de 2010, el 56,16% correspondió a licencias para construcción de vivienda, de las cuales solamente el 1,65 % correspondió a vivienda de interés social. Es decir, que en el mes de enero el área aprobada para construcción de vivienda fue esencialmente para vivienda diferente a vis (98,34%).

Grafico 11. Bogotá. Área total aprobada para vivienda, enero de 2010.

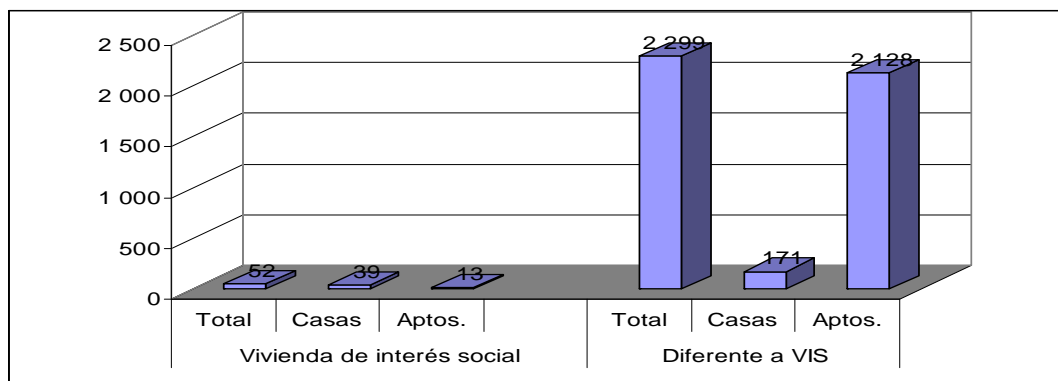


Fuente: Dane. Licencias de construcción.

Unidades de vivienda a construir

En el mes de enero de 2010, se proyecta la construcción de 2.351 unidades de vivienda de las cuales solamente el 2,21%, corresponde a unidades habitacionales de interés social, es decir, 52 viviendas. Adicionalmente, la mayoría de unidades de vivienda a construir el 91,06% corresponde a construcción de apartamentos.

Grafico 12. Unidades de vivienda a construir enero de 2010.

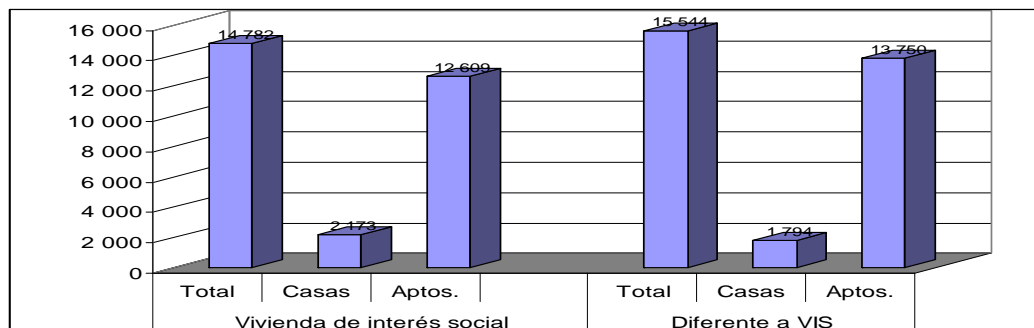


Fuente: Licencias de construcción. Dane.

El número de unidades de vivienda a construir en Bogotá, doce meses a enero de 2009, se consolidó en 30.326 distribuidos de manera casi uniforme entre vis y no vis, un 51,25% correspondió a unidades de vivienda no vis y el restante 48,75% del total

correspondió a vis. Las unidades de vivienda tipo casa representaron solamente el 13,08% del total.

Grafico 13. Unidades de vivienda a construir. Año corrido a nov. 2009

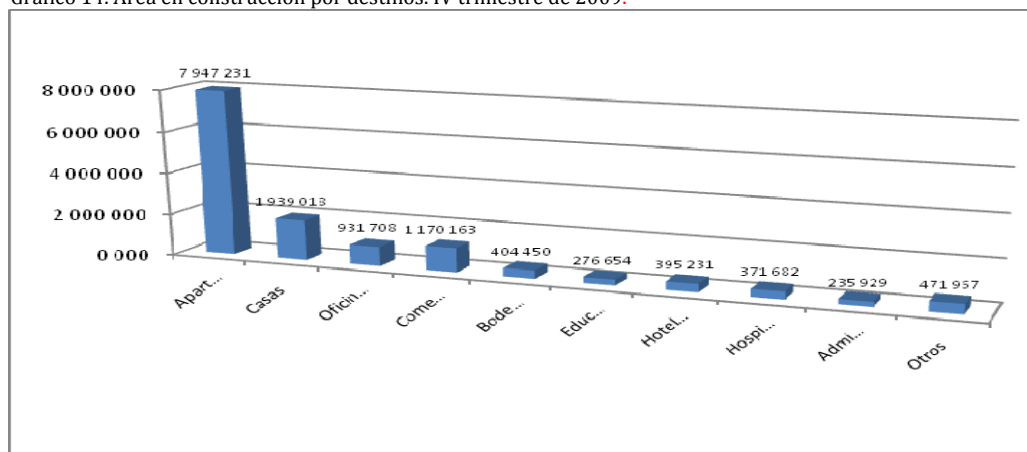


Fuente: Dane. Licencias de construcción.

Comportamiento del Censo de Edificaciones

En el cuarto trimestre del 2009 de acuerdo a las cifras preliminares del área en construcción presentadas por el Dane, por áreas urbanas y metropolitanas, según destinos presentó una variación total con respecto al trimestre anterior de -7,3%, siendo determinada principalmente por los destinos: oficinas, casas, apartamentos y comercio, cuyas variaciones trimestrales corresponden a -20,9%, -6% y -0,9%, respectivamente.

Grafico 14. Área en construcción por destinos. IV trimestre de 2009.

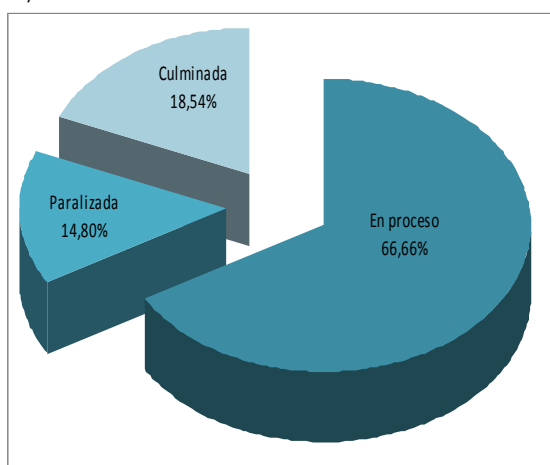


Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

En el cuarto trimestre del año 2009, se aprobaron en total 21. 219. 214 Mts², de los cuales el 66,65% del área censada se encontraba en proceso de construcción lo que equivale en metros cuadrados a 14 .144. 033 Mts², el 18,53% estaba terminada y el restante 14,80% corresponde al área en construcción paralizada al momento del censo.

Con respecto al cuarto trimestre de 2008, se presentó un incremento del área en construcción paralizada en 19,3% y culminada 23,6%, mientras que se presentó una disminución del área en proceso de 15,3%.

Grafico 15. Distribución de construcción por estado de obra.
IV/III trimestre 2009.



Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

resultados muestran que la disminución del área en proceso, se explica fundamentalmente por una disminución en los siguientes destinos, ordenados de acuerdo a su contribución : apartamentos que disminuyó en el trimestre 16,0% y su peso relativo es (-9,1%), comercio (-25%) y contribuye en (-2,3%) al total de la variación, oficinas y casas, con reducciones trimestrales de 28,2% y 11,7% respectivamente que contribuyen con -2,2% y -1,5%, en la variación total.

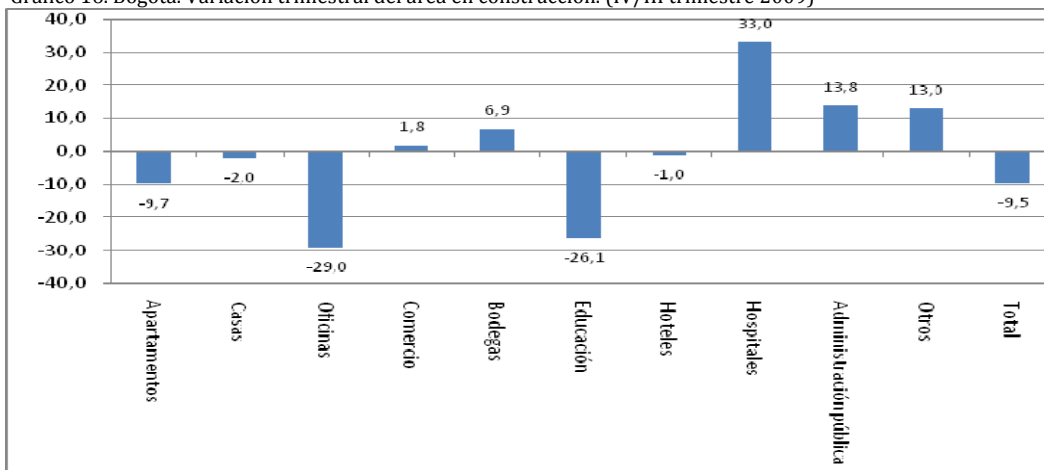
De acuerdo al estado de las obras, entre el cuarto trimestre (2008-2009), los

Los incrementos presentados en el área paralizada, se explica por incrementos reportados en los destinos: oficinas (62,3%), casas(20,9%), apartamentos(27,1%) y administración pública(176,2%), cuyas contribuciones en el incremento total es de 4,3%,3,9%, 14,8% y 1,4% respectivamente.

Finalmente el incremento en el área paralizada, fue jalado por aumentos en los destinos apartamentos 27,6%, casas 13,0%, comercio 65,5% y hospitales 107,2%, cuya contribución en el aumento del área paralizada es respectivamente de 7,2% 5,4% 5,7% 1,4%.

Estructura del censo para Bogotá.

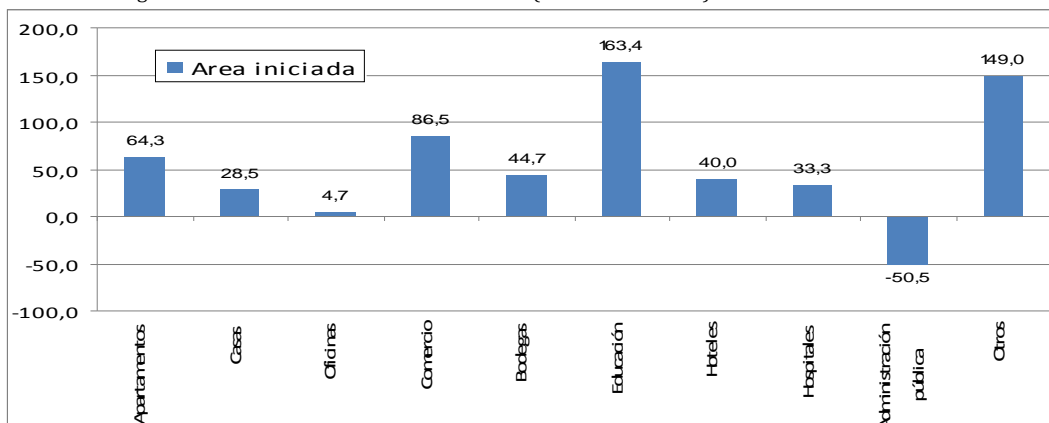
Grafico 16. Bogotá. Variación trimestral del área en construcción. (IV/III trimestre 2009)



Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

En el cuarto trimestre del 2009 con relación al trimestre anterior, se evidencio en Bogotá una disminución del área en construcción total equivalente a 9,5%. Los destinos que jalaron esta disminución fueron oficinas (-29,0%), educación (-26,1%), apartamentos (-9,7%), No obstante la disminución global en este trimestre se reportaron incrementos importantes en los destinos hospitales (33,0%), administración pública (13,8%) y otros (13,0%).

Grafico 17. Bogotá. Variación trimestral del área iniciada. (IV trimestre 2009)

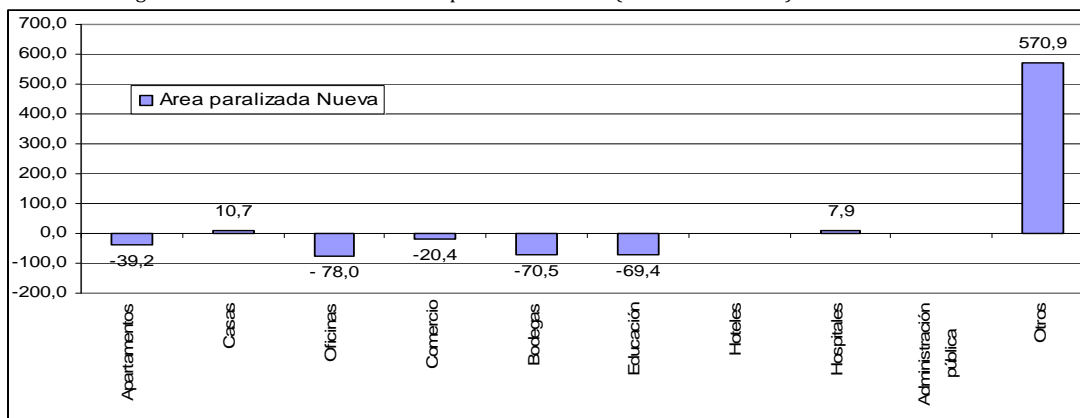


Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

La grafica ilustra La variación trimestral del área iniciada, en el perímetro urbano de Bogotá según destinos en el IV trimestre de 2009 / III trimestre de 2009. Se evidencia

que la mayoría de los destinos, en este trimestre presentó un incremento significativo, salvo administración pública que disminuyó en 50,5%. Por el peso relativo que tiene la vivienda y el comercio en el conjunto de destinos, cabe destacarse el incremento en el área iniciada para vivienda, apartamentos (64,3%) y casas (28,5%) y comercio (86,5%). Los demás destinos a pesar de mostrar incrementos muy importantes en el área iniciada (ver gráfico 17), su contribución en la variación global es marginal.

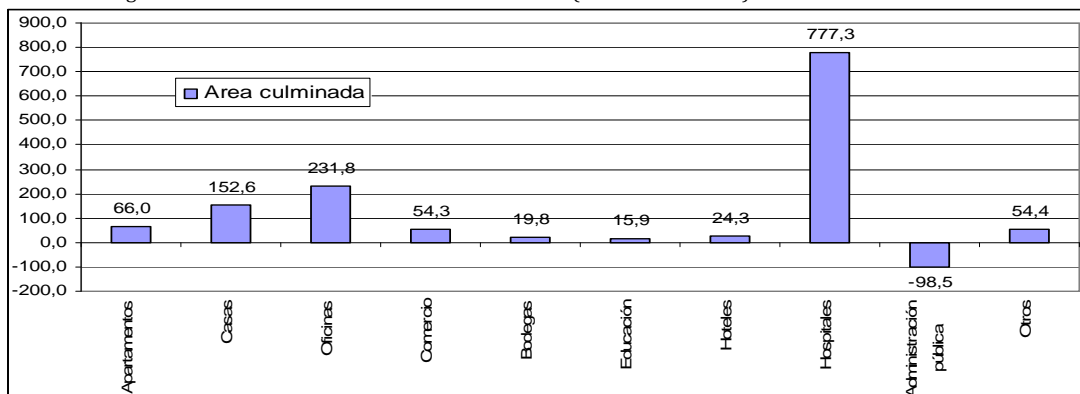
Gráfico 18. Bogotá. Variación trimestral del área paralizada nueva. (IV trimestre 2009)



Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

En relación con el trimestre anterior en Bogotá durante el cuarto trimestre, se presentó una disminución porcentual del área paralizada nueva de 36,7%, jalonado por la disminución en los destinos oficinas (-78%), Bodegas (-70,5%), educación (-69,4%), apartamentos (-39,2%) y finalmente comercio (-20,4%); mientras en los destinos casa, hospitales y otros se presentó un incremento en el área paralizada nueva. Los destinos, hoteles y administración pública no registraron variaciones en el periodo de referencia.

Gráfico 19. Bogotá. Variación trimestral del área en culminada. (IV trimestre 2009)

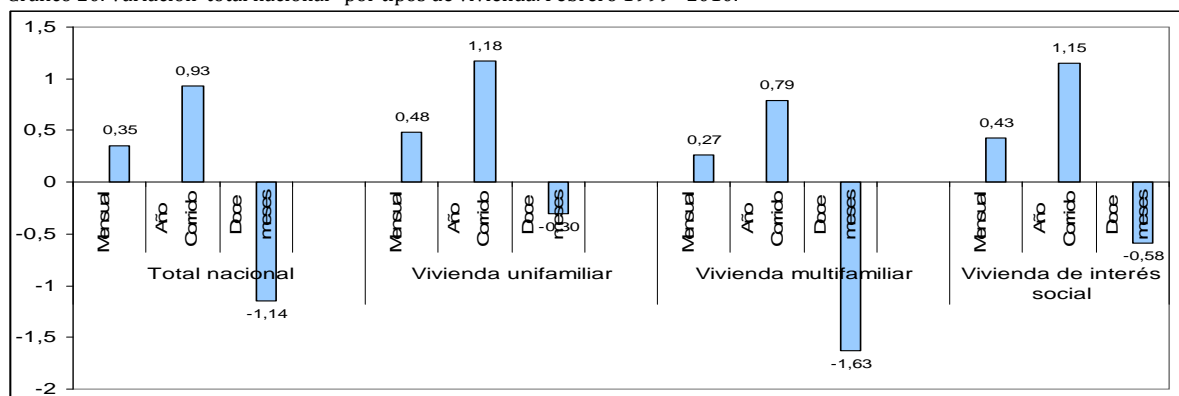


Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

Por otro lado, el área culminada en Bogotá en el cuarto trimestre de 2009, reporto un incremento en 77,8%. Explicado por el incremento en la mayoría de los destinos, que de acuerdo al orden de importancia en la variación total son: Apartamentos (66,0%), oficinas (231,8%) y casas (152,6%), los demás destinos a pesar de mostrar incrementos importantes, no pesan de manera significativa en la variación total; solamente el destino administración pública mostró una variación negativa en este periodo.

Comportamiento del Índice de Costos de Construcción de Viviendas -ICCV- (feb. 2010)

Gráfico 20. Variación total nacional por tipos de vivienda. Febrero 1999 - 2010.



Fuente: Dane. Licencias de construcción

La grafica ilustra el comportamiento del índice de costos de construcción de vivienda reportado en el mes de febrero de 2010, la variación mensual correspondió a un incremento de los costos en 0,35%, mientras que la variación medida en lo corrido del año se sitúa en 0,93%, no obstante la variación acumulada doce meses a febrero evidencia una disminución de los costos de construcción en 1,43%.

Cuadro 2. Variación del ICCV enero 1999-2010.

Año	Total nacional		
	Mensual	Año Corrido	Doce meses
1999	1,439232	3,783905	13
2000	1,321204	3,1001	9,4
2001	1,581838	4,295238	11
2002	1,439757	2,521234	6,4
2003	2,281895	4,164812	8,3
2004	2,437862	4,12667	8,7
2005	0,593553	1,402246	5,1
2006	0,509452	2,038871	3,3
2007	0,993874	1,705958	6,3
2008	1,55843	3,000187	5,6
2009	0,435877	0,953127	3,2
2010	0,349022	0,930015	-1

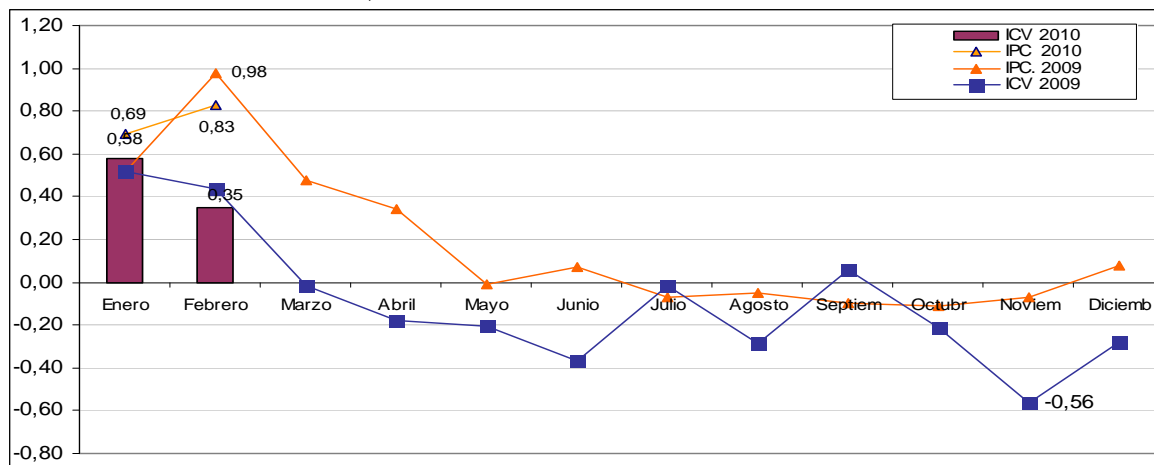
Fuente: Dane. Índice de costos de construcción de vivienda

Los grupos que más influyeron en la variación total del ICCV en el mes de febrero (0,35%) fueron: mano de obra (0,83%). materiales (0,19%) , entre tanto, el grupo maquinaria y equipo, presento una variación negativa (-0,33%).

En el grupo Materiales, que explica el 36,27% de la variación total mensual, las principales alzas se presentaron en: pavimento (3,80%), cemento gris (3,36%); cables y alambres (2,15%), lubricantes (1,47%) y Puertas con marco metálica (1,43%). En contraste, las principales disminuciones se registraron en: Transformadores (-1,67%); Equipo contra incendio (-1,23%); Contador agua (-1,13%).

En lo referente a la mano de obra que explica el 68,97% de la variación mensual, el incremento fue jalonado principalmente por el aumento de los costos en el pago de ayudante (1,03%), aunque, el pago a maestros y oficiales de construcción también mostro incrementos en (0,83%) y (0,65%) respectivamente.

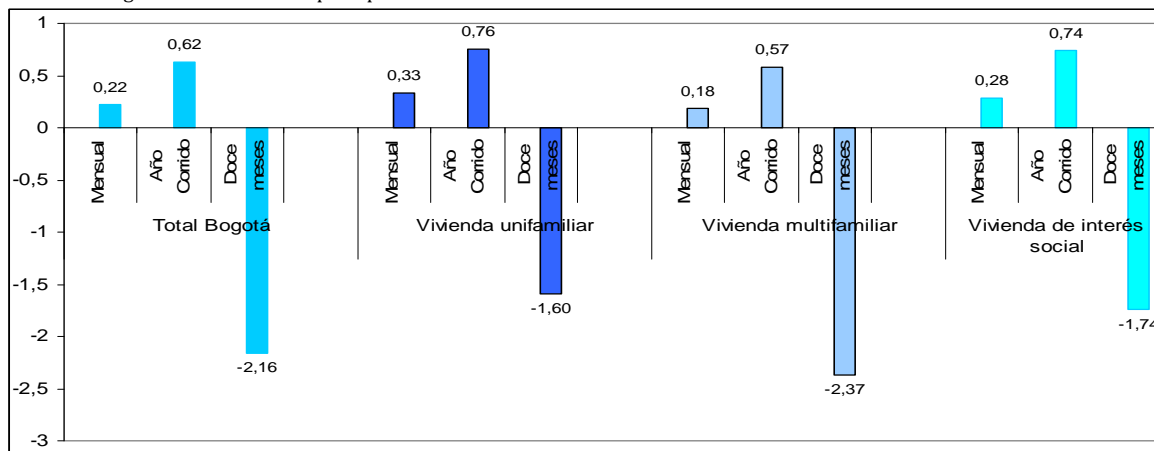
Grafico 21. ICCV- IPC. Variación mensual, total nacional 2009-2010



Fuente: Dane. Licencias de construcción

En Bogotá, el comportamiento del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda – ICCV en el mes de febrero de 2010, presentó una variación inferior al total nacional, equivalente a 0,22%. Con relación a lo corrido del año la variación reportada fue de 0,62% y finalmente en el periodo acumulado de doce meses a febrero presentó una disminución de 2,16%.

Grafico 22. Bogotá. ICCV. Variación por tipos de vivienda. Febrero 2010.



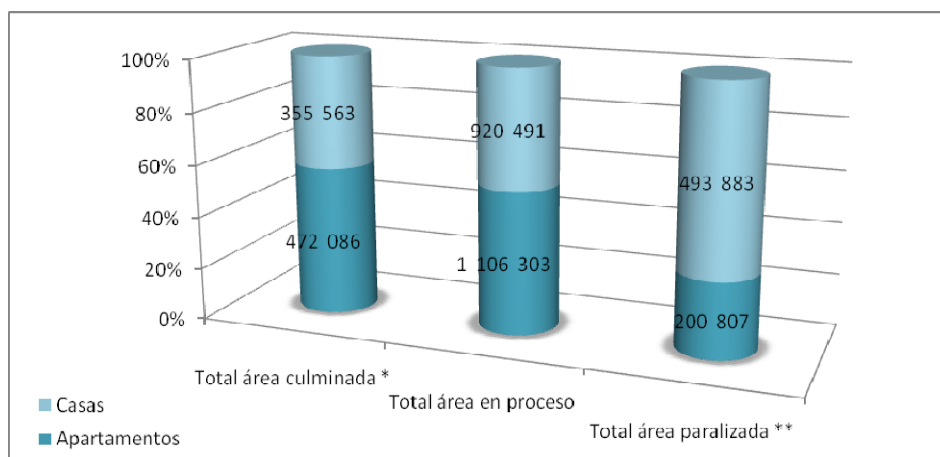
Fuente: Dane. Licencias de construcción.

Resultados para Vivienda de Interés Social

En el cuarto trimestre de 2009 el área total censada para vivienda disminuyó 7,3% con respecto al tercer trimestre del mismo año, con respecto al área para construcción de VIS esta disminuyó en 8,8% mientras que el área para no Vis disminuyó en 6,9%. El área

culminada aumento en 53,0%, tanto la vivienda de interés social como la vivienda diferente de VIS, esta registró incrementos de 67,5% y 47,9% respectivamente. El área nueva para vivienda registró un incremento de 18,4%, el incremento para VIS correspondió a un 12,4% y para no vis el incremento fue de 21,2%.

Grafico 23. Vivienda de Interés Social – VIS, Estructura general por estado de obra, Según destino, IV trimestre de 2009.

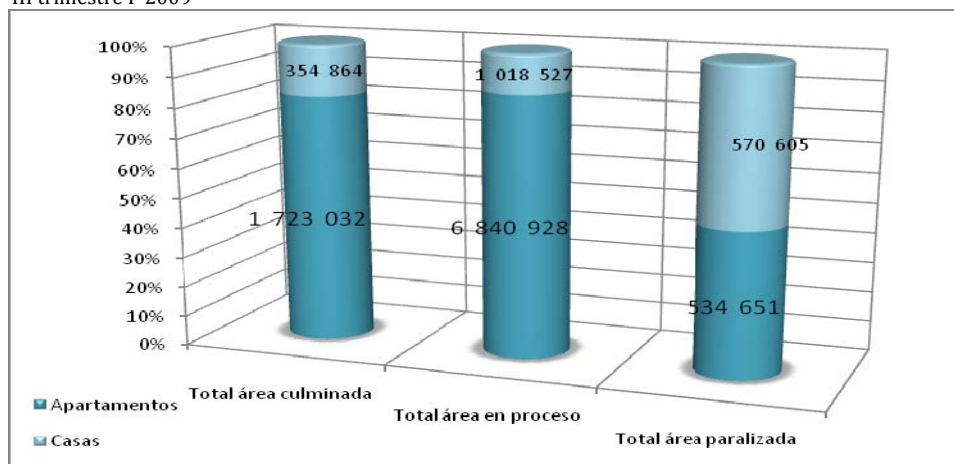


Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

En el cuarto trimestre con relación a el tercer trimestre , la vivienda de interés social VIS presentó una variación del área censada, por estado de obra, en el siguiente orden: El Área culminada se incremento en 67,5%, en apartamentos el incremento fue de 109,8% y en casas de 32,1%; La variación total del área en proceso fue de -8,8%, los cuales corresponden a una disminución del área para casas en 8.6% y en apartamentos una disminución en 9,0%; Sin embargo, es importante destacar que el área en proceso nueva presentó un incremento en apartamentos de 24,6% y casas en 0,6%. El total del área paralizada presentó un incremento en este periodo de 6,4% el cual se explica por incrementos en el área paralizada para casas en 7,1% y para apartamentos en 4,6%.

Por otro lado si se observa la variación anual del área censada para VIS, por estado de obra. El área total culminada presenta un incremento en 54,3%, de 5,4% en el área total en proceso y de 3,5% en el área paralizada. La variación Anual del área censada par no Vis, refleja un incremento en 16,9% del área total culminada; así como una disminución en 19,3% del área total en proceso y con relación al área total paralizada se presenta un incremento del 41,5%.

Grafico 24. Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS por estado de obra, según destinos.
III trimestre P 2009

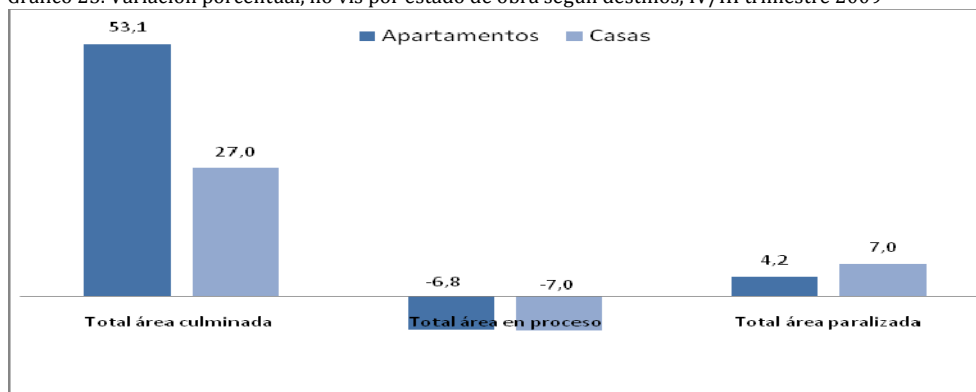


Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

Para la construcción de vivienda diferente de VIS se censaron un total de 11 042 607 Mts², de los cuales 71,2% correspondieron a obras en proceso; 18,8% a obras culminadas y 10,0% a obras paralizadas.

Las variaciones reportadas en el cuarto trimestre con relación al tercer trimestre del año 2009, corresponden a: un incremento en el área total culminada (47,9%), así como en el área total paralizada (5,6%) y una disminución en 6,9% del área total en proceso. La distribución del área por destinos y tipo de vivienda refleja que fundamentalmente la construcción se orientó hacia la edificación de apartamentos, dado que representan el 82,92% del total del área culminada reportada; el 87,04% del total del área en proceso y 48,37% del área total paralizada reportada para este periodo.

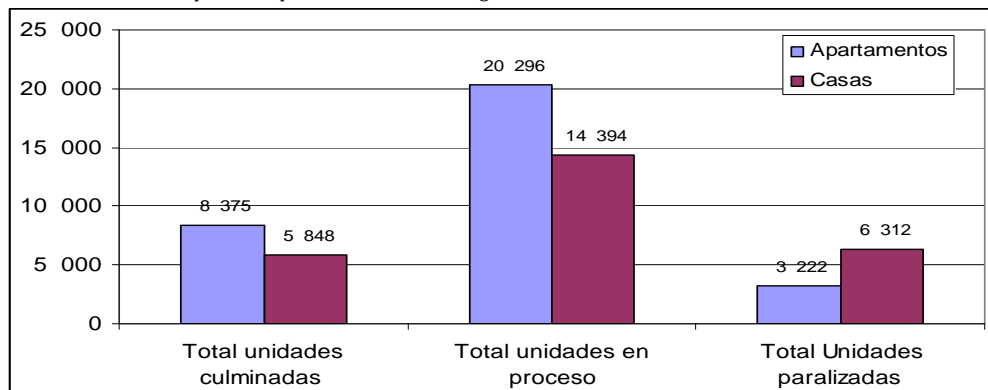
Grafico 25. Variación porcentual, no vis por estado de obra según destinos, IV/III trimestre 2009



Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

Con respecto al comportamiento de la vivienda diferente a Vis, las variaciones anuales del área censada por estado de obra reportadas para el cuarto trimestre, muestra que el área total culminada se incremento en 16,9% y el total del área paralizada se incremento en 41,5%, mientras el área total en proceso disminuyo en 19,3%.

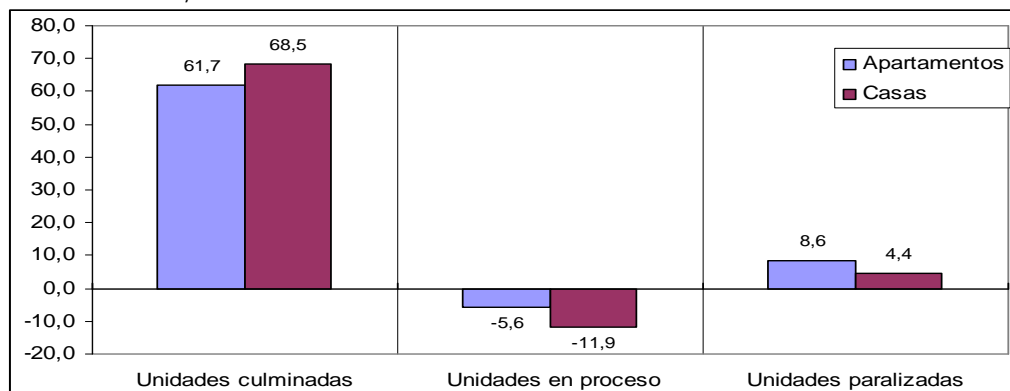
Grafico 26. Unidades para VIS, por estado de obra, según destinos, VI trimestre P 2009.



Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

En términos del numero de unidades para VIS. En el cuarto trimestre se evidenció un incremento con respecto al trimestre anterior en 81,6% de las unidades culminadas, de los cuales cabe destacarse el incremento de 56,13% en el numero de casas y de 104,2% en el numero de unidades de apartamentos. El total de unidades en proceso disminuyó en 8,6% y el total de unidades paralizadas en este periodo se incremento en 8,2%.

Grafico 27. Variación unidades para no VIS, por estado de obra, según destinos, IV trimestre P 2009 / III trimestre 2009



Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

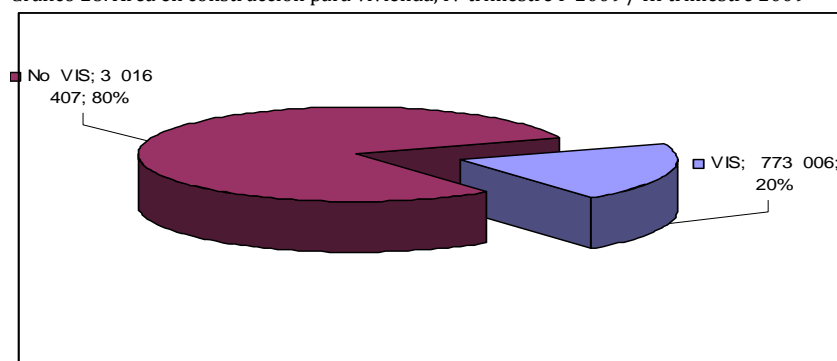
El total de unidades culminadas de vivienda no Vis, registradas en este trimestre (14.223), lo que evidencia un aumento en 62,8% con relación al tercer trimestre.

Mientras el total de unidades en proceso reportadas en este trimestre (34.690), lo cual muestra una variación de -6,3% y finalmente el número total de unidades paralizadas (9.534), que evidencia un incremento en 6,8% con relación al tercer trimestre.

Resultados para Vivienda de Interés Social en Bogotá.

El área en construcción para vivienda en Bogotá, según las cifras preliminares publicadas por el Dane equivalen a 3789413 Mts², lo cual equivale a una disminución con relación al trimestre anterior en 8,9%, explicado por la disminución en el área destinada para VIS (-7,2%), así como una disminución del área destinada para no VIS (-9,4%).

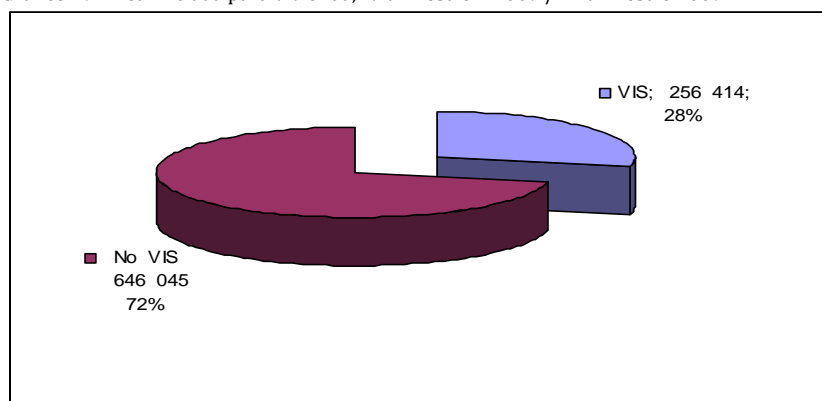
Grafico 28. Área en construcción para vivienda, IV trimestre P 2009 / III trimestre 2009



Fuente: Dane. Censo de edificaciones

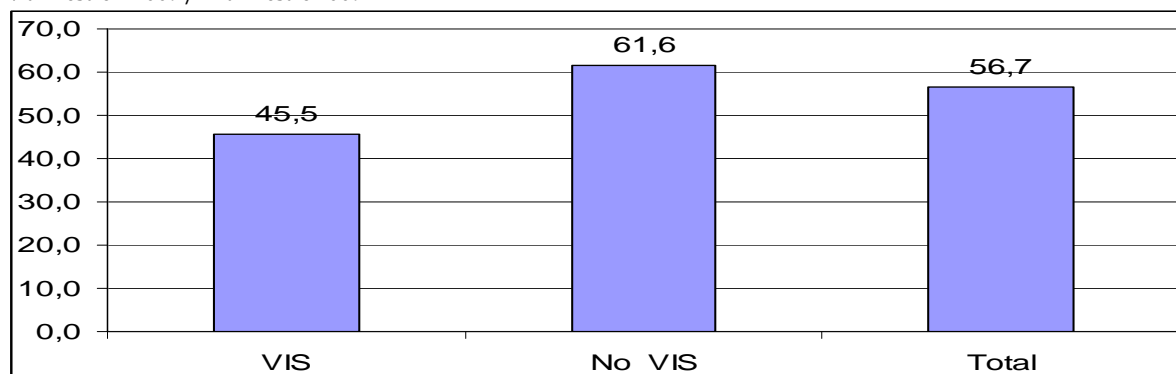
Por otro lado el área iniciada para vivienda en Bogotá, en el cuarto trimestre de 2009 equivale a 902459 Mts², que incluyen 256414 Mts², para vivienda de interés social y 646045 Mts², que corresponden a vivienda diferente a VIS. Lo cual muestra un incremento en 56,7% con relación al trimestre anterior. Este incremento es explicado por aumentos en el área iniciada para VIS (45,5%) y del área iniciada para no Vis (61,6%).

Grafico 29. Área iniciada para vivienda, IV trimestre P 2009 / III trimestre 2009.



Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

Grafico 30. Bogotá. Variación trimestral del área iniciada para vivienda, IV trimestre P 2009 / III trimestre 2009.



Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

Financiación de la vivienda (2005-2009)

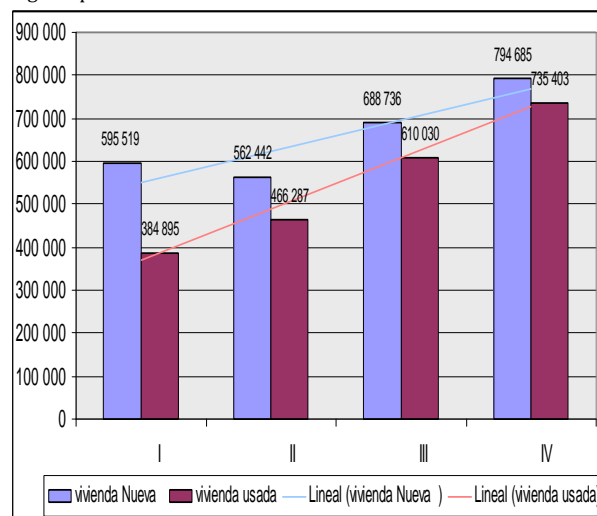
Asumiendo como unidad de medida, Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994, el Dane reporta que durante el cuarto trimestre de 2009, el monto de los préstamos individuales desembolsados para compra de vivienda nueva y usada alcanzó \$1 530 088 millones, esto representa un incremento de 43,7% respecto al mismo período de 2008. del monto total \$794.685 millones corresponden a créditos para compra de vivienda nueva y \$735.403 millones, fueron desembolsados para vivienda usada.

Tabla 3. Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda, según vivienda nueva y usada 2005- 2009 (IV trimestre). Millones de pesos corrientes.

Años	Trimestres			
	I	II	III	IV
Vivienda nueva				
2005	228 364	201 773	210 661	231 930
2006	222 808	227 015	293 875	490 546
2007	436 556	373 935	440 584	652 817
2008	574 649	635 043	673 515	609 755
2009	595 519	562 442	688 736	794 685
Vivienda usada				
2005	130 564	193 841	212 162	268 256
2006	229 765	275 240	481 788	743 003
2007	478 833	458 061	439 583	533 018
2008	455 560	551 407	571 244	465 321
2009	384 895	466 287	610 030	735 403

Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

Grafico 31. Créditos desembolsados para compra de vivienda, según tipo. 2009

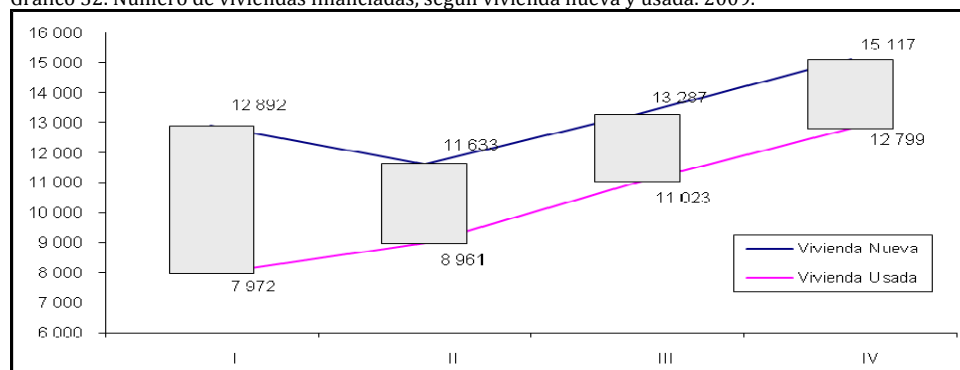


Fuente: Dane. Censo de edificaciones.

De acuerdo a estos datos, en el cuarto trimestre de 2009, se presentó un incremento de 30,32% en el monto de los créditos para compra de vivienda nueva y de 58,04% para compra de vivienda usada, con relación al mismo trimestre de 2008. El grafico ilustra una tendencia creciente de los montos para financiación de vivienda, tanto para compra de vivienda nueva como de vivienda usada.

Numero de viviendas Financiadas.

Grafico 32. Número de viviendas financiadas, según vivienda nueva y usada. 2009.



Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

En el cuarto trimestre de 2009 se financiaron en total 27916 unidades de vivienda, de las cuales 15.117 corresponden a unidades de vivienda nuevas y 12.799 para vivienda usada. Lo que evidencia que en el cuarto trimestre se presentó un incremento del 14,83% con respecto al trimestre anterior y de 18,67% con relación al cuarto trimestre de 2008.

Vivienda Nueva.

Tabla 4. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva. IV trimestre (2006 - 2009)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2006	142 181		362 898	
2007	182 233	28,17	535 917	47,68
2008	160 866	-11,73	662 066	23,54
2009	211 714	31,61	698 047	5,43

Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

El monto de los créditos para financiación de vivienda nueva a precios constantes en el cuarto trimestre suman 211714 millones de pesos a precios constantes del IV de 1994, lo que evidencia un incremento importante (31,61%) con respecto al tercer trimestre del mismo año y un incremento del 5,43% si se compara con el cuarto trimestre de 2008.

Por otro lado es importante resaltar que el 92,7% del crédito desembolsado en este trimestre, se hizo a través de la banca Hipotecaria, el 3,27% se realizó a través de cajas y fondos de vivienda y el resto se hizo a través del fondo Nacional del Ahorro.

Tabla 5. Numero de viviendas nuevas financiadas. IV trimestre (2006 - 2009)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2006	215 354		507 249	
2007	148 792	-30,91	537 937	6,05
2008	122 761	-17,49	542 627	0,87
2009	195 920	59,59	580 891	7,05

Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

En el cuarto trimestre de 2009, se financiaron en total 15117, lo cual se constituye en un incremento del 8,60% con respecto al tercer trimestre de 2009, sin embargo si se compara con el número de viviendas nuevas financiadas en el tercer trimestre de 2008, se evidencia una disminución de 6,37%, esta disminución es explicada por la disminución en este periodo del número de viviendas nuevas financiadas a través de la banca hipotecaria (-7,23%).

Vivienda de Interés Social Nueva

Los créditos individuales para compra de La vivienda de interés social nueva, en el cuarto trimestre de 2009, suman 58931 millones de pesos constantes, que comparados con los créditos colocados en el trimestre inmediatamente anterior, constituyen un incremento de 21,85% y con relación al mismo periodo de 2008, representa el Incremento es apenas de 0,03%. El 81,14% del monto total corresponde a créditos colocados por la Banca hipotecaria, el 11,4% de los mismos corresponde a créditos otorgados por Cajas y Fondos de vivienda, el resto fue entregado por el Fondo Nacional del Ahorro.

Con respecto al número de unidades de interés social nuevas, financiadas durante el cuarto trimestre de 2009. Las cifras reportadas por el DANE (grafico 33), muestran que se financiaron 8.517, de las cuales 6.771 fueron financiadas por la Banca hipotecaria, 1.062 por cajas y fondos de vivienda y solamente 684 a través del Fondo Nacional del Ahorro

Vivienda Usada

Tabla 6. Créditos individuales entregados para compra de vivienda usada.
IV trimestre (2006 - 2009). Millones de pesos constantes IV trim 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2006	13492		36514	
2007	14 365	6,47	48 862	33,82
2008	13 920	-3,10	56 529	15,69
2009	15 117	8,60	52 929	-6,37

Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

El monto de los créditos para viviendas usadas en el cuarto trimestre de 2009, fue de 195920 millones de pesos constantes, que con respecto al tercer trimestre del mismo año muestra un incremento de 59,6% y con relación al mismo periodo del año anterior el incremento corresponde a 7,05% .El incremento en el monto de los créditos, es

atribuible a un incremento importante de los créditos entregados en este trimestre a través de la Banca hipotecaria (67,8%).

El 87,45% del monto de los créditos fue entregado por la banca hipotecaria, el 12,05% se otorgo a través del Fondo Nacional del Ahorro y el restante a través de Cajas y fondos de vivienda.

Tabla 7. Numero de viviendas usadas financiadas. IV trimestre (2006 – 2009)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2006	15 442		38 888	
2007	11 419	-26,05	41 661	7,13
2008	9 604	-15,89	44 026	5,68
2009	12 799	33,27	40 755	-7,43

Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

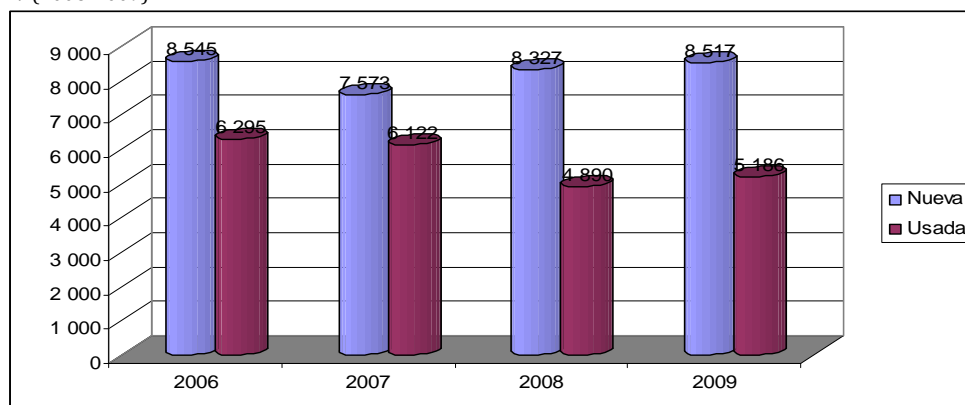
El número de viviendas usadas financiadas en este periodo fue de 12799, que representa un incremento del 33,27% con respecto al trimestre anterior y un crecimiento negativo de 7,43% con respecto al cuarto trimestre de 2008. El 79,88% del total de viviendas usadas financiadas en este periodo se hizo a través de la Banca Hipotecaria, el 19,63% se hizo a través del Fondo Nacional del Ahorro y solamente el 0,48% se financio a través de Cajas y fondos de vivienda.

Vivienda de Interés Social Usada.

Con respecto a la vivienda usada en el cuarto trimestre se entregaron créditos individuales por un monto de 38.305 millones de pesos constantes, distribuidos por entidad financiera de acuerdo al siguiente orden: 24.669 millones corresponden a créditos colocados por la Banca hipotecaria, 13362 millones colocados a través del Fondo Nacional del Ahorro y 274 millones colocados por las cajas y fondos de vivienda.

En términos del número de viviendas financiadas en este periodo, cabe destacarse que el total (5.186) mostró un incremento en 6,05%, con relación al trimestre anterior, pero una caída significativa (-24,58%) si se compara con el mismo periodo de 2008.

Grafico 33. Viviendas de interés social nuevas- usadas financiadas.
IV (2006-2009)



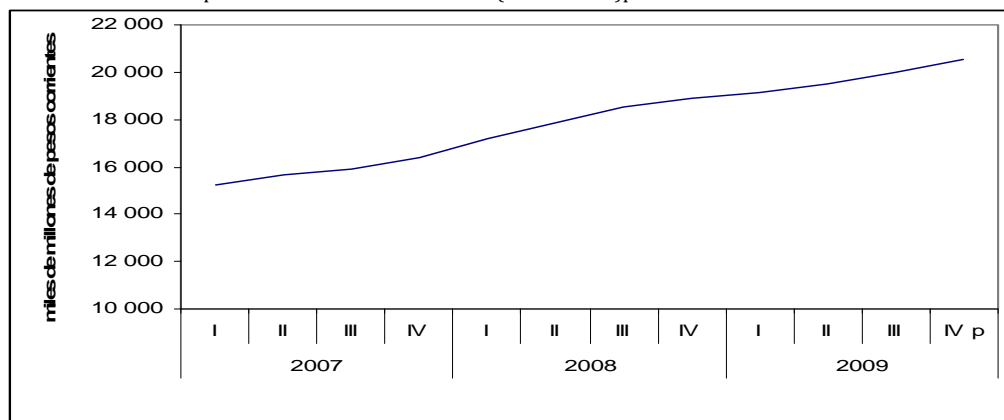
Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

Comportamiento de la Cartera de Créditos Hipotecaria (IV trimestre de 2009)

En el cuarto trimestre de 2009 se presentó en materia de cartera hipotecaria un saldo de capital total de \$20 545 663 millones de pesos corrientes, lo que significó un incremento de 2,8% respecto al trimestre inmediatamente anterior. Este saldo comparado con el mismo trimestre de 2008, muestra un incremento en 8,73%.

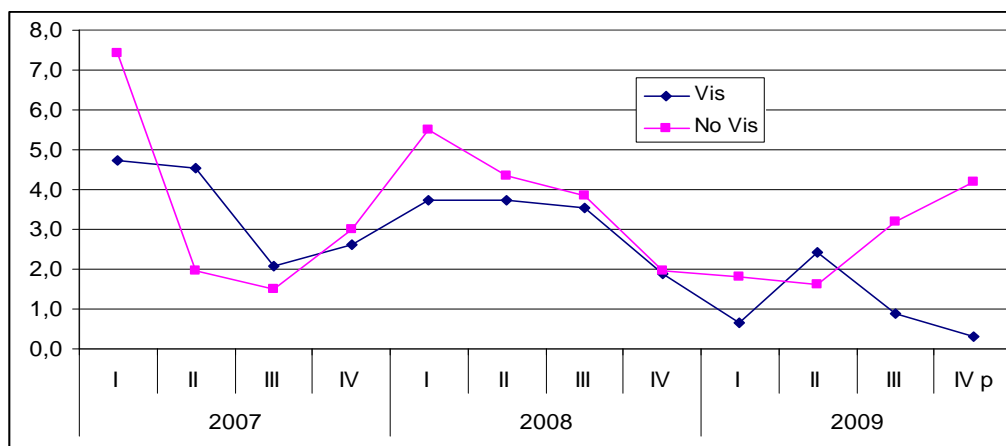
Al observar el comportamiento de los saldos correspondientes a vivienda tipo No VIS y VIS, se evidencian que en relación al tercer trimestre de 2009 presentaron incrementos de 4,2% y 0,3% respectivamente.

Grafico 34. Saldo de capital total Nacional 2007 - 2009 (IV trimestre)p.



Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

Grafico 35. Variación trimestral saldos de capital según rango de vivienda. 2007-2009



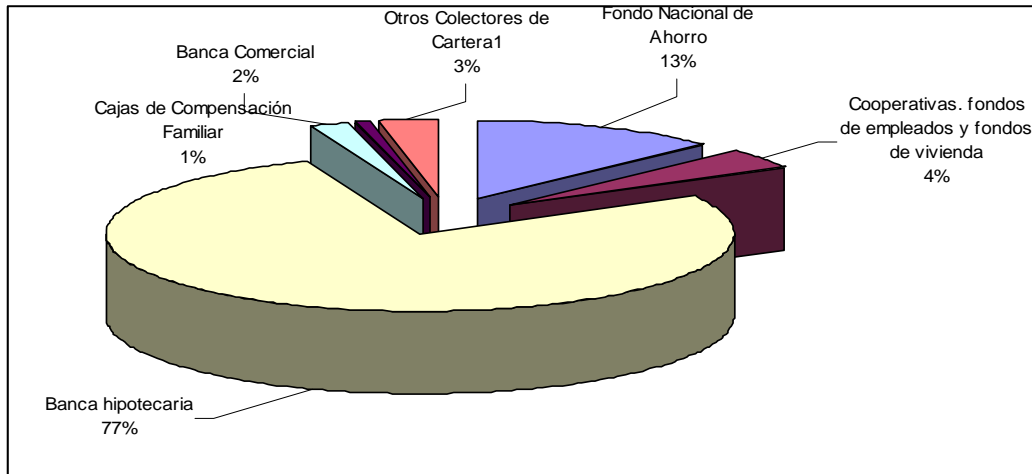
Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

En el cuarto trimestre con referencia al inmediatamente anterior se evidencia un incremento leve (0,3%) en VIS y de 4,2% en no Vis. Por otro lado en términos de las variaciones mostradas entre el cuarto trimestre de 2009 y el cuarto trimestre de 2008, en entre los cuartos trimestres entre los dos periodos, el saldo de capital en vis, muestra un incremento de 4,3%; mientras en no vis el incremento fue de 11,2%.

Saldo de capital total por entidades financiadoras de vivienda.

En concordancia con los resultados mostrados por la financiación de la vivienda, el porcentaje mas alto de los saldos de cartera lo tiene la banca hipotecaria que en el cuarto trimestre acumulo 15848728 millones de pesos corrientes, en segundo orden de importancia cabe destacarse el saldo de cartera acumulada por el Fondo Nacional del Ahorro 2615154 millones de pesos corrientes.

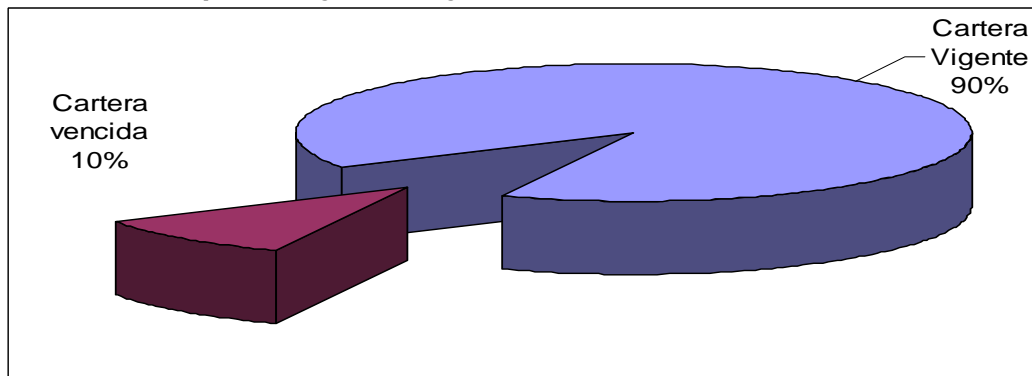
Grafico 36. Saldo capital total por entidades. Total nacional IV trimestre de 2009



Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

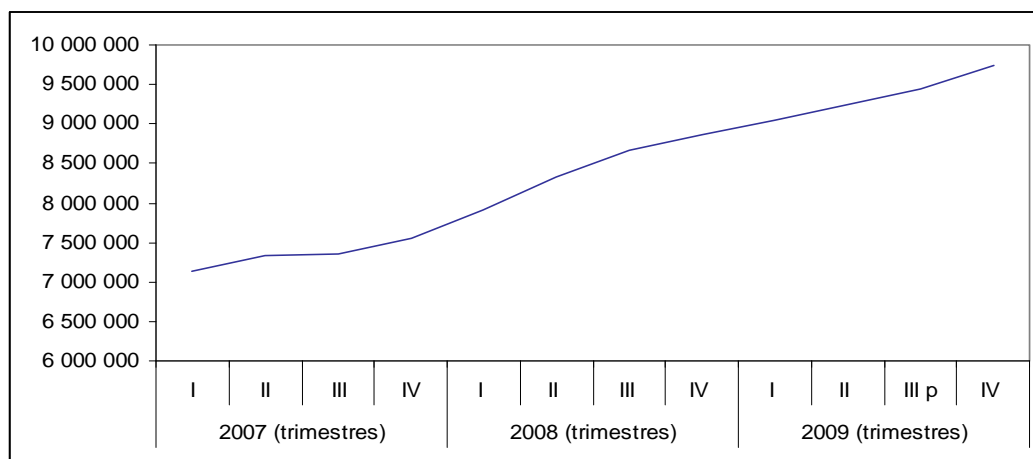
El comportamiento del saldo de capital total, en cartera vigente, reportado en el cuarto trimestre de 2009 fue de 18,451841 billones de pesos corrientes que corresponden a 663.179 créditos vigentes. Mientras que el saldo acumulado en cartera vencida en el mismo periodo corresponde a 2 ,093 822 billones de de pesos corrientes distribuidos en 95 467 créditos.

Grafico 37. Saldo de capital total, según cartera vigente. Total Nacional. IV trimestre 2009.



Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

Grafico 38. Saldo de capital total, Bogotá, D.C. 2007 - 2009 (IV trimestre)p



Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

En Bogotá, según las cifras preliminares presentadas por el Dane, el saldo a capital total reportado para el IV trimestre, fue de 97.45.702 millones de pesos corrientes, lo que equivale a un incremento de 3,2% con relación al trimestre anterior y de 9,98% con respecto al cuarto trimestre de 2008.

Saldo de capital total por moneda

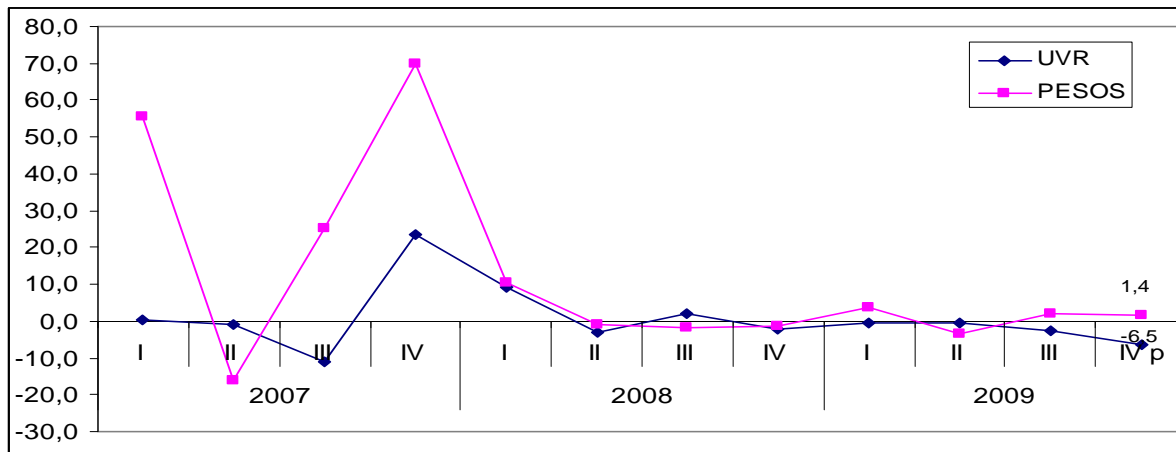
Al cierre del cuarto trimestre de 2009, 56,3% del saldo de capital total se encontraba financiado en pesos y el restante 43,7% en UVR. Este saldo presenta una variación positiva con respecto al tercer trimestre (13,4%) en el caso del saldo en capital total en pesos y una variación negativa (-8,2%) en el saldo en capital representado en UVR.

Tabla 7. Saldo en capital total por moneda. Total nacional. 2007-2009

Años y trimestres		Saldo de capital UVR	Saldo de capital pesos	saldo de capital total	porcentaje UVR	Porcentaje pesos
2007	I	11 374 622	3 834 737	15 209 359	74,78699135	25,2130086
	II	11 171 067	4 477 248	15 648 315	71,38830603	28,611694
	III	10 938 144	4 975 514	15 913 658	68,73431615	31,2656839
	IV	10 706 533	5 662 899	16 369 432	65,40564755	34,5943524
2008	I	10 730 018	6 431 198	17 161 216	62,52481176	37,4751882
	II	10 732 436	7 137 737	17 870 173	60,05781813	39,9421819
	III	10 691 613	7 846 280	18 537 893	57,67437001	42,32563
	IV	10 396 522	8 498 028	18 894 550	55,0239196	44,9760804
2009	I	10 174 615	8 982 152	19 156 767	53,1123806	46,8876194
	II	10 078 930	9 441 310	19 520 240	51,63322787	48,3667721
	III	9 788 208	10 195 189	19 983 397	48,98170216	51,0182978
	IV P	8 986 311	11 559 352	20 545 663	43,73823809	56,2617619

Fuente: cálculos propios a partir de Anexos Cartera Hipotecaria Dane.

Gráfico 39. Variación trimestral, capital de una o más cuotas vencidas, según moneda. Total nacional 2007-2009.



Fuente: Dane, Financiación de Vivienda

El capital de una o más cuotas vencidas medido en millones de pesos corrientes, reportado para el cuarto trimestre de 2009 con relación al tercer trimestre del mismo año, evidencia una disminución en 6,5% para los créditos en UVR y un incremento de 1,4% para los créditos otorgados en pesos. Si observamos la variación con respecto al cuarto trimestre de 2008, el capital reportado de una o más cuotas vencidas disminuye en 9,8% para los créditos en UVR, mientras que se incrementan en 1,4 para los créditos en pesos.