



## FINANCIACION DE VIVIENDA I trimestre de 2006

### Contenido

1. Resultados generales
2. Resultados por entidad financiadora
3. Vivienda de interés social
4. Resultados por departamentos y Bogotá, D.C.
5. Operaciones generales de crédito

**Bogotá (Oficina de Prensa DANE).** Los préstamos individuales desembolsados para compra de vivienda nueva y usada en el primer trimestre de 2006 alcanzaron un monto de 452.573 millones de pesos que, a precios constantes de 1994, representan un incremento del 21,93 por ciento en comparación con el mismo período de 2005.

Durante este trimestre la financiación de vivienda se caracterizó por:

- La financiación de 13.366 viviendas, equivalente a un incremento del 14,73 por ciento respecto al mismo trimestre de 2005, como consecuencia del aumento en la financiación de vivienda usada (58,37 por ciento). Por su parte, el número de viviendas nuevas financiadas se redujo en un 6,58 por ciento.
- El valor de los créditos desembolsados por la banca hipotecaria registró un incremento del 19,84 por ciento y las unidades financiadas del 11,93 por ciento. Los créditos de vivienda entregados por el Fondo Nacional de Ahorro aumentaron en valor un 37,78 por ciento y en unidades un 35,32 por ciento.
- Se concedieron créditos para compra de VIS por valor de 123.643 millones de pesos, que representaron el 27,32 por ciento del total financiado. El valor desembolsado para compra de VIS fue superior en un 7,29 por ciento y el número de viviendas de interés social financiadas aumentó en un 13,00 por ciento frente al del mismo período de 2005.
- Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca, concentraron el 75,40 por ciento del crédito total entregado para compra de vivienda.
- Los créditos entregados a individuales o créditos directos aumentaron el 40,34 por ciento y los desembolsos a constructores, el 73,86 por ciento respecto al mismo trimestre de 2005.

En los últimos doce meses, de abril de 2005 a marzo de 2006, las entidades financiadoras entregaron 1.771.196 millones de pesos para adquisición de vivienda, cifra que, a precios constantes de 1994, es superior en un 24,68 por ciento en comparación con lo otorgado en el lapso precedente. Principales hechos en este tiempo:

- El crédito para vivienda usada aumentó el 60,64 por ciento y para vivienda nueva, 1,08 por ciento.
- La banca hipotecaria participó con el 85,95 por ciento; el Fondo Nacional de Ahorro con el 13,78 por ciento y las cajas y fondos de vivienda con el 0,27 por ciento del valor total prestado.
- Se financiaron 51.211 unidades habitacionales, un 12,01 por ciento más que las financiadas el año anterior. El 54,21 por ciento fue vivienda nueva y el 45,79 por ciento correspondió a vivienda usada.
- El valor de los préstamos individuales para VIS aumentó el 10,34 por ciento y el número de unidades el 17,92 por ciento.
- Los créditos desembolsados a individuales o directos se incrementaron en un 34,38 por ciento y a constructores en un 29,54 por ciento.

# 1. RESULTADOS GENERALES

## 1.1 Créditos desembolsados para compra de vivienda

### Primer trimestre

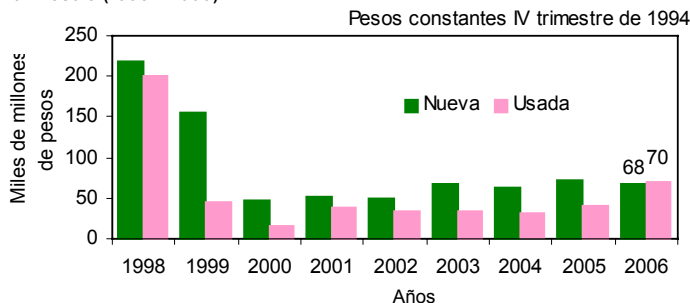
En el primer trimestre de 2006, el sistema financiero colombiano desembolsó créditos para compra de vivienda por valor de 452.573 millones de pesos, de los cuales 222.808 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios y 229.765 millones para vivienda usada (cuadro 1, anexo A1).

Cuadro 1		
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda I trimestre (2004 - 2006)		
Millones de pesos corrientes		
Años	I trimestre	Doce meses a marzo
<b>Total créditos entregados</b>		
2004	285 379	1 139 837
2005	358 928	1 383 874
2006	452 573	1 771 196
<b>Vivienda nueva y lotes con servicios</b>		
2004	189 949	730 916
2005	228 364	835 727
2006	222 808	867 172
<b>Vivienda usada</b>		
2004	95 430	408 921
2005	130 564	548 147
2006	229 765	904 024

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

A precios constantes del cuarto trimestre de 1994, la financiación de vivienda en el primer trimestre de 2006 ascendió a 137.219 millones de pesos, distribuidos así: 67.555 millones para vivienda nueva y lotes con servicios y 69.664 millones para usada (gráfico 1).

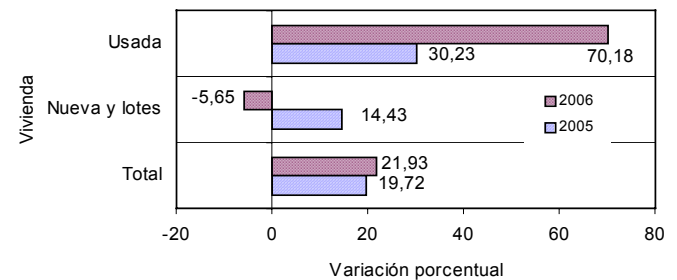
**Gráfico 1**  
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva, lotes con servicios y usada Total nacional I trimestre (1998 - 2006)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

El valor de los créditos desembolsados en el primer trimestre de 2006 fue superior en un 21,93 por ciento al registrado en el mismo período del año precedente. Los créditos para vivienda usada aumentaron el 70,18 por ciento, mientras que los entregados para vivienda nueva y lotes con servicios disminuyeron en un 5,65 por ciento (gráfico 2, cuadro 2, anexos A3 y A5).

**Gráfico 2**  
Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda Total nacional I trimestre (2005 - 2006)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Cuadro 2				
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda I trimestre (2004 - 2006)				
Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2004	94 004	-7,54	390 964	-10,54
2005	112 537	19,72	437 608	11,93
2006	137 219	21,93	545 596	24,68
<b>Vivienda nueva y lotes con servicios</b>				
2004	62 569	-8,32	250 551	6,00
2005	71 600	14,43	264 245	5,47
2006	67 555	-5,65	267 112	1,08
<b>Vivienda usada</b>				
2004	31 435	-5,96	140 412	-30,03
2005	40 937	30,23	173 363	23,47
2006	69 664	70,18	278 484	60,64

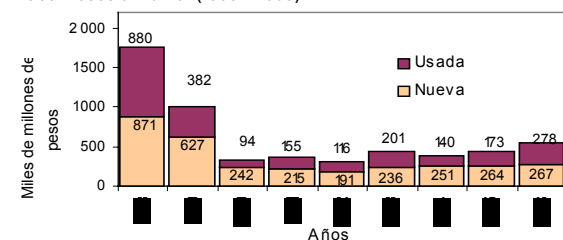
Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Deflactor utilizado Índice de Costos de la Construcción de Vivienda – ICCV

### Doce meses a marzo

En el período comprendido entre abril de 2005 y marzo de 2006, las entidades que financian vivienda entregaron 1.771.196 millones de pesos para la compra de vivienda, lo que, a precios constantes de 1994, equivale a 545.596 millones de pesos. Para vivienda nueva y lotes con servicios entregaron 267.112 millones y para vivienda usada 278.484 millones (cuadros 1 y 2 y gráfico 3).

**Gráfico 3**  
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda Total nacional Doce meses a marzo (1998 - 2006)

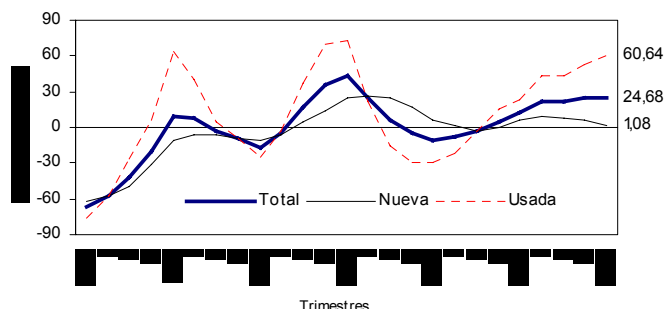


Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

En este período de análisis, los créditos otorgados para compra de vivienda fueron superiores en un 24,68 por ciento a los del año anterior. El crédito destinado a vivienda usada aumentó el 60,64 por ciento, y el de vivienda nueva y lotes con servicios el 1,08 por ciento (gráfico 4, cuadro 2, anexos A3 y A5).

**Gráfico 4**  
Variación doce meses a diciembre del valor de los créditos entregados para compra de vivienda  
Total nacional  
2000 - 2006 (I trimestre)



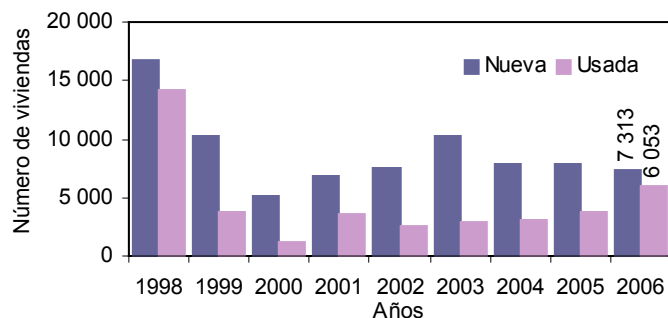
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

## 1.2 Viviendas financiadas<sup>1</sup>

### Primer trimestre

En el primer trimestre de 2006 se financiaron 13.366 viviendas, lo que representó un aumento del 14,73 por ciento respecto al mismo trimestre de 2005 (11.650 viviendas). Del total financiado, 7.313 fueron viviendas nuevas y lotes con servicios, y 6.053 usadas (gráfico 5, cuadro 3 y anexo A2).

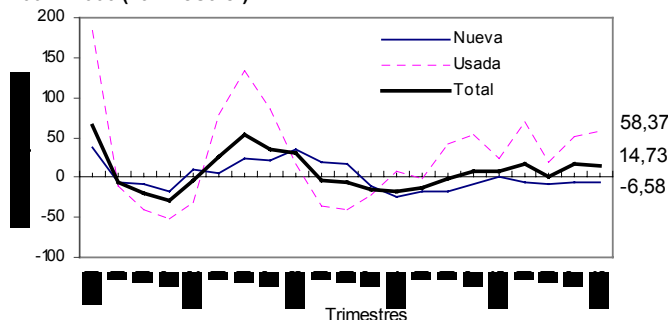
**Gráfico 5**  
Número de viviendas financiadas  
Total nacional  
I trimestre (1998 - 2006)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

En el período de análisis, el número de viviendas usadas financiadas aumentó el 58,37 por ciento y el número de viviendas nuevas y lotes con servicios disminuyó el 6,58 por ciento frente al mismo trimestre de 2005 (cuadro 3, anexo A4).

**Gráfico 6**  
Variación del número de viviendas financiadas  
Total nacional  
2001 - 2006 (I trimestre)

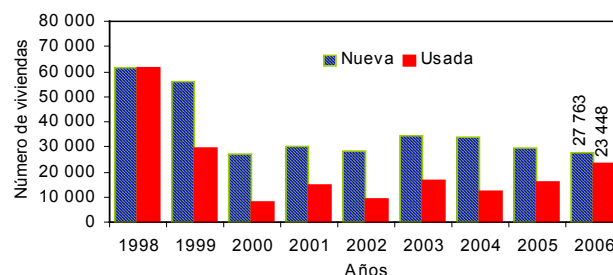


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

### Doce meses a marzo

Entre abril de 2005 y marzo de 2006 se financiaron 51.211 unidades, así: 27.763 viviendas nuevas y lotes con servicios y 23.448 viviendas usadas. El incremento en el número de soluciones financiadas (12,01 por ciento) se explica por el aumento en el número de viviendas usadas (46,94 por ciento), mientras que las viviendas nuevas y lotes con servicios disminuyeron el 6,72 por ciento (gráfico 7, cuadro 3, anexos A4 y A6).

**Gráfico 7**  
Doce meses a diciembre del número de viviendas financiadas  
Total nacional  
I trimestre (1998 - 2006)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

<b>Cuadro 3</b>				
<b>Número de viviendas y lotes con servicios</b>				
<b>I trimestre (2004 - 2006)</b>				
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
<b>Total viviendas financiadas</b>				
2004	10 883	-17,38	45 880	-10,77
2005	11 650	7,05	45 719	-0,35
2006	13 366	14,73	51 211	12,01
<b>Vivienda nueva y lotes con servicios</b>				
2004	7 804	-24,18	33 562	-2,87
2005	7 828	0,31	29 762	-11,32
2006	7 313	-6,58	27 763	-6,72
<b>Vivienda usada</b>				
2004	3 079	6,91	12 318	-26,96
2005	3 822	24,13	15 957	29,54
2006	6 053	58,37	23 448	46,94

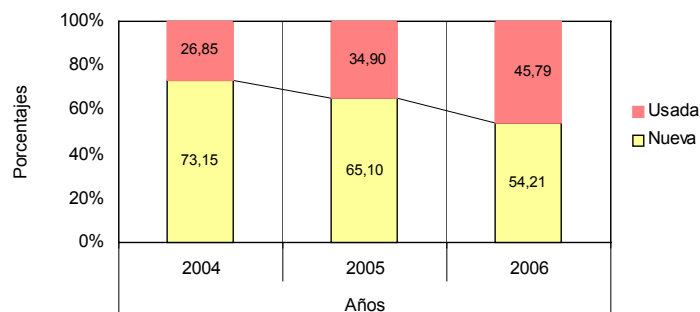
Fuente : DANE – Financiación de vivienda

<sup>1</sup> Metodológicamente, corresponde a las viviendas entregadas al beneficiario bajo escritura de hipoteca.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

En el período de análisis, las viviendas nuevas y lotes con servicios perdieron 10,89 puntos porcentuales de participación en el total de unidades financiadas con relación a la proporción del 2005 (65,10 por ciento), al situarse en 54,21 por ciento en el 2006. Estos puntos fueron ganados por las viviendas usadas, al aumentar su participación del 34,90 en los doce meses a marzo de 2005 al 45,79 del mismo período de 2006.

Gráfico 8  
Distribución doce meses a marzo para el número de viviendas financiadas  
Total nacional  
I trimestre (2004 - 2006)



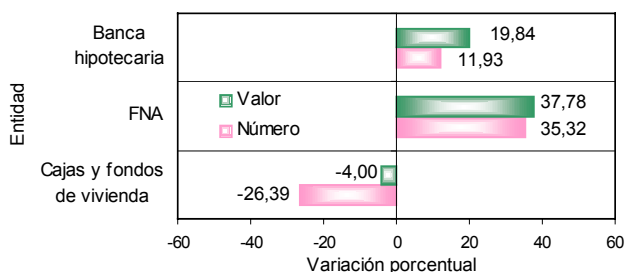
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

## 2. RESULTADOS POR ENTIDAD FINANCIADORA

### Primer trimestre

El crecimiento anual del crédito total otorgado en el primer trimestre de 2006 (21,93 por ciento) frente al mismo trimestre de 2005 por tipo de entidad financiadora<sup>2</sup>, muestra que los créditos entregados por la banca hipotecaria<sup>3</sup> aumentaron el 19,84 por ciento y los del Fondo Nacional de Ahorro, el 37,78 por ciento. Por su parte, los de las cajas y fondos de vivienda disminuyeron el 4,00 por ciento (gráfico 9, cuadro 4).

Gráfico 9  
Variación anual del número y valor de los créditos entregados para compra de vivienda  
Total nacional  
I trimestre 2006



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

<sup>2</sup> Incluye: Fondo Nacional de Ahorro; fondos y cajas de vivienda: Caja de Vivienda Militar, Fondo de Vivienda de Antioquia, Fondo de Empleados de la UIS, Caja de Vivienda Popular, Favid, Secretaría de Vivienda Social; banca hipotecaria: BanEstado, Bancafé, Banco Popular, Colmena, Colpatría, Conavi, Davivienda, AV Villas, Granahorrar. Es importante precisar que los créditos entregados por las instituciones financieras para compra de cartera y los alivios de FOGAFIN, no están incluidos en esta investigación, por cuanto no corresponden a préstamos nuevos entregados, sino a un traslado de deuda hipotecaria y a la nueva política estatal en materia de refinanciación.

<sup>3</sup> A partir de la Ley 546 de 1999, Artículo 5.º, las corporaciones de ahorro y vivienda tienen naturaleza de bancos comerciales. Por lo tanto, a partir de 2000, se incluyen en un solo rubro -banca hipotecaria-, las antiguas CAV y los bancos comerciales.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

Cuadro 4 Valor créditos entregados, según entidades financiadoras I trimestre (2004 - 2006)				
Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2004	94 004	-2,42	390 964	-6,66
2005	112 537	19,72	437 608	11,93
2006	137 219	21,93	545 596	24,68
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2004	8 253	-47,72	40 510	-56,03
2005	13 677	65,72	59 632	47,20
2006	18 844	37,78	75 199	26,10
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2004	337	10,58	2 062	101,16
2005	430	27,56	1 743	-15,46
2006	413	-4,00	1 493	-14,36
<b>Banca hipotecaria</b>				
2004	85 413	6,45	348 392	6,96
2005	98 430	15,24	376 233	7,99
2006	117 962	19,84	468 904	24,63

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Por número de viviendas en el primer trimestre de 2006 frente al mismo período de 2005 se presentó un crecimiento en las unidades financiadas del 14,73 por ciento. En este comportamiento se encuentra que la banca hipotecaria registró un incremento del 11,93 por ciento y el Fondo Nacional de Ahorro del 35,32 por ciento. Por su parte, las cajas y fondos de vivienda registraron una reducción del 26,39 por ciento (gráfico 9, cuadro 5).

Cuadro 5 Número de viviendas financiadas y lotes con servicios, según entidades financiadoras I trimestre (2004 - 2006)				
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
<b>Total viviendas financiadas</b>				
2004	10 883	-17,38	45 880	-10,77
2005	11 650	7,05	45 719	-0,35
2006	13 366	14,73	51 211	12,01
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2004	983	-33,27	4 183	-57,32
2005	1 512	53,81	6 426	53,62
2006	2 046	35,32	8 027	24,91
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2004	40	-72,22	652	139,71
2005	72	80,00	386	-40,80
2006	53	-26,39	181	-53,11
<b>Banca hipotecaria</b>				
2004	9 860	-14,68	41 045	-0,72
2005	10 066	2,09	38 907	-5,21
2006	11 267	11,93	43 003	10,53

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

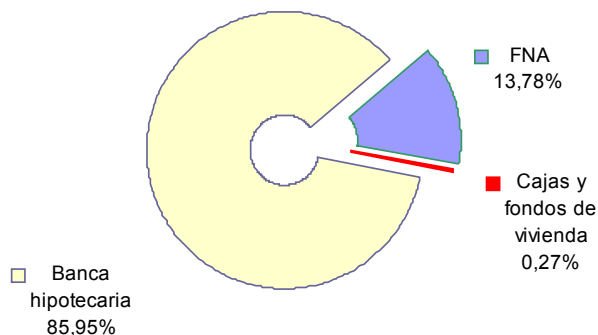
## Doce meses a marzo

Para el acumulado doce meses, de abril de 2005 a marzo de 2006, el monto de los créditos entregados para compra de vivienda en el Fondo Nacional de Ahorro y en la banca hipotecaria presentaron aumentos del 26,10 y del 24,63 por ciento, respectivamente, mientras que los otorgados por las cajas y fondos de vivienda descendieron un 14,36 por ciento (cuadro 4). Este comportamiento se explica así:

- Para el Fondo Nacional de Ahorro, especialmente, por el aumento en los montos de los préstamos individuales desembolsados para la compra, tanto de vivienda usada (33,22 por ciento) y, en menor medida, para vivienda nueva y lotes con servicios (0,82 por ciento) (anexos A3 y A5).
- Para la banca hipotecaria por el aumento tanto en los préstamos entregados para compra de vivienda usada (70,69 por ciento), como de vivienda nueva y lotes con servicios (1,41 por ciento) (anexos A3 y A5).
- Para las cajas y fondos de vivienda por el descenso en el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda nueva (-76,73 por ciento) (anexo A3).

En términos de distribución del crédito entregado para compra de vivienda durante los doce meses a marzo de 2006, la banca hipotecaria participó con el 85,95 por ciento, el Fondo Nacional de Ahorro, con el 13,78 por ciento, y las cajas y fondos de vivienda, con el 0,27 por ciento (gráfico 10).

**Gráfico 10**  
Distribución doce meses a marzo, del valor de los créditos entregados para compra de vivienda  
Total nacional  
I trimestre 2006



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

## 3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

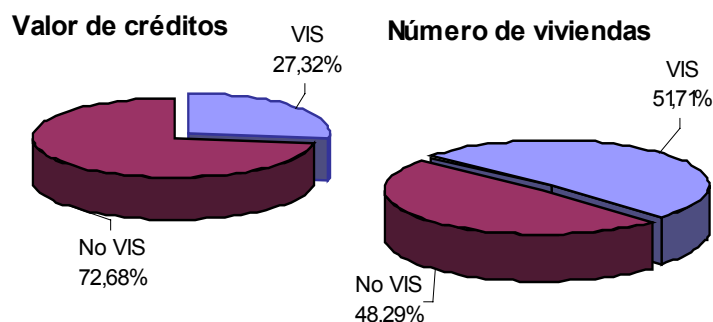
Del monto total de crédito entregado durante el primer trimestre de 2006 para compra de vivienda, el 27,32 por ciento se otorgó para VIS. El número de viviendas financiadas para VIS participó con el 51,71 por ciento del total (gráfico 11, cuadro 6).

**Cuadro 6**  
Composición interna del valor de créditos y número de viviendas  
I trimestre 2006

Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Número de viviendas financiadas
Total vivienda	452 573	13 366
Vivienda de interés social	123 643	6 911
Vivienda diferente de VIS	328 930	6 455

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

**Gráfico 11**  
Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas  
Total nacional  
I trimestre 2006



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

### 3.1 Valor de los créditos individuales entregados para compra de VIS

#### Primer trimestre

En el primer trimestre de 2006, el sistema financiero colombiano concedió créditos para compra de vivienda de interés social por valor de 123.643 millones de pesos, de los cuales 61.057 millones correspondieron a vivienda nueva y 62.586 millones a vivienda usada (cuadro 7).

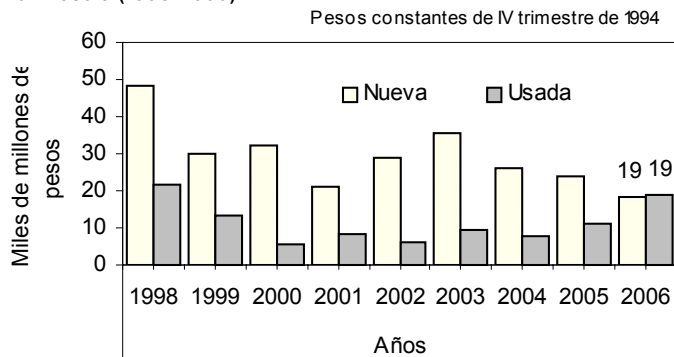
**Cuadro 7**  
Valor de los créditos entregados para compra de VIS  
I trimestre (2004 - 2006)

Años	Millones de pesos corrientes	
	I trimestre	Doce meses a marzo
<b>Total créditos entregados</b>		
2004	101 980	426 975
2005	111 441	416 085
2006	123 643	471 331
<b>Vivienda nueva</b>		
2004	78 828	331 877
2005	76 240	290 603
2006	61 057	241 628
<b>Vivienda usada</b>		
2004	23 152	95 098
2005	35 201	125 482
2006	62 586	229 703

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

**Gráfico 12**  
**Valor de los créditos entregados para compra de VIS**  
**Total nacional**  
**I trimestre (1998-2006)**



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el primer trimestre de 2006 fue superior en un 7,29 por ciento en comparación con el mismo período de 2005. Los préstamos para adquisición de VIS usada aumentaron en un 71,93 por ciento, mientras que para VIS nueva disminuyeron en un 22,56 por ciento (cuadro 8).

### Doce meses a marzo

En los últimos doce meses, hasta marzo de 2006, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS registraron un crecimiento real del 10,34 por ciento frente a los aprobados en 2005 (cuadro 8).

Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social nueva descendieron en un 19,01 por ciento, mientras que los de vivienda usada aumentaron el 78,33 por ciento (cuadro 8).

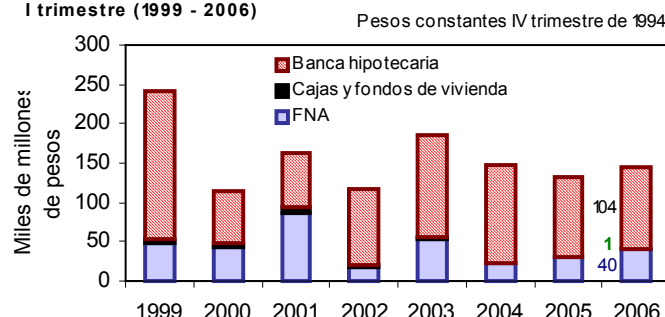
Cuadro 8				
Valor de los créditos entregados para compra de VIS				
I trimestre (2004 - 2006)				
Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2004	33 592	-25,00	146 584	-21,19
2005	34 941	4,01	131 564	-10,25
2006	37 488	7,29	145 166	10,34
<b>Vivienda nueva</b>				
2004	25 966	-26,68	113 950	-8,95
2005	23 904	-7,94	91 899	-19,35
2006	18 512	-22,56	74 433	-19,01
<b>Vivienda usada</b>				
2004	7 626	-18,66	32 634	-46,37
2005	11 037	44,72	39 665	21,54
2006	18 976	71,93	70 733	78,33

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda  
 Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social (145.166 millones de pesos constantes del cuarto trimestre de 1994), la banca hipotecaria entregó 104.139 millones; el Fondo Nacional de

Ahorro, 39.978 millones, y las cajas y fondos de vivienda, 1.049 millones (gráfico 13, anexos A7 y A9).

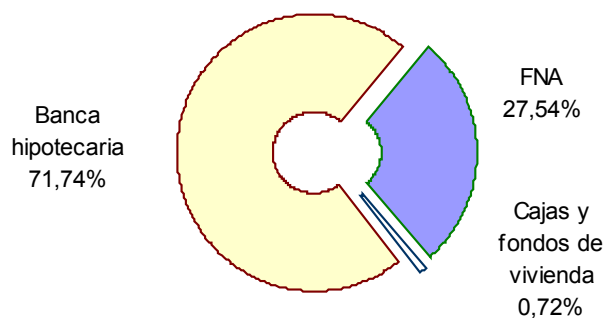
**Gráfico 13**  
**Doce meses a marzo del valor de los créditos**  
**entregados para compra de VIS**  
**Total nacional**  
**I trimestre (1999 - 2006)**



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Durante los últimos doce meses a marzo de 2006, la banca hipotecaria entregó el 71,74 por ciento del valor total de créditos individuales para la compra de vivienda de interés social; el Fondo Nacional de Ahorro, el 27,54 por ciento; y las cajas y fondos de vivienda, el 0,72 por ciento (gráfico 14).

**Gráfico 14**  
**Distribución doce meses a marzo del valor de los créditos**  
**para compra de VIS, por tipo de entidad**  
**Total nacional**  
**I trimestre 2006**



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

## 3.2. Número VIS financiadas

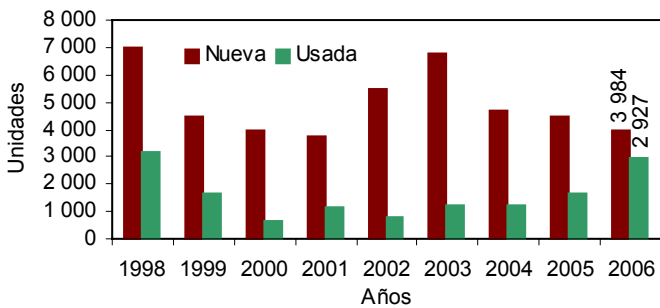
### Primer trimestre

En el primer trimestre de 2006, el número de viviendas de interés social financiadas aumentó en un 13,00 por ciento frente al mismo período de 2005. La financiación de VIS nueva disminuyó el 11,11 por ciento, mientras que la VIS usada aumentó el 79,13 por ciento. En total, se financiaron 6.911 unidades de viviendas de interés social, de las cuales 3.984 correspondieron a viviendas nuevas y 2.927 a usadas (gráfico 15, cuadro 9).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.



**Gráfico 15**  
**Número de viviendas de interés social financiadas**  
**Total nacional**  
**I trimestre (1998 - 2006)**

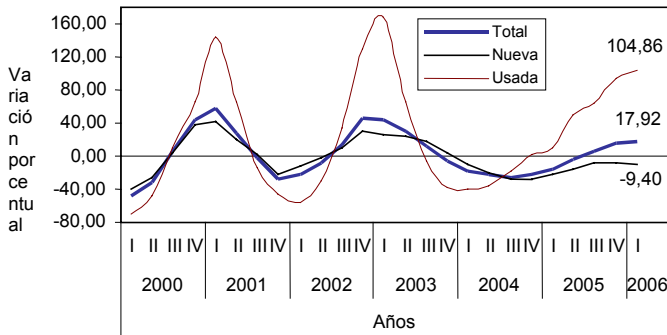


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

### Doce meses a marzo

Para el acumulado doce meses a marzo de 2006 se financiaron 25.385 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 14.841 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 10.544 a viviendas usadas. Al comparar esta información con la del año precedente, se registró un incremento del 17,92 por ciento en el total. Las viviendas de interés social usadas aumentaron en un 104,86 por ciento, mientras que las nuevas cayeron el 9,40 por ciento (gráfico 16, cuadro 9).

**Gráfico 16**  
**Variación doce meses a marzo del número de VIS financiadas**  
**Total nacional**  
**2000-2006 (I trimestre)**



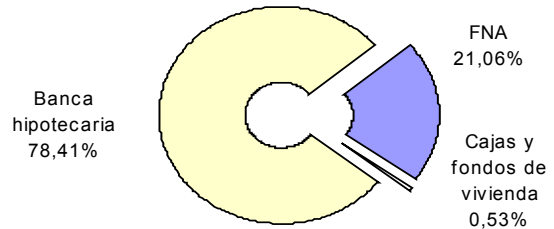
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Cuadro 9				
Número de viviendas de interés social financiadas				
I trimestre (2004 - 2006)				
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
<b>Total viviendas VIS financiadas</b>				
2004	5 941	-25,31	25 538	-17,33
2005	6 116	2,95	21 528	-15,70
2006	6 911	13,00	25 385	17,92
<b>VIS nueva</b>				
2004	4 700	-30,31	20 845	-9,76
2005	4 482	-4,64	16 381	-21,42
2006	3 984	-11,11	14 841	-9,40
<b>VIS usada</b>				
2004	1 241	2,56	4 693	-39,76
2005	1 634	31,67	5 147	9,67
2006	2 927	79,13	10 544	104,86

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Del total de unidades de vivienda de interés social financiadas en el período analizado, la banca hipotecaria entregó el 78,41 por ciento; el Fondo Nacional de Ahorro, el 21,06 por ciento, y las cajas de vivienda, el 0,53 por ciento (gráfico 17, anexos A8 y A10).

**Gráfico 17**  
**Distribución doce meses a marzo del número de VIS financiadas, por tipo de entidad**  
**Total nacional**  
**I trimestre 2006**

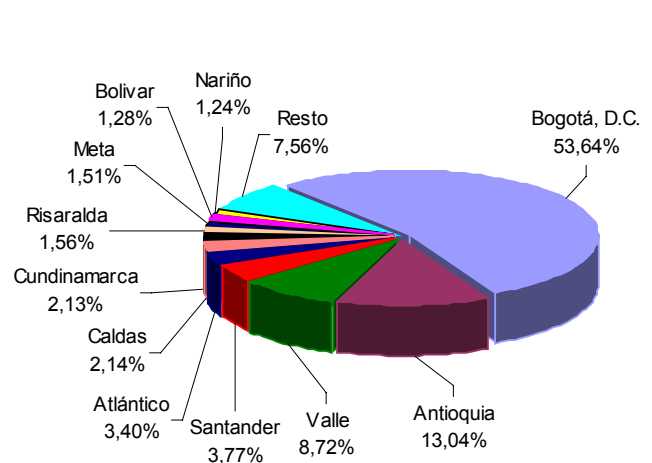


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

## 4. RESULTADOS POR DEPARTAMENTOS Y BOGOTA

Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 75,40 por ciento del crédito total entregado para compra de vivienda en el primer trimestre de 2006, seguidos de Santander, Atlántico, Caldas y Cundinamarca, con el 11,44 por ciento. (gráfico 18, cuadro 10).

**Gráfico 18**  
**Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C.**  
**Total nacional**  
**I trimestre 2006**



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Al descomponer la variación real total (21,93 por ciento) del crédito entregado en el primer trimestre de 2006, Bogotá realizó el mayor aporte, al sumar 14,83 puntos, seguida por Antioquia, Atlántico y Santander que, en conjunto, sumaron 4,70 puntos porcentuales al resultado final, mientras Cundinamarca, Cesar y Córdoba restaron, en conjunto, 1,00 punto (cuadro 10).

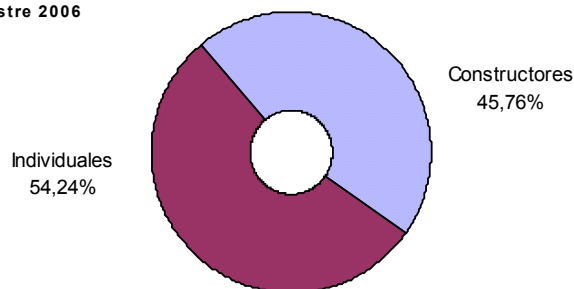
NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

**Cuadro 10**  
**Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C.**  
**I trimestre (2005 - 2006)**

Millones de pesos constantes I trimestre de 1994					
Departamento	I trimestre 2005	I trimestre 2006	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución al I trimestre 2006
Total nacional	112 537	137 219	21,93	21,93	100,00
Bogotá D.C.	56 917	73 603	29,32	14,83	53,64
Antioquia	15 403	17 894	16,17	2,21	13,04
Valle del Cauca	11 783	11 963	1,52	0,16	8,72
Santander	3 778	5 175	36,99	1,24	3,77
Atlántico	3 262	4 667	43,09	1,25	3,40
Caldas	1 750	2 936	67,76	1,05	2,14
Cundinamarca	3 598	2 921	-18,83	-0,60	2,13
Risaralda	1 954	2 142	9,61	0,17	1,56
Meta	1 170	2 075	77,32	0,80	1,51
Bolívar	1 659	1 761	6,17	0,09	1,28
Nariño	1 210	1 702	40,67	0,44	1,24
Norte de Sder.	1 318	1 596	21,14	0,25	1,16
Tolima	1 146	1 582	38,02	0,39	1,15
Cauca	1 232	1 137	-7,73	-0,08	0,83
Boyacá	1 059	1 114	5,18	0,05	0,81
Huila	861	1 073	24,64	0,19	0,78
Magdalena	807	978	21,15	0,15	0,71
Quindío	764	629	-17,63	-0,12	0,46
Cesar	751	517	-31,12	-0,21	0,38
Sucre	293	344	17,41	0,05	0,25
Caquetá	165	272	64,60	0,09	0,20
Córdoba	487	270	-44,68	-0,19	0,20
La Guajira	175	219	25,07	0,04	0,16
Casanare	180	185	2,42	0,00	0,13
Chocó	240	175	-27,19	-0,06	0,13
Putumayo	70	79	13,11	0,01	0,06
Guainía	49	63	28,12	0,01	0,05
Arauca	60	63	4,80	0,00	0,05
Amazonas	169	38	-77,39	-0,12	0,03
Guaviare	170	33	-80,52	-0,12	0,02
San Andrés	14	10	-25,28	0,00	0,01
Vichada	43	3	-92,89	-0,04	0,002
Vaupés	-	-	-	-	-

FUENTE: DANE  
 - Sin movimiento

**Gráfico 19**  
**Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras (pesos corrientes)**  
**Total nacional**  
**I trimestre 2006**



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

**Cuadro 11**  
**Valor de las operaciones de crédito**  
**I trimestre (2004 - 2006)**

Millones de pesos corrientes		
Años	I trimestre	Doce meses a marzo
<b>Total desembolsos de crédito</b>		
2004	343 249	1 414 920
2005	422 653	1 800 906
2006	672 714	2 446 893
<b>Crédito a constructores</b>		
2004	147 040	621 624
2005	171 208	790 007
2006	307 812	1 051 965
<b>Crédito a individuales o crédito directo</b>		
2004	196 209	793 296
2005	251 445	1 010 899
2006	364 902	1 394 928

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

## 5. OPERACIONES GENERALES DE CRÉDITO

### 5.1 Resultados generales

En este capítulo se presentan los resultados de las operaciones generales de crédito<sup>4</sup> (desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales para vivienda y otros destinos) exclusivamente de las entidades que forman parte de la cobertura institucional de la investigación.

#### Primer trimestre

En el primer trimestre de 2006, las entidades que financian vivienda en el país desembolsaron créditos por valor de 672.714 millones de pesos, de los cuales 364.902 millones fueron préstamos individuales o créditos directos y 307.812 millones para constructores (cuadro 11).

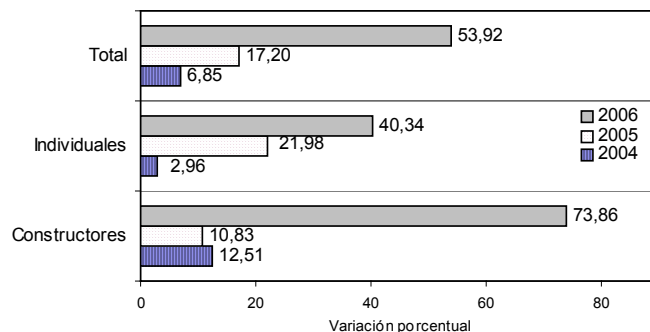
<sup>4</sup> Las diferencias entre los resultados presentados en este capítulo y los analizados en los anteriores, obedecen fundamentalmente a criterios metodológicos de medición. En la primera parte, se presentaron los créditos de las viviendas entregadas al beneficiario efectivamente (bajo escritura de hipoteca) en el período de análisis. En este capítulo se presentan los montos de los desembolsos entregados por las entidades que financian vivienda tanto a constructores, como a individuales, sin que sea condición el que medie una entrega física del bien.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

Los créditos entregados en el primer trimestre de 2006 aumentaron el 53,92 por ciento frente a los del mismo trimestre de 2005 (gráfico 20, cuadro 12).

Los créditos entregados a individuales o créditos directos aumentaron el 40,34 por ciento y los desembolsos a constructores el 73,86 por ciento (gráfico 20, cuadro 12).

**Gráfico 20**  
**Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda**  
**Total nacional**  
**I trimestre (2004 - 2006)**



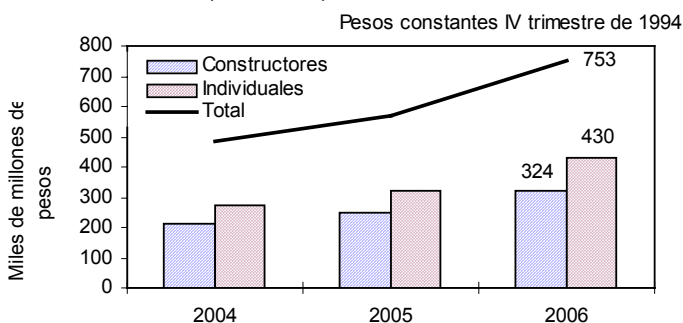
Fuente: DANE – Financiación de Vivienda



## Doce meses a marzo

Los créditos desembolsados por las entidades que financiaron vivienda en 2006 registraron un crecimiento del 32,26 por ciento frente al mismo período de 2005, al pasar de 569.675 millones de pesos de 1994 en marzo de 2005 a 753.436 millones en marzo de 2006, como resultado del comportamiento positivo tanto de los créditos a individuales o directos, como de los créditos a constructores (34,38 por ciento y 29,54 por ciento, respectivamente) (cuadro 12).

**Gráfico 21**  
Valor de las operaciones de crédito  
Total nacional  
Doce meses a marzo (2004 - 2006)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Cuadro 12				
Valor de las operaciones de crédito				
I trimestre (2004 - 2006)				
Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
<b>Total desembolsos de crédito</b>				
2004	113 066	6,85	485 396	-0,44
2005	132 517	17,20	569 675	17,36
2006	203 965	53,92	753 436	32,26
<b>Crédito a constructores</b>				
2004	48 435	12,51	213 278	12,63
2005	53 680	10,83	249 959	17,20
2006	93 328	73,86	323 798	29,54
<b>Crédito a individuales o crédito directo</b>				
2004	64 631	2,96	272 118	-8,73
2005	78 837	21,98	319 716	17,49
2006	110 637	40,34	429 638	34,38

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda  
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV

## 5.2 Subrogaciones para créditos individuales

### Primer trimestre

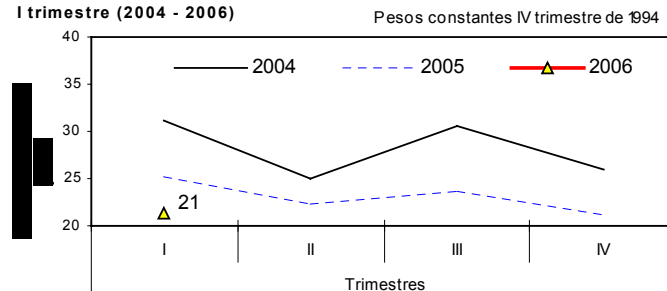
En el primer trimestre de 2006, el monto de las subrogaciones perfeccionadas para créditos individuales por parte de la banca hipotecaria, en pesos constantes del cuarto trimestre de 1994, presentó disminución del 15,18 por ciento frente al mismo trimestre de 2005 (cuadro 13).

Cuadro 13				
Valor de las subrogaciones para créditos individuales				
I trimestre (2004 - 2006)				
Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
2004	31 149	-4,17	126 497	-7,22
2005	25 118	-19,36	106 591	-15,74
2006	21 304	-15,18	88 324	-17,14

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda  
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

En el primer trimestre de 2006, la banca hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de 21.304 millones de pesos, en precios constantes, es decir, 3.814 millones menos que en el mismo trimestre de 2005 y 9.845 millones menos que en 2004 (cuadro 13 y gráfico 22).

**Gráfico 22**  
Valor de las subrogaciones para créditos individuales  
Total nacional  
I trimestre (2004 - 2006)

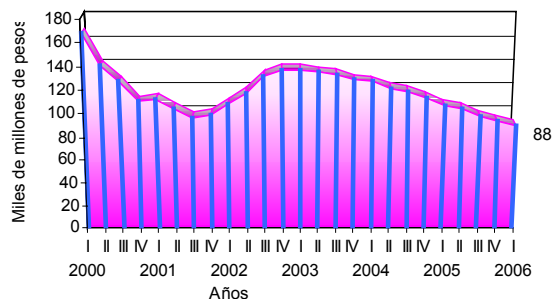


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

## Doce meses a marzo

De abril de 2005 a marzo de 2006, las subrogaciones perfeccionadas de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un descenso del 17,14 por ciento en relación al mismo período del año anterior. En efecto, en el período analizado la banca hipotecaria perfeccionó subrogaciones para créditos individuales por valor de 88 324 millones de pesos constantes del cuarto trimestre de 1994, 18 267 millones menos que en 2005, y 38.173 millones menos que en 2004 (cuadro 13).

**Gráfico 23**  
Valor de las subrogaciones para créditos individuales  
Total nacional  
Doce meses a marzo (2000 - 2006)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

<sup>5</sup> Corresponde al traslado de los créditos de constructores a individuales y entre individuales, es decir, el traslado de la deuda del constructor a una persona individual, para el caso de compra de vivienda nueva; para la compra de vivienda usada, corresponde al traslado de la deuda de una persona individual a otra individual.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.