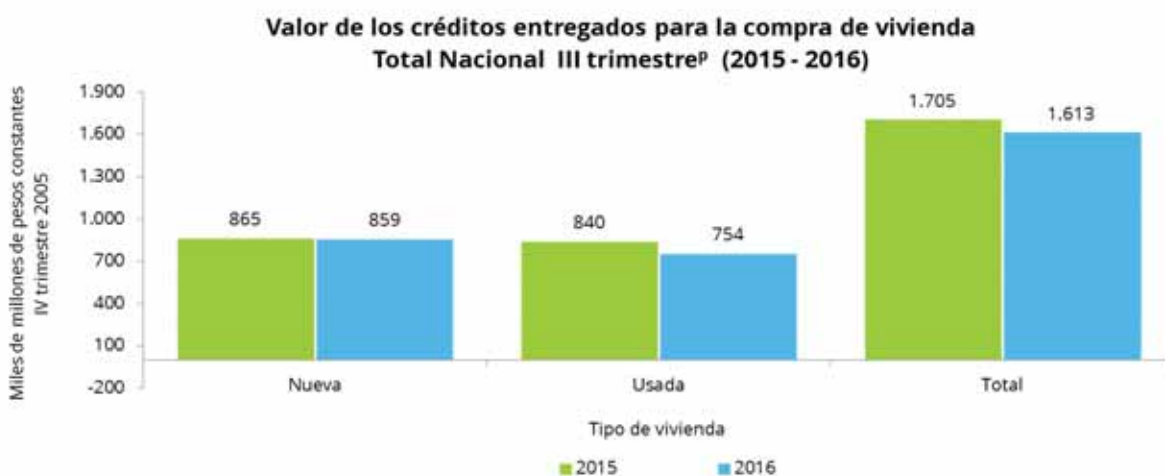


Financiación de Vivienda - FIVI

III trimestre de 2016



Fuente: DANE-FIVI.

- Introducción.
- Resultados generales por entidades financiadoras.
- Vivienda de interés social.
- Resultados por departamento y Bogotá.
- Operaciones generales de crédito.
- Ficha metodológica.
- Glosario.



GP 011-1



SC 1081-1



CO-SC 1081-1

Director

Mauricio Perfetti del Corral

Subdirector

Carlos Felipe Prada Lombo

Director de Metodología y Producción Estadística

Juan Francisco Martínez Rojas

INTRODUCCIÓN

El DANE como institución gubernamental de carácter técnico tiene la misión de obtener y difundir información estratégica nacional que sirva de base para el desarrollo económico, social y político del país, garantizando la calidad y disponibilidad de la información.

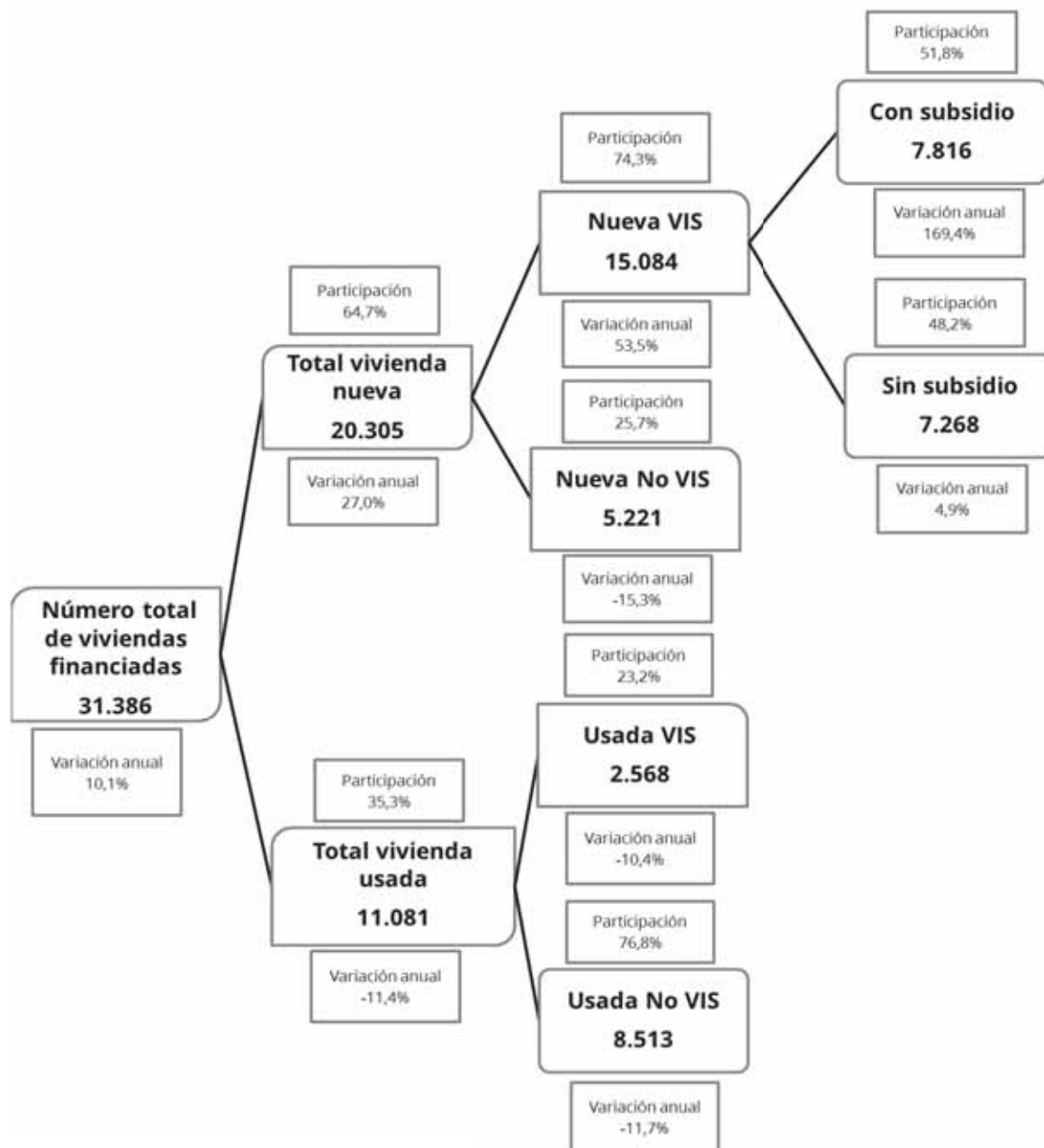
En este contexto, la operación estadística Financiación de Vivienda (FIVI) tiene como objeto proporcionar estadísticas relacionadas con el número y el valor de las viviendas nuevas y usadas financiadas a través de créditos hipotecarios otorgados por las entidades que financian vivienda a largo plazo en el país. Estas estadísticas permiten a los planificadores, formuladores, evaluadores y público en general conocer el comportamiento y la evolución de la financiación de vivienda en el país.

Las cifras sobre financiación de vivienda hacen referencia al valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada en millones de pesos corrientes y constantes del primer trimestre del 2005, y al número de viviendas financiadas. La información se recolecta mediante una encuesta a través de un muestreo determinístico aplicado a las entidades financiadoras de vivienda a largo plazo en el país.

El desarrollo de la investigación sobre “Financiación de Vivienda” presenta desde su creación tres etapas históricas

- Fase I: 1983-1994. El DANE inició en 1985 la producción de estas estadísticas recopilando información histórica anual a partir de 1983, en 1984 con una periodicidad semestral y a partir de 1985 trimestralmente. La investigación utilizó en su inicio tres tipos de formularios para obtener información relacionada con el mercado de la vivienda (oferta y demanda), según el tipo de financiación.
- Fase II: 1994-1999. Los cambios ocurridos en el enfoque de la política social, incluidos la política sobre vivienda y el marco constitucional, fueron los factores determinantes para la transformación de la investigación en la segunda etapa. En esta etapa se amplió la cobertura institucional, se adicionaron nuevas variables como departamento y capitales de departamento, periodicidad de la información y se adoptó un mayor número de parámetros de medición (mayor desagregación) y seguimiento de la dinámica sectorial.
- Fase III: 2000-en adelante. Esta etapa tiene como sustento la normatividad referente al Subsidio Familiar de Vivienda, debido a estos cambios en la Ley acerca de la Financiación de Vivienda se solicita información concerniente a dichos subsidios.

Diagrama 1
Estructura general – Número de viviendas financiadas
III trimestre de 2016



Fuente: DANE-FIVI.

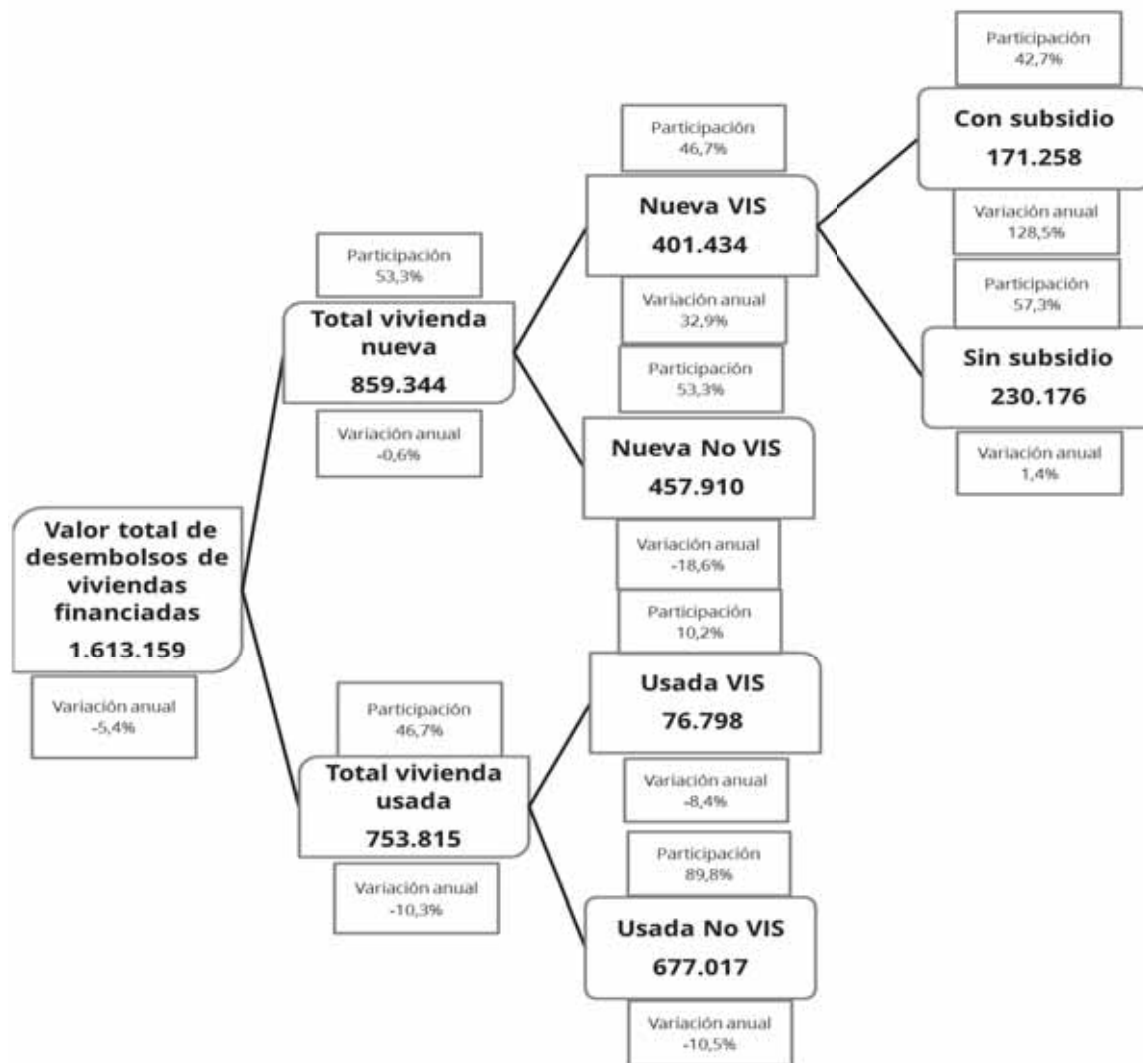
El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el III trimestre de 2016, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

Diagrama 2

Estructura general – Valor de desembolsos de viviendas financiadas*

III trimestre de 2016

(Precios constantes de IV trimestre de 2005)



Fuente: DANF-FIVI

*Cifras en millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de viviendas financiadas en el III trimestre de 2016, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

1. RESULTADOS GENERALES

1.1. VALOR DE LOS CRÉDITOS DESEMBOLSADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA

1.1.1. Tercer trimestre

Durante el tercer trimestre de 2016, se desembolsaron créditos por valor de \$2.369.590 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$1.262.302 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y \$1.107.288 millones fueron desembolsados para vivienda usada (anexo A1).

Cuadro 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda III trimestre (2014–2016)

Años	III trimestre	Año corrido a septiembre	Precios corrientes
			Doce meses a septiembre
Total créditos entregados			
2014	2.285.041	6.910.076	9.527.419
2015	2.394.590	6.808.105	9.031.188
2016	2.369.590	7.021.511	9.440.929
Vivienda nueva			
2014	1.181.223	3.589.014	4.924.188
2015	1.214.277	3.552.180	4.709.171
2016	1.262.302	3.847.748	5.145.408
Vivienda usada			
2014	1.103.818	3.321.062	4.603.231
2015	1.180.313	3.255.925	4.322.017
2016	1.107.288	3.173.763	4.295.521

Fuente: DANE-FIVI.

Cifras en millones de pesos

A precios constantes del IV trimestre de 2005, la financiación de vivienda en el tercer trimestre de 2016 correspondió a \$1.613.159 millones, de los cuales \$859.344 millones correspondieron a vivienda nueva y \$753.815 millones a vivienda usada (cuadro 2 y gráfico 1).

Cuadro 2. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda III trimestre (2014-2016)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a septiembre	Variación %	Doce meses a septiembre	Variación %
Total créditos entregados						
2014	1.694.661	-17,3	5.136.902	1,7	7.112.449	9,3
2015	1.704.989	0,6	4.893.110	-4,7	6.541.125	-8,0
2016	1.613.159	-5,4	4.807.593	-1,7	6.513.101	-0,4
Vivienda nueva						
2014	876.033	-12,3	2.668.049	5,8	3.675.827	14,5
2015	864.586	-1,3	2.553.616	-4,3	3.411.316	-7,2
2016	859.344	-0,6	2.635.003	3,2	3.549.755	4,1
Vivienda usada						
2014	818.627	-22,1	2.468.852	-2,4	3.436.622	4,3
2015	840.403	2,7	2.339.494	-5,2	3.129.809	-8,9
2016	753.815	-10,3	2.172.591	-7,1	2.963.346	-5,3

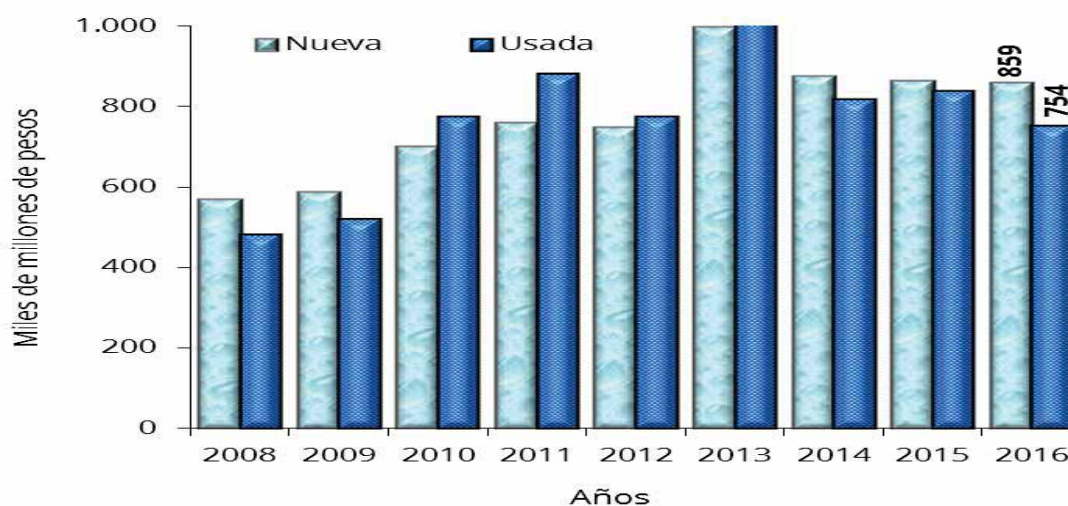
Fuente: DANE-FIVI.

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

Cifras en millones de pesos

Gráfico 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva y usada Total nacional III trimestre (2008-2016)

Precios constantes IV trimestre de 2005



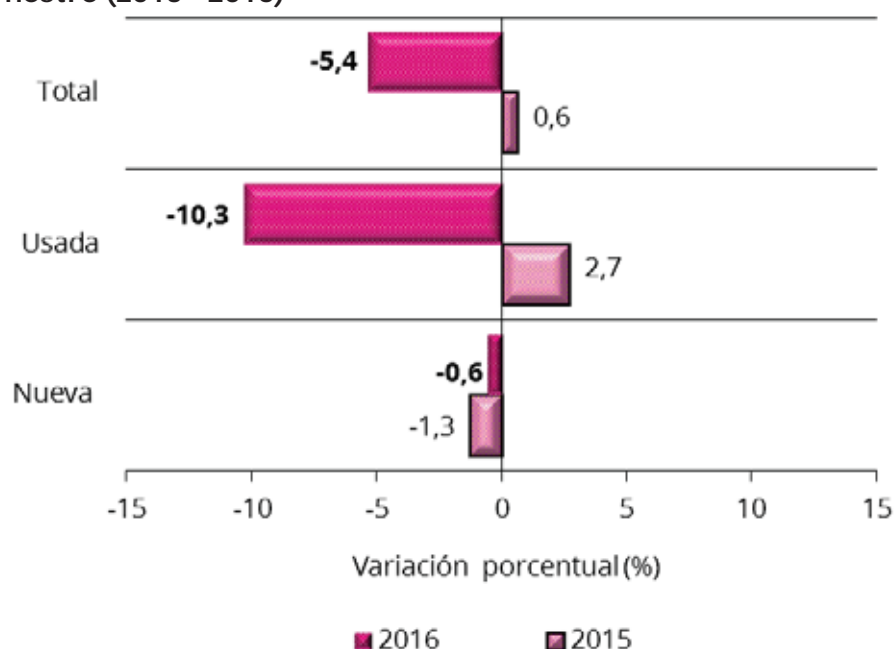
Fuente: DANE-FIVI.

El valor de los créditos desembolsados a precios constantes en el tercer trimestre de 2016 registró una disminución de 5,4% con relación a lo registrado en el mismo período del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda usada y nueva registraron decrecimiento de 10,3% y 0,6% respectivamente (cuadro 2, anexos A3 y A5).

Gráfico 2. Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda

Total nacional

III trimestre (2015 - 2016)



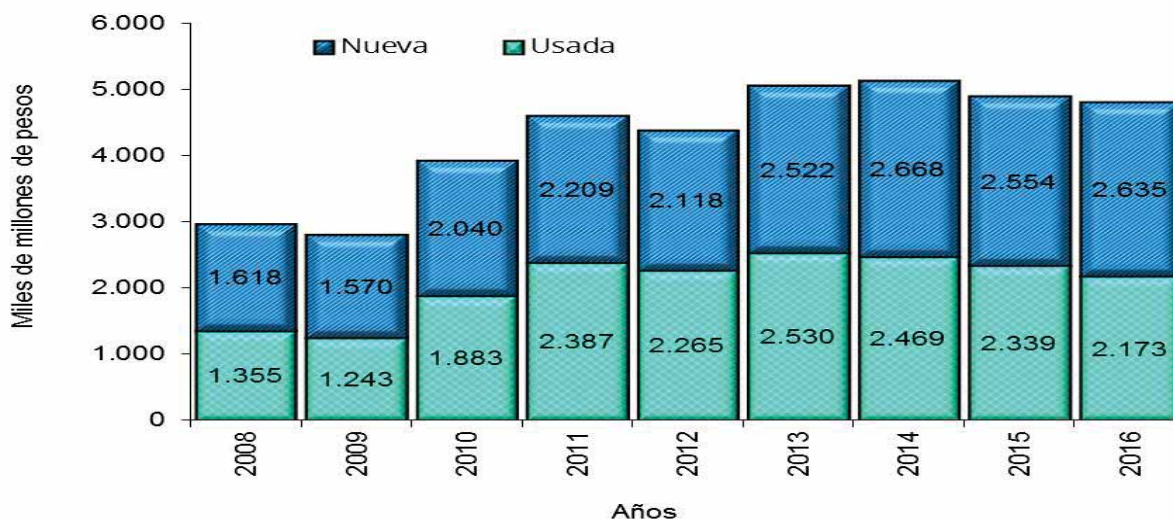
Fuente: DANE-FIVI.

1.1.2. Año corrido a septiembre

En lo corrido del año 2016 se desembolsaron \$7.021.511 millones para la adquisición de vivienda, que a precios constantes del IV trimestre de 2005 equivalen a \$4.807.593 millones. Para vivienda nueva se desembolsaron \$2.635.003 millones constantes del IV trimestre de 2005 y para vivienda usada \$2.172.591 millones (cuadros 1 y 2 y gráfico 3).

**Gráfico 3. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional - Año corrido a septiembre (2008 - 2016)**

Precios constantes IV trimestre de 2005



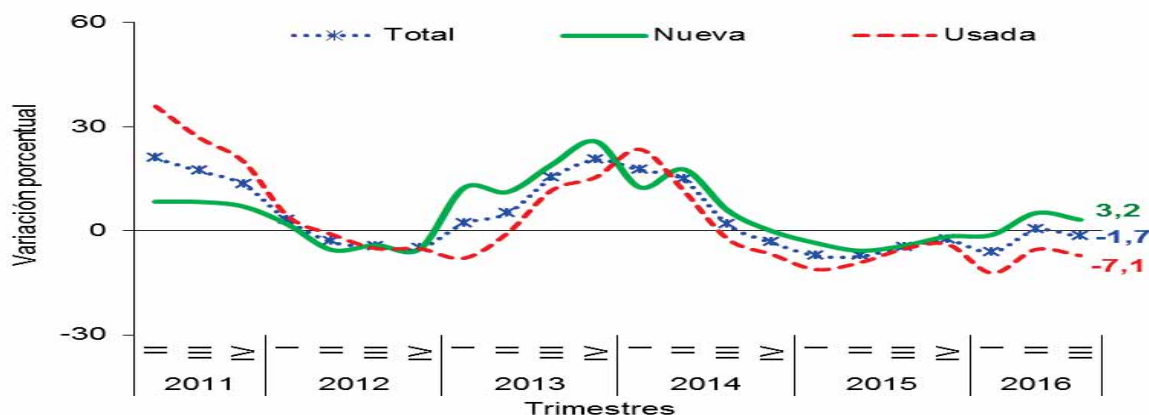
Fuente: DANE-FIVI.

El valor de los créditos otorgados para la compra de vivienda en lo corrido del año 2016 registró una disminución de 1,7% frente al mismo período del año anterior. Los créditos destinados a la compra de vivienda usada se redujeron 7,1%, mientras que la vivienda nueva aumentó 3,2%, (cuadros 1 y 2 y gráfico 4).

Gráfico 4. Variación año corrido del valor de los créditos entregados para compra de vivienda

Total nacional

2011- 2016 (III trimestre)



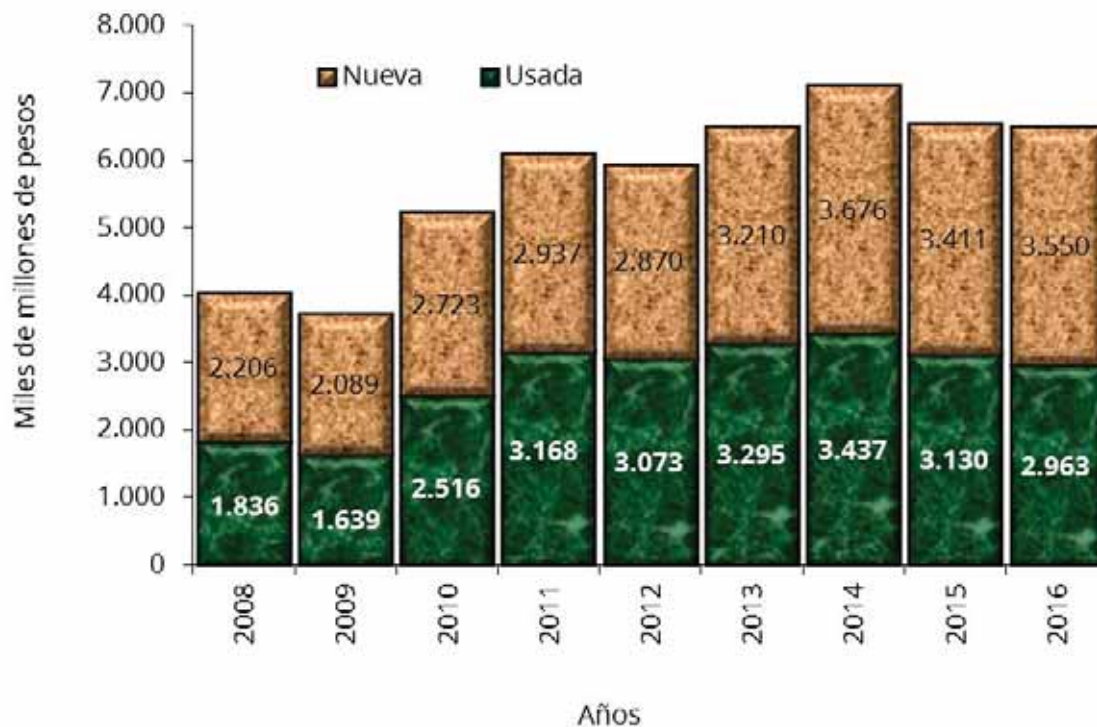
Fuente: DANE-FIVI.

1.1.3. Doce meses a septiembre

Durante los doce meses a septiembre de 2016, las entidades financiadoras de vivienda entregaron \$6.513.101 millones para la adquisición de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para vivienda nueva se desembolsaron \$3.549.755 millones y para vivienda usada \$2.963.346 millones de pesos a precios constantes (cuadros 2).

Gráfico 5. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda Total nacional Doce meses a septiembre (2008 - 2016)

Precios constantes IV trimestre de 2005

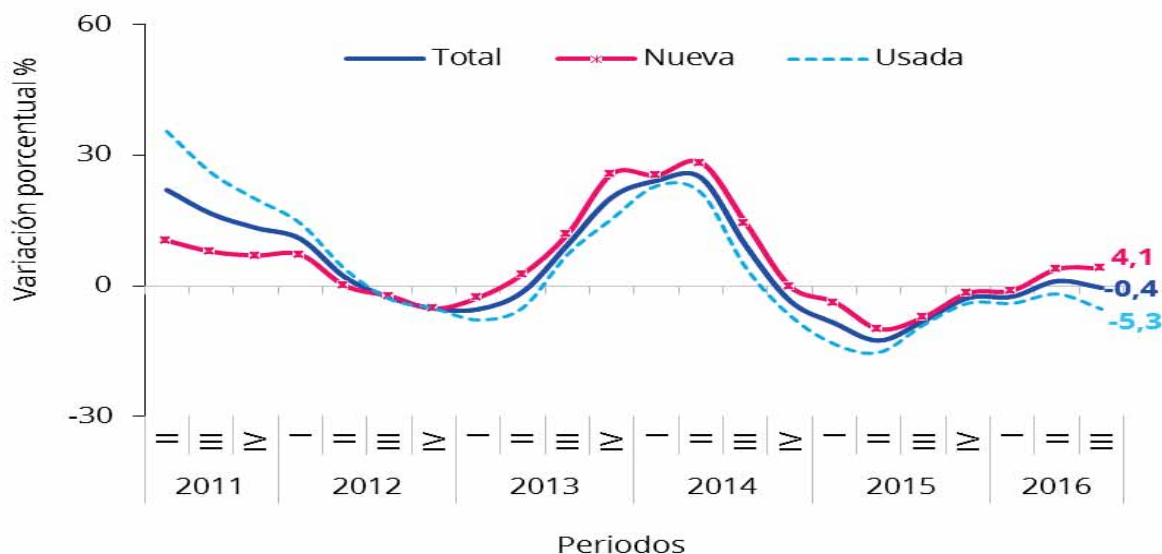


Fuente: DANE-FIVI.

Durante los doce meses a septiembre de 2016, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda disminuyó 0,4% respecto al mismo periodo del año anterior. El crédito destinado a vivienda usada se redujo 5,3% y la vivienda nueva creció 4,1% (gráfico 6, cuadro 2, anexos A3 y A5).

Gráfico 6. Variación doce meses del valor de los créditos entregados para compra de vivienda

Total nacional - 2011 - 2016 (III trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

1.2. NÚMERO DE VIVIENDAS FINANCIADAS

1.2.1. Tercer trimestre

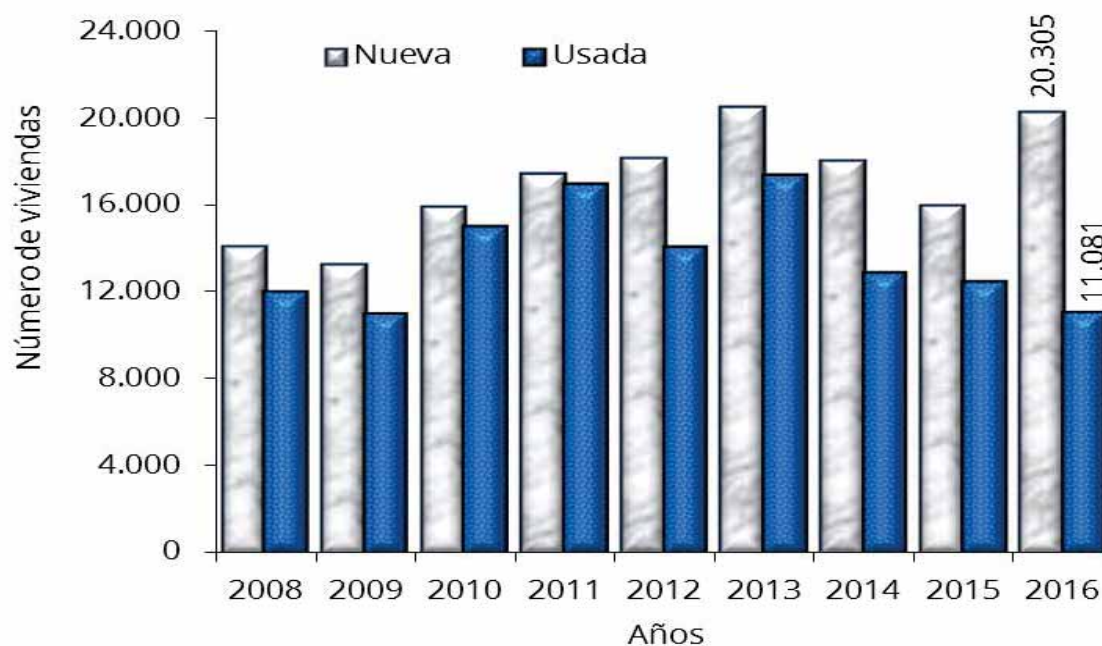
En el tercer trimestre de 2016, se financiaron 31.386 viviendas, lo que representó un aumento de 10,1% respecto al mismo trimestre de 2015 (28.504 viviendas). De las unidades financiadas, 20.305 correspondieron a viviendas nuevas y 11.081 a usadas (gráfico 7 y anexo A2).

**Cuadro 3. Número de viviendas financiadas
III trimestre (2014-2016)**

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a septiembre	Variación %	Doce meses a septiembre	Variación %
Total viviendas financiadas						
2014	30.993	-18,2	95.308	-5,1	130.975	0,1
2015	28.504	-8,0	83.578	-12,3	112.479	-14,1
2016	31.386	10,1	93.026	11,3	123.119	9,5
Vivienda nueva						
2014	18.062	-12,0	55.607	-2,1	75.460	2,8
2015	15.993	-11,5	48.401	-13,0	65.127	-13,7
2016	20.305	27,0	61.512	27,1	80.114	23,0
Vivienda usada						
2014	12.931	-25,6	39.701	-8,9	55.515	-3,5
2015	12.511	-3,2	35.177	-11,4	47.352	-14,7
2016	11.081	-11,4	31.514	-10,4	43.005	-9,2

Fuente: DANE-FIVI.

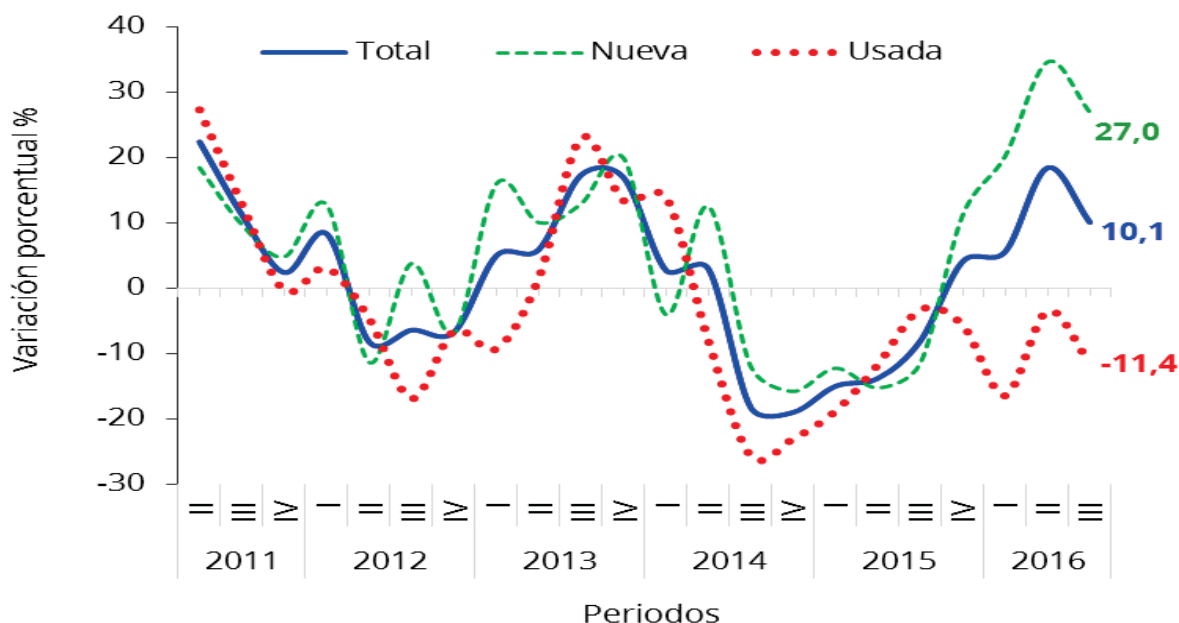
**Gráfico 7. Número de viviendas financiadas
Total nacional - 2008 - 2016 (III trimestre)**



Fuente: DANE-FIVI.

En el período de análisis, el número de viviendas nuevas financiadas aumentó 27,0% y el de viviendas usadas disminuyó 11,4% frente al mismo trimestre de 2015 (cuadro 3, anexo A4 y A6).

**Gráfico 8. Variación anual del número de viviendas financiadas
Total nacional - 2011- 2016 (III trimestre)**

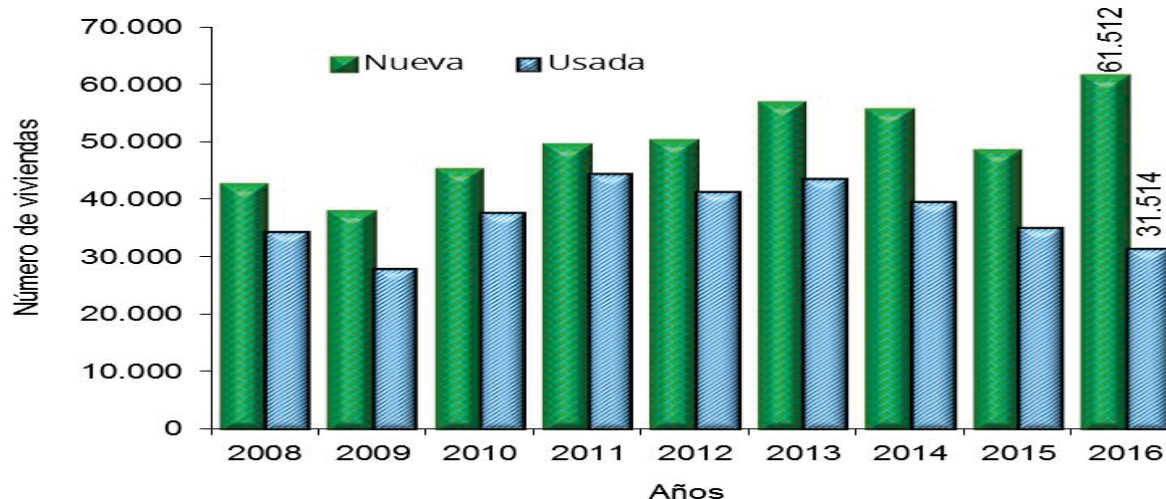


Fuente: DANE-FIVI.

1.2.2. Año corrido a septiembre

En lo corrido del año 2016, se financiaron 93.026 unidades, de las cuales 61.512 correspondieron a viviendas nuevas y 31.514 a viviendas usadas. El aumento de 11,3% en el número de soluciones financiadas, se explicó por el crecimiento de 27,1% en la vivienda nueva y la disminución de 10,4% en la vivienda usada (gráfico 9, cuadro 3, anexos A4 y A6).

Gráfico 9. Número de viviendas financiadas
Total nacional - Año corrido a septiembre (2008 – 2016)

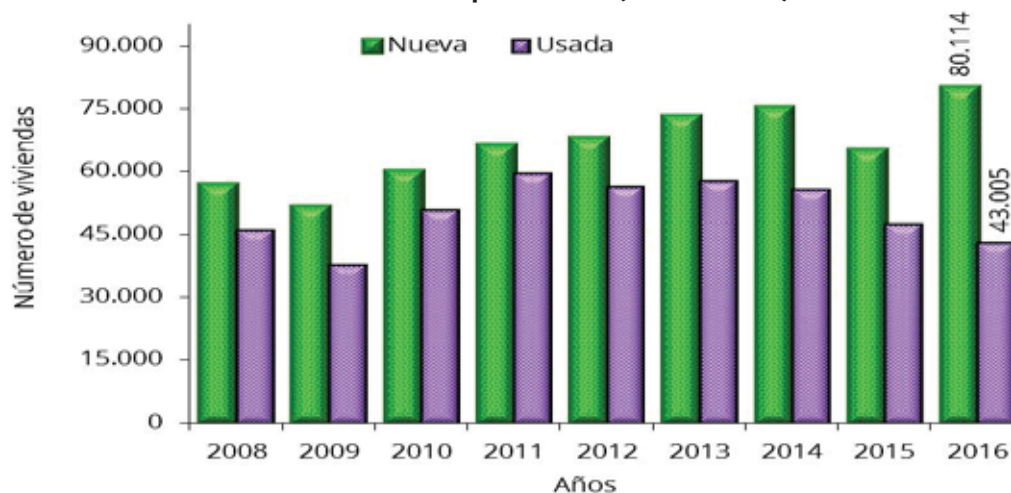


Fuente: DANE-FIVI.

1.2.3. Doce meses a septiembre

En el periodo comprendido entre octubre de 2015 y septiembre de 2016, se financiaron 123.119 unidades habitacionales, de las cuales 80.114 fueron viviendas nuevas y 43.005 viviendas usadas. La variación de 9,5% en el número de soluciones financiadas se explicó por el aumento de 23,0% en la vivienda nueva y la disminución de 9,2% en la vivienda usada (cuadro 3, anexos A4 y A6).

Gráfico 10. Número de viviendas financiadas
Total nacional - Doce meses a septiembre (2008 - 2016)



Fuente: DANE-FIVI.

2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

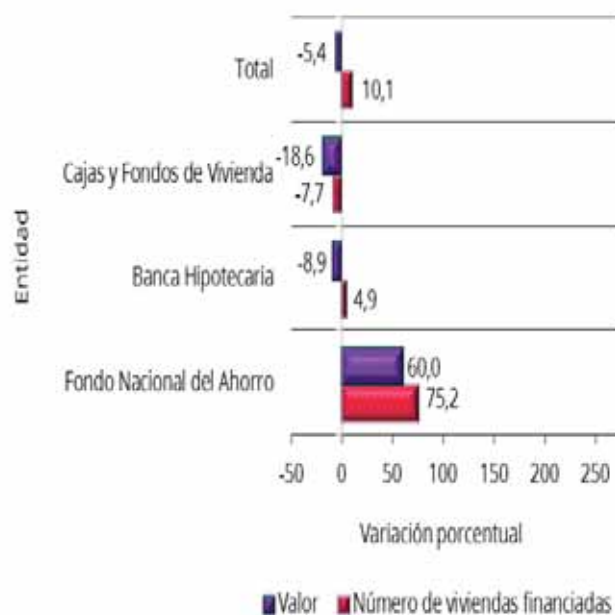
2.1. NÚMERO Y VALOR DE LOS CRÉDITOS

2.1.1. Tercer trimestre

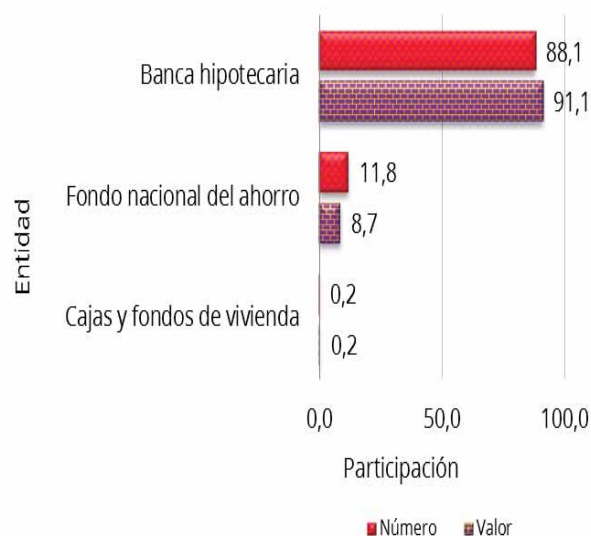
El valor total de los créditos desembolsados en el tercer trimestre de 2016 disminuyó 5,4%, frente al mismo trimestre de 2015. Por entidad financiadora, las Cajas y Fondos de Vivienda (-18,6%) y la Banca Hipotecaria (-8,9%) registraron variación negativa, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro obtuvo variación positiva de 60,0% (cuadro 4).

Gráfico 11. Variación anual del número y valor de los créditos para compra de vivienda

Total nacional - III trimestre 2016



Participación valor y número de créditos desembolsados



Fuente: DANE-FIVI.

**Cuadro 4. Valor de los créditos, según entidades financiadoras
III trimestre (2014-2016)**

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a septiembre	Variación %	Doce meses a septiembre	Variación %
Total créditos entregados						
2014	1.694.661	-17,3	5.136.902	1,7	7.112.449	9,3
2015	1.704.989	0,6	4.893.110	-4,7	6.541.125	-8,0
2016	1.613.159	-5,4	4.807.593	-1,7	6.513.101	-0,4
Fondo Nacional del Ahorro						
2014	171.718	-29,1	548.712	-16,7	765.868	-12,8
2015	87.406	-49,1	334.696	-39,0	470.903	-38,5
2016	139.861	60,0	329.518	-1,5	380.955	-19,1
Cajas y Fondos de Vivienda						
2014	9.867	166,2	17.341	117,2	25.896	158,2
2015	3.678	-62,7	8.025	-53,7	22.314	-13,8
2016	2.994	-18,6	10.720	33,6	16.042	-28,1
Banca Hipotecaria						
2014	1.513.076	-16,1	4.570.849	4,2	6.320.686	12,5
2015	1.613.905	6,7	4.550.389	-0,4	6.047.908	-4,3
2016	1.470.304	-8,9	4.467.356	-1,8	6.116.105	1,1

Fuente: DANE-FIVI.

Cifras en millones de pesos

El número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2016, frente al mismo período del año 2015 aumentó 10,1%. Este comportamiento es explicado por el incremento en el Fondo Nacional del Ahorro 75,2%, la Banca Hipotecaria de 4,9% y la disminución de las Cajas y Fondos de Vivienda 7,7% (gráfico 11).

**Cuadro 5. Número de viviendas financiadas, según entidades financiadoras
III trimestre (2014-2016)**

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a septiembre	Variación %	Doce meses a septiembre	Variación %
Total viviendas financiadas						
2014	30.993	-18,2	95.308	-5,1	130.975	0,1
2015	28.504	-8,0	83.578	-12,3	112.479	-14,1
2016	31.386	10,1	93.026	11,3	123.119	9,5
Fondo Nacional del Ahorro						
2014	4.237	-28,1	13.539	-18,3	18.570	-17,1
2015	2.106	-50,3	8.268	-38,9	11.406	-38,6
2016	3.690	75,2	9.640	16,6	11.012	-3,5
Cajas y Fondos de Vivienda						
2014	259	324,6	481	248,6	714	315,1
2015	52	-79,9	120	-75,1	545	-23,7
2016	48	-7,7	185	54,2	271	-50,3
Banca Hipotecaria						
2014	26.497	-17,1	81.288	-2,9	111.691	3,1
2015	26.346	-0,6	75.190	-7,5	100.528	-10,0
2016	27.648	4,9	83.201	10,7	111.836	11,2

Fuente: DANE-FIVI.

2.1.2. Año corrido a septiembre

En lo corrido del año 2016, el valor de los créditos entregados para la compra de vivienda disminuyó 1,7%, respecto al mismo período del año 2015; este comportamiento obedeció a la disminución de la Banca Hipotecaria (-1,8%) y el Fondo Nacional del Ahorro (-1,5%) y la variación positiva presentada por las Cajas y Fondos de Vivienda (33,6%) (cuadro 4).

Por tipo de entidad se destaca lo siguiente:

La Banca Hipotecaria registró decrecimiento en los préstamos entregados para la compra de vivienda usada de 6,6% (anexos A3 y A5).

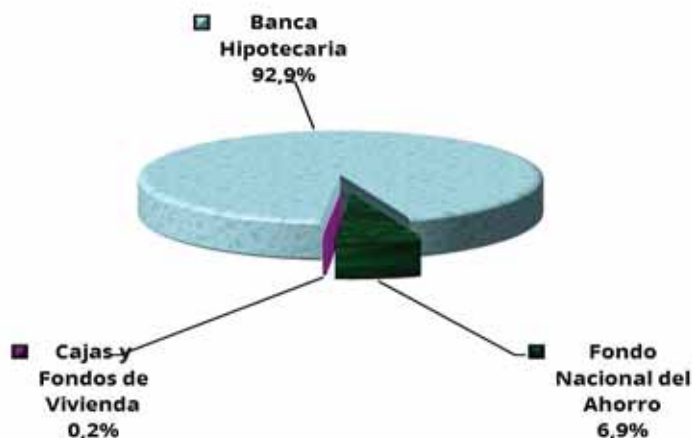
El Fondo Nacional del Ahorro disminuyó el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda usada en 13,6% y aumentó los créditos para vivienda nueva en 15,0% (anexo A3 y A5).

Las Cajas y Fondos de Vivienda se destacaron por el aumento de 293,3% en los montos desembolsados para la compra de vivienda nueva al pasar de \$959 millones en el tercer trimestre de 2015 a \$3.771 millones en el mismo lapso de 2016 (anexos A3 y A5).

En términos de distribución del crédito desembolsado para compra de vivienda en el tercer trimestre de 2016, la Banca Hipotecaria participó con 92,9%, el Fondo Nacional del Ahorro con 6,9% y las Cajas y Fondos de Vivienda con 0,2% (gráfico 12).

Gráfico 12. Distribución año corrido a septiembre del valor de los créditos entregados para compra de vivienda

Total nacional - III trimestre de 2016



Fuente: DANE-FIVI.

2.1.3. Doce meses a septiembre

En el acumulado doce meses desde octubre de 2015 a septiembre de 2016, el valor de los créditos entregados para la compra de vivienda disminuyó 0,4% respecto al año precedente, comportamiento que obedeció a la disminución en las Cajas y Fondos de Vivienda de 28,1% y el Fondo Nacional del Ahorro de 19,1%. Por su parte, la Banca Hipotecaria registro crecimiento de 1,1% (cuadro 4).

A continuación se detalla el comportamiento por tipo de entidad:

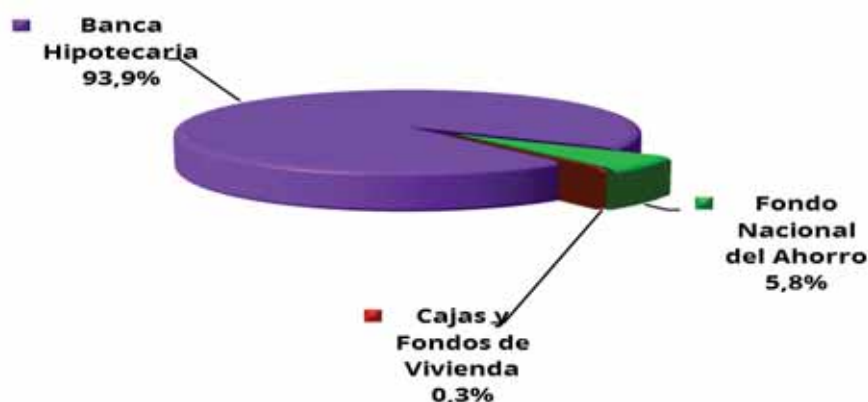
Las Cajas y Fondos de Vivienda presentaron disminución de 64,1% en los montos desembolsados para la compra de vivienda nueva, al pasar de \$12.863 millones de pesos constantes en los doce meses a septiembre de 2015 a \$4.614 millones de pesos constantes en el periodo de referencia (anexos A3 y A5).

El Fondo Nacional del Ahorro disminuyó el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda usada en 30,4% y para la vivienda nueva en 1,8% (anexo A3 y A5).

La Banca Hipotecaria registró disminución de 2,9% en la vivienda usada, mientras que en la vivienda nueva presentó variación positiva de 4,7% y (anexos A3 y A5).

En términos de distribución del crédito desembolsado para compra de vivienda de octubre de 2015 a septiembre de 2016, la Banca Hipotecaria participó con 93,9%, el Fondo Nacional del Ahorro con 5,8% y las Cajas y Fondos de Vivienda con 0,3%.

Gráfico 13. Distribución del valor de los créditos entregados para vivienda Total nacional - Doce meses a septiembre 2016



Fuente: DANE-FIVI.

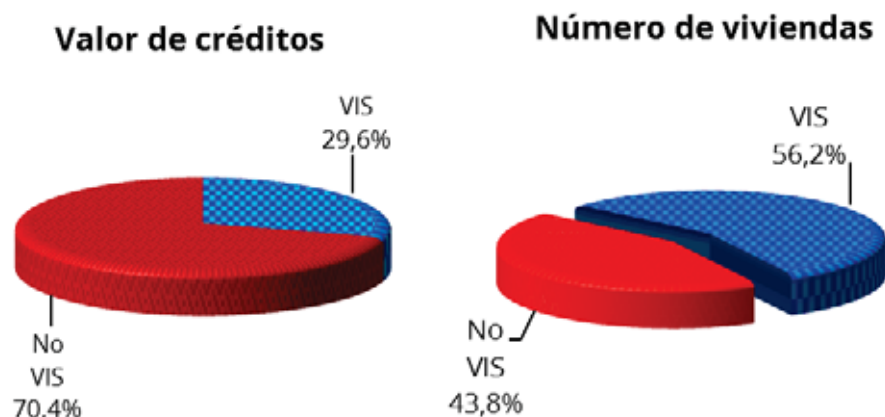
3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

3.1. CRÉDITOS DESEMBOLSADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA

3.1.1. Tercer trimestre

Del monto total de créditos entregados durante el tercer trimestre de 2016 para compra de vivienda, 29,6% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de viviendas financiadas, la VIS participó con 56,2% del total.

Gráfico 14. Distribución del valor de créditos y número de viviendas financiadas
Total nacional - III trimestre 2016



Fuente: DANE-FIVI.

Cuadro 6. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas
III trimestre de 2016

Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Valor de créditos entregados (millones de pesos constantes)	Número de viviendas financiadas
Total vivienda	2.369.590	1.613.159	31.386
Vivienda de interés social	702.480	478.231	17.652
Vivienda diferente de VIS	1.667.110	1.134.928	13.734

Fuente: DANE-FIVI.

3.1.2. Valor de los créditos individuales entregados para compra de VIS

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el tercer trimestre de 2016 a precios constantes fue de \$478.231 millones de pesos. Los préstamos para adquisición de VIS nueva presentaron aumento de 32,9% y los otorgados para VIS usada una disminución de 8,4%.

**Cuadro 7. Valor de los créditos entregados para compra VIS
III trimestre (2014-2016)**

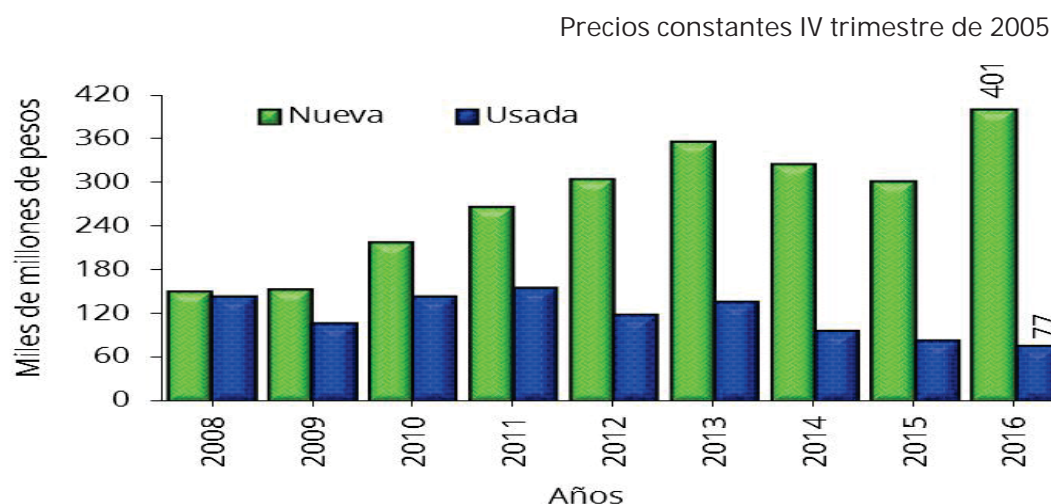
Precios constantes IV trimestre de 2005						
Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a septiembre	Variación %	Doce meses a septiembre	Variación %
Total créditos entregados						
2014	423.933	-14,0	1.320.314	2,5	1.786.028	4,3
2015	385.763	-9,0	1.180.684	-10,6	1.589.368	-11,0
2016	478.231	24,0	1.396.990	18,3	1.788.875	12,6
Vivienda nueva						
2014	326.407	-8,5	1.014.177	9,1	1.358.741	10,7
2015	301.959	-7,5	929.905	-8,3	1.248.332	-8,1
2016	401.434	32,9	1.186.359	27,6	1.507.026	20,7
Vivienda usada						
2014	97.525	-28,5	306.138	-14,7	427.288	-11,8
2015	83.804	-14,1	250.779	-18,1	341.036	-20,2
2016	76.798	-8,4	210.631	-16,0	281.849	-17,4

Fuente: DANE-FIVI.

Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Cifras en millones de pesos

**Gráfico 15. Valor de los créditos entregados para compra de VIS
Total nacional - 2008 – 2016 (III trimestre)**



Fuente: DANE-FIVI.

3.1.3. Año corrido a septiembre

En lo corrido del año 2016, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS aumentaron 18,3% frente a los aprobados en el mismo período de 2015 (cuadro 7).

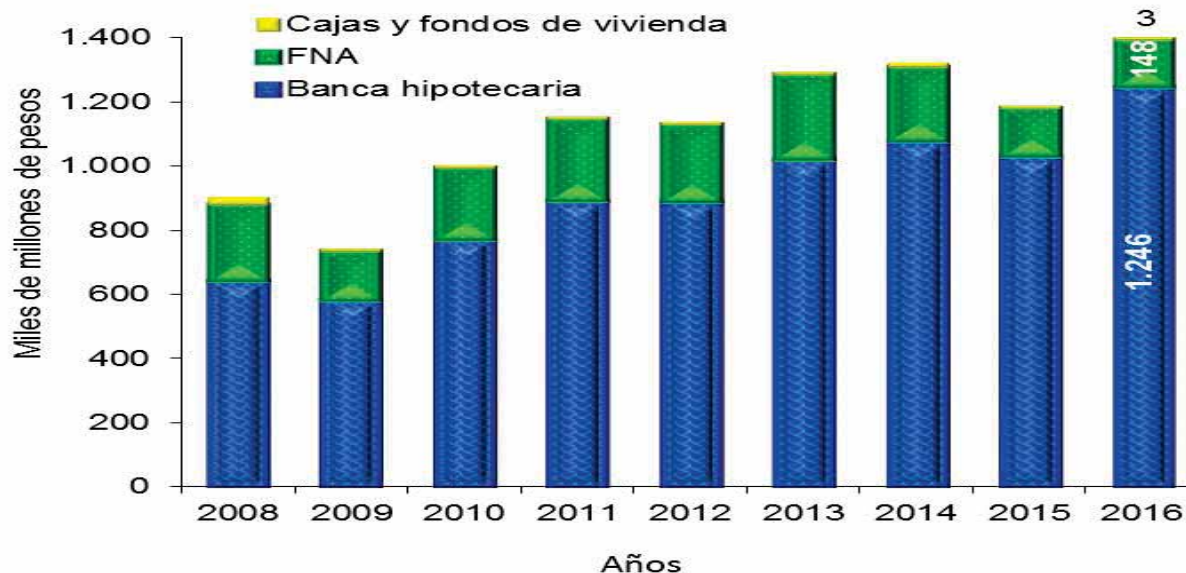
Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social nueva registraron crecimiento de 27,6% y los créditos desembolsados para adquisición de vivienda usada disminuyeron 16,0% (cuadro 7).

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social (\$1.396.990 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005), la Banca Hipotecaria entregó \$1.246.129 millones; el Fondo Nacional de Ahorro, \$147.794 millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$3.067 millones (anexos A7 y A9).

Gráfico 16. Año corrido a septiembre, del valor de los créditos entregados para compra de VIS

Total nacional - III trimestre (2008 - 2016)

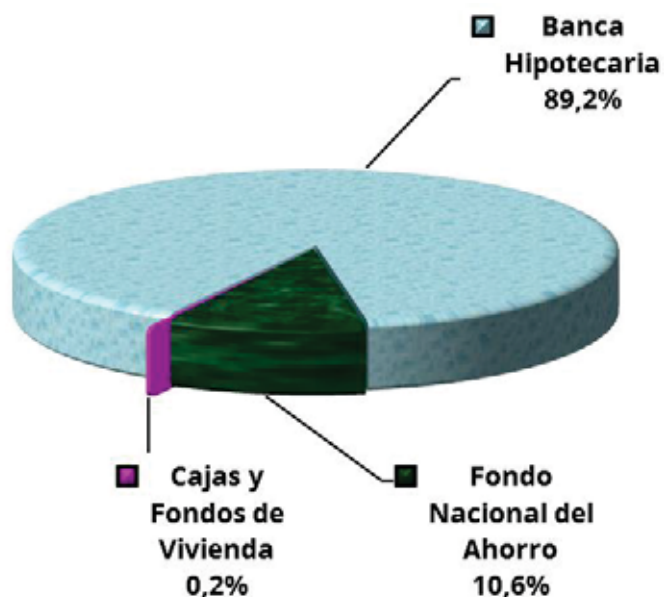
Precios constantes IV trimestre de 2005



Fuente: DANE-FIVI.

En lo corrido del año 2016, la Banca Hipotecaria entregó 89,2% del valor total de créditos individuales para la compra de vivienda de interés social; el Fondo Nacional del Ahorro 10,6% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,2% (gráfico 17).

Gráfico 17. Distribución año corrido a septiembre, del valor de los créditos entregados para compra de VIS, por tipo de entidad
Total nacional - III trimestre de 2016



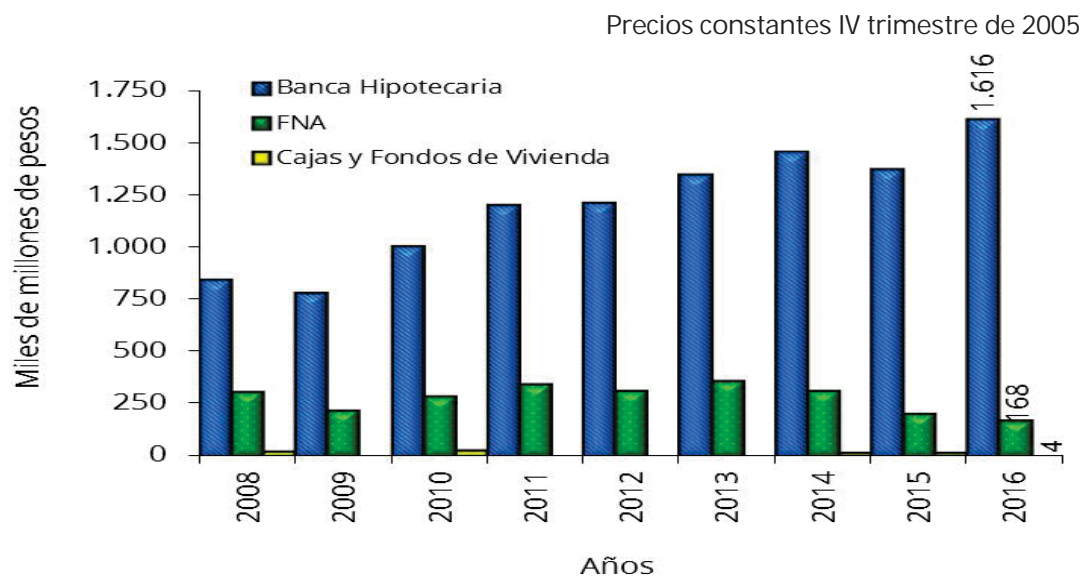
Fuente: DANE-FIVI.

3.1.4. Doce meses a septiembre

Durante octubre de 2015 a septiembre de 2016, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS registraron un aumento de 12,6% frente a los aprobados en el año precedente. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social nueva registraron un crecimiento de 20,7% y los concedidos para vivienda VIS usada disminuyeron 17,4% (cuadro 7).

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social, la Banca Hipotecaria entregó \$1.616 miles de millones; el Fondo Nacional del Ahorro, \$168 miles de millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$4 mil millones de pesos constantes (anexos A7 y A9).

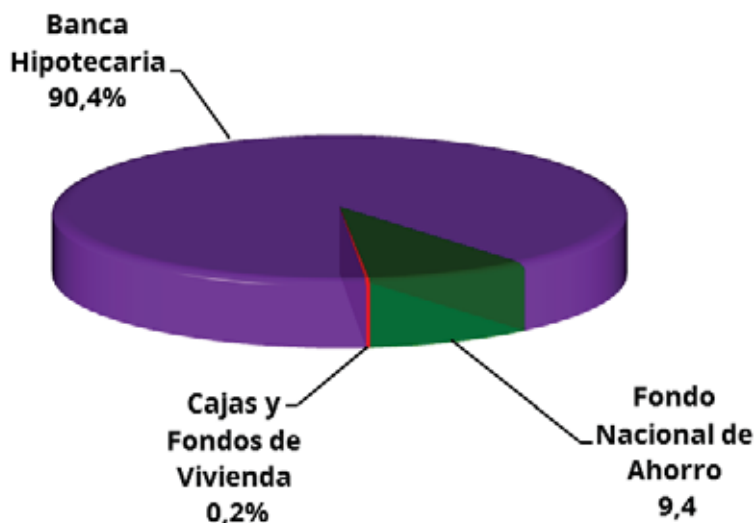
Gráfico 18. Valor de los créditos entregados para compra de VIS
Total nacional - Doce meses a septiembre (2008 – 2016)



Fuente: DANE-FIVI.

Durante los últimos doce meses, la Banca Hipotecaria entregó 90,4% del valor total de los créditos individuales para la compra de vivienda de interés social, el Fondo Nacional del Ahorro 9,4% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,2%.

Gráfico 19. Distribución doce meses del valor de créditos entregados para compra de VIS, por tipo de entidad financiadora
Total nacional - Doce meses a septiembre 2016



Fuente: DANE-FIVI.

3.2. VIVIENDAS FINANCIADAS

3.2.1. Tercer trimestre

En el tercer trimestre de 2016, el número de viviendas de interés social financiadas registraron un aumento de 39,1% frente al mismo período de 2015, comportamiento que obedeció al incremento de la VIS nueva de 53,5% y la reducción de la vivienda usada de 10,4%. En total, se financiaron 17.652 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 15.084 correspondieron a soluciones nuevas y 2.568 a viviendas VIS usadas.

**Cuadro 8. Número de viviendas de interés social financiadas
III trimestre (2014-2016)**

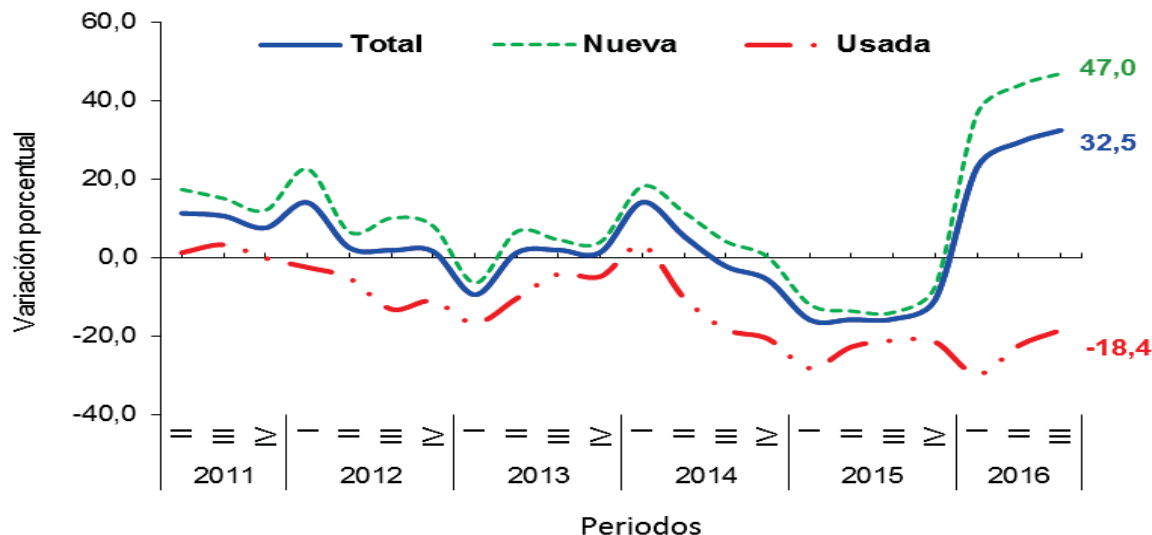
Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a septiembre	Variación %	Doce meses a septiembre	Variación %
Total viviendas VIS financiadas						
2014	14.979	-15,2	46.672	-2,1	63.089	-1,7
2015	12.693	-15,3	39.403	-15,6	53.258	-15,6
2016	17.652	39,1	52.223	32,5	66.884	25,6
VIS nueva						
2014	11.503	-8,6	35.645	4,2	47.594	3,7
2015	9.827	-14,6	30.698	-13,9	41.328	-13,2
2016	15.084	53,5	45.120	47,0	57.290	38,6
VIS usada						
2014	3.476	-31,5	11.027	-18,2	15.495	-15,2
2015	2.866	-17,5	8.705	-21,1	11.930	-23,0
2016	2.568	-10,4	7.103	-18,4	9.594	-19,6

Fuente: DANE-FIVI.

3.2.2. Año corrido a septiembre

En lo corrido del año 2016, se financiaron 52.223 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 45.120 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 7.103 a usadas. Al comparar esta información con el mismo período de 2015, se observa que el total de viviendas financiadas aumentó 32,5%. La vivienda de interés social nueva creció 47,0% y la VIS usada disminuyó 18,4% (gráfico 20).

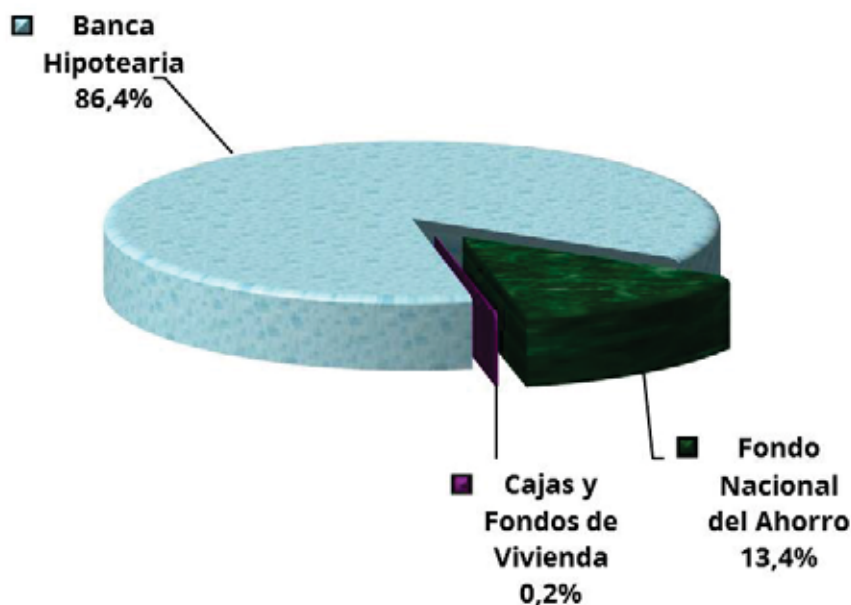
Grafico 20. Variación año corrido a septiembre del número de VIS financiadas Total nacional - 2011 - 2016 (III trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

Del total de unidades de vivienda de interés social financiadas en el período analizado, la Banca Hipotecaria entregó 86,4%, el Fondo Nacional del Ahorro 13,4% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,2% (anexos A8 y A10).

Gráfico 21. Distribución año corrido a septiembre, del número de VIS financiadas, por tipo de entidad financiadora Total nacional - III trimestre de 2016

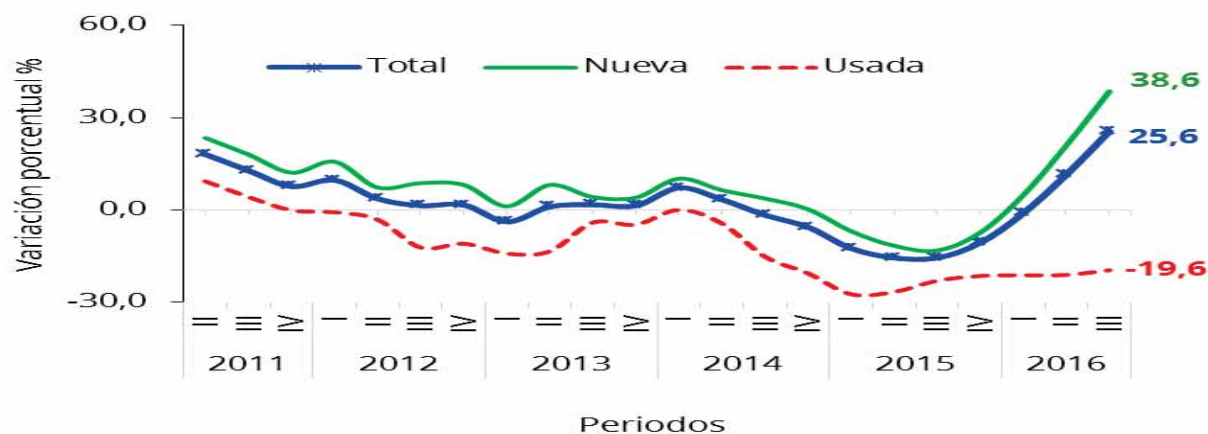


Fuente: DANE-FIVI.

3.2.3. Doce meses a septiembre

Entre octubre de 2015 a septiembre de 2016, se financiaron 66.884 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 57.290 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 9.594 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el año precedente, el total de viviendas financiadas aumentó 25,6%. La vivienda de interés social nueva creció 38,6% y la usada disminuyó 19,6% (cuadro 8).

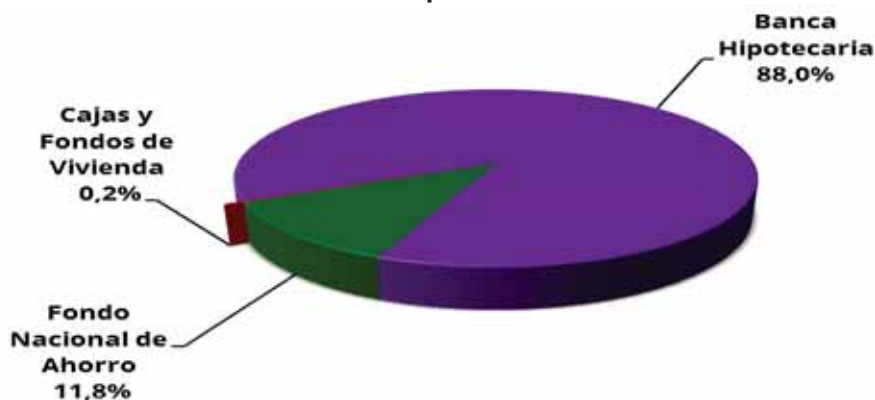
Gráfico 22 . Variación doce meses del número de VIS financiadas Total nacional - 2011 -2016 (III trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

Del total de unidades de vivienda de interés social financiadas en el período analizado, la Banca Hipotecaria entregó 88,0%, el Fondo Nacional del Ahorro 11,8% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,2% (anexos A8 y A10).

Gráfico 23. Distribución del número de VIS financiadas, por tipo de entidad Total nacional - Doce meses a septiembre 2016

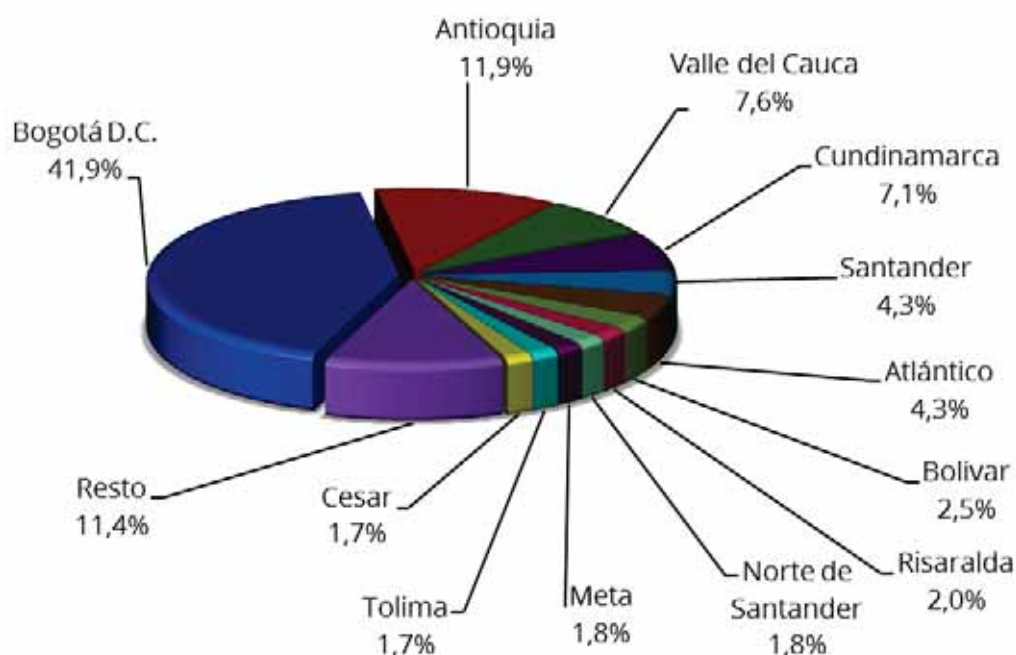


Fuente: DANE-FIVI.

4. RESULTADOS POR DEPARTAMENTO Y BOGOTÁ, D.C.

Bogotá D.C., Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 61,4% del valor total del crédito entregado para la adquisición de vivienda durante el tercer trimestre de 2016, seguidos de Cundinamarca y Santander con 11,4% (cuadro 9).

Gráfico 24. Distribución del valor de créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C. 2016 (III trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

*Resto: agrupa los demás departamentos de Colombia.

La disminución de 5,4% del valor de los créditos desembolsados en el tercer trimestre de 2016, se explicó principalmente por la disminución en Bogotá (-7,1%) que restó 3,1 puntos porcentuales a la variación total, seguido por Antioquia, Meta y Risaralda que restaron en conjunto 3,5 puntos porcentuales a la variación total.

Cuadro 9. Valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C. 2015-2016 (III trimestre)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Departamento	III trimestre 2015	III trimestre 2016	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución (%)
Total nacional	1.704.989	1.613.159	-5,4	-5,4	100,0
Bogotá D.C.	727.910	675.904	-7,1	-3,1	41,9
Antioquia	234.350	192.554	-17,8	-2,5	11,9
Meta	41.293	28.730	-30,4	-0,7	1,8
Risaralda	36.095	31.474	-12,8	-0,3	2,0
Tolima	32.302	28.018	-13,3	-0,3	1,7
Santander	72.354	68.998	-4,6	-0,2	4,3
Huila	21.796	18.639	-14,5	-0,2	1,2
Córdoba	16.781	14.104	-16,0	-0,2	0,9
Boyacá	22.594	20.026	-11,4	-0,2	1,2
Sucre	8.158	6.116	-25,0	-0,1	0,4
La Guajira	7.394	5.530	-25,2	-0,1	0,3
Bolívar	41.649	39.878	-4,3	-0,1	2,5
Arauca	2.246	767	-65,8	-0,1	0,0
Nariño	18.772	17.492	-6,8	-0,1	1,1
Putumayo	1.975	906	-54,1	-0,1	0,1
Casanare	7.686	7.068	-8,0	0,0	0,4
San Andrés	846	400	-52,8	0,0	0,0
Guaviare	1.522	1.313	-13,8	0,0	0,1
Norte de Stder.	29.223	29.043	-0,6	0,0	1,8
Chocó	679	503	-25,9	0,0	0,0
Vichada	472	353	-25,3	0,0	0,0
Caldas	26.736	26.699	-0,1	0,0	1,7
Vaupés	0	0	*	0,0	0,0
Cauca	11.590	11.626	0,3	0,0	0,7
Guainía	124	443	257,7	0,0	0,0
Amazonas	689	1.185	71,9	0,0	0,1
Valle del Cauca	121.976	123.046	0,9	0,1	7,6
Caquetá	3.669	5.212	42,1	0,1	0,3
Cesar	24.955	27.923	11,9	0,2	1,7
Atlántico	65.749	68.816	4,7	0,2	4,3
Quindío	18.202	21.815	19,8	0,2	1,4
Magdalena	17.350	23.720	36,7	0,4	1,5
Cundinamarca	87.853	114.859	30,7	1,6	7,1

-Sin movimiento

*Cálculo matemático indeterminado

Cifras en millones de pesos

Fuente: DANE-FIVI.

5. OPERACIONES GENERALES DE CRÉDITO

5.1. RESULTADOS GENERALES

En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito¹ (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 operación estadística.

5.1.1. Tercer trimestre

Durante el tercer trimestre de 2016, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$2.704.328 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$1.390.581 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$1.313.746 millones a préstamos a individuales o créditos directos (gráfico 17).

**Cuadro 10. Valor de las operaciones de crédito
2014-2016 (III trimestre)**

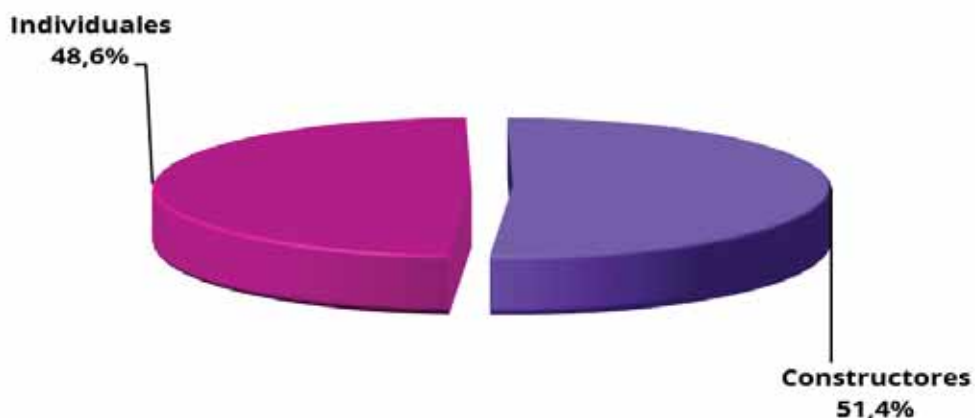
Precios constantes IV trimestre de 2005						
Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a septiembre	Variación %	Doce meses a septiembre	Variación %
Total desembolsos de crédito						
2014	2.837.463	-5,7	7.999.047	3,1	10.963.755	7,3
2015	2.967.816	4,6	8.164.976	2,1	11.016.368	0,5
2016	2.704.328	-8,9	7.933.347	-2,8	10.883.429	-1,2
Crédito a constructores						
2014	1.315.050	9,4	3.431.878	6,3	4.626.921	8,3
2015	1.537.853	16,9	4.025.791	17,3	5.401.437	16,7
2016	1.390.581	-9,6	4.085.827	1,5	5.661.777	4,8
Crédito a individuales o crédito directo						
2014	1.522.413	-15,7	4.567.169	0,8	6.336.833	6,6
2015	1.429.963	-6,1	4.139.185	-9,4	5.614.931	-11,4
2016	1.313.746	-8,1	3.847.519	-7,0	5.221.652	-7,0

Fuente: DANE-FIVI.

Cifras en millones de pesos

¹ Las diferencias entre los resultados presentados en este capítulo y los analizados en los anteriores, obedecen fundamentalmente a criterios metodológicos de medición. En la segunda parte, se presentaron los créditos de las viviendas entregadas al beneficiario efectivamente (bajo escritura de hipoteca) en el periodo 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.

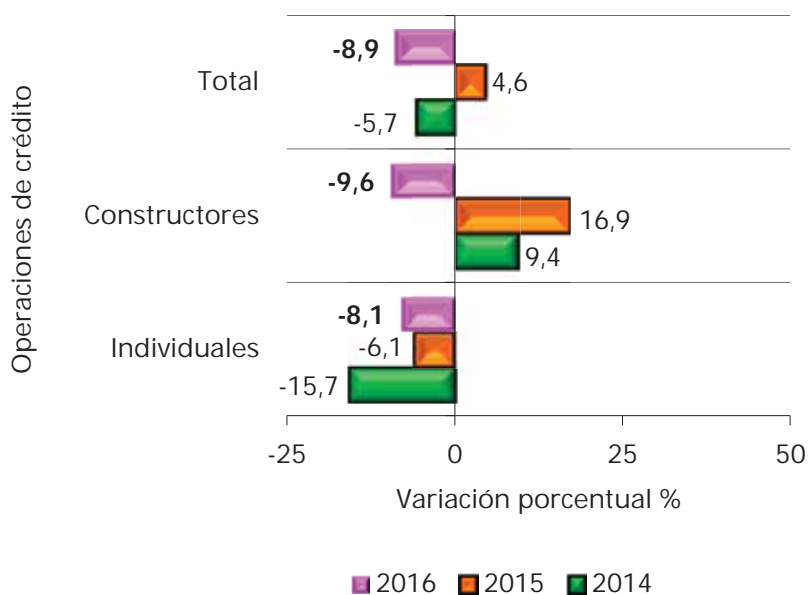
Gráfico 25. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras
Total nacional - 2016 (III trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

Los créditos entregados en el tercer trimestre de 2016 disminuyeron 8,9% frente a los del mismo trimestre de 2015. Los desembolsos entregados a constructores disminuyeron 9,6% y los desembolsos de créditos a individuales o créditos directos disminuyeron 8,1% (cuadro 10).

Gráfico 26. Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda
Total nacional - 2014 – 2016 (III trimestre)

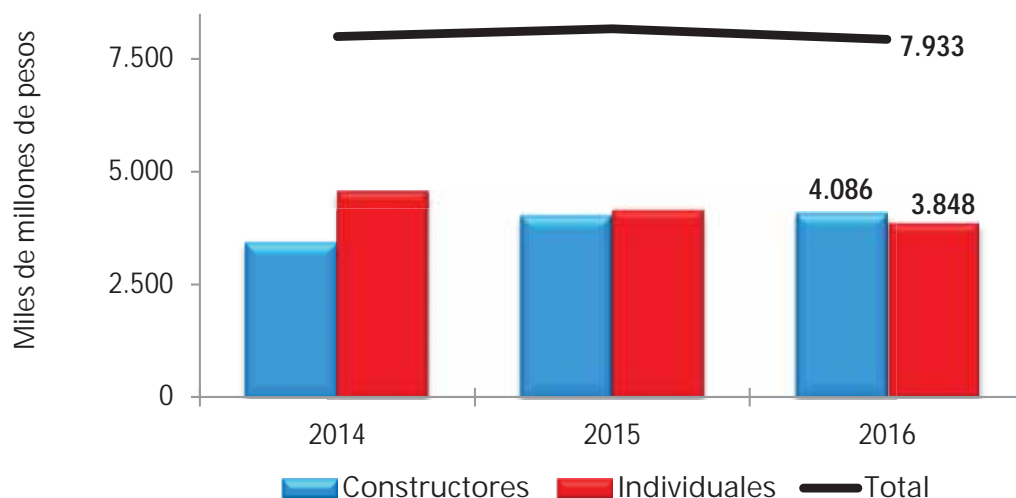


Fuente: DANE-FIVI.

5.1.2. Año corrido a septiembre

En lo corrido del año 2016, el valor de los créditos desembolsados para financiación de vivienda registró una disminución de 2,8% frente al mismo periodo del año 2015, al pasar de \$8.164.976 millones de pesos constantes del IV trimestre de 2005, en lo corrido de 2015, a \$7.933.347 millones en el mismo período de 2016 (cuadro 10).

**Gráfico 27. Valor de las operaciones de crédito
Total nacional - Año corrido a septiembre (2014-2016)**



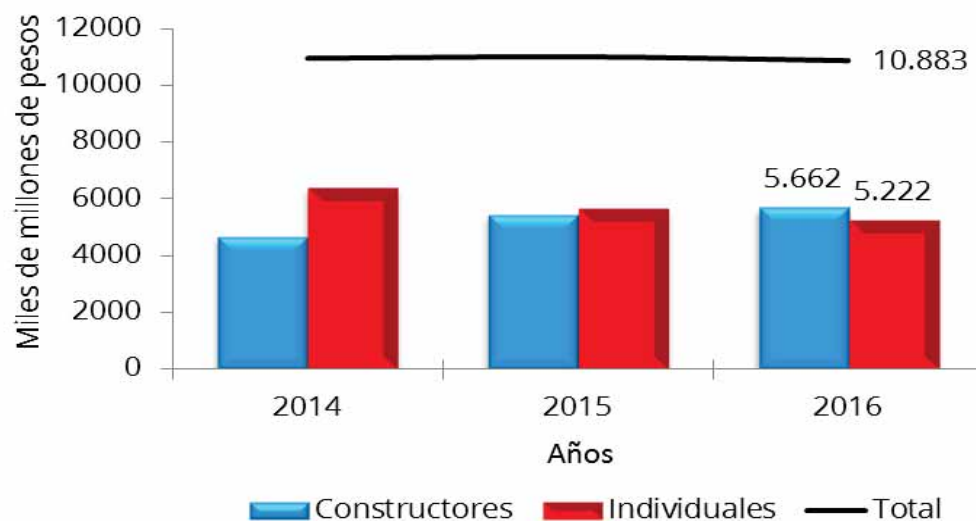
Fuente: DANE-FIVI.

5.1.3. Doce meses a septiembre

Los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda en el país durante octubre de 2015 a septiembre de 2016 disminuyeron 1,2%, al pasar de \$11.016.368 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005) en el acumulado 12 meses a septiembre de 2015, a \$10.883.429 millones en el período de referencia. Este resultado obedeció al comportamiento negativo del crédito a individuales que disminuyó 7,0% y el aumento de los créditos a constructores de 4,8% (cuadro 10).

**Gráfico 28. Valor de las operaciones de crédito
Total nacional - Doce meses a septiembre (2014-2016)**

Precios constantes IV trimestre de 2005



Fuente: DANE-FIVI.

5.2. SUBROGACIONES PARA CRÉDITOS INDIVIDUALES²

5.2.1. Tercer trimestre

En el tercer trimestre de 2016, en pesos constantes del IV trimestre de 2005, el valor de las subrogaciones perfeccionadas para créditos individuales por parte de la Banca Hipotecaria disminuyeron 6,2% frente al mismo trimestre de 2015 (cuadro 11).

² 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.

Cuadro 11. Valor de las subrogaciones para créditos individuales, Banca Hipotecaria 2014-2016 (III trimestre)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a septiembre	Variación %	Doce meses a septiembre	Variación %
2014	271.383	-14,7	831.191	14,2	1.141.661	25,5
2015	380.814	40,3	1.014.933	22,1	1.310.554	14,8
2016	357.162	-6,2	1.104.381	8,8	1.514.556	15,6

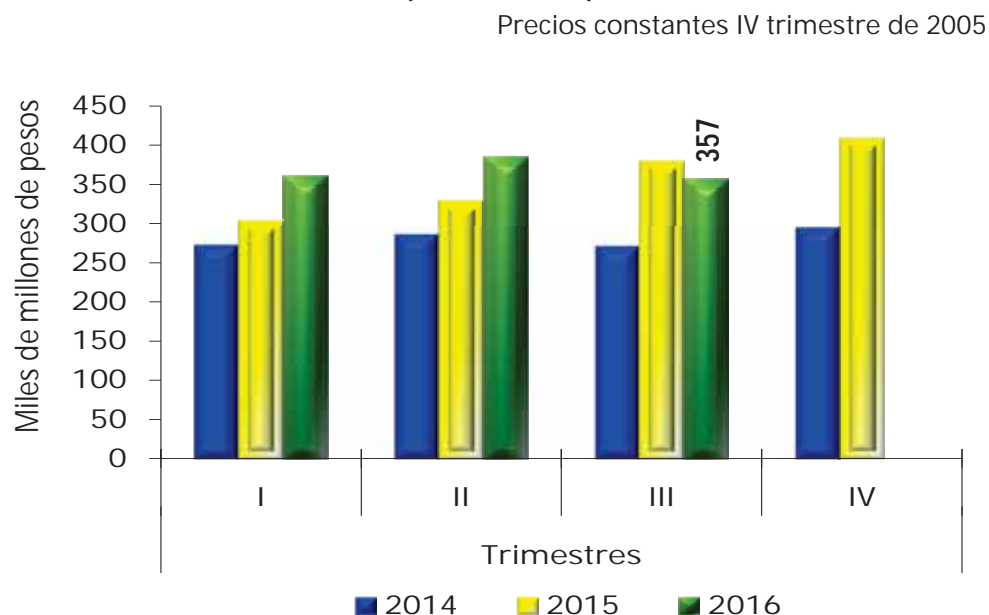
Fuente: DANE-FIVI.

Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Cifras en millones de pesos

En el tercer trimestre de 2016 la Banca Hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$357.162 millones a precios constantes, \$23.652 millones menos que en el mismo trimestre de 2015 y \$85.779 millones más que en el mismo período de 2014.

Gráfico 29. Valor de las subrogaciones para créditos individuales Total nacional - 2014 - 2016 (III trimestre)

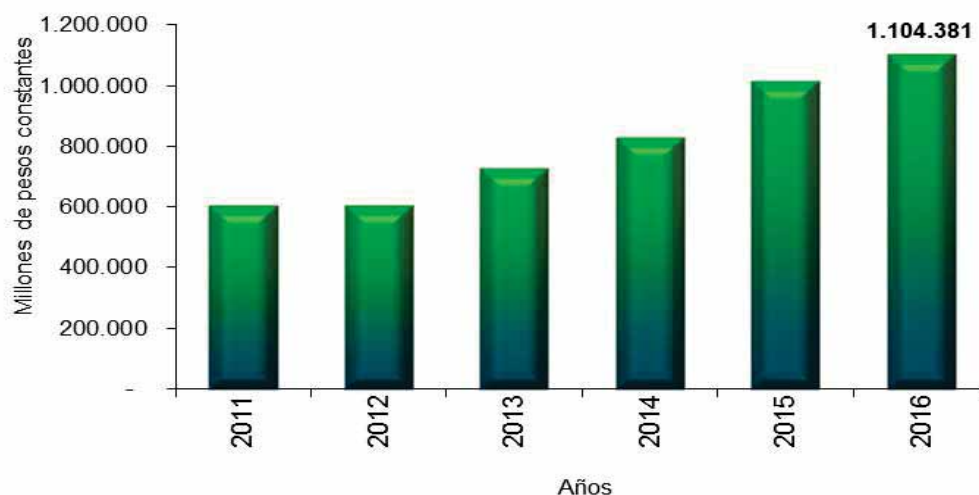


Fuente: DANE-FIVI.

5.2.2. Año corrido a septiembre

En lo corrido del año 2016, las subrogaciones perfeccionadas de constructor a individual y de individual a individual, registraron un aumento de 8,8% con relación al mismo período del año anterior. En efecto, en el período analizado la Banca Hipotecaria perfeccionó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.104.381 millones, \$89.448 millones más que en el mismo período de 2015 y \$273.190 millones más que en 2014 (cuadro 11).

**Gráfico 30. Valor de las subrogaciones para créditos individuales
Total nacional - Año corrido a septiembre (2011 – 2015)**

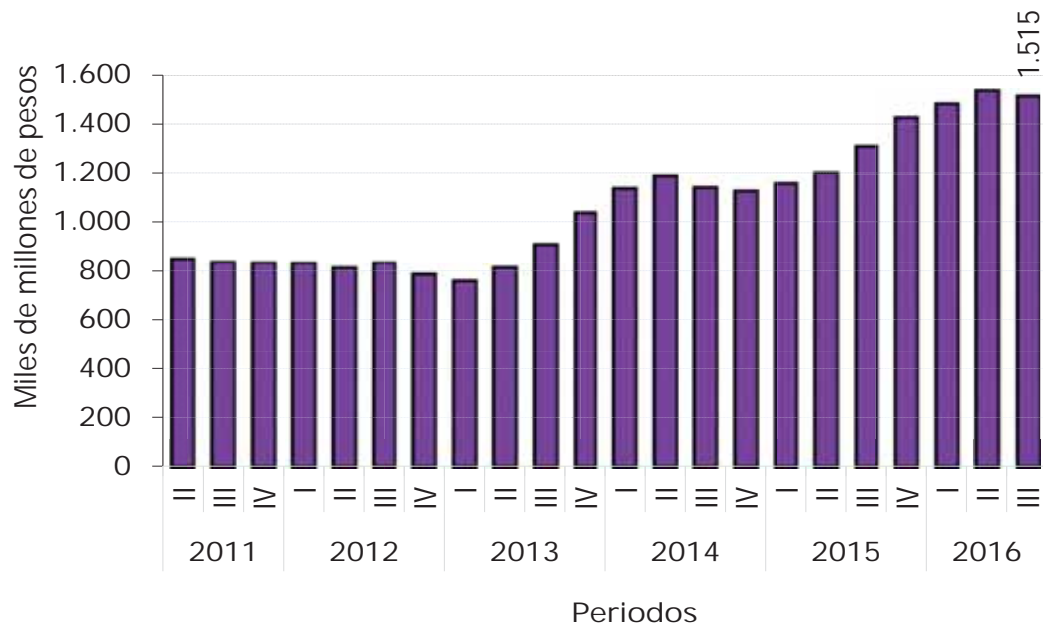


Fuente: DANE-FIVI.

5.2.3. Doce meses a septiembre

El acumulado doce meses a septiembre de 2016, las subrogaciones perfeccionadas de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un aumento de 15,6% con relación al mismo período anterior. En consecuencia, en el período analizado la Banca Hipotecaria perfeccionó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.514.556 millones (pesos constantes del IV trimestre de 2005), \$204.002 millones más que en 2015 y \$372.895 millones más que en 2014 (cuadro 11).

Gráfico 31. Valor de las subrogaciones para créditos individuales
Total nacional - Doce meses a septiembre 2011 - 2016 (III trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

FICHA METODOLÓGICA

Objetivo: conocer la evolución del número y el valor de las viviendas financiadas a largo plazo en el país por las entidades que otorgan créditos hipotecarios de vivienda.

Alcance: desembolsos de crédito para vivienda nueva y usada.

VARIABLES analizadas: valor y número de los créditos desembolsados en pesos corrientes y pesos constantes de IV trimestre de 2005 (deflactor Índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV). Desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales.

Tipo de investigación: encuesta por muestreo determinístico.

Fuentes: entidades financiadoras de vivienda en el país.

Periodicidad: trimestral.

Cobertura geográfica: nacional, departamentos y capitales.

Cobertura institucional: Fondo Nacional de Ahorro, Cajas y Fondos de Vivienda y Banca Hipotecaria.

Variaciones analizadas: Sobre precios constantes de IV trimestre de 2005

Variación anual: variación porcentual calculada entre el trimestre del año de referencia (i,t) y el mismo trimestre del año inmediatamente anterior (i,t-1).

$$r_{i,t,t-1} = \left(\frac{X_{i,t}}{X_{i,t-1}} - 1 \right) * 100$$

donde,

$X_{i,t}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).

$X_{i,t-1}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el mismo período del año anterior (t-1).

Variación acumulada doce meses: variación porcentual calculada entre el acumulado de los últimos doce meses con relación al trimestre del año en referencia (i,t) y el acumulado de igual período del año inmediatamente anterior (i,t-1).

$$r_{i,t,t-1} = \left(\frac{X_{i,t}}{X_{i,t-1}} - 1 \right) * 100$$

donde,

$X_{i,t}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).

$X_{i,t-1}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el mismo período del año anterior (t-1).

Variación acumulada en lo corrido del año: variación porcentual calculada entre lo transcurrido del año, hasta el trimestre de referencia (trimestre hasta i,t) y lo transcurrido en igual período del año anterior (trimestre hasta i,t-1).

$$r_{i,t,t-1} = \left(\frac{X_{i,t}}{X_{i,t-1}} - 1 \right) * 100$$

donde,

$X_{i,t}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).

$X_{i,t-1}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el mismo período del año anterior (t-1).

GLOSARIO

Créditos a constructores: son los desembolsos realizados por las entidades financiadoras a los constructores, una vez aprobado el crédito y, de acuerdo con el avance del estado de la obra, se efectúan desembolsos parciales.

Financiación de vivienda: sistema crediticio relacionado con el número y el valor de las viviendas financiadas nuevas y usadas a través de los créditos entregados por las entidades que financian créditos hipotecarios, a largo plazo en el país.

Financiación No VIS: corresponde a la financiación para vivienda diferente de interés social. La clasificación está determinada por el valor de la vivienda. Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación, y no está sujeta a subsidio familiar de vivienda por parte del gobierno.

Rango vivienda: corresponde a la clasificación que tiene el valor del inmueble que fue financiado. Puede ser vivienda VIS o diferente de VIS.

Subrogación de Crédito: es el traslado de la deuda del constructor a una persona individual, para el caso de compra de vivienda nueva y para la compra de vivienda usada, corresponde al traslado de la deuda de una persona individual a otra individual.

Subsidio Familiar de Vivienda (SFV): aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5 de la presente Ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley.

Vivienda diferente de interés social (No VIS): se entiende por vivienda diferente de interés social viviendas cuyo valor superen los ciento treinta y cinco (135) SMLMV.

Si requiere información adicional, contáctenos a través del correo
contacto@dane.gov.co.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)
Bogotá, D.C. – Colombia

www.dane.gov.co