

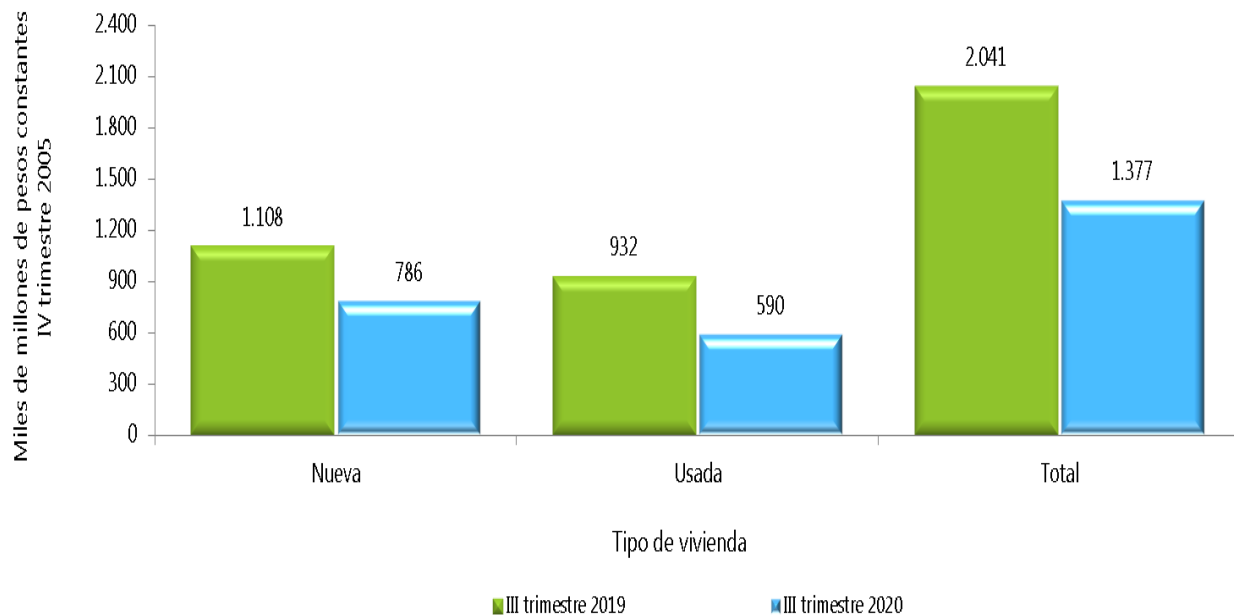
Financiación de vivienda - FIVI

III trimestre de 2020^{pr}

Gráfico 1. Valor de los créditos entregados para la compra de vivienda por tipo de vivienda (Miles de millones de pesos constantes)

Total nacional

III trimestre (2019 – 2020)^{pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

- Introducción
- Resultados generales
- Resultados por entidades financiadoras
- Vivienda de interés social

- Resultado por departamento y Bogotá, D.C.
- Operaciones generales de crédito
- Porcentaje de cobertura
- Ficha metodológica
- Glosario

INTRODUCCIÓN

El DANE como institución gubernamental de carácter técnico tiene la misión de contribuir a la comprensión y al progreso del país, a través de la producción y difusión de información estadística.

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 tercer trimestre del 2005, y al número de viviendas financiadas. La información se recolecta mediante un censo aplicado a las entidades financiadoras de vivienda a largo plazo en el país.

Esta operación ha presentado cuatro etapas históricas desde su creación. La primera, entre 1983 y 1994, identificada con el nombre "Edificación y Financiación de Vivienda", la cual buscaba dimensionar tanto la oferta (construcción) como la demanda (compra) de vivienda en el país. La segunda, denominada "Financiación de Vivienda", tiene su inicio en 1995 y va hasta 1999, y su alcance es la demanda (compra) de vivienda en Colombia. La tercera etapa va desde 1999 hasta el 2004 y su enfoque sigue siendo el de la demanda. La cuarta etapa va de 2004 a 2014, a partir de ese momento, se propuso ampliar el estudio de la operación estadística e incorporar el componente de subsidio familiar de vivienda, de tal manera que permitiera obtener información acerca del número y valor de los subsidios entregados, desagregando la información por entidad, departamentos y capital de departamento.

En 2015 se lleva a cabo la convergencia a las normas internacionales de información financiera (NIIF) que son normas contables emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), con el propósito de homogeneizar la aplicación de normas contables en el mundo, de manera que sean globalmente aceptadas y comprensibles, como consecuencia, se reclasifica la cartera de vivienda y leasing habitacional en una misma

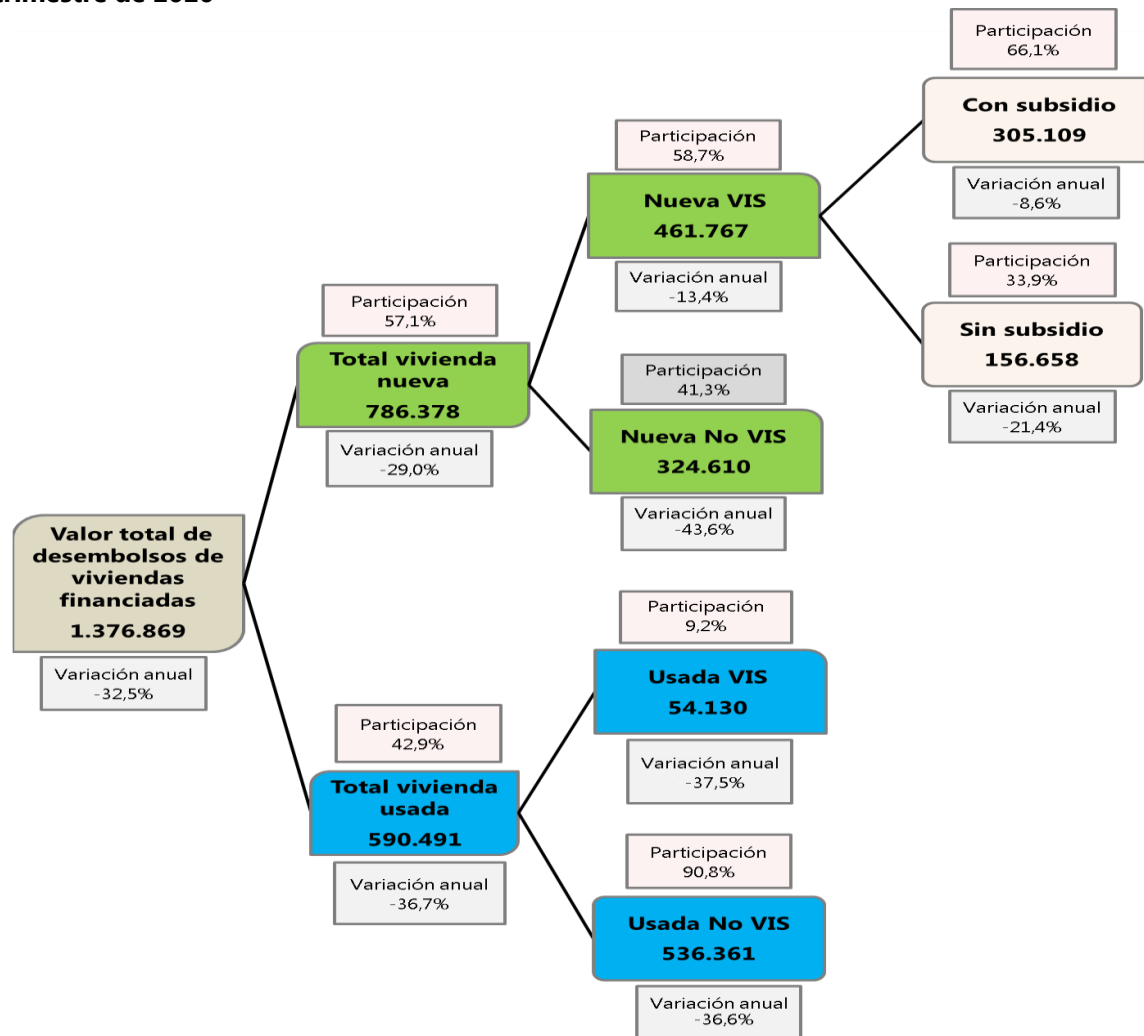
cuenta "1404 Cartera de Vivienda Operaciones de Leasing Habitacional" (Circular Externa 21 de 2014).

La operación estadística cuenta en este momento con una quinta etapa a partir del año 2015 en adelante y es una etapa que se encuentra en desarrollo, la cual tiene como objetivo actualizar la estadística, teniendo en cuenta la normatividad vigente, así como incluir lo pertinente en materia de legislación de financiación de vivienda. En esta etapa, además, se plantea que la operación involucre no sólo la financiación de vivienda de largo plazo, sino que también pueda llegar a dar cuenta de la financiación de vivienda a través de otro tipo de operaciones como lo es el leasing habitacional, modalidad que ha venido tomando auge gracias a las políticas de financiación implementadas por el gobierno.

Por lo anterior, el equipo temático tiene considerado la inclusión de la variable Leasing Habitacional (valor y número) y una mayor desagregación de la información publicada actualmente (municipio, tipo de subsidio, destino del crédito, plazo del crédito), para ello se llevara inicialmente una prueba piloto con el fin de establecer la viabilidad de inclusión de nuevas variables en el formato de recolección, que le permitan a la operación estadística contar con mayor valor agregado para los usuarios de la información. Este trabajo de diseño, se inició en el segundo semestre del año 2019 y la recolección de información iniciaría a partir del segundo semestre de 2021.

Diagrama 1

Estructura general – Valor de desembolsos de viviendas financiadas* (millones de pesos constantes) III trimestre de 2020^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

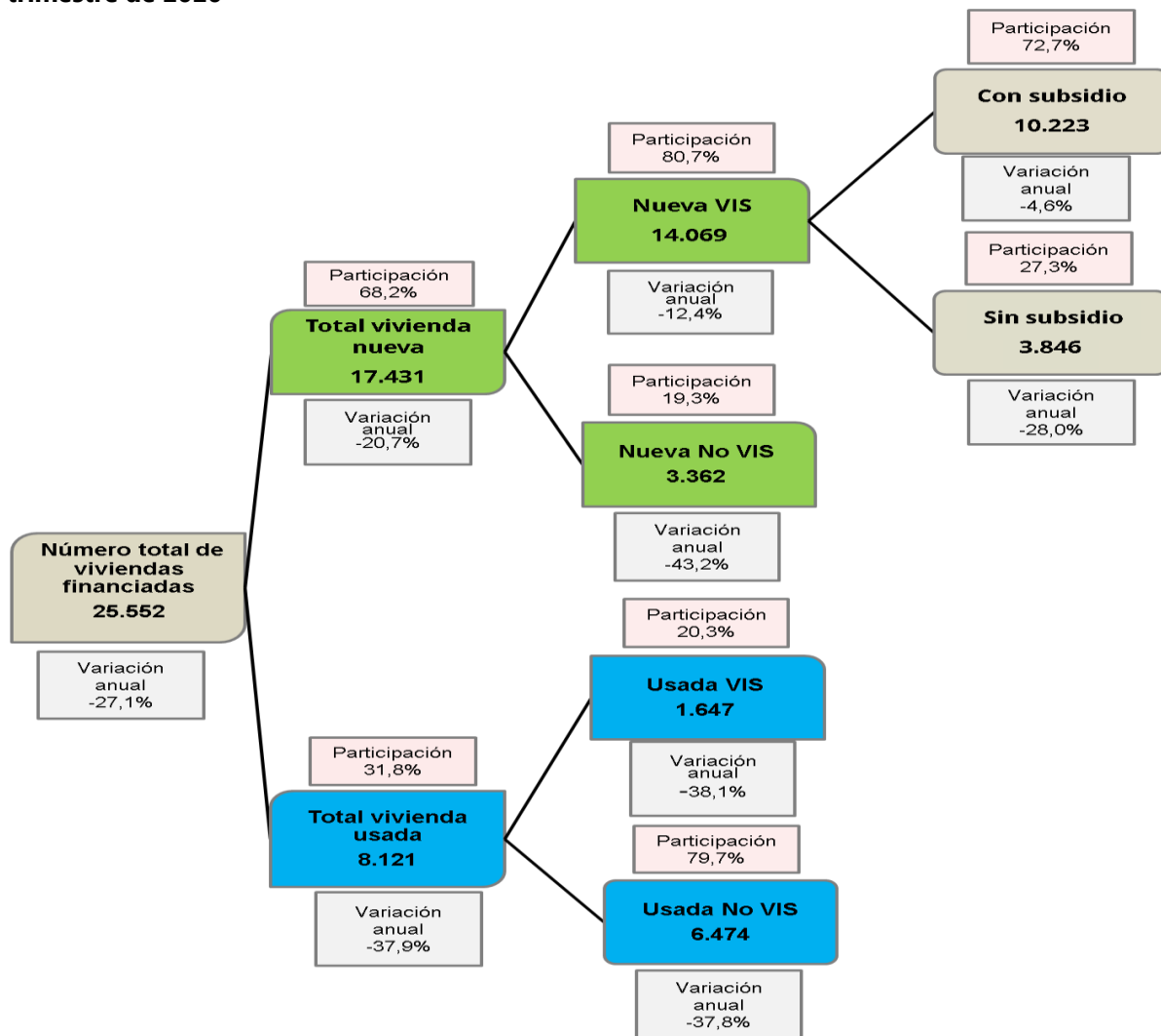
Pr: cifra provisional

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

*Millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2020, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

Diagrama 2
Estructura general – Viviendas financiadas (unidades)
III trimestre de 2020^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.
Pr: cifras provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2020, 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 2020^{Pr}

Durante el trimestre julio-septiembre de 2020, se desembolsaron créditos por valor de \$2.296.390 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$1.311.548 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y \$984.842 millones fueron desembolsados para vivienda usada (Anexo 1).

**Cuadro 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes)
III trimestre, año corrido y doce meses (2018 – 2020^{Pr})**

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total créditos entregados						
2018	2.891.962	3,8	8.320.309	12,1	11.521.091	14,1
2019	3.288.678	13,7	8.677.552	4,3	11.899.086	3,3
2020	2.296.390	-30,2	6.191.846	-28,6	9.422.813	-20,8
Vivienda nueva						
2018	1.625.086	8,6	4.559.862	7,7	6.388.328	9,9
2019	1.785.971	9,9	4.651.273	2,0	6.505.316	1,8
2020	1.311.548	-26,6	3.417.419	-26,5	5.166.376	-20,6
Vivienda usada						
2018	1.266.876	-1,7	3.760.447	18,0	5.132.763	19,8
2019	1.502.707	18,6	4.026.279	7,1	5.393.770	5,1
2020	984.842	-34,5	2.774.427	-31,1	4.256.437	-21,1

Fuente: DANE, FIVI.

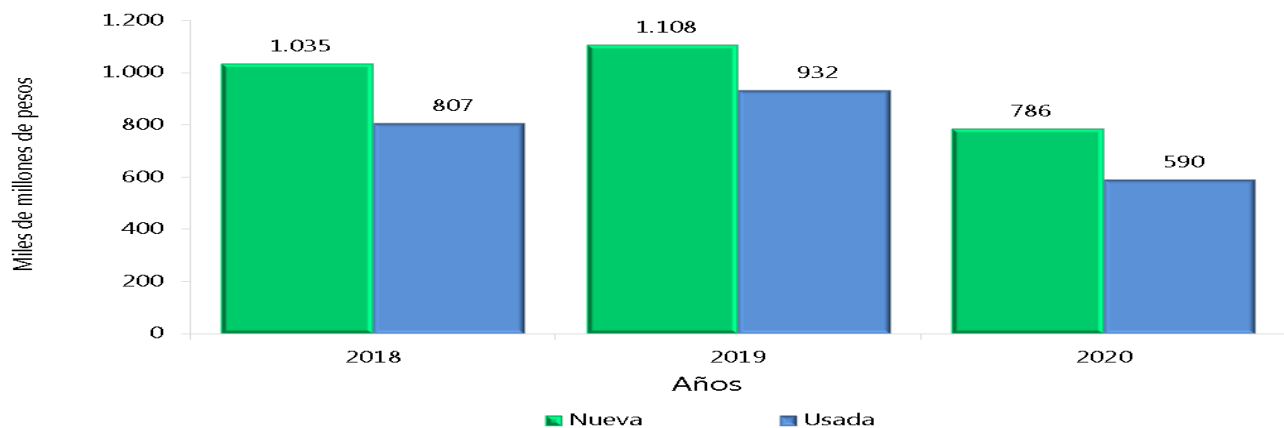
Pr: cifra provisional

En el tercer trimestre de 2020, los desembolsos para créditos de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005 equivalen a \$1.376.869 millones. Para vivienda nueva se desembolsaron \$786.378 millones de pesos y para vivienda usada \$590.491 millones de pesos (Anexo 2).

Gráfico 2. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva y usada (miles de millones de pesos a precios constantes)

Total nacional

III trimestre (2018 - 2020^{Pr})



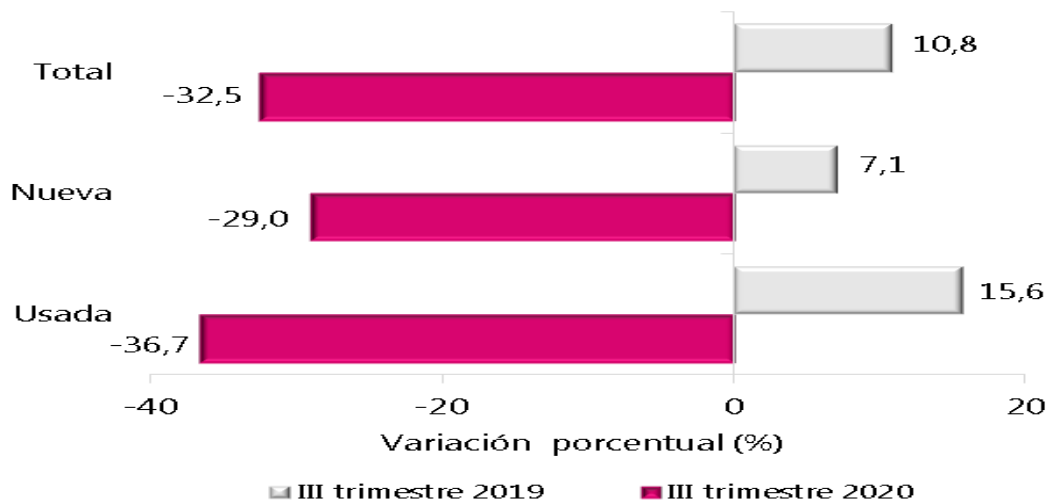
Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El valor de los créditos desembolsados a precios constantes en el tercer trimestre de 2020 registró una variación negativa de 32,5% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda nueva presentaron una disminución de 29,0% y la vivienda usada registró un decrecimiento de 36,7% (Anexo 2).

Gráfico 3. Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda (precios constantes)

Total nacional
III trimestre (2019 - 2020^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.
Pr: cifra provisional

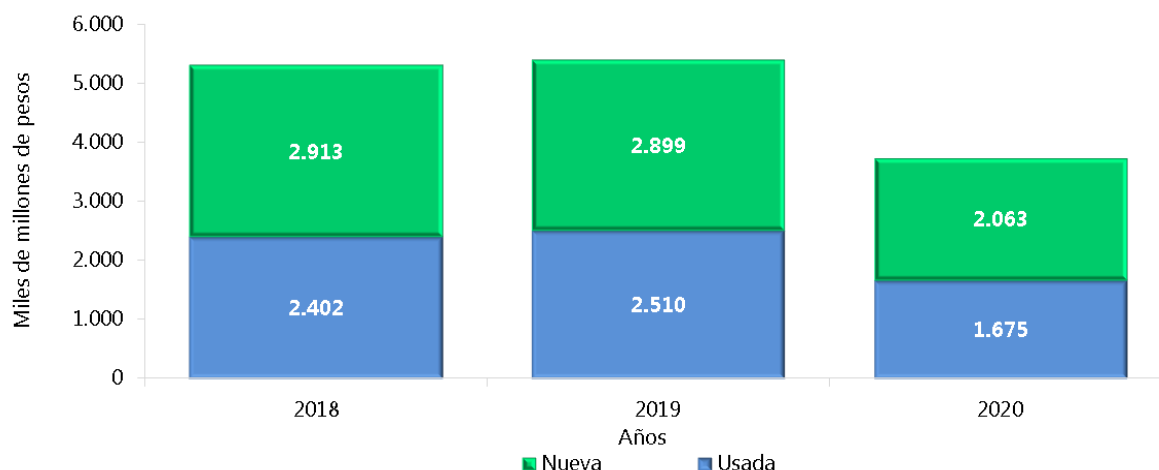
1.1.2 Año corrido a septiembre

En lo corrido del año a septiembre de 2020 se desembolsaron \$6.191.846 millones a precios corrientes para la adquisición de vivienda, que a precios constantes del IV trimestre de 2005 equivalen a \$3.737.857 millones. Para vivienda nueva se desembolsaron \$2.062.593 millones de pesos y para vivienda usada \$1.675.264 millones de pesos a precios constantes del IV trimestre de 2005 (Anexo 1 y 2).

Gráfico 4. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (miles de millones de pesos a precios constantes)

Total nacional

I – III trimestre (2018 - 2020^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: Cifra provisional

Cuadro 2. Variación anual, año corrido y doce meses del valor de los créditos entregados para compra de vivienda (precios constantes)

Total nacional

III trimestre (2018–2020^{Pr})

Valores en millones de pesos constantes

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total créditos entregados						
2018	1.841.480	0,6	5.314.975	8,5	7.403.808	10,2
2019	2.040.743	10,8	5.408.673	1,8	7.457.581	0,7
2020	1.376.869	-32,5	3.737.857	-30,9	5.735.754	-23,1
Vivienda nueva						
2018	1.034.787	5,2	2.912.769	4,2	4.106.027	6,1
2019	1.108.259	7,1	2.899.116	-0,5	4.078.295	-0,7
2020	786.378	-29,0	2.062.593	-28,9	3.144.076	-22,9
Vivienda usada						
2018	806.693	-4,8	2.402.206	14,3	3.297.781	15,7
2019	932.484	15,6	2.509.557	4,5	3.379.286	2,5
2020	590.491	-36,7	1.675.264	-33,2	2.591.678	-23,3

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El valor de los créditos otorgados para la compra de vivienda en lo corrido del año hasta septiembre de 2020 registró una variación negativa de 30,9% frente al mismo período del año anterior. Los créditos destinados para la compra de vivienda nueva y usada presentaron una variación negativa de 28,9% y 33,2% respectivamente (Anexo 2).

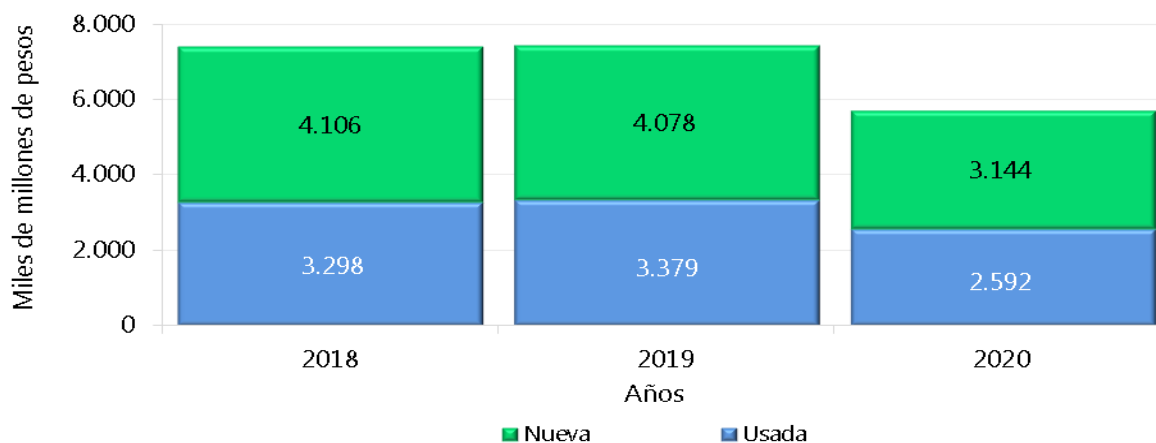
1.1.3 Doce meses a septiembre

Durante el periodo comprendido entre octubre de 2019 y septiembre de 2020, las entidades financiadoras de vivienda entregaron \$5.735.754 millones para la adquisición de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para vivienda nueva se desembolsaron \$3.144.076 millones y para vivienda usada \$2.591.678 millones de pesos (Anexo 2).

Gráfico 5. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (miles de millones de pesos a precios constantes)

Total nacional

Doce meses a septiembre (2018- 2020^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Durante el periodo comprendido entre octubre de 2019 y septiembre de 2020, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda registró una variación negativa de 23,1% respecto al año anterior. Los créditos destinados a la vivienda nueva y usada presentaron variaciones negativas de 22,9% y 23,3% respectivamente.

1.2 Número de viviendas financiadas

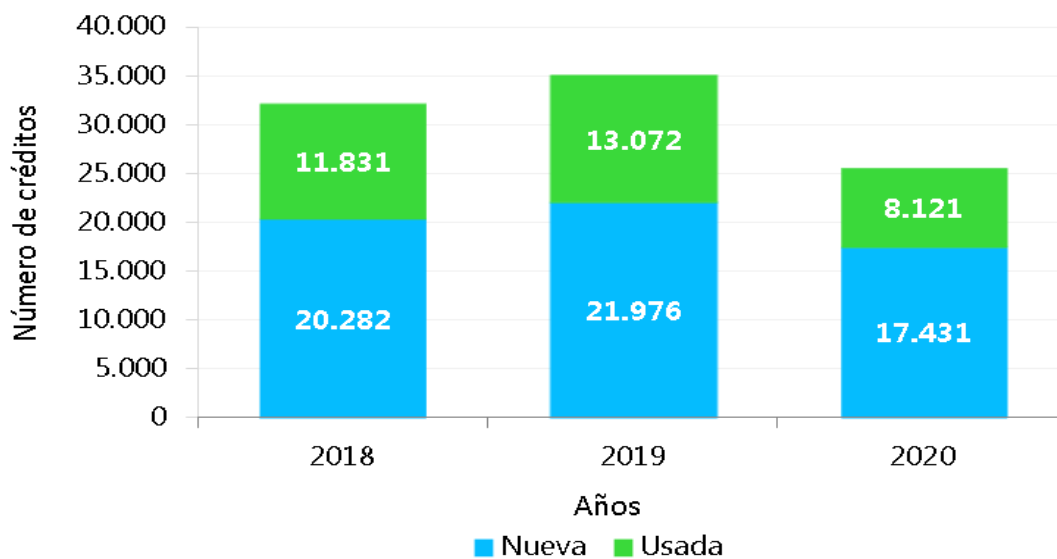
1.2.1 Tercer trimestre de 2020^{Pr}

En el tercer trimestre de 2020, se financiaron 25.552 viviendas, lo que representó una variación negativa de 27,1% respecto al mismo trimestre de 2019 (35.048 viviendas). De las unidades financiadas, 17.431 correspondieron a viviendas nuevas y 8.121 a usadas (Anexo 3).

Gráfico 6. Viviendas financiadas (unidades)

Total nacional

III trimestre (2018 – 2020^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.
Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas y usadas presentaron una variación negativa de 20,7% y de 37,9% frente al mismo trimestre de 2019.

Cuadro 3. Variación anual, año corrido y doce meses del número de viviendas financiadas
Total nacional

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total viviendas financiadas						
2018	32.113	1,2	91.287	1,7	130.564	4,5
2019	35.048	9,1	92.378	1,2	128.569	-1,5
2020	25.552	-27,1	66.065	-28,5	98.753	-23,2
Vivienda nueva						
2018	20.282	1,5	57.267	-3,6	84.600	1,2
2019	21.976	8,4	56.536	-1,3	80.546	-4,8
2020	17.431	-20,7	42.903	-24,1	62.919	-21,9
Vivienda usada						
2018	11.831	0,9	34.020	11,9	45.964	11,2
2019	13.072	10,5	35.842	5,4	48.023	4,5
2020	8.121	-37,9	23.162	-35,4	35.834	-25,4

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

1.2.2 Año corrido a septiembre

En el año corrido a septiembre de 2020, se financiaron 66.065 unidades, de las cuales 42.903 correspondieron a viviendas nuevas y 23.162 a viviendas usadas. La variación negativa de 28,5% en el número de soluciones financiadas, se explicó por el decrecimiento en la vivienda usada y nueva de 35,4% y de 24,1%, respectivamente (Anexo 3).

1.2.3 Doce meses a septiembre

En el periodo comprendido entre octubre 2019 y septiembre 2020, se financiaron 98.753 unidades habitacionales, de las cuales 62.919 fueron viviendas nuevas y 35.834 viviendas usadas. La variación negativa de 23,2% en el número de soluciones financiadas se explicó por la variación negativa de la vivienda usada y nueva de 25,4% y 21,9% (Anexo 3).

2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

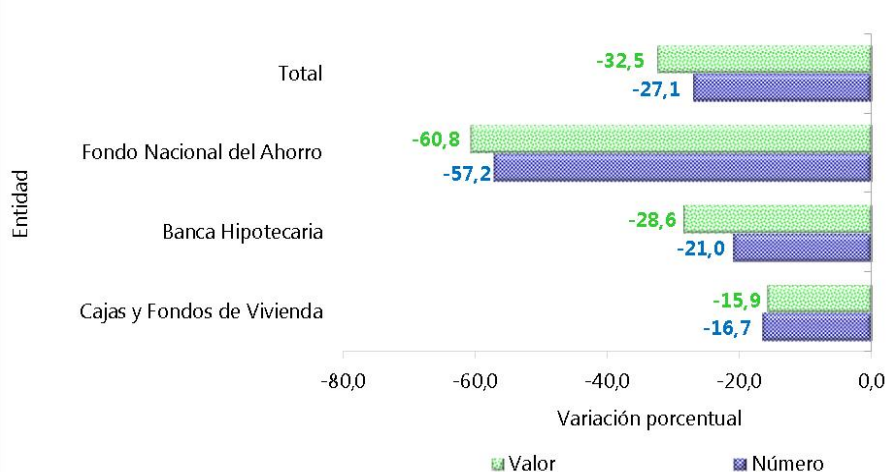
2.1 Valor y número de créditos

2.1.1 Tercer trimestre 2020^{Pr}

En el tercer trimestre de 2020, el valor total de los créditos desembolsados, a precios constantes, presentó un decrecimiento de 32,5% frente al mismo trimestre de 2019. Por entidad financiadora, el Fondo Nacional del Ahorro presentó variación negativa de 60,8%, seguido por la Banca Hipotecaria con una variación negativa de 28,6% y las Cajas y Fondos de Vivienda -15,9% (Anexo 4).

El número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2020, frente al mismo trimestre del año 2019 obtuvo una variación negativa de 27,1%. Este comportamiento es explicado por las variaciones negativas del Fondo Nacional del Ahorro de 57,2%, la Banca Hipotecaria 21,0% y las Cajas y Fondos de Vivienda 16,7% (Anexo 5).

Gráfico 7. Variación anual del valor y número de los créditos para compra de vivienda
Total nacional
III trimestre 2020^{Pr}



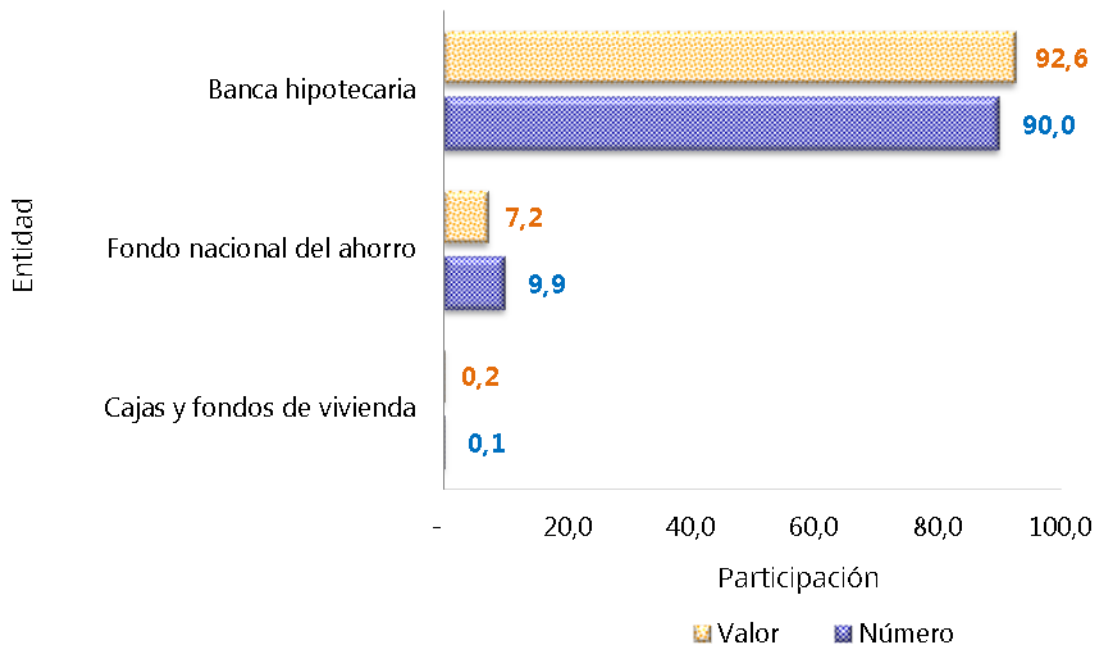
Fuente: DANE, FIVI.
Pr: cifra provisional

En términos de distribución del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda en el tercer trimestre de 2020, la Banca Hipotecaria participó con 92,6%, el Fondo Nacional del Ahorro con 7,2% y las Cajas y Fondos de Vivienda con 0,2% (Anexo 4)

Gráfico 8. Participación del valor y número de créditos desembolsados

Total nacional

III trimestre 2020^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación.

2.1.2 Año corrido a septiembre

En el año corrido a septiembre de 2020, el valor de los créditos entregados para la compra de vivienda obtuvo una variación negativa de 30,9%, respecto al mismo período del año 2019; este comportamiento obedeció a las disminuciones presentadas por el Fondo Nacional del Ahorro 45,9%, la banca hipotecaria 29,1% y las cajas y fondos de vivienda 19,1%, (Anexo 4).

Cuadro 4. Variaciones del valor de los créditos entregados para compra de vivienda (millones de pesos constantes)

III trimestre, año corrido y doce meses (2018 – 2020^{Pr})

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total créditos entregados						
2018	1.841.480	0,6	5.314.975	8,5	7.403.808	10,2
2019	2.040.743	10,8	5.408.673	1,8	7.457.581	0,7
2020	1.376.869	-32,5	3.737.857	-30,9	5.735.754	-23,1
Fondo Nacional del Ahorro						
2018	207.530	14,7	586.272	12,4	779.534	12,7
2019	253.003	21,9	597.648	1,9	828.713	6,3
2020	99.266	-60,8	323.368	-45,9	530.735	-36,0
Cajas y Fondos de Vivienda						
2018	3.646	-21,8	9.762	-28,7	13.471	-25,0
2019	3.093	-15,2	12.525	28,3	18.693	38,8
2020	2.602	-15,9	10.135	-19,1	12.909	-30,9
Banca Hipotecaria						
2018	1.630.304	-0,9	4.718.940	8,2	6.610.803	10,0
2019	1.784.647	9,5	4.798.499	1,7	6.610.174	0,0
2020	1.275.001	-28,6	3.404.355	-29,1	5.192.110	-21,5

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

2.1.3 Doce meses a septiembre

Durante el periodo comprendido entre octubre de 2019 y septiembre de 2020, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda disminuyó 23,1% frente al periodo comprendido entre octubre 2018 y septiembre de 2019, este comportamiento obedeció al decrecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 36,0%, las cajas y fondos de vivienda 30,9% y la Banca hipotecaria de 21,5% (Anexo 4).

3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

3.1. Créditos desembolsados para compra de vivienda

3.1.1 Tercer trimestre 2020^{Pr}

Del monto total de créditos entregados durante el tercer trimestre de 2020 para compra de vivienda, el 37,5% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de viviendas financiadas, la VIS participó con 61,5% del total (Anexo 6, 7, 8 y 9).

Cuadro 5. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)
III trimestre de 2020^{Pr}

Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Valor de créditos entregados (millones de pesos constantes)	Número de viviendas financiadas
Total vivienda	2.296.390	1.376.869	25.552
Vivienda de interés social	860.432	515.898	15.716
Vivienda diferente de VIS	1.435.958	860.971	9.836

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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 2020 a precios constantes fue de \$515.898 millones de pesos. Los préstamos para adquisición de VIS usada y nueva presentaron variaciones negativas de 37,5% y 13,4% respectivamente (Anexo 6).

Cuadro 6. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (millones de pesos constantes)

Total nacional

III trimestre (2018 – 2020^{Pr})

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total créditos entregados						
2018	507.517	7,2	1.431.521	4,3	2.054.314	8,7
2019	619.761	22,1	1.545.204	7,9	2.150.990	4,7
2020	515.898	-16,8	1.279.273	-17,2	1.828.842	-15,0
VIS nueva						
2018	428.301	7,5	1.188.051	1,6	1.736.664	7,5
2019	533.130	24,5	1.320.492	11,1	1.856.904	6,9
2020	461.767	-13,4	1.120.059	-15,2	1.600.396	-13,8
VIS usada						
2018	79.217	5,3	243.471	19,2	317.650	15,3
2019	86.632	9,4	224.713	-7,7	294.086	-7,4
2020	54.130	-37,5	159.214	-29,1	228.447	-22,3

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.1.3 Año corrido a septiembre

En lo corrido del año a septiembre de 2020, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS a precios constantes disminuyeron 17,2% frente al mismo período de 2019. Al pasar de \$1.545.204 millones en el año 2019 a 1.279.273 millones en lo corrido a septiembre de 2020.

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social, la Banca Hipotecaria entregó \$1.042.320 millones; el Fondo Nacional de Ahorro, \$235.649 millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$1.303 millones (Anexo 6).

3.1.4 Doce meses a septiembre

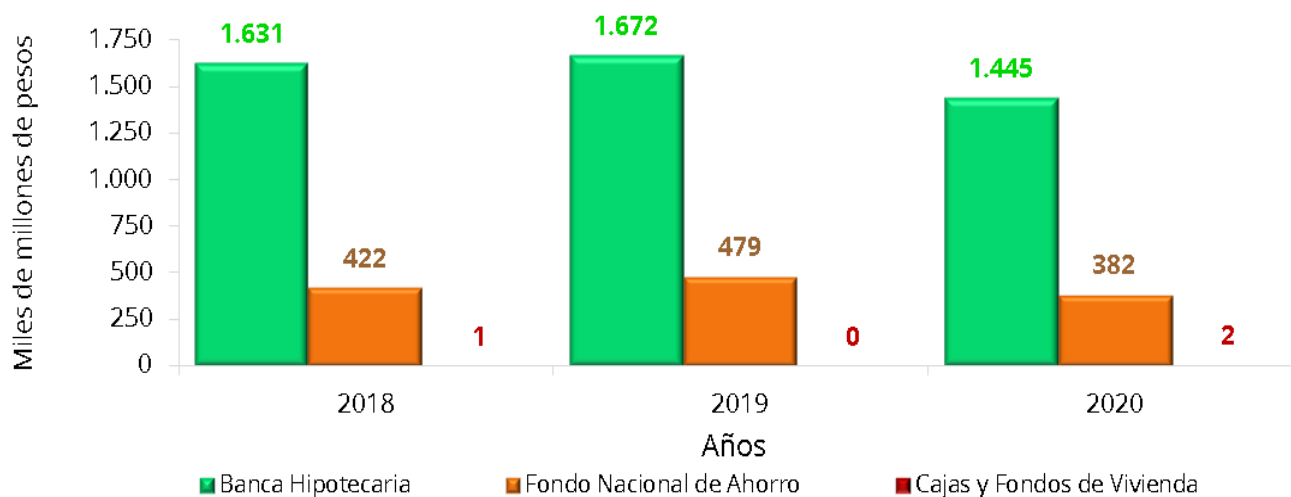
Durante el periodo comprendido entre octubre de 2019 y septiembre 2020, los préstamos individuales desembolsados para la compra de VIS registraron un decrecimiento de 15,0% respecto al periodo octubre 2018 y septiembre de 2019. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social usada registraron variación negativa de 22,3% y los concedidos para VIS nueva -13,8%.

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social, la Banca Hipotecaria entregó \$1.445 miles de millones; el Fondo Nacional del Ahorro \$382 miles de millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$2 miles de millones de pesos a precios constantes (Anexo 6).

Gráfico 9. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (miles de millones), por entidad financiadora

Total nacional

Doce meses a septiembre (2018 – 2020^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.2. Número de viviendas financiadas

3.2.1 Tercer trimestre de 2020

En el tercer trimestre de 2020, el número de viviendas de interés social financiadas registró una variación negativa de 16,0% frente al mismo trimestre de 2019, este comportamiento obedeció a la disminución de la VIS usada de 38,1% y la VIS nueva de 12,4%. En total, se financiaron 15.716 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 14.069 correspondieron a soluciones nuevas y 1.647 a VIS usadas (Anexo 7).

Cuadro 7. Número de viviendas de interés social financiadas

Total nacional

III trimestre, año corrido y doce meses (2018 – 2020^{Pr})

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total viviendas VIS financiadas						
2018	16.098	1,9	45.869	-4,2	68.520	1,3
2019	18.719	16,3	47.035	2,5	66.323	-3,2
2020	15.716	-16,0	37.672	-19,9	54.122	-18,4
VIS nueva						
2018	13.619	1,4	38.228	-7,3	58.521	-0,1
2019	16.057	17,9	40.024	4,7	57.152	-2,3
2020	14.069	-12,4	32.914	-17,8	47.119	-17,6
VIS usada						
2018	2.479	5,3	7.641	14,9	9.999	10,4
2019	2.662	7,4	7.011	-8,2	9.171	-8,3
2020	1.647	-38,1	4.758	-32,1	7.003	-23,6

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

3.2.2 Año corrido a septiembre

En el año corrido a septiembre de 2020, se financiaron 37.672 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 32.914 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 4.758 a usadas. Al comparar esta información con el mismo período de 2019, se observa que el total de viviendas financiadas disminuyó 19,9%. La vivienda de interés social usada presentó variación negativa de 32,1% y la VIS nueva presentó una variación negativa de 17,8%.

3.2.3 Doce meses a septiembre

Durante el periodo comprendido entre octubre de 2019 y septiembre de 2020, se financiaron 54.122 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 47.119 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 7.003 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el mismo periodo comprendido entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, el total de viviendas financiadas presentó variación negativa de 18,4%. La vivienda de interés social usada y nueva registró una variación negativa de 23,6% y 17,6% respectivamente.

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

Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 63,7% del valor total del crédito entregado para la adquisición de vivienda durante el tercer trimestre de 2020. La variación negativa de 32,5% del valor de los créditos desembolsados en el tercer trimestre de 2020, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá, Antioquia y Cundinamarca que restaron en conjunto 20,9 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 15).

Cuadro 8. Variación anual, contribución y participación de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C.
III trimestre (2019 – 2020^{Pr})

Millones de pesos constantes					
Departamento	III trimestre 2019	III trimestre 2020	Variación anual	% Contribución a la variación	Distribución (%)
Total nacional	2.040.743	1.376.869	-32,5	-32,5	100,0
Bogotá	748.973	553.005	-26,2	-9,6	40,2
Antioquia	300.524	184.856	-38,5	-5,7	13,4
Cundinamarca	174.655	59.427	-66,0	-5,6	4,3
Valle	215.093	138.725	-35,5	-3,7	10,1
Atlántico	92.588	72.189	-22,0	-1,0	5,2
Santander	66.598	49.819	-25,2	-0,8	3,6
Risaralda	53.761	38.611	-28,2	-0,7	2,8
Magdalena	26.782	12.197	-54,5	-0,7	0,9
Caldas	34.337	20.841	-39,3	-0,7	1,5
Meta	29.889	19.168	-35,9	-0,5	1,4
Huila	25.974	16.746	-35,5	-0,5	1,2
Cesar	25.121	16.796	-33,1	-0,4	1,2
Bolívar	44.659	36.390	-18,5	-0,4	2,6
Cauca	17.240	9.824	-43,0	-0,4	0,7
Córdoba	14.985	8.495	-43,3	-0,3	0,6
Boyacá	20.450	14.307	-30,0	-0,3	1,0
Nte Santander	29.195	23.918	-18,1	-0,3	1,7
La Guajira	8.423	4.159	-50,6	-0,2	0,3
Sucre	8.517	5.336	-37,4	-0,2	0,4
Nariño	19.854	17.366	-12,5	-0,1	1,3
Quindío	21.080	19.374	-8,1	-0,1	1,4
Casanare	4.887	3.222	-34,1	-0,1	0,2
Tolima	48.080	46.463	-3,4	-0,1	3,4
Caquetá	3.076	1.571	-48,9	-0,1	0,1
Arauca	1.523	775	-49,1	0,0	0,1
Putumayo	1.564	940	-39,9	0,0	0,1
Guainía	410	40	-90,2	0,0	0,0
Chocó	564	303	-46,3	0,0	0,0
Guaviare	1.216	1.082	-11,0	0,0	0,1
Amazonas	469	387	-17,5	0,0	0,0
Vaupés	0	0	*	0,0	0,0
Vichada	0	127	*	0,0	0,0
San Andrés	254	411	62,1	0,0	0,0

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*Cálculo matemático indeterminado

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

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la Investigación.

5. OPERACIONES GENERALES DE CRÉDITO

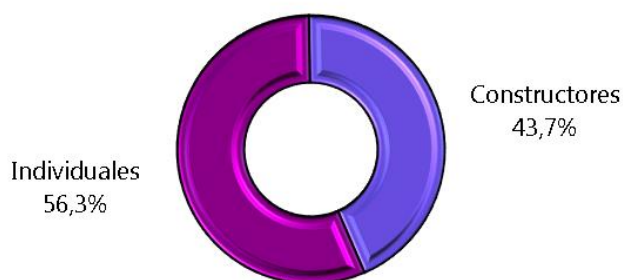
5.1 Resultados generales

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 2020

Durante el tercer trimestre de 2020, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$2.143.470 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$937.550 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$1.205.920 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 19).

Gráfico 10. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras
Total nacional
III trimestre 2020^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación

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 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.

Los créditos entregados en el tercer trimestre de 2020 disminuyeron 31,3% frente al mismo trimestre de 2019. Los desembolsos entregados a los constructores decrecieron 22,1% y los créditos a individuales o créditos directos presentaron variación negativa de 37,0%.

Cuadro 9. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes)

III trimestre, año corrido y doce meses (2018 – 2020^{Pr})

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total desembolsos de crédito						
2018	3.021.717	5,2	8.584.537	1,6	11.895.101	2,4
2019	3.118.450	3,2	8.504.759	-0,9	11.828.118	-0,6
2020	2.143.470	-31,3	5.679.765	-33,2	8.538.814	-27,8
Crédito a constructores						
2018	1.291.213	4,3	3.677.873	-14,3	5.156.939	-14,8
2019	1.202.774	-6,8	3.443.224	-6,4	4.854.895	-5,9
2020	937.550	-22,1	2.305.983	-33,0	3.325.793	-31,5
Crédito a individuales o crédito directo						
2018	1.730.503	6,0	4.906.664	17,9	6.738.162	21,1
2019	1.915.676	10,7	5.061.535	3,2	6.973.223	3,5
2020	1.205.920	-37,0	3.373.783	-33,3	5.213.021	-25,2

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

5.1.2 Año corrido a septiembre

En lo corrido del año a septiembre de 2020, el valor de los créditos desembolsados para financiación de vivienda registró un decrecimiento de 33,2% frente al mismo período del año 2019, al pasar de \$8.504.759 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005 en el mismo periodo de 2019 a \$5.679.765 millones en 2020.

5.1.3 Doce meses a septiembre

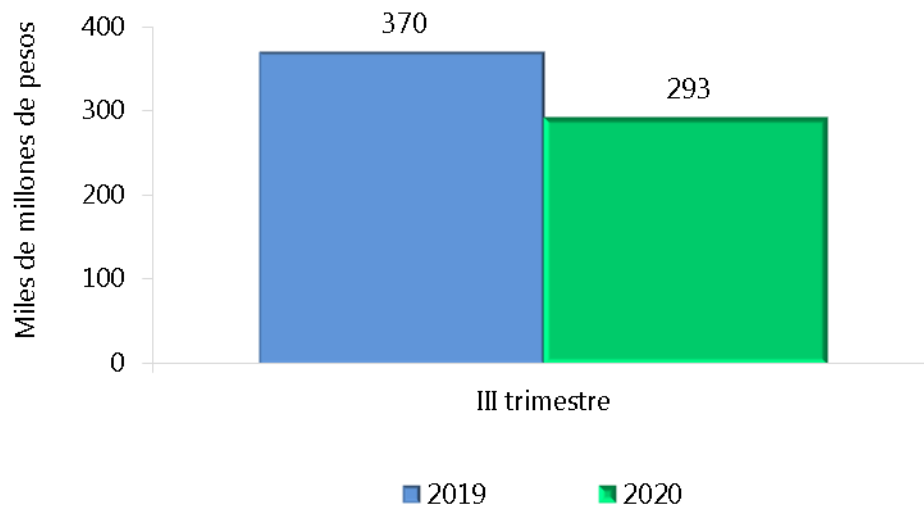
Los créditos desembolsados por las entidades (precios constantes del IV trimestre de 2005) que financian vivienda en el país durante el periodo comprendido entre octubre de 2019 y septiembre de 2020, presentaron una variación negativa de 27,8%, al pasar de \$11.828.118 millones durante el periodo comprendido entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, a \$8.538.814 millones a septiembre de 2020. Este resultado obedeció al decrecimiento de los créditos a constructores de 31,5% y de 25,2% de los créditos a individuales.

5.2. Subrogaciones para créditos individuales²

5.2.1 Tercer trimestre 2020^{Pr}

En el tercer trimestre de 2020, la Banca Hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$293.375 millones a precios constantes, \$77.012 millones menos que en el mismo trimestre de 2019 originando una variación negativa de 20,8% frente al periodo anterior (Anexo 20).

Gráfico 11. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes)
Total nacional
III trimestre (2019 – 2020^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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.

5.2.2 Año corrido a septiembre

En lo corrido del año a septiembre de 2020, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, registraron una disminución de 28,1% con relación al mismo período del año anterior. En efecto, en el período analizado la Banca Hipotecaria efectuó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$726.018 millones, \$283.729 millones menos que en el mismo período de 2019.

5.2.3 Doce meses a septiembre

Durante el periodo comprendido entre octubre de 2019 y septiembre de 2020, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron una disminución de 28,1% con relación al año 2019. En consecuencia, en el periodo analizado la Banca Hipotecaria efectuó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.049.868 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$411.299 millones menos que en 2019.

6. PORCENTAJE DE COBERTURA

El porcentaje de cobertura, es un instrumento, que permite hacer seguimiento al desarrollo de la recolección, con el propósito de garantizar el diligenciamiento del formato por cada una de las fuentes de cobertura de la operación estadística, empleando la siguiente fórmula:

$$IC = (A/B) * 100$$

Donde: La variable A corresponde a la cantidad de formatos enviados por las fuentes en el trimestre de referencia y la variable B es el total de entidades financiadoras de vivienda que hacen parte de la cobertura de la operación.

Indicador de cobertura III trimestre de 2020:

$$IC = (12/12) * 100$$

$$IC = 100\%$$

La operación estadística para el III trimestre de 2020, tiene un porcentaje de cobertura del 100%.

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: censo.

Fuentes: entidades financiadoras de vivienda en el país vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Periodicidad: trimestral.

Cobertura geográfica: nacional, departamentos y capitales.

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

Variaciones analizadas: Sobre precios constantes de IV trimestre de 2005 ICCV.

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).

GLOSARIO³

Créditos a constructores: “El crédito a constructores, es una línea de crédito dirigida a personas jurídicas, constructores profesionales, que tengan dentro de su objeto social la actividad de construcción”. Fondo nacional del ahorro. (s.f). Constructoras y lonjas. Recuperado de <https://mivivienda.fna.gov.co/constructoras-y-lonjas/credito-constructor>. Para el caso de la operación estadística solo cuenta el crédito a constructor para vivienda.

Financiación de vivienda: Mecanismo por el cual una entidad financiadora otorga un crédito a un individuo y/o organización para la compra de vivienda nueva o usada. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)

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: Mecanismo por el cual se traslada la obligación de constructora a individual en el caso de vivienda nueva o de individual a individual para la compra de vivienda usada. (Departamento Administrativo Nacional de estadística – DANE). (s.f)

Subsidio Familiar de Vivienda (SFV): Es un aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda de interés social. Los requisitos principales que debe cumplir el hogar para poder acceder al Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo a la normativa vigente son (Decreto 2190 de 2009, Decreto 428 de 2015, Decreto 0729 de 2017, Decreto 867 de 2019, y el Decreto 2413 de 2018, los cuales están compilados en el Decreto 1077 de 2015).

³ Corresponde a los conceptos definidos en la ficha metodológica de Financiación de vivienda DSO-FME-001 versión 3 de marzo de 2019.

Vivienda de Interés Social (VIS): De conformidad con lo previsto en el artículo [91](#) de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el Conpes 3819 y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv). (Art. 85, Ley 1955 de 2019)

Vivienda diferente de interés social (No VIS): Corresponde a la 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. (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE (s.f.). Conceptos armonizados de Colombia. Recuperado el 27 de noviembre de 2015).



@DANE_Colombia



/DANEColombia



/DANEColombia



DANEColombia

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

Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE
Bogotá, Colombia
www.dane.gov.co