

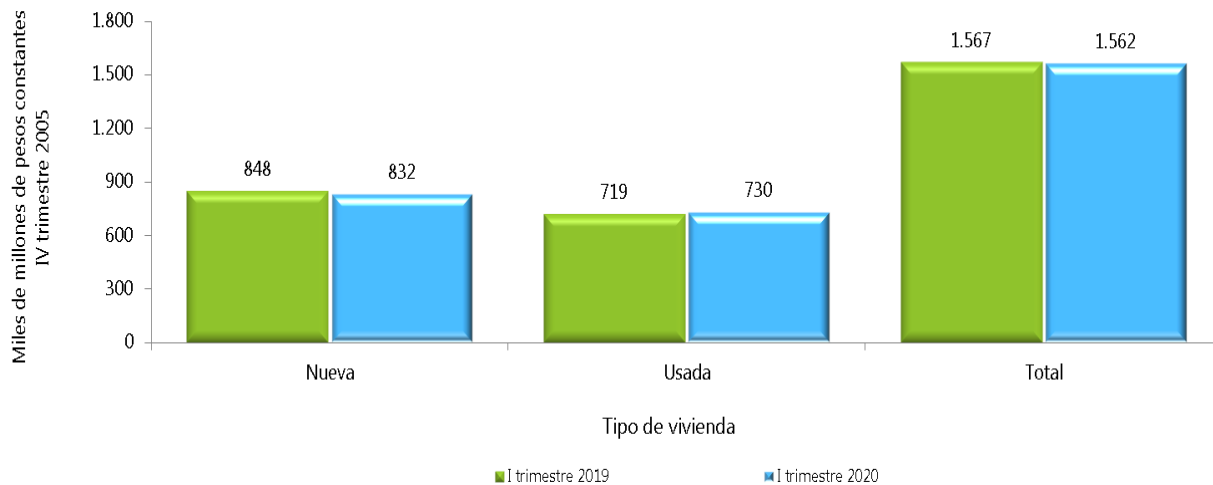
## Financiación de vivienda - FIVI

I trimestre de 2020<sup>pr</sup>

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

**Total nacional**

**I trimestre (2019 – 2020)<sup>pr</sup>**



**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 primer 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.

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. Para el año 1984 se inicia la recopilación de datos con una periodicidad semestral y a partir de 1985 se realiza 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. 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.

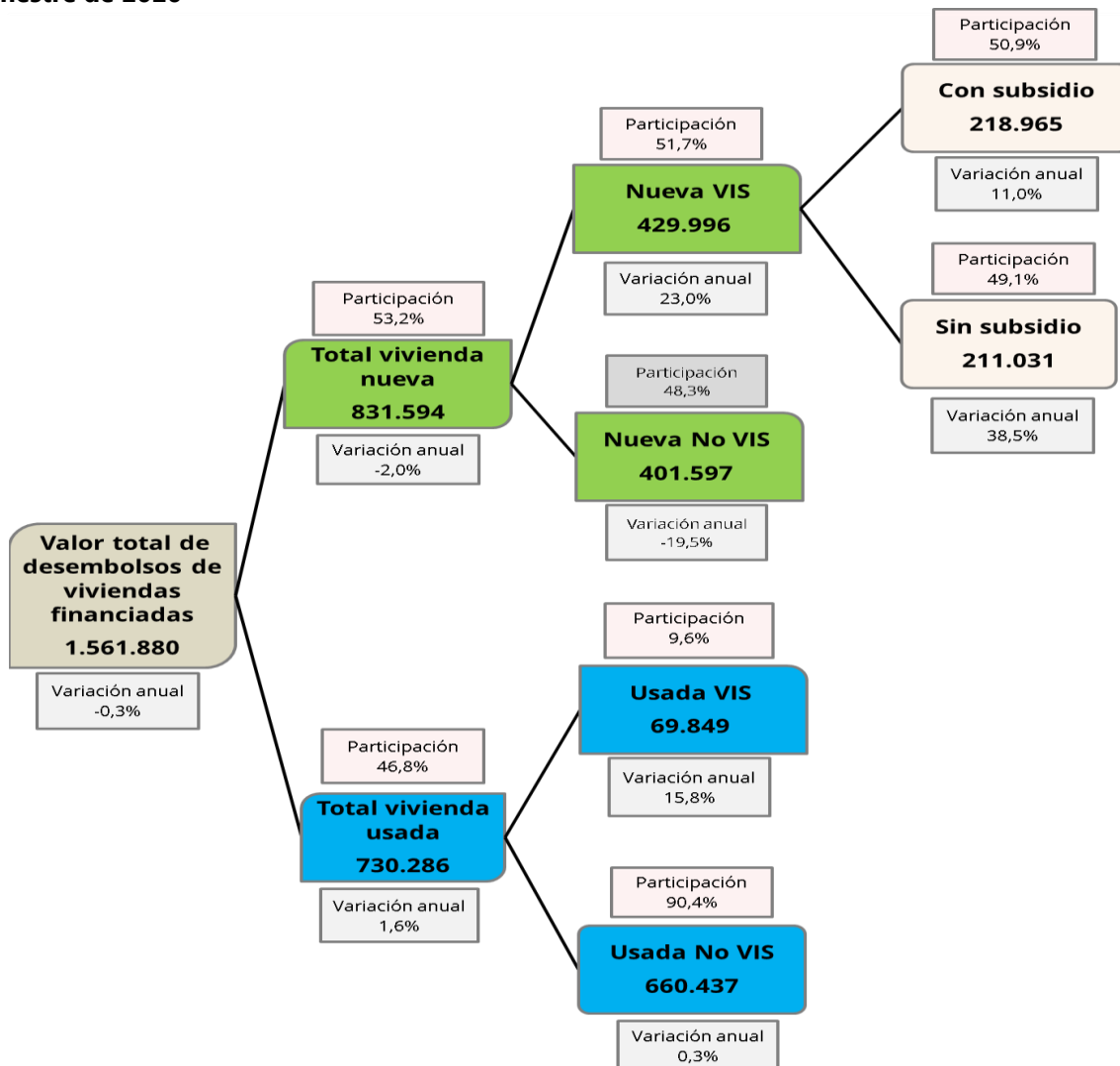
- Fase IV: 2000-en adelante. Esta etapa tiene como sustento la normatividad referente al Subsidio Familiar de Vivienda. Debido a estos cambios en la Ley acerca de la Financiación de Vivienda se solicita información concerniente a dichos subsidios.

A partir de agosto de 2019, la operación estadística Financiación de Vivienda, incorpora dentro de sus resultados estadísticos la implementación del Decreto 1467 de 2019 en donde el precio máximo de VIS pasa de 135 SMMLV a 150 SMMLV para aquellos municipios que hacen parte de la cobertura geográfica de la operación estadística y que cumplen con los requisitos definidos por el CONPES 3819 de 2014.

**Diagrama 1**

**Estructura general – Valor de desembolsos de viviendas financiadas\* (millones de pesos constantes)**

**I trimestre de 2020<sup>Pr</sup>**



**Fuente:** DANE, FIVI.

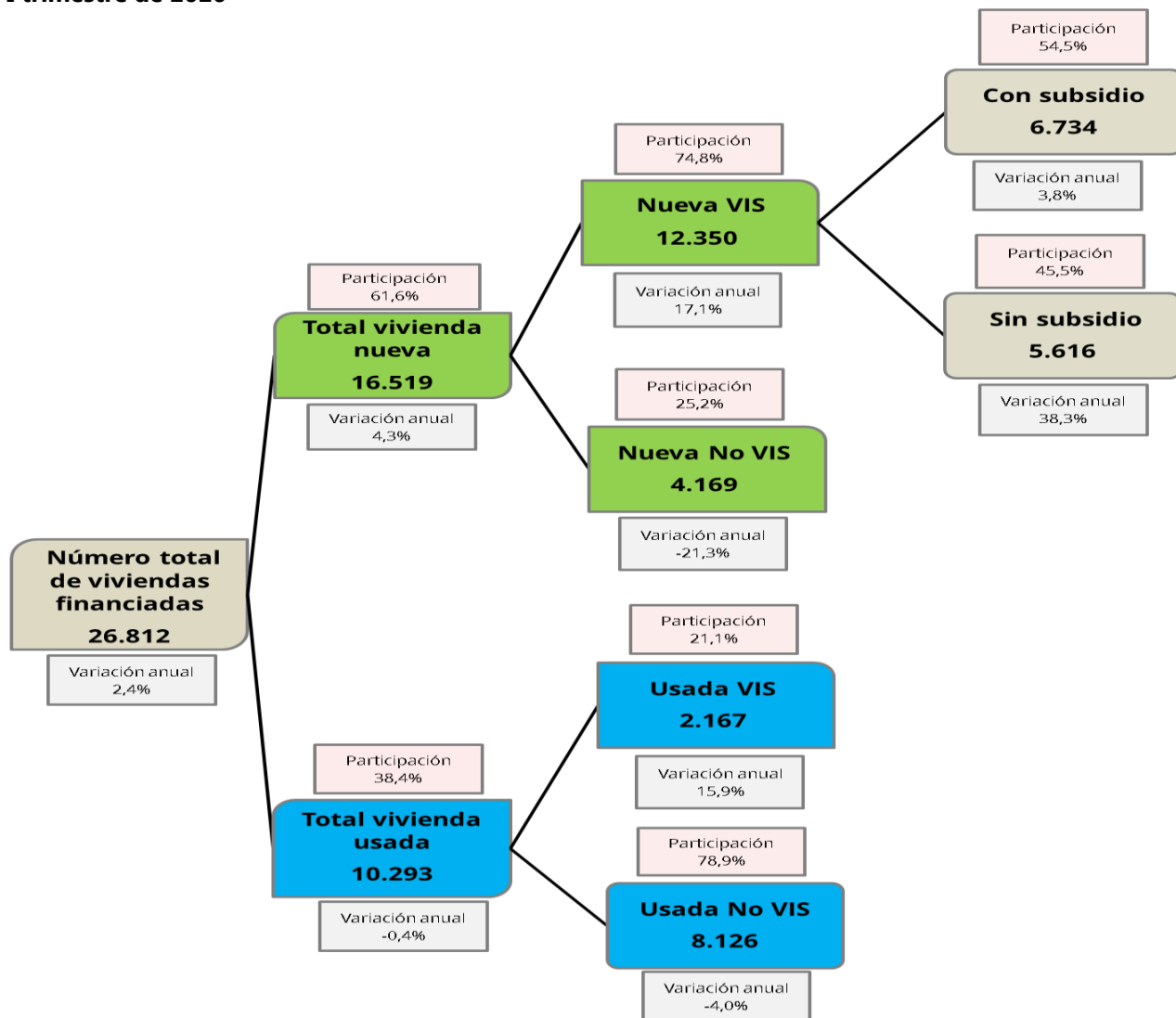
Pr: cifra provisional

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 primer 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)**  
**I trimestre de 2020<sup>Pr</sup>**



**Fuente:** DANE, FIVI.  
Pr: cifras provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el primer 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 Primer trimestre 2020<sup>Pr</sup>

Durante el trimestre enero-marzo de 2020, se desembolsaron créditos por valor de \$2.568.243 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$1.367.413 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y \$1.200.830 millones fueron desembolsados para vivienda usada.

**Cuadro 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes) I trimestre y doce meses (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**

Años	I trimestre	Doce meses a Marzo
<b>Total créditos entregados</b>		
2018	2.584.680	11.078.265
2019	2.497.797	11.454.960
2020	2.568.243	11.978.965
<b>Vivienda nueva</b>		
2018	1.414.837	6.182.832
2019	1.352.295	6.351.363
2020	1.367.413	6.415.348
<b>Vivienda usada</b>		
2018	1.169.843	4.895.433
2019	1.145.502	5.103.597
2020	1.200.830	5.563.617

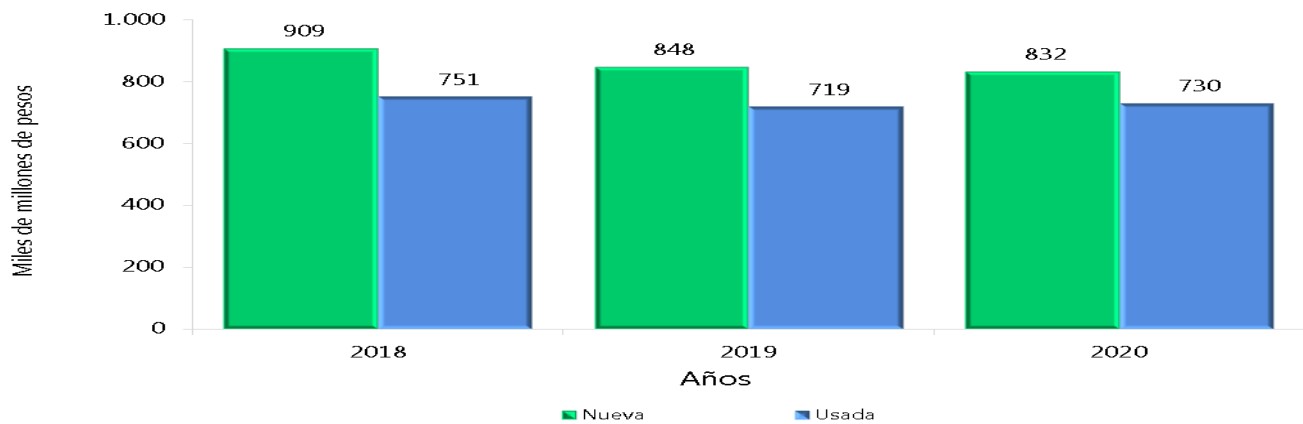
Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

A precios constantes del IV trimestre de 2005, la financiación de vivienda en el primer trimestre de 2020 desembolsó \$1.561.880 millones, de los cuales \$831.594 millones correspondieron a vivienda nueva y \$730.286 millones a vivienda usada.

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

**Total nacional**  
**I trimestre (2018 - 2020<sup>Pr</sup>)**



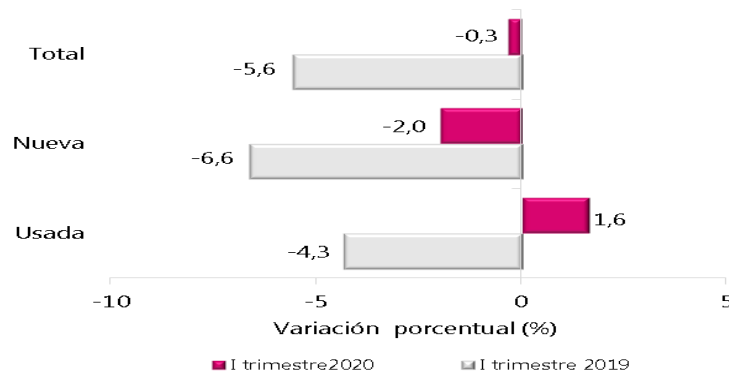
**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El valor de los créditos desembolsados a precios constantes en el primer trimestre de 2020 registró un decrecimiento de 0,3% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda nueva presentaron una disminución de 2,0%, mientras que la vivienda usada registró un crecimiento de 1,6%.

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

**Total nacional**  
**I trimestre (2019 - 2020<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

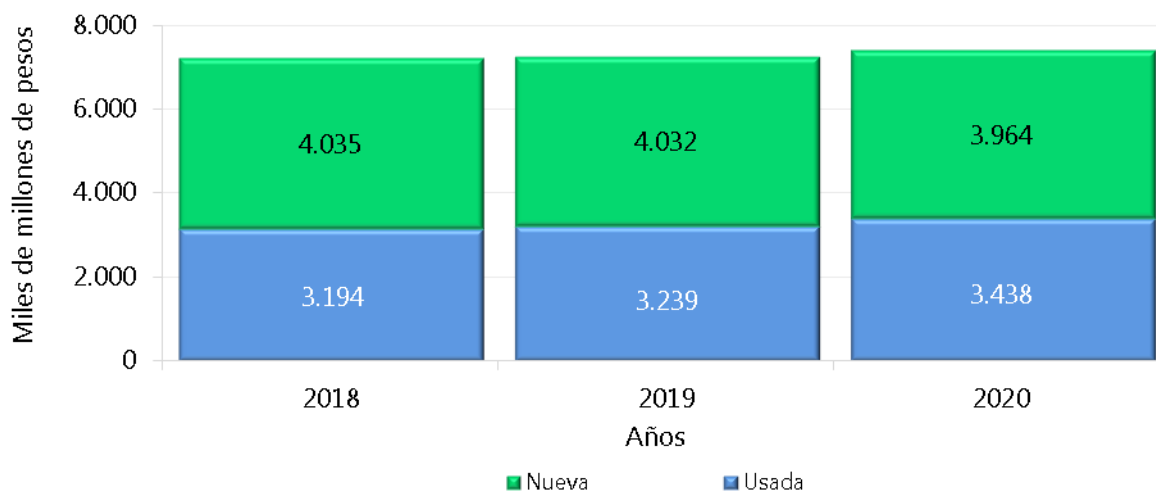
### 1.1.2 Doce meses a marzo

Durante el periodo comprendido entre abril de 2019 y marzo de 2020, las entidades financiadoras de vivienda entregaron \$7.402 miles de millones para la adquisición de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para vivienda nueva se desembolsaron \$3.964 miles de millones y para vivienda usada \$3.438 miles de millones de pesos.

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

**Total nacional**

**Doce meses a marzo (2018 - 2020<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Durante el periodo comprendido entre abril de 2019 y marzo de 2020, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda aumentó 1,8% respecto al año anterior. Los créditos destinados a la vivienda usada aumentaron en 6,1%, mientras que la vivienda nueva registró un decrecimiento de 1,7% respectivamente.



**Gráfico 5. Variación anual y doce meses del valor de los créditos entregados para compra de vivienda (precios constantes)**

**Total nacional**

**I trimestre (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**

Valores en millones de pesos constantes

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2018	1.659.731	17,2	7.229.249	10,4
2019	1.566.886	-5,6	7.271.038	0,6
2020	1.561.880	-0,3	7.401.563	1,8
<b>Vivienda nueva</b>				
2018	908.526	-2,1	4.034.918	5,5
2019	848.304	-6,6	4.031.726	-0,1
2020	831.594	-2,0	3.963.888	-1,7
<b>Vivienda usada</b>				
2018	751.205	35,4	3.194.331	17,3
2019	718.582	-4,3	3.239.312	1,4
2020	730.286	1,6	3.437.675	6,1

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 1.2 Número de viviendas financiadas

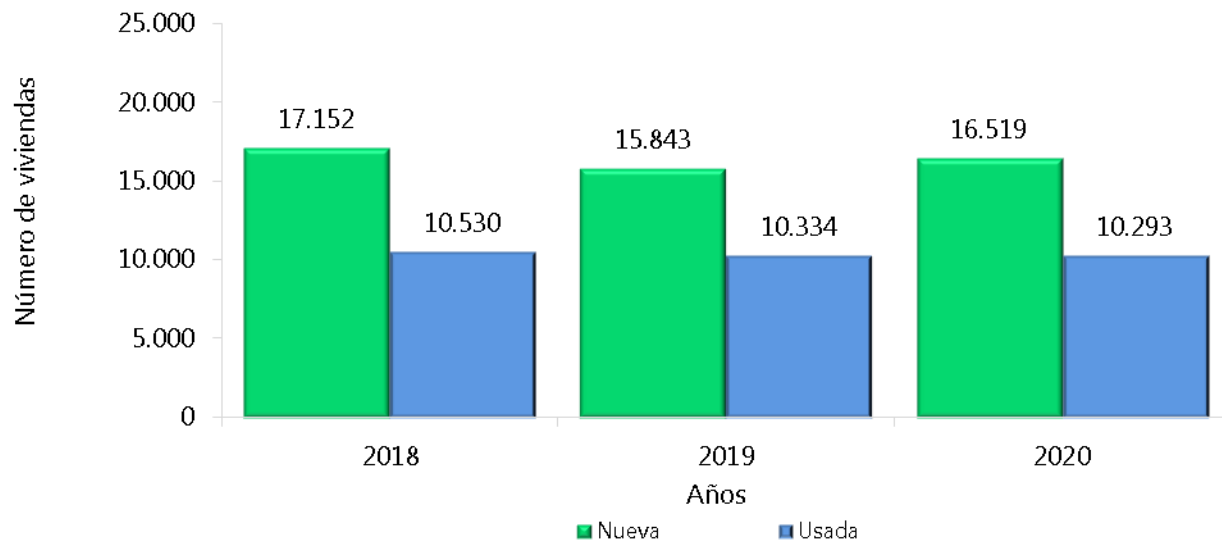
### 1.2.1 Primer trimestre de 2020<sup>Pr</sup>

En el primer trimestre de 2020, se financiaron 26.812 viviendas, lo que representó un crecimiento de 2,4% respecto al mismo trimestre de 2019 (26.177 viviendas). De las unidades financiadas, 16.519 correspondieron a viviendas nuevas y 10.293 a usadas.

## Gráfico 6. Viviendas financiadas (unidades)

Total nacional

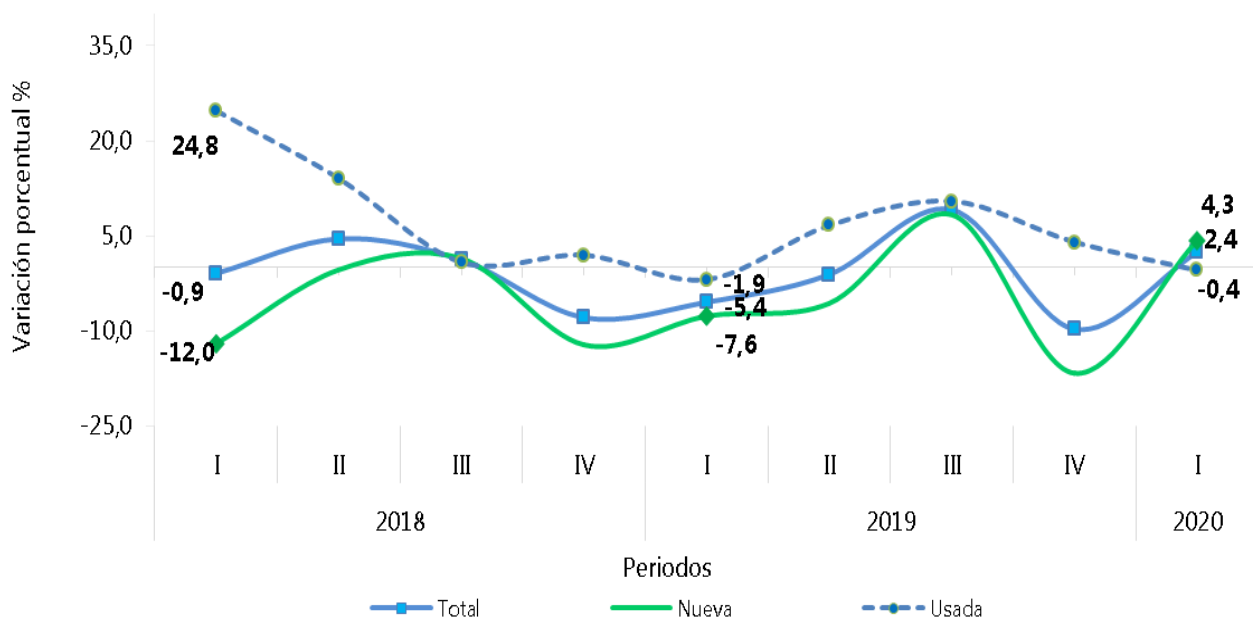
I trimestre (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)



Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas presentaron un crecimiento de 4,3% y las viviendas usadas presentaron un decrecimiento de 0,4% frente al mismo trimestre de 2019.

**Gráfico 7. Variación anual del número de viviendas financiadas**  
**Total nacional**  
**I trimestre (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

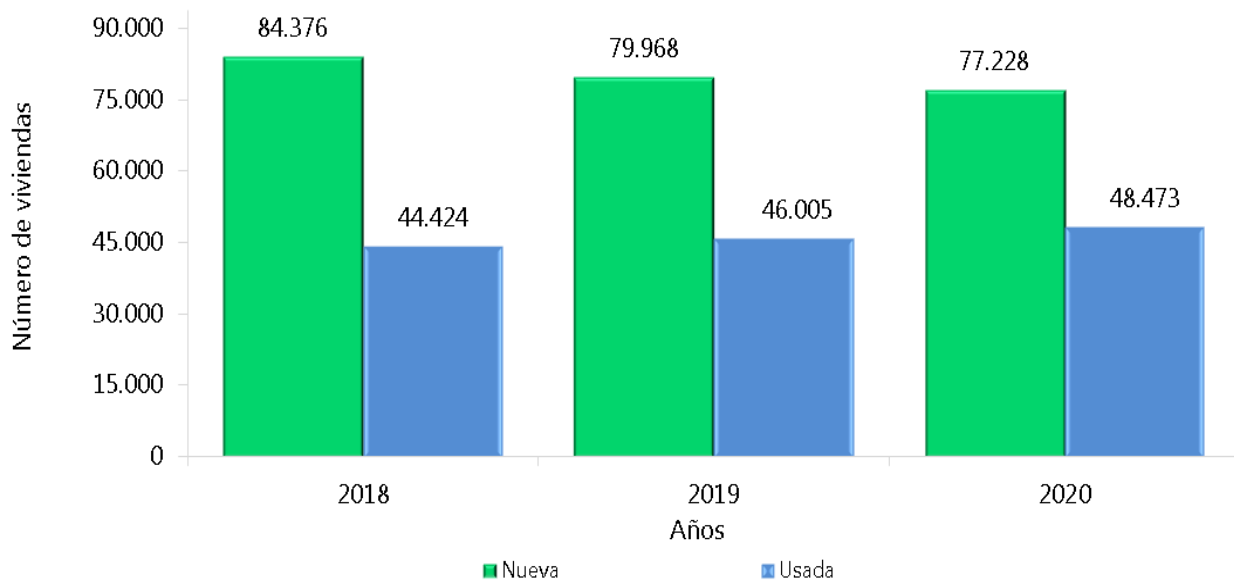
### 1.2.2 Doce meses a marzo

En el periodo comprendido entre abril de 2019 y marzo 2020, se financiaron 125.701 unidades habitacionales, de las cuales 77.228 fueron viviendas nuevas y 48.473 viviendas usadas. La variación negativa de 0,2% en el número de soluciones financiadas se explicó por el decrecimiento de la vivienda nueva de 3,4% y el aumento en la vivienda usada de 5,4%.

## Gráfico 8. Viviendas financiadas (unidades)

Total nacional

Doce meses a marzo (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

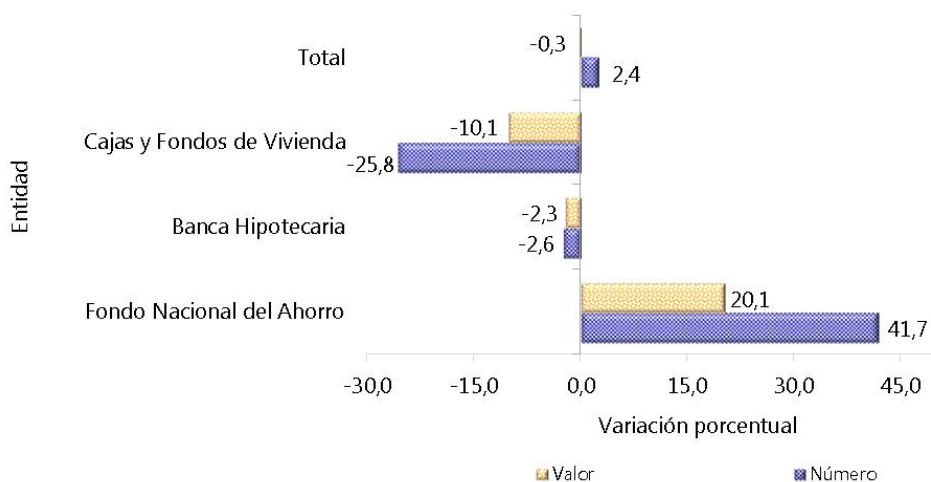
### 2.1 Valor y número de créditos

#### 2.1.1 Primer trimestre 2020<sup>Pr</sup>

En el primer trimestre de 2020, el valor total de los créditos desembolsados, a precios constantes, presentó un decrecimiento de 0,3% frente al mismo trimestre de 2019. Por entidad financiadora, las Cajas y Fondos de Vivienda y la Banca Hipotecaria obtuvieron una variación negativa de 10,1% y 2,3%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó una variación positiva de 20,1% respectivamente, (Anexo A4).

El número de viviendas financiadas en el primer trimestre de 2020, frente al mismo trimestre del año 2019 aumentó 2,4%. Este comportamiento es explicado por el crecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 41,7% y el decrecimiento en las cajas y fondos de vivienda y banca hipotecaria de 25,8% y 2,6% respectivamente (Anexo A5).

**Gráfico 9. Variación anual del número y valor de los créditos para compra de vivienda**  
**Total nacional**  
**I trimestre 2020<sup>Pr</sup>**



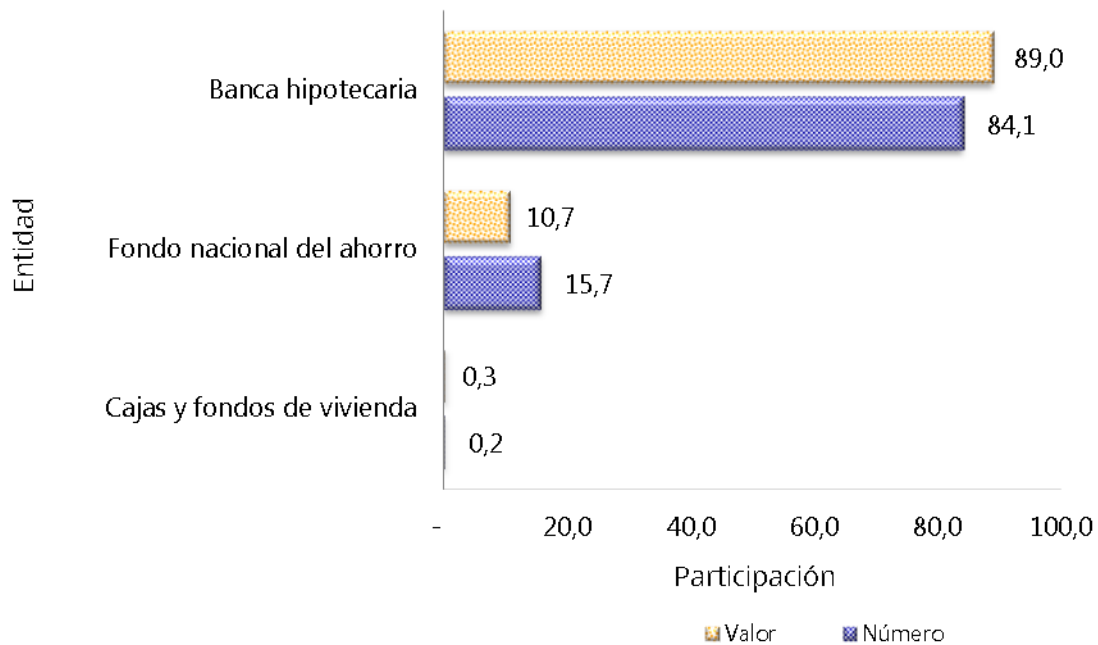
**Fuente:** DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

En términos de distribución del valor del crédito desembolsado para compra de vivienda en el primer trimestre de 2020, la Banca Hipotecaria participó con 89,0%, el Fondo Nacional del Ahorro con 10,7% y las Cajas y Fondos de Vivienda con 0,3%.

**Gráfico 10. Participación del valor y número de créditos desembolsados**

**Total nacional**

**I trimestre 2020<sup>Pr</sup>**



**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 Doce meses a marzo

Durante el periodo comprendido entre abril de 2019 y marzo de 2020, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda aumentó 1,8% frente al periodo comprendido entre abril 2018 y marzo de 2019, este comportamiento obedeció al crecimiento en el Fondo Nacional del Ahorro de 6,9%, la Banca hipotecaria de 1,2% y la disminución de las cajas y fondos de vivienda de 20,5% respectivamente.

**Cuadro 2. Variaciones del valor de los créditos entregados para compra de vivienda (millones de pesos constantes)**

**I trimestre y doce meses (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2018	1.659.731	17,2	7.229.249	10,4
2019	1.566.886	-5,6	7.271.038	0,6
2020	1.561.880	-0,3	7.401.563	1,8
<b>Fondo Nacional del Ahorro</b>				
2018	177.555	16,5	739.887	27,8
2019	139.345	-21,5	779.127	5,3
2020	167.374	20,1	833.044	6,9
<b>Cajas y Fondos de Vivienda</b>				
2018	2.330	-38,9	15.923	0,4
2019	5.006	114,9	18.606	16,9
2020	4.499	-10,1	14.793	-20,5
<b>Banca Hipotecaria</b>				
2018	1.479.846	17,4	6.473.439	8,8
2019	1.422.535	-3,9	6.473.305	0,0
2020	1.390.007	-2,3	6.553.726	1,2

**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: Cifra provisional

### 3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

#### 3.1. Créditos desembolsados para compra de vivienda

##### 3.1.1 Primer trimestre 2020<sup>Pr</sup>

Del monto total de créditos entregados durante el primer trimestre de 2020 para compra de vivienda, el 32,0% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de viviendas financiadas, la VIS participó con 54,1% del total.

**Cuadro 3. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)**

I trimestre de 2020<sup>Pr</sup>

Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Valor de créditos entregados (millones de pesos constantes)	Número de viviendas financiadas
<b>Total vivienda</b>	2.568.243	1.561.880	26.812
Vivienda de interés social	821.910	499.846	14.517
Vivienda diferente de VIS	1.746.333	1.062.034	12.295

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

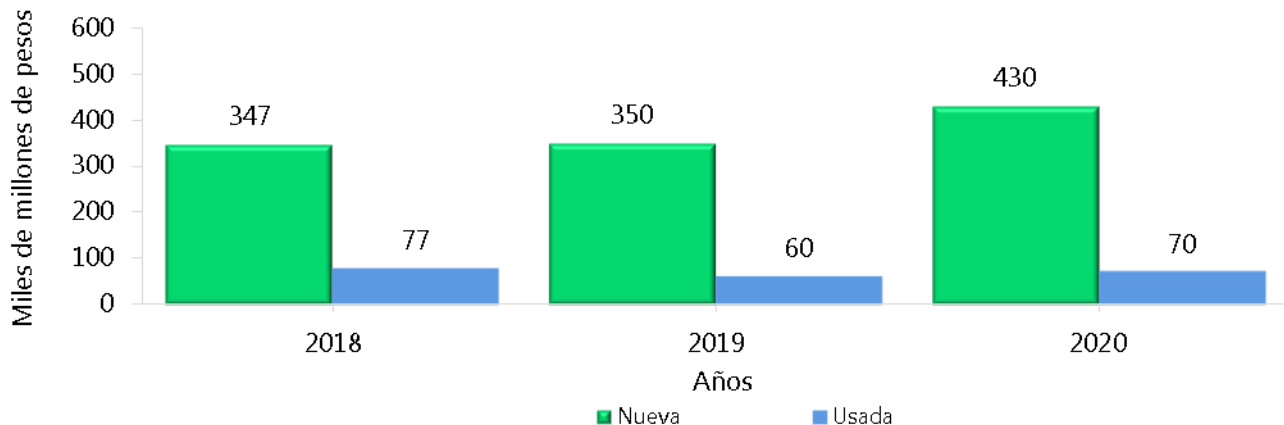
##### 3.1.2 Valor de los créditos individuales entregados para compra de VIS

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el primer trimestre de 2020 a precios constantes fue de \$499.846 millones de pesos. Los préstamos para adquisición de VIS nueva y usada presentaron crecimiento de 23,0% y 15,8% respectivamente.



**Gráfico 11. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (miles de millones de pesos constantes)**  
**Total nacional**

**I trimestre (2019 – 2020<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 3.1.3 Doce meses a marzo

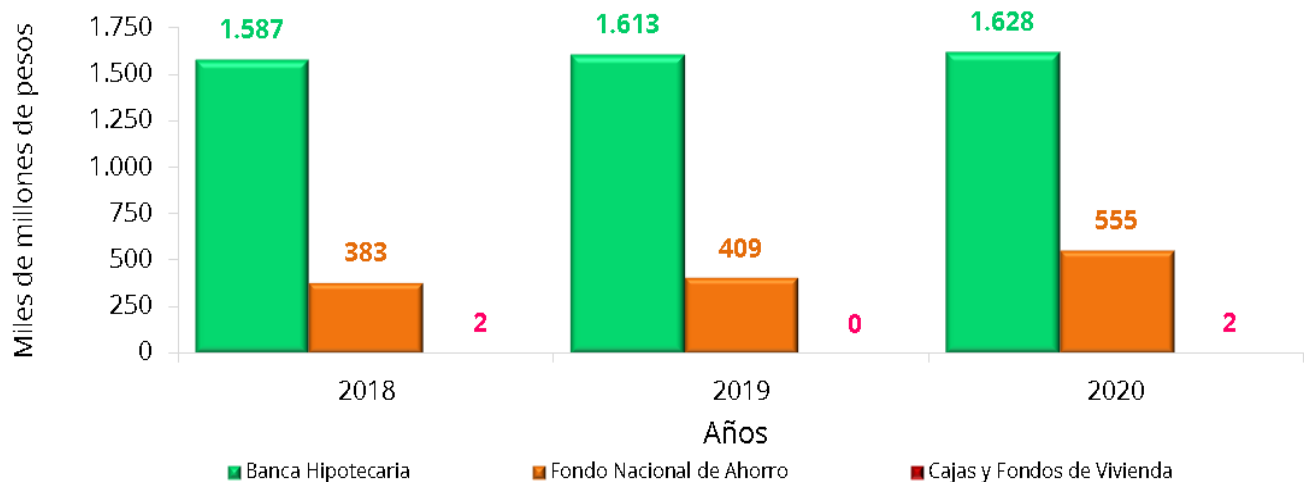
Durante el periodo comprendido entre abril de 2019 y marzo 2020, los préstamos individuales desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 8,0% respecto al periodo abril 2018 y marzo de 2019. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social nueva registraron un aumento de 8,9% y los concedidos para VIS usada 2,5%.

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social, la Banca Hipotecaria entregó \$1.628 miles de millones; el Fondo Nacional del Ahorro \$555 miles de millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$2 miles de millones de pesos a precios constantes.

**Gráfico 12. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (miles de millones), por entidad financiadora**

**Total nacional**

**Doce meses a marzo (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 3.2. Número de viviendas financiadas

### 3.2.1 Primer trimestre de 2020

En el primer trimestre de 2020, el número de viviendas de interés social financiadas registró un crecimiento de 16,9% frente al mismo trimestre de 2019, este comportamiento obedeció al aumento de la VIS nueva de 17,1% y la VIS usada de 15,9% respectivamente. En total, se financiaron 14.517 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 12.350 correspondieron a soluciones nuevas y 2.167 a VIS usadas.

**Cuadro 4. Número de viviendas de interés social financiadas**

**Total nacional**

**I trimestre y doce meses (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total viviendas VIS financiadas</b>				
2018	13.414	-17,8	67.634	-4,7
2019	12.418	-7,4	64.161	-5,1
2020	14.517	16,9	65.584	2,2
<b>VIS nueva</b>				
2018	11.019	-22,9	58.261	-5,5
2019	10.548	-4,3	54.885	-5,8
2020	12.350	17,1	56.031	2,1
<b>VIS usada</b>				
2018	2.395	17,8	9.373	0,4
2019	1.870	-21,9	9.276	-1,0
2020	2.167	15,9	9.553	3,0

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

**3.2.2. Doce meses a marzo**

Durante el periodo comprendido entre abril de 2019 y marzo de 2020, se financiaron 65.584 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 56.031 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 9.553 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el mismo periodo comprendido entre abril de 2018 y marzo de 2019, el total de viviendas financiadas aumentó 2,2%. La vivienda de interés social usada y nueva registró una variación positiva de 3,0% y 2,1% respectivamente.

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

Bogotá, Antioquia y Valle concentraron el 61,1% del valor total del crédito entregado para la adquisición de vivienda durante el primer trimestre de 2020. El decrecimiento del 0,3% del valor de los créditos desembolsados en el primer trimestre de 2020, se explicó principalmente por el comportamiento de Tolima, Antioquia y Valle que restaron en conjunto 3,2 puntos porcentuales a la variación total.

**Cuadro 5. Variación anual, contribución y participación de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C.**

Departamento	I trimestre 2019	I trimestre 2020	Variación anual	%	Millones de pesos constantes	
					Contribución a la variación	Distribución (%)
<b>Total nacional</b>	<b>1.566.886</b>	<b>1.561.880</b>	<b>-0,3</b>		<b>-0,3</b>	<b>100,0</b>
Tolima	45.094	27.339	-39,4		-1,1	1,8
Antioquia	246.293	228.876	-7,1		-1,1	14,7
Valle	168.219	151.940	-9,7		-1,0	9,7
Atlántico	86.400	75.576	-12,5		-0,7	4,8
Meta	30.935	20.978	-32,2		-0,6	1,3
Bogotá	578.523	573.547	-0,9		-0,3	36,7
Huila	22.350	17.982	-19,5		-0,3	1,2
Cesar	20.204	17.816	-11,8		-0,2	1,1
Caldas	22.934	20.777	-9,4		-0,1	1,3
Nte Santander	19.149	17.755	-7,3		-0,1	1,1
Santander	53.053	51.832	-2,3		-0,1	3,3
Córdoba	12.876	11.879	-7,7		-0,1	0,8
Casanare	3.804	3.270	-14,0		0,0	0,2
La Guajira	5.346	4.872	-8,9		0,0	0,3
Guainía	504	36	-92,8		0,0	0,0
Chocó	607	204	-66,4		0,0	0,0
Putumayo	1.298	947	-27,0		0,0	0,1
Amazonas	532	325	-39,0		0,0	0,0
Vichada	207	0	-100,0		0,0	0,0
Vaupés	0	0	*		0,0	0,0
Nariño	16.944	16.959	0,1		0,0	1,1
San Andrés	483	516	6,9		0,0	0,0
Caquetá	2.639	2.673	1,3		0,0	0,2
Arauca	686	896	30,7		0,0	0,1
Cauca	11.955	12.173	1,8		0,0	0,8
Sucre	6.569	6.790	3,4		0,0	0,4
Guaviare	671	1.000	49,1		0,0	0,1
Boyacá	17.053	17.926	5,1		0,1	1,1
Magdalena	13.182	18.525	40,5		0,3	1,2
Risaralda	33.706	42.982	27,5		0,6	2,8
Quindío	14.113	23.421	66,0		0,6	1,5
Bolívar	29.438	42.743	45,2		0,8	2,7
Cundinamarca	101.118	149.324	47,7		3,1	9,6

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

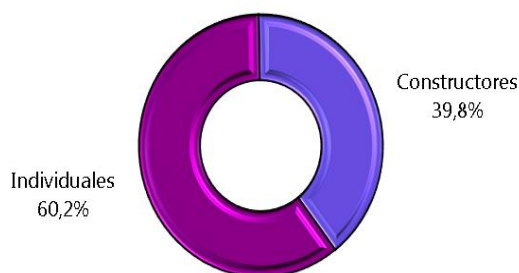
### 5.1 Resultados generales

En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito<sup>1</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 operación estadística.

#### 5.1.1 Primer trimestre 2020

Durante el primer trimestre de 2020, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$2.405.913 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$958.282 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$1.447.631 millones a préstamos a individuales o créditos directos.

**Gráfico 13. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras**  
**Total nacional**  
**I trimestre 2020<sup>Pr</sup>**



**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

<sup>1</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 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 primer trimestre de 2020 disminuyeron 4,1% frente al mismo trimestre de 2019. Los desembolsos entregados a los constructores decrecieron 10,1%, mientras que los créditos a individuales o créditos directos crecieron 0,4%.

**Cuadro 6. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes)**

**I trimestre y doce meses (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total desembolsos de crédito</b>				
2018	2.603.129	5,3	11.894.840	6,3
2019	2.508.195	-3,6	11.812.961	-0,7
2020	2.405.913	-4,1	11.261.527	-4,7
<b>Crédito a constructores</b>				
2018	1.099.892	-15,7	5.566.762	-6,5
2019	1.065.731	-3,1	5.055.383	-9,2
2020	958.282	-10,1	4.355.585	-13,8
<b>Crédito a individuales o crédito directo</b>				
2018	1.503.237	28,9	6.328.077	20,8
2019	1.442.463	-4,0	6.757.578	6,8
2020	1.447.631	0,4	6.905.942	2,2

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 5.1.2. Doce meses a marzo

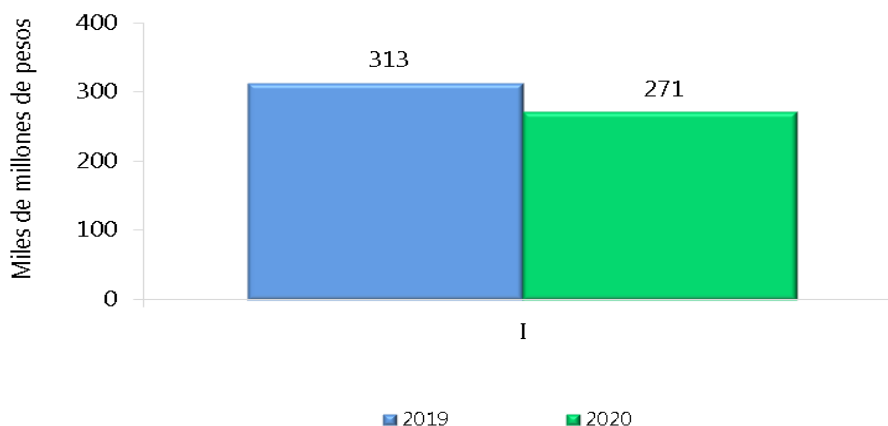
Los créditos desembolsados por las entidades (precios constantes del IV trimestre de 2005) que financian vivienda en el país durante el periodo comprendido entre abril de 2019 y marzo de 2020, presentaron una variación negativa de 4,7%, al pasar de \$11.812.961 millones durante el periodo comprendido entre abril de 2018 y marzo de 2019, a \$11.261.527 millones a marzo de 2020. Este resultado obedeció al decrecimiento de los créditos a constructores 13,8% y el aumento de 2,2% de los créditos a individuales.

## 5.2. Subrogaciones para créditos individuales<sup>2</sup>

### 5.2.1 Primer trimestre 2020<sup>Pr</sup>

En el primer trimestre de 2020, la Banca Hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$271.445 millones a precios constantes, \$42.014 millones menos que en el mismo trimestre de 2019 originando una disminución del 13,4% frente al periodo anterior.

**Gráfico 14. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes) Total nacional I trimestre (2019 – 2020<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

### 5.2.2 Doce meses a marzo

Durante el periodo comprendido entre abril de 2019 y marzo de 2020, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron una disminución de 15,7% con relación al año 2019. En consecuencia, en el periodo analizado la Banca Hipotecaria efectuó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.291.583 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$240.033 millones menos que en 2019 y \$146.379 millones menos que en 2018.

<sup>2</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.

## 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:

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

Dónde: 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 I trimestre de 2020:

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

$$IC = 100\%$$

La operación estadística para el I 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

**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<sup>3</sup>

**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):** 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).

---

<sup>3</sup> 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](mailto:contacto@dane.gov.co)**

Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE  
Bogotá, Colombia  
**[www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)**