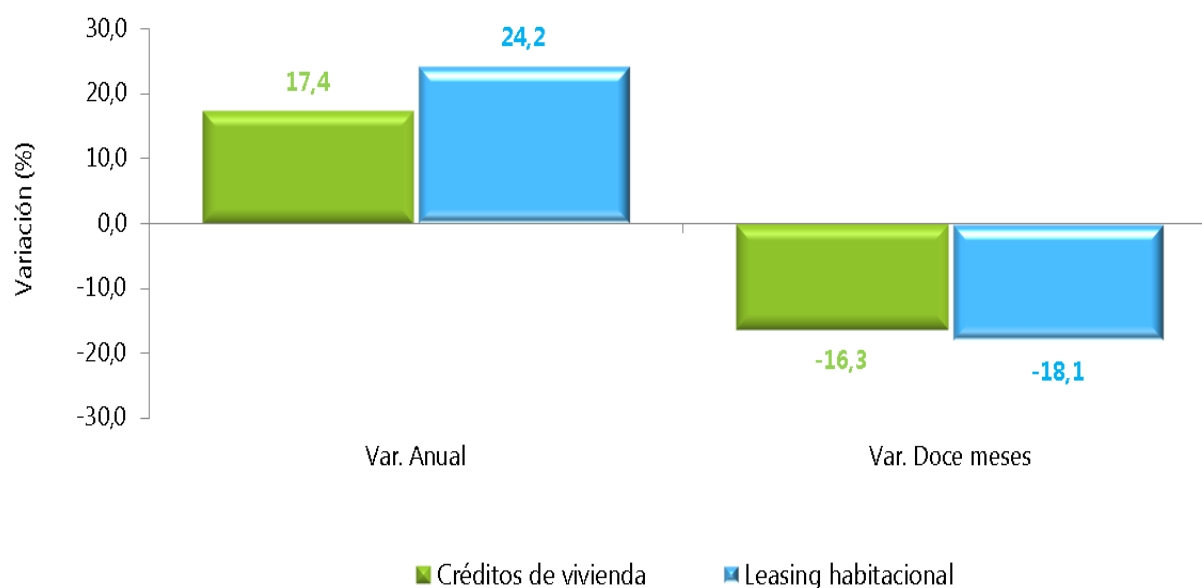


## Financiación de vivienda - FIVI

I trimestre de 2021<sup>pr</sup>

**Gráfico 1. Variación del valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (a precios constantes)**

I trimestre 2021<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
- Medidas de calidad
- 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 cuarto 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.

Así pues la División de Estudios Sectoriales del DANE inició en el año de 1985, retroactiva a 1983, la investigación de "Estadísticas sobre Edificación y Financiación de Vivienda", la cual además de servir como guía para los programas de desarrollo, presentaba un estudio en forma coherente y continua sobre la demanda de vivienda, por medio de los créditos para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, otorgados por las entidades financieras investigadas; también presentaba información sobre la oferta de vivienda, en cuanto a los proyectos de construcción que se llevaban a cabo con préstamos suministrados por dichas entidades<sup>1</sup>.

En esta primera etapa la Financiación de vivienda se diseñó como un censo de las entidades que presentaban datos relativos a créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios otorgados por Cajas de vivienda de las principales ciudades y departamentos (Bogotá, Antioquía, Cali y Bucaramanga), el Banco Central Hipotecario (BCH),

---

<sup>1</sup> [http://biblioteca.dane.gov.co/media/libros/LD\\_10330\\_EJ\\_5.PDF](http://biblioteca.dane.gov.co/media/libros/LD_10330_EJ_5.PDF)

Corporaciones de Ahorro y Vivienda y el Fondo Nacional de Ahorro – (FNA). La información solicitada cubre la actividad de las instituciones mencionadas a nivel nacional. En el caso del Instituto Crédito Territorial (INURBE), que administraba los recursos del estado, dirigidos principalmente a producir y financiar vivienda para grupos de ingresos bajos y medios, sus cifras se presentaban como un caso especial.

La segunda etapa de la operación estadística, denominada "Financiación de Vivienda", tuvo su inicio en 1995 y su alcance fue la demanda (compra) de vivienda usada en Colombia. La tercera etapa inició en 2004, 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.

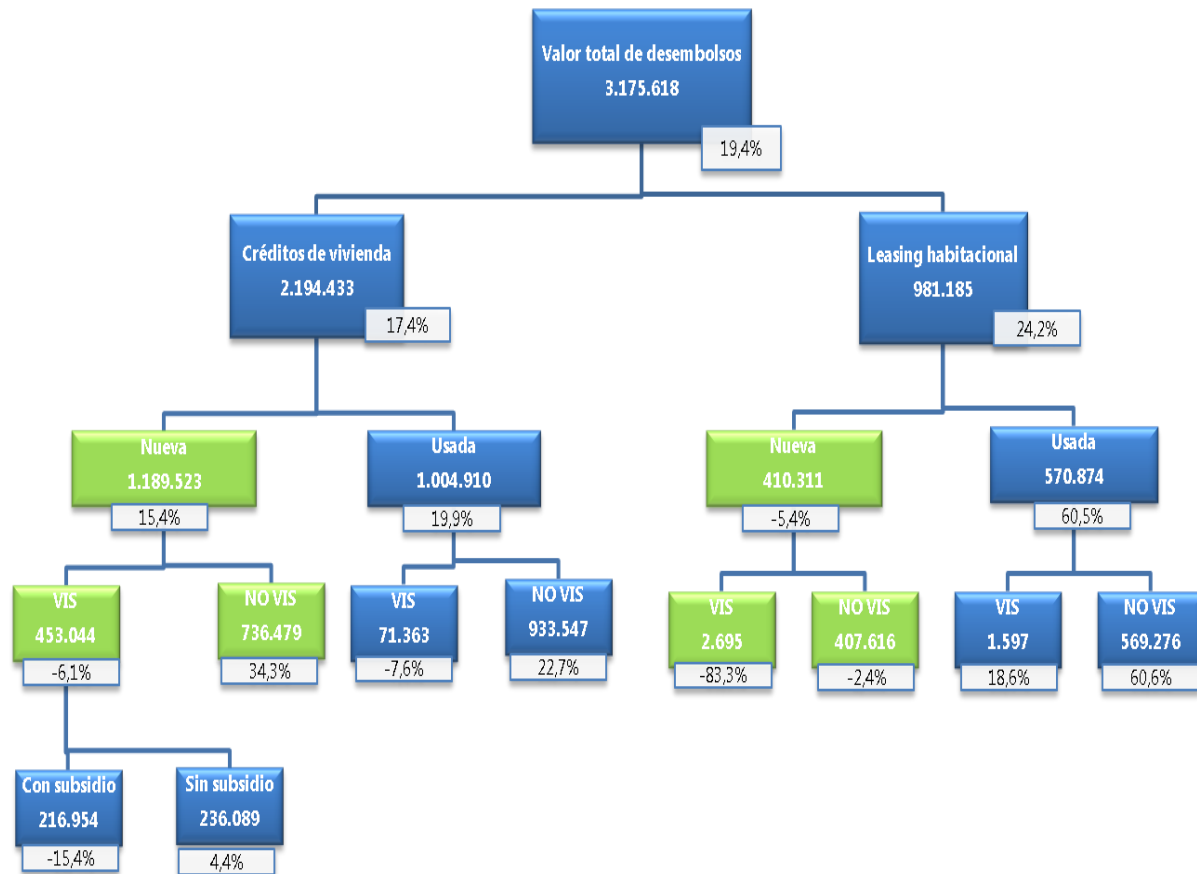
En 2015 se lleva a cabo la convergencia a las normas internacionales de información financiera (NIIF) que son normas contables emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), con el propósito de homogeneizar la aplicación de normas contables en el mundo, de manera que sean globalmente 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).

En este sentido la operación estadística inicia una nueva etapa la cual tiene como objetivo actualizar la estadística, según la normatividad y legislación vigente, sobre financiación de vivienda. En esta etapa, la operación estadística presentará información de los créditos de vivienda y leasing habitacional desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada y, llevará a cabo ampliación de cobertura del total de las entidades que se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia (24 fuentes) con información histórica desde el año 2015, a partir de la publicación del I trimestre de 2021.

## Diagrama 1

Estructura general – Valor y variación anual de desembolsos para compra de vivienda\* (millones de pesos constantes)

I trimestre de 2021<sup>Pr</sup>



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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

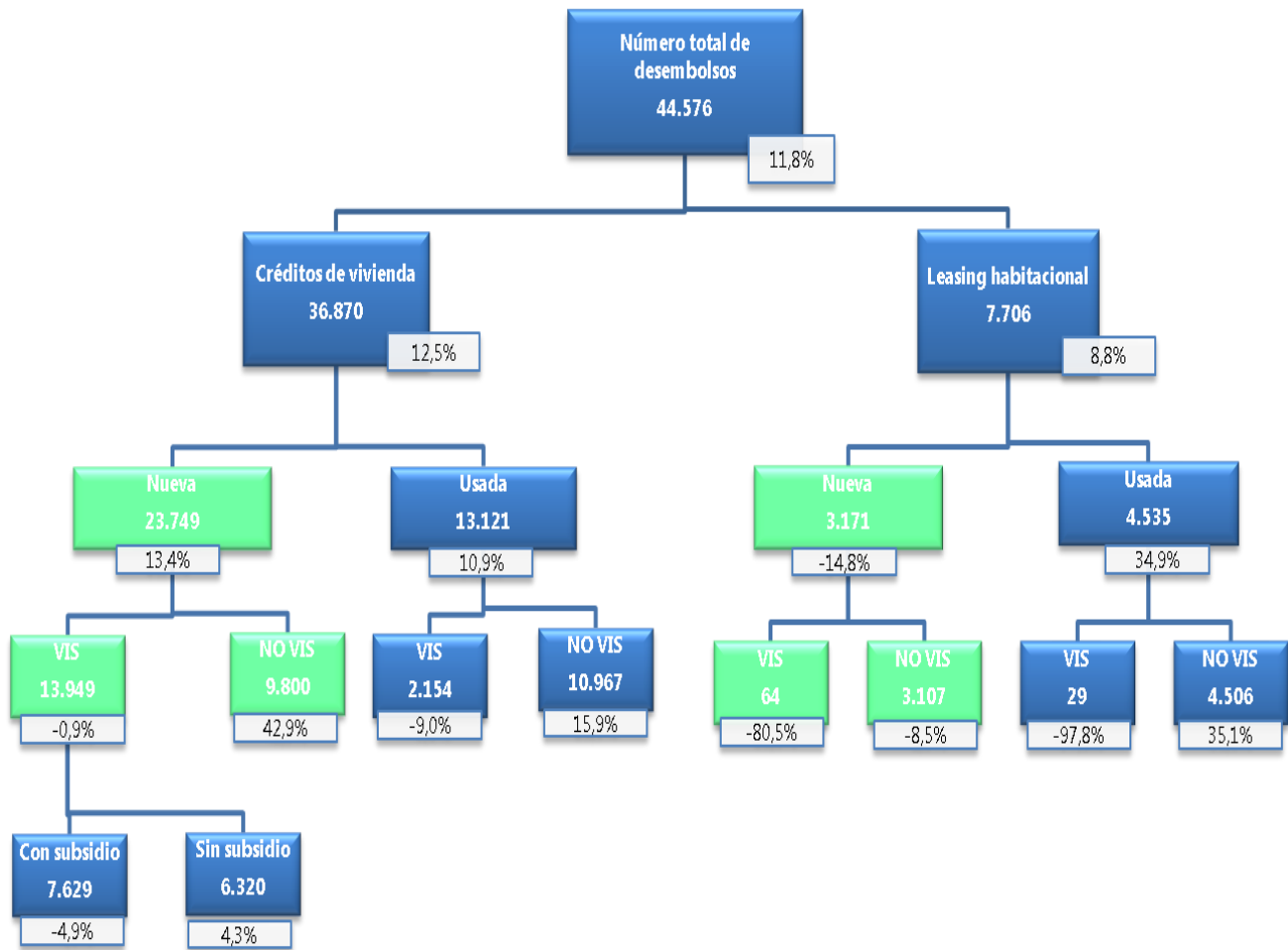
Con subsidio: hace referencia a los desembolsos de créditos de vivienda para VIS nueva que tienen subsidio de cajas de compensación.

\*Millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de créditos para compra de vivienda en el primer trimestre de 2021, identificando los créditos de vivienda y operaciones de leasing habitacional por viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

**Diagrama 2**

**Estructura general – Número y variación anual de desembolsos para compra de Vivienda (unidades)**  
I trimestre de 2021<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 2021, identificando los créditos de vivienda y leasing habitacional por 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 2021<sup>Pr</sup>

Durante el trimestre enero-marzo de 2021, se desembolsaron \$5.452.801 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$3.768.025 millones fueron créditos de vivienda y \$1.684.776 millones fueron leasing habitacional (Anexo 1).

**Tabla 1. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes) I trimestre y doce meses (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total valor de desembolsos para compra de vivienda</b>				
2019	4.070.538	3,3	18.414.742	10,2
2020	4.372.415	7,4	19.942.296	8,3
2021	5.452.801	24,7	17.284.131	-13,3
<b>Créditos de vivienda</b>				
2019	2.900.230	-0,9	13.159.396	5,0
2020	3.073.830	6,0	13.967.407	6,1
2021	3.768.025	22,6	12.180.190	-12,8
<b>Leasing habitacional</b>				
2019	1.170.308	15,3	5.255.346	25,9
2020	1.298.585	11,0	5.974.889	13,7
2021	1.684.776	29,7	5.103.941	-14,6

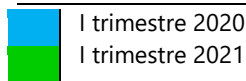
Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el primer trimestre de 2021, los desembolsos para compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005 sumaron \$3.175.618 millones, con una variación anual de 19,4%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$2.194.433 millones de pesos y para leasing habitacional \$981.185 millones de pesos, aportando 7,2 puntos porcentuales a la variación de 19,4% (Anexo 1).

**Cuadro 1. Variación y contribución anual del valor de los desembolsos para compra de vivienda I trimestre (2020-2021)<sup>Pr</sup>**

Variación del valor de los desembolsos	Variación anual (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	4,1	4,1
Créditos de vivienda	19,4	19,4
Leasing habitacional	2,7	2,0
	17,4	12,2
	7,6	2,2
	24,2	7,2



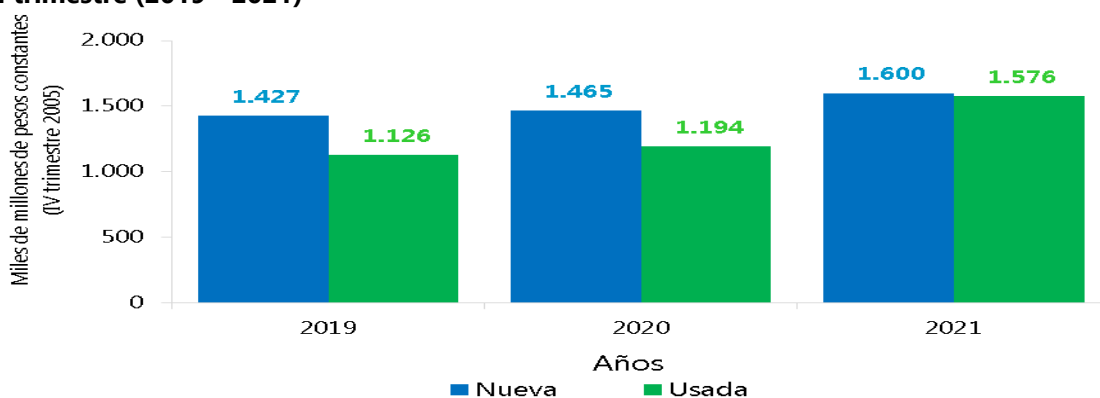
Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El valor de los desembolsos a precios constantes en el primer trimestre de 2021, para compra de vivienda usada fueron de \$1.576 miles de millones de pesos, registrando una variación de 32,0% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los desembolsos para compra de vivienda nueva fueron de \$1.600 miles de millones de pesos, registrando una variación de 9,2% (Anexo 2).

**Gráfico 2. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (precios constantes)**

**I trimestre (2019 - 2021)<sup>Pr</sup>**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 1.1.2 Doce meses a marzo

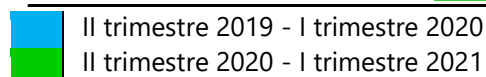
Durante el período comprendido entre abril de 2020 a marzo 2021, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron \$10.247.048 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación negativa de 16,8%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$7.222.308 millones, con una variación negativa de 16,3% y restando 11,4 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$3.024.740 millones de pesos, presentando variación negativa de 18,1% y restando 5,4 puntos porcentuales (Anexo 1).

#### Cuadro 2. Variación doce meses del valor de desembolsados para compra de vivienda

##### Total nacional

**(II trimestre 2020-I trimestre 2021)/(II trimestre 2019-I trimestre 2020)<sup>Pr</sup>**

Variación del valor de los desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	5,4	5,4
	-16,8	-16,8
Créditos de vivienda	3,3	2,4
	-16,3	-11,4
Leasing habitacional	10,7	3,0
	-18,1	-5,4



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 1.2 Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

### 1.2.1 Primer trimestre de 2021<sup>Pr</sup>

En el primer trimestre de 2021, se financiaron 44.576 viviendas, lo que representó una variación positiva de 11,8% respecto al mismo trimestre de 2020 (39.855 viviendas). De las unidades financiadas, 36.870 correspondieron a créditos de vivienda y 7.706 a leasing habitacional (Anexo 8).



**Tabla 2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda I trimestre y doce meses (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**

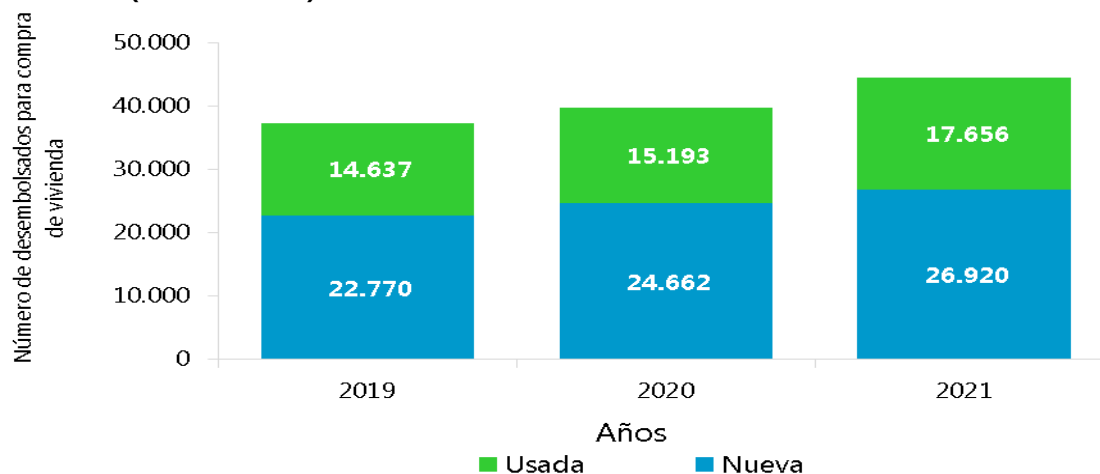
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total número de desembolsados para compra de vivienda</b>				
2019	37.407	0,9	174.961	3,1
2020	39.855	6,5	182.621	4,4
2021	44.576	11,8	152.035	-16,7
<b>Créditos de vivienda</b>				
2019	30.572	-2,8	144.590	-1,2
2020	32.771	7,2	147.917	2,3
2021	36.870	12,5	127.119	-14,1
<b>Leasing habitacional</b>				
2019	6.835	21,9	30.371	30,0
2020	7.084	3,6	34.704	14,3
2021	7.706	8,8	24.916	-28,2

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas fueron 26.920, presentando una variación de 9,2% y las usadas 17.656 con una variación de 16,2% frente al mismo trimestre de 2020 (Anexo 9).

**Gráfico 3. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (unidades) I trimestre (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

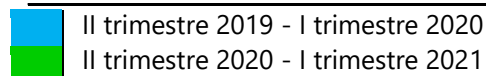
### 1.2.2 Doce meses a marzo

Durante el período comprendido entre abril de 2020 a marzo de 2021, se financiaron 152.035 unidades habitacionales, de las cuales 127.119 fueron créditos de vivienda y 24.916 leasing habitacional. La variación negativa de 16,7% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que contribuyeron negativamente a la variación restando 11,4 puntos porcentuales, seguido por el leasing habitacional restando 5,4 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 8).

#### Cuadro 3. Variación doce meses del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes)

**(II trimestre 2020- I trimestre 2021)/( II trimestre 2019- I trimestre 2020)**

Número de desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	4,4	4,4
Créditos de vivienda	-16,7	-11,4
Leasing habitacional	14,3	-5,4
	-28,2	



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

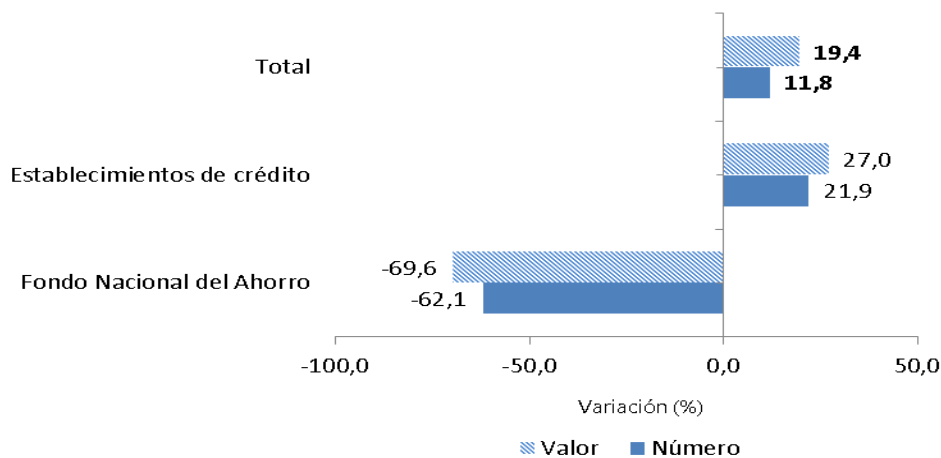
### 2.1 Valor y número de desembolsos

#### 2.1.1 Primer trimestre 2021<sup>Pr</sup>

En el primer trimestre de 2021, el valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó un crecimiento de 19,4% frente al mismo trimestre de 2020. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación de 27,0%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó variación negativa de 69,6% (Anexo 3).

El número de viviendas financiadas en el primer trimestre de 2021, frente al mismo trimestre del año 2020 obtuvo una variación de 11,8%. Este comportamiento es explicado por la variación positiva de los establecimientos de crédito de 21,9%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro registró variación negativa de 62,1% (Anexo 10).

**Gráfico 4. Variación anual del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda Total nacional I trimestre 2021<sup>Pr</sup>**



Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

### 2.1.2 Doce meses a marzo

En el período abril 2020 - marzo 2021, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda disminuyó 16,8% frente al período abril 2019-marzo 2020, este comportamiento obedeció al decrecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 68,8% y los establecimientos de créditos de 11,6% (Anexo 3).

## 3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

### 3.1. Valor de los desembolsados para compra de vivienda

#### 3.1.1 Primer trimestre 2021<sup>Pr</sup>

Del monto total de desembolsos durante el primer trimestre de 2021 para compra de vivienda, el 16,6% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de créditos desembolsados para financiar vivienda, la VIS participó con 36,3% del total (Anexo 4 y 11).

**Cuadro 4. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)**  
**I trimestre de 2021<sup>Pr</sup>**

Vivienda	Valor de desembolsos		Número de desembolsos
	(Millones de pesos corrientes)	(Millones de pesos constantes)	
<b>Total vivienda</b>	5.452.801	3.175.618	44.576
Vivienda de interés social	907.822	528.700	16.196
Vivienda diferente de VIS	4.544.979	2.646.918	28.380

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

#### 3.1.2 Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el primer trimestre de 2021 a precios constantes fue de \$528.700 millones de pesos. Los desembolsos para créditos de vivienda para adquisición de VIS presentaron variación de -6,3% y las operaciones de leasing habitacional para VIS con una variación de -75,4% (Anexo 4).

**Tabla 3. Valor de los desembolsos para compra de VIS (millones de pesos constantes)**

**Total nacional**

**I trimestre (2019 – 2021)<sup>Pr</sup>**

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total valor de desembolsados para compra de VIS</b>				
2019	460.444	-0,9	2.272.552	5,7
2020	577.252	25,4	2.498.462	9,9
2021	528.700	-8,4	2.031.036	-18,7
<b>Créditos de vivienda</b>				
2019	434.099	-4,8	2.152.463	1,4
2020	559.775	29,0	2.346.445	9,0
2021	524.407	-6,3	2.007.916	-14,4
<b>Leasing habitacional</b>				
2019	26.345	209,3	120.089	339,3
2020	17.477	-33,7	152.017	26,6
2021	4.293	-75,4	23.119	-84,8



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el valor de desembolsos para compra de viviendas VIS nuevas presentaron una variación negativa de 8,6% y las VIS usadas una variación negativa de 7,1% frente al mismo trimestre de 2020 (Anexo 5).

**Cuadro 5. Variación anual del valor de créditos desembolsados para compra de VIS (precios constantes) (I trimestre 2021/I trimestre 2020)**

Valor de desembolsos VIS	Variación anual (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	25,4	25,4
	-8,4	-8,4
VIS Nueva	28,9	24,3
	-8,6	-7,4
VIS Usada	6,6	1,1
	-7,1	-1,0

 I trimestre 2020  
 I trimestre 2021

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 3.1.3 Doce meses a marzo

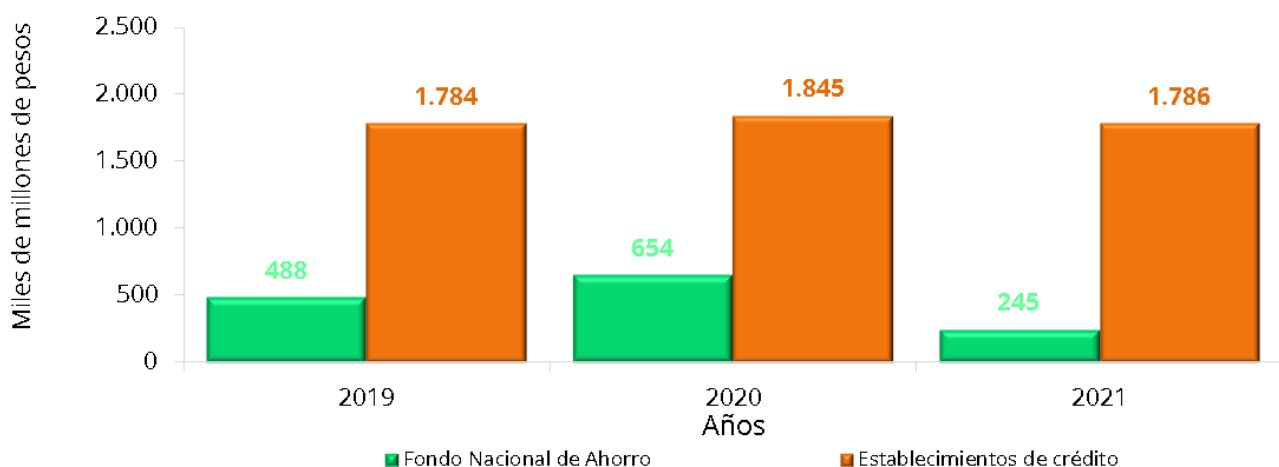
En el período abril 2020 – marzo 2021, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un decrecimiento de 18,7% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación negativa de 16,5% y los concedidos para VIS usada -31,8% (Anexo 4 y 5).

Del monto total de desembolsos para la compra de vivienda de interés social, los establecimientos de crédito entregaron \$1.786 miles de millones y el Fondo Nacional del Ahorro \$245 miles de millones de pesos a precios constantes (Anexo 5).

**Gráfico 5. Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS (miles de millones), por entidad financiadora**

**Total nacional**

**Doce meses a marzo (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 3.2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

### 3.2.1 Primer trimestre de 2021

En el primer trimestre de 2021, el número de créditos desembolsados para compra de vivienda de interés social registró una variación de -10,6% frente al mismo trimestre de 2020, este comportamiento obedeció al decrecimiento en el número de desembolsos para la VIS usada de 41,1% y la disminución en la VIS nueva de 2,7%. En total, se financiaron 16.196 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 14.013 correspondieron a soluciones nuevas y 2.183 a VIS usadas (Anexo 11).

**Tabla 4. Número de viviendas de interés social financiadas**  
**Total nacional**  
**I trimestre y doce meses (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total número de créditos desembolsados para compra de VIS</b>				
2019	15.328	4,3	76.467	3,9
2020	18.113	18,2	79.854	4,4
2021	16.196	-10,6	62.698	-21,5
<b>VIS nueva</b>				
2019	11.692	-3,6	61.286	-2,7
2020	14.409	23,2	63.314	3,3
2021	14.013	-2,7	54.814	-13,4
<b>VIS usada</b>				
2019	3.636	41,7	15.181	43,1
2020	3.704	1,9	16.540	9,0
2021	2.183	-41,1	7.884	-52,3

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

### 3.2.2 Doce meses a marzo

En el período abril 2020 – marzo 2021, se financiaron 62.698 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 54.814 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 7.884 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el período abril 2019 – marzo 2020, el total de viviendas financiadas presentó variación negativa de 21,5%. La vivienda de interés social usada y nueva registró variaciones negativas de 52,3% y 13,4% respectivamente.

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

Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 62,3% del valor total de desembolsos de los créditos de vivienda durante el primer trimestre de 2021. La variación de 17,4% del valor de los desembolsados de los créditos de vivienda en el primer trimestre de 2021, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca que sumaron en conjunto 13,5 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 14).

**Tabla 5. Variación anual, contribución y participación de los créditos de vivienda desembolsados por departamento y Bogotá, D.C. I trimestre (2020 – 2021)<sup>Pr</sup>**

Departamento	I trimestre 2020	I trimestre 2021	Variación anual %	Millones de pesos constantes		Distribución %
				Contribución a la variación	Distribución %	
<b>Total nacional</b>	<b>1.869.353</b>	<b>2.194.433</b>	<b>17,4</b>	<b>17,4</b>	<b>100</b>	
Bogotá	657.013	827.355	25,9	9,1	37,7	
Antioquia	273.763	319.312	16,6	2,4	14,6	
Valle	184.776	221.283	19,8	2,0	10,1	
Atlántico	100.324	132.140	31,7	1,7	6,0	
Santander	63.015	81.953	30,1	1,0	3,7	
Tolima	32.290	50.788	57,3	1,0	2,3	
Nte Santander	25.569	35.257	37,9	0,5	1,6	
Caldas	22.454	30.947	37,8	0,5	1,4	
Meta	24.584	32.509	32,2	0,4	1,5	
Nariño	18.969	25.807	36,0	0,4	1,2	
Boyacá	30.286	36.805	21,5	0,3	1,7	
Magdalena	20.923	26.644	27,3	0,3	1,2	
Cauca	14.545	19.579	34,6	0,3	0,9	
Cesar	20.700	25.587	23,6	0,3	1,2	
Huila	19.800	24.532	23,9	0,3	1,1	
Bolívar	48.989	53.436	9,1	0,2	2,4	
Córdoba	14.496	18.027	24,4	0,2	0,8	
Casanare	4.213	6.052	43,7	0,1	0,3	
Caquetá	3.566	4.742	33,0	0,1	0,2	
Quindío	29.132	29.865	2,5	0,0	1,4	
La Guajira	5.552	6.161	11,0	0,0	0,3	
Sucre	7.243	7.616	5,2	0,0	0,3	
Resto <sup>1</sup>	5.070	5.300	4,5	0,0	0,2	
Risaralda	51.047	50.933	-0,2	0,0	2,3	
Cundinamarca	191.034	121.803	-36,2	-3,7	5,6	

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Resto<sup>1</sup>. Agrupa los siguientes departamentos: Chocó, Arauca, Putumayo, Archipiélago de San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.

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 operación estadística.



## 5. OPERACIONES GENERALES DE CRÉDITO

### 5.1 Resultados generales

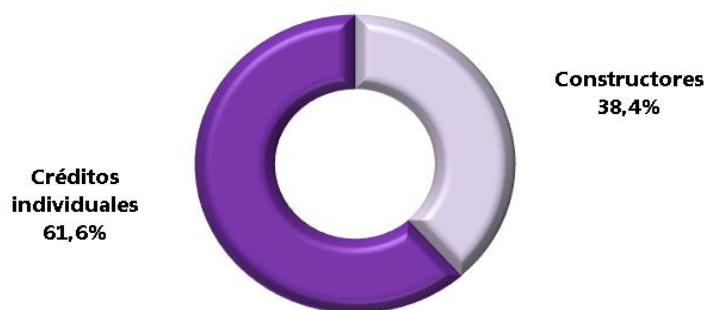
En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito<sup>2</sup> (desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales para vivienda y otros destinos) exclusivamente de las entidades que forman parte de la cobertura institucional de la operación estadística.

#### 5.1.1 Primer trimestre 2021

Durante el primer trimestre de 2021, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$3.271.813 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$1.257.772 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$2.014.041 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 20).

#### Gráfico 6. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras

**Total nacional**  
**I trimestre 2021<sup>Pr</sup>**



Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

<sup>2</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 viviendas y operaciones de leasing habitacional 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 2021 aumentaron 16,8% frente al mismo trimestre de 2020. Los créditos a constructores presentaron variación de 16,0% y los desembolsos entregados a individuales o créditos directos 17,3%.

**Tabla 6. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes) I trimestre y doce meses (2019 – 2021)<sup>Pr</sup>**

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total desembolsos de crédito</b>				
2019	2.893.579	-1,1	13.301.992	0,6
2020	2.802.279	-3,2	13.028.655	-2,1
2021	3.271.813	16,8	10.655.752	-18,2
<b>Crédito a constructores</b>				
2019	1.216.982	0,5	5.533.120	-7,9
2020	1.084.593	-10,9	4.973.670	-10,1
2021	1.257.772	16,0	4.130.665	-16,9
<b>Crédito a individuales o crédito directo</b>				
2019	1.676.597	-2,1	7.768.872	7,6
2020	1.717.686	2,5	8.054.985	3,7
2021	2.014.041	17,3	6.525.086	-19,0

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

### 5.1.2 Doce meses a marzo

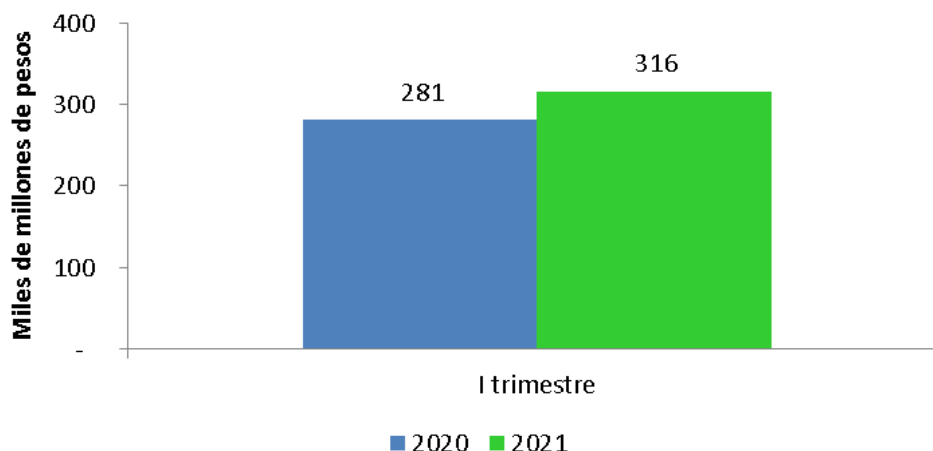
Los créditos desembolsados por las entidades (precios constantes del IV trimestre de 2005) que financian vivienda en el país, en el período abril 2020 – marzo 2021, presentaron una variación negativa de 18,2%, al pasar de \$13.028.655 millones en el período abril 2019 – marzo 2020, a \$10.655.752 millones en los últimos doce meses a marzo 2021. Este resultado obedeció al decrecimiento de los créditos a constructores de 16,9% y de 19,0% de los créditos a individuales.

## 5.2. Subrogaciones para créditos individuales<sup>3</sup>

### 5.2.1 Primer trimestre 2021<sup>Pr</sup>

En el primer trimestre de 2021, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de \$315.773 millones a precios constantes, \$34.583 millones más que en el mismo trimestre de 2020 originando una variación positiva de 12,3% frente al periodo anterior (Anexo 21).

**Gráfico 10. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes) Total nacional I trimestre (2020 – 2021)<sup>Pr</sup>**



Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

### 5.2.2 Doce meses a marzo

En el período abril 2020 – marzo 2021, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron una disminución de 7,2% con relación al periodo abril 2019 – marzo 2020. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.238.945 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$96.034 millones menos que en 2020.

<sup>3</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. Medidas de calidad

### 6.1 Indicador de cobertura

Este indicador es un instrumento, que permite hacer seguimiento al desarrollo de la recolección, con el propósito de garantizar el diligenciamiento del instrumento 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 I trimestre de 2021:

$$IC = (24/24) * 100$$

$$IC = 100\%$$

La operación estadística para el I trimestre de 2021 tiene un porcentaje de cobertura del 100%.

### 6.2 Tasa de imputación

Es el proceso de reemplazo de los valores ausentes, inválidos o inconsistentes para una determinada variable. Este indicador será la proporción de la cantidad imputada de la variable de estudio sobre el total de la variable (valor o número de desembolsos para compra de vivienda)

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

Donde: La variable A corresponde al total del valor de desembolsos o número de créditos imputada en el trimestre de referencia y la variable B es el total del valor de desembolsos o número de créditos del trimestre de referencia.

Indicador de imputación I trimestre de 2021:

II valor de los desembolsos =  $(0/3.175.618)*100$

II = 0%

II Número de desembolsos =  $(0/44.576)*100$

II = 0%

La operación estadística para el I trimestre de 2021, en sus dos variables de estudio, obtuvo un indicador de imputación del 0%.

### **6.3 Tasa de no respuesta**

Es la razón, en porcentaje, del número de unidades que no responden y el número total de unidades de la operación estadística.

**TNR= (N° fuentes que no reportan en el período de referencia / N° total de fuentes que hacen parte de la cobertura)\*100**

TNR=  $(0/24)*100$

TNR= 0%

La operación estadística para el I trimestre de 2021, obtuvo una tasa de no respuesta del 0%.

## FICHA METODOLÓGICA

**Objetivo:** Dotar al país y al sistema de financiación de vivienda de indicadores de medición que permitan realizar seguimiento a las políticas públicas relacionadas con la financiación de vivienda a través de los créditos de vivienda y las operaciones de leasing habitacional otorgados por los establecimientos financieros vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Alcance:** La operación estadística Financiación de Vivienda hace referencia al valor y número de los desembolsos para compra de vivienda; individuales, a constructores y subrogaciones que son otorgados por los establecimientos de crédito que financian vivienda en el país y se encuentran vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Variables analizadas:** valor y número de los desembolsos para compra de vivienda 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 y Establecimientos de crédito.

**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).

## GLOSARIO<sup>4</sup>

Créditos de vivienda: son, aquellos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual”. Superintendencia Bancaria de Colombia. Circular Externa 50 del 26 de octubre de 2001. Recuperado de <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/17886/dPrint/1/c/00>

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.

Departamento: para la operación estadística, corresponde al departamento donde se solicita el crédito de vivienda o el leasing habitacional.

Entidad financiadora de vivienda: corresponde a las entidades facultadas para otorgar créditos hipotecarios a largo plazo en el país. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)

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.)

Leasing habitacional: se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide

---

<sup>4</sup> Corresponde a los conceptos definidos en la ficha metodológica de Financiación de vivienda DSO-FME-001 versión 3 de marzo de 2019.



ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. Ley 795 de 2003, Artículo 2.28.1.1.2. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

Subsidio Familiar de Vivienda (SFV): 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 con 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).

De manera excepcional, se permite que las familias de poblaciones vulnerables como desplazados, víctimas de actos terroristas y afectados por situaciones de desastre o calamidad pública, apliquen este subsidio para la compra de vivienda usada, igualmente para hogares en situación de desplazamiento y damnificados por atentados terroristas se incluye la modalidad de arrendamiento. Adaptado del concepto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. Aspectos generales Minvivienda. Recuperado de <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda>

Subrogaciones: 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)

Vivienda de interés social (VIS): es aquella vivienda cuyo precio máximo de venta no excede el tope en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de conformidad con la normatividad vigente contenida en el Artículo 91 de la Ley 388 de 1997, CONPES 3819 de 2014, Decreto 1467 de 2019, y Artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.

Vivienda diferente de interés social (No VIS): es definida como aquella cuyo valor supera los topes de precio establecidos para la VIS. El precio es superior a 135 SMMLV y de 150 SMMLV para aquellos municipios que hacen parte del Decreto 1467 de 2019.



@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)