

Financiación de vivienda (FIVI)

III trimestre de 2021^{pr}

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

Total nacional

III trimestre 2021^{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
- Cuadro resumen
- 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 entidades¹.

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), 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

¹ http://biblioteca.dane.gov.co/media/libros/LD_10330_EJ_5.PDF

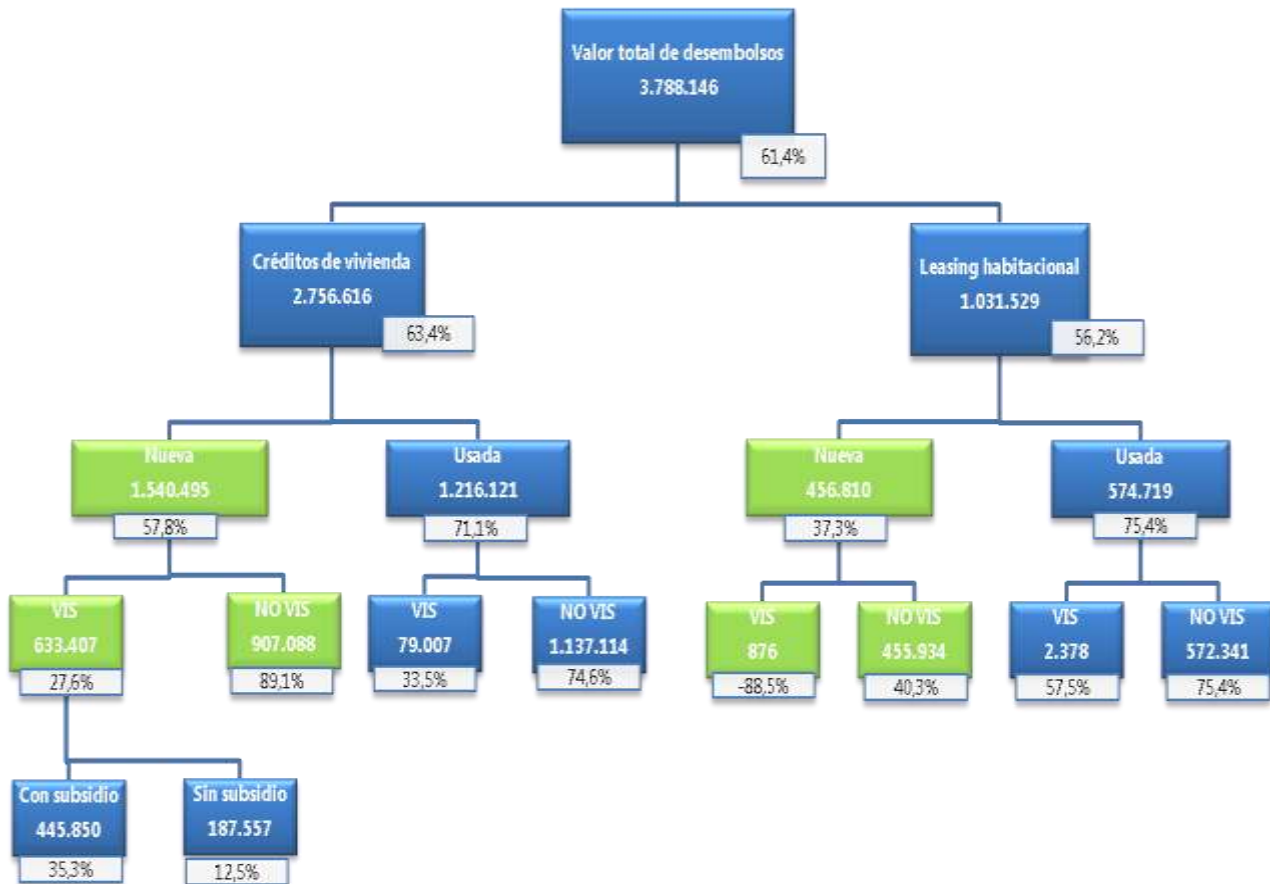
información acerca del número y valor de los subsidios entregados, desagregando la información por entidad, departamentos y capital de departamento.

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 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 III trimestre de 2021.

Diagrama 1

**Estructura general – Valor de desembolsos para compra de vivienda* (millones de pesos constantes)
III trimestre de 2021^{Pr}**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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

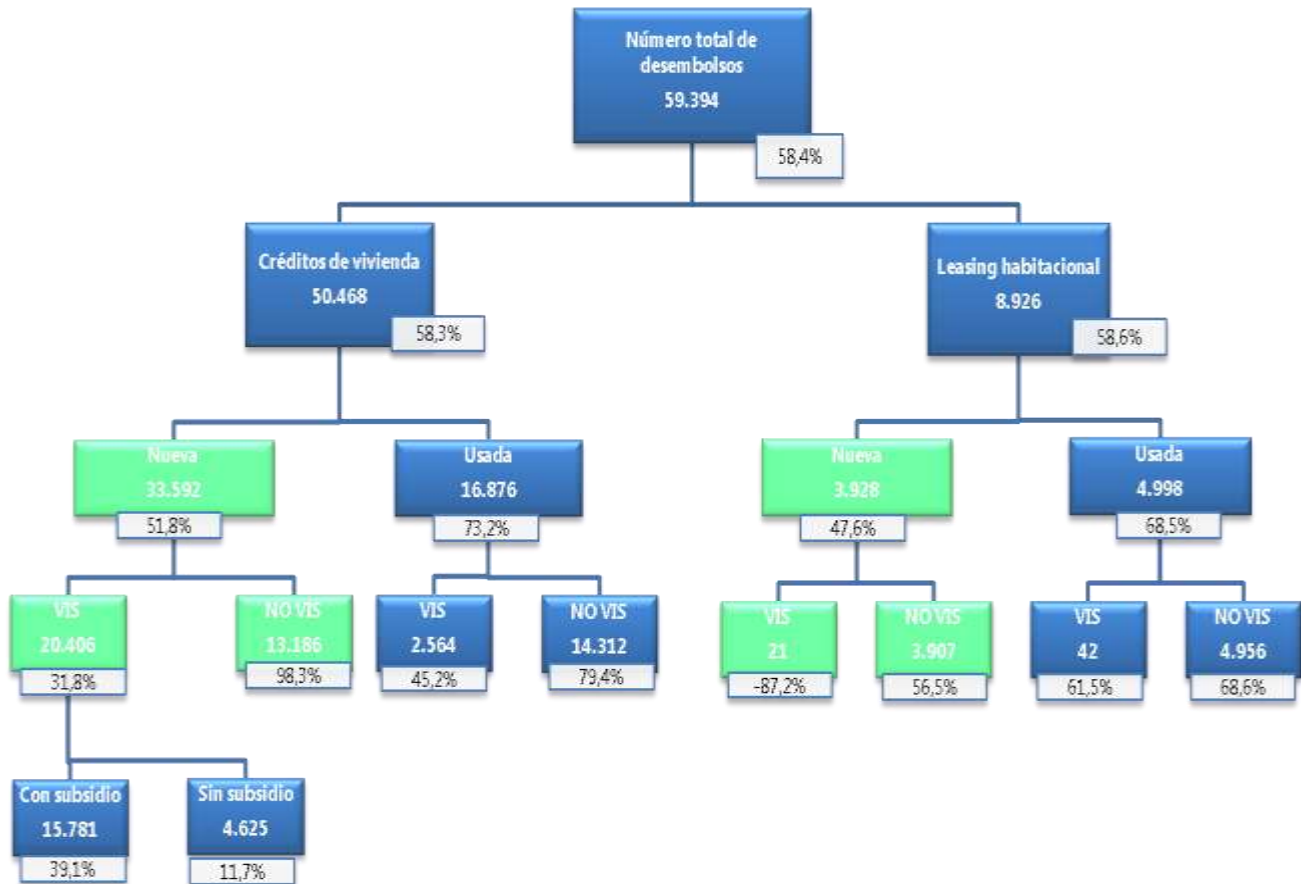
Con subsidio: hace referencia a los desembolsos de créditos de vivienda para VIS nueva que tienen subsidio de cajas de compensación.

*Millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de créditos para compra de vivienda en el tercer 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 de desembolsos para compra de Vivienda (unidades)
III trimestre de 2021^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifras provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el tercer 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 Tercer trimestre 2021^{Pr}

Durante el trimestre julio-septiembre de 2021, se desembolsaron \$6.791.292 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$4.941.992 millones fueron créditos de vivienda y \$1.849.300 millones fueron leasing habitacional (Anexo 1).

Tabla 1. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes) III trimestre, año corrido y doce meses (2019 – 2021^{Pr})

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total valor de desembolsos para compra de vivienda						
2019	5.414.330	15,4	14.257.026	8,4	19.394.763	7,9
2020	3.914.418	-27,7	10.607.576	-25,6	15.990.969	-17,6
2021	6.791.292	73,5	18.088.958	70,5	23.685.127	48,1
Créditos de vivienda						
2019	3.800.075	15,3	10.063.909	6,0	13.755.024	4,9
2020	2.812.906	-26,0	7.521.568	-25,3	11.251.466	-18,2
2021	4.941.992	75,7	12.853.924	70,9	16.818.351	49,5
Leasing habitacional						
2019	1.614.255	15,8	4.193.117	14,8	5.639.739	15,8
2020	1.101.512	-31,8	3.086.008	-26,4	4.739.503	-16,0
2021	1.849.300	67,9	5.235.034	69,6	6.866.776	44,9

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el tercer trimestre de 2021, los desembolsos para compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005 sumaron \$3.788.146 millones, con una variación anual de 61,4%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$2.756.616 millones de pesos, aportando 45,6 puntos porcentuales a la variación y para leasing habitacional \$1.031.529 millones de pesos (Anexo 1).

Cuadro 1. Variación del valor de los desembolsos para compra de vivienda III trimestre (2020-2021)^{Pr}

Variación del valor de los desembolsos	Variación anual (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-30,1	-30,1
	61,4	61,4
Créditos de vivienda	-28,5	-20,0
	63,4	45,6
Leasing habitacional	-34,1	-10,2
	56,2	15,8

■ III trimestre 2021
■ III trimestre 2020

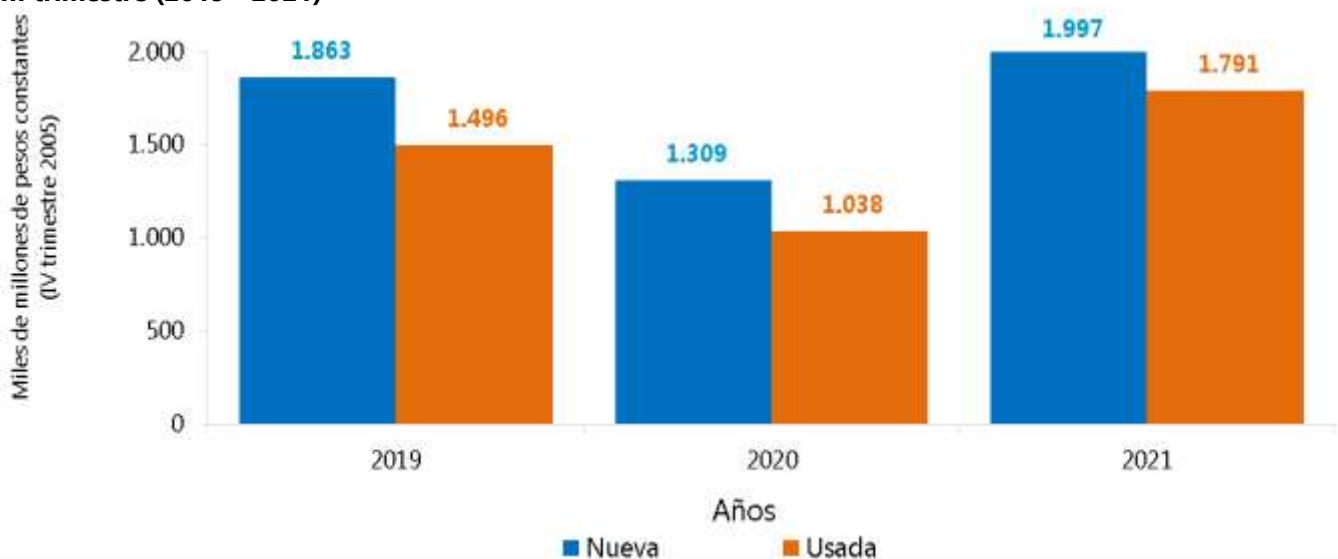
Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El valor de los desembolsos a precios constantes en el tercer trimestre de 2021, para compra de vivienda usada fueron de \$1.791 miles de millones de pesos, registrando una variación de 72,5% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los desembolsos para compra de vivienda nueva fueron de \$1.997 miles de millones de pesos, registrando una variación de 52,6% (Anexo 2).

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

III trimestre (2019 - 2021)^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

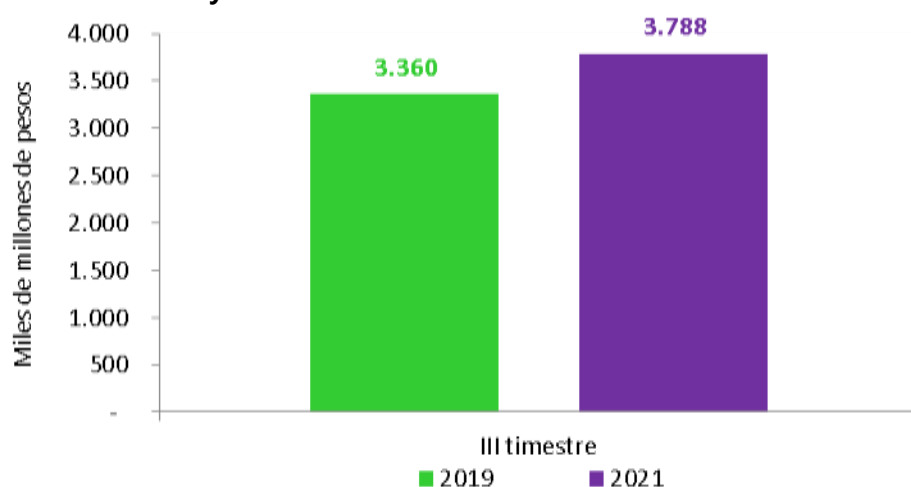
1.1.2 Resultados Bienales*

Al comparar el tercer trimestre de 2021, con el mismo período de 2019 el valor de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación de 12,7%, al pasar de \$3.359.786 millones a \$3.788.146 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para créditos de vivienda se registró una variación de 16,9% y para leasing habitacional una variación de 3,0% (Anexo 1).

Gráfico 3. Valor de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

III trimestre 2019 y 2021^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*La comparación bienal se presenta para los resultados del tercer trimestre de 2021 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al tercer trimestre de 2020, trimestre en el cual se extendió el aislamiento preventivo obligatorio mediante el Decreto 637 de 2020 como medida frente a la emergencia sanitaria presentada en el país con ocasión de la pandemia de COVID-19.

1.1.3 Año corrido



Durante lo corrido del año 2021, se desembolsaron \$10.284.335 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación de 60,6%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$7.305.277 millones, con una variación de 60,9% y para leasing habitacional se desembolsaron \$2.979.059 millones de pesos, presentando variación de 59,9% (Anexo 1).

Cuadro 2. Variación año corrido del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

(I-III trimestre 2021)/(I-III trimestre 2020)^{Pr}

Valor de desembolsos	Variación año corrido (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-27,9	-27,9
	60,6	60,6
Créditos de vivienda	-27,6	-19,5
	60,9	43,2
Leasing habitacional	-28,7	-8,4
	59,9	17,4

 I - III trimestre 2021
 I - III trimestre 2020

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

1.1.4 Doce meses a septiembre



Durante el período comprendido entre octubre de 2020 a septiembre 2021, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron \$13.611.452 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación de 39,9%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$9.662.266 millones, con una variación de 41,1% y sumando 28,9 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$3.949.186 millones de pesos, presentando variación de 36,9% y contribuyendo con 10,9 puntos porcentuales (Anexo 1).

Cuadro 3. Variación doce meses del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

(IV trimestre 2020-III trimestre 2021)/(IV trimestre 2019-III trimestre 2020)^{Pr}

Variación del valor de los desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-19,9	-19,9
	39,9	39,9
Créditos de vivienda	-20,6	-14,6
	41,1	28,9
Leasing habitacional	-18,3	-5,3
	36,9	10,9

 IV trimestre 2020 - III trimestre 2021
 IV trimestre 2019 - III trimestre 2020

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

1.2 Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

1.2.1 Tercer trimestre de 2021^{Pr}

En el tercer trimestre de 2021, se financiaron 59.394 viviendas, lo que representó una variación positiva de 58,4% respecto al mismo trimestre de 2020 (37.504 viviendas). De las unidades financiadas, 50.468 correspondieron a créditos de vivienda y 8.926 a leasing habitacional (Anexo 8).

**Tabla 2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda
III trimestre, año corrido y doce meses (2019 – 2021^{Pr})**

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total número de desembolsados para compra de vivienda						
2019	50.344	12,6	132.642	6,1	182.276	3,3
2020	37.504	-25,5	98.466	-25,8	145.997	-19,9
2021	59.394	58,4	153.680	56,1	202.528	38,7
Créditos de vivienda						
2019	40.698	11,3	107.710	3,4	149.061	0,2
2020	31.877	-21,7	82.250	-23,6	120.258	-19,3
2021	50.468	58,3	128.682	56,5	169.452	40,9
Leasing habitacional						
2019	9.646	18,4	24.932	19,5	33.215	19,9
2020	5.627	-41,7	16.216	-35,0	25.739	-22,5
2021	8.926	58,6	24.998	54,2	33.076	28,5

Fuente: DANE, FIVI.

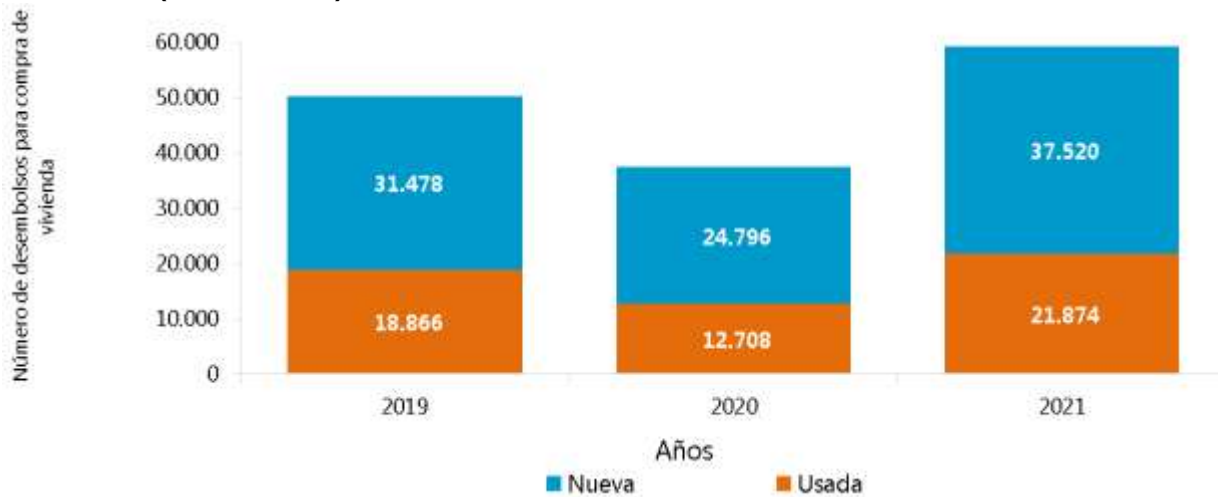
Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas usadas fueron 21.874 con una variación de 72,1% y las nuevas 37.520, presentando una variación de 51,3% frente al mismo trimestre de 2020 (Anexo 9).

Gráfico 4. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (unidades)

Total nacional

III trimestre (2019 – 2021^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

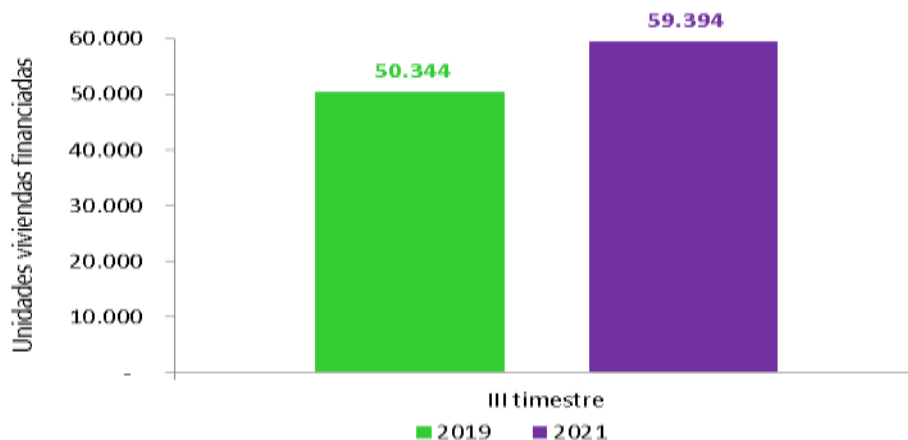
1.2.2 Resultados Bienales*

Al comparar el tercer trimestre de 2021, con el mismo período de 2019 el número de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación de 18,0%, al pasar de 50.344 a 59.394. Para créditos de vivienda se registró una variación de 24,0% y para leasing habitacional una variación negativa de 7,5% (Anexo 8).

Gráfico 5. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

III trimestre 2019 y 2021



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional



*La comparación bienal se presenta para los resultados del tercer trimestre de 2021 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al tercer trimestre de 2020, trimestre en el cual se extendió el aislamiento preventivo obligatorio mediante el Decreto 637 de 2020 como medida frente a la emergencia sanitaria presentada en el país con ocasión de la pandemia de COVID-19.

1.2.3 Año corrido

Durante lo corrido del año 2021, se financiaron 153.680 unidades habitacionales, de las cuales 128.682 fueron créditos de vivienda y 24.998 leasing habitacional. La variación de 56,1% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que contribuyeron a la variación sumando 47,2 puntos porcentuales, seguido por el leasing habitacional con 8,9 puntos a la variación total (Anexo 8).

Cuadro 4. Variación año corrido del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes) (I - III trimestre 2021)/(I - III trimestre 2020)

Número de desembolsos	Variación año corrido (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-25,8	-25,8
	56,1	56,1
Créditos de vivienda	-23,6	-19,2
	56,5	47,2
Leasing habitacional	-35,0	-6,6
	54,2	8,9

 I - III trimestre 2021
 I - III trimestre 2020



Fuente: DANE, FIVI.
Pr: cifra provisional

1.2.4 Doce meses a septiembre

Durante el período comprendido entre octubre de 2020 a septiembre de 2021, se financiaron 202.528 unidades habitacionales, de las cuales 169.452 fueron créditos de vivienda y 33.076 leasing habitacional. La variación de 38,7% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que contribuyeron positivamente a la variación sumando 33,7 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 8).

Cuadro 5. Variación doce meses del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes) (IV trimestre 2020- III trimestre 2021)/(IV trimestre 2019- III trimestre 2020)

Número de desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-19,9	-19,9
	38,7	38,7
Créditos de vivienda	-19,3	-15,8
	40,9	33,7
Leasing habitacional	-22,5	-4,1
	28,5	5,0

 IV trimestre 2020 - III trimestre 2021
 IV trimestre 2019 - III trimestre 2020

Fuente: DANE, FIVI.
Pr: cifra provisional

2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

2.1 Valor y número de desembolsos

2.1.1 Tercer trimestre 2021^{Pr}

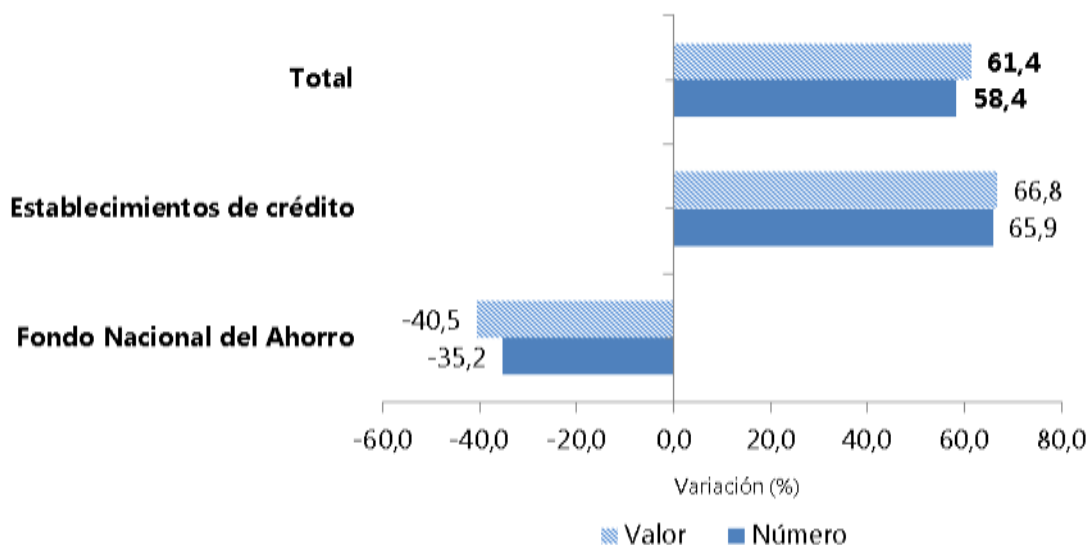
En el tercer trimestre de 2021, el valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó un crecimiento de 61,4% frente al mismo trimestre de 2020. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación de 66,8%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó variación negativa de 40,5% (Anexo 3).

El número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2021, frente al mismo trimestre del año 2020 obtuvo una variación de 58,4%. Este comportamiento es explicado por la variación positiva de los establecimientos de crédito de 65,9%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó una variación negativa de 35,2% (Anexo 10).

Gráfico 6. Variación anual del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda

Total nacional

III trimestre 2021^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

2.1.2 Año corrido

En el período enero – septiembre de 2021, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda aumentó 60,6% frente al período enero-septiembre de 2020, este comportamiento obedeció al crecimiento de los establecimientos de créditos de 68,1% y al decrecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 52,1% (Anexo 3).

2.1.3 Doce meses a septiembre

En el período octubre 2020 - septiembre 2021, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda aumentó 39,9% frente al período octubre 2019 - septiembre 2020, este comportamiento obedeció al crecimiento de los establecimientos de crédito de 46,9% y al decrecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 56,1% (Anexo 3).

3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

3.1. Valor de los desembolsados para compra de vivienda

3.1.1 Tercer trimestre 2021^{Pr}

Del monto total de desembolsos durante el tercer trimestre de 2021 para compra de vivienda, el 18,9% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de créditos desembolsados para financiar vivienda, la VIS participó con 38,8% del total (Anexo 1, 4 y 11).

Cuadro 6. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)
III trimestre de 2021^{Pr}

Vivienda	Valor de desembolsos		Número de desembolsos
	(millones de pesos corrientes)	(millones de pesos constantes)	
Total vivienda	6.791.292	3.788.146	59.394
Vivienda de interés social	1.283.031	715.668	23.033
Vivienda diferente de VIS	5.508.261	3.072.478	36.361

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 tercer trimestre de 2021 a precios constantes fue de \$715.668 millones de pesos. Los desembolsos para créditos de vivienda para adquisición de VIS presentaron variación de 28,3% y las operaciones de leasing habitacional para VIS con una variación de -64,5% (Anexo 4).

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

Total nacional

III trimestre, año corrido y doce meses (2019 – 2021)^{Pr}

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total valor de desembolsados para compra de VIS						
2019	712.601	24,5	1.761.286	10,6	2.445.248	7,8
2020	564.630	-20,8	1.438.697	-18,3	2.059.066	-15,8
2021	715.668	26,7	1.808.046	25,7	2.448.937	18,9
Créditos de vivienda						
2019	659.528	21,9	1.639.916	6,9	2.280.590	3,5
2020	555.467	-15,8	1.407.460	-14,2	1.988.314	-12,8
2021	712.414	28,3	1.798.624	27,8	2.434.448	22,4
Leasing habitacional						
2019	53.073	69,6	121.370	105,8	164.658	151,1
2020	9.163	-82,7	31.237	-74,3	70.752	-57,0
2021	3.254	-64,5	9.422	-69,8	14.489	-79,5

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el valor de desembolsos para compra de viviendas VIS nuevas presentaron una variación de 25,9% y las VIS usadas una variación de 34,1% frente al mismo trimestre de 2020 (Anexo 5).

Cuadro 7. Variación anual del valor de créditos desembolsados para compra de VIS (precios constantes) (III trimestre 2021/III trimestre 2020)

Valor de desembolsos VIS	Variación anual (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-20,8	-20,8
	26,7	26,7
VIS Nueva	-17,2	-14,7
	25,9	23,1
VIS Usada	-41,8	-6,1
	34,1	3,7

■ III trimestre 2021
■ III trimestre 2020

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.1.2 Año corrido

En el período enero - septiembre 2021, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 25,7% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de 25,5% y los concedidos para VIS usada 27,0% (Anexo 4 y 5).

3.1.3 Doce meses a septiembre

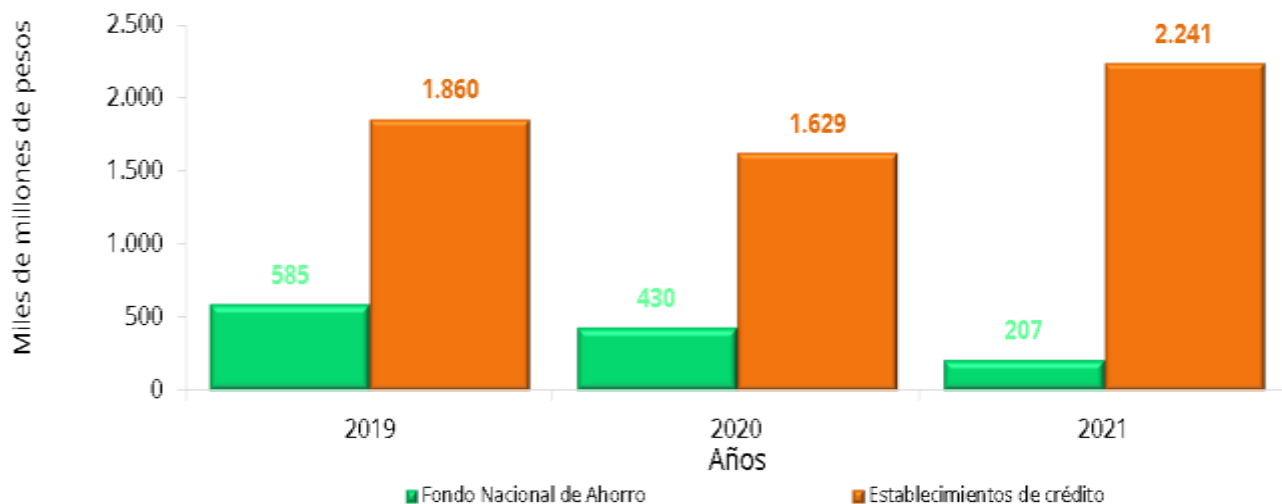
Durante el período comprendido entre octubre 2020 – septiembre 2021, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 18,9% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de 19,8% y los concedidos para VIS usada 13,3% (Anexo 4 y 5).

Del monto total de desembolsos para la compra de vivienda de interés social, los establecimientos de crédito entregaron \$2.241 miles de millones y el Fondo Nacional del Ahorro \$207 miles de millones de pesos a precios constantes (Anexo 5).

Gráfico 7. Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS (miles de millones), por entidad financiadora

Total nacional

Doce meses a septiembre (2019 – 2021^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

3.2.1 Tercer trimestre de 2021

En el tercer trimestre de 2021, el número de créditos desembolsados para compra de vivienda de interés social registró una variación de 32,1% frente al mismo trimestre de 2020, este comportamiento obedeció al crecimiento en el número de desembolsos para la VIS usada de 45,4% y la VIS nueva de 30,5%. En total, se financiaron 23.033 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 20.427 correspondieron a soluciones nuevas y 2.606 a VIS usadas (Anexo 12).

Tabla 4. Número de viviendas de interés social financiadas
Total nacional
III trimestre, año corrido y doce meses (2019 – 2021^{Pr})

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total número de créditos desembolsados para compra de VIS						
2019	21.159	17,3	52.943	4,1	74.452	-1,4
2020	17.440	-17,6	42.900	-19,0	61.275	-17,7
2021	23.033	32,1	57.440	33,9	77.274	26,1
VIS nueva						
2019	18.094	17,9	44.878	5,3	63.964	-1,0
2020	15.648	-13,5	37.653	-16,1	53.372	-16,6
2021	20.427	30,5	50.472	34,0	68.029	27,5
VIS usada						
2019	3.065	14,0	8.065	-1,8	10.488	-4,0
2020	1.792	-41,5	5.247	-34,9	7.903	-24,6
2021	2.606	45,4	6.968	32,8	9.245	17,0

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

3.2.2 Año corrido

En el período enero – septiembre de 2021, se financiaron 57.440 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 50.472 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 6.968 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el período enero – septiembre 2020, el total de viviendas financiadas presentó variación de 33,9%. La vivienda de interés social nueva y usada registró variaciones positivas de 34,0% y 32,8% respectivamente.

3.2.3 Doce meses a septiembre

Durante el período comprendido entre octubre 2020 – septiembre 2021, se financiaron 77.274 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 68.029 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 9.245 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el período octubre 2019 – septiembre 2020, el total de viviendas financiadas presentó variación de 26,1%. La vivienda de interés social nueva y usada registró variaciones de 27,5% y 17,0% respectivamente.

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

Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 64,2% del valor total de desembolsos de los créditos de vivienda durante el tercer trimestre de 2021. La variación de 63,4% del valor de los desembolsos de los créditos de vivienda en el tercer trimestre de 2021, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca que sumaron en conjunto 43,1 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 15).

Tabla 5. Variación anual, contribución y participación de los créditos de vivienda desembolsados por departamento y Bogotá, D.C. III trimestre (2020 – 2021)^{Pr}

Departamento	III trimestre 2020	III trimestre 2021	Variación anual %	Millones de pesos constantes			
				Contribución a la variación		Distribución %	
Total nacional	1.686.561	2.756.616	63,4	63,4	100		
Bogotá	640.612	1.064.424	66,2	25,1	38,6		
Antioquia	225.199	429.836	90,9	12,1	15,6		
Valle	176.104	275.515	56,5	5,9	10,0		
Cundinamarca	95.643	155.760	62,9	3,6	5,7		
Atlántico	102.045	149.134	46,1	2,8	5,4		
Santander	59.921	90.951	51,8	1,8	3,3		
Bolívar	43.430	72.314	66,5	1,7	2,6		
Risaralda	46.009	73.219	59,1	1,6	2,7		
Meta	21.133	40.331	90,8	1,1	1,5		
Boyacá	24.917	42.808	71,8	1,1	1,6		
Caldas	23.256	38.718	66,5	0,9	1,4		
Tolima	51.245	63.442	23,8	0,7	2,3		
Magdalena	14.349	25.932	80,7	0,7	0,9		
Nte Santander	33.497	43.396	29,6	0,6	1,6		
Huila	20.838	29.685	42,5	0,5	1,1		
Córdoba	9.963	18.480	85,5	0,5	0,7		
Cesar	19.710	27.968	41,9	0,5	1,0		
Cauca	11.659	19.760	69,5	0,5	0,7		
Nariño	20.187	27.066	34,1	0,4	1,0		
Quindío	25.351	31.282	23,4	0,4	1,1		
Resto ¹	4.461	8.121	82,0	0,2	0,3		
Sucre	5.841	9.337	59,9	0,2	0,3		
La Guajira	5.021	8.465	68,6	0,2	0,3		
Caquetá	2.267	5.228	130,6	0,2	0,2		
Casanare	3.902	5.440	39,4	0,1	0,2		

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Resto¹. 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 crédito² (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 2021

Durante el tercer trimestre de 2021, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$3.902.508 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$1.357.942 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$2.544.566 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 21).

Gráfico 8. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras

Total nacional
III trimestre 2021^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.
Pr: cifra provisional

Los créditos entregados en el tercer trimestre de 2021 aumentaron 50,4% frente al mismo trimestre de 2020. Los créditos directos a individuales presentaron variación de 69,2% los desembolsos entregados a constructores 24,5%.

² 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.

Tabla 6. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes) III trimestre, año corrido y doce meses (2019 – 2021)^{Pr}

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total desembolsos de crédito						
2019	3.577.069	6,3	9.786.520	1,9	13.515.168	1,7
2020	2.594.300	-27,5	6.787.918	-30,6	10.121.353	-25,1
2021	3.902.508	50,4	10.528.022	55,1	13.926.322	37,6
Crédito a constructores						
2019	1.356.067	-2,8	3.903.299	-2,2	5.441.136	-2,5
2020	1.090.352	-19,6	2.677.688	-31,4	3.880.448	-28,7
2021	1.357.942	24,5	3.808.354	42,2	5.088.152	31,1
Crédito a individuales o crédito directo						
2019	2.221.002	12,7	5.883.221	4,8	8.074.033	4,8
2020	1.503.948	-32,3	4.110.230	-30,1	6.240.904	-22,7
2021	2.544.566	69,2	6.719.668	63,5	8.838.170	41,6

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

5.1.2 Año corrido

Los créditos desembolsados por las entidades (precios constantes del IV trimestre de 2005) que financian vivienda en el país, en el período enero – septiembre 2021, presentaron una variación de 55,1%, al pasar de \$6.787.918 millones en el período enero – septiembre 2020, a \$10.528.022 millones en lo corrido del año 2021. Este resultado obedeció al crecimiento de 63,5% de los créditos a individuales y 42,2% de créditos a constructores.

5.1.3 Doce meses a septiembre

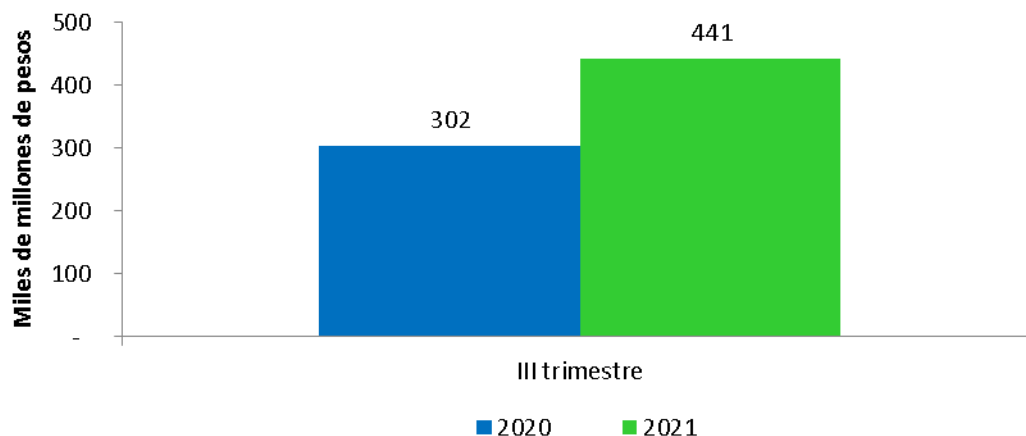
Durante el período comprendido entre octubre 2020 – septiembre 2021, los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda presentaron una variación de 37,6%, al pasar de \$10.121.353 millones en el período octubre 2019 – septiembre 2020, a \$13.926.322 millones en los últimos doce meses a septiembre 2021. Este resultado obedeció al crecimiento de los créditos a individuales de 41,6% y 31,1% de los créditos a constructores.

5.2. Subrogaciones para créditos individuales³

5.2.1 Tercer trimestre 2021^{Pr}

En el tercer trimestre de 2021, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de \$441.350 millones a precios constantes, \$138.928 millones más que en el mismo trimestre de 2020 originando una variación positiva de 45,9% frente al periodo anterior (Anexo 22).

Gráfico 9. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes) Total nacional III trimestre (2020 – 2021)^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

5.2.2 Año corrido

En lo corrido de enero – septiembre 2021, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un aumento de 45,0% con relación al periodo enero – septiembre 2020. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.091.083 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$338.525 millones más que en 2020.

³ 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.

5.2.3 Doce meses a septiembre

Durante el período comprendido entre octubre 2020 – septiembre 2021, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un crecimiento de 41,7% con relación al periodo octubre 2019 – septiembre 2020. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.542.887 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$454.126 millones más que en 2020.

6. CUADRO RESUMEN FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

Cuadro 8. Variaciones del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda

Total nacional

III trimestre 2021^{Pr}

Variables	Anual	Bienal*	Año corrido	Doce meses
	III trimestre 2021/ III trimestre 2020	III trimestre 2021/ III trimestre 2019	I-III trimestre 2021/ I-III trimestre 2020	IV trimestre 2020-III trimestre 2021/ IV trimestre 2019-III trimestre 2020
Desembolsos para compra de vivienda	61,4	12,7	60,6	39,9
Créditos hipotecarios	63,4	16,9	60,9	41,1
Leasing habitacional	56,2	3,0	59,9	36,9
Número de desembolsos	58,4	18,0	56,1	38,7
Créditos hipotecarios	58,3	24,0	56,5	40,9
Leasing habitacional	58,6	-7,5	54,2	28,5

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*La comparación bienal se presenta para los resultados del tercer trimestre de 2021 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al tercer trimestre de 2020, trimestre en el cual se extendió el aislamiento preventivo obligatorio mediante el Decreto 637 de 2020 como medida frente a la emergencia sanitaria presentada en el país con ocasión de la pandemia de COVID-19.

7. MEDIDAS DE CALIDAD

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 III trimestre de 2021:

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

$$IC = 100\%$$

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

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)

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

Donde: La variable A corresponde al total del valor de desembolsos o número de créditos imputado 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 III trimestre de 2021:

$$III \text{ valor de los desembolsos} = (0/3.788.146) * 100$$

$$III = 0\%$$

$$III \text{ Número de desembolsos} = (0/59.394) * 100$$

$$III = 0\%$$

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

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.

$$\text{TNR} = \left(\frac{\text{N}^\circ \text{ fuentes que no reportan en el período de referencia}}{\text{N}^\circ \text{ total de fuentes que hacen parte de la cobertura}} \right) * 100$$

$$\text{TNR} = (0/24) * 100$$

$$\text{TNR} = 0\%$$

La operación estadística para el III 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).

GLOSARIO⁴

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 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

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

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.



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

Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-
Bogotá D.C., Colombia

www.dane.gov.co