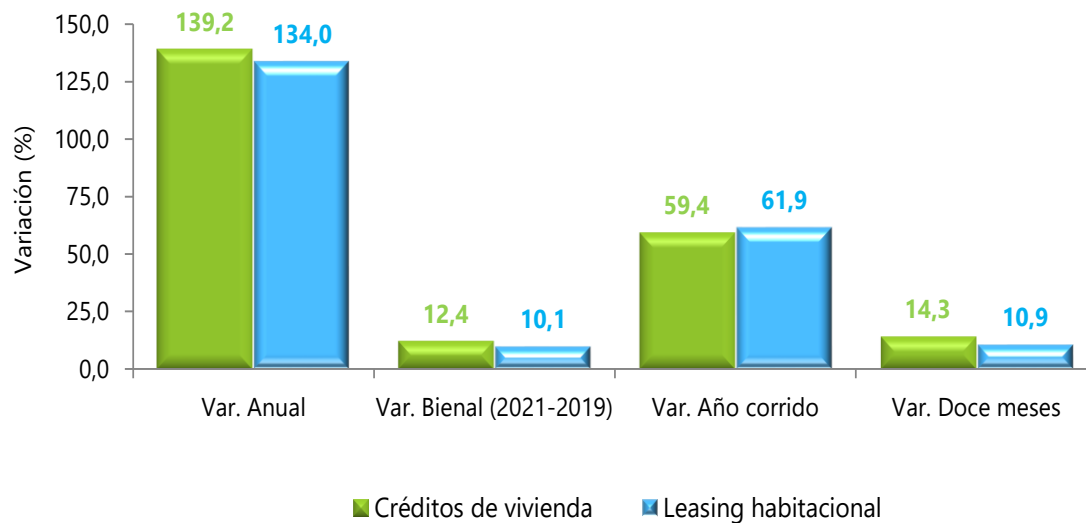


## Financiación de vivienda - FIVI

### II trimestre de 2021<sup>pr</sup>

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

II 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
- 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 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 –

---

<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)

(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 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).

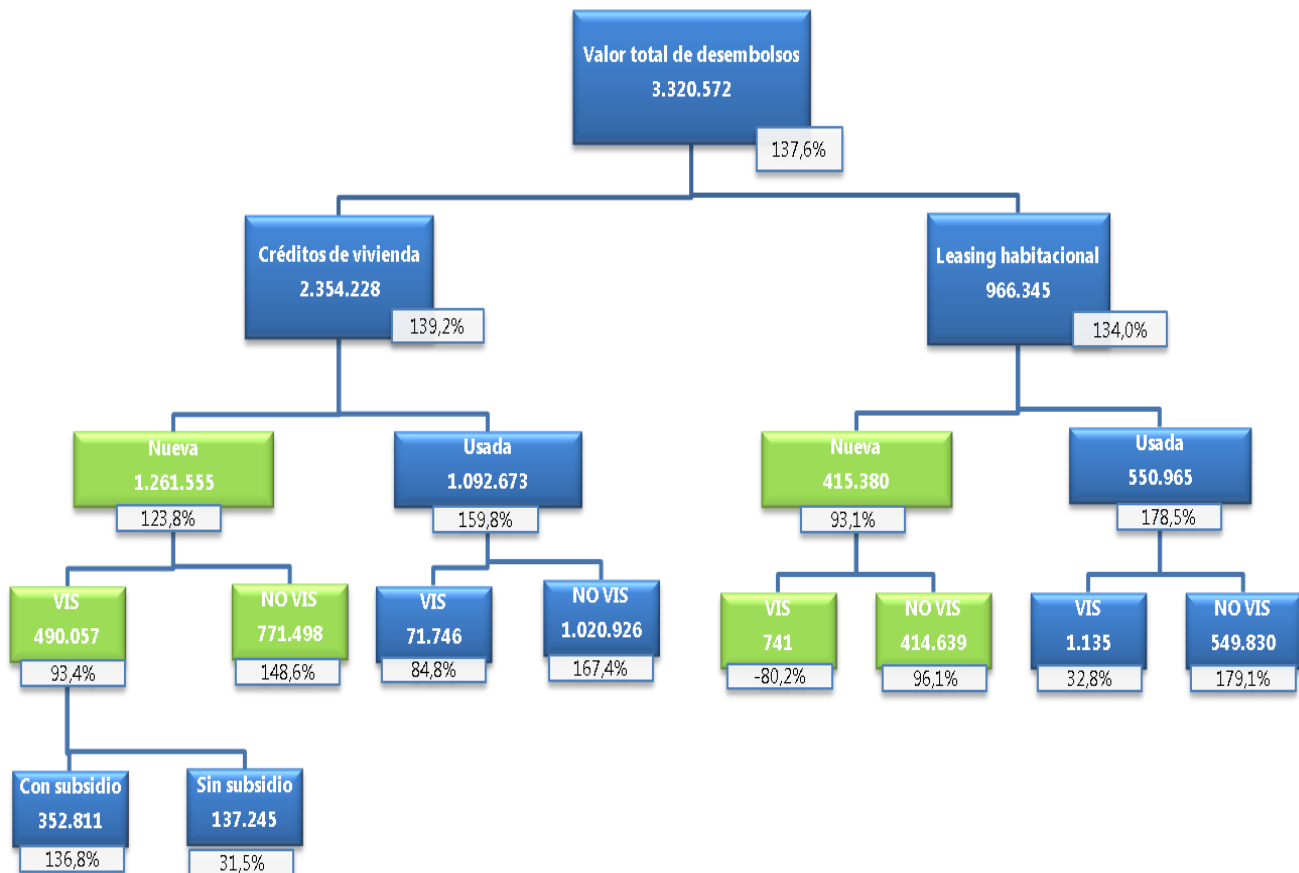
En este sentido la operación estadística inicia una nueva etapa la cual tiene como objetivo actualizar la estadística, según la normatividad y legislación vigente, sobre financiación de vivienda. En esta etapa, la estadística presentará información de los créditos de vivienda y leasing habitacional desembolsados 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 II trimestre de 2021.

**NOTA EXPLICATIVA:** La presente publicación incluye correcciones producto del ajuste en el cálculo del número de operaciones de leasing habitacional VIS usada entre el periodo II trimestre 2018 hasta el IV trimestre 2020. De acuerdo con los reportes de información recibidos para este período, se rectifica por parte de una fuente los datos reportados para el I trimestre 2021 en los desembolsos para constructores.

---

**Diagrama 1**

**Estructura general – Valor de desembolsos para compra de vivienda\* (millones de pesos constantes)  
II 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.

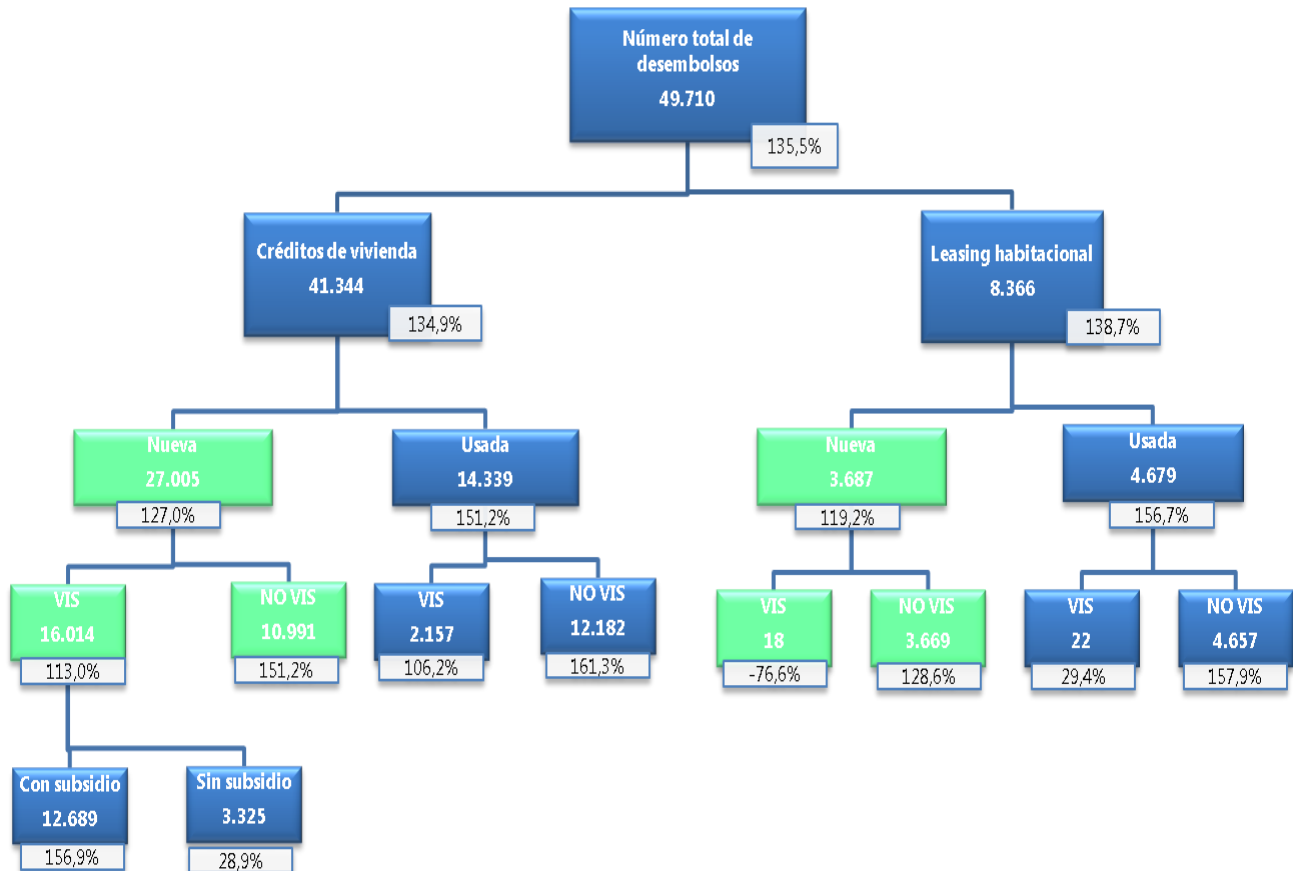
\*Millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de créditos para compra de vivienda en el segundo 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)**

II 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 segundo 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 Segundo trimestre 2021<sup>Pr</sup>

Durante el trimestre abril-junio de 2021, se desembolsaron \$5.844.865 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$4.143.907 millones fueron créditos de vivienda y \$1.700.958 millones fueron leasing habitacional (Anexo 1).

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

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total valor de desembolsos para compra de vivienda</b>						
2019	4.772.158	5,7	8.842.696	4,6	18.670.679	7,0
2020	2.320.743	-51,4	6.693.158	-24,3	17.490.881	-6,3
2021	5.844.865	151,9	11.297.666	68,8	20.808.253	19,0
<b>Créditos de vivienda</b>						
2019	3.363.604	2,8	6.263.834	1,1	13.251.204	2,3
2020	1.634.832	-51,4	4.708.662	-24,8	12.238.635	-7,6
2021	4.143.907	153,5	7.911.932	68,0	14.689.265	20,0
<b>Leasing habitacional</b>						
2019	1.408.554	13,2	2.578.862	14,1	5.419.475	20,5
2020	685.911	-51,3	1.984.496	-23,0	5.252.246	-3,1
2021	1.700.958	148,0	3.385.734	70,6	6.118.988	16,5

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el segundo trimestre de 2021, los desembolsos para compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005 sumaron \$3.320.572 millones, con una variación anual de 137,6%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$2.354.228 millones de pesos, aportando 98,0 puntos porcentuales a la variación y para leasing habitacional \$966.345 millones de pesos (Anexo 1).

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

Variación del valor de los desembolsos	Variación anual (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-53,0	-53,0
	137,6	137,6
Créditos de vivienda	-53,0	-37,4
	139,2	98,0
Leasing habitacional	-52,9	-15,6
	134,0	39,6

■ II trimestre 2021  
■ II trimestre 2020

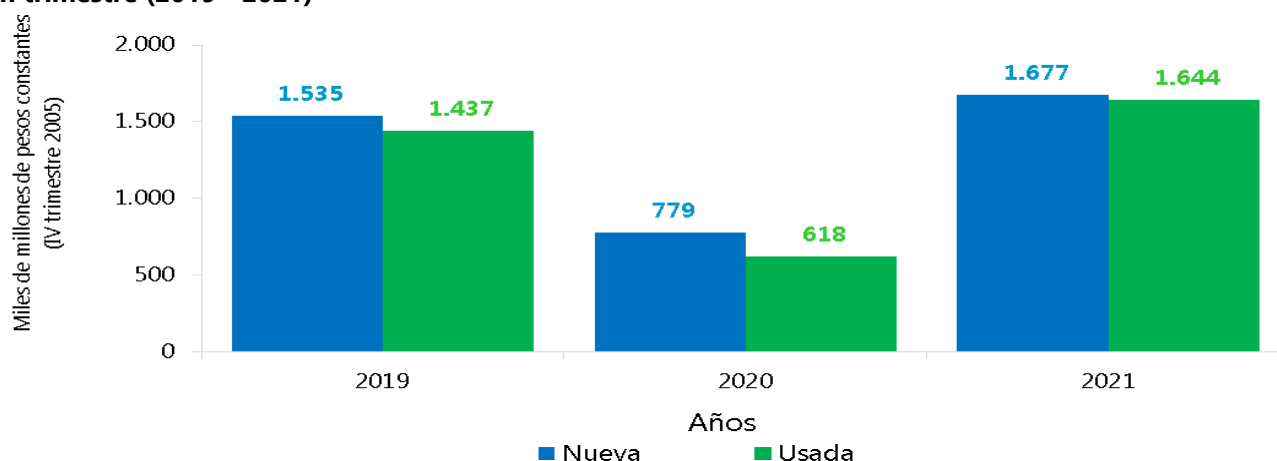
Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El valor de los desembolsos a precios constantes en el segundo trimestre de 2021, para compra de vivienda usada fueron de \$1.644 miles de millones de pesos, registrando una variación de 165,8% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los desembolsos para compra de vivienda nueva fueron de \$1.677 miles de millones de pesos y registrando una variación de 115,3% (Anexo 2).

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

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



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

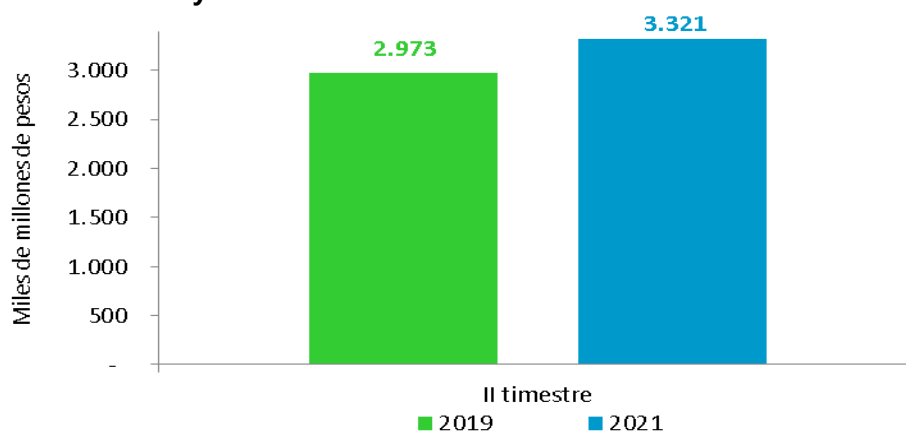
### 1.1.2 Resultados Bienales\*

Al comparar el segundo trimestre de 2021, con el mismo período de 2019 el valor de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación de 11,7%, al pasar de \$2.972.894 millones a \$3.320.572 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para créditos de vivienda se registró una variación de 12,4% y para leasing habitacional una variación de 10,1% (Anexo 1).

#### Gráfico 3. Valor de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

II trimestre 2019 y 2021<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*La comparación bienal se presenta para los resultados del segundo trimestre de 2021 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al segundo 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, así como también el evento atípico (Paro Nacional) presentado en el país durante el mes de mayo del 2021.

### 1.1.3 Año corrido



Durante lo corrido del año 2021, se desembolsaron \$6.496.190 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación de 60,1%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$4.548.661 millones, con una variación de 59,4% y para leasing habitacional se desembolsaron \$1.947.529 millones de pesos, presentando variación de 61,9% (Anexo 1).



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

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

Valor de desembolsos	Variación año corrido (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-26,6	-26,6
	60,1	60,1
Créditos de vivienda	-27,1	-19,2
	59,4	41,8
Leasing habitacional	-25,4	-7,4
	61,9	18,4

 I - II trimestre 2021  
 I - II trimestre 2020

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional



#### 1.1.4 Doce meses a junio

Durante el período comprendido entre julio de 2020 a junio 2021, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron \$12.170.312 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación de 13,3%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$8.592.212 millones, con una variación de 14,3% y sumando 10,0 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$3.578.101 millones de pesos, presentando variación de 10,9% y contribuyendo con 3,3 puntos porcentuales (Anexo 1).

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

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

Variación del valor de los desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-8,8	-8,8
	13,3	13,3
Créditos de vivienda	-10,1	-7,2
	14,3	10,0
Leasing habitacional	-5,6	-1,6
	10,9	3,3

 III trimestre 2020 - II trimestre 2021  
 III trimestre 2019 - II trimestre 2020

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 1.2 Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

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

En el segundo trimestre de 2021, se financiaron 49.710 viviendas, lo que representó una variación positiva de 135,5% respecto al mismo trimestre de 2020 (21.107 viviendas). De las unidades financiadas, 41.344 correspondieron a créditos de vivienda y 8.366 a leasing habitacional (Anexo 8).

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

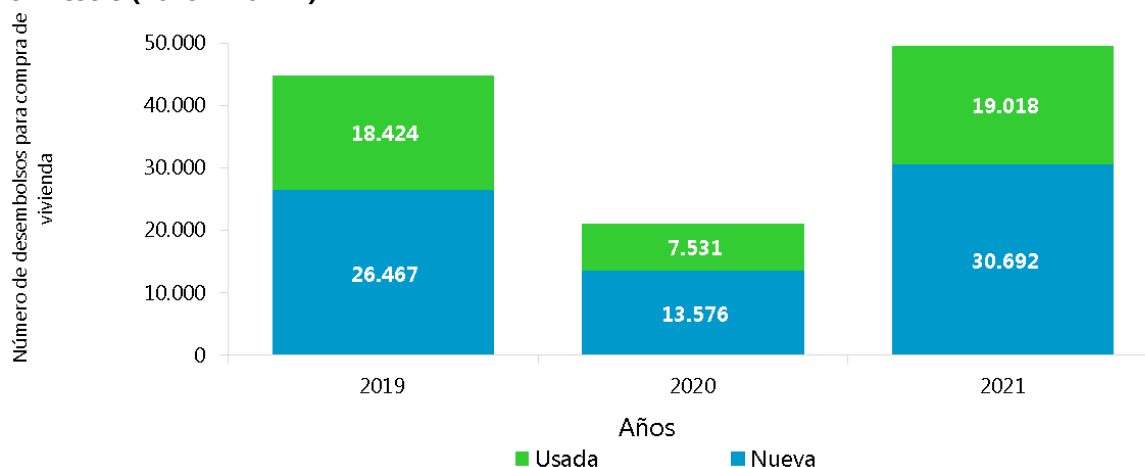
Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total número de desembolsos para compra de vivienda</b>						
2019	44.891	3,9	82.298	2,5	176.654	1,9
2020	21.107	-53,0	60.962	-25,9	158.837	-10,1
2021	49.710	135,5	94.286	54,7	180.638	13,7
<b>Créditos de vivienda</b>						
2019	36.440	1,0	67.012	-0,8	144.939	-2,1
2020	17.602	-51,7	50.373	-24,8	129.079	-10,9
2021	41.344	134,9	78.214	55,3	150.861	16,9
<b>Leasing habitacional</b>						
2019	8.451	18,9	15.286	20,2	31.715	25,1
2020	3.505	-58,5	10.589	-30,7	29.758	-6,2
2021	8.366	138,7	16.072	51,8	29.777	0,1

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas usadas fueron 19.018 con una variación de 152,5% y las nuevas 30.692, presentando una variación de 126,1% frente al mismo trimestre de 2020 (Anexo 9).

**Gráfico 4. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (unidades)  
II trimestre (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**



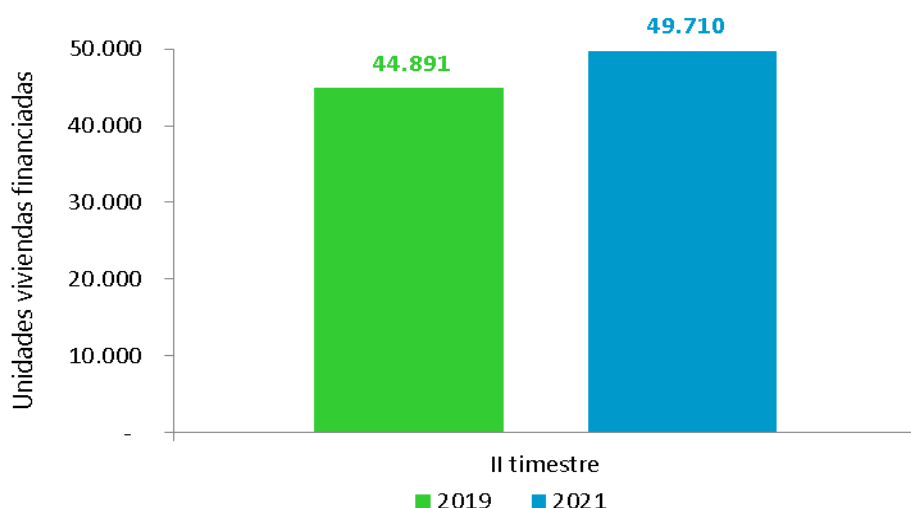
Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 1.2.2 Resultados Bienales\*

Al comparar el segundo trimestre de 2021, con el mismo período de 2019 el número de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación de 10,7%, al pasar de 44.891 a 49.710. Para créditos de vivienda se registró una variación de 13,5% y para leasing habitacional una variación negativa de 1,0% (Anexo 8).

**Gráfico 5. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda II trimestre 2019 y 2021**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*La comparación bienal se presenta para los resultados del segundo trimestre de 2021 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al segundo 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, así como también el evento atípico (Paro Nacional) presentado en el país durante el mes de mayo del 2021.


### 1.2.3 Año corrido


Durante lo corrido del año 2021, se financiaron 94.286 unidades habitacionales, de las cuales 78.214 fueron créditos de vivienda y 16.072 leasing habitacional. La variación de 54,7% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que contribuyeron a la variación sumando 45,7 puntos porcentuales, seguido por el leasing habitacional con 9,0 puntos a la variación total (Anexo 8).

**Cuadro 4. Variación año corrido del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes)**

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

Número de desembolsos	Variación año corrido (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-25,9	-25,9
	54,7	54,7
Créditos de vivienda	-24,8	-20,2
	55,3	45,7
Leasing habitacional	-30,7	-5,7
	51,8	9,0

 I trimestre 2021 - II trimestre 2021

 I trimestre 2020 - II trimestre 2020

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional


**1.2.4 Doce meses a junio**


Durante el período comprendido entre julio de 2020 a junio de 2021, se financiaron 180.638 unidades habitacionales, de las cuales 150.861 fueron créditos de vivienda y 29.777 leasing habitacional. La variación de 13,7% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que contribuyeron positivamente a la variación sumando 13,7 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 8).

**Cuadro 5. Variación doce meses del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes)**

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

Número de desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-10,1	-10,1
	13,7	13,7
Créditos de vivienda	-10,9	-9,0
	16,9	13,7
Leasing habitacional	-6,2	-1,1
	0,1	0,0

 III trimestre 2020 - II trimestre 2021

 III trimestre 2019 - II trimestre 2020

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

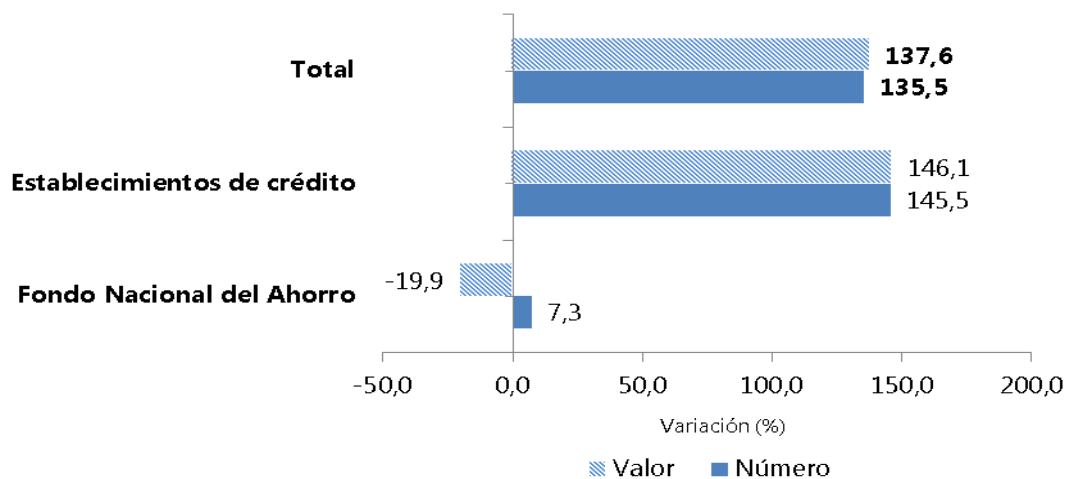
### 2.1 Valor y número de desembolsos

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

En el segundo trimestre de 2021, el valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó un crecimiento de 137,6% frente al mismo trimestre de 2020. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación de 146,1%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó variación negativa de 19,9% (Anexo 3).

El número de viviendas financiadas en el segundo trimestre de 2021, frente al mismo trimestre del año 2020 obtuvo una variación de 135,5%. Este comportamiento es explicado por la variación positiva de los establecimientos de crédito de 145,5% y el Fondo Nacional del Ahorro una variación de 7,3% (Anexo 10).

**Gráfico 6. Variación anual del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda**  
Total nacional  
II trimestre 2021<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

## 2.1.2 Año corrido

En el período enero–junio de 2021, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda aumentó 60,1% frente al período enero-junio de 2020, este comportamiento obedeció al crecimiento de los establecimientos de créditos de 68,8% y al decrecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 57,0% (Anexo 3).

## 2.1.3 Doce meses a junio

En el período julio 2020 - junio 2021, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda aumentó 13,3% frente al período julio 2019 - junio 2020, este comportamiento obedeció al crecimiento de los establecimientos de crédito de 20,2% y al decrecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 62,5% (Anexo 3).

### 3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

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

Del monto total de desembolsos durante el segundo trimestre de 2021 para compra de vivienda, el 17,0% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de créditos desembolsados para financiar vivienda, la VIS participó con 36,6% 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)**  
II 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>	5.844.865	3.320.572	49.710
Vivienda de interés social	992.186	563.679	18.211
Vivienda diferente de VIS	4.852.679	2.756.894	31.499

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 segundo trimestre de 2021 a precios constantes fue de \$563.679 millones de pesos. Los desembolsos para créditos de vivienda para adquisición de VIS presentaron variación de 92,3% y las operaciones de leasing habitacional para VIS con una variación de -59,2% (Anexo 4).



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

**Total nacional**

**II trimestre, año corrido y doce meses (2019 – 2021)<sup>Pr</sup>**

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total valor de desembolsos para compra de VIS</b>						
2019	588.240	5,9	1.048.684	2,8	2.305.129	4,4
2020	296.815	-49,5	874.066	-16,7	2.207.036	-4,3
2021	563.679	89,9	1.092.379	25,0	2.297.899	4,1
<b>Créditos de vivienda</b>						
2019	546.289	1,8	980.388	-1,2	2.162.258	-0,3
2020	292.218	-46,5	851.992	-13,1	2.092.374	-3,2
2021	561.803	92,3	1.086.210	27,5	2.277.502	8,8
<b>Leasing habitacional</b>						
2019	41.952	118,8	68.297	146,7	142.872	253,8
2020	4.597	-89,0	22.074	-67,7	114.662	-19,7
2021	1.875	-59,2	6.168	-72,1	20.398	-82,2



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 90,9% y las VIS usadas una variación de 83,7% frente al mismo trimestre de 2020 (Anexo 5).

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

Valor de desembolsos VIS	Variación anual (porcentaje)	Contribución de variación (puntos porcentuales)
Total	-49,5	-49,5
	89,9	89,9
VIS Nueva	-48,1	-40,5
	90,9	78,7
VIS Usada	-57,3	-9,0
	83,7	11,2

 II trimestre 2021  
 II trimestre 2020

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 3.1.2 Año corrido

En el período enero-junio 2021, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 25,0% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de 25,2% y los concedidos para VIS usada 23,3% (Anexo 4 y 5).

### 3.1.3 Doce meses a junio

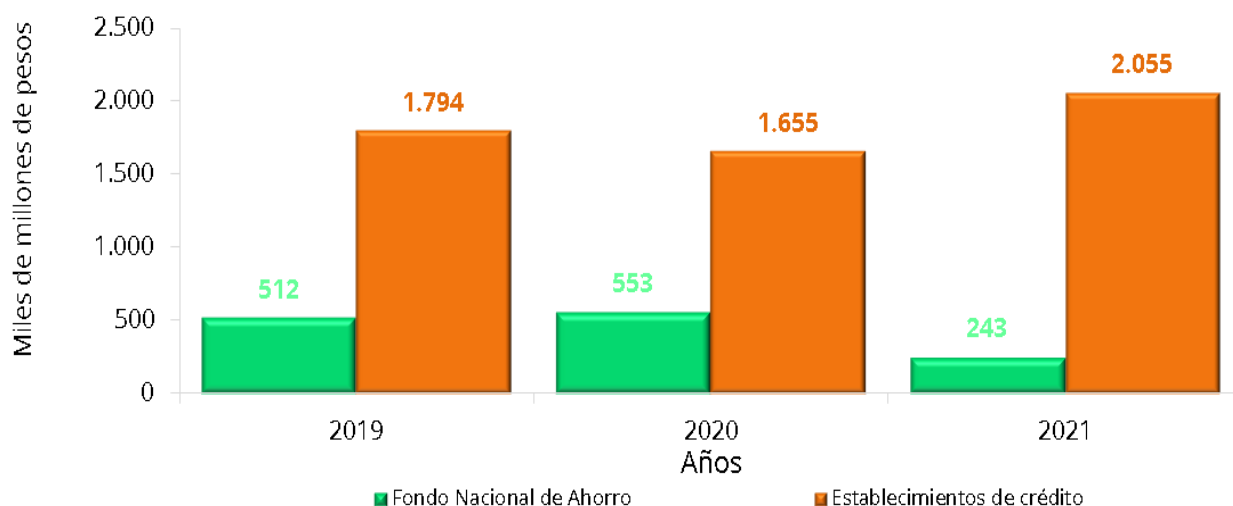
Durante el período comprendido entre julio 2020 – junio 2021, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 4,1% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de 6,3% y los concedidos para VIS usada -9,4% (Anexo 4 y 5).

Del monto total de desembolsos para la compra de vivienda de interés social, los establecimientos de crédito entregaron \$2.055 miles de millones y el Fondo Nacional del Ahorro \$243 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 junio (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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

### 3.2.1 Segundo trimestre de 2021

En el segundo trimestre de 2021, el número de créditos desembolsados para compra de vivienda de interés social registró una variación de 110,3% frente al mismo trimestre de 2020, este comportamiento obedeció al crecimiento en el número de desembolsos para la VIS nueva de 111,1% y la VIS usada de 105,0%. En total, se financiaron 18.211 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 16.032 correspondieron a soluciones nuevas y 2.179 a VIS usadas (Anexo 12).

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

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total número de créditos desembolsados para compra de VIS</b>						
2019	17.912	-1,2	31.784	-3,1	71.327	-4,3
2020	8.659	-51,7	25.460	-19,9	64.994	-8,9
2021	18.211	110,3	34.407	35,1	71.681	10,3
<b>VIS nueva</b>						
2019	15.092	-0,5	26.784	-1,8	61.216	-3,8
2020	7.596	-49,7	22.005	-17,8	55.818	-8,8
2021	16.032	111,1	30.045	36,5	63.250	13,3
<b>VIS usada</b>						
2019	2.820	-4,7	5.000	-9,5	10.111	-7,3
2020	1.063	-62,3	3.455	-30,9	9.176	-9,2
2021	2.179	105,0	4.362	26,3	8.431	-8,1

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

### 3.2.2 Año corrido

En el período enero–junio de 2021, se financiaron 34.407 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 30.045 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 4.362 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el período enero–junio 2020, el total de viviendas financiadas presentó variación de 35,1%. La vivienda de interés social usada y nueva registró variaciones positivas de 26,3% y 36,5% respectivamente.

### 3.2.3 Doce meses a junio

Durante el período comprendido entre julio 2020 – junio 2021, se financiaron 71.681 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 63.250 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 8.431 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el período julio 2019 – junio 2020, el total de viviendas financiadas presentó variación de 10,3%. La vivienda de interés social nueva y usada registró variaciones de 13,3% y -8,1% respectivamente.

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

Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 61,1% del valor total de desembolsos de los créditos de vivienda durante el segundo trimestre de 2021. La variación de 139,2% del valor de los desembolsos de los créditos de vivienda en el segundo trimestre de 2021, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca que sumaron en conjunto 82,3 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. II trimestre (2020 – 2021)<sup>Pr</sup>**

Departamento				Millones de pesos constantes			
	II trimestre 2020	II trimestre 2021	Variación anual %	Contribución a la variación		Distribución %	
<b>Total nacional</b>	<b>984.324</b>	<b>2.354.228</b>	<b>139,2</b>	<b>139,2</b>		<b>100</b>	
Bogotá	401.186	874.454	118,0	48,1		37,1	
Antioquia	152.472	354.261	132,3	20,5		15,0	
Valle	76.597	211.022	175,5	13,7		9,0	
Cundinamarca	58.710	141.931	141,7	8,5		6,0	
Atlántico	64.013	132.001	106,2	6,9		5,6	
Santander	31.500	86.419	174,3	5,6		3,7	
Bolívar	21.807	66.644	205,6	4,6		2,8	
Tolima	19.364	60.867	214,3	4,2		2,6	
Risaralda	23.459	62.513	166,5	4,0		2,7	
Nte Santander	18.054	45.866	154,1	2,8		1,9	
Boyacá	12.134	39.088	222,1	2,7		1,7	
Meta	11.107	36.891	232,1	2,6		1,6	
Caldas	13.313	33.988	155,3	2,1		1,4	
Quindío	13.525	33.805	149,9	2,1		1,4	
Huila	13.231	29.647	124,1	1,7		1,3	
Magdalena	7.707	23.798	208,8	1,6		1,0	
Cesar	13.600	29.244	115,0	1,6		1,2	
Cauca	4.580	17.851	289,8	1,3		0,8	
Córdoba	6.574	19.703	199,7	1,3		0,8	
Nariño	10.607	22.641	113,5	1,2		1,0	
La Guajira	2.075	7.103	242,3	0,5		0,3	
Sucre	2.855	7.503	162,8	0,5		0,3	
Casanare	1.990	6.604	231,9	0,5		0,3	
Caquetá	1.162	4.715	305,8	0,4		0,2	
Resto <sup>1</sup>	2.704	5.668	109,6	0,3		0,2	

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

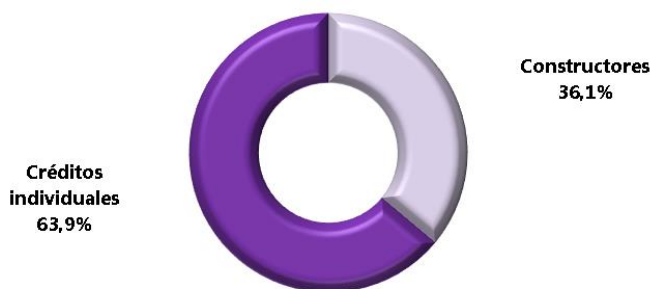
En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito<sup>2</sup> (desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales para vivienda y otros destinos) exclusivamente de las entidades que forman parte de la cobertura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

#### 5.1.1 Segundo trimestre 2021

Durante el segundo trimestre de 2021, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$3.379.663 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$1.218.602 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$2.161.061 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 21).

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

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



Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

Los créditos entregados en el segundo trimestre de 2021 aumentaron 142,9% frente al mismo trimestre de 2020. Los créditos a constructores presentaron variación de 142,4% y los desembolsos entregados a individuales o créditos directos 143,2%.

<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.

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

**II trimestre, año corrido y doce meses (2019 – 2021)<sup>Pr</sup>**

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total desembolsos de crédito</b>						
2019	3.315.872	0,1	6.209.451	-0,5	13.303.856	1,4
2020	1.391.339	-58,0	4.193.618	-32,5	11.104.122	-16,5
2021	3.379.663	142,9	6.625.514	58,0	12.618.114	13,6
<b>Crédito a constructores</b>						
2019	1.330.250	-3,9	2.547.232	-1,8	5.479.793	-1,0
2020	502.744	-62,2	1.587.337	-37,7	4.146.164	-24,3
2021	1.218.602	142,4	2.450.412	54,4	4.820.561	16,3
<b>Crédito a individuales o crédito directo</b>						
2019	1.985.622	2,9	3.662.218	0,5	7.824.063	3,1
2020	888.595	-55,2	2.606.282	-28,8	6.957.959	-11,1
2021	2.161.061	143,2	4.175.102	60,2	7.797.552	12,1

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–junio 2021, presentaron una variación de 58,0%, al pasar de \$4.193.618 millones en el período enero–junio 2020, a \$6.625.514 millones en los primeros seis meses de 2021. Este resultado obedeció al crecimiento de 60,2% de los créditos a individuales y 54,4% de créditos a constructores.

### 5.1.3 Doce meses a junio

Durante el período comprendido entre julio 2020 – junio 2021, los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda presentaron una variación de 13,6%, al pasar de \$11.104.122 millones en el período julio 2019 – junio 2020, a \$12.618.114 millones en los últimos doce meses a junio 2021. Este resultado obedeció al crecimiento de los créditos a constructores de 16,3% y 12,1% de los créditos a individuales.

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

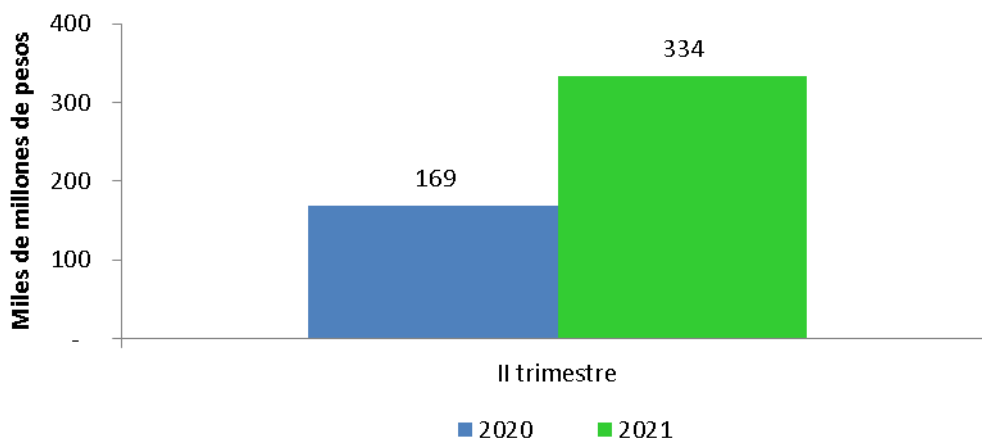
### 5.2.1 Segundo trimestre 2021<sup>Pr</sup>

En el segundo trimestre de 2021, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de \$333.961 millones a precios constantes, \$165.014 millones más que en el mismo trimestre de 2020 originando una variación positiva de 97,7% frente al periodo anterior (Anexo 22).

#### Gráfico 9. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes)

##### Total nacional

##### II trimestre (2020 – 2021)<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 5.2.2 Año corrido

En lo corrido de enero–junio 2021, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un aumento de 44,3% con relación al periodo enero–junio 2020. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de \$649.733 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$199.597 millones más 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.



### 5.2.3 Doce meses a junio

Durante el período comprendido entre julio 2020 – junio 2021, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un crecimiento de 20,1% con relación al periodo julio 2019 – junio 2020. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.403.960 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$235.313 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

#### II trimestre 2021<sup>Pr</sup>

Variables	Anual	Bienal*	Año corrido	Doce meses
	II trimestre 2021/ II trimestre 2020	II trimestre 2021/ II trimestre 2019	I-II trimestre 2021/ I-II trimestre 2020	III trimestre 2020-II trimestre 2021/ III trimestre 2019-II trimestre 2020
<b>Desembolsos para compra de vivienda</b>	<b>137,6</b>	<b>11,7</b>	<b>60,1</b>	<b>13,3</b>
Créditos hipotecarios	139,2	12,4	59,4	14,3
Leasing habitacional	134,0	10,1	61,9	10,9
<b>Número de desembolsos</b>	<b>135,5</b>	<b>10,7</b>	<b>54,7</b>	<b>13,7</b>
Créditos hipotecarios	134,9	13,5	55,3	16,9
Leasing habitacional	138,7	-1,0	51,8	0,1

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*La comparación bienal se presenta para los resultados del segundo trimestre de 2021 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al segundo 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, así como también el evento atípico (Paro Nacional) presentado en el país durante el mes de mayo del 2021.

## 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 II trimestre de 2021:

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

$$IC = 100\%$$

La operación estadística para el II 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)

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

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 II trimestre de 2021:

II valor de los desembolsos =  $(0/3.320.572)*100$

II = 0%

II Número de desembolsos =  $(0/49.710)*100$

II = 0%

La operación estadística para el II 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.

**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 II 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)