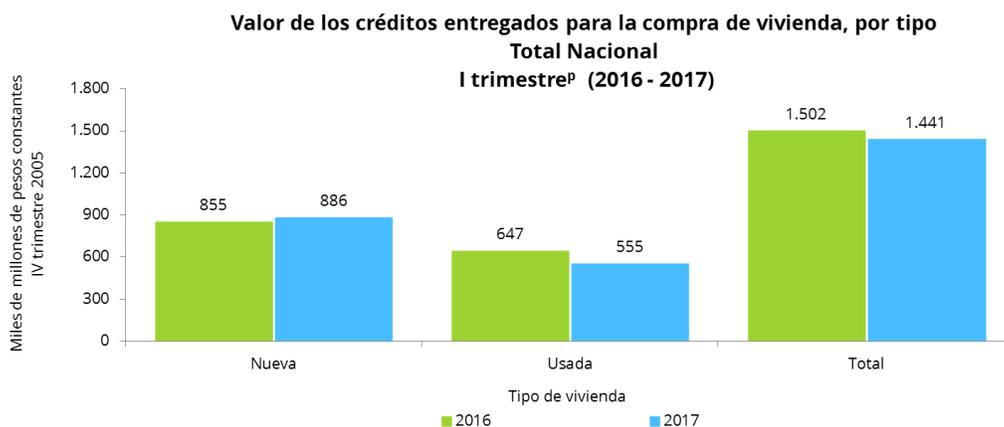


# FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - FIVI

## I TRIMESTRE 2017



Fuente: DANE - FIVI.

## Contenido

- Introducción.
- Resultados generales.
- Resultados por entidades financiadoras.
- Vivienda de interés social.
- Resultados por departamento y Bogotá, D.C.
- Operaciones generales de crédito.
- Ficha metodológica.
- Glosario.



### Director

Mauricio Perfetti del Corral

### Subdirector

Carlos Felipe Prada Lombo

### Director de Metodología y Producción Estadística (e)

Eduardo Efraín Freire Delgado

## INTRODUCCIÓN

El DANE como institución gubernamental de carácter técnico tiene la misión de obtener y difundir información estratégica nacional que sirva de base para el desarrollo económico, social y político del país, garantizando la calidad y disponibilidad de la información.

En este contexto, la operación estadística Financiación de Vivienda (FIVI) tiene como objeto proporcionar estadísticas relacionadas con el número y el valor de las viviendas nuevas y usadas financiadas a través de créditos hipotecarios otorgados por las entidades que financian vivienda a largo plazo en el país. Estas estadísticas permiten a los planificadores, formuladores, evaluadores y público en general conocer el comportamiento y la evolución de la financiación de vivienda en el país.

Las cifras sobre financiación de vivienda hacen referencia al valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada en millones de pesos corrientes y constantes del primer trimestre del 2005, y al número de viviendas financiadas. La información se recolecta mediante una encuesta a través de un muestreo determinístico aplicado a las entidades financiadoras de vivienda a largo plazo en el país.

El desarrollo de la investigación sobre “Financiación de Vivienda” presenta desde su creación tres etapas históricas

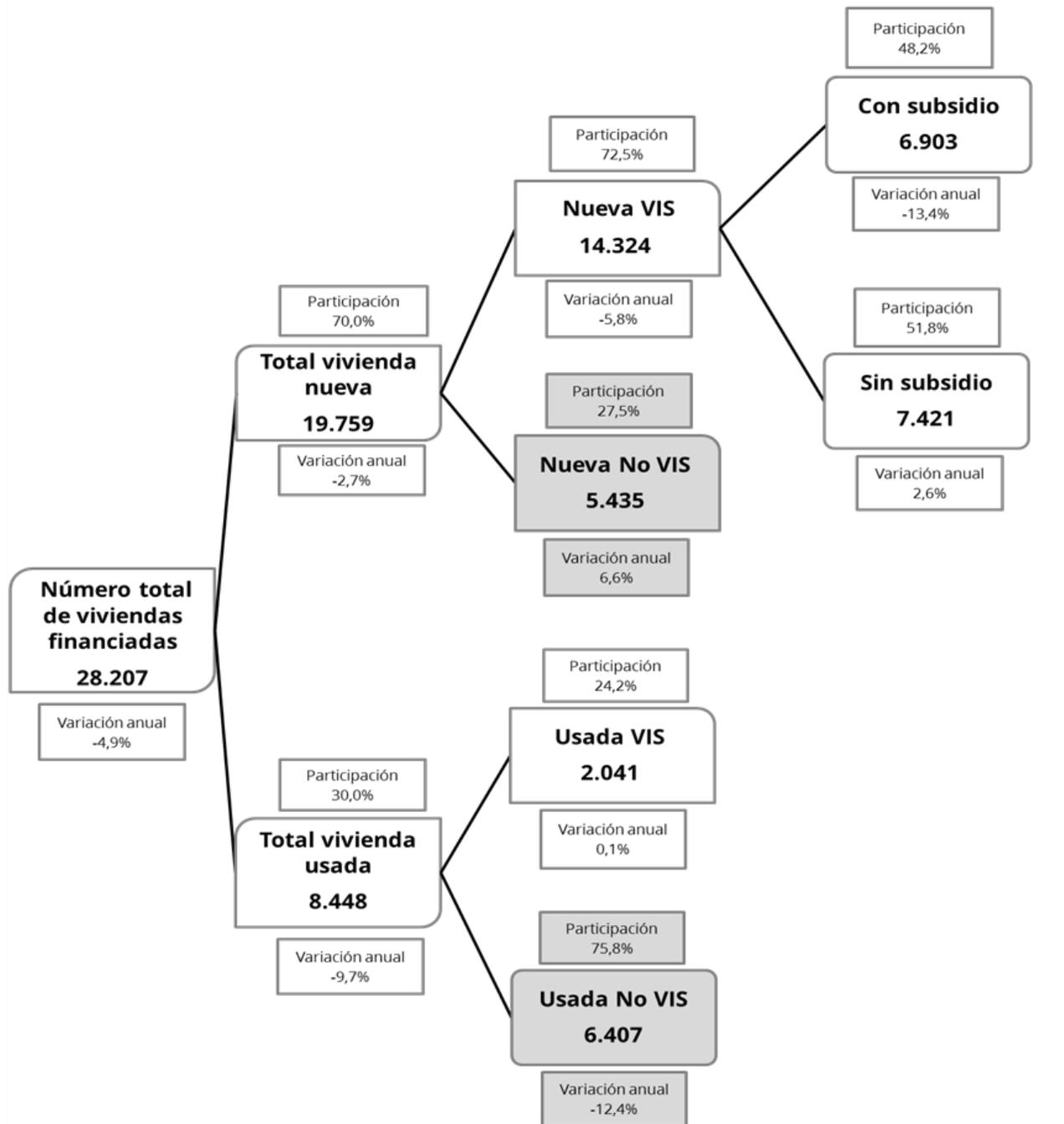
- Fase I: 1983-1994. El DANE inició en 1985 la producción de estas estadísticas recopilando información histórica anual a partir de 1983, en 1984 con una periodicidad semestral y a partir de 1985 trimestralmente. La investigación utilizó en su inicio tres tipos de formularios para obtener información relacionada con el mercado de la vivienda (oferta y demanda), según el tipo de financiación.
- Fase II: 1994-1999. Los cambios ocurridos en el enfoque de la política social, incluidos la política sobre vivienda y el marco constitucional, fueron los factores determinantes para la transformación de la investigación en la segunda etapa. En esta etapa se amplió la cobertura institucional, se adicionaron nuevas variables como departamento y capitales de departamento, periodicidad de la información y se adoptó un mayor número de parámetros de medición (mayor desagregación) y seguimiento de la dinámica sectorial.



---

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

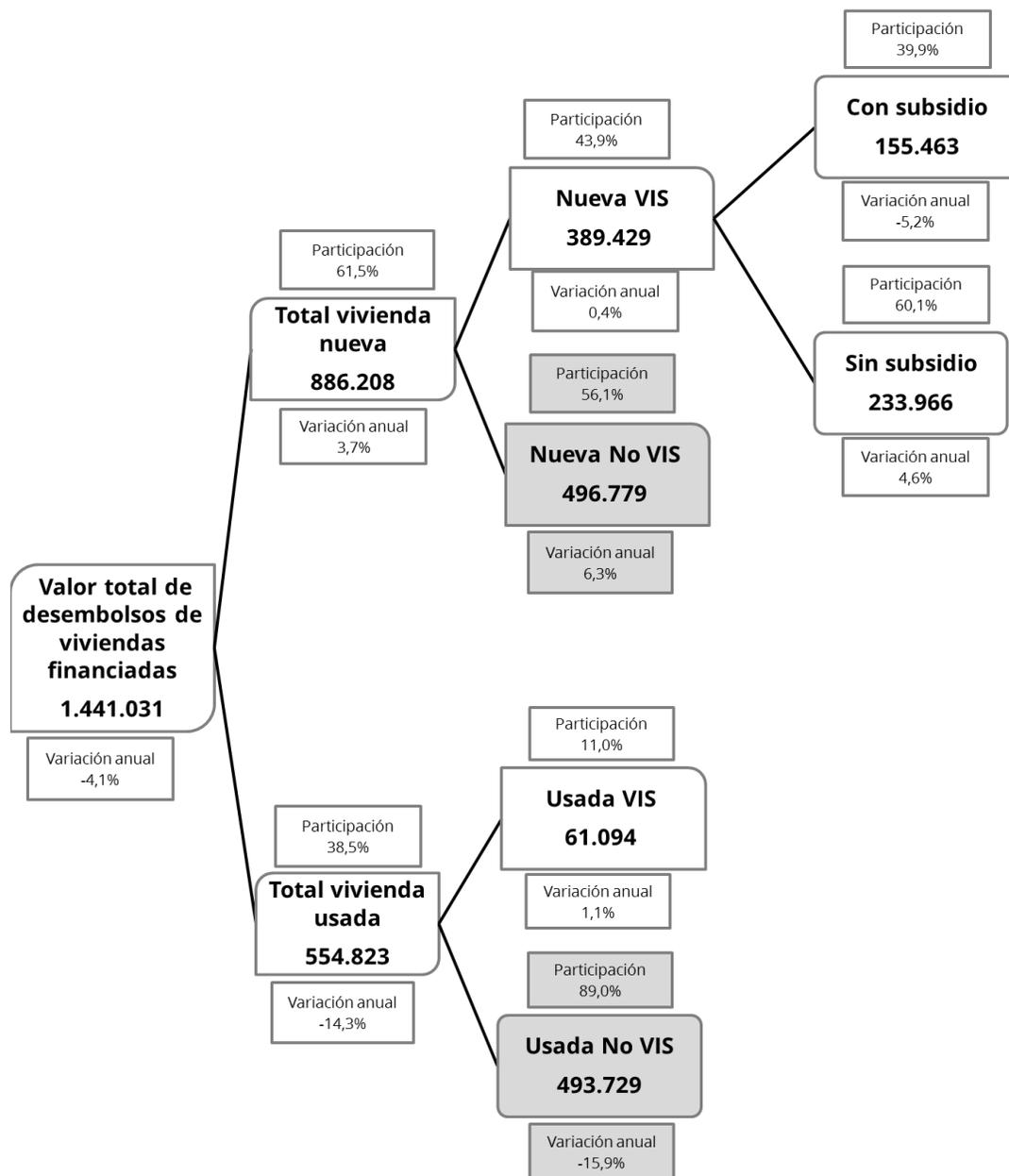
**Diagrama 1**  
**Estructura general - Número de viviendas financiadas**  
**I trimestre de 2017**



El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el I trimestre de 2017, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

**Diagrama 2**  
**Estructura general - Valor de desembolsos de viviendas financiadas\***  
**I trimestre de 2017**

(Precios constantes de IV trimestre de 2005)



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

\*Miles de millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de viviendas financiadas en el I trimestre de 2017, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

## 1. RESULTADOS GENERALES

### 1.1. VALOR DE LOS CRÉDITOS DESEMBOLSADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA

#### 1.1.1. Primer trimestre.

Durante el trimestre enero - marzo de 2017, se desembolsaron créditos por valor de \$2.167.684 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$1.333.086 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y \$834.598 millones fueron desembolsados para vivienda usada (anexo A1).

#### Cuadro 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda I trimestre y doce meses (2015-2017)

Precios corrientes

Años	I trimestre	Doce meses a Marzo
<b>Total créditos entregados</b>		
2015	2.200.252	9.025.515
2016	2.172.794	9.188.307
2017	2.167.684	9.692.185
<b>Vivienda nueva</b>		
2015	1.188.383	4.734.638
2016	1.236.679	4.888.353
2017	1.333.086	5.677.224
<b>Vivienda usada</b>		
2015	1.011.869	4.290.877
2016	936.115	4.299.954
2017	834.598	4.014.961

Fuente: DANE-FIVI.

Cifras en millones de pesos

A precios constantes del IV trimestre de 2005, la financiación de vivienda en el primer trimestre de 2017 correspondió a \$1.441.031 millones, de los cuales \$886.208 millones correspondieron a vivienda nueva y \$554.823 millones a vivienda usada (cuadro 2 y gráfico 1).

## Cuadro 2. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda I trimestre y doce meses (2015-2017)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2015	1.600.751	-7,2	6.661.417	-8,6
2016	1.502.126	-6,2	6.491.621	-2,5
2017	1.441.031	-4,1	6.570.979	1,2
<b>Vivienda nueva</b>				
2015	864.585	-3,5	3.493.993	-3,7
2016	854.958	-1,1	3.451.776	-1,2
2017	886.208	3,7	3.847.878	11,5
<b>Vivienda usada</b>				
2015	736.166	-11,2	3.167.424	-13,4
2016	647.168	-12,1	3.039.845	-4,0
2017	554.823	-14,3	2.723.101	-10,4

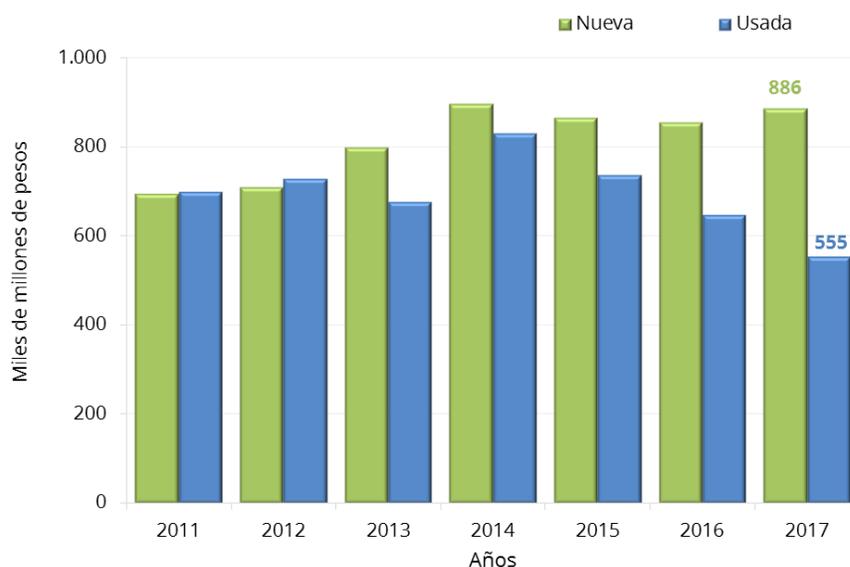
Fuente: DANE-FIVI.

Deflactor utilizado: Índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV

Cifras en millones de pesos

## Gráfico 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva y usada Total nacional I trimestre (2011-2017)

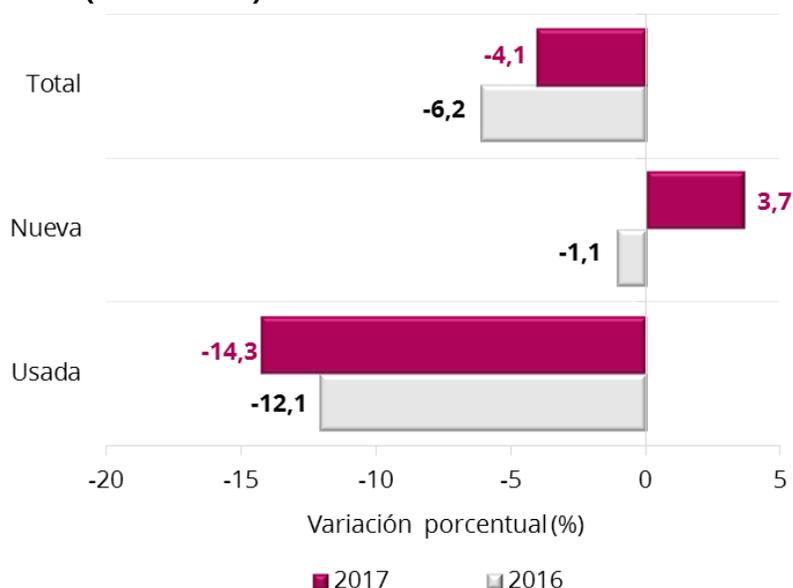
Precios constantes IV trimestre de 2005



Fuente: DANE-FIVI.

El valor de los créditos desembolsados a precios constantes en el I trimestre de 2017 registró una disminución de 4,1% con relación a lo registrado en el mismo período del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda nueva registraron crecimiento de 3,7%, mientras que la vivienda usada presentó disminución de 14,3% (cuadro 2, anexos A3 y A5).

**Gráfico 2. Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda**  
**Total nacional**  
**I trimestre (2016 - 2017)**

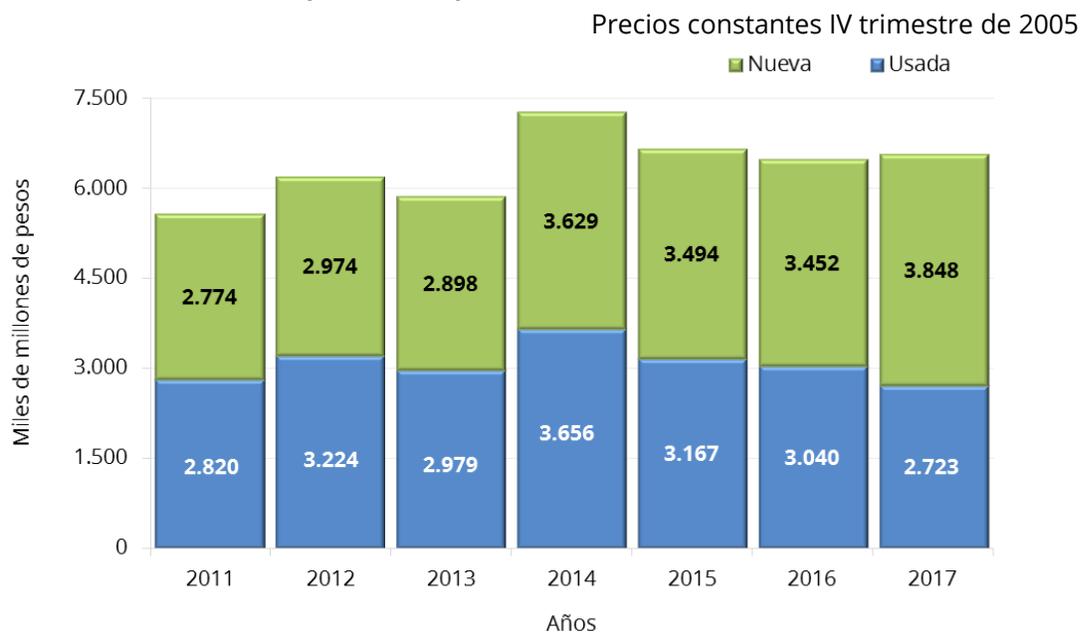


Fuente: DANE-FIVI.

### 1.1.2. Doce meses a marzo

Durante los últimos doce meses a marzo de 2017, las entidades financiadoras de vivienda entregaron \$6.570.979 millones para la adquisición de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para vivienda nueva se desembolsaron \$3.847.878 millones y para vivienda usada \$2.723.101 millones de pesos a precios constantes (cuadro 2 y gráfico 3).

**Gráfico 3. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda Total nacional Doce meses a marzo (2011-2017)**



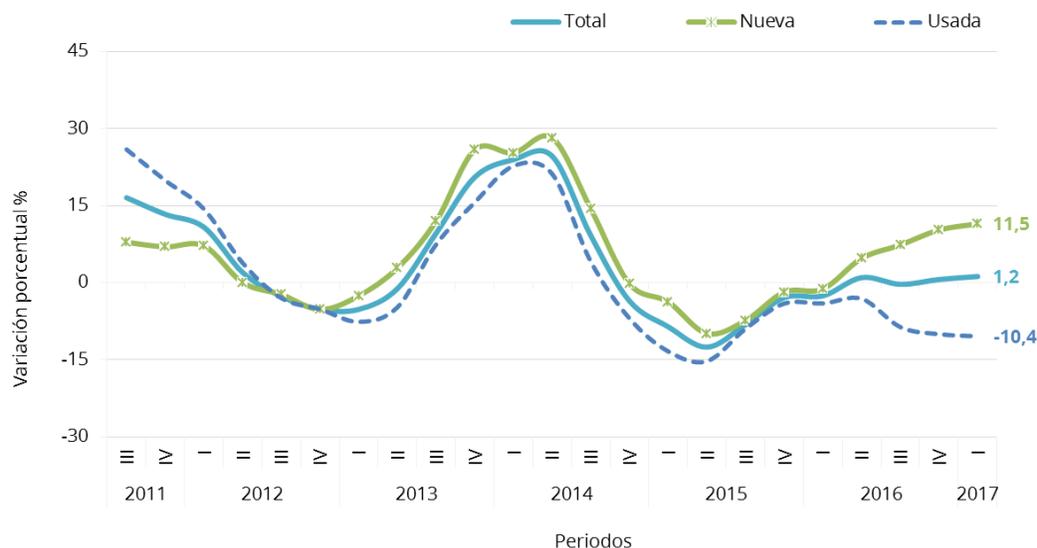
Fuente: DANE-FIVI.

Durante los últimos doce meses a marzo de 2017, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda aumentó 1,2% respecto al mismo periodo del año anterior. El crédito destinado a vivienda nueva creció 11,5%. Por otro lado la vivienda usada disminuyó 10,4% (cuadro 2, anexos A3 y A5).

## Gráfico 4. Variación doce meses del valor de los créditos entregados para compra de vivienda

### Total nacional

### 2011 (III trimestre)-2017 (I trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

## 1.2. NÚMERO DE VIVIENDAS FINANCIADAS

### 1.2.1. Primer trimestre

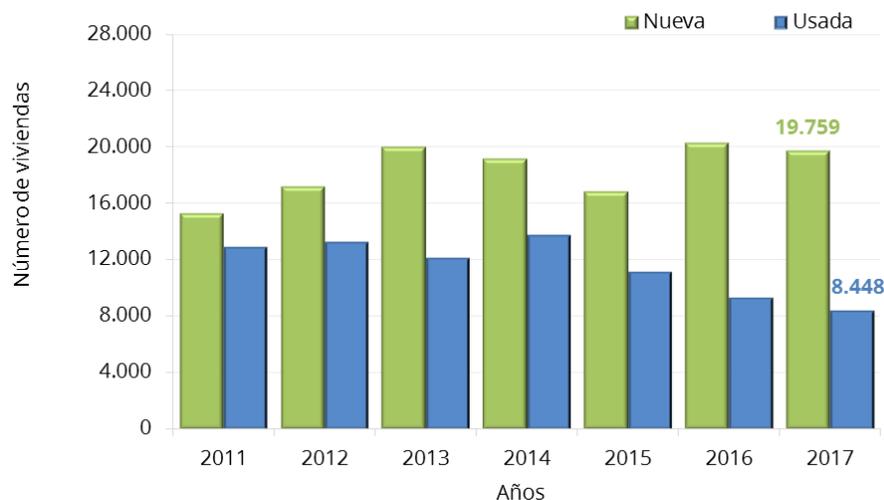
En el I trimestre de 2017, se financiaron 28.207 viviendas, lo que representó una disminución de 4,9% respecto al mismo trimestre de 2016 (29.656 viviendas). De las unidades financiadas, 19.759 correspondieron a viviendas nuevas y 8.448 a usadas (anexo A2).

### Cuadro 3. Número de viviendas financiadas I trimestre y doce meses (2015-2017)

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total viviendas financiadas</b>				
2015	28.067	-15,0	119.207	-13,0
2016	29.656	5,7	115.171	-3,4
2017	28.207	-4,9	126.759	10,1
<b>Vivienda nueva</b>				
2015	16.878	-12,2	69.911	-7,9
2016	20.299	20,3	70.373	0,7
2017	19.759	-2,7	86.307	22,6
<b>Vivienda usada</b>				
2015	11.189	-18,8	49.296	-19,3
2016	9.357	-16,4	44.798	-9,1
2017	8.448	-9,7	40.452	-9,7

Fuente: DANE-FIVI.

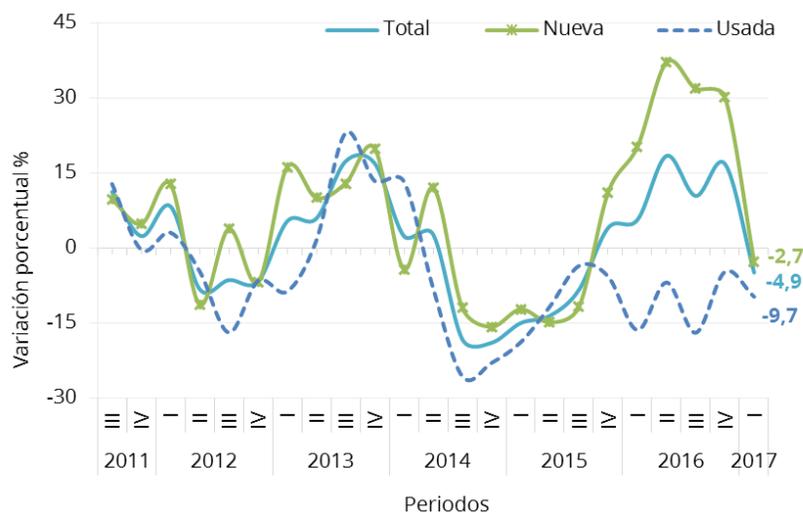
**Gráfico 5. Número de viviendas financiadas  
Total nacional  
2011-2017 (I trimestre)**



Fuente: DANE-FIVI.

En el período de análisis, el número de viviendas nuevas financiadas presentó una reducción de 2,7% y el de viviendas usadas disminuyó 9,7% frente al mismo trimestre de 2016 (cuadro 3, anexo A4 y A6).

**Gráfico 6. Variación anual del número de viviendas financiadas  
Total nacional  
2011(III trimestre) - 2017 (I trimestre)**

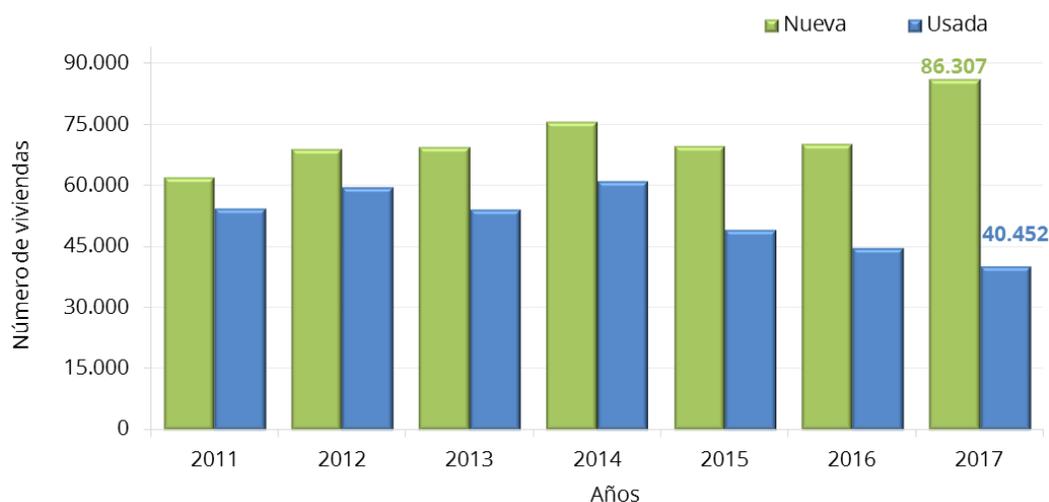


Fuente: DANE-FIVI.

## 1.2.2. Doce meses a marzo

En el periodo comprendido entre abril de 2016 y marzo de 2017, se financiaron 126.759 unidades habitacionales, de las cuales 86.307 fueron viviendas nuevas y 40.452 viviendas usadas. La variación de 10,1% en el número de soluciones financiadas se explicó por el aumento de 22,6% en la vivienda nueva y la disminución de 9,7% en la vivienda usada (cuadro 3, anexos A4 y A6).

**Gráfico 7. Número de viviendas financiadas  
Total nacional  
Doce meses a marzo (2011 - 2017)**



Fuente: DANE-FIVI.

## 2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

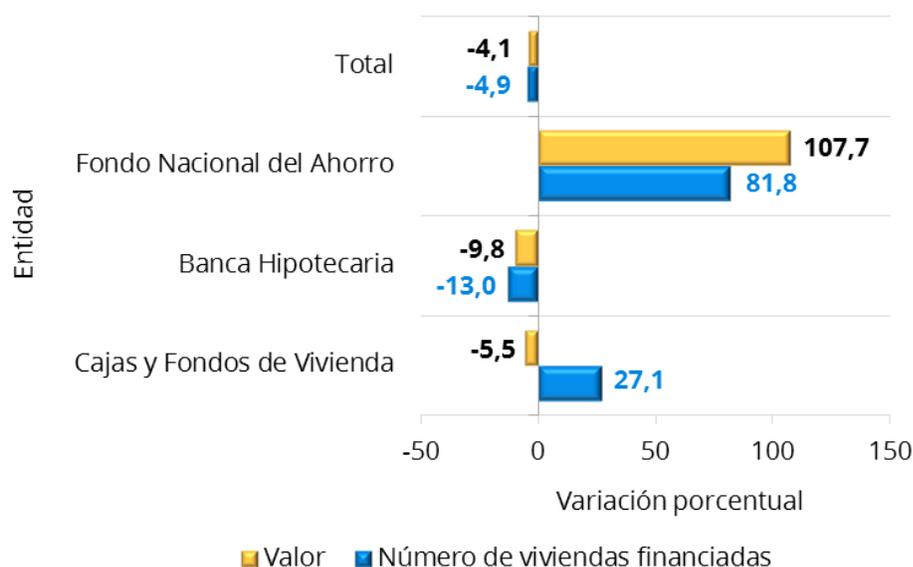
### 2.1. NÚMERO Y VALOR DE LOS CRÉDITOS

#### 2.1.1. Primer trimestre

El valor total de los créditos desembolsados en el I trimestre de 2017 presentó una reducción de 4,1%, frente al mismo trimestre de 2016. Por entidad financiadora, el Fondo Nacional del Ahorro obtuvo una variación de 107,7%, mientras que la Banca Hipotecaria y las Cajas y Fondos de Vivienda registraron una variación de -9,8% y -5,5% respectivamente (cuadro 4).

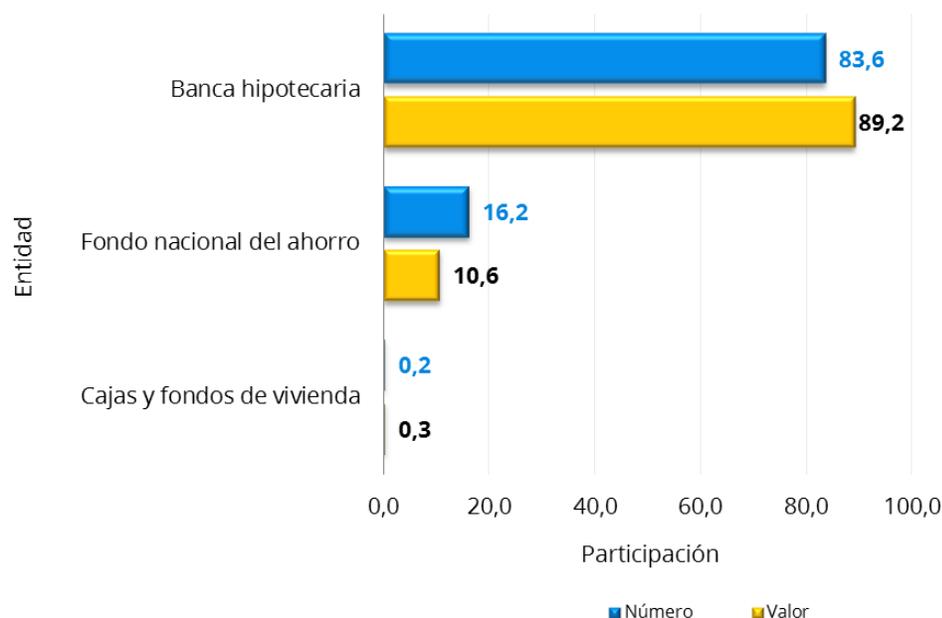
#### Gráfico 8. Variación anual del número y valor de los créditos para compra de vivienda

Total nacional  
I trimestre 2017



Fuente: DANE-FIVI.

**Gráfico 9. Participación del valor y número de créditos desembolsados Total nacional I trimestre 2017**



Fuente: DANE-FIVI.

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

**Cuadro 4. Valor de los créditos, según entidades financiadoras I trimestre y doce meses (2015-2017)**

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2015	1.600.751	-7,2	6.661.417	-8,6
2016	1.502.126	-6,2	6.491.621	-2,5
2017	1.441.031	-4,1	6.570.979	1,2
<b>Fondo Nacional del Ahorro</b>				
2015	126.067	-39,5	602.664	-33,5
2016	73.375	-41,8	333.441	-44,7
2017	152.381	107,7	579.040	73,7
<b>Cajas y Fondos de Vivienda</b>				
2015	2.183	-47,0	29.144	53,0
2016	4.033	84,8	15.197	-47,9
2017	3.811	-5,5	15.867	4,4
<b>Banca Hipotecaria</b>				
2015	1.472.502	-2,7	6.029.609	-5,2
2016	1.424.718	-3,2	6.142.983	1,9
2017	1.284.839	-9,8	5.976.072	-2,7

Fuente: DANE-FIVI.

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

Cifras en millones de pesos

El número de viviendas financiadas en el I trimestre de 2017, frente al mismo período del año 2016 disminuyó 4,9%. Este comportamiento es explicado por las reducciones en la Banca Hipotecaria de -13,0%. En contraste, el Fondo Nacional del Ahorro y las Cajas y Fondos de Vivienda presentaron incrementos de 81,8% y 27,1% respectivamente (anexos A4 y A6).

### Cuadro 5. Número de viviendas financiadas, según entidades financiadoras I trimestre y doce meses (2015-2017)

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total viviendas financiadas</b>				
2015	28.067	-15,0	119.207	-13,0
2016	29.656	5,7	115.171	-3,4
2017	28.207	-4,9	126.759	10,1
<b>Fondo Nacional del Ahorro</b>				
2015	3.200	-37,2	14.782	-32,8
2016	2.509	-21,6	8.949	-39,5
2017	4.562	81,8	16.502	84,4
<b>Cajas y Fondos de Vivienda</b>				
2015	38	-61,6	764	76,9
2016	48	26,3	216	-71,7
2017	61	27,1	268	24,1
<b>Banca Hipotecaria</b>				
2015	24.829	-10,7	103.661	-9,5
2016	27.099	9,1	106.006	2,3
2017	23.584	-13,0	109.989	3,8

Fuente: DANE-FIVI.

#### 2.1.2. Doce meses a marzo

Durante abril de 2016 a marzo de 2017, el valor de los créditos entregados para la compra de vivienda aumentó 1,2% respecto al año precedente, comportamiento que obedeció a la variación positiva del Fondo Nacional del Ahorro de 73,7% y de las Cajas y Fondos de Vivienda de 4,4%. Por su parte, la Banca Hipotecaria disminuyó 2,7% (cuadro 4).

A continuación se detalla el comportamiento por tipo de entidad:

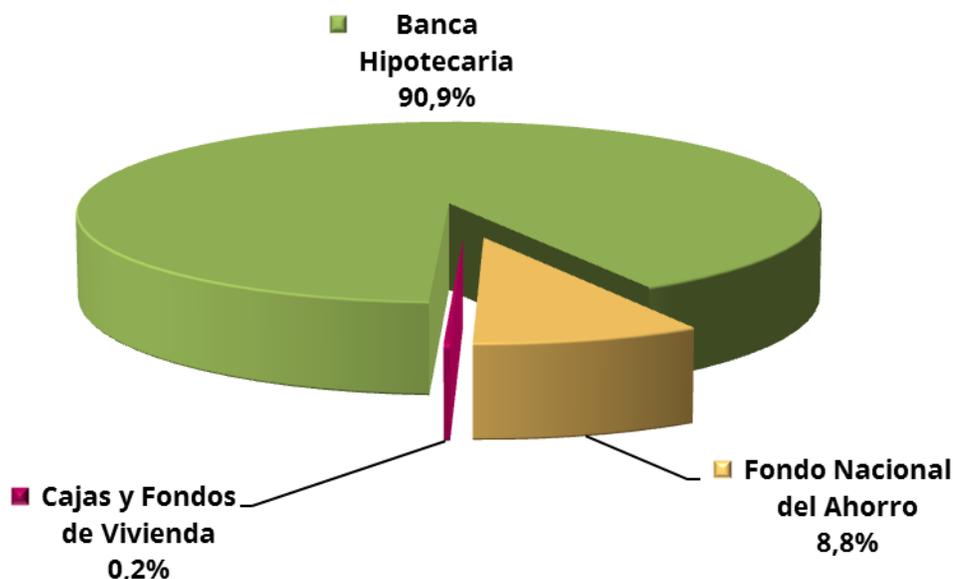
El Fondo Nacional del Ahorro aumentó el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda nueva en 101,1% y para la vivienda usada en 52,4% (anexo A3 y A5).

Las Cajas y Fondos de Vivienda presentaron aumento de 259,5% en los montos desembolsados para la compra de vivienda nueva y una disminución en la vivienda usada de 29,7% (anexos A3 y A5).

La Banca Hipotecaria registró un aumento de 7,4% en la vivienda nueva, por su parte en la vivienda usada presentó variación negativa de 14,5% (anexos A3 y A5).

En términos de distribución del crédito desembolsado para compra de vivienda de abril de 2016 a marzo de 2017, la Banca Hipotecaria participó con 90,9%, el Fondo Nacional del Ahorro con 8,8% y las Cajas y Fondos de Vivienda con 0,2%.

**Gráfico 10. Distribución del valor de los créditos entregados para vivienda  
Total nacional  
Doce meses a marzo 2017**



Fuente: DANE-FIVI.

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

## 3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

### 3.1. CRÉDITOS DESEMBOLSADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA

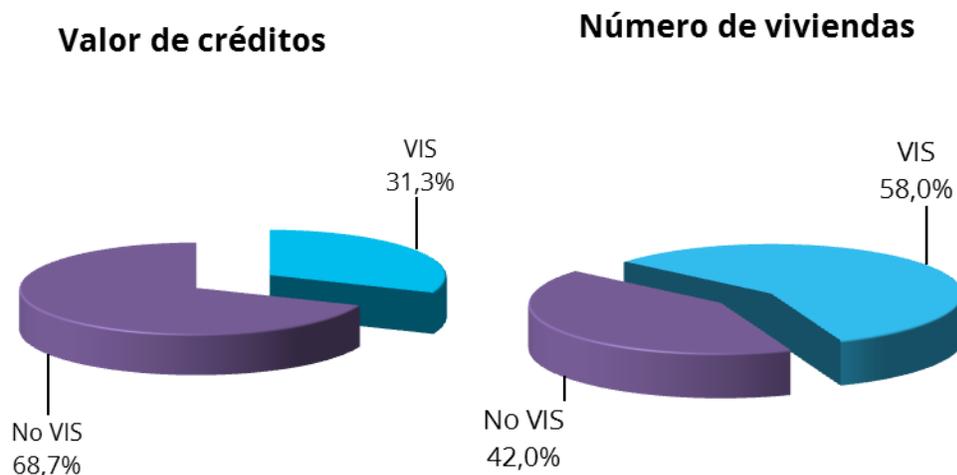
#### 3.1.1. Primer trimestre

Del monto total de créditos entregados durante el I trimestre de 2017 para compra de vivienda, 31,3% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de viviendas financiadas, la VIS participó con 58,0% del total.

#### Gráfico 11. Distribución del valor de créditos y número de viviendas financiadas

##### Total nacional

##### I trimestre 2017



Fuente: DANE-FIVI.

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

#### Cuadro 6. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas

##### I trimestre de 2017

Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Valor de créditos entregados (millones de pesos constantes)	Número de viviendas financiadas
<b>Total vivienda</b>	2.167.684	1.441.031	28.207
Vivienda de interés social	677.703	450.523	16.365
Vivienda diferente de VIS	1.489.981	990.508	11.842

Fuente: DANE-FIVI.

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

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el I trimestre de 2017 a precios constantes fue de \$450.523 millones de pesos. Los préstamos para adquisición de VIS usada presentaron un incremento de 1,1% y los otorgados para VIS nueva presentaron un incremento de 0,4% (anexos A7 y A9).

### Cuadro 7. Valor de los créditos entregados para compra VIS I trimestre y doce meses (2015-2017)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2015	413.870	-10,4	1.680.442	-8,5
2016	448.133	8,3	1.605.144	-4,5
2017	450.523	0,5	1.913.953	19,2
<b>Vivienda nueva</b>				
2015	330.586	-5,8	1.311.749	-2,8
2016	387.701	17,3	1.306.665	-0,4
2017	389.429	0,4	1.637.191	25,3
<b>Vivienda usada</b>				
2015	83.284	-25,0	368.693	-24,4
2016	60.432	-27,4	298.478	-19,0
2017	61.094	1,1	276.763	-7,3

Fuente: DANE-FIVI.

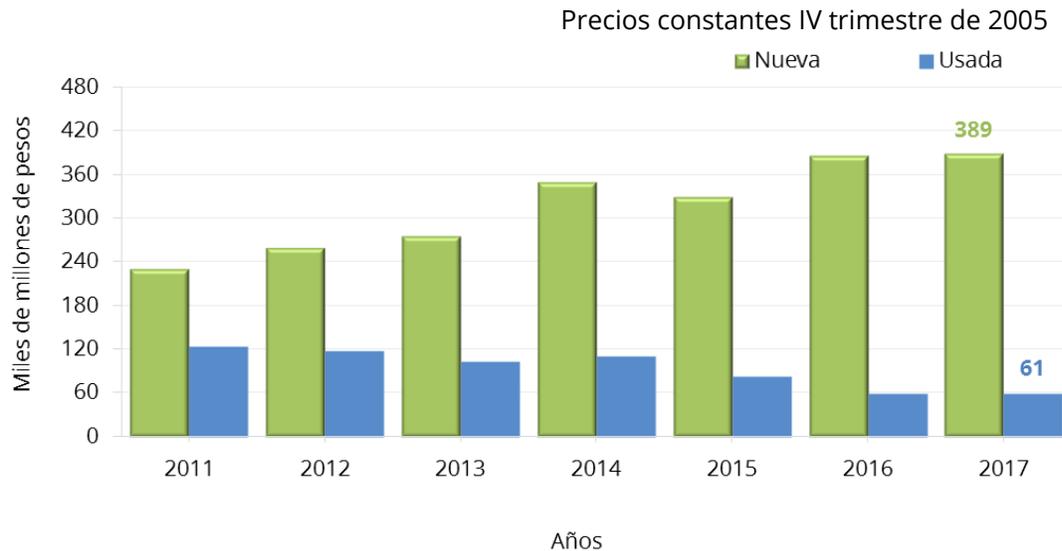
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Cifras en millones de pesos

## Gráfico 12. Valor de los créditos entregados para compra de VIS

### Total nacional

### 2011 - 2017 (I trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

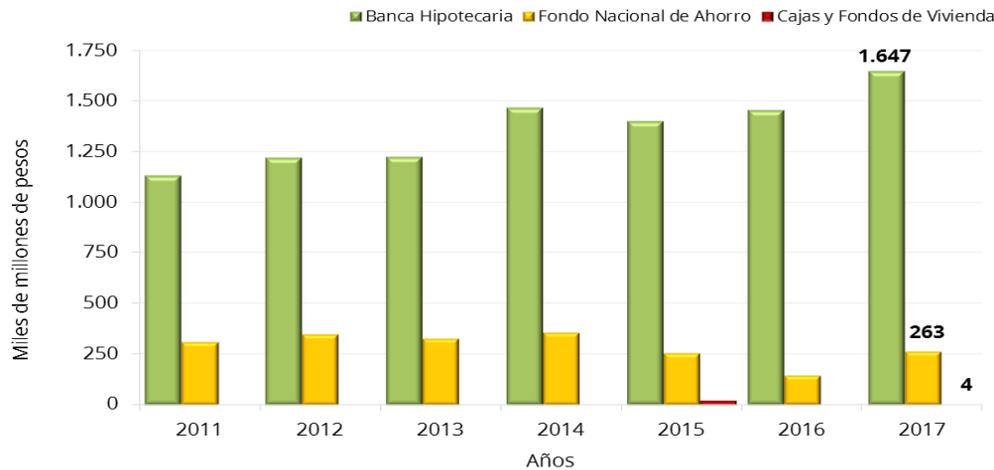
### 3.1.3. Doce meses a marzo

Durante abril de 2016 a marzo de 2017, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS registraron un aumento de 19,2% frente a los aprobados en el año precedente. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social nueva registraron un crecimiento de 25,3% y los concedidos para vivienda VIS usada disminuyeron 7,3% (cuadro 7).

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social, la Banca Hipotecaria entregó \$1.647 miles de millones; el Fondo Nacional del Ahorro \$263 miles de millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$4 mil millones de pesos a precios constantes (anexos A7 y A9).

**Gráfico 13. Valor de los créditos entregados para compra de VIS, por entidad financiadora**  
**Total nacional**  
**Doce meses a marzo (2011- 2017)**

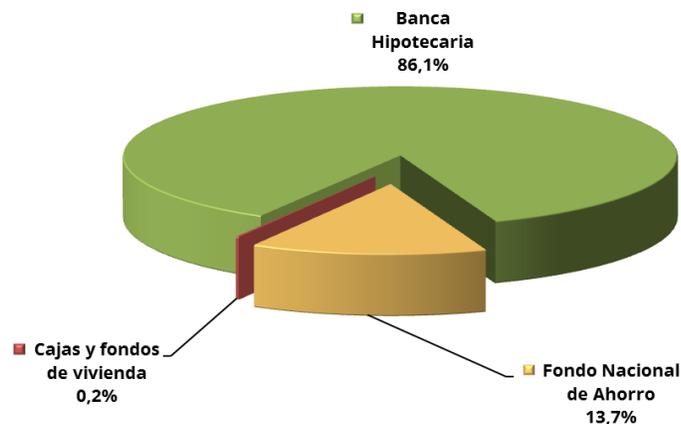
Precios constantes IV trimestre de 2005



Fuente: DANE-FIVI.

Durante los últimos doce meses, la Banca Hipotecaria entregó 86,1% del valor total de los créditos individuales para la compra de vivienda de interés social, el Fondo Nacional del Ahorro 13,7% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,2%.

**Gráfico 14. Distribución doce meses del valor de créditos entregados para compra de VIS, por tipo de entidad financiadora**  
**Total nacional**  
**Doce meses a marzo 2017**



Fuente: DANE-FIVI.

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

## 3.2. VIVIENDAS FINANCIADAS

### 3.2.1. Primer trimestre

En el I trimestre de 2017, el número de viviendas de interés social financiadas registraron una disminución de 5,1% frente al mismo período de 2016, este comportamiento obedece a la reducción de la VIS nueva de 5,8% y el incremento de la vivienda usada de 0,1%. En total, se financiaron 16.365 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 14.324 correspondieron a soluciones nuevas y 2.041 a viviendas VIS usadas (anexos A8 y A10).

**Cuadro 8. Número de viviendas de interés social financiadas I trimestre y doce meses (2015-2017)**

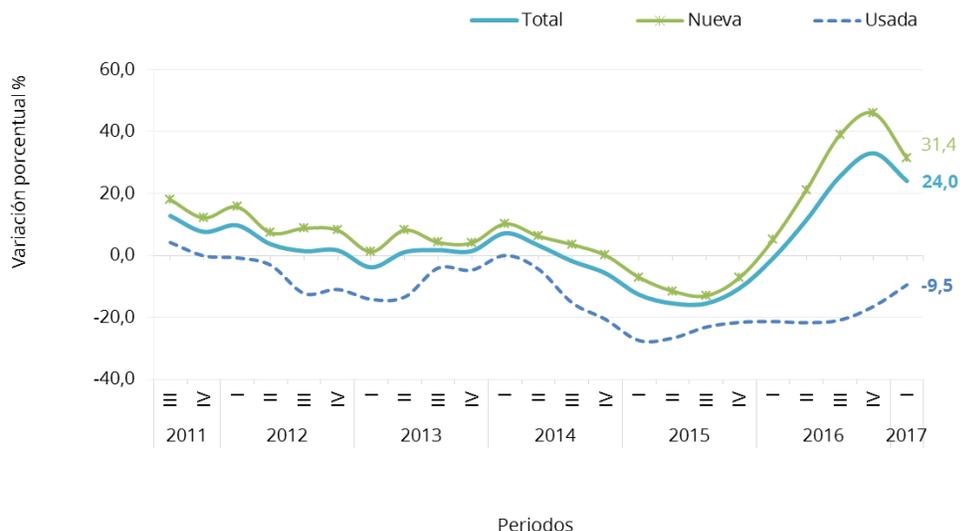
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total viviendas VIS financiadas</b>				
2015	14.019	-15,8	57.817	-12,6
2016	17.240	23,0	57.281	-0,9
2017	16.365	-5,1	71.039	24,0
<b>VIS nueva</b>				
2015	11.119	-11,8	44.701	-7,1
2016	15.201	36,7	46.960	5,1
2017	14.324	-5,8	61.695	31,4
<b>VIS usada</b>				
2015	2.900	-28,2	13.116	-27,4
2016	2.039	-29,7	10.321	-21,3
2017	2.041	0,1	9.344	-9,5

Fuente: DANE-FIVI.

### 3.2.2. Doce meses a marzo

Entre abril de 2016 a marzo de 2017, se financiaron 71.039 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 61.695 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 9.344 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el año precedente, el total de viviendas financiadas aumentó 24,0%. La vivienda de interés social nueva creció 31,4% y la usada disminuyó 9,5%.

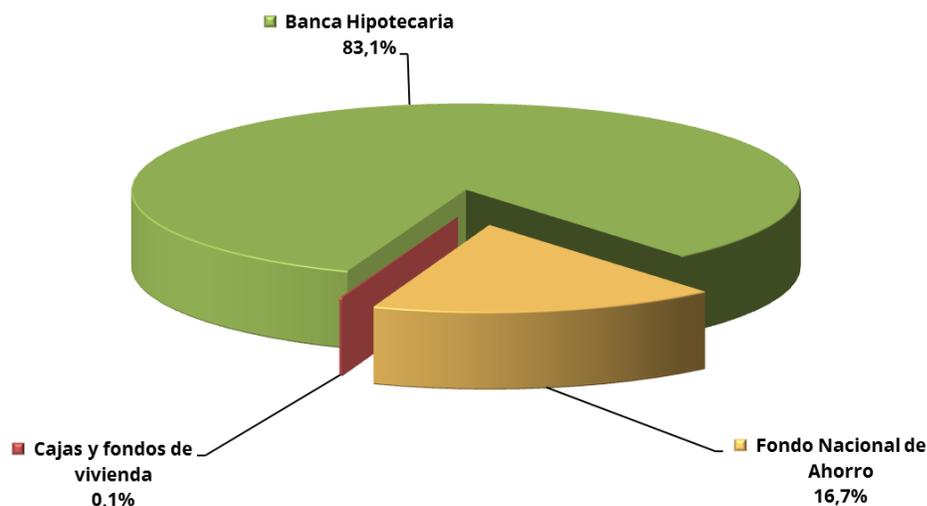
**Gráfico 15 . Variación doce meses del número de VIS financiadas  
Total nacional  
2011 (III trimestre) - 2017 (I trimestre)**



Fuente: DANE-FIVI.

Del total de unidades de vivienda de interés social financiadas en el período analizado, la Banca Hipotecaria entregó 83,1%, el Fondo Nacional del Ahorro 16,7% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,1% (anexos A8 y A10).

**Gráfico 16. Distribución del número de VIS financiadas, por tipo de entidad  
Total nacional  
Doce meses a marzo 2017**



Fuente: DANE-FIVI.

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

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

Bogotá D.C., Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 62,1% del valor total del crédito entregado para la adquisición de vivienda durante el I trimestre de 2017. La disminución de 4,1% del valor de los créditos desembolsados en el I trimestre de 2017, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá D.C. (-10,2%) y Santander (-12,3%).

### Cuadro 9. Variación, contribución y participación de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C. 2016-2017 (I trimestre)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Departamento	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución (%)
<b>Total nacional</b>	<b>-4,1</b>	<b>-4,1</b>	<b>100,0</b>
Bogotá D.C.	-10,2	-4,4	40,1
Santander	-12,3	-0,6	4,4
Risaralda	-16,8	-0,4	2,1
Bolívar	-12,9	-0,3	2,1
Tolima	-13,3	-0,3	2,0
Caldas	-13,3	-0,2	1,3
Magdalena	-16,6	-0,2	0,8
Córdoba	-15,4	-0,1	0,7
Casanare	-28,3	-0,1	0,3
La Guajira	-24,7	-0,1	0,3
Boyacá	-4,6	-0,1	1,2
Sucre	-13,4	0,0	0,3
Caquetá	-6,6	0,0	0,3
Guaviare	-23,0	0,0	0,1
Arauca	-14,1	0,0	0,1
Vichada	-20,3	0,0	0,0
Vaupés	*	0,0	0,0
Amazonas	11,2	0,0	0,0
Chocó	18,1	0,0	0,1
San Andrés	76,0	0,0	0,0
Cundinamarca	0,3	0,0	6,9
Guainía	*	0,0	0,0
Quindío	6,8	0,1	1,1
Putumayo	288,7	0,1	0,1
Antioquia	0,8	0,1	13,6
Nariño	12,1	0,1	1,1
Cesar	9,9	0,1	1,6
Norte de Stder.	10,3	0,2	1,8
Cauca	38,0	0,2	0,9
Meta	17,3	0,3	1,9
Huila	27,7	0,3	1,7
Valle del Cauca	6,8	0,5	8,4
Atlántico	18,3	0,7	4,4

\*Cálculo matemático indeterminado

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

Cifras en millones de pesos

Fuente: DANE-FIVI.

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

## 5. OPERACIONES GENERALES DE CRÉDITO

### 5.1. RESULTADOS GENERALES

En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito<sup>1</sup> (desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales para vivienda y otros destinos) exclusivamente de las entidades que forman parte de la cobertura institucional de la operación estadística.

#### 5.1.1. Primer trimestre

Durante el I trimestre de 2017, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$2.512.819 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$1.305.402 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$1.207.418 millones a préstamos a individuales o créditos directos (gráfico 17 y anexo A16).

#### Cuadro 10. Valor de las operaciones de crédito I trimestre y doce meses (2015-2017)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
<b>Total desembolsos de crédito</b>				
2015	2.410.356	-2,6	10.785.952	-3,6
2016	2.381.867	-1,2	11.086.981	2,8
2017	2.512.819	5,5	11.231.312	1,3
<b>Crédito a constructores</b>				
2015	1.078.514	14,1	4.941.031	8,2
2016	1.197.971	11,1	5.721.198	15,8
2017	1.305.402	9,0	5.953.311	4,1
<b>Crédito a individuales o crédito directo</b>				
2015	1.331.842	-12,9	5.844.921	-11,7
2016	1.183.895	-11,1	5.365.783	-8,2
2017	1.207.418	2,0	5.278.001	-1,6

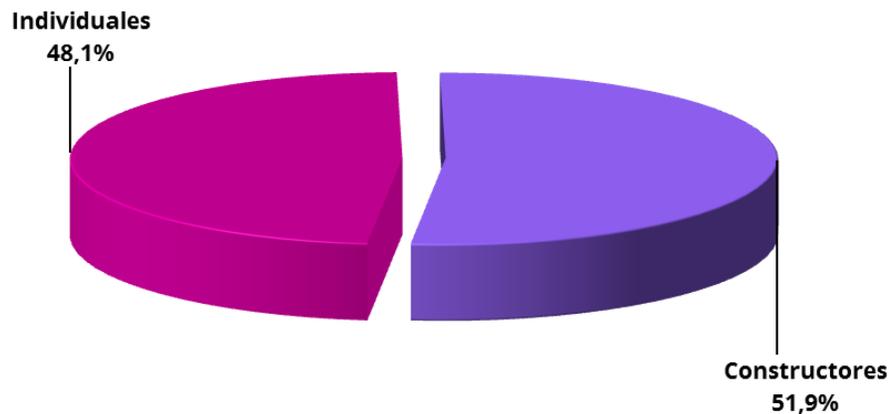
Fuente: DANE-FIVI.

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

Cifras en millones de pesos

<sup>1</sup> Las diferencias entre los resultados presentados en este capítulo y los analizados en los anteriores, obedecen fundamentalmente a criterios metodológicos de medición. En la segunda parte, se presentaron los créditos de las viviendas entregadas al beneficiario efectivamente (bajo escritura de hipoteca) en el período de análisis. En este capítulo se presentan los montos de los desembolsos entregados por las entidades que financian vivienda tanto a constructores, como a individuales, sin que sea condición el que medie una entrega física del bien.

**Gráfico 17. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras**  
**Total nacional**  
**2017 (I trimestre)**



Fuente: DANE-FIVI.

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

Los créditos entregados en el I trimestre de 2017 aumentaron 5,5% frente al mismo trimestre de 2016. Los desembolsos entregados a constructores crecieron 9,0% y los desembolsos de créditos a individuales o créditos directos aumentaron 2,0% (cuadro 10).

**Gráfico 18. Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda**  
**Total nacional**  
**2015-2017 (I trimestre)**



Fuente: DANE-FIVI.

## 5.1.2. Doce meses a marzo

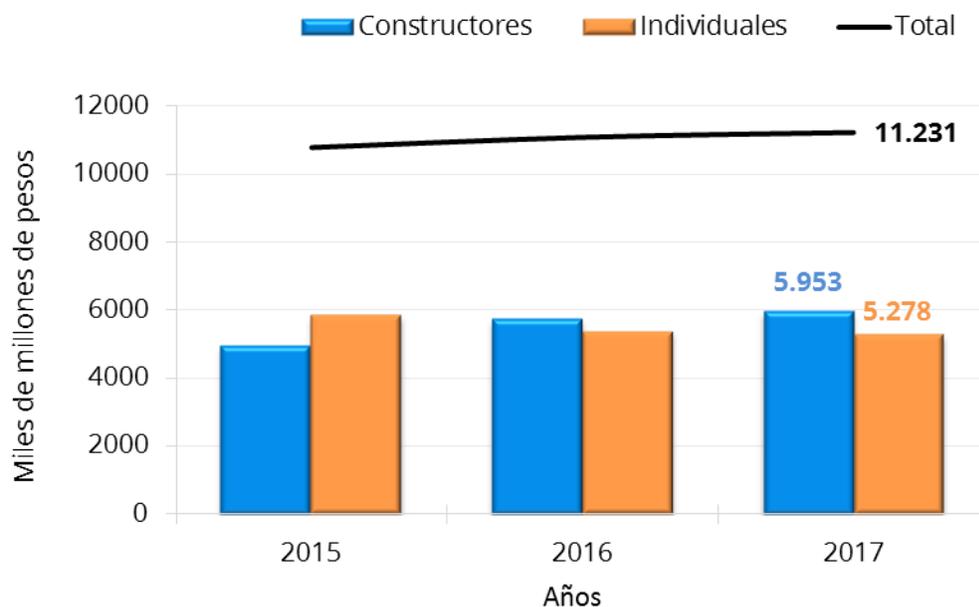
Los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda en el país en el periodo de abril de 2016 a marzo de 2017 presentó una variación positiva de 1,3%, al pasar de \$11.086.981 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005) en el acumulado 12 meses a marzo de 2016, a \$11.231.312 millones en el período de referencia. Este resultado obedeció al aumento de los créditos a constructores de 4,1% y al comportamiento negativo del crédito a individuales que disminuyó 1,6% (cuadro 10).

### Gráfico 19. Valor de las operaciones de crédito

#### Total nacional

#### Doce meses a marzo (2015-2017)

Precios constantes IV trimestre de 2005



Fuente: DANE-FIVI.

## 5.2. SUBROGACIONES PARA CRÉDITOS INDIVIDUALES<sup>2</sup>

### 5.2.1. Primer trimestre

En el I trimestre de 2017, en pesos constantes del IV trimestre de 2005, el valor de las subrogaciones perfeccionadas para créditos individuales por parte de la Banca Hipotecaria aumentaron 3,0% frente al mismo trimestre de 2016 (anexo 17).

#### **Cuadro 11. Valor de las subrogaciones para créditos individuales, Banca Hipotecaria I trimestre y doce meses (2015-2017)**

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
2015	303.696	11,2	1.157.569	1,7
2016	361.485	19,0	1.482.896	28,1
2017	372.351	3,0	1.575.994	6,3

Fuente: DANE-FIVI.

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

Cifras en millones de pesos

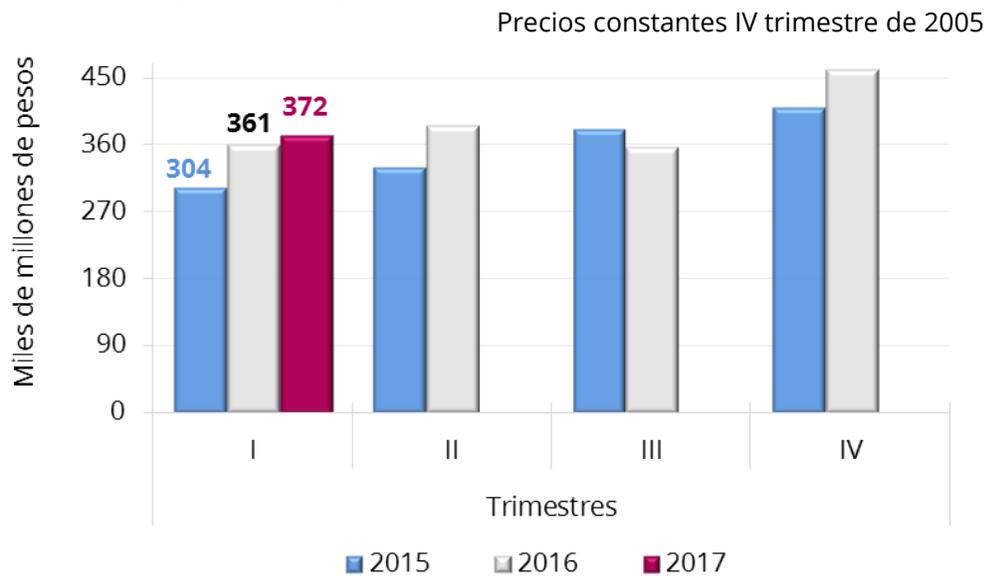
En el I trimestre de 2017 la Banca Hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$372.351 millones a precios constantes, \$10.866 millones más que en el mismo trimestre de 2016 y \$ 68.655 millones más que en el mismo período de 2015.

<sup>2</sup> Corresponde al traslado de los créditos de constructores a individuales y entre individuales, es decir, el traslado de la deuda del constructor a una persona individual, para el caso de compra de vivienda nueva; para la compra de vivienda usada, corresponde al traslado de la deuda de una persona individual a otra individual.

## Gráfico 20. Valor de las subrogaciones para créditos individuales

### Total nacional

### 2015 - 2017 (I trimestre)

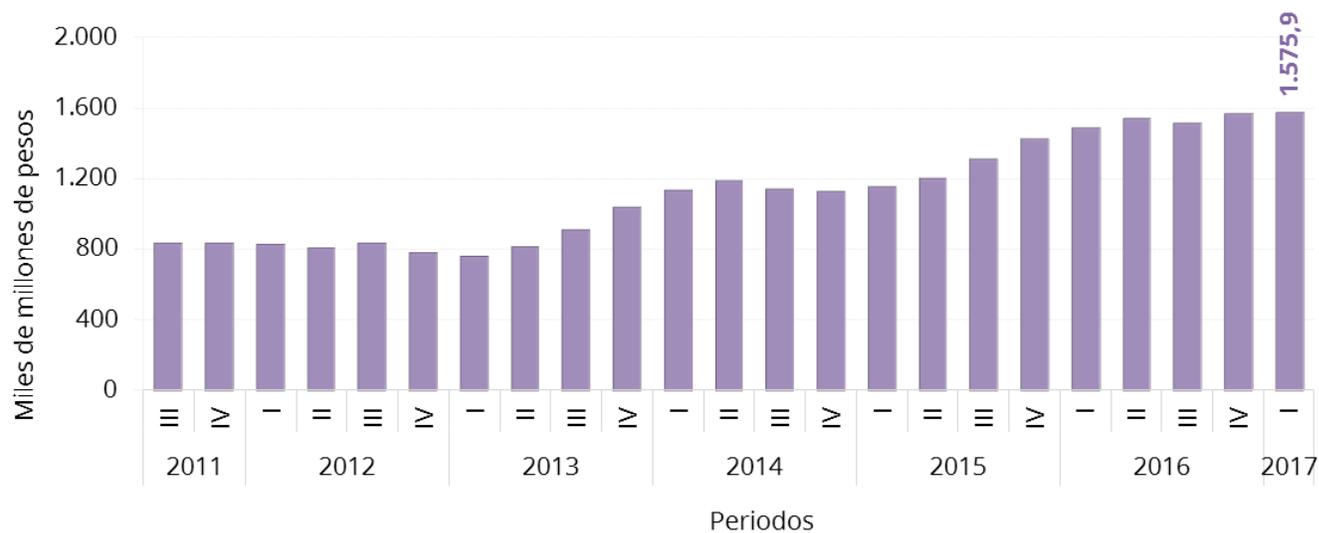


Fuente: DANE-FIVI.

### 5.2.2. Doce meses a marzo

El acumulado doce meses a marzo de 2017, las subrogaciones perfeccionadas de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un aumento de 6,3% con relación al mismo período anterior. En consecuencia, en el período analizado la Banca Hipotecaria perfeccionó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.575.994 millones (pesos constantes del IV trimestre de 2005), \$93.098 millones más que en 2016 y \$418.425 millones más que en 2015 (cuadro 11).

**Gráfico 21. Valor de las subrogaciones para créditos individuales  
Total nacional  
Doce meses 2011 (III trimestre)- 2017 (I trimestre)**



Fuente: DANE-FVI.

## FICHA METODOLÓGICA

**Objetivo:** conocer la evolución del número y el valor de las viviendas financiadas a largo plazo en el país por las entidades que otorgan créditos hipotecarios de vivienda.

**Alcance:** desembolsos de crédito para vivienda nueva y usada.

**VARIABLES analizadas:** valor y número de los créditos desembolsados en pesos corrientes y pesos constantes de IV trimestre de 2005 (deflactor Índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV). Desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales.

**Tipo de investigación:** encuesta por muestreo determinístico.

**Fuentes:** entidades financiadoras de vivienda en el país.

**Periodicidad:** trimestral.

**Cobertura geográfica:** nacional, departamentos y capitales.

**Cobertura institucional:** Fondo Nacional de Ahorro, Cajas y Fondos de Vivienda y Banca Hipotecaria.

**Variaciones analizadas:** Sobre precios constantes de IV trimestre de 2005

**Variación anual:** variación porcentual calculada entre el trimestre del año de referencia (i,t) y el mismo trimestre del año inmediatamente anterior (i,t-1).

$$r_{i,t,t-1} = \left( \frac{X_{i,t}}{X_{i,t-1}} - 1 \right) * 100$$

donde,

$X_{i,t}$  = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).

$X_{i,t-1}$  = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el mismo período del año anterior (t-1).

**Variación acumulada doce meses:** variación porcentual calculada entre el acumulado de los últimos doce meses con relación al trimestre del año en referencia (i,t) y el acumulado de igual período del año inmediatamente anterior (i,t-1).

$$r_{i,t,t-1} = \left( \frac{X_{i,t}}{X_{i,t-1}} - 1 \right) * 100$$

donde,

$X_{i,t}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).

$X_{i,t-1}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el mismo período del año anterior (t-1).

**Variación acumulada en lo corrido del año:** variación porcentual calculada entre lo transcurrido del año, hasta el trimestre de referencia (trimestre hasta i,t) y lo transcurrido en igual período del año anterior (trimestre hasta i,t-1).

$$r_{i,t,t-1} = \left( \frac{X_{i,t}}{X_{i,t-1}} - 1 \right) * 100$$

donde,

$X_{i,t}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).

$X_{i,t-1}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el mismo período del año anterior (t-1).

## GLOSARIO

**Créditos a constructores:** son los desembolsos realizados por las entidades financiadoras a los constructores, una vez aprobado el crédito y, de acuerdo con el avance del estado de la obra, se efectúan desembolsos parciales.

**Financiación de vivienda:** sistema crediticio relacionado con el número y el valor de las viviendas financiadas nuevas y usadas a través de los créditos entregados por las entidades que financian créditos hipotecarios, a largo plazo en el país.

**Financiación No VIS:** corresponde a la financiación para vivienda diferente de interés social. La clasificación está determinada por el valor de la vivienda. Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación, y no está sujeta a subsidio familiar de vivienda por parte del gobierno.

**Rango vivienda:** corresponde a la clasificación que tiene el valor del inmueble que fue financiado. Puede ser vivienda VIS o diferente de VIS.

**Subrogación de Crédito:** es el traslado de la deuda del constructor a una persona individual, para el caso de compra de vivienda nueva y para la compra de vivienda usada, corresponde al traslado de la deuda de una persona individual a otra individual.

**Subsidio Familiar de Vivienda (SFV):** aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5 de la presente Ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley.

**Vivienda diferente de interés social (No VIS):** se entiende por vivienda diferente de interés social viviendas cuyo valor superen los ciento treinta y cinco (135) SMLMV.



*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**