

**FINANCIACION DE VIVIENDA IV trimestre de 2007****Contenido****Resumen**

1. Resultados generales
2. Resultados por entidades financiadoras.
3. Vivienda de interés social
4. Resultados
Por departamentos
y Bogotá
5. Operaciones generales
de crédito

Ficha metodológica

Anexo estadístico

RESUMEN

Durante el cuarto trimestre de 2007, el monto de los préstamos individuales desembolsados para compra de vivienda nueva y usada alcanzó \$1 185 835 millones, que a precios constantes de 1994, representan un incremento del 12,97%, respecto al mismo período de 2006. Durante este trimestre la financiación de vivienda se caracterizó por los siguientes aspectos:

- La financiación de 25 784 viviendas, lo que representó un aumento del 9,51% respecto al mismo trimestre de 2006, originado por un incremento en la financiación de vivienda nueva del 24,58% y una disminución en el número de viviendas usadas financiadas (4,95%).
- Los créditos de vivienda entregados por el Fondo Nacional de Ahorro aumentaron el 64,84% en valor y el 75,09% en unidades. El valor de los créditos desembolsados por la banca hipotecaria registró un incremento del 8,88% y las unidades financiadas, del 2,40%. Los fondos y cajas de vivienda presentaron comportamiento negativo.
- Se concedieron créditos para compra de VIS por valor de \$300 453 millones (a precios de 1994), el 25,34% del total financiado. El valor desembolsado para compra de VIS, fue superior en un 38,98% y el número de viviendas de interés social financiadas presentó un incremento del 25,27% frente al del mismo período de 2006.

En los últimos doce meses, de enero de 2007 a diciembre de 2007, las entidades financiadoras entregaron \$3 813 387 millones para adquisición de vivienda, cifra que a precios constantes de 1994, es superior en un 33,29% al otorgado en el año anterior. En este período:

- El crédito para vivienda nueva aumentó el 57,05% y para vivienda usada se incrementó el 15,83%.
- La banca hipotecaria participó con el 87,90%; el Fondo Nacional de Ahorro, con el 10,76%, y las cajas y fondos de vivienda, con el 1,34% del valor total prestado.
- Se financiaron 90 523 unidades habitacionales, para un aumento del 29,29% con relación al año anterior. El 53,98% correspondió a vivienda nueva y el 46,02% a vivienda usada.

Director Departamento

Dr. Héctor Maldonado Gómez

Subdirector

Dr. Pedro José Fernández Ayala

**Director de Metodología y
Producción Estadística**

Dr. Eduardo Efraín Freire Delgado

1 RESULTADOS GENERALES

1.1 Créditos desembolsados para compra de vivienda

Cuarto trimestre

Durante el cuarto trimestre de 2007, el sistema financiero colombiano desembolsó créditos por valor de \$1 185 835 millones para compra de vivienda, de los cuales \$652 817 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios y \$533 018 millones fueron desembolsados para vivienda usada (cuadro 1, anexo A1).

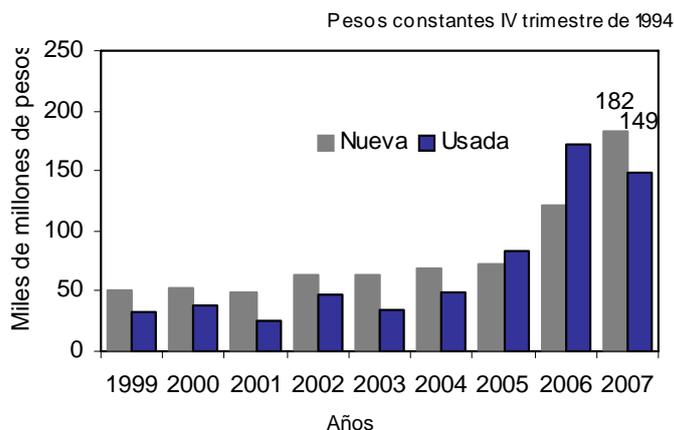
Cuadro 1
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
IV trimestre (2005 - 2007)

Años	Millones de pesos corrientes	
	IV trimestre	Doce meses a diciembre
Total créditos entregados		
2005	500 186	1 677 551
2006	1 010 988	2 741 479
2007	1 185 835	3 813 387
Vivienda nueva y lotes con servicios		
2005	231 930	872 728
2006	415 816	1 159 514
2007	652 817	1 903 892
Vivienda usada		
2005	268 256	804 823
2006	595 172	1 581 965
2007	533 018	1 909 495

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

A precios constantes del IV trimestre de 1994, la financiación de vivienda en el cuarto trimestre de 2007 ascendió a \$331 025 millones, de los cuales \$182 233 millones correspondieron a vivienda nueva y lotes con servicios y \$148 792 millones correspondieron a vivienda usada (gráfico 1).

Gráfico 1
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva, lotes con servicios y usada
Total nacional
IV trimestre (1999 - 2007)

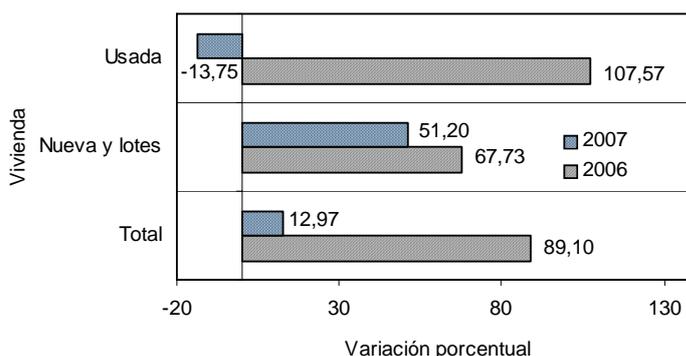


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

El valor de los créditos desembolsados en el cuarto trimestre de 2007 registró un incremento del 12,97% con relación al registrado en el mismo período del año precedente. Los créditos entregados para vivienda nueva y lotes con servicios registraron un incremento del 51,20% y los de vivienda usada presentaron una reducción del 13,75%, (gráfico 2, cuadro 2, anexos A3 y A5).

Gráfico 2
Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
IV trimestre (2006- 2007)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Cuadro 2
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
IV trimestre (2005 - 2007)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2005	154 961	31,60	520 914	24,30
2006	293 028	89,10	805 639	54,66
2007	331 025	12,97	1 073 855	33,29
Vivienda nueva y lotes con servicios				
2005	71 853	3,52	271 157	6,25
2006	120 521	67,73	341 238	25,84
2007	182 233	51,20	535 917	57,05
Vivienda usada				
2005	83 107	71,92	249 756	52,42
2006	172 506	107,57	464 401	85,94
2007	148 792	-13,75	537 937	15,83

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

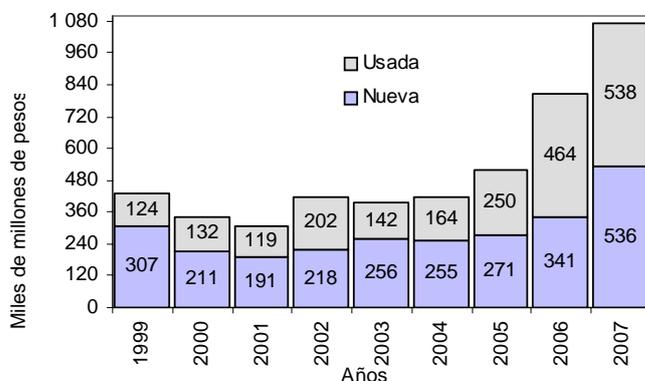
Deflactor utilizado Índice de Costos de la Construcción de Vivienda -- ICCV

Doce meses a diciembre

En el período enero de 2007 a diciembre de 2007, las entidades que financian vivienda entregaron \$3 813 387 millones para la compra de vivienda, que a precios constantes de 1994 equivalen a \$1 073 855 millones. Para vivienda usada se desembolsaron \$537 937 millones, constantes de 1994 y para vivienda nueva y lotes con servicios se entregaron \$535 917 millones (cuadros 1, 2 y gráfico 3).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

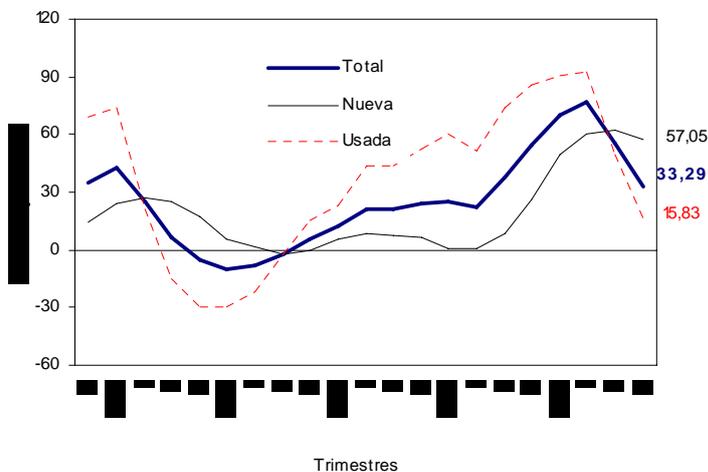
Gráfico 3
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
Doce meses a diciembre (1999 - 2007)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Durante los doce meses a diciembre de 2007, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda fue superior en un 33,29% al del año anterior. El crédito destinado a vivienda nueva y lotes con servicios, en este período, aumentó el 57,05% y para vivienda usada se incrementó el 15,83% (gráfico 4, cuadro 2, anexos A3 y A5).

Gráfico 4
Variación doce meses a diciembre del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
2002- 2007 (IV trimestre)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

1.2 Viviendas financiadas¹

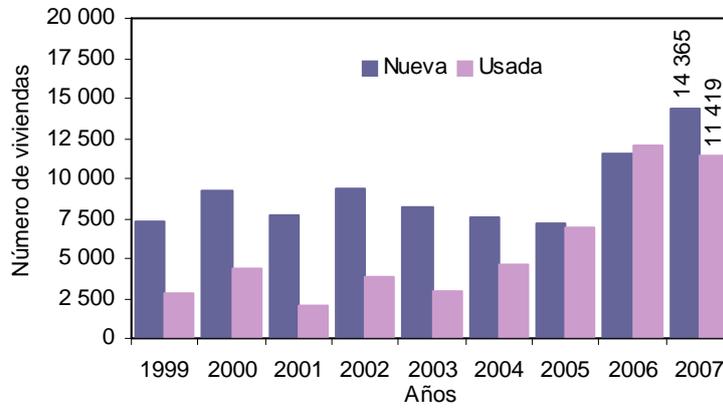
Cuarto trimestre

En el cuarto trimestre de 2007, se financiaron 25 784 viviendas, lo cual representó un aumento del 9,51% respecto al mismo trimestre de 2006 (23 545 viviendas). De las unidades financiadas, 14 365 correspondieron a viviendas nuevas y lotes con servicios y 11 419 a usadas (gráfico 5, cuadro 3 y anexo A2).

¹ Metodológicamente, corresponde a las viviendas entregadas al beneficiario bajo escritura de hipoteca.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

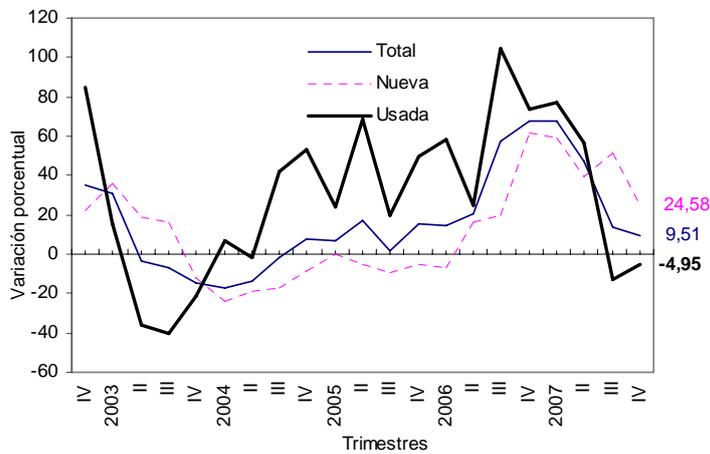
Gráfico 5
Número de viviendas financiadas
Total nacional
IV trimestre (1999 - 2007)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

En el período de análisis, el número de viviendas nuevas y lotes con servicios financiadas registró un incremento del 24,58% y el número de viviendas usadas una disminución del 4,95% frente al mismo trimestre de 2006 (gráfico 6, cuadro 3, anexo A4 y A6).

Gráfico 6
Variación del número de viviendas financiadas
Total nacional
2002 - 2007 (IV trimestre)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar



Cuadro 3
Número de viviendas y lotes con servicios financiados
IV trimestre (2005 - 2007)

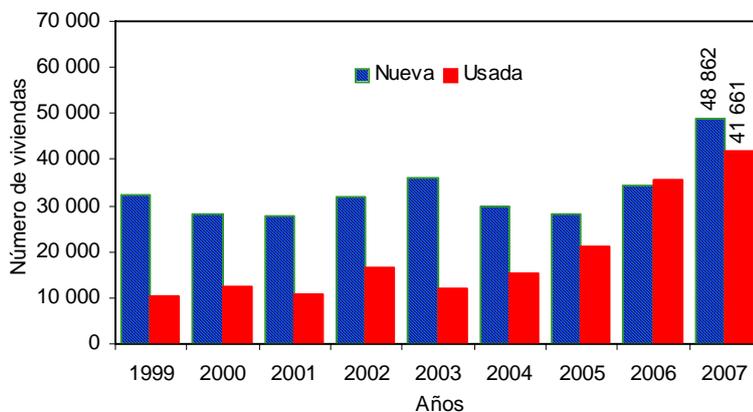
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2005	14 053	15,71	49 495	10,11
2006	23 545	67,54	70 013	41,45
2007	25 784	9,51	90 523	29,29
Vivienda nueva y lotes con servicios				
2005	7 126	-5,34	28 278	-4,91
2006	11 531	61,82	34 553	22,19
2007	14 365	24,58	48 862	41,41
Vivienda usada				
2005	6 927	50,03	21 217	39,46
2006	12 014	73,44	35 460	67,13
2007	11 419	-4,95	41 661	17,49

Fuente : DANE – Financiación de vivienda

Doce meses a diciembre

Durante los doce meses a diciembre de 2007, se financiaron 90 523 unidades, 48 862 viviendas nuevas y lotes con servicios y 41 661 viviendas usadas. La variación en el número de soluciones financiadas (29,29%), se explica por un incremento en el número de viviendas nuevas y lotes con servicios (41,41%) y un aumento en el número de viviendas usadas del 17,49% (gráfico 7, cuadro 3, anexos A4 y A6).

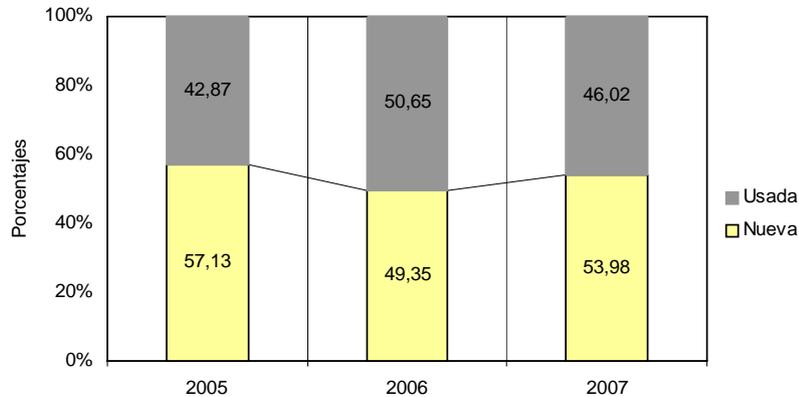
Gráfico 7
Doce meses a diciembre del número de viviendas financiadas
Total nacional
IV trimestre (1999 - 2007)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

En el período de análisis, las viviendas usadas perdieron 4,63 puntos porcentuales de participación en el total de unidades financiadas con relación a la proporción del 2006 (50,65%), al situarse en el 46,02% en 2007. Estos puntos los ganaron las viviendas nuevas y lotes con servicios, al aumentar su participación del 49,35%, en los doce meses a diciembre de 2006, al 53,98% en el mismo periodo de 2007 (gráfico 8).

Gráfico 8
Distribución doce meses a diciembre para el número de viviendas financiadas
Total nacional
IV trimestre (2005 -2007)



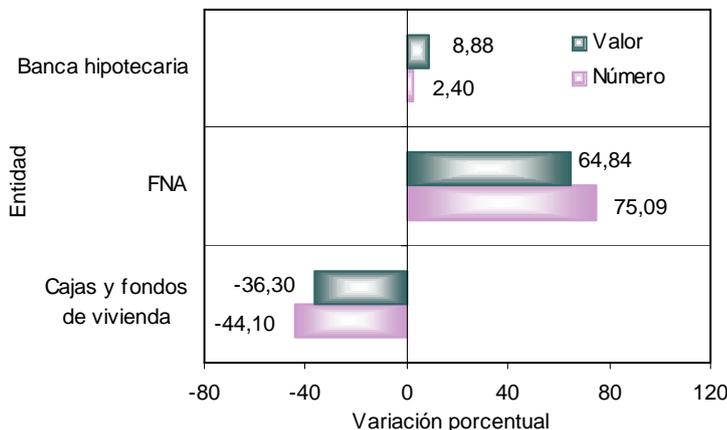
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

Cuarto trimestre

Al analizar el comportamiento anual del crédito total otorgado en el cuarto trimestre de 2007 (12,97%) frente al mismo trimestre de 2006 por entidad financiadora², se encontró que los créditos entregados por el Fondo Nacional de Ahorro (FNA) aumentaron el 64,84%; los de la banca hipotecaria³ de vivienda presentaron un incremento del 8,88% y las cajas y fondos registraron una disminución del 36,30% (gráfico 9, cuadro 4).

Gráfico 9
Variación anual del número y valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
IV trimestre de 2007



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

² Incluye: Fondo Nacional de Ahorro; fondos y cajas de vivienda: Caja de Vivienda Militar, Fondo de Vivienda de Antioquia, Fondo de Empleados de la UIS, Caja de Vivienda Popular, Favidi, Secretaría de Vivienda Social; banca hipotecaria: Banco Popular, Banco Agrario, Colmena BSCS, Colpatría, Bancolombia, Davivienda-Bancafé, AV Villas, BBVA. Es importante precisar que los créditos entregados por las instituciones financieras para compra de cartera y los alivios de FOGAFIN, no están incluidos en esta investigación, por cuanto no corresponden a préstamos nuevos entregados, sino a un traslado de deuda hipotecaria y a la nueva política estatal en materia de refinanciación.

³ A partir de la Ley 546 de 1999, Artículo 5.º, las corporaciones de ahorro y vivienda tienen naturaleza de bancos comerciales. Por lo tanto, a partir de 2000, se incluyen en un solo rubro -banca hipotecaria-, las antiguas CAV y los bancos comerciales.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar



Cuadro 4
Valor créditos entregados, según entidades financiadoras
IV trimestre (2005 - 2007)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2005	154 961	31,60	520 914	24,30
2006	293 028	89,10	805 639	54,66
2007	331 025	12,97	1 073 855	33,29
Fondo Nacional de Ahorro				
2005	24 552	15,41	70 032	29,19
2006	22 832	-7,01	84 461	20,60
2007	37 636	64,84	115 534	36,79
Cajas y fondos de vivienda				
2005	464	3,31	1 510	-8,49
2006	1793	286,28	4 563	202,23
2007	1142	-36,30	14 376	215,06
Banca hipotecaria				
2005	129 945	35,32	449 372	23,72
2006	268 403	106,55	716 615	59,47
2007	292 247	8,88	943 944	31,72

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Al examinar el número de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2007, frente al mismo período del año inmediatamente anterior, se observa un incremento del 9,51% en las unidades financiadas. En este comportamiento se encuentra que el Fondo Nacional de Ahorro registró un crecimiento del 75,09%, la banca hipotecaria un aumento del 2,40%, mientras que las cajas y fondos de vivienda registraron una reducción del 44,10% (gráfico 9, cuadro 5).

Cuadro 5
Número de viviendas financiadas y lotes con servicios,
según entidades financiadoras
IV trimestre (2005 - 2007)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2005	14 053	15,71	49 495	10,11
2006	23 545	67,54	70 013	41,45
2007	25 784	9,51	90 523	29,29
Fondo Nacional de Ahorro				
2005	2 566	13,14	7 493	27,06
2006	2 405	-6,27	9 038	20,62
2007	4 211	75,09	13 239	46,48
Cajas y fondos de vivienda				
2005	53	-11,67	200	-43,50
2006	161	203,77	532	166,00
2007	90	-44,10	2 196	312,78
Banca hipotecaria				
2005	11 434	16,47	41 802	8,01
2006	20 979	83,48	60 443	44,59
2007	21 483	2,40	75 088	24,23

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Doce meses a diciembre

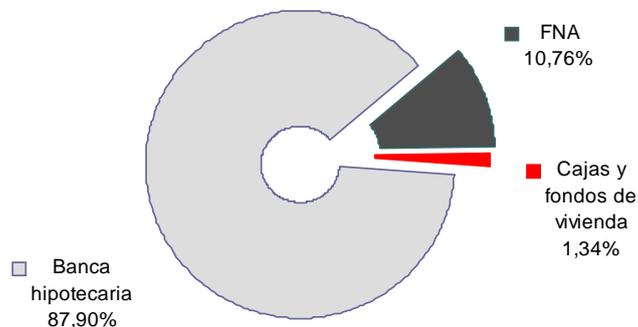
Para el acumulado doce meses, de enero a diciembre de 2007, el monto de los créditos entregados para compra de vivienda, en las cajas y fondos de vivienda registró aumento (215,06%), en el Fondo Nacional de Ahorro se presentó incremento (36,79%) y la banca hipotecaria registró crecimiento en el monto de los desembolsos (31,72%) (cuadro 4). En estas variaciones influyó el siguientes comportamiento por tipo de entidad:

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

- las cajas y fondos de vivienda se destacó por el incremento en los montos de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y lotes con servicios y por la reducción en la financiación de vivienda usada (615,62% y -2,78%, respectivamente) (anexos A3 y A5).
- el Fondo Nacional de Ahorro registró aumento en los préstamos entregados para la compra de vivienda nueva y lotes con servicios (39,40%) y en los desembolsos para vivienda usada (36,20%) (anexos A3 y A5).
- la banca hipotecaria incrementó el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda nueva y lotes con servicios (55,13%), similar comportamiento se registró en la financiación de vivienda usada (12,41%) (anexo A3).

En términos de distribución del crédito entregado para compra de vivienda durante los doce meses a diciembre de 2007, la banca hipotecaria participó con el 87,90%, el Fondo Nacional de Ahorro, con el 10,76%, y las cajas y fondos de vivienda, con el 1,34% (gráfico 10).

Gráfico 10
Distribución doce meses a diciembre, del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
IV trimestre de 2007

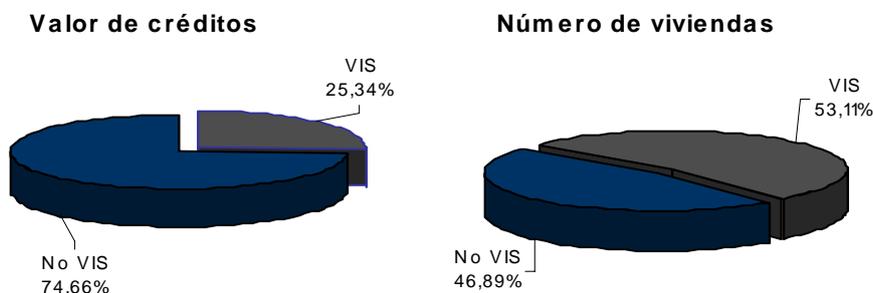


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Del monto total de crédito entregado durante el cuarto trimestre de 2007 para compra de vivienda, el 25,34% se otorgó para VIS. El número de viviendas financiadas para VIS participó con el 53,11% del total (gráfico 11, cuadro 6).

Gráfico 11
Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas
Total nacional
IV trimestre de 2007



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar



Cuadro 6
Composición interna del valor de créditos y número de viviendas
IV trimestre 2007

Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Número de viviendas financiadas
Total vivienda	1185 835	25 784
Vivienda de interés social	300 453	13 695
Vivienda diferente de VIS	885 382	12 089

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

3.1 Valor de los créditos individuales entregados para compra de VIS

Cuarto trimestre

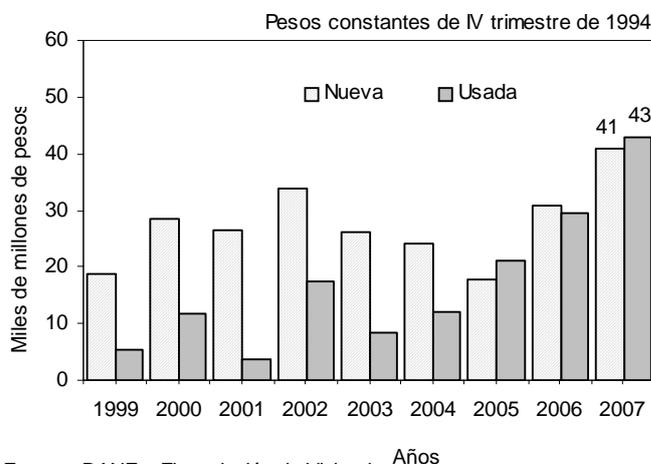
Durante el cuarto trimestre de 2007, el sistema financiero colombiano concedió créditos para compra de vivienda de interés social por valor de \$300 453 millones, de los cuales \$154 047 millones correspondieron a vivienda usada y \$146 406 millones, a vivienda nueva (cuadro 7).

Cuadro 7
Valor de los créditos entregados para compra de VIS
IV trimestre (2005 - 2007)

Años	Millones de pesos corrientes	
	IV trimestre	Doce meses a diciembre
Total créditos entregados		
2005	126 509	459 771
2006	208 210	650 587
2007	300 453	995 004
Vivienda nueva		
2005	57 642	256 811
2006	106 805	315 802
2007	146 406	515 405
Vivienda usada		
2005	68 867	202 960
2006	101 405	334 785
2007	154 047	479 599

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 12
Valor de los créditos entregados para compra de VIS
Total nacional
IV trimestre (1999 - 2007)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el cuarto trimestre de 2007, fue superior en un 38,98% al del mismo período de 2006. Los préstamos para adquisición de VIS nueva presentaron un incremento del 32,02% y los otorgados para VIS usada un aumento del 46,31% (cuadro 8).

Cuadro 8
Valor de los créditos entregados para compra de VIS
IV trimestre (2005 - 2007)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2005	38 994	8,28	142 618	9,53
2006	60 348	54,76	191 487	34,27
2007	83 871	38,98	280 189	46,32
Vivienda nueva				
2005	17 858	-25,50	79 825	-15,05
2006	30 957	73,35	93 001	16,51
2007	40 869	32,02	145 180	56,11
Vivienda usada				
2005	21 137	75,51	62 794	73,20
2006	29 392	39,06	98 486	56,84
2007	43 002	46,31	135 009	37,08

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

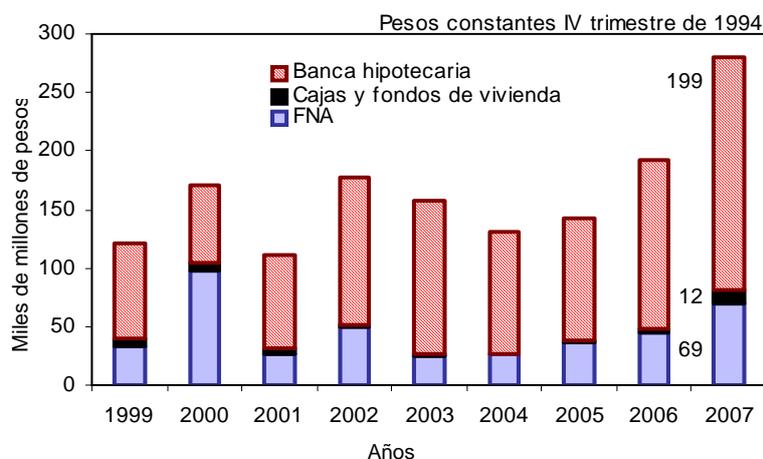
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Doce meses a diciembre

En los últimos doce meses, hasta diciembre de 2007, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS registraron un incremento real del 46,32% frente a los aprobados en 2006. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social nueva registraron un incremento del 56,11% y los de vivienda usada presentaron un crecimiento del 37,08% (cuadro 8).

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social (\$280 189 millones constantes del IV trimestre de 1994), la banca hipotecaria entregó \$198 596 millones; el Fondo Nacional de Ahorro, \$69 319 millones, y las cajas y fondos de vivienda, \$12 275 millones (gráfico 13, anexos A7 y A9).

Gráfico 13
Doce meses a diciembre del valor de los créditos entregados para compra de VIS
Total nacional
IV trimestre (1999 - 2007)

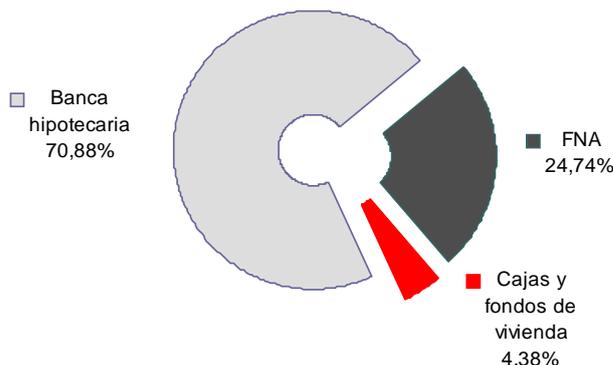


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

Durante los últimos doce meses a diciembre de 2007, la banca hipotecaria entregó el 70,88% del valor total de créditos individuales para la compra de vivienda de interés social; el Fondo Nacional de Ahorro, el 24,74%; y las cajas y fondos de vivienda, el 4,38% (gráfico 14).

Gráfico 14
Distribución doce meses a diciembre, del valor de los créditos entregados para compra de VIS, por tipo de entidad
Total nacional
IV trimestre de 2007



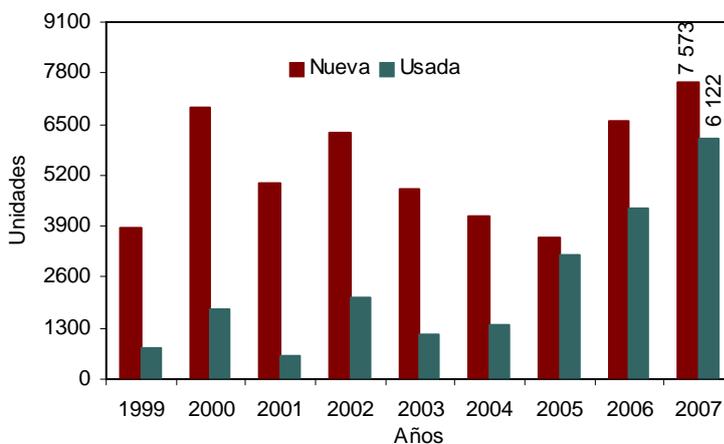
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

3.2. Número VIS financiadas

Cuarto trimestre

En el cuarto trimestre de 2007, el número de viviendas de interés social financiadas registraron un incremento del 25,27% frente al mismo período de 2006. La financiación de VIS usada registró un incremento del 40,77%, mientras que la VIS nueva presentó un aumento del 15,04%. En total, se financiaron 13 695 unidades de viviendas de interés social, de las cuales 7 573 correspondieron a soluciones nuevas y 6 122 a viviendas usadas (gráfico 15, cuadro 9).

Gráfico 15
Número de viviendas de interés social financiadas
Total nacional
IV trimestre (1999 - 2007)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

Cuadro 9
Número de viviendas de interés social financiadas
IV trimestre (2005 - 2007)

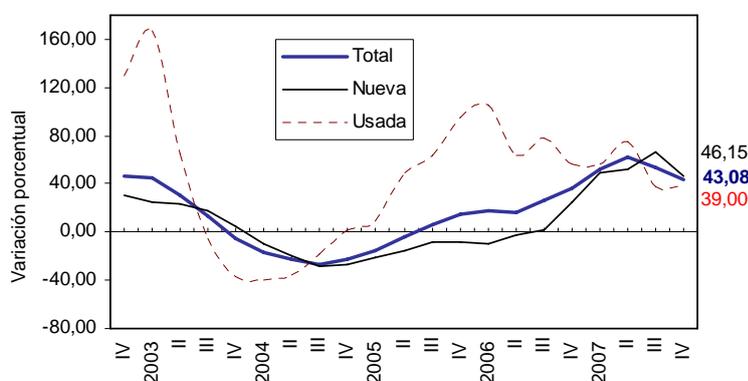
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas VIS financiadas				
2005	6 766	22,64	24 590	15,16
2006	10 932	61,57	33 641	36,81
2007	13 695	25,27	48 132	43,08
VIS nueva				
2005	3 610	-12,91	15 339	-7,59
2006	6 583	82,35	19 171	24,98
2007	7 573	15,04	28 018	46,15
VIS usada				
2005	3 156	130,03	9 251	94,59
2006	4 349	37,80	14 470	56,42
2007	6 122	40,77	20 114	39,00

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Doce meses a diciembre

Para el acumulado doce meses a diciembre de 2007, se financiaron 48 132 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 28 018 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 20 114 a viviendas usadas. Al comparar esta información con la del año precedente, se observa que el total de viviendas financiadas aumentó el 43,08%. Las viviendas de interés social nuevas presentaron un incremento del 46,15% y las usadas un incremento del 39,00% (gráfico 16, cuadro 9).

Gráfico 16
Variación doce meses a diciembre del número de VIS financiadas
Total nacional
2002 - 2007 (IV trimestre)



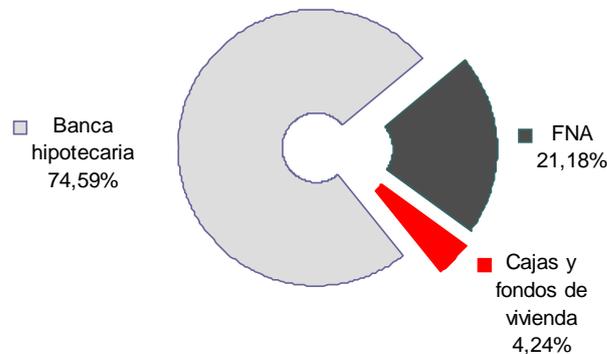
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Del total de unidades de vivienda de interés social financiadas en el período analizado, la banca hipotecaria entregó el 74,59%; el Fondo Nacional de Ahorro, el 21,18%, y las cajas de vivienda, el 4,24% (gráfico 17, anexos A8 y A10).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar



Gráfico 17
Distribución doce meses a diciembre, del número de VIS financiadas, por tipo de entidad
Total nacional
IV trimestre de 2007

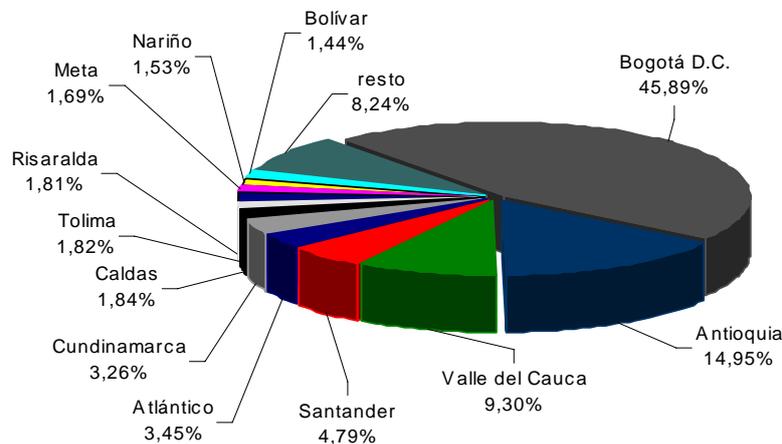


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

4. RESULTADOS POR DEPARTAMENTOS Y BOGOTA

Bogotá D.C., Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 70,14% del crédito total entregado para compra de vivienda durante el cuarto trimestre de 2007, seguidos de Santander y Atlántico con el 8,24% (gráfico 18, cuadro 10).

Gráfico 18
Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C.
IV trimestre de 2007



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Al descomponer la variación real total (12,97%) del crédito entregado en el cuarto trimestre de 2007, se encuentra que Antioquia realizó el mayor aporte, al sumar 3,98 puntos, seguida por Valle del cauca que sumó 1.77 puntos porcentuales al resultado final, mientras que Caldas y Quindío, restaron en conjunto 0,40 puntos (cuadro 10).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar



Cuadro 10
Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C.
IV trimestre (2005 - 2007)

Departamento	Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
	IV trimestre 2006	IV trimestre 2007	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución al IV trimestre 2007
Total nacional	293 028	331 025	12,97	12,97	100,00
Bogotá D.C.	148 861	151 897	2,04	1,04	45,89
Antioquia	37 810	49 480	30,86	3,98	14,95
Valle del Cauca	25 589	30 790	20,32	1,77	9,30
Santander	11 525	15 869	37,69	1,48	4,79
Atlántico	10 590	11 416	7,80	0,28	3,45
Cundinamarca	6 021	10 784	79,11	1,63	3,26
Caldas	7 116	6 083	-14,52	-0,35	1,84
Tolima	5 017	6 022	20,02	0,34	1,82
Risaralda	5 237	5 979	14,16	0,25	1,81
Meta	4 200	5 583	32,92	0,47	1,69
Nariño	3 223	5 071	57,33	0,63	1,53
Bolívar	4 514	4 763	5,52	0,09	1,44
Norte de Stder.	3 616	4 117	13,86	0,17	1,24
Huila	2 959	3 700	25,06	0,25	1,12
Boyacá	3 158	3 572	13,11	0,14	1,08
Quindío	3 356	3 219	-4,11	-0,05	0,97
Magdalena	2 426	2 501	3,11	0,03	0,76
Cauca	1 536	2 150	39,98	0,21	0,65
Cesar	1 122	1 893	68,69	0,26	0,57
Córdoba	1 745	1 752	0,41	0,002	0,53
Sucre	724	1 159	60,18	0,15	0,35
Casanare	855	760	-11,13	-0,03	0,23
La Guajira	503	676	34,29	0,06	0,20
Caquetá	370	655	76,95	0,10	0,20
Putumayo	384	354	-7,83	-0,01	0,11
San Andrés	98	208	112,00	0,04	0,06
Arauca	123	177	44,58	0,02	0,05
Amazonas	74	122	65,43	0,02	0,04
Vichada	32	114	256,35	0,03	0,03
Chocó	99	85	-14,42	-0,005	0,03
Guainía	35	49	38,94	0,005	0,01
Guaviare	109	26	-75,92	-0,03	0,01
Vaupés	0	0	*	0,00	0,00

FUENTE: DANE

- Sin movimiento

* Cálculo matemático indeterminado

5. OPERACIONES GENERALES DE CRÉDITO

5.1 Resultados generales

En este capítulo se presentan los resultados de las operaciones generales de crédito⁴ (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 investigación.

Cuarto trimestre

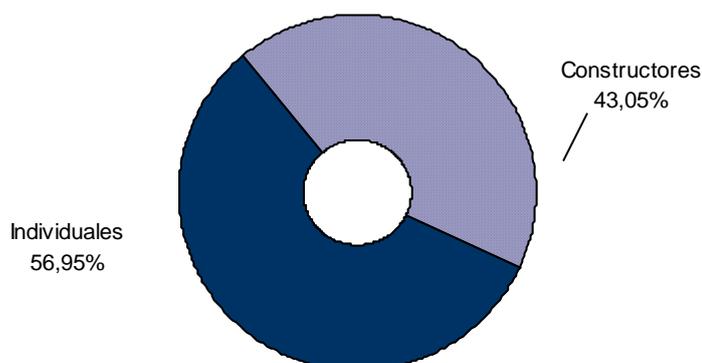
Durante el cuarto trimestre de 2007, las entidades que financian vivienda en el país desembolsaron créditos por valor de \$1 718 179 millones corrientes, de los cuales \$ 978 427 millones correspondieron a préstamos individuales o créditos directos y \$ 739 752 millones a constructores (gráfico 19 y cuadro 11).

⁴ 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.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar



Gráfico 19
Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras (pesos corrientes)
Total nacional
IV trimestre de 2007



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Cuadro 11
Valor de las operaciones de crédito
IV trimestre (2005 - 2007)

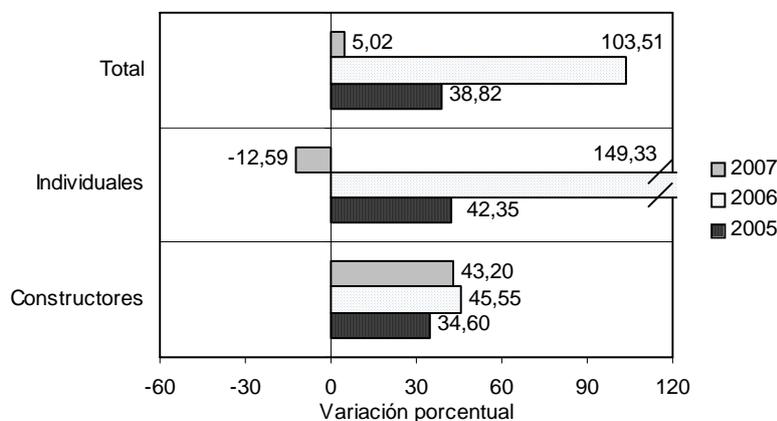
Años	Millones de pesos corrientes	
	IV trimestre	Doce meses a diciembre
Total desembolsos de crédito		
2005	724 330	2 196 832
2006	1 575 617	3 975 636
2007	1 718 179	6 192 627
Crédito a constructores		
2005	319 805	915 361
2006	497 526	1 524 776
2007	739 752	2 185 922
Crédito a individuales o crédito directo		
2005	404 525	1 281 471
2006	1 078 091	2 450 859
2007	978 427	4 006 705

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Los créditos entregados en el cuarto trimestre de 2007 aumentaron el 5,02% frente a los del mismo trimestre de 2006. Los desembolsos a constructores presentaron un incremento del 43,20% y los créditos entregados a individuales o créditos directos disminuyeron el 12,59% (gráfico 20, cuadro 12).



Gráfico 20
Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda
Total nacional
IV trimestre (2005 - 2007)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Cuadro 12
Valor de las operaciones de crédito
IV trimestre (2005 - 2007)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total desembolsos de crédito				
2005	224 402	38,82	681 988	23,95
2006	456 681	103,51	1 168 435	71,33
2007	479 629	5,02	1 744 091	49,27
Crédito a constructores				
2005	99 078	34,60	284 150	16,12
2006	144 204	45,55	449 099	58,05
2007	206 501	43,20	615 037	36,95
Crédito a individuales o crédito directo				
2005	125 324	42,35	397 838	30,22
2006	312 477	149,33	719 336	80,81
2007	273 127	-12,59	1 129 054	56,96

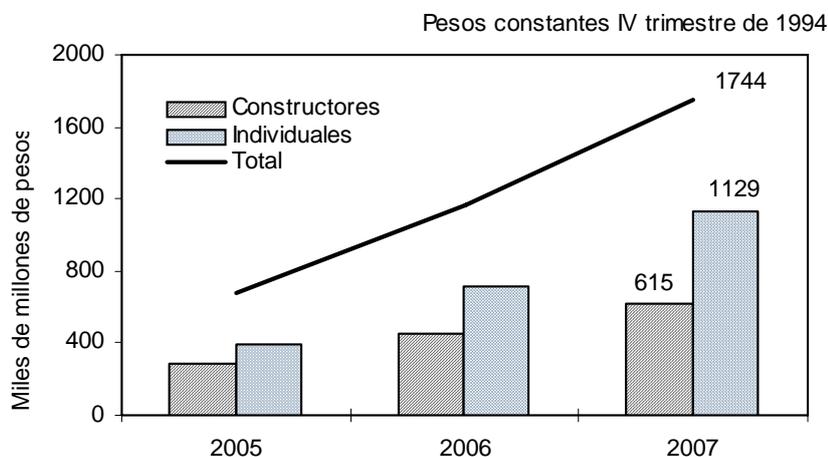
Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

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

Doce meses a diciembre

Los créditos desembolsados por las entidades que financiaron vivienda durante los doce meses a diciembre de 2007, aumentaron el 49,27% frente al mismo período de 2006, al pasar de \$1 168 435 millones de 1994 en diciembre de 2006, a \$1 744 091 millones en diciembre de 2007, como resultado del comportamiento positivo tanto de los créditos a individuales o directos, como de los créditos a constructores (56,96% y 36,95%, respectivamente) (gráfico 21 y cuadro 12).

Gráfico 21
Valor de las operaciones de crédito
Total nacional
Doce meses a diciembre (2005 - 2007)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

5.2 Subrogaciones para créditos individuales⁵

Cuarto trimestre

En el cuarto trimestre de 2007, en pesos constantes del IV trimestre de 1994, el monto de las subrogaciones perfeccionadas para créditos individuales por parte de la banca hipotecaria, se incrementó el 130,64% frente al mismo trimestre de 2006 (cuadro 13).

Cuadro 13
Valor de las subrogaciones para créditos individuales
IV trimestre (2005 - 2007)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
2005	21 185	-29,04	92 137	-32,42
2006	22 576	6,56	114 522	24,30
2007	52 067	130,64	126 999	10,89

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda
 Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

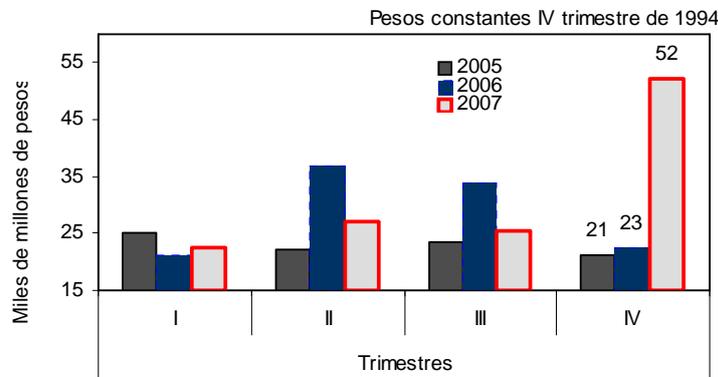
En el cuarto trimestre de 2007 la banca hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$52 067 millones, en precios constantes, es decir \$ 29 492 millones más que en el mismo trimestre de 2006 y \$ 30 883 millones más que en 2005 (cuadro 13 y gráfico 22).

⁵ 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.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar



Gráfico 22
Valor de las subrogaciones para créditos individuales
Total nacional
IV trimestre (2005 - 2007)

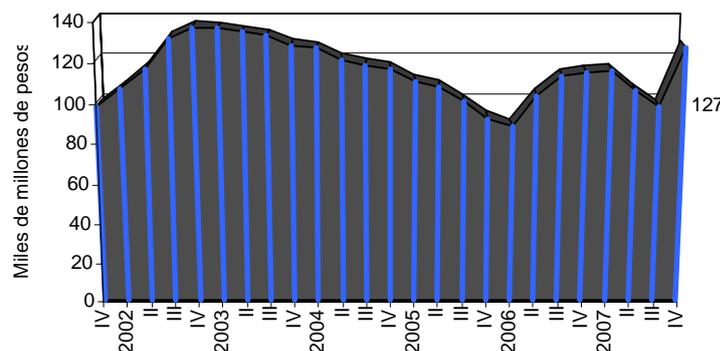


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Doce meses a diciembre

De enero de 2007 a diciembre de 2007 las subrogaciones perfeccionadas de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un incremento del 10,89% con relación al mismo período del año anterior. En efecto, en el período analizado la banca hipotecaria perfeccionó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$126 999 millones (pesos constantes del IV trimestre de 1994), \$12 476 millones más que en 2006 y \$34 861 millones más que en 2005 (cuadro 13).

Gráfico 23
Valor de las subrogaciones para créditos individuales
Total nacional
Doce meses a diciembre (2001 - 2007)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

FICHA METODOLÓGICA

Objetivo: obtener indicadores que permitan medir el desempeño de las políticas relativas a la financiación de vivienda.

Alcance: compra de vivienda nueva, usada y lotes con servicios.

Variables analizadas: valor de los créditos desembolsados en pesos corrientes y pesos constantes de diciembre de 1994 (deflactor ICCV). Desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales.

Tipo de investigación: encuesta.

Fuentes: la totalidad de 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):

Variación acumulada anual: 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 periodo* del año inmediatamente anterior (i,t-1).

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

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

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

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

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

ANEXO ESTADÍSTICO

A1. Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda

1997 - 2007 (IV trimestre)

Millones de pesos corrientes

Años	Trimestres			
	I	II	III	IV
Vivienda nueva y lotes con servicios				
1996	335 992	362 806	440 472	427 917
1997	351 409	359 890	333 121	355 116
1998	373 523	331 012	328 148	295 264
1999	225 136	157 220	135 650	106 685
2000	103 965	126 317	120 942	123 254
2001	122 922	120 800	105 154	123 015
2002	128 782	133 074	142 018	167 675
2003	190 007	169 102	187 301	184 564
2004	189 949	179 010	209 562	218 791
2005	228 364	201 773	210 661	231 930
2006	222 808	227 015	293 875	415 816
2007	436 556	373 935	440 584	652 817
Vivienda usada				
1996	181 144	204 076	323 861	283 415
1997	247 192	329 177	345 591	406 953
1998	354 900	286 380	184 590	151 821
1999	90 378	46 535	48 669	67 103
2000	33 815	79 089	97 474	87 192
2001	92 238	74 651	63 026	63 942
2002	88 680	157 478	158 890	123 267
2003	93 056	105 363	107 870	100 258
2004	95 430	109 254	155 957	152 372
2005	130 564	193 841	212 162	268 256
2006	229 765	275 240	481 788	595 172
2007	478 833	458 061	439 583	533 018

Fuente: DANE

A2. Número de viviendas financiadas

1997 - 2007 (IV trimestre)

Años	Trimestres			
	I	II	III	IV
Vivienda nueva y lotes con servicios				
1996	16 444	16 991	20 244	20 250
1997	16 394	15 718	14 651	14 678
1998	16 767	15 580	15 990	14 388
1999	10 326	7 748	6 802	7 344
2000	5 044	7 244	6 720	9 269
2001	6 875	6 792	6 171	7 657
2002	7 576	7 166	7 748	9 345
2003	10 293	8 497	9 009	8 252
2004	7 804	6 921	7 485	7 528
2005	7 828	6 549	6 775	7 126
2006	7 313	7 611	8 098	11 531
2007	11 656	10 597	12 244	14 365
Vivienda usada				
1996	10 528	11 287	12 305	13 676
1997	11 345	14 352	14 781	17 939
1998	14 173	11 464	8 245	6 150
1999	3 719	1 827	1 956	2 844
2000	1 256	2 984	3 781	4 314
2001	3 566	2 696	2 281	2 073
2002	2 488	4 822	5 323	3 839
2003	2 880	3 072	3 157	3 010
2004	3 079	3 022	4 496	4 617
2005	3 822	5 088	5 380	6 927
2006	6 053	6 374	11 019	12 014
2007	10 712	9 971	9 559	11 419

Fuente: DANE

A3. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con IV trimestre (2004 - 2007)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2004	69 411		255 214	
2005	71 853	3,52	271 157	6,25
2006	120 521	67,73	341 238	25,84
2007	182 233	51,20	535 917	57,05
Fondo Nacional de Ahorro				
2004	4 543		12 752	
2005	4 174	-8,11	12 991	1,88
2006	4 818	15,43	15 641	20,40
2007	6 263	29,98	21 803	39,40
Cajas y fondos de vivienda				
2004	411		885	
2005	52	-87,34	428	-51,62
2006	268	414,56	1 607	275,59
2007	220	-17,86	11 503	615,62
Banca hipotecaria				
2004	64 458		241 578	
2005	67 627	4,92	257 738	6,69
2006	115 435	70,69	323 989	25,70
2007	175 751	52,25	502 611	55,13

Fuente: DANE

A4. Número de viviendas nuevas y lotes con financiados

IV trimestre (2004 - 2007)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2004	7 528		29 738	
2005	7 126	-5,34	28 278	-4,91
2006	11 531	61,82	34 553	22,19
2007	14 365	24,58	48 862	41,41
Fondo Nacional de Ahorro				
2004	482		1 456	
2005	381	-20,95	1 251	-14,08
2006	430	12,86	1 470	17,51
2007	658	53,02	2 335	58,84
Cajas y fondos de vivienda				
2004	15		215	
2005	6	-60,00	69	-67,91
2006	35	483,33	259	275,36
2007	19	-45,71	1 949	652,51
Banca hipotecaria				
2004	7 031		28 067	
2005	6 739	-4,15	26 958	-3,95
2006	11 066	64,21	32 824	21,76
2007	13 688	23,69	44 578	35,81

Fuente: DANE

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

□□□

A5. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada
IV trimestre (2004 - 2007)

Años	Millones de pesos constantes IV trimestre			
	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2004	48 340		163 861	
2005	83 107	71,92	249 756	52,42
2006	172 506	107,57	464 401	85,94
2007	148 792	-13,75	537 937	15,83
Fondo Nacional de Ahorro				
2004	16 731		41 456	
2005	20 378	21,80	57 040	37,59
2006	18 013	-11,60	68 820	20,65
2007	31 374	74,17	93 731	36,20
Cajas y fondos de vivienda				
2004	38		765	
2005	412	982,33	1 082	41,35
2006	1 525	270,07	2 956	173,21
2007	922	-39,53	2 874	-2,78
Banca hipotecaria				
2004	31 571		121 639	
2005	62 318	97,39	191 634	57,54
2006	152 968	145,47	392 626	104,88
2007	116 496	-23,84	441 333	12,41

Fuente: DANE

A7. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda de interés social nueva
IV trimestre (2004 - 2007)

Años	Millones de pesos constantes IV trimestre			
	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2004	23 969		93 961	
2005	17 858	-25,50	79 825	-15,05
2006	30 957	73,35	93 001	16,51
2007	40 869	32,02	145 180	56,11
Fondo Nacional de Ahorro				
2004	2 635		6 575	
2005	1 580	-40,06	5 826	-11,39
2006	1 704	7,85	6 191	6,25
2007	2 847	67,13	11 071	78,83
Cajas y fondos de vivienda				
2004	348		697	
2005	25	-92,71	392	-43,75
2006	113	343,82	1 315	235,47
2007	74	-34,14	10 991	736,00
Banca hipotecaria				
2004	20 985		86 690	
2005	16 253	-22,55	73 607	-15,09
2006	29 140	79,29	85 496	16,15
2007	37 948	30,22	123 118	44,01

Fuente: DANE

A6. Número de viviendas usadas financiadas
IV trimestre (2004 - 2007)

Años	Millones de pesos constantes IV trimestre			
	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2004	4 617		15 214	
2005	6 927	50,03	21 217	39,46
2006	12 014	73,44	35 460	67,13
2007	11 419	-4,95	41 661	17,49
Fondo Nacional de Ahorro				
2004	1 786		4 441	
2005	2 185	22,34	6 242	40,55
2006	1 975	-9,61	7 568	21,24
2007	3 553	79,90	10 904	44,08
Cajas y fondos de vivienda				
2004	45		139	
2005	47	4,44	131	-5,76
2006	126	168,09	273	108,40
2007	71	-43,65	247	-9,52
Banca hipotecaria				
2004	2 786		10 634	
2005	4 695	68,52	14 844	39,59
2006	9 913	111,14	27 619	86,06
2007	7 795	-21,37	30 510	10,47

Fuente: DANE

A8. Número de viviendas de interés social nuevas financiadas
IV trimestre (2004 - 2007)

Años	Millones de pesos constantes IV trimestre			
	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2004	4 145		16 599	
2005	3 610	-12,91	15 339	-7,59
2006	6 583	82,35	19 171	24,98
2007	7 573	15,04	28 018	46,15
Fondo Nacional de Ahorro				
2004	220		592	
2005	198	-10,00	744	25,68
2006	236	19,19	835	12,23
2007	461	95,34	1 693	102,75
Cajas y fondos de vivienda				
2004	10		44	
2005	5	-50,00	67	52,27
2006	25	400,00	236	252,24
2007	9	-64,00	1 913	710,59
Banca hipotecaria				
2004	3 915		15 963	
2005	3 407	-12,98	14 528	-8,99
2006	6 322	85,56	18 100	24,59
2007	7 103	12,35	24 412	34,87

Fuente: DANE

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

□□□

A 9. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda de interés social usada IV trimestre (2004 - 2007)

M illones de pesos
constantes IV trimestre

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2004	12 043		36 254	
2005	21 137	75,51	62 794	73,20
2006	29 392	39,06	98 486	56,84
2007	43 002	46,31	135 009	37,08
Fondo Nacional de Ahorro				
2004	7 610		19 556	
2005	10 778	41,64	31 307	60,09
2006	10 002	-7,20	39 328	25,62
2007	18 458	84,54	58 248	48,11
Cajas y fondos de vivienda				
2004	17		332	
2005	281	1538,41	719	116,71
2006	459	63,36	1064	47,83
2007	327	-28,65	1283	20,66
Banca hipotecaria				
2004	4 416		16 366	
2005	10 077	128,20	30 767	87,99
2006	18 931	87,85	58 095	88,82
2007	24 216	27,92	75 478	29,92

Fuente: DANE

A 10. Número de viviendas de interés social usadas financiadas

IV trimestre (2004 - 2007)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2004	1372		4 754	
2005	3 156	130,03	9 251	94,59
2006	4 349	37,80	14 470	56,42
2007	6 122	40,77	20 114	39,00
Fondo Nacional de Ahorro				
2004	605		1751	
2005	1438	137,69	4 225	141,29
2006	1450	0,83	5467	29,40
2007	2 683	85,03	8 499	55,46
Cajas y fondos de vivienda				
2004	2		38	
2005	35	1650,00	92	142,11
2006	44	25,71	116	26,09
2007	32	-27,27	126	8,62
Banca hipotecaria				
2004	765		2 965	
2005	1683	120,00	4 934	66,41
2006	2 855	69,64	8 887	80,12
2007	3 407	19,33	11489	29,28

Fuente: DANE

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2007 preliminar

