



## FINANCIACION DE VIVIENDA IV trimestre de 2009

### Contenido

### RESUMEN

#### 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

Durante el cuarto trimestre de 2009, el monto de los préstamos individuales desembolsados para compra de vivienda nueva y usada alcanzó \$1 530 088 millones. A precios constantes de 1994, esto representa un incremento de 43,7% respecto al mismo período de 2008. Durante este trimestre la financiación de vivienda se caracterizó por los siguientes aspectos:

- 27 916 viviendas financiadas, lo que representó un incremento de 18,7% respecto al mismo trimestre de 2008. Este comportamiento está originado por aumentos en la financiación de vivienda usada y nueva de 33,3% y 8,6%, respectivamente.
- El valor de los créditos desembolsados por los fondos y cajas de vivienda registró un incremento de 1 065,9%, en número de viviendas financiadas el incremento registrado fue 2 312,8%, la banca hipotecaria registró un alza en valor de 46,0% y en número de 19,4%, mientras que el Fondo Nacional de Ahorro se redujeron en 2,9% en valor y el 12,6% en unidades.
- Se concedieron créditos para compra de VIS por valor de \$364 982 millones (a precios corrientes), lo que significó un incremento de 18,4% a precios constantes del IV trimestre de 1994. El valor desembolsado para compra de VIS nueva y usada fue superior en 21,9% y 13,5%, respectivamente. Por su parte, el número de VIS financiadas se incrementó 3,7% frente al del mismo período de 2008.

En los últimos doce meses, de enero a diciembre de 2009, las entidades financiadoras entregaron \$4 837 997 millones de pesos para adquisición de vivienda, cifra que, a precios constantes de 1994 es superior en 6,2% a la registrada en el período anterior.

- El crédito para vivienda usada y nueva se incrementó 7,1% y 5,4%, respectivamente.
- La banca hipotecaria participó con 90,6% del valor total de créditos entregados; el Fondo Nacional de Ahorro con 8,5% y las cajas y fondos de vivienda con 0,9% del valor total prestado.
- Se financiaron 93 684 unidades habitacionales, lo que significó una disminución de 6,8% con relación al período anterior, comportamiento que obedeció a las contracciones del número de viviendas usadas y nuevas de 7,4% y 6,4%, respectivamente.

**Director**

Héctor Maldonado Gómez

**Subdirector**

Carlos Eduardo Sepúlveda Rico

**Director de Metodología y  
Producción Estadística**

Eduardo Efraín Freire Delgado

# 1 RESULTADOS GENERALES

## 1.1 Créditos desembolsados para compra de vivienda

### Cuarto trimestre

Durante el cuarto trimestre de 2009, el sistema financiero colombiano desembolsó créditos por valor de \$1 530 088 millones para compra de vivienda, de los cuales \$794 685 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y \$735 403 millones fueron desembolsados para vivienda usada (cuadro 1, anexo A1).

**Cuadro 1**  
**Valor de los créditos entregados para compra de vivienda**  
**IV trimestre (2007 - 2009)**

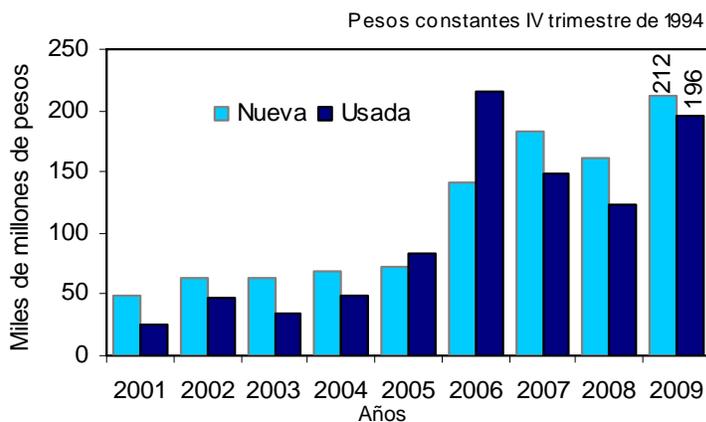
Millones de pesos corrientes

Años	IV trimestre	Doce meses a diciembre
<b>Total créditos entregados</b>		
2007	1 185 835	3 813 387
2008	1 075 076	4 536 494
2009	1 530 088	4 837 997
<b>Vivienda nueva</b>		
2007	652 817	1 903 892
2008	609 755	2 492 962
2009	794 685	2 641 382
<b>Vivienda usada</b>		
2007	533 018	1 909 495
2008	465 321	2 043 532
2009	735 403	2 196 615

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

A precios constantes del IV trimestre de 1994, la financiación de vivienda en el cuarto trimestre de 2009 ascendió a \$407 634 millones, de los cuales \$211 714 millones correspondieron a vivienda nueva y \$195 920 millones correspondieron a vivienda usada (gráfico 1).

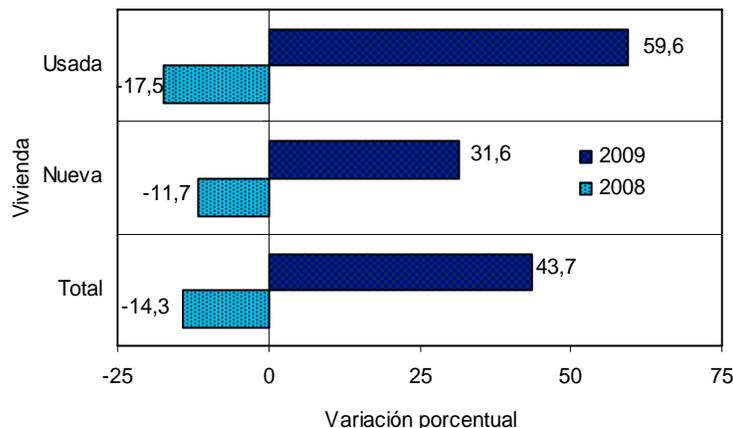
**Gráfico 1**  
**Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva y usada**  
**Total nacional**  
**IV trimestre (2001 - 2009)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

El valor de los créditos desembolsados en el cuarto trimestre de 2009 registraron un incremento de 43,7% con relación al registrado en el mismo período del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda nueva registraron un incremento de 31,6% y los de vivienda usada presentaron un alza de 59,6% (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 (2008 - 2009)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

**Cuadro 2**  
**Valor de los créditos entregados para compra de vivienda**  
**IV trimestre (2007 - 2009)**

Miliones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2007	331 025	-7,4	1 073 855	23,4
2008	283 627	-14,3	1 204 694	12,2
2009	407 634	43,7	1 278 938	6,2
<b>Vivienda nueva</b>				
2007	182 233	28,2	535 917	47,7
2008	160 866	-11,7	662 066	23,5
2009	211 714	31,6	698 047	5,4
<b>Vivienda usada</b>				
2007	148 792	-30,9	537 937	6,1
2008	122 761	-17,5	542 627	0,9
2009	195 920	59,6	580 891	7,1

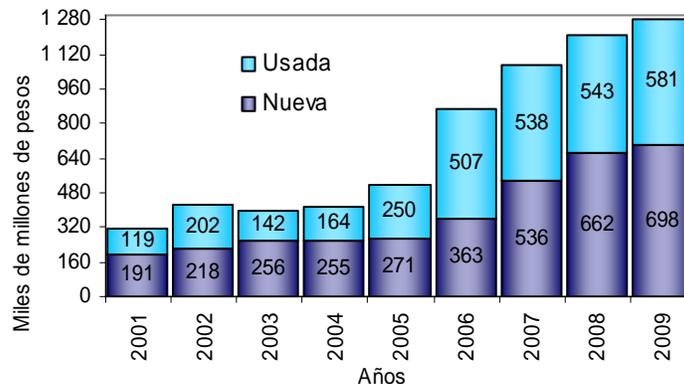
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE  
Defactor utilizado Índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV



## Doce meses a diciembre

En el período comprendido entre enero y diciembre de 2009, las entidades que financian vivienda entregaron \$4 837 997 millones para la compra de vivienda, que a precios constantes de 1994 equivalen a \$1 278 938 millones. Para vivienda nueva se entregaron \$698 047 millones y para vivienda usada se desembolsaron \$580 891 millones constantes de 1994 (cuadros 1 y 2 y gráfico 3).

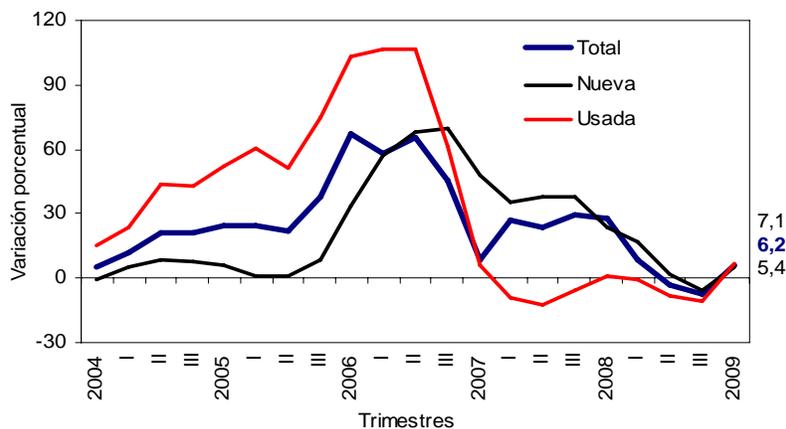
**Gráfico 3**  
**Valor de los créditos entregados para compra de vivienda**  
**Total nacional**  
**Doce meses a diciembre (2001 - 2009)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

Durante los doce meses a diciembre de 2009, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda fue inferior en 6,2% al del año anterior. El crédito destinado a vivienda usada aumentó 7,1%, y para vivienda nueva lo hizo en 5,4% (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**  
**2004 - 2009 (IV trimestre)**



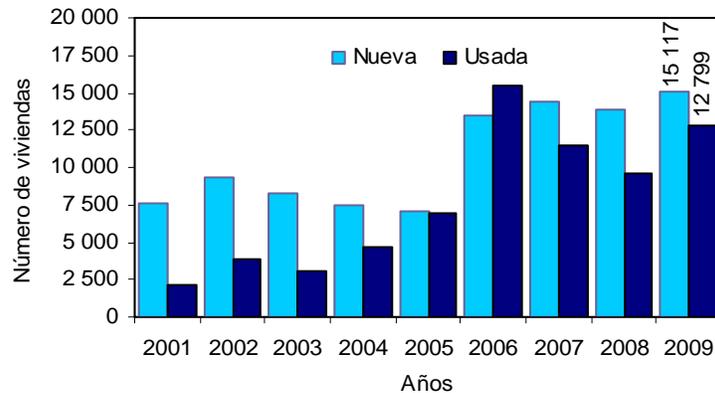
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

## 1.2 Viviendas financiadas

### Cuarto trimestre

En el cuarto trimestre de 2009, se financiaron 27 916 viviendas que representó un incremento de 18,7% respecto al mismo trimestre de 2008 (23 524 viviendas). De las unidades financiadas, 15 117 correspondieron a viviendas nuevas y 12 799 a usadas (gráfico 5 y anexo A2).

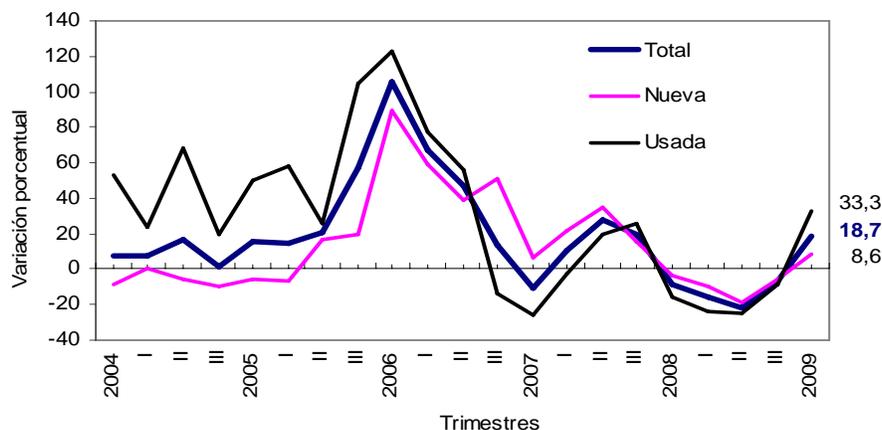
**Gráfico 5**  
**Número de viviendas financiadas**  
**Total nacional**  
**IV trimestre (2001 - 2009)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

En el período de análisis, el número de viviendas usadas financiadas registró un incremento de 33,3% y el número de viviendas nuevas un alza de 8,6%, frente al mismo trimestre de 2008 (gráfico 6, anexo A4 y A6).

**Gráfico 6**  
**Variación del número de viviendas financiadas**  
**Total nacional**  
**2004 - 2009 (IV trimestre)**



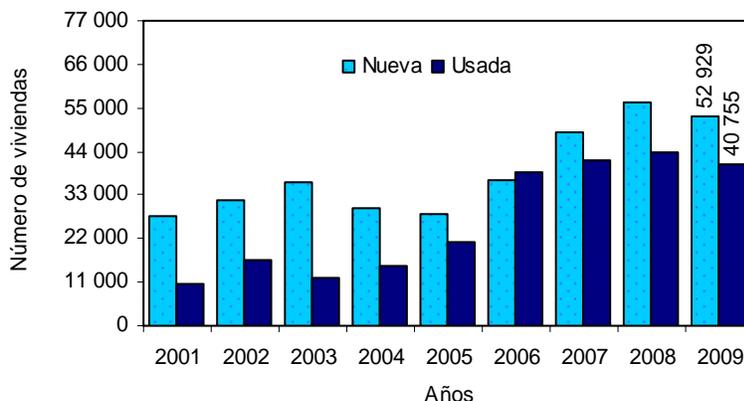
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE



## Doce meses a diciembre

Durante los doce meses a diciembre de 2009, se financiaron 93 684 unidades, 52 929 viviendas nuevas y 40 755 viviendas usadas. La variación en el número de soluciones financiadas (-6,8%), se explica por una reducción en el número de viviendas usadas (-7,4%) y en el número de viviendas nuevas (-6,4%) (gráfico 7, anexos A4 y A6).

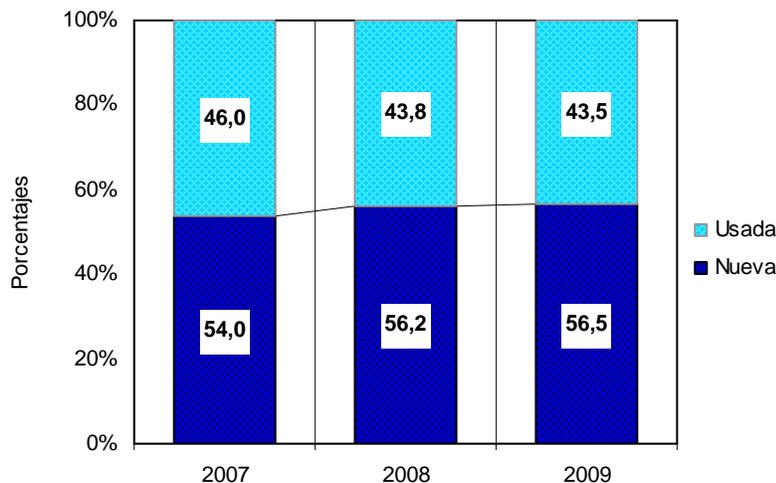
**Gráfico 7**  
**Doce meses a diciembre del número de viviendas financiadas**  
**Total nacional**  
**IV trimestre (2001 - 2009)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

En el período de análisis, las viviendas usadas (43,5%) perdieron 0,3 puntos porcentuales de participación en el total de unidades financiadas con relación al mismo periodo de 2008 (43,8%). Estos puntos los ganaron las viviendas nuevas, que aumentaron su participación de 56,2%, en los doce meses a diciembre de 2008, a 56,5% en el mismo periodo de 2009 (gráfico 8).

**Gráfico 8**  
**Distribución doce meses a diciembre del número de viviendas financiadas**  
**Total nacional**  
**IV trimestre (2007 - 2009)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

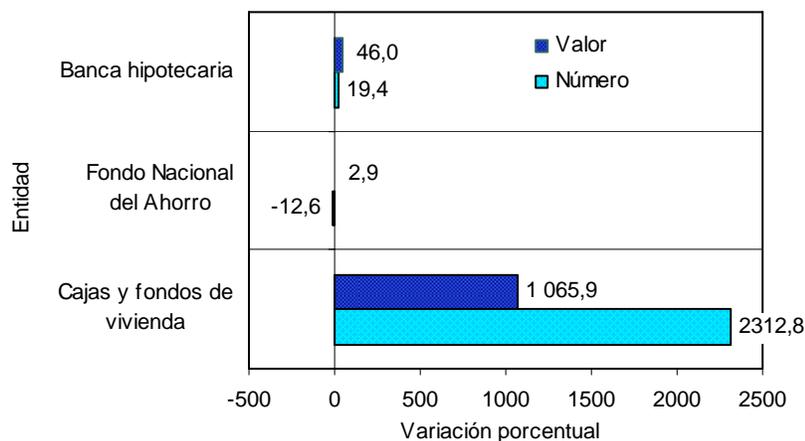
NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2009 preliminar

## 2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

### Cuarto trimestre

Al analizar el comportamiento anual del crédito total otorgado en el cuarto trimestre de 2009 (43,7%) frente al mismo trimestre de 2008, por entidad financiadora, se encontró que los créditos entregados por las cajas y fondos aumentaron (1 065,9%), seguido por la banca hipotecaria (46,0%) y el Fondo Nacional de Ahorro - FNA, (2,9%) (gráfico 9, cuadro 3).

**Gráfico 9**  
Variación anual del número y valor de los créditos entregados para compra de vivienda  
Total nacional  
IV trimestre 2009



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

**Cuadro 3**  
Valor de los créditos entregados, según entidad financiadora  
IV trimestre (2007 - 2009)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2007	331 025	-7,4	1 073 855	23,4
2008	283 627	-14,3	1204 694	12,2
2009	407 634	43,7	1 278 938	6,2
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2007	37 636	64,8	115 534	36,8
2008	31 258	-16,9	145 139	25,6
2009	32 153	2,9	108 523	-25,2
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2007	1 142	-36,3	14 376	215,1
2008	679	-40,6	7 296	-49,3
2009	7 911	1 065,9	11 156	52,9
<b>Banca hipotecaria</b>				
2007	292 247	-12,2	943 944	20,8
2008	251 690	-13,9	1 052 259	11,5
2009	367 570	46,0	1 159 259	10,2

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos 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 2009 preliminar



Al examinar el número de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2009, frente al mismo período del año inmediatamente anterior, se observa un incremento de 18,7% en las unidades financiadas, comportamiento que obedeció a las alzas registradas por las cajas y fondos de vivienda (2 312,8%) y por la banca hipotecaria (19,4%), mientras que el Fondo Nacional de Ahorro disminuyó 12,6% (gráfico 9, cuadro 4).

**Cuadro 4**  
**Número de viviendas financiadas,**  
**según entidad financiadora**  
**IV trimestre (2007 - 2009)**

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total viviendas financiadas</b>				
2007	25 784	-10,9	90 523	20,1
2008	23 524	-8,8	100 555	11,1
2009	27 916	18,7	93 684	-6,8
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2007	4 211	75,1	13 239	46,5
2008	3 907	-7,2	17 654	33,3
2009	3 414	-12,6	12 571	-28,8
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2007	90	-44,1	2 196	312,8
2008	47	-47,8	1 130	-48,5
2009	1 134	2 312,8	1 346	19,1
<b>Banca hipotecaria</b>				
2007	21 483	-18,5	75 088	14,1
2008	19 570	-8,9	81 771	8,9
2009	23 368	19,4	79 767	-2,5

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

## Doce meses a diciembre

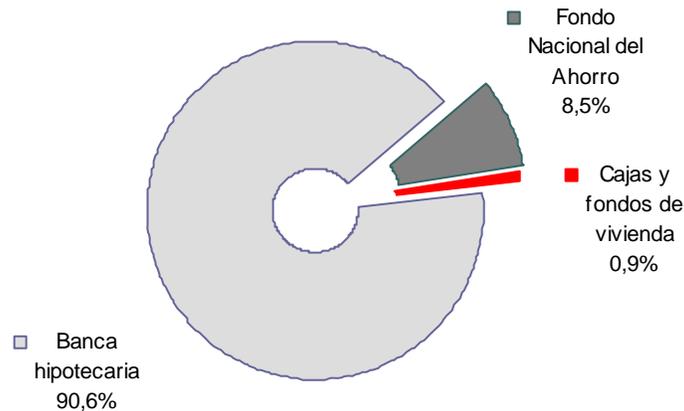
En los últimos doce meses, enero a diciembre de 2009, el monto de los créditos entregados para compra de vivienda presentó el siguiente comportamiento: las cajas y fondos de vivienda, al igual que la banca hipotecaria, registraron incrementos en financiamientos de 52,9% y 10,2%, respectivamente, mientras que la financiación por parte del Fondo Nacional de Ahorro se contrajo 25,2%. En estas variaciones influyó el siguiente comportamiento por tipo de entidad:

- Las cajas y fondos de vivienda se destacaron principalmente por el incremento en los montos de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda usada y nueva de 150,6% y 27,9%, respectivamente (anexos A3 y A5).
- La banca hipotecaria registró incrementos en los créditos individuales entregados para la compra de vivienda usada y vivienda nueva de 16,8% y 5,6%, respectivamente (anexo A3 y A5).
- El Fondo Nacional de Ahorro registró reducciones en los préstamos entregados para la compra de vivienda usada y nueva de 32,5% y 1,4%, respectivamente (anexos A3 y A5).



En términos de distribución del crédito entregado para compra de vivienda durante los doce meses a diciembre de 2009, la banca hipotecaria participó con 90,6%, el Fondo Nacional de Ahorro con 8,5% y las cajas y fondos de vivienda con 0,9% (gráfico 10).

**Gráfico 10**  
**Distribución doce meses a diciembre, del valor de los créditos entregados para compra de vivienda**  
**Total nacional**  
**IV trimestre 2009**

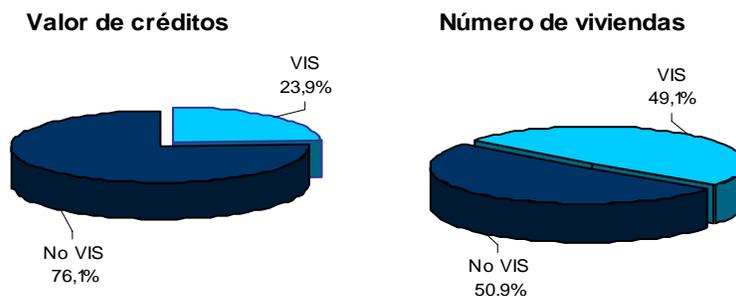


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

### 3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Del monto total de crédito entregado durante el cuarto trimestre de 2009 para compra de vivienda, 23,9% se otorgó para VIS. En cuanto a número de viviendas financiadas la VIS participó con 49,1% del total (gráfico 11, cuadro 5).

**Gráfico 11**  
**Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas**  
**Total nacional**  
**IV trimestre 2009**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos 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 2009 preliminar

**Cuadro 5**  
**Valor y número de créditos entregados, por tipo de vivienda**  
**IV trimestre 2009**

Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Número de viviendas financiadas
Total vivienda	1 530 088	27 916
Vivienda de interés social	364 982	13 703
Vivienda diferente de VIS	1 165 106	14 213

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

### 3.1 Valor de los créditos individuales entregados para compra de VIS

#### Cuarto trimestre

Durante el cuarto trimestre de 2009, el sistema financiero colombiano concedió créditos para compra de vivienda de interés social por valor de \$364 982 millones corrientes, de los cuales \$221 201 millones correspondieron a vivienda nueva y \$143 781 millones a vivienda usada (cuadro 6 y gráfico 12).

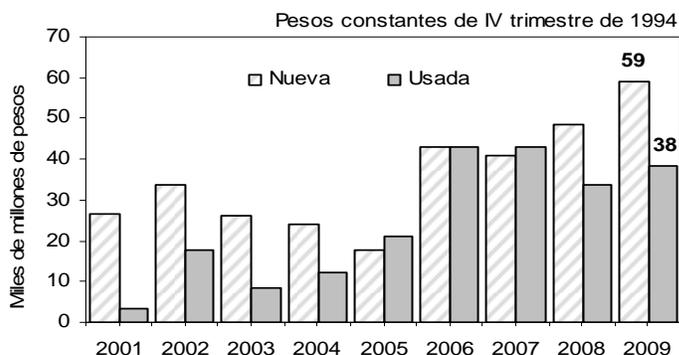
**Cuadro 6**  
**Valor de los créditos entregados para compra de VIS**  
**IV trimestre (2007 - 2009)**

Años	Millones de pesos corrientes	
	IV trimestre	Doce meses a diciembre
<b>Total créditos entregados</b>		
2007	300 453	995 004
2008	311 243	1 359 335
2009	364 982	1 233 347
<b>Vivienda nueva</b>		
2007	146 406	515 405
2008	183 315	727 724
2009	221 201	732 055
<b>Vivienda usada</b>		
2007	154 047	479 599
2008	127 928	631 611
2009	143 781	501 292

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el cuarto trimestre de 2009, fue superior en 18,4%, frente al mismo período de 2008. Los préstamos para adquisición de VIS nueva presentaron un incremento de 21,9% y los otorgados para VIS usada se incrementaron 13,5% (cuadro 7).

**Gráfico 12**  
**Valor de los créditos entregados para compra de VIS**  
**Total nacional**  
**IV trimestre (2001 - 2009)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

**Cuadro 7****Valor de los créditos entregados para compra de VIS  
IV trimestre (2007 - 2009)**

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

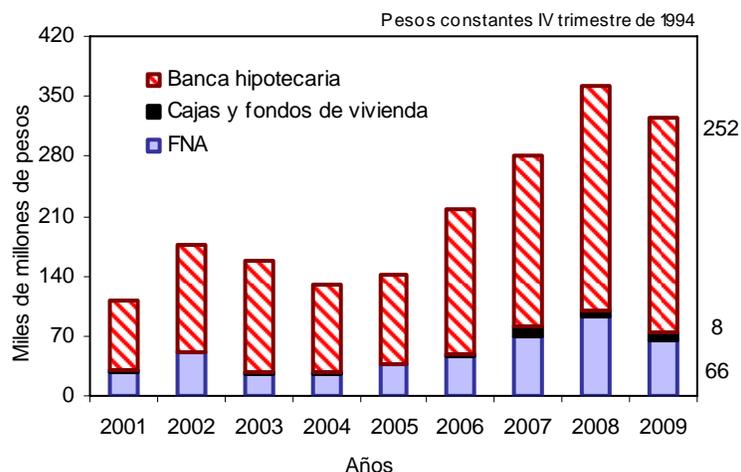
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2007	83 871	-2,4	280 189	29,1
2008	82 112	-2,1	361 244	28,9
2009	97 236	18,4	325 894	-9,8
<b>Vivienda nueva</b>				
2007	40 869	-4,7	145 180	38,4
2008	48 362	18,3	193 394	33,2
2009	58 931	21,9	193 444	0,03
<b>Vivienda usada</b>				
2007	43 002	-0,1	135 009	20,4
2008	33 750	-21,5	167 850	24,3
2009	38 305	13,5	132 449	-21,1

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE  
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

**Doce meses a diciembre**

En los últimos doce meses a diciembre de 2009, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS registraron una reducción real de 9,8% frente a los aprobados en 2008. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social usada registraron una reducción de 21,1%, mientras que los de vivienda nueva se incrementaron 0,03%.

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social (\$325 894 millones de 1994), la banca hipotecaria entregó \$252 448 millones, el Fondo Nacional de Ahorro, \$65 578 millones y las cajas y fondos de vivienda \$7 868 millones (gráfico 13, anexos A7 y A9).

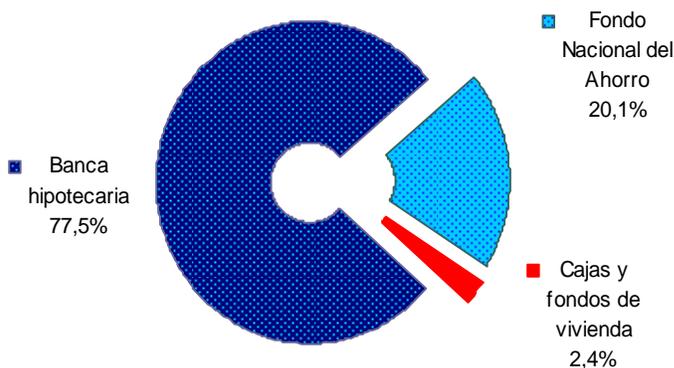
**Gráfico 13****Doce meses a diciembre del valor de los créditos entregados para compra de VIS****Total nacional  
IV trimestre (2001 - 2009)**

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE



Durante los últimos doce meses a diciembre de 2009, la banca hipotecaria entregó 77,5% del valor total de créditos individuales para la compra de vivienda de interés social, el Fondo Nacional de Ahorro 20,1% y las cajas y fondos de vivienda 2,4% (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 2009**



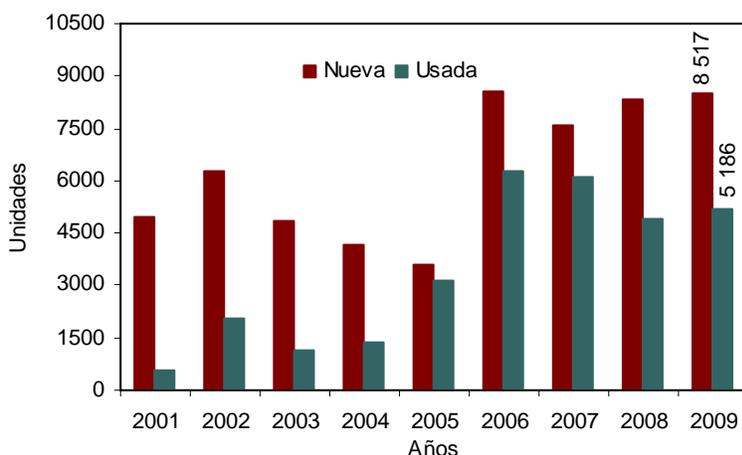
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

### 3.2. Número VIS financiadas

#### Cuarto trimestre

En el cuarto trimestre de 2009, el número de viviendas de interés social financiadas registró un incremento de 3,7% frente al mismo período de 2008, comportamiento que obedeció a los incrementos en la VIS usada y nueva de 6,1% y 2,3%, respectivamente. En total, se financiaron 13 703 unidades habitacionales de interés social, de las cuales 8 517 correspondieron a soluciones nuevas y 5 186 a viviendas usadas (gráfico 15).

**Gráfico 15**  
**Número de viviendas de interés social financiadas**  
**Total nacional**  
**IV trimestre (2001 - 2009)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

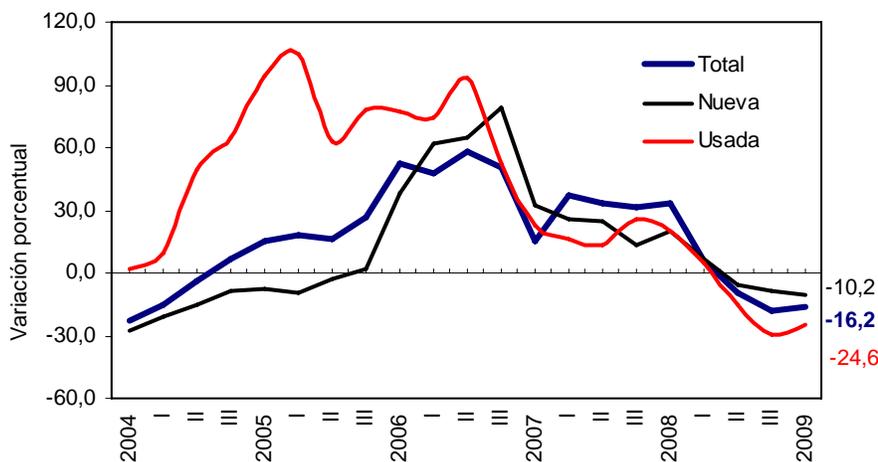
NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2009 preliminar



## Doce meses a diciembre

Para el acumulado doce meses a diciembre de 2009, se financiaron 48 392 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 30 118 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 18 274 a viviendas usadas. Al comparar esta información con la del año precedente, se observa que el total de viviendas financiadas disminuyó 16,2%. Las viviendas de interés social usadas presentaron una reducción de 24,6%, mientras que las nuevas se contrajeron 10,2% (gráfico 16).

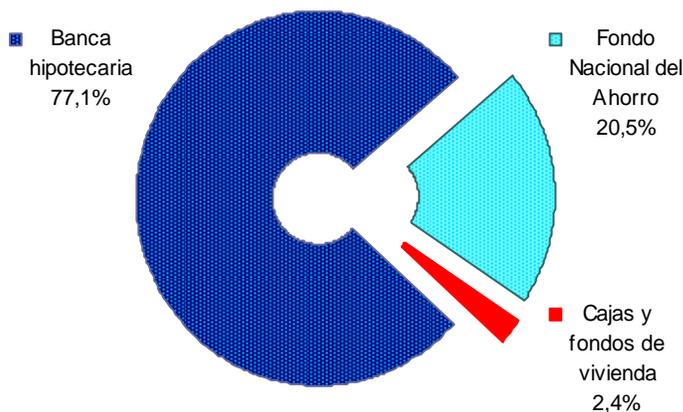
**Gráfico 16**  
**Variación doce meses a diciembre del número de VIS financiadas**  
**Total nacional**  
**2004 - 2009 (IV trimestre)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

Del total de unidades de vivienda de interés social financiadas en el período analizado, la banca hipotecaria entregó 77,1%, el Fondo Nacional de Ahorro 20,5% y las cajas de vivienda 2,4% (gráfico 17, anexos A8 y A10).

**Gráfico 17**  
**Distribución doce meses a diciembre, del número de VIS financiadas, por tipo de entidad**  
**Total nacional**  
**IV trimestre 2009**



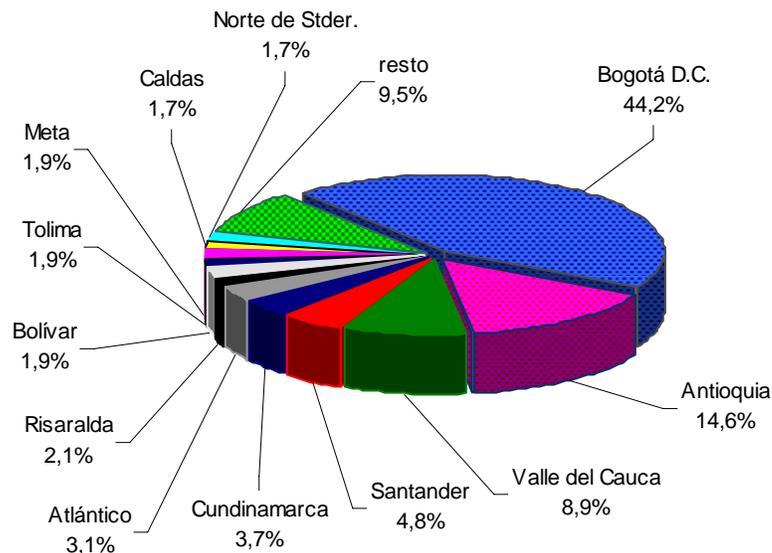
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2009 preliminar

## 4. RESULTADOS POR DEPARTAMENTOS Y BOGOTA

Bogotá D.C., Antioquia y Valle del Cauca concentraron 67,7% del valor del crédito total entregado para compra de vivienda durante el cuarto trimestre de 2009, seguidos de Santander y Cundinamarca con 8,5% (gráfico 18).

**Gráfico 18**  
Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C. IV trimestre 2009



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

Al descomponer la variación real total (43,7%) del crédito entregado en el cuarto trimestre de 2009, se encuentra que Bogotá realizó el mayor aporte, al sumar 17,0 puntos, seguido por Antioquia que sumó 8,2 puntos porcentuales al resultado final, mientras que Vichada y San Andres registraron comportamientos negativos (cuadro 8).



**Cuadro 8**  
**Valor de los créditos individuales entregados para compra de**  
**vienda por departamento y Bogotá, D.C.**  
**IV trimestre (2008 - 2009)**

Departamento	Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
	IV trimestre 2008	IV trimestre 2009	Variación %	Contribución a la variación	Distribución al IV trimestre 2009
Total nacional	283 627	407 634	43,7	43,7	100,0
Bogotá D.C.	131 997	180 353	36,6	17,0	44,2
Antioquia	36 334	59 567	63,9	8,2	14,6
Valle del Cauca	28 216	36 164	28,2	2,8	8,9
Santander	12 238	19 592	60,1	2,6	4,8
Cundinamarca	10 850	15 162	39,7	1,5	3,7
Bolívar	4 158	7 823	88,2	1,3	1,9
Tolima	4 538	7 813	72,2	1,2	1,9
Meta	4 478	7 702	72,0	1,1	1,9
Boyacá	3 469	6 373	83,7	1,0	1,6
Risaralda	5 797	8 570	47,8	1,0	2,1
Nariño	2 599	4 892	88,2	0,8	1,2
Norte de Stder.	4 585	6 739	47,0	0,8	1,7
Atlántico	10 630	12 755	20,0	0,7	3,1
Magdalena	2 079	3 746	80,2	0,6	0,9
Cesar	1 992	3 281	64,7	0,5	0,8
Caldas	5 667	6 811	20,2	0,4	1,7
Huila	3 910	5 036	28,8	0,4	1,2
Cauca	1 633	2 687	64,5	0,4	0,7
Caquetá	344	1 378	300,4	0,4	0,3
Casanare	661	1 628	146,4	0,3	0,4
Quindío	2 545	3 177	24,8	0,2	0,8
Sucre	765	1 311	71,4	0,2	0,3
Putumayo	138	448	225,6	0,1	0,1
Amazonas	127	423	232,3	0,1	0,1
La Guajira	649	858	32,2	0,1	0,2
Arauca	158	304	93,2	0,1	0,1
Córdoba	2 631	2 709	3,0	0,03	0,7
Guainía	19	26	36,0	0,002	0,01
Chocó	149	153	3,0	0,002	0,04
Guaviare	34	34	2,6	0,0003	0,01
Vichada	71	49	-31,6	-0,01	0,01
San Andrés	168	71	-58,0	-0,03	0,02
Vaupés	-	-	*	-	-

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

- Sin movimiento

\* Cálculo indeterminado

## 5. OPERACIONES GENERALES DE CRÉDITO

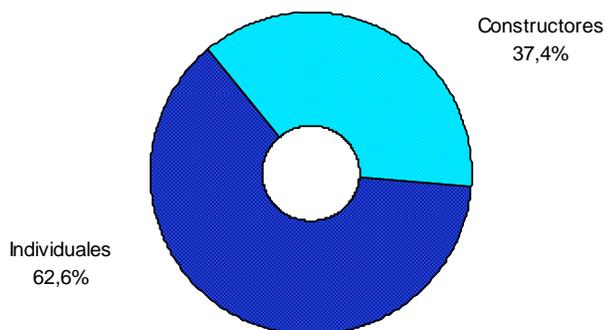
### 5.1 Resultados generales

En este capítulo se presentan 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 investigación.

#### Cuarto trimestre

Durante el cuarto trimestre de 2009, las entidades que financian vivienda en el país desembolsaron créditos por valor de \$2 207 111 millones de pesos corrientes, de los cuales \$825 738 millones correspondieron a préstamos individuales o créditos directos y \$1 381 373 millones a constructores (gráfico 19 y cuadro 9).

**Gráfico 19**  
Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras (pesos corrientes)  
Total nacional  
IV trimestre 2009



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

**Cuadro 9**  
Valor de las operaciones de crédito  
IV trimestre (2007 - 2009)

Años	Millones de pesos corrientes	
	IV trimestre	Doce meses a diciembre
<b>Total desembolsos de crédito</b>		
2007	1 718 179	6 192 627
2008	1 849 703	7 558 195
2009	2 207 111	7 439 731
<b>Crédito a constructores</b>		
2007	739 752	2 185 922
2008	900 291	3 494 374
2009	825 738	3 136 992
<b>Crédito a individuales o crédito directo</b>		
2007	978 427	4 006 705
2008	949 412	4 063 821
2009	1 381 373	4 302 739

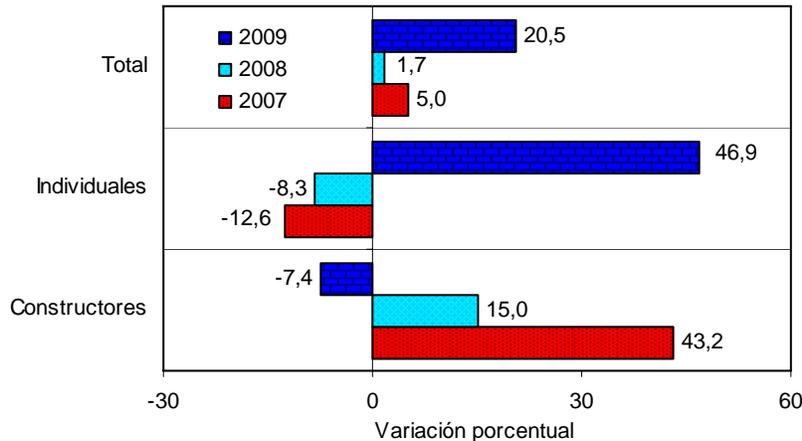
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

<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 primera 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 2009 preliminar

Los créditos entregados en el cuarto trimestre de 2009 aumentaron 20,5% frente a los del mismo trimestre de 2008. Los desembolsos a individuales o créditos directos registraron un incremento de 46,9%, mientras que los créditos entregados a constructores disminuyeron 7,4% (gráfico 20, cuadro 10).

**Gráfico 20**  
**Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda**  
**Total nacional**  
**IV trimestre (2007 - 2009)**



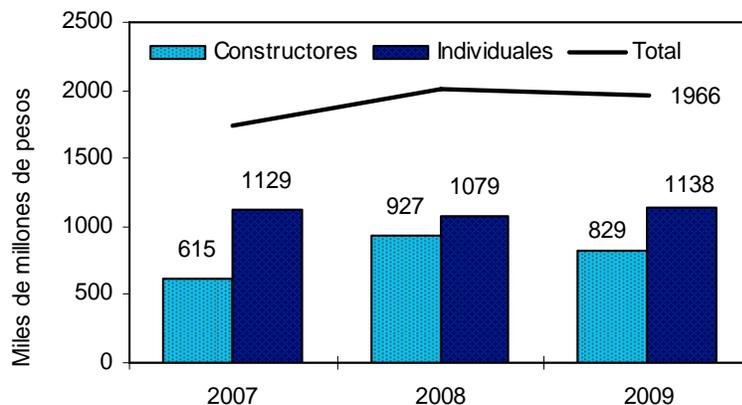
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

### Doce meses a diciembre

Los créditos desembolsados por las entidades que financiaron vivienda en el país, durante los doce meses a diciembre de 2009, disminuyeron 2,0% frente al mismo período de 2008, al pasar de \$2 006 599 millones de 1994, en el tercer trimestre de 2008, a \$1 966 232 millones en el mismo período de 2009, este resultado obedeció al menor valor desembolsado a constructores (-10,6%), mientras que los créditos a individuales o créditos directos se incrementaron 5,4% (gráfico 21 y cuadro 10).

**Gráfico 21**  
**Valor de las operaciones de crédito**  
**Total nacional**  
**Doce meses a diciembre (2007 - 2009)**

Pesos constantes IV trimestre de 1994



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos 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 2009 preliminar



**Cuadro 10**  
**Valor de las operaciones de crédito**  
**IV trimestre (2007 - 2009)**

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total desembolsos de crédito</b>				
2007	479 629	5,0	1 744 091	49,3
2008	487 989	1,7	2 006 599	15,1
2009	588 001	20,5	1 966 232	-2,0
<b>Crédito a constructores</b>				
2007	206 501	43,2	615 037	36,9
2008	237 515	15,0	927 330	50,8
2009	219 987	-7,4	828 705	-10,6
<b>Crédito a individuales o crédito directo</b>				
2007	273 127	-12,6	1 129 054	57,0
2008	250 474	-8,3	1 079 269	-4,4
2009	368 015	46,9	1 137 528	5,4

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

## 5.2 Subrogaciones para créditos individuales<sup>2</sup>

### Cuarto trimestre

En el cuarto trimestre de 2009, en pesos constantes de 1994, el monto de las subrogaciones perfeccionadas para créditos individuales por parte de la banca hipotecaria aumentó 2,5%, frente al mismo trimestre de 2008 (cuadro 11).

**Cuadro 11**  
**Valor de las subrogaciones para créditos individuales**  
**IV trimestre (2007 - 2009)**

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
2007	52 067	130,6	126 999	-6,9
2008	62 457	20,0	237 892	87,3
2009	64 014	2,5	232 301	-2,4

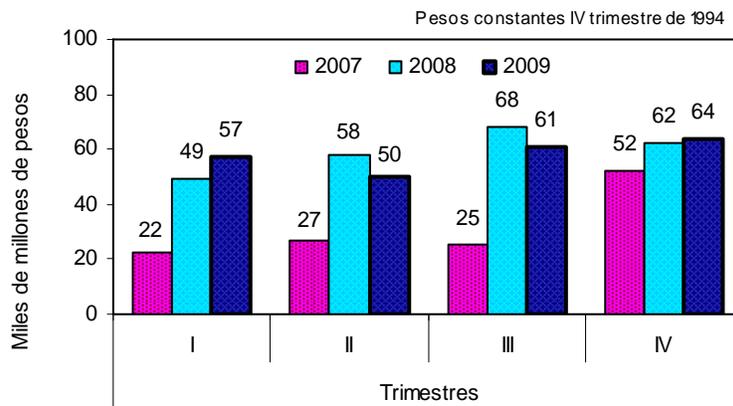
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE  
 Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

En el cuarto trimestre de 2009 la banca hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$64 014 millones, en precios constantes, es decir, \$1 557 millones más que en el mismo trimestre de 2008 (cuadro 11 y gráfico 22).

<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.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. IV trimestre de 2009 preliminar

**Gráfico 22**  
**Valor de las subrogaciones para créditos individuales**  
**Total nacional**  
**IV trimestre (2007 - 2009)**

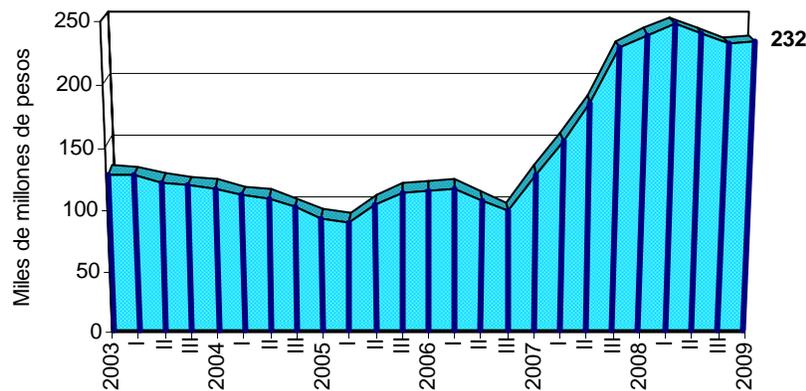


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

### Doce meses a diciembre

De enero a diciembre de 2009, las subrogaciones perfeccionadas de constructor a individual y de individual a individual, presentaron una disminución de 2,4% 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 \$232 301 millones (pesos constantes de 1994), \$5 591 millones menos que en 2008 (cuadro 11).

**Gráfico 23**  
**Valor de las subrogaciones para créditos individuales**  
**Total nacional**  
**Doce meses a junio (2003 - 2009)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos 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 2009 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 período* del año inmediatamente anterior (i,t-1).

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

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

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

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).

*Entidades Financiadoras de vivienda:* lo constituyen las entidades que financian vivienda en el país a largo plazo: la banca hipotecaria, el Fondo Nacional de Ahorro y demás fondos y cajas de vivienda.

*Viviendas financiadas:* corresponde a las viviendas entregadas al beneficiario bajo escritura de hipoteca.

*Entidades Financiadoras:* 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, Secretaria 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.

*Banca hipotecaria:* a partir de la Ley 546 de 1999, Artículo 5.0, 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.

## ANEXO ESTADÍSTICO

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

1996 - 2009 (IV trimestre)

Años	Millones de pesos corrientes			
	Trimestres			
	I	II	III	IV
<b>Vivienda nueva</b>				
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	490 546
2007	436 556	373 935	440 584	652 817
2008	574 649	635 043	673 515	609 755
2009	595 519	562 442	688 736	794 685
<b>Vivienda usada</b>				
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	743 003
2007	478 833	458 061	439 583	533 018
2008	455 560	551 407	571 244	465 321
2009	384 895	466 287	610 030	735 403

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

**A2. Número de viviendas financiadas**

1996 - 2009 (IV trimestre)

Años	Trimestres			
	I	II	III	IV
<b>Vivienda nueva</b>				
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	13 492
2007	11 656	10 597	12 244	14 365
2008	14 222	14 291	14 096	13 920
2009	12 892	11 633	13 287	15 117
<b>Vivienda usada</b>				
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	15 442
2007	10 712	9 971	9 559	11 419
2008	10 439	11 924	12 059	9 604
2009	7 972	8 961	11 023	12 799

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

**A3. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva**

IV trimestre (2006 - 2009)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2006	142 181		362 898	
2007	182 233	28,2	535 917	47,7
2008	160 866	-11,7	662 066	23,5
2009	211 714	31,6	698 047	5,4
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2006	4 818		15 641	
2007	6 263	30,0	21 803	39,4
2008	11 093	77,1	34 094	56,4
2009	8 547	-23,0	33 627	-1,4
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2006	268		1 607	
2007	220	-17,9	11 503	615,6
2008	194	-11,6	5 809	-49,5
2009	6 929	3463,7	7 429	27,9
<b>Banca hipotecaria</b>				
2006	137 095		345 649	
2007	175 751	28,2	502 611	45,4
2008	149 579	-14,9	622 163	23,8
2009	196 238	31,2	656 992	5,6

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

**A4. Número de viviendas nuevas financiadas IV trimestre (2006 - 2009)**

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total viviendas financiadas</b>				
2006	13 492		36 514	
2007	14 365	6,5	48 862	33,8
2008	13 920	-3,1	56 529	15,7
2009	15 117	8,6	52 929	-6,4
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2006	430		1 470	
2007	658	53,0	2 335	58,8
2008	1 473	123,9	4 058	73,8
2009	901	-38,8	4 081	0,6
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2006	35		259	
2007	19	-45,7	1 949	652,5
2008	14	-26,3	1 005	-48,4
2009	1 072	7557,1	1 102	9,7
<b>Banca hipotecaria</b>				
2006	13 027		34 785	
2007	13 688	5,1	44 578	28,2
2008	12 433	-9,2	51 466	15,5
2009	13 144	5,7	47 746	-7,2

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos 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 2009 preliminar

□□□

**A5. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada****IV trimestre (2006 - 2009)**

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2006	215 354		507 249	
2007	148 792	-30,9	537 937	6,1
2008	122 761	-17,5	542 627	0,9
2009	195 920	59,6	580 891	7,1
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2006	18 013		68 820	
2007	31 374	74,2	93 731	36,2
2008	20 166	-35,7	111 044	18,5
2009	23 606	17,1	74 896	-32,6
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2006	1 525		2 956	
2007	922	-39,5	2 874	-2,8
2008	484	-47,5	1 487	-48,2
2009	982	102,8	3 727	150,6
<b>Banca hipotecaria</b>				
2006	195 816		435 473	
2007	116 496	-40,5	441 333	1,3
2008	102 111	-12,3	430 096	-2,5
2009	171 332	67,8	502 268	16,8

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

**A6. Número de viviendas usadas financiadas****IV trimestre (2006 - 2009)**

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total viviendas financiadas</b>				
2006	15 442		38 888	
2007	11 419	-26,1	41 661	7,1
2008	9 604	-15,9	44 026	5,7
2009	12 799	33,3	40 755	-7,4
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2006	1 975		7 568	
2007	3 553	79,9	10 904	44,1
2008	2 434	-31,5	13 596	24,7
2009	2 513	3,2	8 490	-37,6
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2006	126		273	
2007	71	-43,7	247	-9,5
2008	33	-53,5	125	-49,4
2009	62	87,9	244	95,2
<b>Banca hipotecaria</b>				
2006	13 341		31 047	
2007	7 795	-41,6	30 510	-1,7
2008	7 137	-8,4	30 305	-0,7
2009	10 224	43,3	32 021	5,7

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

**A7. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda de interés social nueva****IV trimestre (2006 - 2009)**

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2006	42 878		104 923	
2007	40 869	-4,7	145 180	38,4
2008	48 362	18,3	193 394	33,2
2009	58 931	21,9	193 444	0,0
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2006	1 704		6 191	
2007	2 847	67,1	11 071	78,8
2008	7 484	162,8	19 930	80,0
2009	4 388	-41,4	20 814	4,4
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2006	113		13 15	
2007	74	-34,1	10 991	736,0
2008	43	-42,1	5 493	-50,0
2009	6 724	15536,8	6 776	23,4
<b>Banca hipotecaria</b>				
2006	41 062		97 417	
2007	37 948	-7,6	123 118	26,4
2008	40 835	7,6	167 972	36,4
2009	47 818	17,1	165 854	-1,3

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

**A8. Número de viviendas de interés social nuevas financiadas****IV trimestre (2006 - 2009)**

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total viviendas financiadas</b>				
2006	8 545		21 133	
2007	7 573	-11,4	28 018	32,6
2008	8 327	10,0	33 536	19,7
2009	8 517	2,3	30 118	-10,2
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2006	236		835	
2007	461	95,3	1 693	102,8
2008	1 234	167,7	3 159	86,6
2009	684	-44,6	3 350	6,0
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2006	25		236	
2007	9	-64,0	1 913	710,6
2008	6	-33,3	986	-48,5
2009	1 062	17600,0	1 067	8,2
<b>Banca hipotecaria</b>				
2006	8 284		20 062	
2007	7 103	-14,3	24 412	21,7
2008	7 087	-0,2	29 391	20,4
2009	6 771	-4,5	25 701	-12,6

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos 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 2009 preliminar

**A9. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda de interés social usada****IV trimestre (2006 - 2009)**

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>				
2006	43 041		112 136	
2007	43 002	-0,1	135 009	20,4
2008	33 750	-21,5	167 850	24,3
2009	38 305	13,5	132 449	-21,1
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2006	10 002		39 328	
2007	18 458	84,5	58 248	48,1
2008	12 213	-33,8	73 691	26,5
2009	13 362	9,4	44 764	-39,3
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2006	459		1064	
2007	327	-28,6	1283	20,7
2008	99	-69,8	414	-67,8
2009	274	177,8	1091	163,8
<b>Banca hipotecaria</b>				
2006	32 581		71744	
2007	24 216	-25,7	75 478	5,2
2008	21438	-11,5	93 746	24,2
2009	24 669	15,1	86 594	-7,6

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

**A10. Número de viviendas de interés social usadas financiadas****IV trimestre (2006 - 2009)**

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
<b>Total viviendas financiadas</b>				
2006	6 295		16 416	
2007	6 122	-2,7	20 114	22,5
2008	4 890	-20,1	24 231	20,5
2009	5 186	6,1	18 274	-24,6
<b>Fondo Nacional de Ahorro</b>				
2006	1450		5 467	
2007	2 683	85,0	8 499	55,5
2008	1865	-30,5	10 986	29,3
2009	1893	1,5	6 551	-40,4
<b>Cajas y fondos de vivienda</b>				
2006	44		116	
2007	32	-27,3	126	8,6
2008	10	-68,8	45	-64,3
2009	26	160,0	106	135,6
<b>Banca hipotecaria</b>				
2006	4 801		10 833	
2007	3 407	-29,0	11 489	6,1
2008	3 015	-11,5	13 200	14,9
2009	3 267	8,4	11 617	-12,0

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE