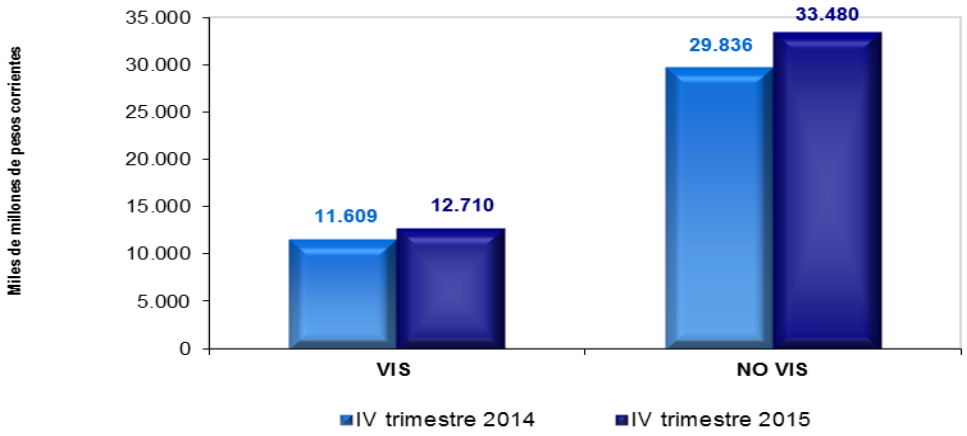
Boletín **técnico**

Bogotá, 17 de marzo de 2016

Cartera Hipotecaria de Vivienda

IV trimestre de 2015

Saldo de capital, según tipo de vivienda



- Resumen.
- Introducción.
- Saldo de capital total.
- Capital de una o más cuotas vencidas.
- Número de créditos hipotecarios.
- Resultados por departamento y Bogotá.
- Ficha metodológica.
- Nota metodológica.
- Glosario.
- Anexo estadístico

GP 011-1 SC 1081-1 CO-SC 1081-1

Director
Mauricio Perfetti del Corral

Subdirector
Carlos Felipe Prada Lombo

Director de Metodología y Producción Estadística
Eduardo Efraín Freire Delgado

CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA

La cartera hipotecaria de vivienda, en el cuarto trimestre de 2015, se caracterizó por presentar un saldo de capital total de $46.191 miles de millones de pesos corrientes, lo que significó un incremento de 2,8% respecto al trimestre inmediatamente anterior.

El saldo de capital total estuvo conformado por $33.480 miles de millones de pesos corrientes destinados a la financiación de vivienda tipo No VIS y $12.711 miles de millones de pesos corrientes para la financiación de vivienda tipo VIS; del saldo de capital VIS $1.814 miles de millones pertenecían a la cartera de vivienda tipo VIP (hasta 70 SMMLV).

En el cuarto trimestre de 2015, el valor del saldo de capital de $44.272 miles de millones de pesos corrientes correspondió a cartera vigente y $1.918 miles de millones de pesos corrientes a cartera vencida de cinco o más cuotas en mora.

De las 1.007.312 obligaciones que conforman la cartera hipotecaria, 535.117 créditos corresponden a la financiación de VIS, de las cuales 134.003 créditos pertenecen a VIP y 472.195 a créditos para vivienda No VIS.

Anual

Al comparar el cuarto trimestre de 2015 con el mismo período de 2014, la cartera hipotecaria de vivienda registró un incremento de 11,5% en el saldo de capital total. Esta variación obedeció principalmente al incremento en la cartera vigente de 11,6% y de 7,7% en la cartera vencida.

Los saldos de capital total para vivienda No VIS y VIS registraron incrementos anuales de 12,2% y 9,5%, respectivamente. El número de créditos hipotecarios presentó un incremento de 3,7% explicado principalmente por el crecimiento de las obligaciones hipotecarias para vivienda No VIS de 6,1% y VIS de 1,6%.

INTRODUCCIÓN

Desde el año 2003, el DANE inició el diseño de la investigación de Cartera Hipotecaria de Vivienda con la cooperación del Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda (ICAV); a partir de esta colaboración se diseñó un indicador que permitiera medir la evolución de la Cartera Hipotecaria de Vivienda del sistema financiero colombiano.

En 2004 la Superintendencia Financiera de Colombia, participó activamente en la conformación de un comité interinstitucional donde a partir de sus experiencias se dieron aportes técnicos importantes al proyecto.

A través de un trabajo de recolección y análisis, se consolidó la información estadística de la investigación desde el tercer trimestre de 2003 y a partir del tercer trimestre de 2004, el DANE comenzó con la publicación periódica de los resultados de la investigación, con la cual se buscó trimestralmente establecer el comportamiento y la evolución de la Cartera Hipotecaria de Vivienda de las entidades financiadoras, discriminadas por Vivienda de Interés Social, VIS y no VIS, a nivel nacional.

Posteriormente, en el año 2005 se inició la ampliación de la cobertura institucional y temática dirigida a la cartera de vivienda de las Cajas de Compensación Familiar. Esto se realizó con el apoyo y colaboración de la Asociación Nacional de Cajas de Compensación Familiar (ASOCAJAS) que permitió incluir la información de estas entidades.

En el 2007, buscando ampliar el alcance de la investigación a entidades bancarias que presentaran en sus estados financieros este tipo de cartera, se identificaron fuentes de la banca comercial que suministraron información desde el tercer trimestre de ese año. Esto permitió consolidar una nueva categoría dentro de las entidades financiadoras de vivienda e hizo más representativa la información de la operación estadística.

Por último en el año 2012 se llevó a cabo una ampliación de cobertura en donde se incorporaron fuentes en las categorías de Establecimientos de Crédito, Cajas, Fondos y Cooperativas de Empleados y en Cajas de Compensación Familiar cubriendo al 100% de fuentes que tienen cartera hipotecaria en estos grupos.

Para el DANE es importante contar con estadísticas de esta magnitud, que contribuyan a la medición del subsector edificador, al de financiación de vivienda y a la generación de cifras que contribuyan a la toma de decisiones en el país.

1. SALDO DE CAPITAL TOTAL

1.1. COMPORTAMIENTO TRIMESTRAL

Al cierre del cuarto trimestre de 2015, las entidades que financian vivienda presentaron un saldo de capital total de la cartera hipotecaria equivalente a $46.190.935 millones de pesos corrientes, con un incremento de 2,8% en comparación con el tercer trimestre de 2015.

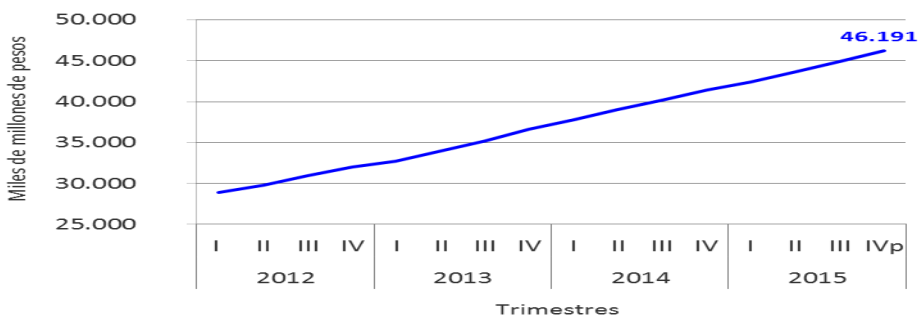
Cuadro 1
Saldo de capital total
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Millones de pesos corrientes

Años y trimestres		Saldo de capital total	Variación (%)	
			Trimestral	Anual
2012	I	28.881.351	-	-
	II	29.807.056	3,2	-
	III	30.909.778	3,7	-
	IV	32.016.984	3,6	-
2013	I	32.698.117	2,1	13,2
	II	33.945.302	3,8	13,9
	III	35.216.041	3,7	13,9
	IV	36.630.979	4,0	14,4
2014	I	37.759.342	3,1	15,5
	II	39.029.556	3,4	15,0
	III	40.214.707	3,0	14,2
	IV	41.445.415	3,1	13,1
2015	I	42.401.537	2,3	12,3
	II	43.637.037	2,9	11,8
	III	44.922.467	3,0	11,7
	IVp	46.190.935	2,8	11,5

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
(-) No es posible calcular la variación

Gráfico 1
Saldo de capital total
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]



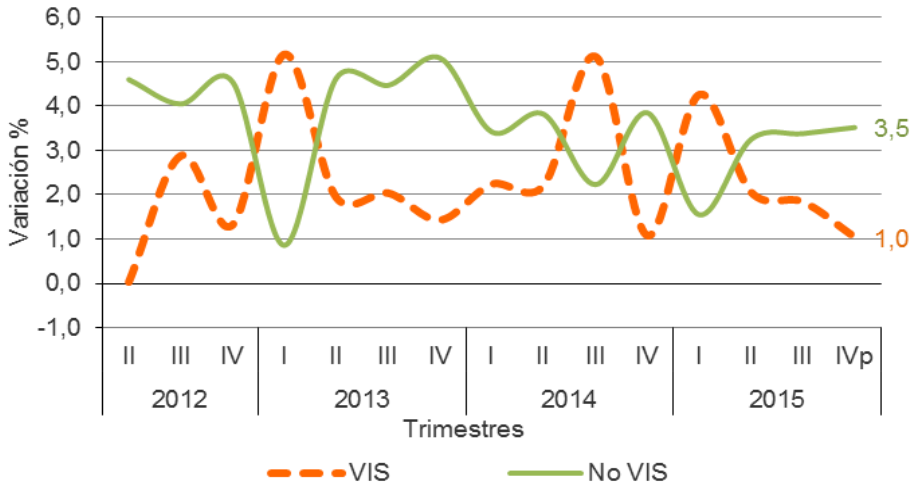
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

1.1.1. Saldo de capital total por tipos de vivienda

El saldo de capital total correspondiente a la financiación de vivienda tipo No VIS registró un incremento de 3,5%, al pasar de $32.342.596 millones de pesos corrientes en el tercer trimestre de 2015 a $33.480.192 millones de pesos corrientes en el cuarto trimestre de 2015 (cuadro 2).

El saldo de capital total para vivienda tipo VIS presentó una variación de 1,0%, al pasar de $12.579.871 millones de pesos corrientes en el tercer trimestre de 2015 a $12.710.743 millones de pesos corrientes en el cuarto trimestre de 2015. De este saldo de capital $1.814.146 millones de pesos corrientes pertenecen a la vivienda tipo VIP hasta 70 SMMLV, presentando un aumento de 1,8% (cuadro 2 y cuadro 3).

Gráfico 2
Variaciones trimestrales del saldo de capital total, por tipos de vivienda
Total nacional
2012 (II trimestre) - 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Cuadro 2
Saldo de capital total, según tipos de vivienda
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Millones de pesos corrientes

Años y trimestres		Saldo de capital total VIS*	Variación (%)		Saldo de capital total NO VIS	Variación (%)	
			Trimestral	Anual		Trimestral	Anual
2012	I	9.036.856	-	-	19.844.495	-	-
	II	9.039.903	0,0	-	20.767.153	4,6	-
	III	9.300.542	2,9	-	21.609.236	4,1	-
	IV	9.423.581	1,3	-	22.593.403	4,6	-
2013	I	9.910.381	5,2	9,7	22.787.736	0,9	14,8
	II	10.102.955	1,9	11,8	23.842.347	4,6	14,8
	III	10.308.984	2,0	10,8	24.907.057	4,5	15,3
	IV	10.456.417	1,4	11,0	26.174.562	5,1	15,9
2014	I	10.690.848	2,2	7,9	27.068.494	3,4	18,8
	II	10.926.676	2,2	8,2	28.102.880	3,8	17,9
	III	11.485.723	5,1	11,4	28.728.984	2,2	15,3
	IV	11.609.229	1,1	11,0	29.836.187	3,9	14,0
2015	I	12.103.393	4,3	13,2	30.298.143	1,6	11,9
	II	12.353.159	2,1	13,1	31.283.878	3,3	11,3
	III	12.579.871	1,8	9,5	32.342.596	3,4	12,6
	IVp	12.710.743	1,0	9,5	33.480.192	3,5	12,2

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional
*Corresponde al saldo de capital total de la cartera hasta 135 SMMLV.
-No es posible calcular la variación

Cuadro 3
Saldo de capital total, según tipos de vivienda
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Millones de pesos corrientes

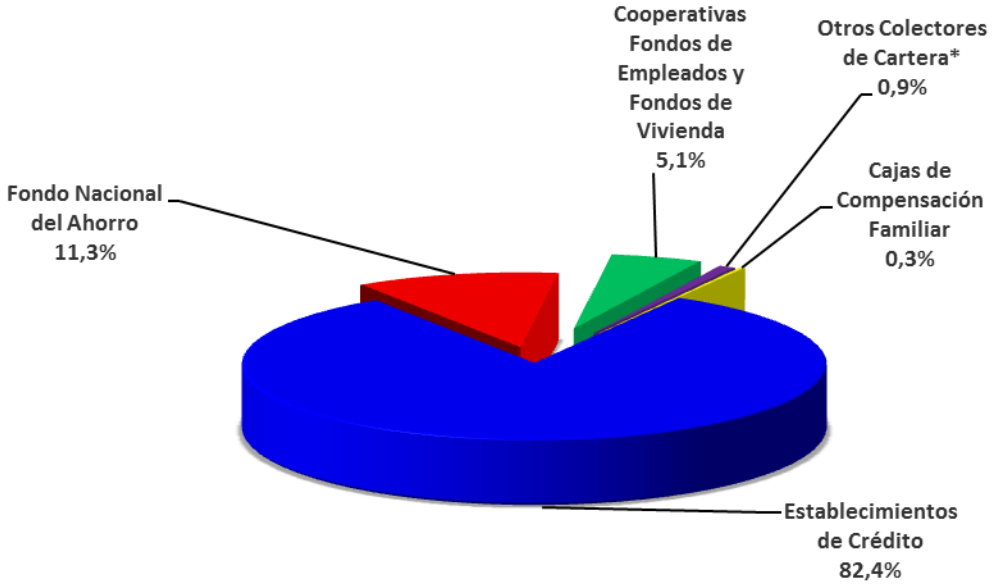
Años y trimestres		Saldo de capital total VIP*	Variación (%)	
			Trimestral	Anual
2012	I	1.566.428	-	-
	II	1.461.815	-6,7	-
	III	1.485.017	1,6	-
	IV	1.752.980	18,0	-
2013	I	1.847.073	5,4	17,9
	II	1.641.616	-11,1	12,3
	III	1.865.564	13,6	25,6
	IV	1.801.545	-3,4	2,8
2014	I	1.803.937	0,1	-2,3
	II	1.776.515	-1,5	8,2
	III	1.832.710	3,2	-1,8
	IV	1.797.728	-1,9	-0,2
2015	I	1.811.907	0,8	0,4
	II	1.770.256	-2,3	-0,4
	III	1.782.990	0,7	-2,7
	IVp	1.814.146	1,8	0,9

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional
-No es posible calcular la variación
*Corresponde a la cartera de vivienda hasta 70 SMMLV

1.1.2. Saldo de capital total por entidades financiadoras de vivienda

Durante el cuarto trimestre de 2015, la distribución del saldo de capital total por entidades financiadoras de vivienda fue: 82,4% correspondiente a Establecimientos de Crédito, el 11,3% al Fondo Nacional del Ahorro, el 5,1% a Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda, el 0,9% para Otros Colectores de Cartera y el 0,3% a Cajas de Compensación Familiar (anexo A1).

Gráfico 3
Distribución del saldo de capital total, por entidades financiadoras
Total nacional
2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional
*Central de inversiones CISA, Compañía de Gerenciamiento de Activos CGA y Crear País.

1.1.3. Saldo de capital total por cartera vigente y vencida

Al cierre del cuarto trimestre de 2015, el saldo de capital total correspondiente a cartera vigente totalizó $44.272.037 millones de pesos corrientes, equivalente a 95,8% del total. El restante 4,2%, correspondió a la cartera vencida (cuadro 4, cuadro 5).

Cuadro 4
Saldo de capital total, según cartera vigente y vencida
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Millones de pesos corrientes

Años y trimestres		Saldo de capital total Cartera Vigente	Variación (%) Trimestral	Variación (%) Anual	Saldo de capital total Cartera Vencida	Variación (%) Trimestral	Variación (%) Anual
2012	I	27.131.272	-	-	1.750.079	-	-
	II	28.041.226	3,4	-	1.765.830	0,9	-
	III	29.145.179	3,9	-	1.764.599	-0,1	-
	IV	30.214.632	3,7	-	1.802.352	2,1	-
2013	I	30.908.513	2,3	13,9	1.789.604	-0,7	2,3
	II	32.039.168	3,7	14,3	1.906.134	6,5	8,0
	III	33.377.691	4,2	14,5	1.838.350	-3,6	4,2
	IV	34.893.273	4,5	15,5	1.737.706	-5,5	-3,6
2014	I	36.045.412	3,3	16,6	1.713.930	-1,4	-4,2
	II	37.333.083	3,6	16,5	1.696.473	-1,0	-11,0
	III	38.488.891	3,1	15,3	1.725.816	1,7	-6,1
	IV	39.663.160	3,1	13,7	1.782.255	3,3	2,6
2015	I	40.622.430	2,4	12,7	1.779.107	-0,2	3,8
	II	41.763.557	2,8	11,9	1.873.480	5,3	10,4
	III	43.012.677	3,0	11,8	1.909.790	1,9	10,7
	IVp	44.272.037	2,9	11,6	1.918.898	0,5	7,7

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
-No es posible calcular la variación

Cuadro 5
Distribución del saldo de capital total, según cartera vigente y vencida
Total nacional
2012- 2015 (IV trimestre)[p]

Porcentaje

Años y trimestres		Cartera Vigente	Cartera Vencida
2012	I	93,9	6,1
	II	94,1	5,9
	III	94,3	5,7
	IV	94,4	5,6
2013	I	94,5	5,5
	II	94,4	5,6
	III	94,8	5,2
	IV	95,3	4,7
2014	I	95,5	4,5
	II	95,7	4,3
	III	95,7	4,3
	IV	95,7	4,3
2015	I	95,8	4,2
	II	95,7	4,3
	III	95,7	4,3
	IVp	95,8	4,2

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

1.1.4. Saldo de capital total por unidad de valor

Al cierre del cuarto trimestre de 2015, el 79,1% del saldo de capital total se encontraba financiado en pesos y el restante 20,9% en UVR.

Cuadro 6
Distribución del saldo de capital total, según unidad de valor
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Porcentaje

Años y trimestres		UVR	PESOS
2012	I	26,8	73,2
	II	25,8	74,2
	III	24,8	75,2
	IV	24,2	75,8
2013	I	23,7	76,3
	II	23,5	76,5
	III	22,9	77,1
	IV	22,1	77,9
2014	I	21,9	78,1
	II	21,6	78,4
	III	21,4	78,6
	IV	21,2	78,8
2015	I	21,2	78,8
	II	21,3	78,7
	III	21,0	79,0
	IVp	20,9	79,1

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Cuadro 7
Saldo de Capital total, según unidad de valor
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Millones de pesos corrientes

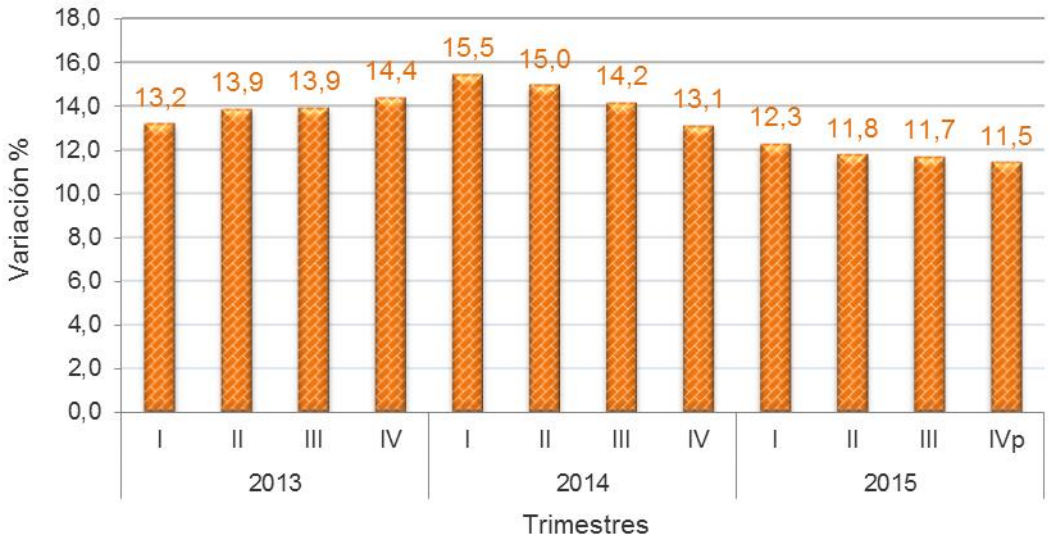
Años y trimestres		Saldo de capital total UVR	Variación (%)		Saldo de capital total PESOS	Variación (%)	
			Trimestral	Anual		Trimestral	Anual
2012	I	7.743.900	-	-	21.137.451	-	-
	II	7.699.388	-0,6	-	22.107.668	4,6	-
	III	7.664.853	-0,4	-	23.244.925	5,1	-
	IV	7.735.006	0,9	-	24.281.978	4,5	-
2013	I	7.763.001	0,4	0,3	24.935.116	2,7	18,0
	II	7.983.268	2,8	3,7	25.962.034	4,1	17,4
	III	8.063.587	1,0	5,2	27.152.454	4,6	16,8
	IV	8.110.191	0,6	4,9	28.520.788	5,0	17,5
2014	I	8.258.891	1,8	6,4	29.500.451	3,4	18,3
	II	8.442.529	2,2	5,8	30.587.027	3,7	17,8
	III	8.600.832	1,9	6,7	31.613.875	3,4	16,4
	IV	8.785.696	2,2	8,3	32.659.719	3,3	14,5
2015	I	9.009.603	2,6	9,1	33.391.934	2,2	13,2
	II	9.298.031	3,2	10,1	34.339.006	2,8	12,3
	III	9.439.787	1,5	9,8	35.482.680	3,3	12,2
	IVp	9.646.772	2,2	9,8	36.544.163	3,0	11,9

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

1.2. COMPORTAMIENTO ANUAL

Al comparar el cuarto trimestre de 2015 con el mismo período de 2014, el saldo de capital total de la cartera hipotecaria de vivienda registró un incremento de 11,5%, al pasar de $41.445.415 millones de pesos corrientes en el cuarto trimestre de 2014 a $46.190.935 millones de pesos corrientes en el mismo trimestre de 2015 (cuadro 1).

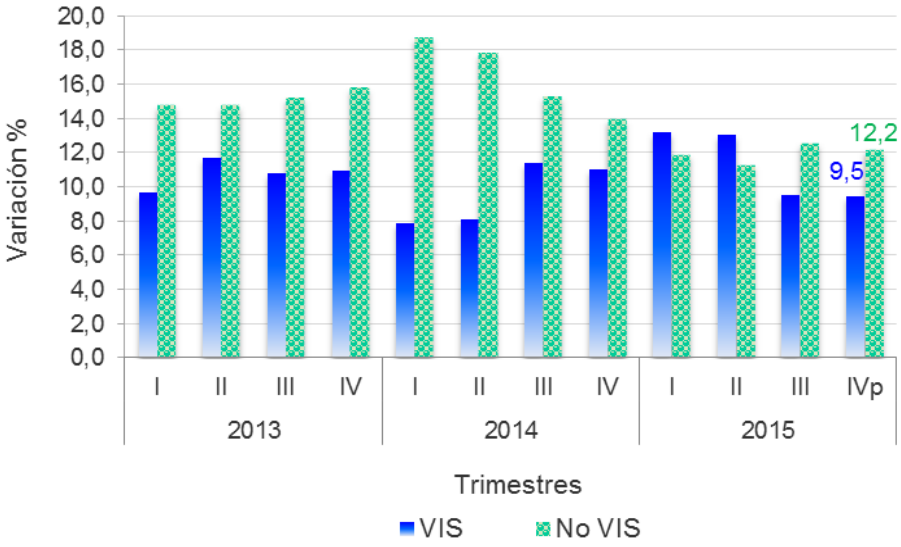
Gráfico 4
Variaciones anuales del saldo de capital total
Total nacional
2013 – 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Durante el mismo período, el saldo de capital total registró incrementos en la vivienda tipo No VIS y VIS de 12,2% y 9,5%, respectivamente (gráfico 5, cuadro 2).

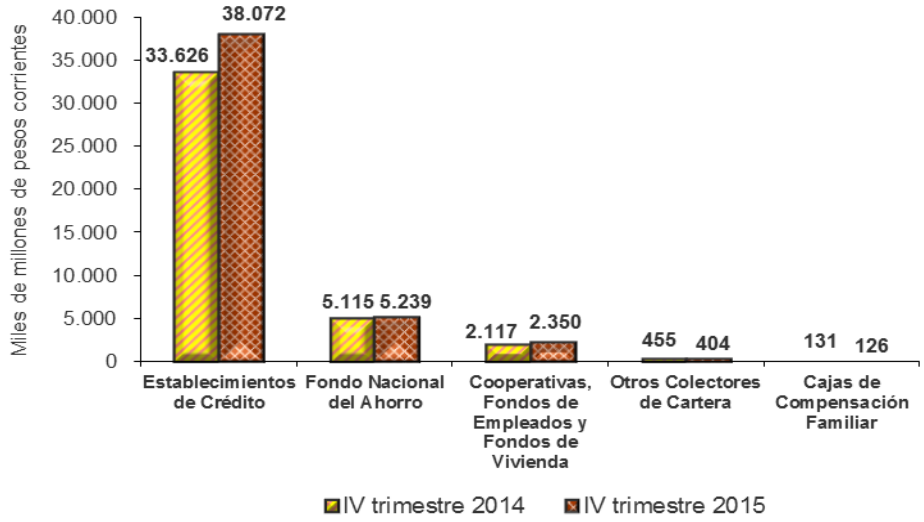
Gráfico 5
Variaciones anuales del saldo de capital total, por tipos de vivienda
Total nacional
2013 – 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Al comparar la cartera hipotecaria del cuarto trimestre de 2015 con el mismo período de 2014, se observan las siguientes variaciones positivas en el saldo de capital total: Establecimientos de Crédito 13,2%, las Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda 11,0% y el Fondo Nacional del Ahorro 2,4%. Por su parte Otros Colectores de Cartera (-11,2%) y las Cajas de Compensación Familiar (-3,9%) registraron decrecimiento (gráfico 6, anexo A1).

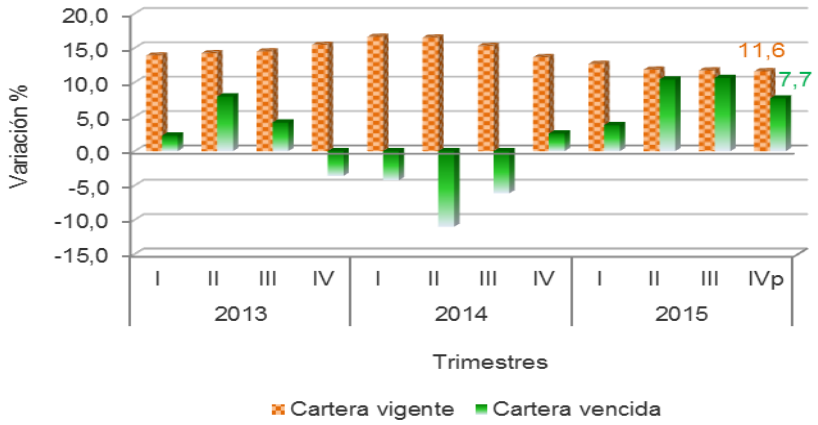
Gráfico 6
Saldo de capital total, por entidades financiadoras de vivienda
Total nacional
2014 - 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Respecto al cuarto trimestre de 2015 el saldo de capital total correspondiente a la cartera vigente creció 11,6% y el de la cartera vencida aumentó 7,7% (cuadro 5).

Gráfico 7
Variaciones anuales del saldo de capital total, por cartera vigente y vencida
Total nacional
2013 - 2015 (IV trimestre)[p]



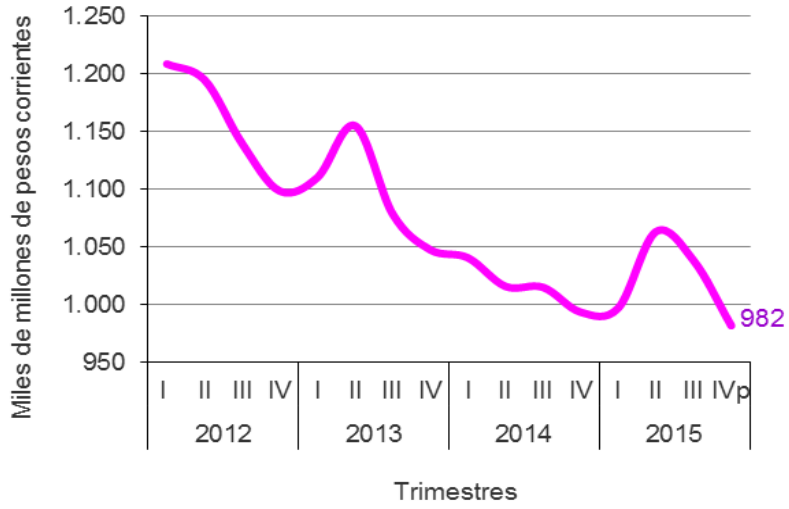
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional

2. CAPITAL DE UNA O MÁS CUOTAS VENCIDAS

2.1. COMPORTAMIENTO TRIMESTRAL

Al finalizar el cuarto trimestre de 2015, las entidades que financian vivienda en el país cerraron con un capital de $981.834 millones de pesos corrientes en mora de una o más cuotas, lo que representó un decrecimiento de 5,4% en comparación con el trimestre inmediatamente anterior (cuadro 8).

Gráfico 8
Capital de 1 o más cuotas vencidas
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Cuadro 8
Capital de una o más cuotas vencidas
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Millones de pesos corrientes

Años y trimestres		Capital de una o más cuotas	Variación (%)	
			Trimestral	Anual
2012	I	1.208.852	-	-
	II	1.194.918	-1,2	-
	III	1.139.670	-4,6	-
	IV	1.098.548	-3,6	-
2013	I	1.110.429	1,1	-8,1
	II	1.155.309	4,0	-3,3
	III	1.078.547	-6,6	-5,4
	IV	1.047.606	-2,9	-4,6
2014	I	1.040.725	-0,7	-6,3
	II	1.015.826	-2,4	-12,1
	III	1.015.110	-0,1	-5,9
	IV	993.463	-2,1	-5,2
2015	I	997.190	0,4	-4,2
	II	1.063.419	6,6	4,7
	III	1.038.396	-2,4	2,3
	IVp	981.834	-5,4	-1,2

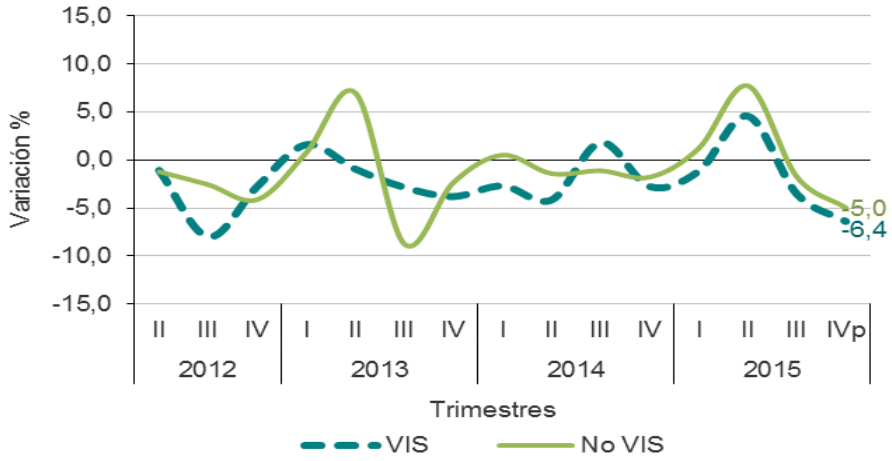
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
-No es posible calcular la variación

2.1.1. Capital de una o más cuotas vencidas por tipos de vivienda

El capital de una o más cuotas vencidas correspondiente a VIS registró un decrecimiento de 6,4%, al pasar de $353.821 millones de pesos corrientes en el tercer trimestre de 2015, a $331.226 millones de pesos corrientes en el cuarto trimestre de 2015. De este capital vencido $44.993 millones de pesos corrientes correspondieron al tipo de vivienda VIP, registrando una reducción de 19,3% respecto al trimestre anterior (gráfico 9, cuadro 9, cuadro 10).

El capital de una o más cuotas vencidas para No VIS pasó de $684.574 millones de pesos corrientes en el tercer trimestre de 2015, a $650.608 millones de pesos corrientes en el cuarto trimestre de 2015, lo que significó una disminución de 5,0% (gráfico 9, cuadro 9).

Gráfico 9
Variaciones trimestrales del capital de una o más cuotas vencidas, por tipos de vivienda
Total nacional
2012 (II trimestre) - 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional

Cuadro 9
Capital de una o más cuotas vencidas, por tipos de vivienda
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Millones de pesos corrientes

Años y trimestres		Capital de 1 o más cuotas vencidas VIS*	Variación (%)		Capital de 1 o más cuotas vencidas NO VIS	Variación (%)	
			Trimestral	Anual		Trimestral	Anual
2012	I	460.942	-	-	747.910	-	-
	II	456.022	-1,1	-	738.896	-1,2	-
	III	419.633	-8,0	-	720.037	-2,6	-
	IV	408.120	-2,7	-	690.428	-4,1	-
2013	I	414.711	1,6	-10,0	695.718	0,8	-7,0
	II	410.835	-0,9	-9,9	744.474	7,0	0,8
	III	399.157	-2,8	-4,9	679.390	-8,7	-5,7
	IV	384.023	-3,8	-5,9	663.583	-2,3	-3,9
2014	I	373.719	-2,7	-9,9	667.007	0,5	-4,1
	II	358.224	-4,2	-12,8	657.602	-1,4	-11,7
	III	364.801	1,8	-8,6	650.309	-1,1	-4,3
	IV	354.721	-2,8	-7,6	638.742	-1,8	-3,7
2015	I	350.655	-1,2	-6,2	646.534	1,2	-3,1
	II	366.758	4,6	2,4	696.661	7,8	5,9
	III	353.821	-3,5	-3,0	684.574	-1,7	5,3
	IVp	331.226	-6,4	-6,6	650.608	-5,0	1,9

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional
*Corresponde al capital de 1 o más cuotas vencidas de la cartera hasta 135 SMMLV
-No es posible calcular la variación

Cuadro 10
Capital de una o más cuotas vencidas, por tipos de vivienda
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Millones de pesos corrientes

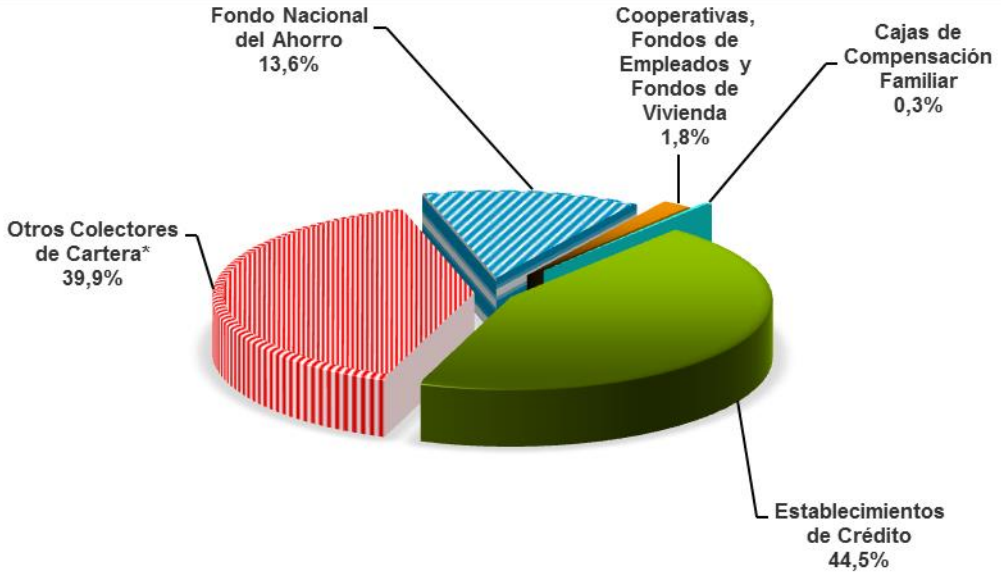
Años y trimestres		Capital de 1 o más cuotas vencidas VIP*	Variación (%)	
			Trimestral	Anual
2012	I	43.399	-	-
	II	44.197	1,8	-
	III	42.182	-4,6	-
	IV	45.705	8,4	-
2013	I	56.541	23,7	30,3
	II	46.053	-18,6	4,2
	III	61.972	34,6	46,9
	IV	51.003	-17,7	11,6
2014	I	50.615	-0,8	-10,5
	II	49.445	-2,3	7,4
	III	65.313	32,1	5,4
	IV	62.302	-4,6	22,2
2015	I	56.928	-8,6	12,5
	II	59.110	3,8	19,6
	III	55.776	-5,6	-14,6
	IVp	44.993	-19,3	-27,8

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional
*Corresponde a la cartera de vivienda hasta 70 SMMLV
-No es posible calcular la variación

2.1.2. Capital de una o más cuotas vencidas por entidades financiadoras de vivienda

En el período de análisis, la distribución del capital de una o más cuotas vencidas entre las entidades que financian vivienda en el país fue: el 44,5% Establecimientos de Crédito, el 39,9% Otros Colectores de Cartera, el 13,6% Fondo Nacional del Ahorro, el 1,8% Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda y el 0,3% las Cajas de Compensación Familiar (gráfico 10, anexo A5).

Gráfico 10
Distribución del capital de una o más cuotas vencidas, por entidades financiadoras
Total nacional
2015 (IV trimestre)[p]

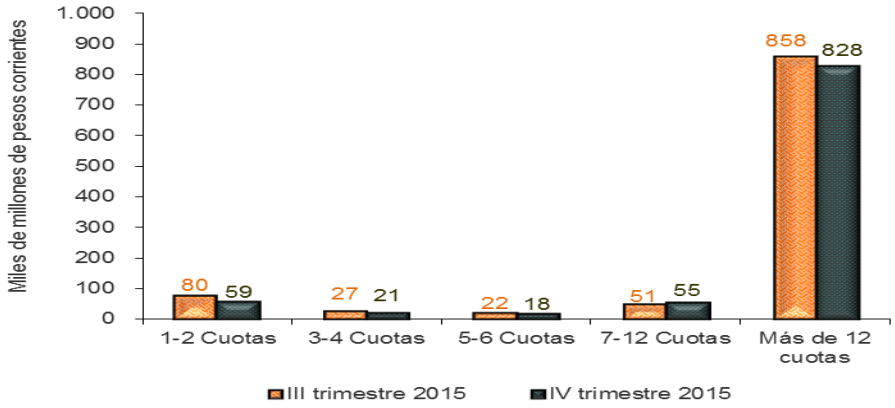


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos
[p] Cifra provisional
*Central de inversiones CISA, Compañía de Gerenciamiento de Activos CGA y Crear País.

2.1.3. Capital según número de cuotas en mora

Al comparar el cuarto trimestre de 2015 con el tercer trimestre de 2015, las categorías de cuotas en mora presentaron disminución excepto entre 7 y 12 cuotas en mora de la siguiente manera: entre 1 y 2 cuotas en mora 26,9%, entre 3 y 4 cuotas en mora 21,3% y entre 5 y 6 cuotas 16,0% (gráfico 11, anexo A6).

Gráfico 11
Capital de una o más cuotas vencidas, por número de cuotas en mora
Total nacional
2015 (III -IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional

2.1.4. Capital de una o más cuotas vencidas por unidad de valor

Al finalizar el cuarto trimestre de 2015, el 59,5% del capital de una o más cuotas vencidas correspondió a financiación realizada en UVR y el restante 40,5% se realizó en pesos (cuadro 11).

Cuadro 11
Distribución capital de una o más cuotas vencidas, según unidad de valor
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Porcentaje

Años y trimestres		UVR	PESOS
2012	I	70,1	29,9
	II	69,9	30,1
	III	70,1	29,9
	IV	69,8	30,2
2013	I	67,5	32,5
	II	66,9	33,1
	III	66,2	33,8
	IV	65,9	34,1
2014	I	64,8	35,2
	II	63,4	36,6
	III	60,9	39,1
	IV	60,7	39,3
2015	I	59,6	40,4
	II	56,0	44,0
	III	56,6	43,4
	IVp	59,5	40,5

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Cuadro 12
Capital de una o más cuotas vencidas, según unidad de valor
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Millones de pesos corrientes

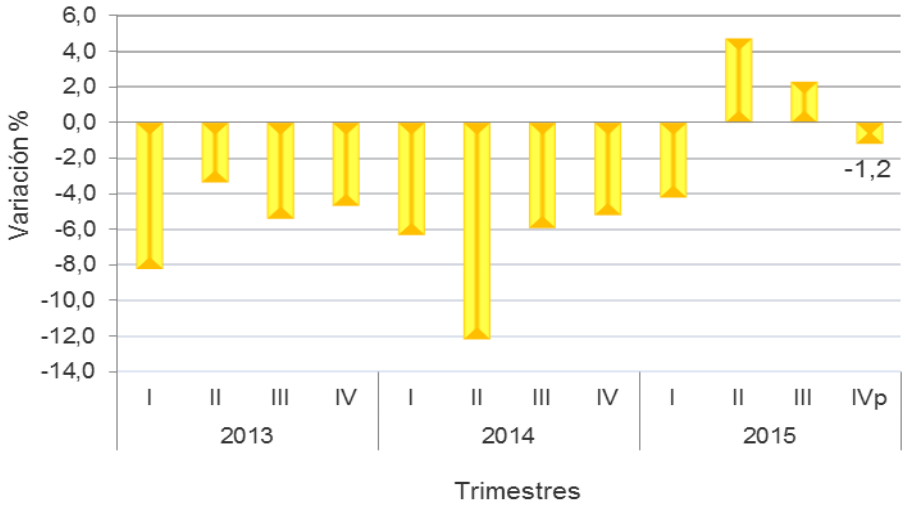
Años y trimestres		Capital de una o más cuotas vencidas UVR	Variación (%)		Capital de una o más cuotas vencidas PESOS	Variación (%)	
			Trimestral	Anual		Trimestral	Anual
2012	I	847.178	-	-	361.674	-	-
	II	835.344	-1,4	-	359.574	-0,6	-
	III	798.997	-4,4	-	340.673	-5,3	-
	IV	766.778	-4,0	-	331.770	-2,6	-
2013	I	749.036	-2,3	-11,6	361.393	8,9	-0,1
	II	773.475	3,3	-7,4	381.834	5,7	6,2
	III	714.533	-7,6	-10,6	364.014	-4,7	6,9
	IV	690.291	-3,4	-10,0	357.315	-1,8	7,7
2014	I	674.632	-2,3	-9,9	366.093	2,5	1,3
	II	643.875	-4,6	-16,8	371.951	1,6	-2,6
	III	618.024	-4,0	-13,5	397.086	6,8	9,1
	IV	603.089	-2,4	-12,6	390.374	-1,7	9,3
2015	I	594.702	-1,4	-11,9	402.488	3,1	9,9
	II	595.729	0,2	-7,5	467.690	16,2	25,7
	III	587.966	-1,3	-4,9	450.430	-3,7	13,4
	IVp	584.265	-0,6	-3,1	397.569	-11,7	1,8

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
-No es posible calcular la variación

2.2. COMPORTAMIENTO ANUAL

Al comparar el cuarto trimestre de 2015 con el mismo período de 2014, el capital de una o más cuotas vencidas registró una disminución de 1,2%, al pasar de $993.463 millones de pesos corrientes en el cuarto trimestre de 2014, a $981.834 millones de pesos corrientes en el mismo período de 2015 (gráfico 12, cuadro 8).

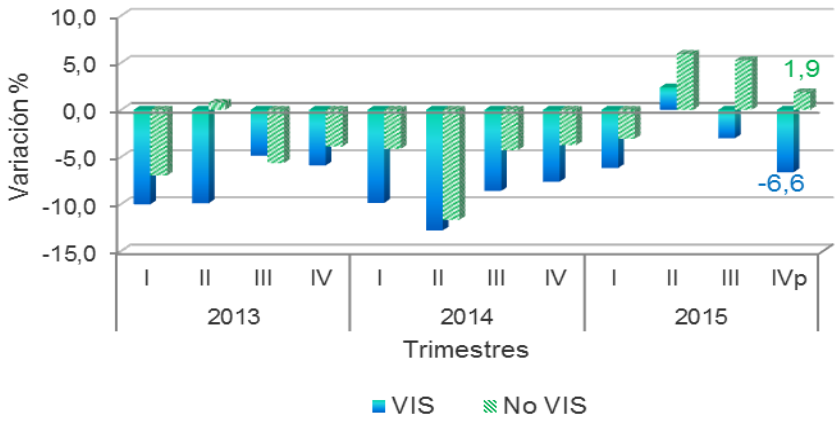
Gráfico 12
Variaciones anuales del capital de una o más cuotas vencidas
Total nacional
2013 – 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

En el período de análisis, el capital de una o más cuotas vencidas correspondiente a la vivienda VIS presentó disminución de 6,6% y la vivienda No VIS registró un incremento de 1,9%, respectivamente (cuadro 9).

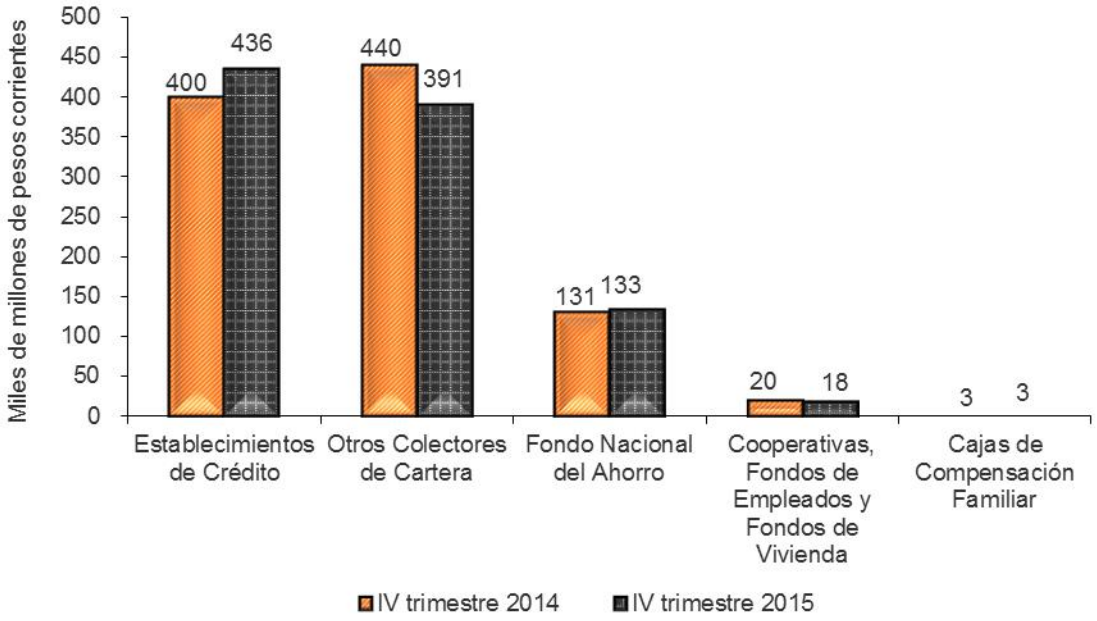
Gráfico 13
Variación anual del capital de una o más cuotas vencidas, por tipos de vivienda
Total nacional
2013 – 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

En el mismo período las entidades financieras registraron disminución en el capital de una o más cuotas vencidas de la siguiente manera: Otros Colectores de Cartera en 11,0% y Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda decreció en 8,9%. Por otro lado los Establecimientos de Crédito, las Cajas de Compensación Familiar y el Fondo Nacional del Ahorro presentaron aumento de 9,0%, 3,0% y 1,9%, respectivamente (anexo A5).

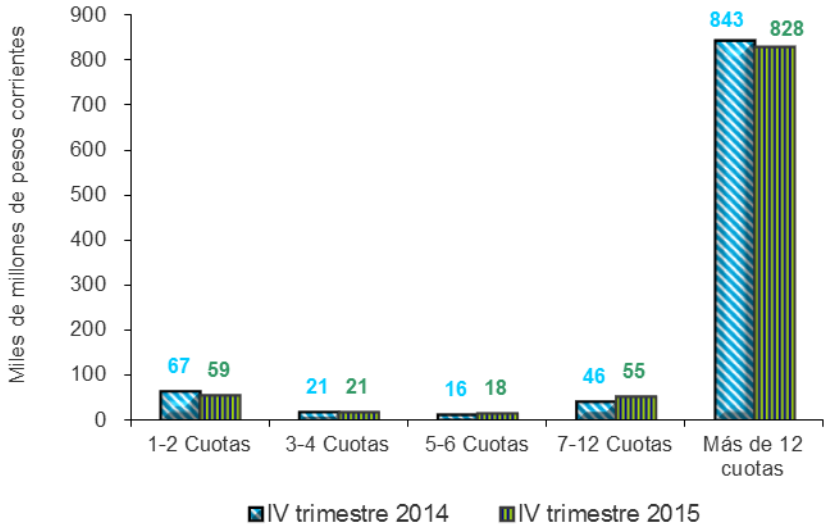
Gráfico 14
Capital de una o más cuotas vencidas, por entidades financiadoras de vivienda
Total nacional
2014 - 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Las categorías en mora que presentaron disminución al comparar el cuarto trimestre de 2015 con el mismo período de 2014 son las siguientes: entre 1 y 2 cuotas en mora 12,4%, el capital de más de 12 cuotas en mora 1,9% y entre 3 y 4 cuotas en mora 1,5% (gráfico 15, anexo A6).

Gráfico 15
Capital de una o más cuotas vencidas, por número de cuotas en mora
Total nacional
2014 - 2015 (IV trimestre)[p]



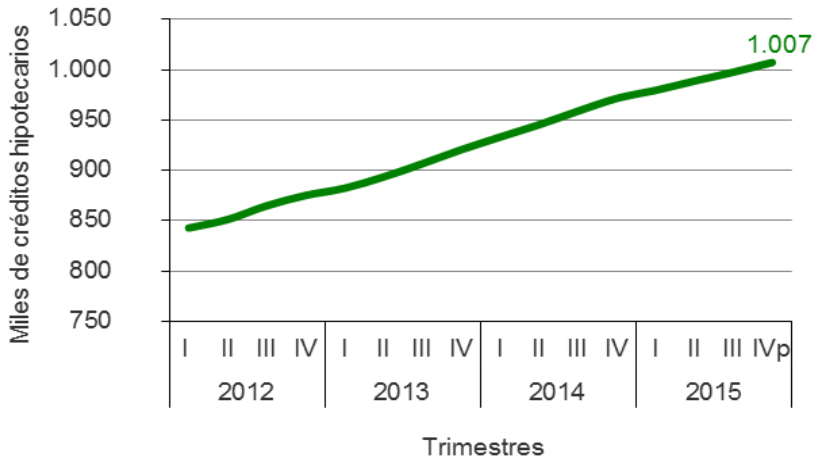
Fuente: DANE – Cartera Hipotecaria de Vivienda
[p] Cifra provisional

3. NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

3.1. COMPORTAMIENTO TRIMESTRAL

En el cuarto trimestre de 2015, la cartera hipotecaria de vivienda registró 1.007.312 créditos, con un incremento de 1,0% frente al trimestre inmediatamente anterior (cuadro 13).

Gráfico 16
Número de créditos hipotecarios (miles)
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Cuadro 13
Número de créditos hipotecarios
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

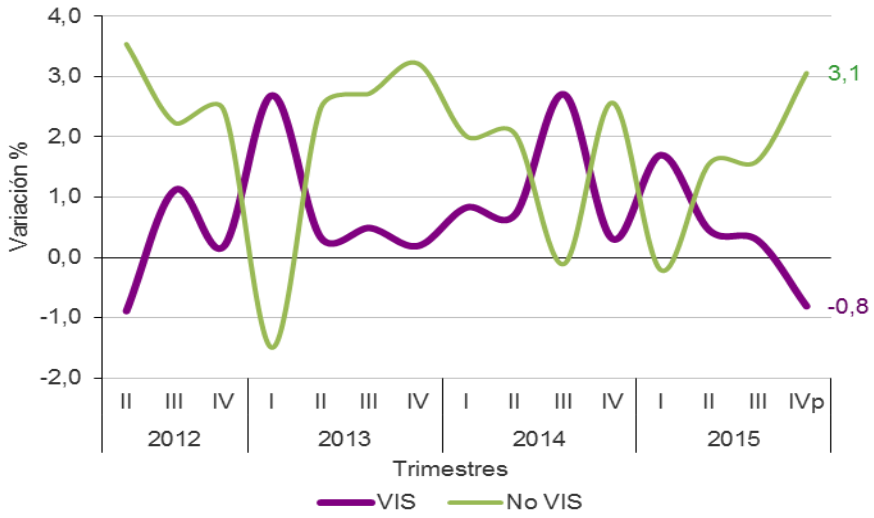
Años y trimestres		Número de créditos	Variación (%)	
			Trimestral	Anual
2012	I	842.700	-	-
	II	851.135	1,0	-
	III	864.779	1,6	-
	IV	874.994	1,2	-
2013	I	882.195	0,8	4,7
	II	893.356	1,3	5,0
	III	906.501	1,5	4,8
	IV	920.464	1,5	5,2
2014	I	933.028	1,4	5,8
	II	945.341	1,3	5,8
	III	958.734	1,4	5,8
	IV	971.493	1,3	5,5
2015	I	979.483	0,8	5,0
	II	988.820	1,0	4,6
	III	997.621	0,9	4,1
	IVp	1.007.312	1,0	3,7

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
-No es posible calcular la variación

3.1.1. Número de créditos hipotecarios por tipo de vivienda

En el cuarto trimestre de 2015, la cartera hipotecaria de vivienda estuvo conformada por 535.117 créditos con destino a vivienda tipo VIS, lo que significó una disminución de 0,8% en comparación con el tercer trimestre de 2015. De este número de créditos 134.003 fueron para el segmento VIP, con un decrecimiento de 5,2%. El número de créditos con destino a No VIS fue 472.195, lo que representó un aumento de 3,1% (gráfico 17, cuadro 14 y cuadro 15).

Gráfico 17
Variaciones trimestrales del número de créditos de cartera hipotecaria, por tipos de vivienda
Total nacional
2012 (II trimestre) - 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Cuadro 14
Número de créditos hipotecarios, por tipos de vivienda
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Años y trimestres		Número de créditos VIS	Variación (%) Trimestral	Variación (%) Anual	Número de créditos NO VIS	Variación (%) Trimestral	Variación (%) Anual
2012	I	483.282	-	-	359.418	-	-
	II	478.991	-0,9	-	372.144	3,5	-
	III	484.343	1,1	-	380.436	2,2	-
	IV	485.222	0,2	-	389.772	2,5	-
2013	I	498.281	2,7	3,1	383.914	-1,5	6,8
	II	499.928	0,3	4,4	393.428	2,5	5,7
	III	502.390	0,5	3,7	404.111	2,7	6,2
	IV	503.336	0,2	3,7	417.128	3,2	7,0
2014	I	507.508	0,8	1,9	425.520	2,0	10,8
	II	511.114	0,7	2,2	434.227	2,1	10,4
	III	524.990	2,7	4,5	433.744	-0,1	7,3
	IV	526.609	0,3	4,6	444.884	2,6	6,7
2015	I	535.536	1,7	5,5	443.947	-0,2	4,3
	II	537.937	0,5	5,3	450.883	1,6	3,8
	III	539.461	0,3	2,8	458.160	1,6	5,6
	IVp	535.117	-0,8	1,6	472.195	3,1	6,1

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
*Corresponde a la cartera de vivienda hasta 135 SMMLV
-No es posible calcular la variación

Cuadro 15
Número de créditos hipotecarios, por tipos de vivienda
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

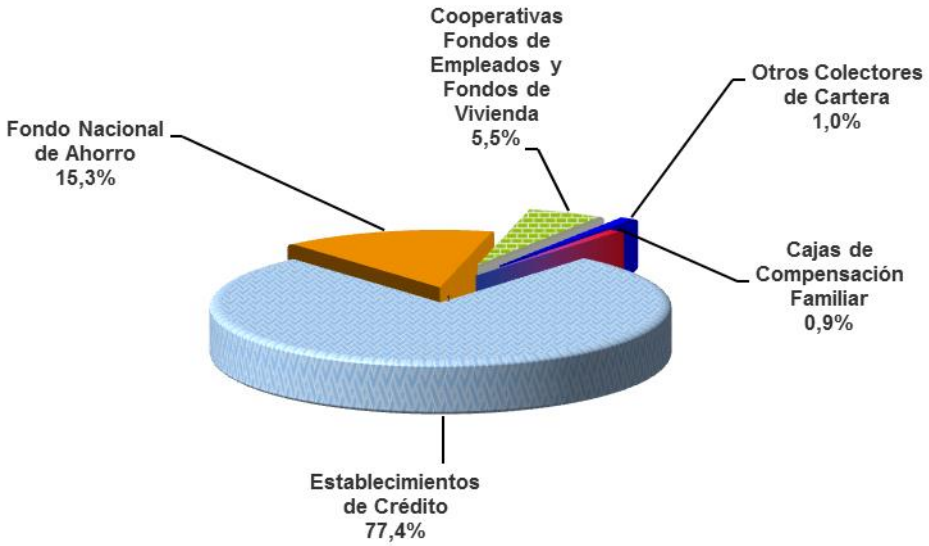
Años y trimestres		Número de créditos VIP*	Variación (%)	
			Trimestral	Anual
2012	I	134.920	-	-
	II	126.858	-6,0	-
	III	126.024	-0,7	-
	IV	150.894	19,7	
2013	I	156.207	3,5	15,8
	II	137.731	-11,8	8,6
	III	154.988	12,5	23,0
	IV	151.358	-2,3	0,3
2014	I	150.962	-0,3	-3,4
	II	149.074	-1,3	8,2
	III	152.577	2,4	-1,6
	IV	150.150	-1,6	-0,8
2015	I	144.520	-3,8	-4,3
	II	142.709	-1,3	-4,3
	III	141.332	-1,0	-7,4
	IVp	134.003	-5,2	-10,8

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
*Corresponde a la cartera de vivienda hasta 70 SMMLV
-No es posible calcular la variación

3.1.2. Número de créditos hipotecarios por entidades financiadoras de vivienda

De acuerdo con la composición del número de créditos de vivienda en el cuarto trimestre de 2015, el 77,4% correspondió a los Establecimientos de Crédito, el 15,3% al Fondo Nacional del Ahorro, el 5,5% a las Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda, el 1,0% a Otros Colectores de Cartera y el 0,9% a las Cajas de Compensación Familiar (gráfico 18, anexo A9).

Gráfico 18
Distribución del número de créditos de vivienda, por entidades financiadoras de vivienda
Total nacional
2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional

3.1.3. Número de créditos hipotecarios por cartera vigente y vencida

Durante el cuarto trimestre de 2015, el sistema de financiación de vivienda contó con 949.016 créditos hipotecarios correspondientes a cartera vigente (94,2%) y 58.296 créditos hipotecarios clasificados como cartera vencida (5,8%) (cuadro 16, cuadro 17).

Cuadro 16
Distribución número de créditos, por carteras vigente y vencida
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Porcentaje

Años y trimestres		Vigente	Vencida
2012	I	91,4	8,6
	II	91,5	8,5
	III	91,8	8,2
	IV	92,1	7,9
2013	I	92,4	7,6
	II	92,3	7,7
	III	92,7	7,3
	IV	93,1	6,9
2014	I	93,5	6,5
	II	93,7	6,3
	III	93,8	6,2
	IV	93,9	6,1
2015	I	94,1	5,9
	II	94,0	6,0
	III	94,1	5,9
	IVp	94,2	5,8

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Cuadro 17
Número de créditos hipotecarios, según carteras vigente y vencida
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Años y trimestres		Número de créditos Cartera Vigente	Variación (%)		Número de créditos Cartera Vencida	Variación (%)	
			Trimestral	Anual		Trimestral	Anual
2012	I	770.329	-	-	72.371	-	-
	II	778.863	1,1	-	72.272	-0,1	-
	III	793.437	1,9	-	71.342	-1,3	-
	IV	805.670	1,5	-	69.324	-2,8	-
2013	I	815.139	1,2	5,8	67.056	-3,3	-7,3
	II	824.900	1,2	5,9	68.456	2,1	-5,3
	III	840.123	1,9	5,9	66.378	-3,0	-7,0
	IV	857.197	2,0	6,4	63.267	-4,7	-8,7
2014	I	872.553	1,8	7,0	60.475	-4,4	-9,8
	II	886.073	1,6	7,4	59.268	-2,0	-13,4
	III	899.135	1,5	7,0	59.599	0,6	-10,2
	IV	912.041	1,4	6,4	59.452	-0,3	-6,0
2015	I	922.016	1,1	5,7	57.467	-3,3	-5,0
	II	929.945	0,9	5,0	58.875	2,5	-0,7
	III	939.089	1,0	4,4	58.532	-0,6	-1,8
	IVp	949.016	1,1	4,1	58.296	-0,4	-1,9

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
-No es posible calcular la variación

3.1.4. Número de créditos hipotecarios por unidad de valor

Durante el cuarto trimestre de 2015, del número de créditos que conformaron la cartera hipotecaria de vivienda, el 67,9% correspondieron a financiación en pesos y el restante 32,1% a financiación en UVR (cuadro 18).

Cuadro 18
Distribución del número de créditos de vivienda, según unidad de valor
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

Porcentaje

Años y trimestres		UVR	PESOS
2012	I	44,1	55,9
	II	42,8	57,2
	III	41,3	58,7
	IV	40,2	59,8
2013	I	39,3	60,7
	II	38,3	61,7
	III	37,4	62,6
	IV	36,4	63,6
2014	I	35,7	64,3
	II	35,0	65,0
	III	34,4	65,6
	IV	33,9	66,1
2015	I	33,5	66,5
	II	33,1	66,9
	III	32,6	67,4
	IVp	32,1	67,9

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Cuadro 19
Número de créditos hipotecarios, según unidad de valor
Total nacional
2012 - 2015 (IV trimestre)[p]

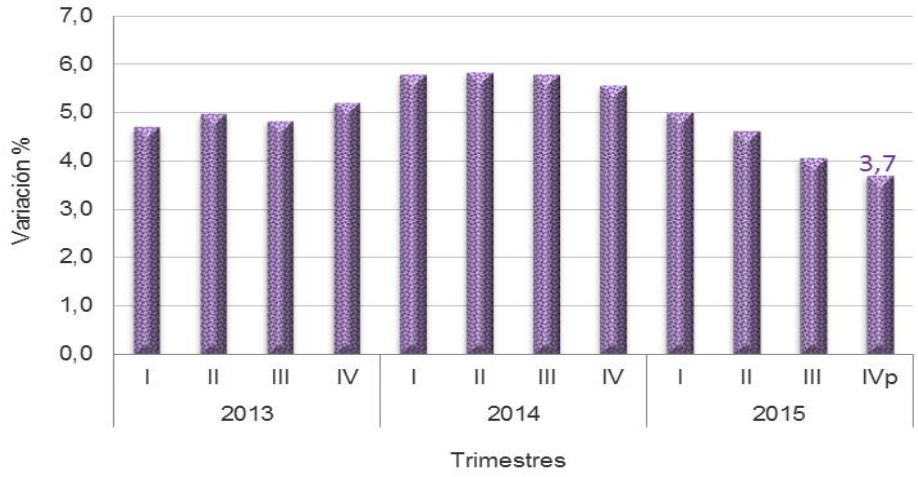
Años y trimestres		Número de créditos UVR	Variación (%) Trimestral	Variación (%) Anual	Número de créditos PESOS	Variación (%) Trimestral	Variación (%) Anual
2012	I	371.660	-	-	471.040	-	-
	II	364.192	-2,0	-	486.943	3,4	-
	III	357.119	-1,9	-	507.660	4,3	-
	IV	351.378	-1,6	-	523.616	3,1	-
2013	I	346.872	-1,3	-6,7	535.323	2,2	13,7
	II	342.316	-1,3	-6,0	551.040	2,9	13,2
	III	339.425	-0,8	-5,0	567.076	2,9	11,7
	IV	335.201	-1,2	-4,6	585.263	3,2	11,8
2014	I	333.088	-0,6	-4,0	599.940	2,5	12,1
	II	331.155	-0,6	-3,3	614.186	2,4	11,5
	III	329.636	-0,5	-2,9	629.098	2,4	10,9
	IV	329.106	-0,2	-1,8	642.387	2,1	9,8
2015	I	327.938	-0,4	-1,6	651.545	1,4	8,6
	II	327.207	-0,2	-1,2	661.613	1,6	7,7
	III	324.989	-0,7	-1,4	672.632	1,7	6,9
	IVp	323.768	-0,4	-1,6	683.544	1,6	6,4

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
-No es posible calcular la variación

3.2. COMPORTAMIENTO ANUAL

Durante el cuarto trimestre de 2015, el número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda presentó un aumento de 3,7% en comparación con el mismo período de 2014, al pasar de 971.493 créditos a 1.007.312 créditos para el cuarto trimestre del año 2015 (gráfico 19, cuadro 13).

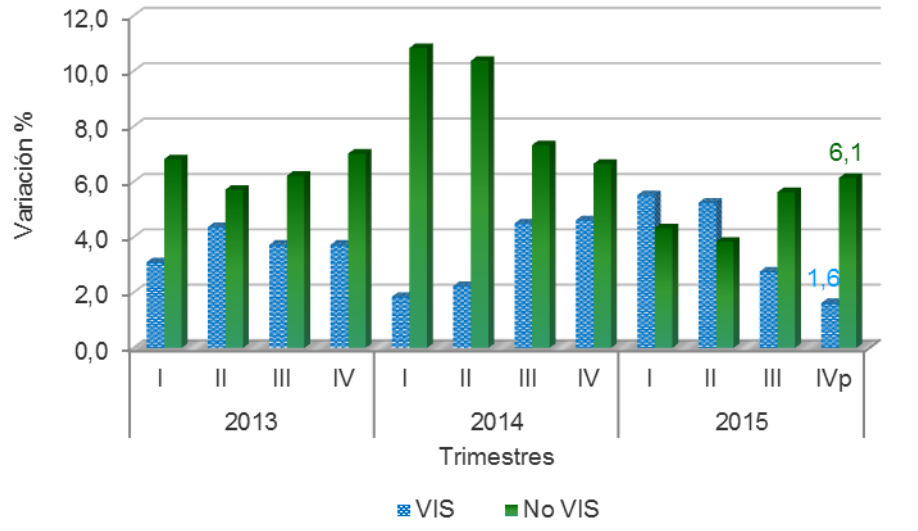
Gráfico 19
Variación anual del número de créditos de vivienda
Total nacional
2013 – 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Al comparar el cuarto trimestre de 2015 con el mismo período de 2014, el número de créditos hipotecarios No VIS y VIS presentaron incremento de 6,1% y 1,6%, respectivamente (cuadro 14).

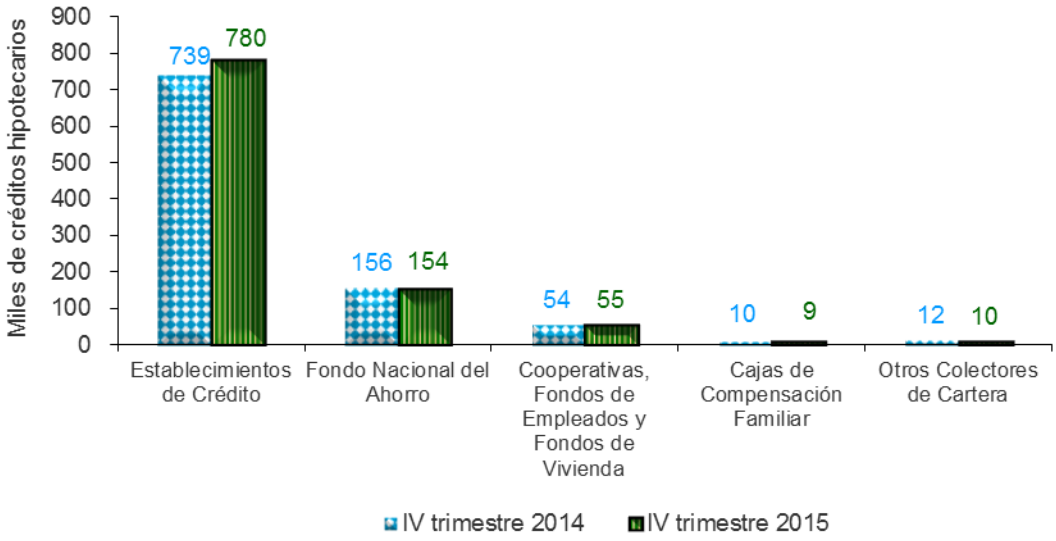
Gráfico 20
Variación anual del número de créditos de cartera hipotecaria, por tipos de vivienda Total nacional
2013 – 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

En el mismo período, el número de créditos hipotecarios presentó aumentos en las entidades financiadoras de la siguiente manera: Establecimientos de Crédito 5,5% y las Cooperativas Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda 2,3%. Por el contrario, registraron variación negativa Otros Colectores de Cartera 18,6%, las Cajas de Compensación Familiar 10,5% y el Fondo Nacional del Ahorro 1,7% (anexo A9).

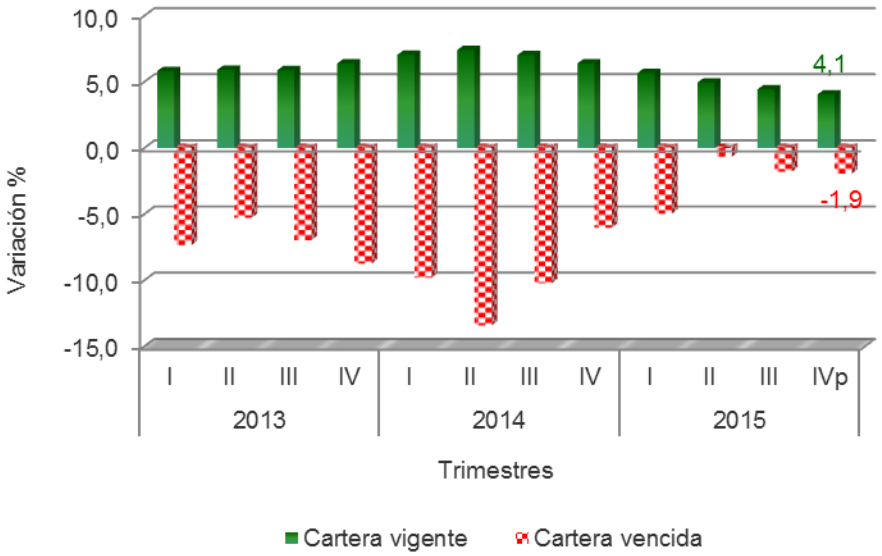
Gráfico 21
Número de créditos, por entidades financiadoras de vivienda
Total nacional
2014 - 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

Al comparar el cuarto trimestre de 2015 con el mismo período de 2014, el número de créditos en cartera vigente aumentó 4,1%, mientras que la cartera vencida disminuyó 1,9% (gráfico 22, cuadro 17).

Gráfico 22
Variación anual del número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda, por cartera vigente y vencida - Total nacional
2013 – 2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional

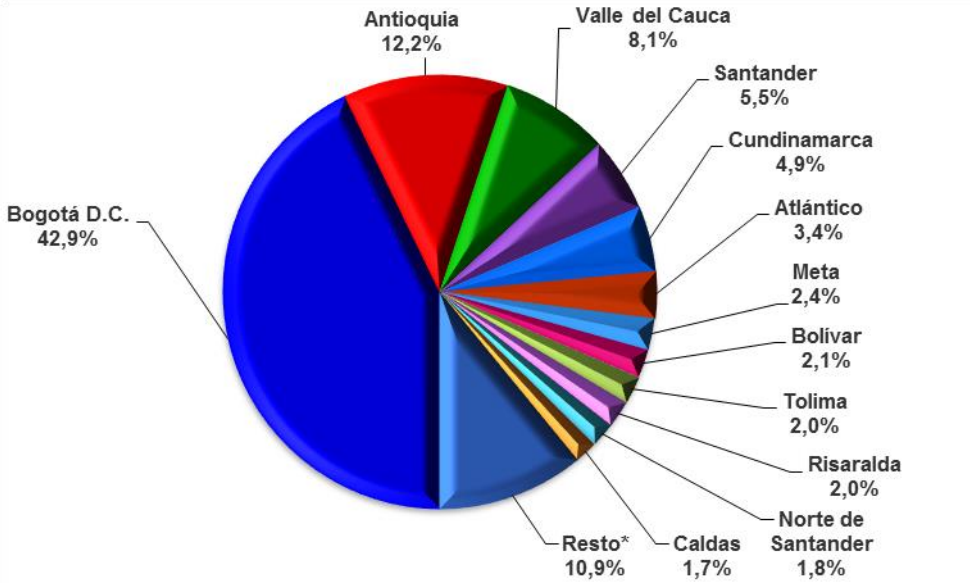
4. RESULTADOS POR DEPARTAMENTOS Y BOGOTÁ, D.C.

4.1. CUARTO TRIMESTRE 2015

4.1.1. Saldo de capital total

En el cuarto trimestre de 2015, el saldo de capital total se concentró principalmente en Bogotá D.C., con $19.800.011 millones de pesos corrientes. En los demás departamentos se destaca Antioquia con $5.642.924 millones de pesos corrientes y Valle del Cauca con $3.727.525 millones de pesos corrientes (anexo A4).

Gráfico 23
Distribución del saldo de capital total, por departamentos y Bogotá, D. C.
Total nacional
2015 (IV trimestre) [p]

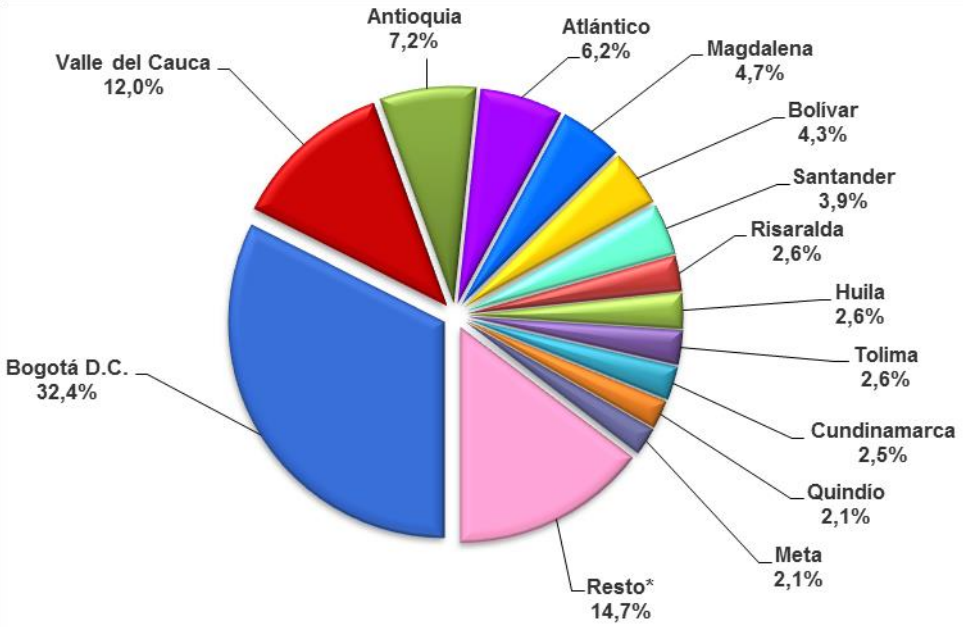


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
*Resto: se encuentran agrupados los departamentos de Boyacá, Caquetá, Cauca, Cesar, Córdoba, Chocó, Huila, La Guajira, Magdalena, Nariño, Quindío, Sucre, Arauca, Casanare, Putumayo, San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.

4.1.2. Capital de una o más cuotas vencidas

En el cuarto trimestre de 2015, el capital de una o más cuotas vencidas se concentró principalmente en Bogotá D.C. con $318.531 millones de pesos corrientes. Le siguen los departamentos de Valle del Cauca con $118.254 millones de pesos corrientes y Antioquia con $70.551 millones de pesos corrientes (anexo A8).

Gráfico 24
Distribución del capital vencido, por departamentos y Bogotá, D. C.
Total nacional
2015 (IV trimestre)[p]

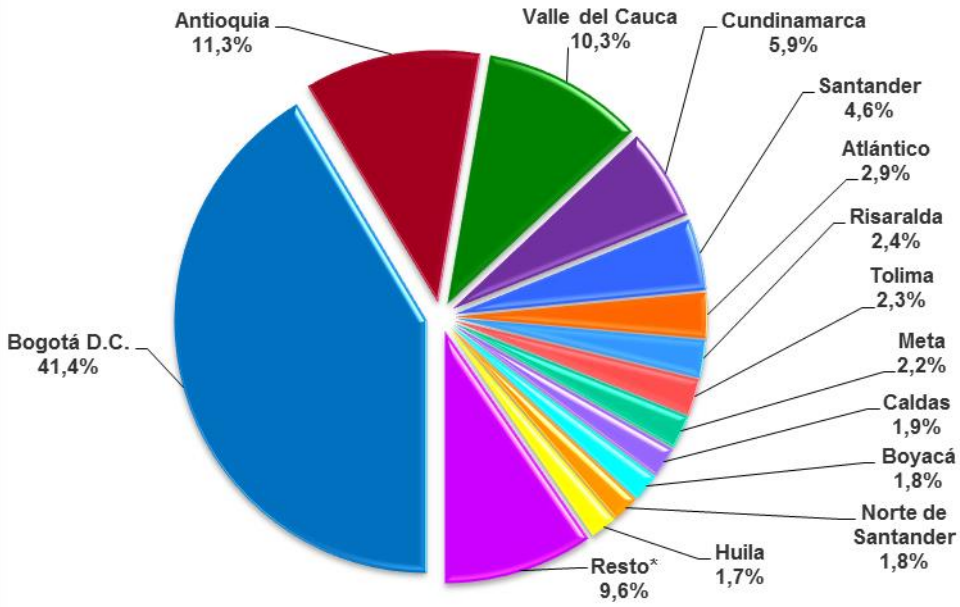


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
*Resto: se encuentran agrupados los departamentos Boyacá, Caldas, Caquetá, Cauca, Cesar, Córdoba, Chocó, La Guajira, Nariño, Norte de Santander, Sucre, Arauca, Casanare, Putumayo, San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.

4.1.3. Número de créditos hipotecarios

En el cuarto trimestre de 2015, el número de créditos hipotecarios se centralizó principalmente en Bogotá D.C., con 416.978 créditos. En los demás departamentos se observó que Antioquia registró 113.854 créditos hipotecarios y Valle del Cauca 103.785 créditos hipotecarios (anexo A12).

Gráfico 25
Distribución del número de créditos, por departamentos y Bogotá, D. C.
Total nacional
2015 (IV trimestre)[p]



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
[p] Cifra provisional
*Resto: se encuentran agrupados los departamentos de Bolívar, Caquetá, Cauca, Cesar, Córdoba, Chocó, La Guajira, Magdalena, Nariño, Quindío, Sucre, Arauca, Casanare, Putumayo, San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.

FICHA METODOLÓGICA

Objetivo: obtener estadísticas relacionadas con el número de créditos hipotecarios de vivienda, el saldo de capital total y el capital de una o más cuotas vencidas de la cartera hipotecaria de vivienda.

Alcance temático: las cifras sobre cartera hipotecaria de vivienda se refieren al valor o saldo de capital total y capital de una o más cuotas vencidas de la cartera hipotecaria de vivienda, expresada en millones de pesos corrientes, y al número de créditos hipotecarios que poseen las entidades que financian vivienda en el país en este tipo de cartera.

Fuentes: entidades financiadoras de vivienda en el país.

Periodicidad: trimestral

Cobertura geográfica: Los departamentos de cobertura geográfica de la investigación son: Amazonas, Antioquia, Arauca, Atlántico, Bogotá, Bolívar, Boyacá, Caldas, Caquetá, Casanare, Cauca, Cesar, Córdoba, Cundinamarca, Chocó, Guainía, Guaviare, Huila, La Guajira, Magdalena, Meta, Nariño, Norte de Santander, Quindío, Putumayo, Risaralda, San Andrés, Santander, Sucre, Tolima, Valle del Cauca, Vaupés y Vichada.

Variables de estudio: número de créditos hipotecarios de vivienda, saldo de capital total y capital de una o más cuotas vencidas.

Variables de clasificación: tipo de vivienda (VIS y No VIS), moneda, entidad financiadora de vivienda, tenedor de la cartera hipotecaria de vivienda, departamentos, cartera vigente y vencida y altura de mora.

Tipo de investigación: encuesta de autodiligenciamiento de las entidades que otorgan créditos hipotecarios de vivienda

Variaciones analizadas:

Trimestral: corresponde a la variación porcentual calculada entre el trimestre de referencia (i) y el trimestre inmediatamente anterior (i - 1).

Anual: corresponde a la variación porcentual calculada entre el trimestre del año de referencia (i, t) y el mismo trimestre del año anterior (i, t-1).

NOTA METODOLÓGICA

A) A partir del tercer trimestre de 2006, se incorporó la información de las cooperativas y fondos de empleados, con el apoyo de la Superintendencia de Economía Solidaria y la Confederación de Cooperativas de Colombia –CONFECOOP. La información presenta las siguientes características:

VARIABLE / CONCEPTO	SUPERSOLIDARIA
Fuentes de nueva cobertura	Teniendo en cuenta los niveles de supervisión (1, 2 y 3) de la Superintendencia de Economía Solidaria, se involucraron entidades nuevas a la cobertura de la investigación. **El Decreto 2159 de 1999 contiene los parámetros que deben seguir las entidades sometidas a la supervisión de esta Superintendencia.**
Tipo de vivienda	En el Reporte Individual de créditos, que realizan las diferentes entidades vigiladas y supervisadas por está Superintendencia, se presentan créditos sin clasificar. De acuerdo con lo anterior, los valores válidos para está variable son: 0 = Sin clasificar 1 = VIS 2 = NO VIS
Tipo de crédito	La información divulgada desde el tercer trimestre de 2005 corresponde a los créditos de vivienda.

B) En la desagregación de las cooperativas y fondos de empleados, se incluyó la información de los fondos de vivienda.

C) El análisis de cartera hipotecaria de vivienda de esta publicación, hace referencia a conceptos como saldo de capital total, capital de una o más cuotas vencidas y número de créditos, los cuales son diferentes a los presentados en el análisis que efectúa la Superintendencia Financiera de Colombia –SFC– sobre el tema.

Para dar mayor precisión y contextualizar las diferencias entre las dos publicaciones, se presenta a continuación un cuadro comparativo entre las variables objeto de análisis de cada una de las entidades:

DANE	SUPERFINANCIERA
Alcance temático: **1. Cartera hipotecaria de vivienda**: corresponde a los créditos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual (Circular Externa 100 de 1995).	**Alcance temático:** **1. Cartera hipotecaria de vivienda**: corresponde al valor de los créditos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual, que cumplan con las características establecidas en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995).

2. Saldo de capital total: corresponde a lo que el cliente debe en el momento de análisis, por concepto del capital prestado inicialmente. Incluye corrección monetaria. No incluye otros conceptos como: intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales.	**2. Cartera bruta de vivienda**: la información contiene el valor del capital total de los créditos clasificados como cartera hipotecaria de vivienda. No incluye intereses y otros conceptos.
3. Capital de 1 o más cuotas vencidas: corresponde al valor que el cliente presenta en mora por concepto de capital al momento del análisis (valor del capital de las cuotas causadas y no pagadas). Incluye corrección monetaria. No incluye otros conceptos como: intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales.	**3. Cartera de vivienda vencida**: para los créditos en mora entre uno (1) y cuatro (4) meses se incluye el valor de las cuotas vencidas únicamente; y para los créditos con mora superior a cuatro (4) meses, se considera el valor del capital total de dichos créditos.
4. Número de créditos: corresponde al número de obligaciones hipotecarias de vivienda que componen la cartera hipotecaria a la fecha del análisis.	**4. Número de créditos**: la SFC no presenta información acerca del número de los créditos hipotecarios, presentan el saldo de la cartera.
5. Tenedor de la cartera: propia en balance, propia fuera de balance, propia - CISA, administrada - Fogafín, administrada-patrimonios autónomos, administrada-titularizada, administradas–otras carteras.	5. **Tenedor de la cartera**: propia en balance de cada establecimiento de crédito.
6. Análisis de la información: por tipo de vivienda (VIP, VIS y No VIS) La información sobre cartera hipotecaria de vivienda recolectada por el DANE, incluye los créditos hipotecarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. Las cifras correspondientes a saldo de capital total y número de créditos hipotecarios, se encuentran discriminados en: (a) **Cartera vigente**: se clasifica el capital prestado inicialmente y al número de créditos hipotecarios como cartera vigente, la sumatoria de los créditos que se encuentran al día, y que presenten una mora menor o igual a 4 cuotas. (b) **Cartera vencida**: se clasifica el capital prestado inicialmente y al número de créditos hipotecarios como	**6. Análisis de la información**: total de la información reportada en los Estados Financieros. Dentro de la información de cartera de vivienda, la SBC no incluye los créditos otorgados a empleados por parte de los establecimientos de crédito. Las estadísticas presentadas por la SBC se encuentran clasificadas en: (a) **Cartera hipotecaria vigente**: se clasifica como Cartera Hipotecaria Vigente, el capital de los créditos cuyos pagos se encuentran al día o con una mora menor o igual a cuatro (4) meses. Para los créditos al día y con mora menor o igual a un (1) mes, se toma el valor del capital del crédito, y para los créditos en mora entre uno (1) y cuatro (4) meses, se toma el valor del capital de los créditos, menos el valor de las cuotas. (b) **Cartera hipotecaria vencida**: corresponde al mismo concepto de cartera de vivienda vencida

cartera vigente, la sumatoria de los créditos que presentan mora mayor o igual de 5 cuotas. **Periodicidad:** trimestral **Fuente**: reporte trimestral de cada entidad	**Periodicidad:** mensual **Fuente:** estados financieros intermedios reportados mensualmente a la SFC por los establecimientos de crédito
Cobertura: La información que presenta el DANE en el análisis de cartera hipotecaria de vivienda está conformada por banca hipotecaria, comercial; Fondo Nacional de Ahorro; fondos, cajas de vivienda, cooperativas y entidades colectoras que poseen cartera hipotecaria (Central de Inversiones S.A. –CISA– Compañía de Gerenciamiento de Activos y Crear País). Incluye 146 entidades.	**Cobertura**: la información de cartera de vivienda que conforma el análisis presentado por la SBC, recoge las cifras reportadas por todos los establecimientos de crédito: bancos, corporaciones financieras, compañías de financiamiento comercial y organismos cooperativos de grado superior. No incluye Instituciones Oficiales Especiales –IOEs– y cooperativas. Incluye 58 entidades.

D) A partir del I trimestre de 2012 se publica la información con ampliación de cobertura en los establecimientos de créditos**,** cooperativas, fondos de empleados, fondos de vivienda y cajas de compensación familiar (46 fuentes nuevas).

Nota 1: las entidades que conforman la categoría **Otros Colectores de Cartera** son: Central de Inversiones CISA, Compañía de Gerenciamiento de Activos CGA y Crear País.

Nota 2: la preliminariedad de un año, obedece a correcciones de información por parte de las entidades que reportan la información

GLOSARIO

Altura de mora: clasificación de los saldos de Cartera Hipotecaria de Vivienda según la altura de mora en que se encuentran. Se definieron seis rangos según el número de cuotas causadas y no pagadas por el cliente.

Cartera vigente: Monto total de créditos que tienen sus amortizaciones de capital e intereses al día, y que presentan una mora menor o igual a cuatro cuotas.

Cartera mayor a VIS: Cartera Hipotecaria de Vivienda cuyo valor del inmueble supera los topes de precio de la cartera VIS. Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación.

Cartera VIS: vivienda de interés social. La clasificación está determinada por el valor de la vivienda (71 a 135 SMMLV). Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación, y puede ser sujeta de subsidio familiar de vivienda por parte del gobierno.

Cartera VIP: vivienda de interés prioritario. La clasificación está determinada por el valor de la vivienda (0 a 70 SMMLV). Tiene condiciones especiales de tasa de interés y porcentaje de financiación, y puede ser sujeta de subsidio familiar de vivienda por parte del gobierno.

Clasificación de cartera por tenedor: la Cartera Hipotecaria de Vivienda se puede clasificar según a quien pertenezca el activo que se administra. De acuerdo con esto, la cartera puede ser propia o administrada.

Cuota: Valor periódico que debe cancelar el cliente para pagar su obligación, incluyendo capital e intereses. En el caso de los créditos hipotecarios de vivienda, las cuotas se liquidan mensualmente.

Saldo de capital total: corresponde a lo que el cliente debe en el momento de análisis por concepto del capital prestado inicialmente. Nota: incluye la corrección monetaria y los créditos hipotecarios que han sido entregados a los empleados por parte de las entidades financiadoras de vivienda. No incluye otros conceptos como intereses corrientes, intereses de mora, seguros y otros como costas judiciales.

Vivienda de interés social (VIS): según el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, "se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de oferta, el monto de los recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a programas de vivienda. Según el Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2012, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiada será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLMV). Para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV).

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

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)
Bogotá, D.C. – Colombia

www.dane.gov.co