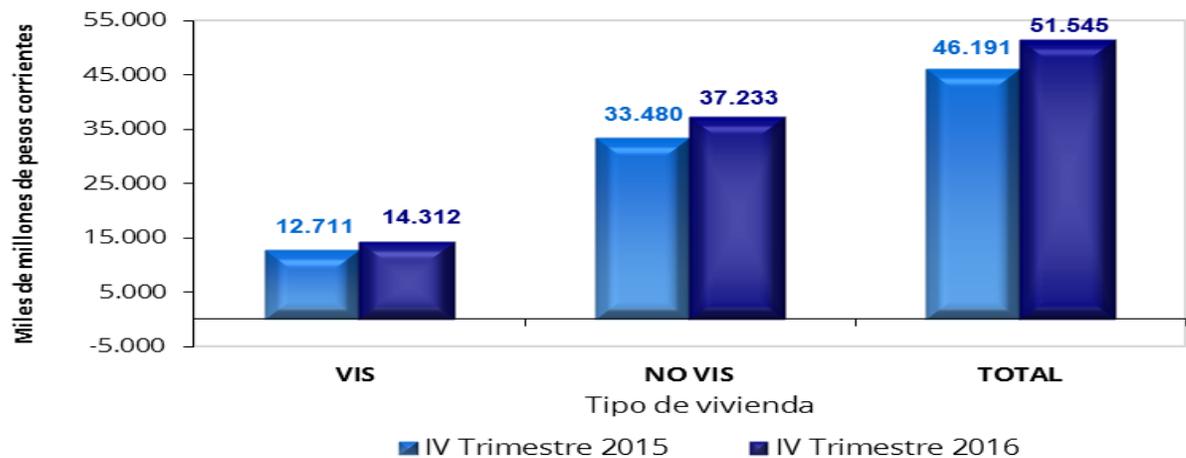


CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA

IV TRIMESTRE 2016

Saldo de capital total de la cartera hipotecaria, según tipo de vivienda



Fuente: DANE-CHV.

Contenido

- 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.



Director
Mauricio Perfetti del Corral

Subdirector
Carlos Felipe Prada Lombo

**Director de Metodología y Producción
Estadística (e)**
Eduardo Efraín Freire Delgado

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 IV trimestre de 2003 y a partir del IV 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 IV 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.



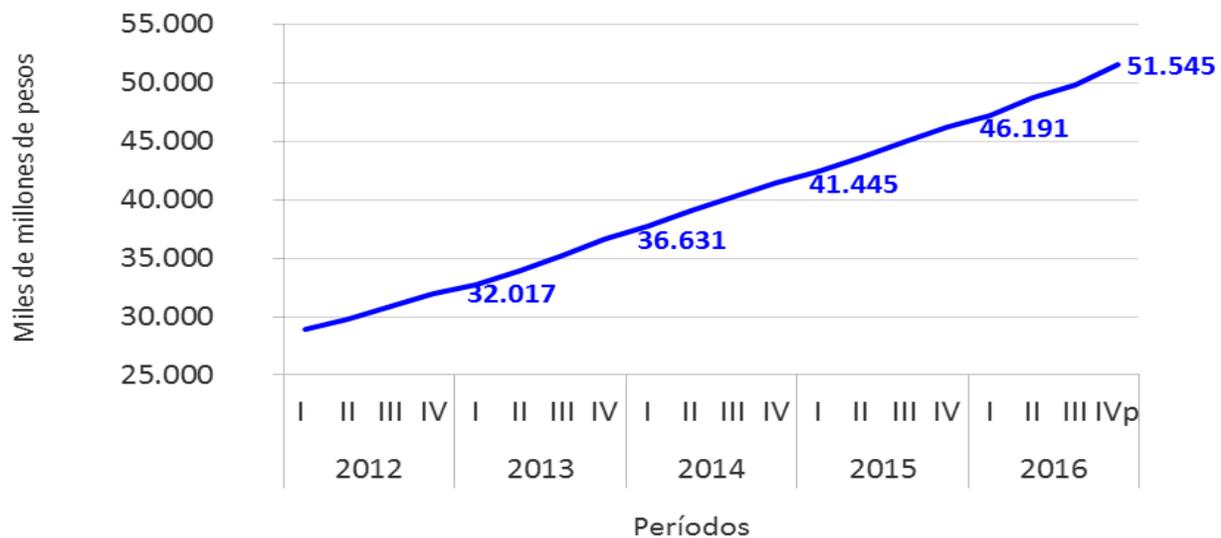
Para el DANE es importante contar con estadísticas de esta magnitud, que contribuyan a la medición del subsector edificador, al de financiación de vivienda y a la generación de cifras que contribuyan a la toma de decisiones en el país.

1. SALDO DE CAPITAL TOTAL

1.1. COMPORTAMIENTO TRIMESTRAL

Al cierre del IV trimestre de 2016, las entidades que financian vivienda presentaron un saldo de capital total de la cartera hipotecaria equivalente a \$51.544.876 millones de pesos corrientes, con un incremento de 3,3% en comparación con el tercer trimestre de 2016 (Anexo C1).

**Gráfico 1. Saldo de capital total
Total nacional - 2012 - 2016 (IV trimestre)^P**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

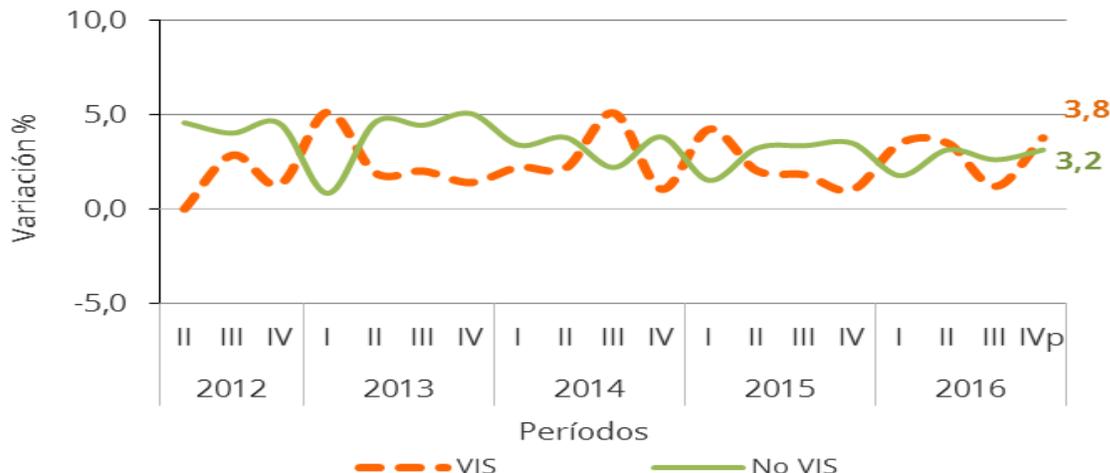
^P Cifra provisional

1.1.1. Saldo de capital total por tipos de vivienda

El saldo de capital total correspondiente a la financiación de vivienda tipo VIS registró un incremento de 3,8%, al pasar de \$13.788.049 millones de pesos corrientes en el tercer trimestre de 2016 a \$14.311.753 millones de pesos corrientes en el IV trimestre de 2016. De este saldo de capital \$2.048.852 millones de pesos corrientes pertenecen a la vivienda tipo VIP hasta 70 SMMLV, presentando un aumento de 1,5% (Gráfico 2).

El saldo de capital total para vivienda tipo No VIS presentó una variación de 3,2%, al pasar de \$36.092.168 millones de pesos corrientes en el tercer trimestre de 2016 a \$37.233.123 millones de pesos corrientes en el IV trimestre de 2016 (Gráfico 2 y Anexo C2).

Gráfico 2. Variaciones trimestrales del saldo de capital total, por tipos de vivienda Total nacional - 2012 (II trimestre) - 2016 (IV trimestre)^p



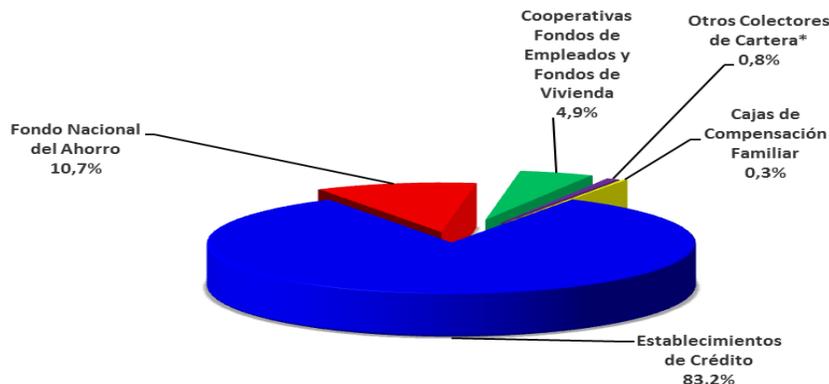
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^p Cifra provisional

1.1.2. Saldo de capital total por entidades financiadoras de vivienda

Durante el IV trimestre de 2016, la distribución del saldo de capital total por entidades financiadoras de vivienda fue: 83,2% correspondiente a Establecimientos de Crédito, el 10,7% al Fondo Nacional del Ahorro, el 4,9% a Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda, el 0,8% 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 - 2016 (IV trimestre)^p



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

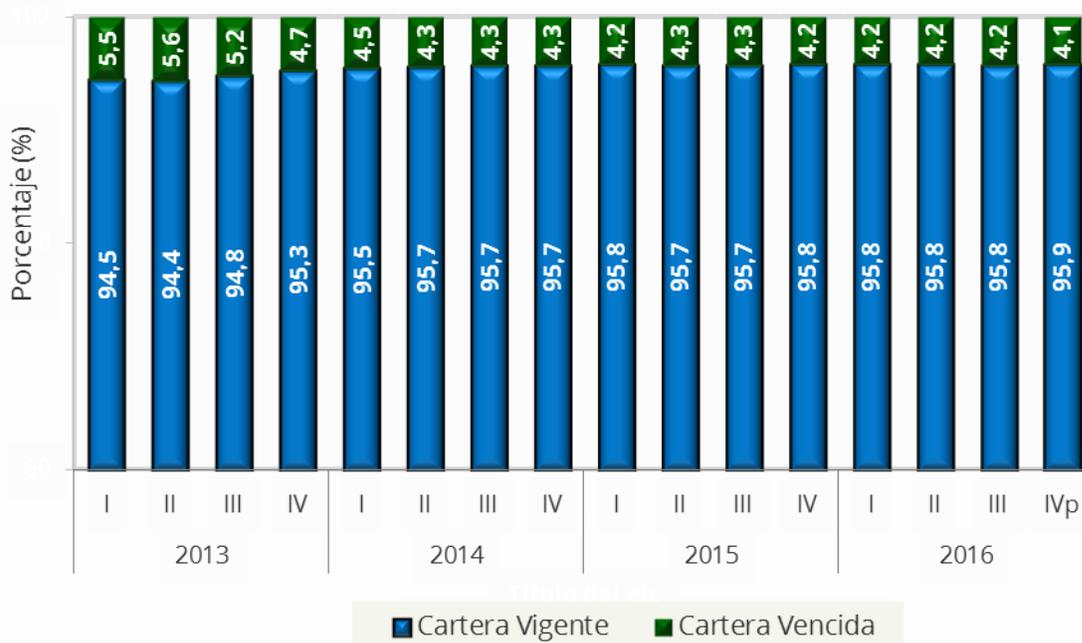
^p Cifra provisional

*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 IV trimestre de 2016, el saldo de capital total correspondiente a cartera vigente totalizó \$49.412.746 millones de pesos corrientes, equivalente a 95,9% del total. El saldo de capital restante 4,1%, correspondió a la cartera vencida (Anexo C3).

Gráfico 4. Distribución del saldo de capital total, según cartera vigente y vencida Total nacional - 2013 - 2016 (IV trimestre)^P



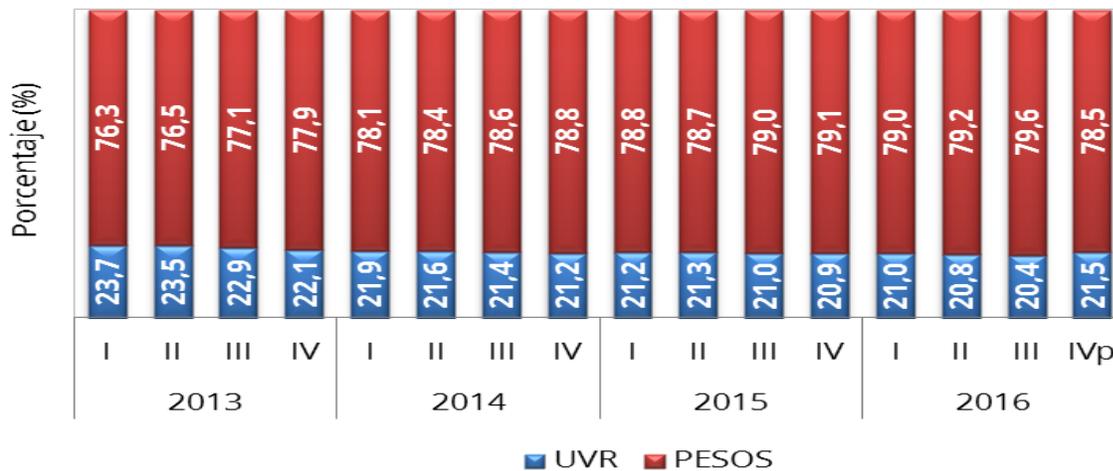
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

1.1.4. Saldo de capital total por unidad de valor

Al cierre del IV trimestre de 2016, el 78,5% (\$40.480.930 millones de pesos) del saldo de capital total se encontraba financiado en pesos y el saldo restante 21,5% (\$11.063.946 millones de pesos) en UVR (Gráfico 5 y Anexo C4).

Gráfico 5. Distribución del saldo de capital total, según unidad de valor
Total nacional - 2013 - 2016 (IV trimestre)^P



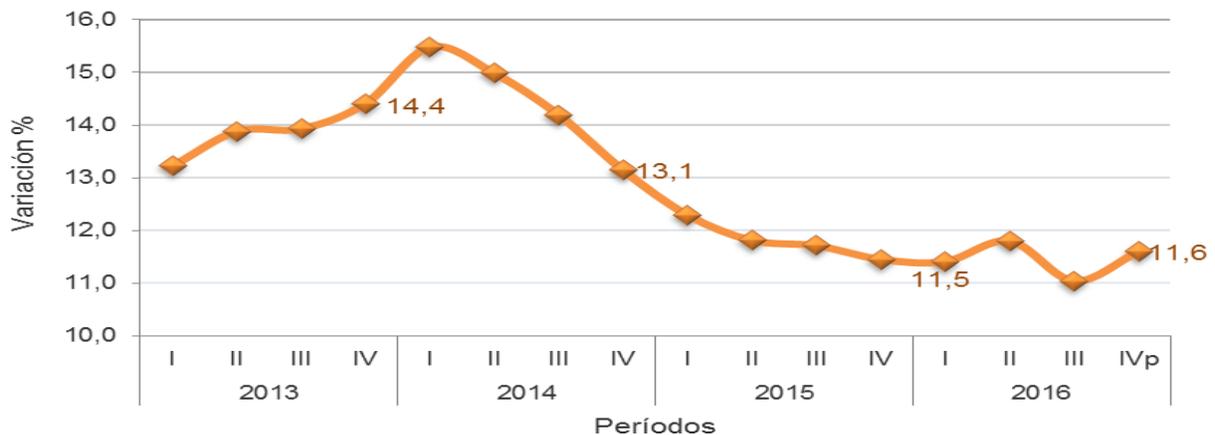
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

1.2. COMPORTAMIENTO ANUAL

Al comparar el IV trimestre de 2016 con el mismo período de 2015, el saldo de capital total de la cartera hipotecaria de vivienda registró un incremento de 11,6%, al pasar de \$46.190.935 millones de pesos corrientes en el IV trimestre de 2015 a \$51.544.876 millones de pesos corrientes en el mismo trimestre de 2016 (Anexo C1).

Gráfico 6. Variaciones anuales del saldo de capital total
Total nacional - 2013 - 2016 (IV trimestre)^P

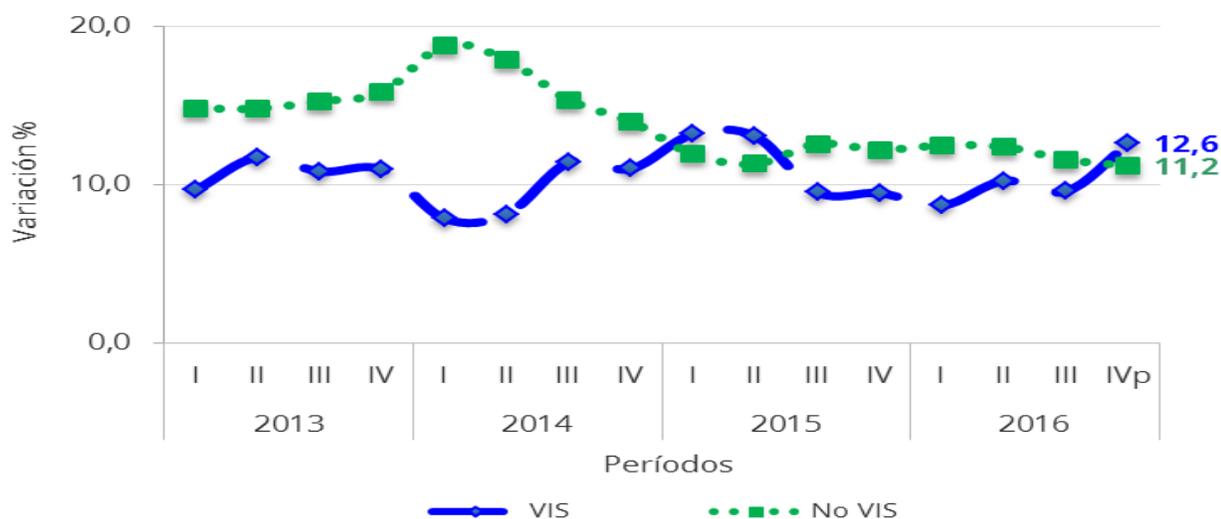


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

Durante el mismo período, el saldo de capital total registró incrementos en la vivienda tipo VIS en 12,6% al pasar de \$12.710.743 millones de pesos en el IV trimestre de 2015 a \$14.311.753 millones de pesos en el mismo trimestre de 2016. Por su parte, la vivienda NO VIS registró 11,2% al pasar de \$33.480.191 millones de pesos a \$37.233.123 millones de pesos en el mismo trimestre de 2016 (Anexo C2).

Gráfico 7. Variaciones anuales del saldo de capital total, por tipos de vivienda Total nacional - 2013 - 2016 (IV trimestre)^p

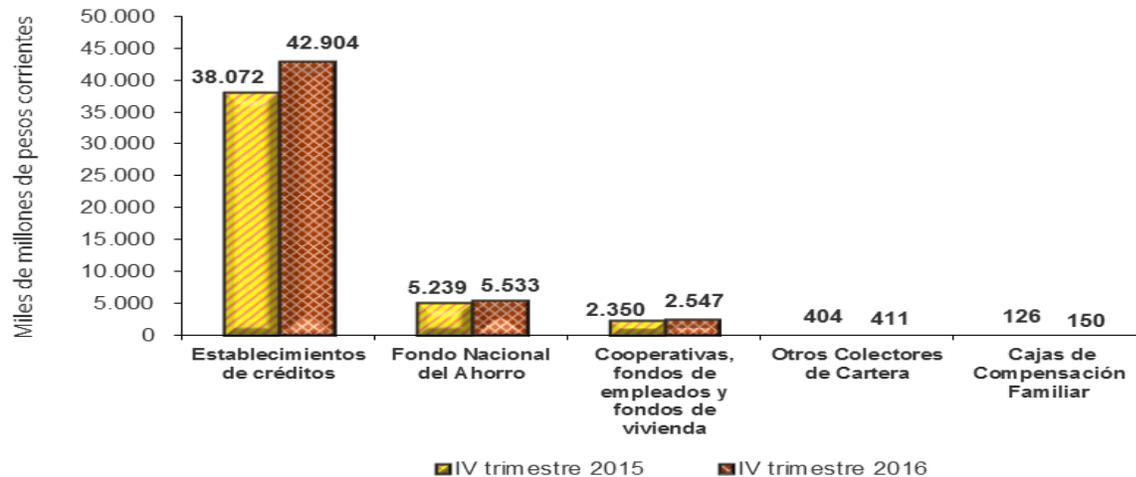


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^p Cifra provisional

Al comparar la cartera hipotecaria del IV trimestre de 2016 con el mismo período de 2015, se observan las siguientes variaciones positivas en el saldo de capital total: las Cajas de Compensación Familiar 19,1%, los Establecimientos de Crédito 12,7%, las Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda 8,4%, el Fondo Nacional del Ahorro 5,6% y Otros Colectores de Cartera 1,5% (Gráfico 8 y Anexo A1).

Gráfico 8. Saldo de capital total, por entidades financiadoras de vivienda Total nacional - 2015 - 2016 (IV trimestre)^p



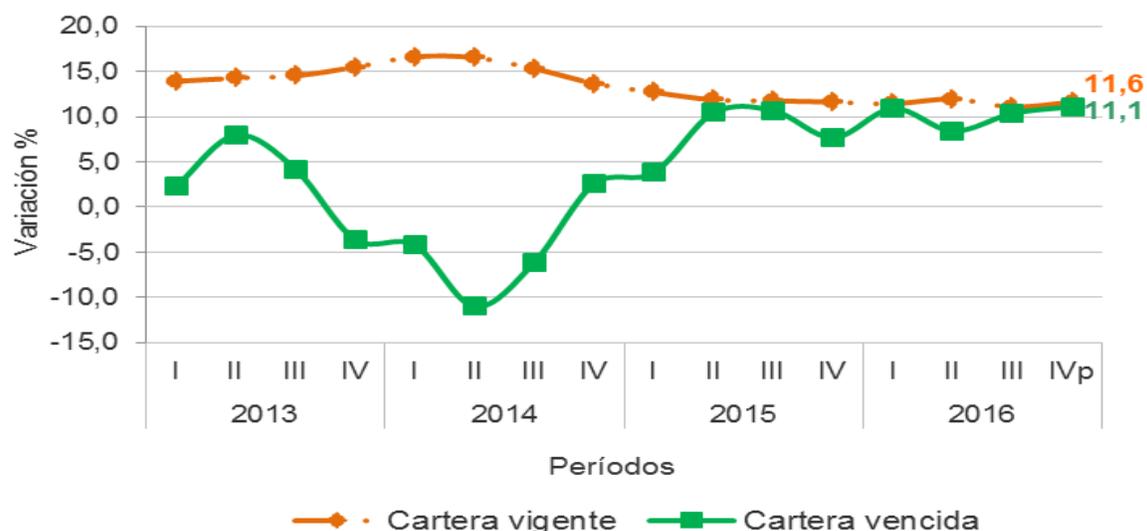
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^p Cifra provisional

En el IV trimestre de 2016 el saldo de capital total correspondiente a la cartera vigente creció 11,6% (al pasar de 44.272.037 en el IV trimestre de 2015 a 49.412.746 en el IV trimestre de 2016), y la cartera vencida aumentó 11,1% (al pasar de \$1.918.898 en el IV trimestre de 2015 a 2.132.130 en el IV trimestre de 2016) (Anexo C3).

Gráfico 9. Variaciones anuales del saldo de capital total, por cartera vigente y vencida

Total nacional - 2013 - 2016 (IV trimestre)^p



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

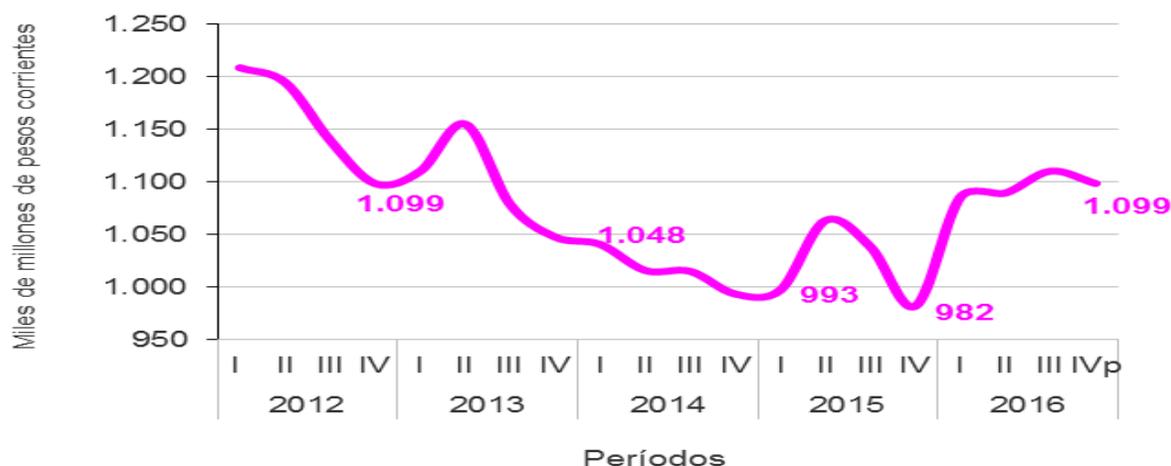
^p Cifra provisional

2. CAPITAL DE UNA O MÁS CUOTAS VENCIDAS

2.1. COMPORTAMIENTO TRIMESTRAL

Al finalizar el IV trimestre de 2016, las entidades que financian vivienda en el país cerraron con un capital de \$1.098.743 millones de pesos corrientes en mora de una o más cuotas, lo que representó una disminución de 1,1% en comparación con el trimestre inmediatamente anterior (Anexo C5).

Gráfico 10. Capital de 1 o más cuotas vencidas
Total nacional - 2012 - 2016 (IV trimestre)^P



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

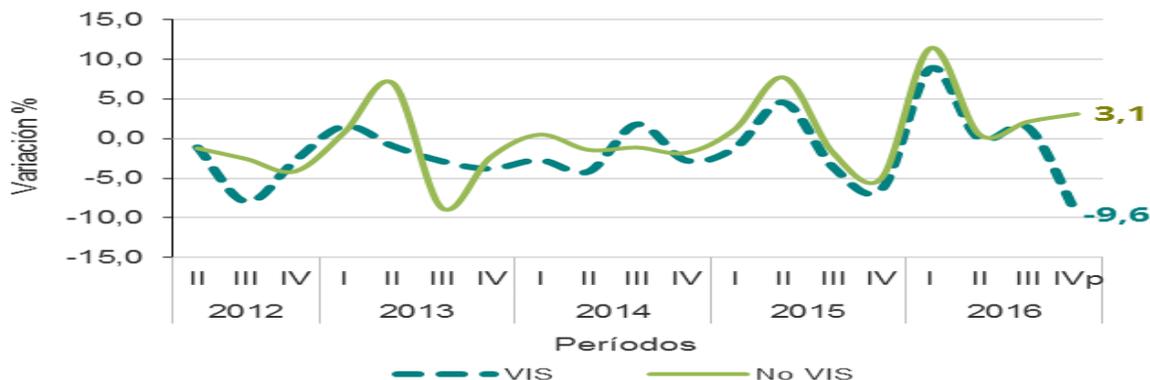
2.1.1. Capital de una o más cuotas vencidas por tipos de vivienda

El capital de una o más cuotas vencidas correspondiente a VIS registró una variación negativa de 9,6%, al pasar de \$365.716 millones de pesos corrientes en el tercer trimestre de 2016, a \$330.673 millones de pesos corrientes en el IV trimestre de 2016. De este capital vencido \$61.271 millones de pesos corrientes correspondieron al tipo de vivienda VIP, registrando disminución de 1,9% respecto al trimestre anterior (Gráfico 11 y Anexo C6).

El capital de una o más cuotas vencidas para No VIS pasó de \$744.763 millones de pesos corrientes en el tercer trimestre de 2016, a \$768.070 millones de pesos corrientes en el IV trimestre de 2016, lo que significó un crecimiento de 3,1% (Gráfico 11 y Anexo C6).

Gráfico 11. Variaciones trimestrales del capital de una o más cuotas vencidas, por tipos de vivienda

Total nacional - 2012 (II trimestre) - 2016 (IV trimestre)^p



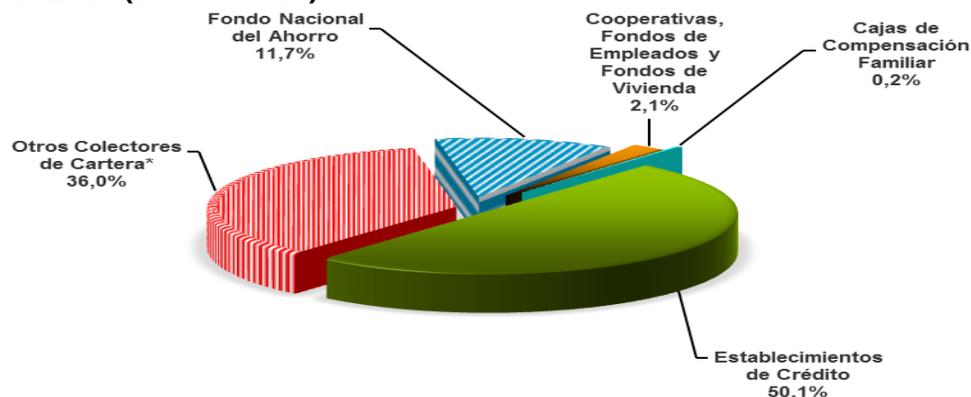
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional

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 50,1% Establecimientos de Crédito; 36,0% Otros Colectores de Cartera, el 11,7% Fondo Nacional del Ahorro; 2,1% Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda y 0,2% las Cajas de Compensación Familiar (Anexo A5).

Gráfico 12. Distribución del capital de una o más cuotas vencidas, por entidades financiadoras

Total nacional - 2016 (IV trimestre)^p



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos

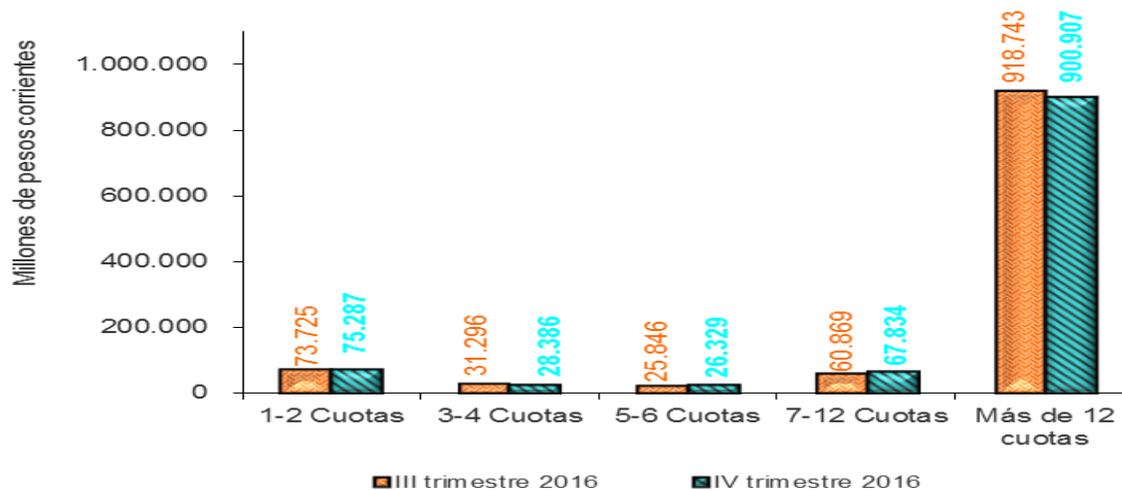
^p Cifra provisional

*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 IV trimestre de 2016 con el tercer trimestre de 2016, las categorías de cuotas en mora que presentaron disminución fueron: entre 3 y 4 cuotas en mora (-9,3%) y más de 12 cuotas en mora (-1,9%). Por el contrario, presentaron un aumento las siguientes categorías: entre 1 y 2 cuotas en mora con 2,1%; entre 5 y 6 cuotas en mora con 1,9%, y entre 7 y 12 cuotas en mora con 11,5% (Anexo A6).

Gráfico 13. Capital de una o más cuotas vencidas, por número de cuotas en mora Total nacional - 2016 (III trimestre) - 2016 (IV trimestre)^p

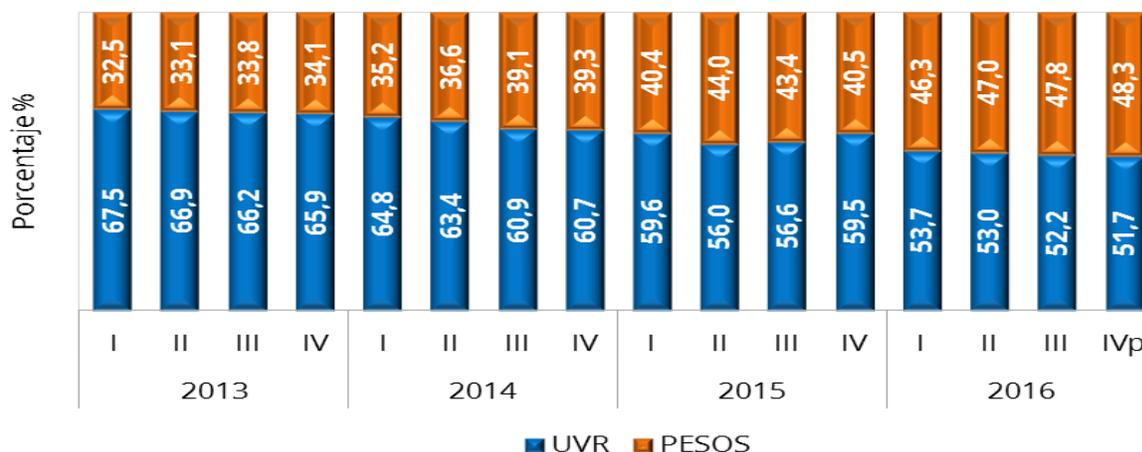


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional

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

Al finalizar el IV trimestre de 2016, el 51,7% (\$567.527 millones de pesos) del capital de una o más cuotas vencidas correspondió a financiación realizada en UVR y el restante 48,3% (\$531.216 millones de pesos) se realizó en pesos (Gráfico 14 y Anexo C7).

Gráfico 14. Distribución capital de una o más cuotas vencidas, según unidad de valor Total nacional - 2016 (IV trimestre)^P



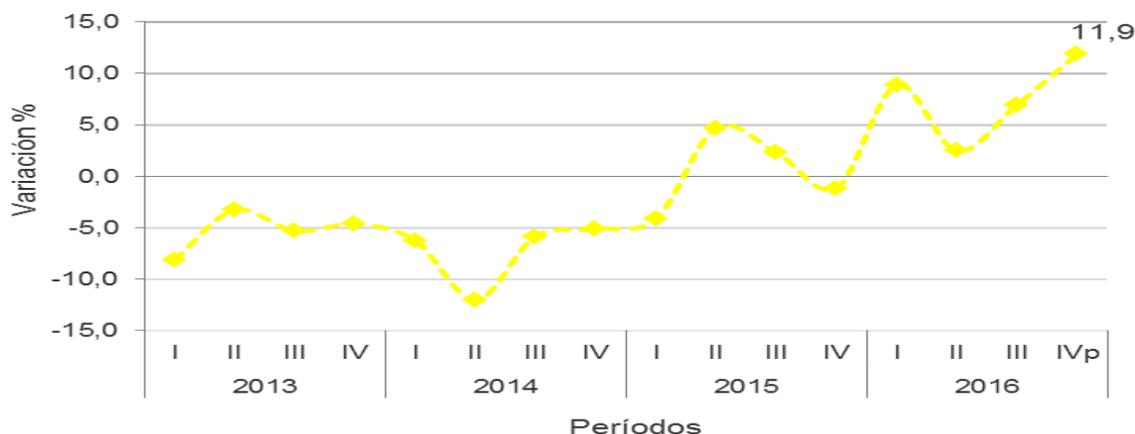
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

2.2. COMPORTAMIENTO ANUAL

Al comparar el IV trimestre de 2016 con el mismo período de 2015, el capital de una o más cuotas vencidas registró un aumento de 11,9%, al pasar de \$981.834 millones de pesos corrientes en el IV trimestre de 2015, a \$1.098.743 millones de pesos corrientes en el mismo período de 2016 (Anexo C5).

Gráfico 15. Variaciones anuales del capital de una o más cuotas vencidas Total nacional - 2013 - 2016 (IV trimestre)^P



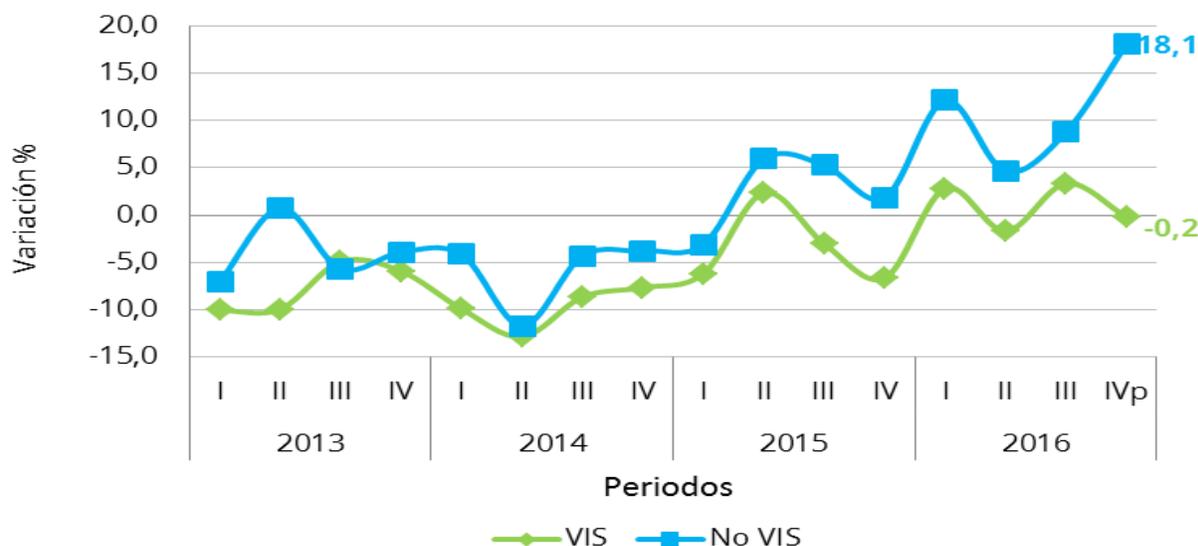
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

En el período de análisis, el capital de una o más cuotas vencidas correspondiente a la vivienda VIS presentó disminución de 0,2% al pasar de \$331.226 millones de pesos corrientes en el IV trimestre de 2015 a \$330.673 millones de pesos corrientes en el IV trimestre de 2016, la vivienda No VIS presentó aumento de 18,1% al pasar de \$650.608 millones de pesos corrientes en el IV trimestre de 2015 a \$768.070 millones de pesos corrientes en el IV trimestre de 2016.

Gráfico 16. Variación anual del capital de una o más cuotas vencidas, por tipos de vivienda

Total nacional - 2013 - 2016 (IV trimestre)^P



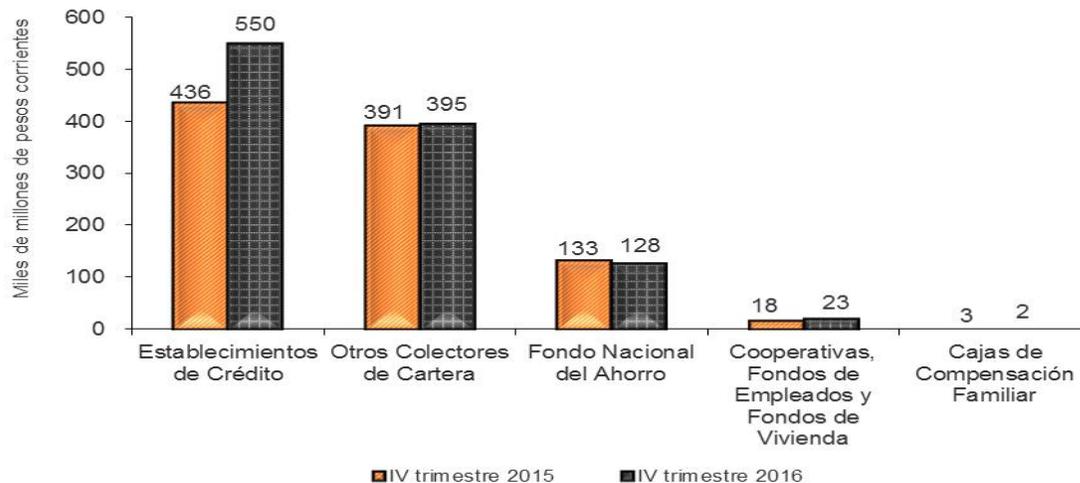
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

En el mismo período las entidades financieras registraron aumento en el capital de una o más cuotas vencidas de la siguiente manera: las Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda 26,5%, los Establecimientos de Crédito 26,0% y Otros Colectores de Cartera 1,1%. Por su parte, presentaron disminución el Fondo Nacional del Ahorro (-4,0%) y las Cajas de Compensación Familiar (-8,2%) (Gráfico 17 y Anexo A5).

Gráfico 17. Capital de una o más cuotas vencidas, por entidades financiadoras de vivienda

Total nacional - 2015 - 2016 (IV trimestre)^P



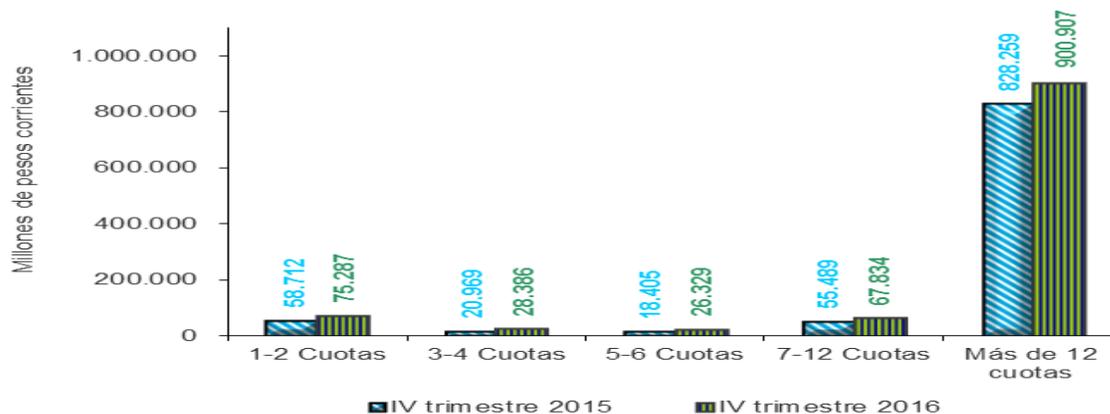
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

Al comparar el IV trimestre de 2016 con el mismo periodo de 2015 todas las categorías en mora presentaron aumento. Las variaciones registradas fueron: entre 1 y 2 cuotas en mora 28,2%, entre 3 y 4 cuotas en mora 35,4%, entre 5 y 6 cuotas en mora 43,1%, entre 7 y 12 cuotas en mora 22,3% y más de 12 cuotas en mora 8,8%, (Anexo A6).

Gráfico 18. Capital de una o más cuotas vencidas, por número de cuotas en mora

Total nacional - 2015 - 2016 (IV trimestre)^P



Fuente: DANE - Cartera Hipotecaria de Vivienda

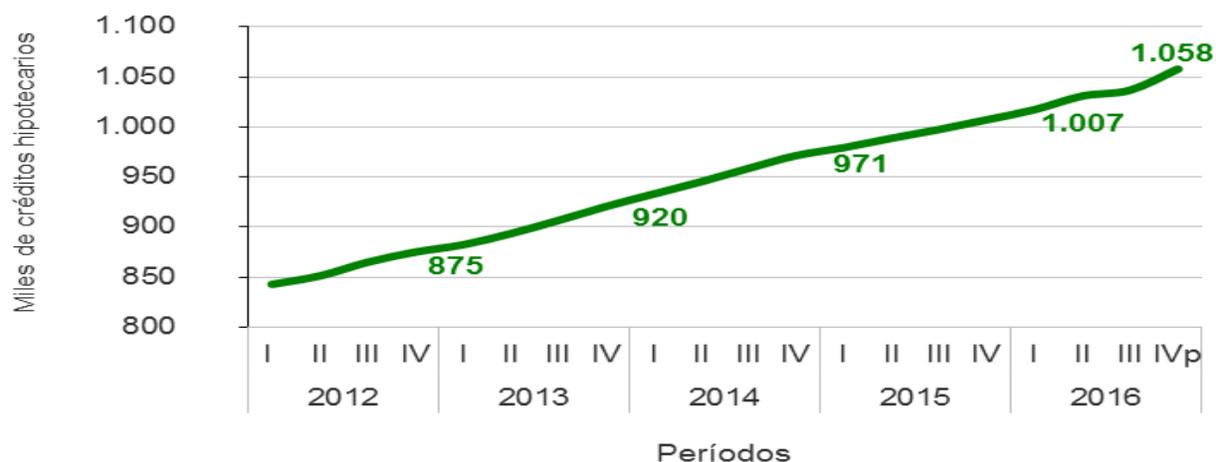
^P Cifra provisional

3. NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

3.1. COMPORTAMIENTO TRIMESTRAL

En el IV trimestre de 2016, la cartera hipotecaria de vivienda registró 1.057.898 créditos, con un incremento de 2,0% frente al trimestre inmediatamente anterior (Anexo C8).

Gráfico 19. Número de créditos hipotecarios (miles)
Total nacional - 2012 - 2016 (IV trimestre)^p

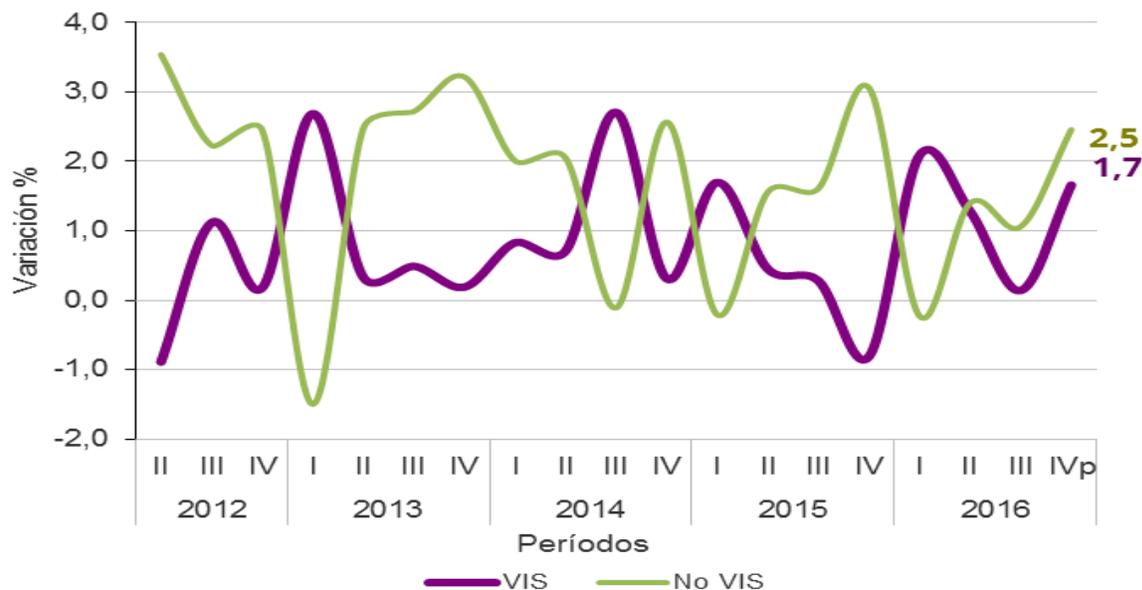


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional

3.1.1. Número de créditos hipotecarios por tipo de vivienda

En el IV trimestre de 2016, la cartera hipotecaria de vivienda estuvo conformada por 563.285 créditos con destino a vivienda tipo VIS, lo que significó un aumento de 1,7% en comparación con el tercer trimestre de 2016. De este número de créditos 136.327 fueron para el segmento VIP, con un decrecimiento de 0,9%. El número de créditos con destino a No VIS fue 494.613, lo que representó un aumento de 2,5% (Gráfico 20 y Anexo C9).

Gráfico 20. Variaciones trimestrales del número de créditos de cartera hipotecaria, por tipos de vivienda
Total nacional - 2012 (II trimestre) - 2016 (IV trimestre)^P



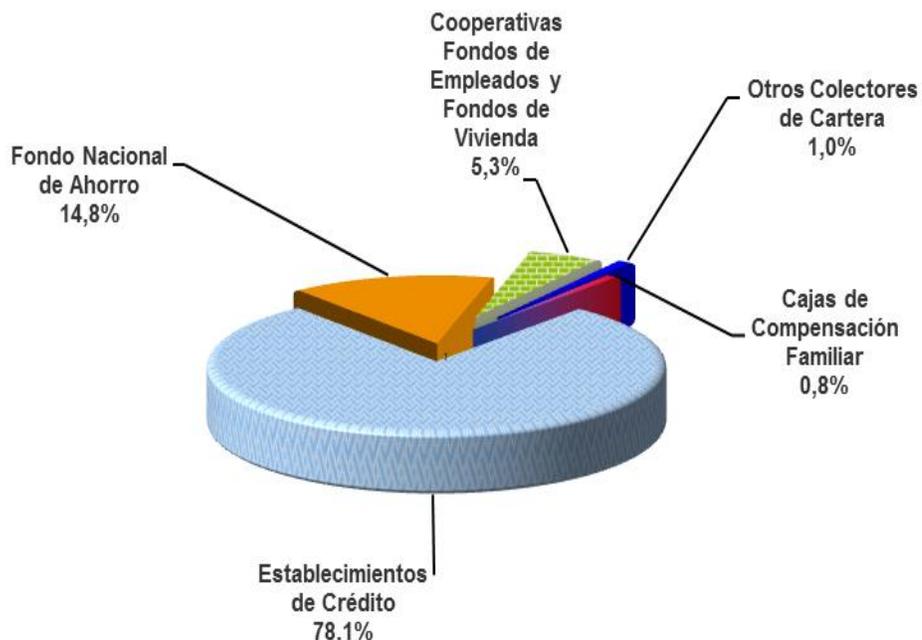
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

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 IV trimestre de 2016, el 78,1% correspondió a los Establecimientos de Crédito; 14,8% al Fondo Nacional del Ahorro; 5,3% a las Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda; 1,0% a Otros Colectores de Cartera y 0,8% a las Cajas de Compensación Familiar (Gráfico 21 y Anexo A9).

**Gráfico 21. Distribución del número de créditos de vivienda, por entidades financiadoras de vivienda
Total nacional - 2016 (IV trimestre)^p**

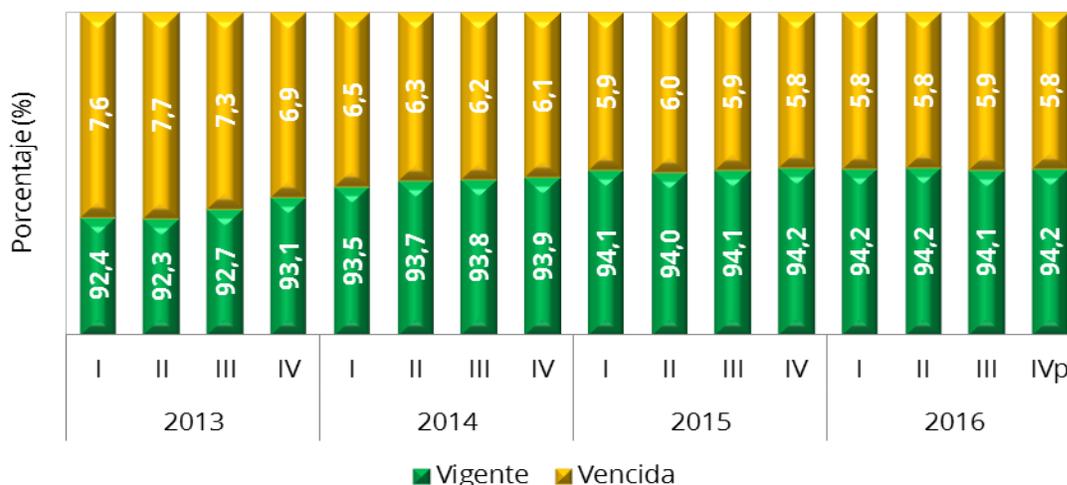


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE
p Cifra provisional

3.1.3. Número de créditos hipotecarios por cartera vigente y vencida

Durante el IV trimestre de 2016, el sistema de financiación de vivienda contó con 996.295 créditos hipotecarios correspondientes a cartera vigente (94,2%) y 61.603 créditos hipotecarios clasificados como cartera vencida (5,8%) (Gráfico 22 y Anexo C10).

Cuadro 22. Distribución número de créditos, por carteras vigente y vencida Total nacional - 2016 (IV trimestre)^P



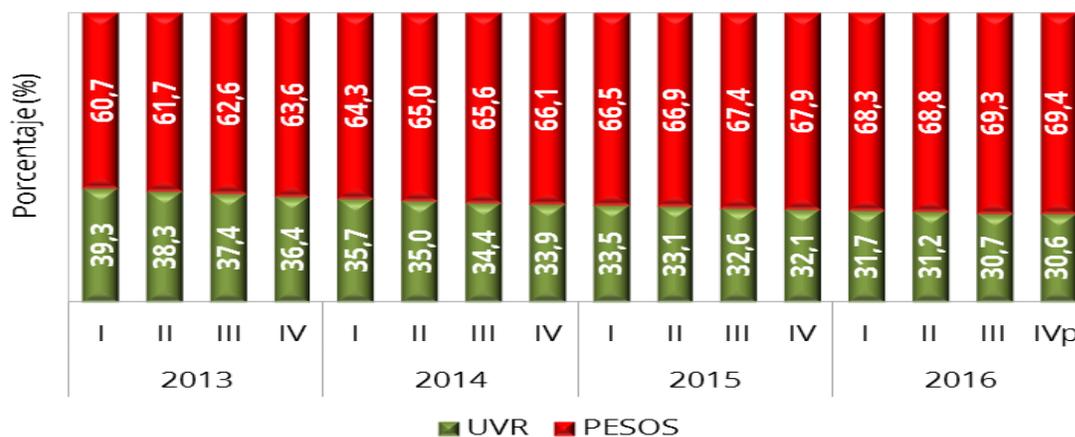
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

3.1.4. Número de créditos hipotecarios por unidad de valor

Durante el IV trimestre de 2016, del número de créditos que conformaron la cartera hipotecaria de vivienda, el 69,4% (734.582) correspondieron a financiación en pesos y el restante 30,6% (323.316) a financiación en UVR.

Gráfico 23. Distribución del número de créditos de vivienda, según unidad de valor Total nacional - 2016 (IV trimestre)^P



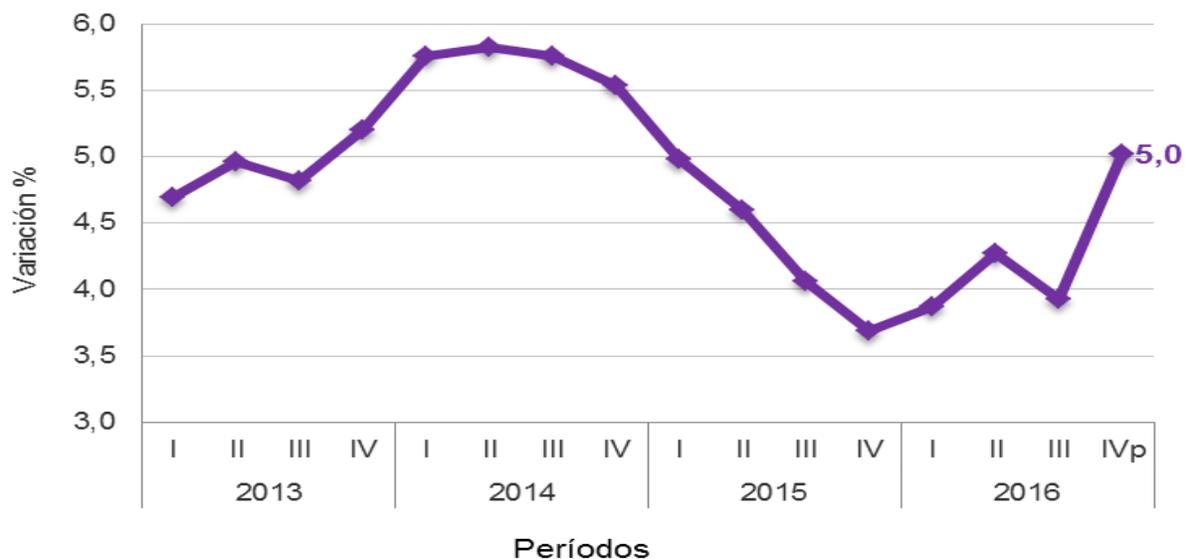
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

3.2. COMPORTAMIENTO ANUAL

Durante el IV trimestre de 2016, el número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda presentó un aumento de 5,0% en comparación con el mismo período de 2015, al pasar de 1.007.312 créditos a 1.057.898 créditos para el IV trimestre del año 2016 (Anexo C8).

Gráfico 24. Variación anual del número de créditos de vivienda Total nacional - 2013 - 2016 (IV trimestre)^P

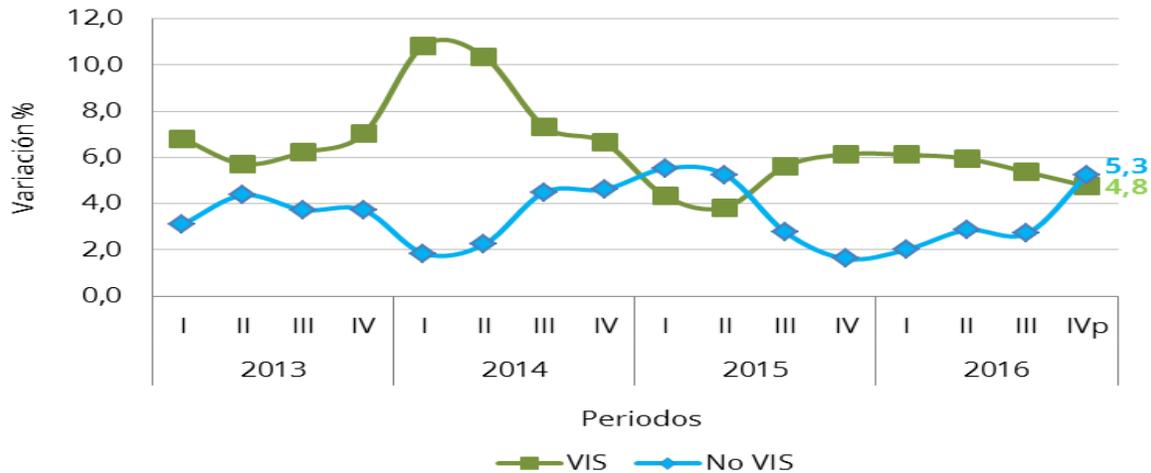


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

El número de créditos hipotecarios VIS presentaron un incremento de 5,3% al pasar de 535.117 créditos hipotecarios en el IV trimestre de 2015 a 563.285 créditos hipotecarios en el IV trimestre de 2016, y No VIS presentaron un incremento de 4,8%, al pasar de 472.195 créditos hipotecarios el IV trimestre de 2015 a 494.613 créditos hipotecarios en el IV trimestre de 2016 (Gráfico 25 y Anexo C9).

Gráfico 25. Variación anual del número de créditos de cartera hipotecaria, por tipos de vivienda Total nacional - 2013 - 2016 (IV trimestre)^P

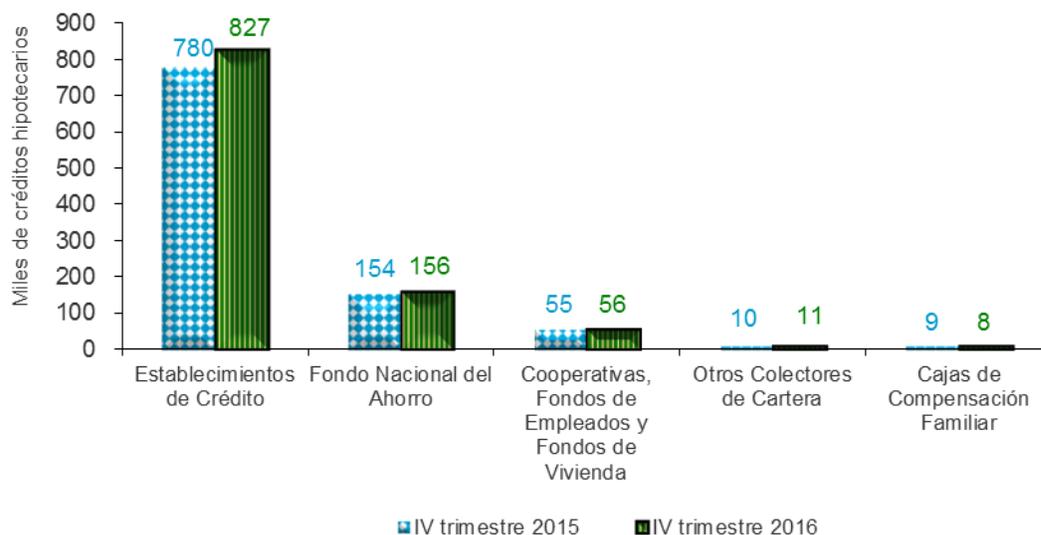


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

En el mismo período, el número de créditos hipotecarios presentó aumento en las entidades financiadoras de la siguiente manera: Otros Colectores de Cartera 6,2%, Establecimientos de Crédito 6,0% y las Cooperativas Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda 1,7%, el Fondo Nacional del Ahorro 1,6%. Por el contrario, registró variación negativa, las Cajas de Compensación Familiar (-2,0%) (Anexo A9).

Gráfico 26. Número de créditos, por entidades financiadoras de vivienda Total nacional - 2015 - 2016 (IV trimestre)^P

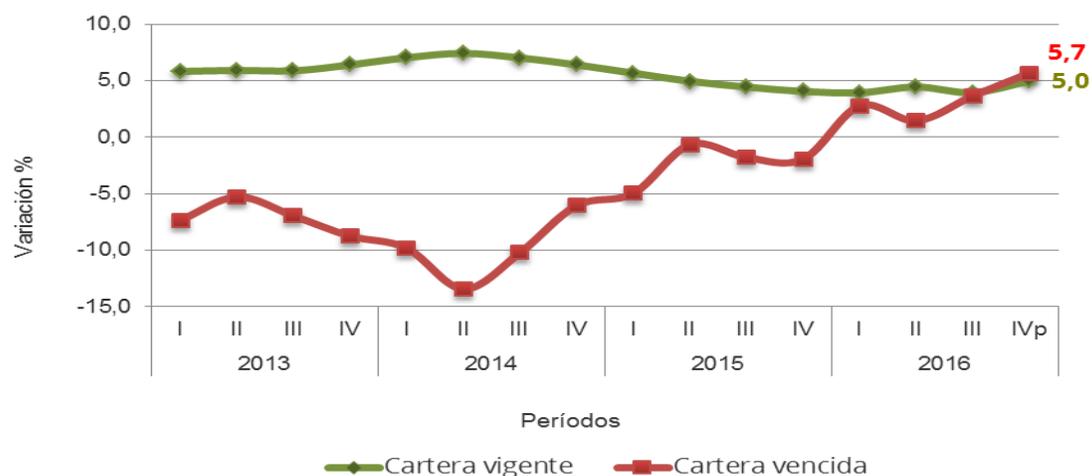


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

El número de créditos en cartera vigente creció 5,0% al pasar de 949.016 créditos en cartera vigente en el IV trimestre de 2015 a 996.295 créditos en el IV trimestre de 2016 y la cartera vencida 5,7% al pasar de 58.296 créditos en cartera vencida en el IV trimestre de 2015 a 61.603 en el IV trimestre de 2016(Anexo C10).

Gráfico 27. Variación anual del número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda, por cartera vigente y vencida
Total nacional - 2013 - 2016 (IV trimestre)^P



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

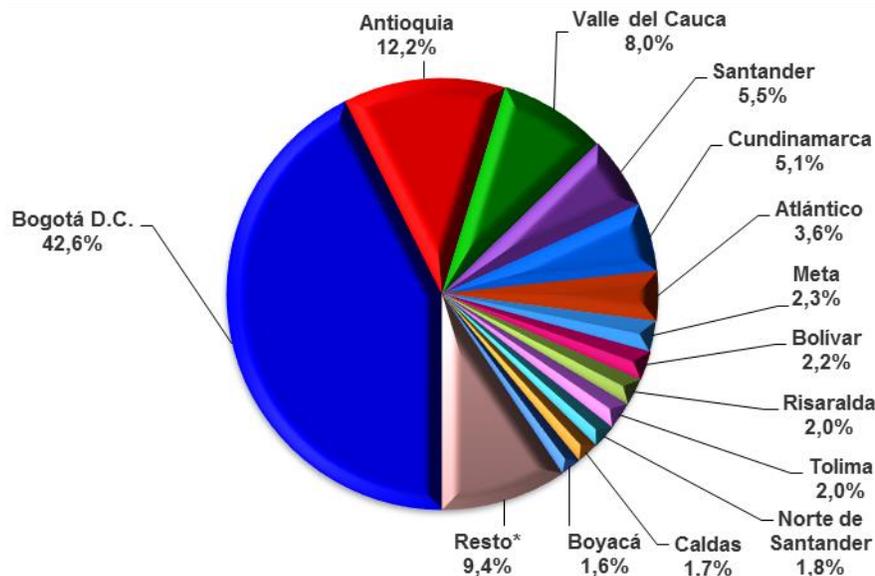
4. RESULTADOS POR DEPARTAMENTOS Y BOGOTÁ, D.C.

4.1. IV TRIMESTRE 2016

4.1.1. Saldo de capital total

En el IV trimestre de 2016, el saldo de capital total se concentró principalmente en Bogotá D.C., con \$21.940.736 millones de pesos corrientes. En los demás departamentos se destaca Antioquia con \$6.284.401 millones de pesos corrientes y Valle del Cauca con \$4.143.242 millones de pesos corrientes (Anexo A4).

Gráfico 28. Distribución del saldo de capital total, por departamentos y Bogotá, D. C. Total nacional - 2016 (IV trimestre) ^P



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

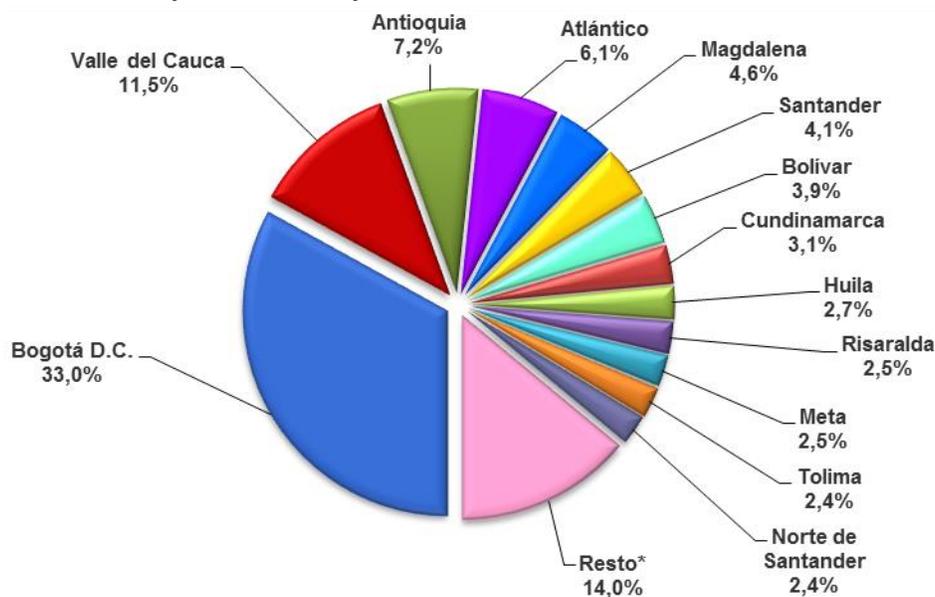
^P Cifra provisional

*Resto: se encuentran agrupados los departamentos con menor participación: 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 IV trimestre de 2016, el capital de una o más cuotas vencidas se concentró principalmente en Bogotá D.C. con \$362.722 millones de pesos corrientes. Le siguen los departamentos de Valle del Cauca con \$126.154 millones de pesos corrientes y Antioquia con \$78.915 millones de pesos corrientes (Anexo A8).

Gráfico 29. Distribución del capital vencido, por departamentos y Bogotá, D. C. Total nacional - 2016 (IV trimestre)^P



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

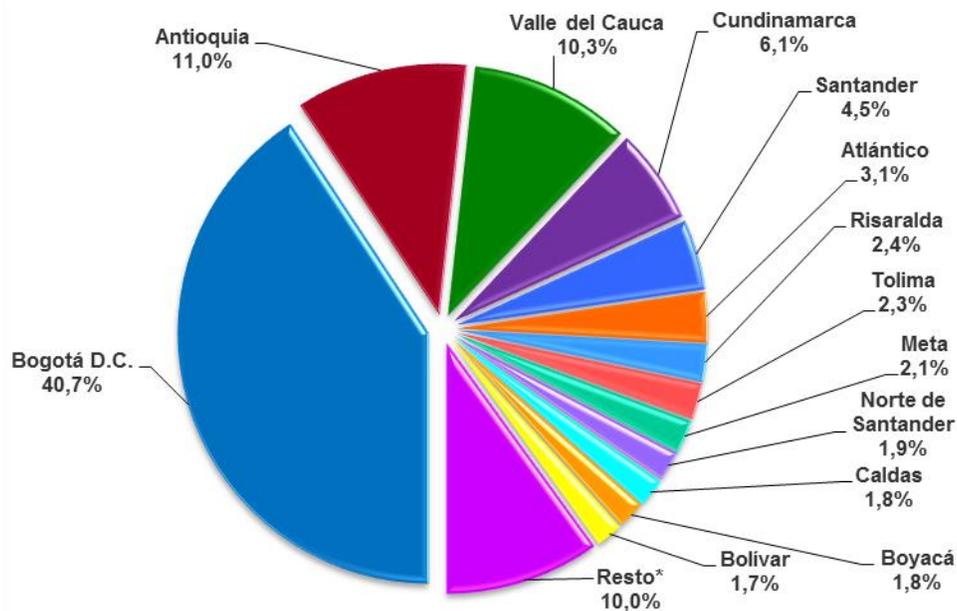
^P Cifra provisional

*Resto: se encuentran agrupados los departamentos con menor participación: los departamentos Boyacá, Caldas, Caquetá, Cauca, Cesar, Córdoba, Chocó, La Guajira, Nariño, Quindío, Sucre, Arauca, Casanare, Putumayo, San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.

4.1.3. Número de créditos hipotecarios

En el IV trimestre de 2016, el número de créditos hipotecarios se centralizó principalmente en Bogotá D.C., con 430.755 créditos; seguido por Antioquia con 116.469 créditos hipotecarios y Valle del Cauca con 109.424 créditos hipotecarios (Anexo A12).

Gráfico 30. Distribución del número de créditos, por departamentos y Bogotá, D. C. Total nacional - 2016 (IV trimestre)^P



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda y Otros, Cálculos DANE

^P Cifra provisional

*Resto: se encuentran agrupados los departamentos con menor participación: los departamentos de Caquetá, Cauca, Cesar, Córdoba, Chocó, Huila, 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 IV 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 esta Superintendencia, se presentan créditos sin clasificar. De acuerdo con lo anterior, los valores válidos para esta variable son: 0 = Sin clasificar 1 = VIS 2 = No VIS
Tipo de crédito	La información divulgada desde el IV 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

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).

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.

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.

4. Número de créditos: corresponde al número de obligaciones hipotecarias de vivienda que componen la cartera hipotecaria a la fecha del análisis.

5. Tenedor de la cartera: propia en balance, propia fuera de balance, propia - CISA, administrada - Fogafín, administrada- patrimonios autónomos, administrada-titularizada, administradas-otras carteras.

6. Análisis de la información: por tipo

SUPERFINANCIERA

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. 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. 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: 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 de cada establecimiento de crédito.

6. Análisis de la información: total de la

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 cartera vigente, la sumatoria de los créditos que presentan mora mayor o igual de 5 cuotas.

Periodicidad: trimestral

Fuente: reporte trimestral de cada entidad

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

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

Periodicidad: mensual

Fuente: estados financieros intermedios reportados mensualmente a la SFC por los establecimientos de crédito

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.



cartera hipotecaria (CISA, COVINOC y No incluye Instituciones Oficiales Especiales
Crear País). Incluye 135 entidades. 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