

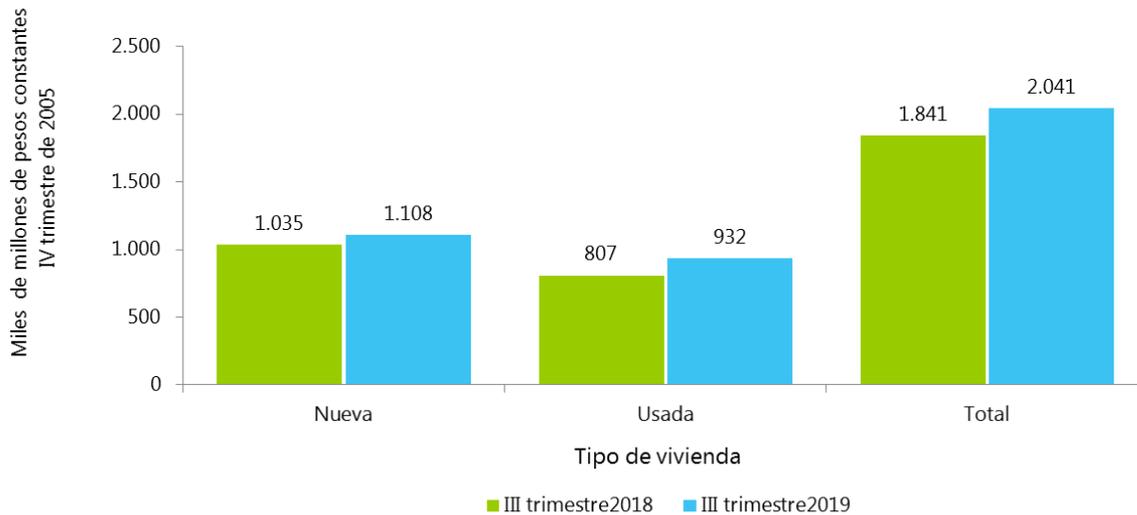
## Financiación de vivienda - FIVI

III trimestre de 2019<sup>pr</sup>

**Gráfico 1. Valor de los créditos entregados para la compra de vivienda por tipo de vivienda (Miles de millones de pesos constantes)**

**Total nacional-**

**III trimestre (2018 – 2019)<sup>pr</sup>**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

- Introducción
- Resultados generales
- Resultados por entidades financiadoras
- Vivienda de interés social

- Resultado por departamento y Bogotá, D.C.
- Operaciones generales de crédito
- Ficha metodológica
- Glosario

## INTRODUCCIÓN

El DANE como institución gubernamental de carácter técnico tiene la misión de contribuir a la comprensión y al progreso del país, a través de la producción y difusión de información estadística.

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

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

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

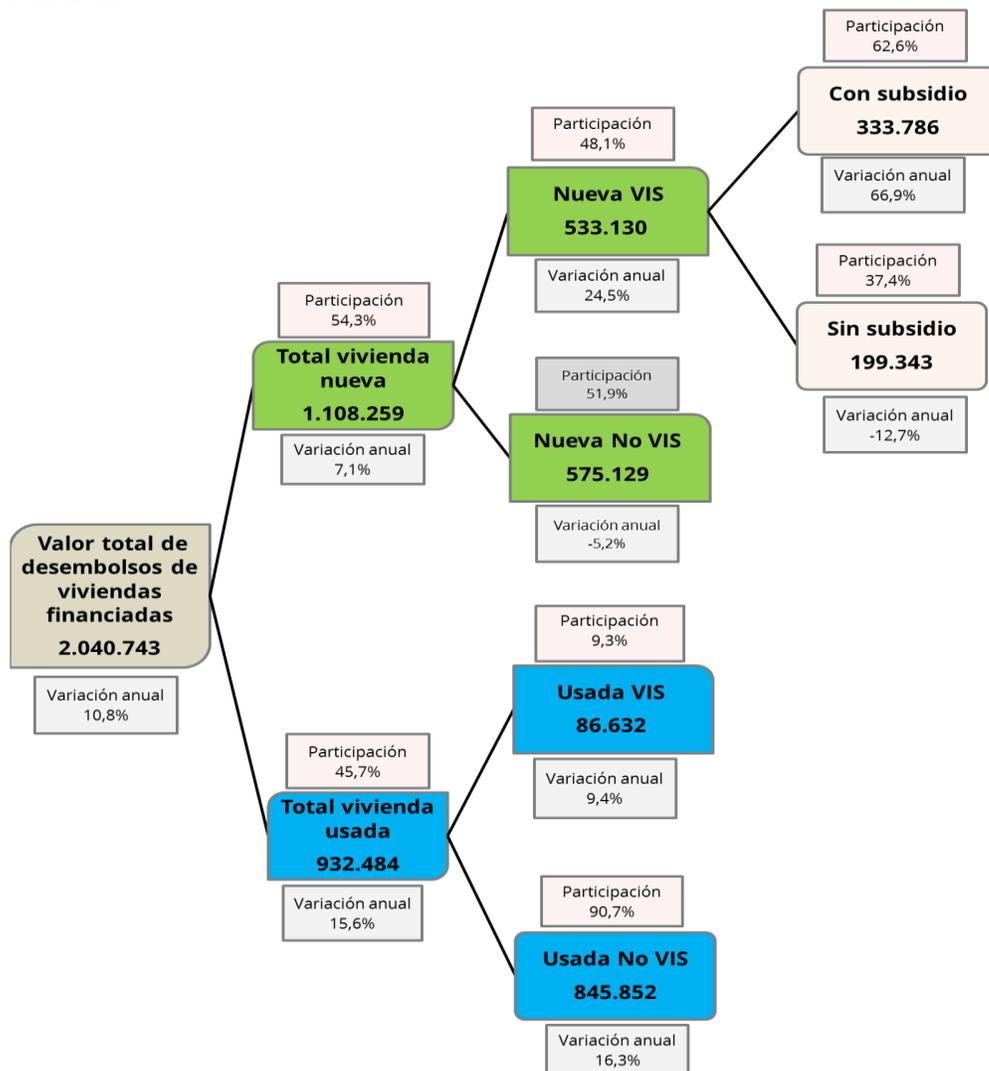
- Fase I: 1983-1994. El DANE inició en 1985 la producción de estas estadísticas recopilando información histórica anual a partir de 1983. Para el año 1984 se inicia la recopilación de datos con una periodicidad semestral y a partir de 1985 se realiza trimestralmente. La investigación utilizó en su inicio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

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

**Diagrama 1**

**Estructura general – Valor de desembolsos de viviendas financiadas\* (millones de pesos constantes)**

**III trimestre de 2019<sup>Pr</sup>**



**Fuente:** DANE, FIVI.

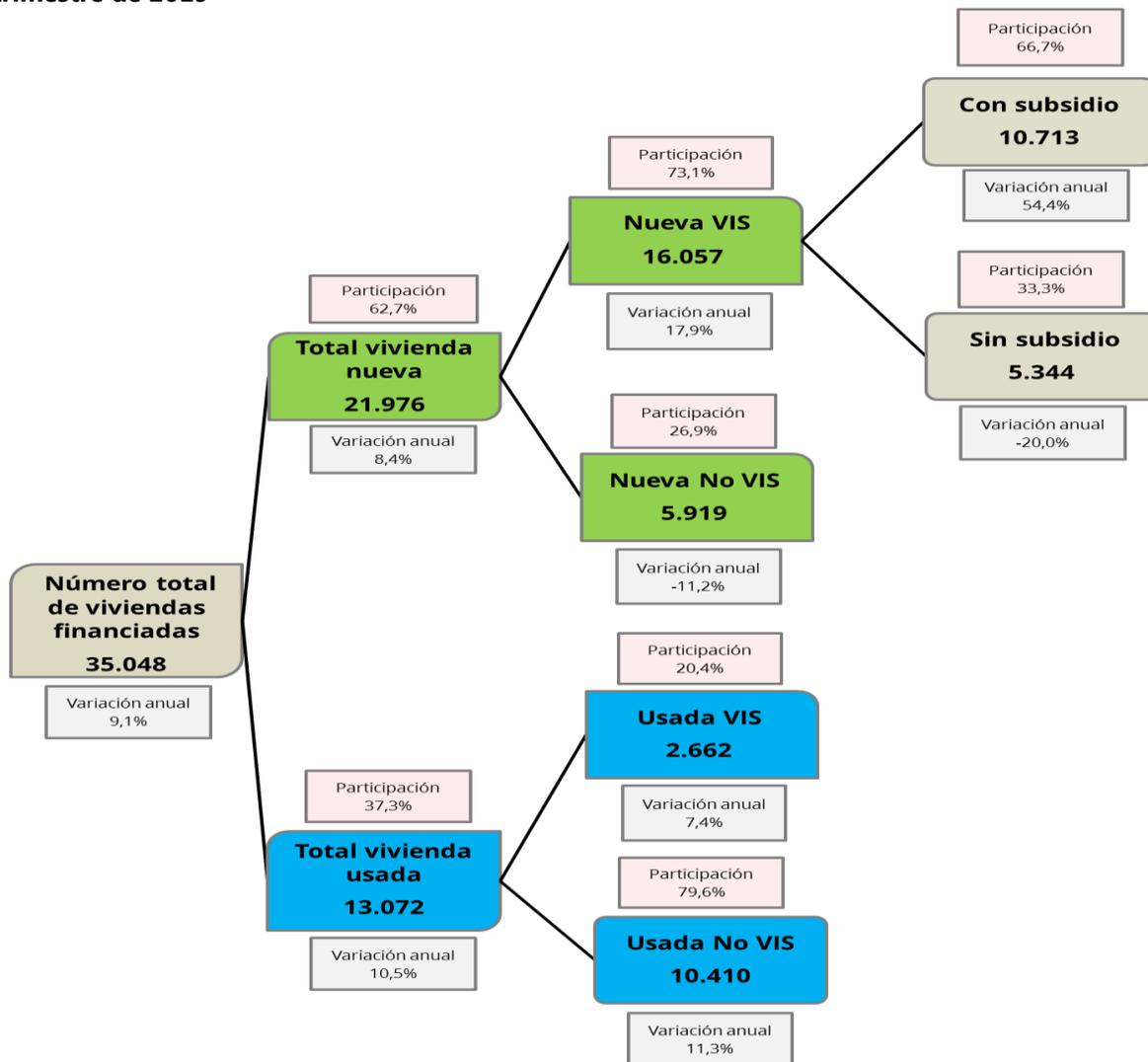
Pr: cifra provisional

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

\*Millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2019, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

**Diagrama 2**  
**Estructura general – Viviendas financiadas (unidades)**  
**III trimestre de 2019<sup>Pr</sup>**



**Fuente:** DANE, FIVI.  
Pr: cifras provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2019, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

## 1. RESULTADOS GENERALES

### 1.1 Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda.

#### 1.1.1 Tercer trimestre 2019<sup>Pr</sup>

Durante el trimestre julio-septiembre de 2019, se desembolsaron créditos por valor de \$3.288.678 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$1.785.971 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y \$1.502.707 millones fueron desembolsados para vivienda usada.

**Cuadro 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes)**

Trimestral, año corrido y doce meses

III trimestre (2017 – 2019<sup>Pr</sup>)

Años	III trimestre	Año corrido a Septiembre	Doce meses a Septiembre
<b>Total créditos entregados</b>			
2017	2.785.566	7.423.224	10.097.419
2018	2.891.962	8.320.309	11.521.091
2019	3.288.678	8.530.763	11.752.297
<b>Vivienda nueva</b>			
2017	1.496.613	4.235.654	5.814.076
2018	1.625.086	4.559.862	6.388.328
2019	1.785.971	4.651.273	6.505.316
<b>Vivienda usada</b>			
2017	1.288.953	3.187.570	4.283.343
2018	1.266.876	3.760.447	5.132.763
2019	1.502.707	3.879.490	5.246.981

Fuente: DANE, FIVI.

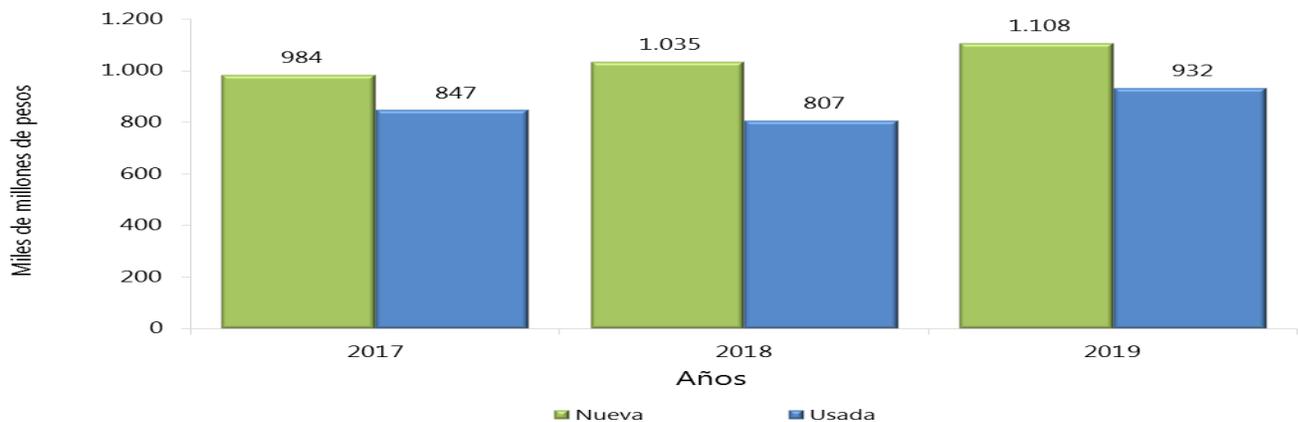
Pr: cifra provisional

A precios constantes del IV trimestre de 2005, la financiación de vivienda en el tercer trimestre de 2019 desembolsó \$2.040.743 millones, de los cuales \$1.108.259 millones correspondieron a vivienda nueva y \$932.484 millones a vivienda usada.

**Gráfico 2. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva y usada (miles de millones de pesos a precios constantes)**

**Total nacional**

**III trimestre (2017 - 2019<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

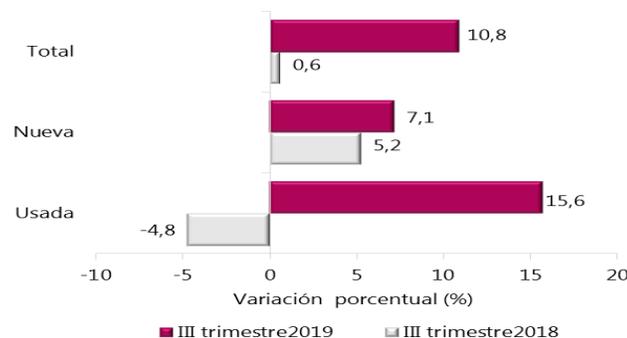
Pr: cifra provisional

El valor de los créditos desembolsados a precios constantes en el tercer trimestre de 2019 registró un crecimiento de 10,8% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda usada y nueva registraron un crecimiento de 15,6% y 7,1% respectivamente.

**Gráfico 3. Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda (precios constantes)**

**Total nacional**

**III trimestre (2018 - 2019<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

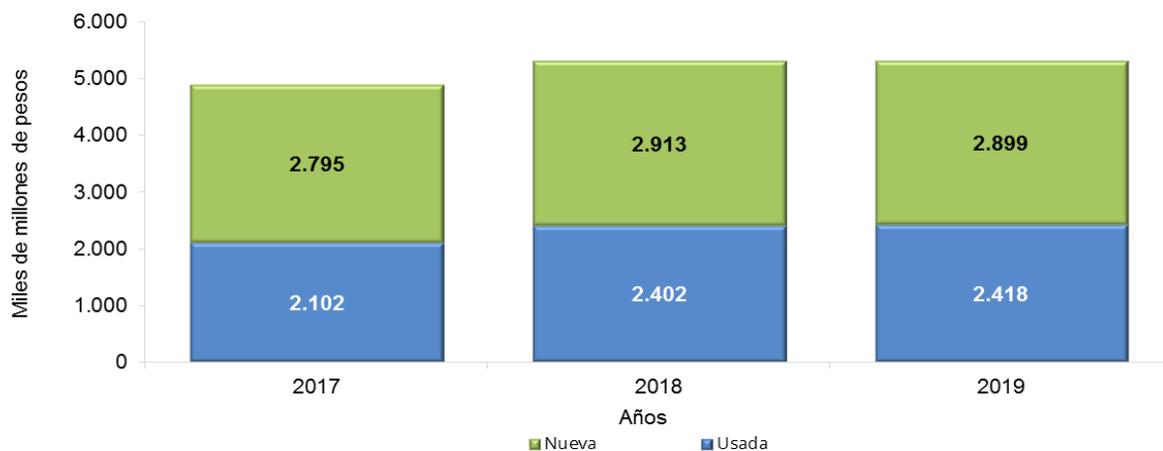
### 1.1.2 Año corrido a septiembre

En lo corrido del año a septiembre de 2019 se desembolsaron \$8.530.763 millones corrientes para la adquisición de vivienda, que a precios constantes del IV trimestre de 2005 equivalen a \$5.317.228 millones. Para vivienda nueva se desembolsaron \$2.899.116 millones constantes del IV trimestre de 2005 y para vivienda usada \$2.418.112 millones.

#### Gráfico 4. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (miles de millones de pesos a precios constantes)

##### Total nacional

##### Año corrido a septiembre (2017 - 2019<sup>P</sup>)



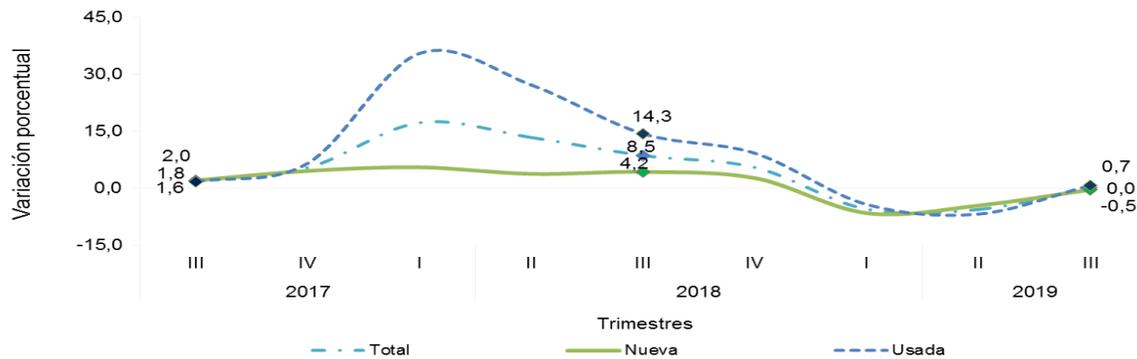
**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: Cifra provisional

El valor de los créditos otorgados para la compra de vivienda en lo corrido del año hasta septiembre de 2019 registró una variación de 0,0% frente al mismo período del año anterior. Los créditos destinados para la compra de vivienda nueva disminuyeron en 0,5% y los créditos para la vivienda usada aumentaron en 0,7% respectivamente.

**Gráfico 5. Variación año corrido del valor de los créditos entregados para compra de vivienda (precios constantes)**

**Total nacional**  
**III trimestre (2017 - 2019<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.

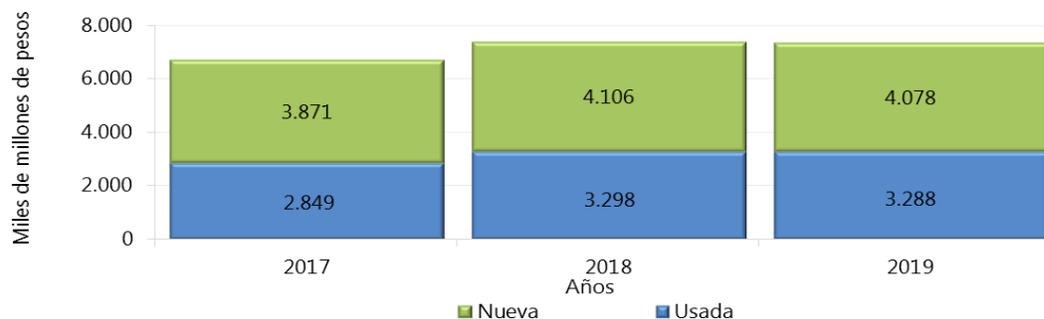
Pr: Cifra provisional

### 1.1.3 Doce meses a septiembre

Durante el periodo comprendido entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, las entidades financiadoras de vivienda entregaron \$7.366 miles de millones para la adquisición de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para vivienda nueva se desembolsaron \$4.078 miles de millones y para vivienda usada \$3.288 miles de millones de pesos.

**Gráfico 6. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (miles de millones de pesos a precios constantes)**

**Total nacional**  
**Doce meses a septiembre (2017 - 2019<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Para el periodo comprendido entre octubre 2018 y septiembre de 2019, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda disminuyó 0,5% respecto al mismo periodo anterior. Los créditos destinados a la vivienda nueva y usada disminuyeron en 0,7% y 0,3% respectivamente.

**Gráfico 7. Variación doce meses del valor de los créditos entregados para compra de vivienda (precios constantes)**

**Total nacional**

**III trimestre (2017 – 2019<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 1.2 Número de viviendas financiadas

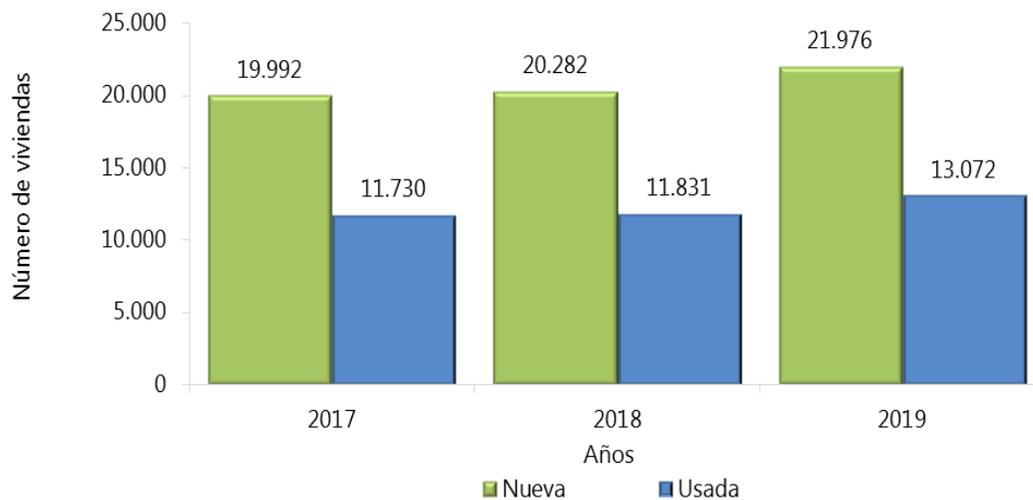
### 1.2.1 Tercer trimestre de 2019<sup>Pr</sup>

En el tercer trimestre de 2019, se financiaron 35.048 viviendas, lo que representó un crecimiento de 9,1% respecto al mismo trimestre de 2018 (32.113 viviendas). De las unidades financiadas, 21.976 correspondieron a viviendas nuevas y 13.072 a usadas.

#### Gráfico 8. Viviendas financiadas (unidades)

##### Total nacional

##### III trimestre (2017 – 2019<sup>Pr</sup>)

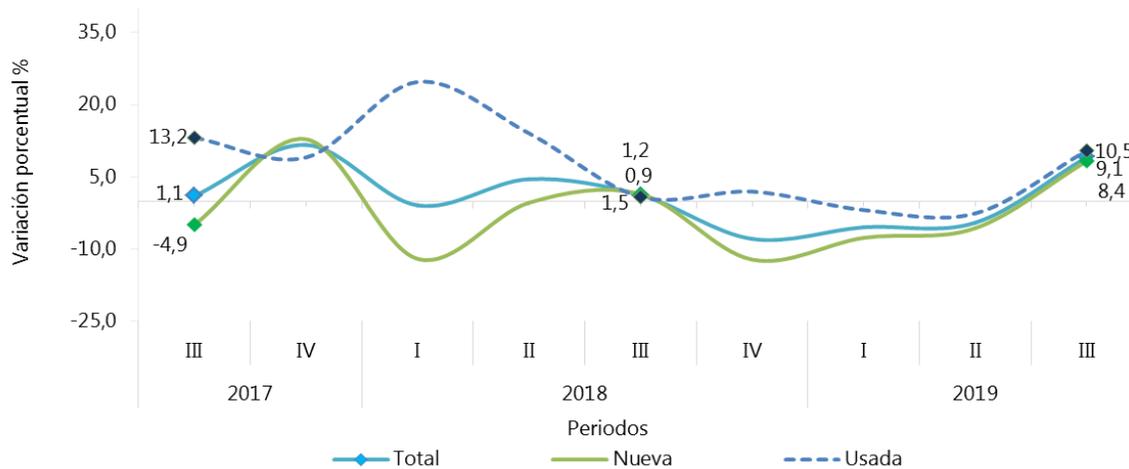


**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas presentaron un crecimiento de 8,4% y las viviendas usadas de 10,5% frente al mismo trimestre de 2018.

**Gráfico 9. Variación anual del número de viviendas financiadas**  
**Total nacional**  
**III trimestre (2017 – 2019<sup>Pr</sup>)**



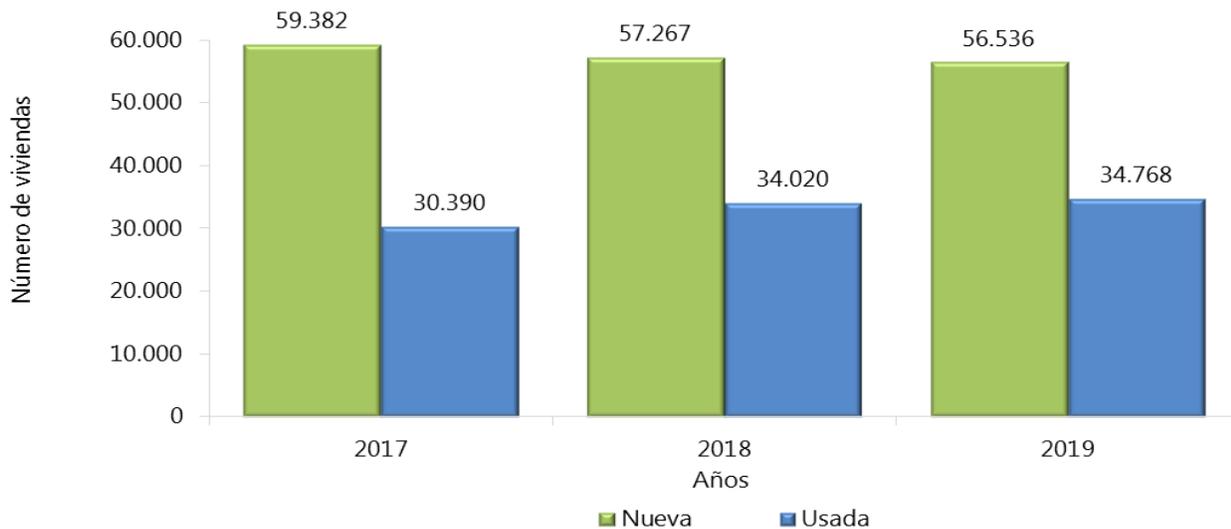
**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 1.2.2 Año corrido a septiembre

En el año corrido a septiembre de 2019, se financiaron 91.304 unidades, de las cuales 56.536 correspondieron a viviendas nuevas y 34.768 a viviendas usadas. La variación de 0,0% en el número de soluciones financiadas, se explicó por el decrecimiento en la vivienda nueva de 1,3% y el crecimiento de 2,2% en la vivienda usada.

**Gráfico 10. Número de viviendas financiadas**  
**Total nacional**  
**Año corrido a septiembre (2017 – 2019<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: Cifra provisional

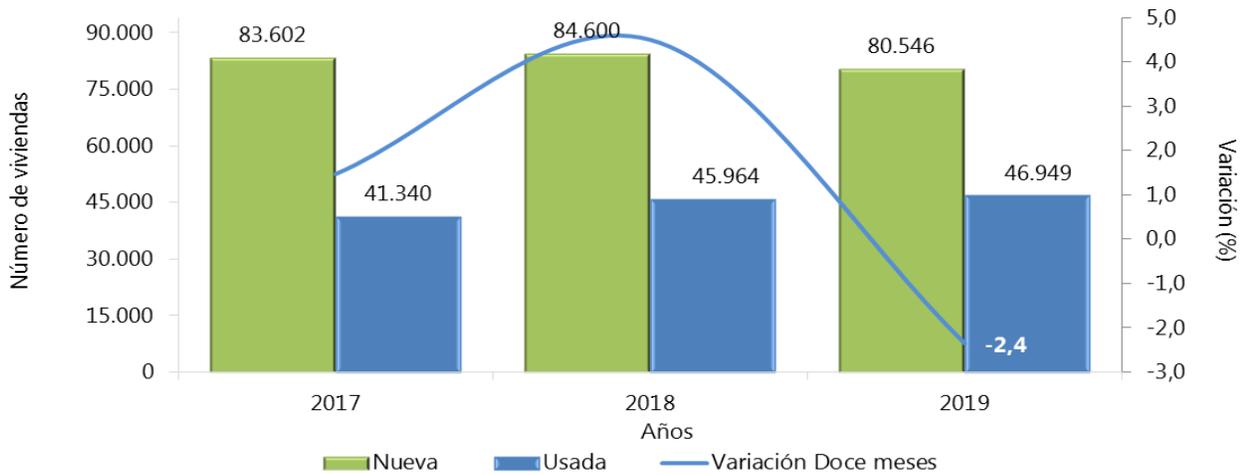
### 1.2.3 Doce meses a septiembre

Durante el periodo comprendido entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, se financiaron 127.495 unidades habitacionales, de las cuales 80.546 fueron viviendas nuevas y 46.949 viviendas usadas. La variación negativa de 2,4% en el número de soluciones financiadas se explicó por el decrecimiento de la vivienda nueva de 4,8% y el aumento en la vivienda usada de 2,1%.

## Gráfico 11. Viviendas financiadas (unidades) y variación doce meses (%)

Total nacional

Doce meses a septiembre (2017 – 2019<sup>Pr</sup>)



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 2 RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

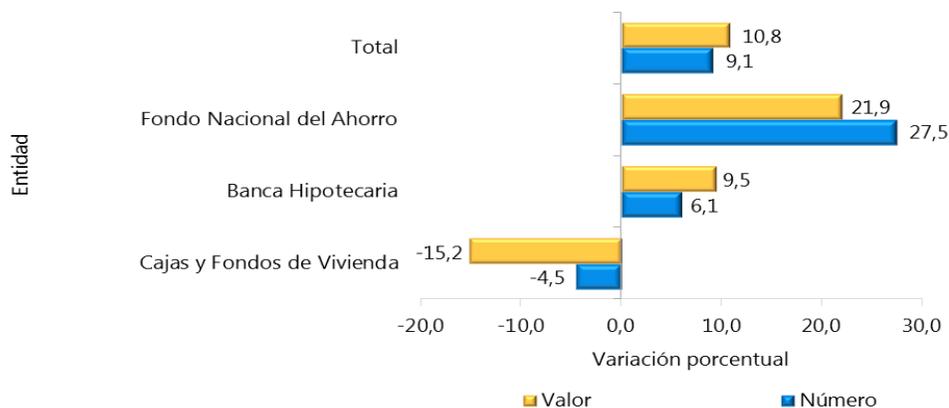
### 2.2 Valor y número de créditos

#### 2.2.1 Tercer trimestre 2019<sup>Pr</sup>

En el tercer trimestre de 2019, el valor total de los créditos desembolsados, a precios constantes, presentó un crecimiento de 10,8% frente al mismo trimestre de 2018. Por entidad financiadora, el Fondo Nacional del Ahorro y la Banca Hipotecaria presentaron variación positiva de 21,9% (\$253.003 millones) y 9,5% respectivamente, mientras que las Cajas y Fondos de Vivienda obtuvieron una variación negativa de 15,2% (Anexo A4).

El número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2019, frente al mismo trimestre del año 2018 aumentó 9,1%. Este comportamiento es explicado por el crecimiento en el Fondo Nacional del Ahorro de 27,5% (5.916 viviendas), la banca hipotecaria de 6,1% (29.090 viviendas) y para las cajas y fondos de vivienda una variación negativa de 4,5% (42 viviendas) (Anexo A5).

**Gráfico 12. Variación anual del número y valor de los créditos para compra de vivienda Total nacional III trimestre 2019<sup>Pr</sup>**



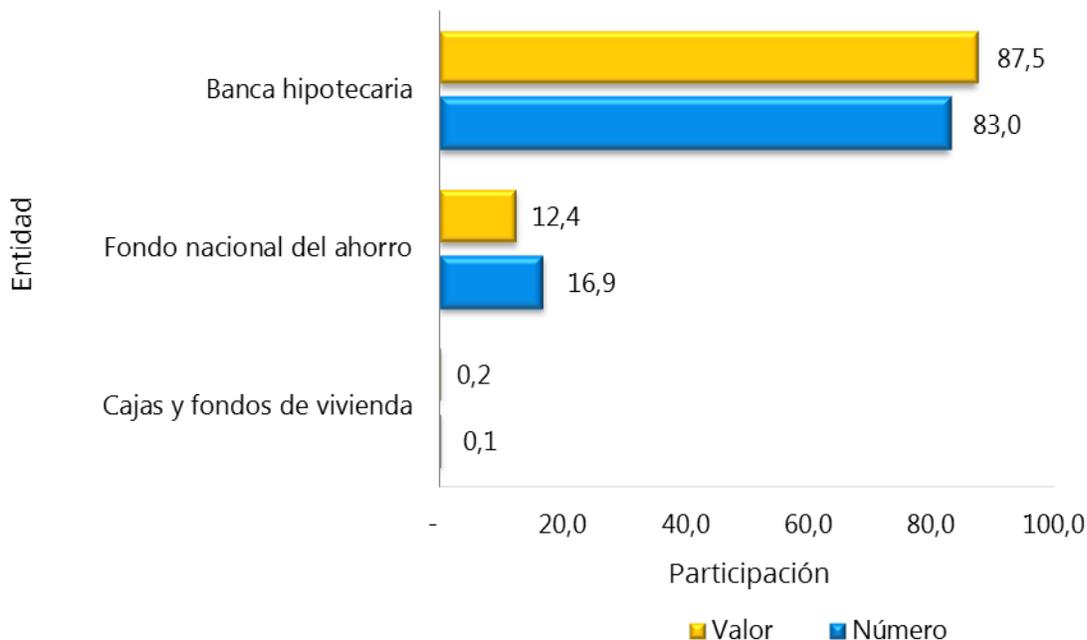
**Fuente:** DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

En términos de distribución del valor del crédito desembolsado para compra de vivienda en el tercer trimestre de 2019, la Banca Hipotecaria participó con 87,5%, el Fondo Nacional del Ahorro con 12,4% y las Cajas y Fondos de Vivienda con 0,2%.

**Gráfico 13. Participación del valor y número de créditos desembolsados**

**Total nacional**

**III trimestre 2019<sup>Pr</sup>**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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

**2.2.2 Año corrido a septiembre**

En el año corrido a septiembre de 2019, el valor de los créditos entregados para la compra de vivienda obtuvo una variación de 0,0%, respecto al mismo período del año 2018; este comportamiento obedeció al aumento de las cajas y fondos de vivienda y del Fondo Nacional del Ahorro de 28,3% y 1,9% respectivamente, mientras que la banca hipotecaria disminuyó en 0,3%.

### 2.2.3 Doce meses a septiembre

Durante el periodo comprendido entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda disminuyó 0,5% frente al mismo periodo anterior, este comportamiento obedeció al decrecimiento en la Banca hipotecaria con una variación de 1,4%, mientras que las cajas y fondos de vivienda y el Fondo Nacional del Ahorro presentaron variación positiva de 38,8% y 6,3% respectivamente.

**Cuadro 2. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (millones de pesos constantes) III trimestre, año corrido y doce meses (2017 – 2019<sup>Pr</sup>)**

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>						
2017	1.831.261	13,5	4.896.945	1,8	6.720.327	3,2
2018	1.841.480	0,6	5.314.975	8,5	7.403.808	10,2
2019	2.040.743	10,8	5.317.228	0,0	7.366.136	-0,5
<b>Fondo Nacional del Ahorro</b>						
2017	181.011	29,4	521.452	58,2	691.968	81,6
2018	207.530	14,7	586.272	12,4	779.534	12,7
2019	253.003	21,9	597.648	1,9	828.713	6,3
<b>Cajas y Fondos de Vivienda</b>						
2017	4.660	55,7	13.695	15,9	17.965	4,8
2018	3.646	-21,8	9.762	-28,7	13.471	-25,0
2019	3.093	-15,2	12.525	28,3	18.693	38,8
<b>Banca Hipotecaria</b>						
2017	1.645.590	11,9	4.361.798	-2,4	6.010.395	-1,7
2018	1.630.304	-0,9	4.718.940	8,2	6.610.803	10,0
2019	1.784.647	9,5	4.707.054	-0,3	6.518.730	-1,4

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: Cifra provisional

### 3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

#### 3.1. Créditos desembolsados para compra de vivienda

##### 3.1.1 Tercer trimestre 2019<sup>Pr</sup>

Del monto total de créditos entregados durante el tercer trimestre de 2019 para compra de vivienda, 30,4% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de viviendas financiadas, la VIS participó con 53,4% del total.

**Cuadro 3. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)**

III trimestre de 2019<sup>Pr</sup>

Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Valor de créditos entregados (millones de pesos constantes)	Número de viviendas financiadas
<b>Total vivienda</b>	3.288.678	2.040.743	35.048
Vivienda de interés social	998.752	619.761	18.719
Vivienda diferente de VIS	2.289.926	1.420.981	16.329

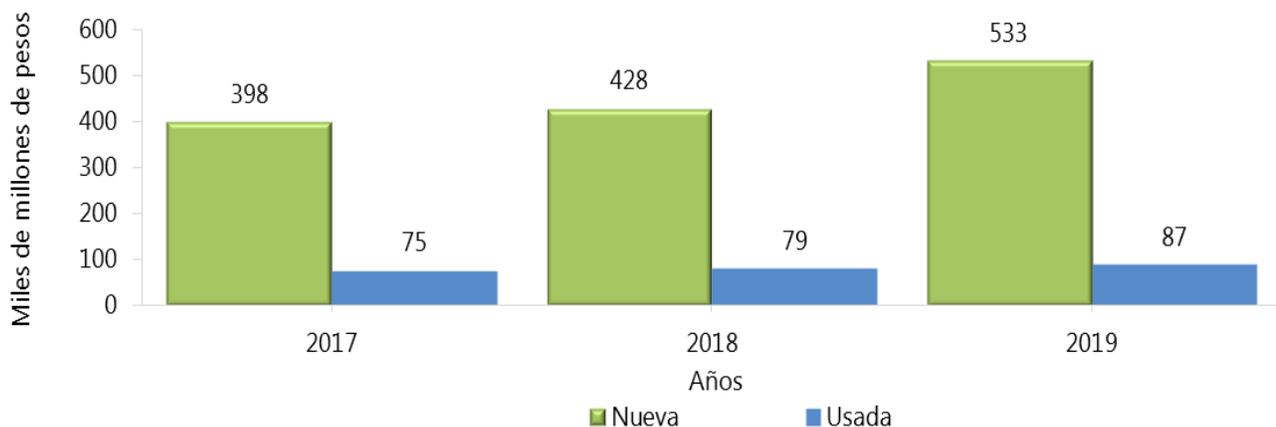
**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el tercer trimestre de 2019 a precios constantes fue de \$619.761 millones de pesos. Los préstamos para adquisición de VIS nueva presentaron incremento de 24,5% y la VIS usada de 9,4% respectivamente.

**Gráfico 14. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (miles de millones de pesos constantes)**  
**Total nacional**  
**III trimestre (2017 – 2019<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 3.1.3 Año corrido a septiembre

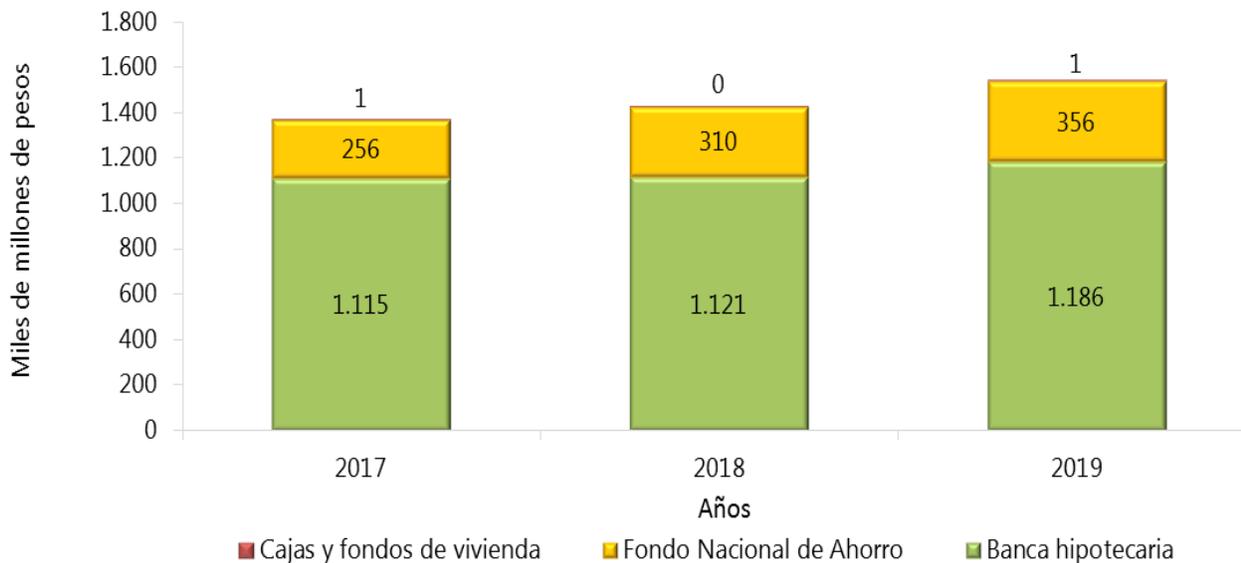
En el año corrido a septiembre de 2019, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS a precios constantes aumentaron 7,7% frente al mismo período de 2018. Al pasar de \$1.431.521 millones en el año 2018 a \$1.541.733 millones en lo corrido a septiembre de 2019.

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social (\$1.541.733 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005), la Banca Hipotecaria entregó \$1.185.640 millones; el Fondo Nacional de Ahorro, \$355.588 millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$504 millones.

**Gráfico 15. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (miles de millones de pesos a precios constantes)**

**Total nacional**

**Año corrido a septiembre (2017 - 2019<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: Cifra provisional

### 3.1.4 Doce meses a septiembre

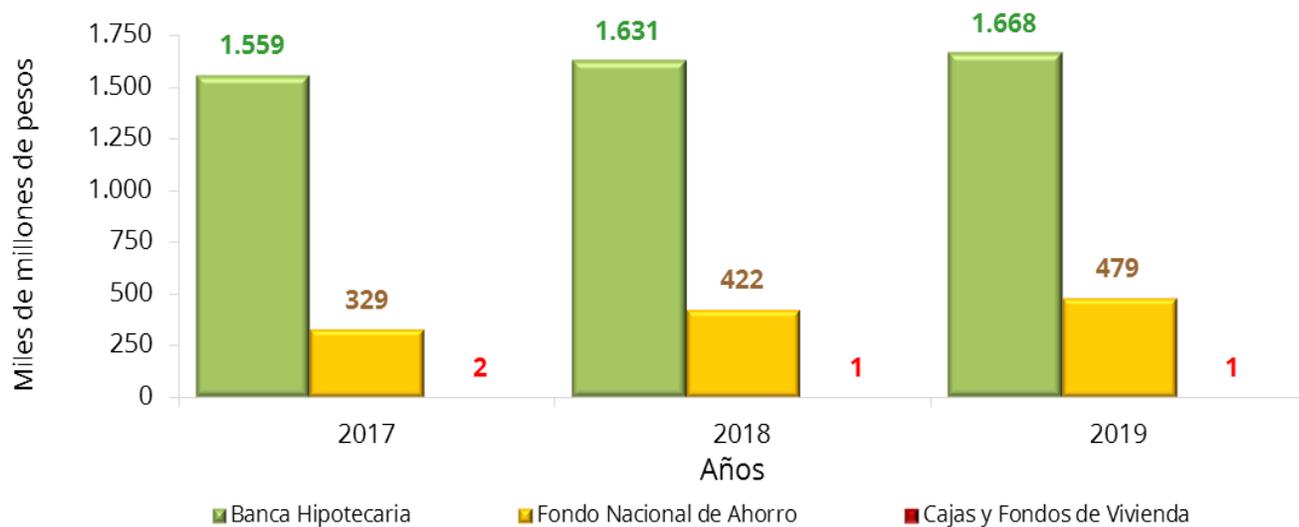
Durante el periodo, octubre de 2018 a septiembre de 2019, los préstamos individuales desembolsados para la compra de VIS registraron un aumento de 4,5% respecto al periodo comprendido entre octubre de 2017 a septiembre de 2018. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social nueva registraron un crecimiento de 6,9% y los concedidos para VIS usada disminuyeron 8,5%.

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social, la Banca Hipotecaria entregó \$1.668 miles de millones; el Fondo Nacional del Ahorro \$479 miles de millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$565 millones de pesos a precios constantes.

**Gráfico 16. Valor de los créditos entregados para compra de VIS, por entidad financiadora**

**Total nacional**

**Doce meses a septiembre (2017 – 2019<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 3.2. Número de viviendas financiadas

### 3.2.1 Tercer trimestre de 2019

En el tercer trimestre de 2019, el número de viviendas de interés social financiadas registró un crecimiento de 16,3% frente al mismo trimestre de 2018, este comportamiento obedece al crecimiento de la VIS nueva y VIS usada de 17,9% y 7,4% respectivamente. En total, se financiaron 18.719 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 16.057 correspondieron a soluciones nuevas y 2.662 a VIS usadas.

#### Cuadro 4. Número de viviendas de interés social financiadas

##### Total nacional

##### III trimestre, año corrido y doce meses (2017 – 2019<sup>Pr</sup>)

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
<b>Total viviendas VIS financiadas</b>						
2017	15.791	-10,4	47.890	-8,2	67.614	1,1
2018	16.098	1,9	45.869	-4,2	68.520	1,3
2019	18.719	16,3	46.923	2,3	66.211	-3,4
<b>VIS nueva</b>						
2017	13.436	-11,3	41.237	-8,9	58.560	2,0
2018	13.619	1,4	38.228	-7,3	58.521	-0,1
2019	16.057	17,9	40.024	4,7	57.152	-2,3
<b>VIS usada</b>						
2017	2.355	-4,5	6.653	-4,1	9.054	-4,0
2018	2.479	5,3	7.641	14,9	9.999	10,4
2019	2.662	7,4	6.899	-9,7	9.059	-9,4

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 3.2.2. Año corrido a septiembre

En el año corrido a septiembre de 2019, se financiaron 46.923 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 40.024 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 6.899 a usadas. Al comparar esta información con el mismo período de 2018, se observa que el total de viviendas financiadas aumentó 2,3%. La vivienda de interés social nueva presentó variación positiva de 4,7%, mientras que la VIS usada presentó una variación negativa de 9,7%.

### 3.2.3 Doce meses a septiembre

Durante el periodo comprendido entre octubre de 2018 a septiembre de 2019, se financiaron 66.211 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 57.152 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 9.059 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el periodo comprendido entre octubre de 2017 a septiembre de 2018, el total de viviendas financiadas disminuyó 3,4%. La vivienda de interés social usada registró una variación negativa de 9,4% y la nueva de 2,3%.

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

Bogotá, Valle del Cauca y Cundinamarca concentraron el 55,8% del valor total del crédito entregado para la adquisición de vivienda durante el tercer trimestre de 2019. El crecimiento del 10,8% del valor de los créditos desembolsados en el tercer trimestre de 2019, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá y Valle del Cauca que sumaron en conjunto 7,0 puntos porcentuales a la variación total.

**Cuadro 5. Variación anual, contribución y participación de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C. III trimestre (2018 – 2019<sup>Pr</sup>)**

Departamento	III trimestre 2018	III trimestre 2019	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución (%)
<b>Total nacional</b>	<b>1.841.480</b>	<b>2.040.743</b>	<b>10,8</b>	<b>10,8</b>	<b>100,0</b>
Bogotá	683.164	748.973	9,6	3,6	36,7
Valle	151.610	215.093	41,9	3,4	10,5
Cundinamarca	119.260	174.655	46,4	3,0	8,6
Risaralda	41.759	53.761	28,7	0,7	2,6
Antioquia	288.540	300.524	4,2	0,7	14,7
Magdalena	16.606	26.782	61,3	0,6	1,3
Atlántico	83.150	92.588	11,3	0,5	4,5
Caldas	27.876	34.337	23,2	0,4	1,7
Meta	26.478	29.889	12,9	0,2	1,5
Cesar	22.113	25.121	13,6	0,2	1,2
La Guajira	6.587	8.423	27,9	0,1	0,4
Casanare	4.223	4.887	15,7	0,0	0,2
Cauca	16.719	17.240	3,1	0,0	0,8
Boyacá	19.985	20.450	2,3	0,0	1,0
Putumayo	1.383	1.564	13,1	0,0	0,1
Amazonas	305	469	53,6	0,0	0,0
Guainía	262	410	56,7	0,0	0,0
Arauca	1.381	1.523	10,3	0,0	0,1
Sucre	8.535	8.517	-0,2	0,0	0,4
Vaupés	18	0	*	0,0	0,0
Vichada	108	0	*	0,0	0,0
Chocó	818	564	-31,0	0,0	0,0
San Andrés	1.060	254	-76,0	0,0	0,0
Guaviare	2.218	1.216	-45,2	-0,1	0,1
Quindío	22.446	21.080	-6,1	-0,1	1,0
Caquetá	4.535	3.076	-32,2	-0,1	0,2
Huila	28.849	25.974	-10,0	-0,2	1,3
Nte Santander	32.942	29.195	-11,4	-0,2	1,4
Córdoba	19.753	14.985	-24,1	-0,3	0,7
Nariño	25.024	19.854	-20,7	-0,3	1,0
Tolima	53.509	48.080	-10,1	-0,3	2,4
Bolívar	50.589	44.659	-11,7	-0,3	2,2
Santander	79.676	66.598	-16,4	-0,7	3,3

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*Cálculo matemático indeterminado

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

Cifras en millones de pesos

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

## 5. OPERACIONES GENERALES DE CRÉDITO

### 5.1 Resultados generales

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

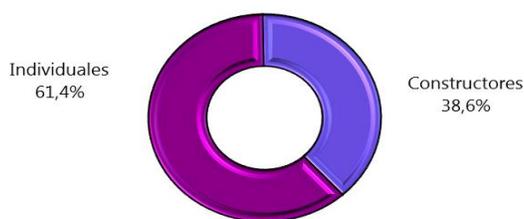
#### 5.2.3 Tercer trimestre 2019

Durante el tercer trimestre de 2019, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$3.118.450 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$1.202.774 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$1.915.676 millones a préstamos a individuales o créditos directos.

**Gráfico 17. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras**

**Total nacional**

**III trimestre 2019<sup>Pr</sup>**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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

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

Los créditos entregados en el tercer trimestre de 2019 aumentaron 3,2% frente al mismo trimestre de 2018. Los desembolsos entregados a créditos a individuales o créditos directos presentaron un incremento de 10,7%, mientras que los desembolsos a constructores decrecieron 6,8%.

**Cuadro 6. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes)**

**III trimestre, año corrido y doce meses (2017 – 2019<sup>Pr</sup>)**

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
<b>Total desembolsos de crédito</b>						
2017	2.871.760	6,2	8.453.197	6,5	11.619.109	6,7
2018	3.021.717	5,2	8.584.537	1,6	11.895.101	2,4
2019	3.118.450	3,2	8.504.759	-0,9	11.828.118	-0,6
<b>Crédito a constructores</b>						
2017	1.238.561	-10,9	4.293.206	5,1	6.053.259	6,9
2018	1.291.213	4,3	3.677.873	-14,3	5.156.939	-14,8
2019	1.202.774	-6,8	3.443.224	-6,4	4.854.895	-5,9
<b>Crédito a individuales o crédito directo</b>						
2017	1.633.200	24,3	4.159.991	8,1	5.565.850	6,6
2018	1.730.503	6,0	4.906.664	17,9	6.738.162	21,1
2019	1.915.676	10,7	5.061.535	3,2	6.973.223	3,5

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

**5.1.2. Año corrido a septiembre**

En lo corrido del año a septiembre de 2019, el valor de los créditos desembolsados para financiación de vivienda registró un decrecimiento de 0,9% frente al mismo período del año 2018, al pasar de \$8.584.537 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005 a \$8.504.759 millones en el mismo período de 2019.

**5.1.3 Doce meses a septiembre**

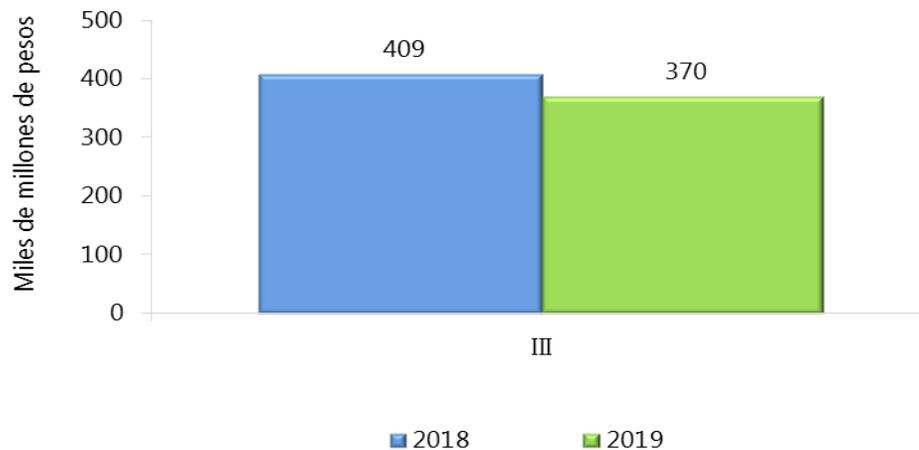
Los créditos desembolsados por las entidades (precios constantes del IV trimestre de 2005) que financian vivienda en el país durante el periodo comprendido entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, presentaron una variación negativa de 0,6%, al pasar de \$11.895.101 millones en el periodo comprendido entre octubre de 2017 a septiembre de 2018, a \$11.828.118 millones en el período de referencia. Este resultado obedeció al decrecimiento de los créditos a constructores 5,9% y al aumento de 3,5% de los créditos a individuales.

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

### 5.2.1 Tercer trimestre 2019<sup>Pr</sup>

En el tercer trimestre de 2019, la Banca Hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$370.387 millones a precios constantes, \$38.643 millones menos que en el mismo trimestre de 2018 originando una disminución del 9,4% frente al periodo anterior.

**Gráfico 18. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes)**  
**Total nacional**  
**III trimestre (2018 – 2019<sup>Pr</sup>)**



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 5.2.2 Año corrido a septiembre

En lo corrido del año a septiembre de 2019, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, registraron una disminución de 5,7% con relación al mismo período del año anterior. En efecto, en el período analizado la Banca Hipotecaria efectuó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.009.748 millones, \$60.987 millones menos que en el mismo período de 2018 y \$38.923 millones menos que en 2017.

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

### 5.2.3 Doce meses a septiembre

Durante el periodo comprendido entre octubre de 2018 y septiembre de 2019, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron una disminución de 4,4% con relación al periodo comprendido entre octubre de 2017 y septiembre de 2018. En consecuencia, en el periodo analizado la Banca Hipotecaria efectuó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.461.167 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$67.124 millones menos que en 2018 y \$48.250 millones menos que en 2017.

## FICHA METODOLÓGICA

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

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

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

**Tipo de investigación:** censo.

**Fuentes:** entidades financiadoras de vivienda en el país vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Periodicidad:** trimestral.

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

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

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

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

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

Donde,

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

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

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

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

Donde,

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

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

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

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

Donde,

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

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

## GLOSARIO<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

**Subsidio Familiar de Vivienda (SFV):** aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5 de la Ley 49 de 1990, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley.

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

<sup>3</sup> Corresponde a los conceptos definidos en la ficha metodológica estadísticas financiación de vivienda DSO-EC-FME- 001 versión 2 de 8 de marzo de 2018.



@DANE\_Colombia



/DANEColombia



/DANEColombia



DANEColombia

Si requiere información adicional, contáctenos a través del correo  
**[contacto@dane.gov.co](mailto:contacto@dane.gov.co)**

Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE  
Bogotá, Colombia

[www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)

---