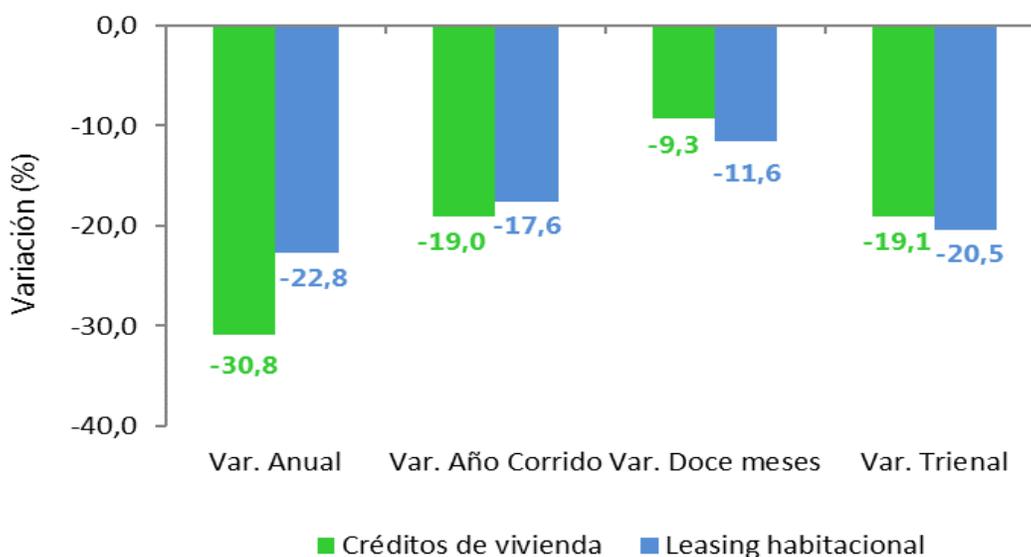


Financiación de vivienda (FIVI)

III trimestre de 2022

Gráfico 1. Variación del valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (a precios constantes)

Total nacional
III trimestre 2022pr



Fuente: DANE, FIVI.
Pr: cifra provisional

Contenido

- Introducción
- Resultados generales
- Resultados por entidades financiadoras
- Vivienda de interés social
- Resultado por departamento y Bogotá, D.C.
- Operaciones generales de crédito
- Cuadro resumen
- Medidas de calidad
- 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.

Así pues la División de Estudios Sectoriales del DANE inició en el año de 1985, retroactiva a 1983, la investigación de "Estadísticas sobre Edificación y Financiación de Vivienda", la cual además de servir como guía para los programas de desarrollo, presentaba un estudio en forma coherente y continua sobre la demanda de vivienda, por medio de los créditos para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, otorgados por las entidades financieras investigadas; también presentaba información sobre la oferta de vivienda, en cuanto a los proyectos de construcción que se llevaban a cabo con préstamos suministrados por dichas entidades¹.

En esta primera etapa la Financiación de vivienda se diseñó como un censo de las entidades que presentaban datos relativos a créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios otorgados por Cajas de vivienda de las principales ciudades y departamentos (Bogotá, Antioquía, Cali y Bucaramanga), el Banco Central Hipotecario – (BCH), Corporaciones de Ahorro y Vivienda y el Fondo Nacional de Ahorro – (FNA). La información solicitada cubre la actividad de las instituciones mencionadas a nivel nacional. En el caso del Instituto Crédito Territorial (INURBE), que administraba los recursos del estado, dirigidos principalmente a producir y financiar vivienda para grupos de ingresos bajos y medios, sus cifras se presentaban como un caso especial.

¹ http://biblioteca.dane.gov.co/media/libros/LD_10330_EJ_5.PDF

La segunda etapa de la operación estadística, denominada "Financiación de Vivienda", tuvo su inicio en 1995 y su alcance fue la demanda (compra) de vivienda usada en Colombia. La cuarta etapa inició

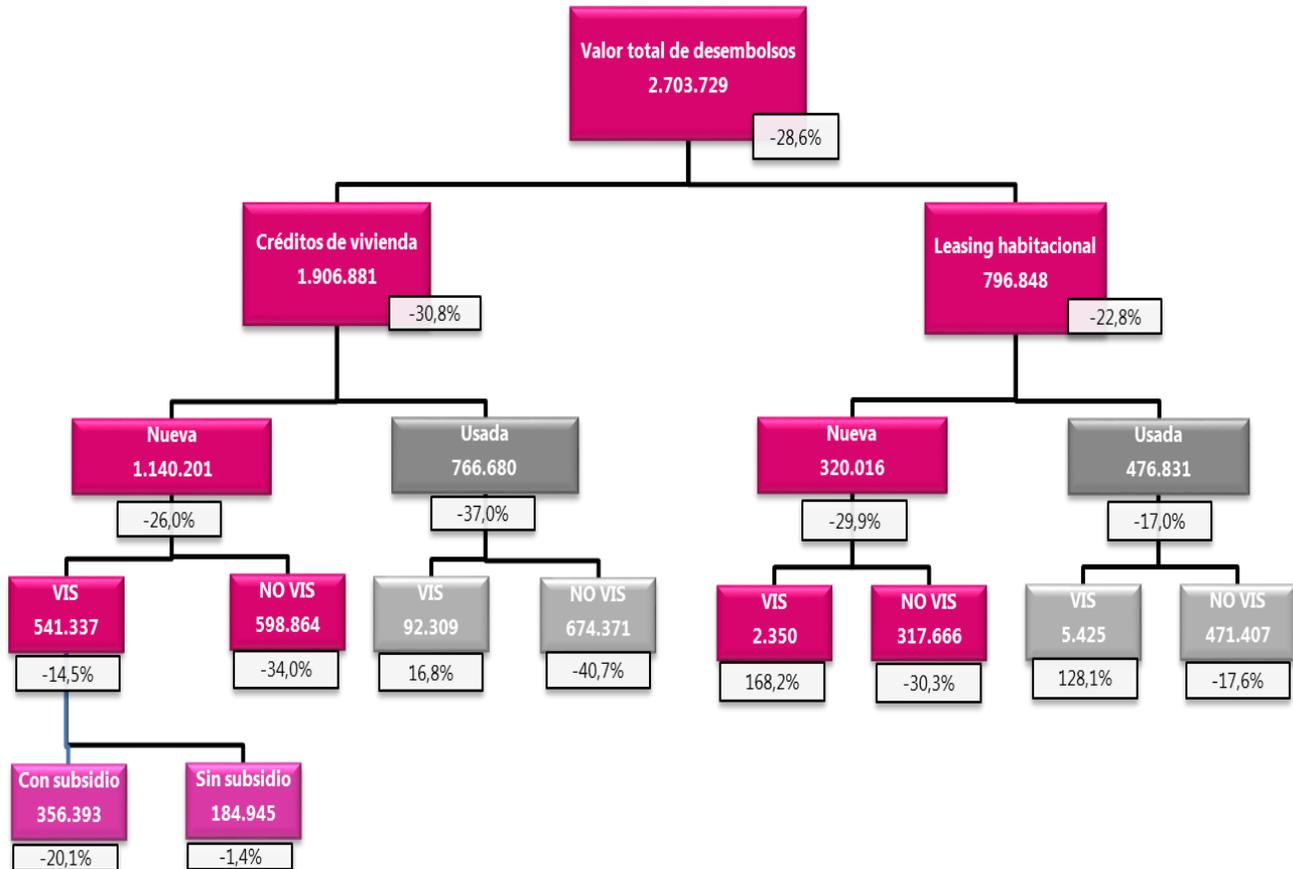
en 2004, a partir de ese momento, se propuso ampliar el estudio de la operación estadística e incorporar el componente de subsidio familiar de vivienda, de tal manera que permitiera obtener información acerca del número y valor de los subsidios entregados, desagregando la información por entidad, departamentos y capital de departamento.

En 2015 se lleva a cabo la convergencia a las normas internacionales de información financiera (NIVF) que son normas contables emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), con el propósito de homogeneizar la aplicación de normas contables en el mundo, de manera que sean globalmente aceptadas y comprensibles, como consecuencia, se reclasifica la cartera de vivienda y leasing habitacional en una misma cuenta "1404 Cartera de Vivienda Operaciones de Leasing Habitacional" (Circular Externa 21 de 2014).

En este sentido la operación estadística inicia una nueva etapa la cual tiene como objetivo actualizar la estadística, según la normatividad y legislación vigente, sobre financiación de vivienda. En esta etapa, la estadística presentará información de los créditos de vivienda y leasing habitacional desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada y, llevará a cabo ampliación de cobertura del total de las entidades que se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia (24 fuentes) con información histórica desde el año 2015, a partir de la publicación del I trimestre de 2021.

Diagrama 1

Estructura general – Valor de desembolsos para compra de vivienda* (millones de pesos constantes)
III trimestre de 2022^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Edificaciones Residencial – ICOCED.

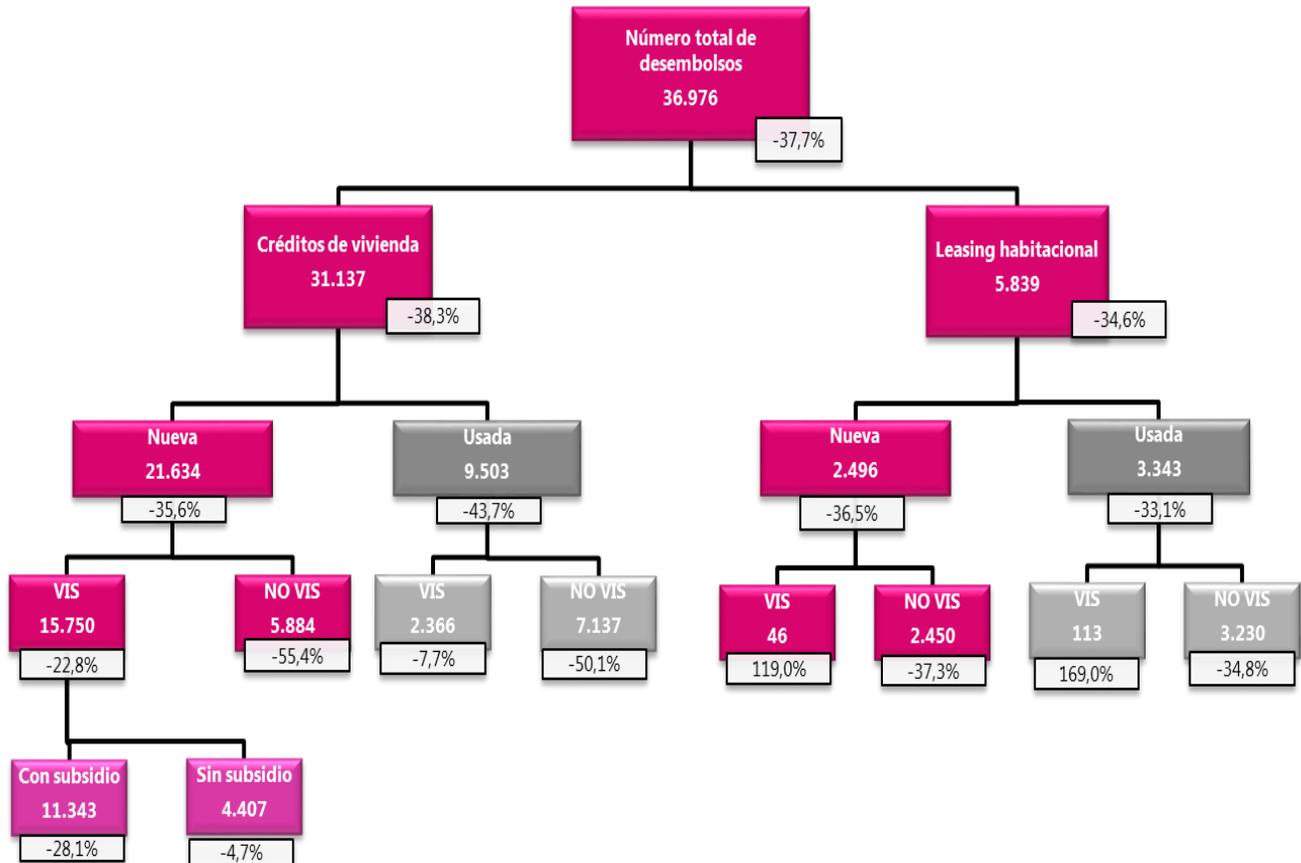
*Millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de créditos para compra de vivienda en el tercer trimestre de 2022, identificando los créditos de vivienda y operaciones de leasing habitacional por viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

Diagrama 2

Estructura general – Número de desembolsos para compra de Vivienda (unidades)

III trimestre de 2022^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2022, identificando los créditos de vivienda y leasing habitacional por 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 2022^{Pr}

Durante el tercer trimestre de 2022, se desembolsaron \$5.317.716 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$3.750.470 millones fueron créditos de vivienda y \$1.567.246 millones fueron leasing habitacional (Anexo 1).

Tabla 1. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes) III trimestre, año corrido y doce meses (2020 – 2022^{Pr})

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total valor de desembolsos para compra de vivienda						
2020	3.914.418	-27,7	10.607.576	-25,6	15.990.969	-17,6
2021	6.791.292	73,5	18.088.958	70,5	23.685.127	48,1
2022	5.317.716	-21,7	16.069.878	-11,2	23.078.610	-2,6
Créditos de vivienda						
2020	2.812.906	-26,0	7.521.568	-25,3	11.251.466	-18,2
2021	4.941.992	75,7	12.853.924	70,9	16.818.351	49,5
2022	3.750.470	-24,1	11.353.416	-11,7	16.493.196	-1,9
Leasing habitacional						
2020	1.101.512	-31,8	3.086.008	-26,4	4.739.503	-16,0
2021	1.849.300	67,9	5.235.034	69,6	6.866.776	44,9
2022	1.567.246	-15,3	4.716.462	-9,9	6.585.414	-4,1

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el tercer trimestre de 2022, los desembolsos para compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2021 (ICOCED Residencial) sumaron \$2.703.729 millones, con una variación anual negativa de 28,6%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$1.906.881 millones de pesos, restando 22,4 puntos porcentuales a la variación y para leasing habitacional \$796.848 millones de pesos (Anexo 1).

**Cuadro 1. Variación del valor de los desembolsos para compra de vivienda
III trimestre (2021-2022)^{Pr}**

Variación del valor de los desembolsos	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2021	2022	2021	2022
Total	61,4	-28,6	61,4	-28,6
Créditos de vivienda	63,4	-30,8	45,6	-22,4
Leasing habitacional	56,2	-22,8	15,8	-6,2

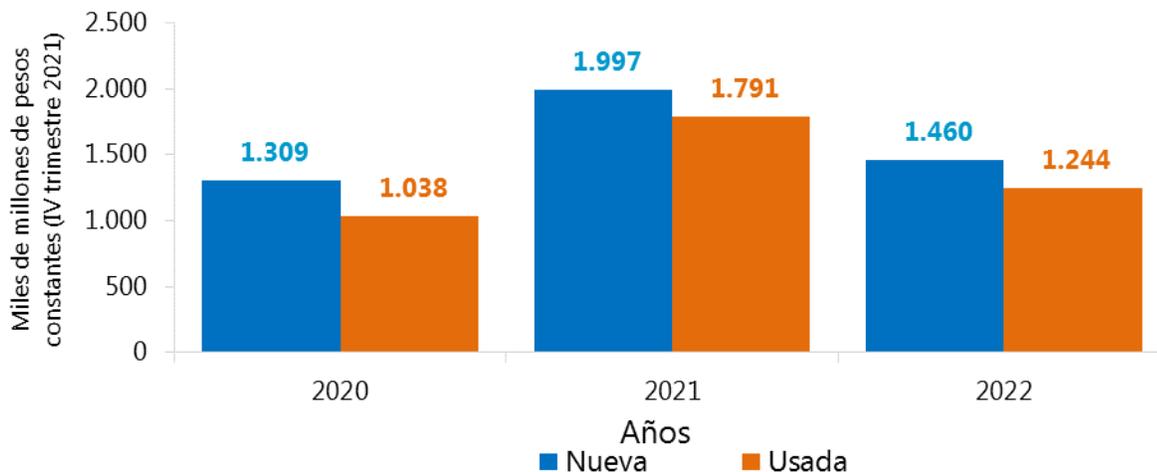
Fuente: DANE, FIVI.

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 operación estadística.

El valor de los desembolsos a precios constantes en el tercer trimestre de 2022, para compra de vivienda usada fueron de \$1.244 miles de millones de pesos, registrando una variación de -30,6% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los desembolsos para compra de vivienda nueva fueron de \$1.460 miles de millones de pesos, registrando una variación de -26,9% (Anexo 2).

**Gráfico 2. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (precios constantes)
III trimestre (2020 - 2022)^{Pr}**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

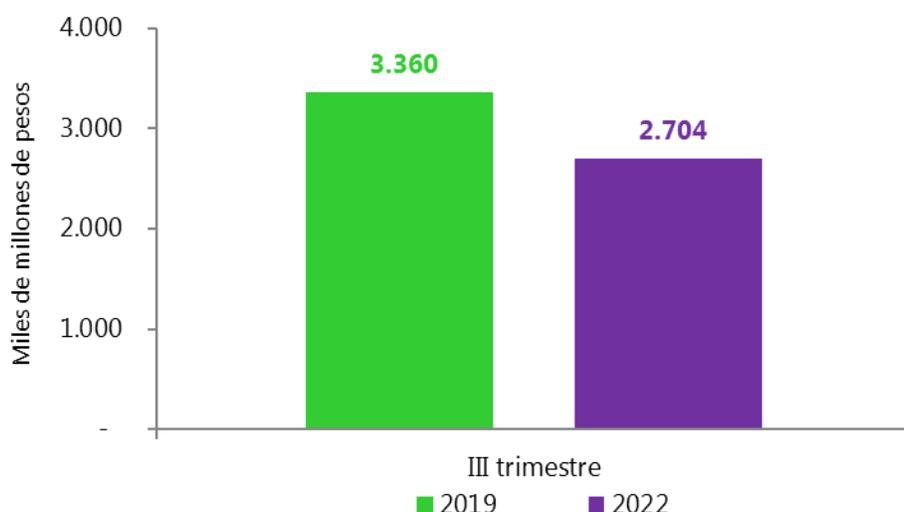
1.1.2 Resultados Trienales*

Al comparar el tercer trimestre de 2022, con el mismo período de 2019 el valor de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación negativa de 19,5%, al pasar de \$3.359.786 millones a \$2.703.729 millones a precios constantes del IV trimestre de 2021 (ICOCED Residencial). Para créditos de vivienda se registró una variación de -19,1% y para leasing habitacional una variación de -20,5% (Anexo 1).

Gráfico 3. Valor de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes)

Total nacional

III trimestre 2019 y 2022^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*La comparación trienal se presenta para los resultados del tercer trimestre de 2022 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al tercer trimestre de 2019.

1.1.2 Año corrido

En lo corrido del año enero a septiembre de 2022, se desembolsaron \$8.371.805 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2021, registrando una variación de -18,6%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$5.915.826 millones, con una variación de -19,0% y restando 13,5 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$2.455.978 millones de pesos, presentando variación de -17,6% y restando 5,1 puntos porcentuales (Anexo 1).

Cuadro 2. Variación año corrido del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

(I-III trimestre 2022)/(I-III trimestre 2021)^{Pr}

Variación del valor de los desembolsos	Variación año corrido (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2021	2022	2021	2022
Total	60,6 	-18,6 	60,6 	-18,6 
Créditos de vivienda	60,9 	-19,0 	43,2 	-13,5 
Leasing habitacional	59,9 	-17,6 	17,4 	-5,1 

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

1.1.3 Doce meses a septiembre 2022

Durante el período comprendido entre octubre de 2021 a septiembre 2022, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron \$12.257.024 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2021, registrando una variación de -10,0%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$8.765.011 millones, con una variación de -9,3% y restando 6,6 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$3.492.013 millones de pesos, presentando variación de -11,6% y restando 3,4 puntos porcentuales (Anexo 1).

Cuadro 3. Variación doce meses del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

(IV trimestre 2021- III trimestre 2022)/(IV trimestre 2020 - III trimestre 2021)^{Pr}

Variación del valor de los desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2021	2022	2021	2022
Total	39,9 	-10,0 	39,9 	-10,0 
Créditos de vivienda	41,1 	-9,3 	28,9 	-6,6 
Leasing habitacional	36,9 	-11,6 	10,9 	-3,4 

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

1.2 Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

1.2.1 Tercer trimestre de 2022^{Pr}

En el tercer trimestre de 2022, se financiaron 36.976 viviendas, lo que representó una variación negativa de 37,7% respecto al mismo trimestre de 2021 (59.394 viviendas). De las unidades financiadas, 31.137 correspondieron a créditos de vivienda y 5.839 a leasing habitacional (Anexo 8).

Tabla 2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

III trimestre, año corrido y doce meses (2020 – 2022^{Pr})

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total número de desembolsados para compra de vivienda						
2020	37.504	-25,5	98.466	-25,8	145.997	-19,9
2021	59.394	58,4	153.680	56,1	202.528	38,7
2022	36.976	-37,7	119.395	-22,3	177.234	-12,5
Créditos de vivienda						
2020	31.877	-21,7	82.250	-23,6	120.258	-19,3
2021	50.468	58,3	128.682	56,5	169.452	40,9
2022	31.137	-38,3	98.607	-23,4	147.505	-13,0
Leasing habitacional						
2020	5.627	-41,7	16.216	-35,0	25.739	-22,5
2021	8.926	58,6	24.998	54,2	33.076	28,5
2022	5.839	-34,6	20.788	-16,8	29.729	-10,1

Fuente: DANE, FIVI.

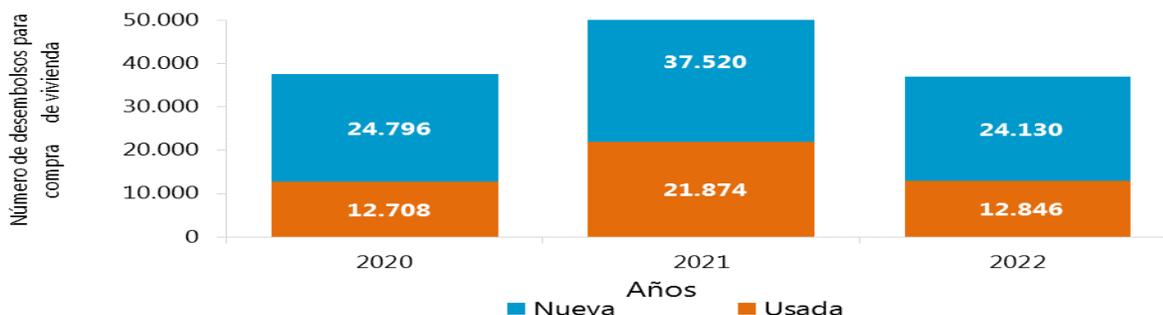
Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas usadas fueron 12.846 con una variación de -41,3% y las nuevas 24.130, presentando una variación de -35,7% frente al mismo trimestre de 2021 (Anexo 9).

Gráfico 4. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (unidades)

Total nacional

III trimestre (2020 – 2022^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

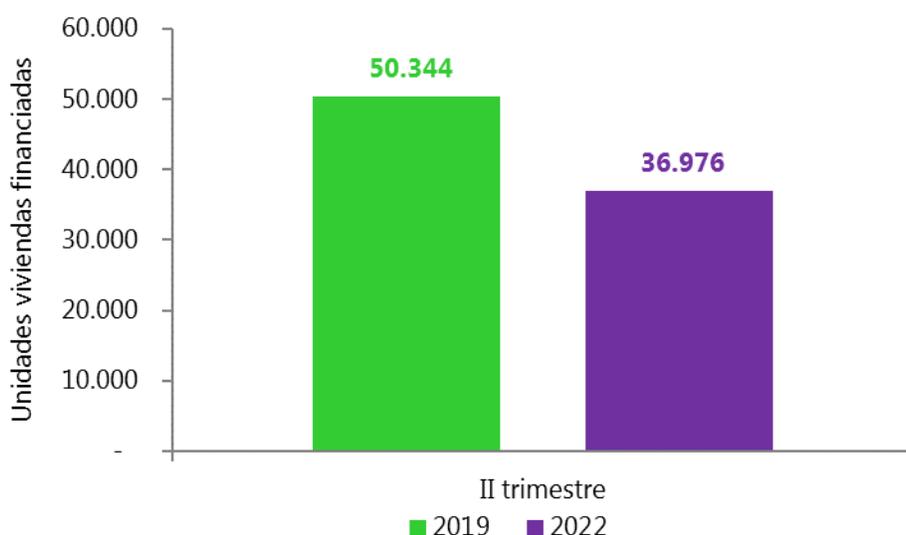
1.2.2 Resultados Trienales*

Al comparar el tercer trimestre de 2022, con el mismo período de 2019 el número de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación de -26,6%, al pasar de 50.344 a 36.976. Para créditos de vivienda se registró una variación de -23,5% y para leasing habitacional una variación de -39,5% (Anexo 8).

Gráfico 5. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

III trimestre 2019 y 2022 ^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*La comparación trienal se presenta para los resultados del tercer trimestre de 2022 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al tercer trimestre de 2019.

1.2.2 Año corrido

En lo corrido del año enero a septiembre de 2022, el número de créditos desembolsados fue de 119.395, registrando una variación de -22,3%. Para créditos de vivienda se desembolsaron 98.607 créditos, con una variación de -23,4% y restando 19,6 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron 20.788 créditos, presentando variación de -16,8% y restando 2,7 puntos porcentuales (Anexo 8).

Cuadro 4. Variación año corrido del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes) (I-III trimestre 2022)/(I-III trimestre 2021)^{Pr}

Número de desembolsos	Variación año corrido (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2021	2022	2021	2022
Total	56,1	-22,3	56,1	-22,3
Créditos de vivienda	56,5	-23,4	47,2	-19,6
Leasing habitacional	54,2	-16,8	8,9	-2,7

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

1.2.3 Doce meses a septiembre 2022

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2022, se financiaron 177.234 unidades habitacionales, de las cuales 147.505 fueron créditos de vivienda y 29.729 leasing habitacional. La variación de -12,5% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que restaron a la variación 10,8 puntos porcentuales (Anexo 8).

Cuadro 5. Variación doce meses del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes) (IV trimestre 2021 - III trimestre 2022)/(IV trimestre 2020 - III trimestre 2021)^{Pr}

Número de desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2021	2022	2021	2022
Total	38,7	-12,5	38,7	-12,5
Créditos de vivienda	40,9	-13,0	33,7	-10,8
Leasing habitacional	28,5	-10,1	5,0	-1,7

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

2. Resultados por entidades financiadoras

2.1 Valor y número de desembolsos

2.1.1 Tercer trimestre 2022^{Pr}

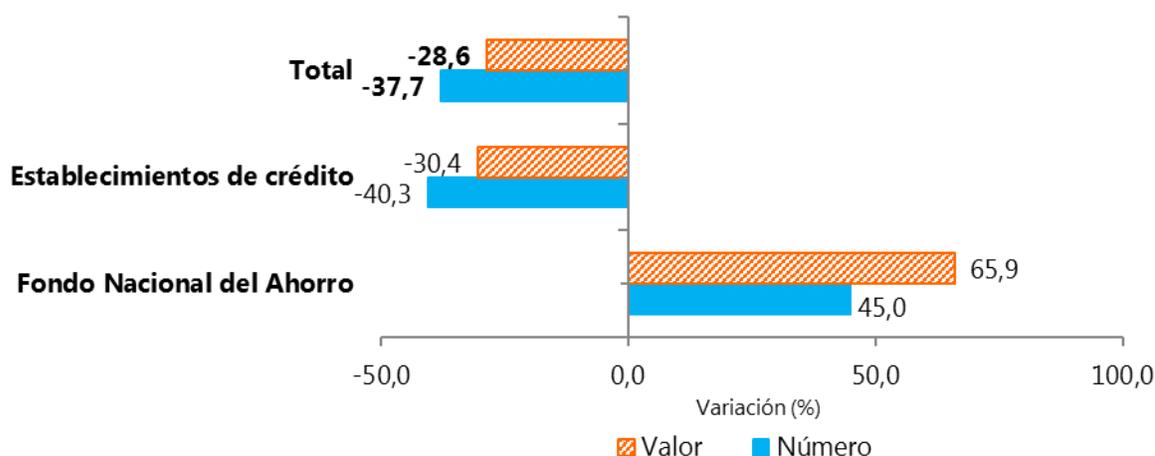
En el tercer trimestre de 2022, el valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó un decrecimiento de -28,6% frente al mismo trimestre de 2021. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación negativa de 30,4%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó variación positiva de 65,9% (Anexo 3).

El número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2022, frente al mismo trimestre del año 2021 obtuvo una variación de -37,7%. Este comportamiento es explicado por la variación negativa de los establecimientos de crédito de 40,3%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó una variación positiva de 45,0% (Anexo 10).

Gráfico 6. Variación anual del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda

Total nacional

III trimestre 2022^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

2.1.2 Año corrido

En lo corrido del año a septiembre de 2022, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda disminuyó 18,6% frente al mismo período de 2021, este comportamiento obedeció al decrecimiento de los establecimientos de crédito de 20,1% y al crecimiento del fondo nacional del ahorro de 59,3% (Anexo 3).

2.1.3 Doce meses a septiembre 2022

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2022, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda disminuyó 10,0% frente al mismo período de 2021, este comportamiento obedeció al decrecimiento de los establecimientos de crédito de 10,7% y al crecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 24,7% (Anexo 3).

3. Vivienda de interés social

3.1. Valor de los desembolsados para compra de vivienda

3.1.1 Tercer trimestre 2022^{Pr}

Del monto total de desembolsos durante el tercer trimestre de 2022 para compra de vivienda, el 23,7% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de créditos desembolsados para financiar vivienda, la VIS participó con 49,4% del total (Anexo 1, 4 y 11).

Cuadro 6. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)

III trimestre de 2022^{Pr}

Vivienda	Valor de desembolsos		Número de desembolsos
	(millones de pesos corrientes)	(millones de pesos constantes)	
Total vivienda	5.317.716	2.703.729	36.976
Vivienda de interés social	1.261.552	641.421	18.275
Vivienda diferente de VIS	4.056.164	2.062.308	18.701

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.1.2 Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el tercer trimestre de 2022 a precios constantes fue de \$641.421 millones de pesos. Los desembolsos para créditos de vivienda para adquisición de VIS presentaron variación negativa de 11,1% y las operaciones de leasing habitacional para VIS una variación de 138,9% (Anexo 4).

Tabla 3. Valor de los desembolsos para compra de VIS (millones de pesos constantes)

Total nacional

III trimestre, año corrido y doce meses (2020 – 2022)^{Pr}

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total valor de desembolsados para compra de VIS						
2020	564.630	-20,8	1.438.697	-18,3	2.059.066	-15,8
2021	715.668	26,7	1.808.046	25,7	2.448.937	18,9
2022	641.421	-10,4	1.894.736	4,8	2.562.443	4,6
Créditos de vivienda						
2020	555.467	-15,8	1.407.460	-14,2	1.988.314	-12,8
2021	712.414	28,3	1.798.624	27,8	2.434.448	22,4
2022	633.646	-11,1	1.873.937	4,2	2.539.301	4,3
Leasing habitacional						
2020	9.163	-82,7	31.237	-74,3	70.752	-57,0
2021	3.254	-64,5	9.422	-69,8	14.489	-79,5
2022	7.775	138,9	20.799	120,7	23.142	59,7

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el valor de desembolsos para compra de viviendas VIS nuevas presentaron una variación de -14,3% y las VIS usadas una variación de 20,1% frente al mismo trimestre de 2021 (Anexo 5).

Cuadro 7. Variación anual del valor de créditos desembolsados para compra de VIS (precios constantes) (III trimestre 2022/III trimestre 2021)^{Pr}

Valor de desembolsos VIS	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2021	2022	2021	2022
Total	26,7	-10,4	26,7	-10,4
VIS Nueva	25,9	-14,3	23,1	-12,7
VIS Usada	34,1	20,1	3,7	2,3

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.1.3 Año corrido

En lo corrido del año a septiembre de 2022, el valor de los desembolsos para compra de vivienda de interés social fue de \$1.894.736 presentando una variación de 4,8%. Los desembolsos de créditos de vivienda para compra de VIS llegaron a los \$1.873.937 millones de pesos y leasing habitacional de \$20.799 millones de pesos, las variaciones registradas para el valor de desembolsos de los créditos de vivienda VIS y leasing habitacional fueron de 4,2% y 120,7% respectivamente.

3.1.4 Doce meses a septiembre 2022

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2022, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 4,6% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de -1,3% y los concedidos para VIS usada 47,2% (Anexo 4 y 5).

Del monto total de desembolsos para la compra de vivienda de interés social, los establecimientos de crédito entregaron \$2.323 miles de millones y el Fondo Nacional del Ahorro \$239 miles de millones de pesos a precios constantes (Anexo 5).

Gráfico 7. Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS (miles de millones), por entidad financiadora

Total nacional

Doce meses a septiembre (2020 – 2022^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda VIS

3.2.1 Tercer trimestre de 2022

En el tercer trimestre de 2022, el número de créditos desembolsados para compra de vivienda de interés social registró una variación de -20,7% frente al mismo trimestre de 2021, este comportamiento obedeció al decrecimiento de la VIS nueva de 22,7% y al decrecimiento en el número de desembolsos para la VIS usada de 4,9%. En total, se financiaron 18.275 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 15.796 correspondieron a soluciones nuevas y 2.479 a VIS usadas (Anexo 12).

Tabla 4. Número de viviendas de interés social financiadas

Total nacional

III trimestre, año corrido y doce meses (2020 – 2022^{Pr})

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a Septiembre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total número de créditos desembolsados para compra de VIS						
2020	17.440	-17,6	42.900	-19,0	61.275	-17,7
2021	23.033	32,1	57.440	33,9	77.274	26,1
2022	18.275	-20,7	54.458	-5,2	75.552	-2,2
VIS nueva						
2020	15.648	-13,5	37.653	-16,1	53.372	-16,6
2021	20.427	30,5	50.472	34,0	68.029	27,5
2022	15.796	-22,7	46.774	-7,3	65.307	-4,0
VIS usada						
2020	1.792	-41,5	5.247	-34,9	7.903	-24,6
2021	2.606	45,4	6.968	32,8	9.245	17,0
2022	2.479	-4,9	7.684	10,3	10.245	10,8

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

3.2.2 Año corrido

En lo corrido del año a septiembre de 2022 se desembolsaron 54.458 créditos para compra vivienda, 54.046 correspondieron a créditos de vivienda y 412 a leasing habitacional, presentando variaciones de -5,6% y 110,2% respectivamente.

3.2.3 Doce meses a septiembre 2022

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2022, se financiaron 75.552 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 65.307 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 10.245 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el mismo período 2021, el total de viviendas financiadas presentó variación de -2,2%. La vivienda de interés social nueva y usada registró variaciones de -4,0% y 10,8% respectivamente.

4. Resultados por departamento y Bogotá, D.C.

Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 64,0% del valor total de desembolsos de los créditos de vivienda durante el tercer trimestre de 2022. La variación de -30,8% del valor de los desembolsos de los créditos de vivienda en el tercer trimestre de 2022, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca que restaron en conjunto 19,9 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 15).

Tabla 5. Variación anual, contribución y participación de los créditos de vivienda desembolsados por departamento y Bogotá, D.C.
III trimestre (2021 – 2022)^{Pr}

Departamento	III trimestre 2021	III trimestre 2022	Variación anual %	Millones de pesos constantes		
				Contribución a la variación	Distribución %	
Total nacional	2.756.616	1.906.881	-30,8	-30,8	100	
Bogotá	1.064.424	739.322	-30,5	-11,8	38,8	
Antioquia	429.836	312.577	-27,3	-4,3	16,4	
Valle	275.515	169.160	-38,6	-3,9	8,9	
Cundinamarca	155.760	67.317	-56,8	-3,2	3,5	
Atlántico	149.134	115.454	-22,6	-1,2	6,1	
Bolívar	72.314	46.567	-35,6	-0,9	2,4	
Risaralda	73.219	52.645	-28,1	-0,7	2,8	
Tolima	63.442	43.131	-32,0	-0,7	2,3	
Santander	90.951	73.360	-19,3	-0,6	3,8	
Quindío	31.282	15.992	-48,9	-0,6	0,8	
Nte Santander	43.396	32.442	-25,2	-0,4	1,7	
Boyacá	42.808	32.329	-24,5	-0,4	1,7	
Meta	40.331	30.858	-23,5	-0,3	1,6	
Caldas	38.718	29.897	-22,8	-0,3	1,6	
Cesar	27.968	20.540	-26,6	-0,3	1,1	
Nariño	27.066	20.361	-24,8	-0,2	1,1	
Magdalena	25.932	19.777	-23,7	-0,2	1,0	
Cauca	19.760	13.840	-30,0	-0,2	0,7	
Huila	29.685	26.741	-9,9	-0,1	1,4	
La Guajira	8.465	6.091	-28,0	-0,1	0,3	
Caquetá	5.228	3.159	-39,6	-0,1	0,2	
Sucre	9.337	7.665	-17,9	-0,1	0,4	
Resto¹	8.121	6.568	-19,1	-0,1	0,3	
Córdoba	18.480	16.938	-8,3	-0,1	0,9	
Casanare	5.440	4.152	-23,7	0,0	0,2	

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Resto¹. Agrupa los siguientes departamentos: Chocó, Arauca, Putumayo, Archipiélago de San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.

Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Edificaciones Residenciales - ICOCED.

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

5. Operaciones generales de crédito

5.1 Resultados generales

En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito² (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.

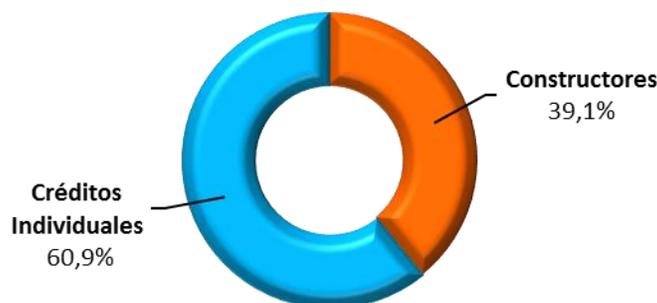
5.1.1 Tercer trimestre 2022

Durante el tercer trimestre de 2022, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$3.131.090 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2021 - ICOCED Residencial), de los cuales \$1.224.209 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$1.906.881 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 21).

Gráfico 8. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras

Total nacional

III trimestre 2022^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Los créditos entregados en el tercer trimestre de 2022 disminuyeron 19,8% frente al mismo trimestre de 2021. Los desembolsos entregados a constructores -9,8%, los créditos directos a individuales presentaron variación de -25,1%.

² 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 viviendas y operaciones de leasing habitacional 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.

Tabla 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 (2021 – 2022)^{Pr}

Años	III trimestre	Variación %	Año corrido a	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total desembolsos de crédito						
2020	2.594.300	-27,5	6.787.918	-30,6	10.121.353	-25,1
2021	3.902.508	50,4	10.528.022	55,1	13.926.322	37,6
2022	3.131.090	-19,8	9.404.988	-10,7	13.581.831	-2,5
Crédito a constructores						
2020	1.090.352	-19,6	2.677.688	-31,4	3.880.448	-28,7
2021	1.357.942	24,5	3.808.354	42,2	5.088.152	31,1
2022	1.224.209	-9,8	3.489.161	-8,4	5.086.204	0,0
Crédito a individuales o crédito directo						
2020	1.503.948	-32,3	4.110.230	-30,1	6.240.904	-22,7
2021	2.544.566	69,2	6.719.668	63,5	8.838.170	41,6
2022	1.906.881	-25,1	5.915.826	-12,0	8.495.627	-3,9

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

5.1.2 Año corrido

En lo corrido del año a septiembre de 2022, los créditos disminuyeron 10,7% frente al mismo trimestre de 2021. los desembolsos entregados a constructores -8,4%, los créditos directos a individuales presentaron variación de -12,0%.

5.1.3 Doce meses a septiembre 2022

Durante los últimos doce meses a septiembre a 2022, los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda presentaron una variación de -2,5%, al pasar de \$13.926.322 millones en el mismo período 2021, a \$13.581.831 millones en el año 2022. Este resultado obedeció al decrecimiento de los créditos a individuales de 3,9%.

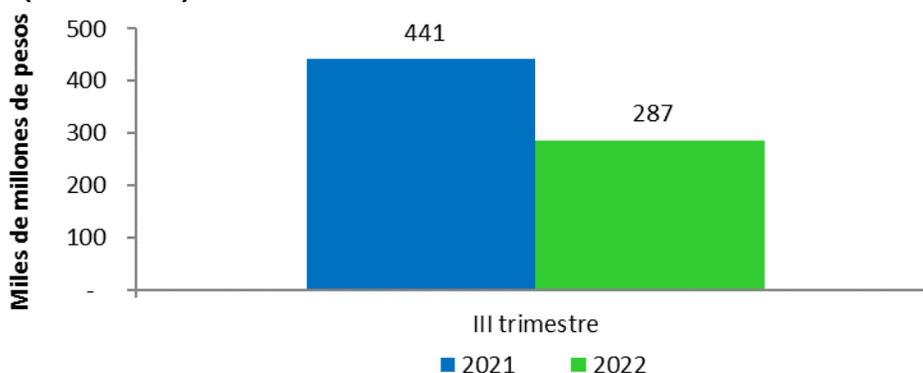
5.2. Subrogaciones para créditos individuales³

5.2.1 Tercer trimestre 2022^{Pr}

En el tercer trimestre de 2022, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de \$286.625 millones a precios constantes, \$154.725 millones menos que en el mismo trimestre de 2021 originando una variación negativa de 35,1% frente al periodo anterior (Anexo 22).

Gráfico 9. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes) Total nacional

III trimestre (2021 – 2022)^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

5.2.2 Año corrido

En lo corrido del año a septiembre de 2022, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de \$750.287 millones a precios constantes, \$340.797 millones menos que en el mismo periodo de 2021 originando una variación negativa de 31,2%.

5.2.3 Doce meses a septiembre 2022

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2022, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un decrecimiento de 20,5% con relación al mismo periodo anterior. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.226.520 millones (precios constantes del IV trimestre de 2021), \$316.367 millones menos que en 2021.

³ 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.

6. Cuadro resumen financiación de vivienda

Cuadro 8. Variaciones del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda

Total nacional

III trimestre 2022^{Pr}

Variables	Anual		Trienal*		Año corrido		Doce meses	
	III trimestre 2022/ III trimestre 2021	Contribución (%)	III trimestre 2022/ III trimestre 2019	Contribución (%)	I-III trimestre 2022/ I-III trimestre 2021	Contribución (%)	IV trimestre 2021-III trimestre 2022 / IV trimestre 2020-III trimestre 2021	Contribución (%)
Desembolsos para compra de vivienda	-28,6	-28,6	-19,5	-19,5	-18,6	-18,6	-10,0	-10,0
Créditos hipotecarios	-30,8	-22,4	-19,1	-13,4	-19,0	-13,5	-9,3	-6,6
Leasing habitacional	-22,8	-6,2	-20,5	-6,1	-17,6	-5,1	-11,6	-3,4
Número de desembolsos	-37,7	-37,7	-26,6	-26,6	-22,3	-22,3	-12,5	-12,5
Créditos hipotecarios	-38,3	-32,5	-23,5	-19,0	-23,4	-19,6	-13,0	-10,8
Leasing habitacional	-34,6	-5,2	-39,5	-7,6	-16,8	-2,7	-10,1	-1,7

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*La comparación trienal se presenta para los resultados del tercer trimestre de 2022 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al tercer trimestre de 2019, trimestre en el cual se extendió el aislamiento preventivo obligatorio mediante el Decreto 637 de 2020 como medida frente a la emergencia sanitaria presentada en el país con ocasión de la pandemia de COVID-19.

7. Medidas de calidad

Indicador de cobertura

Este indicador es un instrumento, que permite hacer seguimiento al desarrollo de la recolección, con el propósito de garantizar el diligenciamiento del instrumento por cada una de las fuentes de cobertura de la operación estadística, empleando la siguiente fórmula:

$$IC = (A/B) * 100$$

Donde: La variable A corresponde a la cantidad de formatos enviados por las fuentes en el trimestre de referencia y la variable B es el total de entidades financiadoras de vivienda que hacen parte de la cobertura de la operación.

Indicador de cobertura III trimestre de 2022:

$$IC = (24/24) * 100$$

$$IC = 100\%$$

La operación estadística para el III trimestre de 2022, tiene un porcentaje de cobertura del 100%.

Tasa de imputación

Es el proceso de reemplazo de los valores ausentes, inválidos o inconsistentes para una determinada variable. Este indicador será la proporción de la cantidad imputada de la variable de estudio sobre el total de la variable (valor o número de desembolsos para compra de vivienda)

$$TI = (A/B) * 100$$

Donde: La variable A corresponde al total del valor de desembolsos o número de créditos imputado en el trimestre de referencia y la variable B es el total del valor de desembolsos o número de créditos del trimestre de referencia.

Indicador de imputación III trimestre de 2022:

$$\text{III trimestres de 2022 valor de los desembolsos} = (0/5.317.716) * 100$$

$$TI = 0\%$$

$$\text{III trimestre de 2022 Número de desembolsos} = (0/36.976) * 100$$

$$TI = 0\%$$

La operación estadística para el III trimestre de 2022 en sus dos variables de estudio, obtuvo un indicador de imputación del 0%.

Tasa de no respuesta

Es la razón, en porcentaje, del número de unidades que no responden y el número total de unidades de la operación estadística.

$$\text{TNR} = \frac{\text{N}^\circ \text{ fuentes que no reportan en el período de referencia}}{\text{N}^\circ \text{ total de fuentes que hacen parte de la cobertura}} * 100$$

$$\text{TNR} = (0/24) * 100$$

$$\text{TNR} = 0\%$$

La operación estadística para el III trimestre de 2022, obtuvo una tasa de no respuesta del 0%.

Ficha Metodológica

Objetivo: Dotar al país y al sistema de financiación de vivienda de indicadores de medición que permitan realizar seguimiento a las políticas públicas relacionadas con la financiación de vivienda a través de los créditos de vivienda y las operaciones de leasing habitacional otorgados por los establecimientos financieros vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Alcance: La operación estadística Financiación de Vivienda hace referencia al valor y número de los desembolsos para compra de vivienda; individuales, a constructores y subrogaciones que son otorgados por los establecimientos de crédito que financian vivienda en el país y se encuentran vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

VARIABLES ANALIZADAS: valor y número de los desembolsos para compra de vivienda 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 y Establecimientos de crédito.

Variaciones analizadas: Sobre precios constantes de IV trimestre de 2021 - ICOCED.

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).

Glosario⁴

Créditos de vivienda: son, aquellos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual". Superintendencia Bancaria de Colombia. Circular Externa 50 del 26 de octubre de 2001. Recuperado de <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/17886/dPrint/1/c/00>

Crédito a constructores: "es una línea de crédito dirigida a personas jurídicas, constructores profesionales, que tengan dentro de su objeto social la actividad de construcción". Fondo nacional del ahorro. (s.f). Constructoras y lonjas. Recuperado de <https://mivivienda.fna.gov.co/constructoras-y-lonjas/credito-constructor>. Para el caso de la operación estadística solo cuenta el crédito a constructor para vivienda.

Departamento: para la operación estadística, corresponde al departamento donde se solicita el crédito de vivienda o el leasing habitacional.

Entidad financiadora de vivienda: corresponde a las entidades facultadas para otorgar créditos hipotecarios a largo plazo en el país. Concepto propio de la operación estadística. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)

Financiación de vivienda: mecanismo por el cual una entidad financiadora otorga un crédito a un individuo y/o organización para la compra de vivienda nueva o usada. (Departamento Administrativo Nacional de estadísticas – DANE). (s.f.)

Leasing habitacional: se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. Ley 795 de 2003, Artículo 2.28.1.1.2. Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

Subsidio Familiar de Vivienda (SFV): aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda de interés social. Los requisitos principales que debe cumplir el hogar para poder acceder al Subsidio Familiar de

⁴ Corresponde a los conceptos definidos en la ficha metodológica de Financiación de vivienda DSO-FME-001 versión 3 de marzo de 2019.

Vivienda, de acuerdo con la normativa vigente son (Decreto 2190 de 2009, Decreto 428 de 2015, Decreto 0729 de 2017, Decreto 867 de 2019, y el Decreto 2413 de 2018, los cuales están compilados en el Decreto 1077 de 2015).

De manera excepcional, se permite que las familias de poblaciones vulnerables como desplazados, víctimas de actos terroristas y afectados por situaciones de desastre o calamidad pública, apliquen este subsidio para la compra de vivienda usada, igualmente para hogares en situación de desplazamiento y damnificados por atentados terroristas se incluye la modalidad de arrendamiento. Adaptado del concepto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. Aspectos generales Minvivienda. Recuperado de <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda>

Subrogaciones: mecanismo por el cual se traslada la obligación de constructora a individual en el caso de vivienda nueva o de individual a individual para la compra de vivienda usada. (Departamento Administrativo Nacional de estadística – DANE). (s.f)

Vivienda de interés social (VIS): es aquella vivienda cuyo precio máximo de venta no excede el tope en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de conformidad con la normatividad vigente contenida en el Artículo 91 de la Ley 388 de 1997, CONPES 3819 de 2014, Decreto 1467 de 2019, y Artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.

Vivienda diferente de interés social (No VIS): es definida como aquella cuyo valor supera los topes de precio establecidos para la VIS. El precio es superior a 135 SMMLV y de 150 SMMLV para aquellos municipios que hacen parte del Decreto 1467 de 2019.



@DANE_Colombia



/DANEColombia



/DANEColombia



DANEColombia

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
