

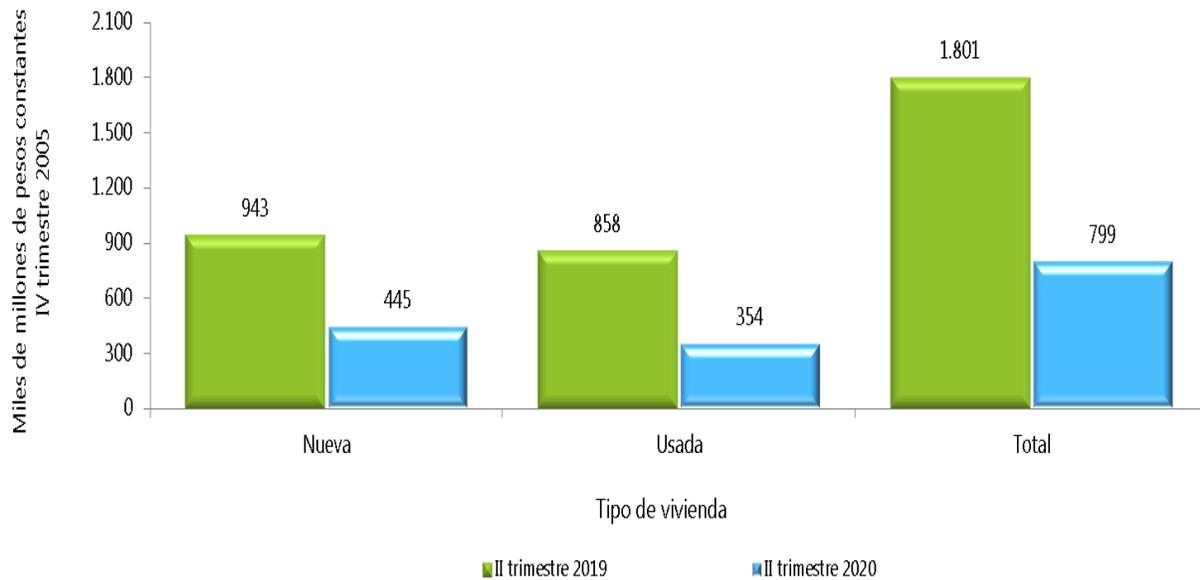
## Financiación de vivienda - FIVI

II trimestre de 2020<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**

**II trimestre (2019 – 2020)<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
- Porcentaje de cobertura
- 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 segundo 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.

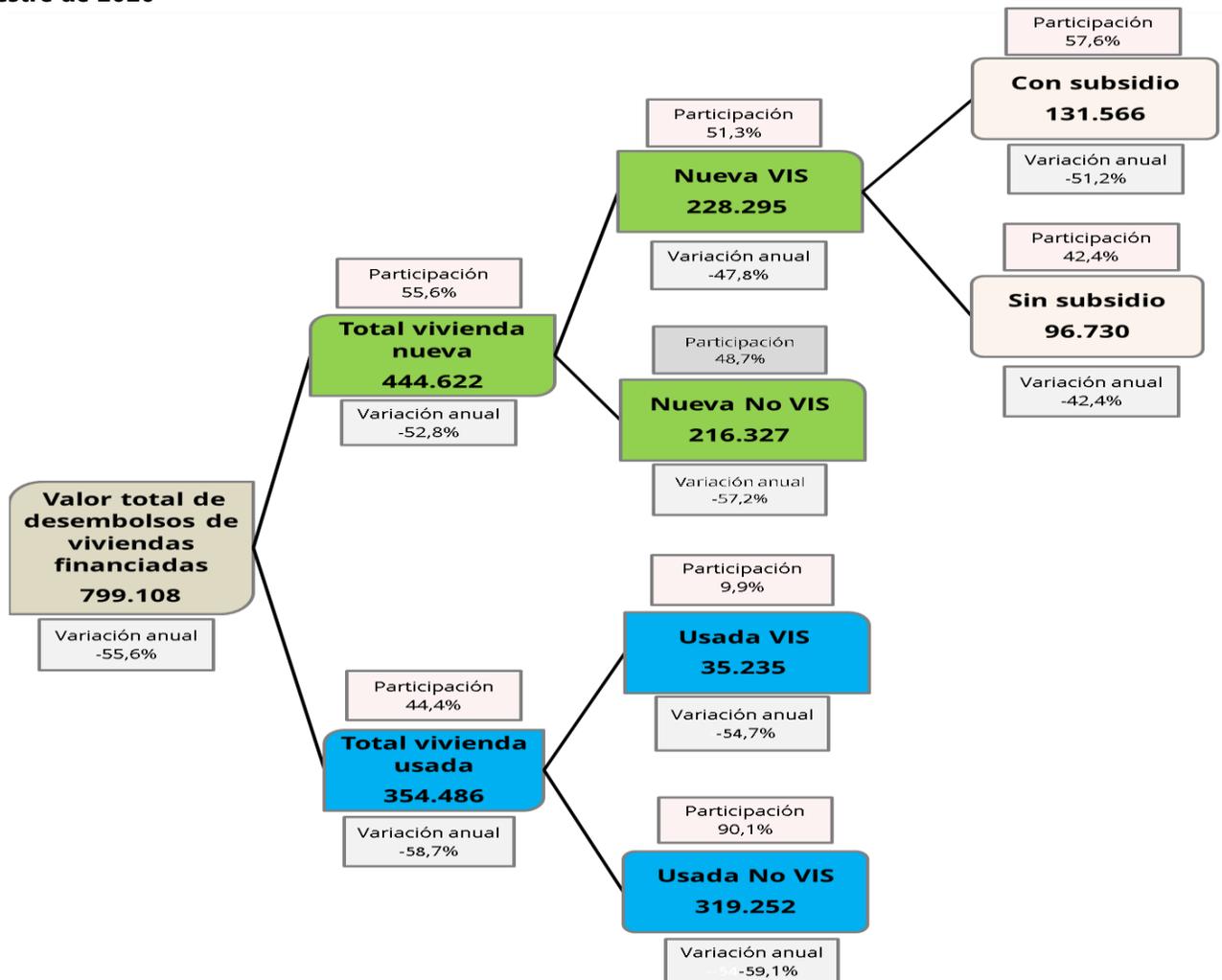
- Fase IV: 2000-en adelante. Esta etapa tiene como sustento la normatividad referente al Subsidio Familiar de Vivienda. Debido a estos cambios en la Ley acerca de la Financiación de Vivienda se solicita información concerniente a dichos subsidios.

A partir de agosto de 2019, la operación estadística Financiación de Vivienda, incorpora dentro de sus resultados estadísticos la implementación del Decreto 1467 de 2019 en donde el precio máximo de VIS pasa de 135 SMMLV a 150 SMMLV para aquellos municipios que hacen parte de la cobertura geográfica de la operación estadística y que cumplen con los requisitos definidos por el CONPES 3819 de 2014.

**Diagrama 1**

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

**II trimestre de 2020<sup>Pr</sup>**



**Fuente:** DANE, FIVI.

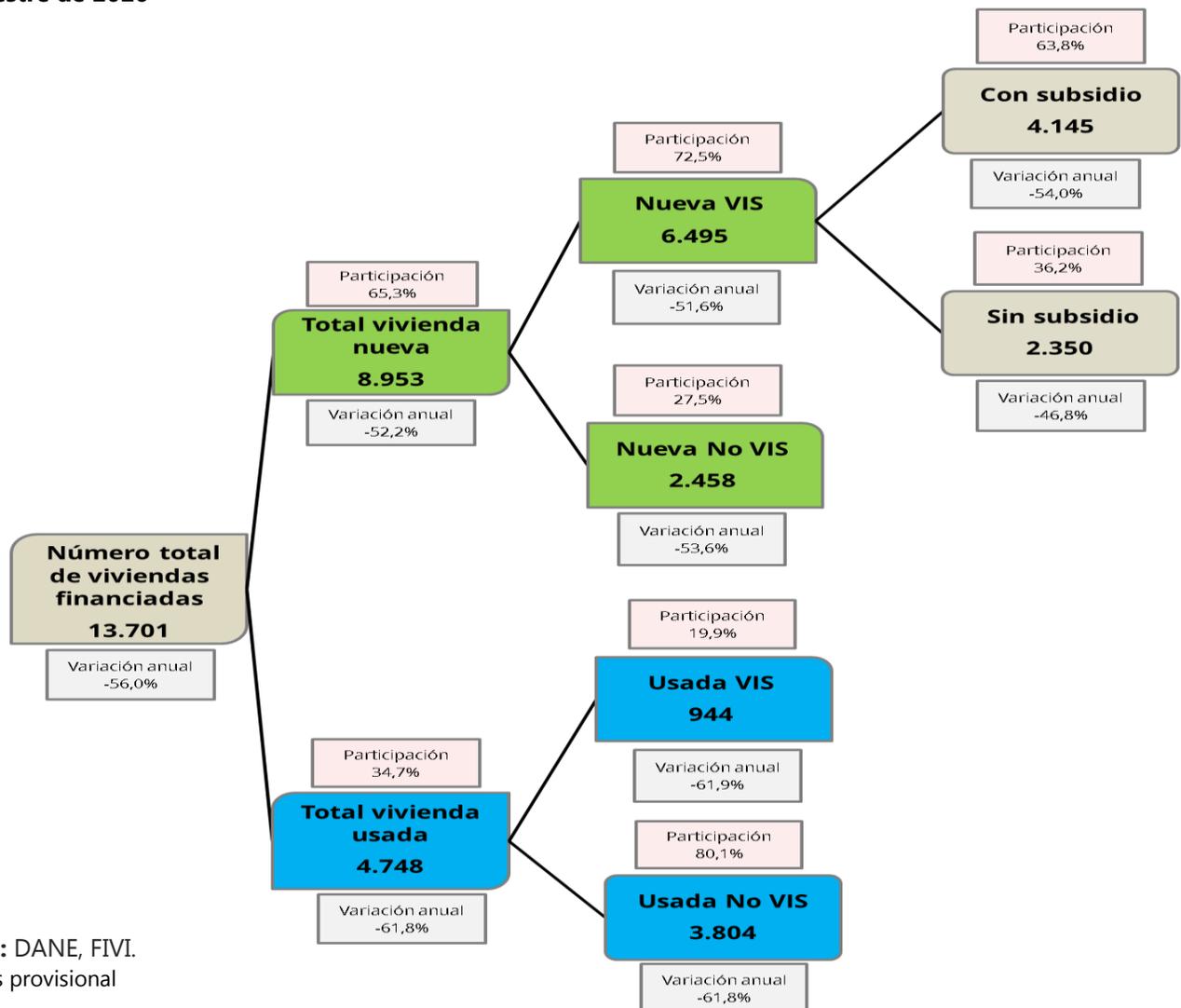
Pr: cifra provisional

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 segundo trimestre de 2020, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

**Diagrama 2**  
**Estructura general – Viviendas financiadas (unidades)**  
**II trimestre de 2020<sup>Pr</sup>**



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

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el segundo trimestre de 2020, 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 Segundo trimestre 2020<sup>Pr</sup>

Durante el trimestre abril-junio de 2020, se desembolsaron créditos por valor de \$1.327.213 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$738.458 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y \$588.755 millones fueron desembolsados para vivienda usada (Anexo 1).

**Cuadro 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes)  
II trimestre, año corrido y doce meses (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**

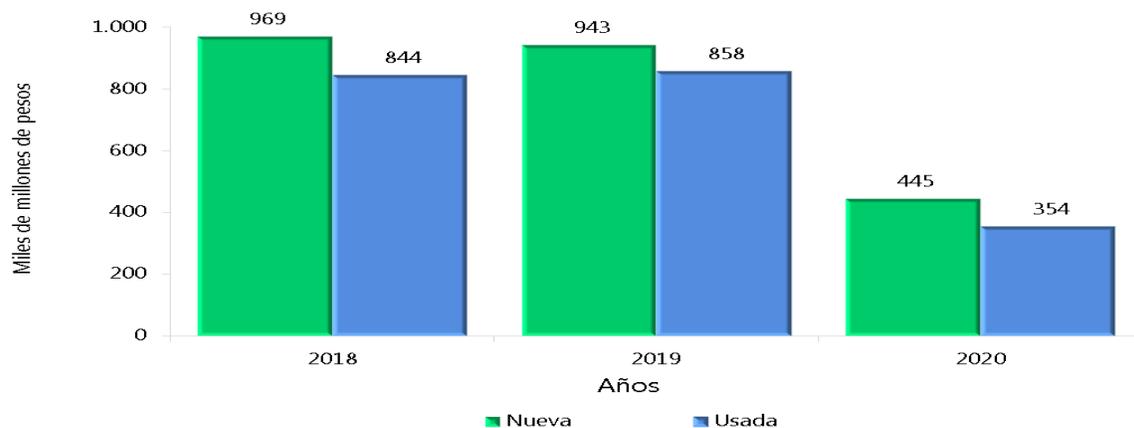
Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>						
2018	2.843.667	13,4	5.428.347	17,0	11.414.695	17,9
2019	2.891.077	1,7	5.388.874	-0,7	11.502.370	0,8
2020	1.327.213	-54,1	3.895.456	-27,7	10.415.101	-9,5
<b>Vivienda nueva</b>						
2018	1.519.939	5,3	2.934.776	7,1	6.259.855	10,2
2019	1.513.007	-0,5	2.865.302	-2,4	6.344.431	1,4
2020	738.458	-51,2	2.105.871	-26,5	5.640.799	-11,1
<b>Vivienda usada</b>						
2018	1.323.728	24,4	2.493.571	31,3	5.154.840	28,8
2019	1.378.070	4,1	2.523.572	1,2	5.157.939	0,1
2020	588.755	-57,3	1.789.585	-29,1	4.774.302	-7,4

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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

**Total nacional**  
**II trimestre (2018 - 2020<sup>Pr</sup>)**



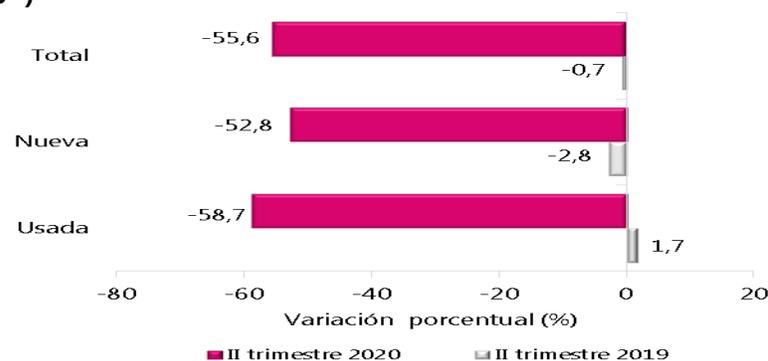
Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El valor de los créditos desembolsados a precios constantes en el segundo trimestre de 2020 registró una variación negativa de 55,6% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda nueva presentaron una disminución de 52,8% y la vivienda usada registró un decrecimiento de 58,7% (Anexo 2).

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

**Total nacional**  
**II trimestre (2019 - 2020<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

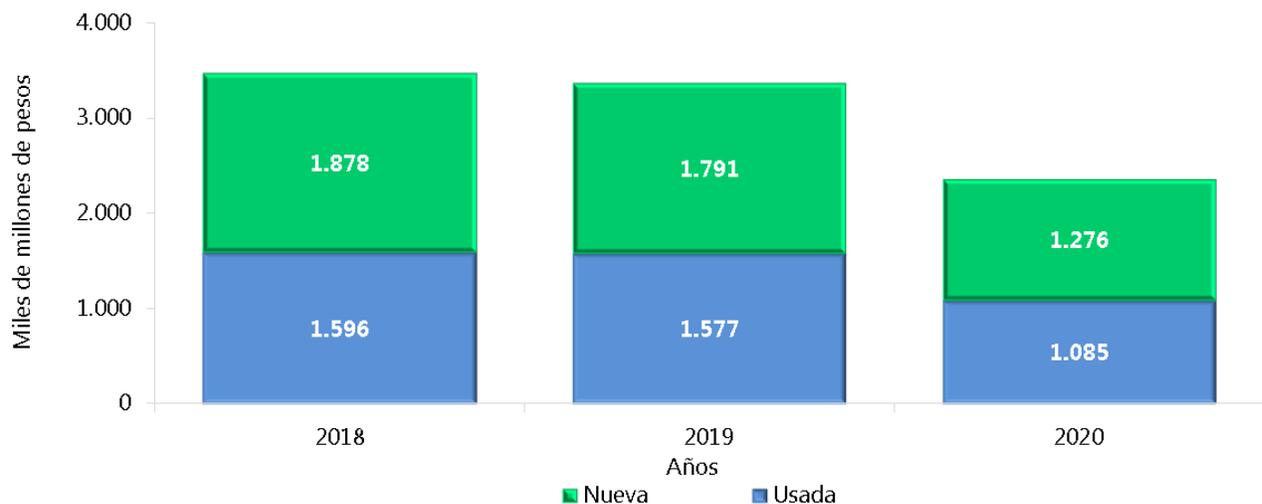
### 1.1.2 Año corrido a junio

En lo corrido del año a junio de 2020 se desembolsaron \$3.895.456 millones a precios corrientes para la adquisición de vivienda, que a precios constantes del IV trimestre de 2005 equivalen a \$2.360.988 millones. Para vivienda nueva se desembolsaron \$1.276.216 millones de pesos y para vivienda usada \$1.084.773 millones de pesos a precios constantes del IV trimestre de 2005 (Anexo 1 y 2).

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

**Total nacional**

**Año corrido a junio (2018 - 2020<sup>P</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: Cifra provisional

**Cuadro 2. Variación anual, año corrido y doce meses del valor de los créditos entregados para compra de vivienda (precios constantes)**

**Total nacional**

**II trimestre (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**

Valores en millones de pesos constantes

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>						
2018	1.813.764	10,0	3.473.495	13,3	7.393.589	13,7
2019	1.801.044	-0,7	3.367.930	-3,0	7.258.318	-1,8
2020	799.108	-55,6	2.360.988	-29,9	6.399.628	-11,8
<b>Vivienda nueva</b>						
2018	969.456	2,1	1.877.982	3,7	4.055.130	6,3
2019	942.553	-2,8	1.790.857	-4,6	4.004.822	-1,2
2020	444.622	-52,8	1.276.216	-28,7	3.465.958	-13,5
<b>Vivienda usada</b>						
2018	844.308	20,6	1.595.513	27,2	3.338.459	24,2
2019	858.491	1,7	1.577.073	-1,2	3.253.496	-2,5
2020	354.486	-58,7	1.084.773	-31,2	2.933.670	-9,8

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El valor de los créditos otorgados para la compra de vivienda en lo corrido del año hasta junio de 2020 registró una variación negativa de 29,9% frente al mismo período del año anterior. Los créditos destinados para la compra de vivienda nueva y usada presentaron una variación negativa de 28,7% y 31,2% respectivamente (Anexo 2).

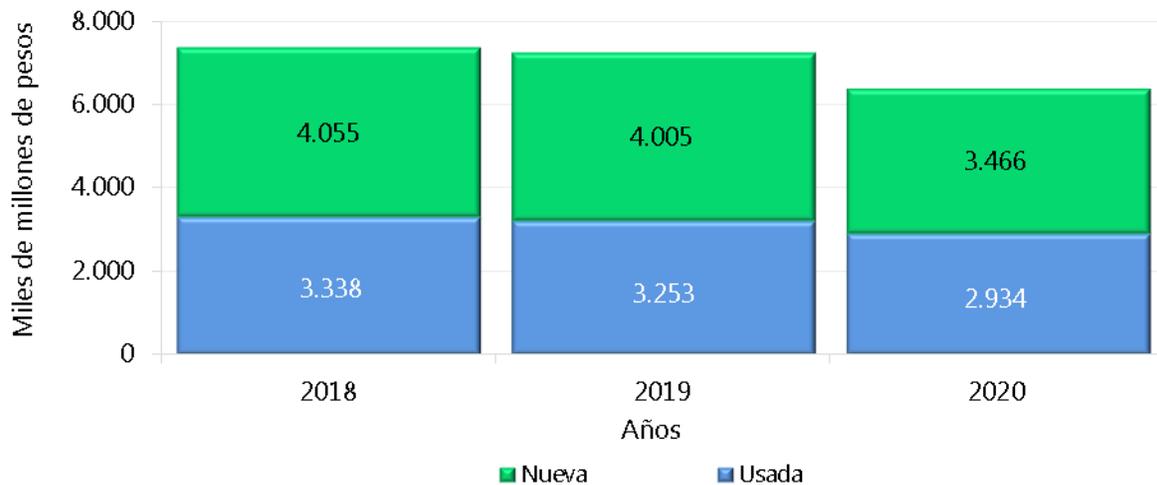
**1.1.3 Doce meses a junio**

Durante el periodo comprendido entre julio de 2019 y junio de 2020, las entidades financiadoras de vivienda entregaron \$6.399.628 millones para la adquisición de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para vivienda nueva se desembolsaron \$3.465.958 millones y para vivienda usada \$2.933.670 millones de pesos (Anexo 2).

**Gráfico 5. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda (miles de millones de pesos a precios constantes)**

**Total nacional**

**Doce meses a junio (2018 - 2020<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Durante el periodo comprendido entre julio de 2019 y junio de 2020, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda registró una variación negativa de 11,8% respecto al año anterior. Los créditos destinados a la vivienda nueva y usada presentaron variaciones negativas de 13,5% y 9,8% respectivamente.

## 1.2 Número de viviendas financiadas

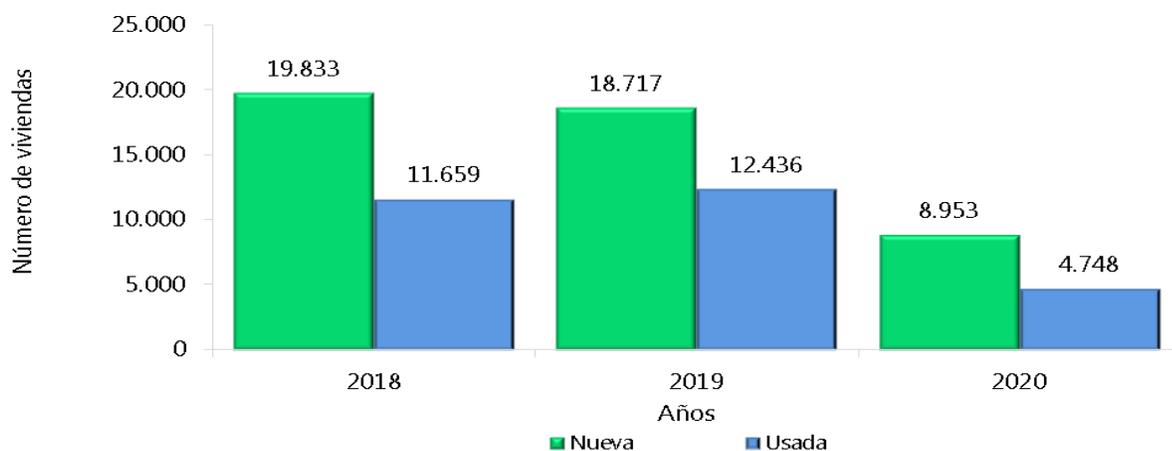
### 1.2.1 Segundo trimestre de 2020<sup>Pr</sup>

En el segundo trimestre de 2020, se financiaron 13.701 viviendas, lo que representó una variación negativa de 56,0% respecto al mismo trimestre de 2019 (31.153 viviendas). De las unidades financiadas, 8.953 correspondieron a viviendas nuevas y 4.748 a usadas (Anexo 3).

#### Gráfico 6. Viviendas financiadas (unidades)

##### Total nacional

##### II trimestre (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)



Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas y usadas presentaron una variación negativa de 52,2% y de 61,8% frente al mismo trimestre de 2019.

**Cuadro 3. Variación anual, año corrido y doce meses del número de viviendas financiadas**  
**Total nacional**  
**II trimestre (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total viviendas financiadas</b>						
2018	31.492	4,6	59.174	1,9	130.173	4,5
2019	31.153	-1,1	57.330	-3,1	125.634	-3,5
2020	13.701	-56,0	40.513	-29,3	108.249	-13,8
<b>Vivienda nueva</b>						
2018	19.833	-0,3	36.985	-6,1	84.310	-0,4
2019	18.717	-5,6	34.560	-6,6	78.852	-6,5
2020	8.953	-52,2	25.472	-26,3	67.464	-14,4
<b>Vivienda usada</b>						
2018	11.659	14,1	22.189	18,9	45.863	14,7
2019	12.436	6,7	22.770	2,6	46.782	2,0
2020	4.748	-61,8	15.041	-33,9	40.785	-12,8

Fuente: DANE, FIVI  
Pr: cifra provisional

### 1.2.2 Año corrido a junio

En el año corrido a junio de 2020, se financiaron 40.513 unidades, de las cuales 25.472 correspondieron a viviendas nuevas y 15.041 a viviendas usadas. La variación negativa de 29,3% en el número de soluciones financiadas, se explicó por el decrecimiento en la vivienda usada y nueva de 33,9% y de 26,3%, respectivamente (Anexo 3).

### 1.2.3 Doce meses a junio

En el periodo comprendido entre julio 2019 y junio 2020, se financiaron 108.249 unidades habitacionales, de las cuales 67.464 fueron viviendas nuevas y 40.785 viviendas usadas. La variación negativa de 13,8% en el número de soluciones financiadas se explicó por la variación negativa de la vivienda nueva y usada de 14,4% y 12,8% (Anexo 3).

## 2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

### 2.1 Valor y número de créditos

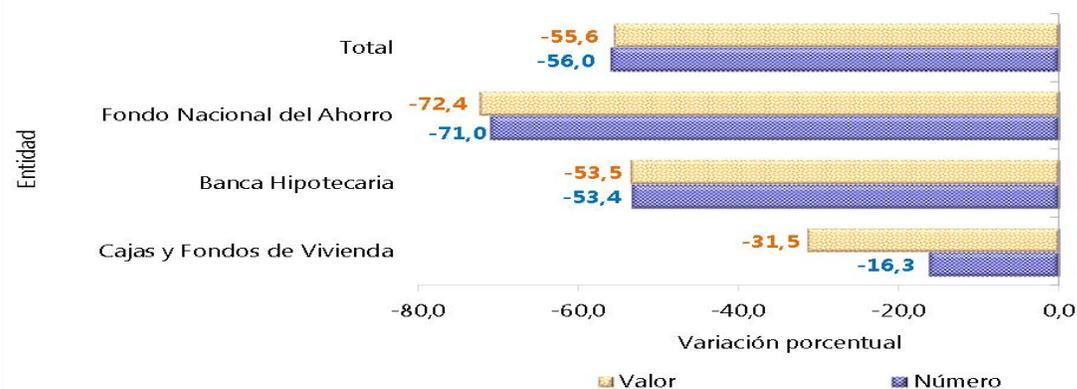
#### 2.1.1 Segundo trimestre 2020<sup>Pr</sup>

En el segundo trimestre de 2020, el valor total de los créditos desembolsados, a precios constantes, presentó un decrecimiento de 55,6% frente al mismo trimestre de 2019. Por entidad financiadora, el Fondo Nacional del Ahorro presentó variación negativa de 72,4%, seguido por la Banca Hipotecaria con una variación de -53,5% y las Cajas y Fondos de Vivienda -31,5% respectivamente (Anexo 4).

El número de viviendas financiadas en el segundo trimestre de 2020, frente al mismo trimestre del año 2019 obtuvo una variación negativa de 56,0%. Este comportamiento es explicado por las variaciones negativas del Fondo Nacional del Ahorro de 71,0%, la banca hipotecaria 53,4% y las cajas y fondos de vivienda 16,3% respectivamente (Anexo 5).

**Gráfico 7. Variación anual del número y valor de los créditos para compra de vivienda**

**Total nacional**  
**II trimestre 2020<sup>Pr</sup>**



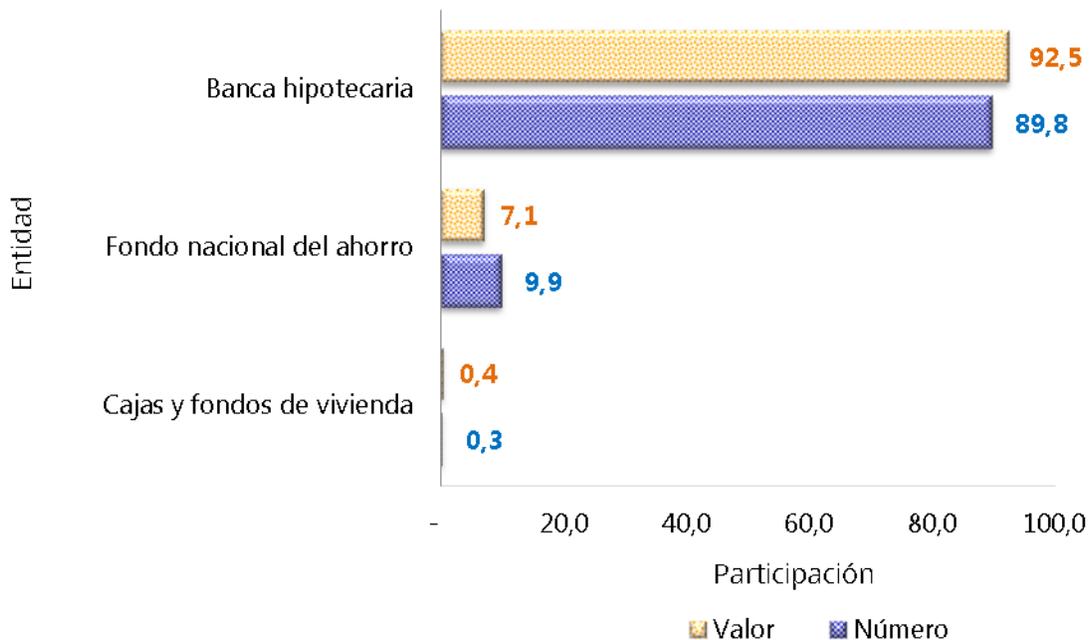
Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

En términos de distribución del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda en el segundo trimestre de 2020, la Banca Hipotecaria participó con 92,5%, el Fondo Nacional del Ahorro con 7,1% y las Cajas y Fondos de Vivienda con 0,4%.

**Gráfico 8. Participación del valor y número de créditos desembolsados**

**Total nacional**

**II trimestre 2020<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.

### 2.1.2 Año corrido a junio

En el año corrido a junio de 2020, el valor de los créditos entregados para la compra de vivienda obtuvo una variación negativa de 29,9%, respecto al mismo período del año 2019; este comportamiento obedeció a las disminuciones presentadas por el Fondo Nacional del Ahorro 35,0%, la banca hipotecaria 29,3% y las cajas y fondos de vivienda 20,1%, respectivamente (Anexo 4).

**Cuadro 4. Variaciones del valor de los créditos entregados para compra de vivienda (millones de pesos constantes)**

**II trimestre, año corrido y doce meses (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>						
2018	1.813.764	10,0	3.473.495	13,3	7.393.589	13,7
2019	1.801.044	-0,7	3.367.930	-3,0	7.258.318	-1,8
2020	799.108	-55,6	2.360.988	-29,9	6.399.628	-11,8
<b>Fondo Nacional del Ahorro</b>						
2018	201.187	7,0	378.743	11,3	753.016	15,7
2019	205.300	2,0	344.645	-9,0	783.240	4,0
2020	56.728	-72,4	224.102	-35,0	684.472	-12,6
<b>Cajas y Fondos de Vivienda</b>						
2018	3.786	-27,5	6.116	-32,3	14.485	-11,1
2019	4.427	16,9	9.433	54,2	19.247	32,9
2020	3.034	-31,5	7.533	-20,1	13.400	-30,4
<b>Banca Hipotecaria</b>						
2018	1.608.790	10,5	3.088.636	13,7	6.626.088	13,6
2019	1.591.317	-1,1	3.013.852	-2,4	6.455.832	-2,6
2020	739.346	-53,5	2.129.354	-29,3	5.701.755	-11,7

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 2.1.3 Doce meses a junio

Durante el periodo comprendido entre julio de 2019 y junio de 2020, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda disminuyó 11,8% frente al periodo comprendido entre julio 2018 y junio de 2019, este comportamiento obedeció al decrecimiento de las cajas y fondos de vivienda 30,4%, el Fondo Nacional del Ahorro 12,6% y la Banca hipotecaria de 11,7% respectivamente (Anexo 4).

### 3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

##### 3.1.1 Segundo trimestre 2020<sup>Pr</sup>

Del monto total de créditos entregados durante el segundo trimestre de 2020 para compra de vivienda, el 33,0% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de viviendas financiadas, la VIS participó con 54,3% del total (Anexo 6, 7, 8 y 9).

**Cuadro 5. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)**  
II trimestre de 2020<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>	1.327.213	799.108	13.701
Vivienda de interés social	437.688	263.530	7.439
Vivienda diferente de VIS	889.525	535.579	6.262

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 segundo trimestre de 2020 a precios constantes fue de \$263.530 millones de pesos. Los préstamos para adquisición de VIS usada y nueva presentaron variaciones negativas de 54,7% y 47,8% respectivamente (Anexo 6).

**Cuadro 6. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (millones de pesos constantes)**

**Total nacional**

**II trimestre (2019 – 2020<sup>Pr</sup>)**

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total créditos entregados</b>						
2018	499.499	10,9	924.004	2,7	2.020.300	6,8
2019	515.431	3,2	925.443	0,2	2.038.746	0,9
2020	263.530	-48,9	763.375	-17,5	1.932.706	-5,2
<b>VIS nueva</b>						
2018	412.331	7,8	759.750	-1,4	1.706.626	5,4
2019	437.646	6,1	787.362	3,6	1.752.075	2,7
2020	228.295	-47,8	658.291	-16,4	1.671.758	-4,6
<b>VIS usada</b>						
2018	87.168	28,0	164.254	27,3	313.674	14,7
2019	77.785	-10,8	138.081	-15,9	286.671	-8,6
2020	35.235	-54,7	105.084	-23,9	260.948	-9,0

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 3.1.3 Año corrido a junio

En lo corrido del año a junio de 2020, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS a precios constantes disminuyeron 17,5% frente al mismo período de 2019. Al pasar de \$925.443 millones en el año 2019 a 763.375 millones en lo corrido a junio de 2020.

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social, la Banca Hipotecaria entregó \$599.942 millones; el Fondo Nacional de Ahorro, \$162.443 millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$990 millones (Anexo 6).

### 3.1.4 Doce meses a junio

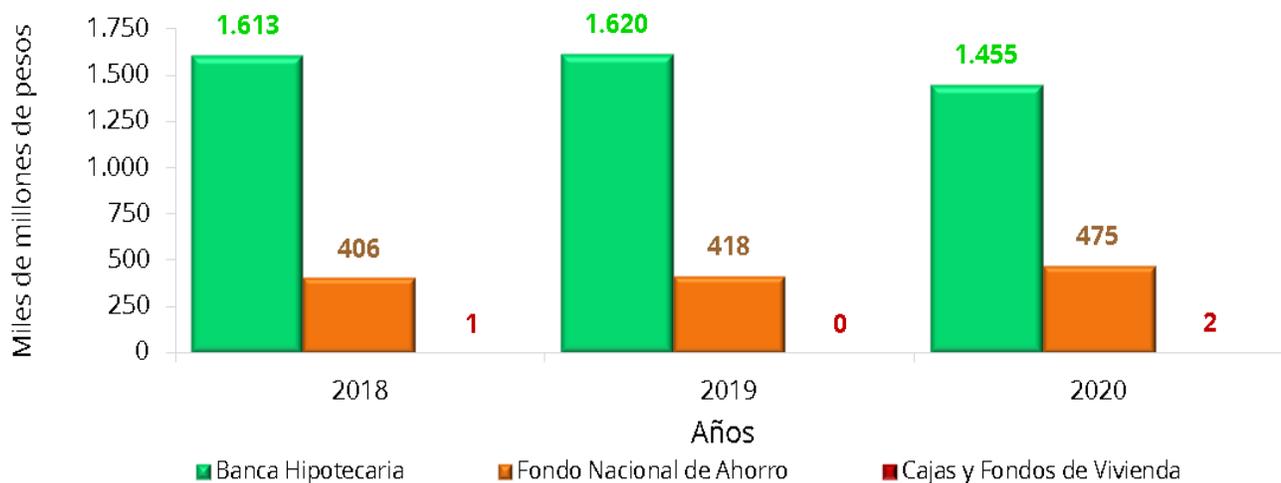
Durante el periodo comprendido entre julio de 2019 y junio 2020, los préstamos individuales desembolsados para la compra de VIS registraron un decrecimiento de 5,2% respecto al periodo julio 2018 y junio de 2019. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social usada registraron variación negativa de 9,0% y los concedidos para VIS nueva -4,6%.

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social, la Banca Hipotecaria entregó \$1.455 miles de millones; el Fondo Nacional del Ahorro \$475 miles de millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$2 miles de millones de pesos a precios constantes (Anexo 6).

**Gráfico 9. Valor de los créditos entregados para compra de VIS (miles de millones), por entidad financiadora**

**Total nacional**

**Doce meses a junio (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 3.2. Número de viviendas financiadas

### 3.2.1 Segundo trimestre de 2020

En el segundo trimestre de 2020, el número de viviendas de interés social financiadas registró una variación negativa de 53,2% frente al mismo trimestre de 2019, este comportamiento obedeció a la disminución de la VIS usada de 61,9% y la VIS nueva de 51,6% respectivamente. En total, se financiaron 7.439 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 6.495 correspondieron a soluciones nuevas y 944 a VIS usadas (Anexo 7).

#### Cuadro 7. Número de viviendas de interés social financiadas

##### Total nacional

##### II trimestre, año corrido y doce meses (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total viviendas VIS financiadas</b>						
2018	16.357	3,7	29.771	-7,3	68.213	-1,8
2019	15.898	-2,8	28.316	-4,9	63.702	-6,6
2020	7.439	-53,2	21.956	-22,5	57.125	-10,3
<b>VIS nueva</b>						
2018	13.590	0,6	24.609	-11,5	58.338	-3,2
2019	13.419	-1,3	23.967	-2,6	54.714	-6,2
2020	6.495	-51,6	18.845	-21,4	49.107	-10,2
<b>VIS usada</b>						
2018	2.767	22,2	5.162	20,1	9.875	7,7
2019	2.479	-10,4	4.349	-15,7	8.988	-9,0
2020	944	-61,9	3.111	-28,5	8.018	-10,8

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

### 3.2.2 Año corrido a junio

En el año corrido a junio de 2020, se financiaron 21.956 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 18.845 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 3.111 a usadas. Al comparar esta información con el mismo período de 2019, se observa que el total de viviendas financiadas disminuyó 22,5%. La vivienda de interés social usada presentó variación negativa de 28,5% y la VIS nueva presentó una variación negativa de 21,4%.

### 3.2.3 Doce meses a junio

Durante el periodo comprendido entre julio de 2019 y junio de 2020, se financiaron 57.125 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 49.107 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 8.018 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el mismo periodo comprendido entre julio de 2018 y junio de 2019, el total de viviendas financiadas presentó variación negativa de 10,3%. La vivienda de interés social usada y nueva registró una variación negativa de 10,8% y 10,2% respectivamente.

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

Bogotá, Antioquia y Valle concentraron el 66,7% del valor total del crédito entregado para la adquisición de vivienda durante el segundo trimestre de 2020. La variación negativa de 55,6% del valor de los créditos desembolsados en el segundo trimestre de 2020, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá, Antioquia y Valle que restaron en conjunto 32,2 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 15).

**Cuadro 8. Variación anual, contribución y participación de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C.**  
II trimestre (2019 – 2020<sup>Pr</sup>)

Departamento	Millones de pesos constantes				
	II trimestre 2019	II trimestre 2020	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución (%)
<b>Total nacional</b>	<b>1.801.044</b>	<b>799.108</b>	<b>-55,6</b>	<b>-55,6</b>	<b>100,0</b>
Bogotá	671.547	352.234	-47,5	-17,7	44,1
Antioquia	268.053	122.568	-54,3	-8,1	15,3
Valle	173.097	57.894	-66,6	-6,4	7,2
Cundinamarca	117.843	36.101	-69,4	-4,5	4,5
Atlántico	97.914	45.123	-53,9	-2,9	5,6
Santander	65.624	24.744	-62,3	-2,3	3,1
Tolima	50.466	16.405	-67,5	-1,9	2,1
Risaralda	47.604	19.897	-58,2	-1,5	2,5
Bolívar	43.398	17.056	-60,7	-1,5	2,1
Caldas	28.875	11.455	-60,3	-1,0	1,4
Meta	25.017	9.660	-61,4	-0,9	1,2
Magdalena	21.337	6.984	-67,3	-0,8	0,9
Huila	24.762	10.629	-57,1	-0,8	1,3
Boyacá	20.200	6.736	-66,7	-0,7	0,8
Cesar	24.930	11.475	-54,0	-0,7	1,4
Nte Santander	24.162	12.242	-49,3	-0,7	1,5
Nariño	21.318	9.507	-55,4	-0,7	1,2
Cauca	15.483	3.728	-75,9	-0,7	0,5
Córdoba	14.823	4.861	-67,2	-0,6	0,6
Quindío	17.297	10.496	-39,3	-0,4	1,3
Sucre	6.974	2.543	-63,5	-0,2	0,3
La Guajira	5.632	1.805	-67,9	-0,2	0,2
Caquetá	4.252	785	-81,5	-0,2	0,1
Casanare	4.297	1.922	-55,3	-0,1	0,2
Guaviare	1.648	400	-75,7	-0,1	0,1
San Andrés	1.048	0	-100,0	-0,1	0,0
Putumayo	1.094	697	-36,3	0,0	0,1
Guainía	332	0	-100,0	0,0	0,0
Arauca	1.064	810	-23,9	0,0	0,1
Amazonas	293	42	-85,6	0,0	0,0
Chocó	454	208	-54,1	0,0	0,0
Vaupés	124	0	-100,0	0,0	0,0
Vichada	83	99	18,3	0,0	0,0

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*Cálculo matemático indeterminado

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

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

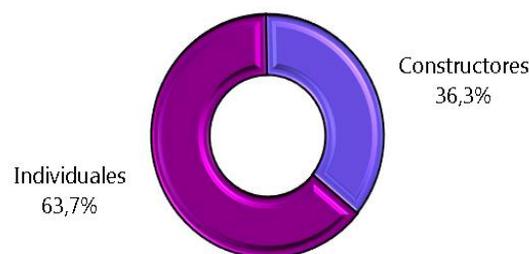
### 5.1 Resultados generales

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.

#### 5.1.1 Segundo trimestre 2020

Durante el segundo trimestre de 2020, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$1.130.382 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$410.151 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$720.232 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 19).

**Gráfico 10. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras**  
**Total nacional**  
**II trimestre 2020<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 segundo trimestre de 2020 disminuyeron 60,7% frente al mismo trimestre de 2019. Los desembolsos entregados a los constructores decrecieron 65,1% y los créditos a individuales o créditos directos presentaron variación negativa de 57,7%.

**Cuadro 9. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes)**  
**II trimestre, año corrido y doce meses (2018 – 2020<sup>Pr</sup>)**

Años	II trimestre	Variación %	Año corrido a Junio	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
<b>Total desembolsos de crédito</b>						
2018	2.959.691	-4,8	5.562.820	-0,3	11.745.144	2,6
2019	2.878.114	-2,8	5.386.309	-3,2	11.731.385	-0,1
2020	1.130.382	-60,7	3.536.296	-34,3	9.513.795	-18,9
<b>Crédito a constructores</b>						
2018	1.286.767	-26,4	2.386.659	-21,9	5.104.286	-17,7
2019	1.174.719	-8,7	2.240.450	-6,1	4.943.335	-3,2
2020	410.151	-65,1	1.368.433	-38,9	3.591.017	-27,4
<b>Crédito a individuales o crédito directo</b>						
2018	1.672.924	23,0	3.176.161	25,7	6.640.858	26,6
2019	1.703.396	1,8	3.145.859	-1,0	6.788.050	2,2
2020	720.232	-57,7	2.167.863	-31,1	5.922.778	-12,7

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

### 5.1.2 Año corrido a junio

En lo corrido del año a junio de 2020, el valor de los créditos desembolsados para financiación de vivienda registró un decrecimiento de 34,3% frente al mismo período del año 2019, al pasar de \$5.386.309 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005 en el mismo periodo de 2019 a \$3.536.296 millones en 2020.

### 5.1.3 Doce meses a junio

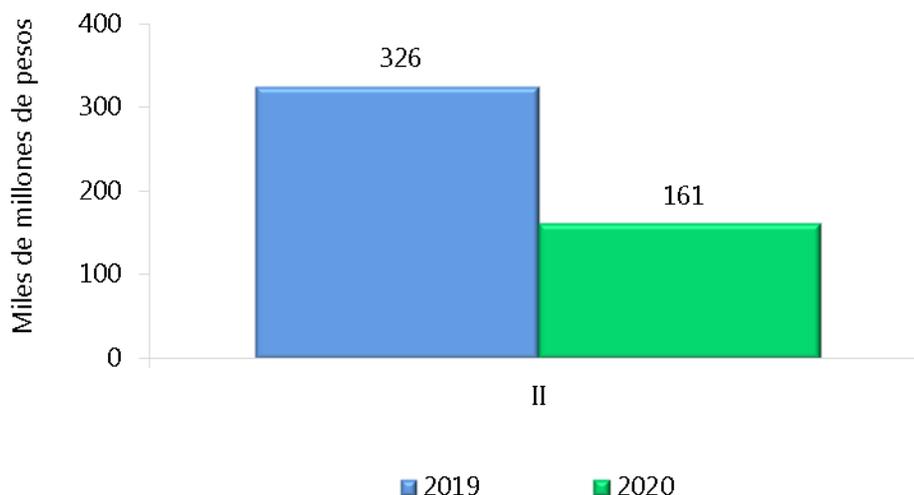
Los créditos desembolsados por las entidades (precios constantes del IV trimestre de 2005) que financian vivienda en el país durante el periodo comprendido entre julio de 2019 y junio de 2020, presentaron una variación negativa de 18,9%, al pasar de \$11.731.385 millones durante el periodo comprendido entre julio de 2018 y junio de 2019, a \$9.513.795 millones a junio de 2020. Este resultado obedeció al decrecimiento de los créditos a constructores de 27,4% y de 12,7% de los créditos a individuales.

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

### 5.2.1 Segundo trimestre 2020<sup>Pr</sup>

En el segundo trimestre de 2020, la Banca Hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$161.199 millones a precios constantes, \$164.704 millones menos que en el mismo trimestre de 2019 originando una variación negativa de 50,5% frente al periodo anterior (Anexo20).

**Gráfico 11. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes)**  
**Total nacional**  
**II trimestre (2019 – 2020<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

<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.

### **5.2.2 Año corrido a junio**

En lo corrido del año a junio de 2020, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, registraron una disminución de 32,3% 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 \$432.644 millones, \$206.717 millones menos que en el mismo período de 2019.

### **5.2.3 Doce meses a junio**

Durante el periodo comprendido entre julio de 2019 y junio de 2020, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron una disminución de 24,9% con relación al año 2019. En consecuencia, en el periodo analizado la Banca Hipotecaria efectuó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.126.880 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$372.930 millones menos que en 2019.

## 6. PORCENTAJE DE COBERTURA

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

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

Dónde: 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 II trimestre de 2020:

$$IC = (12/12) * 100$$

$$IC = 100\%$$

La operación estadística para el II trimestre de 2020, tiene un porcentaje de cobertura del 100%.

## 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):** Es un 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 Vivienda, de acuerdo a 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).

---

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

**Vivienda de Interés Social (VIS):** De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el Conpes 3819 y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv). (Art. 85, Ley 1955 de 2019)

**Vivienda diferente de interés social (No VIS):** Corresponde a la 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. (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE (s.f.). Conceptos armonizados de Colombia. Recuperado el 27 de noviembre de 2015).



@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)**