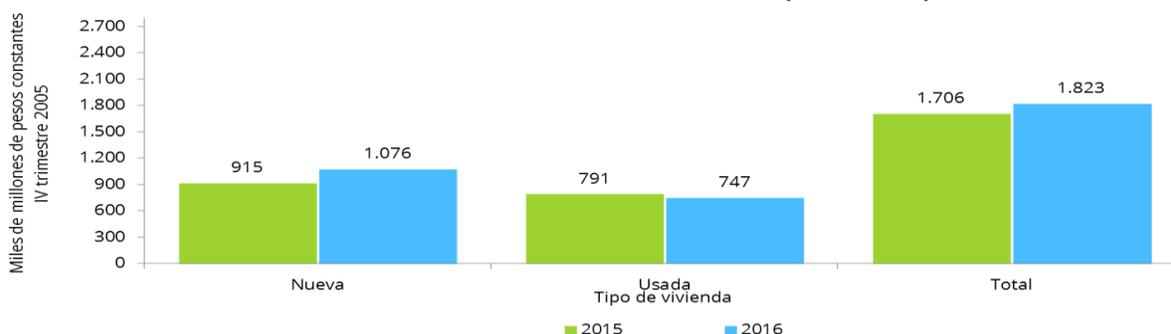


FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - FIVI

IV TRIMESTRE 2016

Valor de los créditos entregados para la compra de vivienda, por tipo
Total Nacional IV trimestre^P (2015 - 2016)



Fuente: DANE - FIVI.

Contenido

- Introducción.
- Resultados generales
- Resultados por entidades financiadoras.
- Vivienda de interés social.
- Resultados por departamento y Bogotá, D.C.
- Operaciones generales de crédito.
- Ficha metodológica.
- Glosario.



Director

Mauricio Perfetti del Corral

Subdirector

Carlos Felipe Prada Lombo

Director Técnico

Juan Francisco Martínez Rojas

INTRODUCCIÓN

El DANE como institución gubernamental de carácter técnico tiene la misión de obtener y difundir información estratégica nacional que sirva de base para el desarrollo económico, social y político del país, garantizando la calidad y disponibilidad de la información.

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 primer trimestre del 2005, y al número de viviendas financiadas. La información se recolecta mediante una encuesta a través de un muestreo determinístico aplicado a las entidades financiadoras de vivienda a largo plazo en el país.

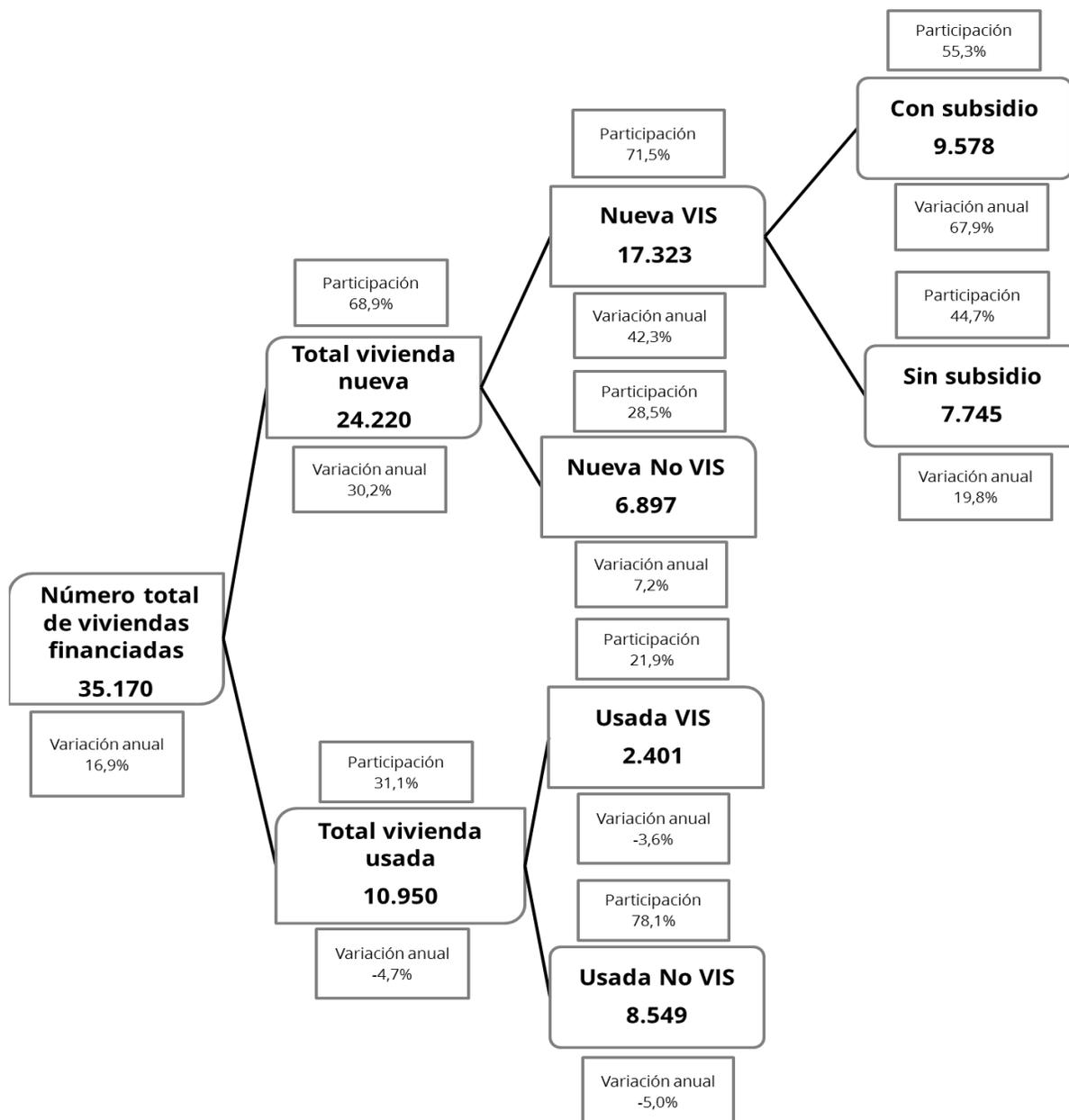
El desarrollo de la investigación sobre “Financiación de Vivienda” presenta desde su creación tres etapas históricas

- Fase I: 1983-1994. El DANE inició en 1985 la producción de estas estadísticas recopilando información histórica anual a partir de 1983, en 1984 con una periodicidad semestral y a partir de 1985 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. En esta 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.

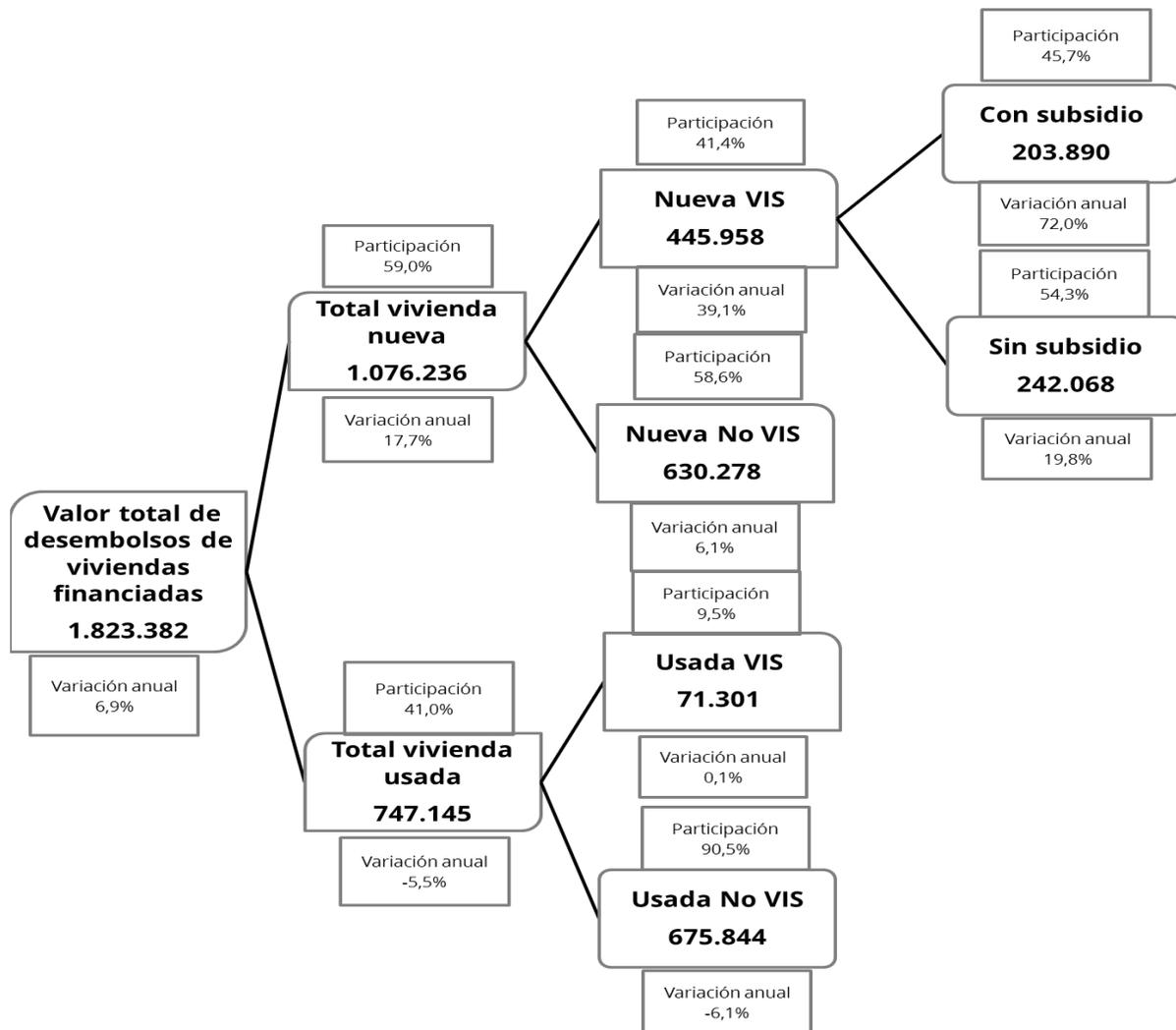
Diagrama 1 Estructura general – Número de viviendas financiadas IV trimestre de 2016



El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el IV trimestre de 2016, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

Diagrama 2 Estructura general – Valor de desembolsos de viviendas financiadas* IV trimestre de 2016

(Precios constantes de IV trimestre de 2005)



*Miles de millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de viviendas financiadas en el IV trimestre de 2016, 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. Cuarto trimestre.

Durante el trimestre octubre – diciembre de 2016 (IV trimestre), se desembolsaron créditos por valor de \$2.674.195 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$1.578.422 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y \$1.095.773 millones fueron desembolsados para vivienda usada (anexo A1).

Cuadro 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda IV trimestre y 12 meses (2014–2016)

Años	IV trimestre	Precios corrientes
		Doce meses a Diciembre
Total créditos entregados		
2014	2.223.083	9.133.159
2015	2.419.418	9.227.523
2016	2.674.195	9.695.706
Vivienda nueva		
2014	1.156.991	4.746.005
2015	1.297.660	4.849.840
2016	1.578.422	5.426.170
Vivienda usada		
2014	1.066.092	4.387.154
2015	1.121.758	4.377.683
2016	1.095.773	4.269.536

Fuente: DANE-FIVI.

Cifras en millones de pesos

A precios constantes del IV trimestre de 2005, la financiación de vivienda en el cuarto trimestre de 2016 correspondió a \$1.823.382 millones, de los cuales \$1.076.236 millones correspondieron a vivienda nueva y \$747.145 millones a vivienda usada (cuadro 2 y gráfico 1).

Cuadro 2. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda IV trimestre (2014-2016)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2014	1.648.015	-16,6	6.784.916	-3,4
2015	1.705.508	3,5	6.598.618	-2,7
2016	1.823.382	6,9	6.630.975	0,5
Vivienda nueva				
2014	857.700	-14,9	3.525.749	-0,1
2015	914.753	6,7	3.468.369	-1,6
2016	1.076.236	17,7	3.711.239	7,0
Vivienda usada				
2014	790.315	-18,3	3.259.167	-6,8
2015	790.755	0,1	3.130.249	-4,0
2016	747.145	-5,5	2.919.736	-6,7

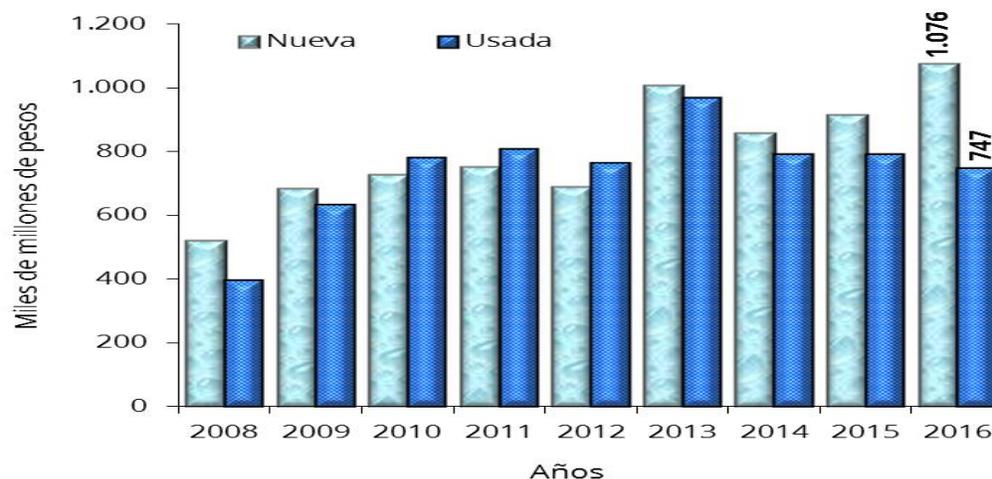
Fuente: DANE-FIVI.

Deflactor utilizado: Índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV

Cifras en millones de pesos

Gráfico 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva y usada Total nacional IV trimestre (2008-2016)

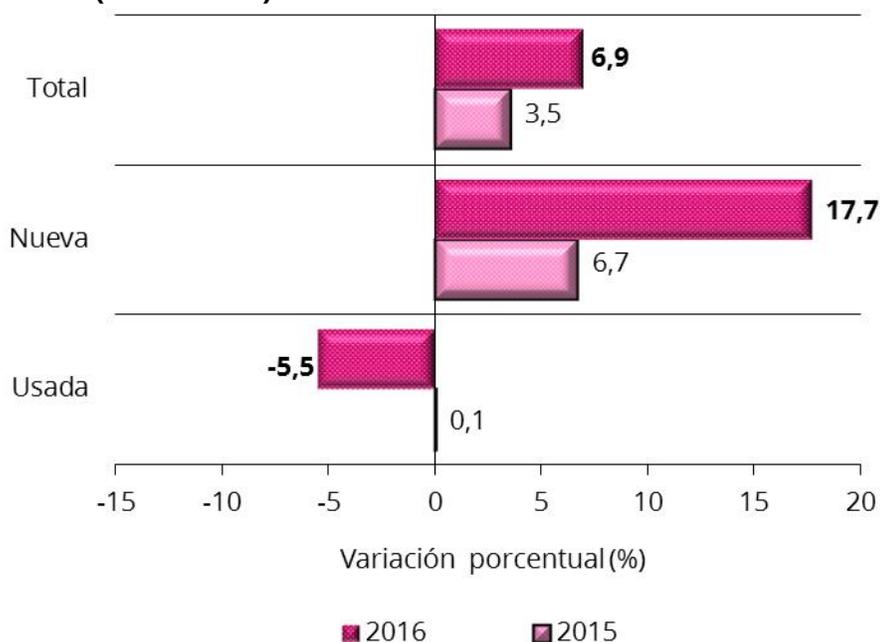
Precios constantes IV trimestre de 2005



Fuente: DANE-FIVI.

El valor de los créditos desembolsados a precios constantes en el IV trimestre de 2016 registró un aumento de 6,9% con relación a lo registrado en el mismo período del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda nueva registraron crecimiento de 17,7%, mientras que la vivienda usada presentó disminución de 5,5% respectivamente (cuadro 2, anexos A3 y A5).

Gráfico 2. Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
IV trimestre (2015 - 2016)



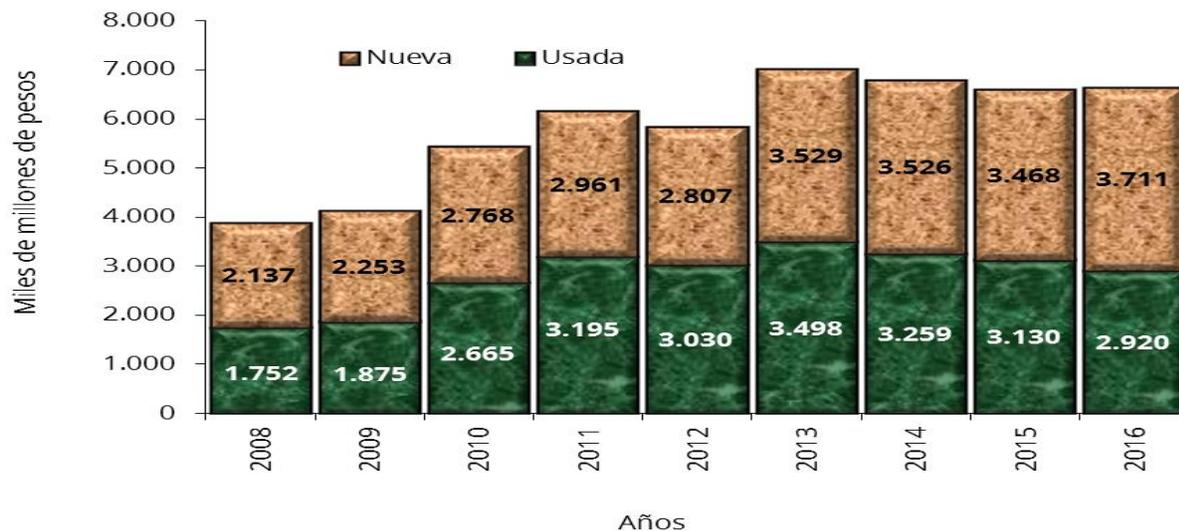
Fuente: DANE-FIVI.

1.1.1. Doce meses a diciembre

En el año 2016, las entidades financiadoras de vivienda entregaron \$6.630.975 millones para la adquisición de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para vivienda nueva se desembolsaron \$3.711.239 millones y para vivienda usada \$2.919.736 millones de pesos a precios constantes (cuadro 2 y gráfico 3).

Gráfico 3. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda Total nacional Doce meses a diciembre (2008 - 2016)

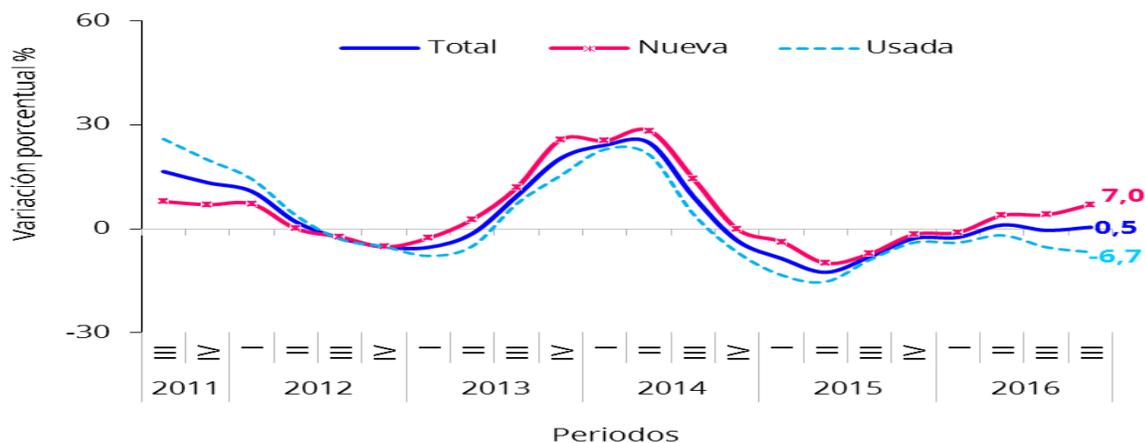
Precios constantes IV trimestre de 2005



Fuente: DANE-FIVI.

Durante el año 2016, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda aumentó 0,5% respecto al año 2015. El crédito destinado a vivienda nueva creció 7,0%. Por otro lado la vivienda usada disminuyó 6,7% (cuadro 2, anexos A3 y A5).

Gráfico 4. Variación doce meses del valor de los créditos entregados para compra de vivienda Total nacional - 2011 (III trimestre) - 2016 (IV trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

1.2. NÚMERO DE VIVIENDAS FINANCIADAS

1.2.1. Cuarto trimestre

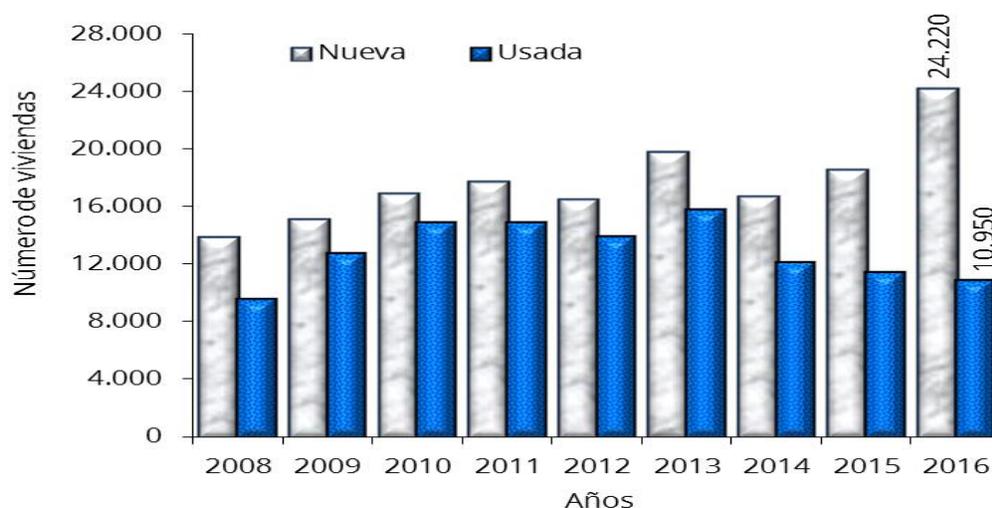
En el IV trimestre de 2016, se financiaron 35.170 viviendas, lo que representó un aumento de 16,9% respecto al mismo trimestre de 2015 (30.093 viviendas). De las unidades financiadas, 24.220 correspondieron a viviendas nuevas y 10.950 a usadas (anexo A2).

**Cuadro 3. Número de viviendas financiadas
IV trimestre (2014-2016)**

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2014	28.901	-19,0	124.209	-8,7
2015	30.093	4,1	113.671	-8,5
2016	35.170	16,9	128.196	12,8
Vivienda nueva				
2014	16.726	-15,8	72.333	-5,7
2015	18.602	11,2	67.003	-7,4
2016	24.220	30,2	85.732	28,0
Vivienda usada				
2014	12.175	-23,0	51.876	-12,7
2015	11.491	-5,6	46.668	-10,0
2016	10.950	-4,7	42.464	-9,0

Fuente: DANE-FIVI.

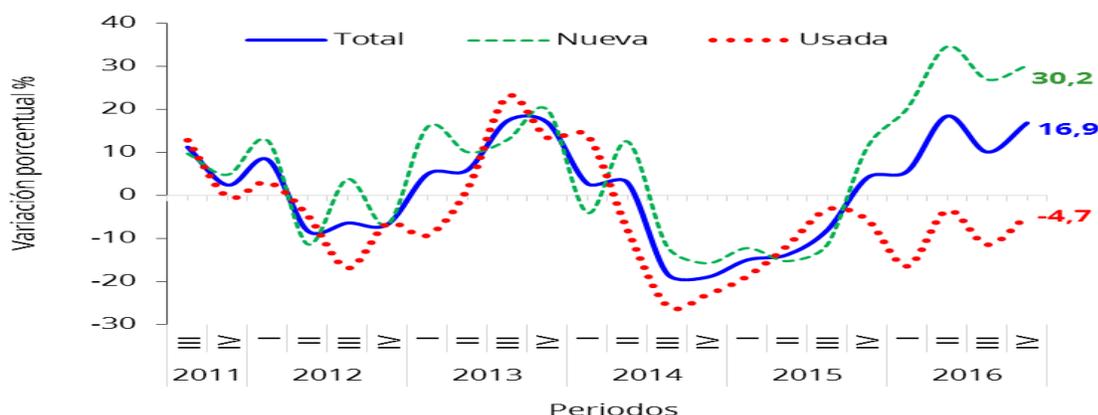
**Gráfico 5. Número de viviendas financiadas
Total nacional - 2008 - 2016 (IV trimestre)**



Fuente: DANE-FIVI.

En el período de análisis, el número de viviendas nuevas financiadas aumentó 30,2% y el de viviendas usadas disminuyó 4,7% frente al mismo trimestre de 2015 (cuadro 3, anexo A4 y A6).

Gráfico 6. Variación anual del número de viviendas financiadas Total nacional - 2011(III trimestre) - 2016 (IV trimestre)

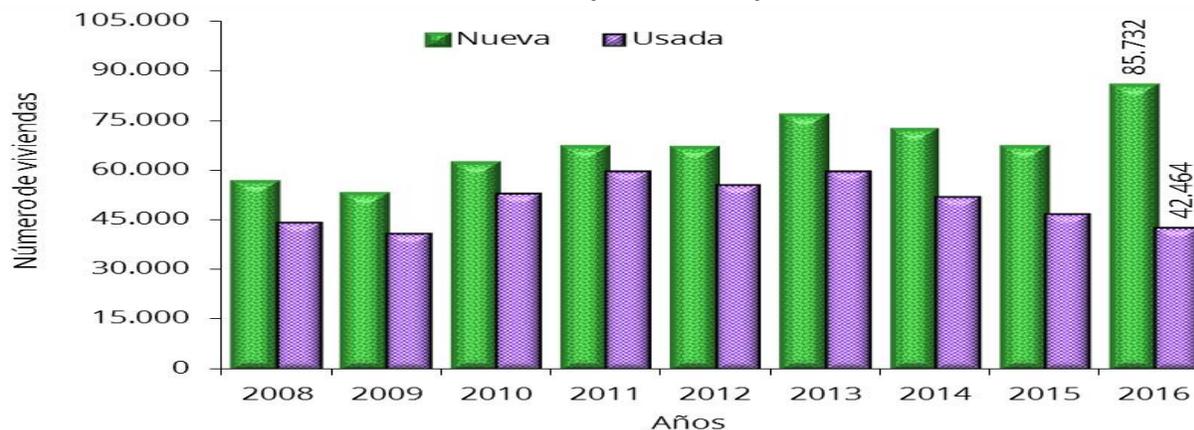


Fuente: DANE-FIVI.

1.2.2. Doce meses a diciembre

En el año 2016, se financiaron 128.196 unidades habitacionales, de las cuales 85.732 fueron viviendas nuevas y 42.464 viviendas usadas. La variación de 12,8% en el número de soluciones financiadas se explicó por el aumento de 28,0% en la vivienda nueva y la disminución de 9,0% en la vivienda usada (cuadro 3, anexos A4 y A6).

Gráfico 7. Número de viviendas financiadas Total nacional - Doce meses a diciembre (2008 - 2016)



Fuente: DANE-FIVI.

2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

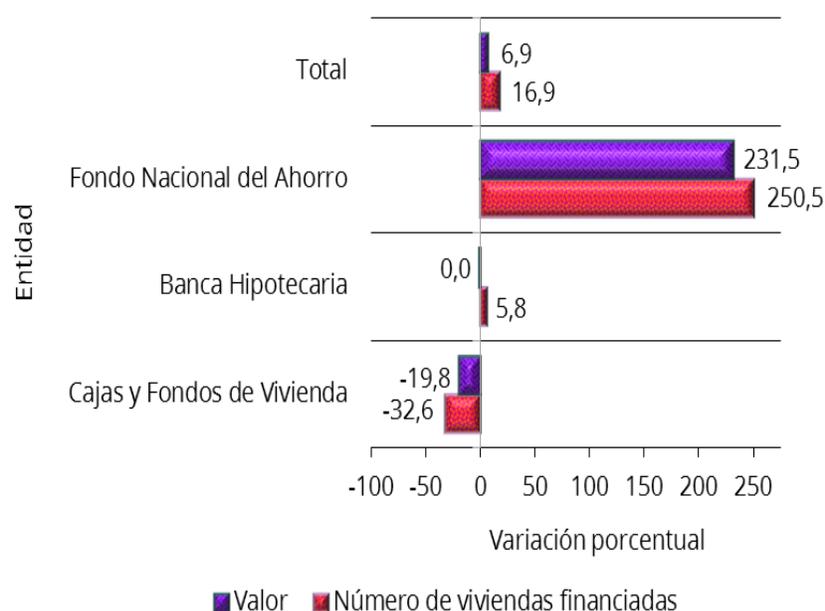
2.1. NÚMERO Y VALOR DE LOS CRÉDITOS

2.1.1. Cuarto trimestre

El valor total de los créditos desembolsados en el IV trimestre de 2016 aumentó 6,9%, frente al mismo trimestre de 2015. Por entidad financiadora, el Fondo Nacional del Ahorro obtuvo variación positiva de 231,5%, mientras que las Cajas y Fondos de Vivienda registraron una variación negativa de -19,8% (cuadro 4).

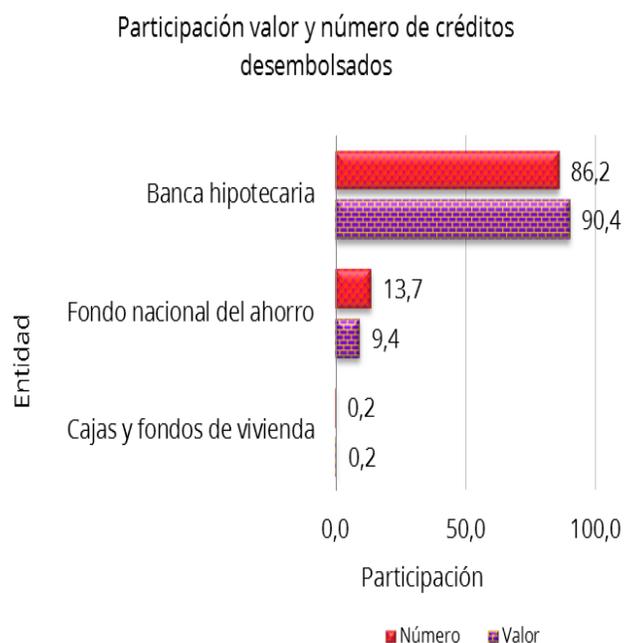
Gráfico 8. Variación anual del número y valor de los créditos para compra de vivienda

Total nacional - IV trimestre 2016



Fuente: DANE-FIVI.

**Gráfico 9. Participación valor y número de créditos desembolsados
Total nacional - IV trimestre 2016**



Fuente: DANE-FIVI.

**Cuadro 4. Valor de los créditos, según entidades financiadoras
IV trimestre (2014-2016)**

Años	IV trimestre	Variación %	Precios constantes IV trimestre de 2005	
			Doce meses a Diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2014	1.648.015	-16,6	6.784.916	-3,4
2015	1.705.508	3,5	6.598.618	-2,7
2016	1.823.382	6,9	6.630.975	0,5
Fondo Nacional del Ahorro				
2014	136.207	-37,3	684.919	-21,8
2015	51.437	-62,2	386.133	-43,6
2016	170.516	231,5	500.034	29,5
Cajas y Fondos de Vivienda				
2014	14.288	67,0	31.629	91,2
2015	5.321	-62,8	13.347	-57,8
2016	4.270	-19,8	14.990	12,3
Banca Hipotecaria				
2014	1.497.519	-14,4	6.068.368	-1,1
2015	1.648.749	10,1	6.199.138	2,2
2016	1.648.596	-0,01	6.115.952	-1,3

Fuente: DANE-FIVI.

Cifras en millones de pesos

El número de viviendas financiadas en el IV trimestre de 2016, frente al mismo período del año 2015 aumentó 16,9%. Este comportamiento es explicado por el incremento en el Fondo Nacional del Ahorro 250,5%, la Banca Hipotecaria de 5,8% y la disminución de las Cajas y Fondos de Vivienda 32,6% (gráfico 11).

Cuadro 5. Número de viviendas financiadas, según entidades financiadoras IV trimestre (2014-2016)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2014	28.901	-19,0	124.209	-8,7
2015	30.093	4,1	113.671	-8,5
2016	35.170	16,9	128.196	12,8
Fondo Nacional del Ahorro				
2014	3.138	-37,6	16.677	-22,8
2015	1.372	-56,3	9.640	-42,2
2016	4.809	250,5	14.449	49,9
Cajas y Fondos de Vivienda				
2014	425	82,4	906	144,2
2015	86	-79,8	206	-77,3
2016	58	-32,6	243	18,0
Banca Hipotecaria				
2014	25.338	-16,7	106.626	-6,6
2015	28.635	13,0	103.825	-2,6
2016	30.303	5,8	113.504	9,3

Fuente: DANE-FIVI.

2.1.2. Doce meses a diciembre

En el año 2016, el valor de los créditos entregados para la compra de vivienda aumentó 0,5% respecto al año precedente, comportamiento que obedeció a la variación positiva en el Fondo Nacional del Ahorro de 29,5% y las Cajas y Fondos de Vivienda de 12,3%. Por su parte la Banca Hipotecaria registró decrecimiento de 1,3% (cuadro 4).

A continuación se detalla el comportamiento por tipo de entidad:

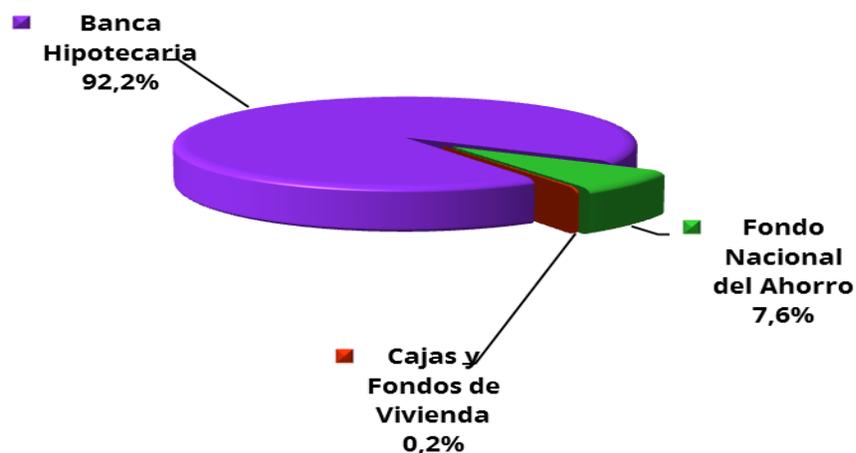
El Fondo Nacional del Ahorro aumentó el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda nueva en 50,5% y para la vivienda usada en 14,4% (anexo A3 y A5).

Las Cajas y Fondos de Vivienda presentaron aumento de 181,0% en los montos desembolsados para la compra de vivienda nueva y disminución en la vivienda usada de 14,0% (anexos A3 y A5).

La Banca Hipotecaria registró disminución de 8,3% en la vivienda usada, mientras que en la vivienda nueva presentó variación positiva de 4,8% y (anexos A3 y A5).

En términos de distribución del crédito desembolsado para compra de vivienda durante todo el año 2016, la Banca Hipotecaria participó con 92,2%, el Fondo Nacional del Ahorro con 7,6% y las Cajas y Fondos de Vivienda con 0,2%.

Gráfico 10. Distribución del valor de los créditos entregados para vivienda Total nacional - Doce meses a diciembre 2016



Fuente: DANE-FIVI.

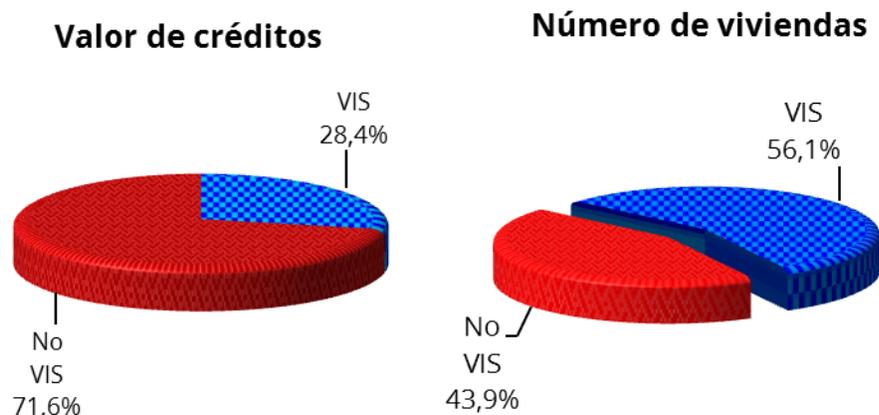
3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

3.1. CRÉDITOS DESEMBOLSADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA

3.1.1. Cuarto trimestre

Del monto total de créditos entregados durante el IV trimestre de 2016 para compra de vivienda, 28,4% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de viviendas financiadas, la VIS participó con 56,1% del total.

Gráfico 11. Distribución del valor de créditos y número de viviendas financiadas Total nacional - IV trimestre 2016



Fuente: DANE-FIVI.

Cuadro 6. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas IV trimestre de 2016

Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Valor de créditos entregados (millones de pesos constantes)	Número de viviendas financiadas
Total vivienda	2.674.195	1.823.382	35.170
Vivienda de interés social	758.619	517.259	19.724
Vivienda diferente de VIS	1.915.576	1.306.123	15.446

Fuente: DANE-FIVI.

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 IV trimestre de 2016 a precios constantes fue de \$517.259 millones de pesos. Los préstamos para adquisición de VIS nueva presentaron aumento de 39,1% y los otorgados para VIS usada de 0,1%.

Cuadro 7. Valor de los créditos entregados para compra VIS IV trimestre (2014-2016)

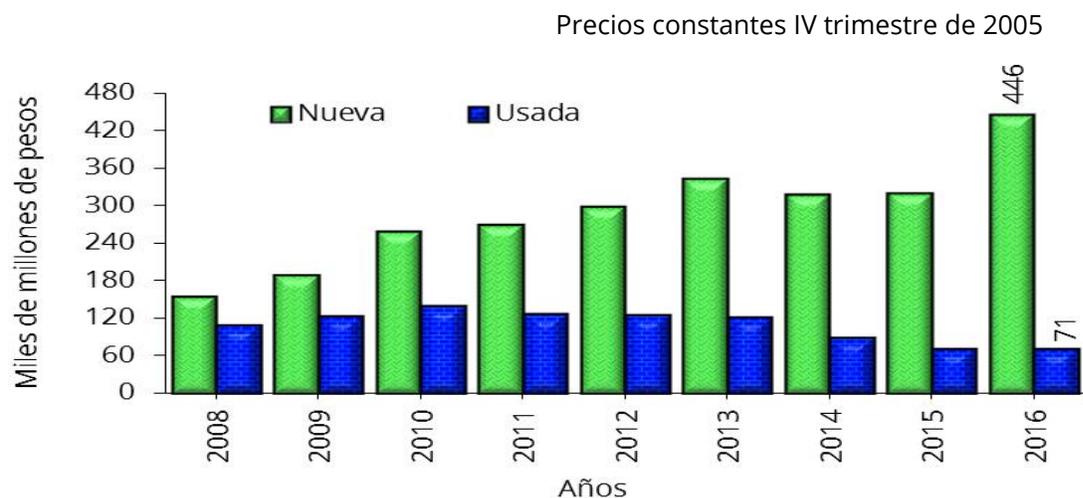
Años	IV trimestre	Variación %	Precios constantes IV trimestre de 2005	
			Doce meses a Diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2014	408.683	-12,2	1.728.998	-1,4
2015	391.885	-4,1	1.572.570	-9,0
2016	517.259	32,0	1.914.249	21,7
Vivienda nueva				
2014	318.426	-7,6	1.332.603	4,6
2015	320.667	0,7	1.250.572	-6,2
2016	445.958	39,1	1.632.317	30,5
Vivienda usada				
2014	90.257	-25,5	396.395	-17,5
2015	71.219	-21,1	321.998	-18,8
2016	71.301	0,1	281.932	-12,4

Fuente: DANE-FIVI.

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

Cifras en millones de pesos

Gráfico 12. Valor de los créditos entregados para compra de VIS Total nacional - 2008 - 2016 (IV trimestre)



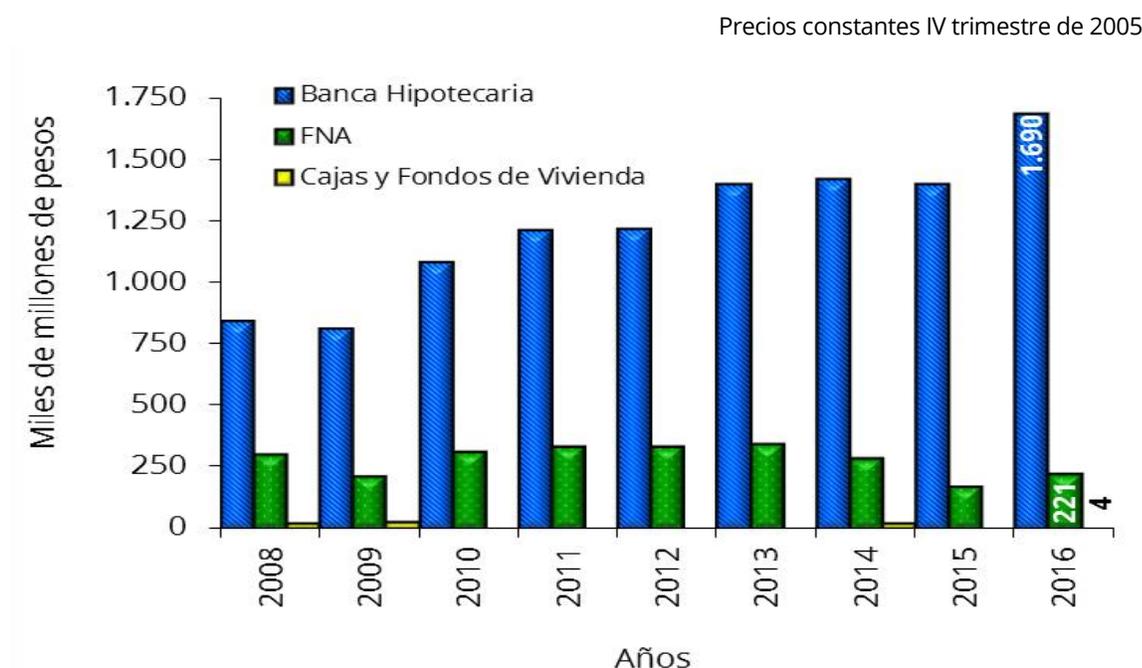
Fuente: DANE-FIVI.

3.1.3. Doce meses a diciembre

Durante el año 2016, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS registraron un aumento de 21,7% frente a los aprobados en el año precedente. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social nueva registraron un crecimiento de 30,5% y los concedidos para vivienda VIS usada disminuyeron 12,4% (cuadro 7).

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social, la Banca Hipotecaria entregó \$1.690 miles de millones; el Fondo Nacional del Ahorro, \$221 miles de millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$4 mil millones de pesos constantes (anexos A7 y A9).

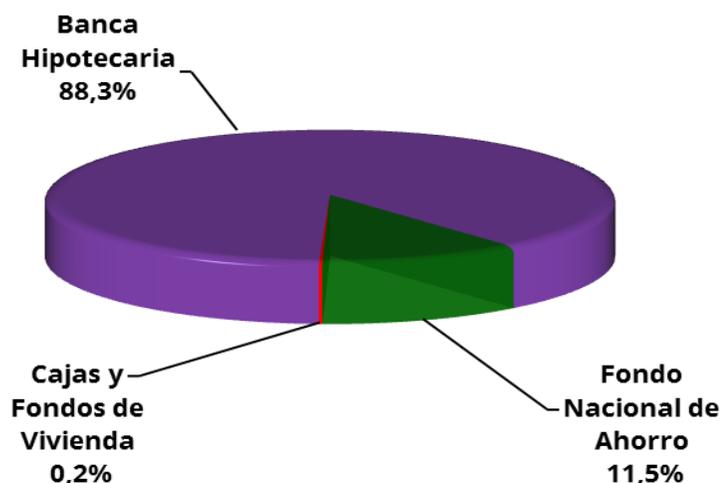
Gráfico 13. Valor de los créditos entregados para compra de VIS Total nacional - Doce meses a diciembre (2008 - 2016)



Fuente: DANE-FIVI.

Durante los últimos doce meses, la Banca Hipotecaria entregó 88,3% del valor total de los créditos individuales para la compra de vivienda de interés social, el Fondo Nacional del Ahorro 11,5% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,2%.

Gráfico 14. Distribución doce meses del valor de créditos entregados para compra de VIS, por tipo de entidad financiadora
Total nacional - Doce meses a diciembre 2016



Fuente: DANE-FIVI.

3.2. VIVIENDAS FINANCIADAS

3.2.1. Cuarto trimestre

En el IV trimestre de 2016, el número de viviendas de interés social financiadas registraron un aumento de 34,5% frente al mismo período de 2015, comportamiento que obedeció al incremento de la VIS nueva de 42,3% y la reducción de la vivienda usada de 3,6%. En total, se financiaron 19.724 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 17.323 correspondieron a soluciones nuevas y 2.401 a viviendas VIS usadas.

Cuadro 8. Número de viviendas de interés social financiadas IV trimestre (2014-2016)

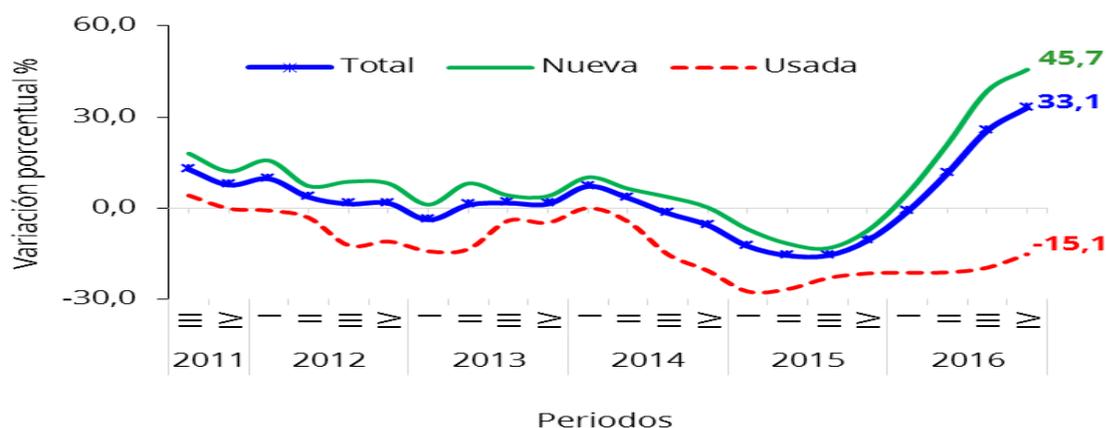
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total viviendas VIS financiadas				
2014	13.855	-15,6	60.527	-5,6
2015	14.661	5,8	54.064	-10,7
2016	19.724	34,5	71.947	33,1
VIS nueva				
2014	10.630	-11,0	46.275	0,2
2015	12.170	14,5	42.868	-7,4
2016	17.323	42,3	62.443	45,7
VIS usada				
2014	3.225	-27,8	14.252	-20,6
2015	2.491	-22,8	11.196	-21,4
2016	2.401	-3,6	9.504	-15,1

Fuente: DANE-FIVI.

3.2.2. Doce meses a diciembre

Entre enero y diciembre de 2016, se financiaron 71.947 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 62.443 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 9.504 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el año precedente, el total de viviendas financiadas aumentó 33,1%. La vivienda de interés social nueva creció 45,7% y la usada disminuyó 15,1% (cuadro 8).

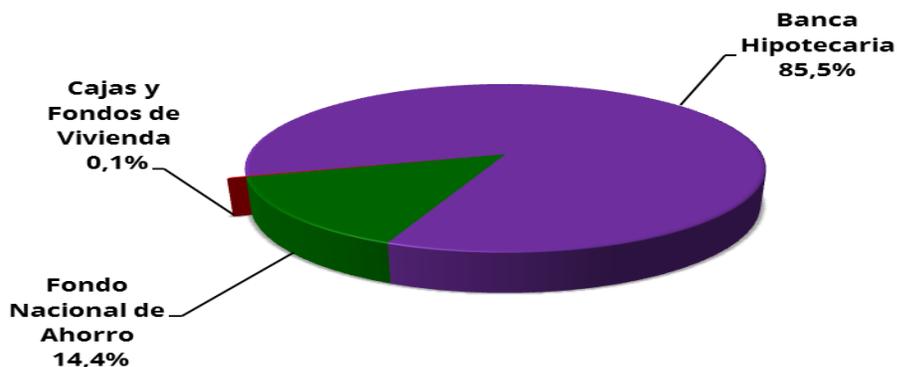
Gráfico 15 . Variación doce meses del número de VIS financiadas Total nacional - 2011 -2016 (IV trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

Del total de unidades de vivienda de interés social financiadas en el período analizado, la Banca Hipotecaria entregó 85,5%, el Fondo Nacional del Ahorro 14,4% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,1% (anexos A8 y A10).

Gráfico 16. Distribución del número de VIS financiadas, por tipo de entidad Total nacional - Doce meses a diciembre 2016

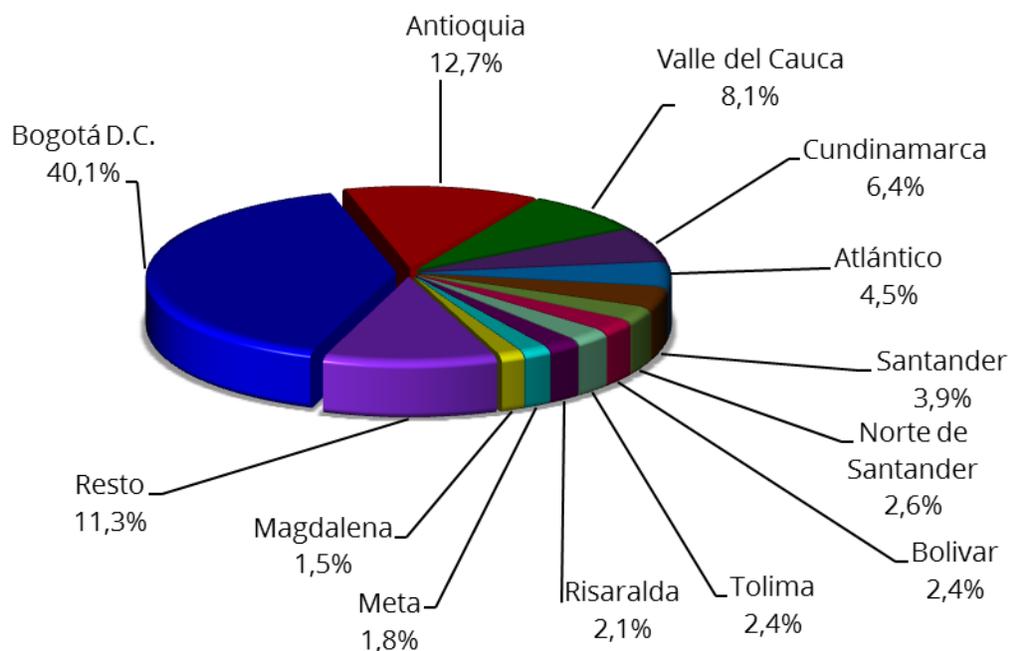


Fuente: DANE-FIVI.

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

Bogotá D.C., Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 61,0% del valor total del crédito entregado para la adquisición de vivienda durante el IV trimestre de 2016, seguidos de Cundinamarca y Atlántico con 11,0% (cuadro 9).

Gráfico 17. Distribución del valor de créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C. 2016 (IV trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

*Resto: agrupa los demás departamentos de Colombia.

Nota: La diferencia en la suma de las distribuciones, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos utilizados.

El aumento de 6,9% del valor de los créditos desembolsados en el IV trimestre de 2016, se explicó principalmente por el aumento en Cundinamarca de 32,7% y sumó 1,7 puntos porcentuales a la variación total, seguido por Norte de Santander, Valle del Cauca y Atlántico que sumaron en conjunto 3,1 puntos porcentuales a la variación total.

Cuadro 9. Valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C. 2015-2016 (IV trimestre)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Departamento	IV trimestre 2015	IV trimestre 2016	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución (%)
Total nacional	1.705.508	1.823.382	6,9	6,9	100,0
Cundinamarca	88.409	117.341	32,7	1,7	6,4
Norte de Stder.	27.214	47.368	74,1	1,2	2,6
Valle del Cauca	131.612	148.581	12,9	1,0	8,1
Atlántico	66.156	82.726	25,0	1,0	4,5
Bogotá D.C.	718.644	730.901	1,7	0,7	40,1
Magdalena	16.736	28.116	68,0	0,7	1,5
Bolívar	34.570	44.421	28,5	0,6	2,4
Nariño	16.738	22.791	36,2	0,4	1,2
Sucre	5.158	9.619	86,5	0,3	0,5
Meta	28.726	32.906	14,5	0,2	1,8
Quindío	20.247	24.228	19,7	0,2	1,3
Antioquia	229.081	232.081	1,3	0,2	12,7
Tolima	41.724	43.633	4,6	0,1	2,4
Cesar	24.620	26.273	6,7	0,1	1,4
Guaviare	842	1.685	100,2	0,0	0,1
Caquetá	4.490	5.112	13,9	0,0	0,3
Putumayo	1.771	2.157	21,7	0,0	0,1
San Andrés	259	558	115,9	0,0	0,0
Guainía	70	275	293,7	0,0	0,0
Amazonas	813	872	7,2	0,0	0,0
Vaupés	0	0	*	0,0	0,0
Vichada	289	237	-17,9	0,0	0,0
La Guajira	6.327	6.261	-1,0	0,0	0,3
Chocó	696	600	-13,8	0,0	0,0
Huila	22.980	22.698	-1,2	0,0	1,2
Arauca	1.985	1.508	-24,1	0,0	0,1
Risaralda	39.718	38.768	-2,4	-0,1	2,1
Córdoba	16.495	15.217	-7,7	-0,1	0,8
Boyacá	23.528	21.432	-8,9	-0,1	1,2
Casanare	10.697	8.061	-24,6	-0,2	0,4
Cauca	14.920	11.648	-21,9	-0,2	0,6
Caldas	28.284	24.483	-13,4	-0,2	1,3
Santander	81.710	70.826	-13,3	-0,6	3,9

-Sin movimiento

*Cálculo matemático indeterminado

Cifras en millones de pesos

Fuente: DANE-FIVI.

5. OPERACIONES GENERALES DE CRÉDITO

5.1. RESULTADOS GENERALES

En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito¹ (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. Cuarto trimestre

Durante el IV trimestre de 2016, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$3.165.912 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$1.760.053 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$1.405.859 millones a préstamos a individuales o créditos directos (gráfico 17).

Cuadro 10. Valor de las operaciones de crédito 2014-2016 (IV trimestre)

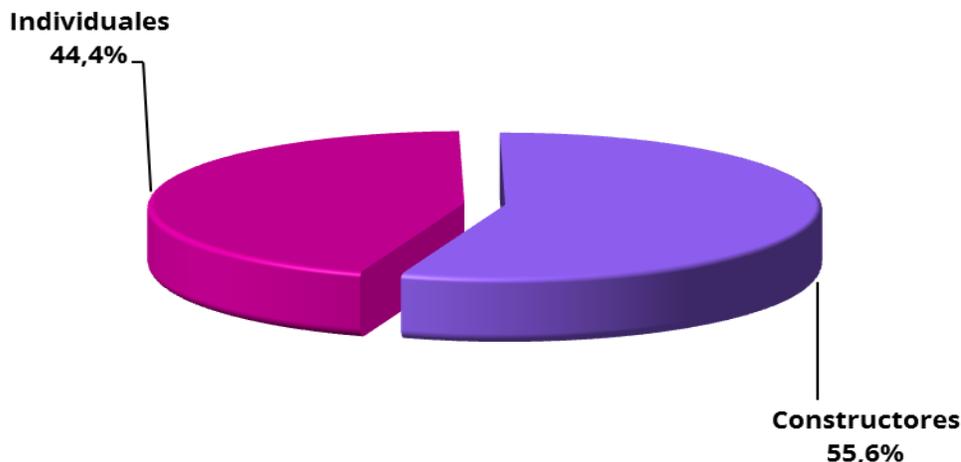
Años	IV trimestre	Variación %	Precios constantes IV trimestre de 2005	
			Doce meses a Diciembre	Variación %
Total desembolsos de crédito				
2014	2.851.392	-3,8	10.850.439	1,2
2015	2.950.082	3,5	11.115.058	2,4
2016	3.165.912	7,3	11.099.259	-0,1
Crédito a constructores				
2014	1.375.646	15,1	4.807.524	8,7
2015	1.575.950	14,6	5.601.741	16,5
2016	1.760.053	11,7	5.845.880	4,4
Crédito a individuales o crédito directo				
2014	1.475.747	-16,6	6.042.915	-4,1
2015	1.374.133	-6,9	5.513.317	-8,8
2016	1.405.859	2,3	5.253.379	-4,7

Fuente: DANE-FIVI.

Cifras en millones de pesos

¹ 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.

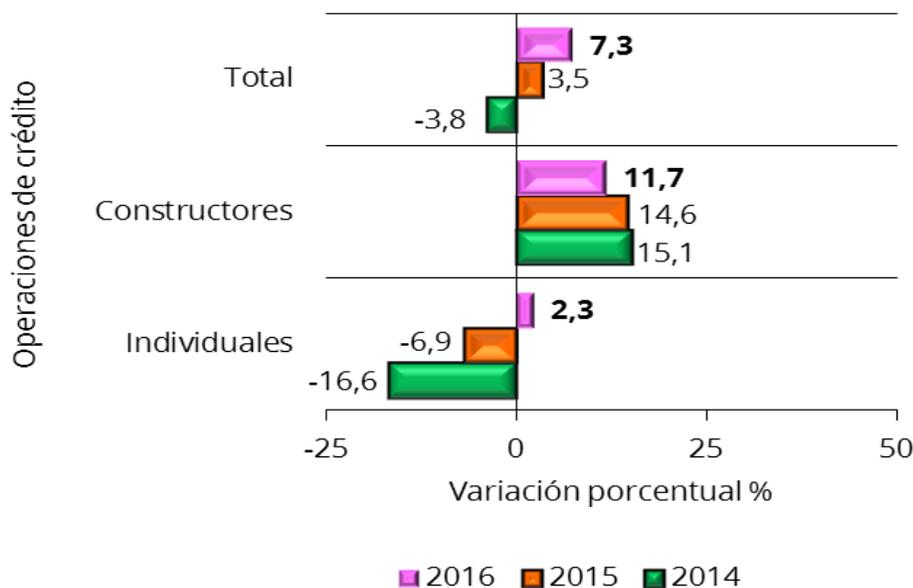
**Gráfico 18. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras
Total nacional - 2016 (IV trimestre)**



Fuente: DANE-FIVI.

Los créditos entregados en el IV trimestre de 2016 aumentaron 7,3% frente al mismo trimestre de 2015. Los desembolsos entregados a constructores crecieron 11,7% y los desembolsos de créditos a individuales o créditos directos aumentaron 2,3% (cuadro 10).

**Gráfico 19. Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda
Total nacional - 2014 - 2016 (IV trimestre)**



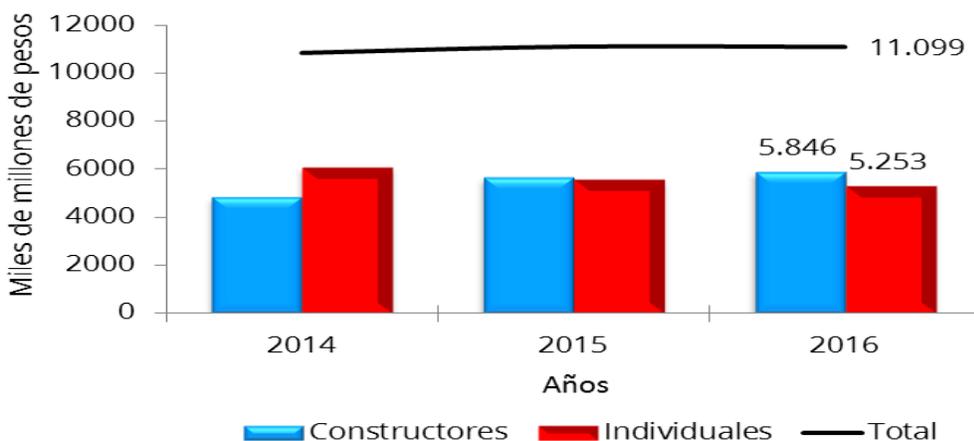
Fuente: DANE-FIVI.

5.1.2. Doce meses a diciembre

Los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda en el país durante el año 2016 presentó una variación negativa de 0,1%, al pasar de \$11.115.058 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005) en el acumulado 12 meses a diciembre de 2015, a \$11.099.259 millones en el período de referencia. Este resultado obedeció al comportamiento negativo del crédito a individuales que disminuyó 4,7% y el aumento de los créditos a constructores de 4,4% (cuadro 10).

Gráfico 20. Valor de las operaciones de crédito Total nacional - Doce meses a diciembre (2014-2016)

Precios constantes IV trimestre de 2005



Fuente: DANE-FVI.

5.2. SUBROGACIONES PARA CRÉDITOS INDIVIDUALES²

5.2.1. Cuarto trimestre

En el IV trimestre de 2016, en pesos constantes del IV trimestre de 2005, el valor de las subrogaciones perfeccionadas para créditos individuales por parte de la Banca Hipotecaria aumentaron 12,3% frente al mismo trimestre de 2015 (cuadro 11).

² 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.

Cuadro 11. Valor de las subrogaciones para créditos individuales, Banca Hipotecaria 2014-2016 (IV trimestre)

Años	IV trimestre	Variación %	Precios constantes IV trimestre de 2005	
			Doce meses a Diciembre	Variación %
2014	295.621	-4,8	1.126.813	8,5
2015	410.175	38,8	1.425.107	26,5
2016	460.746	12,3	1.565.127	9,8

Fuente: DANE-FIVI.

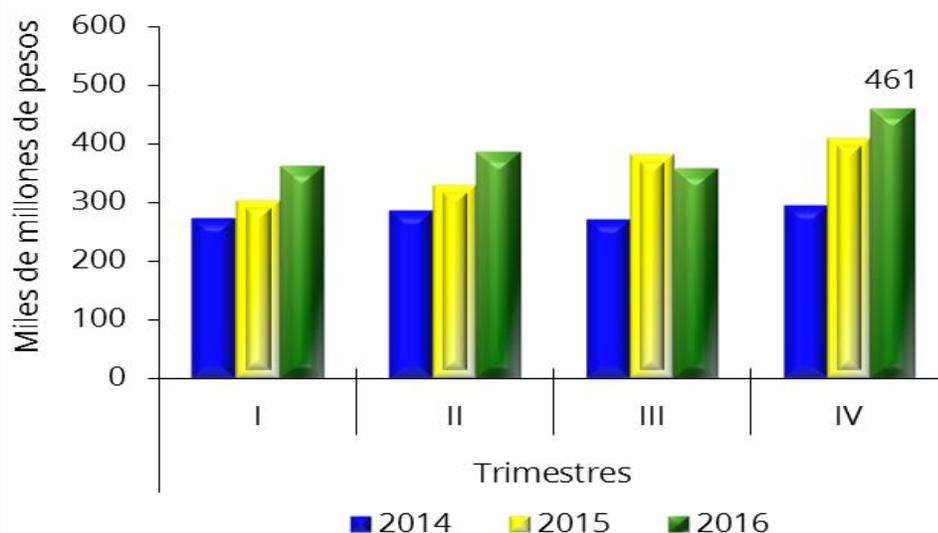
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Cifras en millones de pesos

En el IV trimestre de 2016 la Banca Hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$460.746 millones a precios constantes, \$50.571 millones más que en el mismo trimestre de 2015 y \$165.125 millones más que en el mismo período de 2014.

Gráfico 21. Valor de las subrogaciones para créditos individuales Total nacional - 2014 - 2016 (IV trimestre)

Precios constantes IV trimestre de 2005

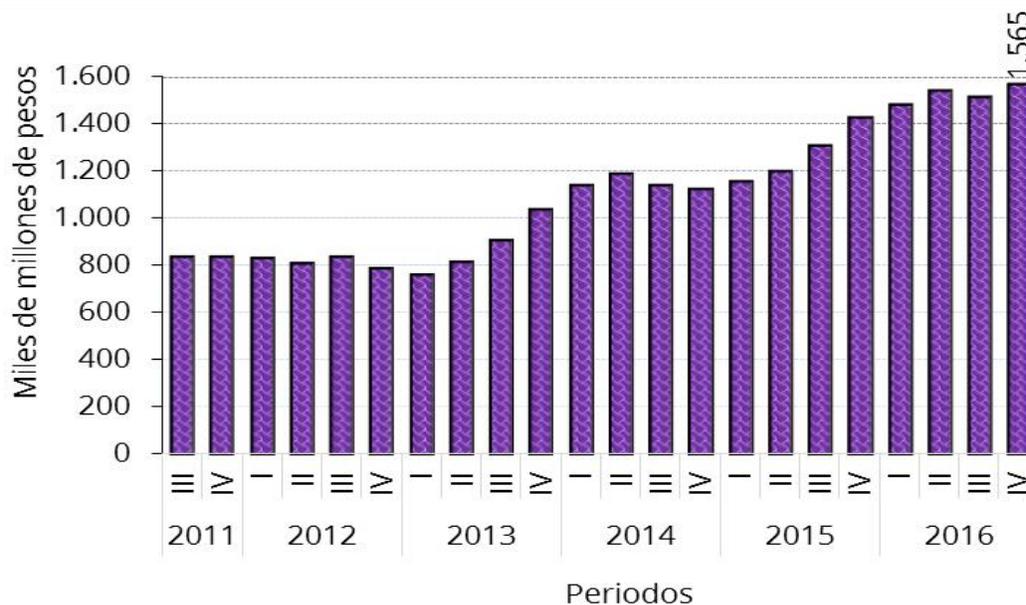


Fuente: DANE-FIVI.

5.2.2. Doce meses a diciembre

El acumulado doce meses a diciembre de 2016, las subrogaciones perfeccionadas de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un aumento de 9,8% con relación al mismo período anterior. En consecuencia, en el período analizado la Banca Hipotecaria perfeccionó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.565.127 millones (pesos constantes del IV trimestre de 2005), \$140.020 millones más que en 2015 y \$438.314 millones más que en 2014 (cuadro 11).

Gráfico 22. Valor de las subrogaciones para créditos individuales Total nacional - Doce meses a diciembre 2011 - 2016 (IV trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

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: encuesta por muestreo determinístico.

Fuentes: entidades financiadoras de vivienda en el país.

Periodicidad: trimestral.

Cobertura geográfica: nacional, departamentos y capitales.

Cobertura institucional: Fondo Nacional de Ahorro, Cajas y Fondos de Vivienda y Banca Hipotecaria.

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

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 presente Ley, 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.



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