

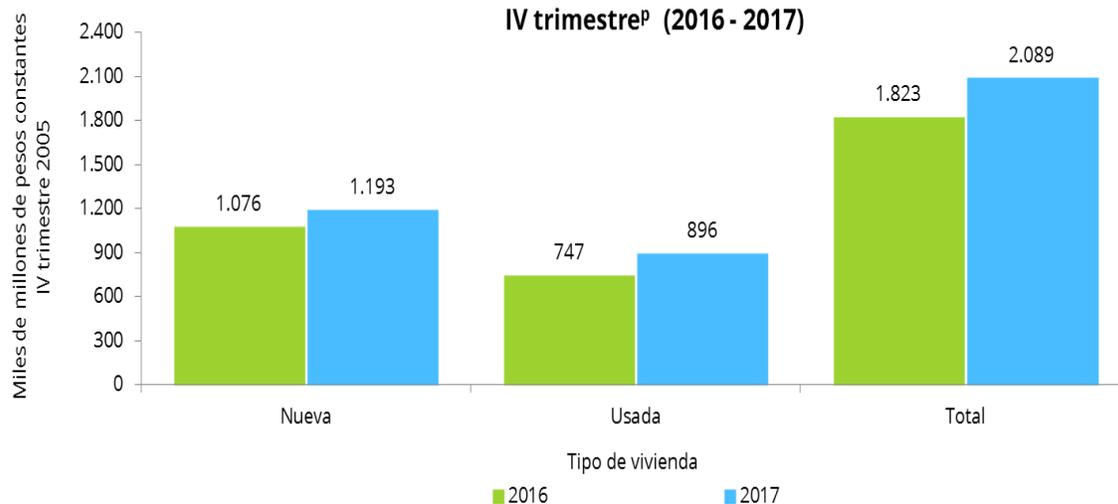
Financiación de Vivienda - FIVI

IV trimestre de 2017

Valor de los créditos entregados para la compra de vivienda, por tipo

Total Nacional

IV trimestre^P (2016 - 2017)



Fuente: DANE – FIVI.

Contenido

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

Introducción

El DANE como institución gubernamental de carácter técnico tiene la misión de 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.

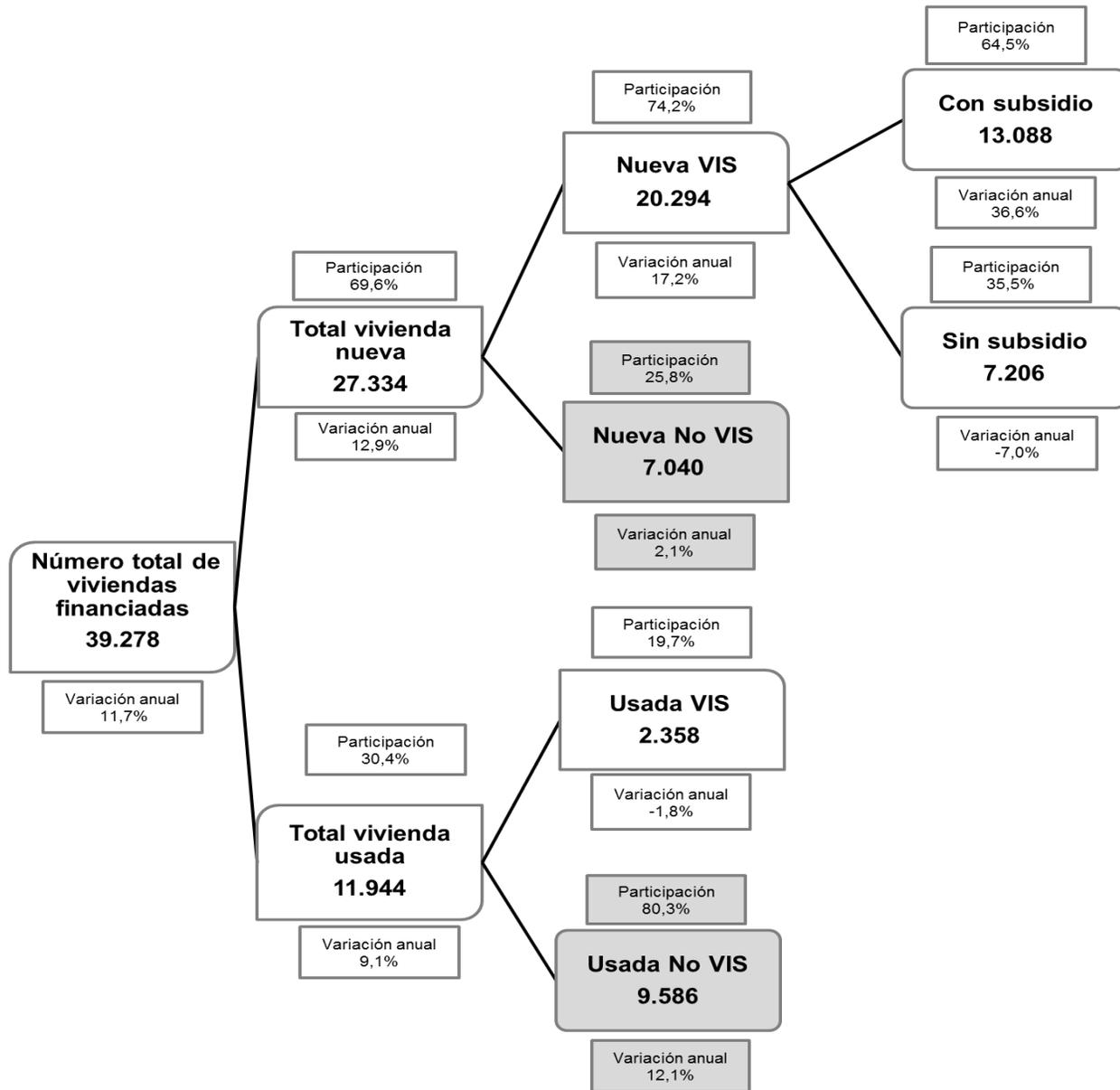
En este contexto, la operación estadística Financiación de Vivienda (FIVI) tiene como objeto proporcionar estadísticas relacionadas con el número y el valor de las viviendas nuevas y usadas financiadas a través de créditos hipotecarios otorgados por las entidades que financian vivienda a largo plazo 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. Para el año 1984 se inicia la recopilación de datos con una periodicidad semestral y a partir de 1985 se realiza trimestralmente. La investigación utilizó en su inicio tres tipos de formularios para obtener información relacionada con el mercado de la vivienda (oferta y demanda), según el tipo de financiación.
- Fase II: 1994-1999. Los cambios ocurridos en el enfoque de la política social, incluidos la política sobre vivienda y el marco constitucional, fueron los factores determinantes para la transformación de la investigación en la segunda etapa. Se amplió la cobertura institucional, se adicionaron nuevas variables como departamento y capitales de departamento, periodicidad de la información y se adoptó un mayor número de parámetros de medición (mayor desagregación) y seguimiento de la dinámica sectorial.
- Fase III: 2000-en adelante. Esta etapa tiene como sustento la normatividad referente al Subsidio Familiar de Vivienda. Debido a estos cambios en la Ley acerca de la Financiación de Vivienda se solicita información concerniente a dichos subsidios.

Diagrama 1
Estructura general – Número de viviendas financiadas
IV trimestre de 2017

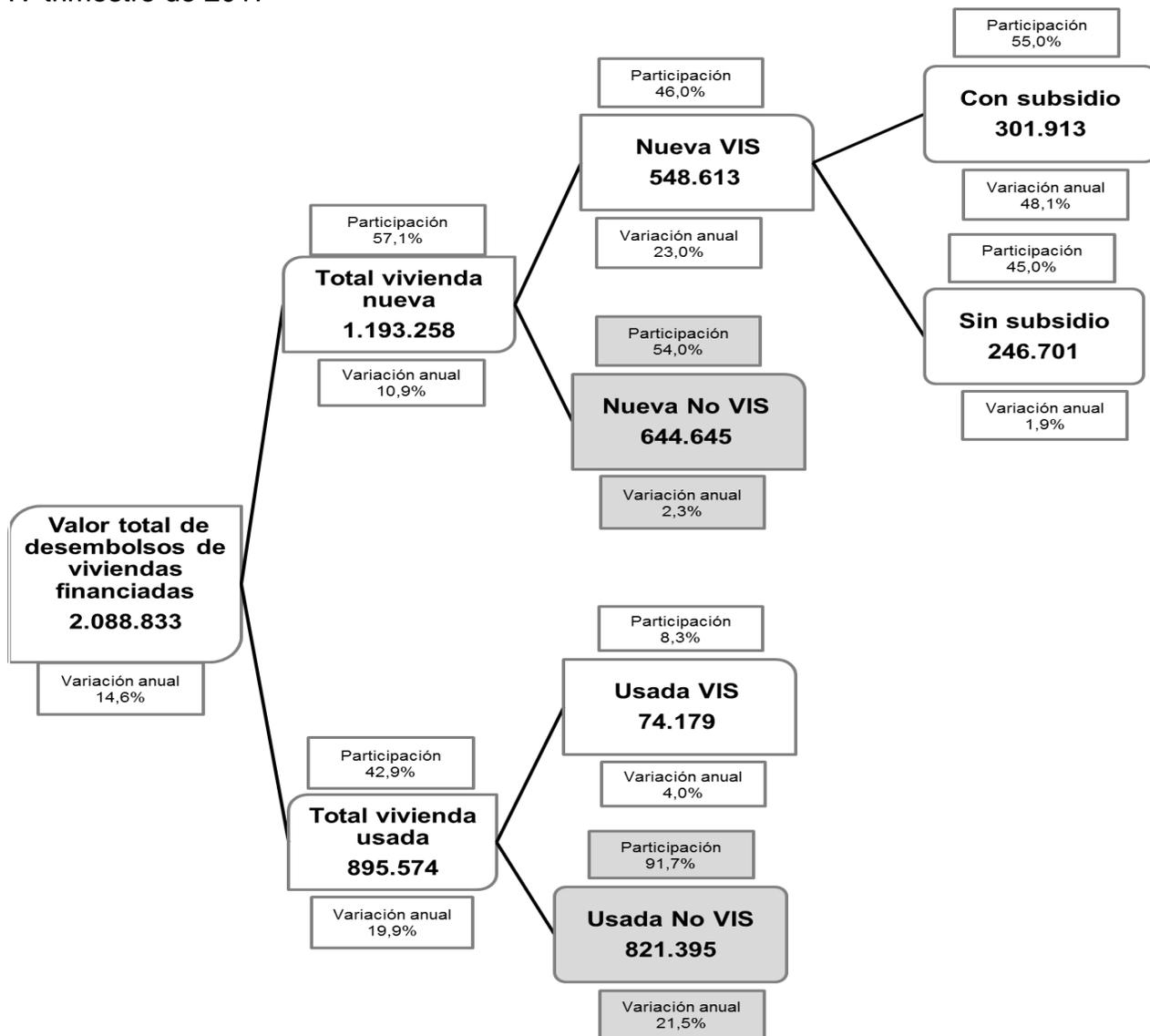


Fuente: DANE-FIVI.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2017, 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 2017



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

*Miles de millones de pesos.

Fuente: DANE-FIVI.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2017, 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 2017

Durante el trimestre octubre – diciembre de 2017, se desembolsaron créditos por valor de \$3.200.782 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$1.828.466 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y \$1.372.316 millones fueron desembolsados para vivienda usada.

Cuadro 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda IV trimestre y doce meses (2015 – 2017)

Años	IV trimestre	Precios corrientes
		Doce meses a Diciembre
Total créditos entregados		
2015	2.419.418	9.215.765
2016	2.674.195	9.697.295
2017	3.200.782	10.520.035
Vivienda nueva		
2015	1.297.660	4.840.057
2016	1.578.422	5.580.817
2017	1.828.466	5.930.243
Vivienda usada		
2015	1.121.758	4.375.708
2016	1.095.773	4.116.478
2017	1.372.316	4.589.792

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 2017 correspondió a \$2.088.833 millones, de los cuales \$1.193.258 millones correspondieron a vivienda nueva y \$895.574 millones a vivienda usada (Cuadro 2).

Cuadro 2. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda IV trimestre y doce meses (2015 – 2017)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2015	1.705.508	3,4	6.590.246	-2,9
2016	1.823.382	6,9	6.632.074	0,6
2017	2.088.833	14,6	6.916.456	4,3
Vivienda nueva				
2015	914.753	6,6	3.461.404	-1,8
2016	1.076.236	17,7	3.816.628	10,3
2017	1.193.258	10,9	3.899.031	2,2
Vivienda usada				
2015	790.755	0,0	3.128.843	-4,0
2016	747.145	-5,5	2.815.446	-10,0
2017	895.574	19,9	3.017.425	7,2

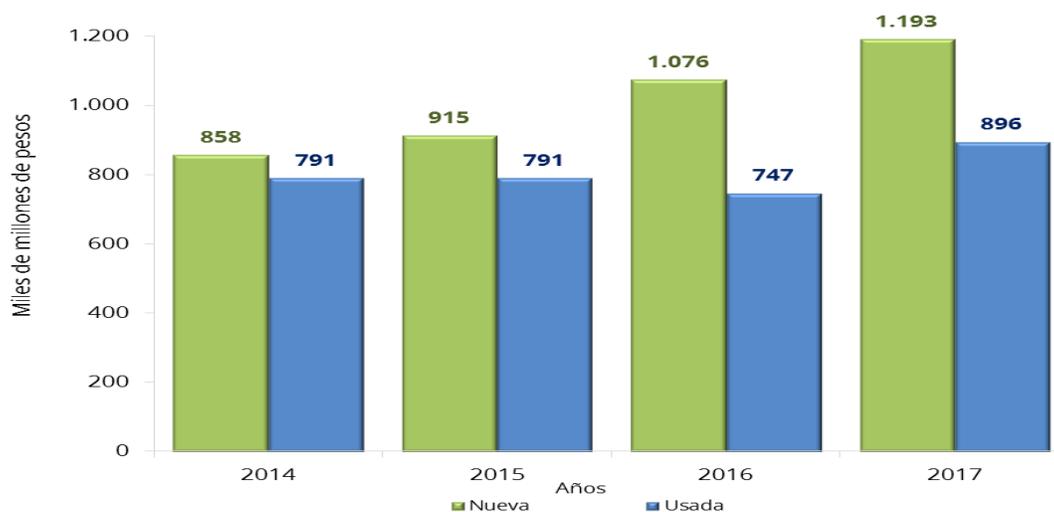
Fuente: DANE-FIVI.

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

Cifras en millones de pesos

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

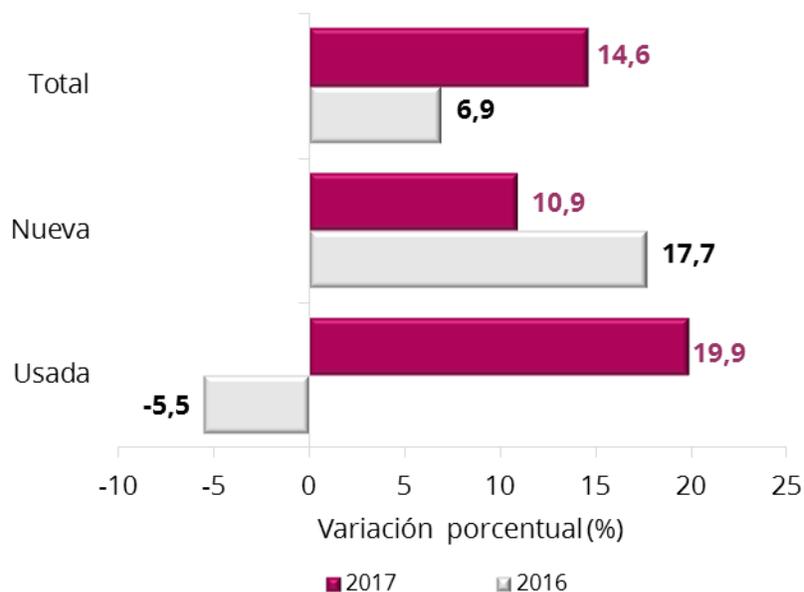
Gráfico 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva y usada Total nacional IV trimestre (2014 - 2017)



Fuente: DANE-FIVI.

El valor de los créditos desembolsados a precios constantes en el cuarto trimestre de 2017 registró un incremento de 14,6% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda nueva registraron un aumento de 10,9%, así mismo la vivienda usada presentó un incremento de 19,9%.

Gráfico 2. Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda Total nacional
IV trimestre (2016 - 2017)

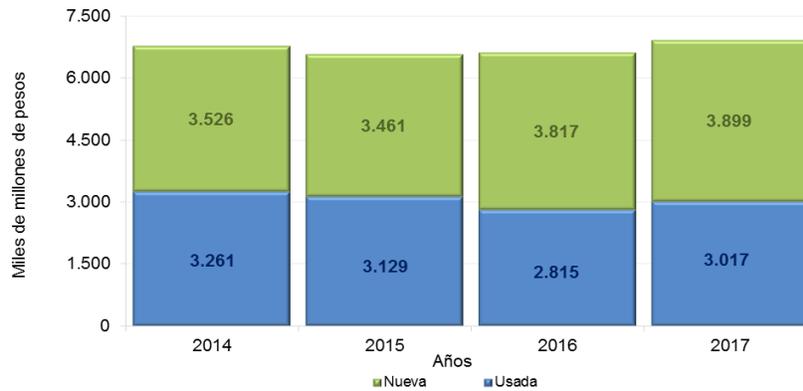


Fuente: DANE-FIVI.

1.1.2. Doce meses a diciembre

En el año 2017, las entidades financiadoras de vivienda entregaron \$6.916.456 millones para la adquisición de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para vivienda nueva se desembolsaron \$3.899.031 millones y para vivienda usada \$3.017.425 millones de pesos (Cuadro 2 y gráfico 3).

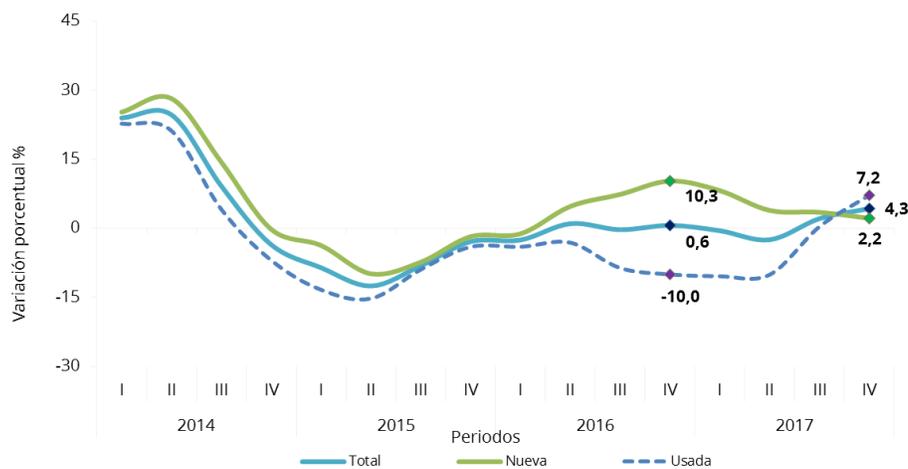
Gráfico 3. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
Doce meses a diciembre (2014 - 2017)



Fuente: DANE-FIVI.

Para el 2017, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda incrementó 4,3% respecto al año 2016. Los créditos destinados a la vivienda nueva y usada aumentaron en 2,2% y 7,2% respectivamente (Cuadro 2, gráfico 4).

Gráfico 4. Variación doce meses del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
2014 (I trimestre) – 2017 (IV trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

1.2. Número de viviendas financiadas

1.2.1. Cuarto trimestre 2017

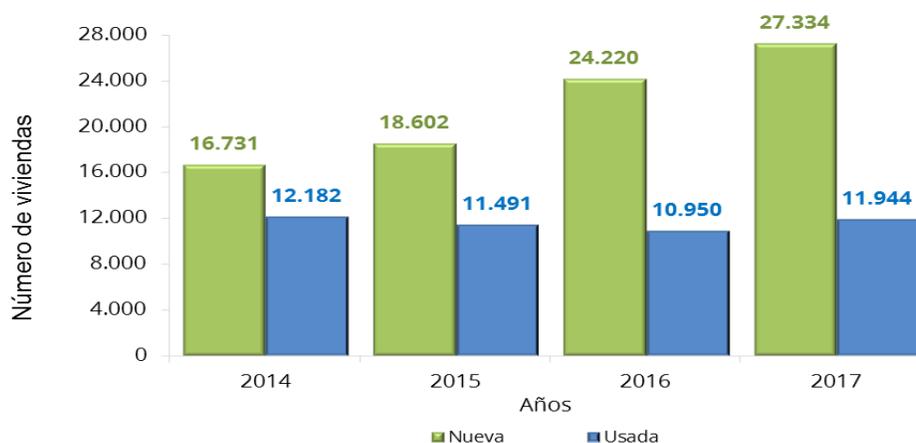
En el cuarto trimestre de 2017, se financiaron 39.278 viviendas, lo que representó un incremento de 11,7% respecto al mismo trimestre de 2016 (35.170 viviendas). De las unidades financiadas, 27.334 correspondieron a viviendas nuevas y 11.944 a usadas.

Cuadro 3. Número de viviendas financiadas
IV trimestre y doce meses (2015 – 2017)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2015	30.093	4,1	113.582	-8,5
2016	35.170	16,9	128.208	12,9
2017	39.278	11,7	127.471	-0,6
Vivienda nueva				
2015	18.602	11,2	66.952	-7,3
2016	24.220	30,2	86.847	29,7
2017	27.334	12,9	84.862	-2,3
Vivienda usada				
2015	11.491	-5,7	46.630	-10,1
2016	10.950	-4,7	41.361	-11,3
2017	11.944	9,1	42.609	3,0

Fuente: DANE-FIVI.

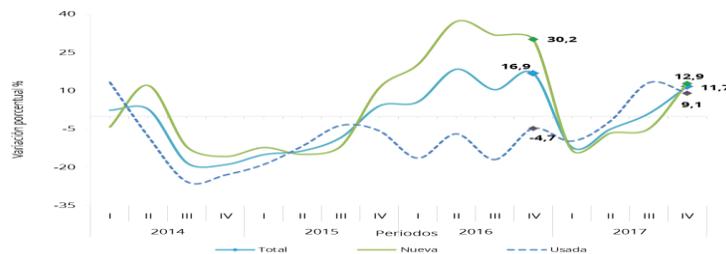
Gráfico 5. Número de viviendas financiadas
Total nacional
2014 – 2017 (IV trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

En el período de análisis, el número de viviendas nuevas financiadas presentó un incremento de 12,9% mientras que las viviendas usadas aumentaron un 9,1% frente al mismo trimestre de 2016 (Cuadro 3).

Gráfico 6. Variación anual del número de viviendas financiadas
Total nacional
2014 (I trimestre) – 2017 (IV trimestre)

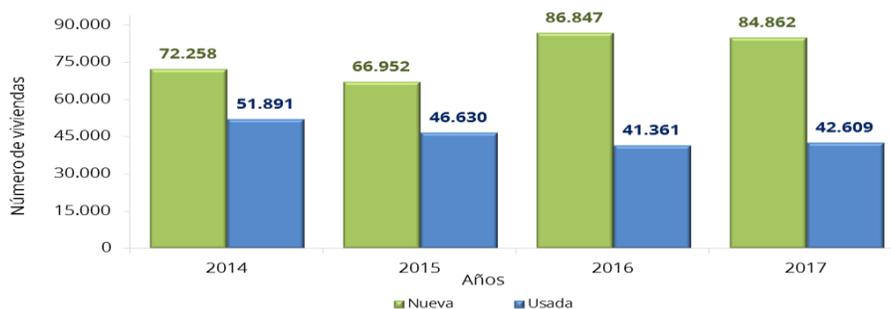


Fuente: DANE-FIVI.

1.2.2. Doce meses a diciembre

En el año 2017, se financiaron 127.471 unidades habitacionales, de las cuales 84.862 fueron viviendas nuevas y 42.609 viviendas usadas. La variación de -0,6% en el número de soluciones financiadas se explicó por el aumento de 3,0% en la vivienda usada y la disminución de 2,3% en la vivienda nueva (Cuadro 3).

Gráfico 7. Número de viviendas financiadas
Total nacional
Doce meses a diciembre (2014 – 2017)



Fuente: DANE-FIVI.

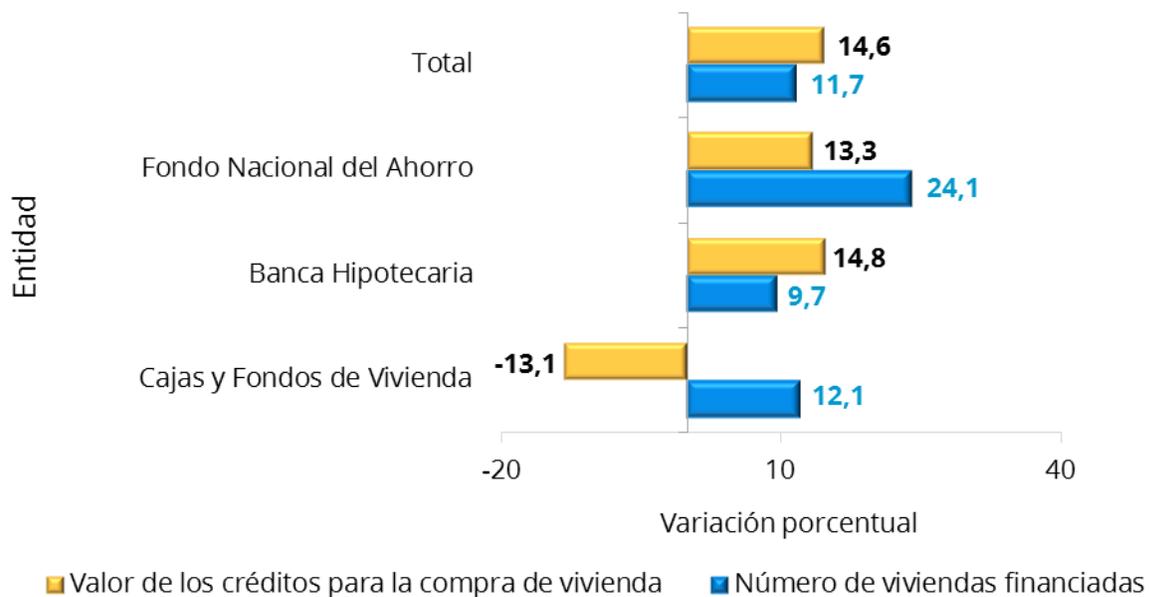
2. Resultados por entidades financiadoras

2.1. Número y valor de los créditos

2.1.1. Cuarto trimestre 2017

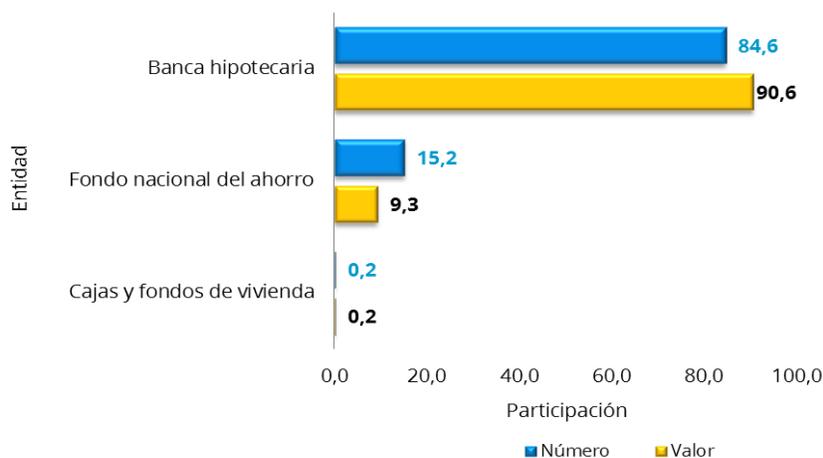
El valor total de los créditos desembolsados en el cuarto trimestre de 2017 presentó un incremento de 14,6%, frente al mismo trimestre de 2016. Por entidad financiadora, el Fondo Nacional del Ahorro obtuvo una variación de 13,3%, la Banca Hipotecaria 14,8% y las Cajas y Fondos de Vivienda -13,1% respectivamente (cuadro 4, gráfico 9).

Gráfico 8. Variación anual del número y valor de los créditos para compra de vivienda
Total nacional
IV trimestre 2017



Fuente: DANE-FIVI.

Gráfico 9. Participación del valor y número de créditos desembolsados
Total nacional
IV trimestre 2017



Fuente: DANE-FIVI.

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

Cuadro 4. Valor de los créditos, según entidades financiadoras
IV trimestre y doce meses (2015 - 2017)

Años	Precios constantes IV trimestre de 2005			
	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2015	1.705.508	3,4	6.590.246	-2,9
2016	1.823.382	6,9	6.632.074	0,6
2017	2.088.833	14,6	6.916.456	4,3
Fondo Nacional del Ahorro				
2015	51.437	-62,2	386.133	-43,6
2016	170.516	231,5	500.034	29,5
2017	193.262	13,3	714.713	42,9
Cajas y Fondos de Vivienda				
2015	5.321	-62,8	13.346	-57,1
2016	4.270	-19,8	16.090	20,6
2017	3.709	-13,1	17.404	8,2
Banca Hipotecaria				
2015	1.648.749	10,0	6.190.767	2,0
2016	1.648.596	0,0	6.115.951	-1,2
2017	1.891.862	14,8	6.184.338	1,1

Fuente: DANE-FIVI.

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

Cifras en millones de pesos

El número de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2017, frente al mismo trimestre del año 2016 aumentó un 11,7%. Este comportamiento es explicado por el incremento en el Fondo Nacional del Ahorro de 24,1%, 12,1% en las cajas y fondos de vivienda y de 9,7% para la banca hipotecaria.

Cuadro 5. Número de viviendas financiadas, según entidades financiadoras IV trimestre y doce meses (2015 - 2017)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2015	30.093	4,1	113.582	-8,5
2016	35.170	16,9	128.208	12,9
2017	39.278	11,7	127.471	-0,6
Fondo Nacional del Ahorro				
2015	1.372	-56,3	9.640	-42,2
2016	4.809	250,5	14.449	49,9
2017	5.967	24,1	20.069	38,9
Cajas y Fondos de Vivienda				
2015	86	-79,8	206	-75,0
2016	58	-32,6	255	23,8
2017	65	12,1	273	7,1
Banca Hipotecaria				
2015	28.635	13,0	103.736	-2,7
2016	30.303	5,8	113.504	9,4
2017	33.246	9,7	107.129	-5,6

Fuente: DANE-FIVI.

2.1.2. Doce meses a diciembre

En el año 2017, el valor de los créditos entregados para la compra de vivienda incrementó 4,3% respecto al año 2016, comportamiento que obedeció al incremento del Fondo Nacional del Ahorro 42,9%, las cajas y fondos de vivienda 8,2% y la banca hipotecaria 1,1% (cuadro 4).

A continuación se detalla el comportamiento por tipo de entidad:

La Banca Hipotecaria registró un incremento en la vivienda usada de 5,6%, mientras que la vivienda nueva disminuyó 2,1%.

El Fondo Nacional del Ahorro aumentó el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda nueva en 65,0 % y para la vivienda usada en 22,0%.

Las Cajas y Fondos de Vivienda presentaron un aumento en la vivienda usada de 34,0% y una disminución de 40,8% en los montos desembolsados para la compra de vivienda nueva.

En términos de distribución del crédito desembolsado para compra de vivienda en el año 2017, la Banca Hipotecaria participó con 89,4%, el Fondo Nacional del Ahorro con 10,3% y las Cajas y Fondos de Vivienda con 0,3%.

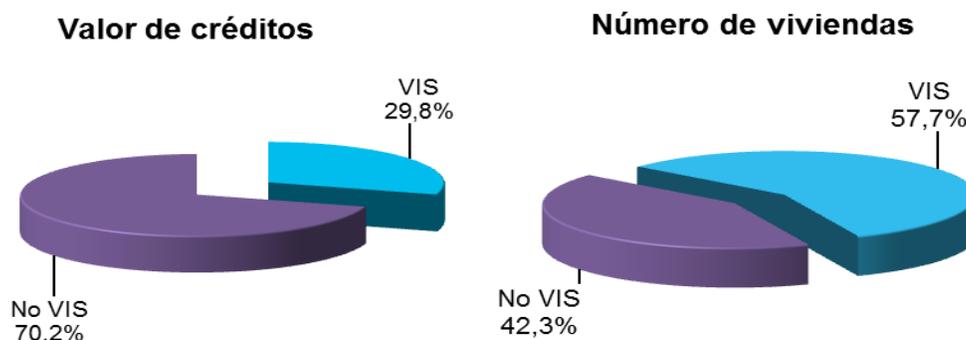
3. Vivienda de interés social

3.1. Créditos desembolsados para compra de vivienda

3.1.1. Cuarto trimestre 2017

Del monto total de créditos entregados durante el cuarto trimestre de 2017 para compra de vivienda, 29,8% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de viviendas financiadas, la VIS participó con 57,7% del total.

Gráfico 10. Distribución del valor de créditos y número de viviendas financiadas Total nacional IV trimestre 2017



Fuente: DANE-FIVI.

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

Cuadro 6. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas IV trimestre de 2017

Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Valor de créditos entregados (millones de pesos constantes)	Número de viviendas financiadas
Total vivienda	3.200.782	2.088.833	39.278
Vivienda de interés social	954.324	622.793	22.652
Vivienda diferente de VIS	2.246.458	1.466.040	16.626

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 cuarto trimestre de 2017 a precios constantes fue de \$622.793 millones de pesos. Los préstamos para adquisición de VIS nueva presentaron un incremento de 23,0% y los otorgados para VIS usada presentaron un aumento del 4,0%.

Cuadro 7. Valor de los créditos entregados para compra VIS IV trimestre y doce meses (2015 - 2017)

Precios constantes IV trimestre de 2005

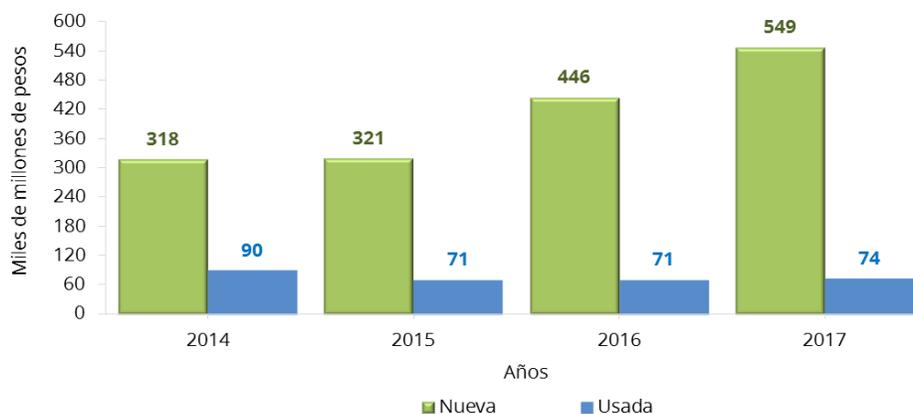
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2015	391.885	-4,1	1.570.881	-9,1
2016	517.259	32,0	1.911.564	21,7
2017	622.793	20,4	1.965.849	2,8
Vivienda nueva				
2015	320.667	0,7	1.249.550	-6,2
2016	445.958	39,1	1.635.463	30,9
2017	548.613	23,0	1.685.828	3,1
Vivienda usada				
2015	71.219	-21,1	321.331	-18,9
2016	71.301	0,1	276.101	-14,1
2017	74.179	4,0	280.021	1,4

Fuente: DANE-FIVI.

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

Cifras en millones de pesos

Gráfico 11. Valor de los créditos entregados para compra de VIS Total nacional 2014 – 2017 (IV trimestre)



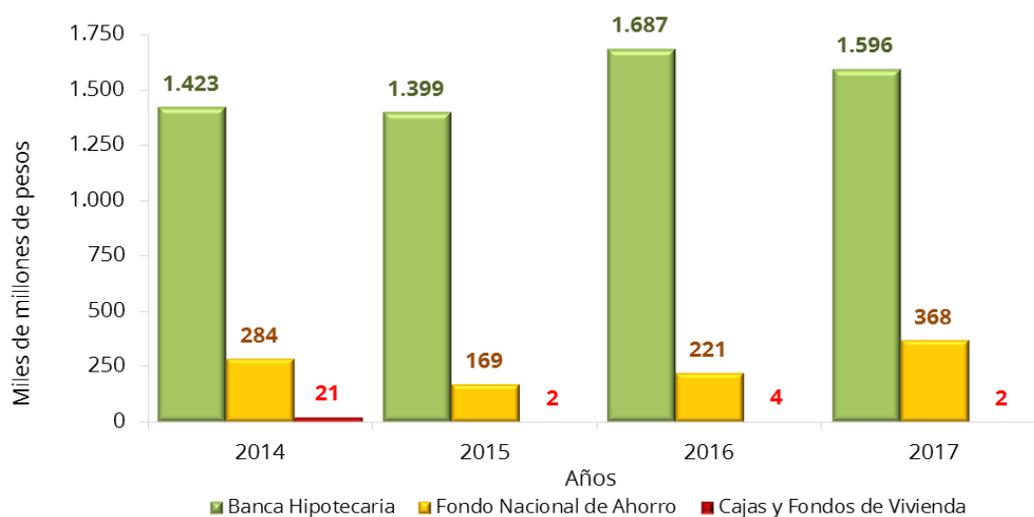
Fuente: DANE-FIVI.

3.1.3. Doce meses a diciembre

En el año 2017, los préstamos individuales desembolsados para la compra de VIS registraron un aumento de 2,8% frente a los aprobados en el año 2016. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social nueva registraron un crecimiento de 3,1% y los concedidos para VIS usada aumentaron en un 1,4% (cuadro 7).

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social, la Banca Hipotecaria entregó \$1.596 miles de millones; el Fondo Nacional del Ahorro \$368 miles de millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$2 mil millones de pesos a precios constantes (gráfico 12).

Gráfico 12. Valor de los créditos entregados para compra de VIS, por entidad financiadora Total nacional Doce meses a diciembre (2014 – 2017)



Fuente: DANE-FIVI.

Durante los últimos doce meses, la Banca Hipotecaria entregó 81,2% del valor total de los créditos individuales para la compra de vivienda de interés social, el Fondo Nacional del Ahorro 18,7% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,1%.

3.2. Viviendas financiadas

3.2.1. Cuarto trimestre 2017

En el cuarto trimestre de 2017, el número de viviendas de interés social financiadas registró un aumento de 14,8% frente al mismo trimestre de 2016, este comportamiento obedece al aumento de la VIS nueva de 17,2% y la disminución de la vivienda usada de 1,8%. En total, se financiaron 22.652 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 20.294 correspondieron a soluciones nuevas y 2.358 a VIS usadas.

Cuadro 8. Número de viviendas de interés social financiadas IV trimestre y doce meses (2015 - 2017)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total viviendas VIS financiadas				
2015	14.661	5,8	54.060	-10,6
2016	19.724	34,5	71.914	33,0
2017	22.652	14,8	69.441	-3,4
VIS nueva				
2015	12.170	14,5	42.878	-7,2
2016	17.323	42,3	62.572	45,9
2017	20.294	17,2	60.378	-3,5
VIS usada				
2015	2.491	-22,8	11.182	-21,6
2016	2.401	-3,6	9.342	-16,5
2017	2.358	-1,8	9.063	-3,0

Fuente: DANE-FIVI.

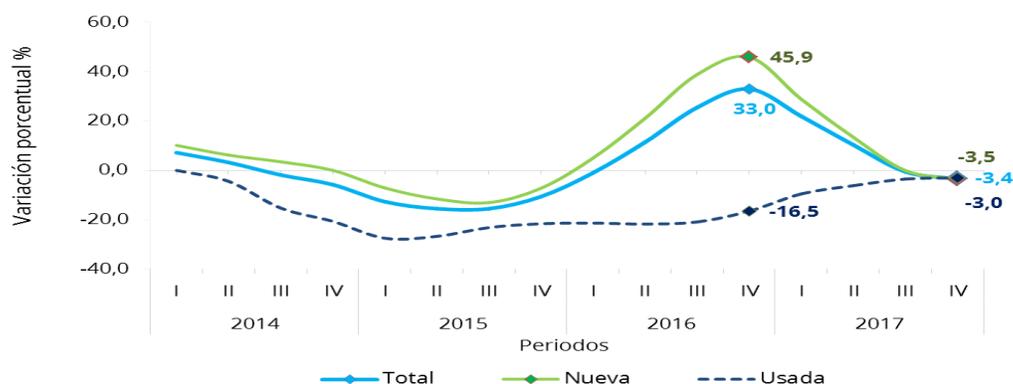
3.2.2. Doce meses a diciembre

En el 2017, se financiaron 69.441 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 60.378 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 9.063 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el año 2016, el total de viviendas financiadas disminuyó 3,4%. La vivienda de interés social nueva registró una variación negativa de 3,5% y la usada disminuyó 3,0% (gráfico 13).

Grafico 13. Variación doce meses del número de VIS financiadas

Total nacional

2014 (I trimestre) - 2017 (IV trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

Del total de unidades de vivienda de interés social financiadas en el período analizado, la Banca Hipotecaria entregó 78,1%, el Fondo Nacional del Ahorro 21,8% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,1%.

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

Bogotá D.C., Antioquia y Cundinamarca concentraron el 61,1% del valor total del crédito entregado para la adquisición de vivienda durante el cuarto trimestre de 2017. El incremento del 14,6% del valor de los créditos desembolsados en el cuarto trimestre de 2017, se explicó principalmente por el comportamiento de Antioquia (42,8%), Cundinamarca (46,6%) y Bogotá D.C. (5,9%)

Cuadro 9. Variación, contribución y participación de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C. 2016 - 2017 (IV trimestre)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Departamento	IV trimestre 2016	IV trimestre 2017	Variación %	Contribución a la variación	Distribución al IV trimestre 2017
Total nacional	1.823.382	2.088.833	14,6	14,6	100,0
Bogotá D.C.	730.901	773.760	5,9	2,4	37,0
Antioquia	232.081	331.299	42,8	5,4	15,9
Meta	32.906	34.019	3,4	0,1	1,6
Risaralda	38.768	47.378	22,2	0,5	2,3
Tolima	43.633	41.023	-6,0	-0,1	2,0
Santander	70.826	85.988	21,4	0,8	4,1
Huila	22.698	24.562	8,2	0,1	1,2
Córdoba	15.217	21.337	40,2	0,3	1,0
Boyacá	21.432	21.122	-1,4	0,0	1,0
Sucre	9.619	8.118	-15,6	-0,1	0,4
La Guajira	6.261	5.791	-7,5	0,0	0,3
Bolívar	44.421	45.114	1,6	0,0	2,2
Arauca	1.508	1.821	20,8	0,0	0,1
Nariño	22.791	21.381	-6,2	-0,1	1,0
Putumayo	2.157	2.528	17,2	0,0	0,1
Casanare	8.061	5.838	-27,6	-0,1	0,3
San Andrés	558	352	-36,9	0,0	0,0
Guaviare	1.685	1.725	2,4	0,0	0,1
Norte de Santander	47.368	37.522	-20,8	-0,5	1,8
Chocó	600	927	54,6	0,0	0,0
Vichada	237	117	-50,8	0,0	0,0
Caldas	24.483	29.542	20,7	0,3	1,4
Vaupes	0	63	*	0,0	0,0
Cauca	11.648	14.301	22,8	0,1	0,7
Guainía	275	25	-90,7	0,0	0,0
Amazonas	872	260	-70,1	0,0	0,0
Valle del Cauca	148.581	154.945	4,3	0,3	7,4
Caquetá	5.112	6.771	32,5	0,1	0,3
Cesar	26.273	33.614	27,9	0,4	1,6
Atlántico	82.726	117.654	42,2	1,9	5,6
Quindío	24.228	20.572	-15,1	-0,2	1,0
Magdalena	28.116	27.339	-2,8	0,0	1,3
Cundinamarca	117.341	172.024	46,6	3,0	8,2

*Cálculo matemático indeterminado

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

Cifras en millones de pesos

Fuente: DANE-FIVI.

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 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 2017

Durante el cuarto trimestre de 2017, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$3.310.564 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$1.479.066 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$1.831.498 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Gráfico 14).

Cuadro 10. Valor de las operaciones de crédito
IV trimestre y doce meses (2015 - 2017)

Años	IV trimestre	Precios constantes IV trimestre de 2005		
		Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total desembolsos de crédito				
2015	2.950.280	3,5	11.115.470	2,4
2016	3.165.912	7,3	11.100.359	-0,1
2017	3.310.564	4,6	11.763.760	6,0
Crédito a constructores				
2015	1.575.950	14,6	5.601.741	16,5
2016	1.760.053	11,7	5.845.880	4,4
2017	1.479.066	-16,0	5.772.271	-1,3
Crédito a individuales o crédito directo				
2015	1.374.330	-6,8	5.513.729	-8,8
2016	1.405.859	2,3	5.254.479	-4,7
2017	1.831.498	30,3	5.991.489	14,0

Fuente: DANE-FIVI.

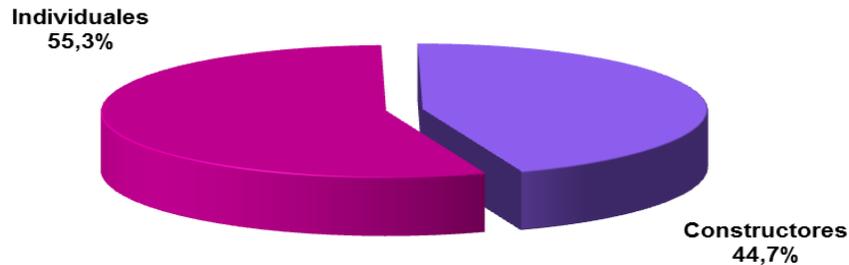
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

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 14. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras

Total nacional
2017 (IV trimestre)



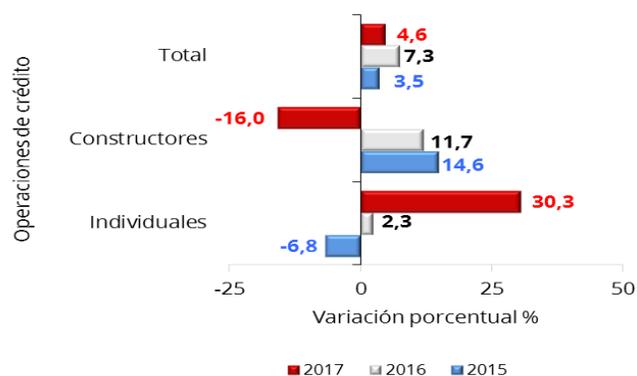
Fuente: DANE-FIVI.

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

Los créditos entregados en el cuarto trimestre de 2017 aumentaron 4,6% frente al mismo trimestre de 2016. Los desembolsos entregados a constructores disminuyeron 16,0% y los desembolsos de créditos a individuales o créditos directos presentaron un incremento de 30,3% (cuadro 10).

Gráfico 15. Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda

Total nacional
2015 – 2017 (IV trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

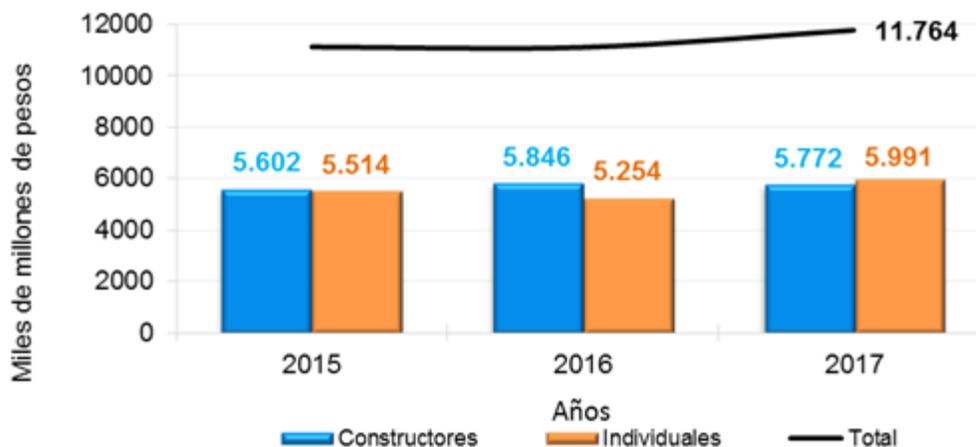
5.1.2. Doce meses a diciembre

Los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda en el país en el año 2017 presentaron una variación positiva de 6,0%, al pasar de \$11.100.359 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005) en el año 2016, a \$11.763.760 millones en el período de referencia. Este resultado obedeció a un decrecimiento en los créditos a constructores de 1,3% y al incremento de los créditos individuales 14,0% respectivamente (Cuadro 10).

Gráfico 16. Valor de las operaciones de crédito

Total nacional

Doce meses a diciembre (2015 - 2017)



Fuente: DANE-FIVI.

5.2. Subrogaciones para créditos individuales²

5.2.1. Cuarto trimestre 2017

En el cuarto trimestre de 2017, en precios constantes del IV trimestre de 2005, el valor de las subrogaciones para créditos individuales por parte de la Banca Hipotecaria disminuyeron 3,7% frente al mismo trimestre de 2016.

Cuadro 11. Valor de las subrogaciones para créditos individuales, Banca Hipotecaria IV trimestre y doce meses (2015-2017)

Años	IV trimestre	Variación %	Precios constantes IV trimestre de 2005	
			Doce meses a Diciembre	Variación %
2015	410.175	38,8	1.425.107	26,5
2016	460.746	12,3	1.565.128	9,8
2017	443.780	-3,7	1.492.451	-4,6

Fuente: DANE-FIVI.

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

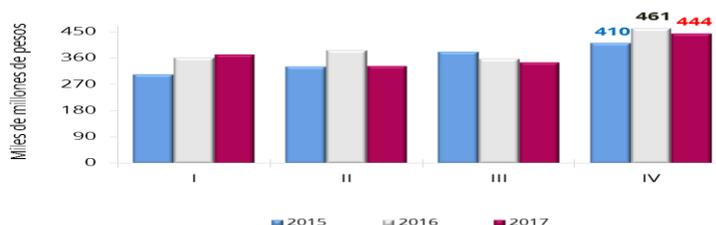
Cifras en millones de pesos

En el cuarto trimestre de 2017 la Banca Hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$443.780 millones a precios constantes, \$16.966 millones menos que en el mismo trimestre de 2016 y \$33.605 millones más que en el mismo trimestre de 2015 (cuadro 11).

Gráfico 17. Valor de las subrogaciones para créditos individuales

Total nacional

2015 – 2017 (IV trimestre)



Fuente: DANE-FIVI.

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.

5.2.2. Doce meses a diciembre

El acumulado doce meses a diciembre de 2017, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron una disminución de 4,6% con relación al año 2016. En consecuencia, en el año 2017 la Banca Hipotecaria efectuó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.492.451 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$72.677 millones menos que en 2016 y \$67.344 millones más que en 2015 (cuadro 11).

Gráfico 18. Valor de las subrogaciones para créditos individuales

Total nacional

Doce meses 2011 (IV trimestre) - 2017 (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 Ley 49 de 1990, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley.

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



@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