

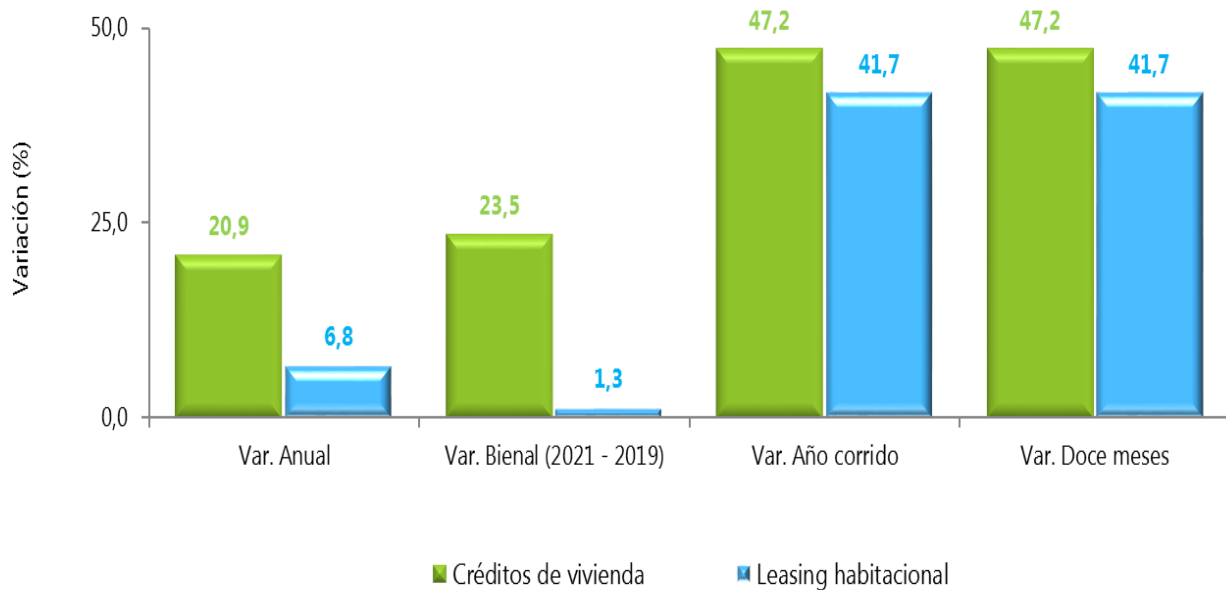
## Financiación de vivienda (FIVI)

IV trimestre de 2021 <sup>pr</sup>

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

**Total nacional**

**IV trimestre 2021<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
- Cuadro resumen
- Medidas de calidad
- Ficha metodológica
- Glosario

## INTRODUCCIÓN

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

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

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

Así pues la División de Estudios Sectoriales del DANE inició en el año de 1985, retroactiva a 1983, la investigación de "Estadísticas sobre Edificación y Financiación de Vivienda", la cual además de servir como guía para los programas de desarrollo, presentaba un estudio en forma coherente y continua sobre la demanda de vivienda, por medio de los créditos para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, otorgados por las entidades financieras investigadas; también presentaba información sobre la oferta de vivienda, en cuanto a los proyectos de construcción que se llevaban a cabo con préstamos suministrados por dichas entidades<sup>1</sup>.

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

La segunda etapa de la operación estadística, denominada "Financiación de Vivienda", tuvo su inicio en 1995 y su alcance fue la demanda (compra) de vivienda usada en Colombia. La cuarta etapa inició en 2004, a partir de ese momento, se propuso ampliar el estudio de la operación estadística e incorporar el componente de subsidio familiar de vivienda, de tal manera que permitiera obtener

<sup>1</sup> [http://biblioteca.dane.gov.co/media/libros/LD\\_10330\\_EJ\\_5.PDF](http://biblioteca.dane.gov.co/media/libros/LD_10330_EJ_5.PDF)

---

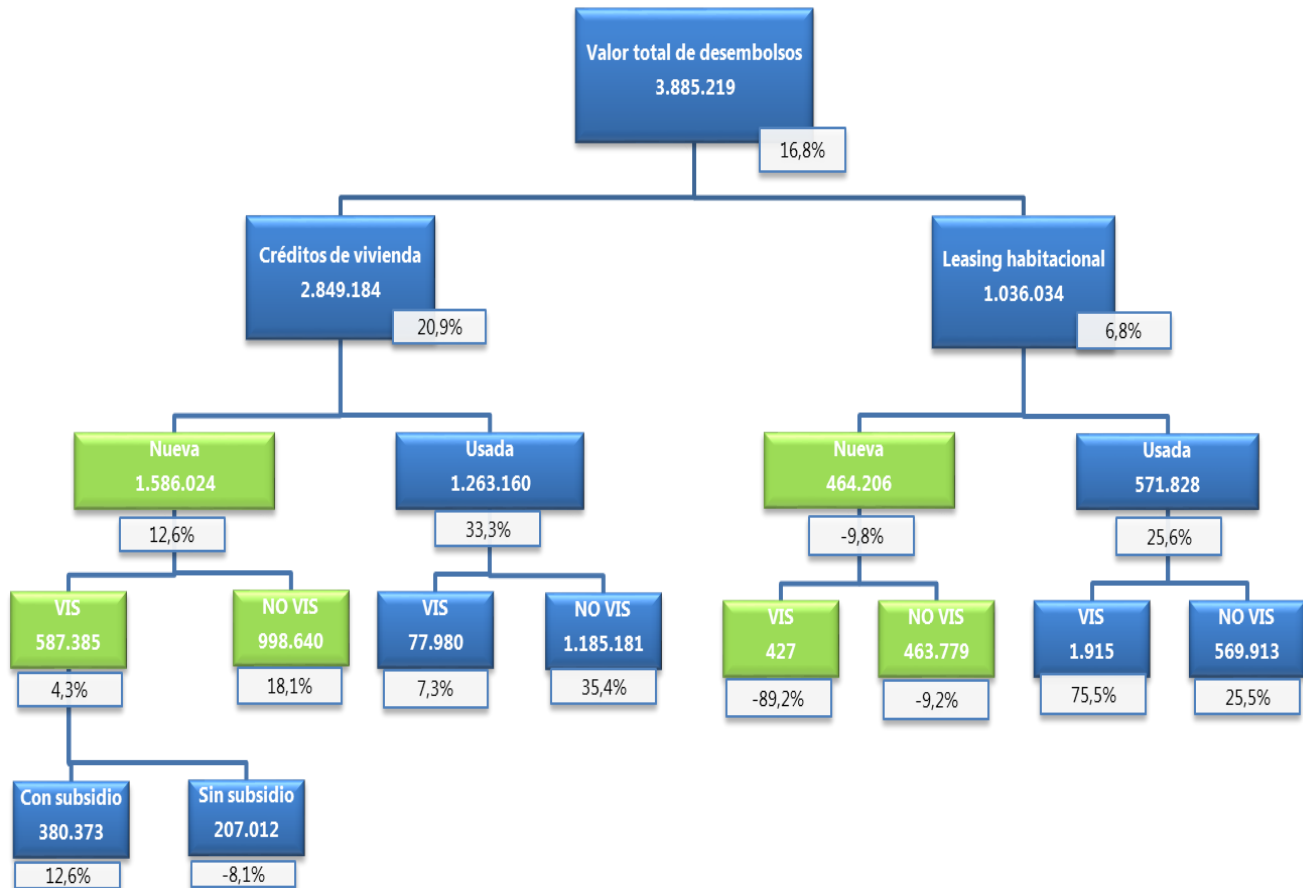
información acerca del número y valor de los subsidios entregados, desagregando la información por entidad, departamentos y capital de departamento.

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

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

## Diagrama 1

**Estructura general – Valor de desembolsos para compra de vivienda\* (millones de pesos constantes)**  
IV trimestre de 2021<sup>Pr</sup>



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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

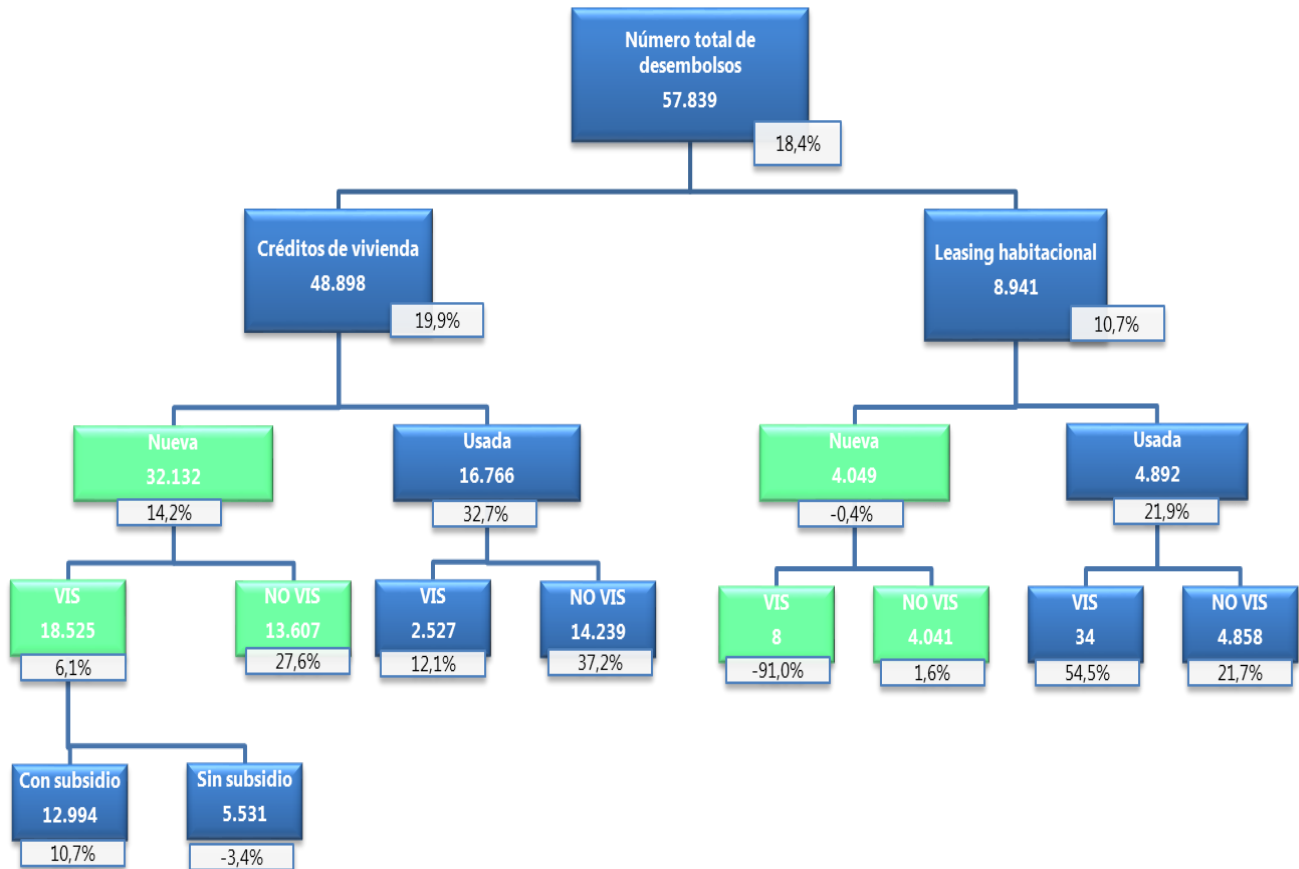
Con subsidio: hace referencia a los desembolsos de créditos de vivienda para VIS nueva que tienen subsidio de cajas de compensación.

\*Millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de créditos para compra de vivienda en el cuarto trimestre de 2021, identificando los créditos de vivienda y operaciones de leasing habitacional por viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

**Diagrama 2**

**Estructura general – Número de desembolsos para compra de Vivienda (unidades)**  
IV trimestre de 2021<sup>Pr</sup>



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifras provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2021, identificando los créditos de vivienda y leasing habitacional por viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

## 1. RESULTADOS GENERALES

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

#### 1.1.1 Cuarto trimestre 2021<sup>Pr</sup>

Durante el trimestre octubre-diciembre de 2021, se desembolsaron \$7.008.732 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$5.139.780 millones fueron créditos de vivienda y \$1.868.952 millones fueron leasing habitacional (Anexo 1).

**Tabla 1. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes) IV trimestre y doce meses (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
<b>Total valor de desembolsos para compra de vivienda</b>				
2019	5.383.393	4,8	19.640.419	7,4
2020	5.596.169	4,0	16.203.745	-17,5
2021	7.008.732	25,2	25.097.690	54,9
<b>Créditos de vivienda</b>				
2019	3.729.898	1,1	13.793.807	4,6
2020	3.964.427	6,3	11.485.995	-16,7
2021	5.139.780	29,6	17.993.704	56,7
<b>Leasing habitacional</b>				
2019	1.653.495	14,3	5.846.612	14,6
2020	1.631.742	-1,3	4.717.750	-19,3
2021	1.868.952	14,5	7.103.986	50,6

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el cuarto trimestre de 2021, los desembolsos para compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005 sumaron \$3.885.219 millones, con una variación anual de 16,8%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$2.849.184 millones de pesos, aportando 14,8 puntos porcentuales a la variación y para leasing habitacional \$1.036.034 millones de pesos (Anexo 1).

**Cuadro 1. Variación del valor de los desembolsos para compra de vivienda  
IV trimestre (2020-2021)<sup>Pr</sup>**

Variación del valor de los desembolsos	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2020	2021	2020	2021
Total	-0,1	16,8	-0,1	16,8
Créditos de vivienda	2,2	20,9	1,5	14,8
Leasing habitacional	-5,1	6,8	-1,6	2,0

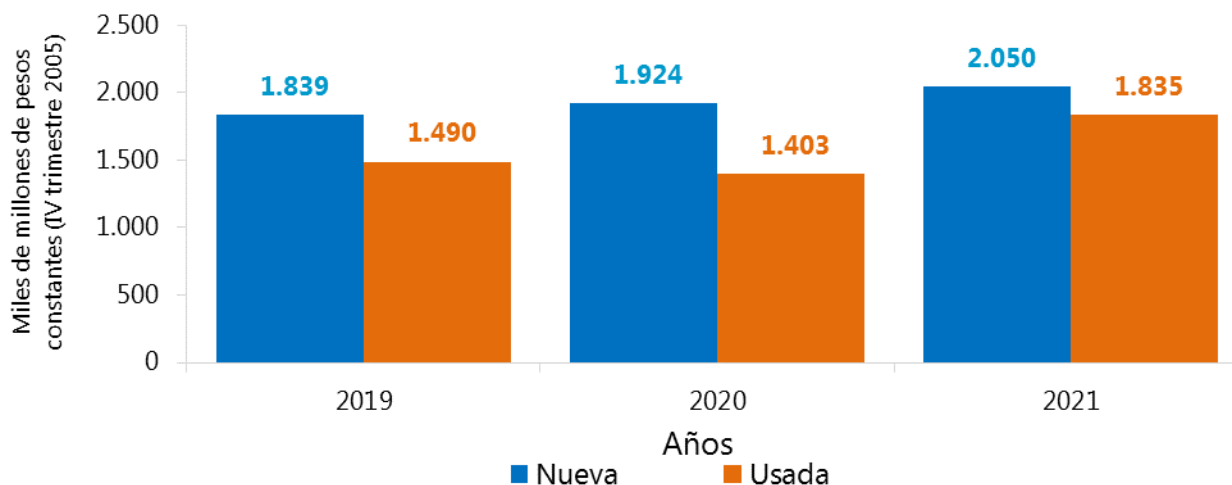
Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El valor de los desembolsos a precios constantes en el cuarto trimestre de 2021, para compra de vivienda usada fueron de \$1.835 miles de millones de pesos, registrando una variación de 30,8% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los desembolsos para compra de vivienda nueva fueron de \$2.050 miles de millones de pesos, registrando una variación de 6,6% (Anexo 2).

**Gráfico 2. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (precios constantes)**

IV trimestre (2019 - 2021)<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

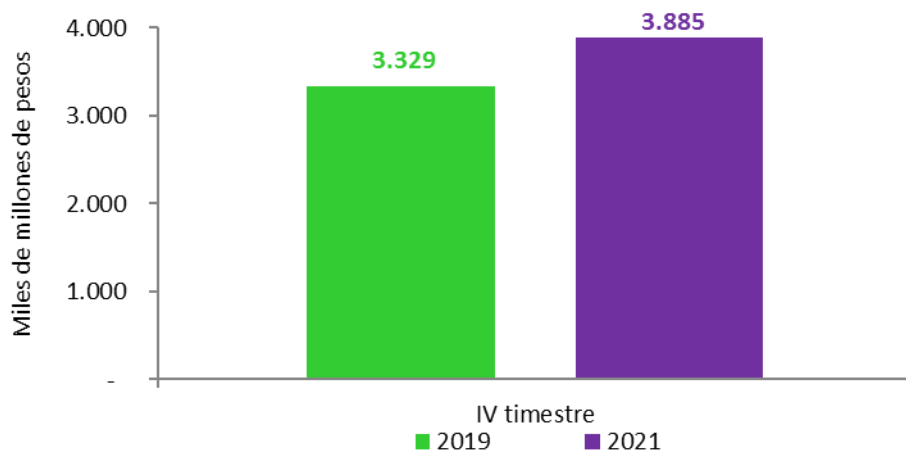
### 1.1.2 Resultados Bienales\*

Al comparar el cuarto trimestre de 2021, con el mismo período de 2019 el valor de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación de 16,7%, al pasar de \$3.328.868 millones a \$3.885.219 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para créditos de vivienda se registró una variación de 23,5% y para leasing habitacional una variación de 1,3% (Anexo 1).

**Gráfico 3. Valor de créditos desembolsados para compra de vivienda**

**Total nacional**

**IV trimestre 2019 y 2021<sup>Pr</sup>**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*La comparación bienal se presenta para los resultados del cuarto trimestre de 2021 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al cuarto trimestre de 2020, trimestre en el cual se extendió el aislamiento preventivo obligatorio mediante el Decreto 637 de 2020 como medida frente a la emergencia sanitaria presentada en el país con ocasión de la pandemia de COVID-19.

**1.1.3 Doce meses a diciembre 2021**

Durante el período comprendido entre enero a diciembre 2021, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron \$14.169.554 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación de 45,6%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$10.154.461 millones, con una variación de 47,2% y sumando 33,5 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$4.015.093 millones de pesos, presentando variación de 41,7% y contribuyendo con 12,1 puntos porcentuales (Anexo 1).

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

**Total nacional**

**(I - IV trimestre 2021)/(I - IV trimestre 2020)<sup>Pr</sup>**

Variación del valor de los desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2020	2021	2020	2021
Total	-20,3	45,6	-20,3	45,6
Créditos de vivienda	-19,6	47,2	-13,8	33,5
Leasing habitacional	-22,1	41,7	-6,6	12,1

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional



## 1.2 Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

### 1.2.1 Cuarto trimestre de 2021<sup>Pr</sup>

En el cuarto trimestre de 2021, se financiaron 57.839 viviendas, lo que representó una variación positiva de 18,4% respecto al mismo trimestre de 2020 (48.848 viviendas). De las unidades financiadas, 48.898 correspondieron a créditos de vivienda y 8.941 a leasing habitacional (Anexo 8).

**Tabla 2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda IV trimestre y doce meses (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
<b>Total número de desembolsados para compra de vivienda</b>				
2019	47.531	-4,2	180.173	3,2
2020	48.848	2,8	147.314	-18,2
2021	57.839	18,4	211.519	43,6
<b>Créditos de vivienda</b>				
2019	38.008	-8,1	145.718	0,2
2020	40.770	7,3	123.020	-15,6
2021	48.898	19,9	177.580	44,4
<b>Leasing habitacional</b>				
2019	9.523	15,0	34.455	18,2
2020	8.078	-15,2	24.294	-29,5
2021	8.941	10,7	33.939	39,7

Fuente: DANE, FIVI.

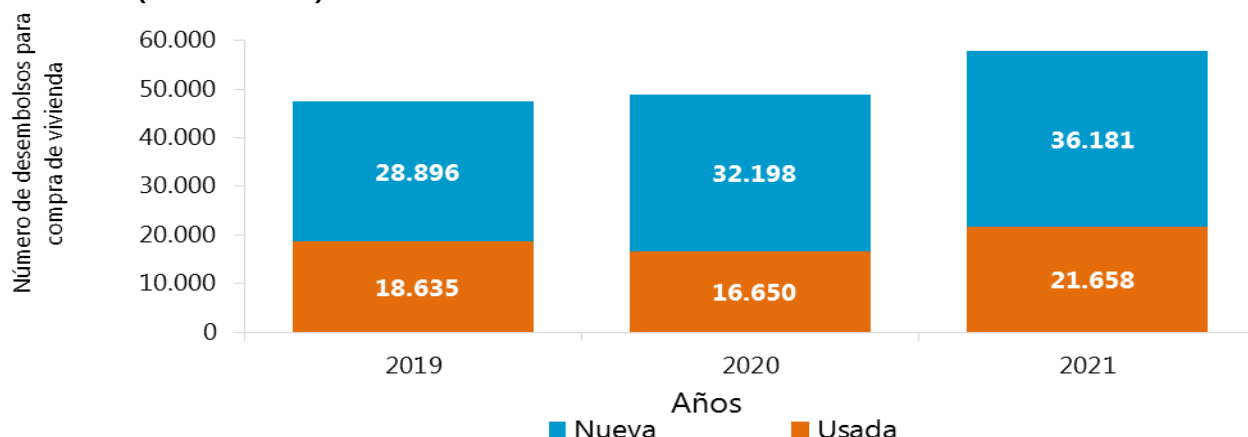
Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas usadas fueron 21.658 con una variación de 30,1% y las nuevas 36.181, presentando una variación de 12,4% frente al mismo trimestre de 2020 (Anexo 9).

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

**Total nacional**

**IV trimestre (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

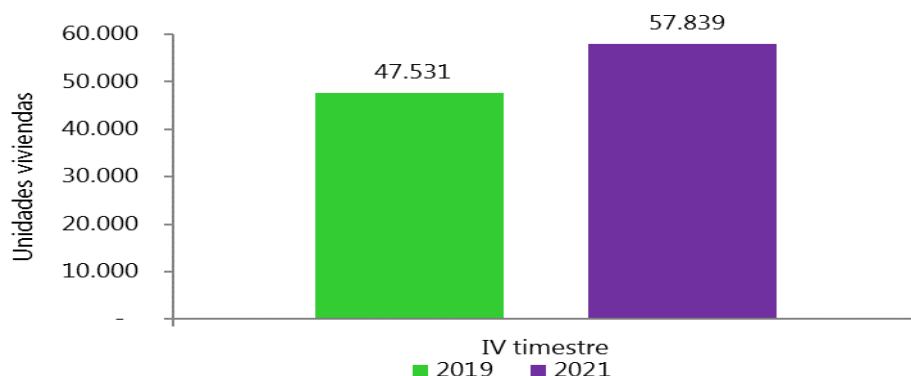
### 1.2.2 Resultados Bienales\*

Al comparar el cuarto trimestre de 2021, con el mismo período de 2019 el número de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación de 21,7%, al pasar de 47.531 a 57.839. Para créditos de vivienda se registró una variación de 28,7% y para leasing habitacional una variación negativa de 6,1% (Anexo 8).

**Gráfico 5. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda**

**Total nacional**

**IV trimestre 2019 y 2021**



Fuente: DANE, FIVI.













Pr: cifra provisional

\*La comparación bienal se presenta para los resultados del cuarto trimestre de 2021 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al cuarto trimestre de 2020, trimestre en el cual se extendió el aislamiento preventivo obligatorio mediante el Decreto 637 de 2020 como medida frente a la emergencia sanitaria presentada en el país con ocasión de la pandemia de COVID-19.

## 1.2.3 Doce meses a diciembre 2021

Durante el año 2021, se financiaron 211.519 unidades habitacionales, de las cuales 177.580 fueron créditos de vivienda y 33.939 leasing habitacional. La variación de 43,6% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que contribuyeron positivamente a la variación sumando 37,0 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 8).

**Cuadro 5. Variación doce meses del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes) (I - IV trimestre 2021)/(I - IV trimestre 2020)**

Número de desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2020	2021	2020	2021
Total	-18,2 	43,6 	-18,2 	43,6 
Créditos de vivienda	-15,6 	44,4 	-12,6 	37,0 
Leasing habitacional	-29,5 	39,7 	-5,6 	6,5 

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

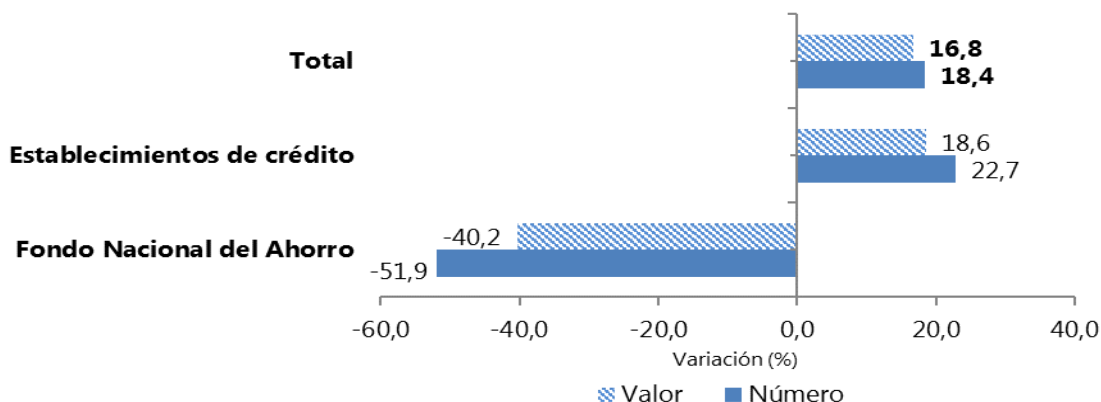
### 2.1 Valor y número de desembolsos

#### 2.1.1 Cuarto trimestre 2021<sup>Pr</sup>

En el cuarto trimestre de 2021, el valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó un crecimiento de 16,8% frente al mismo trimestre de 2020. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación de 18,6%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó variación negativa de 40,2% (Anexo 3).

El número de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2021, frente al mismo trimestre del año 2020 obtuvo una variación de 18,4%. Este comportamiento es explicado por la variación positiva de los establecimientos de crédito de 22,7%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó una variación negativa de 51,9% (Anexo 10).

**Gráfico 6. Variación anual del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda Total nacional IV trimestre 2021<sup>Pr</sup>**



Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

#### 2.1.2 Doce meses a diciembre 2021

En el año 2021, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda aumentó 45,6% frente al año 2020, este comportamiento obedeció al crecimiento de los establecimientos de crédito de 50,8% y al decrecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 49,7% (Anexo 3).

### 3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

#### 3.1. Valor de los desembolsados para compra de vivienda

##### 3.1.1 Cuarto trimestre 2021<sup>Pr</sup>

Del monto total de desembolsos durante el cuarto trimestre de 2021 para compra de vivienda, el 17,2% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de créditos desembolsados para financiar vivienda, la VIS participó con 36,5% del total (Anexo 1, 4 y 11).

**Cuadro 6. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)**  
IV trimestre de 2021<sup>Pr</sup>

Vivienda	Valor de desembolsos		Número de desembolsos
	(millones de pesos corrientes)	(millones de pesos constantes)	
<b>Total vivienda</b>	7.008.732	3.885.219	57.839
Vivienda de interés social	1.204.508	667.707	21.094
Vivienda diferente de VIS	5.804.224	3.217.512	36.745

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

##### 3.1.2 Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el cuarto trimestre de 2021 a precios constantes fue de \$667.707 millones de pesos. Los desembolsos para créditos de vivienda para adquisición de VIS presentaron variación de 4,6% y las operaciones de leasing habitacional para VIS con una variación de -53,8% (Anexo 4).

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

**Total nacional**

**IV trimestre y doce meses (2019 – 2021)<sup>Pr</sup>**

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
<b>Total valor de desembolsos para compra de VIS</b>				
2019	620.369	-9,3	2.381.655	4,6
2020	640.891	3,3	2.079.587	-12,7
2021	667.707	4,2	2.475.753	19,1
<b>Créditos de vivienda</b>				
2019	580.854	-9,3	2.220.770	2,1
2020	635.824	9,5	2.043.284	-8,0
2021	665.364	4,6	2.463.988	20,6
<b>Leasing habitacional</b>				
2019	39.515	-8,7	160.885	57,3
2020	5.067	-87,2	36.303	-77,4
2021	2.343	-53,8	11.765	-67,6

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el valor de desembolsos para compra de viviendas VIS nuevas presentaron una variación de 3,6% y las VIS usadas una variación de 8,3% frente al mismo trimestre de 2020 (Anexo 5).

**Cuadro 7. Variación anual del valor de créditos desembolsados para compra de VIS (precios constantes) (IV trimestre 2021/IV trimestre 2020)**

Valor de desembolsos VIS	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2020	2021	2020	2021
Total	3,3	4,2	3,3	4,2
VIS Nueva	6,3	3,6	5,4	3,2
VIS Usada	-15,0	8,3	-2,1	1,0

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 3.1.2 Doce meses a diciembre 2021

Durante el año 2021, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 19,1% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de 18,7% y los concedidos para VIS usada 21,5% (Anexo 4 y 5).

Del monto total de desembolsos para la compra de vivienda de interés social, los establecimientos de crédito entregaron \$2.306 miles de millones y el Fondo Nacional del Ahorro \$170 miles de millones de pesos a precios constantes (Anexo 5).

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

**Total nacional**

**Doce meses a diciembre (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

**3.2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda**

**3.2.1 Cuarto trimestre de 2021**

En el cuarto trimestre de 2021, el número de créditos desembolsados para compra de vivienda de interés social registró una variación de 6,4% frente al mismo trimestre de 2020, este comportamiento obedeció al crecimiento en el número de desembolsos para la VIS usada de 12,5% y la VIS nueva de 5,6%. En total, se financiaron 21.094 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 18.533 correspondieron a soluciones nuevas y 2.561 a VIS usadas (Anexo 12).

**Tabla 4. Número de viviendas de interés social financiadas**

**Total nacional**

**IV trimestre y doce meses (2019 – 2021<sup>Pr</sup>)**

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
<b>Total número de créditos desembolsados para compra de VIS</b>				
2019	18.375	-14,6	71.318	-1,4
2020	19.834	7,9	62.734	-12,0
2021	21.094	6,4	78.534	25,2
<b>VIS nueva</b>				
2019	15.719	-17,6	60.597	-1,8
2020	17.557	11,7	55.210	-8,9
2021	18.533	5,6	69.005	25,0
<b>VIS usada</b>				
2019	2.656	9,6	10.721	0,8
2020	2.277	-14,3	7.524	-29,8
2021	2.561	12,5	9.529	26,6

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

### **3.2.2 Doce meses a diciembre 2021**

Durante el año 2021, se financiaron 78.534 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 69.005 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 9.529 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el mismo período 2020, el total de viviendas financiadas presentó variación de 25,2%. La vivienda de interés social nueva y usada registró variaciones de 25,0% y 26,6% respectivamente.



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

Bogotá, Antioquia y Atlántico concentraron el 59,5% del valor total de desembolsos de los créditos de vivienda durante el cuarto trimestre de 2021. La variación de 20,9% del valor de los desembolsos de los créditos de vivienda en el cuarto trimestre de 2021, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca que sumaron en conjunto 14,9 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 15).

**Tabla 5. Variación anual, contribución y participación de los créditos de vivienda desembolsados por departamento y Bogotá, D.C. IV trimestre (2020 – 2021)<sup>Pr</sup>**

Departamento	IV trimestre 2020	IV trimestre 2021	Variación anual %	Millones de pesos constantes			
				Contribución a la variación	Distribución %		
<b>Total nacional</b>	<b>2.356.990</b>	<b>2.849.184</b>	<b>20,9</b>	<b>20,9</b>		<b>100</b>	
Bogotá	872.105	1.095.833	25,7	9,5		38,5	
Antioquia	337.645	428.517	26,9	3,9		15,0	
Atlántico	133.146	169.787	27,5	1,6		6,0	
Cundinamarca	141.163	164.812	16,8	1,0		5,8	
Valle	233.160	256.514	10,0	1,0		9,0	
Bolívar	56.343	77.377	37,3	0,9		2,7	
Tolima	64.231	77.158	20,1	0,5		2,7	
Nte Santander	35.608	45.898	28,9	0,4		1,6	
Santander	88.641	98.723	11,4	0,4		3,5	
Magdalena	23.495	32.852	39,8	0,4		1,2	
Risaralda	65.651	72.538	10,5	0,3		2,5	
Cauca	18.632	24.933	33,8	0,3		0,9	
Huila	32.160	37.571	16,8	0,2		1,3	
Boyacá	35.836	40.277	12,4	0,2		1,4	
Meta	32.968	36.963	12,1	0,2		1,3	
Córdoba	18.059	20.503	13,5	0,1		0,7	
Casanare	4.051	6.358	57,0	0,1		0,2	
Resto <sup>1</sup>	6.942	7.936	14,3	0,0		0,3	
La Guajira	6.603	7.145	8,2	0,0		0,3	
Quindío	32.765	32.759	0,0	0,0		1,1	
Caldas	40.532	40.479	-0,1	0,0		1,4	
Nariño	30.129	30.071	-0,2	0,0		1,1	
Sucre	8.006	7.466	-6,7	0,0		0,3	
Cesar	32.764	32.142	-1,9	0,0		1,1	
Caquetá	6.352	4.572	-28,0	-0,1		0,2	

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Resto<sup>1</sup>. Agrupa los siguientes departamentos: Chocó, Arauca, Putumayo, Archipiélago de San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.

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

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

## 5. OPERACIONES GENERALES DE CRÉDITO

### 5.1 Resultados generales

En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito<sup>2</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.

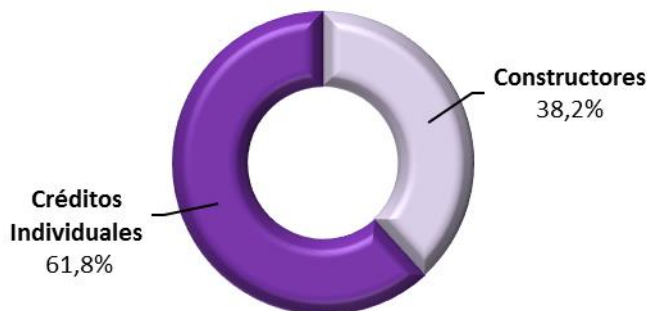
#### 5.1.1 Cuarto trimestre 2021

Durante el cuarto trimestre de 2021, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$4.176.843 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$1.597.042 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$2.579.801 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 21).

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

Total nacional

IV trimestre 2021<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Los créditos entregados en el cuarto trimestre de 2021 aumentaron 22,9% frente al mismo trimestre de 2020. Los créditos directos a individuales presentaron variación de 21,8%, los desembolsos entregados a constructores 24,8%.

<sup>2</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 viviendas y operaciones de leasing habitacional en el período de análisis. En este capítulo se presentan los montos de los desembolsos entregados por las entidades que financian vivienda tanto a constructores como a individuales, sin que sea condición el que medie una entrega física del bien.

**Tabla 6. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes) IV trimestre y doce meses (2019 – 2021)<sup>Pr</sup>**

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
<b>Total desembolsos de crédito</b>				
2019	3.333.435	-10,6	13.119.955	-1,6
2020	3.398.300	1,9	10.186.218	-22,4
2021	4.176.843	22,9	14.704.865	44,4
<b>Crédito a constructores</b>				
2019	1.202.760	-21,8	5.106.059	-7,6
2020	1.279.798	6,4	3.957.486	-22,5
2021	1.597.042	24,8	5.405.396	36,6
<b>Crédito a individuales o crédito directo</b>				
2019	2.130.675	-2,7	8.013.895	2,7
2020	2.118.502	-0,6	6.228.732	-22,3
2021	2.579.801	21,8	9.299.469	49,3

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

### 5.1.2 Doce meses a diciembre 2021

Durante el año 2021, los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda presentaron una variación de 44,4%, al pasar de \$10.186.218 millones en el mismo período 2020, a \$14.704.865 millones en el año 2021. Este resultado obedeció al crecimiento de los créditos a individuales de 49,3% y 36,6% de los créditos a constructores.

## 5.2. Subrogaciones para créditos individuales<sup>3</sup>

### 5.2.1 Cuarto trimestre 2021<sup>Pr</sup>

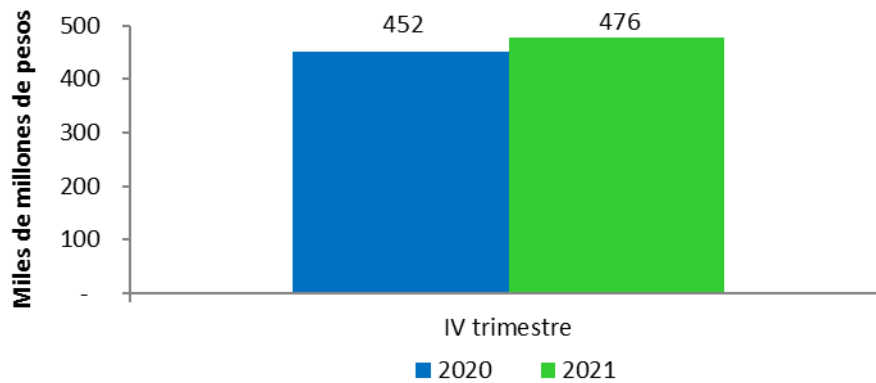
En el cuarto trimestre de 2021, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de \$476.233 millones a precios constantes, \$24.439 millones más que en el mismo trimestre de 2020 originando una variación positiva de 5,4% frente al periodo anterior (Anexo 22).

<sup>3</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.

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

**Total nacional**

**IV trimestre (2020 – 2021)<sup>Pr</sup>**



Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

**5.2.2 Doce meses a diciembre 2021**

Durante el año 2021, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un crecimiento de 30,1% con relación al periodo 2020. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.567.317 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$362.954 millones más que en 2020.

## 6. CUADRO RESUMEN FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

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

**Total nacional**

**IV trimestre 2021<sup>Pr</sup>**

Variables	Anual		Bienal*		Doce meses	
	IV trimestre 2021/ IV trimestre 2020	Contribución (%)	IV trimestre 2021/ IV trimestre 2019	Contribución (%)	I-IV trimestre 2021/ I-IV trimestre 2020	Contribución (%)
<b>Desembolsos para compra de vivienda</b>	<b>16,8</b>	16,8	<b>16,7</b>	16,7	45,6	45,6
Créditos hipotecarios	20,9	14,8	23,5	16,3	47,2	33,5
Leasing habitacional	6,8	2,0	1,3	0,4	41,7	12,1
<b>Número de desembolsos</b>	<b>18,4</b>	18,4	<b>21,7</b>	21,7	43,6	43,6
Créditos hipotecarios	19,9	16,6	28,7	22,9	44,4	37,0
Leasing habitacional	10,7	1,8	-6,1	-1,2	39,7	6,5

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*La comparación bienal se presenta para los resultados del cuarto trimestre de 2021 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al cuarto trimestre de 2020, trimestre en el cual se extendió el aislamiento preventivo obligatorio mediante el Decreto 637 de 2020 como medida frente a la emergencia sanitaria presentada en el país con ocasión de la pandemia de COVID-19.

## 7. MEDIDAS DE CALIDAD

### Indicador de cobertura

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

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

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

Indicador de cobertura IV trimestre de 2021:

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

$$IC = 100\%$$

La operación estadística para el IV trimestre de 2021, tiene un porcentaje de cobertura del 100%.

### Tasa de imputación

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

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

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

Indicador de imputación IV trimestre de 2021:

$$IV \text{ valor de los desembolsos} = (0/7.008.732) * 100$$

$$IV = 0\%$$

$$IV \text{ Número de desembolsos} = (0/57.839) * 100$$

$$IV = 0\%$$

La operación estadística para el IV trimestre de 2021, en sus dos variables de estudio, obtuvo un indicador de imputación del 0%.

## **Tasa de no respuesta**

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

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

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

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

La operación estadística para el IV trimestre de 2021, obtuvo una tasa de no respuesta del 0%.

## FICHA METODOLÓGICA

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

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

**Variables analizadas:** valor y número de los desembolsos para compra de vivienda en pesos corrientes y pesos constantes de IV trimestre de 2005 (deflactor Índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV). Desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales.

**Tipo de investigación:** censo.

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

**Periodicidad:** trimestral.

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

**Cobertura institucional:** Fondo Nacional de Ahorro y Establecimientos de crédito.

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

**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>4</sup>

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>4</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 acuerdo con la normativa vigente son (Decreto 2190 de 2009, Decreto 428 de 2015, Decreto 0729 de 2017, Decreto 867 de 2019, y el Decreto 2413 de 2018, los cuales están compilados en el Decreto 1077 de 2015).

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

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

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

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



@DANE\_Colombia



/DANEColombia



/DANEColombia



DANEColombia

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

Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-  
Bogotá D.C., Colombia

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