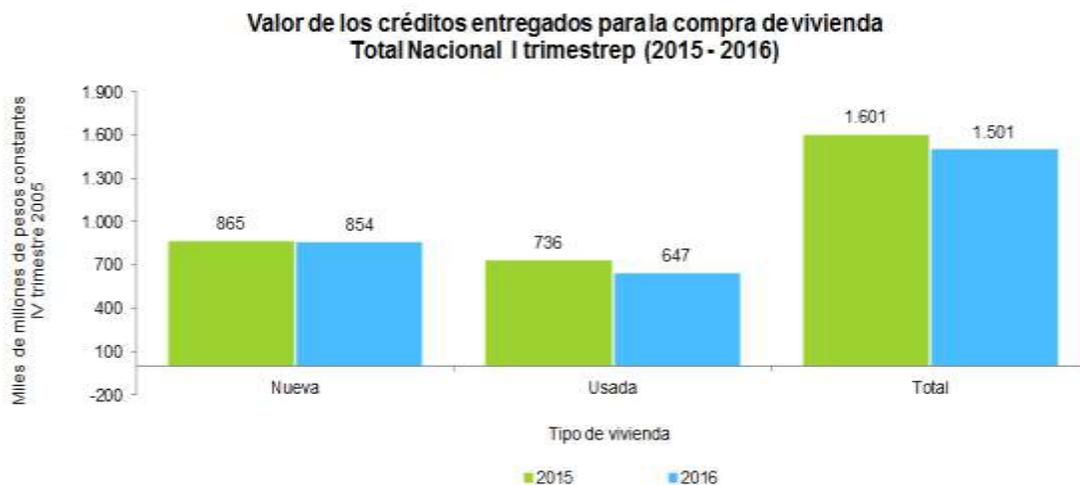


Bogotá, 20 de mayo de 2016

Financiación de Vivienda

I trimestre de 2016



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



GP 011-1



SC 1081-1



CO-SC 1081-1

Director

Mauricio Perfetti del Corral

Subdirector

Carlos Felipe Prada Lombo

Director de Metodología y Producción Estadística

Eduardo Efraín Freire Delgado

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.

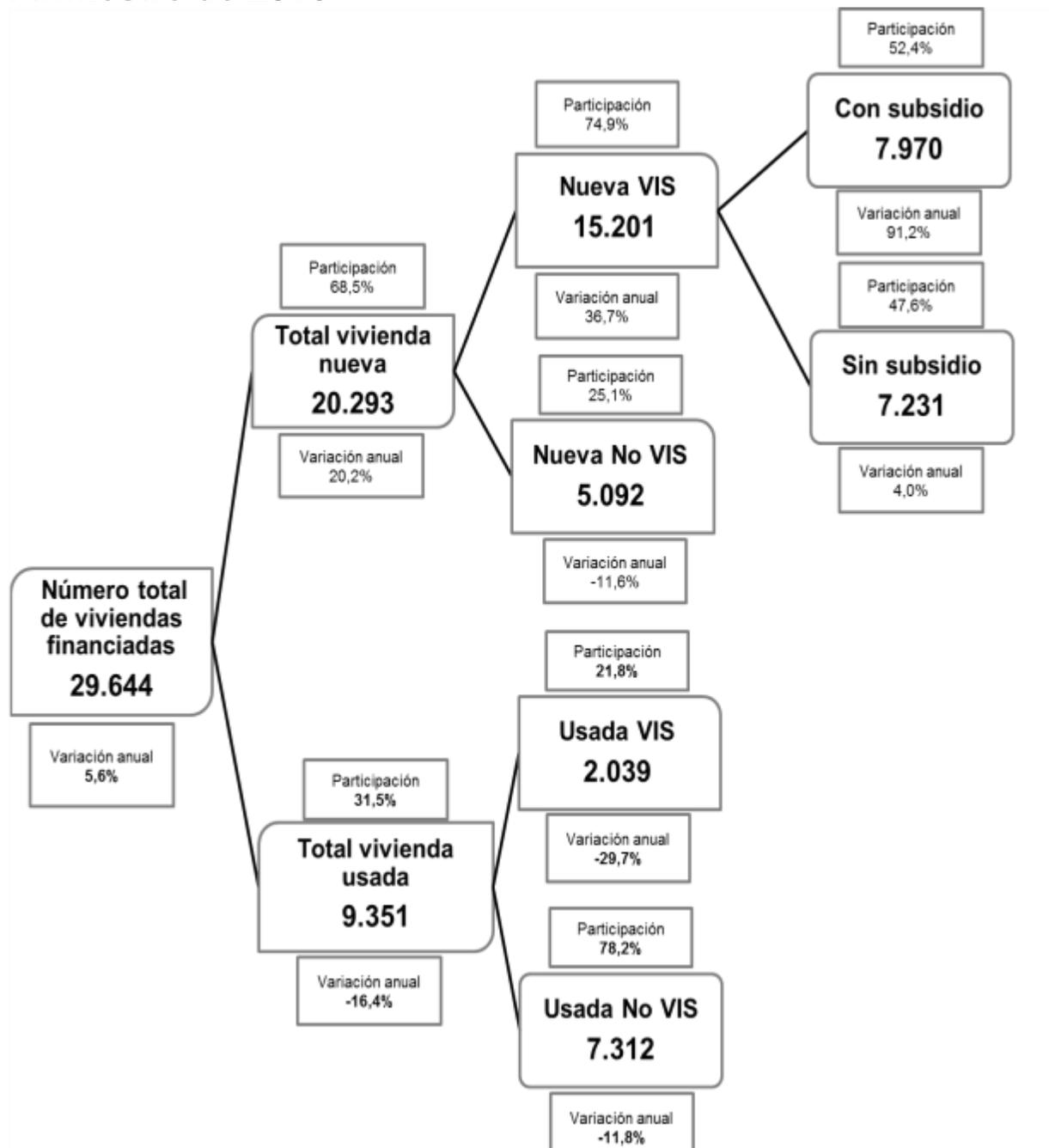
En este contexto, la operación estadística Financiación de Vivienda (FIVI) tiene como objeto proporcionar estadísticas relacionadas con el número y el valor de las viviendas nuevas y usadas financiadas a través de créditos hipotecarios otorgados por las entidades que financian vivienda a largo plazo 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
I trimestre de 2016

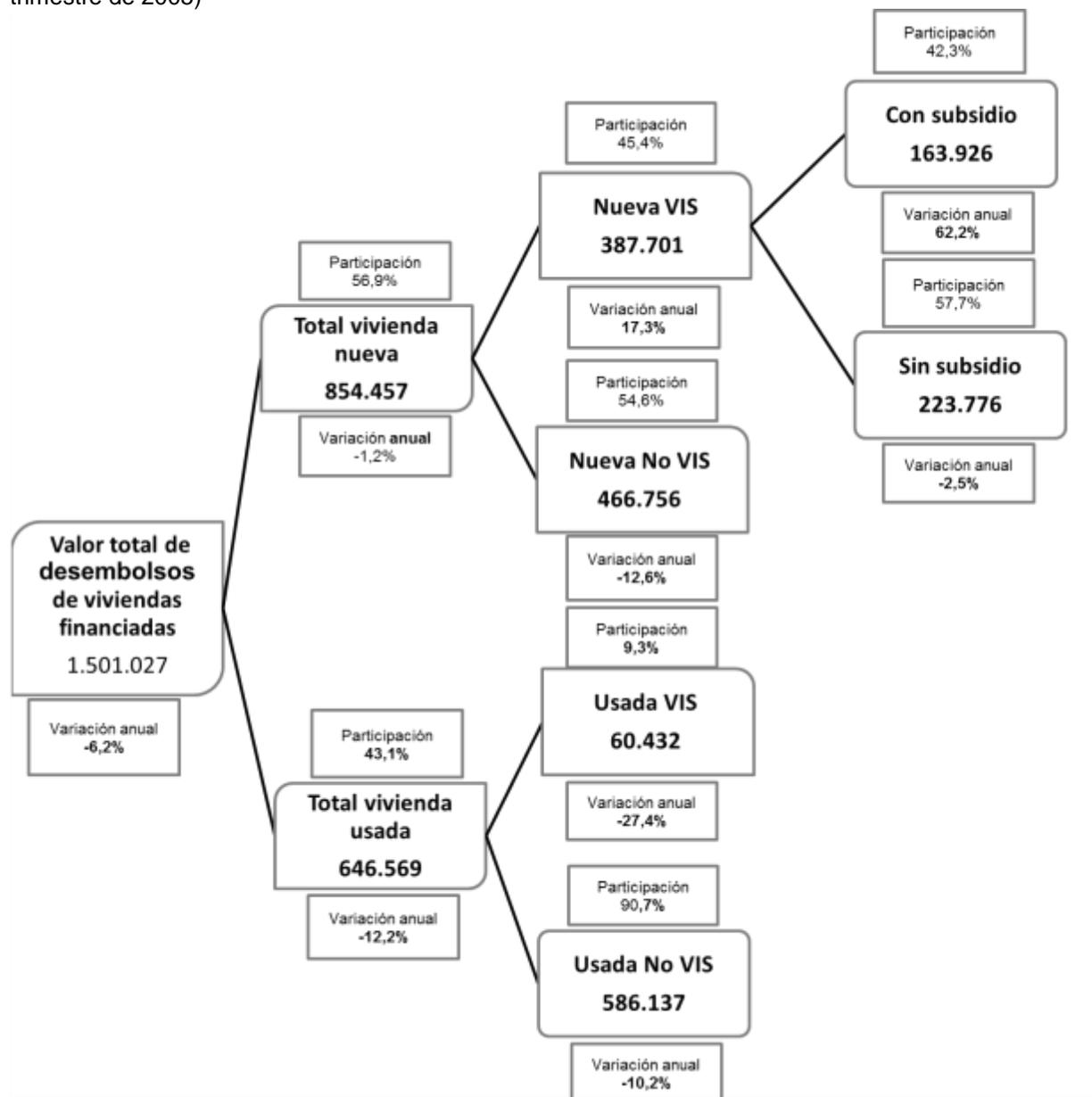


El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el I trimestre de 2016, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

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

trimestre de 2005)

(Precios constantes de IV



*Cifras en millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de viviendas financiadas en el I 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. Primer trimestre

Durante el primer trimestre de 2016, se desembolsaron créditos por valor de \$2.171.204 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$1.235.955 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y \$935.249 millones fueron desembolsados para vivienda usada (anexo A1).

Cuadro 1. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda I trimestre (2014–2016)

Precios corrientes

Años	I trimestre	Doce meses a Marzo
Total créditos entregados		
2014	2.308.667	9.651.946
2015	2.200.253	9.024.745
2016	2.171.204	9.198.474
Vivienda nueva		
2014	1.199.603	4.809.554
2015	1.188.383	4.734.785
2016	1.235.955	4.897.412
Vivienda usada		
2014	1.109.064	4.842.392
2015	1.011.870	4.289.960
2016	935.249	4.301.062

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE
Cifras en millones de pesos

A precios constantes del IV trimestre de 2005, la financiación de vivienda en el primer trimestre de 2016 correspondió a \$1.501.027 millones, de los cuales \$854.457 millones correspondieron a vivienda nueva y \$646.569 millones a vivienda usada (cuadro 2 y gráfico 1).

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

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2014	1.724.821	17,5	7.284.377	24,2
2015	1.600.751	-7,2	6.660.846	-8,6
2016	1.501.027	-6,2	6.498.893	-2,4
Vivienda nueva				
2014	896.232	12,5	3.629.105	25,4
2015	864.585	-3,5	3.494.102	-3,72
2016	854.457	-1,2	3.458.241	-1,0
Vivienda usada				
2014	828.590	23,5	3.655.272	23,0
2015	736.166	-11,2	3.166.744	-13,4
2016	646.569	-12,2	3.040.652	-4,0

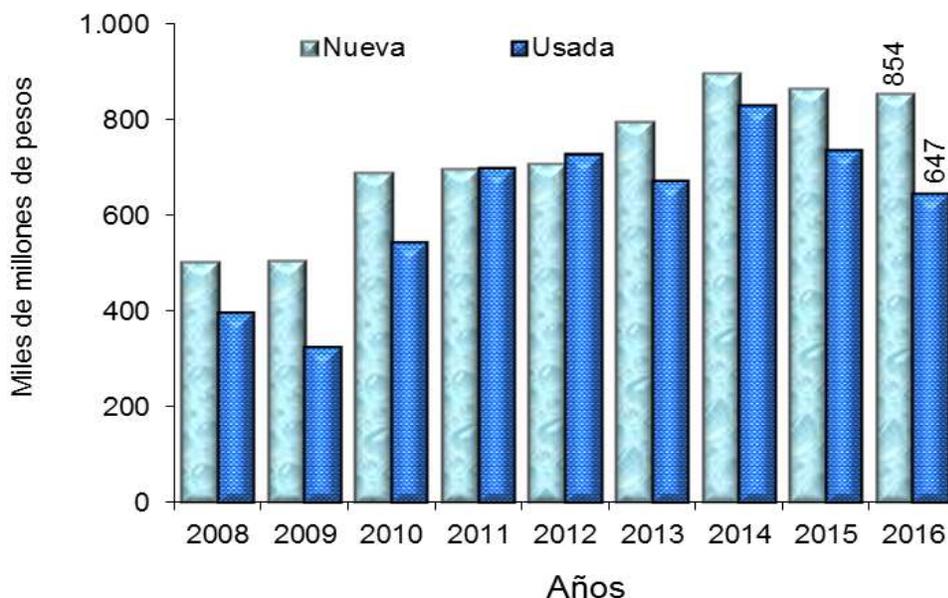
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

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 I trimestre (2008-2016)

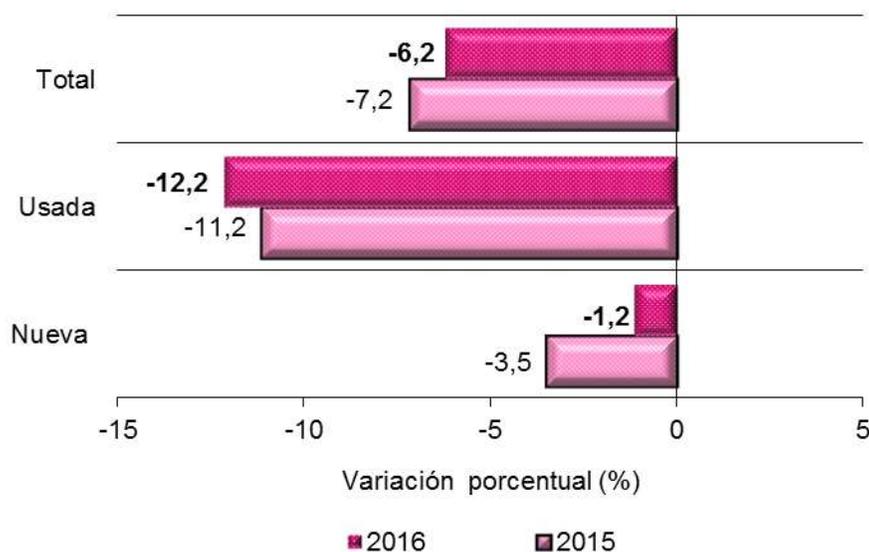
Precios constantes IV trimestre de 2005



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

El valor de los créditos desembolsados en el primer trimestre de 2016 registró una disminución de 6,2% con relación a lo registrado en el mismo período del año inmediatamente anterior. Los créditos entregados para vivienda usada registraron decrecimiento de 12,2% y los de vivienda nueva de 1,2% (cuadro 2, anexos A3 y A5).

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

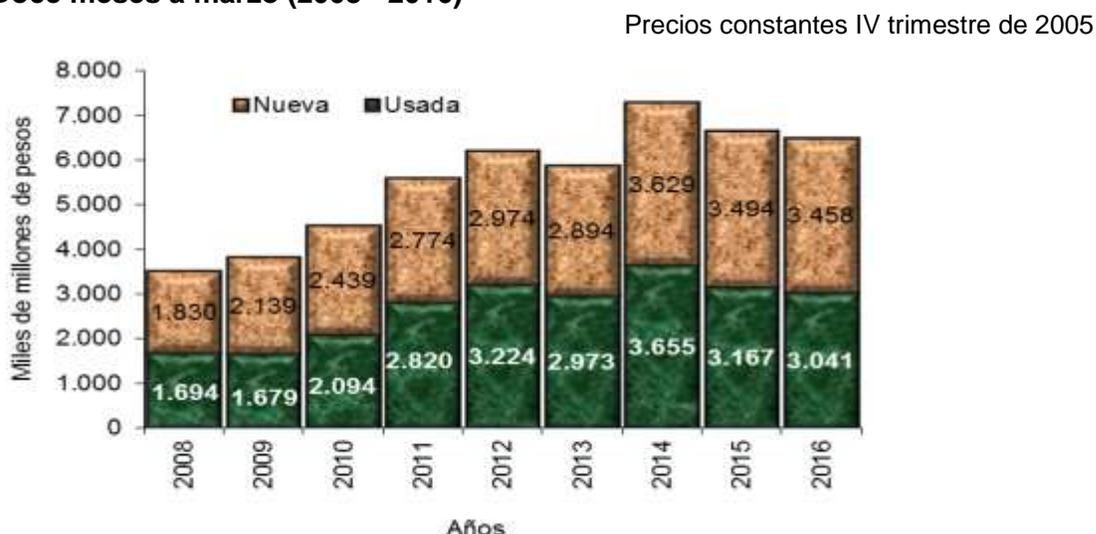


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

1.1.2. Doce meses a marzo

Durante los doce meses a marzo de 2016, las entidades financiadoras de vivienda entregaron \$6.498.893 millones para la adquisición de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para vivienda nueva se desembolsaron \$3.458.241 millones y para vivienda usada \$3.040.652 millones de pesos a precios constantes (cuadros 2 y gráfico 3).

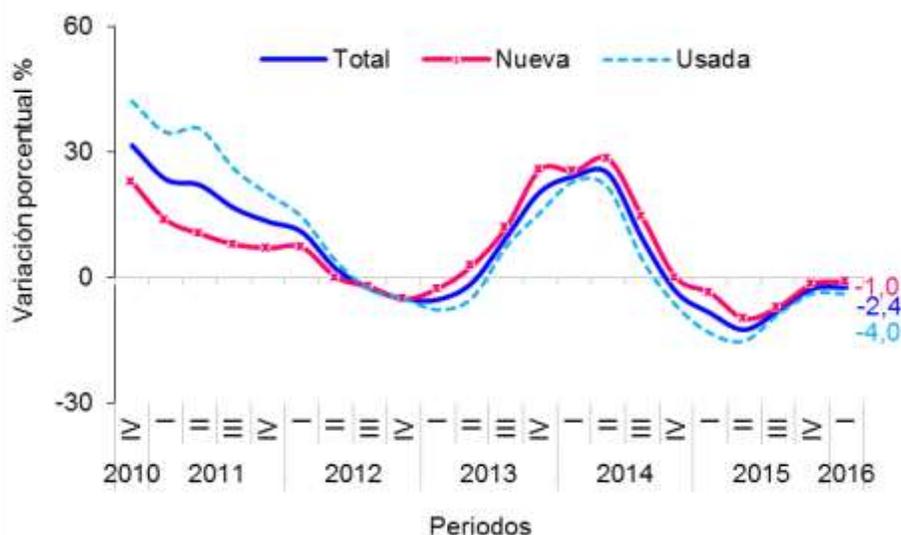
**Gráfico 3. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
Doce meses a marzo (2008 - 2016)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

Durante los doce meses a marzo de 2016, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda disminuyó 2,4% respecto al mismo periodo del año anterior. Los créditos destinados a vivienda usada se redujeron 4,0% y para la vivienda nueva 1,0% (gráfico 4, cuadro 2, anexos A3 y A5).

**Gráfico 4. Variación doce meses del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
2010 (IV trimestre) – 2016 (I trimestre)**



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

1.2. NÚMERO DE VIVIENDAS FINANCIADAS

1.2.1. Primer trimestre

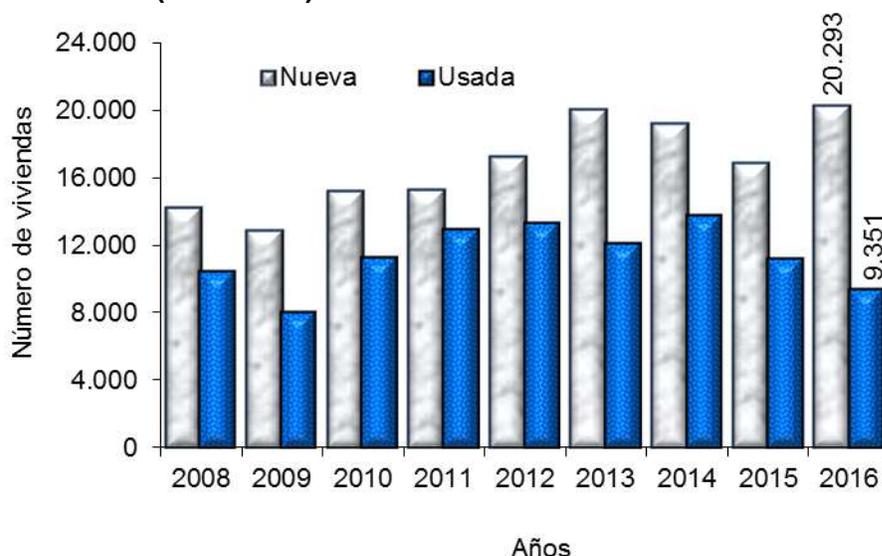
En el primer trimestre de 2016, se financiaron 29.644 viviendas, lo que representó un aumento de 5,6% respecto al mismo trimestre de 2015 (28.067 viviendas). De las unidades financiadas, 20.293 correspondieron a viviendas nuevas y 9.351 a usadas (gráfico 5 y anexo A2).

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

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total viviendas financiadas				
2014	33.001	2,8	136.964	10,8
2015	28.067	-15,0	119.275	-12,9
2016	29.644	5,6	115.248	-3,4
Vivienda nueva				
2014	19.225	-4,0	75.867	9,1
2015	16.878	-12,2	69.986	-7,8
2016	20.293	20,2	70.418	0,6
Vivienda usada				
2014	13.776	14,0	61.097	13,0
2015	11.189	-18,8	49.289	-19,3
2016	9.351	-16,4	44.830	-9,0

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

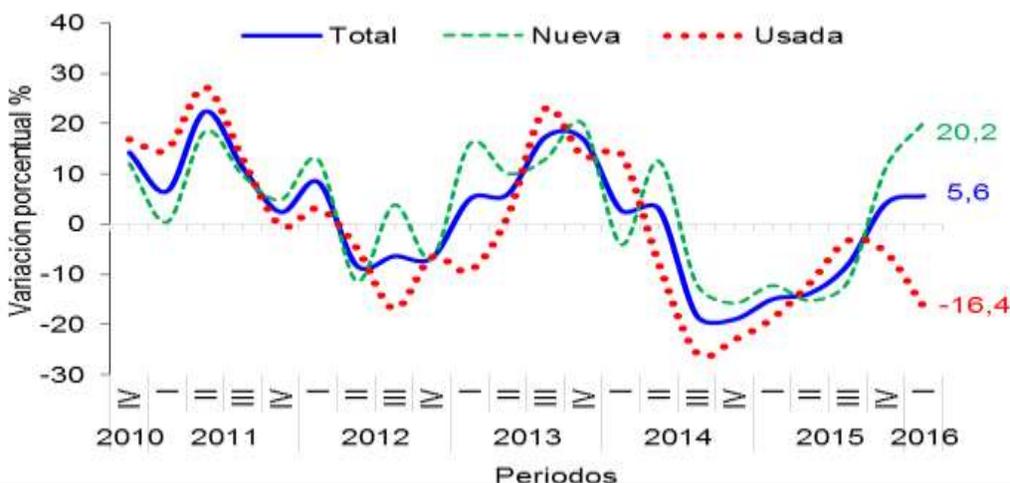
Gráfico 5. Número de viviendas financiadas Total nacional 2008 – 2016 (I trimestre)



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

En el período de análisis, el número de viviendas nuevas financiadas aumentó 20,2% y el de viviendas usadas disminuyó 16,4% frente al mismo trimestre de 2015 (cuadro 3, anexo A4 y A6).

Gráfico 6. Variación anual del número de viviendas financiadas Total nacional 2010 (IV trimestre) – 2016 (I trimestre)

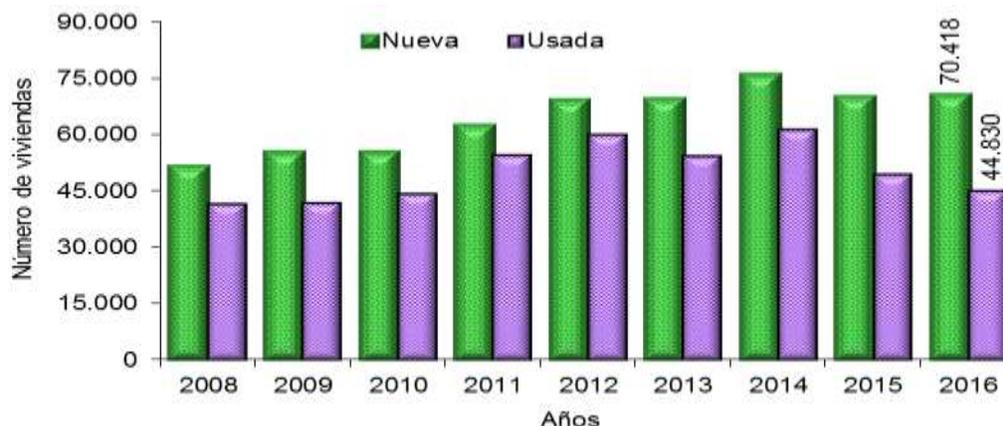


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

1.2.2. Doce meses a marzo

En el periodo comprendido entre abril de 2015 y marzo de 2016, se financiaron 115.248 unidades habitacionales de las cuales 70.418 fueron viviendas nuevas y 44.830 viviendas usadas. La variación (-3,4%) en el número de soluciones financiadas se explica por la disminución de 9,0% en la vivienda usada (cuadro 3, anexos A4 y A6).

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



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

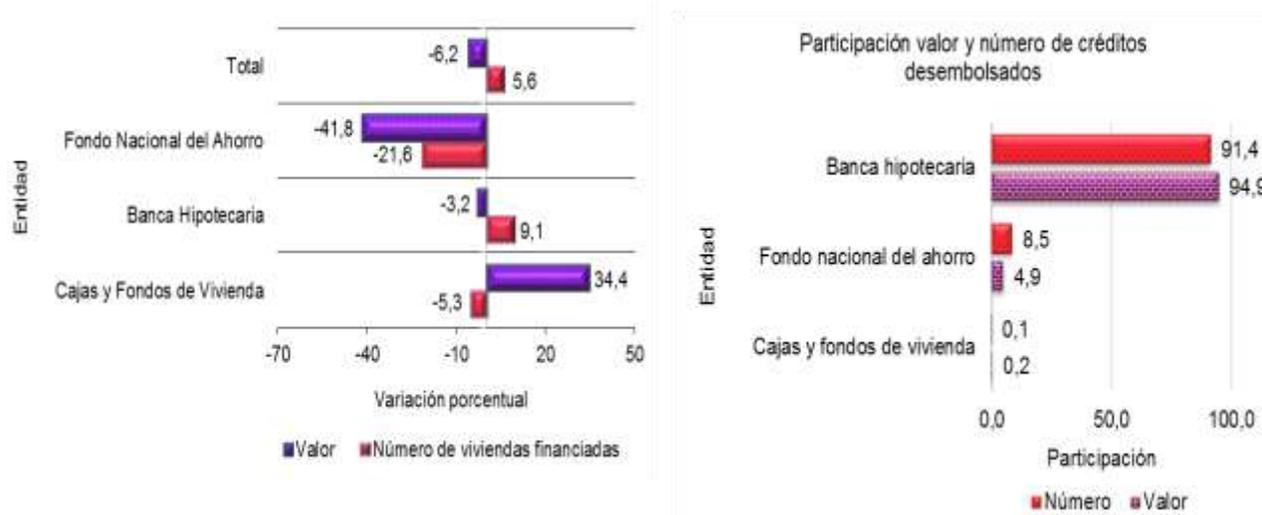
2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

2.1. NÚMERO Y VALOR DE LOS CRÉDITOS

2.1.1. Primer trimestre

El valor total de los créditos desembolsados en el primer trimestre de 2016 disminuyó 6,2%, frente al mismo trimestre de 2015. Por entidad financiadora, el Fondo Nacional del Ahorro registró la variación más negativa (-41,8%) al pasar de \$126.067 millones de pesos en el primer trimestre de 2015 a \$73.375 millones de pesos en el trimestre de referencia (cuadro 4).

Gráfico 8. Variación anual del número y valor de los créditos para compra de vivienda Total nacional I trimestre 2016



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

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

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2014	1.724.821	17,5	7.284.377	24,2
2015	1.600.751	-7,2	6.660.846	-8,6
2016	1.501.027	-6,2	6.498.893	-2,4
Fondo Nacional del Ahorro				
2014	208.294	17,1	906.051	24,3
2015	126.067	-39,5	602.691	-33,5
2016	73.375	-41,8	333.441	-44,7
Cajas y Fondos de Vivienda				
2014	4.209	160,8	19.134	316,1
2015	2.183	-48,1	29.603	54,7
2016	2.933	34,4	14.097	-52,4
Banca Hipotecaria				
2014	1.512.318	17,4	6.359.192	23,9
2015	1.472.502	-2,6	6.028.552	-5,2
2016	1.424.718	-3,2	6.151.355	2,0

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

Cifras en millones de pesos

El número de viviendas financiadas en el primer trimestre de 2016, frente al mismo período del año inmediatamente anterior aumentó 5,6%. Este comportamiento es explicado principalmente por el incremento en la Banca Hipotecaria de 9,1%. Por su parte, el Fondo Nacional del Ahorro y las Cajas y Fondos de Vivienda disminuyeron 21,6% y 5,3% respectivamente (gráfico 8).

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

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total viviendas financiadas				
2014	33.001	2,8	136.964	10,8
2015	28.067	-15,0	119.275	-12,9
2016	29.644	5,6	115.248	-3,4
Fondo Nacional del Ahorro				
2014	5.095	8,9	22.008	8,1
2015	3.200	-37,2	14.782	-32,8
2016	2.509	-21,6	8.949	-39,5
Cajas y Fondos de Vivienda				
2014	100	163,2	433	386,5
2015	38	-62,0	844	94,9
2016	36	-5,3	204	-75,8
Banca Hipotecaria				
2014	27.806	1,5	114.523	11,0
2015	24.829	-10,7	103.649	-9,5
2016	27.099	9,1	106.095	2,4

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

2.1.2. Doce meses a marzo

Durante abril de 2015 a marzo de 2016, el valor de los créditos entregados para la compra de vivienda disminuyó 2,4% respecto al año precedente, comportamiento que obedeció a la disminución registrada en las Cajas y Fondos de Vivienda de 52,4%, el Fondo Nacional del Ahorro de 44,7% y el aumento en la Banca Hipotecaria de 2,0% (cuadro 4).

A continuación se detalla el comportamiento por tipo de entidad:

Las Cajas y Fondos de Vivienda presentaron disminución de 93,4% en los montos desembolsados para la compra de vivienda nueva, al pasar de \$19.583 millones de pesos constantes en los doce meses a marzo de 2015 a \$1.292 millones de pesos constantes en el período de referencia (anexos A3 y A5).

El Fondo Nacional del Ahorro disminuyó el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda usada en 49,8% y para la vivienda nueva en 36,3% (anexo A3 y A5).

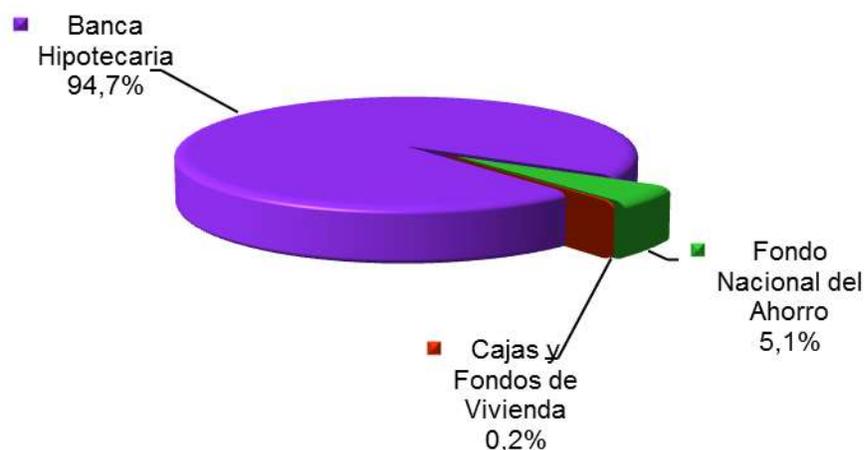
La Banca Hipotecaria registró incremento en la vivienda usada de 2,1% y en la vivienda nueva de 2,0% (anexos A3 y A5).

En términos de distribución del crédito desembolsado para compra de vivienda de abril de 2015 a marzo de 2016, la Banca Hipotecaria participó con 94,7%, el Fondo Nacional del Ahorro con 5,1% y las Cajas y Fondos de Vivienda con 0,2%.

Gráfico 9. Distribución del valor de los créditos entregados para vivienda

Total nacional

Doce meses a marzo 2016



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

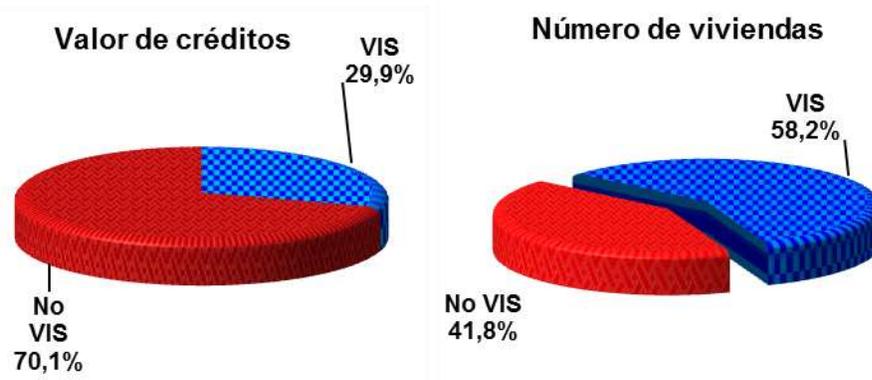
3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

3.1. CRÉDITOS DESEMBOLSADOS PARA COMPRA DE VIVIENDA

3.1.1. Primer trimestre

Del monto total de créditos entregados durante el primer trimestre de 2016 para compra de vivienda, 29,9% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de viviendas financiadas, la VIS participó con 58,2% del total (cuadro 6).

Gráfico 10. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas Total nacional I trimestre 2016



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

Cuadro 6. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas I 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	2.171.204	1.501.027	29.644
Vivienda de interés social	648.216	448.134	17.240
Vivienda diferente de VIS	1.522.988	1.052.893	12.404

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

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 primer trimestre de 2016 a precios constantes fue de \$448.134 millones de pesos. Los préstamos para adquisición de VIS usada presentaron una disminución de 27,4% y los otorgados para VIS nueva aumentaron 17,3% (gráfico 11).

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

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2014	461.918	21,7	1.836.575	18,2
2015	413.881	-10,4	1.680.961	-8,5
2016	448.134	8,3	1.606.823	-4,4
Vivienda nueva				
2014	350.986	27,2	1.349.051	24,2
2015	330.586	-5,8	1.312.204	-2,7
2016	387.701	17,3	1.307.687	-0,3
Vivienda usada				
2014	110.932	7,0	487.524	4,4
2015	83.294	-24,9	368.757	-24,4
2016	60.432	-27,4	299.136	-18,9

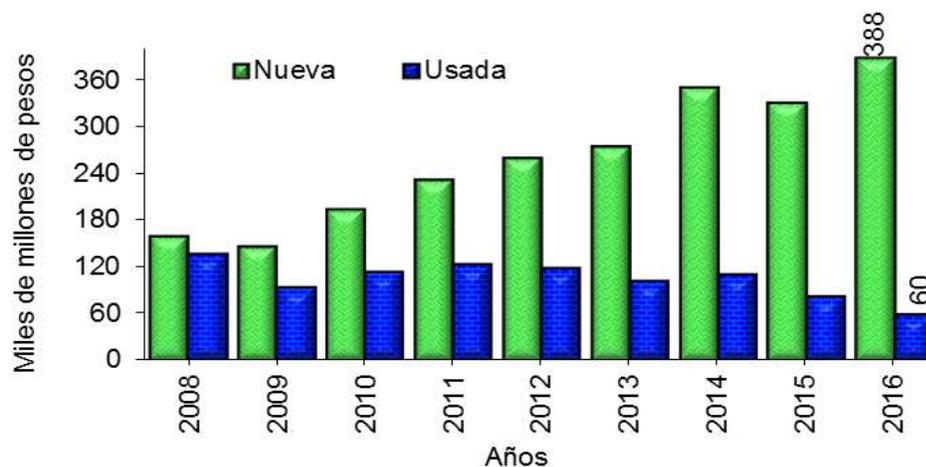
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

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 2008 – 2016 (I trimestre)

Precios constantes IV trimestre de 2005



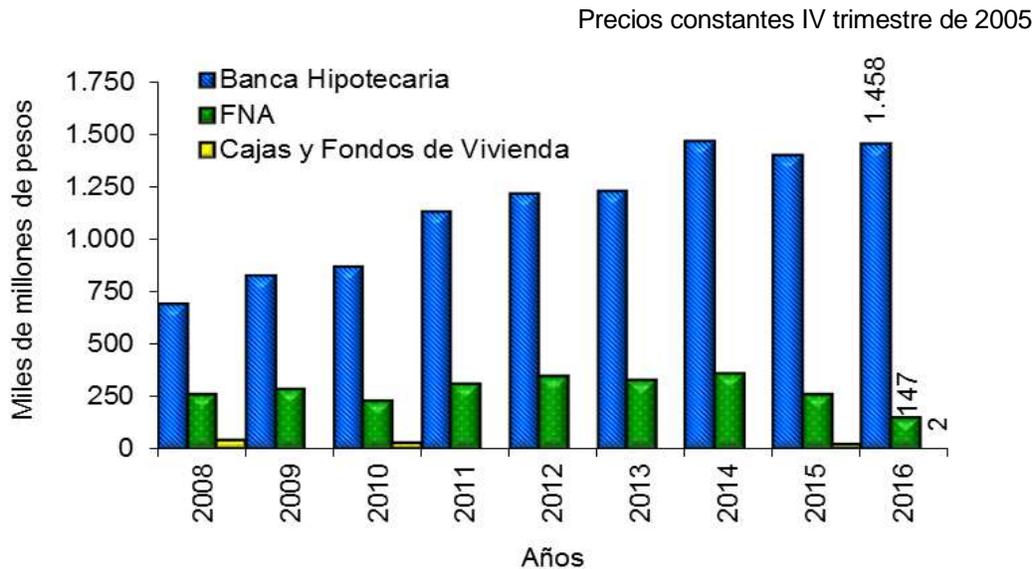
Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

3.1.3. Doce meses a marzo

Durante abril de 2015 a marzo de 2016, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS registraron una disminución de 4,4% frente a los aprobados en el año precedente. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social usada registraron una reducción de 18,9% y los concedidos para vivienda VIS nueva disminuyeron 0,3% (cuadro 7).

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social, la Banca Hipotecaria entregó \$1.458 miles de millones; el Fondo Nacional del Ahorro, \$147 miles de millones y las Cajas y Fondos de Vivienda \$2 miles de millones de pesos constantes (anexos A7 y A9).

Gráfico 12. Valor de los créditos entregados para compra de VIS Doce meses a marzo (2008 – 2016) Total nacional



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

Durante los últimos doce meses, la Banca Hipotecaria entregó 90,7% del valor total de los créditos individuales para la compra de vivienda de interés social, el Fondo Nacional del Ahorro 9,2% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,1%.

Gráfico 13. Distribución doce meses del valor de créditos entregados para compra de VIS, por tipo de entidad

Doce meses a marzo 2016

Total nacional



Fuentes financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

3.2. VIVIENDAS FINANCIADAS

3.2.1. Primer trimestre

En el primer trimestre de 2016, el número de viviendas de interés social financiadas registraron un aumento de 23,0% frente al mismo período de 2015, comportamiento que obedeció al incremento de la VIS nueva de 36,7% y la reducción de la vivienda usada de 29,7%. En total, se financiaron 17.240 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 15.201 correspondieron a soluciones nuevas y 2.039 a viviendas usadas.

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

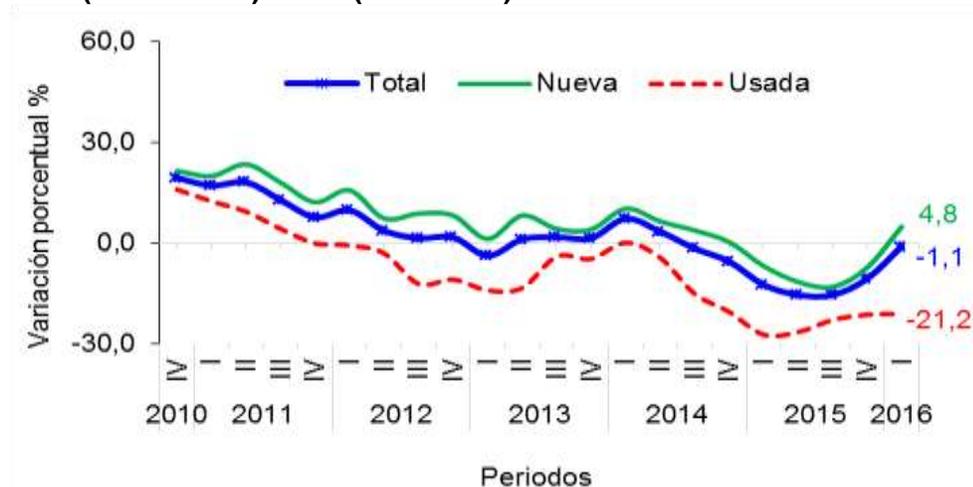
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total viviendas VIS financiadas				
2014	16.648	14,2	66.179	7,2
2015	14.020	-15,8	57.899	-12,5
2016	17.240	23,0	57.284	-1,1
VIS nueva				
2014	12.613	18,2	48.106	10,2
2015	11.119	-11,8	44.781	-6,9
2016	15.201	36,7	46.950	4,8
VIS usada				
2014	4.035	3,1	18.073	0,0
2015	2.901	-28,1	13.118	-27,4
2016	2.039	-29,7	10.334	-21,2

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

3.2.2. Doce meses a marzo

Entre abril de 2015 a marzo de 2016, se financiaron 57.284 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 46.950 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 10.334 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el año precedente, el total de viviendas financiadas disminuyó 1,1%. La vivienda de interés social usada disminuyó 21,2% y la nueva aumentó 4,8% (cuadro 8).

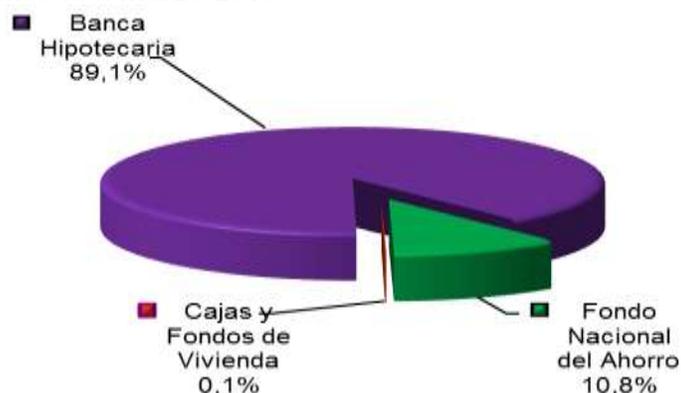
Gráfico 14 . Variación doce meses del número de VIS financiadas
Total nacional
2010 (IV trimestre) -2016 (I trimestre)



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

Del total de unidades de vivienda de interés social financiadas en el período analizado, la Banca Hipotecaria entregó 89,1%, el Fondo Nacional del Ahorro 10,8% y las Cajas y Fondos de Vivienda 0,1% (anexos A8 y A10).

Gráfico 15. Distribución del número de VIS financiadas, por tipo de entidad
Total nacional
Doce meses a marzo 2016

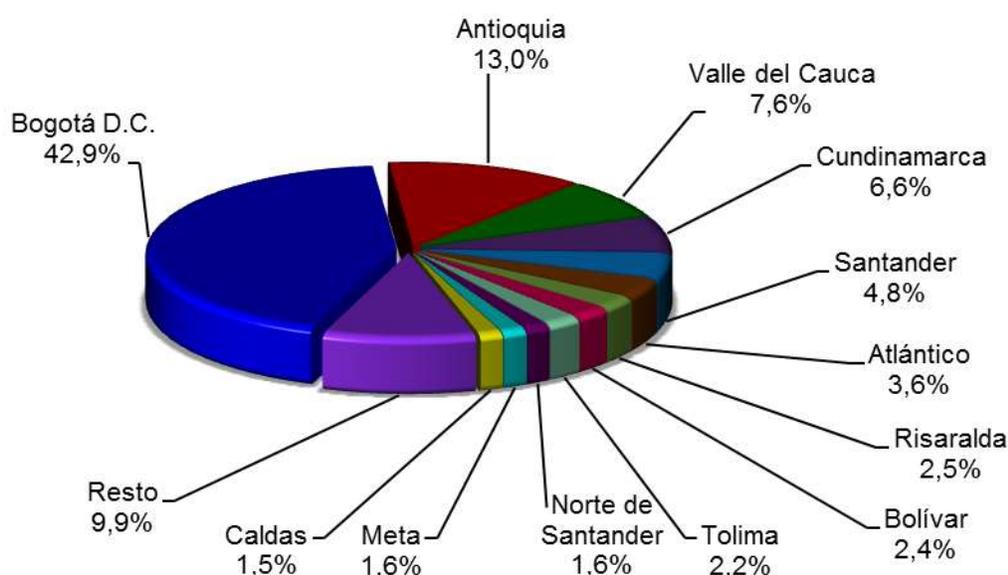


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

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

Bogotá D.C., Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 63,4% del valor total del crédito entregado para la adquisición de vivienda durante el primer trimestre de 2016, seguidos de Cundinamarca y Santander con 11,4% (cuadro 9).

Gráfico 16. Distribución del valor de créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C. 2016 (I trimestre)



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

*Resto: agrupa los demás departamentos de Colombia.

La disminución de 6,2% del valor de los créditos desembolsados en el primer trimestre de 2016, se explica principalmente por la disminución (8,9%) en Bogotá que restó 3,9 puntos porcentuales a la variación total, seguido por Cundinamarca, Caldas y Santander que restaron en conjunto 2,5 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 (I trimestre)

Precios constantes IV trimestre de

2005

Departamento	I trimestre 2015	I trimestre 2016	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución (%)
Total nacional	1.600.751	1.501.027	-6,2	-6,2	100,0
Bogotá D.C.	705.956	643.210	-8,9	-3,9	42,9
Cundinamarca	119.366	99.656	-16,5	-1,2	6,6
Caldas	32.857	22.292	-32,2	-0,7	1,5
Santander	81.884	71.590	-12,6	-0,6	4,8
Meta	30.738	23.474	-23,6	-0,5	1,6
Huila	22.675	18.710	-17,5	-0,2	1,2
Sucre	9.034	5.486	-39,3	-0,2	0,4
Tolima	36.623	33.718	-7,9	-0,2	2,2
Casanare	7.674	5.110	-33,4	-0,2	0,3
Cauca	11.544	9.168	-20,6	-0,1	0,6
La Guajira	7.059	4.879	-30,9	-0,1	0,3
Cesar	22.009	20.580	-6,5	-0,1	1,4
Guaviare	2.409	1.016	-57,8	-0,1	0,1
Putumayo	1.339	398	-70,3	-0,1	0,0
Arauca	2.113	1.242	-41,3	-0,1	0,1
Magdalena	15.342	14.546	-5,2	0,0	1,0
Nariño	15.414	14.645	-5,0	0,0	1,0
Boyacá	19.512	18.779	-3,8	0,0	1,3
Bolívar	35.897	35.280	-1,7	0,0	2,4
Amazonas	1.039	442	-57,4	0,0	0,0
Guainía	97	0	-100,0	0,0	0,0
San Andrés	278	236	-14,9	0,0	0,0
Vaupés	0	0	*	0,0	0,0
Vichada	326	332	1,8	0,0	0,0
Caquetá	3.977	4.291	7,9	0,0	0,3
Chocó	279	652	133,4	0,0	0,0
Quindío	14.618	15.370	5,1	0,0	1,0
Córdoba	11.667	12.611	8,1	0,1	0,8
Norte de Stder.	22.226	23.668	6,5	0,1	1,6
Valle del Cauca	111.436	113.617	2,0	0,1	7,6
Atlántico	48.621	54.037	11,1	0,3	3,6
Risaralda	30.050	36.896	22,8	0,4	2,5
Antioquia	176.691	195.093	10,4	1,1	13,0

-Sin movimiento

*Cálculo matemático indeterminado

Cifras en millones de pesos

Fuente: Entidades financiadoras de vivienda, cálculos DANE.

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. Primer trimestre

Durante el primer trimestre de 2016, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$2.380.767 millones (a precios constantes del IV trimestre de 2005), de los cuales \$1.197.971 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$1.182.795 millones a préstamos a individuales o créditos directos (gráfico 17).

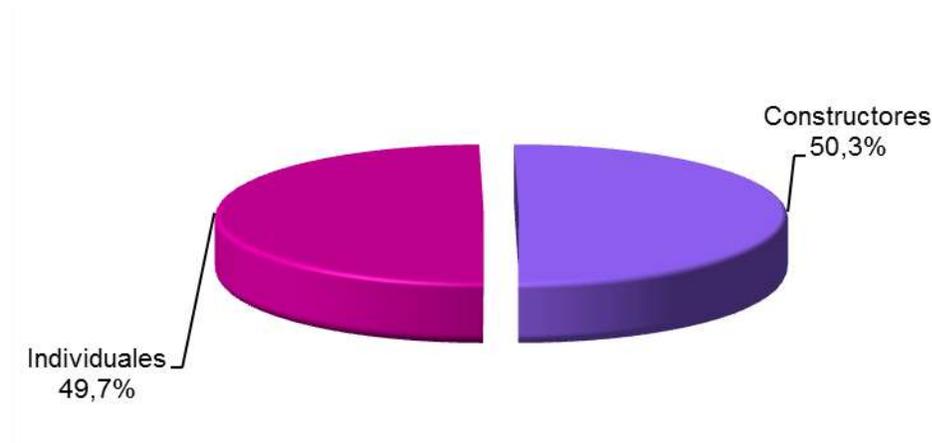
Cuadro 10. Valor de las operaciones de crédito 2014-2016 (I trimestre)

Precios constantes IV trimestre de 2005				
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total desembolsos de crédito				
2014	2.476.346	23,0	11.186.884	29,2
2015	2.410.141	-2,7	10.784.234	-3,6
2016	2.380.767	-1,2	11.085.684	2,8
Crédito a constructores				
2014	945.407	17,7	4.566.282	31,0
2015	1.078.514	14,1	4.940.631	8,2
2016	1.197.971	11,1	5.721.198	15,8
Crédito a individuales o crédito directo				
2014	1.530.939	26,5	6.620.602	28,1
2015	1.331.627	-13,0	5.843.603	-11,7
2016	1.182.795	-11,2	5.364.485	-8,2

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE
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.

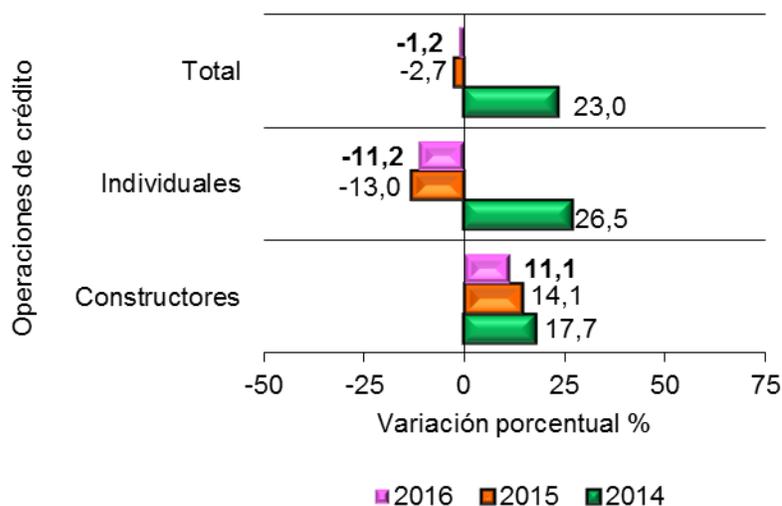
Gráfico 17. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras
Total nacional
2016 (I trimestre)



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

Los créditos entregados en el primer trimestre de 2016 disminuyeron 1,2% frente a los del mismo trimestre de 2015. Los desembolsos de créditos a individuales o créditos directos disminuyeron 11,2% y los desembolsos entregados a constructores aumentaron 11,1% (cuadro 10).

Gráfico 18. Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda
2014 – 2016 (I trimestre)
Total nacional



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

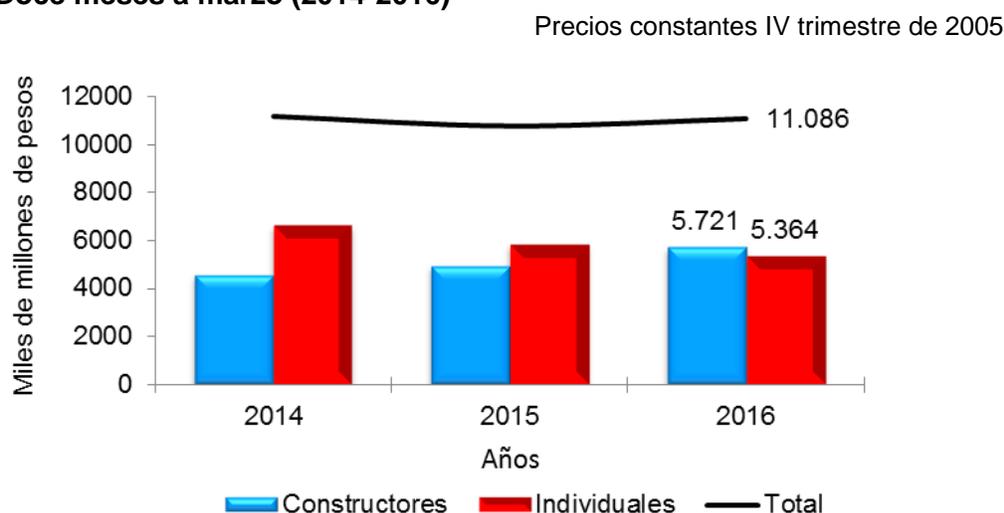
5.1.2. Doce meses a marzo

Los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda en el país durante abril de 2015 a marzo de 2016 aumentaron 2,8%, al pasar de \$10.784.234 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005) en el acumulado 12 meses a marzo de 2015, a \$11.085.684 millones en el período de referencia. Este resultado obedeció al comportamiento positivo del crédito a constructores que aumentó 15,8% y la disminución de los créditos directos de 8,2% (cuadro 10).

Gráfico 19. Valor de las operaciones de crédito

Total nacional

Doce meses a marzo (2014-2016)



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

5.2. SUBROGACIONES PARA CRÉDITOS INDIVIDUALES²

5.2.1. Primer trimestre

En el primer 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 aumentó 19,0% 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 (I trimestre)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
2014	273.050	57,5	1.137.788	49,8
2015	303.696	11,2	1.157.458	1,7
2016	361.485	19,0	1.482.896	28,1

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

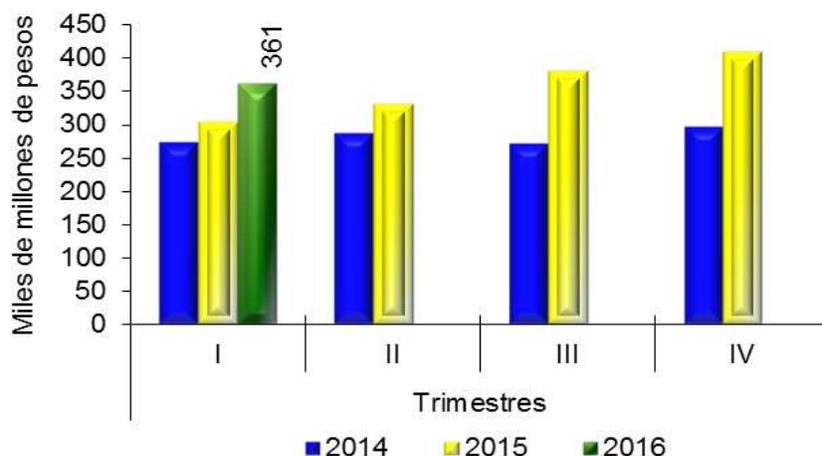
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Cifras en millones de pesos

En el primer trimestre de 2016 la Banca Hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$361.485 millones a precios constantes, \$57.789 millones más que en el mismo trimestre de 2015 y \$88.434 millones más que en el mismo período de 2014 (cuadro 11).

Gráfico 20. Valor de las subrogaciones para créditos individuales Total nacional 2014 – 2016 (I trimestre)

Precios constantes IV trimestre de 2005

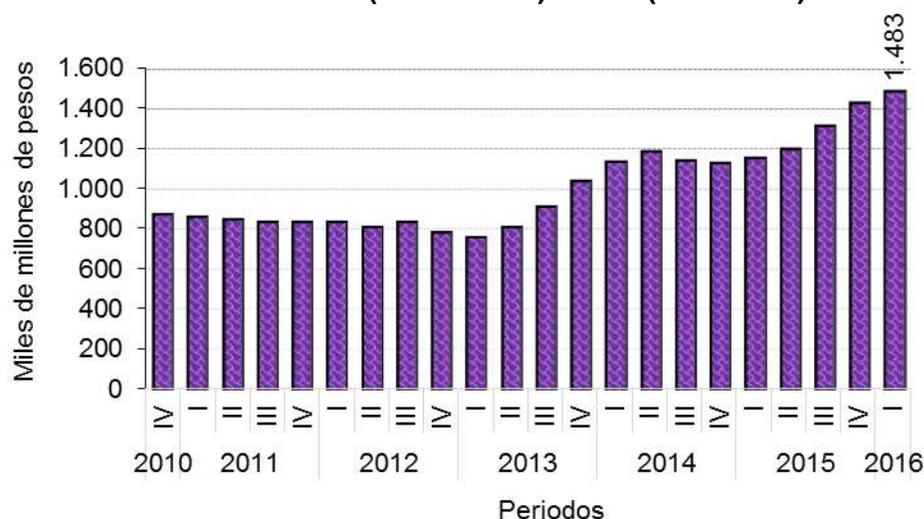


Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

5.2.2. Doce meses a marzo

En el acumulado doce meses a marzo de 2016, las subrogaciones perfeccionadas de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un aumento de 28,1% con relación al mismo período anterior. En consecuencia, en el período analizado la Banca Hipotecaria perfeccionó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.482.896 millones (pesos constantes del IV trimestre de 2005), \$325.438 millones más que en 2015 y \$345.108 millones más que en 2014 (cuadro 11).

Gráfico 21. Valor de las subrogaciones para créditos individuales Total nacional Doce meses a marzo 2010 (IV trimestre) - 2016 (I trimestre)



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE

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