

**FINANCIACION DE VIVIENDA I trimestre de 2008****Contenido****Resumen**

1. Resultados generales
2. Resultados por entidades financiadoras.
3. Vivienda de interés social
4. Resultados
Por departamentos
y Bogotá
5. Operaciones generales
de crédito

Ficha metodológica

Anexo estadístico

RESUMEN

Durante el primer trimestre de 2008, el monto de los préstamos individuales desembolsados para compra de vivienda nueva y usada alcanzó \$1 036 736 millones, que a precios constantes de 1994, representan un incremento del 7,51%, respecto al mismo período de 2007. Durante este trimestre la financiación de vivienda se caracterizó por los siguientes aspectos:

- La financiación de 23 894 viviendas, lo que representó un incremento del 6,82% respecto al mismo trimestre de 2007, originado por un incremento en la financiación de vivienda nueva del 18,34% y una disminución en el número de viviendas usadas financiadas (5,71%).
- El valor de los créditos desembolsados por la banca hipotecaria registró un incremento del 2,61% y las unidades financiadas, una disminución del 1,55%. Los créditos de vivienda entregados por el Fondo Nacional de Ahorro aumentaron el 71,15% en valor y el 82,19% en unidades. Los fondos y cajas de vivienda presentaron comportamiento negativo.
- Se concedieron créditos para compra de VIS por valor de \$316 400 millones (a precios corrientes), el 30,52% del total financiado. El valor desembolsado para compra de VIS, fue superior en un 28,63% y el número de viviendas de interés social financiadas presentó un incremento del 20,53% frente al del mismo período de 2007.

En los últimos doce meses, de abril de 2007 a marzo de 2008, las entidades financiadoras entregaron \$3 934 734 millones para adquisición de vivienda, cifra que a precios constantes de 1994, es superior en un 17,61% al otorgado en el año anterior. En este período:

- El crédito para vivienda nueva aumentó el 43,07% y para vivienda usada se redujo el 1,47%.
- La banca hipotecaria participó con el 86,88%; el Fondo Nacional de Ahorro, con el 11,91%, y las cajas y fondos de vivienda, con el 1,21% del valor total prestado.
- Se financiaron 92 049 unidades habitacionales, para un aumento del 16,50% con relación al año anterior. El 55,41% correspondió a vivienda nueva y el 44,59% a vivienda usada.

Director Departamento

Dr. Héctor Maldonado Gómez

Subdirector

Dr. Pedro José Fernández Ayala

**Director de Metodología y
Producción Estadística**

Dr. Eduardo Efraín Freire Delgado



1 RESULTADOS GENERALES

1.1 Créditos desembolsados para compra de vivienda

Primer trimestre

Durante el primer trimestre de 2008, el sistema financiero colombiano desembolsó créditos por valor de \$1 036 736 millones para compra de vivienda, de los cuales \$585 140 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios y \$451 596 millones fueron desembolsados para vivienda usada (cuadro 1, anexo A1).

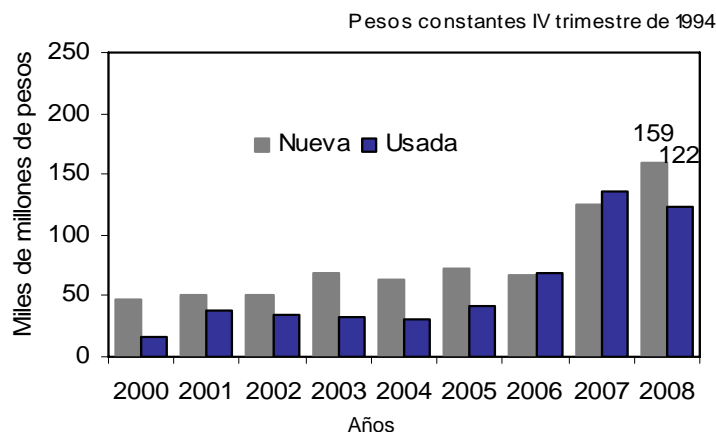
Cuadro 1
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
I trimestre (2006 - 2008)

Años	Millones de pesos corrientes	
	I trimestre	Doce meses a marzo
Total créditos entregados		
2006	452 573	1 771 196
2007	915 389	3 204 295
2008	1 036 736	3 934 734
Vivienda nueva y lotes con servicios		
2006	222 808	867 172
2007	436 556	1 373 262
2008	585 140	2 052 476
Vivienda usada		
2006	229 765	904 024
2007	478 833	1 831 033
2008	451 596	1 882 258

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

A precios constantes del IV trimestre de 1994, la financiación de vivienda en el primer trimestre de 2008 ascendió a \$280 968 millones, de los cuales \$158 580 millones correspondieron a vivienda nueva y lotes con servicios y \$122 388 millones correspondieron a vivienda usada (gráfico 1).

Gráfico 1
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva, lotes con servicios y usada
Total nacional
I trimestre (2000 - 2008)

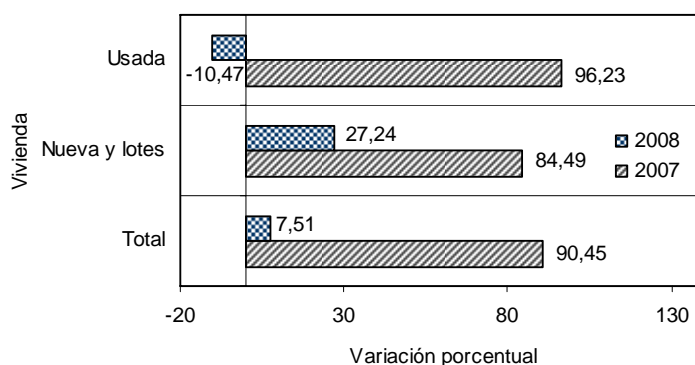


Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

El valor de los créditos desembolsados en el primer trimestre de 2008 registró un incremento del 7,51% con relación al registrado en el mismo período del año precedente. Los créditos entregados para vivienda nueva y lotes con servicios registraron un incremento del 27,24% y los de vivienda usada presentaron una reducción del 10,47% (gráfico 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 (2007 - 2008)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Cuadro 2
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
I trimestre (2006 - 2008)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2006	137 219	21,93	545 596	24,68
2007	261 339	90,45	929 759	70,41
2008	280 968	7,51	1 093 484	17,61
Vivienda nueva y lotes con servicios				
2006	67 555	-5,65	267 112	1,08
2007	124 635	84,49	398 318	49,12
2008	158 580	27,24	569 863	43,07
Vivienda usada				
2006	69 664	70,18	278 484	60,64
2007	136 704	96,23	531 441	90,83
2008	122 388	-10,47	523 621	-1,47

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

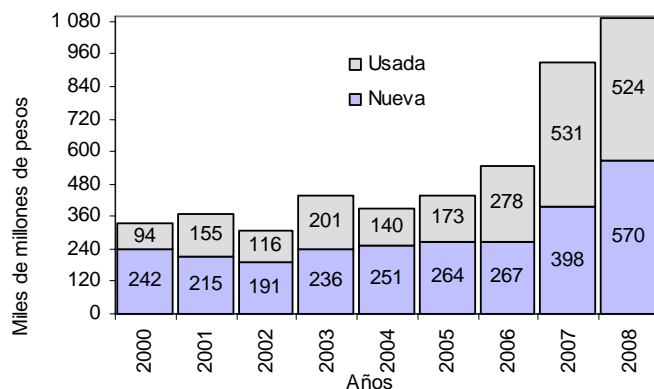
Defactor utilizado Índice de Costos de la Construcción de Vivienda -- ICCV

Doce meses a marzo

En el período abril de 2007 a marzo de 2008, las entidades que financian vivienda entregaron \$3 934 734 millones para la compra de vivienda, que a precios constantes de 1994 equivalen a \$1 093 484 millones. Para vivienda nueva y lotes con servicios se entregaron \$569 863 millones, constantes de 1994 y para vivienda usada se desembolsaron \$523 621 millones (cuadros 1 y 2 y gráfico 3).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

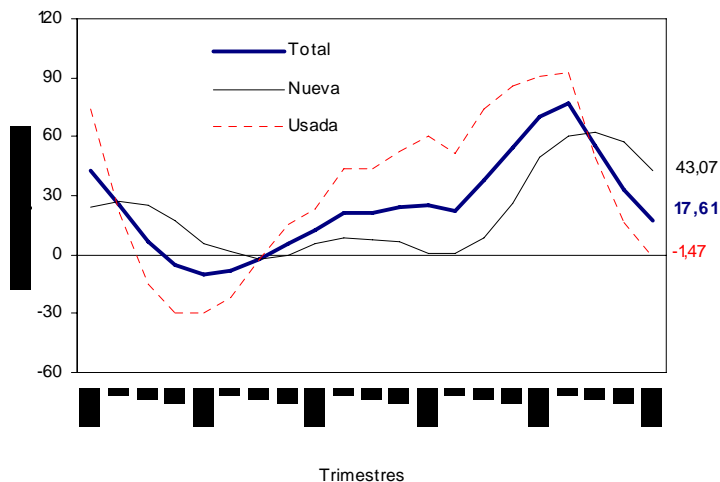
Gráfico 3
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
Doce meses a marzo (2000 - 2008)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Durante los doce meses a marzo de 2008, el valor de los créditos otorgados para compra de vivienda fue superior en un 17,61% al del año anterior. El crédito destinado a vivienda nueva y lotes con servicios, en este período, aumentó el 43,07% y para vivienda usada se redujo el 1,47% (gráfico 4, cuadro 2, anexos A3 y A5).

Gráfico 4
Variación doce meses a diciembre del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
2003 - 2008 (I trimestre)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

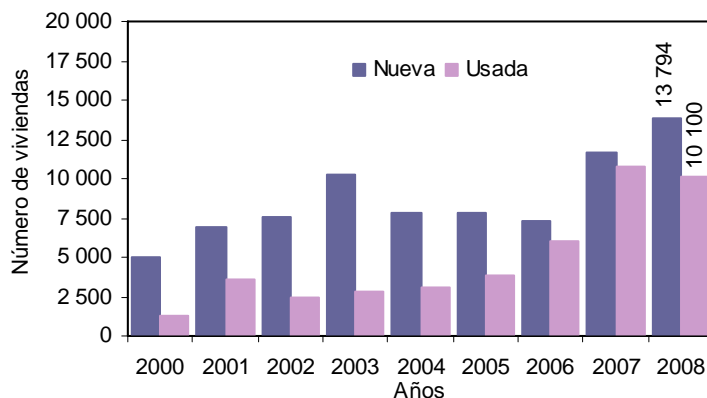
NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

1.2 Viviendas financiadas¹

Primer trimestre

En el primer trimestre de 2008, se financiaron 23 894 viviendas, lo cual representó un aumento del 6,82% respecto al mismo trimestre de 2007 (22 368 viviendas). De las unidades financiadas, 13 794 correspondieron a viviendas nuevas y lotes con servicios y 10 100 a usadas (gráfico 5, cuadro 3 y anexo A2).

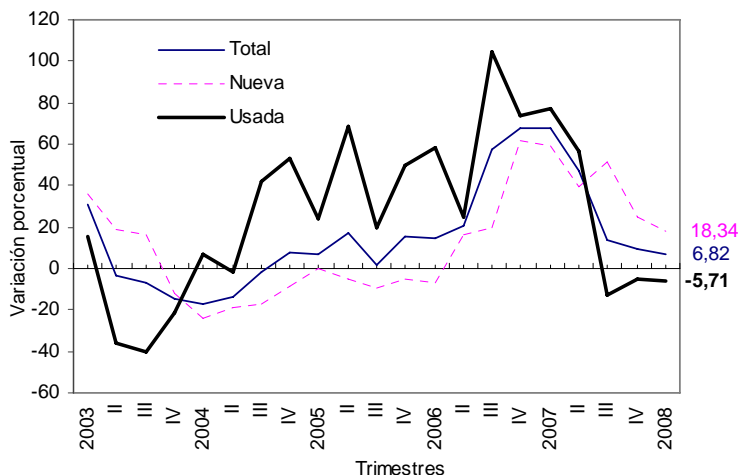
Gráfico 5
Número de viviendas financiadas
Total nacional
I trimestre (2000 - 2008)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

En el período de análisis, el número de viviendas nuevas y lotes con servicios financiadas registró un incremento del 18,34% y el número de viviendas usadas una disminución del 5,71% frente al mismo trimestre de 2007 (gráfico 6, cuadro 3, anexo A4 y A6).

Gráfico 6
Variación del número de viviendas financiadas
Total nacional
2003 - 2008 (I trimestre)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

¹ Metodológicamente, corresponde a las viviendas entregadas al beneficiario bajo escritura de hipoteca.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar



Cuadro 3
Número de viviendas y lotes con servicios financiados
I trimestre (2006 - 2008)

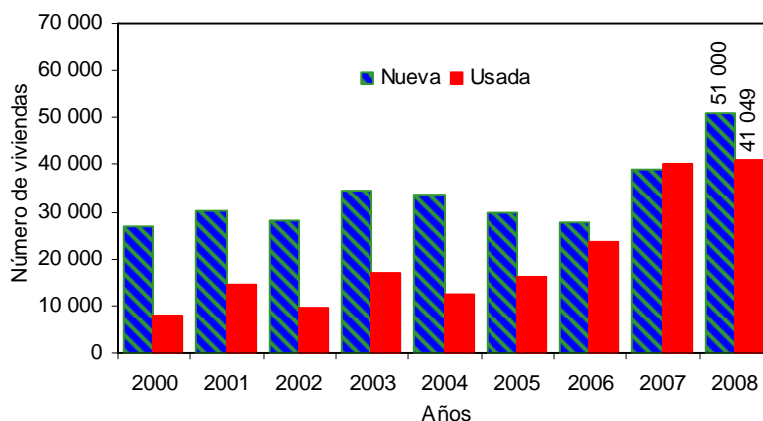
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total viviendas financiadas				
2006	13 366	14,73	51 211	12,01
2007	22 368	67,35	79 015	54,29
2008	23 894	6,82	92 049	16,50
Vivienda nueva y lotes con servicios				
2006	7 313	-6,58	27 763	-6,72
2007	11 656	59,39	38 896	40,10
2008	13 794	18,34	51 000	31,12
Vivienda usada				
2006	6 053	58,37	23 448	46,94
2007	10 712	76,97	40 119	71,10
2008	10 100	-5,71	41 049	2,32

Fuente : DANE – Financiación de vivienda

Doce meses a marzo

Durante los doce meses a marzo de 2008, se financiaron 92 049 unidades, 51 000 viviendas nuevas y lotes con servicios y 41 049 viviendas usadas. La variación en el número de soluciones financiadas (16,50%), se explica por un incremento en el número de viviendas nuevas y lotes con servicios (31,12%), y un aumento en el número de viviendas usadas del 2,32% (gráfico 7, cuadro 3, anexos A4 y A6).

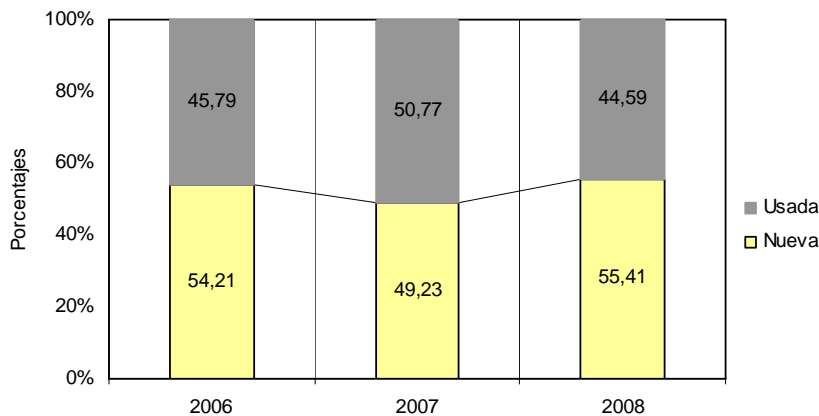
Gráfico 7
Doce meses a diciembre del número de viviendas financiadas
Total nacional
I trimestre (2000 - 2008)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

En el período de análisis, las viviendas usadas perdieron 6,18 puntos porcentuales de participación en el total de unidades financiadas con relación a la proporción del 2007 (50,77%), al situarse en el 44,59% en 2008. Estos puntos los ganaron las viviendas nuevas y lotes con servicios, al aumentar su participación del 49,23%, en los doce meses a marzo de 2007, al 55,41% en el mismo periodo de 2008 (gráfico 8).

Gráfico 8
Distribución doce meses a diciembre para el número de viviendas financiadas
Total nacional
I trimestre (2006 - 2008)



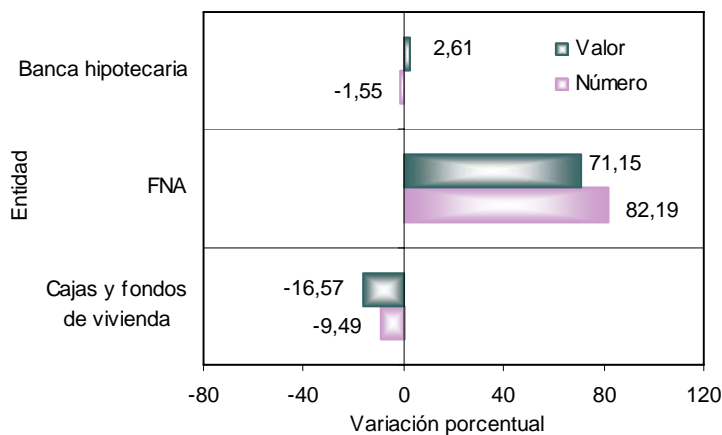
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

2. RESULTADOS POR ENTIDADES FINANCIADORAS

Primer trimestre

Al analizar el comportamiento anual del crédito total otorgado en el primer trimestre de 2008 (7,51%) frente al mismo trimestre de 2007 por entidad financiadora², se encontró que los créditos entregados por el Fondo Nacional de Ahorro (FNA), aumentaron el 71,15%, los de la banca hipotecaria³ de vivienda presentaron un incremento del 2,61% y los de las cajas y fondos registraron una disminución del 16,57% (gráfico 9, cuadro 4).

Gráfico 9
Variación anual del número y valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
I trimestre 2008



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

² Incluye: Fondo Nacional de Ahorro; fondos y cajas de vivienda: Caja de Vivienda Militar, Fondo de Vivienda de Antioquia, Fondo de Empleados de la UIS, Caja de Vivienda Popular, Favidi, Secretaría de Vivienda Social; banca hipotecaria: Banco Popular, Banco Agrario, Colmena BSCS, Colpatría, Bancolombia, Davivienda-Bancafé, AV Villas, BBVA. Es importante precisar que los créditos entregados por las instituciones financieras para compra de cartera y los alivios de FOGAFIN, no están incluidos en esta investigación, por cuanto no corresponden a préstamos nuevos entregados, sino a un traslado de deuda hipotecaria y a la nueva política estatal en materia de refinanciación.

³ A partir de la Ley 546 de 1999, Artículo 5.º, las corporaciones de ahorro y vivienda tienen naturaleza de bancos comerciales. Por lo tanto, a partir de 2000, se incluyen en un solo rubro -banca hipotecaria-, las antiguas CAV y los bancos comerciales.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar



Cuadro 4
Valor créditos entregados, según entidades financiadoras
I trimestre (2006 - 2008)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2006	137 219	21,93	545 596	24,68
2007	261 339	90,45	929 759	70,41
2008	280 968	7,51	1 093 484	17,61
Fondo Nacional de Ahorro				
2006	18 844	37,78	75 199	26,10
2007	20 646	9,56	86 263	14,71
2008	35 336	71,15	130 224	50,96
Cajas y fondos de vivienda				
2006	413	-4,00	1 493	-14,36
2007	6968	1588,47	11 118	644,87
2008	5813	-16,57	13 222	18,92
Banca hipotecaria				
2006	117 962	19,84	468 905	24,63
2007	233 725	98,14	832 378	77,52
2008	239 819	2,61	950 038	14,14

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Al examinar el número de viviendas financiadas en el primer trimestre de 2008, frente al mismo período del año inmediatamente anterior, se observa un incremento del 6,82% en las unidades financiadas. En este comportamiento se encuentra que el Fondo Nacional de Ahorro registró un crecimiento del 82,19%, mientras que las cajas y fondos y la banca hipotecaria de vivienda registraron reducciones del 9,49% y 1,55%, respectivamente (gráfico 9, cuadro 5).

Cuadro 5
Número de viviendas financiadas y lotes con servicios,
según entidades financiadoras
I trimestre (2006 - 2008)

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total viviendas financiadas				
2006	13 366	14,73	51 211	12,01
2007	22 368	67,35	79 015	54,29
2008	23 894	6,82	92 049	16,50
Fondo Nacional de Ahorro				
2006	2 046	35,32	8 027	24,91
2007	2 341	14,42	9 333	16,27
2008	4 265	82,19	15 163	62,47
Cajas y fondos de vivienda				
2006	53	-26,39	181	-53,11
2007	1 107	1988,68	1 586	776,24
2008	1 002	-9,49	2 091	31,84
Banca hipotecaria				
2006	11 267	11,93	43 003	10,53
2007	18 920	67,92	68 096	58,35
2008	18 627	-1,55	74 795	9,84

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Doce meses a marzo

Para el acumulado doce meses, abril de 2007 a marzo de 2008, el monto de los créditos entregados para compra de vivienda, en las cajas y fondos de vivienda registró un aumento (18,92%), en el Fondo Nacional de Ahorro se presentó incremento (50,96%) y la banca hipotecaria registró un incremento en el monto de los desembolsos (14,14%) (cuadro 4). En estas variaciones influyó el siguiente comportamiento por tipo de entidad:

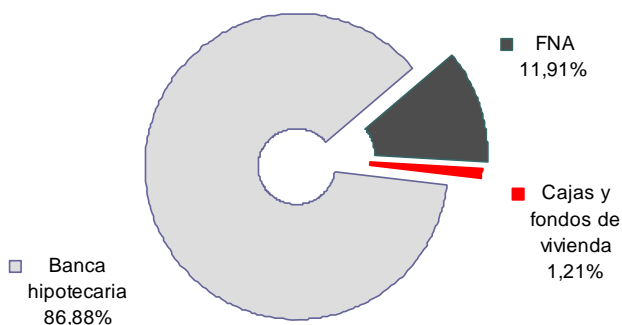
NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar



- el Fondo Nacional de Ahorro se destacó principalmente por el aumento en los montos de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda usada y por el crecimiento en la financiación de vivienda nueva y lotes con servicios (55,07% y 34,56%, respectivamente) (anexos A3 y A5).
- las cajas y fondos de vivienda registraron incrementos en los préstamos entregados para la compra de vivienda nueva y lotes con servicios (41,90%) y en los desembolsos para vivienda usada un descenso (-31,52%) (anexos A3 y A5).
- la banca hipotecaria incrementó el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda nueva y lotes con servicios (43,49%) y redujeron la financiación de vivienda usada (-9,74%) (anexo A3 y A5).

En términos de distribución del crédito entregado para compra de vivienda durante los doce meses a marzo de 2008, la banca hipotecaria participó con el 86,88%, el Fondo Nacional de Ahorro, con el 11,91%, y las cajas y fondos de vivienda, con el 1,21% (gráfico 10).

Gráfico 10
Distribución doce meses a diciembre, del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
I trimestre 2008

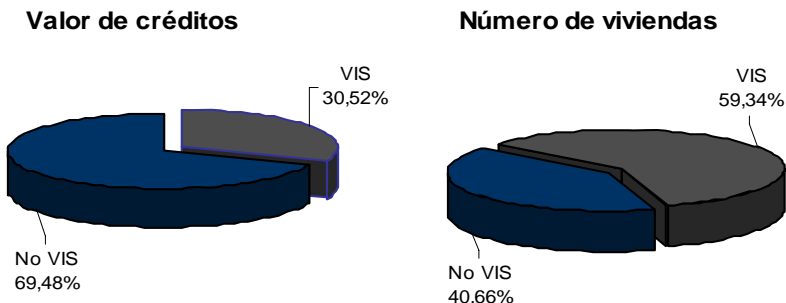


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

3. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Del monto total de crédito entregado durante el primer trimestre de 2008 para compra de vivienda, el 30,52% se otorgó para VIS. El número de viviendas financiadas para VIS participó con el 59,34% del total (gráfico 11, cuadro 6).

Gráfico 11
Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas
Total nacional
I trimestre 2008



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

Cuadro 6
Composición interna del valor de créditos y número de viviendas
I trimestre 2008

Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Número de viviendas financiadas
Total vivienda	1036 736	23 894
Vivienda de interés social	316 400	14 178
Vivienda diferente de VIS	720 336	9 716

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

3.1 Valor de los créditos individuales entregados para compra de VIS

Primer trimestre

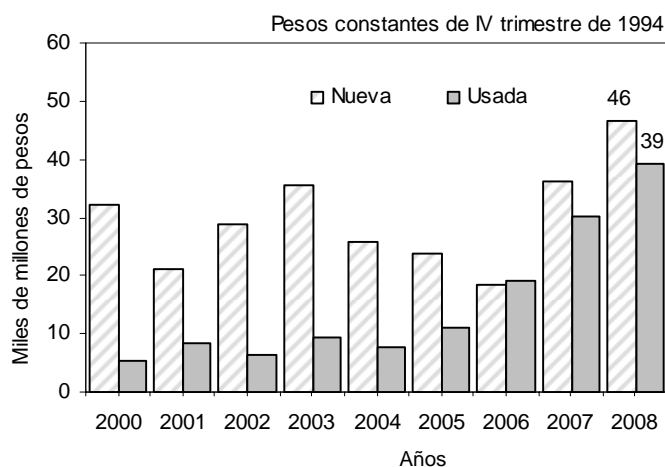
Durante el primer trimestre de 2008, el sistema financiero colombiano concedió créditos para compra de vivienda de interés social por valor de \$316 400 millones, de los cuales \$171 350 millones correspondieron a vivienda nueva y \$145 050 millones, a vivienda usada (cuadro 7).

Cuadro 7
Valor de los créditos entregados para compra de VIS
I trimestre (2006 - 2008)

Años	Millones de pesos corrientes	
	I trimestre	Doce meses a marzo
Total créditos entregados		
2006	123 643	471 973
2007	233 503	760 447
2008	316 400	1 077 901
Vivienda nueva		
2006	61 057	241 628
2007	127 386	382 131
2008	171 350	559 369
Vivienda usada		
2006	62 586	230 345
2007	106 117	378 316
2008	145 050	518 532

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 12
Valor de los créditos entregados para compra de VIS
Total nacional
I trimestre (2000 - 2008)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el primer trimestre de 2008, fue superior en un 28,63% al del mismo período de 2007. Los préstamos para adquisición de VIS usada presentaron un aumento del 29,75% y los otorgados para VIS nueva se incrementaron el 27,69% (cuadro 8).

Cuadro 8
Valor de los créditos entregados para compra de VIS
I trimestre (2006 - 2008)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2006	37 488	7,29	145 166	10,34
2007	66 664	77,83	220 663	52,01
2008	85 748	28,63	299 273	35,62
Vivienda nueva				
2006	18 512	-22,56	74 433	-19,01
2007	36 368	96,45	110 857	48,93
2008	46 438	27,69	155 250	40,05
Vivienda usada				
2006	18 976	71,93	70 733	78,33
2007	30 296	59,65	109 806	55,24
2008	39 310	29,75	144 023	31,16

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

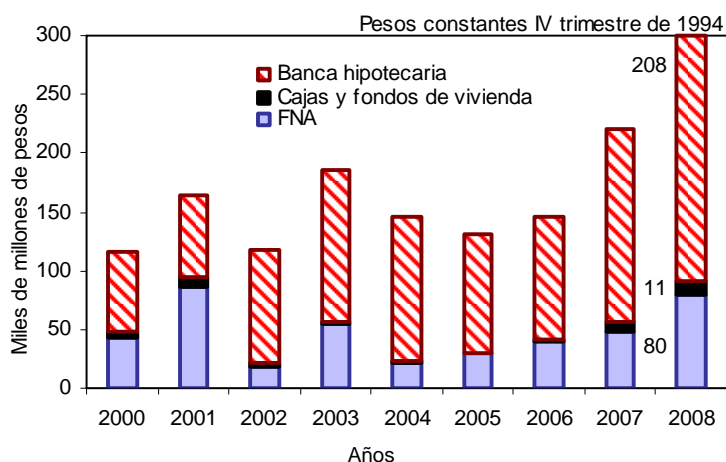
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Doce meses a marzo

En los últimos doce meses a marzo de 2008, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda VIS registraron un incremento real del 35,62% frente a los aprobados en 2007. Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social nueva registraron un incremento del 40,05% y los de vivienda usada aumentaron el 31,16% (cuadro 8).

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social (\$299 273 millones constantes del IV trimestre de 1994), la banca hipotecaria entregó \$207 787 millones; el Fondo Nacional de Ahorro, \$80 063 millones y las cajas y fondos de vivienda \$11 423 millones (gráfico 13, anexos A7 y A9).

Gráfico 13
Doce meses a diciembre del valor de los créditos entregados para compra de VIS
Total nacional
I trimestre (2000 - 2008)

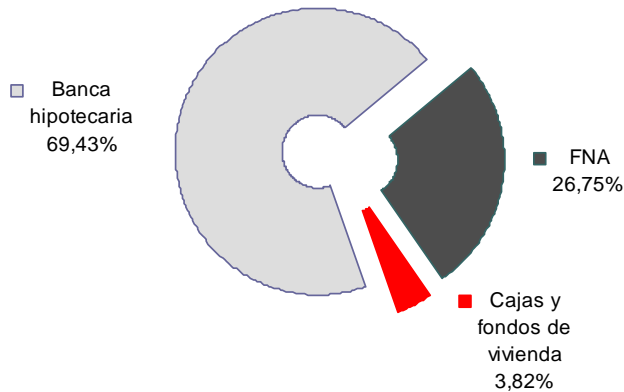


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

Durante los últimos doce meses a marzo de 2008, la banca hipotecaria entregó el 69,43% del valor total de créditos individuales para la compra de vivienda de interés social; el Fondo Nacional de Ahorro, el 26,75%; y las cajas y fondos de vivienda, el 3,82% (gráfico 14).

Gráfico 14
Distribución doce meses a diciembre, del valor de los créditos entregados para compra de VIS, por tipo de entidad
Total nacional
I trimestre 2008



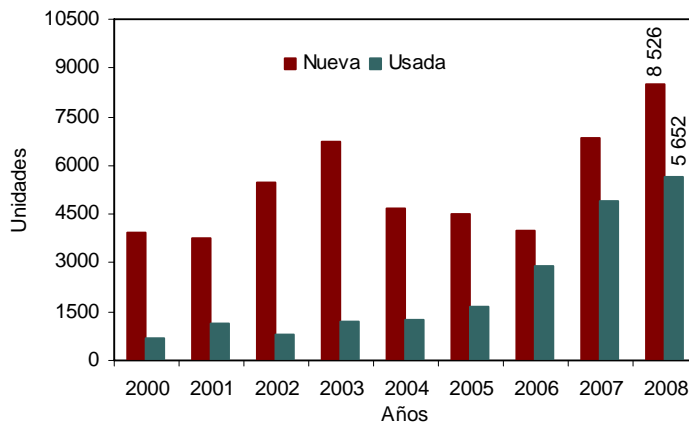
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

3.2. Número VIS financiadas

Primer trimestre

En el primer trimestre de 2008, el número de viviendas de interés social financiadas registraron un incremento del 20,53% frente al mismo período de 2007. La financiación de VIS nueva registró un incremento del 24,09%, mientras que la VIS usada aumentó el 15,54%. En total, se financiaron 14 178 unidades de viviendas de interés social, de las cuales 8 526 correspondieron a soluciones nuevas y 5 652 a viviendas usadas (gráfico 15, cuadro 9).

Gráfico 15
Número de viviendas de interés social financiadas
Total nacional
I trimestre (2000 - 2008)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

Cuadro 9
Número de viviendas de interés social financiadas
I trimestre (2006 - 2008)

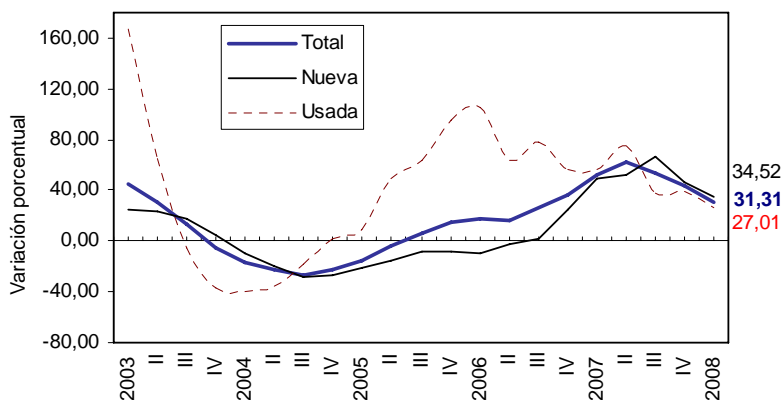
Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total viviendas VIS financiadas				
2006	6 911	13,00	25 385	17,92
2007	11 763	70,21	38 493	51,64
2008	14 178	20,53	50 547	31,31
VIS nueva				
2006	3 984	-11,11	14 841	-9,40
2007	6 871	72,46	22 058	48,63
2008	8 526	24,09	29 673	34,52
VIS usada				
2006	2 927	79,13	10 544	104,86
2007	4 892	67,13	16 435	55,87
2008	5 652	15,54	20 874	27,01

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Doce meses a marzo

Para el acumulado doce meses a marzo de 2008, se financiaron 50 547 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 29 673 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 20 874 a viviendas usadas. Al comparar esta información con la del año precedente, se observa que el total de viviendas financiadas aumentó el 31,31%. Las viviendas de interés social nuevas presentaron un incremento del 34,52% y las usadas incrementaron el 27,01% (gráfico 16, cuadro 9).

Gráfico 16
Variación doce meses a diciembre del número de VIS financiadas
Total nacional
2003 - 2008 (I trimestre)

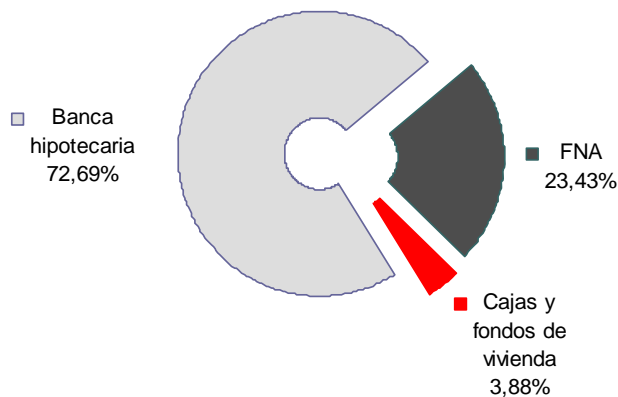


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Del total de unidades de vivienda de interés social financiadas en el período analizado, la banca hipotecaria entregó el 72,69%; el Fondo Nacional de Ahorro, el 23,43%, y las cajas de vivienda, el 3,88% (gráfico 17, anexos A8 y A10).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

Gráfico 17
Distribución doce meses a diciembre, del número de VIS financiadas, por tipo de entidad
Total nacional
I trimestre 2008

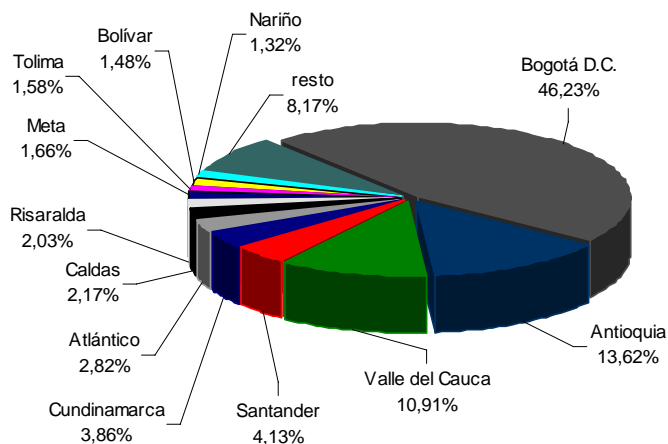


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

4. RESULTADOS POR DEPARTAMENTOS Y BOGOTA

Bogotá D.C., Antioquia y Valle del Cauca concentraron el 70,76% del crédito total entregado para compra de vivienda durante el primer trimestre de 2008, seguidos de Santander y Cundinamarca con el 7,99% (gráfico 18, cuadro 10).

Gráfico 18
Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C.
I trimestre 2008



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Al descomponer la variación real total (7,51%) del crédito entregado en el primer trimestre de 2008, se encuentra que Bogotá D.C. realizó el mayor aporte, al sumar 3,17 puntos, seguida por Cundinamarca que sumó 1,80 puntos porcentuales al resultado final, mientras que Valle del Cauca y Atlántico, restaron, en conjunto, 0,88 puntos (cuadro 10).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar



Cuadro 10
Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C.
I trimestre (2007 - 2008)

Departamento	Millones de pesos constantes I trimestre de 1994				
	I trimestre 2007	I trimestre 2008	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución al I trimestre 2008
Total nacional	261339	280968	7,51	7,51	100,00
Bogotá D.C.	121609	129899	6,82	3,17	46,23
Antioquia	33696	38280	13,60	1,75	13,62
Valle del Cauca	31915	30644	-3,99	-0,49	10,91
Santander	10834	11609	7,15	0,30	4,13
Cundinamarca	6138	10845	76,67	1,80	3,86
Atlántico	8978	7937	-11,59	-0,40	2,82
Caldas	6161	6110	-0,82	-0,02	2,17
Risaralda	5058	5707	12,82	0,25	2,03
Meta	4073	4663	14,49	0,23	1,66
Tolima	4867	4437	-8,84	-0,16	1,58
Bolívar	4411	4156	-5,78	-0,10	1,48
Nariño	3342	3718	11,23	0,14	1,32
Norte de Stder.	3305	3443	4,19	0,05	1,23
Quindío	2662	3097	16,33	0,17	1,10
Huila	1811	2945	62,58	0,43	1,05
Boyacá	2848	2746	-3,55	-0,04	0,98
Magdalena	2466	2264	-8,20	-0,08	0,81
Cauca	1431	2005	40,10	0,22	0,71
Cesar	1166	1746	49,80	0,22	0,62
Córdoba	1485	1562	5,18	0,03	0,56
Sucre	740	780	5,40	0,02	0,28
Casanare	640	617	-3,63	-0,01	0,22
La Guajira	488	570	16,62	0,03	0,20
Caquetá	220	408	85,90	0,07	0,15
Chocó	115	161	40,03	0,02	0,06
Amazonas	137	154	12,96	0,01	0,05
Putumayo	290	152	-47,64	-0,05	0,05
Guaviare	33	92	175,05	0,02	0,03
Arauca	132	75	-42,88	-0,02	0,03
Vichada	36	55	51,73	0,01	0,02
Guainía	117	49	-58,09	-0,03	0,02
San Andrés	134	44	-67,14	-0,03	0,02
Vaupés	-	-	*	0,00	0,00

FUENTE: DANE

- Sin movimiento

* Cálculo matemático indeterminado

5. OPERACIONES GENERALES DE CRÉDITO

5.1 Resultados generales

En este capítulo se presentan los resultados de las operaciones generales de crédito⁴ (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 investigación.

Primer trimestre

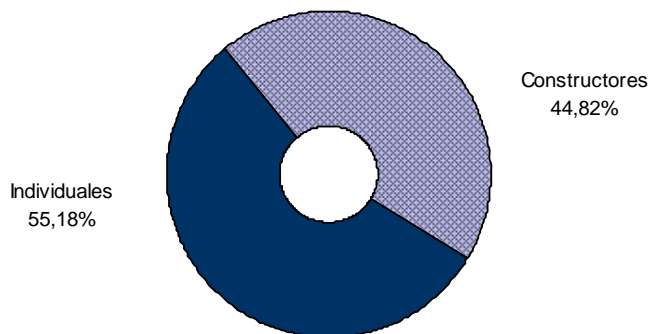
Durante el primer trimestre de 2008, las entidades que financian vivienda en el país desembolsaron créditos por valor de \$1 571 989 millones corrientes, de los cuales \$867 430 millones correspondieron a préstamos individuales o créditos directos y \$704 559 millones a constructores (gráfico 19 y cuadro 11).

⁴ 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.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar



Gráfico 19
Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras (pesos corrientes)
Total nacional
I trimestre 2008



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Cuadro 11
Valor de las operaciones de crédito
I trimestre (2006 - 2008)

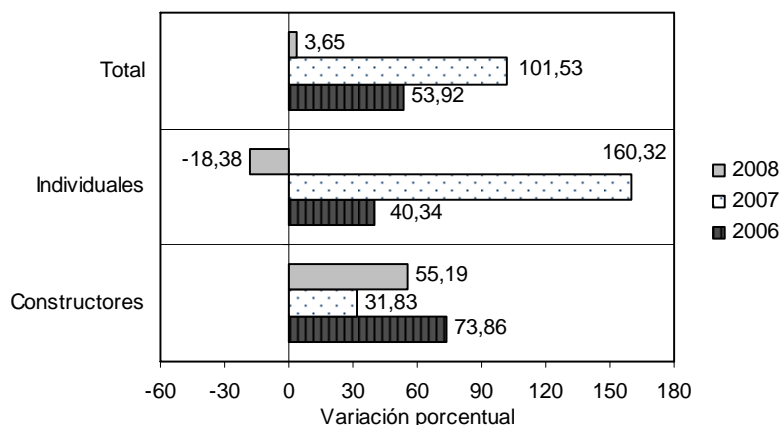
Años	Millones de pesos corrientes	
	I trimestre	Doce meses a marzo
Total desembolsos de crédito		
2006	672 714	2 446 893
2007	1 439 757	4 742 679
2008	1 571 989	6 324 859
Crédito a constructores		
2006	307 812	1 051 965
2007	430 960	1 647 924
2008	704 559	2 459 521
Crédito a individuales o crédito directo		
2006	364 902	1 394 928
2007	1 008 797	3 094 754
2008	867 430	3 865 338

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Los créditos entregados en el primer trimestre de 2008 aumentaron el 3,65% frente a los del mismo trimestre de 2007. Los créditos entregados a constructores aumentaron el 55,19% y los desembolsos a individuales o créditos directos presentaron una disminución del 18,38% (gráfico 20, cuadro 12).



Gráfico 20
Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda
Total nacional
I trimestre (2006 - 2008)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Cuadro 12
Valor de las operaciones de crédito
I trimestre (2006 - 2008)

Años	I trimestre	Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994	
		Variación %	Doce meses a marzo Variación %
Total desembolsos de crédito			
2006	203 965	53,92	753 436 32,26
2007	411 043	101,53	1 375 513 82,57
2008	426 028	3,65	1 759 076 27,89
Crédito a constructores			
2006	93 328	73,86	323 798 29,54
2007	123 037	31,83	478 808 47,87
2008	190 944	55,19	682 944 42,63
Crédito a individuales o crédito directo			
2006	110 637	40,34	429 638 34,38
2007	288 007	160,32	896 705 108,71
2008	235 084	-18,38	1 076 131 20,01

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

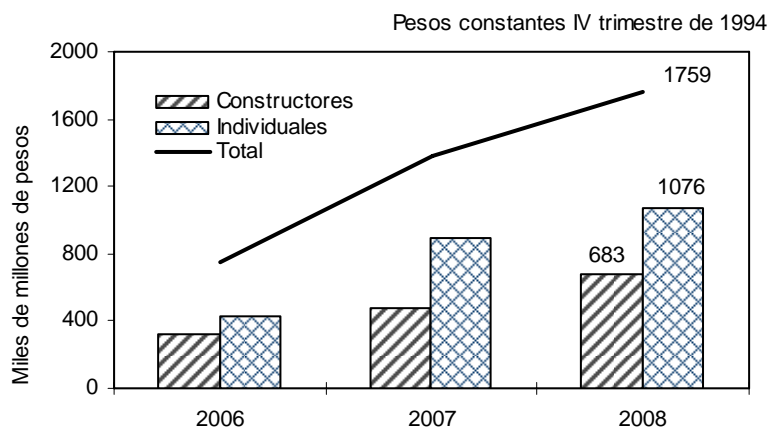
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV

Doce meses a marzo

Los créditos desembolsados por las entidades que financiaron vivienda durante los doce meses a marzo de 2008, aumentaron el 27,89% frente al mismo período de 2007, al pasar de \$1 375 513 millones de 1994, en marzo de 2007, a \$1 759 076 millones en marzo de 2008, como resultado del comportamiento positivo tanto de los créditos a constructores, como de los créditos a individuales o créditos directos (42,63% y 20,01%, respectivamente) (gráfico 21 y cuadro 12).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

Gráfico 21
Valor de las operaciones de crédito
Total nacional
Doce meses a marzo (2006 - 2008)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

5.2 Subrogaciones para créditos individuales⁵

Primer trimestre

En el primer trimestre de 2008, en pesos constantes del IV trimestre de 1994, el monto de las subrogaciones perfeccionadas para créditos individuales por parte de la banca hipotecaria, se incrementó el 181,64% frente al mismo trimestre de 2007 (cuadro 13).

Cuadro 13
Valor de las subrogaciones para créditos individuales
I trimestre (2006 - 2008)

Años	Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994			
	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
2006	21 304	-15,18	88 324	-35,22
2007	22 356	4,94	115 574	30,85
2008	62 965	181,64	167 607	45,02

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

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

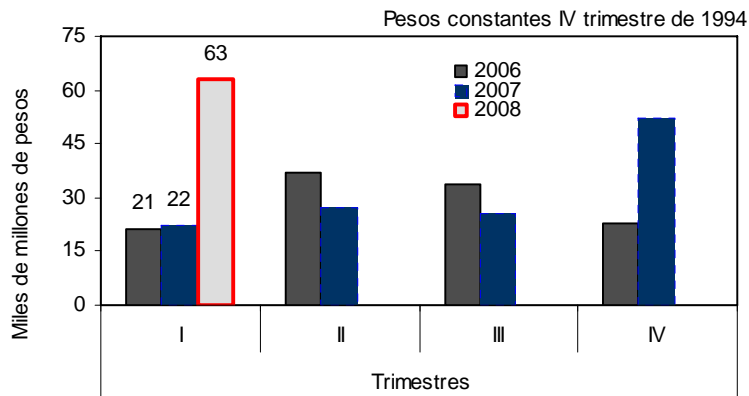
En el primer trimestre de 2008 la banca hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de \$62 965 millones, en precios constantes, es decir, \$ 40 609 millones más que en el mismo trimestre de 2007 y \$ 41 661 millones más que en 2006 (cuadro 13 y gráfico 22).

⁵ 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.

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar



Gráfico 22
Valor de las subrogaciones para créditos individuales
Total nacional
I trimestre (2006 - 2008)

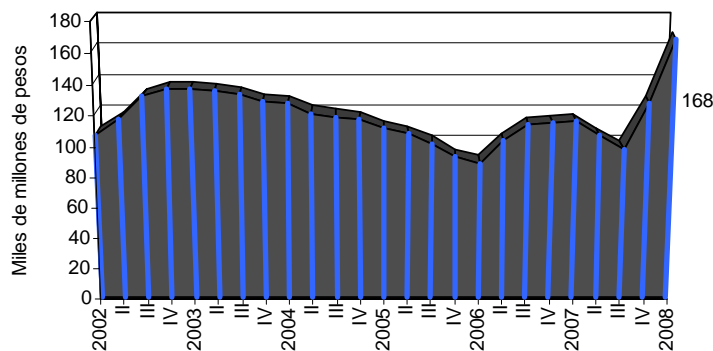


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Doce meses a marzo

De abril de 2007 a marzo de 2008 las subrogaciones perfeccionadas de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un incremento del 45,02% con relación al mismo período del año anterior. En efecto, en el período analizado la banca hipotecaria perfeccionó subrogaciones para créditos individuales por valor de \$167 607 millones (pesos constantes del IV trimestre de 1994), \$ 52 033 millones más que en 2007, y \$ 79 283 millones más que en 2006 (cuadro 13).

Gráfico 23
Valor de las subrogaciones para créditos individuales
Total nacional
Doce meses a marzo (2002 - 2008)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

FICHA METODOLÓGICA

Objetivo: obtener indicadores que permitan medir el desempeño de las políticas relativas a la financiación de vivienda.

Alcance: compra de vivienda nueva, usada y lotes con servicios.

Variables analizadas: valor de los créditos desembolsados en pesos corrientes y pesos constantes de diciembre de 1994 (deflactor ICCV). Desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales.

Tipo de investigación: encuesta.

Fuentes: la totalidad de 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):

Variación acumulada anual: 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 periodo* del año inmediatamente anterior (i,t-1).

$$r_{i,t,t-1} = \left(\frac{X_{i,t}}{X_{i,t-1}} - 1 \right) * 100$$

Variación anual: variación porcentual calculada entre el *trimestre del año en referencia* (i,t) y el *mismo trimestre del año anterior* (i,t-1).

$$r_{i,t,t-1} = \left(\frac{X_{i,t}}{X_{i,t-1}} - 1 \right) * 100$$

Variación acumulada en lo corrido del año: variación porcentual calculada entre lo *transcurrido desde el cuarto trimestre hasta el trimestre de referencia del año* (cuarto trimestre hasta i,t) y lo *transcurrido en igual periodo del año anterior* (cuarto 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 periodo 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).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

ANEXO ESTADÍSTICO

A 1. Valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda
1996 - 2008 (I trimestre)

Millones de pesos corrientes

Años	Trimestres			
	I	II	III	IV
Vivienda nueva y lotes con servicios				
1996	335 992	362 806	440 472	427 917
1997	351 409	359 890	333 121	355 116
1998	373 523	331 012	328 148	295 264
1999	225 136	157 220	135 650	106 685
2000	103 965	126 317	120 942	123 254
2001	122 922	120 800	105 154	123 015
2002	128 782	133 074	142 018	167 675
2003	190 007	169 102	187 301	184 564
2004	189 949	179 010	209 562	218 791
2005	228 364	201 773	210 661	231 930
2006	222 808	227 015	293 875	415 816
2007	436 556	373 935	440 584	652 817
2008	585 140			
Vivienda usada				
1996	181 144	204 076	323 861	283 415
1997	247 192	329 177	345 591	406 953
1998	354 900	286 380	184 590	151 821
1999	90 378	46 535	48 669	67 103
2000	33 815	79 089	97 474	87 192
2001	92 238	74 651	63 026	63 942
2002	88 680	157 478	158 890	123 267
2003	93 056	105 363	107 870	100 258
2004	95 430	109 254	155 957	152 372
2005	130 564	193 841	212 162	268 256
2006	229 765	275 240	481 788	595 172
2007	478 833	458 061	439 583	533 018
2008	451 596			

Fuente: DANE

A 2. Número de viviendas financiadas
1996 - 2008 (I trimestre)

Años	Trimestres			
	I	II	III	IV
Vivienda nueva y lotes con servicios				
1996	16 444	16 991	20 244	20 250
1997	16 394	15 718	14 651	14 678
1998	16 767	15 580	15 990	14 388
1999	10 326	7 748	6 802	7 344
2000	5 044	7 244	6 720	9 269
2001	6 875	6 792	6 171	7 657
2002	7 576	7 166	7 748	9 345
2003	10 293	8 497	9 009	8 252
2004	7 804	6 921	7 485	7 528
2005	7 828	6 549	6 775	7 126
2006	7 313	7 611	8 098	11 531
2007	11 656	10 597	12 244	14 365
2008	13 794			
Vivienda usada				
1996	10 528	11 287	12 305	13 676
1997	11 345	14 352	14 781	17 939
1998	14 173	11 464	8 245	6 150
1999	3 719	1 827	1 956	2 844
2000	1 256	2 984	3 781	4 314
2001	3 566	2 696	2 281	2 073
2002	2 488	4 822	5 323	3 839
2003	2 880	3 072	3 157	3 010
2004	3 079	3 022	4 496	4 617
2005	3 822	5 088	5 380	6 927
2006	6 053	6 374	110 19	12 014
2007	10 712	9 971	9 559	11 419
2008	10 100			

Fuente: DANE

A 3. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con I trimestre (2005 - 2008)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2005	71 600		264 245	
2006	67 555	-5,65	267 112	1,08
2007	124 635	84,49	398 318	49,12
2008	158 580	27,24	569 863	43,07
Fondo Nacional de Ahorro				
2005	2 826		13 091	
2006	3 033	7,32	13 198	0,82
2007	4 674	54,10	17 282	30,94
2008	6 125	31,05	23 254	34,56
Cajas y fondos de vivienda				
2005	251		10 17	
2006	59	-76,31	237	-76,73
2007	6 090	10 148,23	7 638	3 128,83
2008	5 426	-10,91	10 839	41,90
Banca hipotecaria				
2005	68 524		250 138	
2006	64 462	-5,93	253 677	1,41
2007	113 871	76,65	373 398	47,19
2008	147 029	29,12	535 770	43,49

Fuente: DANE

A 4. Número de viviendas nuevas y lotes con financiados I trimestre (2005 - 2008)

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total viviendas financiadas				
2005	7 828		29 762	
2006	7 313	-6,58	27 763	-6,72
2007	11 656	59,39	38 896	40,10
2008	13 794	18,34	51 000	31,12
Fondo Nacional de Ahorro				
2005	281		1 438	
2006	286	1,78	1 256	-12,66
2007	474	65,73	1 658	32,01
2008	654	37,97	2 515	51,69
Cajas y fondos de vivienda				
2005	49		253	
2006	9	-81,63	29	-88,54
2007	1 029	11333,33	1 279	4310,34
2008	968	-5,93	1 888	47,62
Banca hipotecaria				
2005	7 498		28 071	
2006	7 018	-6,40	26 478	-5,67
2007	10 153	44,67	35 959	35,81
2008	12 172	19,89	46 597	29,58

Fuente: DANE

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

□□□

A5. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda usada I trimestre (2005 - 2008)

Años	I trimestre	Millones de pesos constantes IV trimestre		
		Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2005	40 937		173 363	
2006	69 664	70,18	278 484	60,64
2007	136 704	96,23	531 441	90,83
2008	122 388	-10,47	523 621	-1,47
Fondo Nacional de Ahorro				
2005	10 851		46 541	
2006	15 811	45,71	62 000	33,22
2007	15 973	1,02	68 981	11,26
2008	29 211	82,88	106 970	55,07
Cajas y fondos de vivienda				
2005	179		726	
2006	353	97,30	1 256	72,93
2007	877	148,38	3 480	177,04
2008	387	-55,92	2 383	-31,52
Banca hipotecaria				
2005	29 906		126 096	
2006	53 499	78,89	215 228	70,69
2007	119 855	124,03	458 981	113,25
2008	92 790	-22,58	414 268	-9,74

Fuente: DANE

A7. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda de interés social nueva I trimestre (2005 - 2008)

Años	I trimestre	Millones de pesos constantes IV trimestre		
		Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2005	23 904		91 899	
2006	18 512	-22,56	74 433	-19,01
2007	36 368	96,45	110 857	48,93
2008	46 438	27,69	155 250	40,05
Fondo Nacional de Ahorro				
2005	1 441		7 041	
2006	1 305	-9,46	5 690	-19,18
2007	2 315	77,43	7 201	26,55
2008	2 989	29,11	11 745	63,10
Cajas y fondos de vivienda				
2005	241		819	
2006	53	-78,15	203	-75,19
2007	5 974	11223,73	7 236	3460,19
2008	5 362	-10,24	10 379	43,44
Banca hipotecaria				
2005	22 222		84 040	
2006	17 155	-22,80	68 540	-18,44
2007	28 079	63,68	96 420	40,68
2008	38 087	35,64	133 126	38,07

Fuente: DANE

A6. Número de viviendas usadas financiadas I trimestre (2005 - 2008)

Años	I trimestre	Variación %		
		Doce meses a marzo	Variación %	
Total viviendas financiadas				
2005	3 822		15 957	
2006	6 053	58,37	23 448	46,94
2007	10 712	76,97	40 119	71,10
2008	10 100	-5,71	41 049	2,32
Fondo Nacional de Ahorro				
2005	1 231		4 988	
2006	1 760	42,97	6 771	35,75
2007	1 867	6,08	7 675	13,35
2008	3 611	93,41	12 648	64,79
Cajas y fondos de vivienda				
2005	23		133	
2006	44	91,30	152	14,29
2007	78	77,27	307	101,97
2008	34	-56,41	203	-33,88
Banca hipotecaria				
2005	2 568		10 836	
2006	4 249	65,46	16 525	52,50
2007	8 767	106,33	32 137	94,48
2008	6 455	-26,37	28 198	-12,26

Fuente: DANE

A8. Número de viviendas de interés social nuevas financiadas I trimestre (2005 - 2008)

Años	I trimestre	Variación %		
		Doce meses a marzo	Variación %	
Total viviendas financiadas				
2005	4 482		16 381	
2006	3 984	-11,11	14 841	-9,40
2007	6 871	72,46	22 058	48,63
2008	8 526	24,09	29 673	34,52
Fondo Nacional de Ahorro				
2005	185		683	
2006	168	-9,19	727	6,44
2007	336	100,00	1 003	37,96
2008	463	37,80	1 820	81,46
Cajas y fondos de vivienda				
2005	48		81	
2006	8	-83,33	27	-66,67
2007	10 118	12625,00	1 246	4514,81
2008	964	-5,30	1 859	49,20
Banca hipotecaria				
2005	4 249		15 617	
2006	3 808	-10,38	14 087	-9,80
2007	5 517	44,88	19 809	40,62
2008	7 099	28,68	25 994	31,22

Fuente: DANE

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar



A9. Valor de créditos individuales entregados para compra de vivienda de interés social usada I trimestre (2005 - 2008)

Años	I trimestre	Millones de pesos constantes IV trimestre		
		Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2005	11 037		39 665	
2006	18 976	71,93	70 733	78,33
2007	30 296	59,65	109 806	55,24
2008	39 310	29,75	144 023	31,16
Fondo Nacional de Ahorro				
2005	6 340		22 212	
2006	9 321	47,01	34 288	54,36
2007	10 279	10,29	40 287	17,50
2008	20 350	97,97	68 318	69,58
Cajas y fondos de vivienda				
2005	148		262	
2006	275	85,23	846	222,56
2007	398	44,88	1 187	40,31
2008	159	-60,16	1 044	-12,05
Banca hipotecaria				
2005	4 548		17 190	
2006	9 381	106,24	35 599	107,09
2007	19 619	109,14	68 333	91,95
2008	18 802	-4,16	74 661	9,26

Fuente: DANE

A10. Número de viviendas de interés social usadas financiadas

I trimestre (2005 - 2008)

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a marzo	Variación %
Total viviendas financiadas				
2005	1 634		5 147	
2006	2 927	79,13	10 544	104,86
2007	4 892	67,13	16 435	55,87
2008	5 652	15,54	20 874	27,01
Fondo Nacional de Ahorro				
2005	870		2 132	
2006	1 263	45,17	4 618	116,60
2007	1 484	17,50	5 688	23,17
2008	3 006	102,56	10 021	76,18
Cajas y fondos de vivienda				
2005	20		29	
2006	35	75,00	107	268,97
2007	39	11,43	120	12,15
2008	16	-58,97	103	-14,17
Banca hipotecaria				
2005	744		2 986	
2006	1 629	118,95	5 819	94,88
2007	3 369	106,81	10 627	82,63
2008	2 630	-21,94	10 750	1,16

Fuente: DANE

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación utilizado en la conversión de las cifras. I trimestre de 2008 preliminar

