DANE

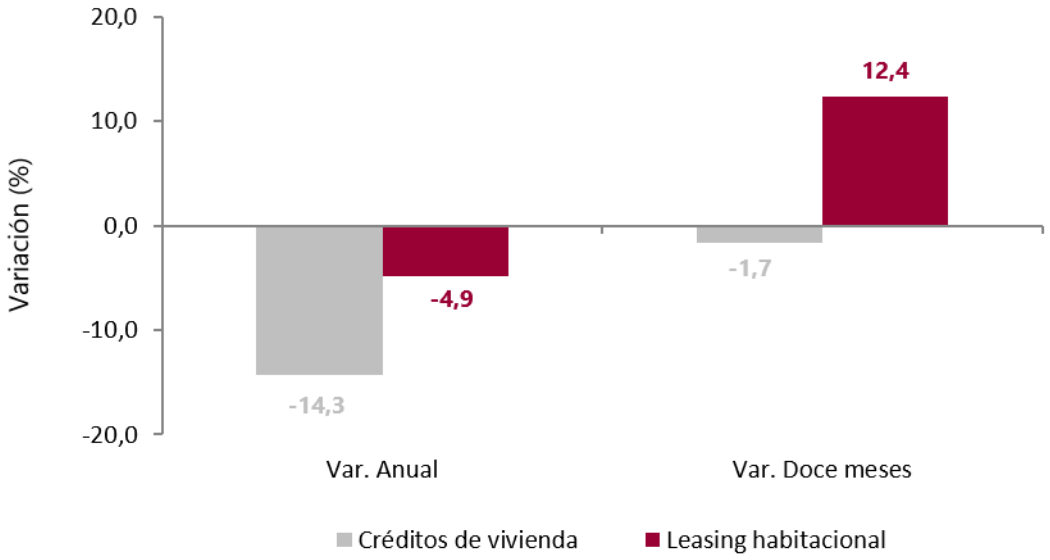
Boletín técnico

Bogotá, *17 de noviembre de 2026*

Financiación de vivienda (FIVI)

III trimestre de 2026

Gráfico 1. Variación del valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (a precios constantes)
Total nacional
III trimestre 2026[p]



Fuente: DANE, FIVI.
p: cifra provisional

Contenido

- Introducción
- Resultados generales
- Resultados por entidades financiadoras
- Vivienda de interés social
- Resultado por departamento y Bogotá, D.C.
- Caracterización de los créditos hipotecarios
- Relación préstamo-garantía
- Operaciones generales de crédito
- Cuadro resumen
- Medidas de calidad
- Ficha metodológica
- Glosario

Introducción

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística – 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 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[1].

En esta segunda 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

[1] http://biblioteca.dane.gov.co/media/libros/LD_10330_EJ_5.PDF

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 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.

Con el objetivo de enriquecer la operación estadística con información con enfoque diferencial, a partir de la publicación del 18 de agosto del 2023 cifras corte III trimestre del 2022, se pone a disposición de los usuarios de Financiación de Vivienda (FIVI) un conjunto de nuevas variables de caracterización de los créditos hipotecarios con una serie a partir del I trimestre de 2022. Estas variables corresponden al sexo del titular del crédito, rango de edad del titular, departamento y municipio de solicitud del inmueble financiado (los resultados departamentales publicados anteriormente correspondían a este concepto de dominio geográfico), departamento y municipio de ubicación del inmueble financiado, rango plazo de la operación financiera, rango del valor de la vivienda (corresponde a una mayor desagregación de rangos de precio en SMMVL), valor del avalúo comercial de las viviendas financiadas. Estas nuevas variables se podrán consultar en el *nuevo anexo estadístico denominado "Serie_Tipo_Base_Mun*".

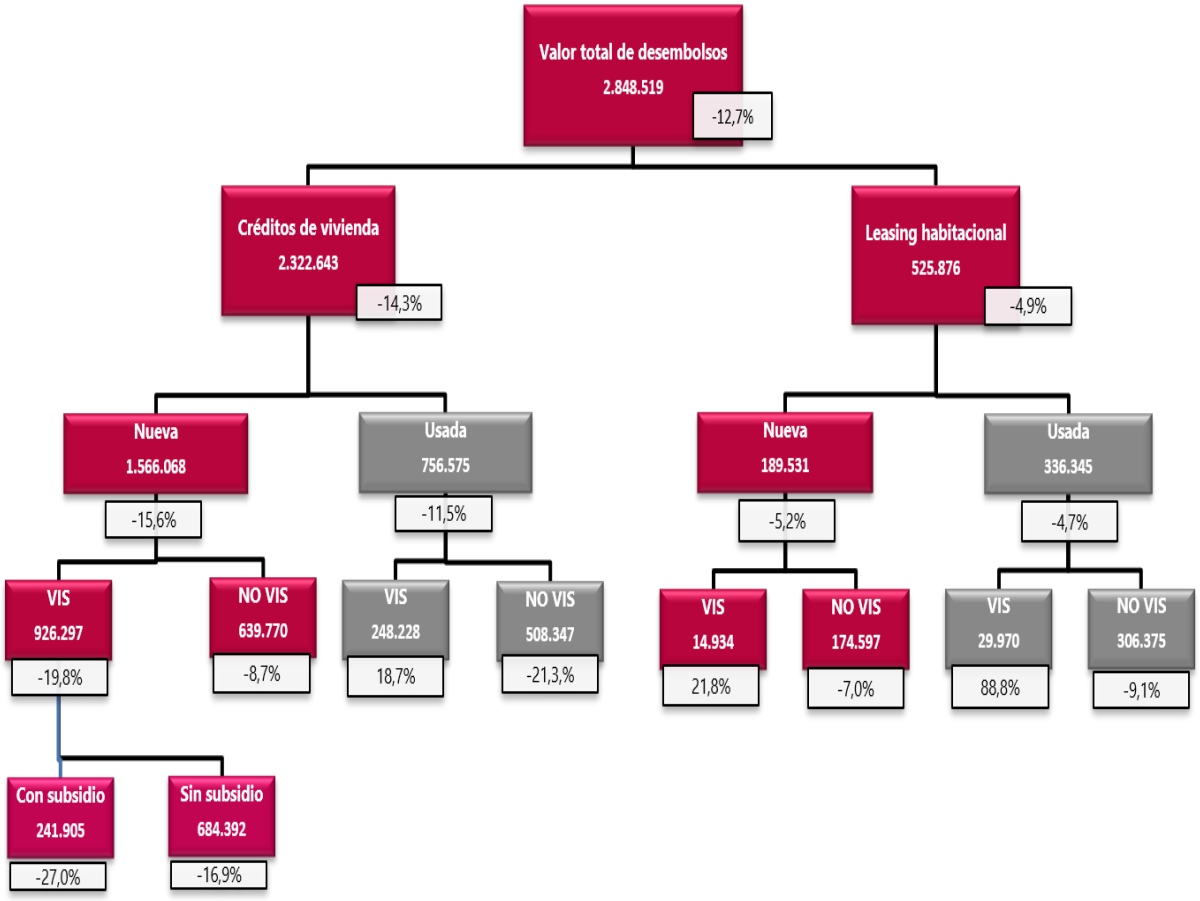
En el boletín técnico, se presentan para algunas variables los principales resultados en el nuevo capítulo *Caracterización de los créditos hipotecarios*, así como también información relacionada con el valor préstamo – garantía de los créditos hipotecarios, el cual podrá ser calculado por los usuarios con el nuevo anexo estadístico mencionado anteriormente.

Nota explicativa: las posibles diferencias que se encuentren con relación a la publicación del período anterior se deben a un ajuste según clasificación por entidades financiadoras a partir del I trimestre de 2026 y a la clasificación VIS, No VIS a partir del I trimestre de 2025.

1. Resultados generales

1.1 Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda

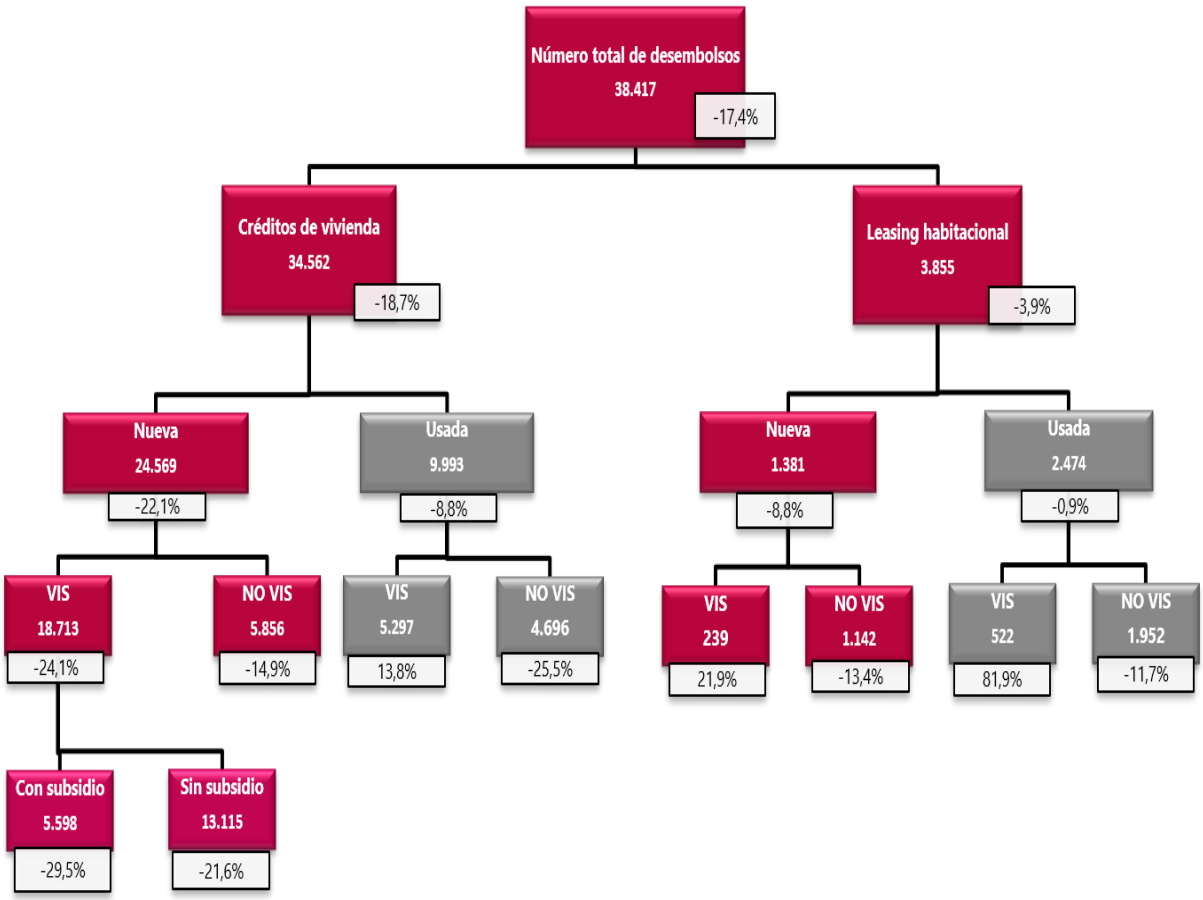
Diagrama 1
Estructura general – Valor y variación anual de desembolsos para compra de vivienda* (millones de pesos constantes)
III trimestre de 2026P



Fuente: DANE, FIVI.
p: cifra provisional
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Edificaciones Residencial – ICOCED.
* Millones de pesos y variación anual.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de créditos para compra de vivienda en el tercer trimestre de 2026, 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 y variación anual de desembolsos para compra de Vivienda (unidades)
III trimestre de 2026ᵖ



Fuente: DANE, FIVI.
p: cifra provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2026, identificando los créditos de vivienda y leasing habitacional por viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

1.1.1 Tercer trimestre 2026[p]

Durante el tercer trimestre de 2026, se desembolsaron $6.969.388 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales $5.682.742 millones fueron créditos de vivienda y $1.286.646 millones fueron leasing habitacional (Anexo 1).

Tabla 1. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes)
Total nacional
III trimestre y doce meses (2024 – 2026[p])

Años	III trimestre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total valor de desembolsos para compra de vivienda				
2024	5.896.013	9,5	22.391.091	8,0
2025	7.476.618	26,8	28.202.103	26,0
2026	6.969.388	-6,8	29.892.379	6,0
Créditos de vivienda				
2024	5.172.254	10,6	19.632.838	16,6
2025	6.210.212	20,1	23.564.407	20,0
2026	5.682.742	-8,5	24.402.468	3,6
Leasing habitacional				
2024	723.758	2,5	2.758.252	-29,1
2025	1.266.406	75,0	4.637.696	68,1
2026	1.286.646	1,6	5.489.910	18,4

Fuente: DANE, FIVI.
p: cifra provisional

En el tercer trimestre de 2026, los desembolsos para compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2021 (ICOCED Residencial) sumaron $2.848.519 millones, con una variación anual de -12,7%. Para créditos de vivienda se desembolsaron $2.322.643 millones de pesos, restando 11,9 puntos porcentuales a la variación y para leasing habitacional se desembolsaron $525.876 millones de pesos (Anexo 1).

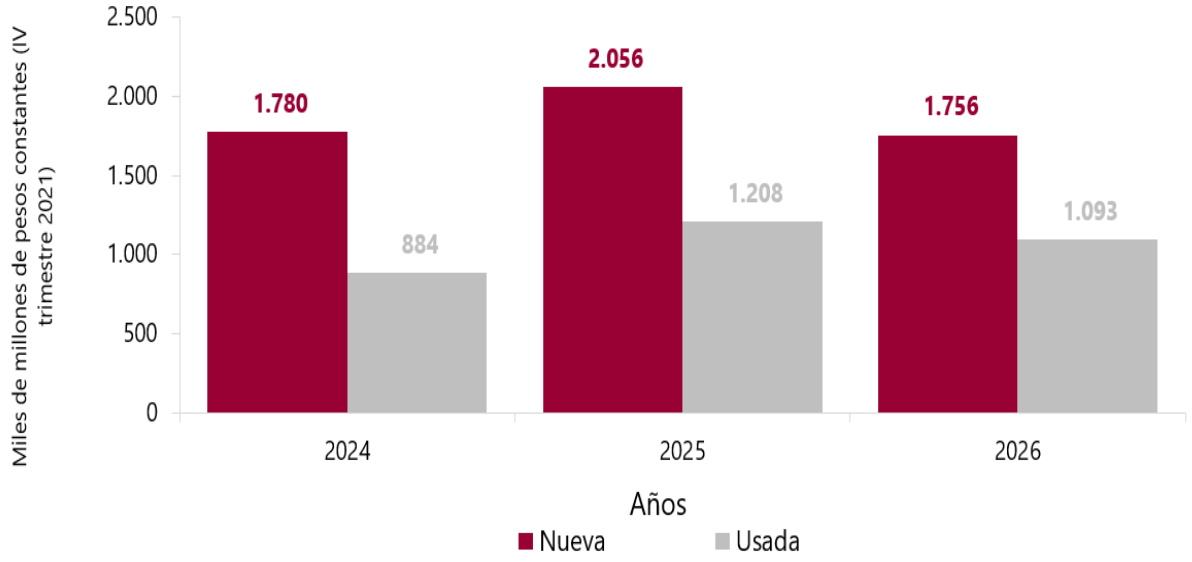
Tabla 2. Variación del valor de los desembolsos para compra de vivienda (precios constantes)
Total nacional
(III trimestre 2026ᵖ / III trimestre 2025)

Variación del valor de los desembolsos	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2025	2026	2025	2026
Total	22,5	-12,7	22,5	-12,7
Créditos de vivienda	16,0	-14,3	14,1	-11,9
Leasing habitacional	69,1	-4,9	8,5	-0,8

Fuente: DANE, FIVI.
p: cifra provisional
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la operación estadística.

El valor de los desembolsos a precios constantes en el tercer trimestre de 2026, para compra de vivienda nueva fueron de $1.756 miles de millones de pesos, registrando una variación de -14,6% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los desembolsos para compra de vivienda usada fueron de $1.093 miles de millones de pesos, registrando una variación negativa de 9,5% (Anexo 2).

Gráfico 2. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (precios constantes)
Total nacional
III trimestre (2024 - 2026ᵖ)



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

1.1.2 Doce meses a septiembre 2026

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2026, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron $12.535.930 millones para la compra de vivienda a precios constantes, registrando una variación de 0,6%. Para créditos de vivienda se desembolsaron $10.237.211 millones, con una variación de -1,7% y restando 1,4 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron $2.298.718 millones, presentando variación de 12,4% y sumando 2,0 puntos porcentuales (Anexo 1).

Tabla 3. Variación doce meses del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes)
Total nacional
(IV trimestre 2025 - III trimestre 2026 -)^{p}/(IV trimestre 2024 - III trimestre 2025)

Variación del valor de los desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2025	2026	2025	2026
Total	21,7	0,6	21,7	0,6
Créditos de vivienda	16,0	-1,7	14,0	-1,4
Leasing habitacional	62,3	12,4	7,7	2,0

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la operación estadística.

1.2 Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

1.2.1 Tercer trimestre de 2026^{p}

En el tercer trimestre de 2026, se financiaron 38.417 viviendas, lo que representó una variación negativa de 17,4% respecto al mismo trimestre de 2025 (46.515 viviendas). De las unidades financiadas, 34.562 correspondieron a créditos de vivienda y 3.855 a leasing habitacional (Anexo 8).

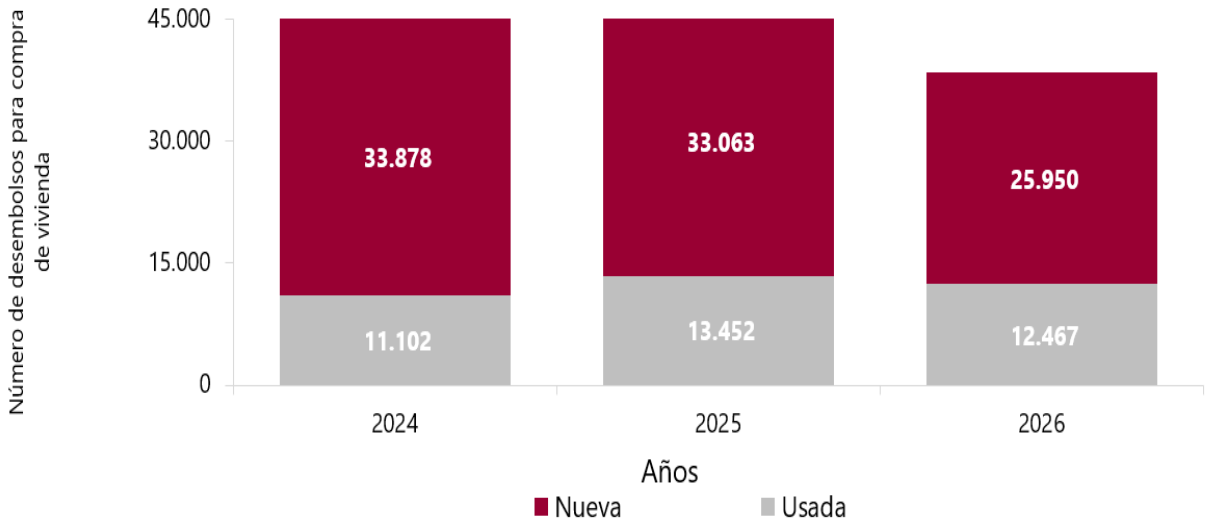
Tabla 4. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda
Total nacional
III trimestre y doce meses (2024 – 2026P)

Años	III trimestre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total número de desembolsados para compra de vivienda				
2024	44.980	-5,7	181.275	8,7
2025	46.515	3,4	184.316	1,7
2026	38.417	-17,4	173.036	-6,1
Créditos de vivienda				
2024	42.463	-5,8	171.449	12,6
2025	42.503	0,1	169.221	-1,3
2026	34.562	-18,7	156.409	-7,6
Leasing habitacional				
2024	2.517	-3,4	9.826	-32,2
2025	4.012	59,4	15.095	53,6
2026	3.855	-3,9	16.627	10,1

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas fueron 25.950 con una variación negativa de 21,5% y las usadas 12.467, presentando una variación negativa de 7,3% frente al mismo trimestre de 2025 (Anexo 9).

Gráfico 3. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (unidades)
Total nacional
III trimestre (2024 – 2026P)



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

1.2.2 Doce meses a septiembre 2026

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2026, se financiaron 173.036 unidades habitacionales, de las cuales 156.409 fueron créditos de vivienda y 16.627 leasing habitacional. La variación negativa de 6,1% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que restaron a la variación 7,0 puntos porcentuales (Anexo 8).

Tabla 5. Variación doce meses del número de créditos desembolsados para compra de vivienda Total nacional
(IV trimestre 2025 - III trimestre 2026 -)P/(IV trimestre 2024 - III trimestre 2025)

Número de desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2025	2026	2025	2026
Total	1,7	-6,1	1,7	-6,1
Créditos de vivienda	-1,3	-7,6	-1,2	-7,0
Leasing habitacional	53,6	10,1	2,9	0,8

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

2. Resultados por entidades financiadoras

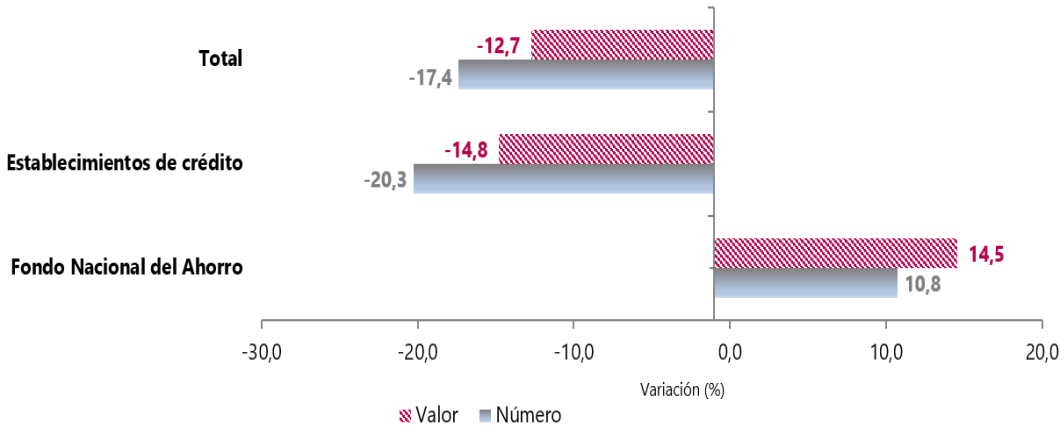
2.1 Valor y número de desembolsos

2.1.1 Tercer trimestre 2026P

En el tercer trimestre de 2026, el valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó una variación de -12,7% frente al mismo trimestre de 2025. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación de -14,8% y el Fondo Nacional del Ahorro presento una variación positiva de 14,5% (Anexo 3).

El número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2026, frente al mismo trimestre del año 2025 obtuvo una variación negativa de -17,4%. Este comportamiento se explica por la variación negativa de los establecimientos de crédito de 20,3% y la variación positiva del Fondo Nacional del Ahorro de 10,8% (Anexo 10).

Gráfico 4. Variación anual del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda
Total nacional
III trimestre 2026P



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

2.1.2 Doce meses a septiembre 2026

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2026, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda aumentó 0,6% frente a los doce meses a septiembre 2025, este comportamiento obedeció al crecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 12,1% y al decrecimiento de los establecimientos de crédito de 0,3% (Anexo 3).

3. Vivienda de interés social

3.1. Valor de los desembolsos para compra de vivienda

3.1.1 Tercer trimestre 2026[P]

Del monto total de desembolsos durante el tercer trimestre de 2026 para compra de vivienda, el 42,8% se otorgó para la compra de vivienda VIS (precios constantes). En cuanto al número de créditos desembolsados para financiar vivienda, la VIS participó con 64,5% del total (Anexo 1, 4 y 11).

Tabla 6. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)
Total nacional
III trimestre de 2026[P]

Vivienda	Valor de desembolsos		Número de desembolsos
	(millones de pesos corrientes)	(millones de pesos constantes)	
Total vivienda	6.969.388	2.848.519	38.417
Vivienda de interés social	2.983.542	1.219.429	24.771
Vivienda diferente de VIS	3.985.846	1.629.090	13.646

Fuente: DANE, FIVI.
P: 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 tercer trimestre de 2026 a precios constantes fue de $1.219.429 millones de pesos. Los desembolsos para créditos de vivienda para adquisición de VIS presentaron variación de -13,9% y las operaciones de leasing habitacional para VIS una variación de 59,6% (Anexo 4).

Tabla 7. Valor de los desembolsos para compra de VIS (millones de pesos constantes)
Total nacional
III trimestre y doce meses (2024 – 2026)ᵖ

Años	III trimestre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total valor de desembolsados para compra de VIS				
2024	1.257.038	11,3	4.751.189	38,6
2025	1.392.711	10,8	5.202.350	9,5
2026	1.219.429	-12,4	5.572.625	7,1
Créditos de vivienda				
2024	1.244.670	11,3	4.706.005	38,8
2025	1.364.574	9,6	5.109.794	8,6
2026	1.174.525	-13,9	5.390.914	5,5
Leasing habitacional				
2024	12.368	18,8	45.184	16,0
2025	28.138	127,5	92.555	104,8
2026	44.904	59,6	181.712	96,3

Fuente**:** DANE, FIVI.
P: cifra provisional

En el período de análisis, el valor de desembolsos para compra de viviendas VIS nuevas presentaron una variación negativa de 19,4% y las VIS usadas una variación de 23,7% frente al mismo trimestre de 2026 (Anexo 5).

Tabla 8. Variación anual del valor de créditos desembolsados para compra de VIS (precios constantes)
Total nacional
(III trimestre 2026 / III trimestre 2025)ᵖ

Valor de desembolsos VIS	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2025	2026	2025	2026
Total	10,8	-12,4	10,8	-12,4
VIS Nueva	6,3	-19,4	5,5	-16,3
VIS Usada	42,0	23,7	5,3	3,8

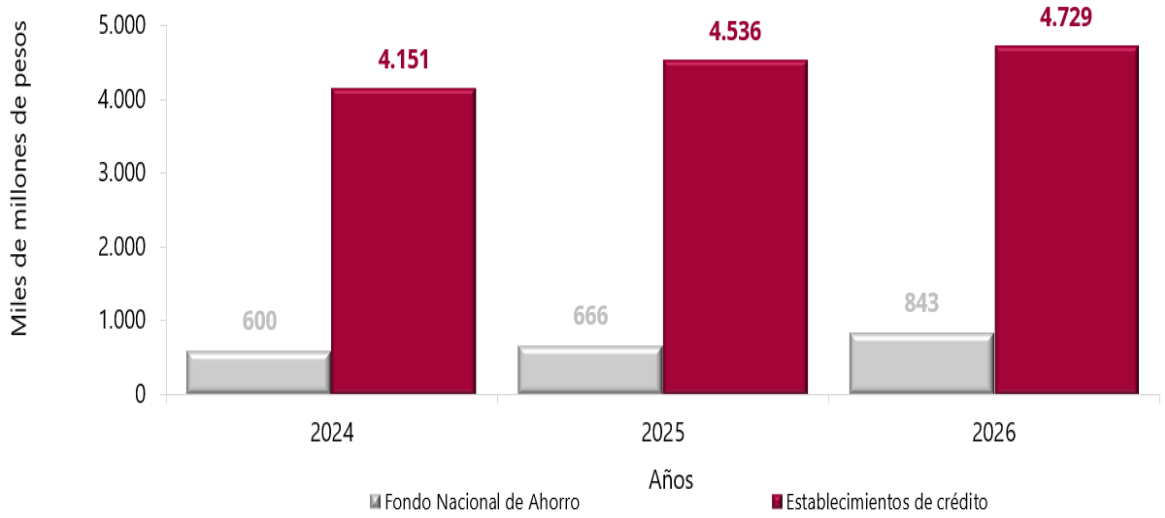
Fuente**:** DANE, FIVI.
P: cifra provisional

3.1.3 Doce meses a septiembre 2026

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2026, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 7,1% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de 3,2% y los concedidos para VIS usada 28,4% (Anexo 4 y 5).

Del monto total de desembolsos para la compra de vivienda de interés social, los establecimientos de crédito entregaron $4.729 miles de millones y el Fondo Nacional del Ahorro $843 miles de millones de pesos a precios constantes (Anexo 5).

Gráfico 5. Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS (miles de millones), por entidad financiadora
Total nacional
Doce meses a septiembre (2024 – 2026ᵖ)



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

3.2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda VIS

3.2.1 Tercer trimestre 2026ᵖ

En el tercer trimestre de 2026, el número de créditos desembolsados para compra de vivienda de interés social registró una variación negativa de 16,9% frente al mismo trimestre de 2025, este comportamiento obedeció al decrecimiento de la VIS nueva de 23,8% y al crecimiento de la VIS usada de 17,8%. En total, se financiaron 24.771 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 18.952 correspondieron a soluciones nuevas y 5.819 a VIS usadas (Anexo 12).

Tabla 9. Número de viviendas de interés social financiadas
Total nacional
III trimestre y doce meses (2024 – 2026P)

Años	III trimestre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total número de créditos desembolsados para compra de VIS				
2024	31.228	-5,3	126.548	26,2
2025	29.806	-4,6	116.980	-7,6
2026	24.771	-16,9	114.592	-2,0
VIS nueva				
2024	27.278	-2,3	112.644	30,4
2025	24.866	-8,8	98.233	-12,8
2026	18.952	-23,8	92.655	-5,7
VIS usada				
2024	3.950	-22,0	13.904	-0,2
2025	4.940	25,1	18.747	34,8
2026	5.819	17,8	21.937	17,0

Fuente: DANE, FIVI
P: cifra provisional

3.2.2 Doce meses a septiembre 2026

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2026, se financiaron 114.592 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 92.655 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 21.937 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el mismo período 2025, el total de viviendas financiadas presentó variación negativa de 2,0%. La vivienda de interés social nueva, registro una variación negativa de 5,7% y la usada una variación positiva de 17,0% (Anexo 12).

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

Valle, Bogotá y Cundinamarca concentraron el 53,6% del valor total de desembolsos de los créditos de vivienda durante el tercer trimestre de 2026. La variación de -14,3% del valor de los desembolsos de los créditos de vivienda en el tercer trimestre de 2026, se explicó principalmente por el comportamiento de Valle, Bogotá y Cundinamarca que restaron en conjunto 10,7 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 15).

Tabla 10. Variación anual, contribución y participación de los créditos de vivienda desembolsados por departamento* y Bogotá, D.C.
Total nacional
III trimestre (2025 – 2026)P

Millones de pesos constantes

Departamento	III trimestre 2025	III trimestre 2026	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución %
Total nacional	2.711.282	2.322.643	**-14,3**	**-14,3**	**100**
Valle	299.601	151.768	-49,3	-5,5	6,5
Bogotá	1.006.238	909.092	-9,7	-3,6	39,1
Cundinamarca	229.377	183.791	-19,9	-1,7	7,9
Risaralda	59.480	35.563	-40,2	-0,9	1,5
Tolima	72.971	56.842	-22,1	-0,6	2,4
Quindío	32.599	16.748	-48,6	-0,6	0,7
Santander	97.576	82.798	-15,1	-0,5	3,6
Caldas	32.890	20.381	-38,0	-0,5	0,9
Nte Santander	41.215	29.969	-27,3	-0,4	1,3
Cesar	25.576	17.416	-31,9	-0,3	0,7
Cauca	23.045	15.461	-32,9	-0,3	0,7
Bolívar	66.163	59.866	-9,5	-0,2	2,6
Córdoba	17.225	11.041	-35,9	-0,2	0,5
Nariño	14.579	9.226	-36,7	-0,2	0,4
Sucre	7.469	5.138	-31,2	-0,1	0,2
La Guajira	5.123	3.681	-28,1	-0,1	0,2
Boyacá	35.140	34.120	-2,9	0,0	1,5
Caquetá	2.728	2.153	-21,1	0,0	0,1
Casanare	4.252	4.344	2,2	0,0	0,2
Magdalena	27.062	27.162	0,4	0,0	1,2
Resto1	6.276	6.756	7,6	0,0	0,3
Huila	25.852	26.545	2,7	0,0	1,1
Atlántico	137.772	139.111	1,0	0,0	6,0
Meta	31.529	39.386	24,9	0,3	1,7
Antioquia	409.543	434.283	6,0	0,9	18,7

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*Departamento de solicitud de los créditos de vivienda
Resto[1]. 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 Edificaciones Residenciales - ICOCED.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la operación estadística.

4.1 Número créditos hipotecarios*

En el tercer trimestre de 2026 de los 38.417 créditos desembolsados que fueron solicitados a nivel nacional, el 69,2% se concentraron en Bogotá, Antioquia, Valle del Cauca y Cundinamarca (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 11. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud
Total nacional
III trimestre 2026P

Departamentos de solicitud	Número desembolsos	Participación %
Bogotá	14.586	38,0%
Antioquia	5.791	15,1%
Cundinamarca	3.495	9,1%
Valle del Cauca	2.728	7,1%
Resto**	11.817	30,8%
Total nacional	**38.417**	**100,0%**

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
**relaciona el resto de los departamentos del País.

Para el tercer trimestre de 2026 de los 14.586 desembolsos solicitados en la ciudad de Bogotá, el 94,8% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en la misma ciudad y Cundinamarca (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 12. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de las viviendas financiadas
Total Bogotá
III trimestre 2026P

Departamentos de solicitud	Departamento de ubicación	Número desembolsos	Participación %
BOGOTÁ	Bogotá	12.641	86,7%
	Cundinamarca	1.186	8,1%
	Tolima	176	1,2%
	Atlántico	114	0,8%
	Resto**	469	3,2%
	Total	**14.586**	**100,0%**

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
**relaciona el resto de los departamentos del País.

Para el tercer trimestre de 2026 de los 5.791 desembolsos solicitados en el departamento de Antioquia, el 95,1% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en el mismo departamento (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 13. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de las viviendas financiadas
Total Antioquia
III trimestre 2026P

Departamentos de solicitud	Departamento de ubicación	Número desembolsos	Participación %
ANTIOQUIA	Antioquia	5.508	95,1%
	Bogota D.C	112	1,9%
	Cundinamarca	36	0,6%
	Resto**	135	2,3%
	Total	**5.791**	**100,0%**

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
**relaciona el resto de los departamentos del País.

En el tercer trimestre de 2026 de los 2.728 desembolsos solicitados en el departamento de Valle del Cauca, el 91,3% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en el mismo departamento (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 14. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de las viviendas financiadas
Total Valle del Cauca
III trimestre 2026P

Departamentos de	Departamento	Número	Participación %
VALLE DEL CAUCA	Valle del Cauca	2.491	91,3%
	Bogota D.C	65	2,4%
	Cauca	55	2,0%
	Resto**	117	4,3%
	Total	**2.728**	**100,0%**

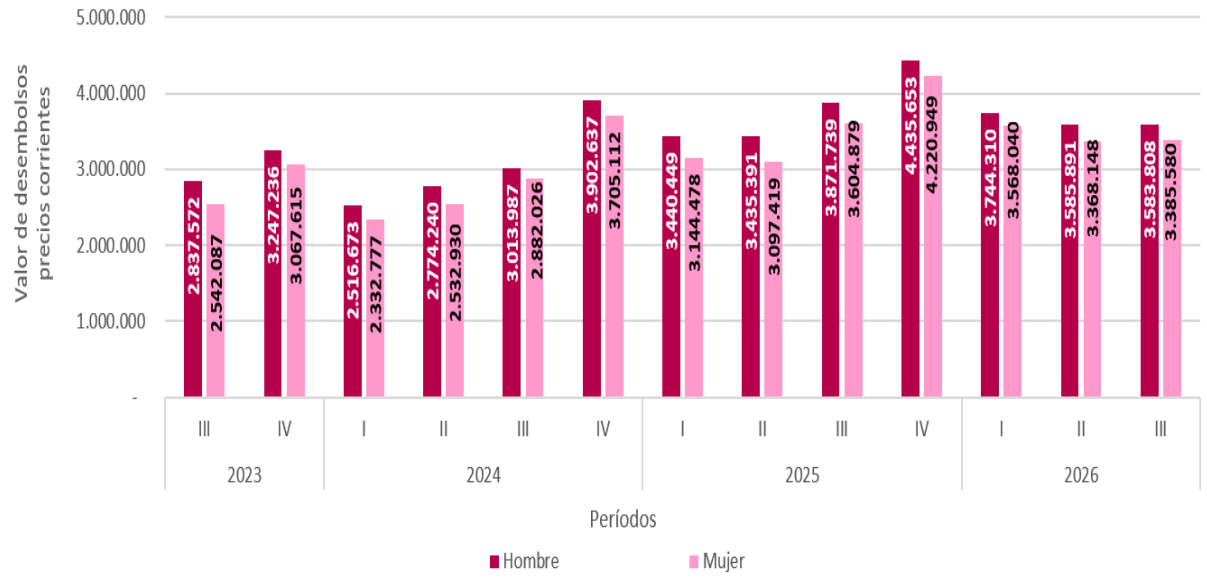
Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
**relaciona el resto de los departamentos del País.

5. Caracterización de créditos hipotecarios

5.1 Valor de los créditos desembolsados según sexo

En el tercer trimestre de 2026, se desembolsaron $ 6.969.388 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales $3.583.808 millones fueron desembolsados a hombres, $3.385.580 millones fueron desembolsados para mujeres (Serie tipo base municipios).

Gráfico 6. Valor de los créditos desembolsados según sexo (millones de pesos corrientes)
Total nacional
III trimestre 2023 – III trimestre 2026P

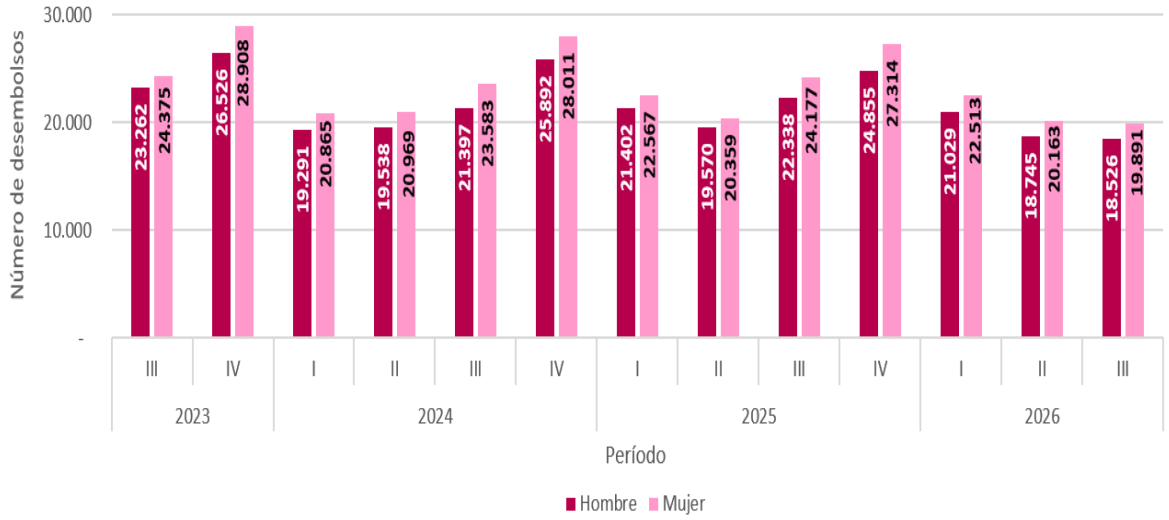


Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
*El gráfico no presenta los valores de las categorías otros y sin clasificar, dado que por su proporción no se alcanzan a visualizar en el mismo. Para conocer los datos precisos estos pueden ser consultados en la serie tipo base municipios.

5.1.1 Número de los créditos desembolsados según sexo

Durante el tercer trimestre de 2026, el número de desembolsos fue de 38.417, se distribuyó de la siguiente forma: mujeres 51,8% y hombres 48,2% (Serie tipo base municipios).

Gráfico 7. Número de los créditos desembolsados según sexo
Total nacional
III trimestre 2023 – III trimestre 2026ᵖ

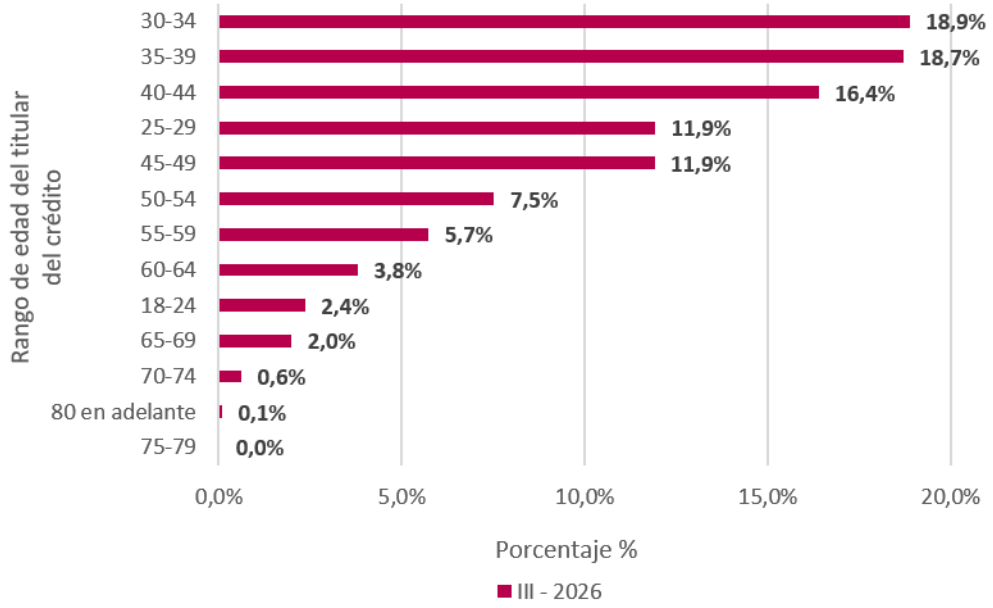


Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
*El gráfico no presenta los valores de las categorías otros y sin clasificar, dado que por su proporción no se alcanzan a visualizar en el mismo. Para conocer los datos precisos estos pueden ser consultados en la serie tipo base municipios.

5.2 Participación del valor de los créditos desembolsados según rango de edad

En el tercer trimestre de 2026, el 37,6% del total del valor de los desembolsos de créditos hipotecarios se concentraron en el rango de edad de los 30 a 39 años (Serie tipo base municipios).

Gráfico 8. Participación valor de los créditos desembolsados según rango de edad
Total nacional
III trimestre 2026[P]

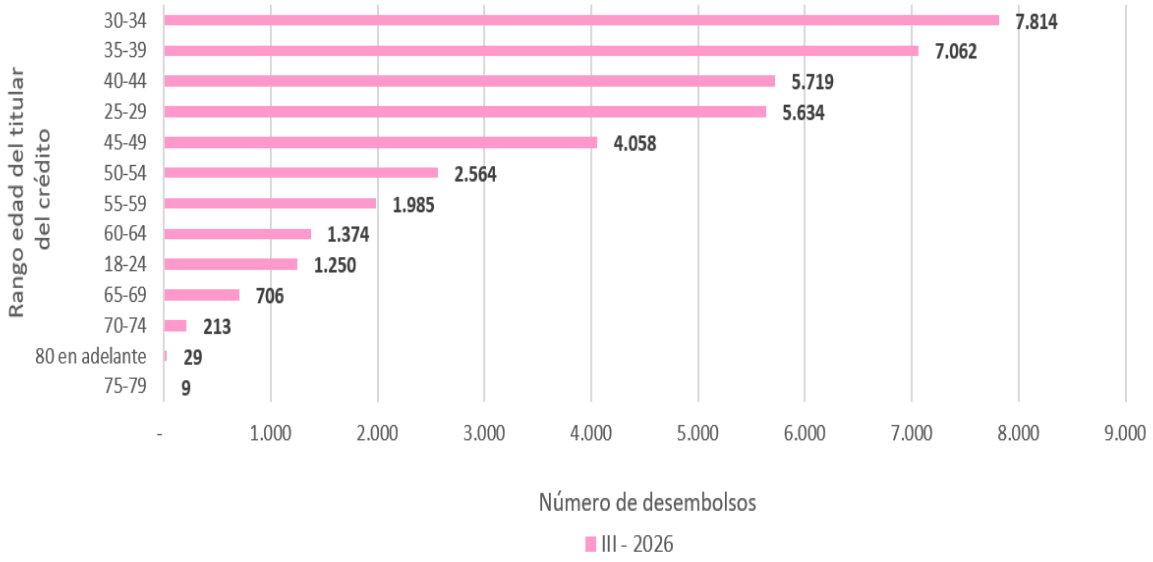


Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

5.2.1 Número de los créditos desembolsados según rango de edad

En el tercer trimestre de 2026, los rangos de edad con mayor número de desembolsos fueron de 30 a 34 años con 7.814 créditos, de 35 a 39 años con 7.062 créditos y de 40 a 44 años 5.719 créditos que corresponden al 53,6% del total de créditos desembolsados (Serie tipo base municipios).

Gráfico 9. Número de los créditos desembolsados según rango de edad
Total nacional
III trimestre 2026[P]

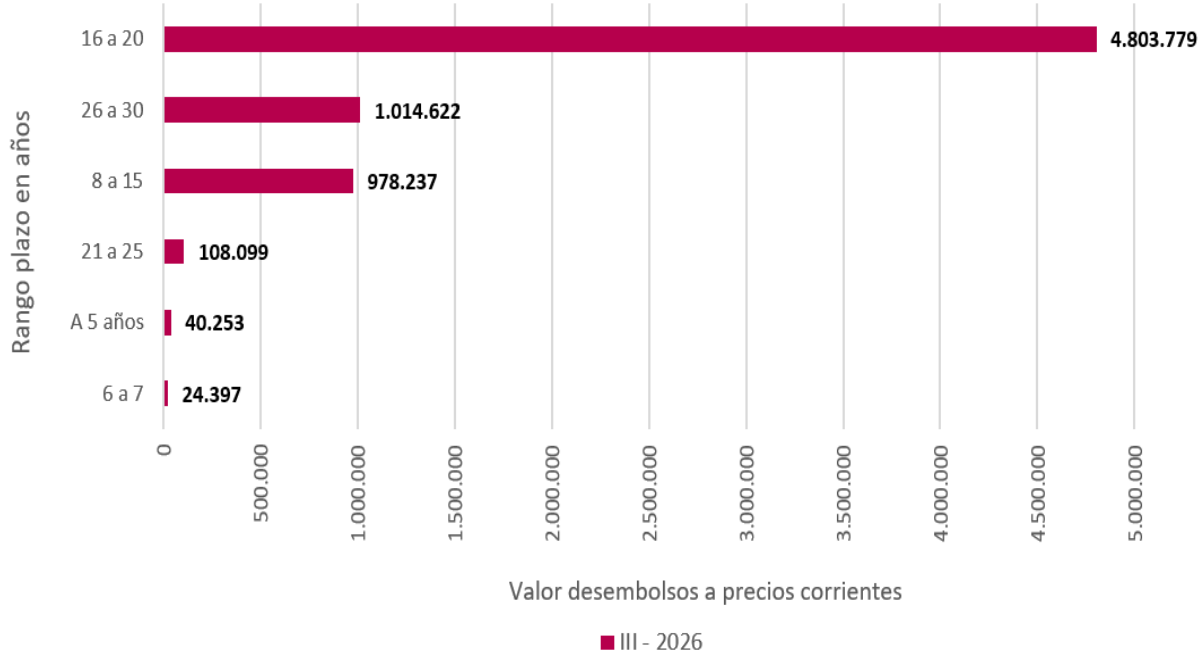


Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

5.3 Valor de los créditos desembolsados según plazo

En el tercer trimestre de 2026, se desembolsaron $4.803.779 millones de pesos corrientes con un rango de plazo entre los 16 a 20 años, seguido por el rango de 26 a 30 años con $1.014.622 millones (Serie tipo base municipios).

Gráfico 10. Valor de los créditos desembolsados según plazo (millones de pesos corrientes)
Total nacional
III trimestre 2026P

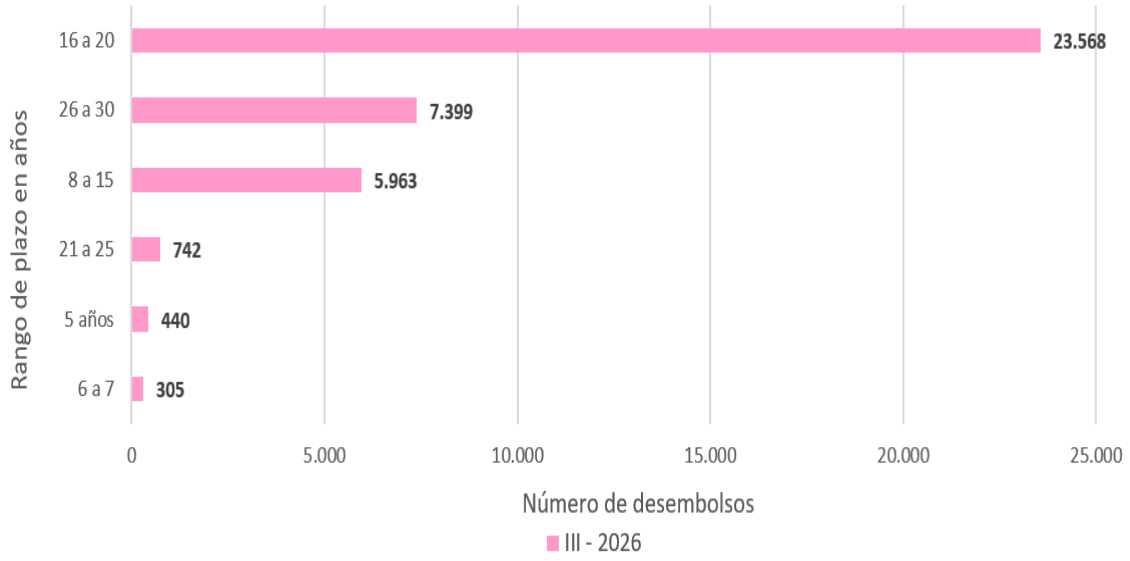


Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación trabajados en la operación estadística.

5.3.1 Número de los créditos desembolsados según plazo

Durante el tercer trimestre de 2026, el rango de plazo con mayor número de desembolsos fue el de 16 a 20 años con 23.568 de los 38.417 desembolsos totales para el período de referencia (Serie tipo base municipios).

Gráfico 11. Número de los créditos desembolsados según plazo
Total nacional
III trimestre 2026[p]



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

6. Relación Préstamo – Garantía

Este indicador también conocido como el Loan to Value (LTV) o relación préstamo-valor es un indicador que mide el porcentaje entre el total del préstamo y el valor del avalúo (valor comercial del inmueble). En cuanto a su interpretación hace referencia al porcentaje de lo prestado en relación con el valor del inmueble. A continuación, se presentan los resultados para el tercer trimestre de 2026.

Durante el tercer trimestre de 2026 la relación préstamo-garantía de los créditos hipotecarios fue del 57,9%, desagregado por financiación de vivienda nueva este porcentaje fue del 57,9% y para la vivienda usada el 57,8% (Serie tipo base créditos hipotecarios).

En el tercer trimestre de 2026 para la vivienda de interés social la relación préstamo-garantía fue del 61,0% y para la vivienda diferente de interés social fue del 55,8%.

Tabla 15. Relación préstamo-garantía créditos hipotecarios, según vivienda nueva-usada y VIS – No VIS
Total nacional
III trimestre 2026[P]

AÑO	TRIMESTRE	VIS			NO VIS		
		NUEVA	USADA	TOTAL	NUEVA	USADA	TOTAL
2026	III	60,3	63,8	61,0	55,4	56,1	55,8

FUENTE: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda y subrogaciones

7. Operaciones generales de crédito

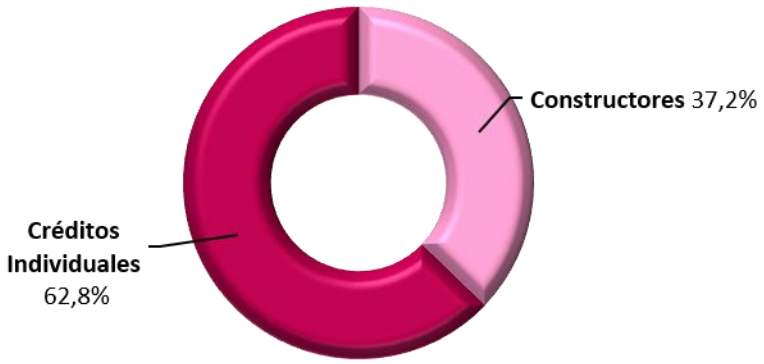
7.1 Resultados generales

En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito[2] (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.

7.1.1 Tercer trimestre 2026

Durante el tercer trimestre de 2026, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de $3.699.319 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005, de los cuales $1.376.676 millones correspondieron a préstamos a constructores y $2.322.643 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 21).

Gráfico 12. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras
Total nacional
III trimestre 2026P



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

[2] 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.

Los créditos entregados en el tercer trimestre de 2026 disminuyeron 13,1% frente al mismo trimestre de 2025. Los desembolsos entregados a constructores disminuyeron 10,8% y los créditos directos a individuales presentaron también variación negativa de 14,3%.

Tabla 16. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes)
Total nacional
III trimestre y doce meses (2024 – 2026)P

Años	III trimestre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total desembolsos de crédito				
2024	3.655.609	0,0	14.440.168	3,2
2025	4.254.559	16,4	16.253.748	12,6
2026	3.699.319	-13,1	15.769.445	-3,0
Crédito a constructores				
2024	1.318.710	-10,1	5.462.334	-7,6
2025	1.543.277	17,0	5.843.517	7,0
2026	1.376.676	-10,8	5.532.234	-5,3
Crédito a individuales o crédito directo				
2024	2.336.898	6,8	8.977.834	11,1
2025	2.711.282	16,0	10.410.231	16,0
2026	2.322.643	-14,3	10.237.211	-1,7

Fuente: DANE, FIVI
P: cifra provisional

7.1.2 Doce meses a septiembre 2026

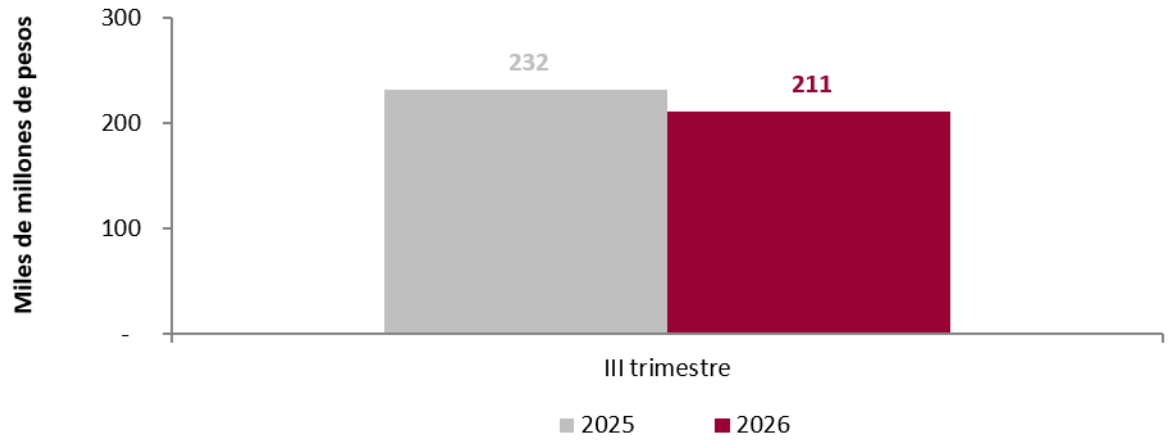
Durante los últimos doce meses a septiembre de 2026, los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda presentaron una variación negativa de 3,0%, al pasar de $16.253.748 millones en el mismo período 2025, a $15.769.445 millones en el año 2026. Este resultado obedeció al decrecimiento de los créditos a constructores que presentó una variación de 5,3% y de los créditos a individuales o crédito directo de 1,7%.

7.2. Subrogaciones para créditos individuales[3]

7.2.1 Tercer trimestre 2026[P]

En el tercer trimestre de 2026, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de $210.995 millones a precios constantes, $20.858 millones menos que en el mismo trimestre de 2025 originando una variación de -9,0% frente al periodo anterior (Anexo 22).

Gráfico 13. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes)
Total nacional
III trimestre (2025 – 2026)[P]



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

7.2.2 Doce meses a septiembre 2026

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2026, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un crecimiento de 2,9% con relación al mismo periodo anterior. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de $971.685 millones (precios constantes del IV trimestre de 2021), $27.507 millones más que en el mismo período a septiembre de 2025.

[3] 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.

8. Cuadro resumen financiación de vivienda

Tabla 17. Variaciones del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda
Total nacional
III trimestre 2026[p]

Variables	Anual		Doce meses	
	III trimestre 2026/ III trimestre 2025	Contribución (%)	IV trimestre 2025 - III trimestre 2026 / IV trimestre 2024 - III trimestre 2025	Contribución (%)
Desembolsos para compra de vivienda	**-12,7**	-12,7	**0,6**	0,6
Créditos hipotecarios	-14,3	-11,9	-1,7	-1,4
Leasing habitacional	-4,9	-0,8	12,4	2,0
Número de desembolsos	**-17,4**	-17,4	**-6,1**	-6,1
Créditos hipotecarios	-18,7	-17,1	-7,6	-7,0
Leasing habitacional	-3,9	-0,3	10,1	0,8

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

En el tercer trimestre de 2026, la variación anual de los desembolsos para compra de vivienda fue de -12,7%, en comparación con el mismo trimestre de 2025.

Por número de desembolsos para el tercer trimestre de 2026, la variación anual fue negativa en 17,4% en comparación con el mismo trimestre de 2025.

9. 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 III trimestre de 2026:

IC= (25/25) *100
IC = 100%

La operación estadística para el III trimestre de 2026, 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)

TI= (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 III trimestre de 2026:

III trimestre de 2026 valor de los desembolsos = (0/6.969.388) *100
TI = 0%

III trimestre de 2026 Número de desembolsos = (0/38.417) *100

TI = 0%

La operación estadística para el III trimestre de 2026 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.

TNR= N° fuentes que no reportan en el período de referencia / N° total de fuentes que hacen parte de la cobertura) *100

TNR= (0/25) *100
TNR= 0%

La operación estadística para el III trimestre de 2026, 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 empalmado con el ICOCED del IV trimestre de 2021). 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 2021 - ICOCED.

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,
Xi,t= valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).
Xi,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,

Xi,t= valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).
Xi,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,
Xi,t= valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).
Xi,t-1= valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el mismo período del año anterior (t-1).

Glosario[4]

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

[4] Corresponde a los conceptos definidos en la ficha metodológica de Financiación de vivienda DSO-FME-001 versión 3 de septiembre de 2019.

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 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 de vivienda: 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.

@DANEColombia @DANE_Colombia /DANEColombia /DANEColombia WWW.DANE.GOV.CO

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