



FINANCIACION DE VIVIENDA IV trimestre de 2005

Contenido

Resumen

1. Resultados generales
2. Resultados por entidad financiadora
3. Vivienda de interés social
4. Resultados por departamentos y Bogotá, D.C.
5. Operaciones generales de crédito

Bogotá (Oficina de Prensa DANE). Los préstamos individuales desembolsados para compra de vivienda nueva y usada en el cuarto trimestre de 2005 alcanzaron un monto de 500.186 millones de pesos que, a precios constantes de 1994, equivalen a 154.961 millones de pesos y representan un incremento del 31,60 por ciento en comparación con el mismo período de 2004.

Durante este trimestre la financiación de vivienda se caracterizó por:

- La financiación de 14.053 viviendas, un 15,71 por ciento más que en el mismo trimestre de 2004, como consecuencia del incremento en la financiación de vivienda usada (50,03 por ciento). El número de viviendas nuevas financiadas se redujo en un 5,34 por ciento.
- El valor de los créditos desembolsados por la banca hipotecaria registró un incremento del 35,32 por ciento y las unidades financiadas del 16,47 por ciento. Los créditos de vivienda entregados por el Fondo Nacional de Ahorro aumentaron el 15,41 por ciento en valor y el 13,14 por ciento en unidades.
- Se concedieron créditos para compra de VIS por valor de 125.867 millones de pesos, el 25,16 por ciento del total financiado. El valor desembolsado para compra de VIS fue superior en un 8,29 por ciento y el número de viviendas de interés social financiadas aumentó el 22,64 por ciento frente al del mismo período de 2004.
- Bogotá, D.C., Antioquia y Valle del Cauca, concentraron el 74,45 por ciento del crédito total entregado para compra de vivienda.
- Los créditos entregados a individuales o créditos directos, aumentaron en un 29,61 por ciento y los desembolsos a constructores en un 34,60 por ciento respecto al mismo trimestre de 2004.

En 2005, las entidades financiadoras entregaron 1.677.551 millones de pesos para adquisición de vivienda, cifra que, a precios constantes de 1994, equivale a \$520.914 millones, monto superior en un 24,30 por ciento al otorgado en 2004. En este período:

- El crédito para vivienda usada aumentó el 52,42 por ciento y para vivienda nueva el 6,25 por ciento.
- La banca hipotecaria participó con el 86,27 por ciento; el Fondo Nacional de Ahorro con el 13,44 por ciento y las cajas y fondos de vivienda con el 0,29 por ciento del valor total prestado.
- Se financiaron 49.495 unidades habitacionales, el 10,11 por ciento más que las financiadas el año anterior. El 57,13 por ciento fue vivienda nueva y el 42,87 por ciento vivienda usada.
- El valor de los préstamos individuales para VIS aumentó el 9,53 por ciento y el número de unidades en 15,16 por ciento
- Los créditos desembolsados a individuales o directos se incrementaron un 26,55 por ciento y a constructores un 16,12 por ciento.

1. RESULTADOS GENERALES

1.1 Créditos desembolsados para compra de vivienda

Cuarto trimestre

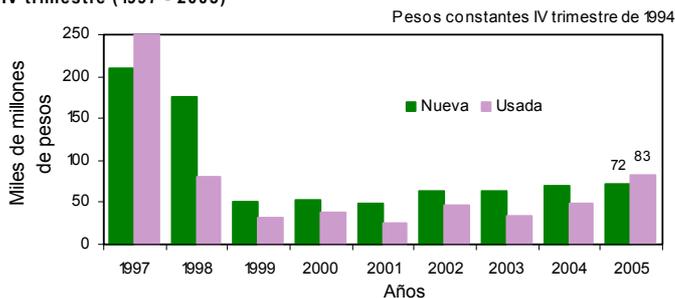
En el cuarto trimestre de 2005, el sistema financiero colombiano desembolsó créditos para compra de vivienda por valor de 500.186 millones de pesos, de los cuales \$231.930 millones fueron otorgados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios y \$268.256 millones para vivienda usada (cuadro 1, anexo A1).

Cuadro 1 Valor de los créditos entregados para compra de vivienda IV trimestre (2003 - 2005)		
Millones de pesos corrientes		
Años	IV trimestre	Doce meses a diciembre
Total créditos entregados		
2003	284 822	1 137 521
2004	371 163	1 310 325
2005	500 186	1 677 551
Vivienda nueva y lotes con servicios		
2003	184 564	730 974
2004	218 791	797 312
2005	231 930	872 728
Vivienda usada		
2003	100 258	406 547
2004	152 372	513 013
2005	268 256	804 823

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

En precios constantes del IV trimestre de 1994, la financiación de vivienda en el cuarto trimestre de 2005 ascendió a 154.961 millones de pesos, de los cuales \$71.853 correspondieron a vivienda nueva y lotes con servicios y \$83.107 millones a vivienda usada (gráfico 1).

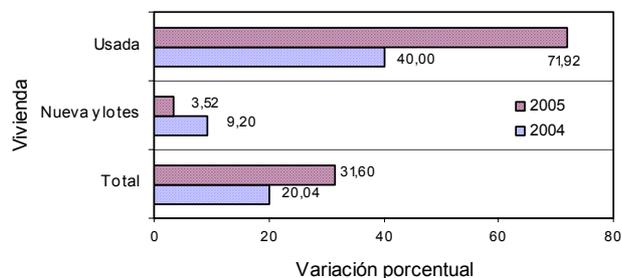
Gráfico 1
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda nueva, lotes con servicios y usada
Total nacional
IV trimestre (1997 - 2005)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

El valor de los créditos desembolsados en el trimestre analizado fue superior en un 31,60 por ciento al registrado en el mismo período del año precedente. Los créditos para vivienda usada aumentaron el 71,92 por ciento y los entregados para vivienda nueva y lotes con servicios el 3,52 por ciento (gráfico 2, cuadro 2, anexos A3 y A5).

Gráfico 2
Variación anual del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
IV trimestre (2004 - 2005)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Cuadro 2
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
IV trimestre (2003 - 2005)

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2003	98 090	-10,14	398 634	-5,07
2004	117 752	20,04	419 075	5,13
2005	154 961	31,60	520 914	24,30
Vivienda nueva y lotes con servicios				
2003	63 562	1,04	256 231	17,43
2004	69 411	9,20	255 214	-0,40
2005	71 853	3,52	271 157	6,25
Vivienda usada				
2003	34 528	-25,34	142 403	-29,41
2004	48 340	40,00	163 861	15,07
2005	83 107	71,92	249 756	52,42

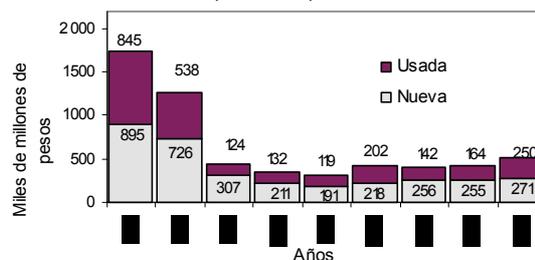
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

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

Doce meses a diciembre

En 2005, las entidades que financian vivienda entregaron 1.677.551 millones de pesos para la compra de vivienda, lo que, a precios constantes de 1994, equivale a \$520.914 millones. Para vivienda nueva y lotes con servicios entregaron \$271.157 millones y para vivienda usada \$249.756 millones (cuadros 1 y 2 y gráfico 3).

Gráfico 3
Valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
Doce meses a diciembre (1997 - 2005)

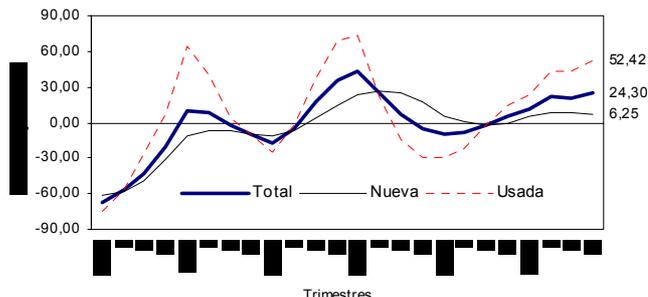


Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

Entre enero y diciembre de 2005, los créditos otorgados para compra de vivienda fueron superiores en un 24,30 por ciento a los del año anterior. El crédito destinado a vivienda usada, en este período, aumentó el 52,42 por ciento, y el de vivienda nueva y lotes con servicios, el 6,25 por ciento (gráfico 4, cuadro 2, anexos A3 y A5).

Gráfico 4
Variación doce meses diciembre del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
2000 - 2005 (IV trimestre)



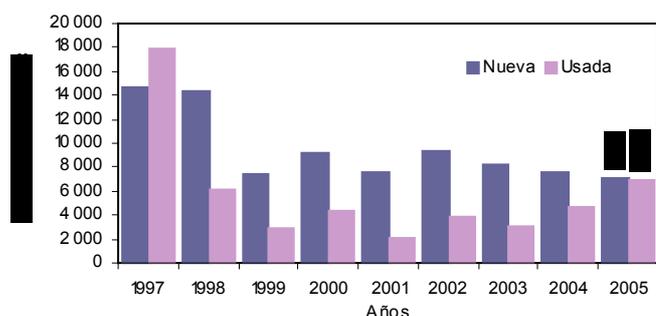
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

1.2 Viviendas financiadas¹

Cuarto trimestre

En el cuarto trimestre de 2005 se financiaron 14.053 viviendas, lo que representó un aumento del 15,71 por ciento respecto al mismo trimestre de 2004 (12.145 viviendas). De las unidades financiadas, 7.126 fueron viviendas nuevas y lotes con servicios y 6.927 usadas (gráfico 5, cuadro 3 y anexo A2).

Gráfico 5
Número de viviendas financiadas
Total nacional
IV trimestre (1997 - 2005)



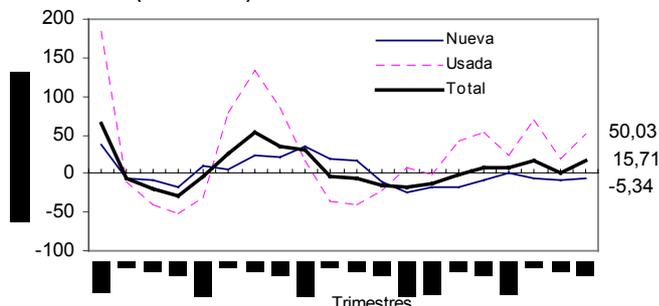
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

En el período de análisis, el número de viviendas usadas financiadas aumentó el 50,03 por ciento y el número de viviendas nuevas y lotes con servicios disminuyó el 5,34 por ciento frente al mismo trimestre de 2004 (cuadro 3, anexo A4).

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 en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

Gráfico 6
Variación del número de viviendas financiadas
Total nacional
IV trimestre (2001 - 2005)

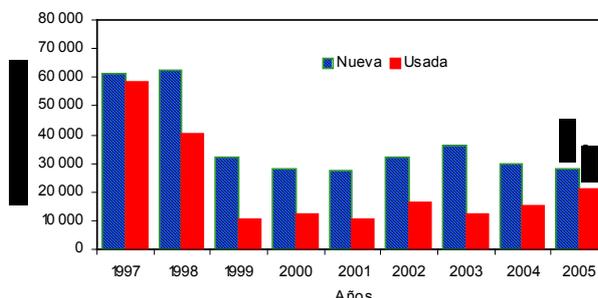


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Doce meses a diciembre

En 2005 se financiaron 49.945 unidades, de las cuales 28.278 correspondían a viviendas nuevas y lotes con servicios y 21.217 a viviendas usadas. El incremento en el número de soluciones financiadas (10,11 por ciento), se explica por el aumento en el número de viviendas usadas (39,46 por ciento), mientras que las viviendas nuevas y lotes con servicios disminuyeron el 4,91 por ciento (gráfico 7, cuadro 3, anexos A4 y A6).

Gráfico 7
Doce meses a diciembre del número de viviendas financiadas
Total nacional
IV trimestre (1997 - 2005)



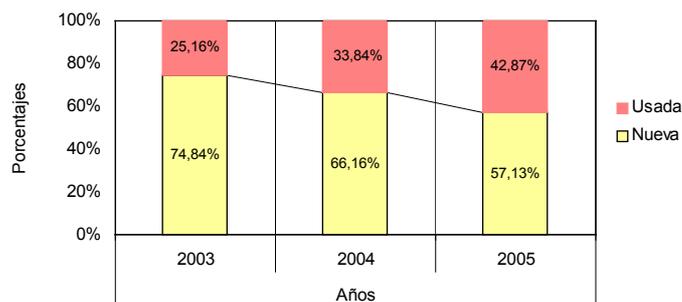
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Cuadro 3				
Número de viviendas y lotes con servicios				
IV trimestre (2003 - 2005)				
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2003	11 262	-14,58	48 170	-0,28
2004	12 145	7,84	44 952	-6,68
2005	14 053	15,71	49 495	10,11
Vivienda nueva y lotes con servicios				
2003	8 252	-11,70	36 051	13,24
2004	7 528	-8,77	29 738	-17,51
2005	7 126	-5,34	28 278	-4,91
Vivienda usada				
2003	3 010	-21,59	12 119	-26,43
2004	4 617	53,39	15 214	25,54
2005	6 927	50,03	21 217	39,46

Fuente : DANE – Financiación de vivienda

En el período de análisis, las viviendas nuevas y lotes con servicios perdieron 9,03 puntos porcentuales de participación en el total de unidades financiadas con relación a la proporción del 2004 (66,16 por ciento), al situarse en el 57,13 por ciento en 2005. Estos puntos fueron ganados por las viviendas usadas, al aumentar su participación del 33,84 por ciento en el cuarto trimestre de 2004, al 42,87 por ciento en el mismo trimestre de 2005.

Gráfico 8
Distribución doce meses a diciembre para el número de viviendas financiadas
Total nacional
IV trimestre (2003 - 2005)



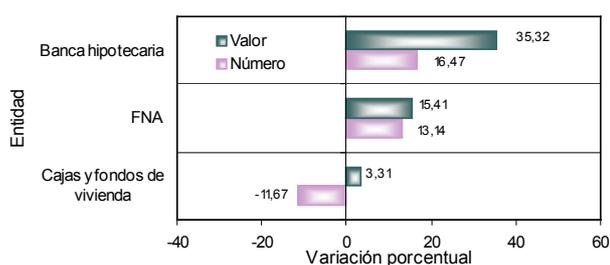
Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

2. RESULTADOS POR ENTIDAD FINANCIADORA

Cuarto trimestre

Al analizar el crecimiento del crédito total otorgado en el cuarto trimestre de 2005 (31,60 por ciento) frente al mismo trimestre de 2004 por entidad financiadora², se encuentra que los créditos entregados por la banca hipotecaria³ aumentaron el 35,32 por ciento, los del Fondo Nacional de Ahorro, el 15,41 por ciento, y los de las cajas y fondos de vivienda el 3,31 por ciento (gráfico 9, cuadro 4).

Gráfico 9
Variación anual del número y valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
IV trimestre 2005



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: BanEstado, Bancafé, Banco Popular, Colmena, Colpatría, Conavi, Davivienda, AV Villas, Granahorrar. 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 en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

Cuadro 4 Valor créditos entregados, según entidades financiadoras IV trimestre (2003 - 2005)				
Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2003	98 090	-10,14	398 634	-5,07
2004	117 752	20,04	419 075	5,13
2005	154 961	31,60	520 914	24,30
Fondo Nacional de Ahorro				
2003	11 457	-47,23	46 310	-47,13
2004	21 274	85,69	54 208	17,05
2005	24 552	15,41	70 032	29,19
Cajas y fondos de vivienda				
2003	581	10,86	2 365	176,84
2004	449	-22,63	1 650	-30,24
2005	464	3,31	1 510	-8,49
Banca hipotecaria				
2003	86 053	-1,00	349 959	5,58
2004	96 028	11,59	363 217	3,79
2005	129 945	35,32	449 372	23,72

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Al examinar el número de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2005 y 2004, se evidenció un crecimiento en las unidades financiadas del 15,71 por ciento. En este comportamiento se encuentra que la banca hipotecaria registró un incremento del 16,47 por ciento, y, el Fondo Nacional de Ahorro del 13,14 por ciento; mientras que las cajas y fondos de vivienda registraron una reducción del 11,67 por ciento (cuadro 5).

Cuadro 5 Número de viviendas financiadas y lotes con servicios, según entidades financiadoras IV trimestre (2003 - 2005)				
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas financiadas				
2003	11 262	-14,58	48 170	-0,28
2004	12 145	7,84	44 952	-6,68
2005	14 053	15,71	49 495	10,11
Fondo Nacional de Ahorro				
2003	1 167	-48,39	4 673	-47,87
2004	2 268	94,34	5 897	26,19
2005	2 566	13,14	7 493	27,06
Cajas y fondos de vivienda				
2003	274	204,44	756	414,29
2004	60	-78,10	354	-53,17
2005	53	-11,67	200	-43,50
Banca hipotecaria				
2003	9 821	-9,34	42 741	9,04
2004	9 817	-0,04	38 701	-9,45
2005	11 434	16,47	41 802	8,01

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

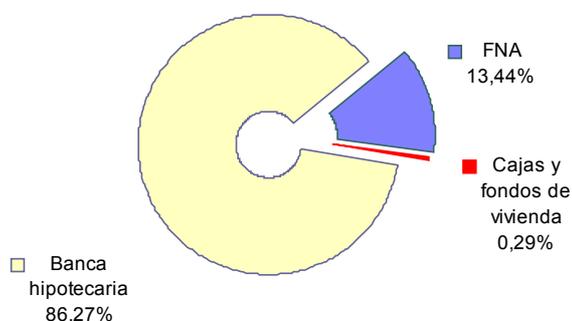
Doce meses a diciembre

En 2005 se presentaron incrementos en el Fondo Nacional de Ahorro y en la banca hipotecaria del 29,19 por ciento y del 23,72 por ciento, respectivamente, mientras que las cajas y fondos de vivienda registraron descenso en el monto de los créditos entregados para la compra de vivienda (-8,49 por ciento) (cuadro 4). Este comportamiento se explica para:

- El Fondo Nacional de Ahorro debido al aumento en los montos de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda usada y nueva y lotes con servicios (37,59 por ciento y 1,88 por ciento, respectivamente) (anexos A3 y A5).
- La banca hipotecaria por el aumento tanto en los préstamos entregados para compra de vivienda usada (57,54 por ciento), como de vivienda nueva y lotes con servicios (6,69 por ciento) (anexos A3 y A5).
- Las cajas y fondos de vivienda por el descenso en el valor de los créditos individuales entregados para la compra de vivienda nueva (-51,62 por ciento) (anexo A5).

En términos de distribución del crédito entregado para compra de vivienda durante los doce meses a septiembre de 2005, la banca hipotecaria participó con el 86,27 por ciento, el Fondo Nacional de Ahorro, con el 13,44 por ciento, y las cajas y fondos de vivienda, con el 0,29 por ciento (gráfico 10).

Gráfico 10
Distribución doce meses a diciembre, del valor de los créditos entregados para compra de vivienda
Total nacional
IV trimestre 2005



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

3. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

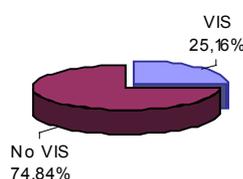
Del monto total de crédito entregado durante el cuarto trimestre de 2005 para compra de vivienda, el 25,16 por ciento se otorgó para VIS. El número de viviendas financiadas para VIS, participó con el 48,15 por ciento del total (gráfico 11, cuadro 6).

Cuadro 6		
Composición interna del valor de créditos y número de viviendas IV trimestre 2005		
Vivienda	Valor de créditos entregados (millones de pesos corrientes)	Número de viviendas financiadas
Total vivienda	500 186	14 053
Vivienda de interés social	125 867	6 766
Vivienda diferente de VIS	374 319	7 287

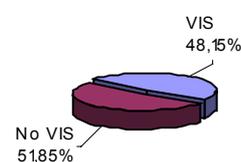
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Gráfico 11
Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas
Total nacional
IV trimestre 2005

Valor de créditos



Número de viviendas



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

3.1 Valor de los créditos individuales entregados para compra de VIS

Cuarto trimestre

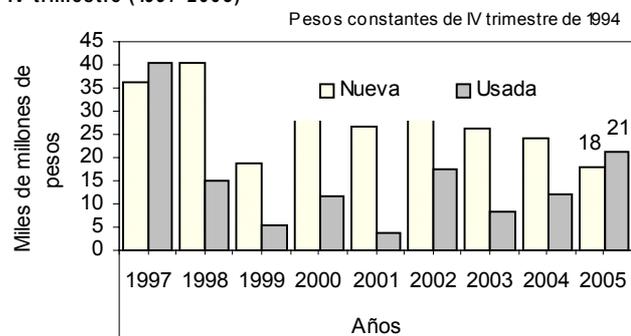
En el cuarto trimestre de 2005, el sistema financiero colombiano concedió créditos para compra de Vivienda de Interés Social por valor de 125.867 millones de pesos, de los cuales \$57.642 millones correspondieron a vivienda nueva y \$68.225 millones a vivienda usada (cuadro 7).

Cuadro 7		
Valor de los créditos entregados para compra de VIS IV trimestre (2003 - 2005)		
Años	Millones de pesos corrientes	
	IV trimestre	Doce meses a diciembre
Total créditos entregados		
2003	100 243	449 695
2004	113 512	406 624
2005	125 867	459 129
Vivienda nueva		
2003	76 068	351 646
2004	75 552	293 191
2005	57 642	256 811
Vivienda usada		
2003	24 175	98 049
2004	37 960	113 433
2005	68 225	202 318

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

Gráfico 12
Valor de los créditos entregados para compra de VIS
Total nacional
IV trimestre (1997-2005)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el cuarto trimestre de 2005 fue superior en un 8,28 por ciento al del mismo período de 2004. Los préstamos para adquisición de VIS usada aumentaron en un 75,51 por ciento, mientras que para VIS nueva disminuyeron en un 25,50 por ciento (cuadro 8).

Doce meses a diciembre

En 2005, los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social registraron un crecimiento real del 9,53 por ciento frente al 2004 (cuadro 8).

Los créditos entregados para la compra de vivienda de interés social nueva descendieron el 15,05 por ciento y los de vivienda usada aumentaron el 73,20 por ciento (cuadro 8).

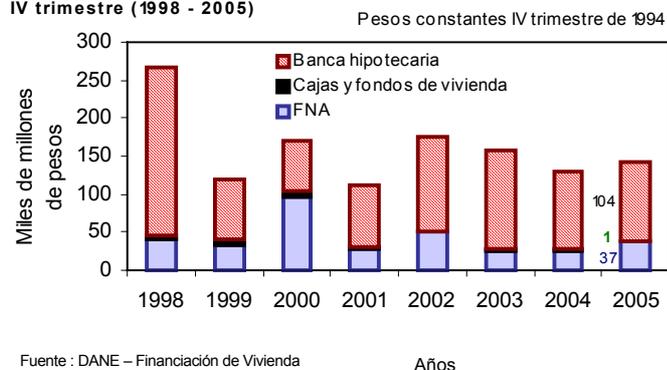
Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total créditos entregados				
2003	34 523	-32,60	157 783	-10,64
2004	36 012	4,31	130 215	-17,47
2005	38 994	8,28	142 618	9,53
Vivienda nueva				
2003	26 197	-22,26	123 399	3,94
2004	23 969	-8,51	93 961	-23,86
2005	17 858	-25,50	79 825	-15,05
Vivienda usada				
2003	8 326	-52,48	34 384	-40,56
2004	12 043	44,65	36 254	5,44
2005	21 137	75,51	62 794	73,20

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Del monto total de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda de interés social (142.618 millones de pesos constantes del IV trimestre de 1994), la banca hipotecaria entregó \$104.374 millones; el Fondo Nacional de Ahorro, \$37.134 millones, y las cajas y fondos de vivienda, \$1.111 millones (gráfico 13, anexos A7 y A9).

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

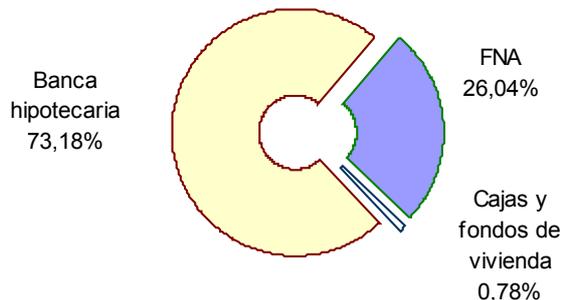
Gráfico 13
Doce meses a diciembre del valor de los créditos entregados para compra de VIS
Total nacional
IV trimestre (1998 - 2005)



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

En 2005, la banca hipotecaria entregó el 73,18 por ciento del valor total de créditos individuales para la compra de vivienda de interés social; el Fondo Nacional de Ahorro, el 26,04 por ciento; y las cajas y fondos de vivienda, el 0,78 por ciento (gráfico 14).

Gráfico 14
Distribución doce meses a diciembre del valor de los créditos para compra de VIS, por tipo de entidad
Total nacional
IV trimestre 2005



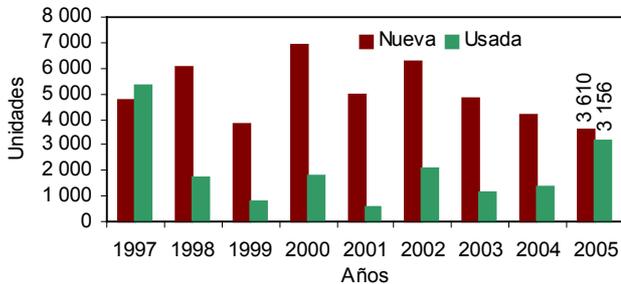
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

3.2 Número VIS financiadas

Cuarto trimestre

En el cuarto trimestre de 2005, el número de viviendas de interés social financiadas aumentó el 22,64 por ciento frente al mismo período de 2004. La financiación de VIS nueva disminuyó el 12,91 por ciento, mientras que la VIS usada aumentó el 130,03 por ciento. En total, se financiaron 6.766 unidades de viviendas de interés social, de las cuales 3.610 correspondieron a viviendas nuevas y 3.156, a usadas (gráfico 15, cuadro 9).

Gráfico 15
Número de viviendas de interés social financiadas
Total nacional
IV trimestre (1997 - 2005)

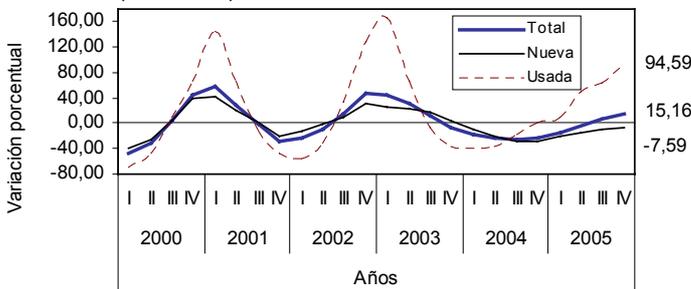


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Doce meses a diciembre

En 2005 se financiaron 24.590 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 15.339 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 9.251 a viviendas usadas. Al comparar esta información con la del año precedente se presentó un incremento del 15,16 por ciento en el total. Las viviendas de interés social usadas aumentaron el 94,59 por ciento, mientras que las nuevas cayeron el 7,59 por ciento (gráfico 16, cuadro 9).

Gráfico 16
Variación doce meses a diciembre del número de VIS financiadas
Total nacional
2000-2005 (IV trimestre)



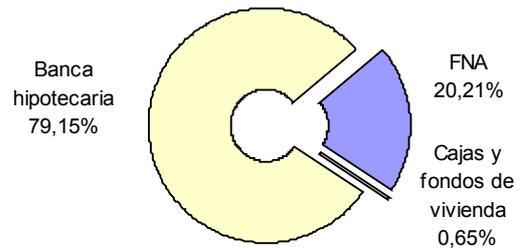
Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total viviendas VIS financiadas				
2003	6 007	-27,94	27 551	-5,71
2004	5 517	-8,16	21 353	-22,50
2005	6 766	22,64	24 590	15,16
VIS nueva				
2003	4 845	-22,57	22 889	4,90
2004	4 145	-14,45	16 599	-27,48
2005	3 610	-12,91	15 339	-7,59
VIS usada				
2003	1 162	-44,11	4 662	-37,01
2004	1 372	18,07	4 754	1,97
2005	3 156	130,03	9 251	94,59

Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Del total de unidades de vivienda de interés social financiadas en el período analizado, la banca hipotecaria entregó el 79,15 por ciento; el Fondo Nacional de Ahorro, el 20,21 por ciento, y las cajas de vivienda, el 0,65 por ciento (gráfico 17, anexos A8 y A10).

Gráfico 17
Distribución doce meses a diciembre del número de VIS financiadas, por tipo de entidad
Total nacional
IV trimestre 2005

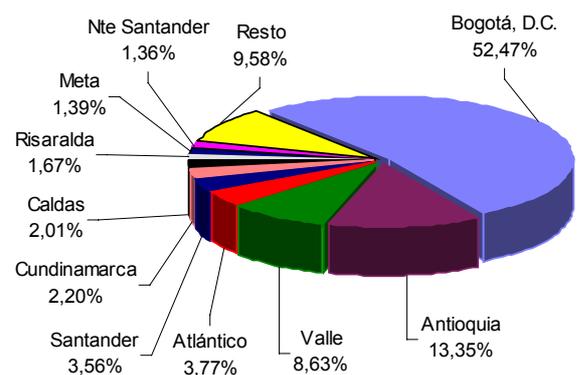


Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

4. RESULTADOS POR DEPARTAMENTOS Y BOGOTÁ

Bogotá, D.C., Antioquia y Valle del Cauca, concentraron el 74,45 por ciento del crédito total entregado para compra de vivienda durante el cuarto trimestre de 2005, seguidos de Atlántico, Santander, Cundinamarca y Caldas con el 11,54 por ciento. (gráfico 18, cuadro 10).

Gráfico 18
Distribución del valor de los créditos entregados para compra de vivienda, por departamentos y Bogotá, D.C.
Total nacional
IV trimestre 2005



Fuente : DANE – Financiación de Vivienda

Al descomponer la variación real total (31,60 por ciento) del crédito entregado en el cuarto trimestre de 2005, se encuentra que Bogotá realizó el mayor aporte, al sumar 16,39 puntos, seguida por Antioquia y Valle del Cauca que en conjunto sumaron 6,35 puntos porcentuales al resultado final, mientras Cauca, Arauca, Tolima, Sucre y La Guajira restaron puntos en conjunto, 0,36 puntos (cuadro 10).

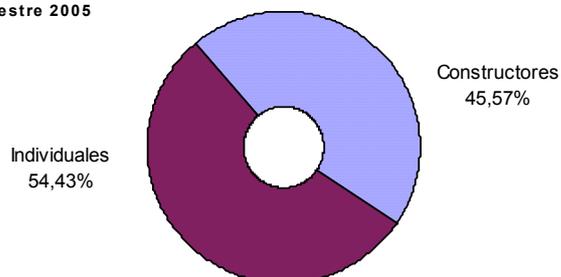
NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

Cuadro 10
Valor de los créditos individuales entregados para compra de vivienda por departamento y Bogotá, D.C.
IV trimestre (2004 - 2005)

Departamento	Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
	IV trimestre 2004	IV trimestre 2005	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución al IV trimestre 2005
Total nacional	117 752	154 961	31,60	31,60	100,00
Bogotá D.C.	62 014	81 313	31,12	16,39	52,47
Antioquia	16 583	20 694	24,79	3,49	13,35
Valle del Cauca	9 998	13 370	33,73	2,86	8,63
Atlántico	4 311	5 845	35,59	1,30	3,77
Santander	3 456	5 516	59,60	1,75	3,56
Cundinamarca	1956	3 408	74,30	1,23	2,20
Caldas	1717	3 122	81,83	1,19	2,01
Risaralda	1606	2 586	61,01	0,83	1,67
Meta	1712	2 152	25,70	0,37	1,39
Norte de Sder.	1478	2 107	42,58	0,53	1,36
Nariño	1712	1859	8,58	0,12	1,20
Bolívar	1397	1711	22,50	0,27	1,10
Tolima	1733	1640	-5,33	-0,08	1,06
Boyacá	1389	1456	4,83	0,06	0,94
Cauca	1482	1377	-7,07	-0,09	0,89
Magdalena	801	1241	54,83	0,37	0,80
Huila	973	1076	10,55	0,09	0,69
Quindío	687	1011	47,18	0,28	0,65
Cesar	519	734	41,35	0,18	0,47
Córdoba	421	696	65,43	0,23	0,45
Sucre	469	397	-15,36	-0,06	0,26
Caquetá	360	387	7,55	0,02	0,25
Casanare	200	282	40,90	0,07	0,18
La Guajira	294	246	-16,25	-0,04	0,16
Chocó	114	245	115,49	0,11	0,16
Guainía	96	132	37,75	0,03	0,09
Putumayo	28	85	208,68	0,05	0,05
Arauca	170	67	-60,39	-0,09	0,04
San Andrés	21	67	224,51	0,04	0,04
Vichada	16	40	151,95	0,02	0,03
Amazonas	-	19	-	0,02	0,01
Guaviare	41	80	93,05	0,03	0,00
Vaupés	-	-	-	-	-

FUENTE: DANE
 - Sin movimiento

Gráfico 19
Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras (pesos corrientes)
Total nacional
IV trimestre 2005



Fuente: DANE - Financiación de Vivienda

Cuadro 11
Valor de las operaciones de crédito
IV trimestre (2003 - 2005)

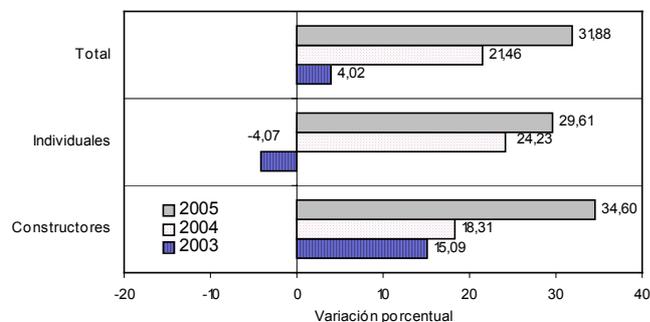
Años	Millones de pesos corrientes	
	IV trimestre	Doce meses a diciembre
Total de desembolsos de crédito		
2003	386 437	1 366 272
2004	509 534	1 721 502
2005	701 800	2 174 302
Crédito a constructores		
2003	180 652	594 432
2004	232 016	765 839
2005	319 805	915 361
Crédito a individuales o crédito directo		
2003	205 785	771 840
2004	277 518	955 663
2005	381 995	1 258 941

Fuente: DANE - Financiación de Vivienda

Los créditos entregados en el cuarto trimestre de 2005 aumentaron el 31,88 por ciento frente a los del mismo trimestre de 2004 (gráfico 20, cuadro 12).

Los créditos entregados a individuales o créditos directos, aumentaron el 29,61 por ciento y los desembolsos a constructores el 34,60 por ciento (gráfico 20, cuadro 12).

Gráfico 20
Variación anual de las operaciones de crédito de las entidades que financian vivienda
Total nacional
IV trimestre (2003 - 2005)



Fuente: DANE - Financiación de Vivienda

Doce meses a diciembre

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.

Cuarto trimestre

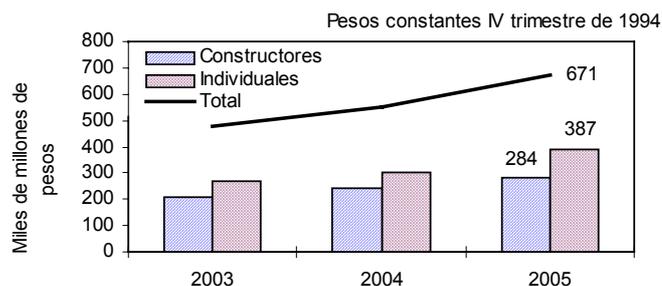
En el cuarto trimestre de 2005, las entidades que financian vivienda en el país desembolsaron créditos por valor de 701.800 millones de pesos, de los cuales \$381.995 millones fueron préstamos individuales o créditos directos y 319.805 millones para constructores (cuadro 11).

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 primera 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 en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

Los créditos desembolsados por las entidades que financiaron vivienda en 2005 registraron un crecimiento del 21,91 por ciento frente al mismo período de 2004, como resultado del comportamiento positivo tanto de los créditos a individuales o directos, como de los créditos a constructores (26,55 por ciento y 16,12 por ciento, respectivamente) (cuadro 12).

Gráfico 21
Valor de las operaciones de crédito
Total nacional
Doce meses a diciembre (2003 - 2005)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
Total desembolsos de crédito				
2003	133 086	4,02	478 149	3,10
2004	161 650	21,46	550 224	15,07
2005	213 191	31,88	670 777	21,91
Crédito a constructores				
2003	62 215	15,09	207 892	16,26
2004	73 607	18,31	244 713	17,71
2005	99 078	34,60	284 150	16,12
Crédito a individuales o crédito directo				
2003	70 871	-4,07	270 257	-5,16
2004	88 043	24,23	305 510	13,04
2005	114 113	29,61	386 627	26,55

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV

5.2 Subrogaciones para créditos individuales⁵

Cuarto trimestre

En el cuarto trimestre de 2005, en pesos constantes del IV trimestre de 1994, el monto de las subrogaciones perfeccionadas para créditos individuales por parte de la banca hipotecaria, disminuyó el 18,33 por ciento frente al mismo trimestre de 2004 (cuadro 13).

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.

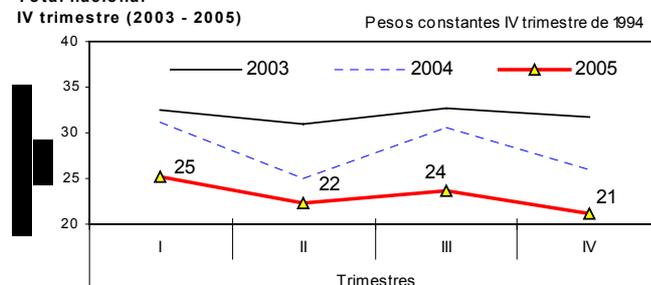
NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.

Millones de pesos constantes IV trimestre de 1994				
Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a diciembre	Variación %
2003	31 739	-13,31	127 851	-6,39
2004	25 939	-18,27	112 623	-11,91
2005	21 185	-18,33	92 137	-18,19

Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

En el cuarto trimestre de 2005, la banca hipotecaria subrogó créditos individuales por valor de 21.185 millones de pesos, en precios constantes, es decir, \$4.754 millones menos que en el mismo trimestre de 2004 y \$10.554 millones menos que en 2003 (cuadro 13 y gráfico 22).

Gráfico 22
Valor de las subrogaciones para créditos individuales
Total nacional
IV trimestre (2003 - 2005)

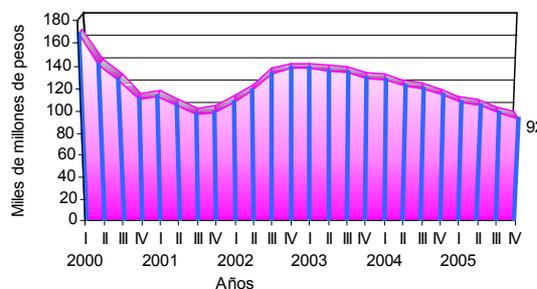


Fuente: DANE – Financiación de Vivienda
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Doce meses a diciembre

En 2005, las subrogaciones perfeccionadas de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un descenso del 18,19 por ciento 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 92.137 millones (pesos constantes del IV trimestre de 1994), \$20.485 millones menos que en 2004 y \$35.713 millones menos que en 2003 (cuadro 13).

Gráfico 23
Valor de las subrogaciones para créditos individuales
Total nacional
Doce meses a diciembre (2000 - 2005)



Fuente: DANE – Financiación de Vivienda

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la conversión de las cifras.