

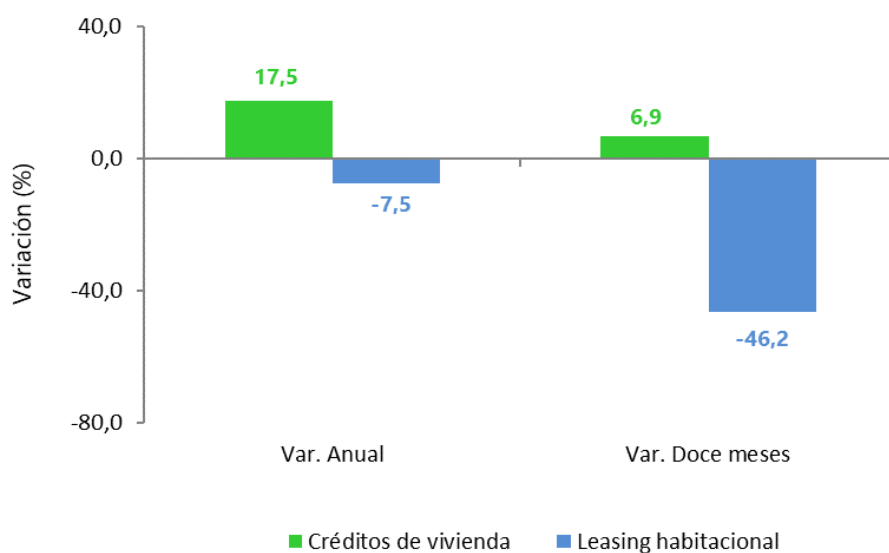
Financiación de vivienda (FIVI)

II trimestre de 2024

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

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: 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 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 segundo 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 entidades¹.

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).

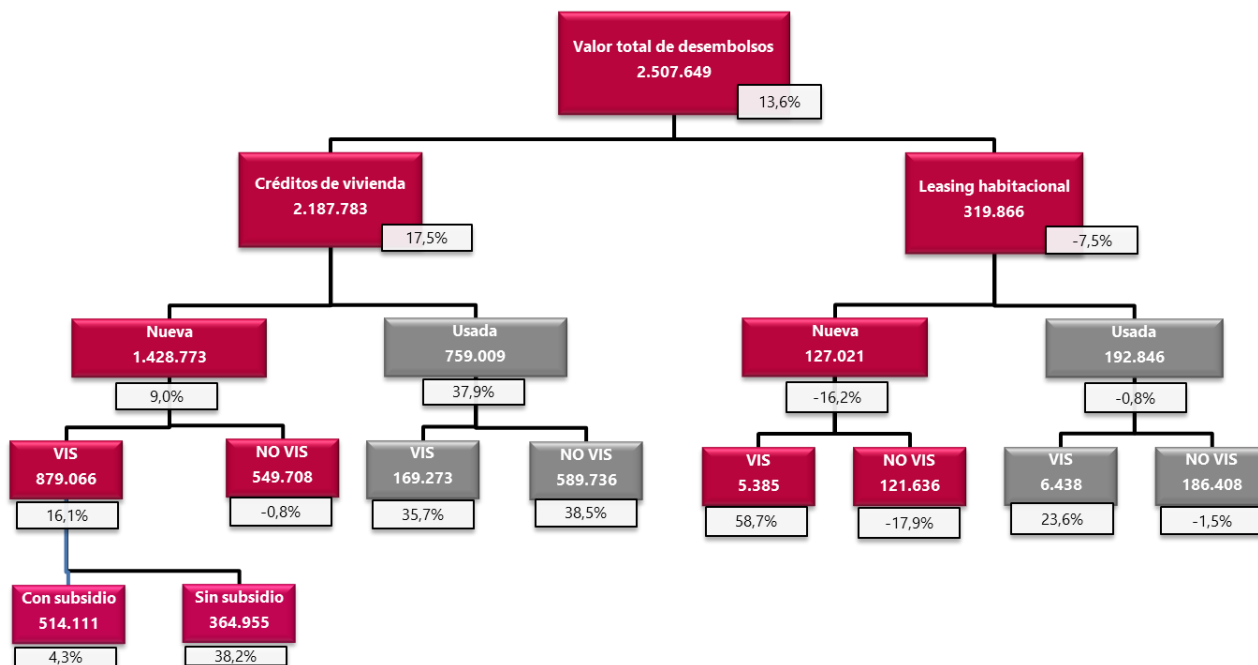
En este sentido la operación estadística inicia una nueva etapa la cual tiene como objetivo actualizar la estadística, según la normatividad y legislación vigente, sobre financiación de vivienda. En esta etapa, la estadística presentará información de los créditos de vivienda y leasing habitacional desembolsados 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 II 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.

Diagrama 1

Estructura general – Valor de desembolsos para compra de vivienda* (millones de pesos constantes)
II trimestre de 2024^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Edificaciones Residencial – ICOCED.

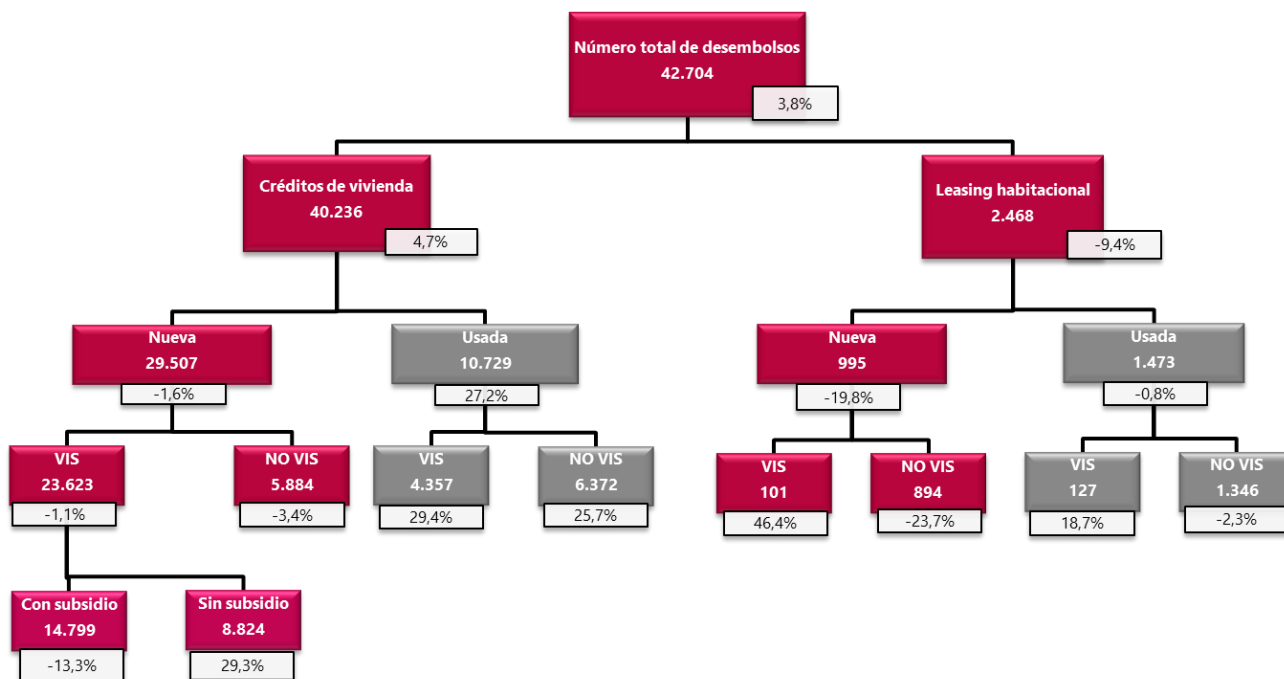
*Millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de créditos para compra de vivienda en el segundo trimestre de 2024, identificando los créditos de vivienda y operaciones de leasing habitacional por viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

Diagrama 2

Estructura general – Número de desembolsos para compra de Vivienda (unidades)

II trimestre de 2024^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el segundo trimestre de 2024, identificando los créditos de vivienda y leasing habitacional por viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

1. Resultados generales

1.1 Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda

1.1.1 Segundo trimestre 2024^{Pr}

Durante el segundo trimestre de 2024, se desembolsaron \$5.568.285 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$4.858.016 millones fueron créditos de vivienda y \$710.270 millones fueron leasing habitacional (Anexo 1).

Tabla 1. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes)

Total nacional

II trimestre y doce meses (2022 – 2024^{Pr})

Años	II trimestre	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
Total valor de desembolsos para compra de vivienda				
2022	6.408.791	9,6	26.218.754	26,0
2023	4.737.576	-26,1	21.855.779	-16,6
2024	5.568.285	17,5	22.217.754	1,7
Créditos de vivienda				
2022	4.749.379	14,6	19.368.219	31,9
2023	3.995.189	-15,9	17.103.622	-11,7
2024	4.858.016	21,6	19.477.219	13,9
Leasing habitacional				
2022	1.659.412	-2,4	6.850.535	12,0
2023	742.387	-55,3	4.752.157	-30,6
2024	710.270	-4,3	2.740.535	-42,3

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el segundo trimestre de 2024, los desembolsos para compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005 (se realiza empalme de variaciones teniendo en cuenta que el ICCV dejó de publicarse en 2021 e inicia el nuevo índice ICOCED del cual se toma el dato de residencial) sumaron \$2.507.649 millones, con una variación anual positiva de 13,6%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$2.187.783 millones de pesos, sumando 14,8 puntos porcentuales a la variación y para leasing habitacional \$319.866 millones de pesos (Anexo 1).

Cuadro 1. Variación del valor de los desembolsos para compra de vivienda

Total nacional

(II trimestre 2024 / II trimestre 2023)^{Pr}

Variación del valor de los desembolsos	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2023	2024	2023	2024
Total	-33,3	13,6	-33,3	13,6
Créditos de vivienda	-24,1	17,5	-17,9	14,8
Leasing habitacional	-59,7	-7,5	-15,4	-1,2

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

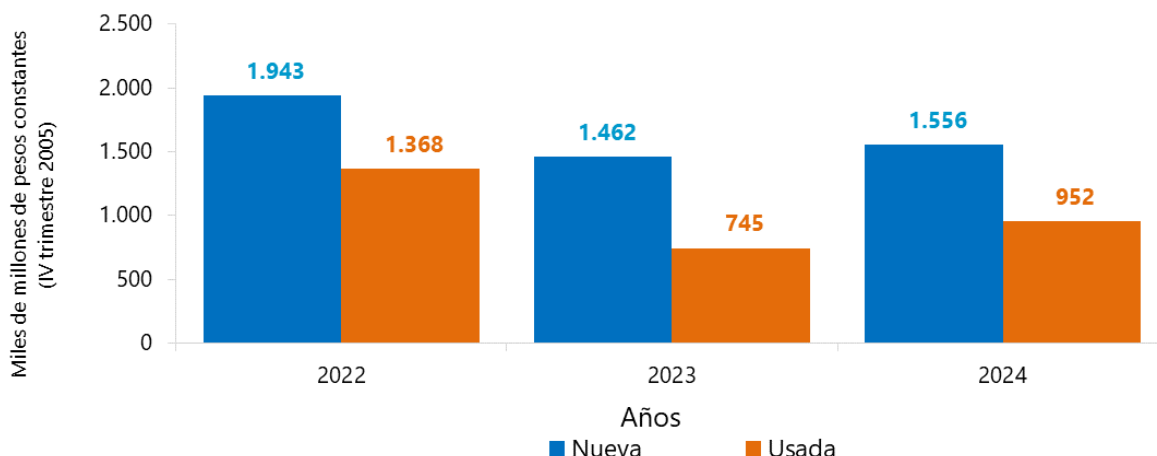
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la operación estadística.

El valor de los desembolsos a precios constantes en el segundo trimestre de 2024, para compra de vivienda nueva fueron de \$1.556 miles de millones de pesos, registrando una variación de 6,4% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los desembolsos para compra de vivienda usada fueron de \$952 miles de millones de pesos, registrando una variación de 27,8% (Anexo 2).

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

Total nacional

II trimestre (2022 - 2024)^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

1.1.2 Doce meses a junio 2024

Durante los últimos doce meses a junio de 2024, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron \$10.244.518 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación de -4,7%. Para créditos de vivienda se desembolsaron

\$8.981.012 millones, con una variación de 6,9% y sumando 5,4 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$1.263.507 millones, presentando variación de -46,2% y restando 10,1 puntos porcentuales (Anexo 1).

Cuadro 2. Variación doce meses del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

(III trimestre 2023 - II trimestre 2024)/(III trimestre 2022 - II trimestre 2023)^{Pr}

Variación del valor de los desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2023	2024	2023	2024
Total	-24,4	-4,7	-24,4	-4,7
Créditos de vivienda	-20,0	6,9	-14,7	5,4
Leasing habitacional	-36,8	-46,2	-9,6	-10,1

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

1.2 Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

1.2.1 Segundo trimestre de 2024^{Pr}

En el segundo trimestre de 2024, se financiaron 42.704 viviendas, lo que representó una variación de 3,8% respecto al mismo trimestre de 2023 (41.148 viviendas). De las unidades financiadas, 40.236 correspondieron a créditos de vivienda y 2.468 a leasing habitacional (Anexo 8).

Tabla 2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

II trimestre y doce meses (2022 – 2024^{Pr})

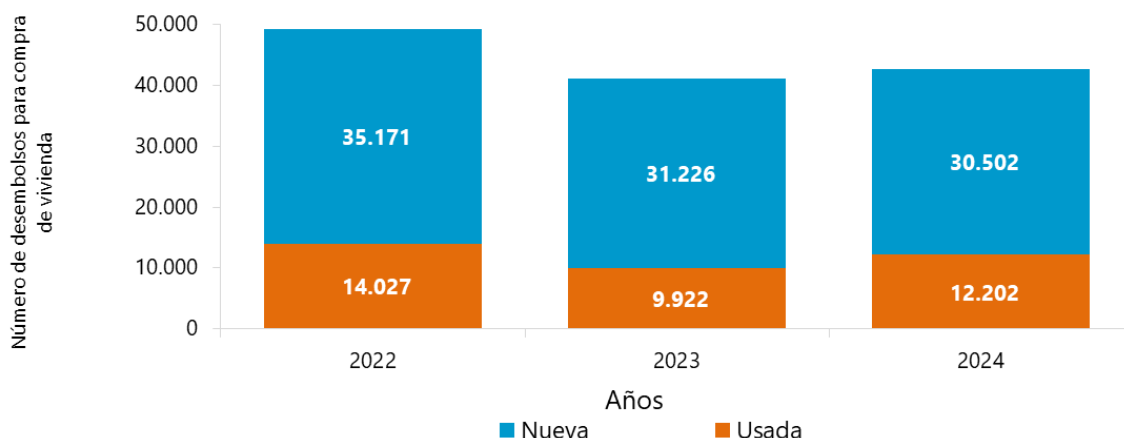
Años	II trimestre	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
Total número de desembolsados para compra de vivienda				
2022	49.198	-1,0	215.012	19,0
2023	41.148	-16,4	169.684	-21,1
2024	42.704	3,8	187.235	10,3
Créditos de vivienda				
2022	43.113	4,3	185.692	23,1
2023	38.423	-10,9	151.951	-18,2
2024	40.236	4,7	177.322	16,7
Leasing habitacional				
2022	6.085	-27,3	29.320	-1,5
2023	2.725	-55,2	17.733	-39,5
2024	2.468	-9,4	9.913	-44,1

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas fueron 30.502 con una variación de -2,3% y las usadas 12.202, presentando una variación de 23,0% frente al mismo trimestre de 2023 (Anexo 9).

Gráfico 3. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (unidades)
Total nacional
II trimestre (2022 – 2024^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

1.2.2 Doce meses a junio 2024

Durante los últimos doce meses a junio de 2024, se financiaron 187.235 unidades habitacionales, de las cuales 177.322 fueron créditos de vivienda y 9.913 leasing habitacional. La variación de 10,3% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que sumaron a la variación 15,0 puntos porcentuales (Anexo 8).

Cuadro 3. Variación doce meses del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes)

Total nacional

(III trimestre 2023 - II trimestre 2024)/(III trimestre 2022 - II trimestre 2023) ^{Pr}

Número de desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación porcentuales		(puntos)
	2023	2024	2023	2024	
Total	-21,1	10,3	-21,1	10,3	
Créditos de vivienda	-18,2	16,7	-15,7	15,0	
Leasing habitacional	-39,5	-44,1	-5,4	-4,6	

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

2. Resultados por entidades financiadoras

2.1 Valor y número de desembolsos

2.1.1 Segundo trimestre 2024^{Pr}

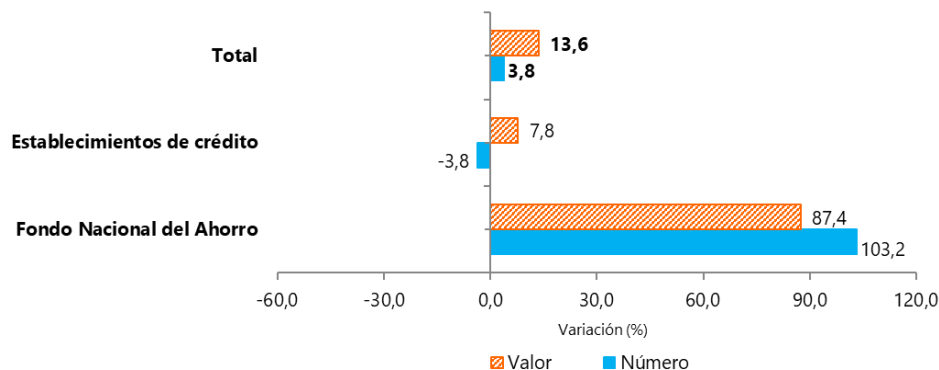
En el segundo trimestre de 2024, el valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó un crecimiento de 13,6% frente al mismo trimestre de 2023. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación de 7,8% y el Fondo Nacional del Ahorro de 87,4% (Anexo 3).

El número de viviendas financiadas en el segundo trimestre de 2024, frente al mismo trimestre del año 2023 obtuvo una variación de 3,8%. Este comportamiento es explicado por la variación negativa de los establecimientos de crédito de -3,8% y el Fondo Nacional del Ahorro de 103,2% (Anexo 10).

Gráfico 4. Variación anual del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

2.1.2 Doce meses a junio 2024

Durante los últimos doce meses a junio de 2024, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda disminuyó 4,7% frente a los doce meses a junio 2023, este comportamiento obedeció al decrecimiento de los establecimientos de crédito de -8,9% y al crecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 73,3% (Anexo 3).

3. Vivienda de interés social

3.1. Valor de los desembolsados para compra de vivienda

3.1.1 Segundo trimestre 2024^{Pr}

Del monto total de desembolsos durante el segundo trimestre de 2024 para compra de vivienda, el 42,3% se otorgó para la compra de vivienda VIS (precios constantes). En cuanto al número de créditos desembolsados para financiar vivienda, la VIS participó con 66,1% del total (Anexo 1, 4 y 11).

Cuadro 4. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)

Total nacional

II trimestre de 2024^{Pr}

Vivienda	Valor de desembolsos		Número de desembolsos
	(millones de pesos corrientes)	(millones de pesos constantes)	
Total vivienda	5.568.285	2.507.649	42.704
Vivienda de interés social	2.354.109	1.060.161	28.208
Vivienda diferente de VIS	3.214.176	1.447.488	14.496

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.1.2 Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el segundo trimestre de 2024 a precios constantes fue de \$1.060.161 millones de pesos. Los desembolsos para créditos de vivienda para adquisición de VIS presentaron variación de 18,9% y las operaciones de leasing habitacional para VIS una variación de 37,5% (Anexo 4).

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

Total nacional

II trimestre y doce meses (2022 – 2024)^{Pr}

Años	II trimestre	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
Total valor de desembolsados para compra de VIS				
2022	858.688	52,3	3.185.534	38,6
2023	890.371	3,7	3.267.074	2,6
2024	1.060.161	19,1	4.652.144	42,4
Créditos de vivienda				
2022	851.397	51,5	3.167.089	39,1
2023	881.770	3,6	3.230.763	2,0
2024	1.048.339	18,9	4.608.918	42,7
Leasing habitacional				
2022	7.291	288,8	18.446	-9,6
2023	8.601	18,0	36.312	96,9
2024	11.822	37,5	43.226	19,0

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el valor de desembolsos para compra de viviendas VIS nuevas presentaron una variación de 16,3% y las VIS usadas una variación de 35,3% frente al mismo trimestre de 2023 (Anexo 5).

Cuadro 5. Variación anual del valor de créditos desembolsados para compra de VIS (precios constantes)

Total nacional

(II trimestre 2024 / II trimestre 2023)^{Pr}

Valor de desembolsos VIS	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2023	2024	2023	2024
Total	3,7	19,1	3,7	19,1
VIS Nueva	0,3	16,3	0,3	13,9
VIS Usada	29,3	35,3	3,4	5,1

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.1.3 Doce meses a junio 2024

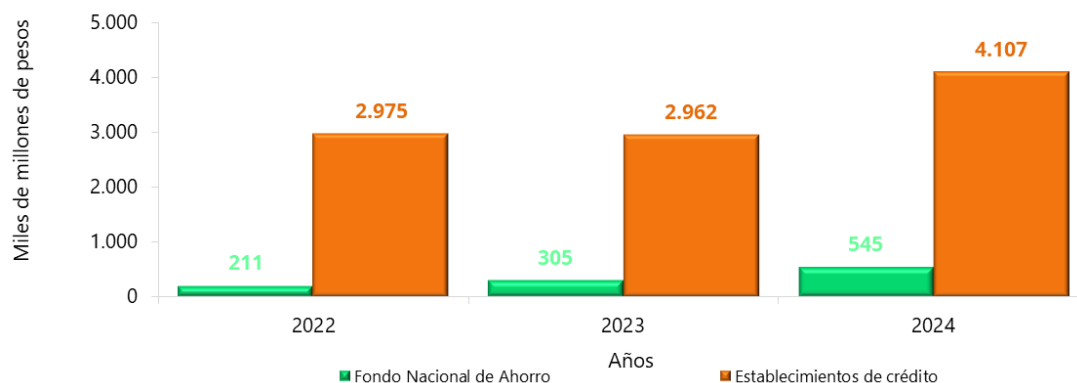
Durante los últimos doce meses a junio de 2024, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 42,4% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de 43,9% y los concedidos para VIS usada 32,2% (Anexo 4 y 5).

Del monto total de desembolsos para la compra de vivienda de interés social, los establecimientos de crédito entregaron \$4.107 miles de millones y el Fondo Nacional del Ahorro \$545 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 junio (2022 – 2024^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda VIS

3.2.1 Segundo trimestre de 2024

En el segundo trimestre de 2024, el número de créditos desembolsados para compra de vivienda de interés social registró una variación de 2,8% frente al mismo trimestre de 2023, este comportamiento obedeció al decrecimiento de la VIS nueva de -1,0% y al crecimiento de la VIS usada de 29,1%. En total, se financiaron 28.208 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 23.724 correspondieron a soluciones nuevas y 4.484 a VIS usadas (Anexo 12).

Tabla 4. Número de viviendas de interés social financiadas

Total nacional

II trimestre y doce meses (2022 – 2024^{Pr})

Años	II trimestre	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
Total número de créditos desembolsados para compra de VIS				
2022	26.152	43,6	98.098	36,9
2023	27.437	4,9	96.085	-2,1
2024	28.208	2,8	129.914	35,2
VIS nueva				
2022	23.467	46,4	87.741	38,7
2023	23.964	2,1	84.643	-3,5
2024	23.724	-1,0	114.618	35,4
VIS usada				
2022	2.685	23,2	10.357	22,8
2023	3.473	29,3	11.442	10,5
2024	4.484	29,1	15.296	33,7

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

3.2.2 Doce meses a junio 2024

Durante los últimos doce meses a junio de 2024, se financiaron 129.914 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 114.618 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 15.296 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el mismo período 2023, el total de viviendas financiadas presentó variación de 35,2%. La vivienda de interés social nueva registró variación de 35,4% y la usada 33,7% (Anexo 12).

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

Bogotá, Antioquia, Cundinamarca y Valle concentraron el 69,1% del valor total de desembolsos de los créditos de vivienda durante el segundo trimestre de 2024. La variación de 17,5% del valor de los desembolsos de los créditos de vivienda en el segundo trimestre de 2024, se explicó principalmente por el comportamiento de Cundinamarca, Bogotá y Antioquia que sumaron en conjunto 15,9 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 15).

Tabla 5. Variación anual, contribución y participación de los créditos de vivienda desembolsados por departamento* y Bogotá, D.C.

Total nacional

II trimestre (2023 – 2024)^{Pr}

Millones de pesos constantes							
Departamento	II trimestre 2023	II trimestre 2024	Variación anual %		Contribución a la variación		Distribución %
Total nacional	1.861.465	2.187.783	17,5		17,5		100
Cundinamarca	71.611	192.186	168,4		6,5		8,8
Bogotá	699.419	802.008	14,7		5,5		36,7
Antioquia	255.490	329.139	28,8		4,0		15,0
Santander	56.854	83.013	46,0		1,4		3,8
Risaralda	36.088	47.627	32,0		0,6		2,2
Atlántico	141.067	151.505	7,4		0,6		6,9
Nte Santander	30.205	39.248	29,9		0,5		1,8
Boyacá	20.018	28.534	42,5		0,5		1,3
Cauca	9.540	18.027	89,0		0,5		0,8
Cesar	17.626	24.964	41,6		0,4		1,1
Tolima	48.988	55.945	14,2		0,4		2,6
Nariño	12.488	16.715	33,8		0,2		0,8
Huila	23.640	27.066	14,5		0,2		1,2
Casanare	3.330	4.797	44,0		0,1		0,2
Resto¹	3.882	5.332	37,4		0,1		0,2
Magdalena	20.095	21.234	5,7		0,1		1,0
Caquetá	1.648	2.567	55,8		0,0		0,1
La Guajira	4.578	5.110	11,6		0,0		0,2
Córdoba	14.144	14.402	1,8		0,0		0,7
Meta	27.436	27.194	-0,9		0,0		1,2
Sucre	5.712	5.442	-4,7		0,0		0,2
Caldas	24.576	24.029	-2,2		0,0		1,1
Quindío	26.363	24.189	-8,2		-0,1		1,1
Bolívar	52.060	49.616	-4,7		-0,1		2,3
Valle	254.610	187.893	-26,2		-3,6		8,6

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*Departamento de solicitud de los créditos de vivienda

Resto¹. 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 segundo trimestre de 2024 de los 42.704 créditos desembolsados que fueron solicitados a nivel nacional, el 52,0% se concentraron en Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 6. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}

Departamentos de solicitud	Número desembolsos	Participación %
Bogotá	12.715	29,8%
Antioquia	5.028	11,8%
Valle del Cauca	4.467	10,5%
Cundinamarca	4.336	10,2%
Atlántico	3.477	8,1%
Resto**	12.681	29,7%
Total nacional	42.704	100,0%

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

**relaciona el resto de los departamentos del País.

Para el segundo trimestre de 2024 de los 12.715 desembolsos solicitados en la ciudad de Bogotá, el 92,6% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en la misma ciudad y Cundinamarca anexo serie tipo base municipios).

Tabla 7. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de la viviendas financiadas

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}

Departamentos de solicitud	Departamento de ubicación	Número desembolsos	Participación %
BOGOTÁ	Bogotá	10.714	84,3%
	Cundinamarca	1.064	8,4%
	Antioquia	222	1,7%
	Tolima	128	1,0%
	Resto**	587	4,6%
	Total	12.715	100,0%

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

**relaciona el resto de los departamentos del País.

Para el segundo trimestre de 2024 de los 5.028 desembolsos solicitados en el departamento de Antioquia, el 96,0% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en el mismo departamento (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 8. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de la viviendas financiadas

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}

Departamentos de solicitud	Departamento de ubicación	Número de desembolsos	Participación %
ANTIOQUIA	Antioquia	4.829	96,0%
	Bogota D.C	53	1,1%
	Atlantico	20	0,4%
	Resto**	126	2,5%
	Total	5.028	100,0%

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

**relaciona el resto de los departamentos del País.

En el segundo trimestre de 2024 de los 4.467 desembolsos solicitados en el departamento de Valle del Cauca, el 83,6% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en el mismo departamento (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 9. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de la viviendas financiadas

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}

Departamentos de solicitud	Departamento de ubicación	Número de desembolsos	Participación %
VALLE DEL CAUCA	Valle del Cauca	4.201	94,0%
	Cauca	107	2,4%
	Antioquia	39	0,9%
	Resto**	120	2,7%
	Total	4.467	100,0%

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

**relaciona el resto de los departamentos del País.

5. Caracterización de créditos hipotecarios

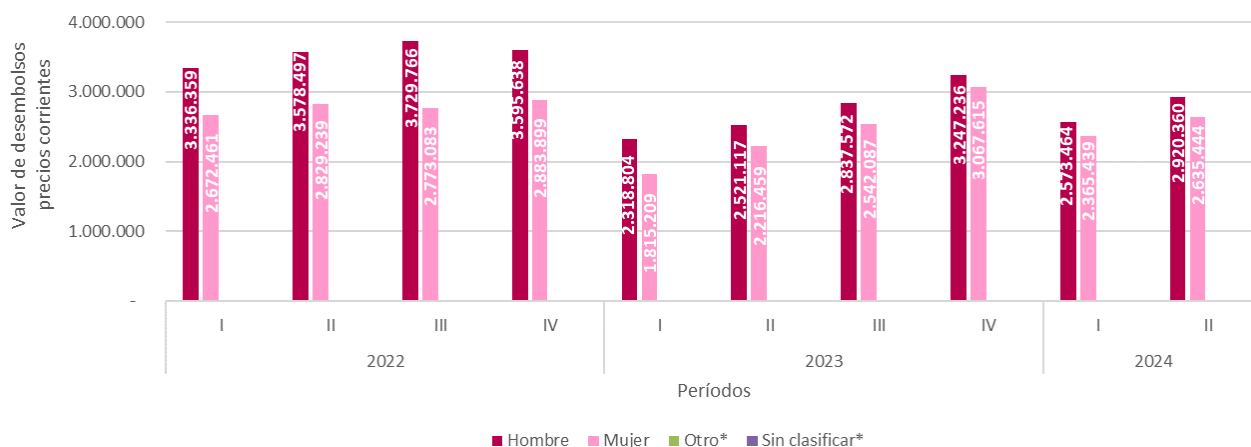
5.1 Valor de los créditos desembolsados según sexo

En el segundo trimestre de 2024, se desembolsaron \$ 5.568.285 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$2.920.360 millones fueron desembolsados a hombres, \$2.635.444 millones fueron desembolsados para mujeres (Serie tipo base créditos hipotecarios).

Gráfico 6. Valor de los créditos desembolsados según sexo (millones de pesos corrientes)

Total nacional

I trimestre 2022 – II trimestre 2024^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: 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.

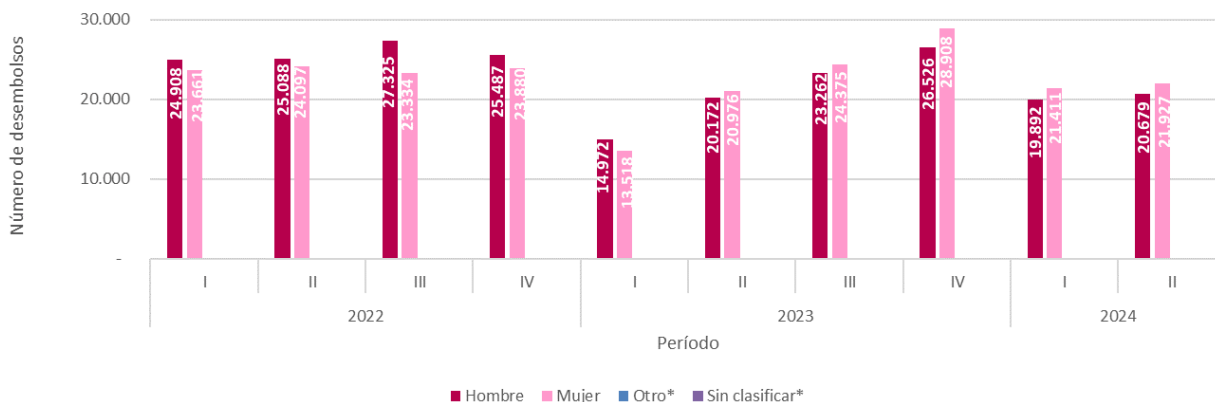
5.1.1 Número de los créditos desembolsados según sexo

Durante el segundo trimestre de 2024, el número de desembolsos (42.704), se distribuyó de la siguiente forma: hombres 48,4%, mujeres 51,3% (Serie tipo base créditos hipotecarios).

Gráfico 7. Número de los créditos desembolsados según sexo

Total nacional

I trimestre 2022 – II trimestre 2024^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: 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.

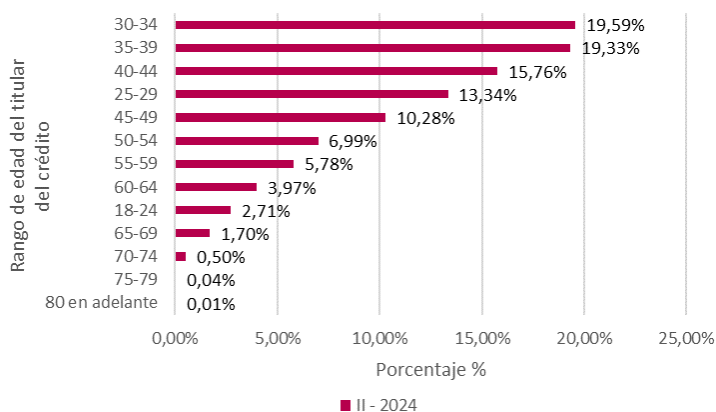
5.2 Participación del valor de los créditos desembolsados según rango de edad

En el segundo trimestre de 2024, el 38,9% 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 créditos hipotecarios).

Gráfico 8. Participación valor de los créditos desembolsados según rango de edad

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

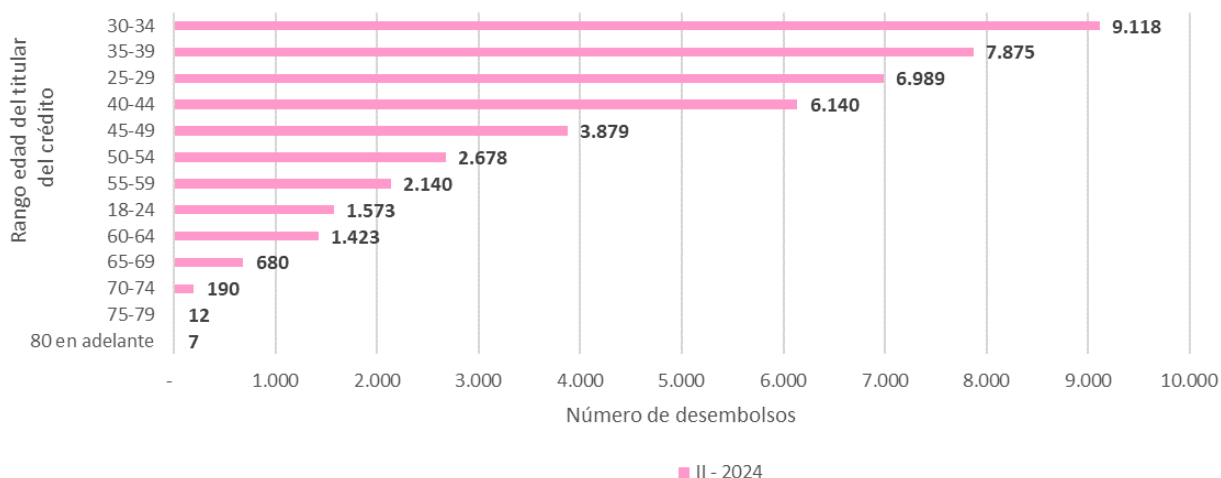
5.2.1 Número de los créditos desembolsados según rango de edad

En el segundo trimestre de 2024, los rangos de edad con mayor número de desembolsos fueron de 30 a 34 años con 9.118 créditos, de 35 a 39 años con 7.875 créditos y de 25 a 29 años 6.989 créditos que corresponden al 56,2% del total de crédito desembolsados (Serie tipo base créditos hipotecarios).

Gráfico 9. Número de los créditos desembolsados según rango de edad

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

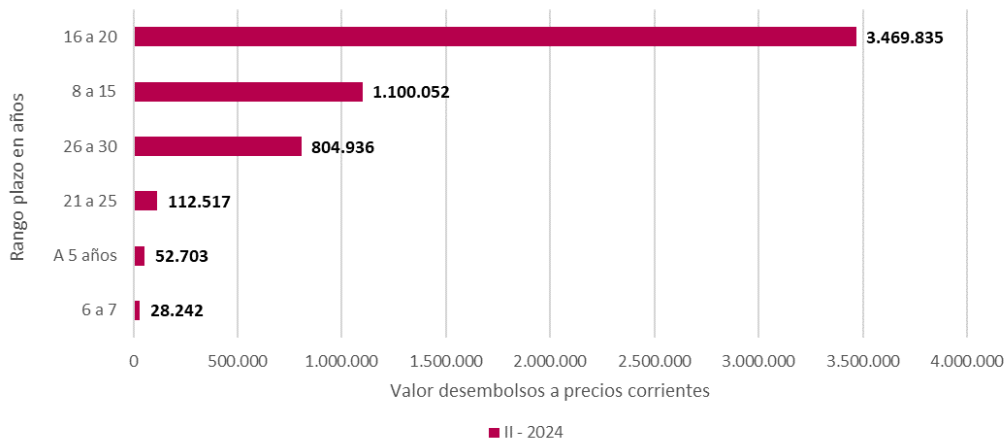
5.3 Valor de los créditos desembolsados según plazo

En el segundo trimestre de 2024, se desembolsaron \$3.469.835 millones de pesos corrientes con un rango de plazo entre los 16 a 20 años, seguido por el rango de 8 a 15 años con \$1.100.052 millones (Serie tipo base créditos hipotecarios).

Gráfico 10. Valor de los créditos desembolsados según plazo (millones de pesos corrientes)

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: 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.

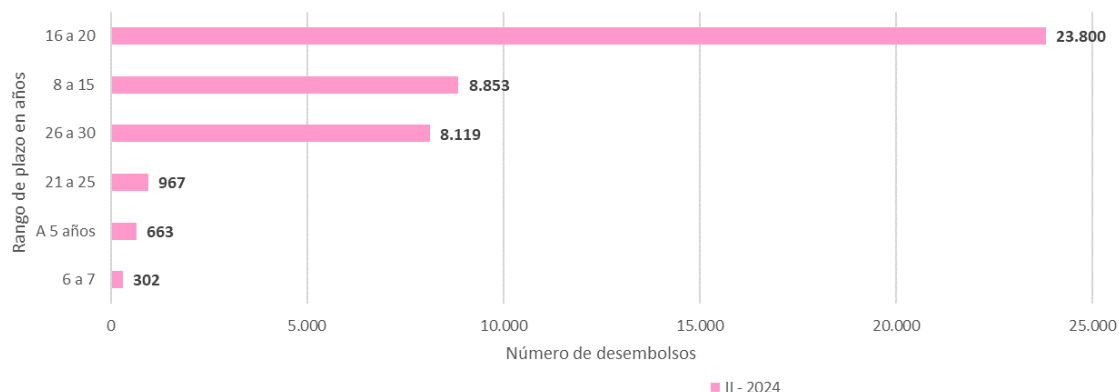
5.3.1 Número de los créditos desembolsados según plazo

Durante el primer trimestre de 2024, el rango de plazo con mayor número de desembolsos fue el de 16 a 20 años con 23.800 de los 42.704 desembolsos totales para el período de referencia (Serie tipo base créditos hipotecarios).

Gráfico 11. Número de los créditos desembolsados según plazo

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: 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 al valor del inmueble. A continuación, se presentan los resultados para el segundo trimestre de 2024.

Durante el segundo trimestre de 2024 la relación préstamo-garantía de los créditos hipotecarios fue del 52,3%, desagregado por financiación de vivienda nueva este porcentaje fue del 53,0% y para la vivienda usada el 51,3% (Serie tipo base créditos hipotecarios).

En el segundo trimestre de 2024 para la vivienda de interés social la relación préstamo-garantía fue del 56,7% y para la vivienda diferente de interés social fue del 49,5%.

Tabla 10. Relación préstamo-garantía créditos hipotecarios, según vivienda nueva-usada y VIS – No VIS

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}

AÑO	TRIMESTRE	VIS			NO VIS		
		NUEVA	USADA	TOTAL	NUEVA	USADA	TOTAL
2024	II	56,0	60,3	56,7	49,4	49,6	49,5

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: 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 crédito² (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.

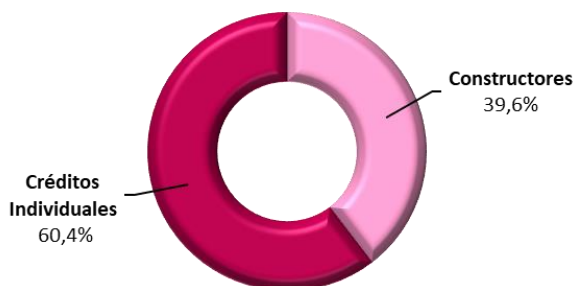
7.1.1 Segundo trimestre 2024

Durante el segundo trimestre de 2024, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$3.622.541 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005, de los cuales \$1.434.759 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$2.187.783 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 21).

Gráfico 12. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Los créditos entregados en el segundo trimestre de 2024 aumentaron 10,7% frente al mismo trimestre de 2023. Los desembolsos entregados a constructores aumentaron 1,8% y los créditos directos a individuales presentaron variación de 17,5%.

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.

Tabla 11. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes)

Total nacional

II trimestre y doce meses (2022 – 2024)^{Pr}

Años	II trimestre	Variación %	Doce meses a Junio	Variación %
Total desembolsos de crédito				
2022	3.995.604	18,2	15.801.906	25,2
2023	3.271.172	-18,1	14.383.016	-9,0
2024	3.622.541	10,7	14.592.608	1,5
Crédito a constructores				
2022	1.541.989	26,5	5.781.303	19,9
2023	1.409.707	-8,6	5.977.780	3,4
2024	1.434.759	1,8	5.611.596	-6,1
Crédito a individuales o crédito directo				
2022	2.453.615	13,5	10.020.603	28,5
2023	1.861.465	-24,1	8.405.236	-16,1
2024	2.187.783	17,5	8.981.012	6,9

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

7.1.2 Doce meses a junio 2024

Durante el período julio de 2023 a junio de 2024, los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda presentaron una variación de 1,5%, al pasar de \$14.383.016 millones en el mismo período 2023, a \$14.592.608 millones en el año 2024. Este resultado obedeció al decrecimiento de los créditos a constructores que presentó una variación de -6,1% y al crecimiento de los créditos a individuales o crédito directo de 6,9%.

7.2. Subrogaciones para créditos individuales³

7.2.1 Segundo trimestre 2024^{Pr}

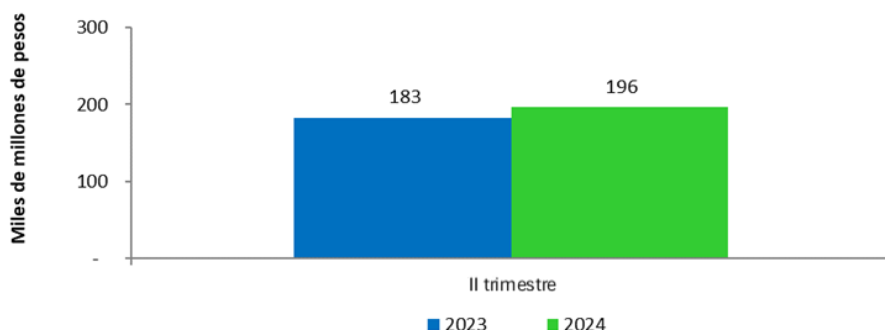
En el segundo trimestre de 2024, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de \$196.191 millones a precios constantes, \$13.172 millones más que en el mismo trimestre de 2023 originando una variación de 7,2% frente al periodo anterior (Anexo 22).

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.

Gráfico 13. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes)

Total nacional

II trimestre (2023 – 2024)^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

7.2.2 Doce meses a junio 2024

Durante los últimos doce meses a junio de 2024, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un decrecimiento de 6,8% con relación al mismo periodo anterior. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de \$914.449 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$66.633 millones menos que en 2023.

8. Cuadro resumen financiación de vivienda

Cuadro 6. Variaciones del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda

Total nacional

II trimestre 2024^{Pr}

Variables	Anual		Doce meses	
	II trimestre 2024/ II trimestre 2023	Contribución (%)	III trimestre 2023 - II trimestre 2024 / III trimestre 2022 - II trimestre 2023	
				Contribución (%)
Desembolsos para compra de vivienda	13,6	13,6	-4,7	-4,7
Créditos hipotecarios	17,5	14,8	6,9	5,4
Leasing habitacional	-7,5	-1,2	-46,2	-10,1
Número de desembolsos	3,8	3,8	10,3	10,3
Créditos hipotecarios	4,7	4,4	16,7	15,0
Leasing habitacional	-9,4	-0,6	-44,1	-4,6

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

*La comparación cuatrienal se presenta para los resultados del primer trimestre de 2023 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al primer trimestre de 2019, trimestre en el cual se extendió el aislamiento preventivo obligatorio mediante el Decreto 637 de 2021 como medida frente a la emergencia sanitaria presentada en el país con ocasión de la pandemia de COVID-19.

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 II trimestre de 2024:

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

$$IC = 100\%$$

La operación estadística para el II trimestre de 2024, 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 II trimestre de 2024:

$$\text{II trimestres de 2024 valor de los desembolsos} = (0/5.568.285) * 100$$

$$TI = 0\%$$

$$\text{II trimestre de 2024 Número de desembolsos} = (0/42.704) * 100$$

TI = 0%

La operación estadística para el II trimestre de 2024 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= (0/24) *100

TNR= 0%

La operación estadística para el II trimestre de 2024, 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 I trimestre de 2005 (deflactor Índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV). Desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales.

Tipo de investigación: censo.

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

Periodicidad: trimestral.

Cobertura geográfica: nacional, departamentos y capitales.

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

Variaciones analizadas: Sobre precios constantes de I 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,

$X_{i,t}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).

$X_{i,t-1}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el mismo período del año anterior (t-1).

Variación acumulada doce meses: variación porcentual calculada entre el acumulado de los últimos doce meses con relación al trimestre del año en referencia (i,t) y el acumulado de igual período del año inmediatamente anterior (i,t-1).

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

Donde,

$X_{i,t}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).

$X_{i,t-1}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el mismo período del año anterior (t-1).

Variación acumulada en lo corrido del año: variación porcentual calculada entre lo transcurrido del año, hasta el trimestre de referencia (trimestre hasta i,t) y lo transcurrido en igual período del año anterior (trimestre hasta i,t-1).

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

Donde,

$X_{i,t}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el período de referencia (t).

$X_{i,t-1}$ = valor de los créditos individuales entregados o el número de viviendas financiadas, en el mismo período del año anterior (t-1).

Glosario⁴

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 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



@DANEColombia



@DANE_Colombia



/DANEColombia

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