

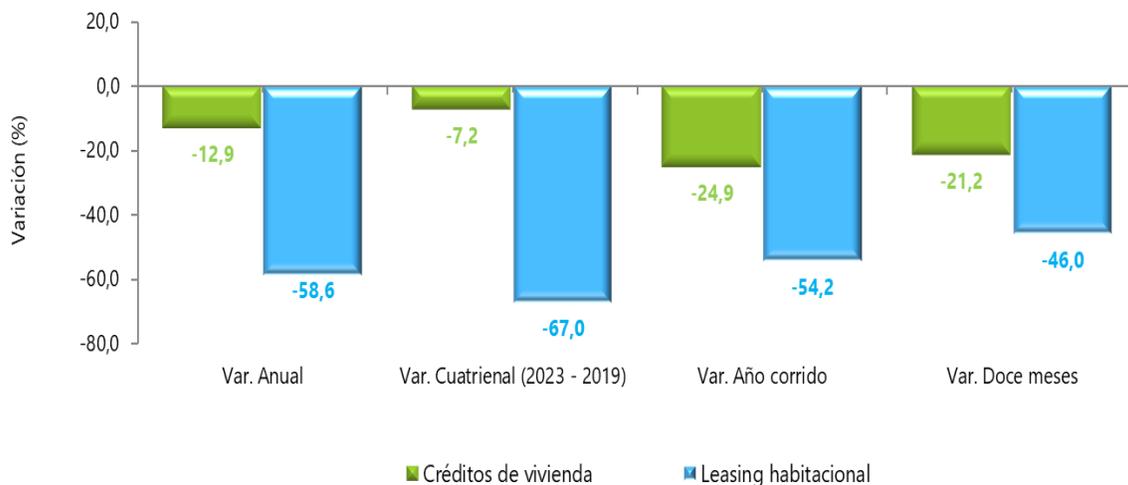
# Financiación de vivienda (FIVI)

## III trimestre de 2023

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

**Total nacional**

**III trimestre 2023<sup>Pr</sup>**



**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 entidades<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> [http://biblioteca.dane.gov.co/media/libros/LD\\_10330\\_EJ\\_5.PDF](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".

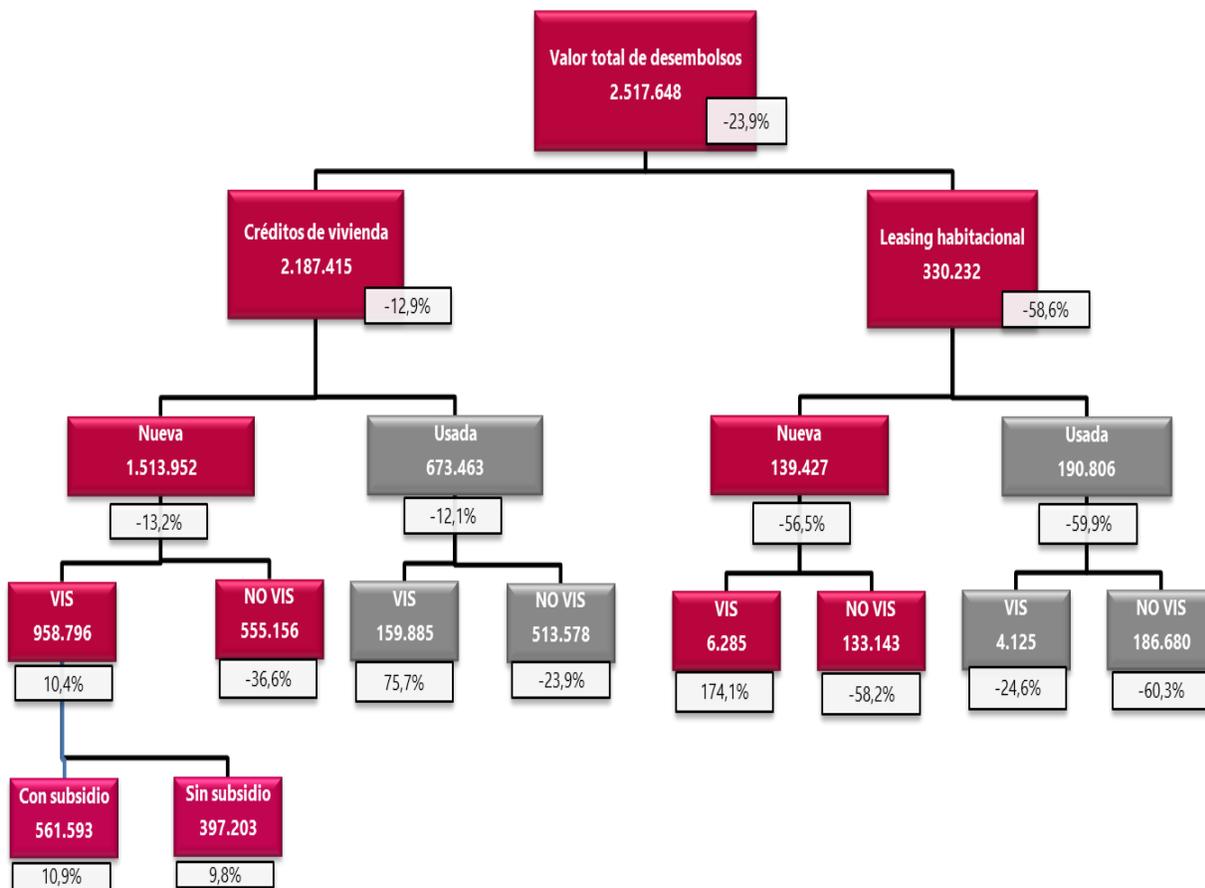
En el boletín técnico, se presentan para algunas variables los principales resultados en el nuevo capítulo Caracterización de los créditos hipotecarios, así como también información relacionada con el valor préstamo – garantía de los créditos hipotecarios, el cual podrá ser calculado por los usuarios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

Nota aclaratoria: con ocasión de la corrección de información por parte de una de las fuentes de la operación estadística, se informa que las cifras publicadas desde el primer trimestre del año 2022 a segundo trimestre de 2023 fueron ajustadas en las siguientes variables.

1. Solución de vivienda (nueva, usada) – se reclasifican las cifras publicadas para los periodos mencionados.
2. Tipo de vivienda (VIS, No VIS) - se reclasifican las cifras publicadas para los periodos mencionados.
3. Entidad financiadora (establecimientos de crédito) – se ajustan las cifras.
4. Municipio de solicitud del crédito y ubicación de la vivienda – se desagrega la información por municipios para el departamento de Cundinamarca.

## Diagrama 1

**Estructura general – Valor de desembolsos para compra de vivienda\* (millones de pesos constantes)**  
III trimestre de 2023<sup>Pr</sup>



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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

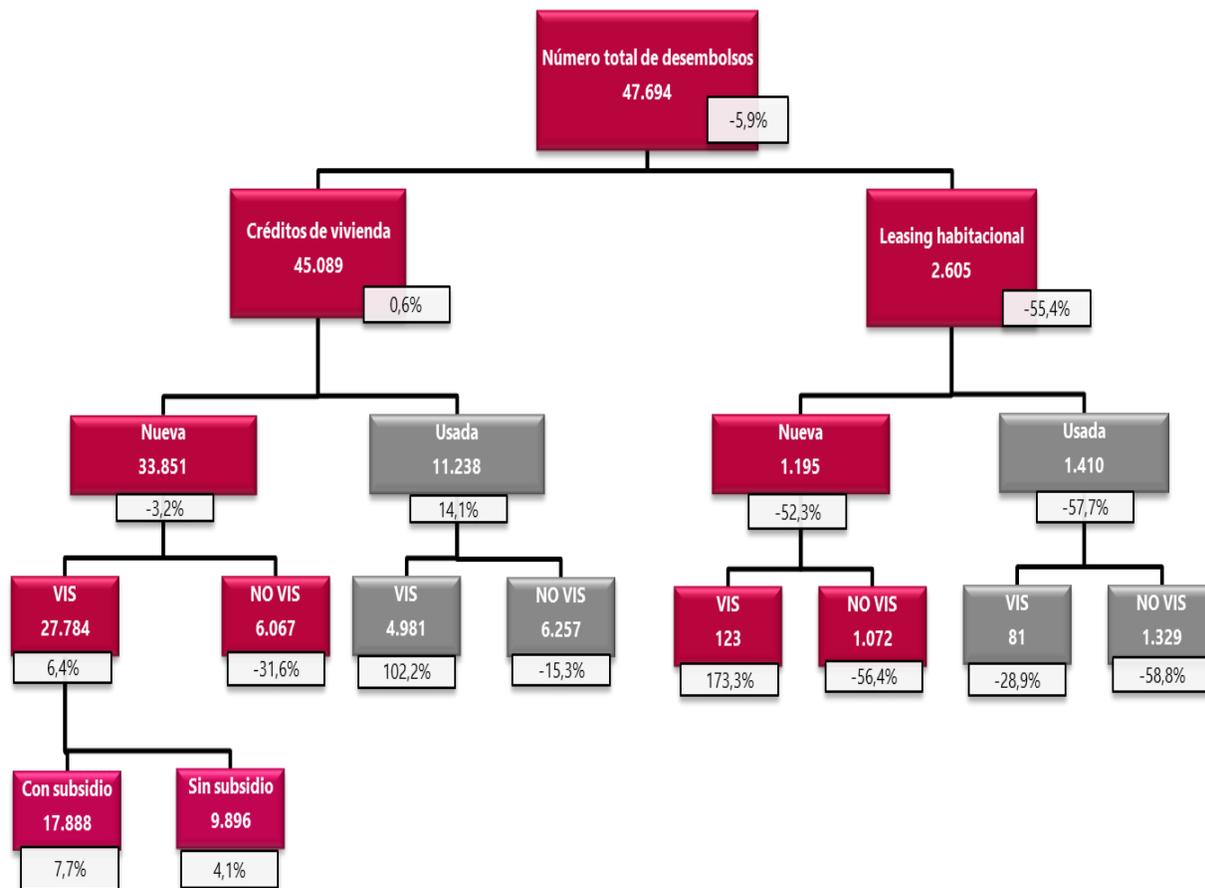
\*Millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de créditos para compra de vivienda en el tercer trimestre de 2023, 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)

III trimestre de 2023<sup>Pr</sup>



**Fuente:** DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2023, 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 Tercer trimestre 2023<sup>Pr</sup>

Durante el tercer trimestre de 2023, se desembolsaron \$5.384.589 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$4.678.308 millones fueron créditos de vivienda y \$706.281 millones fueron leasing habitacional (Anexo 1).

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

**III trimestre, año corrido y doce meses (2021 – 2023<sup>Pr</sup>)**

| Años  | III trimestre | Variación % | Año corrido a Septiembre | Variación % | Doce meses a Septiembre | Variación % |
|---|---------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| <b>Total valor de desembolsos para compra de vivienda</b> |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021  | 6.791.292     | 73,5        | 18.088.958               | 70,5        | 23.685.127              | 48,1        |
| 2022  | 6.504.185     | -4,2        | 18.922.916               | 4,6         | 25.931.648              | 9,5         |
| 2023  | 5.384.589     | -17,2       | 14.256.178               | -24,7       | 20.736.182              | -20,0       |
| <b>Créditos de vivienda</b>                               |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021  | 4.941.992     | 75,7        | 12.853.924               | 70,9        | 16.818.351              | 49,5        |
| 2022  | 4.936.939     | -0,1        | 14.223.386               | 10,7        | 19.363.166              | 15,1        |
| 2023  | 4.678.308     | -5,2        | 11.868.654               | -16,6       | 16.844.991              | -13,0       |
| <b>Leasing habitacional</b>                               |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021  | 1.849.300     | 67,9        | 5.235.034                | 69,6        | 6.866.776               | 44,9        |
| 2022  | 1.567.246     | -15,3       | 4.699.530                | -10,2       | 6.568.482               | -4,3        |
| 2023  | 706.281       | -54,9       | 2.387.524                | -49,2       | 3.891.191               | -40,8       |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el tercer trimestre de 2023, 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 \$2.517.648 millones, con una variación anual negativa de 23,9%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$2.187.415 millones de pesos, restando 9,8 puntos porcentuales a la variación y para leasing habitacional \$330.232 millones de pesos (Anexo 1).

**Cuadro 1. Variación del valor de los desembolsos para compra de vivienda (III trimestre 2023 / III trimestre 2022)<sup>Pr</sup>**

| Variación del valor de los desembolsos | Variación anual (porcentaje) |       | Contribución de variación (puntos porcentuales) |       |
|--|------------------------------|-------|---|-------|
|  | 2022                         | 2023  | 2022  | 2023  |
| Total                                  | -12,7                        | -23,9 | -12,7   | -23,9 |
| Créditos de vivienda                   | -8,9                         | -12,9 | -6,5  | -9,8  |
| Leasing habitacional                   | -22,8                        | -58,6 | -6,2  | -14,1 |

Fuente: DANE, FIVI.

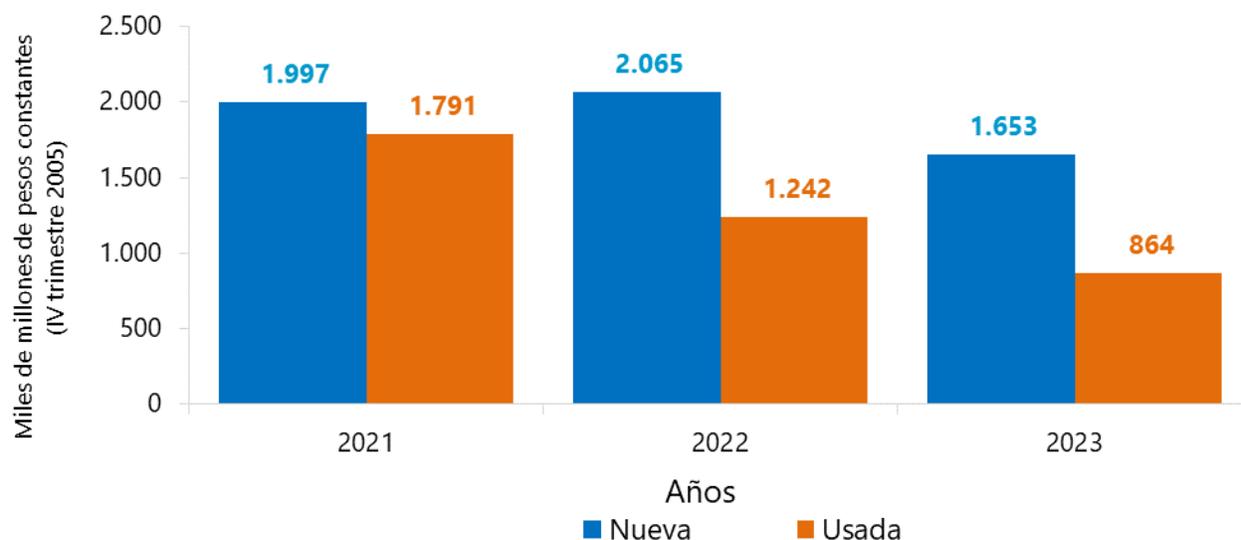
Pr: cifra provisional

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 tercer trimestre de 2023, para compra de vivienda usada fueron de \$864 miles de millones de pesos, registrando una variación de -30,4% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los desembolsos para compra de vivienda nueva fueron de \$1.653 miles de millones de pesos, registrando una variación de -19,9% (Anexo 2).

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

III trimestre (2021 - 2023)<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

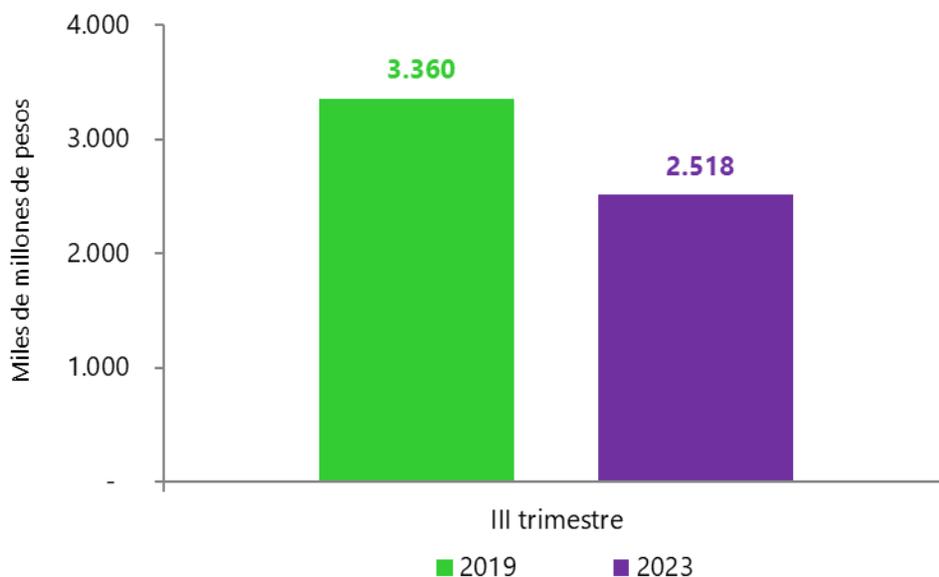
## 1.1.2 Resultados cuatrienales\*

Al comparar el tercer trimestre de 2023, con el mismo período de 2019 el valor de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación negativa de 25,1%, al pasar de \$3.359.786 millones a \$2.517.648 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para créditos de vivienda se registró una variación de -7,2% y para leasing habitacional una variación de -67,0% (Anexo 1).

### Gráfico 3. Valor de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes)

Total nacional

III trimestre 2019 y 2023<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*La comparación cuatrienal se presenta para los resultados del tercer trimestre de 2023 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al tercer trimestre de 2019.

## 1.1.3 Año corrido

En lo corrido del año enero a septiembre de 2023, se desembolsaron \$6.684.229 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación de -32,2%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$5.563.150 millones, con una variación de -24,9% y restando 18,7 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$1.121.079 millones de pesos, presentando variación de -54,2% y restando 13,5 puntos porcentuales (Anexo 1).

## Cuadro 2. Variación año corrido del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda Total nacional

(I - III trimestre 2023)/(I - III trimestre 2022)<sup>Pr</sup>

| Variación del valor de los desembolsos | Variación año corrido (porcentaje) |       | Contribución de variación (puntos porcentuales) |       |
|--|------------------------------------|-------|---|-------|
|  | 2022                               | 2023  | 2022  | 2023  |
| Total                                  | -4,2                               | -32,2 | -4,2  | -32,2 |
| Créditos de vivienda                   | 1,4                                | -24,9 | 1,0   | -18,7 |
| Leasing habitacional                   | -17,9                              | -54,2 | -5,2  | -13,5 |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 1.1.4 Doce meses a septiembre 2023

Durante el período octubre de 2022 a septiembre de 2023, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron \$9.964.866 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación de -27,5%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$8.082.524 millones, con una variación de -21,2% y restando 15,8 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$1.882.342 millones de pesos, presentando variación de -46,0% y restando 11,7 puntos porcentuales (Anexo 1).

## Cuadro 3. Variación doce meses del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda Total nacional

(IV trimestre 2022 - III trimestre 2023)/(IV trimestre 2021 - III trimestre 2022)<sup>Pr</sup>

| Variación del valor de los desembolsos | Variación doce meses (porcentaje) |       | Contribución de variación (puntos porcentuales) |       |
|--|-----------------------------------|-------|---|-------|
|  | 2022                              | 2023  | 2022  | 2023  |
| Total                                  | 0,9                               | -27,5 | 0,9   | -27,5 |
| Créditos de vivienda                   | 6,1                               | -21,2 | 4,4   | -15,8 |
| Leasing habitacional                   | -11,8                             | -46,0 | -3,4  | -11,7 |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 1.2 Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

### 1.2.1 Tercer trimestre de 2023<sup>Pr</sup>

En el tercer trimestre de 2023, se financiaron 47.694 viviendas, lo que representó una variación negativa de 5,9% respecto al mismo trimestre de 2022 (50.675 viviendas). De las unidades financiadas, 45.089 correspondieron a créditos de vivienda y 2.605 a leasing habitacional (Anexo 8).

**Tabla 2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda  
III trimestre, año corrido y doce meses (2021 – 2023<sup>Pr</sup>)**

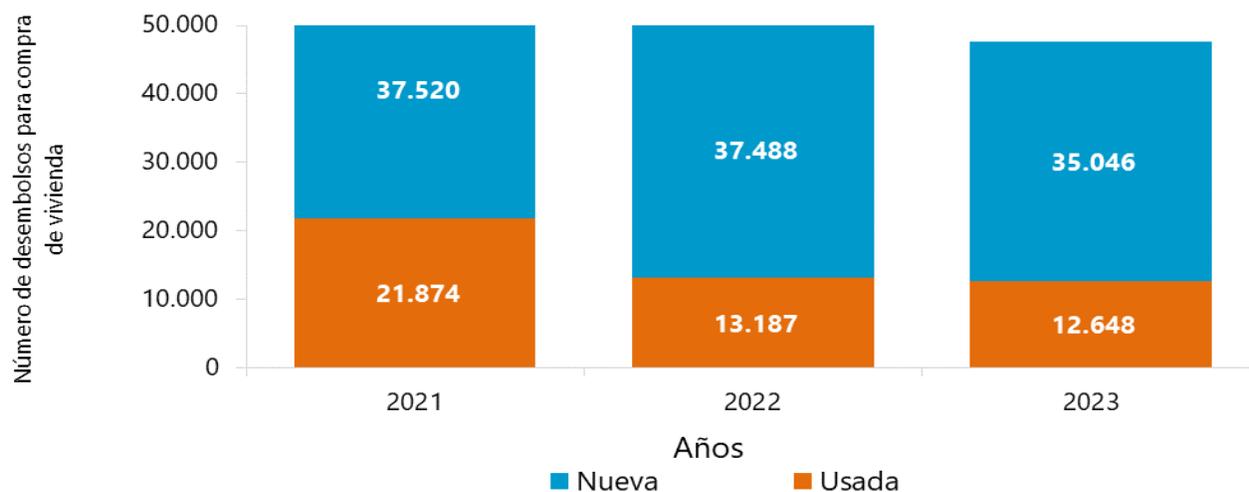
| Años   | III trimestre | Variación % | Año corrido a Septiembre | Variación % | Doce meses a Septiembre | Variación % |
|--|---------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| <b>Total número de desembolsados para compra de vivienda</b> |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021   | 59.394        | 58,4        | 153.680                  | 56,1        | 202.528                 | 38,7        |
| 2022   | 50.675        | -14,7       | 148.454                  | -3,4        | 206.293                 | 1,9         |
| 2023   | 47.694        | -5,9        | 117.332                  | -21,0       | 166.703                 | -19,2       |
| <b>Créditos de vivienda</b>                                  |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021   | 50.468        | 58,3        | 128.682                  | 56,5        | 169.452                 | 40,9        |
| 2022   | 44.835        | -11,2       | 131.161                  | 1,9         | 180.059                 | 6,3         |
| 2023   | 45.089        | 0,6         | 108.581                  | -17,2       | 152.205                 | -15,5       |
| <b>Leasing habitacional</b>                                  |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021   | 8.926         | 58,6        | 24.998                   | 54,2        | 33.076                  | 28,5        |
| 2022   | 5.840         | -34,6       | 17.293                   | -30,8       | 26.234                  | -20,7       |
| 2023   | 2.605         | -55,4       | 8.751                    | -49,4       | 14.498                  | -44,7       |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas fueron 35.046 con una variación de -6,5% y las usadas 12.648, presentando una variación de -4,1% frente al mismo trimestre de 2022 (Anexo 9).

**Gráfico 4. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (unidades)  
Total nacional  
III trimestre (2021 – 2023<sup>Pr</sup>)**



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

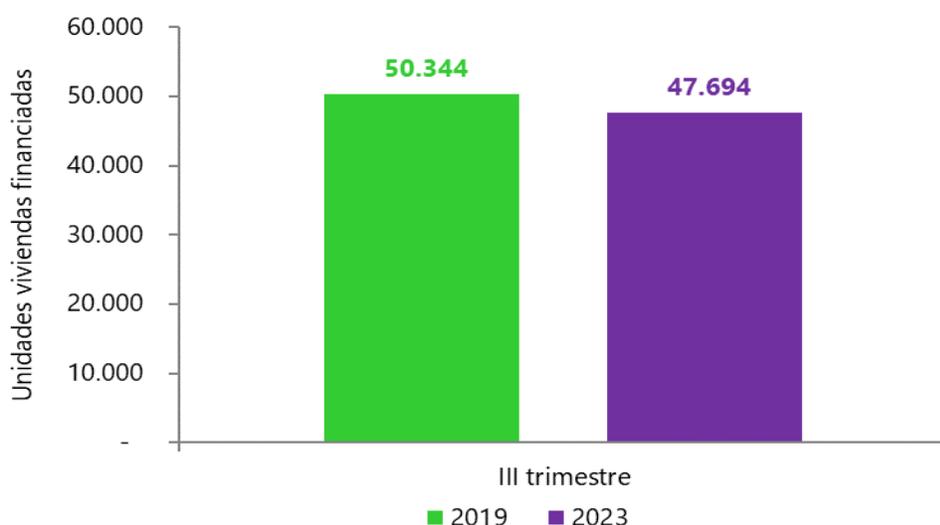
## 1.2.2 Resultados cuatrienales\*

Al comparar el tercer trimestre de 2023, con el mismo período de 2019 el número de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación de -5,3%, al pasar de 50.344 a 47.694. Para créditos de vivienda se registró una variación de 10,8% y para leasing habitacional una variación de -73,0% (Anexo 8).

### Gráfico 5. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

III trimestre 2019 y 2023 <sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*La comparación cuatrienal se presenta para los resultados del tercer trimestre de 2023 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al tercer trimestre de 2019.

## 1.2.3 Año corrido

En lo corrido del año a septiembre de 2023, el número de créditos desembolsados fue de 117.332, registrando una variación de -21,0%. Para créditos de vivienda se desembolsaron 108.581 créditos, con una variación de -17,2% y restando 15,2 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron 8.751 créditos, presentando variación de -49,4% y restando 5,8 puntos porcentuales (Anexo 8).

## Cuadro 4. Variación año corrido del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes)

(I - III trimestre 2023)/(I - III trimestre 2022) <sup>Pr</sup>

| Número de desembolsos | Variación año corrido (porcentaje) |       | Contribución de variación (puntos porcentuales) |       |
|-----------------------|------------------------------------|-------|---|-------|
|                       | 2022                               | 2023  | 2022  | 2023  |
| Total                 | -3,4                               | -21,0 | -3,4  | -21,0 |
| Créditos de vivienda  | 1,9                                | -17,2 | 1,6   | -15,2 |
| Leasing habitacional  | -30,8                              | -49,4 | -5,0  | -5,8  |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 1.2.4 Doce meses a septiembre 2023

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2023, se financiaron 166.703 unidades habitacionales, de las cuales 152.205 fueron créditos de vivienda y 14.498 leasing habitacional. La variación de -19,2% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que restaron a la variación 13,5 puntos porcentuales (Anexo 8).

## Cuadro 5. Variación doce meses del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes)

(IV trimestre 2022 - III trimestre 2023)/(IV trimestre 2021 - III trimestre 2022) <sup>Pr</sup>

| Número de desembolsos | Variación doce meses (porcentaje) |       | Contribución de variación (puntos porcentuales) |       |
|-----------------------|-----------------------------------|-------|---|-------|
|                       | 2022                              | 2023  | 2022  | 2023  |
| Total                 | 1,9                               | -19,2 | 1,9   | -19,2 |
| Créditos de vivienda  | 6,3                               | -15,5 | 5,2   | -13,5 |
| Leasing habitacional  | -20,7                             | -44,7 | -3,4  | -5,7  |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 2. Resultados por entidades financiadoras

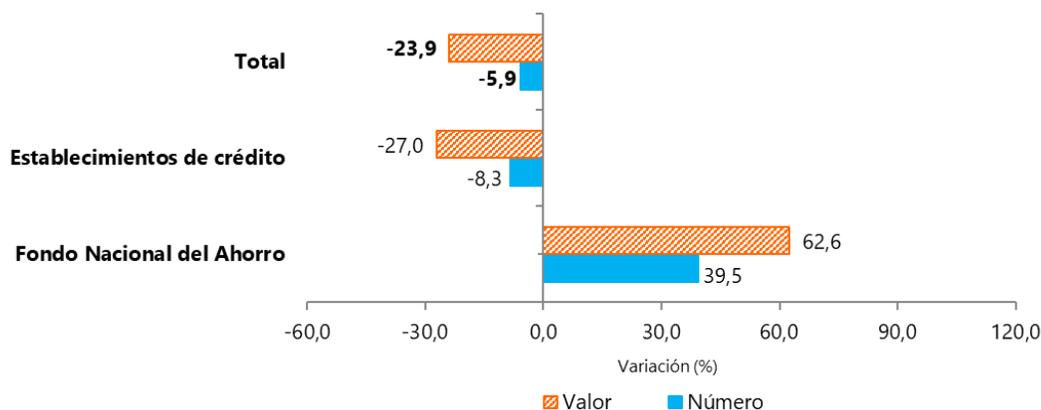
### 2.1 Valor y número de desembolsos

#### 2.1.1 Tercer trimestre 2023<sup>Pr</sup>

En el tercer trimestre de 2023, el valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó un decrecimiento de -23,9% frente al mismo trimestre de 2022. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación negativa de 27,0%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó variación positiva de 62,6% (Anexo 3).

El número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2023, frente al mismo trimestre del año 2022 obtuvo una variación de -5,9%. Este comportamiento es explicado por la variación negativa de los establecimientos de crédito de 8,3%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó una variación positiva de 39,5% (Anexo 10).

**Gráfico 6. Variación anual del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda Total nacional III trimestre 2023<sup>Pr</sup>**



Fuente: DANE, FIVI.  
Pr: cifra provisional

## 2.1.2 Año corrido

En lo corrido del año a septiembre de 2023, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda disminuyó 32,2% frente al mismo período de 2022, este comportamiento obedeció al decrecimiento de los establecimientos de crédito de 35,1% y al crecimiento del fondo nacional del ahorro de 58,9% (Anexo 3).

## 2.1.3 Doce meses a septiembre 2023

Durante el período octubre de 2022 a septiembre de 2023, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda disminuyó 27,5% frente al mismo período de 2022, este comportamiento obedeció al decrecimiento de los establecimientos de crédito de 30,1% y al crecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 67,9% (Anexo 3).

## 3. Vivienda de interés social

### 3.1. Valor de los desembolsados para compra de vivienda

#### 3.1.1 Tercer trimestre 2023<sup>Pr</sup>

Del monto total de desembolsos durante el tercer trimestre de 2023 para compra de vivienda, el 44,8% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de créditos desembolsados para financiar vivienda, la VIS participó con 69,1% 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)**  
 III trimestre de 2023<sup>Pr</sup>

| Vivienda                   | Valor de desembolsos           |                                | Número de desembolsos |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|                            | (millones de pesos corrientes) | (millones de pesos constantes) |                       |
| <b>Total vivienda</b>      | 5.384.589                      | 2.517.648                      | 47.694                |
| Vivienda de interés social | 2.414.829                      | 1.129.091                      | 32.969                |
| Vivienda diferente de VIS  | 2.969.760                      | 1.388.557                      | 14.725                |

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 tercer trimestre de 2023 a precios constantes fue de \$1.129.091 millones de pesos. Los desembolsos para créditos de vivienda para adquisición de VIS presentaron variación de 16,6% y las operaciones de leasing habitacional para VIS una variación de 34,0% (Anexo 4).

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

**Total nacional**

**III trimestre, año corrido y doce meses (2021 – 2023)<sup>Pr</sup>**

| Años   | III trimestre | Variación % | Año corrido a Septiembre | Variación % | Doce meses a Septiembre | Variación % |
|--|---------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| <b>Total valor de desembolsados para compra de VIS</b> |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021   | 715.668       | 26,7        | 1.808.046                | 25,7        | 2.448.937               | 18,9        |
| 2022   | 966.886       | 35,1        | 2.769.468                | 53,2        | 3.437.175               | 40,4        |
| 2023   | 1.129.091     | 16,8        | 2.534.110                | -8,5        | 3.429.102               | -0,2        |
| <b>Créditos de vivienda</b>                            |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021   | 712.414       | 28,3        | 1.798.624                | 27,8        | 2.434.448               | 22,4        |
| 2022   | 959.118       | 34,6        | 2.748.793                | 52,8        | 3.414.157               | 40,2        |
| 2023   | 1.118.681     | 16,6        | 2.502.916                | -8,9        | 3.390.147               | -0,7        |
| <b>Leasing habitacional</b>                            |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021   | 3.254         | -64,5       | 9.422                    | -69,8       | 14.489                  | -79,5       |
| 2022   | 7.767         | 138,7       | 20.675                   | 119,4       | 23.017                  | 58,9        |
| 2023   | 10.410        | 34,0        | 31.194                   | 50,9        | 38.955                  | 69,2        |

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 10,9% y las VIS usadas una variación de 70,0% frente al mismo trimestre de 2022 (Anexo 5).

**Cuadro 7. Variación anual del valor de créditos desembolsados para compra de VIS (precios constantes)**

**(III trimestre 2023 / III trimestre 2022)<sup>Pr</sup>**

| Valor de desembolsos VIS | Variación anual (porcentaje) |      | Contribución de variación (puntos porcentuales) |      |
|--------------------------|------------------------------|------|---|------|
|                          | 2022                         | 2023 | 2022  | 2023 |
| Total                    | 35,1                         | 16,8 | 35,1  | 16,8 |
| VIS Nueva                | 37,2                         | 10,9 | 33,0  | 9,8  |
| VIS Usada                | 18,5                         | 70,0 | 2,1   | 7,0  |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

### 3.1.3 Año corrido

En lo corrido del año a septiembre de 2023, el valor de los desembolsos para compra de vivienda de interés social fue de \$2.534.110 presentando una variación de -8,5%. Los desembolsos de créditos de vivienda para compra de VIS llegaron a los \$2.502.916 millones de pesos y leasing habitacional de \$31.194 millones de pesos, las variaciones registradas para el valor de desembolsos de los créditos de vivienda VIS y leasing habitacional fueron de -8,9% y 50,9% respectivamente (Anexo 4).

## 3.1.4 Doce meses a septiembre 2023

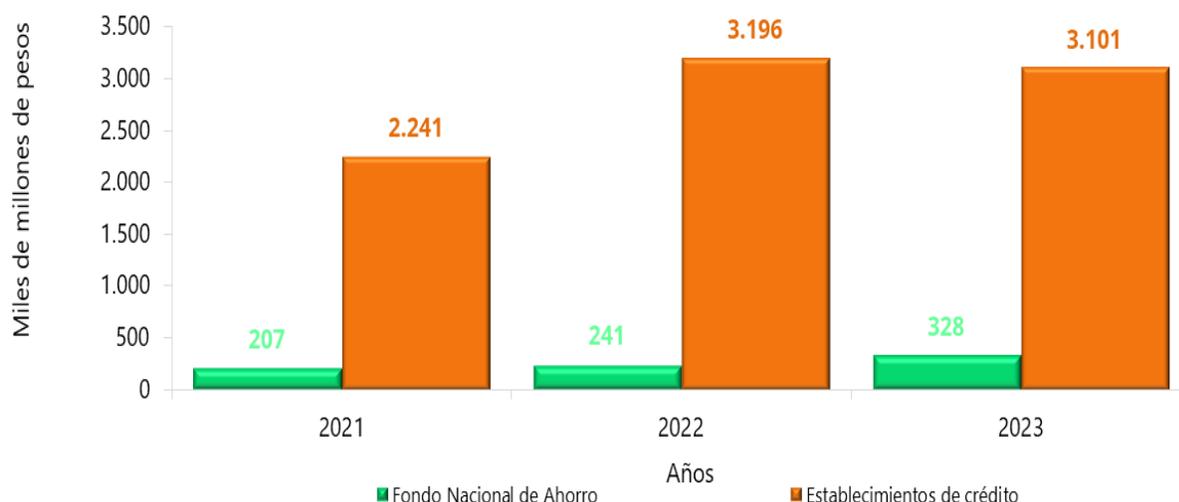
Durante los últimos doce meses a septiembre de 2023, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un decrecimiento de 0,2% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de -4,2% y los concedidos para VIS usada 32,4% (Anexo 4 y 5).

Del monto total de desembolsos para la compra de vivienda de interés social, los establecimientos de crédito entregaron \$3.101 miles de millones y el Fondo Nacional del Ahorro \$328 miles de millones de pesos a precios constantes (Anexo 5).

### Gráfico 7. Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS (miles de millones), por entidad financiadora

#### Total nacional

#### Doce meses a septiembre (2021 – 2023<sup>Pr</sup>)



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 3.2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda VIS

### 3.2.1 Tercer trimestre de 2023

En el tercer trimestre de 2023, el número de créditos desembolsados para compra de vivienda de interés social registró una variación de 14,7% frente al mismo trimestre de 2022, este comportamiento obedeció al crecimiento de la VIS usada de 96,4% y VIS nueva de 6,7%. En total, se financiaron 32.969 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 27.907 correspondieron a soluciones nuevas y 5.062 a VIS usadas (Anexo 12).

**Tabla 4. Número de viviendas de interés social financiadas**

**Total nacional**

**III trimestre, año corrido y doce meses (2021 – 2023<sup>Pr</sup>)**

| Años   | III trimestre | Variación % | Año corrido a Septiembre | Variación % | Doce meses a Septiembre | Variación % |
|--|---------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| <b>Total número de créditos desembolsados para compra de VIS</b> |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021   | 23.033        | 32,1        | 57.440                   | 33,9        | 77.274                  | 26,1        |
| 2022   | 28.740        | 24,8        | 82.731                   | 44,0        | 103.825                 | 34,4        |
| 2023   | 32.969        | 14,7        | 74.387                   | -10,1       | 100.309                 | -3,4        |
| <b>VIS nueva</b>   |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021   | 20.427        | 30,5        | 50.472                   | 34,0        | 68.029                  | 27,5        |
| 2022   | 26.163        | 28,1        | 74.961                   | 48,5        | 93.494                  | 37,4        |
| 2023   | 27.907        | 6,7         | 62.983                   | -16,0       | 86.379                  | -7,6        |
| <b>VIS usada</b>   |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021   | 2.606         | 45,4        | 6.968                    | 32,8        | 9.245                   | 17,0        |
| 2022   | 2.577         | -1,1        | 7.770                    | 11,5        | 10.331                  | 11,7        |
| 2023   | 5.062         | 96,4        | 11.404                   | 46,8        | 13.930                  | 34,8        |

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

### 3.2.2 Año corrido

En lo corrido del año a septiembre de 2023 se desembolsaron 74.387 créditos para compra vivienda, 73.768 correspondieron a créditos de vivienda y 619 a leasing habitacional, presentando variaciones de -10,4% y 50,2% respectivamente (Anexo 11).

### 3.2.3 Doce meses a septiembre 2023

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2023, se financiaron 100.309 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 86.379 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 13.930 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el mismo período 2022, el total de viviendas financiadas presentó variación de -3,4%. La vivienda de interés social nueva registró variación de -7,6% y la usada 34,8% (Anexo 11).

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

Bogotá, Antioquia y Risaralda concentraron el 50,0% del valor total de desembolsos de los créditos de vivienda durante el tercer trimestre de 2023. La variación de -12,9% del valor de los desembolsos de los créditos de vivienda en el tercer trimestre de 2023, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá, Antioquia y Risaralda que restaron en conjunto 14,9 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.**  
III trimestre (2022 – 2023)<sup>Pr</sup>

| Departamento          | III trimestre 2022 | III trimestre 2023 | Variación anual % | Millones de pesos constantes |                |            |  |
|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------------------|----------------|------------|--|
|                       |                    |                    |                   | Contribución a la variación  | Distribución % |            |  |
| <b>Total nacional</b> | <b>2.510.127</b>   | <b>2.187.415</b>   | <b>-12,9</b>      | <b>-12,9</b>                 |                | <b>100</b> |  |
| Bogotá                | 981.968            | 745.027            | -24,1             | -9,4                         |                | 34,1       |  |
| Antioquia             | 412.025            | 289.219            | -29,8             | -4,9                         |                | 13,2       |  |
| Risaralda             | 73.374             | 58.139             | -20,8             | -0,6                         |                | 2,7        |  |
| Meta                  | 43.106             | 28.879             | -33,0             | -0,6                         |                | 1,3        |  |
| Santander             | 87.609             | 73.973             | -15,6             | -0,5                         |                | 3,4        |  |
| Bolívar               | 71.175             | 60.254             | -15,3             | -0,4                         |                | 2,8        |  |
| Nariño                | 26.542             | 16.772             | -36,8             | -0,4                         |                | 0,8        |  |
| Boyacá                | 36.063             | 28.057             | -22,2             | -0,3                         |                | 1,3        |  |
| Tolima                | 68.712             | 61.321             | -10,8             | -0,3                         |                | 2,8        |  |
| Huila                 | 33.204             | 26.856             | -19,1             | -0,3                         |                | 1,2        |  |
| Sucre                 | 8.315              | 4.859              | -41,6             | -0,1                         |                | 0,2        |  |
| Magdalena             | 31.051             | 28.407             | -8,5              | -0,1                         |                | 1,3        |  |
| Córdoba               | 18.599             | 16.986             | -8,7              | -0,1                         |                | 0,8        |  |
| Resto <sup>1</sup>    | 6.641              | 5.264              | -20,7             | -0,1                         |                | 0,2        |  |
| La Guajira            | 6.362              | 5.735              | -9,9              | 0,0                          |                | 0,3        |  |
| Casanare              | 4.155              | 3.538              | -14,9             | 0,0                          |                | 0,2        |  |
| Caquetá               | 3.118              | 2.507              | -19,6             | 0,0                          |                | 0,1        |  |
| Cauca                 | 14.795             | 15.761             | 6,5               | 0,0                          |                | 0,7        |  |
| Caldas                | 34.611             | 38.879             | 12,3              | 0,2                          |                | 1,8        |  |
| Quindío               | 22.668             | 27.359             | 20,7              | 0,2                          |                | 1,3        |  |
| Cesar                 | 26.334             | 31.043             | 17,9              | 0,2                          |                | 1,4        |  |
| Nte Santander         | 39.559             | 45.812             | 15,8              | 0,2                          |                | 2,1        |  |
| Atlántico             | 141.948            | 151.046            | 6,4               | 0,4                          |                | 6,9        |  |
| Valle                 | 240.391            | 264.144            | 9,9               | 0,9                          |                | 12,1       |  |
| Cundinamarca          | 77.801             | 157.579            | 102,5             | 3,2                          |                | 7,2        |  |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

+Departamento de solicitud de los créditos de vivienda

Resto<sup>1</sup>. 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 2023 de los 47.694 créditos desembolsados que fueron solicitados a nivel nacional, el 52,3% se concentraron en Bogotá, Valle del Cauca y Antioquia con 24.956 (Serie tipo base créditos hipotecarios).

**Tabla 6. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud III trimestre 2023<sup>Pr</sup>**

| Departamentos de solicitud | Número desembolsos | Participación % |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| Bogotá                     | 13.268             | 27,8%           |
| Valle del Cauca            | 7.011              | 14,7%           |
| Antioquia                  | 4.677              | 9,8%            |
| Atlántico                  | 3.923              | 8,2%            |
| Resto**                    | 18.815             | 39,5%           |
| <b>Total nacional</b>      | <b>47.694</b>      | <b>100,0%</b>   |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

\*\*relaciona el resto de los departamentos del País.

Para el tercer trimestre de 2023 de los 13.268 desembolsos solicitados en la ciudad de Bogotá, el 93,3% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en la misma ciudad y Cundinamarca (Serie tipo base créditos hipotecarios).

**Tabla 7. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de la viviendas financiadas III trimestre 2023<sup>Pr</sup>**

| Departamentos de solicitud | Departamento de ubicación | Número desembolsos | Participación % |
|----------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>BOGOTÁ</b>              | Bogotá                    | 10.508             | 79,2%           |
|                            | Cundinamarca              | 1.868              | 14,1%           |
|                            | Tolima                    | 158                | 1,2%            |
|                            | Antioquia                 | 124                | 0,9%            |
|                            | Resto**                   | 610                | 4,6%            |
|                            | <b>Total</b>              | <b>13.268</b>      | <b>100,0%</b>   |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

\*\*relaciona el resto de los departamentos del País.

En el tercer trimestre de 2023 de los 7.011 desembolsos solicitados en el departamento de Valle del Cauca, el 94,5% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en el mismo departamento (Serie tipo base créditos hipotecarios).

**Tabla 8. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de la viviendas financiadas III trimestre 2023<sup>Pr</sup>**

| Departamentos de solicitud | Departamento de ubicación | Número desembolsos | Participación % |
|----------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>VALLE DEL CAUCA</b>     | Valle del cauca           | 6.627              | 94,5%           |
|                            | Atlántico                 | 133                | 1,9%            |
|                            | Cauca                     | 76                 | 1,1%            |
|                            | Resto**                   | 175                | 2,5%            |
|                            | <b>Total</b>              | <b>7.011</b>       | <b>100,0%</b>   |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

\*\*relaciona el resto de los departamentos del País.

Para el tercer trimestre de 2023 de los 4.677 desembolsos solicitados en el departamento de Antioquia, el 94,9% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en el mismo departamento (Serie tipo base créditos hipotecarios).

**Tabla 9. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de la viviendas financiadas III trimestre 2023<sup>Pr</sup>**

| Departamentos de solicitud | Departamento de ubicación | Número desembolsos | Participación % |
|----------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>ANTIOQUIA</b>           | Antioquia                 | 4.440              | 94,9%           |
|                            | Quindío                   | 42                 | 0,9%            |
|                            | Bogotá                    | 39                 | 0,8%            |
|                            | Resto**                   | 156                | 3,3%            |
|                            | <b>Total</b>              | <b>4.677</b>       | <b>100,0%</b>   |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

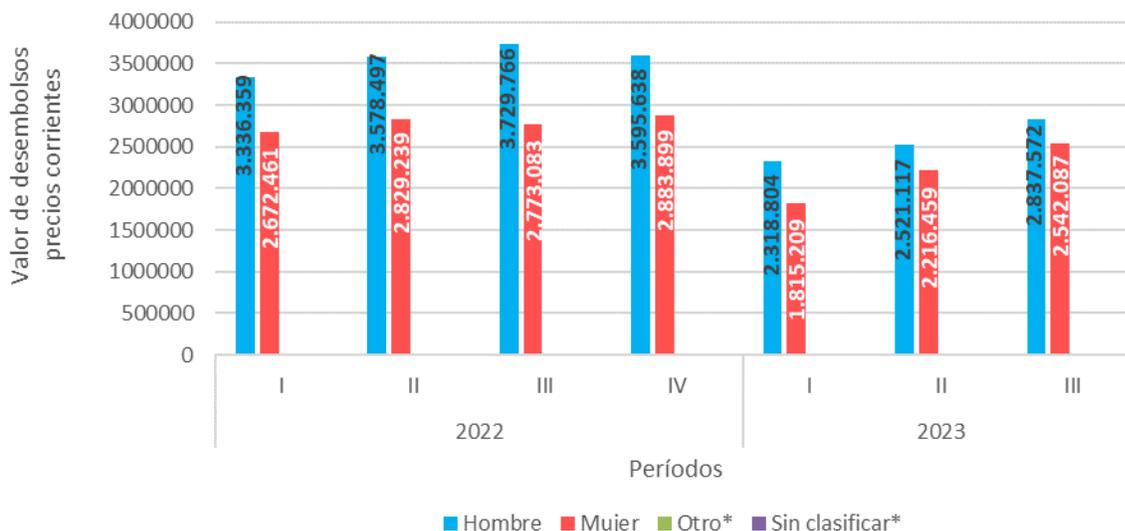
\*\*relaciona el resto de los departamentos del País.

## 5. Caracterización de créditos hipotecarios

### 5.1 Valor de los créditos desembolsados según sexo

En el tercer trimestre de 2023, se desembolsaron \$5.384.589 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$2.837.572 millones fueron desembolsados a hombres, \$2.542.087 millones fueron desembolsados para mujeres y \$4.929 millones fueron desembolsados para otro tipo de sexo (Serie tipo base créditos hipotecarios).

**Gráfico 8. Valor de los créditos desembolsados según sexo (millones de pesos corrientes)**  
I trimestre 2022 – III trimestre 2023<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

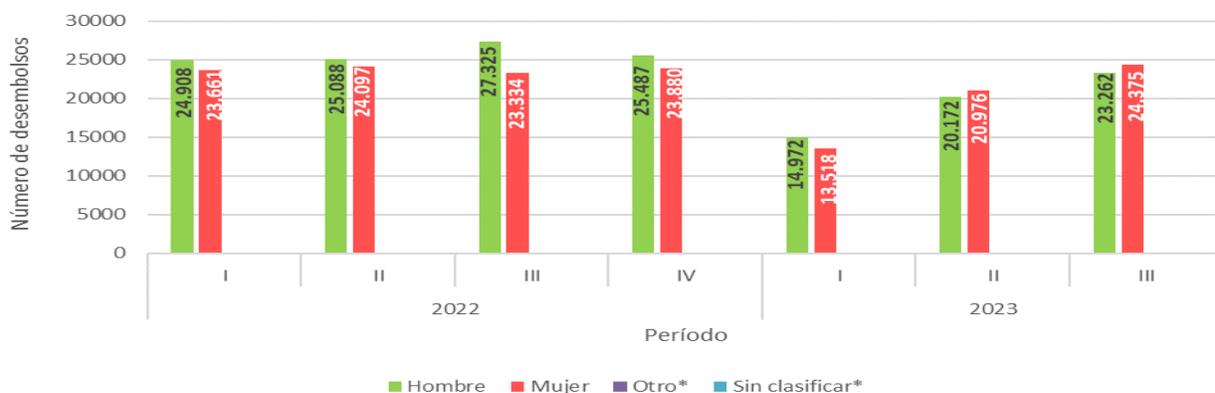
Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

\*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 tercer trimestre de 2023, el número de desembolsos (47.694), se distribuyó de la siguiente forma: hombres 48,8%, mujeres 51,1% y otros 0,1% (Serie tipo base créditos hipotecarios).

**Gráfico 9. Número de los créditos desembolsados según sexo**  
I trimestre 2022 – III trimestre 2023<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

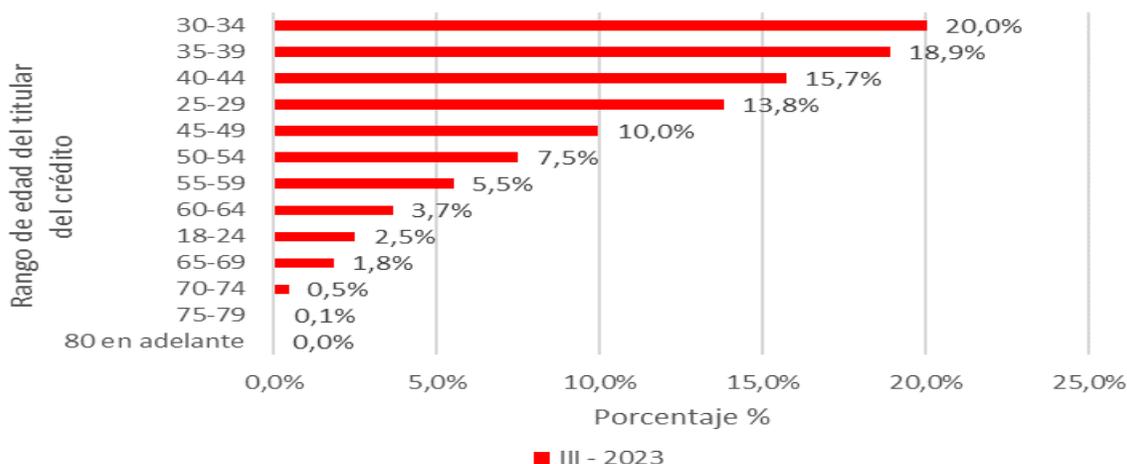
Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

\*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 tercer trimestre de 2023, 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 10. Participación valor de los créditos desembolsados según rango de edad**  
III trimestre 2023<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

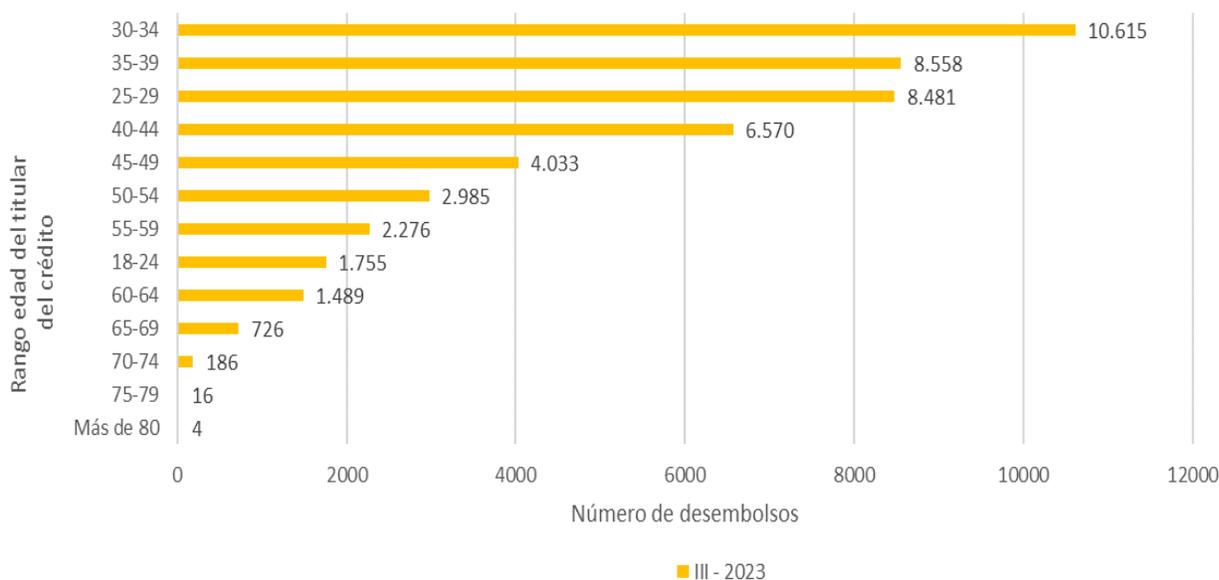
Pr: cifra provisional

\*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

## 5.2.1 Número de los créditos desembolsados según rango de edad

En el tercer trimestre de 2023, los rangos de edad con mayor número de desembolsos fueron de 30 a 34 años con 10.615 créditos, de 35 a 39 años con 8.558 créditos y de 25 a 29 años 8.481 créditos que corresponden al 58,0% del total de crédito desembolsados (Serie tipo base créditos hipotecarios).

**Gráfico 11. Número de los créditos desembolsados según rango de edad III trimestre 2023<sup>Pr</sup>**



Fuente: DANE, FIVI.

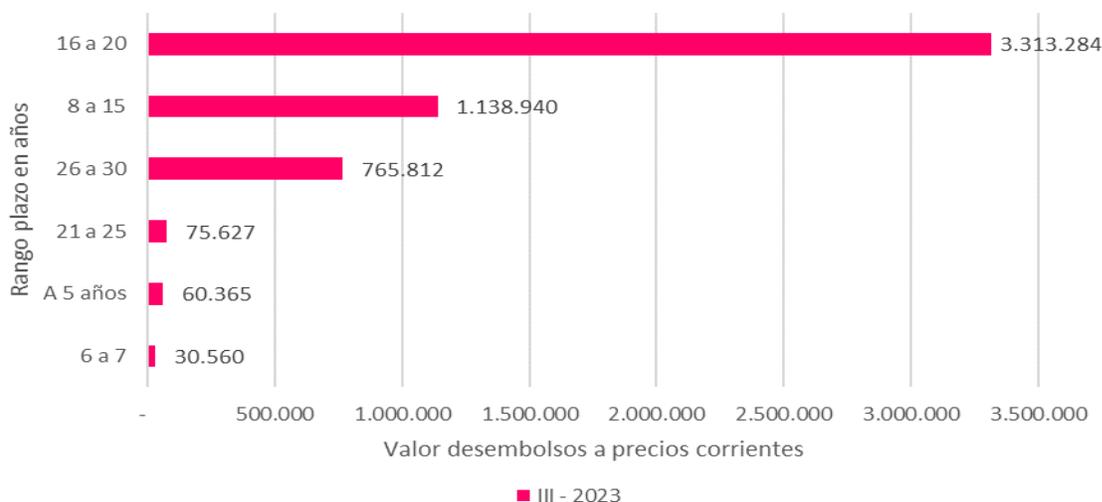
Pr: cifra provisional

\*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

## 5.3 Valor de los créditos desembolsados según plazo

En el tercer trimestre de 2023, se desembolsaron \$3.313.284 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 \$1.138.940 millones (Serie tipo base créditos hipotecarios).

**Gráfico 12. Valor de los créditos desembolsados según plazo (millones de pesos corrientes)**  
**III trimestre 2023<sup>Pr</sup>**



Fuente: DANE, FIVI.

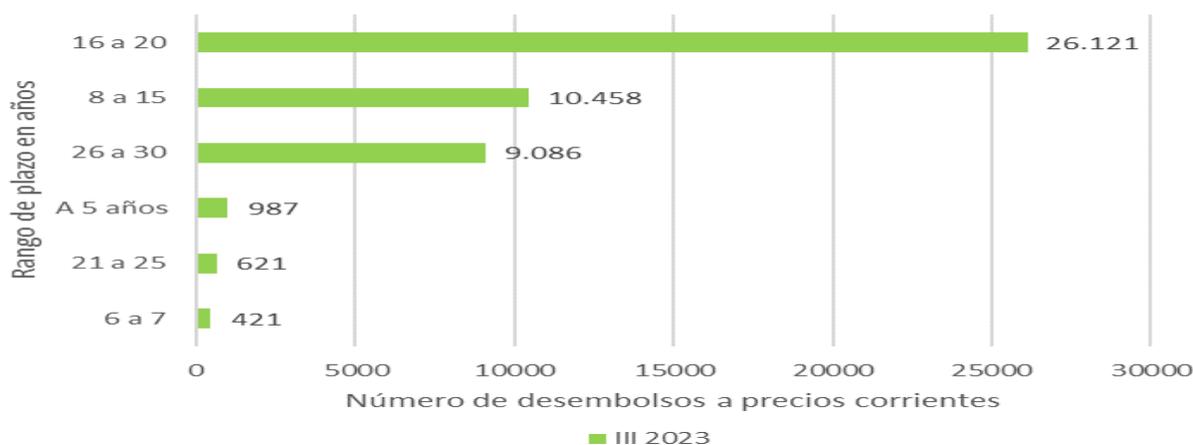
Pr: cifra provisional

\*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

### 5.3.1 Número de los créditos desembolsados según plazo

Durante el tercer trimestre de 2023, el rango de plazo con mayor número de desembolsos fue el de 16 a 20 años con 26.121 de los 47.694 desembolsos totales para el período de referencia (Serie tipo base créditos hipotecarios).

**Gráfico 13. Número de los créditos desembolsados según plazo**  
**III trimestre 2023<sup>Pr</sup>**



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 tercer trimestre de 2023.

Durante el tercer trimestre de 2023 la relación préstamo-garantía de los créditos hipotecarios fue del 51,2%, desagregado por financiación de vivienda nueva este porcentaje fue del 52,6% y para la vivienda usada el 48,7% (Serie tipo base créditos hipotecarios).

En el tercer trimestre de 2023 para la vivienda de interés social la relación préstamo-garantía fue del 55,5% y para la vivienda diferente de interés social fue del 37,9%.

**Tabla 10. Relación préstamo-garantía créditos hipotecarios, según vivienda nueva-usada y VIS – No VIS**  
**III trimestre 2023<sup>Pr</sup>**

| VIS   |       |       | NO VIS |       |       |
|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| NUEVA | USADA | TOTAL | NUEVA  | USADA | TOTAL |
| 55,5  | 55,1  | 55,5  | 39,1   | 36,8  | 37,9  |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*incluye créditos de vivienda y subrogaciones

## 7. Operaciones generales de crédito

### 5.1 Resultados generales

En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito<sup>2</sup> (desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales para vivienda y otros destinos) exclusivamente de las entidades que forman parte de la cobertura institucional de la operación estadística.

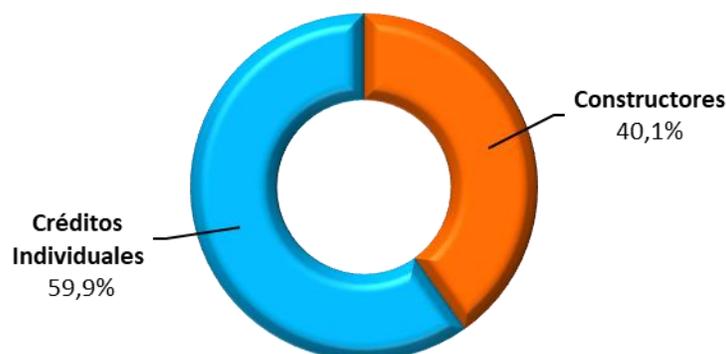
#### 5.1.1 Tercer trimestre 2023

Durante el tercer trimestre de 2023, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$3.654.610 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005, de los cuales \$1.467.195 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$2.187.415 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 21).

#### Gráfico 14. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras

##### Total nacional

##### III trimestre 2023<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Los créditos entregados en el tercer trimestre de 2023 disminuyeron 9,6% frente al mismo trimestre de 2022. Los desembolsos entregados a constructores -4,3%, los créditos directos a individuales presentaron variación de -12,9%.

<sup>2</sup> 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)**

**III trimestre, año corrido y doce meses (2021 – 2023)<sup>Pr</sup>**

| Años  | III trimestre | Variación % | Año corrido a Septiembre | Variación % | Doce meses a Septiembre | Variación % |
|---|---------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| <b>Total desembolsos de crédito</b>             |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021  | 3.902.508     | 50,4        | 10.528.022               | 55,1        | 13.926.322              | 37,6        |
| 2022  | 4.042.788     | 3,6         | 11.765.343               | 11,8        | 15.942.186              | 14,5        |
| 2023  | 3.654.610     | -9,6        | 9.753.935                | -17,1       | 13.994.838              | -12,2       |
| <b>Crédito a constructores</b>                  |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021  | 1.357.942     | 24,5        | 3.808.354                | 42,2        | 5.088.152               | 31,1        |
| 2022  | 1.532.661     | 12,9        | 4.358.979                | 14,5        | 5.956.022               | 17,1        |
| 2023  | 1.467.195     | -4,3        | 4.190.785                | -3,9        | 5.912.314               | -0,7        |
| <b>Crédito a individuales o crédito directo</b> |               |             |                          |             |                         |             |
| 2021  | 2.544.566     | 69,2        | 6.719.668                | 63,5        | 8.838.170               | 41,6        |
| 2022  | 2.510.127     | -1,4        | 7.406.364                | 10,2        | 9.986.165               | 13,0        |
| 2023  | 2.187.415     | -12,9       | 5.563.150                | -24,9       | 8.082.524               | -19,1       |

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

## 5.1.2 Año corrido

En lo corrido del año a septiembre de 2023, los créditos disminuyeron 17,1% frente al mismo trimestre de 2022. los desembolsos entregados a constructores -3,9%, los créditos directos a individuales presentaron variación de -24,9%.

## 5.1.3 Doce meses a septiembre 2023

Durante el período octubre de 2022 a septiembre de 2023, los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda presentaron una variación de -12,2%, al pasar de \$15.942.186 millones en el mismo período 2022, a \$13.994.838 millones en el año 2023. Este resultado obedeció al decrecimiento de los créditos a individuales de 19,1%.

## 5.2. Subrogaciones para créditos individuales<sup>3</sup>

### 5.2.1 Tercer trimestre 2023<sup>Pr</sup>

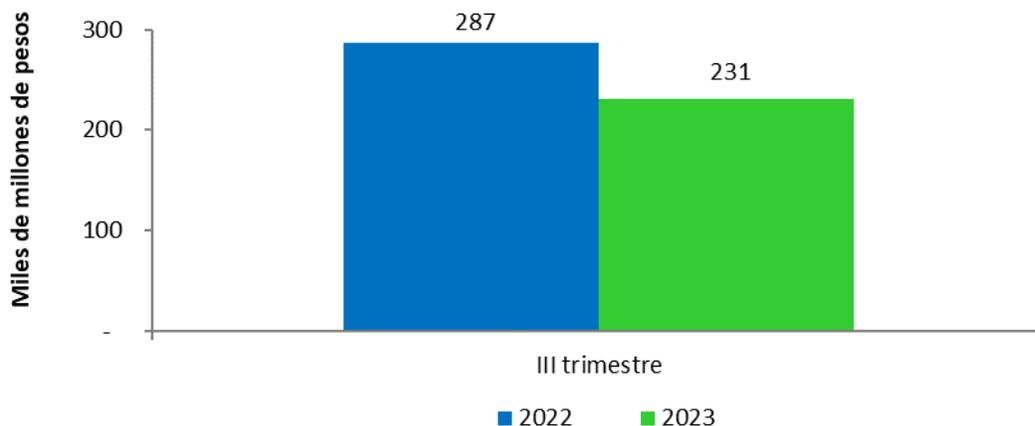
En el tercer trimestre de 2023, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de \$230.552 millones a precios constantes, \$56.073 millones menos que en el mismo trimestre de 2022 originando una variación negativa de 19,6% frente al periodo anterior (Anexo 22).

<sup>3</sup> 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 15. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes)**

**Total nacional**

III trimestre (2022 – 2023)<sup>Pr</sup>



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

## 5.2.2 Año corrido

En lo corrido del año a septiembre de 2023, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de \$546.733 millones a precios constantes, \$208.694 millones menos que en el mismo periodo de 2022 originando una variación negativa de 27,6%.

## 5.2.3 Doce meses a septiembre 2023

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2023, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un decrecimiento de 24,9% con relación al mismo periodo anterior. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de \$925.009 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$306.651 millones menos que en 2022.

## 8. Cuadro resumen financiación de vivienda

**Cuadro 8. Variaciones del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda**

**Total nacional**

**III trimestre 2023<sup>Pr</sup>**

| Variables                                  | Anual                                  |                  | Cuatrienal*                            |                  | Año corrido                                    |                  | Doce meses   |                  |
|--|--|------------------|--|------------------|--|------------------|--|------------------|
|  | III trimestre 2023/ III trimestre 2022 | Contribución (%) | III trimestre 2023/ III trimestre 2019 | Contribución (%) | I - III trimestre 2023/ I - III trimestre 2022 | Contribución (%) | IV trimestre 2022 - III trimestre 2023/ IV trimestre 2021 - III trimestre 2022 | Contribución (%) |
| <b>Desembolsos para compra de vivienda</b> | <b>-23,9</b>                           | -23,9            | <b>-25,1</b>                           | -25,1            | <b>-32,2</b>                                   | -32,2            | <b>-27,5</b>   | -27,5            |
| Créditos hipotecarios                      | -12,9                                  | -9,8             | -7,2                                   | -5,1             | -24,9  | -18,7            | -21,2  | -15,8            |
| Leasing habitacional                       | -58,6                                  | -14,1            | -67,0                                  | -20,0            | -54,2  | -13,5            | -46,0  | -11,7            |
| <b>Número de desembolsos</b>               | <b>-5,9</b>                            | -5,9             | <b>-5,3</b>                            | -5,3             | <b>-21,0</b>                                   | -21,0            | <b>-19,2</b>   | -19,2            |
| Créditos hipotecarios                      | 0,6                                    | 0,5              | 10,8                                   | 8,7              | -17,2  | -15,2            | -15,5  | -13,5            |
| Leasing habitacional                       | -55,4                                  | -6,4             | -73,0                                  | -14,0            | -49,4  | -5,8             | -44,7  | -5,7             |

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

\*La comparación cuatrienal se presenta para los resultados del tercer trimestre de 2023 como un complemento para el análisis de las cifras con ocasión de los resultados de comparación correspondientes al tercer 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 III trimestre de 2023:

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

$$IC = 100\%$$

La operación estadística para el III trimestre de 2023, 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 2023:

$$\text{III trimestres de 2023 valor de los desembolsos} = (0/5.384.589) * 100$$

$$TI = 0\%$$

$$\text{III trimestre de 2023 Número de desembolsos} = (0/47.694) * 100$$

$$TI = 0\%$$

La operación estadística para el III trimestre de 2023 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.

$$\text{TNR} = \frac{\text{N}^\circ \text{ fuentes que no reportan en el período de referencia}}{\text{N}^\circ \text{ total de fuentes que hacen parte de la cobertura}} * 100$$

$$\text{TNR} = (0/24) * 100$$

$$\text{TNR} = 0\%$$

La operación estadística para el III trimestre de 2023, 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).

## Glosario<sup>4</sup>

**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

---

<sup>4</sup> 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](mailto:contacto@dane.gov.co)

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)  
Bogotá D.C., Colombia

[www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)