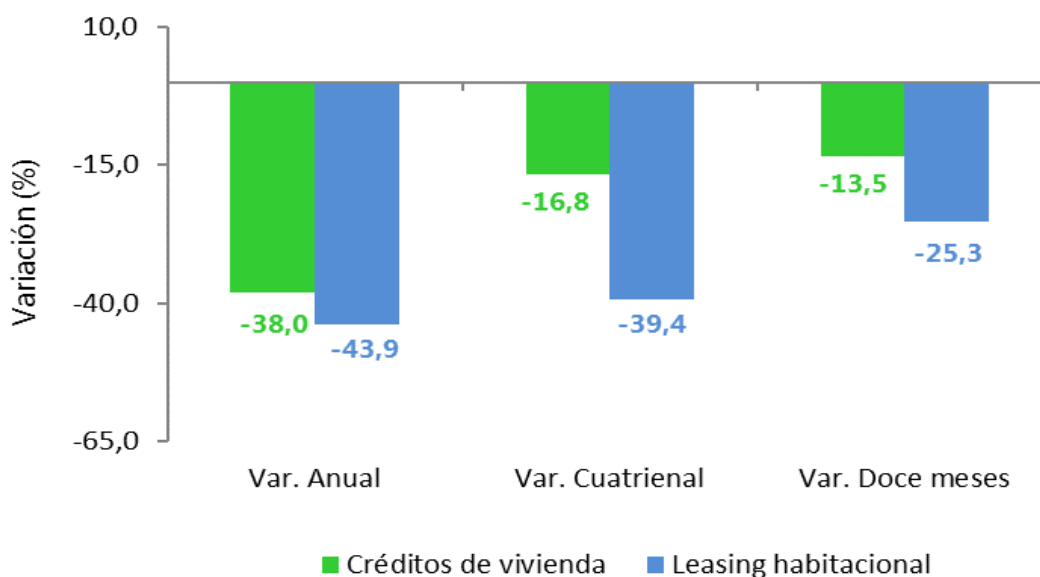


Financiación de vivienda (FIVI)

I trimestre de 2023

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

Total nacional
I trimestre 2023^{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.
- 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 primer 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 primera 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.

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

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 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).

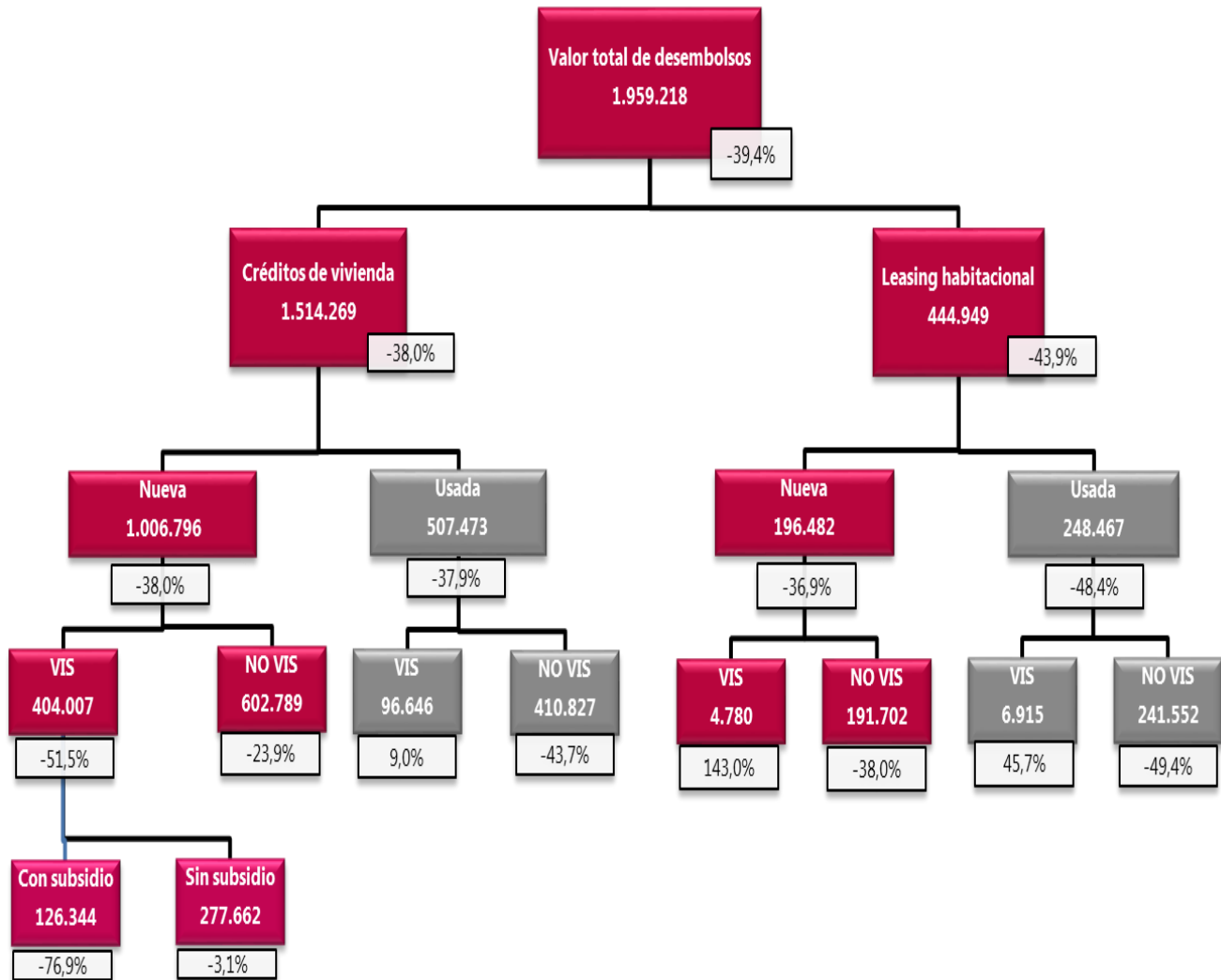
En este sentido la operación estadística inicia una nueva etapa la cual tiene como objetivo actualizar la estadística, según la normatividad y legislación vigente, sobre financiación de vivienda. En esta etapa, la estadística presentará información de los créditos de vivienda y leasing habitacional desembolsados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

Nota aclaratoria: Esta publicación contiene un ajuste para el período comprendido desde el I a IV trimestre del año 2022, provenientes de dos situaciones. En primer lugar, el cambio principal se da por una corrección reportada por una de nuestras fuentes de información la cual corresponde en promedio a un 15% del total del número de desembolsos publicado durante el año 2022.

En segundo lugar, se realiza ajuste en el procesamiento de la información que incluye la integración de uno de los tres componentes (subrogación) que conforman los créditos hipotecarios, la cual corresponde en promedio al 8% del total del número de desembolsos publicado durante el año 2022. Es importante aclarar que el ajuste se produce por el cambio del instrumento de recolección utilizado para el reporte de las fuentes implementado a partir del mes de febrero de 2022, en el cual las fuentes reportan cada componente (créditos de vivienda, leasing habitacional y subrogaciones) de forma desagregada, mientras que en el anterior instrumento este venía de forma agregada; el nuevo formato de recolección hace parte del mejoramiento continuo de la operación estadística, con el objetivo de proporcionar mayor valor agregado a la información que actualmente se pone a disposición de los usuarios de la operación estadística. Este ajuste metodológico proveniente de las nuevas variables que contiene el instrumento de recolección aún no ha sido publicado, razón por la cual aún la operación estadística no ha surtido el proceso de publicación correspondiente.

Diagrama 1

Estructura general – Valor de desembolsos para compra de vivienda* (millones de pesos constantes) I trimestre de 2023^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

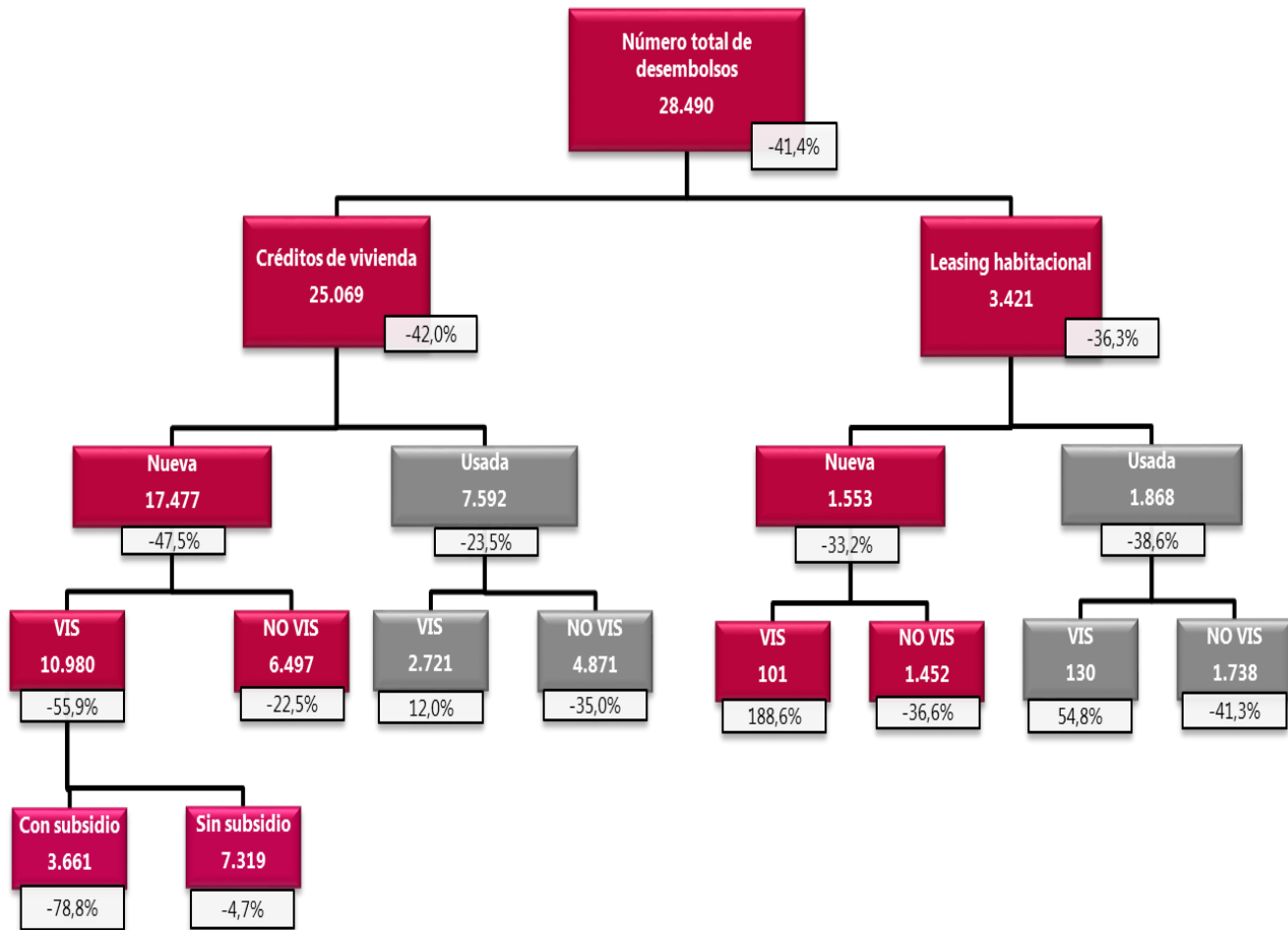
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Edificaciones Residencial – ICOCED.

*Millones de pesos.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de créditos para compra de vivienda en el primer 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)
I trimestre de 2023^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el primer 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 Primer trimestre 2023^{Pr}

Durante el primer trimestre de 2023, se desembolsaron \$4.134.013 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$3.195.157 millones fueron créditos de vivienda y \$938.856 millones fueron leasing habitacional (Anexo 1).

Tabla 1. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes) I trimestre y doce meses (2021 – 2023^{Pr})

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total valor de desembolsos para compra de vivienda				
2021	5.452.801	24,7	17.284.131	-13,3
2022	6.009.940	10,2	25.654.829	48,4
2023	4.134.013	-31,2	23.526.994	-8,3
Créditos de vivienda				
2021	3.768.025	22,6	12.180.190	-12,8
2022	4.537.068	20,4	18.762.747	54,0
2023	3.195.157	-29,6	17.857.812	-4,8
Leasing habitacional				
2021	1.684.776	29,7	5.103.941	-14,6
2022	1.472.871	-12,6	6.892.081	35,0
2023	938.856	-36,3	5.669.182	-17,7

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

En el primer 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 \$1.959.218 millones, con una variación anual negativa de 39,4%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$1.514.269 millones de pesos, restando 28,7 puntos porcentuales a la variación y para leasing habitacional \$444.949 millones de pesos (Anexo 1).

Cuadro 1. Variación del valor de los desembolsos para compra de vivienda (I trimestre 2023 / I trimestre 2022)^{Pr}

Variación del valor de los desembolsos	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2022	2023	2022	2023
Total	1,9	-39,4	1,9	-39,4
Créditos de vivienda	11,3	-38,0	7,8	-28,7
Leasing habitacional	-19,2	-43,9	-5,9	-10,8

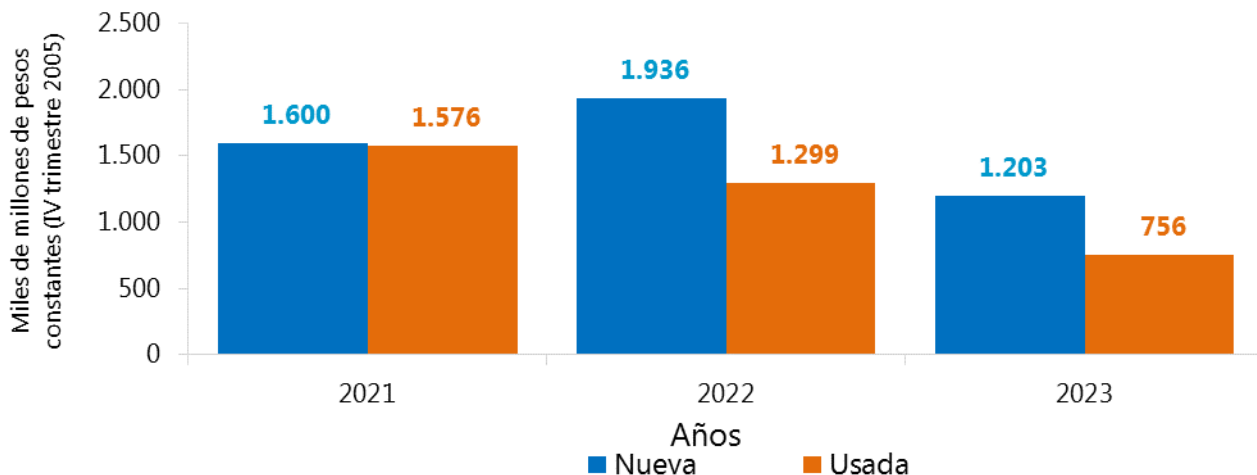
Fuente: DANE, FIVI.

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 primer trimestre de 2023, para compra de vivienda usada fueron de \$756 miles de millones de pesos, registrando una variación de -41,8% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los desembolsos para compra de vivienda nueva fueron de \$1.203 miles de millones de pesos, registrando una variación de -37,8% (Anexo 2).

Gráfico 2. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (precios constantes) I trimestre (2021 - 2023)^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

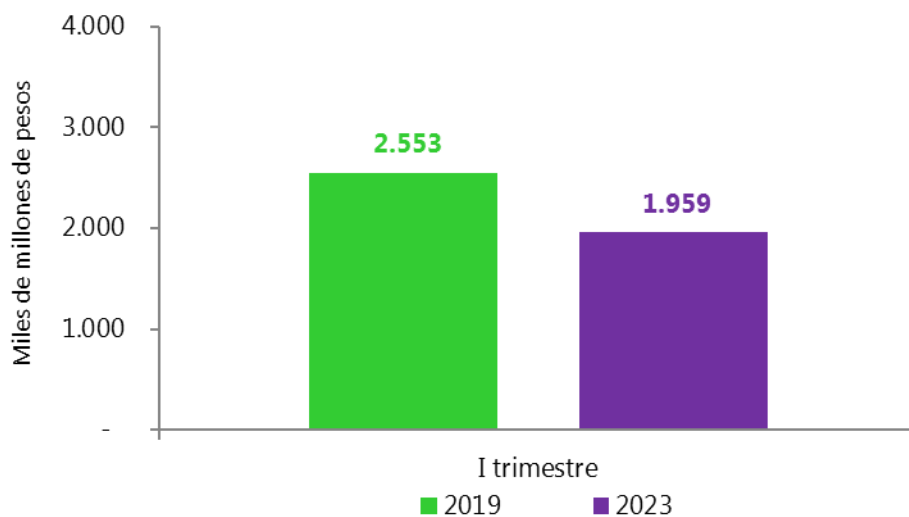
1.1.2 Resultados cuatrienales*

Al comparar el primer trimestre de 2023, con el mismo período de 2019 el valor de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación negativa de 23,3%, al pasar de \$2.553.477 millones a \$1.959.218 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005. Para créditos de vivienda se registró una variación de -16,8% y para leasing habitacional una variación de -39,4% (Anexo 1).

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

Total nacional

I trimestre 2019 y 2023^{Pr}



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.

1.1.2 Doce meses a marzo 2023

Durante el período abril de 2022 a marzo de 2023, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron \$11.857.727 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación de -16,7%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$8.997.385 millones, con una variación de -13,5% y restando 9,9 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$2.860.341 millones de pesos, presentando variación de -25,3% y restando 6,8 puntos porcentuales (Anexo 1).

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

Total nacional

(II trimestre 2022 - I trimestre 2023)/(II trimestre 2021 - I trimestre 2022)^{Pr}

Variación del valor de los desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2022	2023	2022	2023
Total	38,9	-16,7	38,9	-16,7
Créditos de vivienda	44,0	-13,5	31,0	-9,9
Leasing habitacional	26,5	-25,3	7,8	-6,8

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

1.2 Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

1.2.1 Primer trimestre de 2023^{Pr}

En el primer trimestre de 2023, se financiaron 28.490 viviendas, lo que representó una variación negativa de 41,4% respecto al mismo trimestre de 2022 (48.581 viviendas). De las unidades financiadas, 25.069 correspondieron a créditos de vivienda y 3.421 a leasing habitacional (Anexo 8).

Tabla 2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

I trimestre y doce meses (2021 – 2023^{Pr})

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total número de desembolsados para compra de vivienda				
2021	44.576	11,8	152.035	-16,7
2022	48.581	9,0	215.524	41,8
2023	28.490	-41,4	177.724	-17,5
Créditos de vivienda				
2021	36.870	12,5	127.119	-14,1
2022	43.213	17,2	183.923	44,7
2023	25.069	-42,0	156.631	-14,8
Leasing habitacional				
2021	7.706	8,8	24.916	-28,2
2022	5.368	-30,3	31.601	26,8
2023	3.421	-36,3	21.093	-33,3

Fuente: DANE, FIVI.

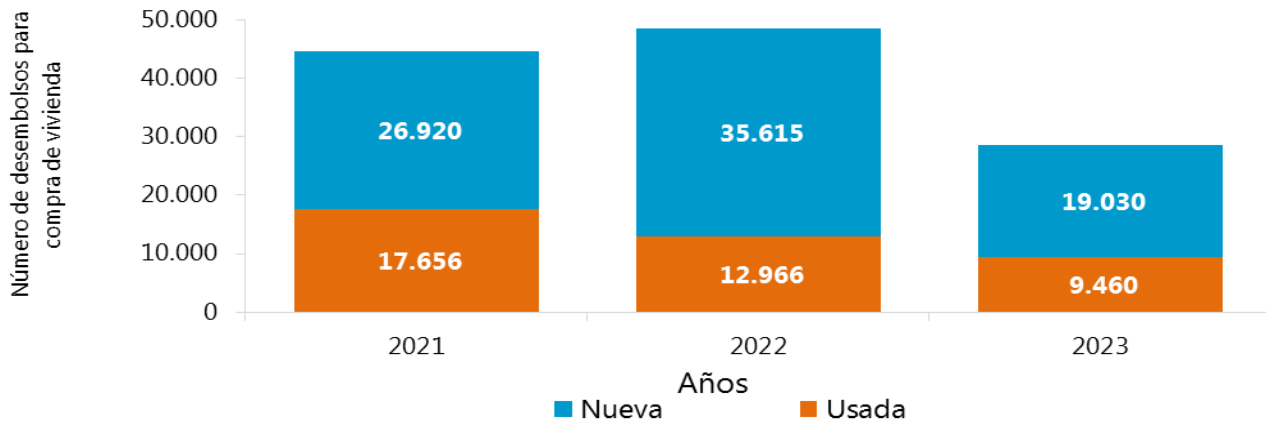
Pr: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas fueron 19.030 con una variación de -46,6% y las usadas 9.460, presentando una variación de -27,0% frente al mismo trimestre de 2022 (Anexo 9).

Gráfico 4. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (unidades)

Total nacional

I trimestre (2021 – 2023^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

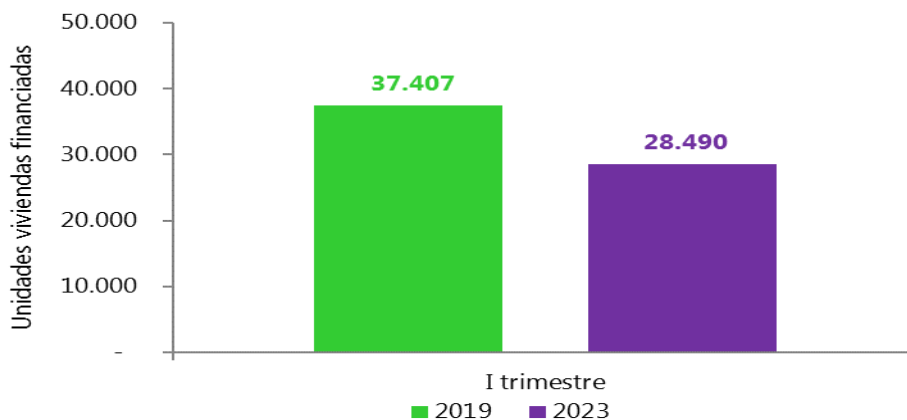
1.2.2 Resultados cuatrienales*

Al comparar el primer trimestre de 2023, con el mismo período de 2019 el número de los desembolsos para compra de vivienda registró una variación de -23,8%, al pasar de 37.407 a 28.490. Para créditos de vivienda se registró una variación de -18,0% y para leasing habitacional una variación de -49,9% (Anexo 8).

Gráfico 5. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

I trimestre 2019 y 2023^{Pr}



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.

1.2.2 Doce meses a marzo 2023

Durante los últimos doce meses a marzo de 2023, se financiaron 177.724 unidades habitacionales, de las cuales 156.631 fueron créditos de vivienda y 21.093 leasing habitacional. La variación de -17,5% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que restaron a la variación 12,7 puntos porcentuales (Anexo 8).

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

(II trimestre 2022 - I trimestre 2023)/(II trimestre 2021 - I trimestre 2022) ^{Pr}

Número de desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2022	2023	2022	2023
Total	41,8	-17,5	41,8	-17,5
Créditos de vivienda	44,7	-14,8	37,4	-12,7
Leasing habitacional	26,8	-33,3	4,4	-4,9

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

2. Resultados por entidades financiadoras

2.1 Valor y número de desembolsos

2.1.1 Primer trimestre 2023^{Pr}

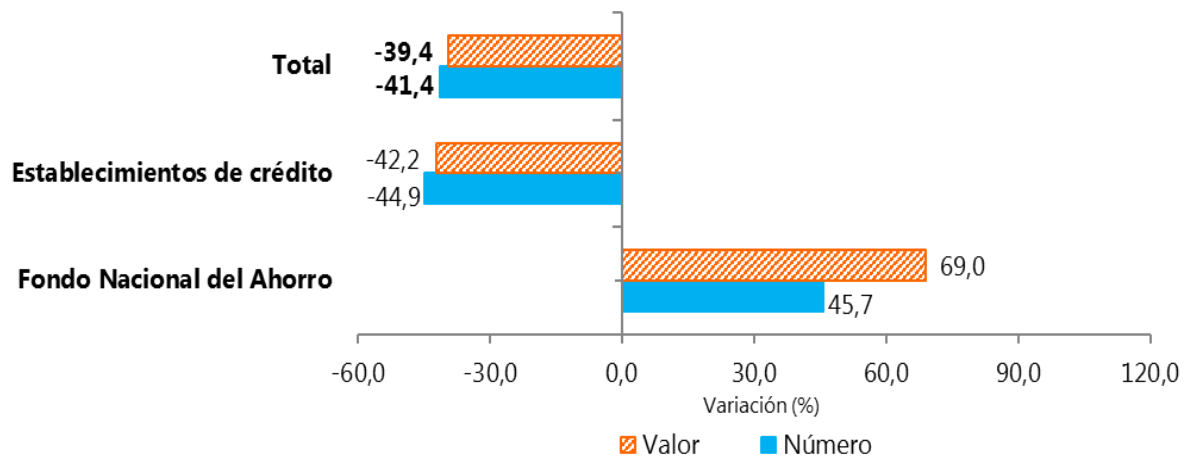
En el primer trimestre de 2023, el valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó un decrecimiento de -39,4% frente al mismo trimestre de 2022. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación negativa de 42,2%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó variación positiva de 69,0% (Anexo 3).

El número de viviendas financiadas en el primer trimestre de 2023, frente al mismo trimestre del año 2022 obtuvo una variación de -41,4%. Este comportamiento es explicado por la variación negativa de los establecimientos de crédito de 44,9%, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro presentó una variación positiva de 45,7% (Anexo 10).

Gráfico 6. Variación anual del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda

Total nacional

I trimestre 2023^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

2.1.2 Doce meses a marzo 2023

Durante el período abril de 2022 a marzo de 2023, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda disminuyó 16,7% frente al mismo período de 2022, este comportamiento obedeció al decrecimiento de los establecimientos de crédito de 18,6% y al crecimiento del Fondo Nacional del Ahorro de 82,9% (Anexo 3).

3. Vivienda de interés social

3.1. Valor de los desembolsados para compra de vivienda

3.1.1 Primer trimestre 2023^{Pr}

Del monto total de desembolsos durante el primer trimestre de 2023 para compra de vivienda, el 26,2% se otorgó para la compra de vivienda VIS. En cuanto al número de créditos desembolsados para financiar vivienda, la VIS participó con 48,9% 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)

I trimestre de 2023^{Pr}

Vivienda	Valor de desembolsos		Número de desembolsos
	(millones de pesos corrientes)	(millones de pesos constantes)	
Total vivienda	4.134.013	1.959.218	28.490
Vivienda de interés social	1.081.071	512.348	13.932
Vivienda diferente de VIS	3.052.942	1.446.870	14.558

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 primer trimestre de 2023 a precios constantes fue de \$512.348 millones de pesos. Los desembolsos para créditos de vivienda para adquisición de VIS presentaron variación negativa de 45,7% y las operaciones de leasing habitacional para VIS una variación de 74,2% (Anexo 4).

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

Total nacional

I trimestre y doce meses (2021 – 2023)^{Pr}

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total valor de desembolsados para compra de VIS				
2021	528.700	-8,4	2.031.036	-18,7
2022	928.513	75,6	2.875.566	41,6
2023	512.348	-44,8	3.192.847	11,0
Créditos de vivienda				
2021	524.407	-6,3	2.007.916	-14,4
2022	921.799	75,8	2.861.380	42,5
2023	500.653	-45,7	3.158.130	10,4
Leasing habitacional				
2021	4.293	-75,4	23.119	-84,8
2022	6.714	56,4	14.186	-38,6
2023	11.695	74,2	34.717	144,7

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 -51,1% y las VIS usadas una variación de 10,9% frente al mismo trimestre de 2022 (Anexo 5).

Cuadro 7. Variación anual del valor de créditos desembolsados para compra de VIS (precios constantes) (I trimestre 2023 / I trimestre 2022)^{Pr}

Valor de desembolsos VIS	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2022	2023	2022	2023
Total	75,6	-44,8	75,6	-44,8
VIS Nueva	83,2	-51,1	71,8	-45,9
VIS Usada	28,0	10,9	3,9	1,1

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.1.3 Doce meses a marzo 2023

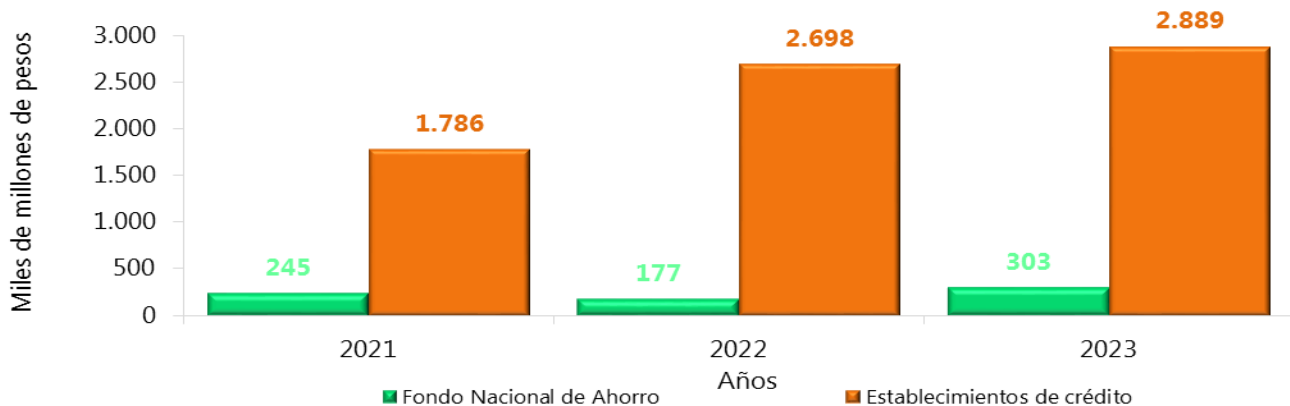
Durante los últimos doce meses a marzo de 2023, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 11,0% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de 9,9% y los concedidos para VIS usada 19,6% (Anexo 4 y 5).

Del monto total de desembolsos para la compra de vivienda de interés social, los establecimientos de crédito entregaron \$2.889 miles de millones y el Fondo Nacional del Ahorro \$303 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 marzo (2021 – 2023^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

3.2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda VIS

3.2.1 Primer trimestre de 2023

En el primer trimestre de 2023, el número de créditos desembolsados para compra de vivienda de interés social registró una variación de -49,3% frente al mismo trimestre de 2022, este comportamiento obedeció al decrecimiento de la VIS nueva de 55,6% y al crecimiento en el número de desembolsos para la VIS usada de 13,5%. En total, se financiaron 13.932 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 11.081 correspondieron a soluciones nuevas y 2.851 a VIS usadas (Anexo 12).

Tabla 4. Número de viviendas de interés social financiadas

Total nacional

I trimestre y doce meses (2021 – 2023^{Pr})

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total número de créditos desembolsados para compra de VIS				
2021	16.196	-3,6	62.129	-16,3
2022	27.460	69,5	89.798	44,5
2023	13.932	-49,3	93.839	4,5
VIS nueva				
2021	14.013	-2,7	54.814	-13,4
2022	24.947	78,0	79.939	45,8
2023	11.081	-55,6	83.198	4,1
VIS usada				
2021	2.183	-8,7	7.315	-33,1
2022	2.513	15,1	9.859	34,8
2023	2.851	13,5	10.641	7,9

Fuente: DANE, FIVI

Pr: cifra provisional

3.2.2 Doce meses a marzo 2023

Durante los últimos doce meses a marzo de 2023, se financiaron 93.839 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 83.198 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 10.641 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el mismo período 2022, el total de viviendas financiadas presentó variación de 4,5%. La vivienda de interés social nueva registró variación de 4,1% y la usada 7,9%.

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

Bogotá, Antioquia y Valle concentraron el 66,8% del valor total de desembolsos de los créditos de vivienda durante el primer trimestre de 2023. La variación de -38,0% del valor de los desembolsos de los créditos de vivienda en el primer trimestre de 2023, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá, Antioquia y Valle que restaron en conjunto 26,2 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.

I trimestre (2022 – 2023)^{Pr}

Millones de pesos constantes

Departamento	I trimestre 2022	I trimestre 2023	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución %
Total nacional	2.442.622	1.514.269	-38,0	-38,0	100
Bogotá	1.063.226	642.642	-39,6	-17,2	42,4
Antioquia	352.320	236.892	-32,8	-4,7	15,6
Valle	235.669	131.970	-44,0	-4,2	8,7
Atlántico	144.630	98.349	-32,0	-1,9	6,5
Bolívar	62.885	28.114	-55,3	-1,4	1,9
Santander	90.579	60.369	-33,4	-1,2	4,0
Risaralda	57.970	30.342	-47,7	-1,1	2,0
Nte Santander	40.989	18.598	-54,6	-0,9	1,2
Tolima	51.923	35.716	-31,2	-0,7	2,4
Meta	39.191	23.591	-39,8	-0,6	1,6
Huila	30.454	16.671	-45,3	-0,6	1,1
Boyacá	33.807	20.183	-40,3	-0,6	1,3
Caldas	30.684	17.430	-43,2	-0,5	1,2
Cesar	24.159	11.058	-54,2	-0,5	0,7
Cundinamarca	73.684	62.258	-15,5	-0,5	4,1
Nariño	18.898	10.359	-45,2	-0,3	0,7
Córdoba	14.324	10.615	-25,9	-0,2	0,7
Cauca	8.055	4.828	-40,1	-0,1	0,3
Resto1	7.499	4.610	-38,5	-0,1	0,3
Sucre	7.887	5.258	-33,3	-0,1	0,3
Quindío	20.007	17.935	-10,4	-0,1	1,2
La Guajira	5.984	4.064	-32,1	-0,1	0,3
Casanare	4.185	2.319	-44,6	-0,1	0,2
Magdalena	20.303	18.541	-8,7	-0,1	1,2
Caquetá	3.310	1.557	-52,9	-0,1	0,1

Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

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.

5. Operaciones generales de crédito

5.1 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.

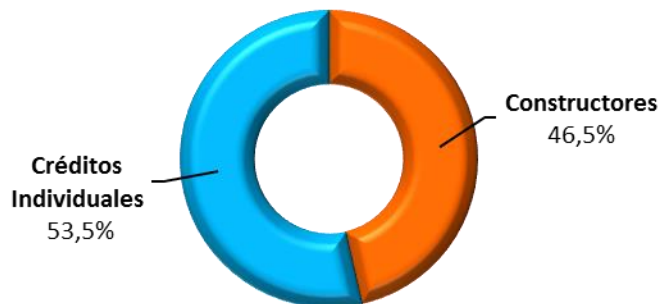
5.1.1 Primer trimestre 2023

Durante el primer trimestre de 2023, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$2.828.152 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005, de los cuales \$1.313.883 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$1.514.269 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 21).

Gráfico 8. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras

Total nacional

I trimestre 2023^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

Los créditos entregados en el primer trimestre de 2023 disminuyeron 26,2% frente al mismo trimestre de 2022. Los desembolsos entregados a constructores -5,5%, los créditos directos a individuales presentaron variación de -38,0%.

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 6. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes) I trimestre y doce meses (2021 – 2023)^{Pr}

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total desembolsos de crédito				
2021	3.245.851	15,8	10.629.790	-18,4
2022	3.833.542	18,1	15.292.556	43,9
2023	2.828.152	-26,2	15.110.757	-1,2
Crédito a constructores				
2021	1.231.810	13,6	4.104.704	-17,5
2022	1.390.920	12,9	5.564.506	35,6
2023	1.313.883	-5,5	6.113.372	9,9
Crédito a individuales o crédito directo				
2021	2.014.041	17,3	6.525.086	-19,0
2022	2.442.622	21,3	9.728.050	49,1
2023	1.514.269	-38,0	8.997.385	-7,5

Fuente: DANE, FIVI
Pr: cifra provisional

5.1.2 Doce meses a marzo 2023

Durante el período abril de 2022 a marzo de 2023, los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda presentaron una variación de -1,2%, al pasar de \$15.292.556 millones en el mismo período 2022, a \$15.110.757 millones en el año 2023. Este resultado obedeció al decrecimiento de los créditos a individuales de 7,5%.

5.2. Subrogaciones para créditos individuales³

5.2.1 Primer trimestre 2023^{Pr}

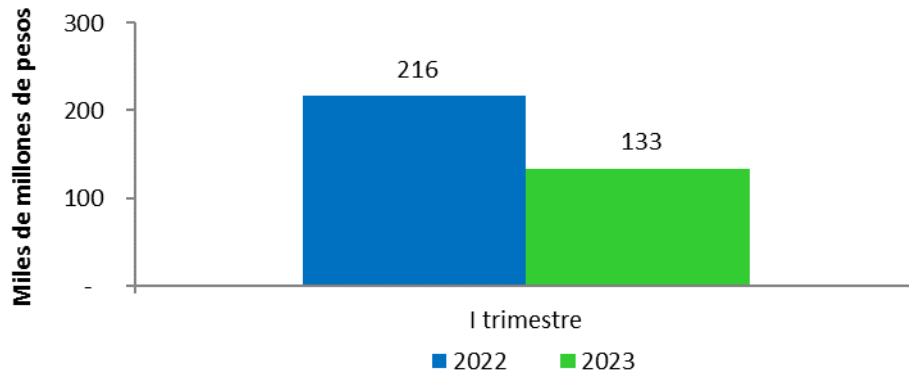
En el primer trimestre de 2023, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de \$133.162 millones a precios constantes, \$83.145 millones menos que en el mismo trimestre de 2022 originando una variación negativa de 38,4% frente al periodo anterior (Anexo 22).

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

Total nacional

I trimestre (2022 – 2023)^{Pr}



Fuente: DANE, FIVI.

Pr: cifra provisional

5.2.2 Doce meses a marzo 2023

Durante los últimos doce meses a marzo de 2023, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un decrecimiento de 28,4% con relación al mismo periodo anterior. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de \$1.050.558 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$417.293 millones menos que en 2022.

6. Cuadro resumen financiación de vivienda

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

Total nacional

I trimestre 2023^{Pr}

Variables	Anual		Cuatrienal*		Doce meses	
	I trimestre 2023/		I trimestre 2023/		II trimestre 2022 -	
	I trimestre 2022	Contribución (%)	I trimestre 2019	Contribución (%)	I trimestre 2023/	Contribución (%)
					II trimestre 2021 -	
					I trimestre 2022	
Desembolsos para compra de vivienda	-39,4	-39,4	-23,3	-23,3	-16,7	-16,7
Créditos hipotecarios	-38,0	-28,7	-16,8	-11,9	-13,5	-9,9
Leasing habitacional	-43,9	-10,8	-39,4	-11,3	-25,3	-6,8
Número de desembolsos	-41,4	-41,4	-23,8	-23,8	-17,5	-17,5
Créditos hipotecarios	-42,0	-37,3	-18,0	-14,7	-14,8	-12,7
Leasing habitacional	-36,3	-4,0	-49,9	-9,1	-33,3	-4,9

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.

7. 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 I trimestre de 2023:

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

$$IC = 100\%$$

La operación estadística para el I 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 I trimestre de 2023:

$$\text{I trimestres de 2023 valor de los desembolsos} = (0/4.134.013) * 100$$

$$TI = 0\%$$

$$\text{I trimestre de 2023 Número de desembolsos} = (0/28.490) * 100$$

$$TI = 0\%$$

La operación estadística para el I 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 I 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).

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 Familiar de

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

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.



@DANE_Colombia



/DANEColombia



/DANEColombia



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
