



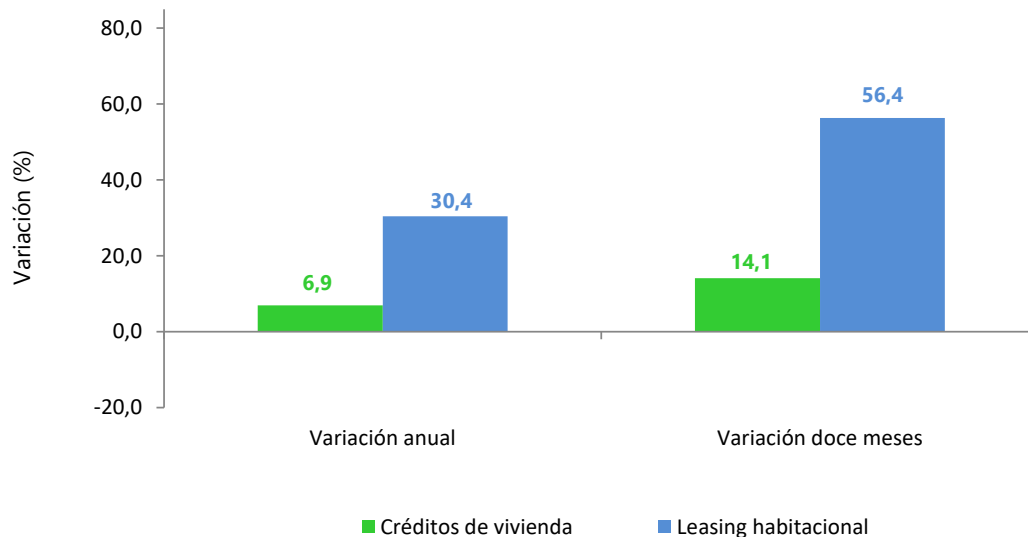
Financiación de vivienda (FIVI)

IV trimestre de 2025

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

Total nacional

IV trimestre 2025^p



Fuente: DANE, FIVI.

p: cifra provisional

Contenido

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

Introducción

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE como institución gubernamental de carácter técnico tiene la misión de contribuir a la comprensión y al progreso del país, a través de la producción y difusión de información estadística.

En este contexto, la operación estadística Financiación de Vivienda (FIVI) tiene como objeto proporcionar estadísticas relacionadas con el número y el valor de las viviendas nuevas y usadas financiadas a través de créditos hipotecarios otorgados por las entidades que financian vivienda a largo plazo en el país. Estas estadísticas permiten a los planificadores, formuladores, evaluadores y público en general conocer el comportamiento y la evolución de la financiación de vivienda en el país.

Las cifras sobre financiación de vivienda hacen referencia al valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada en millones de pesos corrientes y constantes del segundo trimestre del 2005, y al número de viviendas financiadas. La información se recolecta mediante un censo aplicado a las entidades financiadoras de vivienda a largo plazo en el país.

Así pues la División de Estudios Sectoriales del DANE inició en el año de 1985, retroactiva a 1983, la investigación de "Estadísticas sobre Edificación y Financiación de Vivienda", la cual además de servir como guía para los programas de desarrollo, presentaba un estudio en forma coherente y continua sobre la demanda de vivienda, por medio de los créditos para compra de vivienda nueva y lotes con servicios, otorgados por las entidades financieras investigadas; también presentaba información sobre la oferta de vivienda, en cuanto a los proyectos de construcción que se llevaban a cabo con préstamos suministrados por dichas entidades¹.

En esta segunda etapa la Financiación de vivienda se diseñó como un censo de las entidades que presentaban datos relativos a créditos individuales entregados para compra de vivienda nueva y lotes con servicios otorgados por Cajas de vivienda de las principales ciudades y departamentos (Bogotá, Antioquía, Cali y Bucaramanga), el Banco Central Hipotecario – (BCH), Corporaciones de Ahorro y Vivienda y el Fondo Nacional de Ahorro – (FNA). La información solicitada cubre la actividad de las instituciones mencionadas a nivel nacional. En el caso del Instituto Crédito Territorial (INURBE), que administraba los recursos del estado, dirigidos principalmente a producir y financiar vivienda para grupos de ingresos bajos y medios, sus cifras se presentaban como un caso especial.

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.

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.

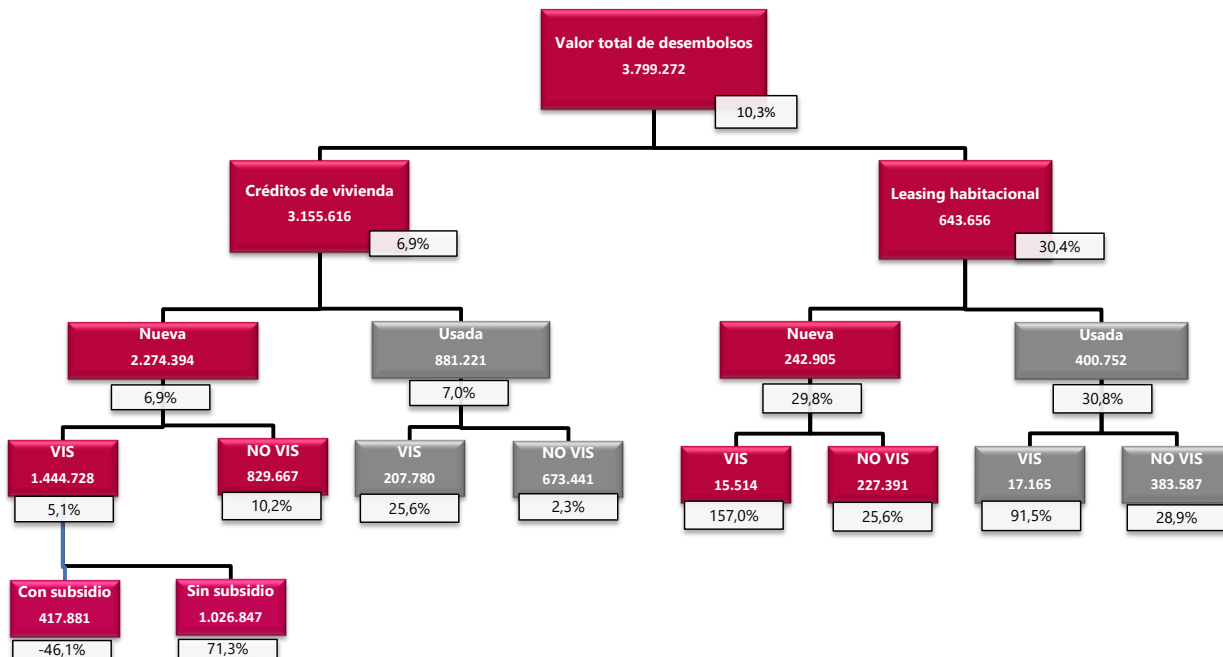
1. Resultados generales

1.1 Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda

Diagrama 1

Estructura general – Valor y variación anual de desembolsos para compra de vivienda* (millones de pesos constantes)

IV trimestre de 2025^p



Fuente: DANE, FIVI.

p: cifra provisional

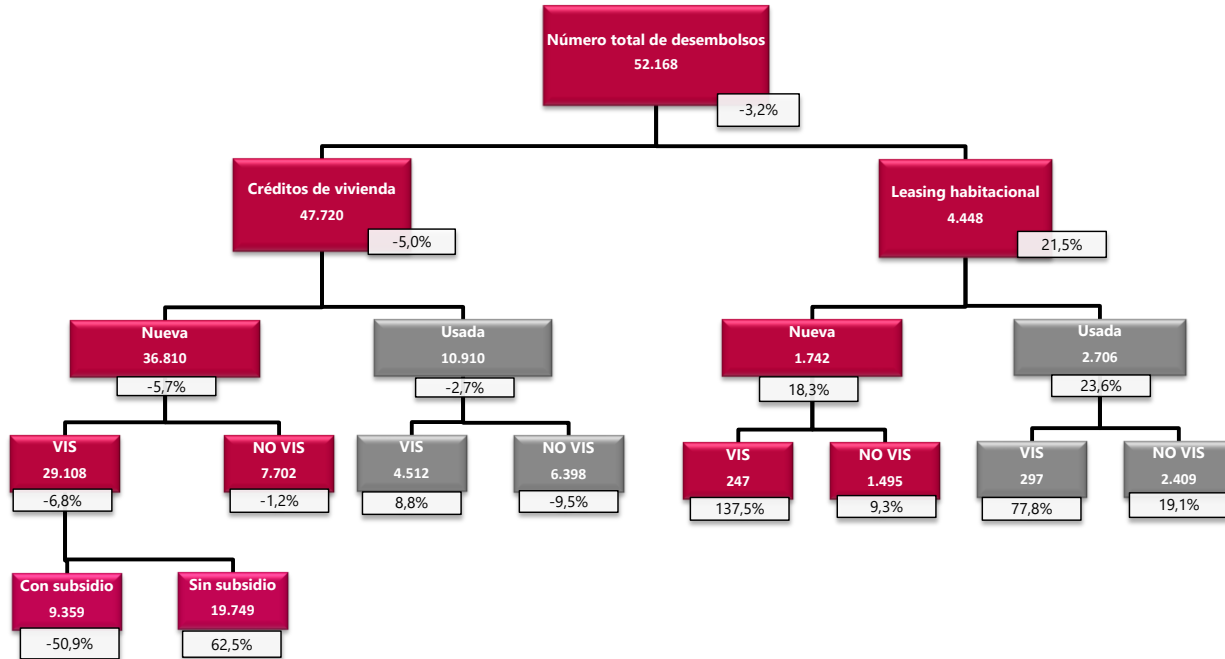
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Edificaciones Residencial – ICOCED.

* Millones de pesos y variación anual.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de créditos para compra de vivienda en el cuarto trimestre de 2025, identificando los créditos de vivienda y operaciones de leasing habitacional por viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

Diagrama 2

**Estructura general – Número y variación anual de desembolsos para compra de Vivienda (unidades)
IV trimestre de 2025^p**



Fuente: DANE, FIVI.

p: cifra provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2025, identificando los créditos de vivienda y leasing habitacional por viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

1.1.1 Cuarto trimestre 2025^P

Durante el cuarto trimestre de 2025, se desembolsaron \$8.656.077 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$7.189.602 millones fueron créditos de vivienda y \$1.466.476 millones fueron leasing habitacional (Anexo 1).

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

Total nacional

IV trimestre y doce meses (2023 – 2025^P)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total valor de desembolsos para compra de vivienda				
2023	6.325.977	-2,4	20.582.155	-19,0
2024	7.607.489	20,3	23.672.603	15,0
2025	8.656.077	13,8	29.249.523	23,6
Créditos de vivienda				
2023	5.583.504	12,2	17.452.157	-9,1
2024	6.517.414	16,7	20.566.748	17,8
2025	7.189.602	10,3	24.235.747	17,8
Leasing habitacional				
2023	742.473	-50,6	3.129.997	-49,5
2024	1.090.075	46,8	3.105.854	-0,8
2025	1.466.476	34,5	5.013.776	61,4

Fuente: DANE, FIVI.

p: cifra provisional

En el cuarto trimestre de 2025, 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 \$3.799.272 millones, con una variación anual de 10,3%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$3.155.616 millones de pesos, sumando 5,9 puntos porcentuales a la variación y para leasing habitacional se desembolsaron \$643.656 millones de pesos (Anexo 1).

Tabla 2. Variación del valor de los desembolsos para compra de vivienda Total nacional (IV trimestre 2025^P / IV trimestre 2024)

Variación del valor de los desembolsos	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2024	2025	2024	2025
Total	15,7	10,3	15,7	10,3
Créditos de vivienda	12,3	6,9	10,8	5,9
Leasing habitacional	41,2	30,4	4,8	4,4

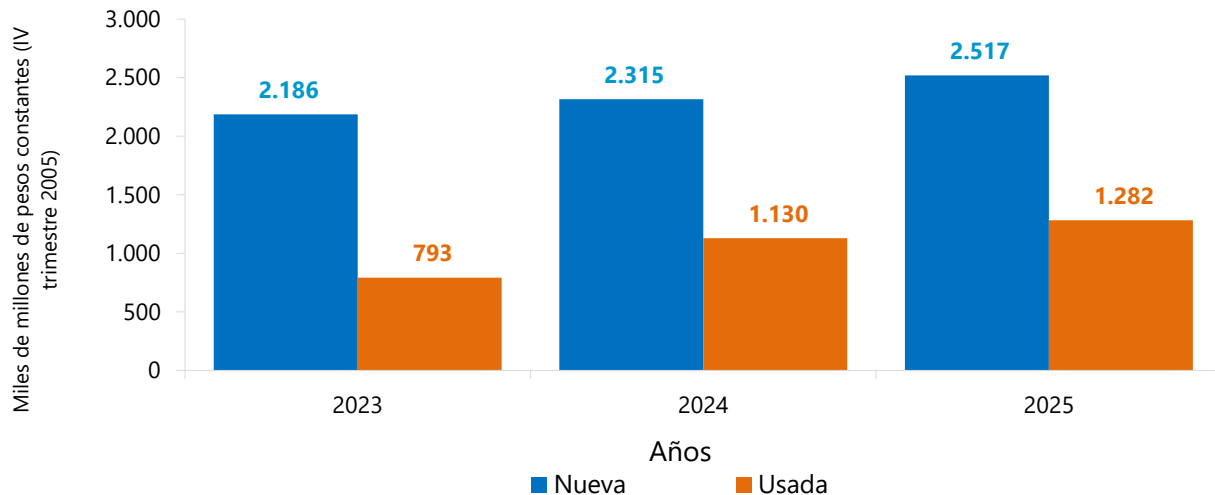
Fuente: DANE, FIVI.

p: cifra provisional

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

El valor de los desembolsos a precios constantes en el cuarto trimestre de 2025, para compra de vivienda nueva fueron de \$2.517 miles de millones de pesos, registrando una variación de 8,8% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los desembolsos para compra de vivienda usada fueron de \$1.282 miles de millones de pesos, registrando una variación de 13,4% (Anexo 2).

Gráfico 2. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (precios constantes) Total nacional IV trimestre (2023 - 2025^P)



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

1.1.2 Doce meses a diciembre 2025

Durante los últimos doce meses a diciembre de 2025, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron \$12.810.092 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación de 19,7%. Para créditos de vivienda se desembolsaron \$10.614.232 millones, con una variación de 14,1% y sumando 12,3 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron \$2.195.860 millones, presentando variación de 56,4% y sumando 7,4 puntos porcentuales (Anexo 1).

Tabla 3. Variación doce meses del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda Total nacional (I trimestre 2025- IV trimestre 2025)^P/(I trimestre 2024– IV trimestre 2024)

Variación del valor de los desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2024	2025	2024	2025
Total	10,8	19,7	10,8	19,7
Créditos de vivienda	13,5	14,1	11,5	12,3
Leasing habitacional	-4,5	56,4	-0,7	7,4

Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

1.2 Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

1.2.1 Cuarto trimestre de 2025^P

En el cuarto trimestre de 2025, se financiaron 52.168 viviendas, lo que representó una variación negativa de 3,2% respecto al mismo trimestre de 2024 (53.902 viviendas). De las unidades financiadas, 47.720 correspondieron a créditos de vivienda y 4.448 a leasing habitacional (Anexo 8).

Tabla 4. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

Total nacional

IV trimestre y doce meses (2023 – 2025^P)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total número de desembolsados para compra de vivienda				
2023	55.534	12,5	172.866	-12,6
2024	53.902	-2,9	179.643	3,9
2025	52.168	-3,2	182.578	1,6
Créditos de vivienda				
2023	52.858	21,2	161.439	-7,6
2024	50.241	-5,0	168.832	4,6
2025	47.720	-5,0	166.697	-1,3
Leasing habitacional				
2023	2.676	-53,4	11.427	-50,4
2024	3.661	36,8	10.811	-5,4
2025	4.448	21,5	15.881	46,9

Fuente: DANE, FIVI.

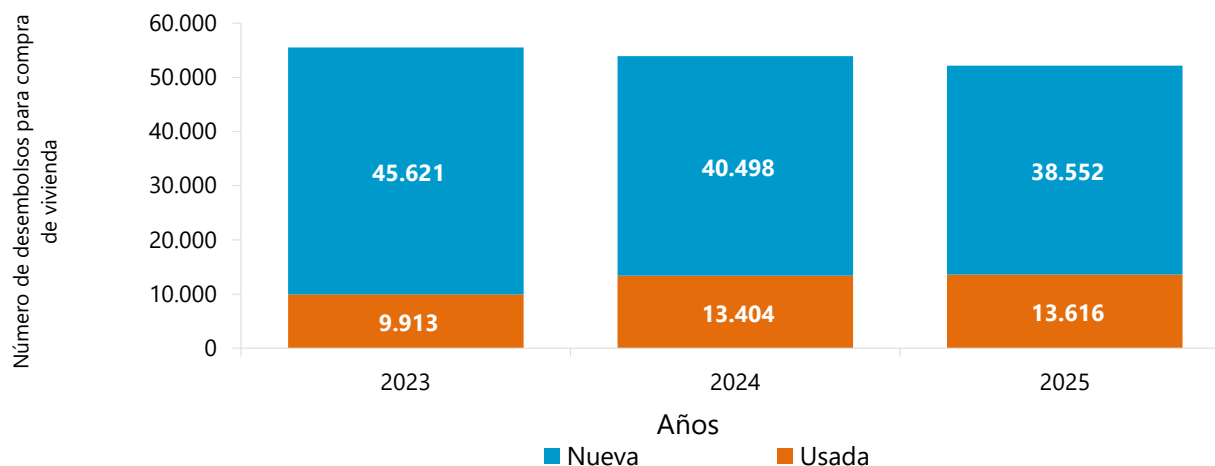
P: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas fueron 38.552 con una variación negativa de 4,8% y las usadas 13.616, presentando una variación de 1,6% frente al mismo trimestre de 2024 (Anexo 9).

Gráfico 3. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (unidades)

Total nacional

IV trimestre (2023 – 2025^P)



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

1.2.2 Doce meses a diciembre 2025

Durante los últimos doce meses a diciembre de 2025, se financiaron 182.578 unidades habitacionales, de las cuales 166.697 fueron créditos de vivienda y 15.881 leasing habitacional. La variación de 1,6% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de Leasing habitacional que sumaron a la variación 2,8 puntos porcentuales (Anexo 8).

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

Total nacional

(I trimestre 2025 - IV trimestre 2025)^P/(I trimestre 2024 - IV trimestre 2024)

Número de desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2024	2025	2024	2025
Total	3,9	1,6	3,9	1,6
Créditos de vivienda	4,6	-1,3	4,3	-1,2
Leasing habitacional	-5,4	46,9	-0,4	2,8

Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

2. Resultados por entidades financiadoras

2.1 Valor y número de desembolsos

2.1.1 Cuarto trimestre 2025^P

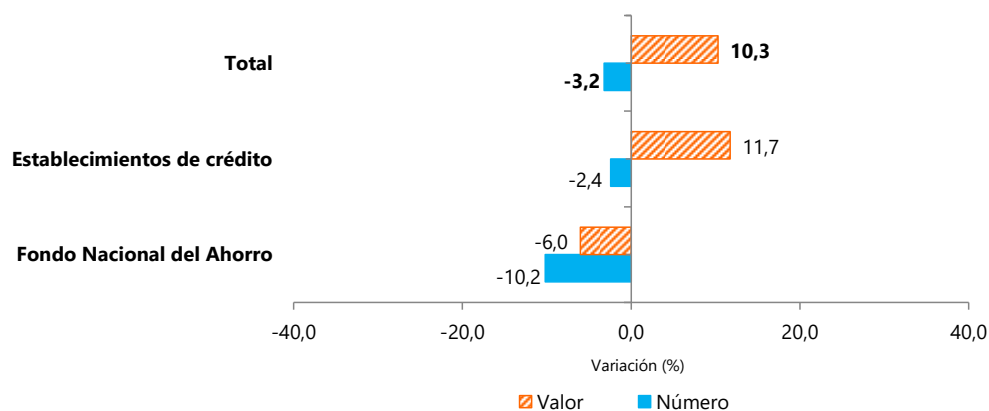
En el cuarto trimestre de 2025, el valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó un crecimiento de 10,3% frente al mismo trimestre de 2024. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación de 11,7% y el Fondo Nacional del Ahorro presentó una variación negativa de 6,0% (Anexo 3).

El número de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2025, frente al mismo trimestre del año 2024 obtuvo una variación negativa de 3,2%. Este comportamiento se explica por las variaciones negativas de los establecimientos de crédito de 2,4% y la variación negativa del Fondo Nacional del Ahorro que en esta oportunidad fue de 10,2% (Anexo 10).

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

Total nacional

IV trimestre 2025^P



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

2.1.2 Doce meses a diciembre 2025

Durante los últimos doce meses a diciembre de 2025, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda aumentó 19,7% frente a los doce meses a diciembre 2024, este comportamiento obedeció al crecimiento de los establecimientos de crédito de 23,2%, sin embargo, se registró una disminución del Fondo Nacional del Ahorro de 12,3% (Anexo 3).

3. Vivienda de interés social

3.1. Valor de los desembolsos para compra de vivienda

3.1.1 Cuarto trimestre 2025^P

Del monto total de desembolsos durante el cuarto trimestre de 2025 para compra de vivienda, el 44,4% se otorgó para la compra de vivienda VIS (precios constantes). En cuanto al número de créditos desembolsados para financiar vivienda, la VIS participó con 65,5% del total (Anexo 1, 4 y 11).

Tabla 6. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)

Total nacional

IV trimestre de 2025^P

Vivienda	Valor de desembolsos		Número de desembolsos
	(millones de pesos corrientes)	(millones de pesos constantes)	
Total vivienda	8.656.077	3.799.272	52.168
Vivienda de interés social	3.839.448	1.685.187	34.164
Vivienda diferente de VIS	4.816.629	2.114.085	18.004

Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

3.1.2 Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el cuarto trimestre de 2025 a precios constantes fue de \$1.685.187 millones de pesos. Los desembolsos para créditos de vivienda para adquisición de VIS presentaron variación de 7,3% y las operaciones de leasing habitacional para VIS una variación de 117,9% (Anexo 4).

Tabla 7. Valor de los desembolsos para compra de VIS (millones de pesos constantes)

Total nacional

IV trimestre y doce meses (2023 – 2025)^P

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total valor de desembolsados para compra de VIS				
2023	1.418.547	58,5	3.952.567	7,9
2024	1.555.073	9,6	4.887.714	23,7
2025	1.685.187	8,4	5.332.492	9,1
Créditos de vivienda				
2023	1.409.212	58,8	3.912.038	7,6
2024	1.540.073	9,3	4.836.866	23,6
2025	1.652.508	7,3	5.222.257	8,0
Leasing habitacional				
2023	9.336	20,3	40.529	42,8
2024	15.000	60,7	50.848	25,5
2025	32.679	117,9	110.235	116,8

Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

En el período de análisis, el valor de desembolsos para compra de viviendas VIS nuevas presentaron una variación de 5,8% y las VIS usadas una variación de 29,0% frente al mismo trimestre de 2024 (Anexo 5).

Tabla 8. Variación anual del valor de créditos desembolsados para compra de VIS (precios constantes)

Total nacional

(IV trimestre 2025 / IV trimestre 2024)^P

Valor de desembolsos VIS	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2024	2025	2024	2025
Total	9,6	8,4	9,6	8,4
VIS Nueva	5,1	5,8	4,7	5,1
VIS Usada	66,2	29,0	4,9	3,3

Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

3.1.3 Doce meses a diciembre 2025

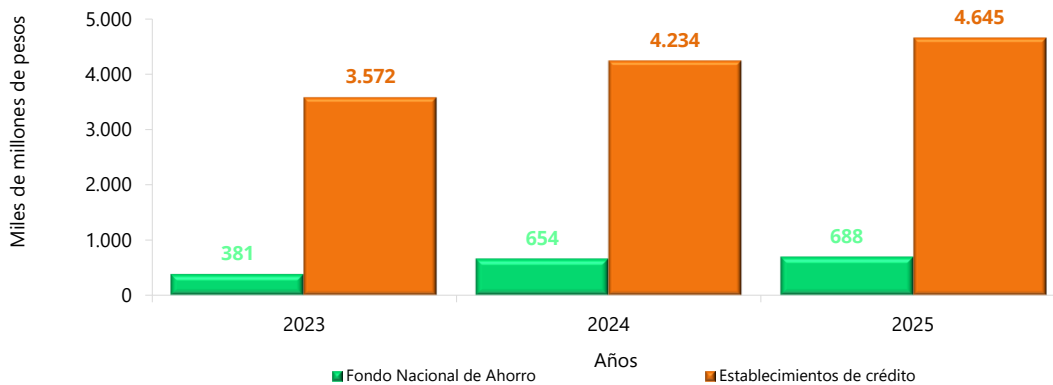
Durante los últimos doce meses a diciembre de 2025, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 9,1% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de 4,5% y los concedidos para VIS usada 41,4% (Anexo 4 y 5).

Del monto total de desembolsos para la compra de vivienda de interés social, los establecimientos de crédito entregaron \$4.645 miles de millones y el Fondo Nacional del Ahorro \$688 miles de millones de pesos a precios constantes (Anexo 5).

Gráfico 5. Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS (miles de millones), por entidad financiadora

Total nacional

Doce meses a diciembre (2023 – 2025^P)



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

3.2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda VIS

3.2.1 Cuarto trimestre 2025^P

En el cuarto trimestre de 2025, el número de créditos desembolsados para compra de vivienda de interés social registró una variación negativa de 4,2% frente al mismo trimestre de 2024, este comportamiento obedeció al decrecimiento de la VIS nueva de 6,3% y al crecimiento de la VIS usada de 11,5%. En total, se financiaron 34.164 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 29.355 correspondieron a soluciones nuevas y 4.809 a VIS usadas (Anexo 12).

Tabla 9. Número de viviendas de interés social financiadas

Total nacional

IV trimestre y doce meses (2023 – 2025^P)

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total número de créditos desembolsados para compra de VIS				
2023	39.517	52,4	113.902	4,8
2024	35.645	-9,8	122.676	7,7
2025	34.164	-4,2	115.500	-5,8
VIS nueva				
2023	36.721	57,0	99.704	1,4
2024	31.332	-14,7	107.255	7,6
2025	29.355	-6,3	96.257	-10,3
VIS usada				
2023	2.796	10,7	14.198	38,0
2024	4.313	54,3	15.421	8,6
2025	4.809	11,5	19.243	24,8

Fuente: DANE, FIVI

P: cifra provisional

3.2.2 Doce meses a diciembre 2025

Durante los últimos doce meses a diciembre de 2025, se financiaron 115.500 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 96.257 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 19.243 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el mismo período 2024, el total de viviendas financiadas presentó variación negativa de 5,8%. La vivienda de interés social nueva, registro una variación negativa de 10,3% y la usada 24,8% respectivamente. (Anexo 12).

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

Bogotá, Antioquia, Valle, y Cundinamarca concentraron el 72,6% del valor total de desembolsos de los créditos de vivienda durante el cuarto trimestre de 2025. La variación de 6,9% del valor de los desembolsos de los créditos de vivienda en el cuarto trimestre de 2025, se explicó principalmente por el comportamiento de Antioquia, Valle y Bogotá que sumaron en conjunto 7,6 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 15).

Tabla 10. Variación anual, contribución y participación de los créditos de vivienda desembolsados por departamento* y Bogotá, D.C.

Total nacional

IV trimestre (2024 – 2025)^P

Departamento	IV trimestre 2024	IV trimestre 2025	Variación anual %	Millones de pesos constantes		
				Contribución a la variación	Distribución %	
Total nacional	2.951.241	3.155.616	6,9	6,9	100	
Antioquia	438.743	526.455	20,0	3,0	16,7	
Valle	283.082	356.488	25,9	2,5	11,3	
Bogotá	1.073.563	1.136.615	5,9	2,1	36,0	
Caldas	23.991	49.871	107,9	0,9	1,6	
Risaralda	57.207	68.725	20,1	0,4	2,2	
Cundinamarca	259.803	270.422	4,1	0,4	8,6	
Magdalena	20.207	30.546	51,2	0,4	1,0	
Boyacá	32.565	37.904	16,4	0,2	1,2	
La Guajira	5.505	6.301	14,5	0,0	0,2	
Casanare	5.396	6.056	12,2	0,0	0,2	
Resto ¹	5.943	5.960	0,3	0,0	0,2	
Meta	41.016	40.860	-0,4	0,0	1,3	
Caquetá	3.560	2.963	-16,8	0,0	0,1	
Sucre	6.517	5.804	-11,0	0,0	0,2	
Tolima	81.524	80.590	-1,1	0,0	2,6	
Santander	101.723	100.735	-1,0	0,0	3,2	
Córdoba	15.377	13.871	-9,8	-0,1	0,4	
Nariño	17.289	15.516	-10,3	-0,1	0,5	
Cauca	24.627	21.614	-12,2	-0,1	0,7	
Nte Santander	48.177	45.149	-6,3	-0,1	1,4	
Quindío	30.595	26.950	-11,9	-0,1	0,9	
Huila	30.515	25.850	-15,3	-0,2	0,8	
Cesar	38.336	28.387	-26,0	-0,3	0,9	
Bolívar	93.734	77.654	-17,2	-0,5	2,5	
Atlántico	212.246	174.331	-17,9	-1,3	5,5	

Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

*Departamento de solicitud de los créditos de vivienda

Resto¹. Agrupa los siguientes departamentos: Chocó, Arauca, Putumayo, Archipiélago de San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.

Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Edificaciones Residenciales - ICOCED.

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

4.1 Número créditos hipotecarios*

En el cuarto trimestre de 2025 de los 52.168 créditos desembolsados que fueron solicitados a nivel nacional, el 69,4% se concentraron en Bogotá, Antioquia, Valle del Cauca y Cundinamarca (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 11. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud

Total nacional

IV trimestre 2025^P

Departamentos de solicitud	Número desembolsos	Participación %
Bogotá D.C	17.742	34,0%
Antioquia	6.835	13,1%
Valle del Cauca	6.570	12,6%
Cundinamarca	5.036	9,7%
Resto**	15.985	30,6%
Total	52.168	100,0%

Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

**relaciona el resto de los departamentos del País.

Para el cuarto trimestre de 2025 de los 17.742 desembolsos solicitados en la ciudad de Bogotá, el 93,4% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en la misma ciudad y Cundinamarca (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 12. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de las viviendas financiadas

Total Bogotá

IV trimestre 2025^P

Departamentos de solicitud	Departamento de ubicación	Número desembolsos	Participación %
BOGOTÁ	Bogotá	15.066	84,9%
	Cundinamarca	1.505	8,5%
	Atlantico	218	1,2%
	Antioquia	187	1,1%
	Resto**	766	4,3%
	Total	17.742	100,0%

Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

**relaciona el resto de los departamentos del País.

Para el cuarto trimestre de 2025 de los 6.835 desembolsos solicitados en el departamento de Antioquia, el 94,7% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en el mismo departamento (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 13. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de las viviendas financiadas

Total Antioquia
IV trimestre 2025^P

Departamentos de solicitud	Departamento de ubicación	Número desembolsos	Participación %
ANTIOQUIA	Antioquia	6.470	94,7%
	Bogota D.C	131	1,9%
	Valle del Cauca	48	0,7%
	Resto**	186	2,7%
	Total	6.835	100,0%

Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

**relaciona el resto de los departamentos del País.

En el cuarto trimestre de 2025 de los 6.570 desembolsos solicitados en el departamento de Valle del Cauca, el 95,6% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en el mismo departamento (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 14. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de las viviendas financiadas

Total Valle del Cauca
IV trimestre 2025^P

Departamentos de solicitud	Departamento de ubicación	Número desembolsos	Participación %
VALLE DEL CAUCA	Valle del Cauca	6.281	95,6%
	Cauca	68	1,0%
	Bogota D.C	63	1,0%
	Resto**	158	2,4%
	Total	6.570	100,0%

Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

**relaciona el resto de los departamentos del País.

5. Caracterización de créditos hipotecarios

5.1 Valor de los créditos desembolsados según sexo

En el cuarto trimestre de 2025, se desembolsaron \$ 8.656.077 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales \$4.435.128 millones fueron desembolsados a hombres, \$4.220.949 millones fueron desembolsados para mujeres (Serie tipo base municipios).

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

Total nacional

I trimestre 2023 – IV trimestre 2025^P



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

*El gráfico no presenta los valores de las categorías otros y sin clasificar, dado que por su proporción no se alcanzan a visualizar en el mismo. Para conocer los datos precisos estos pueden ser consultados en la serie tipo base municipios.

5.1.1 Número de los créditos desembolsados según sexo

Durante el cuarto trimestre de 2025, el número de desembolsos fue de 52.168, se distribuyó de la siguiente forma: hombres 47,6%, mujeres 52,4% (Serie tipo base municipios).

Gráfico 7. Número de los créditos desembolsados según sexo

Total nacional

I trimestre 2023 – IV trimestre 2025^P



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

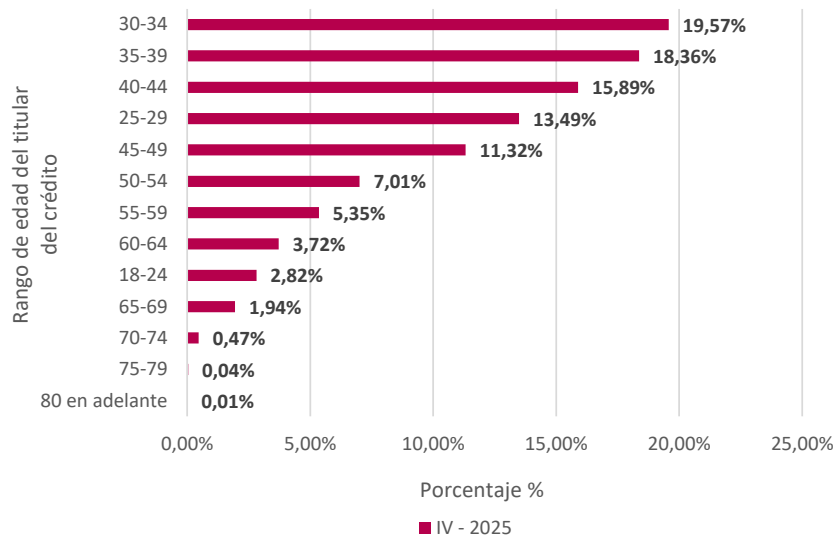
Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

*El gráfico no presenta los valores de las categorías otros y sin clasificar, dado que por su proporción no se alcanzan a visualizar en el mismo. Para conocer los datos precisos estos pueden ser consultados en la serie tipo base municipios.

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

En el cuarto trimestre de 2025, el 37,94% del total del valor de los desembolsos de créditos hipotecarios se concentraron en el rango de edad de los 30 a 39 años (Serie tipo base municipios).

Gráfico 8. Participación valor de los créditos desembolsados según rango de edad
Total nacional
IV trimestre 2025^P



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

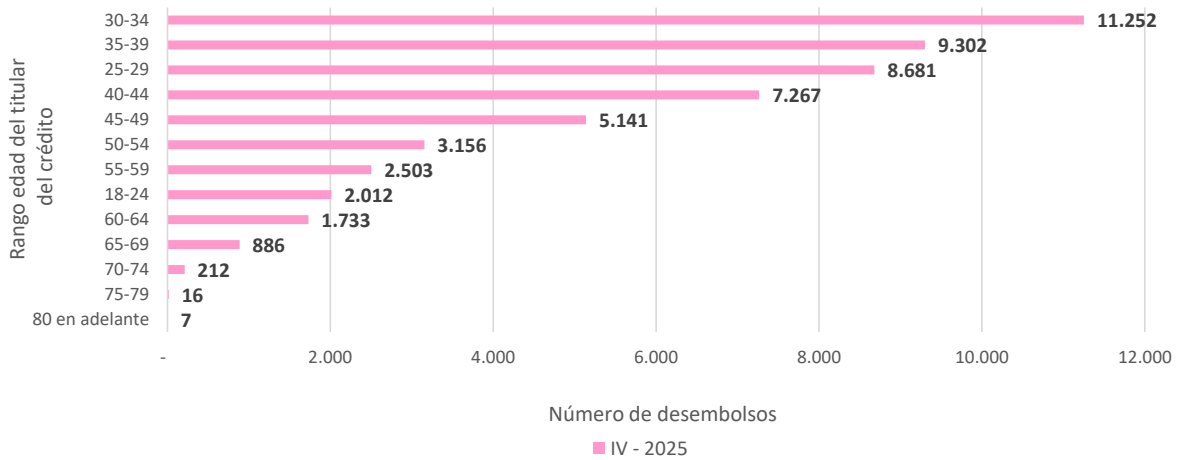
5.2.1 Número de los créditos desembolsados según rango de edad

En el cuarto trimestre de 2025, los rangos de edad con mayor número de desembolsos fueron de 30 a 34 años con 11.252 créditos, de 35 a 39 años con 9.302 créditos y de 25 a 29 años 8.681 créditos que corresponden al 56,0% del total de crédito desembolsados (Serie tipo base municipios).

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

Total nacional

IV trimestre 2025^P



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

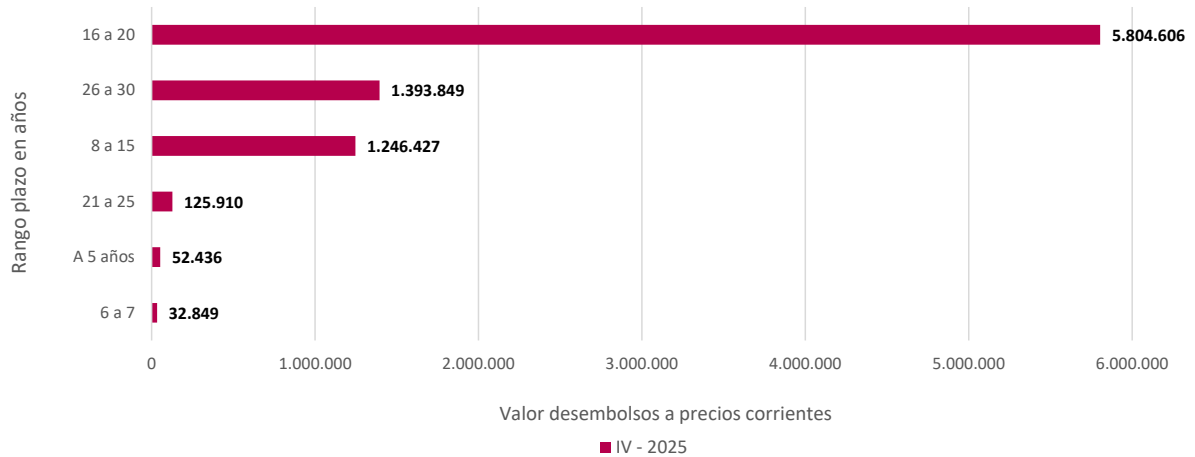
5.3 Valor de los créditos desembolsados según plazo

En el cuarto trimestre de 2025, se desembolsaron \$5.804.606 millones de pesos corrientes con un rango de plazo entre los 16 a 20 años, seguido por el rango de 26 a 30 años con \$1.393.849 millones (Serie tipo base municipios).

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

Total nacional

IV trimestre 2025^P



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

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

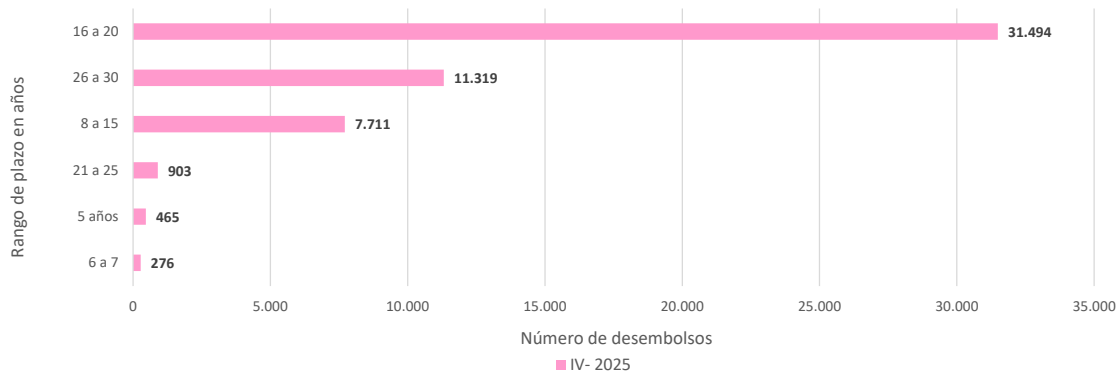
5.3.1 Número de los créditos desembolsados según plazo

Durante el cuarto trimestre de 2025, el rango de plazo con mayor número de desembolsos fue el de 16 a 20 años con 31.494 de los 52.168 desembolsos totales para el período de referencia (Serie tipo base municipios).

Gráfico 11. Número de los créditos desembolsados según plazo

Total nacional

IV trimestre 2025^P



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

6. Relación Préstamo – Garantía

Este indicador también conocido como el Loan to Value (LTV) o relación préstamo-valor es un indicador que mide el porcentaje entre el total del préstamo y el valor del avalúo (valor comercial del inmueble). En cuanto a su interpretación hace referencia al porcentaje de lo prestado en relación con el valor del inmueble. A continuación, se presentan los resultados para el cuarto trimestre de 2025.

Durante el cuarto trimestre de 2025 la relación préstamo-garantía de los créditos hipotecarios fue del 59,0%, desagregado por financiación de vivienda nueva este porcentaje fue del 59,3% y para la vivienda usada el 58,3% (Serie tipo base créditos hipotecarios).

En el cuarto trimestre de 2025 para la vivienda de interés social la relación préstamo-garantía fue del 63,3% y para la vivienda diferente de interés social fue del 55,9%.

Tabla 15. Relación préstamo-garantía créditos hipotecarios, según vivienda nueva-usada y VIS – No VIS

Total nacional
IV trimestre 2025^P

AÑO	TRIMESTRE	VIS			NO VIS		
		NUEVA	USADA	TOTAL	NUEVA	USADA	TOTAL
2025	IV	62,8	66,6	63,3	55,1	56,8	55,9

FUENTE: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

*incluye créditos de vivienda y subrogaciones

7. Operaciones generales de crédito

7.1 Resultados generales

En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito² (desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales para vivienda y otros destinos) exclusivamente de las entidades que forman parte de la cobertura institucional de la operación estadística.

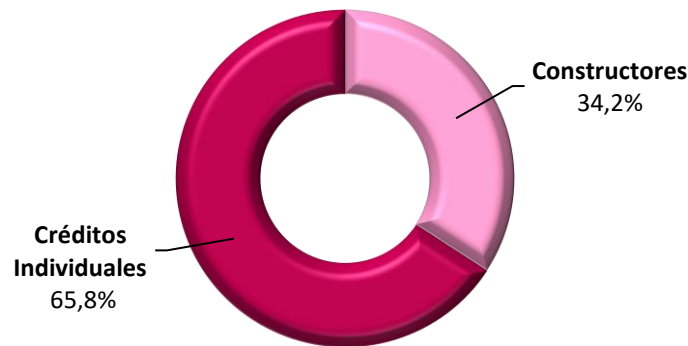
7.1.1 Cuarto trimestre 2025

Durante el cuarto trimestre de 2025, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de \$4.793.391 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005, de los cuales \$1.637.775 millones correspondieron a préstamos a constructores y \$3.155.616 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 21).

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

Total nacional

IV trimestre 2025^P



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

² Las diferencias entre los resultados presentados en este capítulo y los analizados en los anteriores, obedecen fundamentalmente a criterios metodológicos de medición. En la segunda parte, se presentaron los créditos de viviendas y operaciones de leasing habitacional en el período de análisis. En este capítulo se presentan los montos de los desembolsos entregados por las entidades que financian vivienda tanto a constructores como a individuales, sin que sea condición el que medie una entrega física del bien.

Los créditos entregados en el cuarto trimestre de 2025 aumentaron 3,1% frente al mismo trimestre de 2024. Los desembolsos entregados a constructores disminuyeron 3,5% y los créditos directos a individuales presentaron variación positiva de 6,9%.

Tabla 16. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes)

Total nacional

IV trimestre y doce meses (2023 – 2025)^P

Años	IV trimestre	Variación %	Doce meses a Diciembre	Variación %
Total desembolsos de crédito				
	4.084.063	-3,7	13.837.997	-13,5
2024	4.648.314	13,8	15.004.420	8,4
2025	4.793.391	3,1	16.398.450	9,3
Crédito a constructores				
2023	1.454.989	-15,5	5.645.774	-7,1
2024	1.697.074	16,6	5.704.418	1,0
2025	1.637.775	-3,5	5.784.218	1,4
Crédito a individuales o crédito directo				
2023	2.629.074	4,4	8.192.223	-17,5
2024	2.951.241	12,3	9.300.001	13,5
2025	3.155.616	6,9	10.614.232	14,1

Fuente: DANE, FIVI

P: cifra provisional

7.1.2 Doce meses a diciembre 2025

Durante los últimos doce meses a diciembre de 2025, los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda presentaron una variación de 9,3%, al pasar de \$15.004.420 millones en el mismo período 2024, a \$16.398.450 millones en el año 2025. Este resultado obedeció al crecimiento de los créditos a constructores que presentó una variación de 1,4% y de los créditos a individuales o crédito directo de 14,1%.

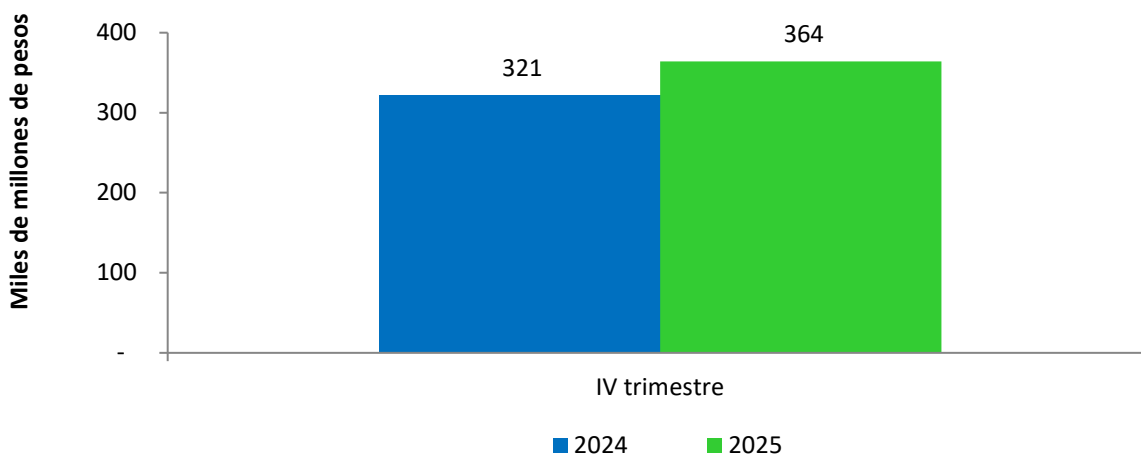
7.2. Subrogaciones para créditos individuales³

7.2.1 Cuarto trimestre 2025^P

En el cuarto trimestre de 2025, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de \$364.242 millones a precios constantes, \$42.849 millones más que en el mismo trimestre de 2024 originando una variación de 13,3% frente al periodo anterior (Anexo 22).

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

Total nacional
IV trimestre (2024 – 2025)^P



Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

7.2.2 Doce meses a diciembre 2025

Durante los últimos doce meses a diciembre de 2025, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un crecimiento de 3,9% con relación al mismo periodo anterior. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de \$987.027 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), \$36.655 millones más que en 2024.

³ Corresponde al traslado de los créditos de constructores a individuales y entre individuales, es decir, el traslado de la deuda del constructor a una persona individual, para el caso de compra de vivienda nueva; para la compra de vivienda usada, corresponde al traslado de la deuda de una persona individual a otra individual.

8. Cuadro resumen financiación de vivienda

Tabla 17. Variaciones del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda

Total nacional

IV trimestre 2025^P

Variables	Anual		Doce meses	
	IV trimestre 2025/ IV trimestre 2024	Contribución (%)	I trimestre 2025 - IV trimestre 2025 / I trimestre 2024 - IV trimestre 2024	Contribución (%)
Desembolsos para compra de vivienda	10,3	10,3	19,7	19,7
Créditos hipotecarios	6,9	5,9	14,1	12,3
Leasing habitacional	30,4	4,4	56,4	7,4
Número de desembolsos	-3,2	-3,2	1,6	1,6
Créditos hipotecarios	-5,0	-4,7	-1,3	-1,2
Leasing habitacional	21,5	1,5	46,9	2,8

Fuente: DANE, FIVI.

P: cifra provisional

En el cuarto trimestre de 2025, la variación anual de los desembolsos para compra de vivienda fue de 10,3%, en comparación con el mismo trimestre de 2024.

Por número de desembolsos para el cuarto trimestre de 2025, la variación anual fue negativa en 3,2% en comparación con el mismo trimestre de 2024.

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 IV trimestre de 2025:

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

$$IC = 100\%$$

La operación estadística para el IV trimestre de 2025, 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 IV trimestre de 2025:

$$IV \text{ trimestre de 2025 valor de los desembolsos} = (0/6.532.510) * 100$$

$$TI = 0\%$$

$$IV \text{ trimestre de 2025 Número de desembolsos} = (0/39.928) * 100$$

TI = 0%

La operación estadística para el IV trimestre de 2025 en sus dos variables de estudio, obtuvo un indicador de imputación del 0%.

Tasa de no respuesta

Es la razón, en porcentaje, del número de unidades que no responden y el número total de unidades de la operación estadística.

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

TNR= (0/24) *100

TNR= 0%

La operación estadística para el IV trimestre de 2025, obtuvo una tasa de no respuesta del 0%.

Ficha Metodológica

Objetivo: Dotar al país y al sistema de financiación de vivienda de indicadores de medición que permitan realizar seguimiento a las políticas públicas relacionadas con la financiación de vivienda a través de los créditos de vivienda y las operaciones de leasing habitacional otorgados por los establecimientos financieros vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Alcance: La operación estadística Financiación de Vivienda hace referencia al valor y número de los desembolsos para compra de vivienda; individuales, a constructores y subrogaciones que son otorgados por los establecimientos de crédito que financian vivienda en el país y se encuentran vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

VARIABLES analizadas: valor y número de los desembolsos para compra de vivienda en pesos corrientes y pesos constantes de I trimestre de 2005 (deflactor Índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV). Desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales.

Tipo de investigación: censo.

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

Periodicidad: trimestral.

Cobertura geográfica: nacional, departamentos y capitales.

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

Variaciones analizadas: Sobre precios constantes de I trimestre de 2021 - ICOCED.

Variación anual: variación porcentual calculada entre el trimestre del año de referencia (i,t) y el mismo trimestre del año inmediatamente anterior (i,t-1).

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

Donde,

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

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

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

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

Donde,

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

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

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

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

Donde,

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

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

Glosario⁴

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

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

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

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

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

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

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

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

Familiar de Vivienda, de acuerdo con la normativa vigente son (Decreto 2190 de 2009, Decreto 428 de 2015, Decreto 0729 de 2017, Decreto 867 de 2019, y el Decreto 2413 de 2018, los cuales están compilados en el Decreto 1077 de 2015).

De manera excepcional, se permite que las familias de poblaciones vulnerables como desplazados, víctimas de actos terroristas y afectados por situaciones de desastre o calamidad pública, apliquen este subsidio para la compra de vivienda usada, igualmente para hogares en situación de desplazamiento y damnificados por atentados terroristas se incluye la modalidad de arrendamiento. Adaptado del concepto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. Aspectos generales Minvivienda. Recuperado de <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda>

Subrogaciones: mecanismo por el cual se traslada la obligación de constructora a individual en el caso de vivienda nueva o de individual a individual para la compra de vivienda usada. (Departamento Administrativo Nacional de estadística – DANE). (s.f)

Vivienda de interés social (VIS): es aquella vivienda cuyo precio máximo de venta no excede el tope en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) de conformidad con la normatividad vigente contenida en el Artículo 91 de la Ley 388 de 1997, CONPES 3819 de 2014, Decreto 1467 de 2019, y Artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.

Vivienda diferente de interés social (No VIS): es definida como aquella cuyo valor supera los topes de precio establecidos para la VIS. El precio es superior a 135 SMMLV y de 150 SMMLV para aquellos municipios que hacen parte del Decreto 1467 de 2019.



@DANEColombia



@DANE_Colombia



/DANEColombia



/DANEColombia

WWW.DANE.GOV.CO

Si requiere información adicional, contáctenos a través del correo

contacto@dane.gov.co

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

Bogotá D.C., Colombia

www.dane.gov.co