



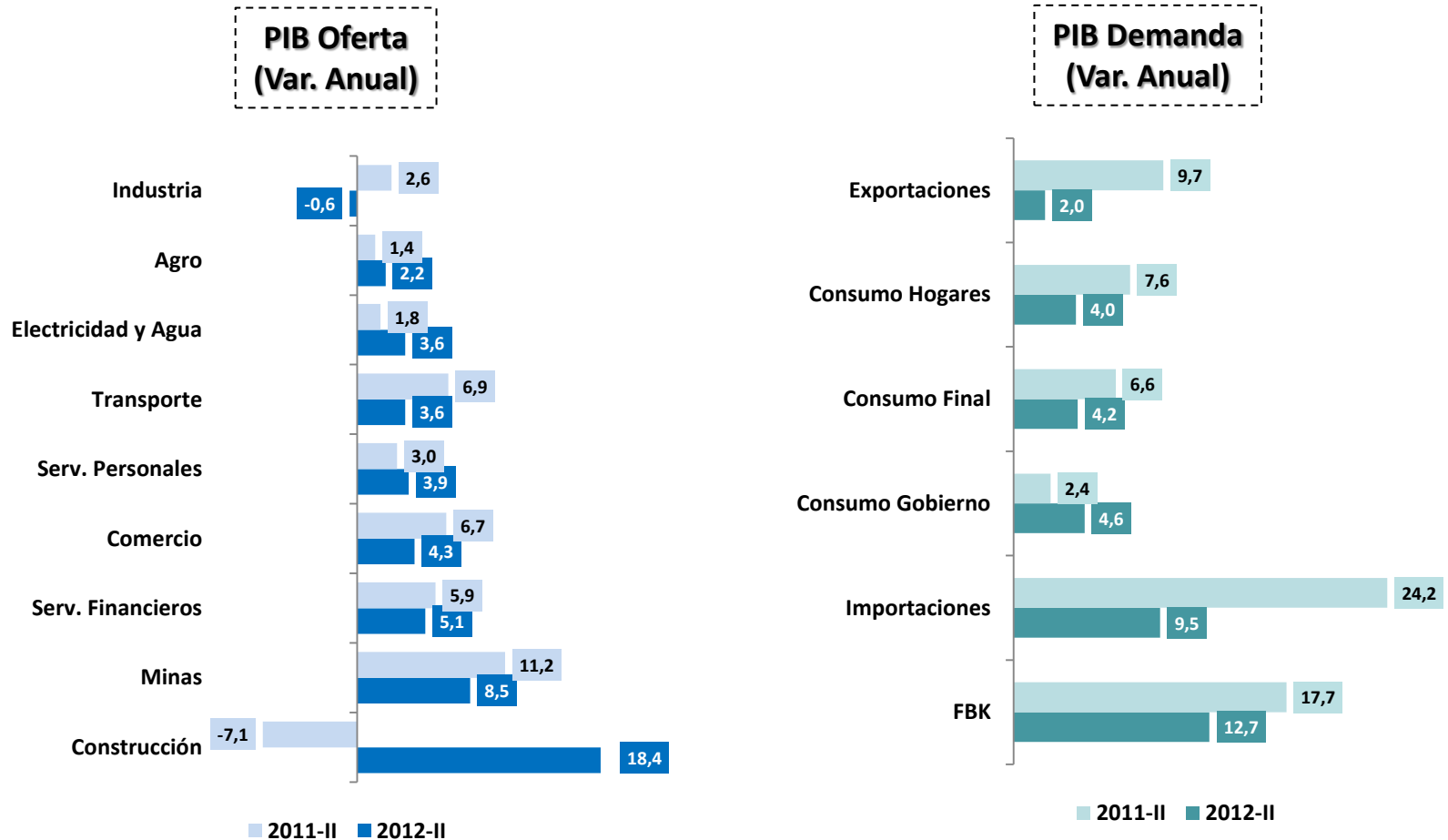
**Titularizadora  
Colombiana**  
UNA CASA PARA TODOS

# **Informe Mensual Sector Hipotecario Julio 2012**

Septiembre de 2012

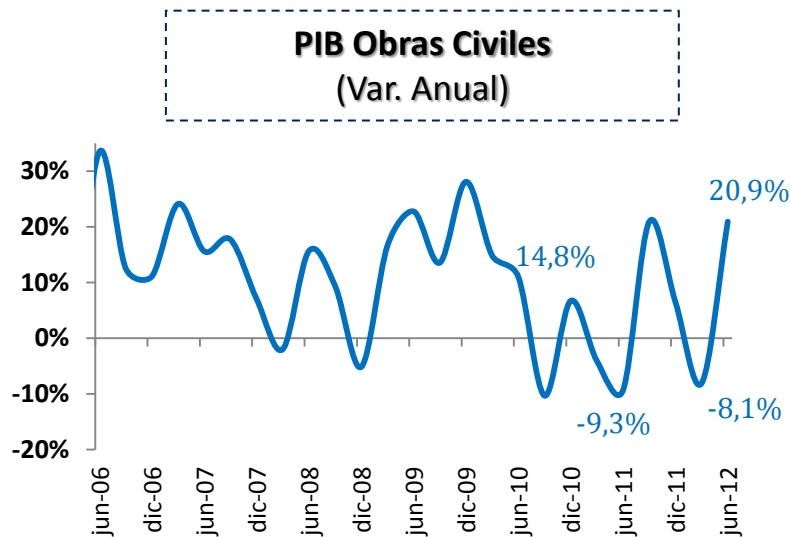
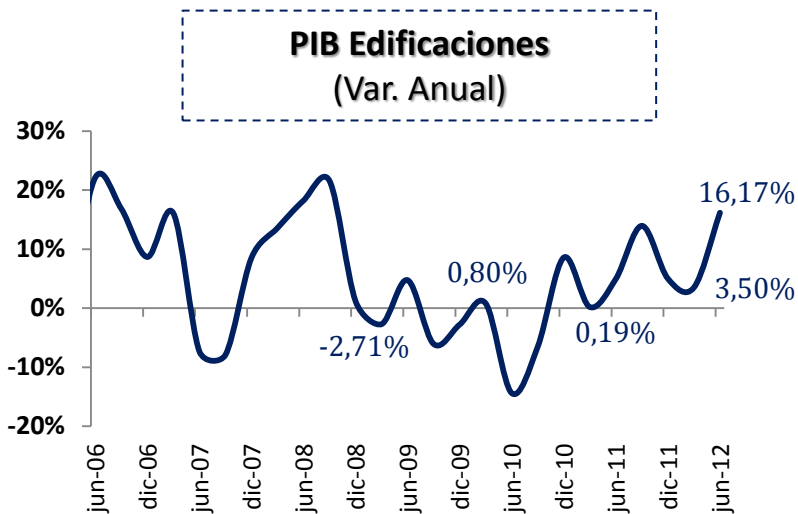
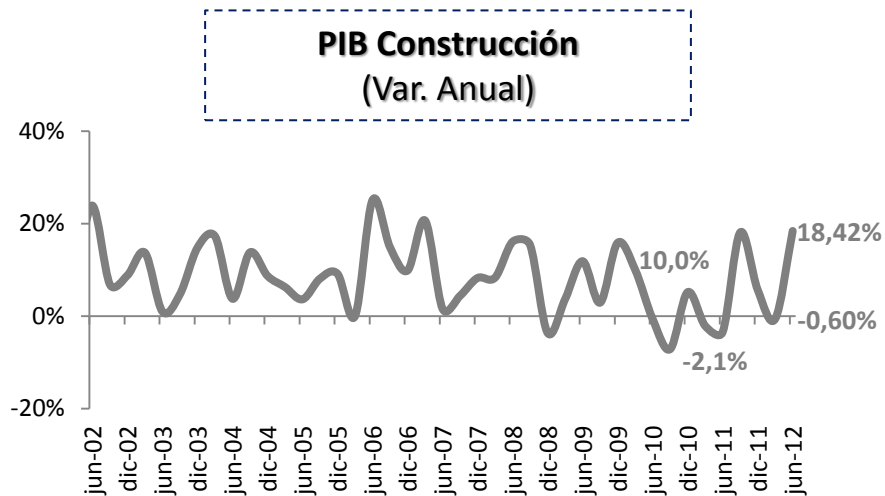


El crecimiento del PIB del segundo trimestre de 2012 ascendió a 4,9%, liderado por el sector de la construcción





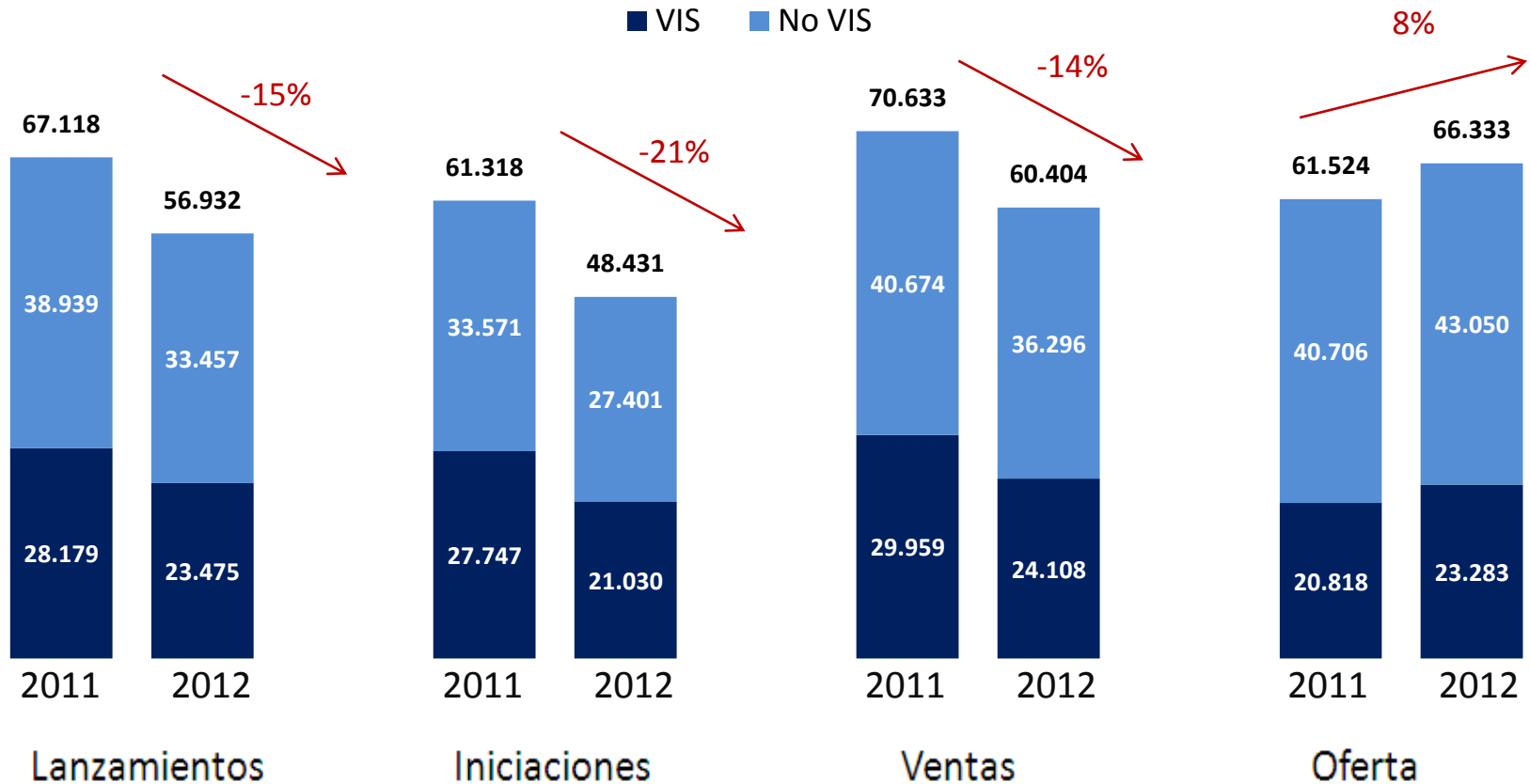
Los dos subsectores de la construcción tuvieron un desempeño sobresaliente





El crecimiento del PIB de edificaciones luce extraño ante la realidad del mercado

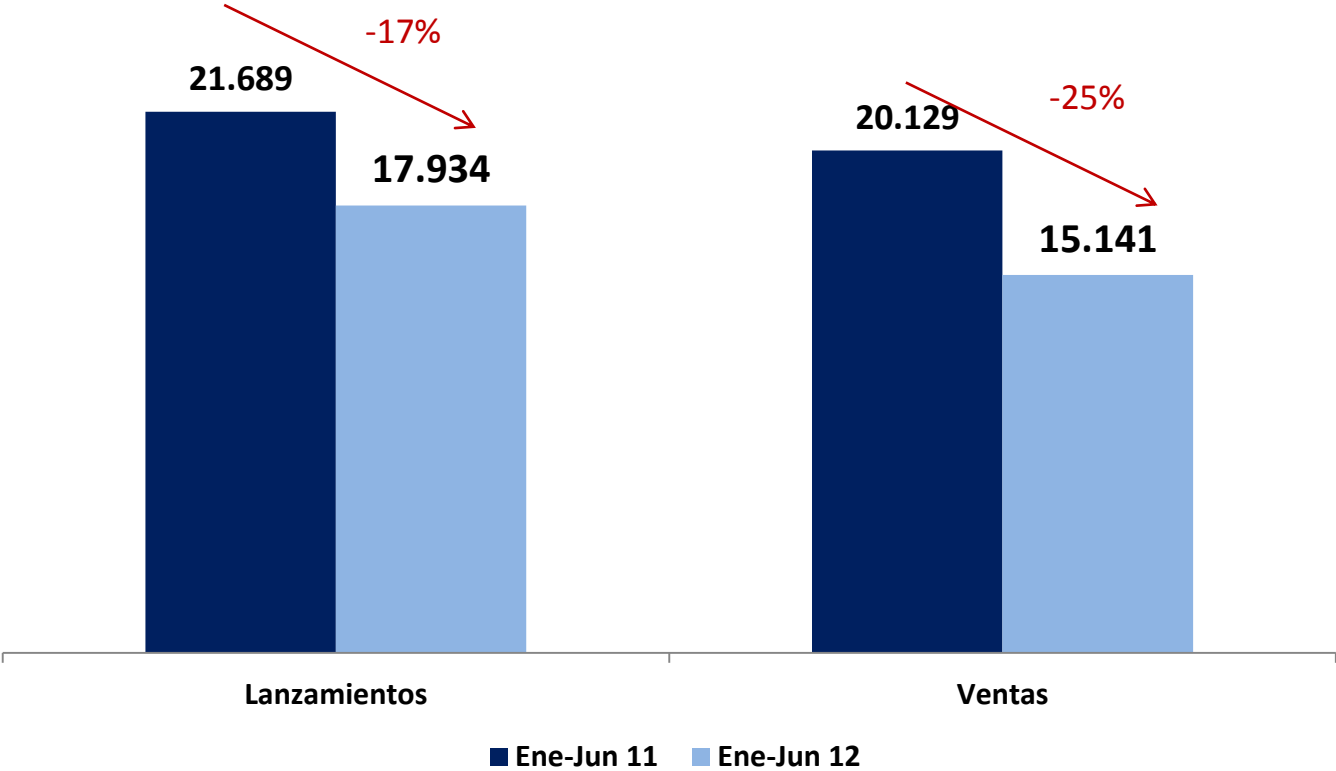
## Total Nacional - Unidades (Enero-Junio 2011 y Enero-Junio 2012)





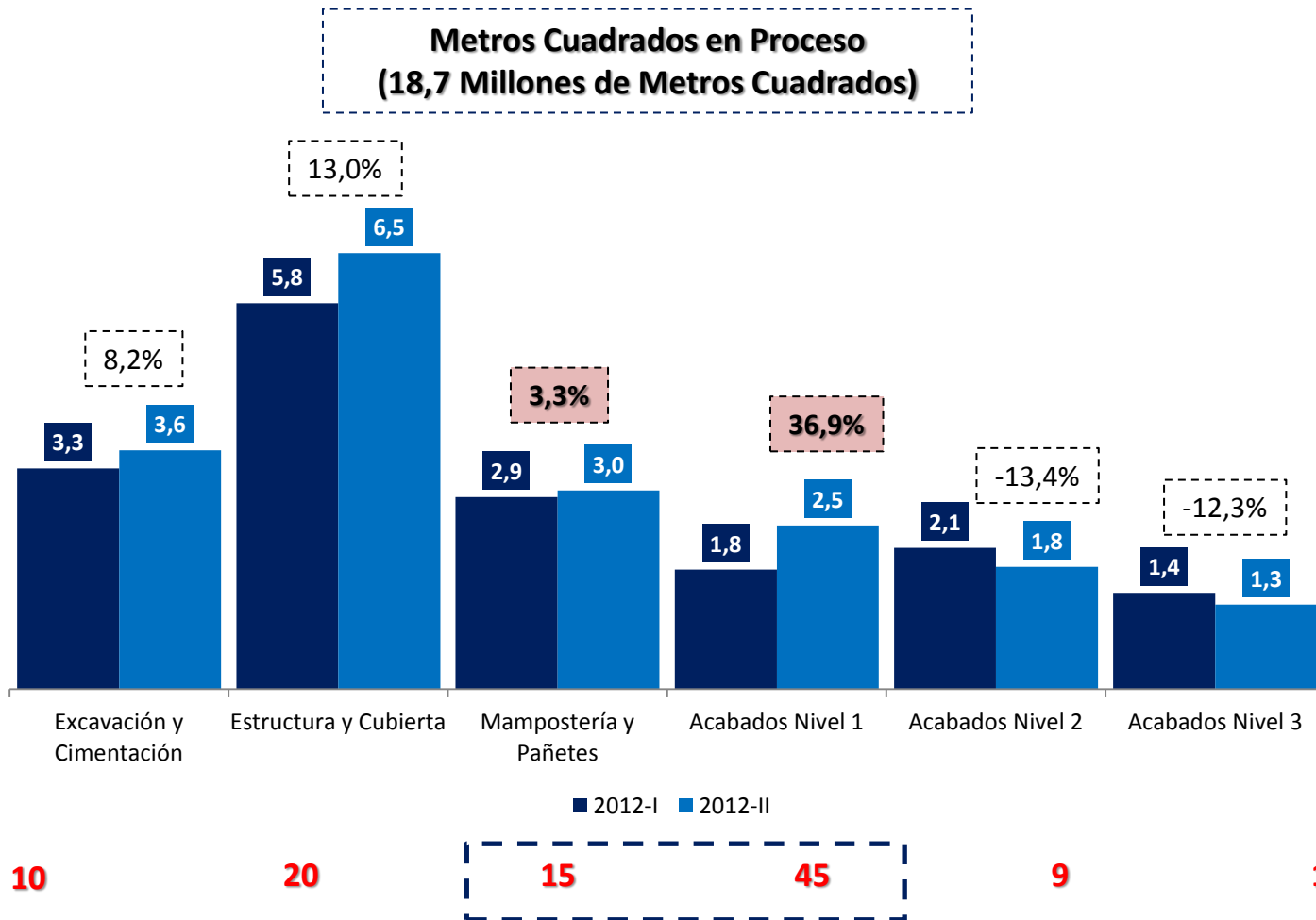
En especial, dado el retroceso de la ciudad de Bogotá

**Bogotá (Sin Municipios Aledaños) - Unidades  
(Enero-Junio 2011 y Enero-Junio 2012)**





Sin embargo, el crecimiento en el PIB de Edificaciones obedece al mayor valor agregado de las etapas constructivas más avanzadas

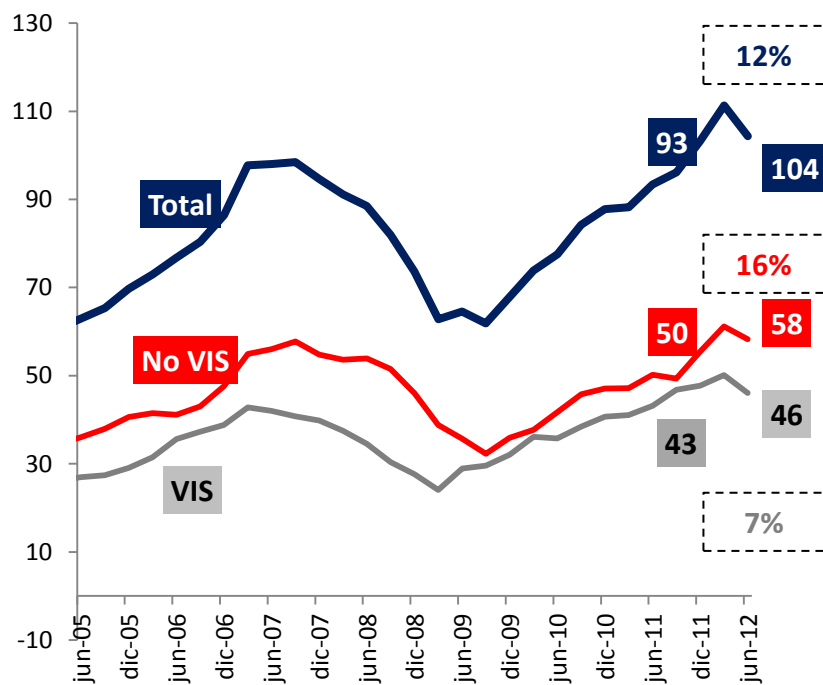


\* Coeficiente de incidencia de la etapa constructiva en el cálculo de V.A

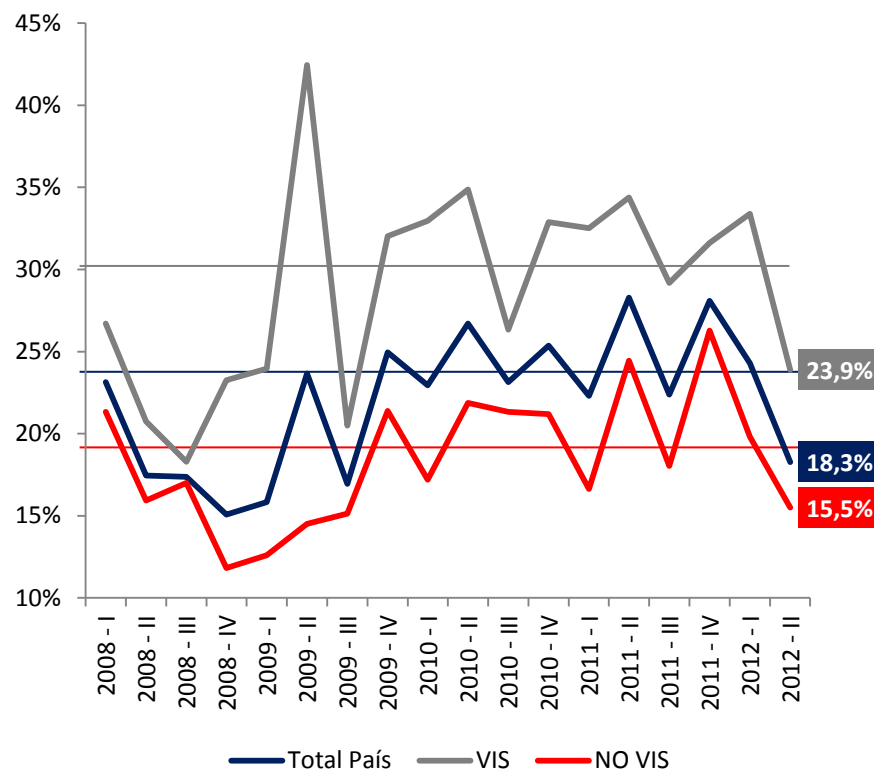


La renovación de las obras en proceso de construcción comenzó a desacelerarse, lo que genera dudas del crecimiento del sector en el futuro

**Unidades Iniciadas de Vivienda  
(Ac. 12 Meses – Miles de Unidades)**



**Obras Nuevas Proceso / Obras Proceso Total**





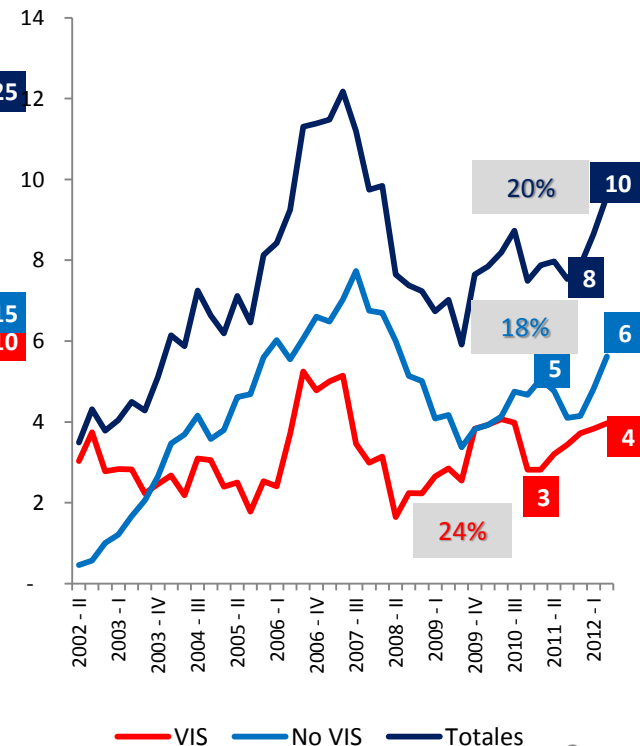
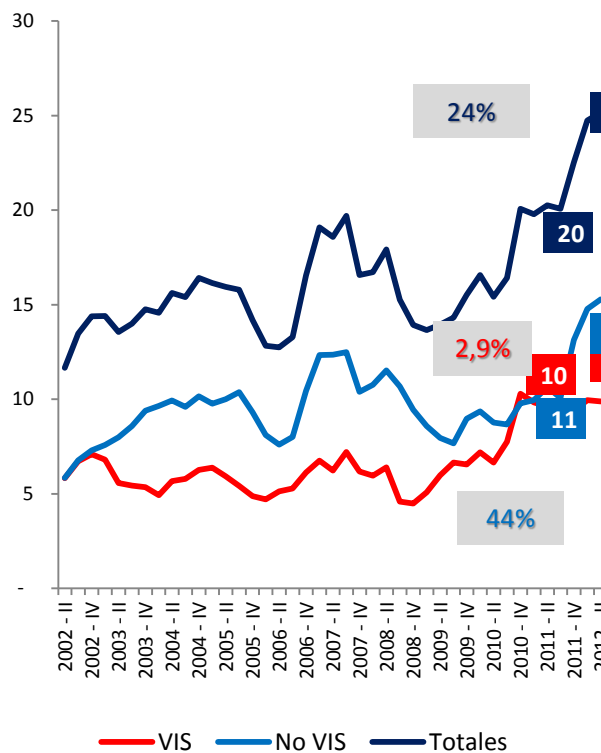
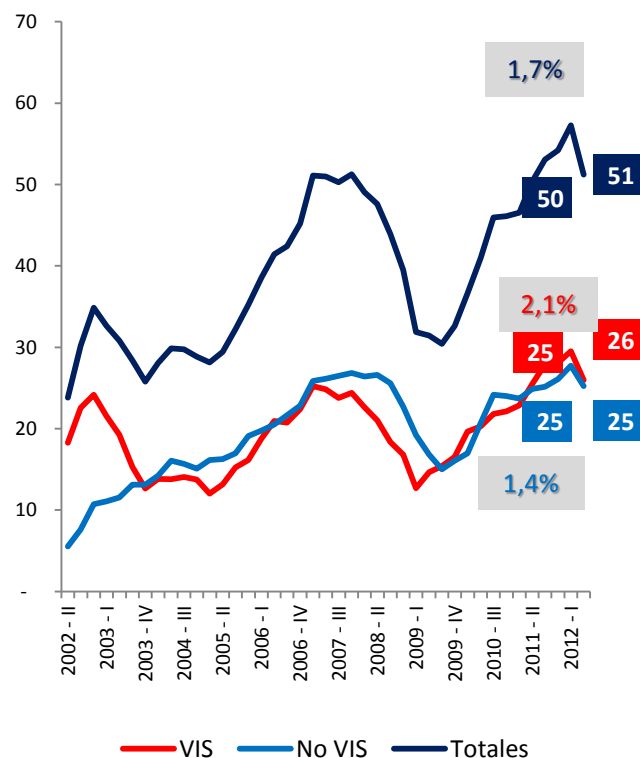
Esta tendencia está liderada por el comportamiento de las iniciaciones de Bogotá

## Unidades de Vivienda Iniciadas (Ac. 12 Meses - Miles)

### Bogotá

### Medellín

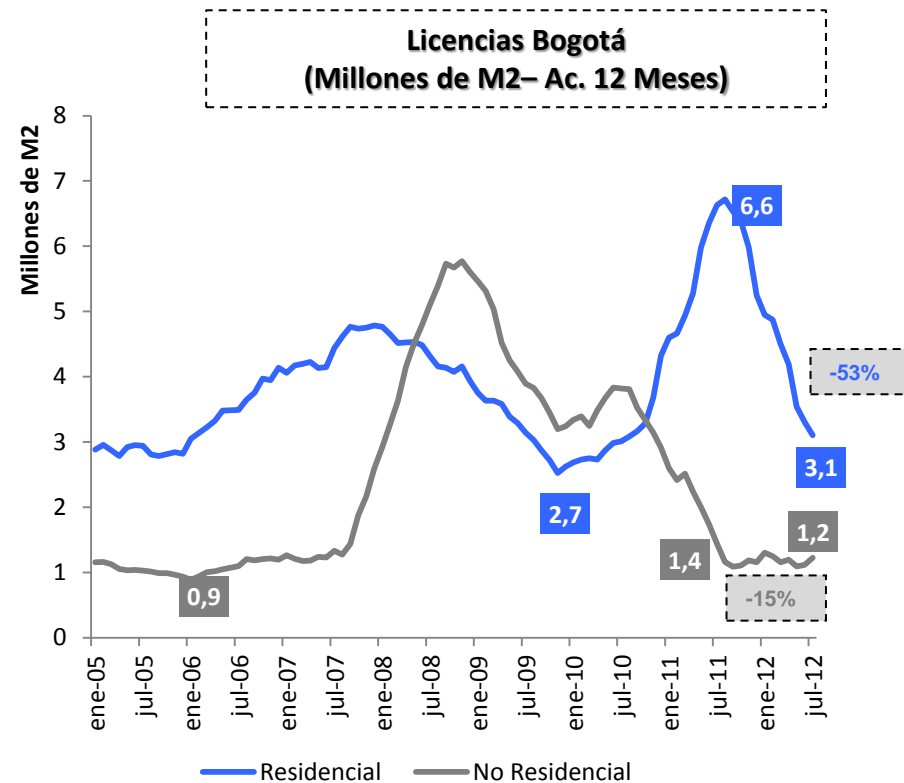
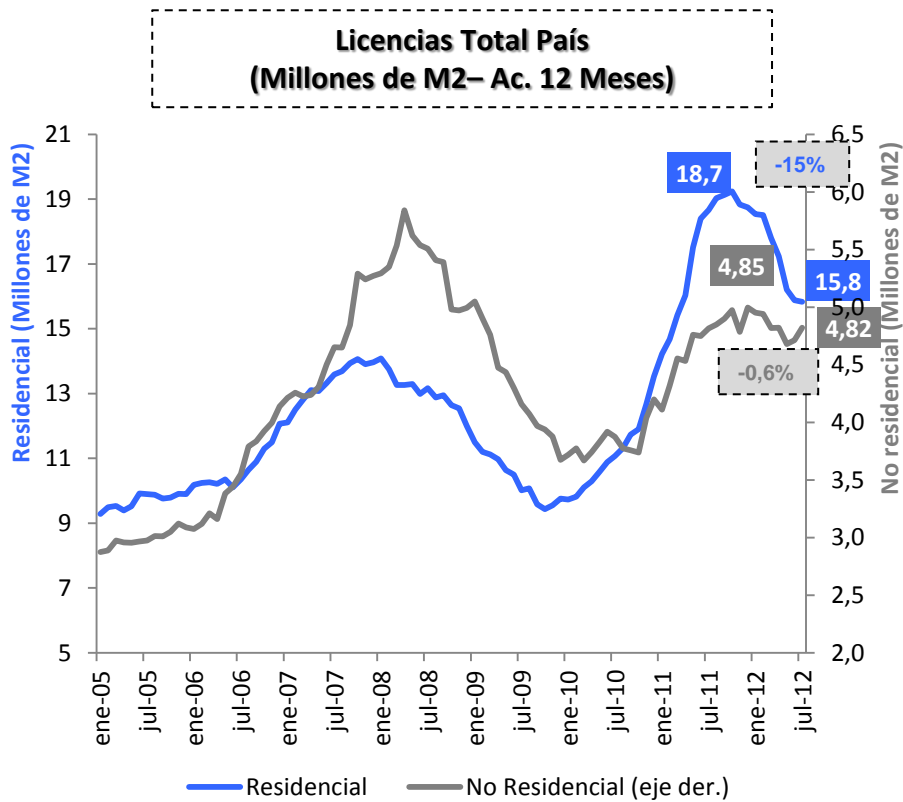
### Cali







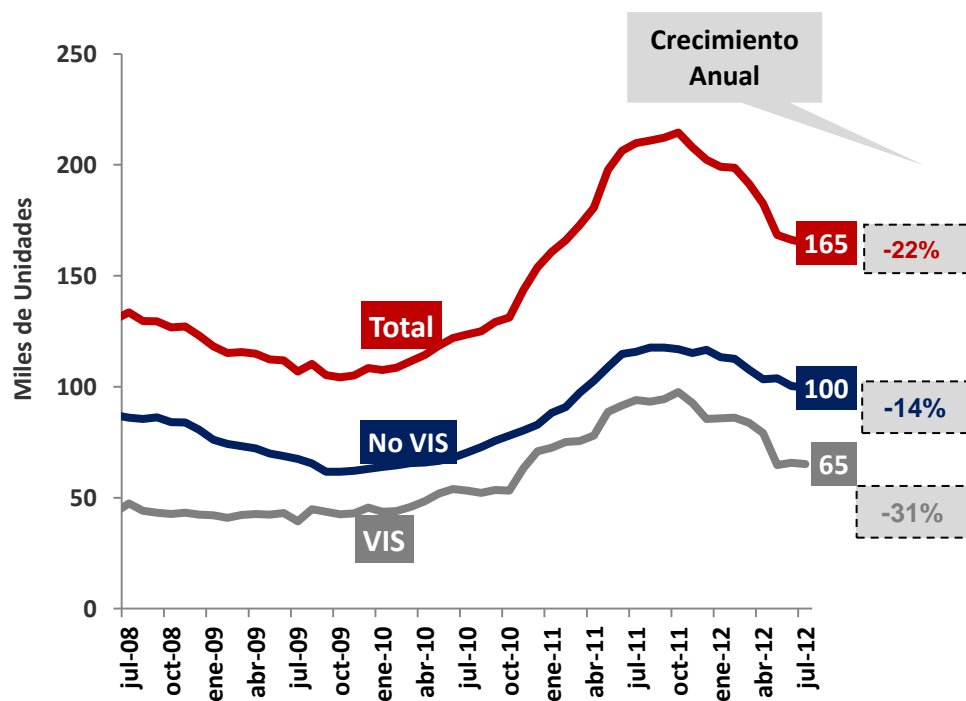
Las licencias de construcción residenciales y no residenciales en Bogotá se aproximan a sus mínimos



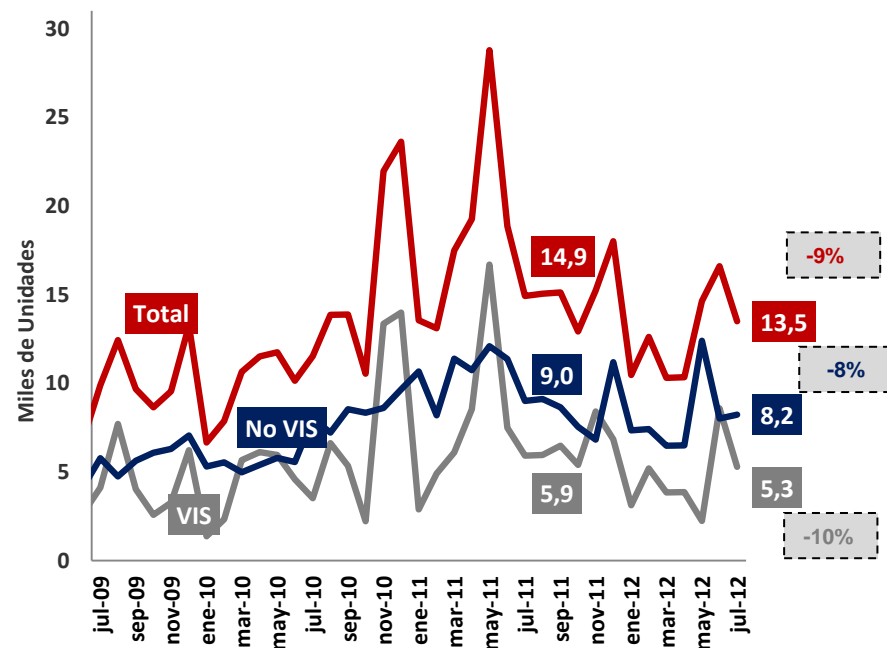


El número de unidades licenciadas mantiene su tendencia decreciente, aunque en las ciudades intermedias el comportamiento es mejor

**Licencias Residenciales  
(Unidades de Vivienda -Acumulado 12 meses)**



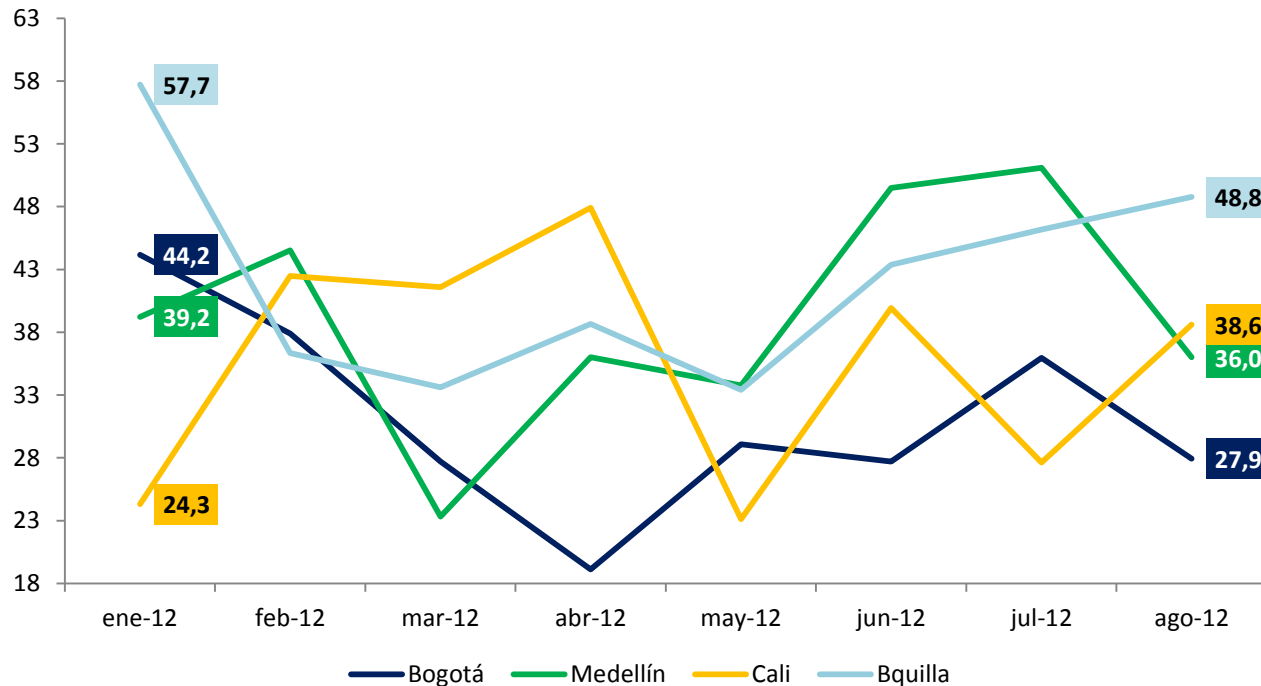
**Licencias Residenciales  
(Unidades de Vivienda - Mensual)**





La demanda de vivienda mantiene su percepción positiva sobre el momento de compra, especialmente en las ciudades menores

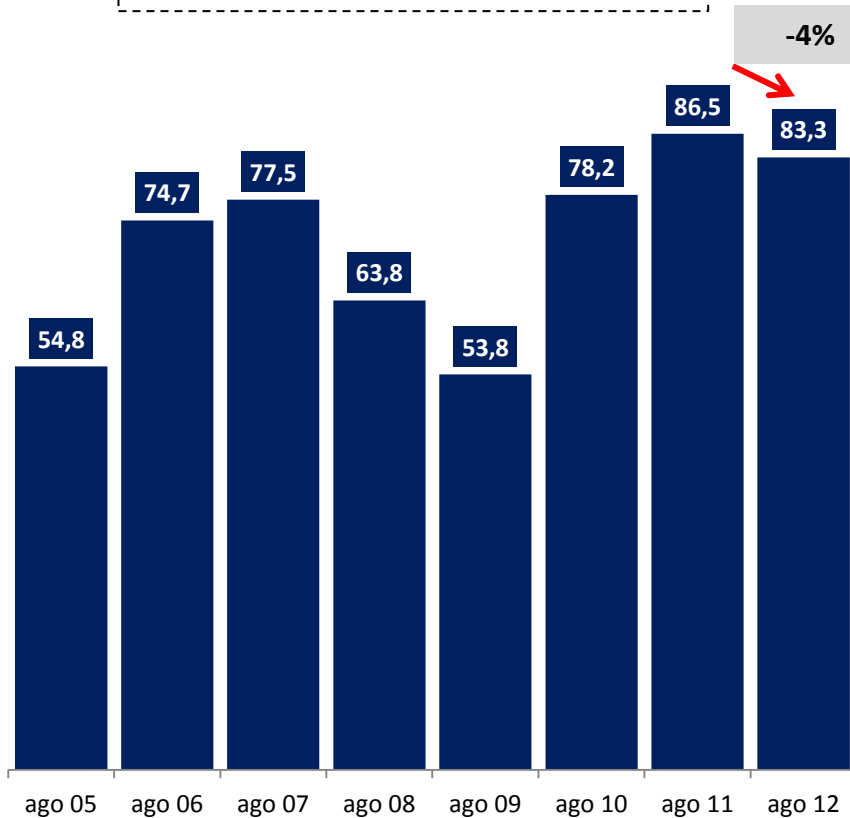
**¿Cree Ud. que es un buen momento para comprar vivienda?  
(Balance Encuesta - 4 Ciudades)**



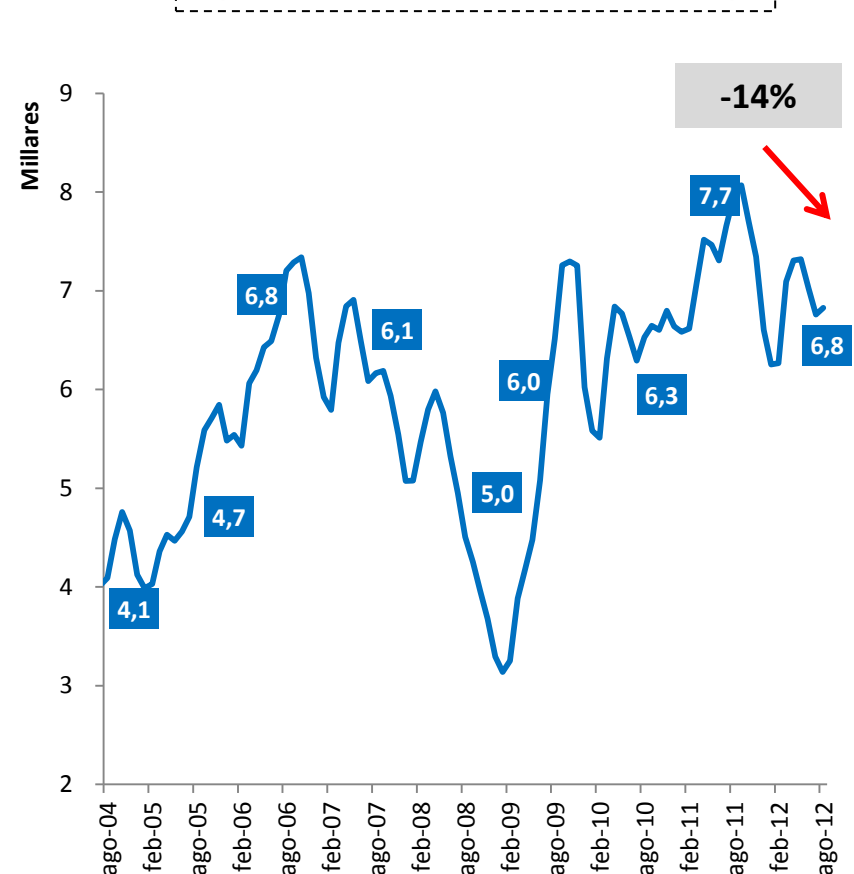


Sin embargo, la dinámica de las ventas mantiene su tendencia decreciente

**Unidades de Vivienda Vendidas  
(Ac. 12 Meses – Miles de Unidades)**



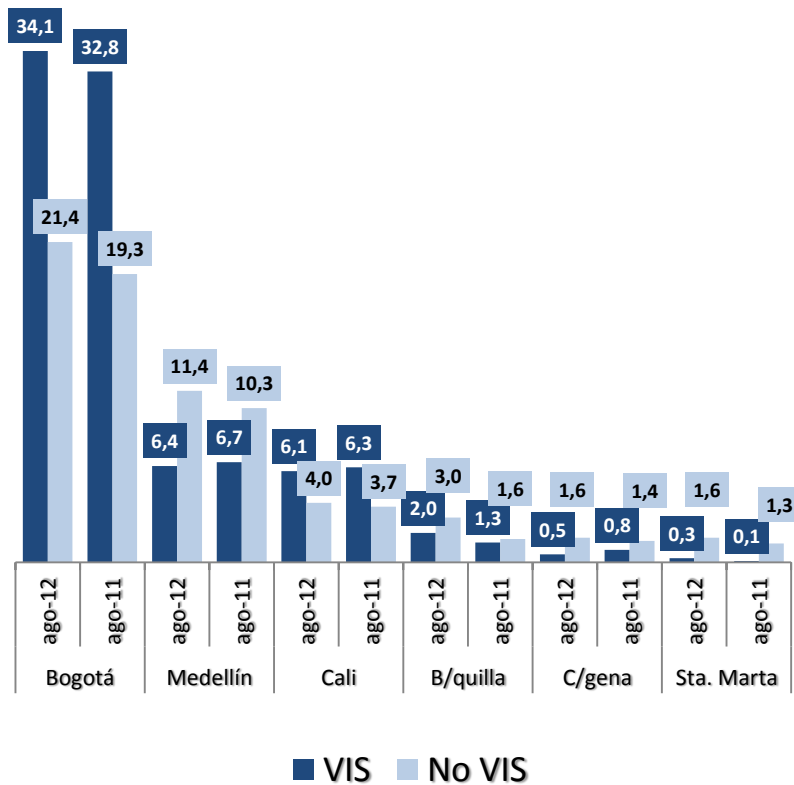
**Unidades Vendidas de Vivienda  
(PM 3 meses - Miles de Unidades)**



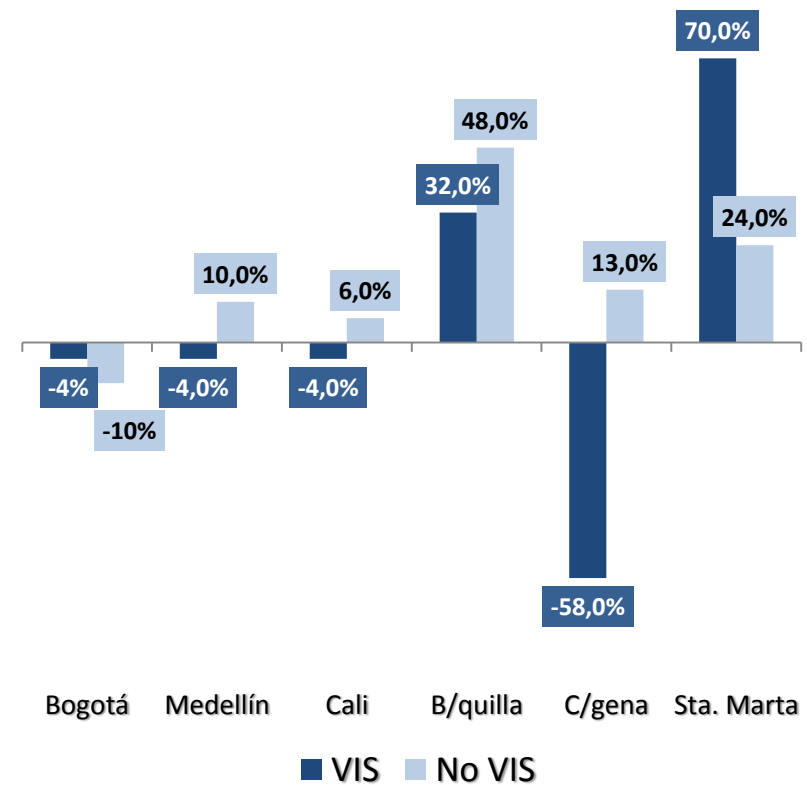


El buen momento de las ventas en las ciudades intermedias no logran compensar la caída de Bogotá

**Ventas de Vivienda Agosto 2012  
(Ac. 12 Meses - Miles)**

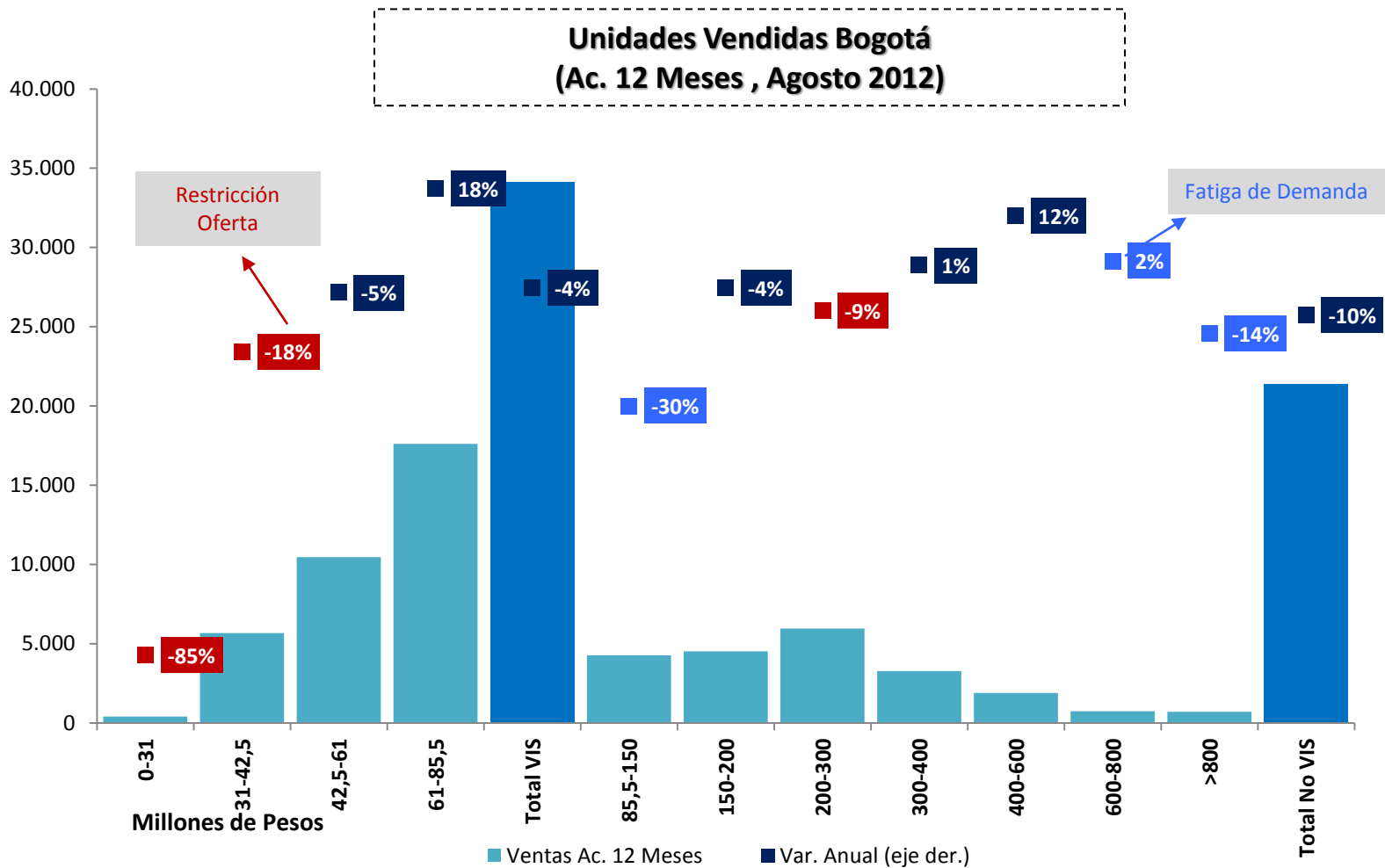


**Var. Anual Ventas de Vivienda  
(Ac. 12 Meses - %)**





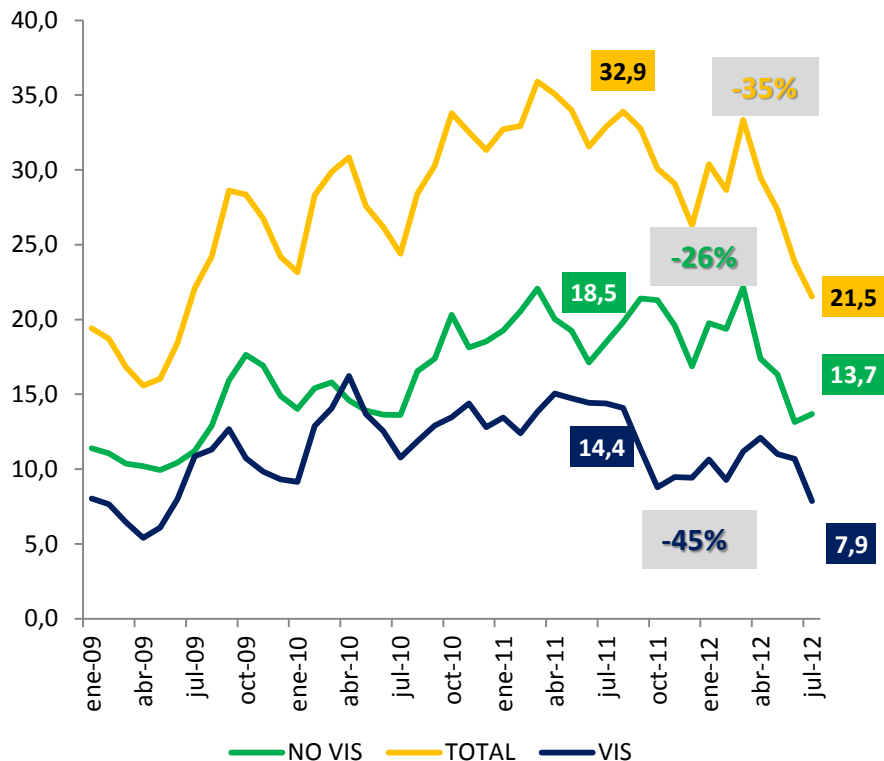
La desaceleración de las ventas en Bogotá obedece a factores de oferta y demanda



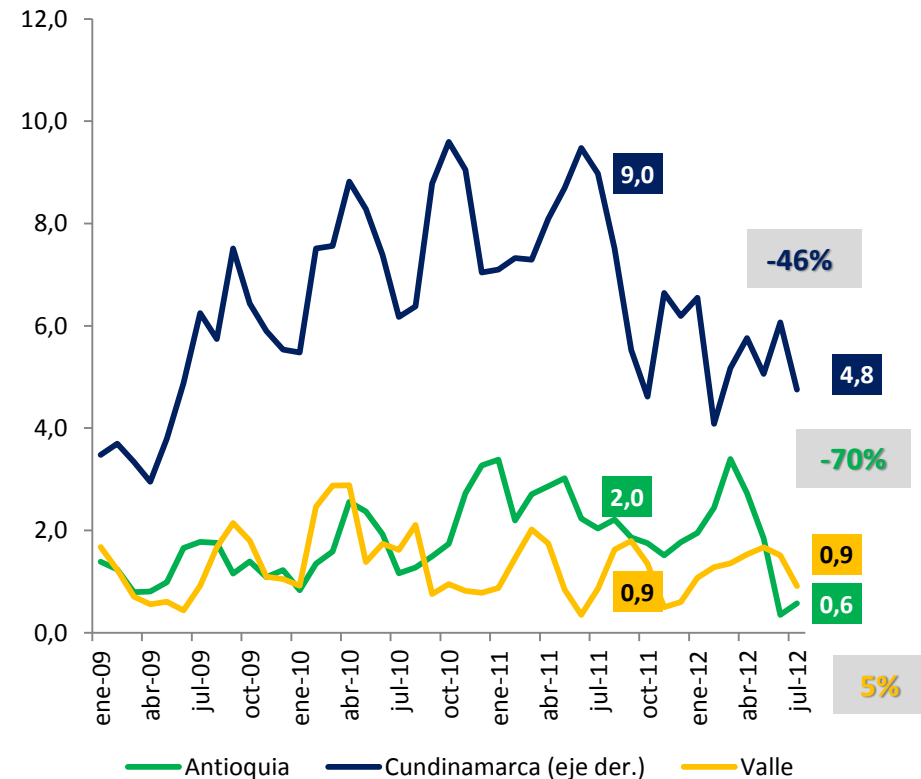


Las restricciones en la oferta de suelo afectan el comportamiento de los lanzamientos de nuevos proyectos, particularmente en VIS

**Lanzamientos Total Nacional**  
(Ac. 3 Meses – Miles de Unidades)



**Lanzamientos VIS por Departamento**  
(Ac. 3 Meses – Miles de Unidades)





Las menores ventas han incrementado el stock de vivienda disponible para la venta

## Oferta de Vivienda Agosto 2012 (Unidades)

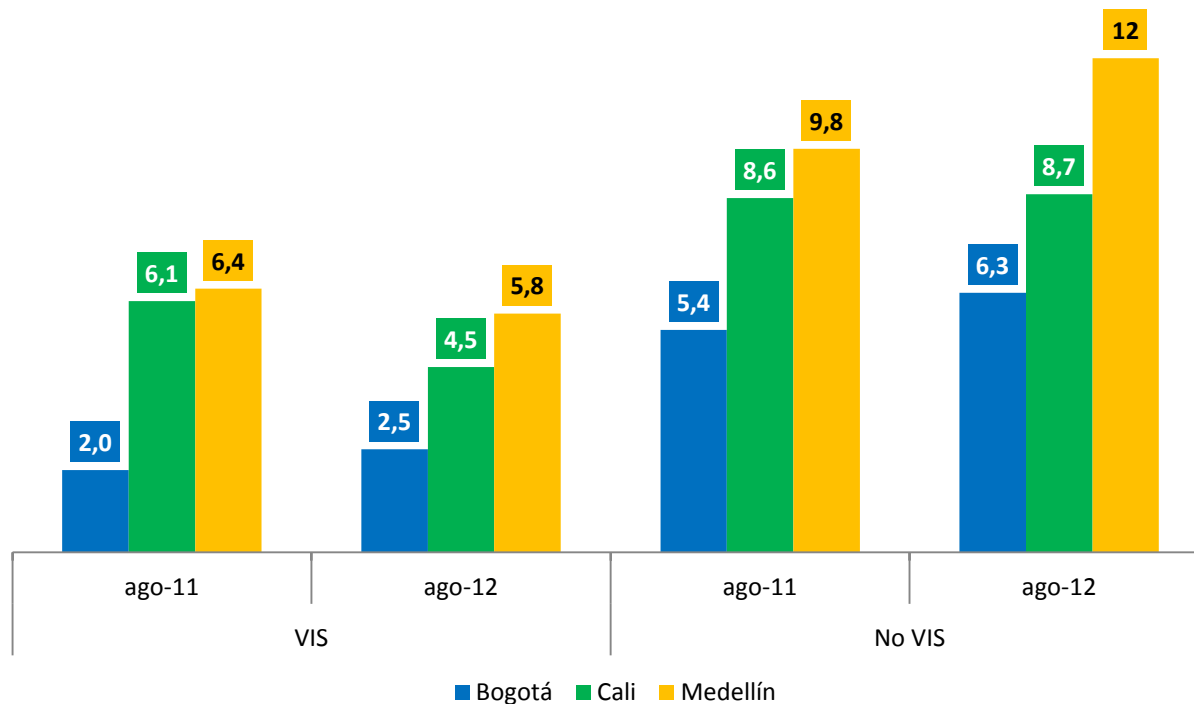
Rango de Precios	Bogotá*		Medellín		Cali		Barranquilla		Cartagena**		Santa Marta**	
	ago-12	Var %	ago-12	Var %	ago-12	Var %	ago-12	Var %	ago-12	Var %	ago-12	Var %
0 - 31	94	-25%	-	-	-	-	109	-43%	120	-18%	-	-
31 - 42,5	1.195	17%	598	-48%	510	-58%	178	-81%				
42,5 - 61	2.086	-10%	587	-12%	751	-24%	240	-4%	361	-27%	72	18%
61 - 85,5	4.775	41%	1.732	5%	955	-28%	376	18%				
<b>Total VIS</b>	<b>8.150</b>	<b>19%</b>	<b>2.917</b>	<b>-16%</b>	<b>2.216</b>	<b>-37%</b>	<b>903</b>	<b>-47%</b>	<b>481</b>	<b>-25%</b>	<b>72</b>	<b>-38%</b>
85,5 - 150	1.403	-9%	3.237	0%	788	-35%	467	-38%	178	-57%	280	4%
150 - 200	1.868	0%	2.159	17%	744	-14%	630	-7%	377	137%	272	-15%
200 - 300	2.833	-10%	2.455	25%	482	-9%	613	5%	302	32%	280	-15%
300 - 400	1.849	10%	1.032	3%	185	-23%	228	44%	285	4%	352	42%
400 - 600	1.307	18%	825	72%	141	12%	286	109%	538	27%	214	30%
600 - 800	701	46%	234	10%	53	-7%	93	111%	219	30%	70	250%
Mayor a 800	1.057	0%	192	126%	7	-22%	92	30%	258	5%	131	323%
<b>Total No VIS</b>	<b>11.018</b>	<b>1%</b>	<b>10.134</b>	<b>15%</b>	<b>2.400</b>	<b>-21%</b>	<b>2.409</b>	<b>-1%</b>	<b>2.157</b>	<b>13%</b>	<b>1.599</b>	<b>15%</b>
<b>Total Ciudad</b>	<b>19.168</b>	<b>8,1%</b>	<b>13.051</b>	<b>6,2%</b>	<b>4.616</b>	<b>-29,7%</b>	<b>3.312</b>	<b>-19,8%</b>	<b>2.638</b>	<b>3,4%</b>	<b>1.671</b>	<b>11,3%</b>





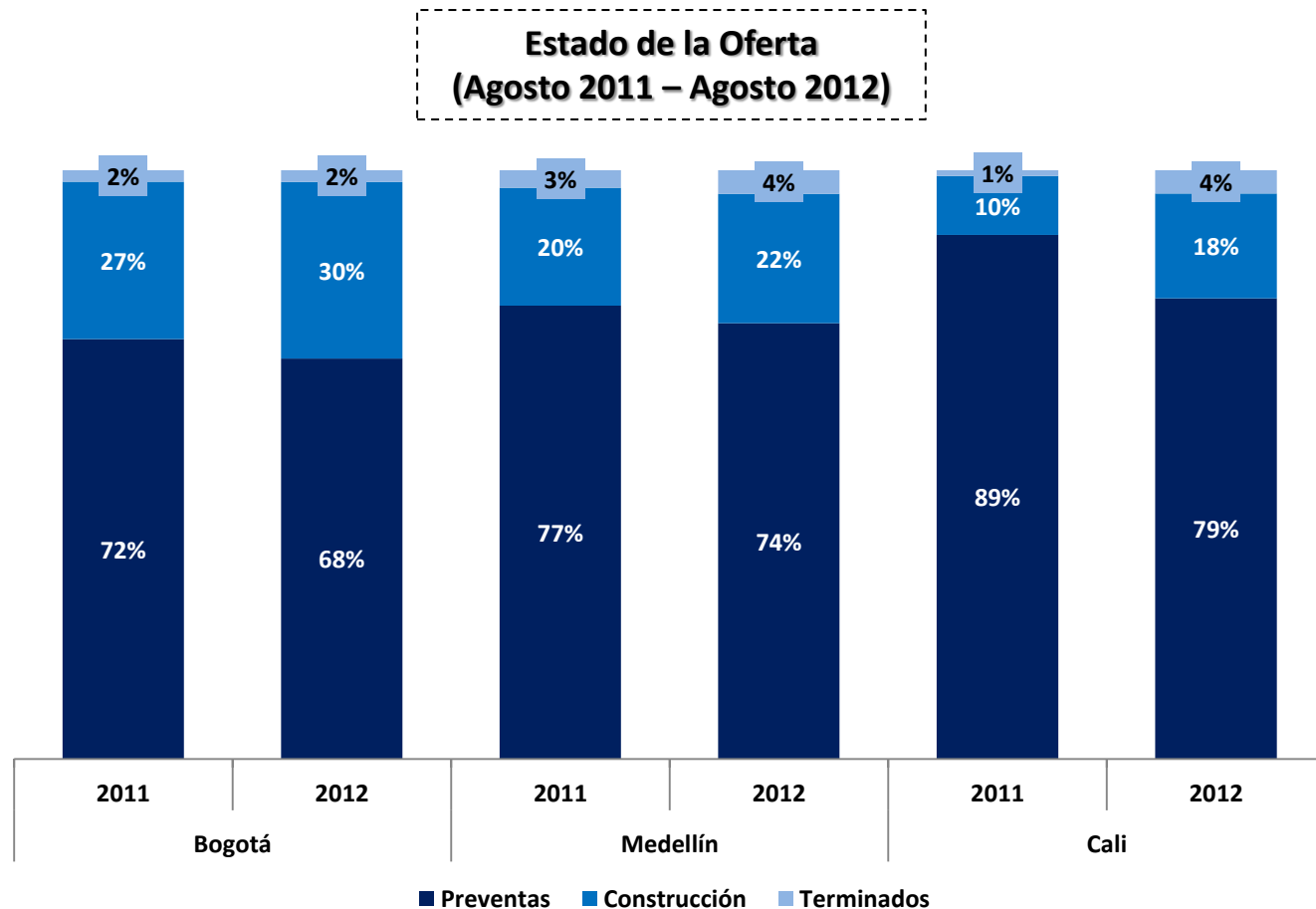
Los tiempos de rotación continúan ampliándose en Bogotá ante el debilitamiento de la demanda, particularmente en los estratos altos

## Rotación del Inventario (Meses)





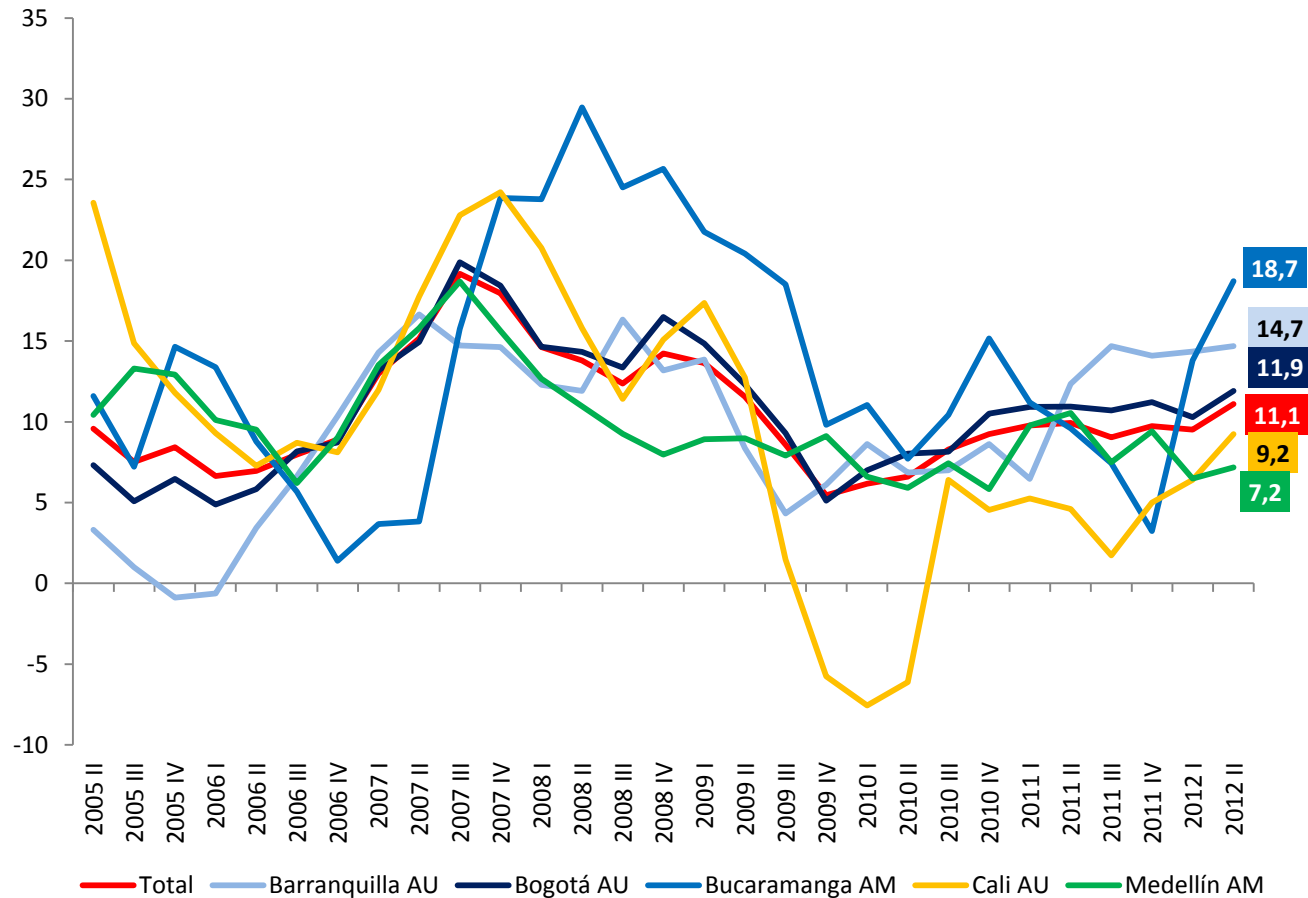
La oferta en proceso de construcción se ha incrementado, producto de la menor dinámica de las ventas





A pesar de la debilidad del mercado de vivienda los precios no aflojan

**Var. Anual Precios de Vivienda Nueva (%)**



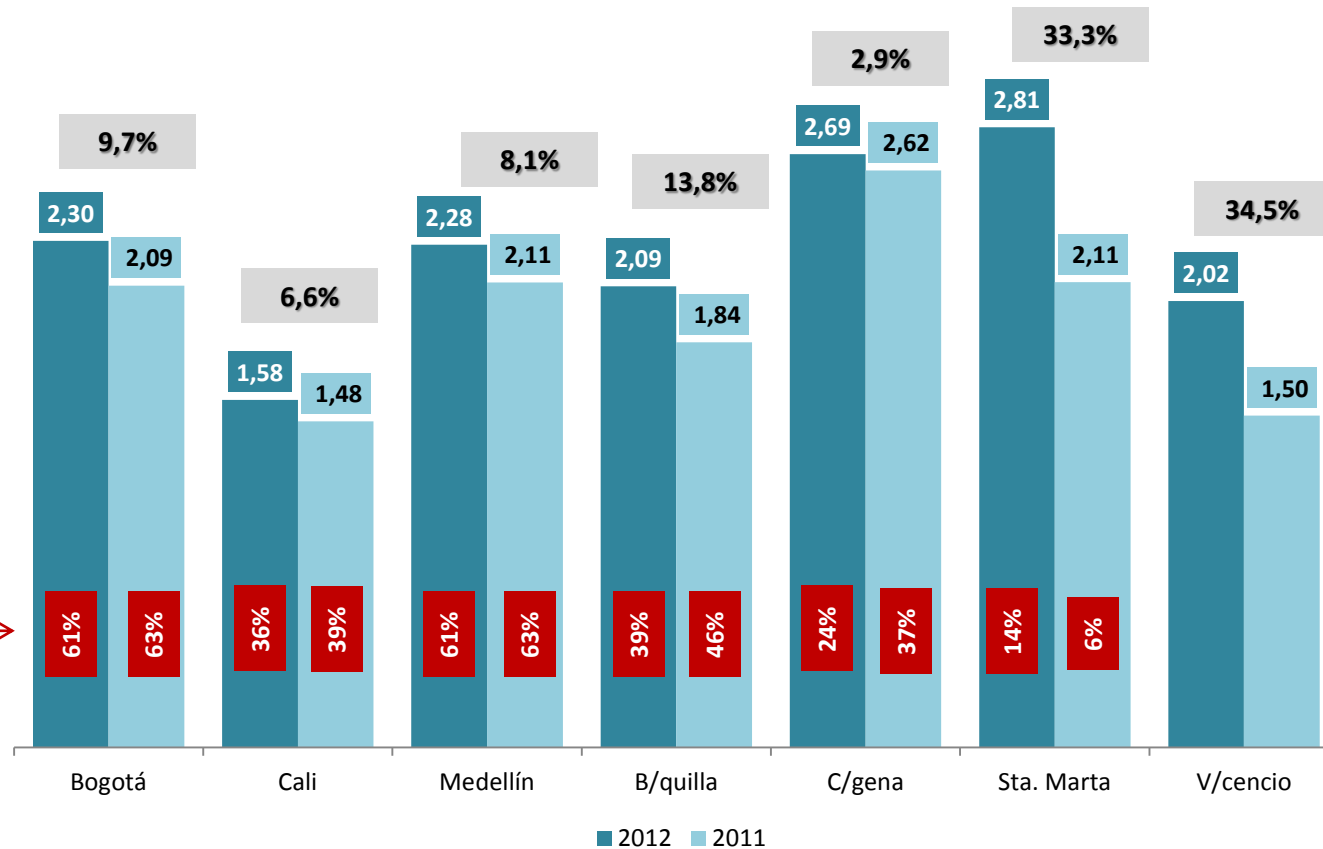


# Precios de Vivienda

Particularmente en Bucaramanga y las ciudades de la Costa Caribe

Precio por Metro Cuadrado  
(Millones de Pesos)

Proporción  
Ventas VIS →

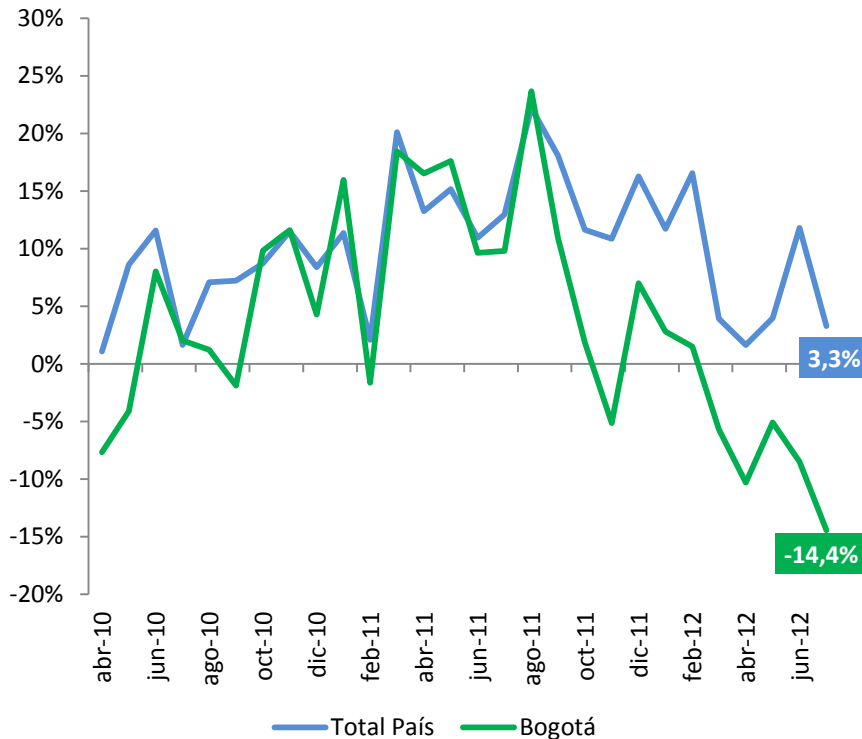




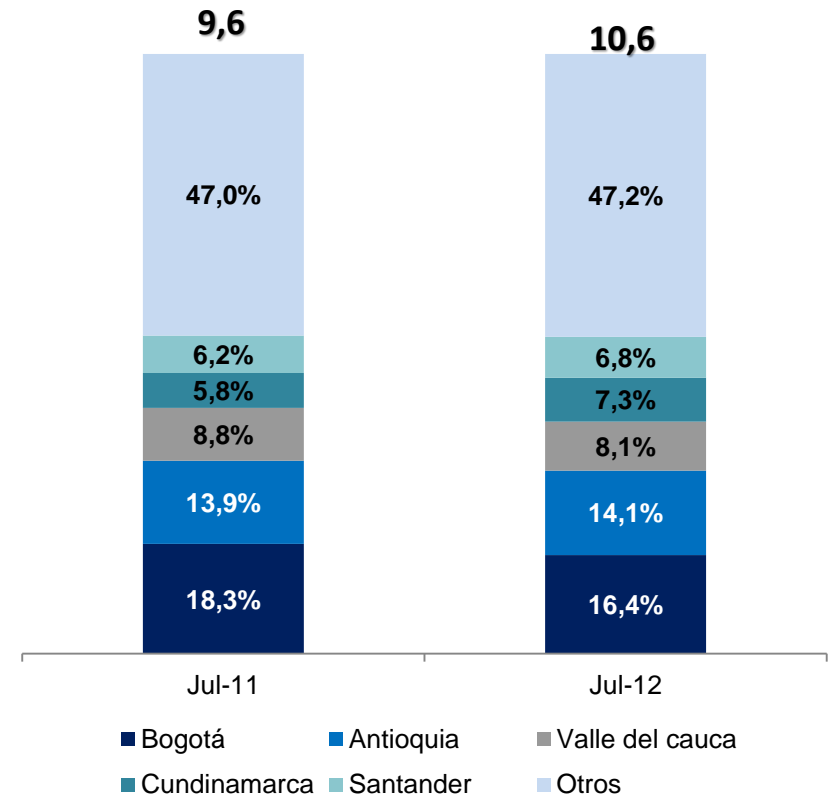
# Despachos de Cemento

La menor actividad constructiva también se refleja en sectores conexos

**Var. Anual Despachos de Cemento  
(%– Mensual)**

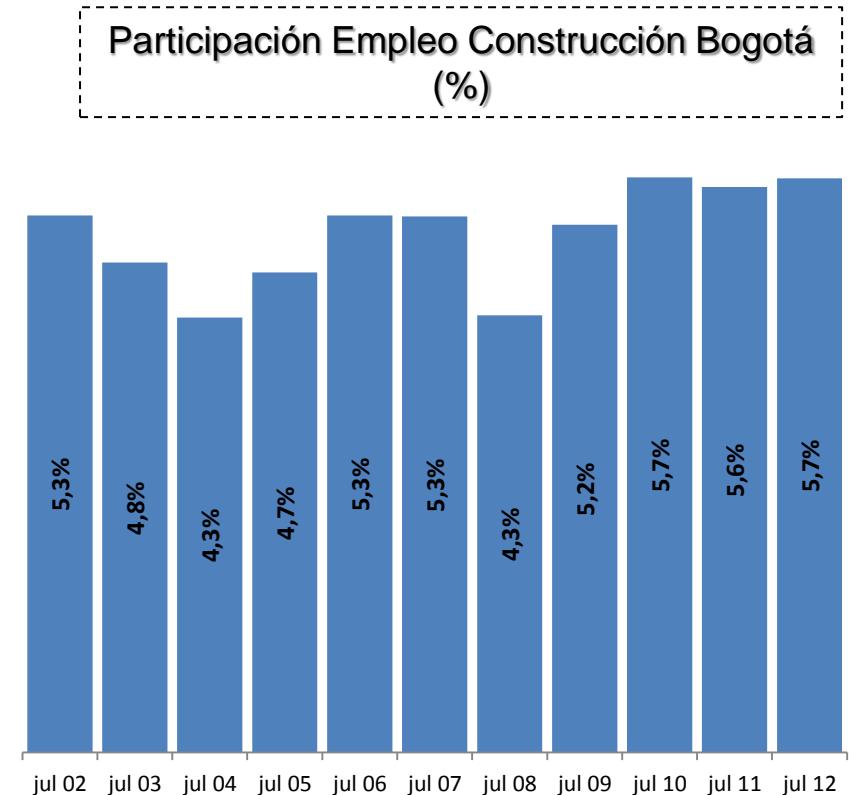
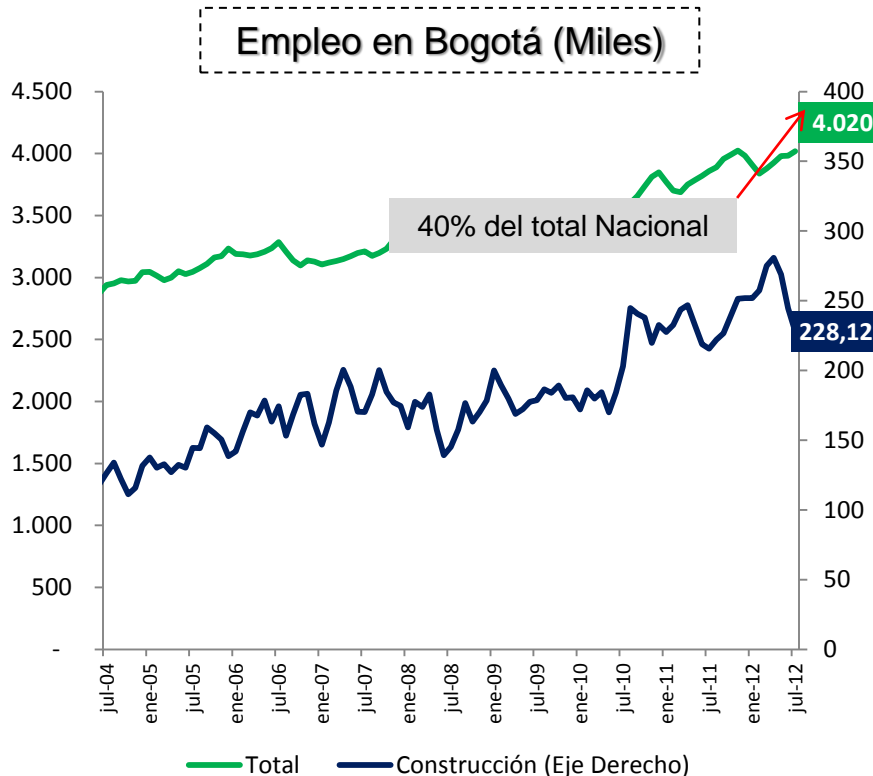


**Despachos de Cemento Por Departamento  
(Ac. 12 meses - Millones de Toneladas)**





El deterioro de la actividad constructora en Bogotá ya pasa factura en términos de empleo



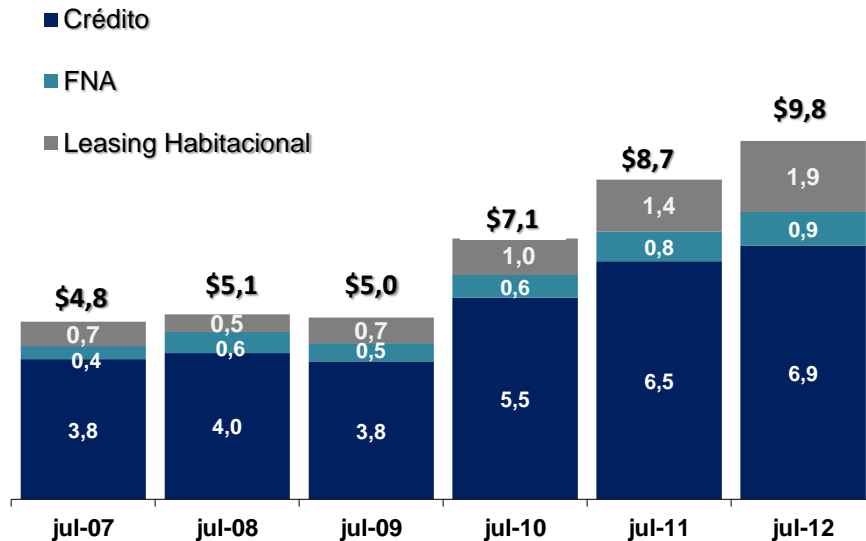
Por cada empleo destruido en la construcción de edificaciones, se destruyen **1,4 empleos** en el total de la economía (1,3 para obras civiles)



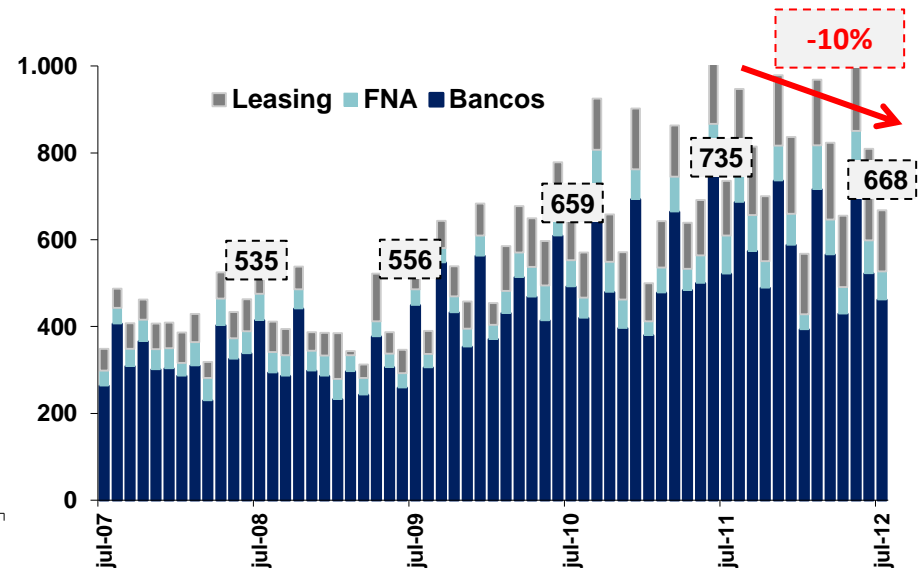
# Financiación de Vivienda

La financiación de vivienda ya comienza a sufrir los estragos de la menor dinámica constructora, tanto en valor...

**Desembolsos Totales  
(Ac. 12 Meses-Billones de Pesos)**

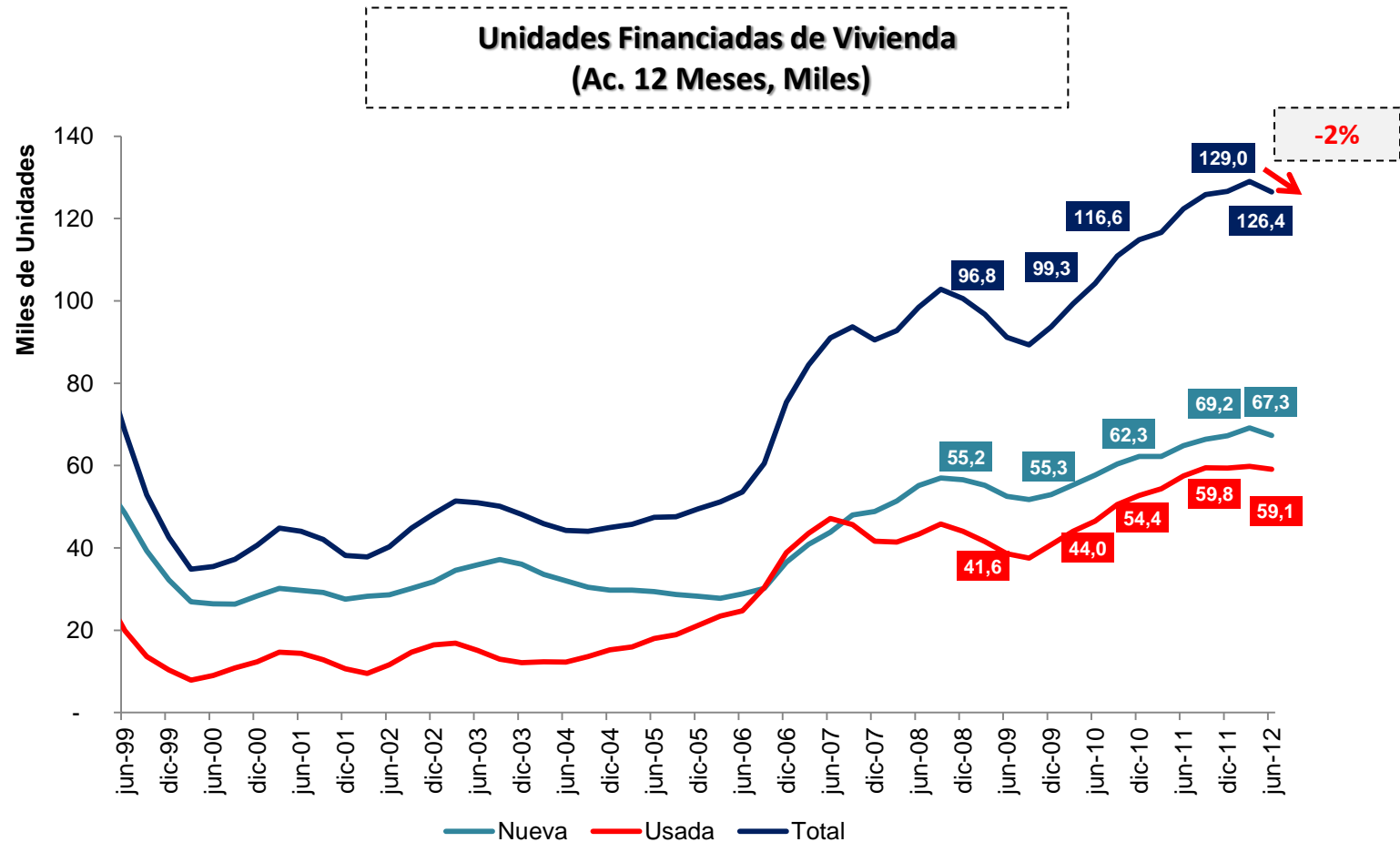


**Desembolsos Totales  
(Mensual – Miles de Millones)**





...como en unidades

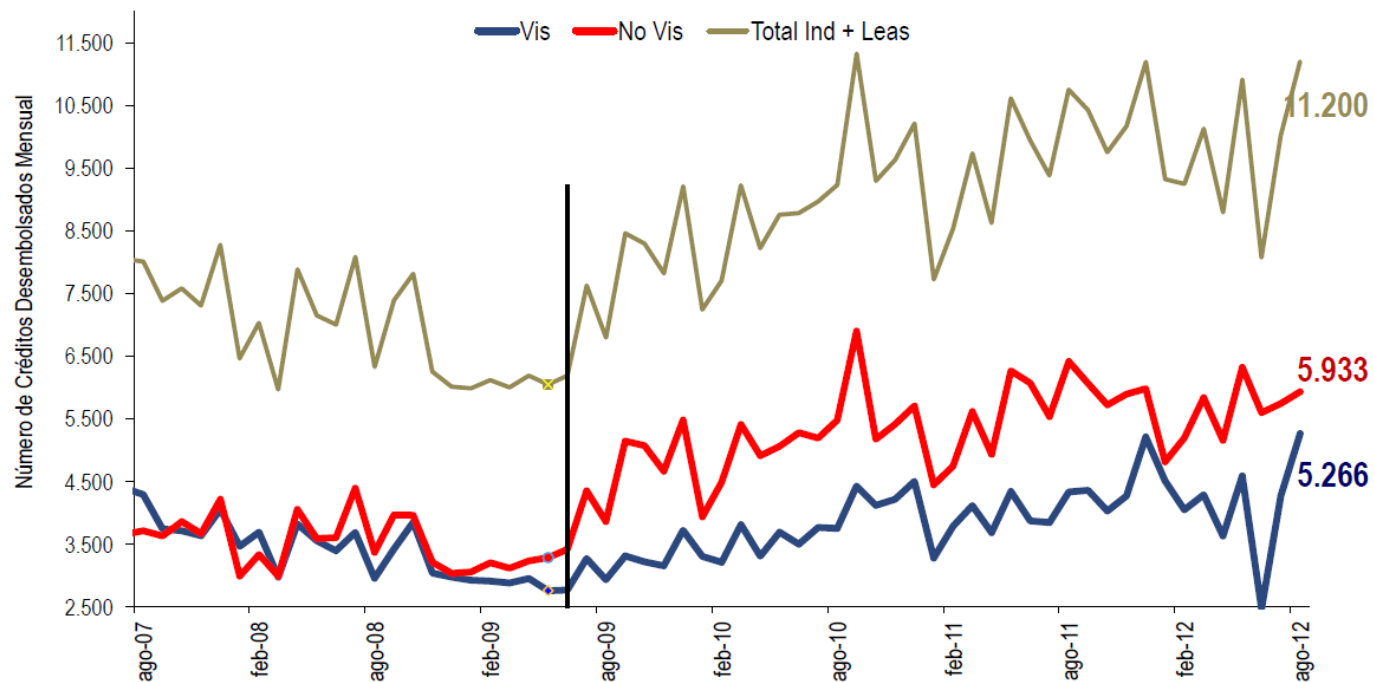






No obstante, la implementación del FRECH II podría representar un nuevo impulso al crédito de vivienda

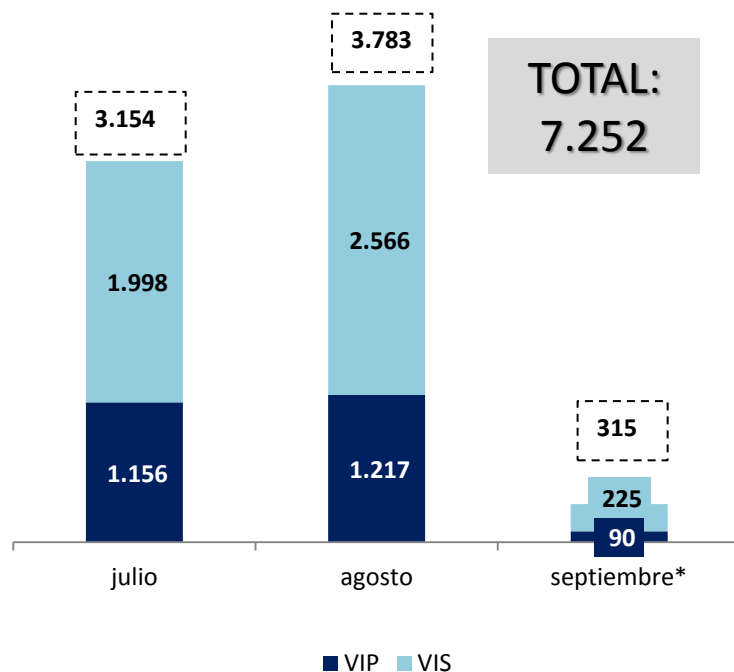
## Número de Créditos Desembolsados (Mensual)



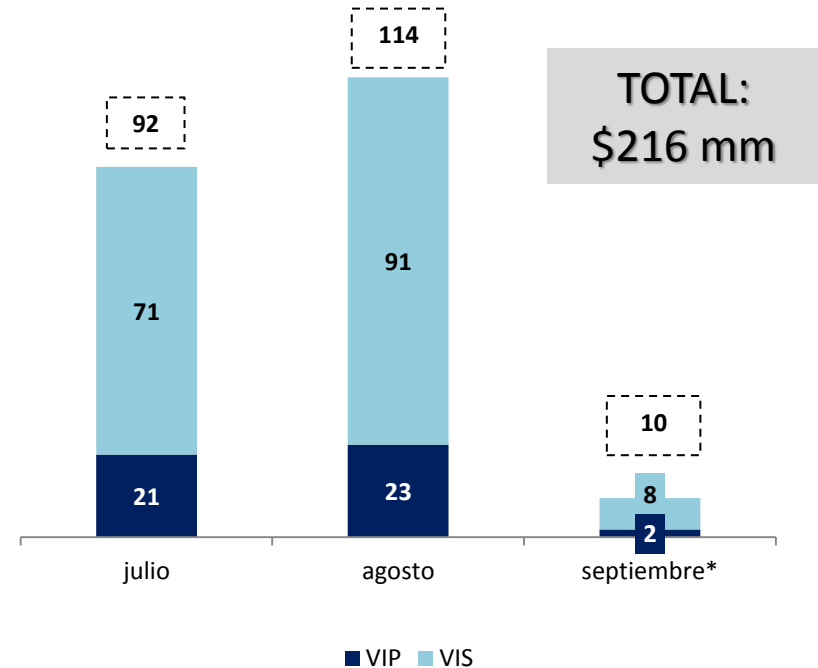


El FRECH II tuvo un buen arranque. Se estima que para el último trimestre de 2012 el FRECH contribuya con \$600 mil millones en desembolsos

**Número de Créditos Desembolsados  
FRECH II**



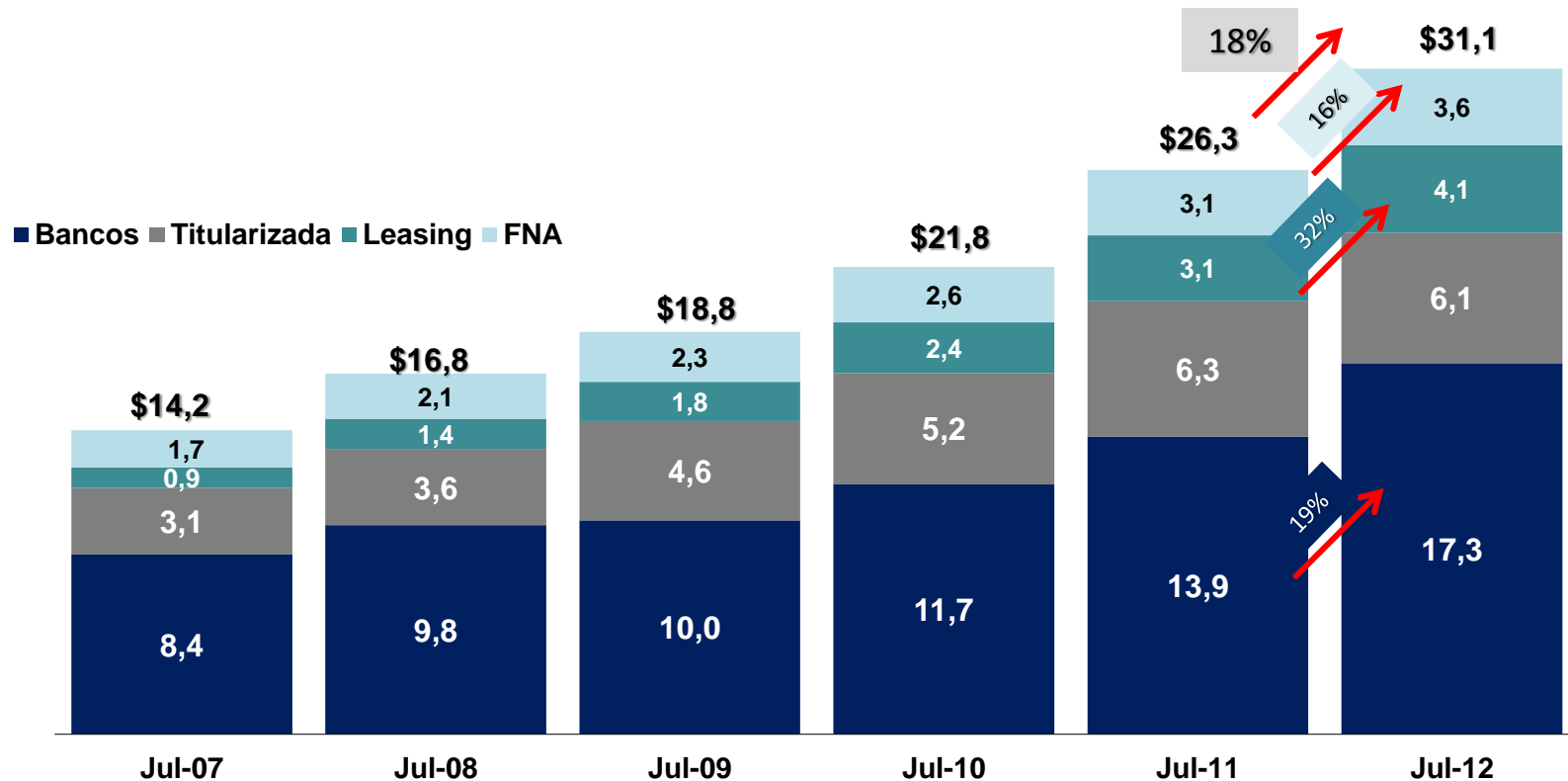
**Valor Créditos Desembolsados FRECH II  
(Miles de Millones)**





La cartera hipotecaria aún no siente los efectos del deterioro del mercado

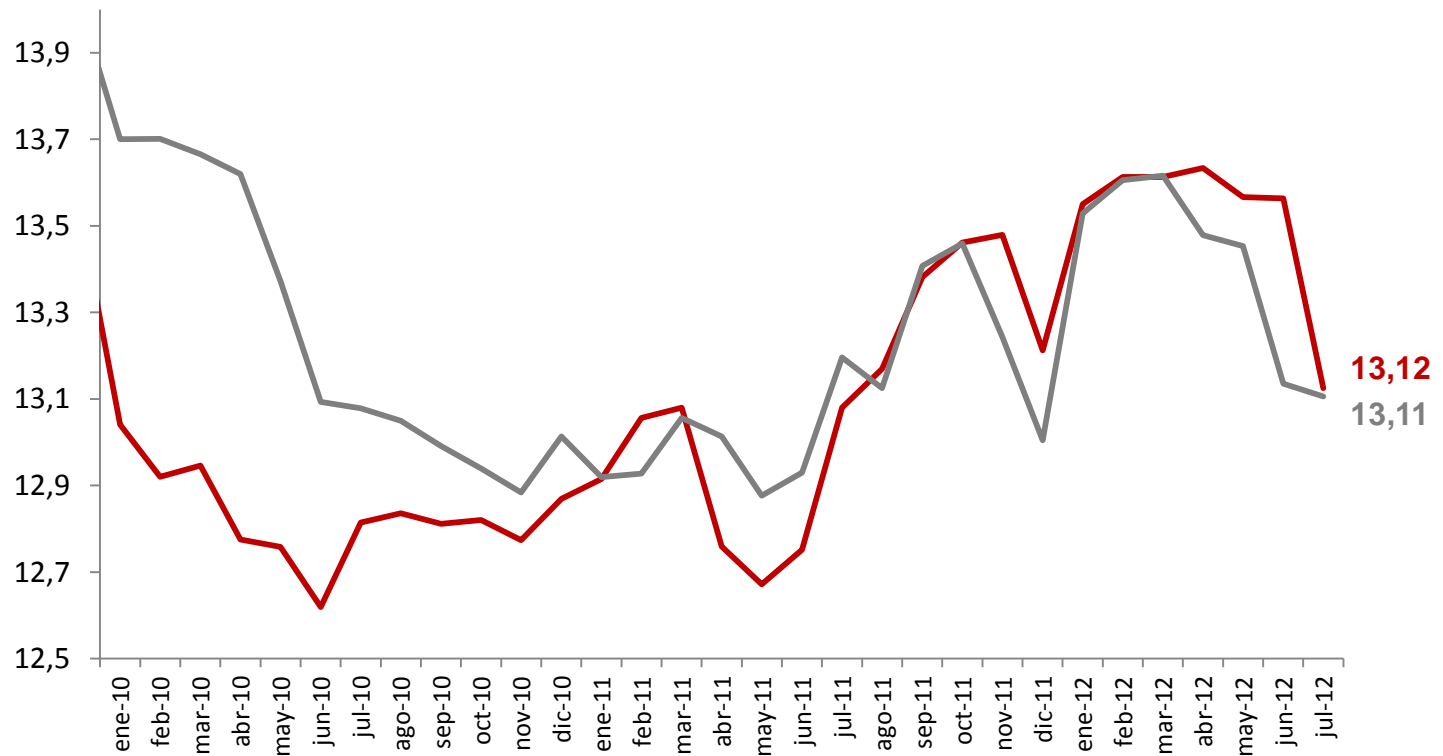
## Saldos Totales de Crédito Hipotecario (Billones de Pesos)





La caída en los rendimientos de los TES se han trasladado a las tasas hipotecarias

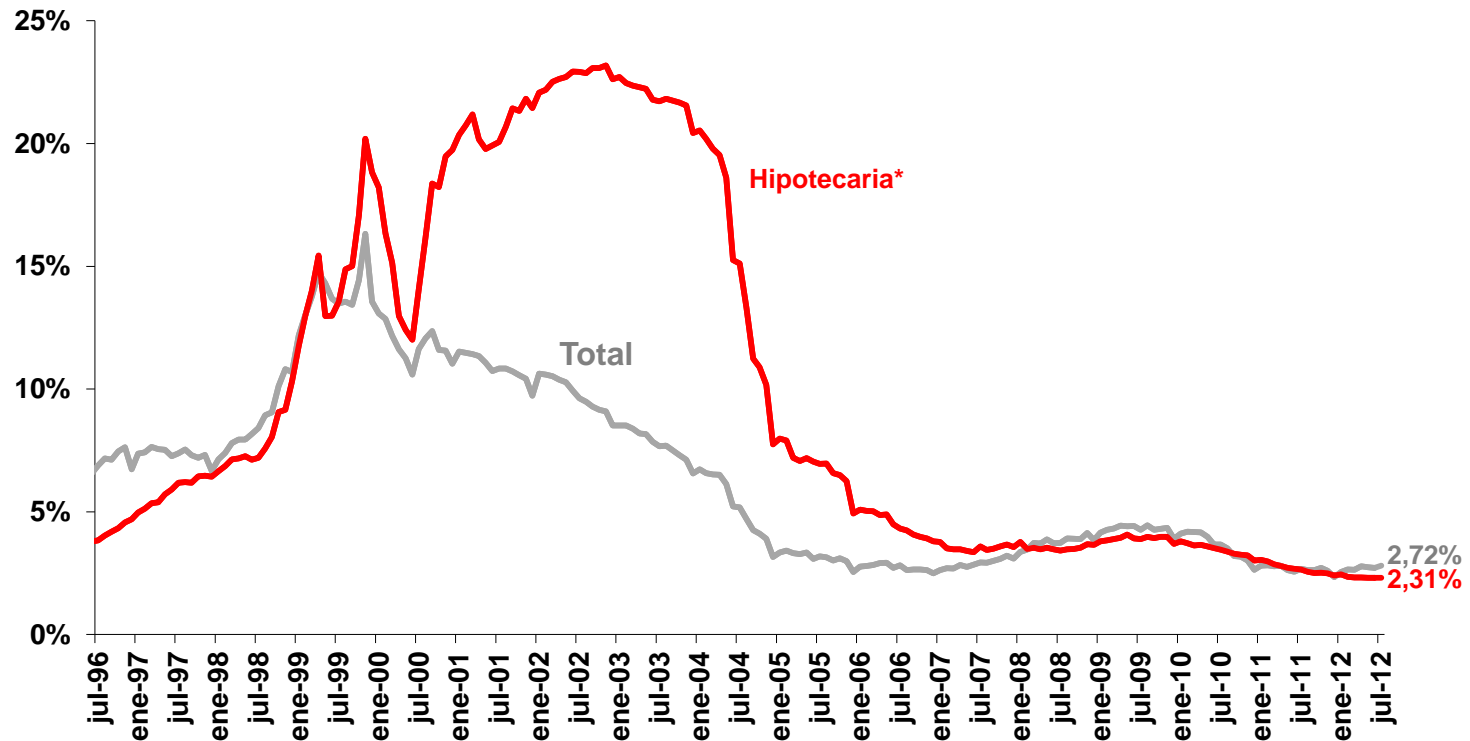
## Tasas de Interés del Crédito Hipotecario – Pesos (%)





La morosidad de la cartera hipotecaria se mantiene en bajos niveles

## Indicador de Morosidad de la Cartera Hipotecaria



Nota: cartera vencida/ cartera total

\*Cartera Hipotecaria incluye titularizada

Fuente: Superfinanciera y TC