



**Titularizadora
Colombiana**
UNA CASA PARA TODOS

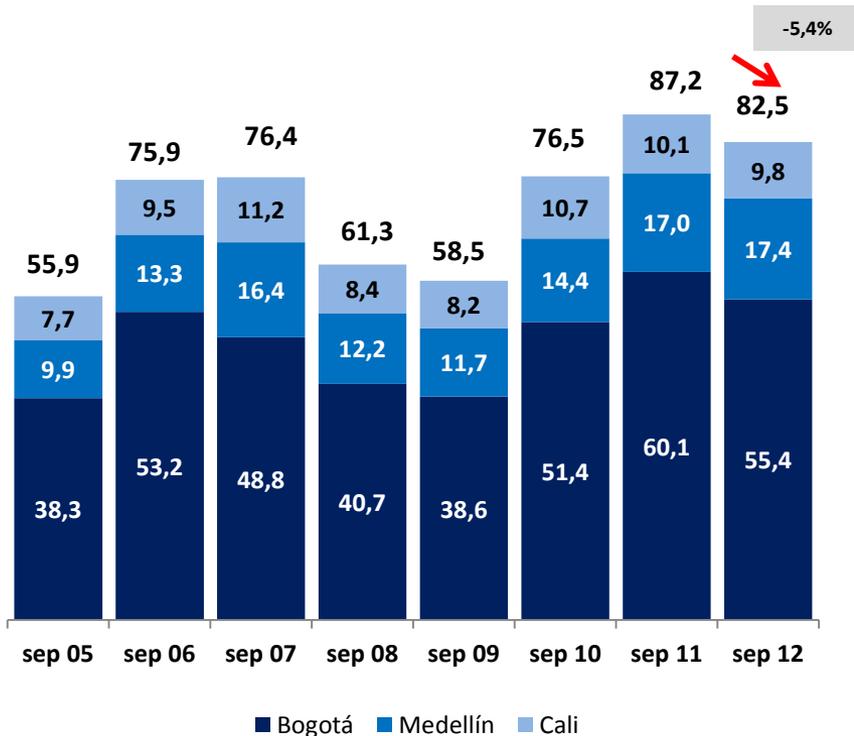
Informe Mensual Sector Hipotecario

Octubre de 2012

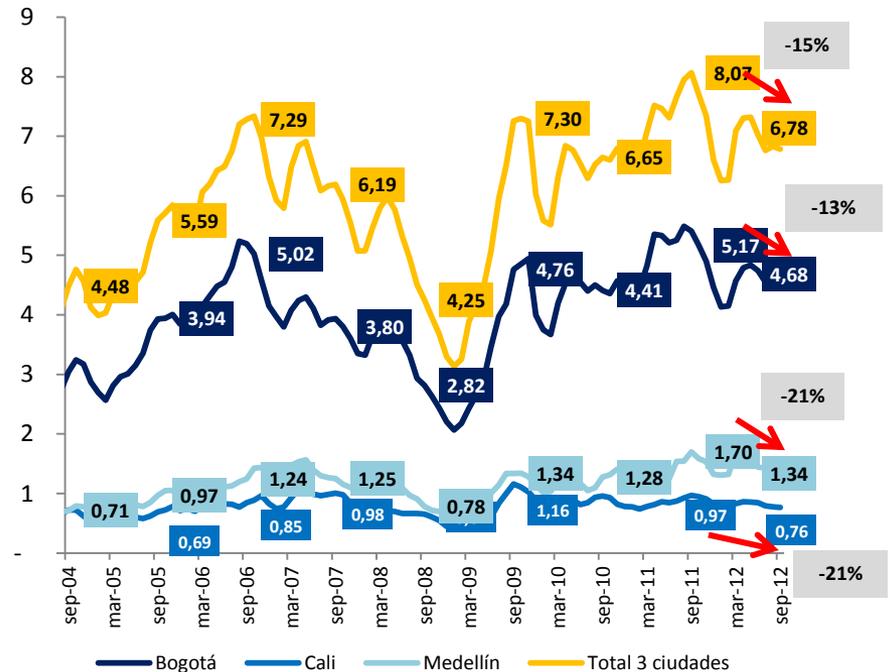


Las ventas continúan cayendo en las ciudades principales

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

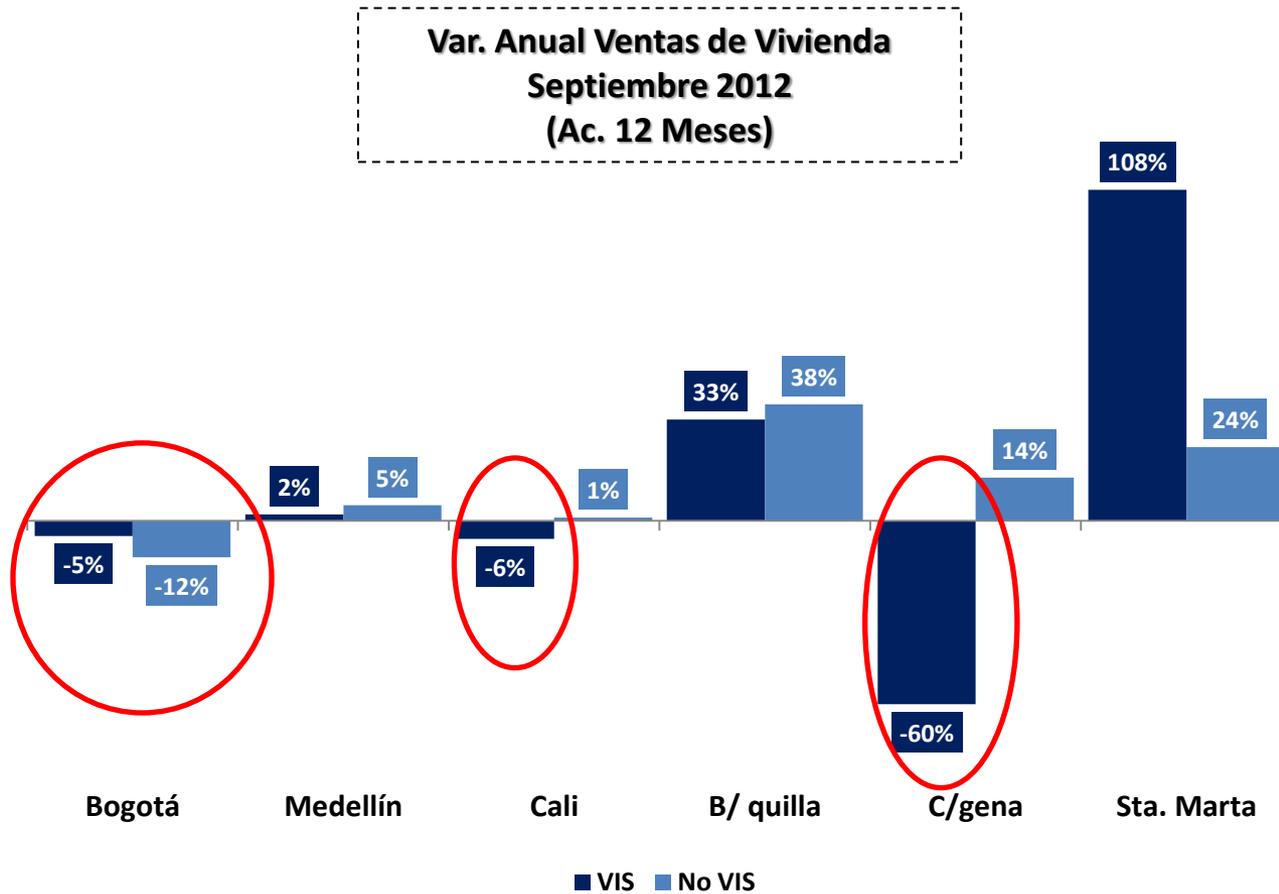


**Unidades Vendidas de Vivienda Mensual
(PM 3 meses - Miles de Unidades)**





La caída ha estado liderada por el comportamiento de Bogotá y el segmento VIS





Los municipios aledaños impiden que la caída para VIS en Bogotá sea mayor

Ventas Acumuladas Enero – Septiembre 2012

| Rango de Precios | Bogotá | | | Otros Municipios | | |
|---------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|---------------|------------|
| | Ene - Sep 11 | Ene - Sep 12 | Var % | Ene - Sep 11 | Ene - Sep 12 | Var % |
| VIP | 3.930 | 725 | -82% | 2.925 | 3.816 | 30% |
| VIS | 9.713 | 8.447 | -13% | 10.936 | 12.762 | 17% |
| Total VIS | 13.643 | 9.172 | -33% | 13.861 | 16.578 | 20% |
| VIS - 200 | 7.311 | 5.257 | -28% | 1.324 | 1.339 | 1% |
| 200 - 300 | 4.622 | 4.105 | -11% | 408 | 405 | -1% |
| 300 - 400 | 2.381 | 2.320 | -3% | 243 | 259 | 7% |
| 400 - 600 | 1.114 | 1.302 | 17% | 218 | 199 | -9% |
| > 600 | 949 | 809 | -15% | 295 | 257 | -13% |
| Total No VIS | 16.377 | 13.793 | -16% | 2.488 | 2.459 | -1% |
| Total | 30.020 | 22.965 | -24% | 16.349 | 19.037 | 16% |

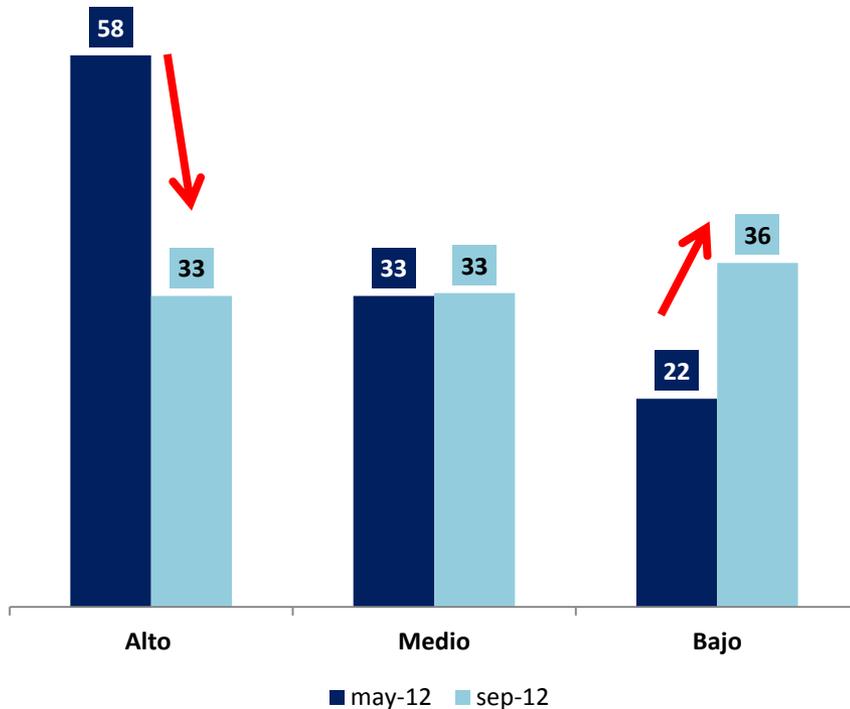


Demanda de Vivienda

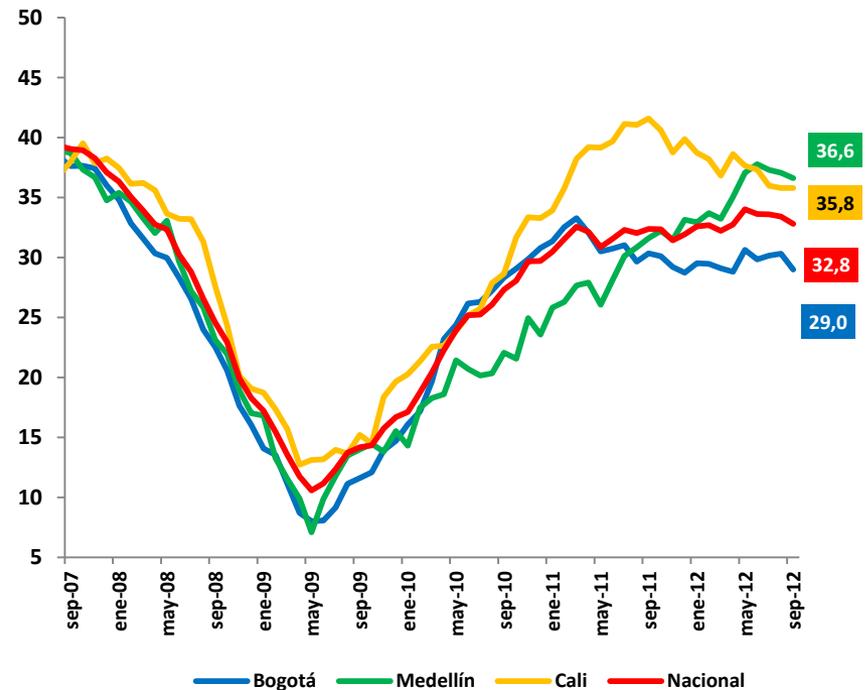
El retroceso de las ventas es un problema de demanda en los estratos altos...

¿Cree Ud. Que es un buen momento para comprar vivienda?
(Balance)

Por Estratos



Por Ciudades



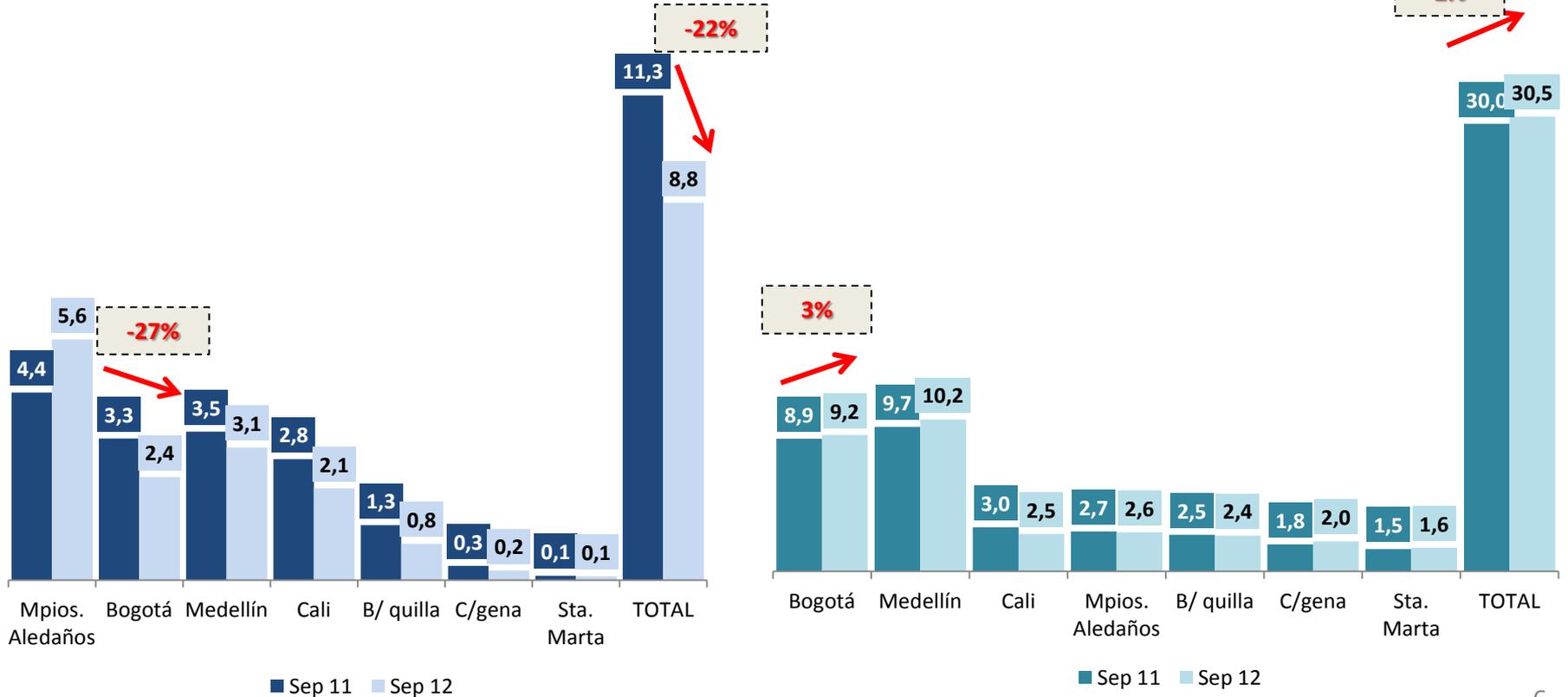


... pero es un problema de oferta en los estratos bajos

Oferta de Vivienda (Miles de Unidades)

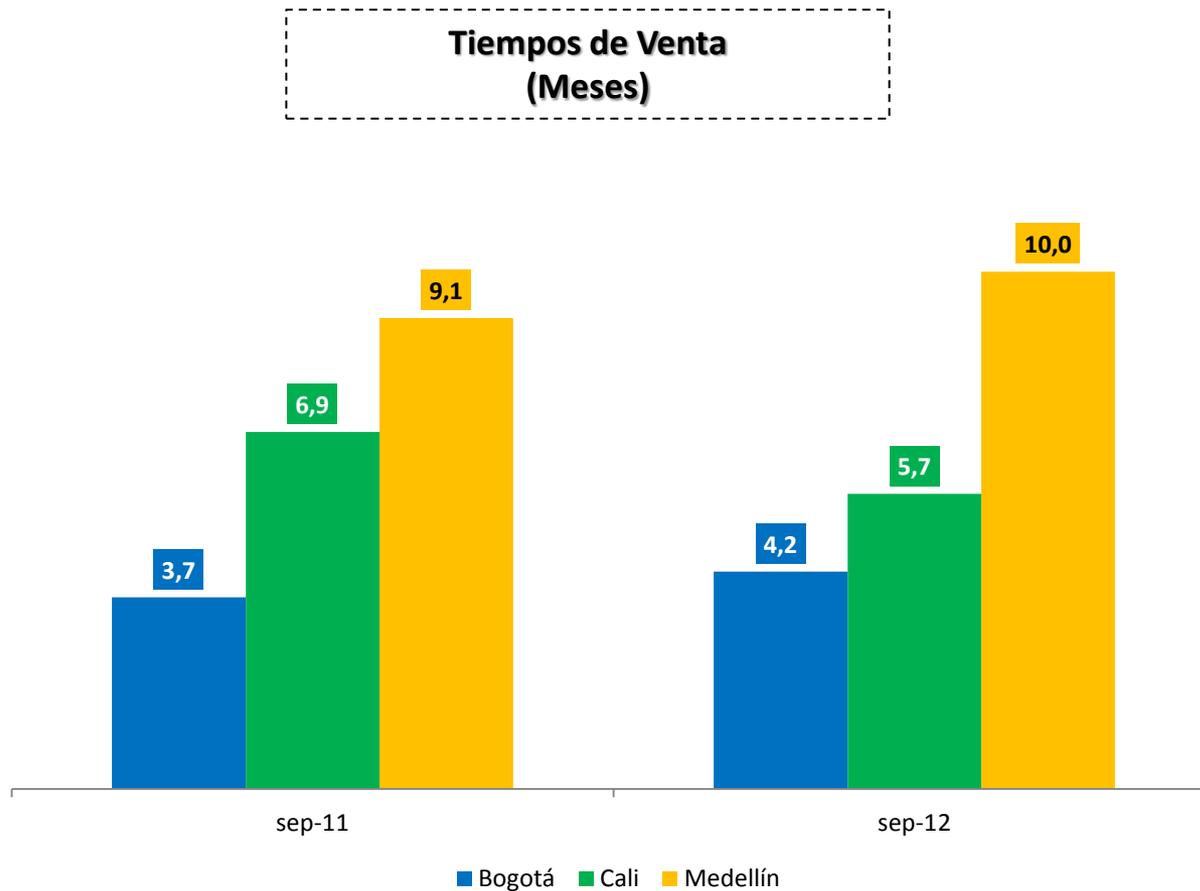
VIS

No VIS





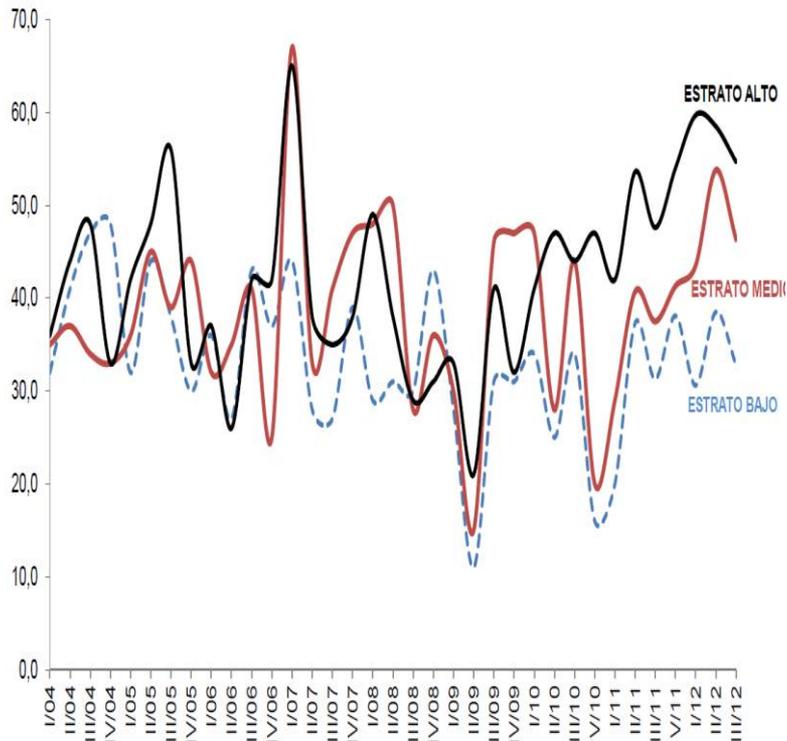
La debilidad en las ventas se ha traducido en un incremento del tiempo de venta...



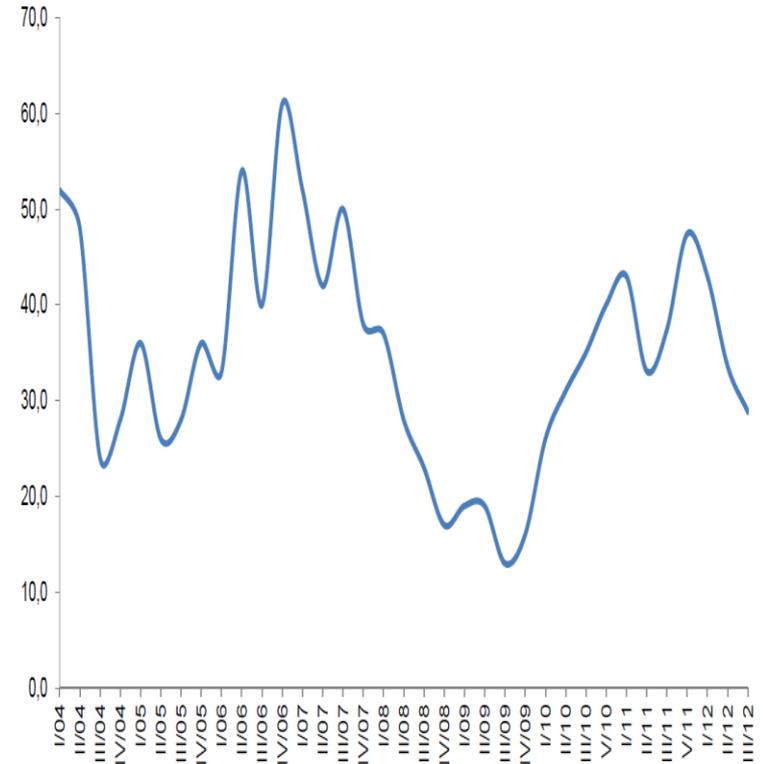


Lo que ha afectado negativamente la confianza de los constructores...

% Constructores que inician proyectos durante este trimestre



Expectativas Situación Económica

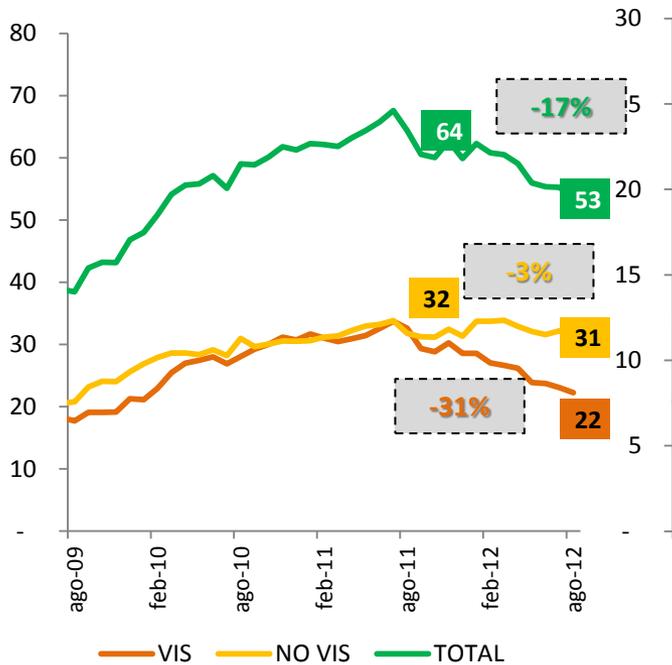




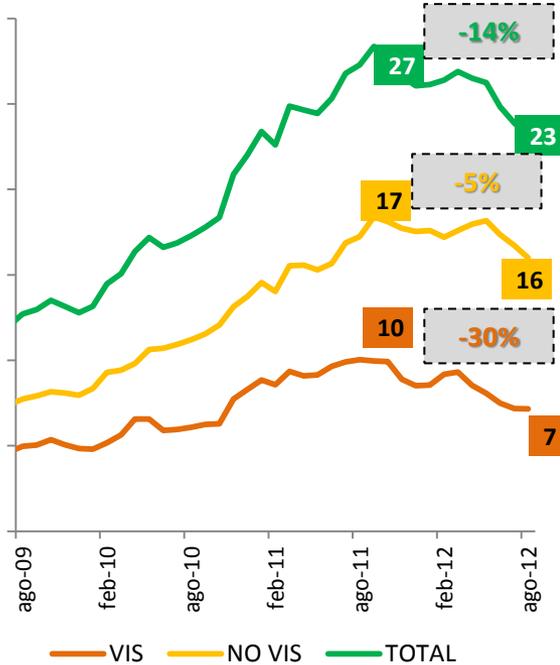
...por lo que el lanzamiento de nuevos proyectos ha caído considerablemente.
Esta situación seguirá afectando el comportamiento de las ventas futuras

Lanzamiento de Proyectos (Miles Unidades – Ac 12 Meses)

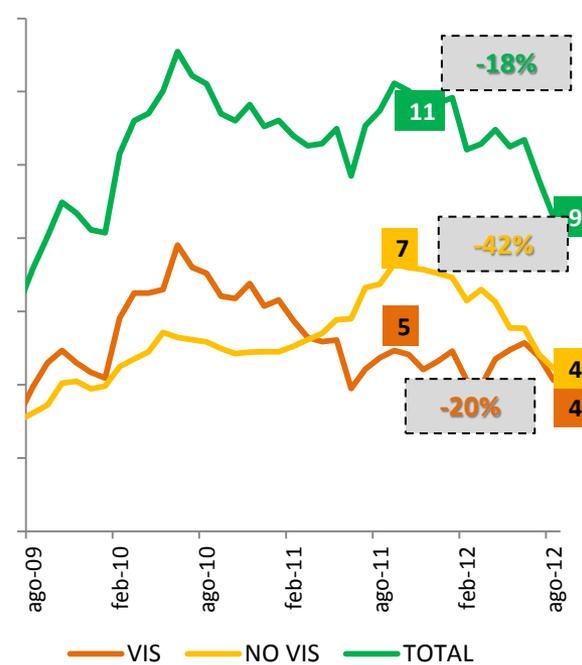
Bogotá



Medellín

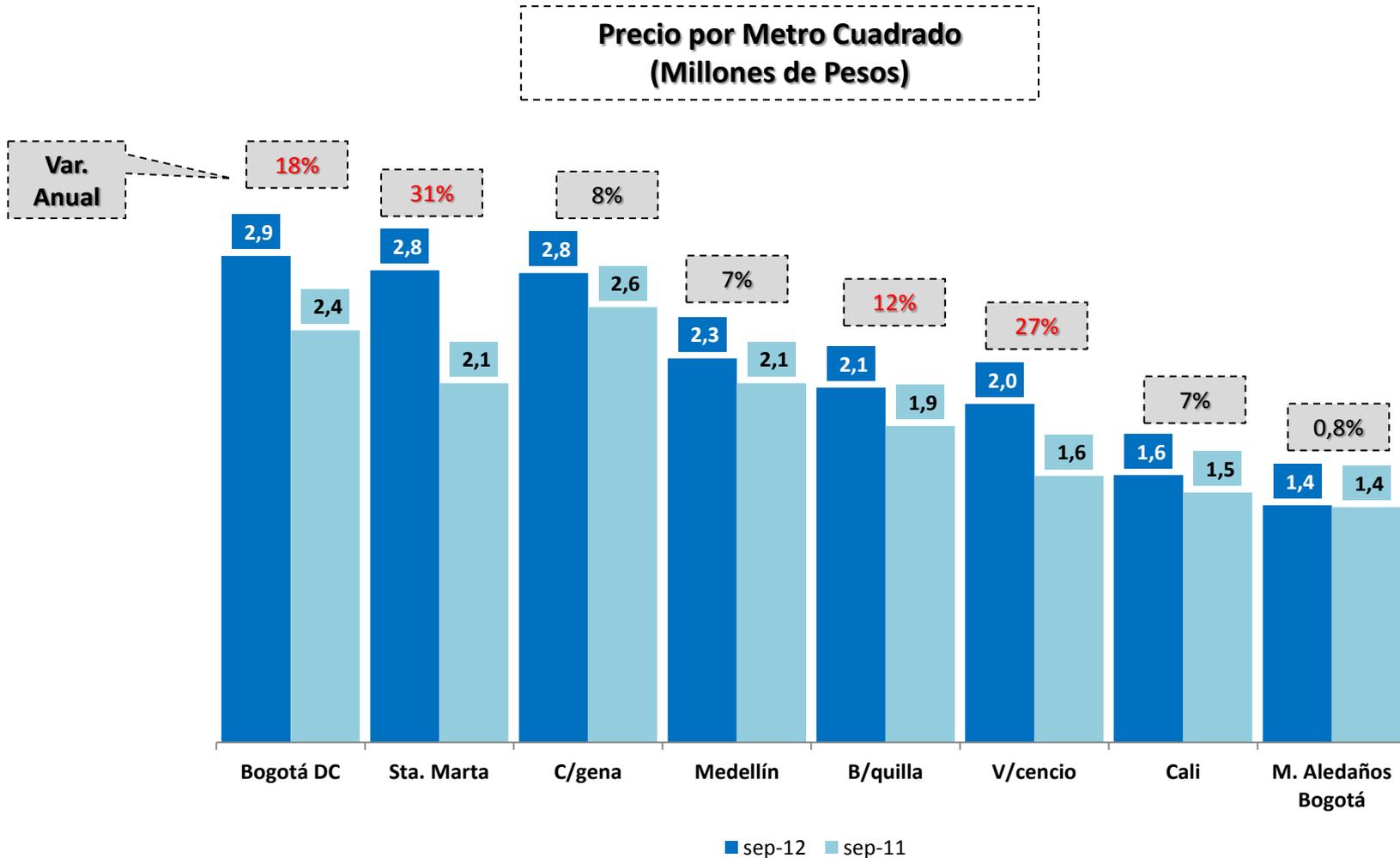


Cali



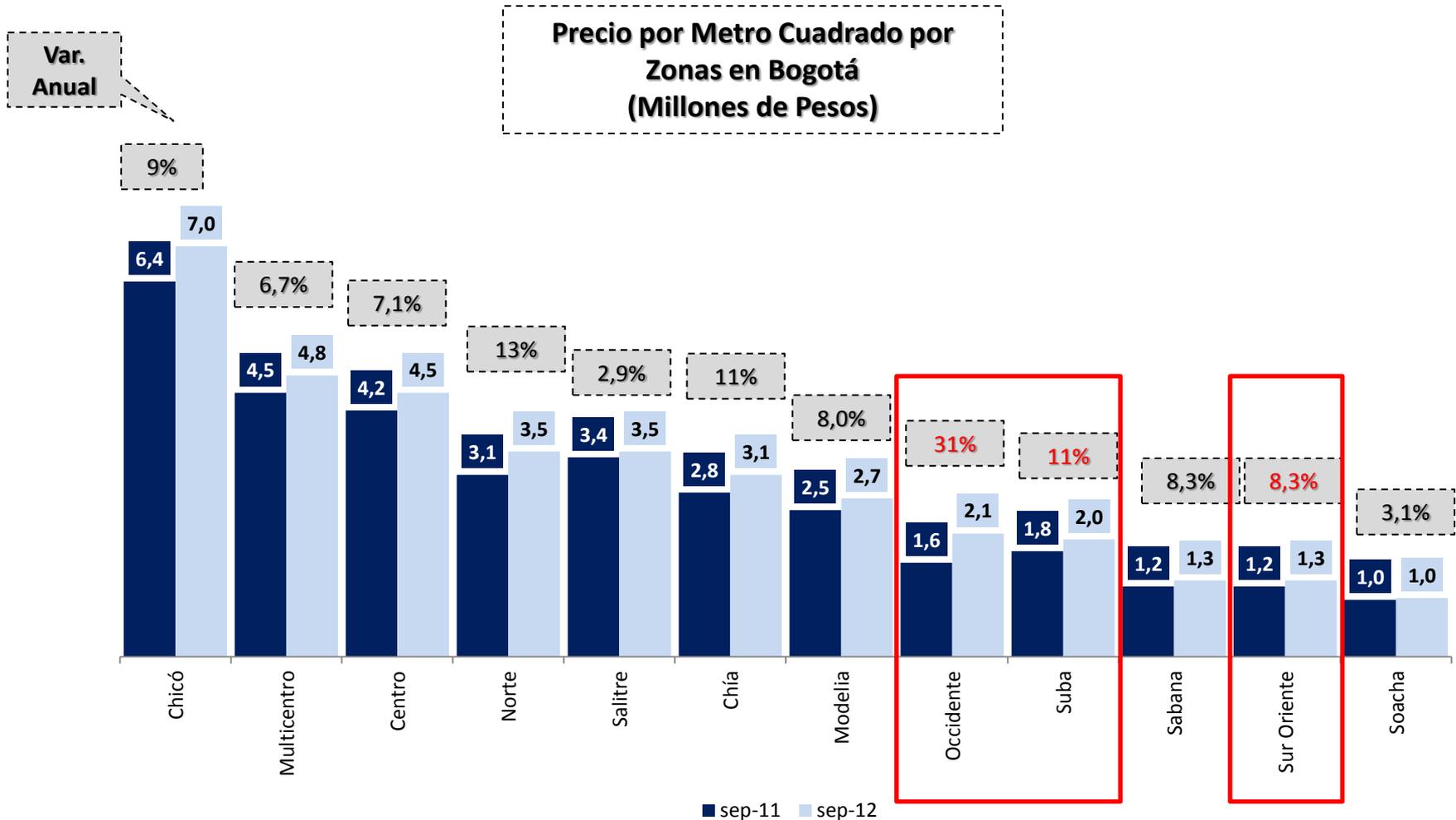


Los precios se han aumentado producto del efecto dominante de la restricción de oferta...





...aunque en los segmentos VIS de Bogotá predomina el efecto de la demanda



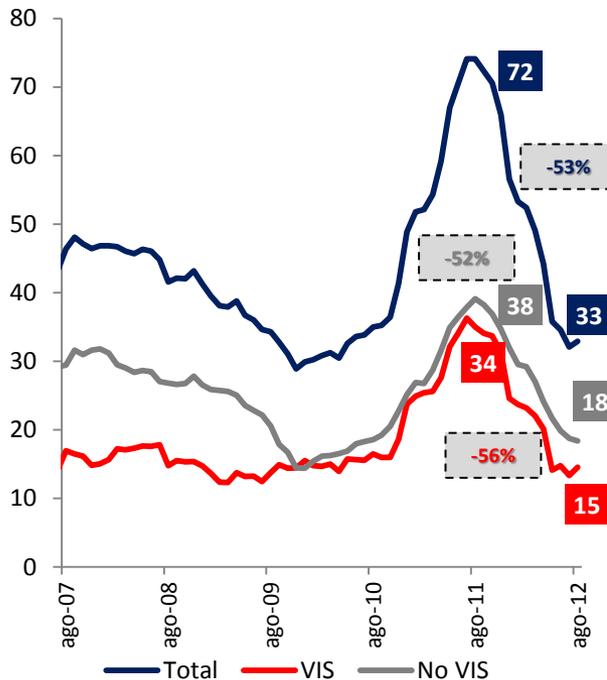


Licencias de Construcción

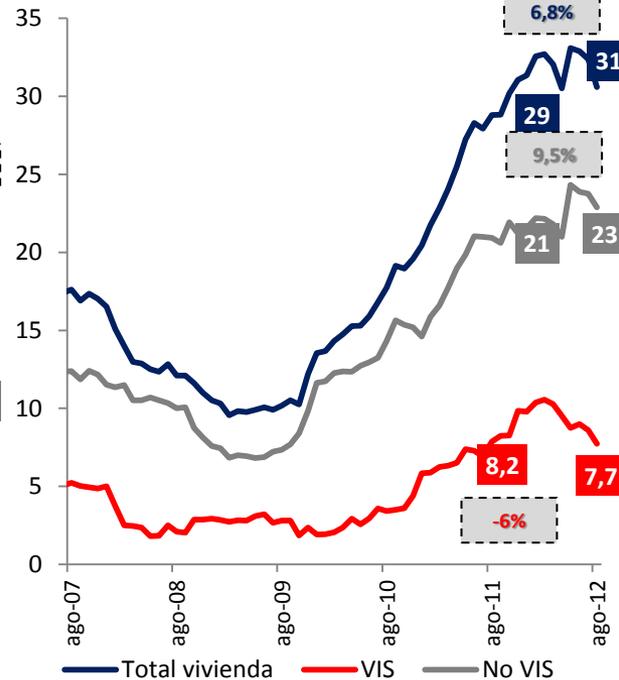
Las licencias VIS han experimentado un reciente impulso debido a los temores generados por las medidas administrativas en la ciudad Bogota

Licencias de Vivienda (Miles – Ac. 12 Meses)

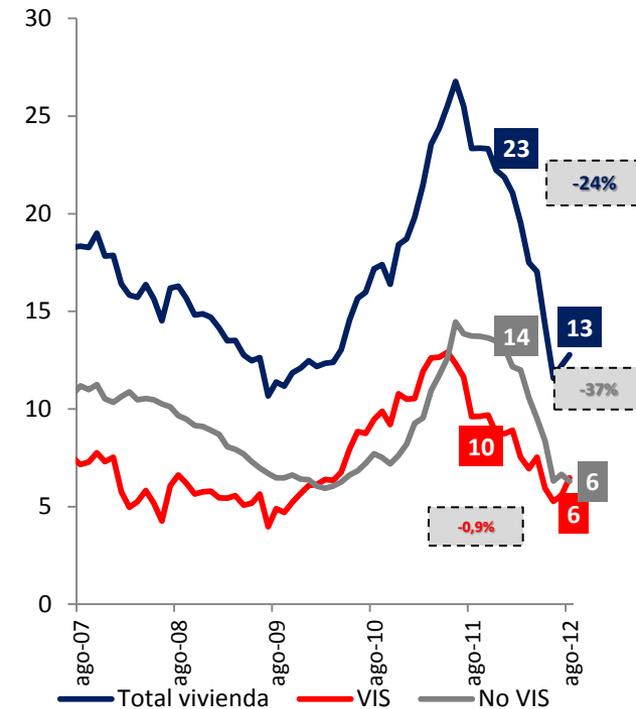
Bogotá



Antioquia



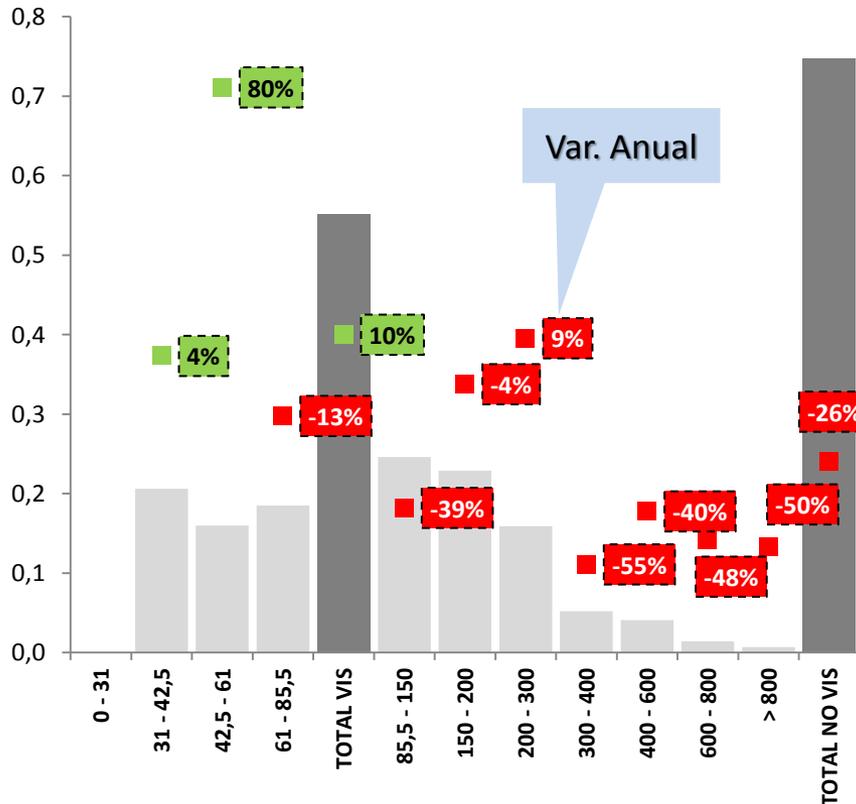
Valle



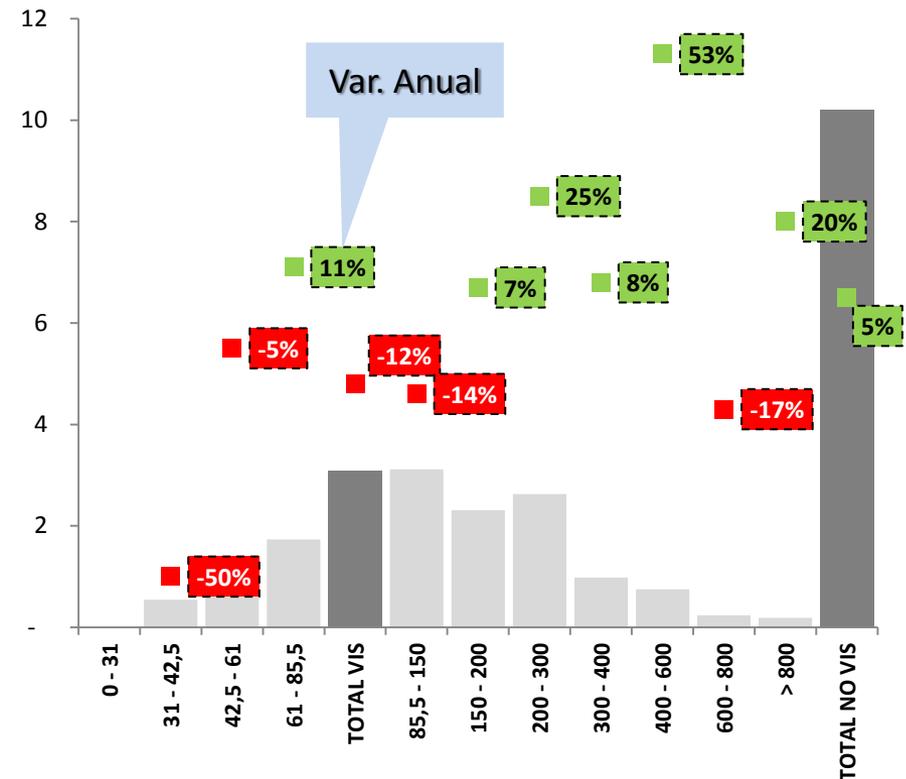


El comportamiento reciente de la actividad en Medellín también se ha resentido, producto de la corrección del ciclo ascendente de la demanda

Unidades de Viviendas Vendidas
(Miles - Mes de Sept 2012)



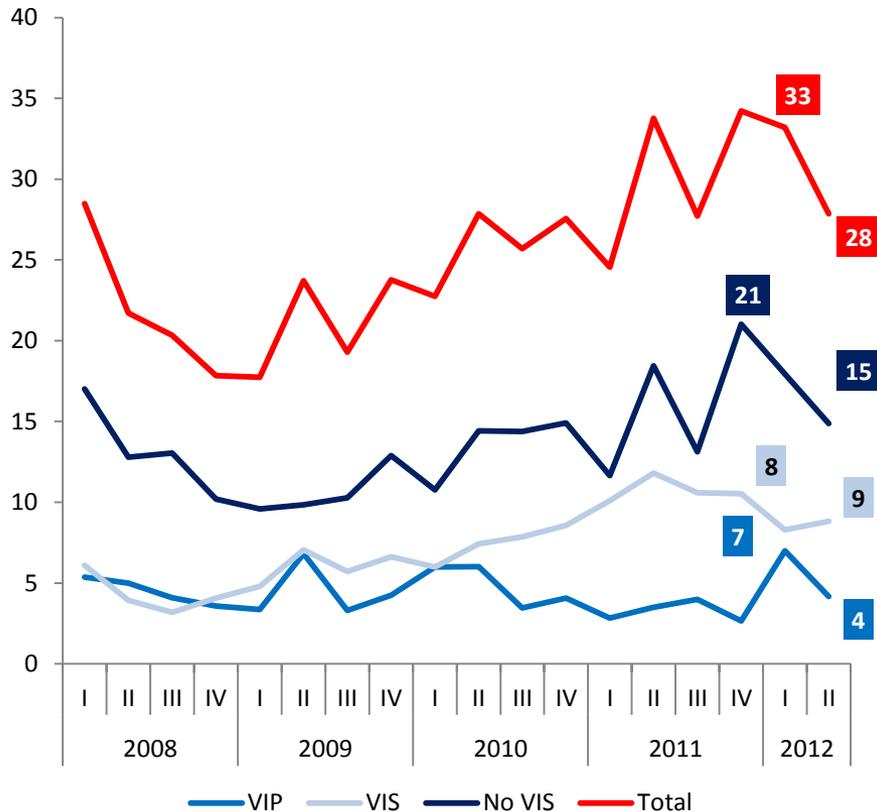
Unidades de Viviendas en Oferta
(Miles - Mes de Sept 2012)



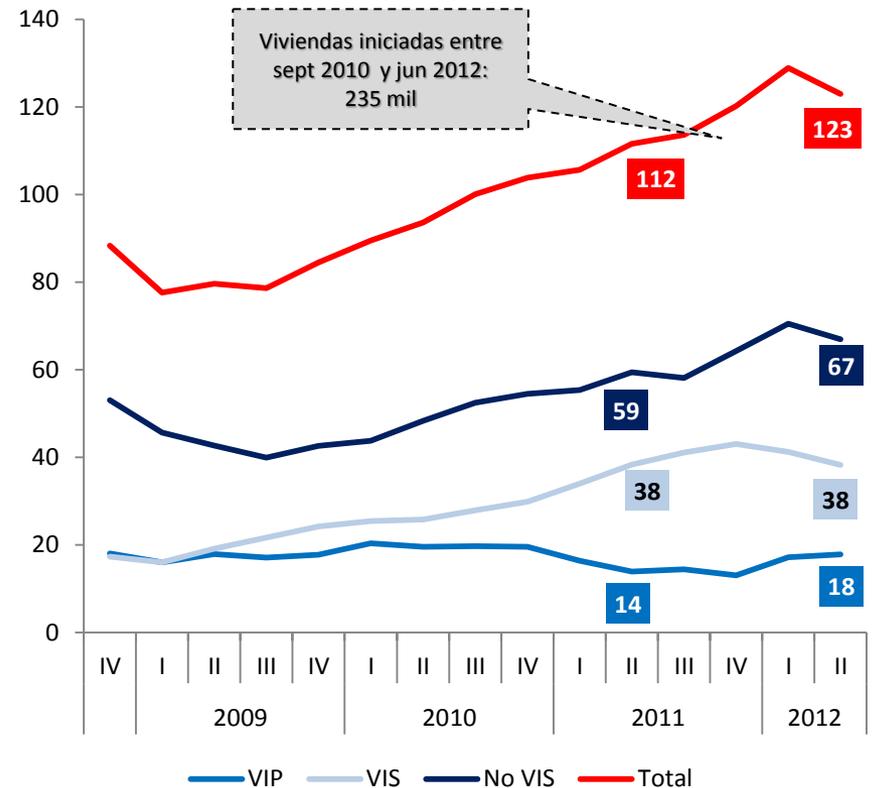


La ejecución de la meta de iniciar 1 millón de viviendas es de solo 23,5%, a pesar de que ha transcurrido el 50% del periodo de gobierno

**Viviendas Iniciadas Mensuales
(Miles de Unidades)**



**Viviendas Iniciadas Ac. Anual
(Miles de Unidades)**

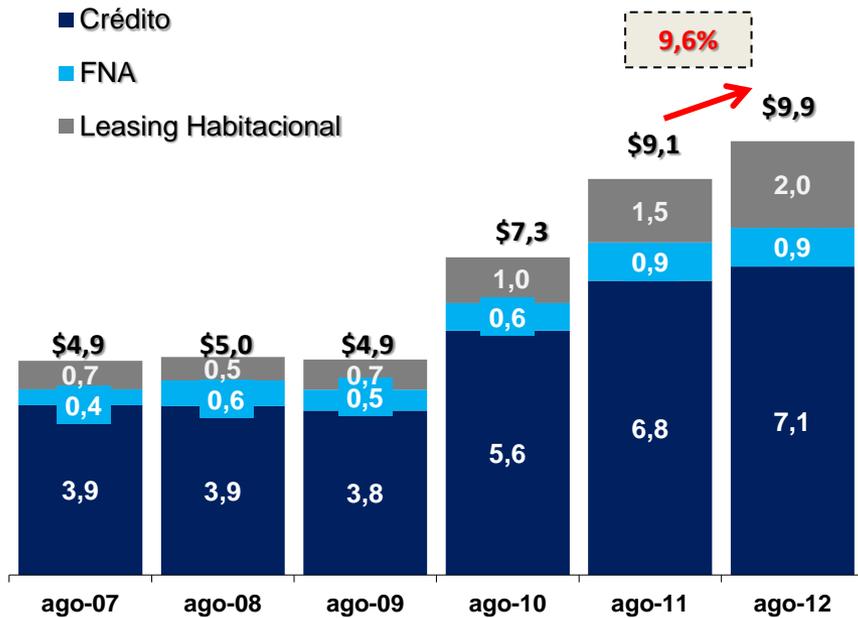




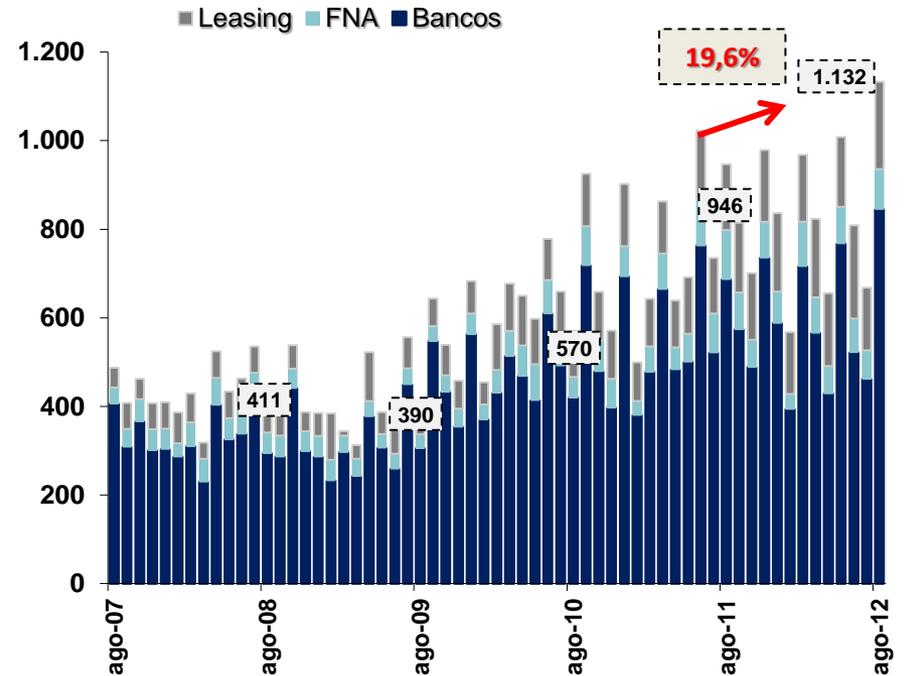
Financiación de Vivienda

Los desembolsos crecieron a doble dígito, gracias a la puesta en marcha de la segunda fase del subsidio a la tasa de interés...

Desembolsos Totales
(Billones de Pesos)
Acumulado 12 Meses



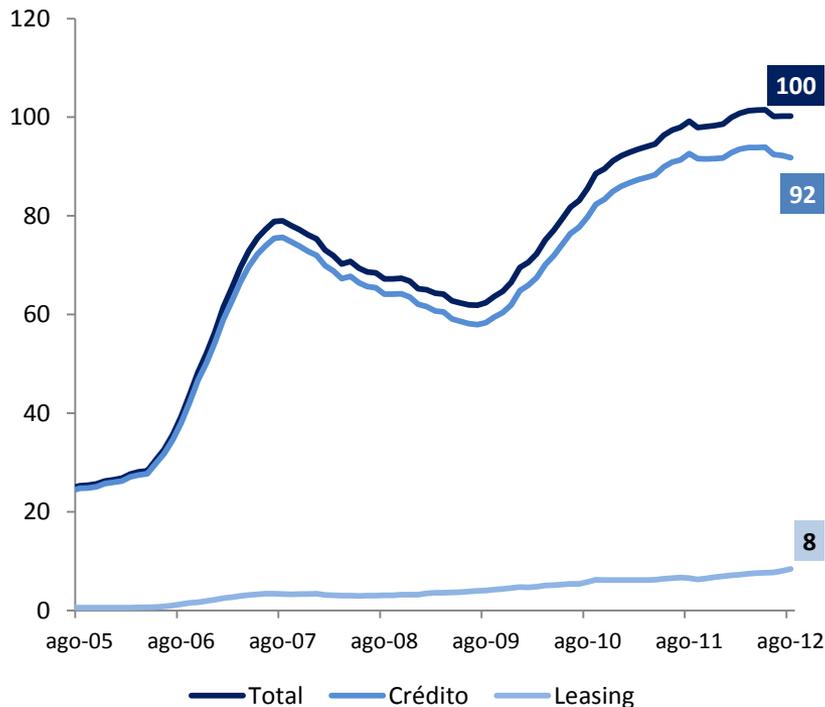
Desembolsos Mensuales
(Miles de Millones de Pesos)



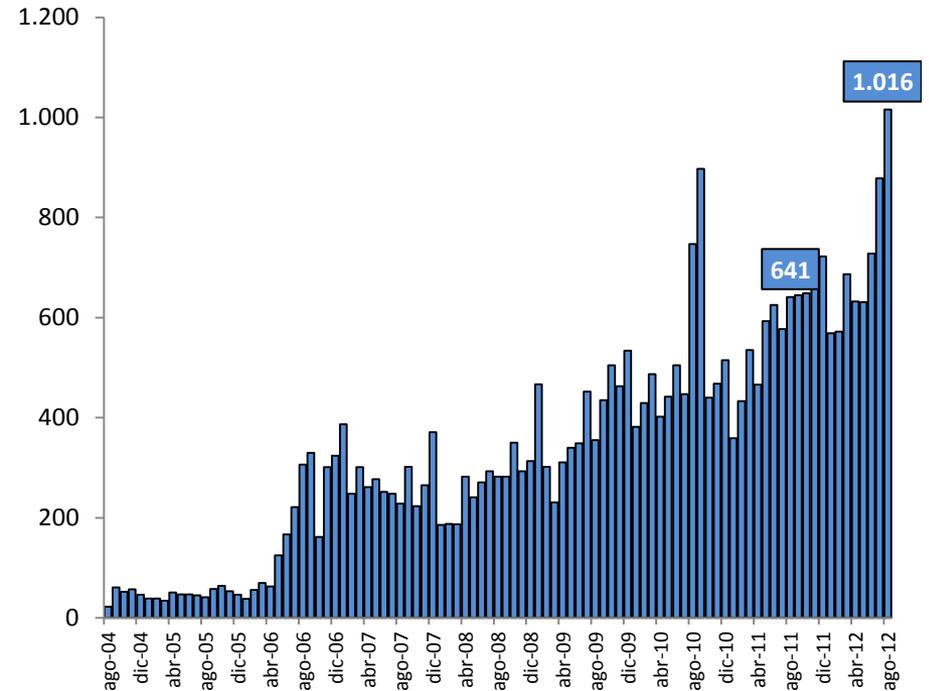


...y la proximidad de finalización de la exención del leasing

**Número Créditos Entregados
(Ac. 12 Meses - Miles)**



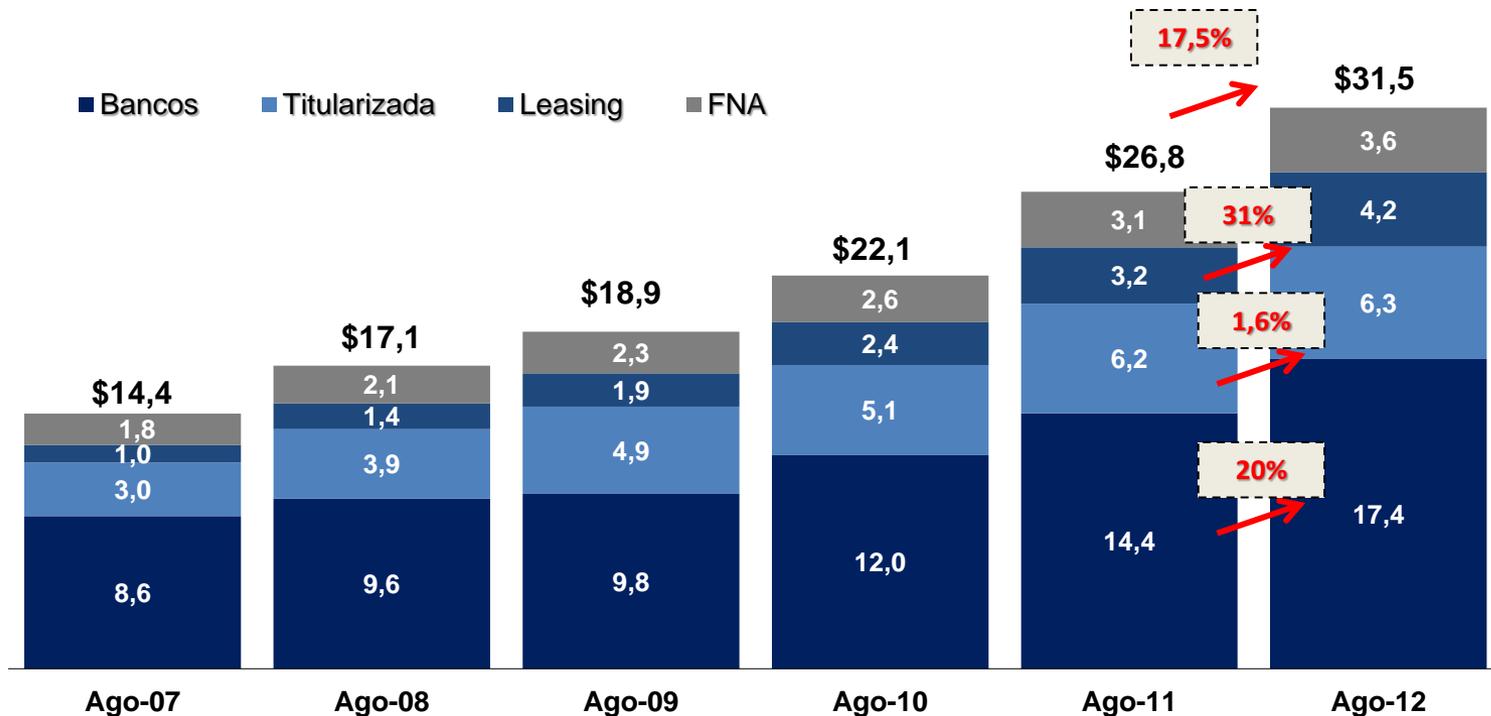
**Número Créditos Entregados Leasing
(Mensual)**





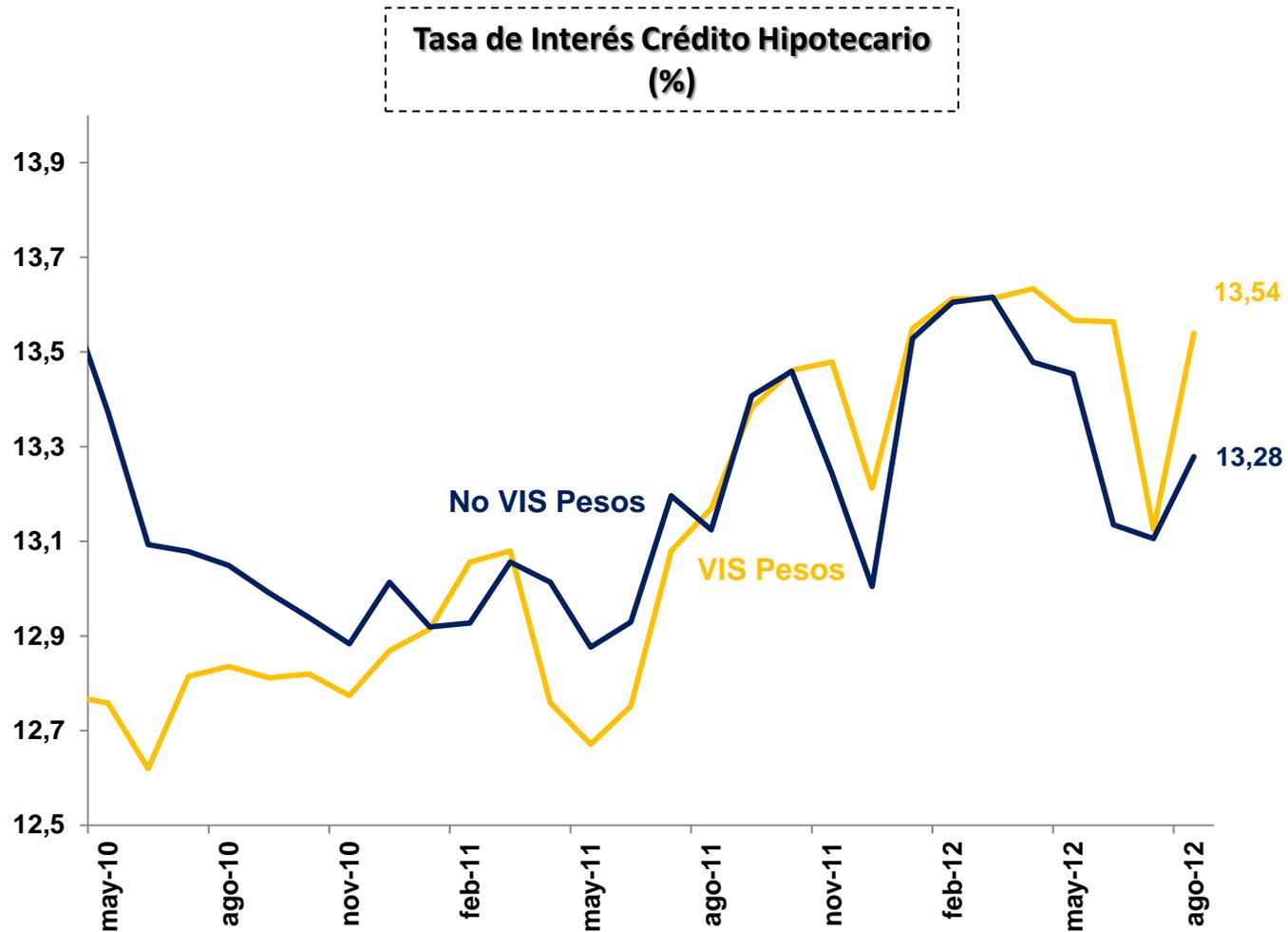
El crecimiento de la cartera ha permitido superar, en términos reales, su valor máximo histórico

Saldos Totales de Crédito Hipotecario (Billones de Pesos)





Se espera que las tasas de interés descieran nuevamente...





Financiación de Vivienda

... debido a la tendencia a la baja de los rendimientos de los bonos del tesoro y la competencia en tasas de las entidades de crédito

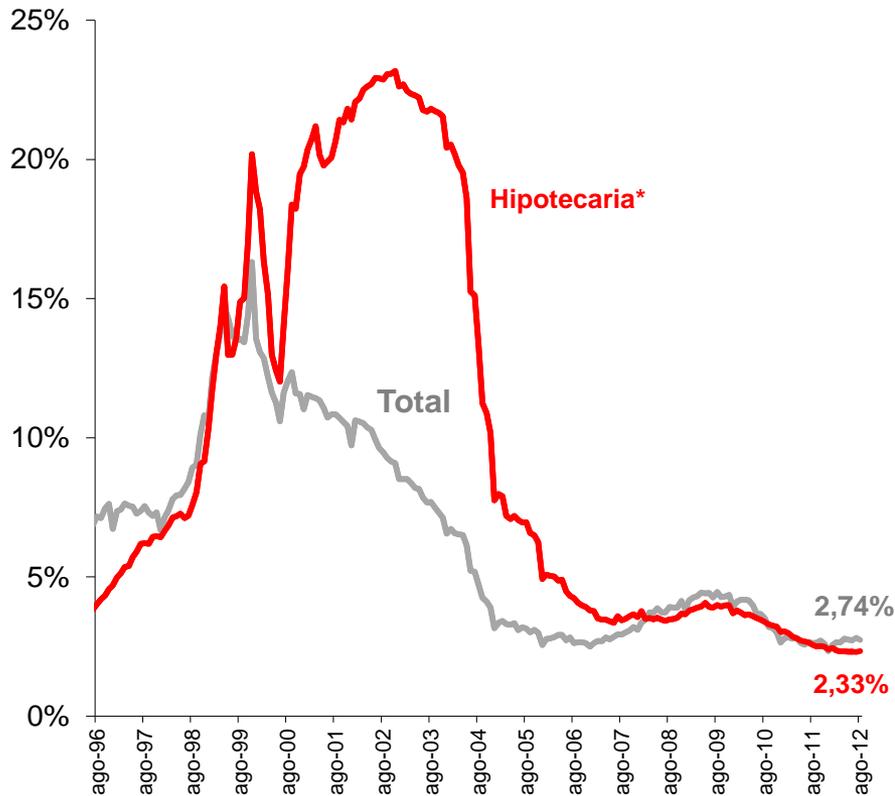
Tasa de Interés Crédito Hipotecario y Bonos del Tesoro a 10 años (%)



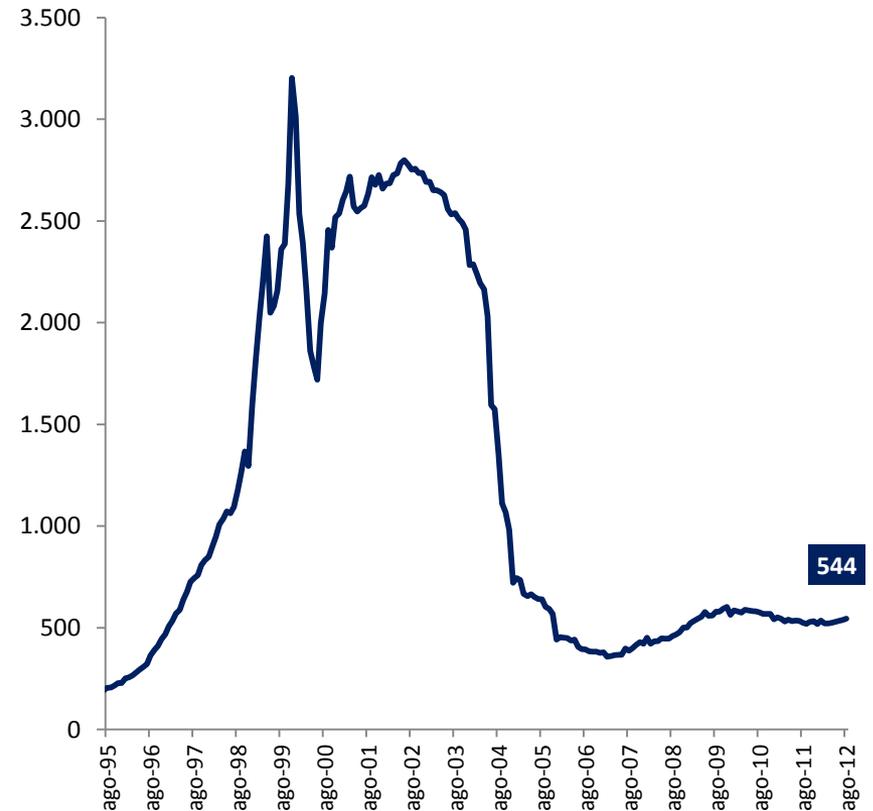


La tendencia decreciente en el saldo de cartera vencida se detuvo...

Indicador de Morosidad



Saldo Cartera Vencida Sistema + TC (Miles de Millones)



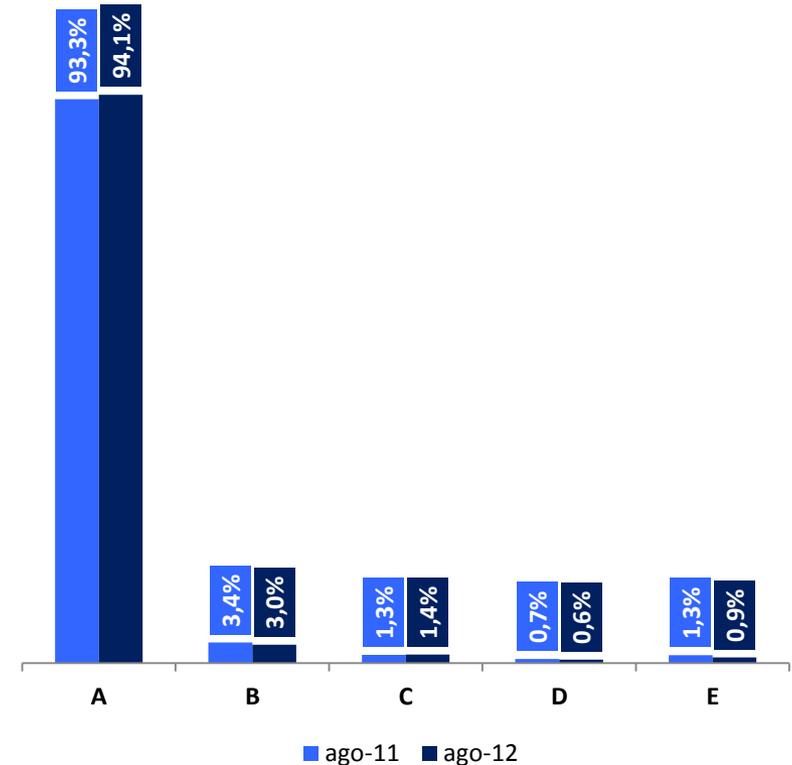


Sin embargo, no se ve probable una alteración radical en el comportamiento de crédito de los deudores...

**Matrices de Transición
(Probabilidad de cambio de calidad, %)**

| | A | B | C | D | E |
|---|------|------|------|------|------|
| A | 97,4 | 2,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| B | 26,2 | 55,7 | 17,7 | 0,1 | 0,3 |
| C | 11,0 | 8,1 | 64,7 | 15,7 | 0,5 |
| D | 5,8 | 2,2 | 5,1 | 67,5 | 19,4 |
| E | 4,7 | 1,4 | 1,8 | 4,2 | 87,9 |

**Cartera Hipotecaria según
Calificación**

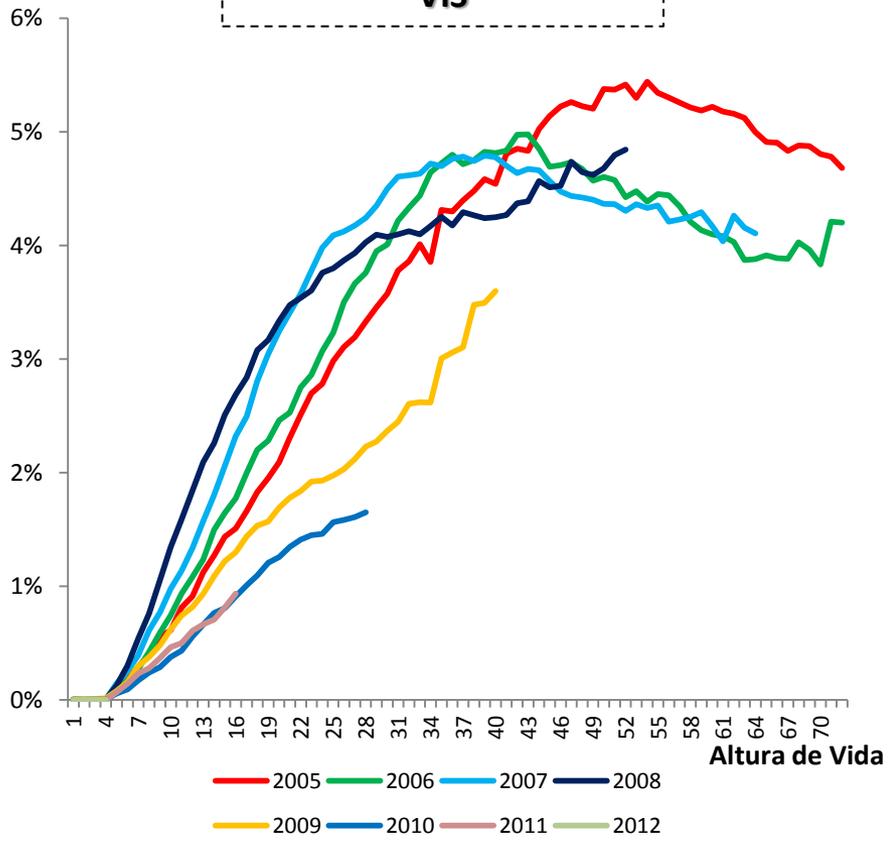




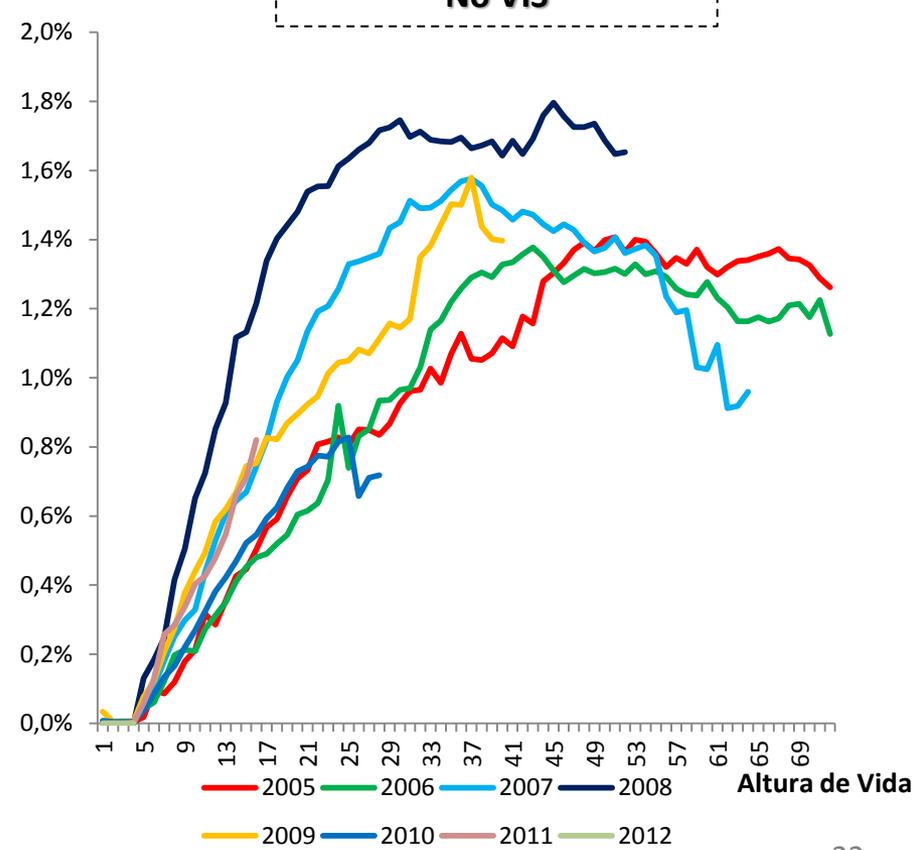
Dado que las cosechas de los últimos años, especialmente en VIS, han mostrado un comportamiento favorable

Calidad por Cosechas

VIS



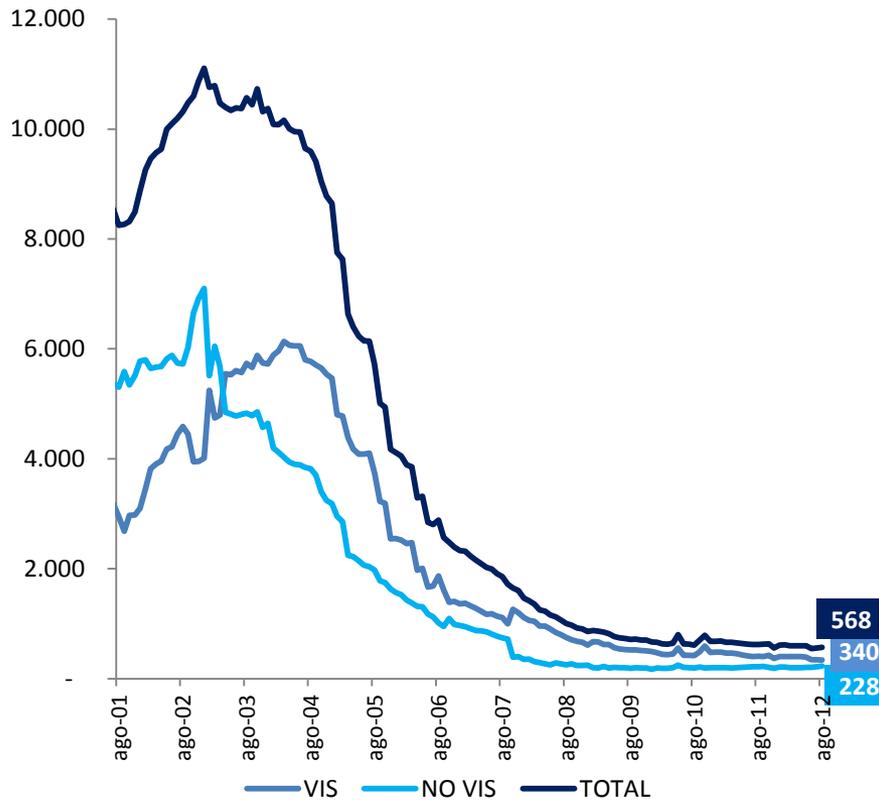
No VIS



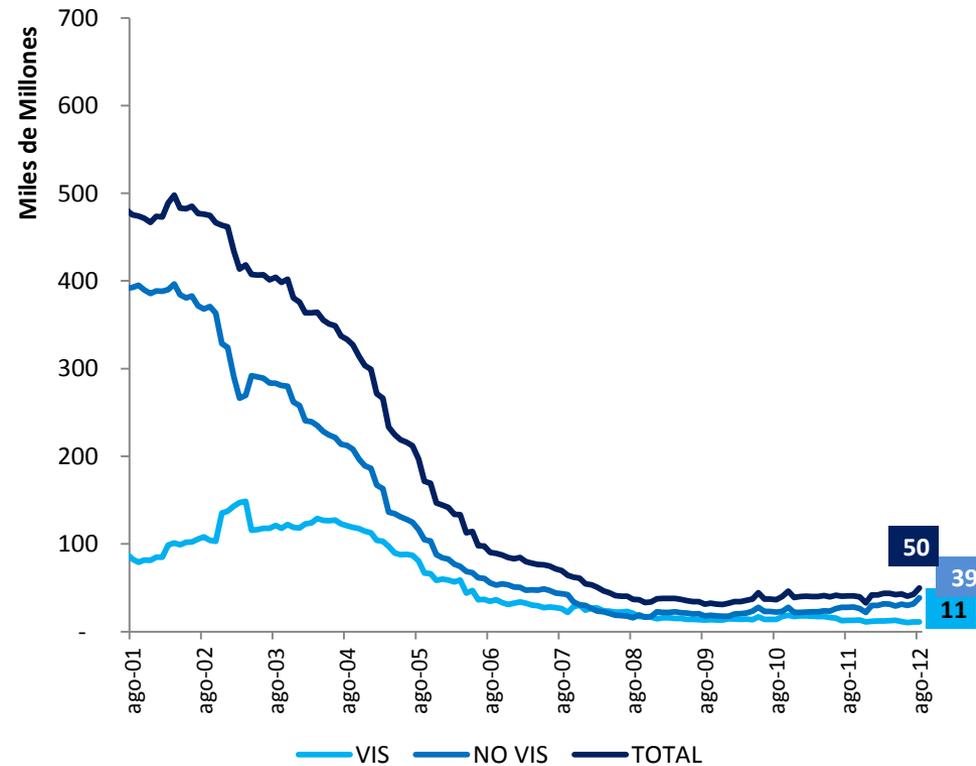


Las daciones en pago permanecen en mínimos históricos

**Número de Daciones en Pago Mensuales
Cartera de Vivienda**



**Valor de las Daciones en Pago Mensuales
Cartera de Vivienda**





**Titularizadora
Colombiana**
UNA CASA PARA TODOS

Proyecto Reforma Tributaria

Octubre de 2012



1. Cuentas AFC:

- Hasta 30% de ingreso, máximo \$99 millones anuales
- Diferencia cuentas actuales y nuevas
- No requisito de permanencia (Cuentas nuevas)
- Destinación: Vivienda o TIPS

2. Deducción Intereses de Vivienda:

- Disminución de máximo: \$31 millones a \$26 millones al año
- Tope de ingresos (\$120 millones) (?)



1. Exención a ingresos de leasing habitacional: Terminación Dic. 2012
2. Exención a ingresos cartera VIS: continúa
3. Exención a las ventas de VIS a través de patrimonios autónomos: continúa
4. Devolución de IVA en materiales de construcción de VIS
 - Máximo 4% del valor de venta del inmueble