



**Titularizadora
Colombiana**
UNA CASA PARA TODOS

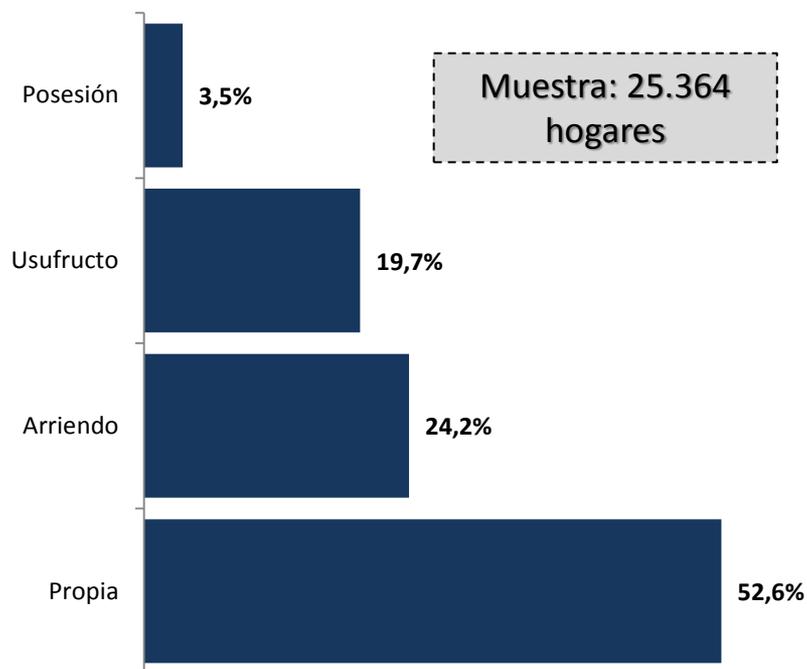
Informe Mensual Sector Hipotecario

Febrero de 2013



La tenencia de vivienda es relativamente baja en Colombia.
Solo la mitad de los hogares de clase media es propietario

Tenencia de Vivienda



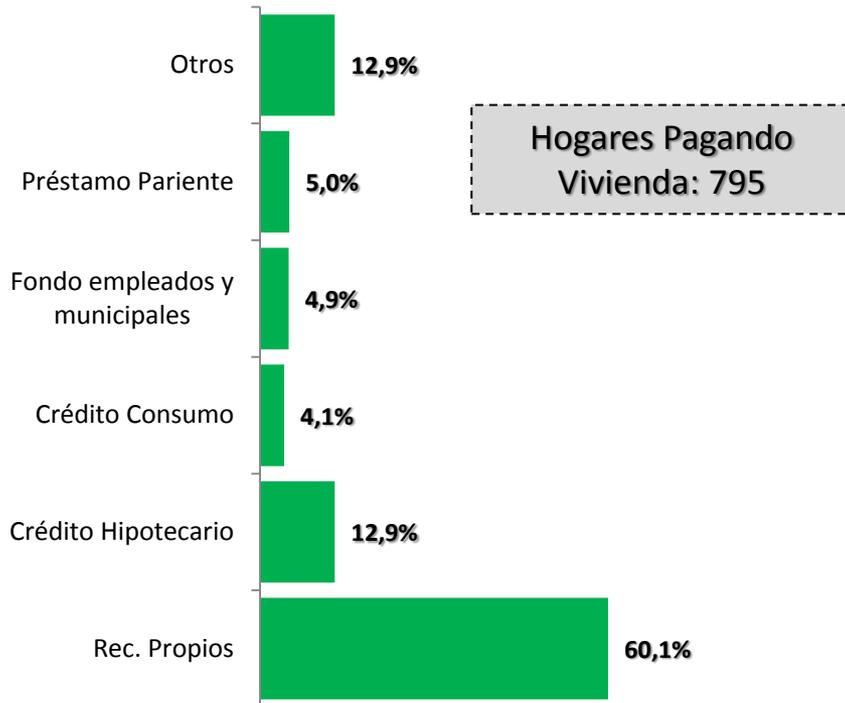
Tenencia Según Estrato

	Propia	Arriendo	Usufructo o Posesión	Total
Bajo-Bajo	56%	19%	24%	11.002
Bajo	50%	29%	21%	8.161
Medio Bajo	46%	41%	13%	2.892
Medio	54%	35%	12%	616
Medio Alto	67%	22%	10%	248
Alto	71%	12%	16%	49
Otros	50%	7%	43%	2.396

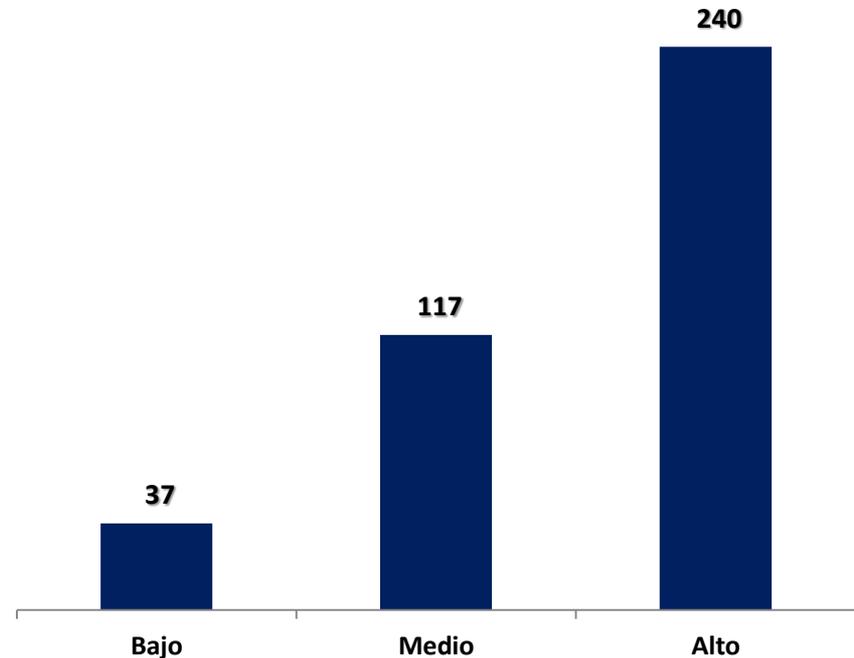


En parte, la baja tenencia está relacionada con la escasa profundidad del crédito de vivienda. El esfuerzo en ahorro que deben hacer los hogares limita la capacidad de compra

Fuente Recursos



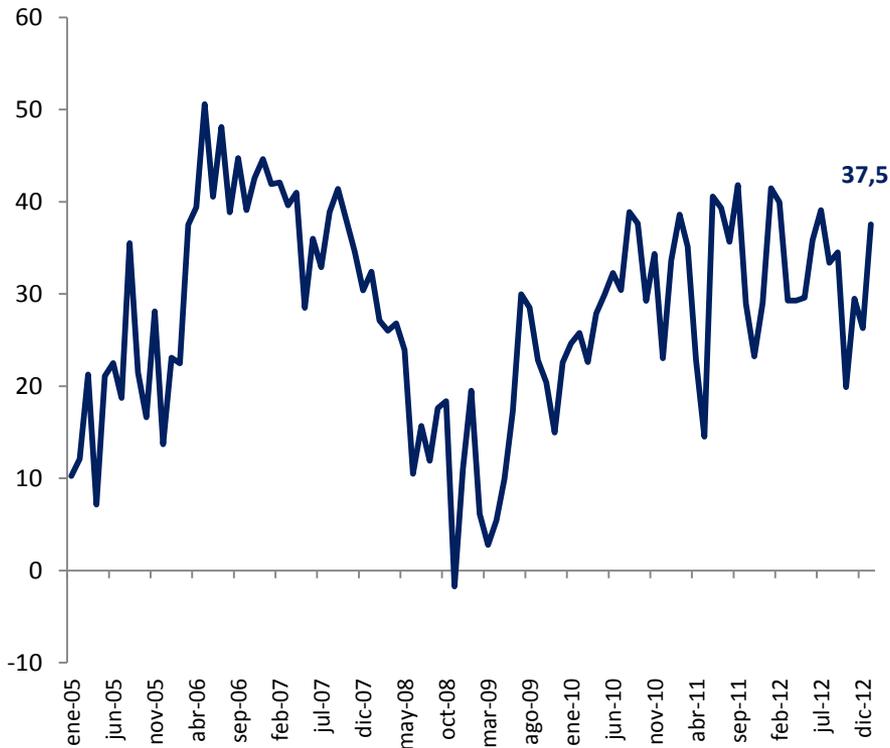
Valor Promedio Vivienda (Millones de Pesos)



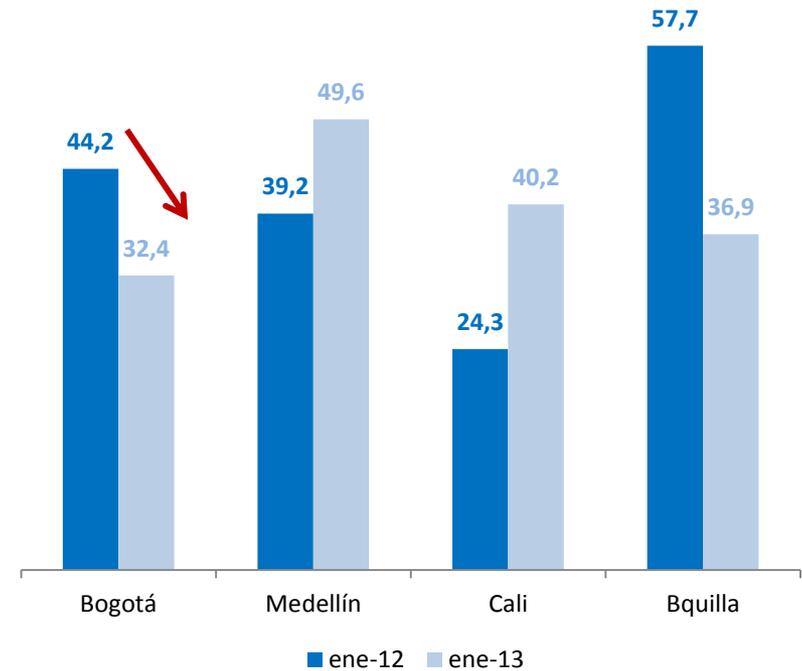


La confianza de los compradores de vivienda se mantiene en niveles favorables, principalmente gracias al sentimiento de estratos bajos y ciudades como Medellín y Cali

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



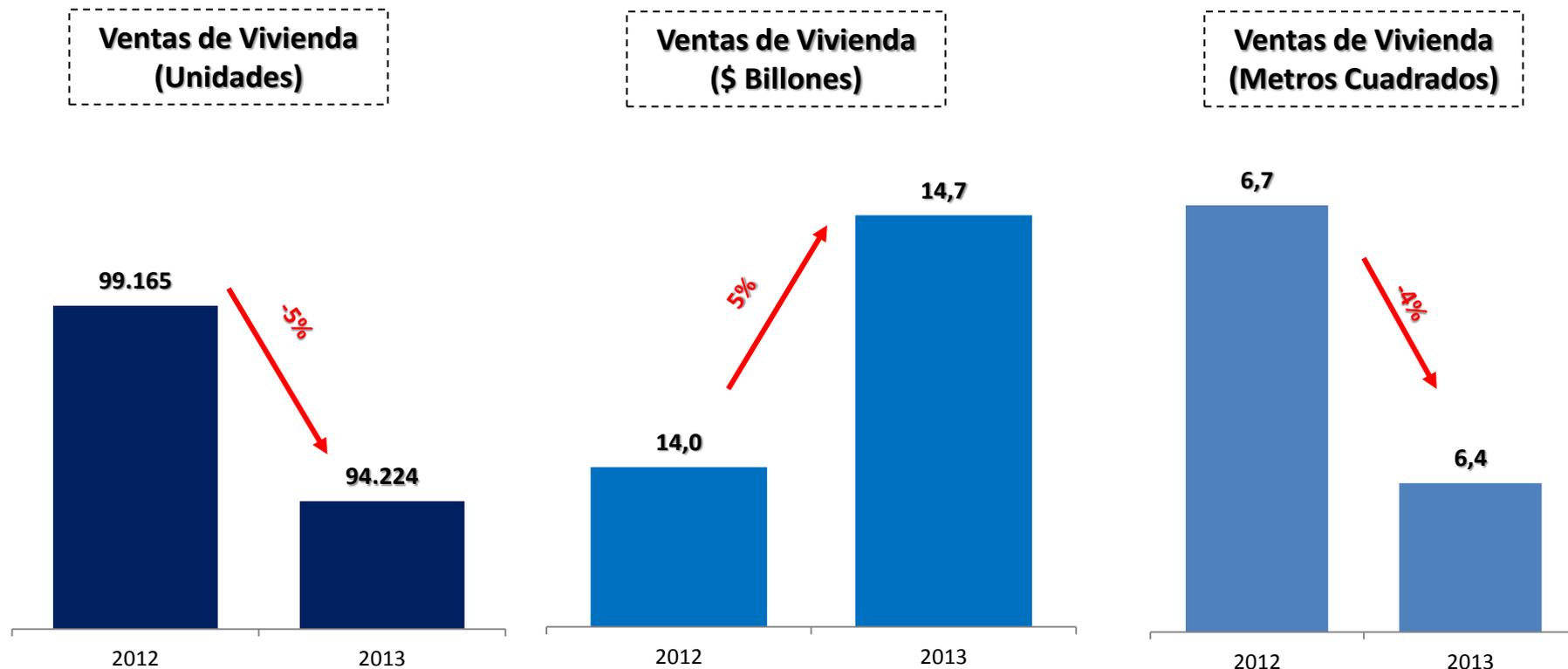
¿Cree Ud. Que es un buen momento para comprar vivienda? (Balance Por Ciudad)





Ventas de Vivienda Enero 2013

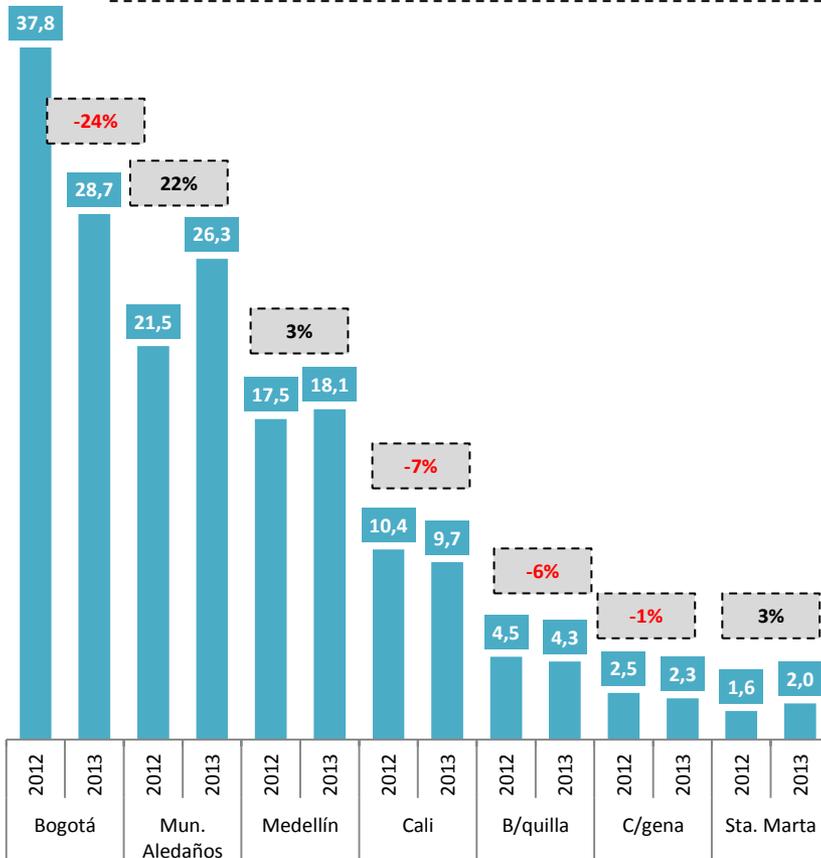
La ventas de vivienda cayeron en 5% en 2012.
La fuerte caída de Bogotá no fue compensada por las ventas regionales



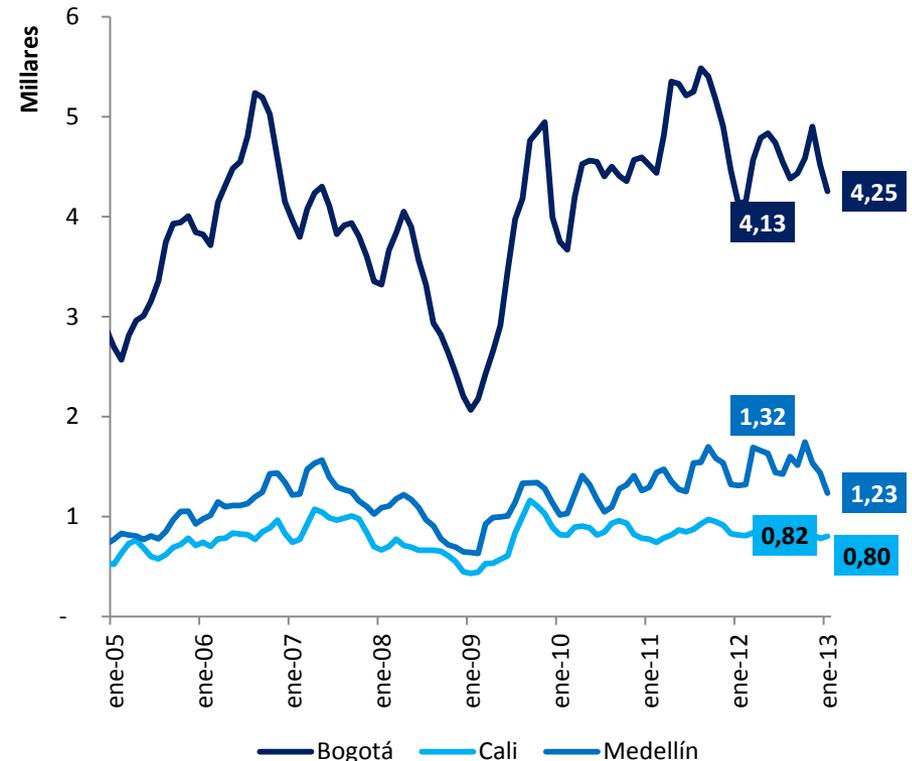


Además, ciudades como Barranquilla y Medellín ya muestran signos de fatiga;
En el año 2013 las ventas podrían seguir su trayectoria descendente

Unidades Vendidas por Ciudad Enero 2013
(Ac. 12 Meses - Miles de Unidades)



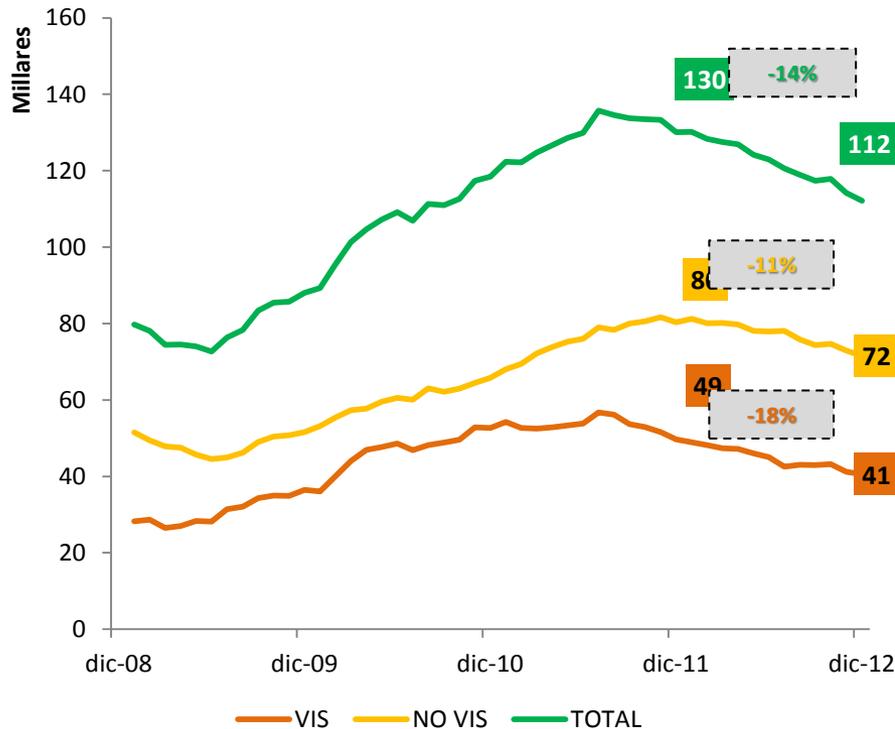
Unidades Vendidas por Ciudad
(Mes, Prom. 3 M - Miles de Unidades)



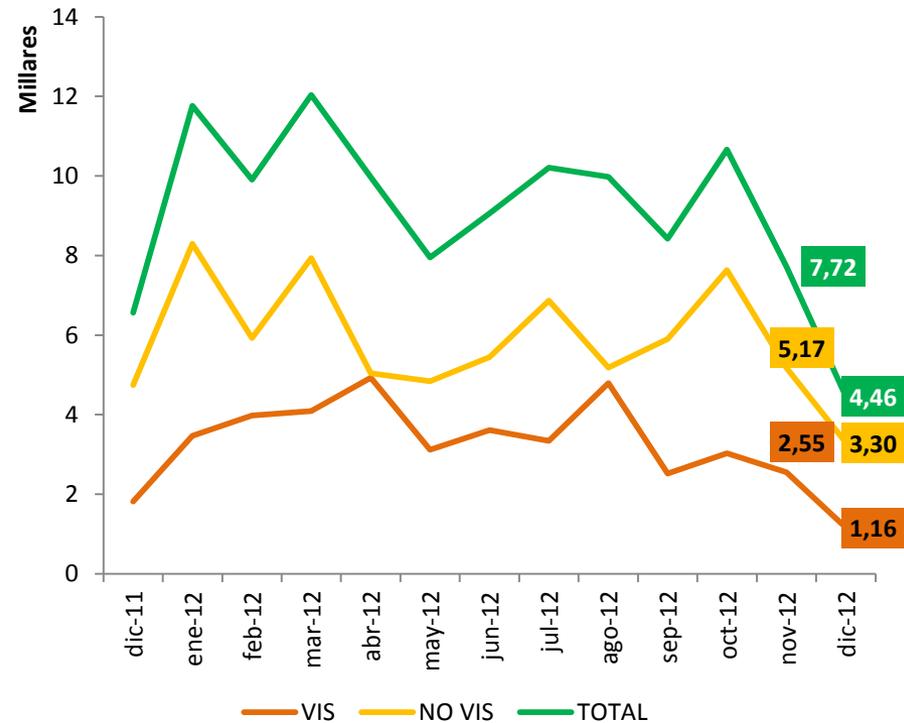


Especialmente por el descenso del número de unidades para la venta. En la medida que la oferta no se reponga con suficiente rapidez, la dinámica comercial seguirá afectada

Lanzamientos de Vivienda Anual (Miles de Unidades)



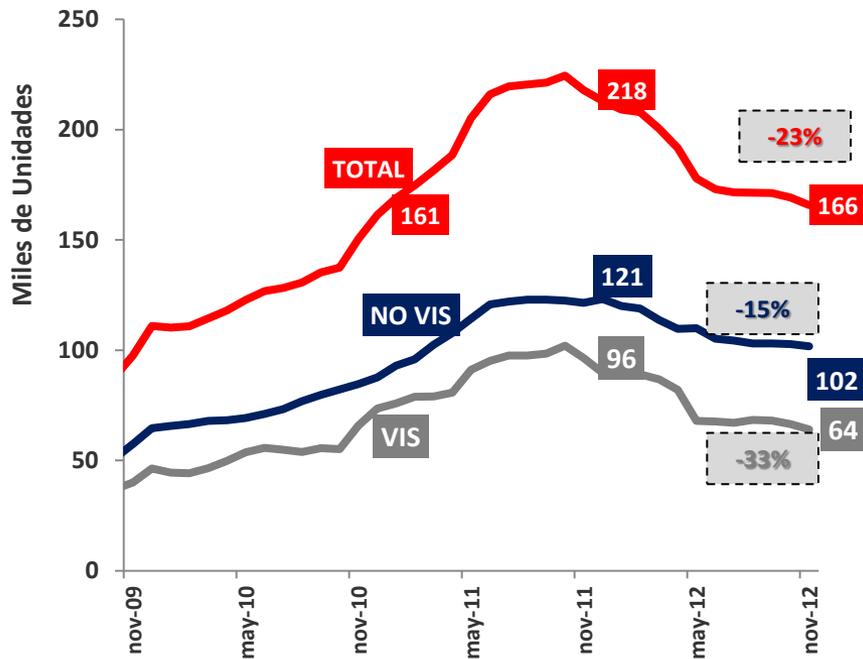
Lanzamientos de Vivienda Mensual (Miles de Unidades)



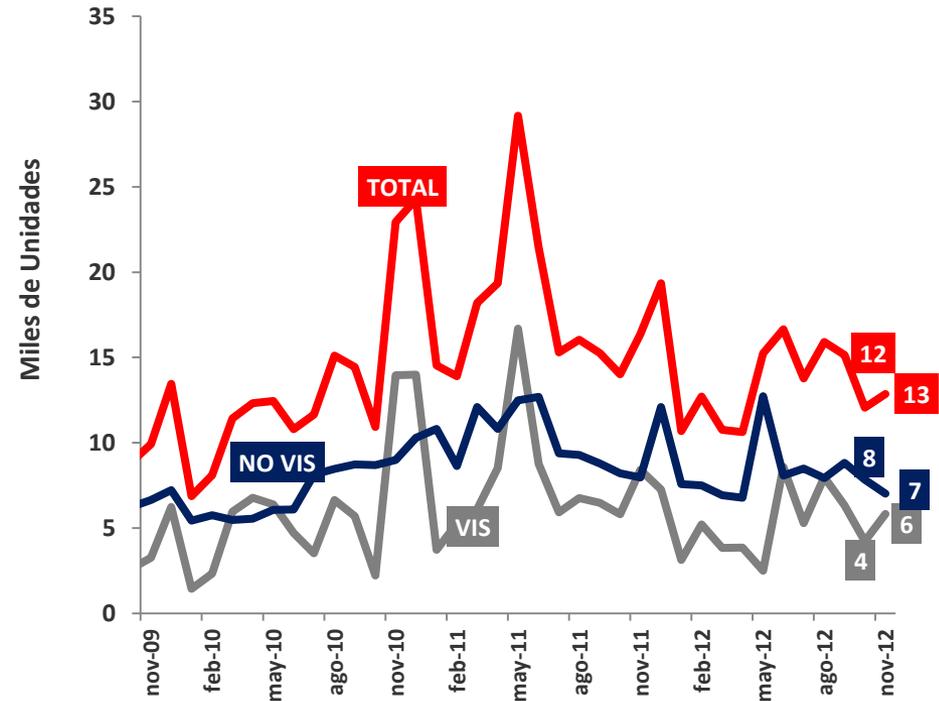


Las licencias de construcción cayeron en 23% durante 2012.
Este comportamiento muestra la tendencia negativa de la oferta de vivienda

Licencias de Construcción – Ac. 12 Meses
(Miles de Unidades)



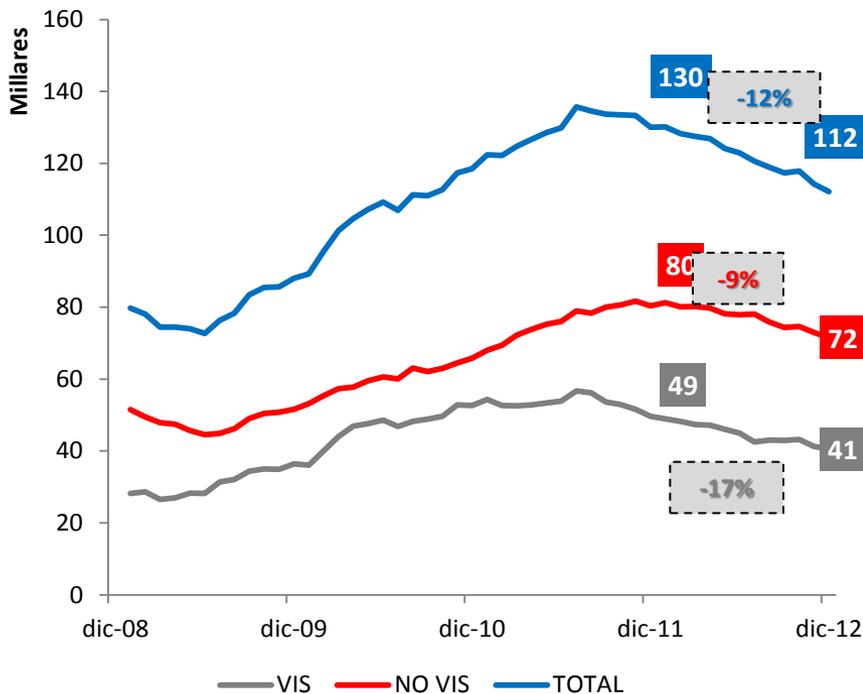
Licencias de Construcción - Mensuales
(Miles de Unidades)



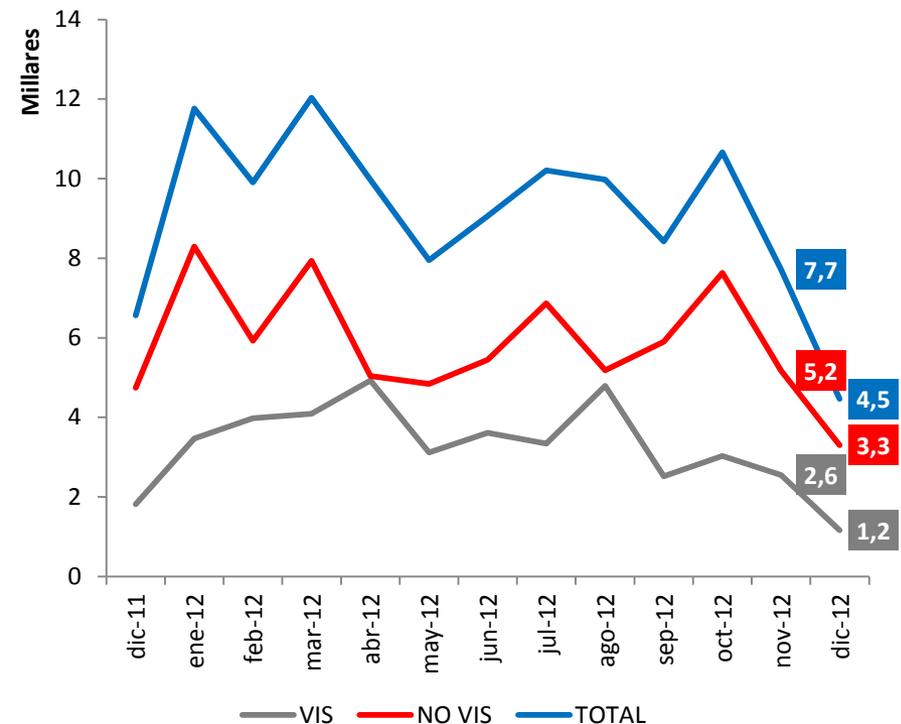


La pérdida de dinamismo de la oferta ha impactado la dinámica de la actividad. De hecho, en el tercer trimestre de 2012 el PIB de edificaciones se contrajo en 10%

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



**Iniciación de Vivienda - Mensual
(Miles de Unidades)**





Minvivienda reglamentó la obligación de cesión para VIS/VIP en los diferentes tratamientos urbanísticos. Solo en Renovación Urbana y Desarrollo de ciudad se deben hacer las cesiones

OBLIGACION VIS / VIP POR TRATAMIENTOS URBANISTICOS	POT	TRATAMIENTOS URBANISTICOS SEGÚN POT		INSTRUMENTOS DE AUTORIZACION	OBLIGACION VIS/VIP	
	CIUDAD CONSTRUIDA	CONSOLIDACION:			Licencias de construcción.	No se exige
		Para culminar el proceso de construcción (lotes libres) en barrios consolidados. Ejemplo: Barrio Gratamira - Bogotá.				
		CONSERVACION:			Plan Especial de Manejo y Protección (Cuando se requiera) Licencias de construcción.	No se exige
		Para proteger y recuperar sectores de interés cultural, arquitectónico y urbano de la ciudad. Ejemplo: Centro Histórico de Cartagena.				
		MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS:			Licencias de construcción.	No se exige
	Para completar la estructura urbana (vías, parques y equipamientos), en asentamientos de origen informal. Ejemplo: Juan Bobo - Medellín.					
	RENOVACION URBANA:			Licencias de construcción.	No se exige	
		REACTIVACION				Re densificación al interior de los predios sin afectar la estructura urbana. Ejemplo: Barrio San Martín - Bogotá
		REDESARROLLO	Sustitución de la estructura urbana mediante procesos de reurbanización. Ejemplo: Sector Par Vial Macroproyecto San José - Manizales	Plan Parcial (Siempre) <u>Licencias de Urbanización.</u> Licencias de construcción.	El porcentaje mínimo lo debe definir el POT para VIS (hasta 175 SMMLV)	
CIUDAD NUEVA	DESARROLLO:			Plan Parcial (Cuando se requiera) <u>Licencias de Urbanización.</u> Licencias de Construcción.	Ley 1537 definió el porcentaje mínimo en 20% para VIP (70 SMMLV)	
	Regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana. Ejemplo: Zonas de expansión.					



EXIGENCIA DE PORCENTAJES VIP EN TRATAMIENTO URBANISTICO DE DESARROLLO (PREDIOS NO URBANIZADOS)



LEY 1537
DE 2012

EXIGE MINIMO EL 20% DE SUELO UTIL PARA VIP

APLICACION:

- ✓ Obligatorio en municipios con población urbana superior a 100 mil habitantes y aquellos localizados en el área de influencia de ciudades con población superior a 500 mil habitantes: 411 municipios del país.
- ✓ Exigible a partir de la expedición del decreto en todo trámite de licencia de urbanización o de plan parcial.
- ✓ No se exige en el trámite de licencia de construcción.

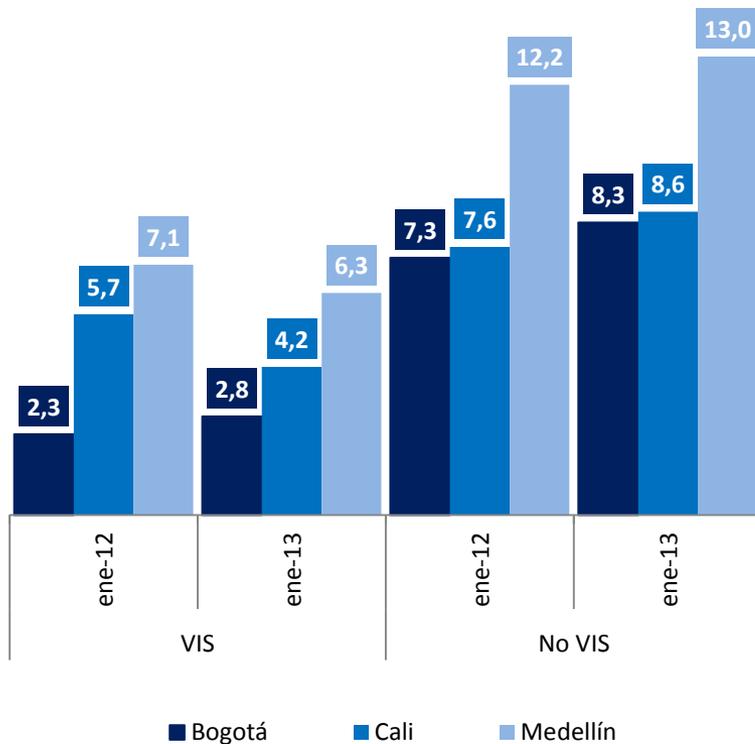
IMPACTO:

- ✓ Según cifras MVCT- DEUT, solo en 76 municipios donde es exigible el porcentaje VIP, se destinaron 37.000 Ha. al desarrollo urbano.
- ✓ Si se destinaran 25.000 Ha. a usos residenciales, se obtendrían 5.000 Ha. para construir 500.000 viviendas VIP.

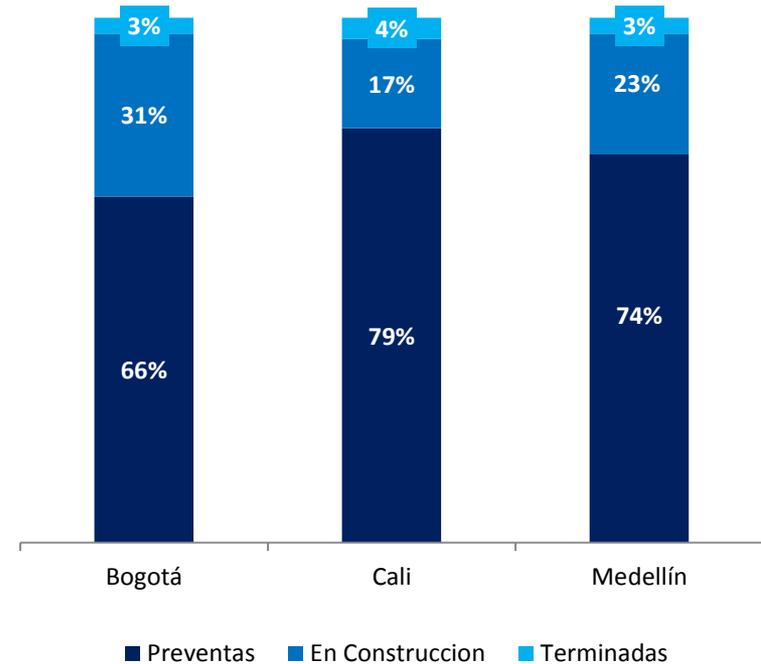


La rotación del inventario en Viviendas NO VIS sigue creciendo para las principales ciudades del país

**Rotación del Inventario
(meses)**



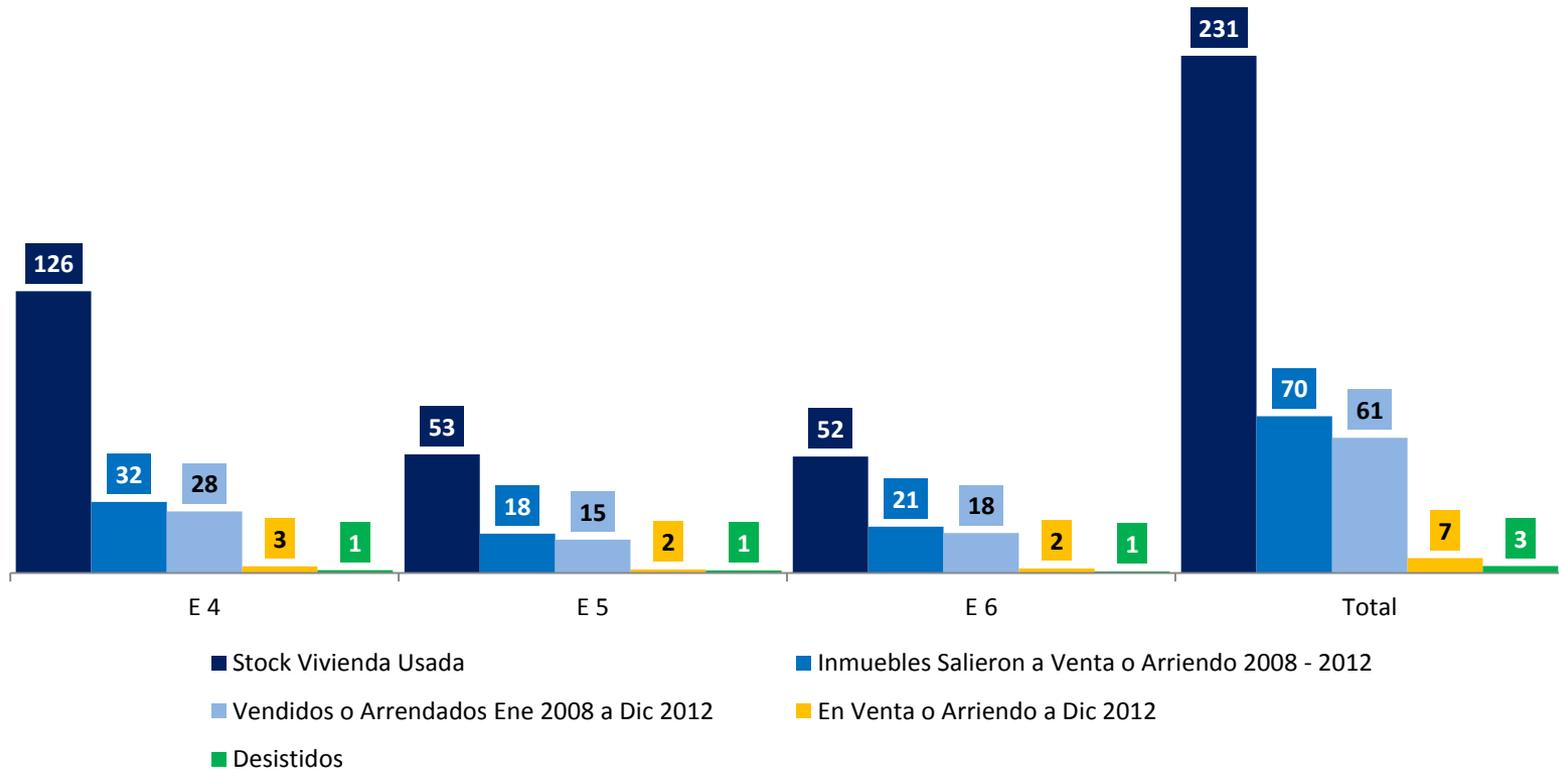
Estructura Oferta Ene 2013





Solo el 3% de la vivienda usada en Bogotá de los estratos 4, 5 y 6 está disponible para venta o arriendo. Este nivel refuerza las presiones sobre los precios

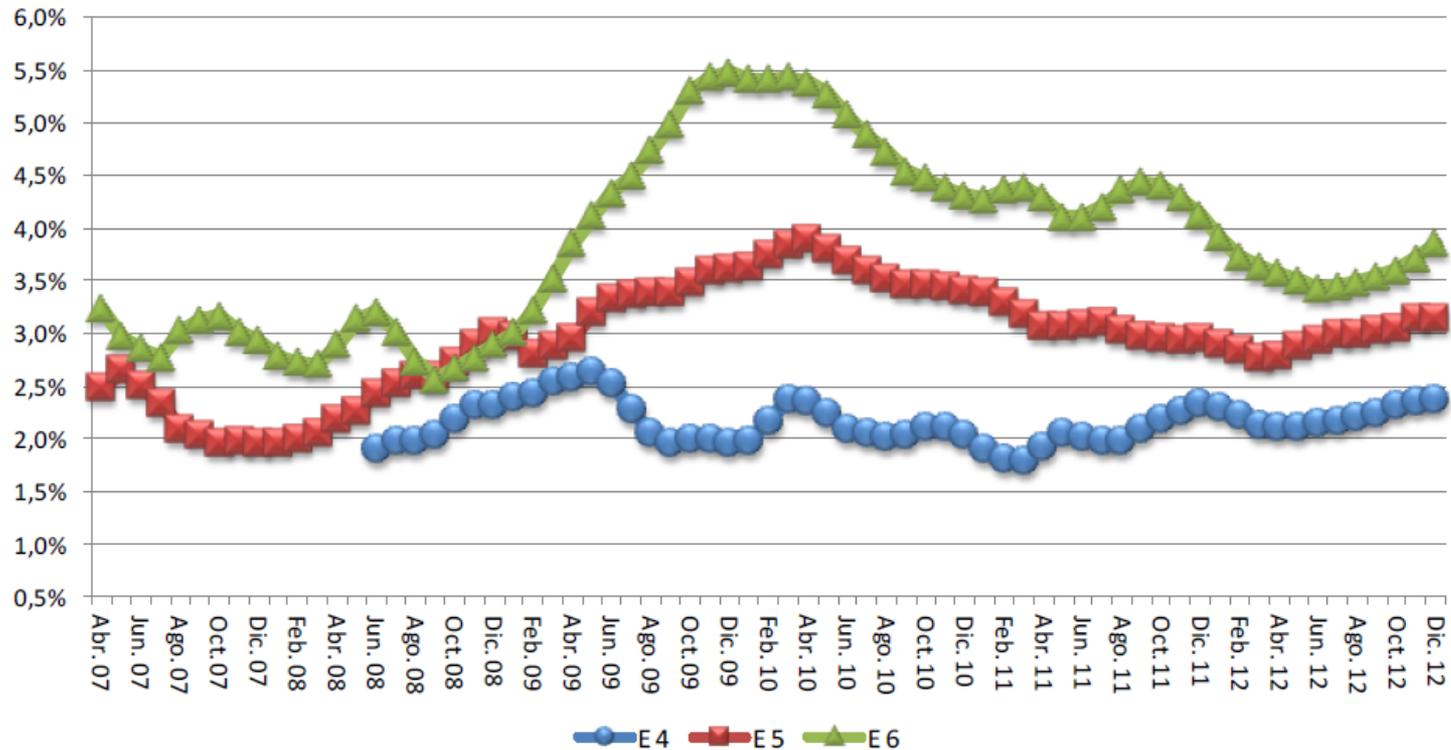
Oferta Vivienda Usada Bogotá (Miles de Unidades)





El nivel de inmuebles usado en oferta se ha mantenido relativamente estable en los últimos 3 años

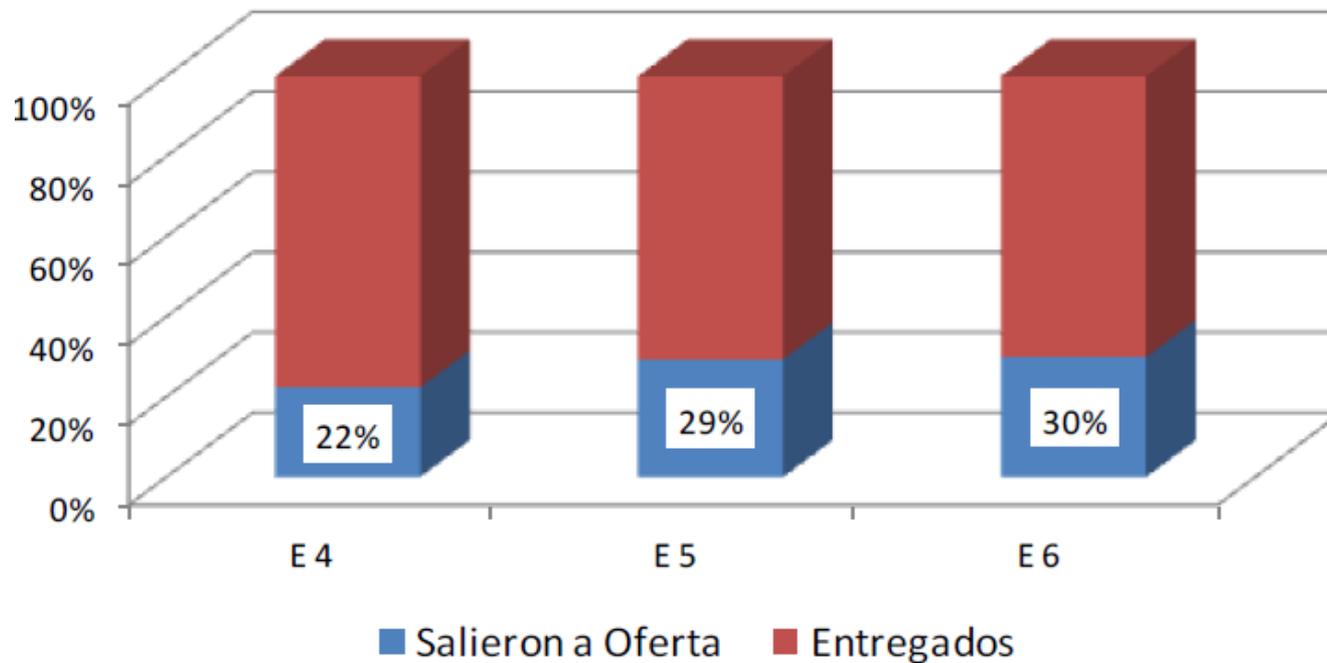
**Porcentaje de Inmuebles en Venta o Arriendo
Bogotá (Prom. Móvil 3 Meses)**





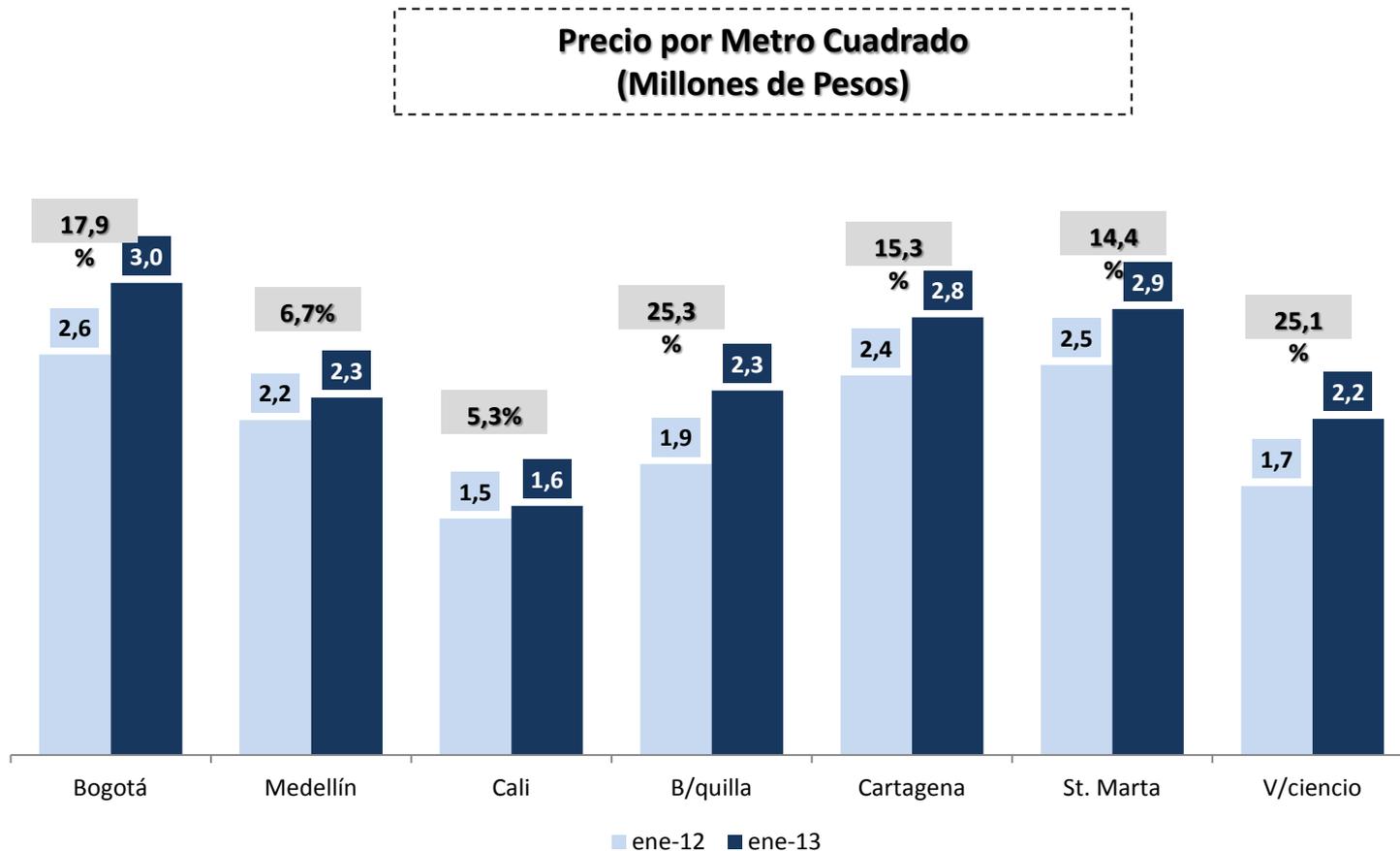
En los proyectos nuevos que son entregados en estratos 4, 5 y 6, menos del 30% son puestos nuevamente en oferta

Participación Inversionistas en Proyectos Entregados (2011-2012)





Los precios de los inmuebles continúan registrando crecimiento de doble dígito

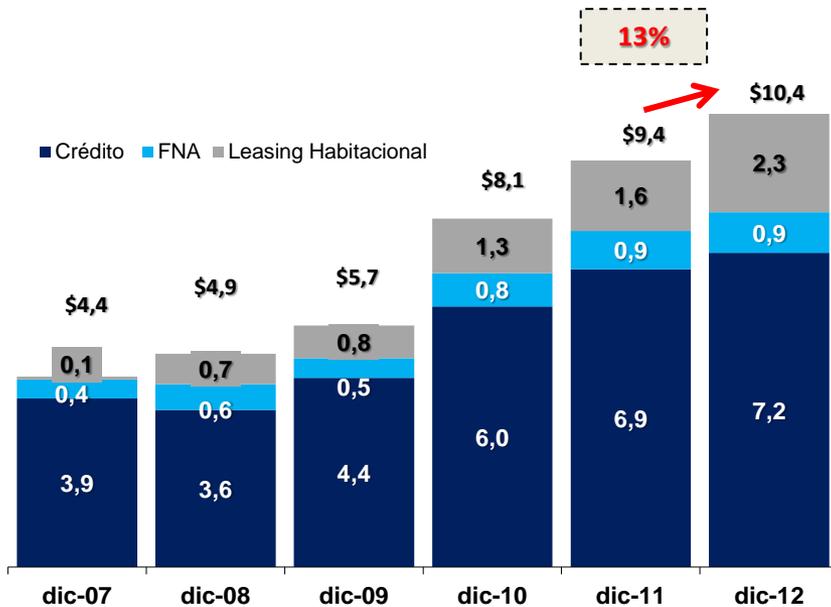




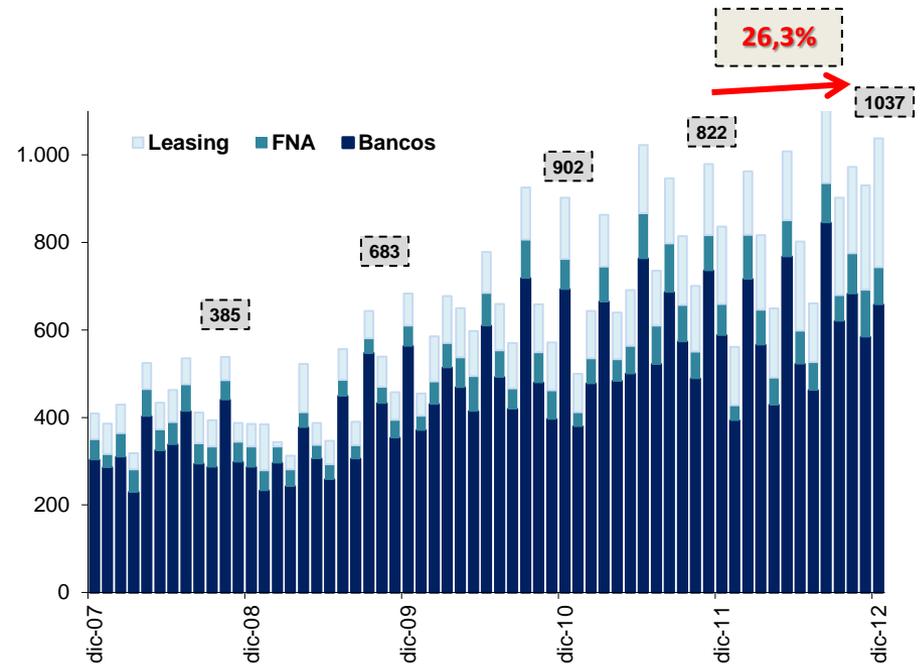
Financiación de Vivienda

En 2012, los desembolsos de crédito hipotecario crecieron 12%, particularmente jalonados por el crecimiento de los desembolsos de leasing habitacional

Desembolsos Totales
(Billones de Pesos)
Acumulado 12 Meses



Desembolsos Mensuales
(Miles de Millones de Pesos)

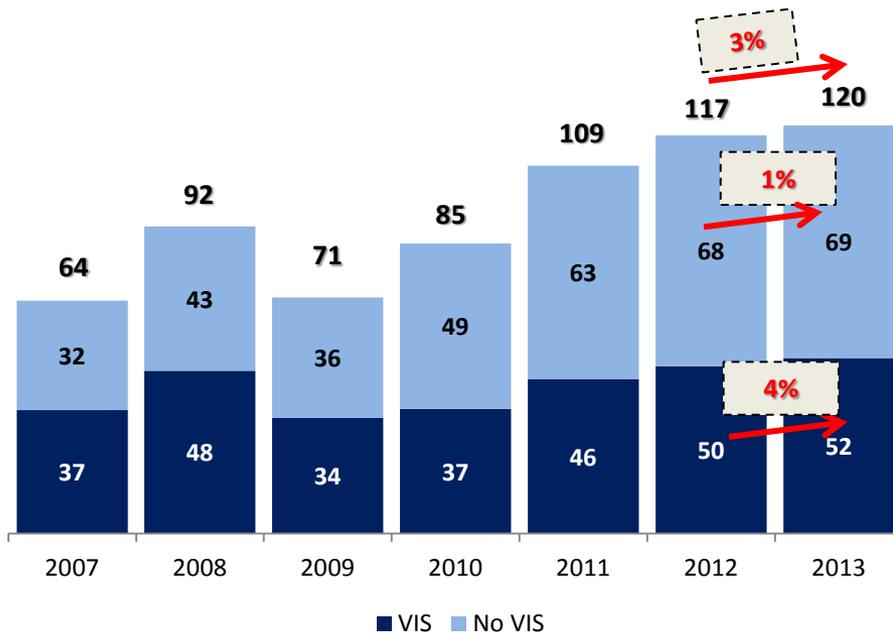




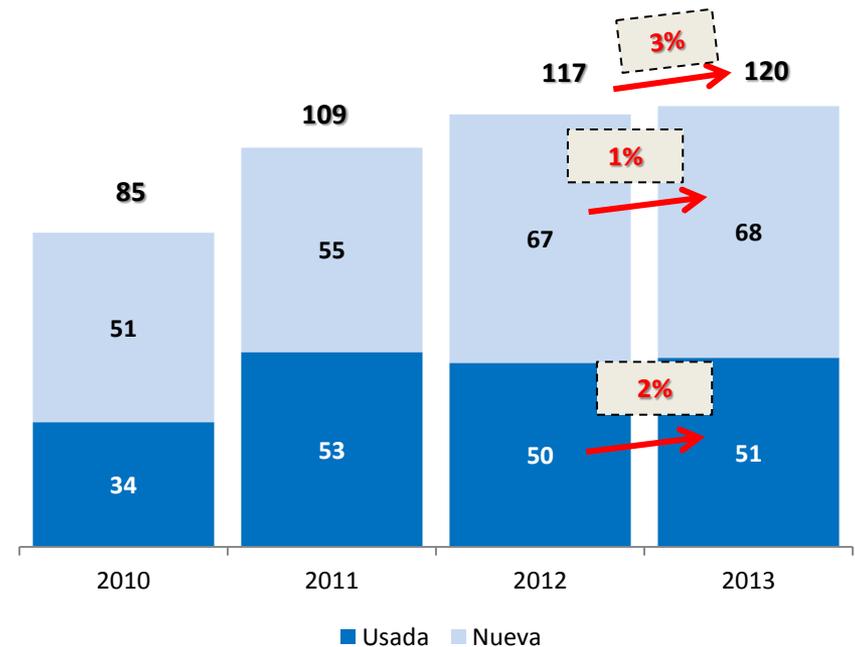
Unidades Financiadas

Sin embargo, el número de créditos originados solo creció en 3%, a pesar del crecimiento de los créditos destinados a la financiación de vivienda VIS

Número Unidades Financiadas
(Miles de Unidades)
VIS - No VIS



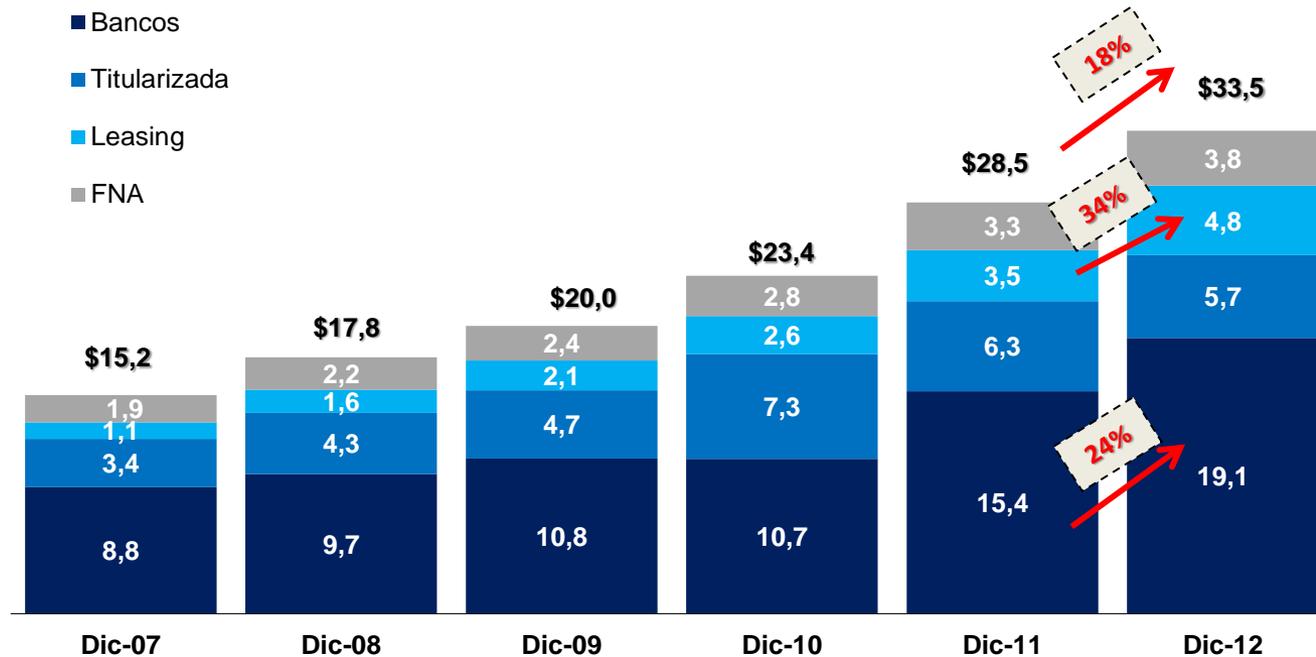
Número Unidades Financiadas
(Miles de Unidades)
Nueva - Usada





El saldo de crédito hipotecario creció en 18% superando los \$33 billones.
La cartera en balance logró un incremento de 24%

Saldos Totales de Crédito Hipotecario (Billones de Pesos)





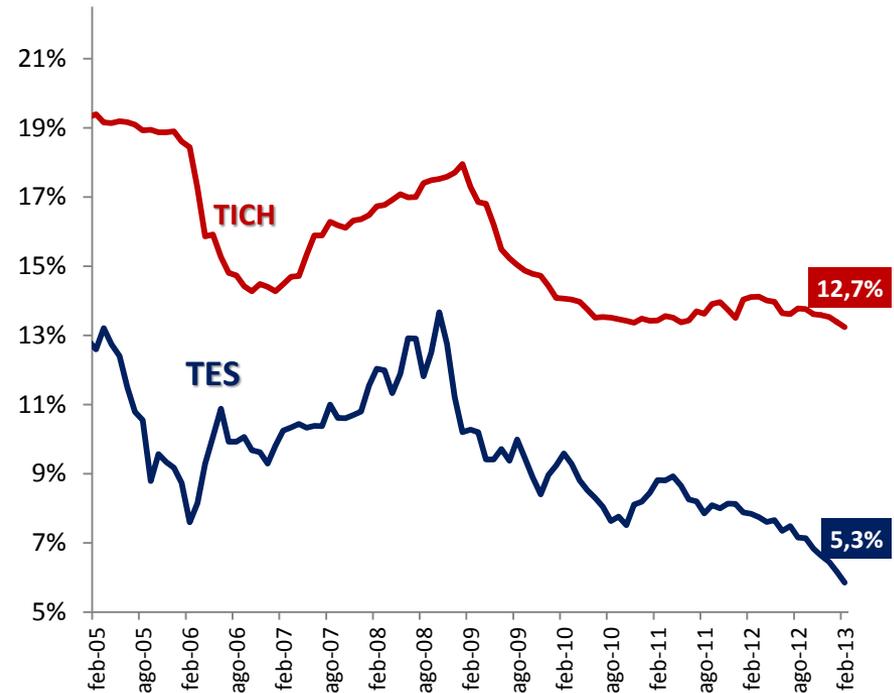
Financiación de Vivienda

Las tasas de interés han comenzado a reducirse. Se espera que esta tendencia continúe gracias a la disminución de las tasas de interés de largo plazo de la economía

Tasa de Interés Crédito Hipotecario (%)



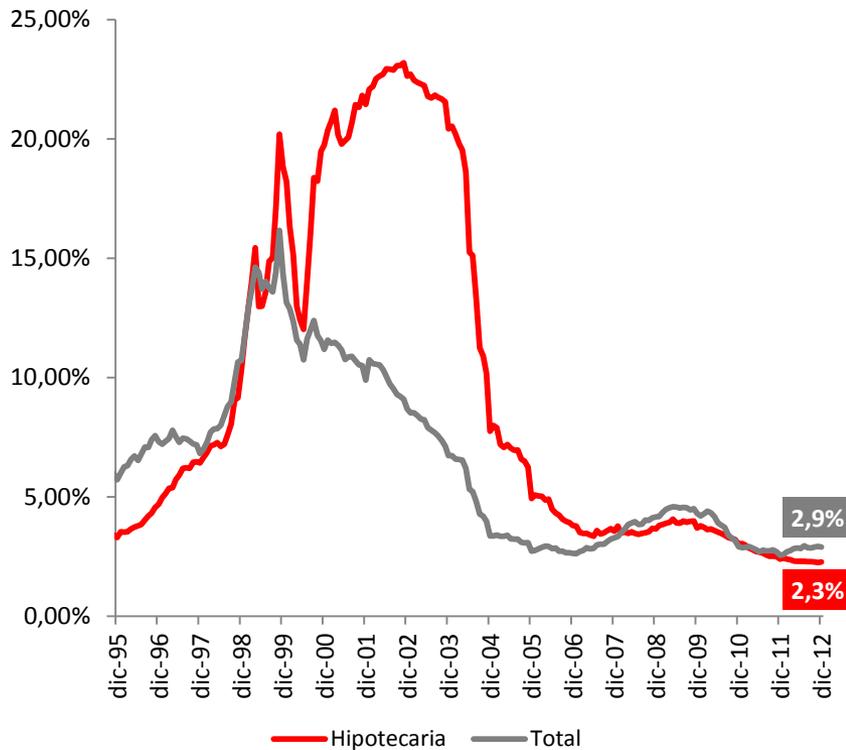
Tasa de Interés Crédito Hipotecario vs TES 10 años (%)





A pesar del incremento marginal de la cartera hipotecaria morosa, ésta se mantiene en bajos históricos

Indicador de Morosidad



Saldo Cartera Vencida Sistema + TC (Miles de Millones)

