



**Titularizadora
Colombiana**
UNA CASA PARA TODOS

Informe Mensual Sector Hipotecario

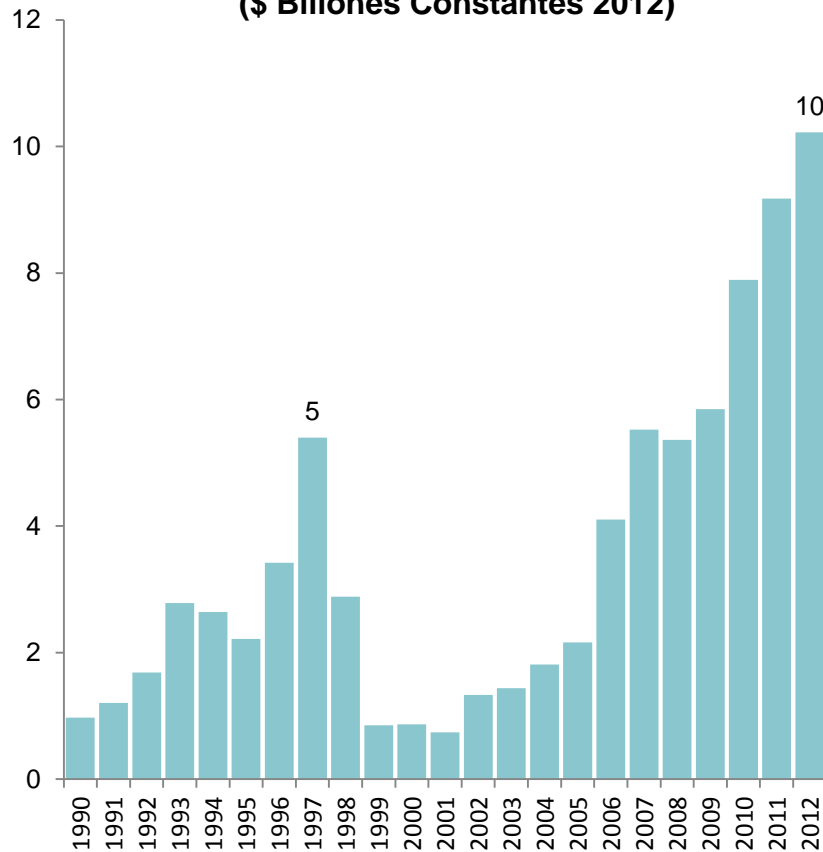
Marzo de 2013



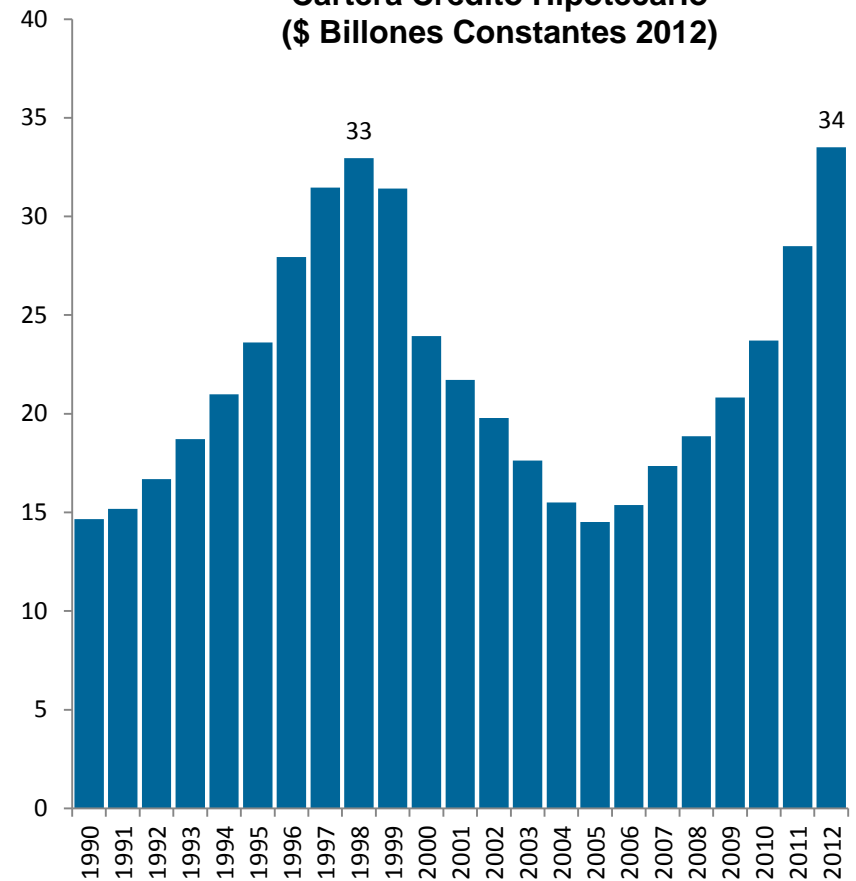
Dimensión del Sector Hipotecario

El sistema financiero tardó 15 años para recuperar el saldo (en términos reales) de la cartera hipotecaria previo a la crisis de los noventa

Desembolsos Crédito Hipotecario
(\$ Billones Constantes 2012)



Cartera Crédito Hipotecario
(\$ Billones Constantes 2012)

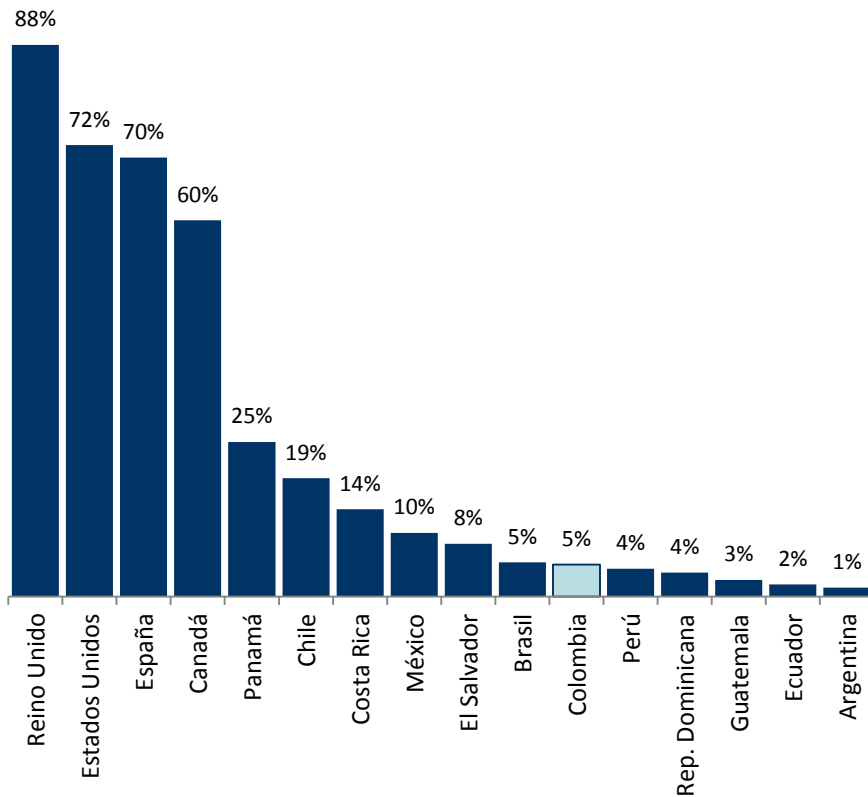




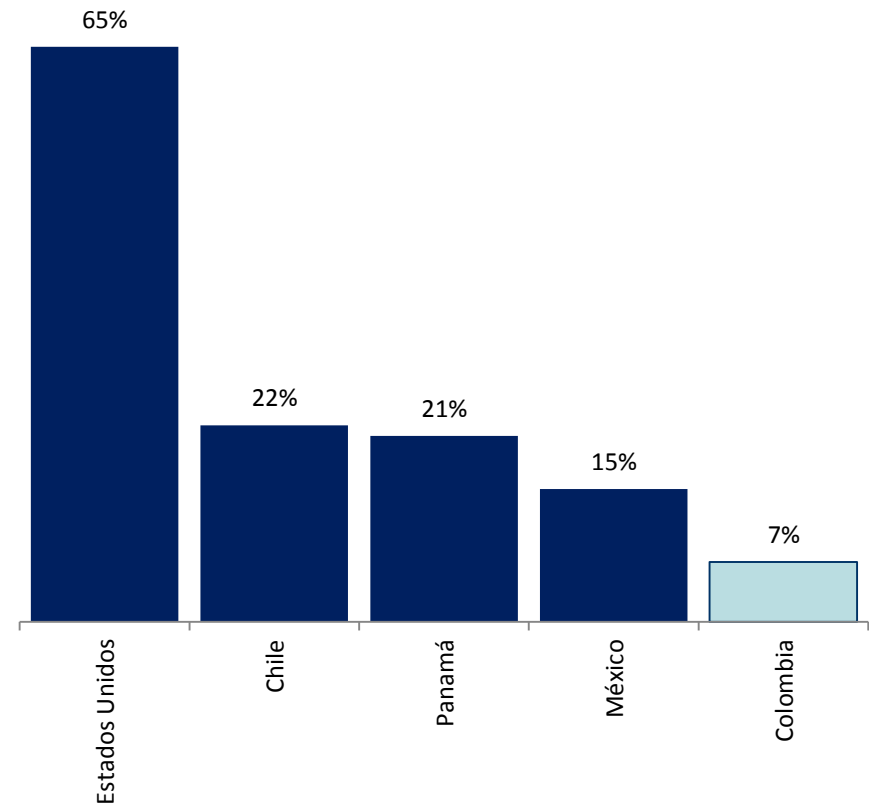
Dimensión del Sector Hipotecario

El tamaño del sector hipotecario en Colombia todavía es pequeño en términos internacionales...

Cartera Hipotecaria (% PIB)



Número de Hipotecas / Hogares (%)

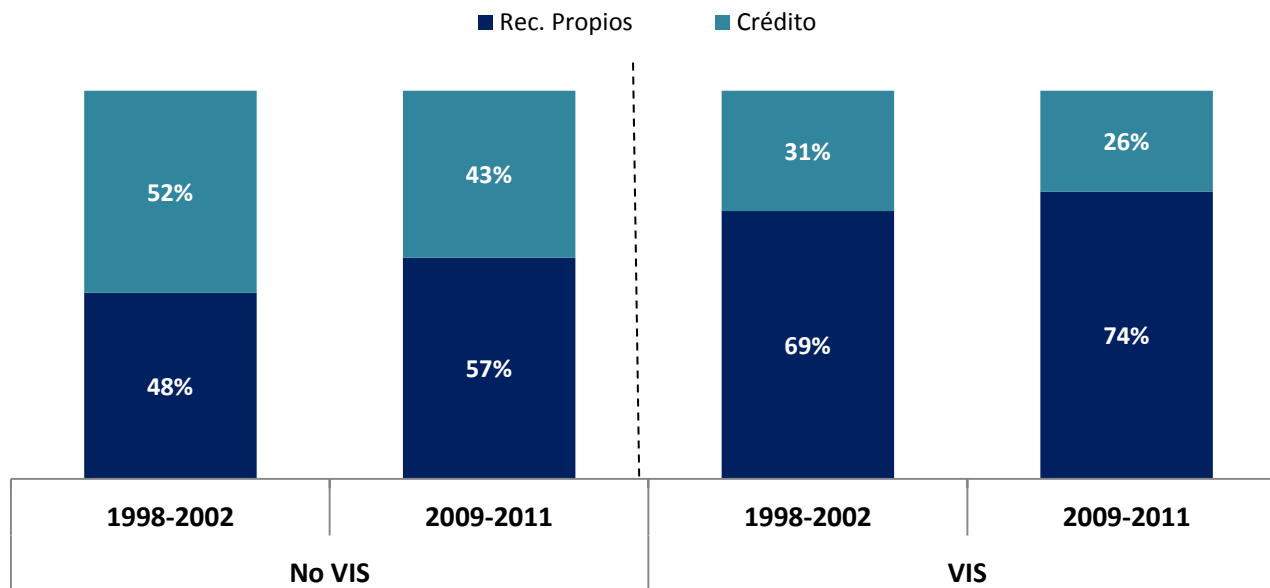




Porque:

Los hogares han dejado de utilizar el crédito hipotecario para la adquisición de vivienda

Fuentes de Financiación Compra Vivienda (%)



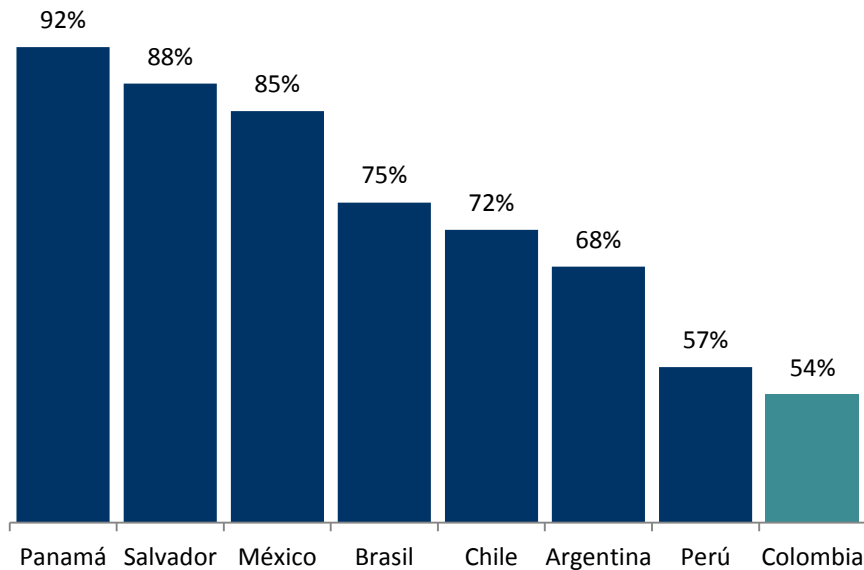


Características del Crédito Hipotecario

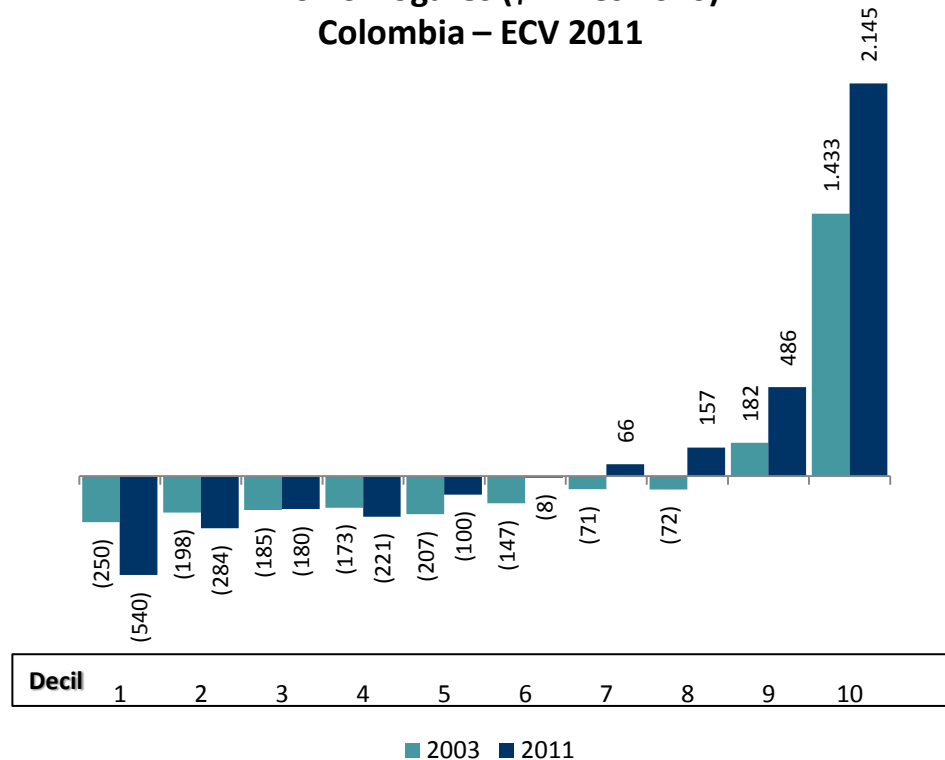
Porque:

Los montos prestados para adquirir vivienda son reducidos y la capacidad de ahorro de los hogares es casi nula

LTV Promedio de Originación (%)



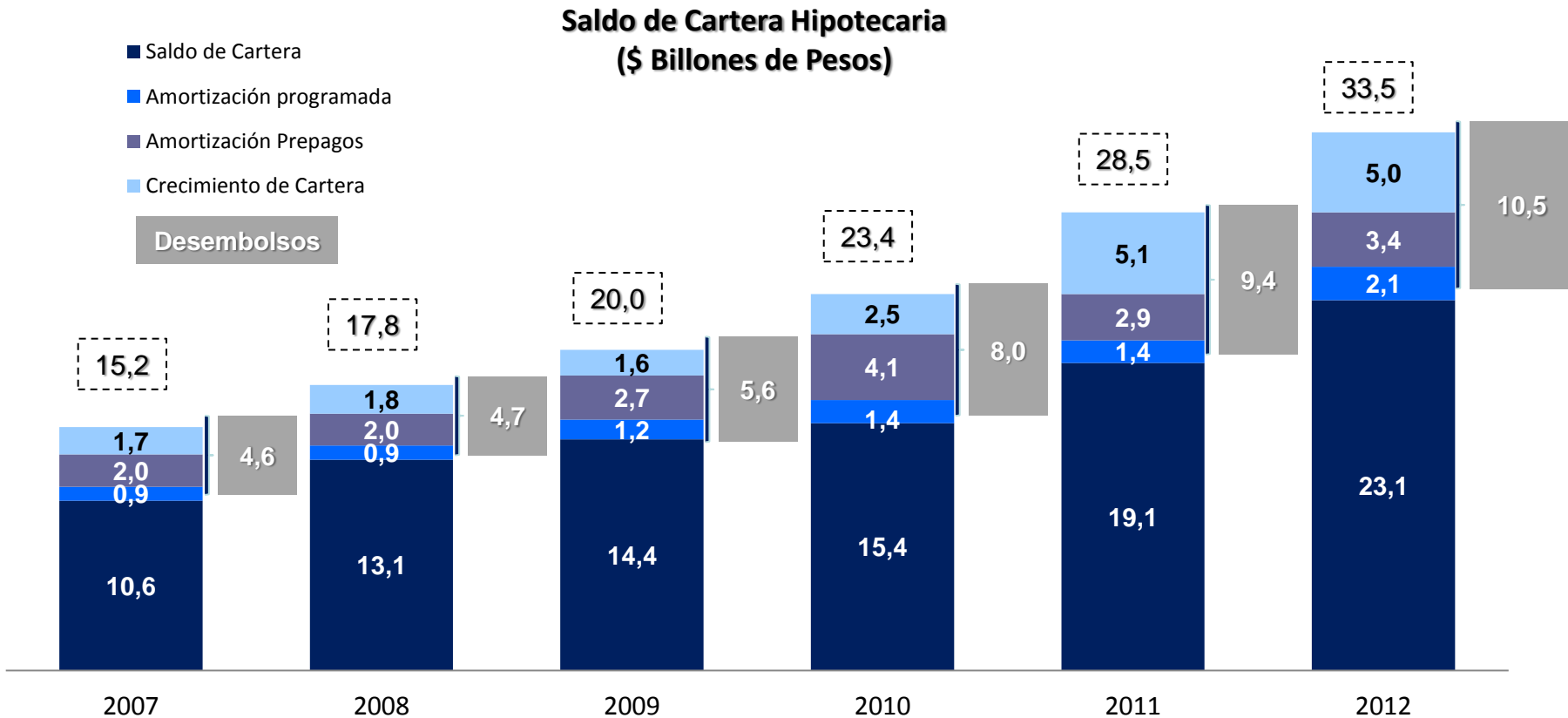
Ahorro Hogares (\$ Miles 2010)
Colombia – ECV 2011





Porque:

La aversión de los hogares a la deuda hipotecaria (producto de la excesiva ejecución de garantías en la crisis) motiva el pago anticipado de los créditos

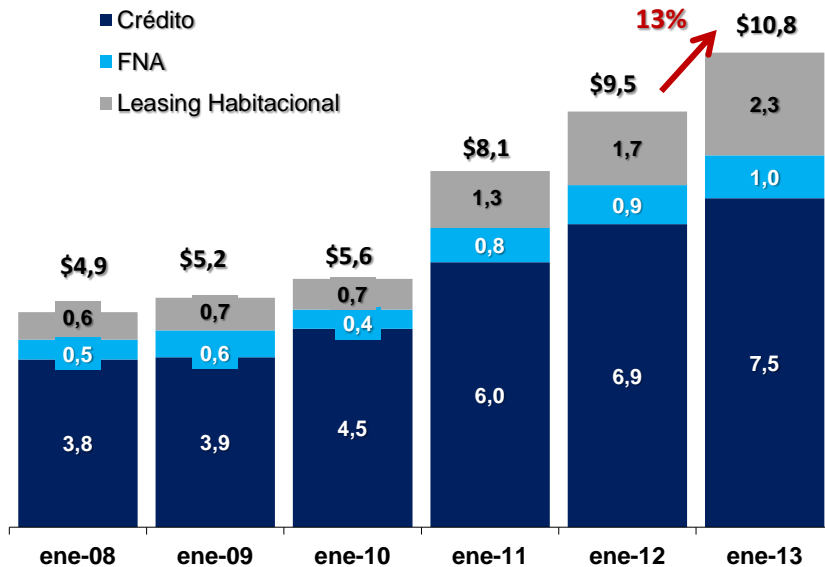


Una tercera parte de los desembolsos se destina a reponer la cartera del prepago de los créditos

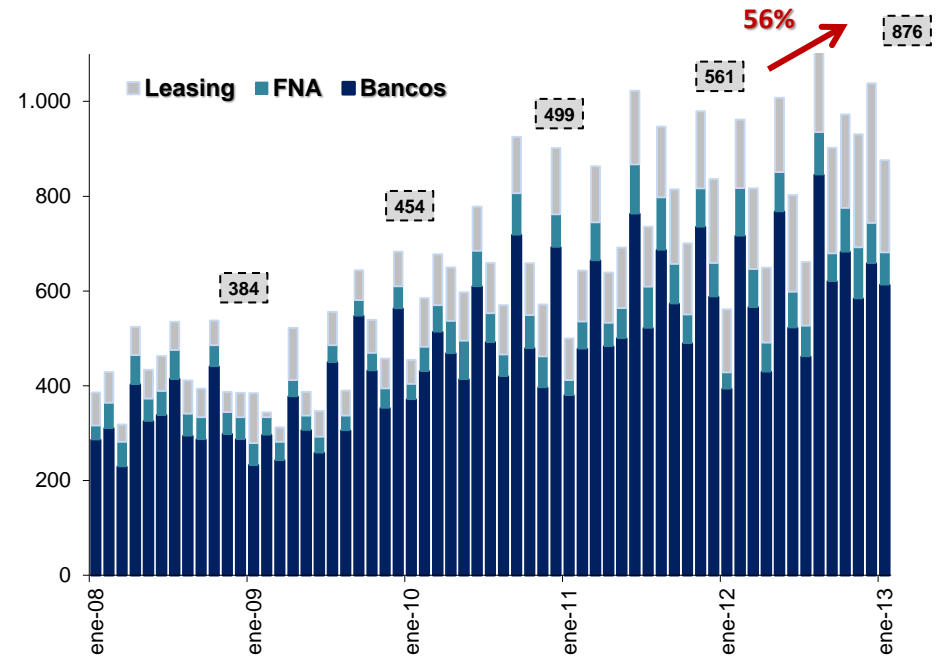


Sin embargo, en los últimos tres años el crecimiento de las originaciones ha sido de doble dígito...

Desembolsos Crédito Hipotecario
(Billones de Pesos)
Acumulado 12 meses

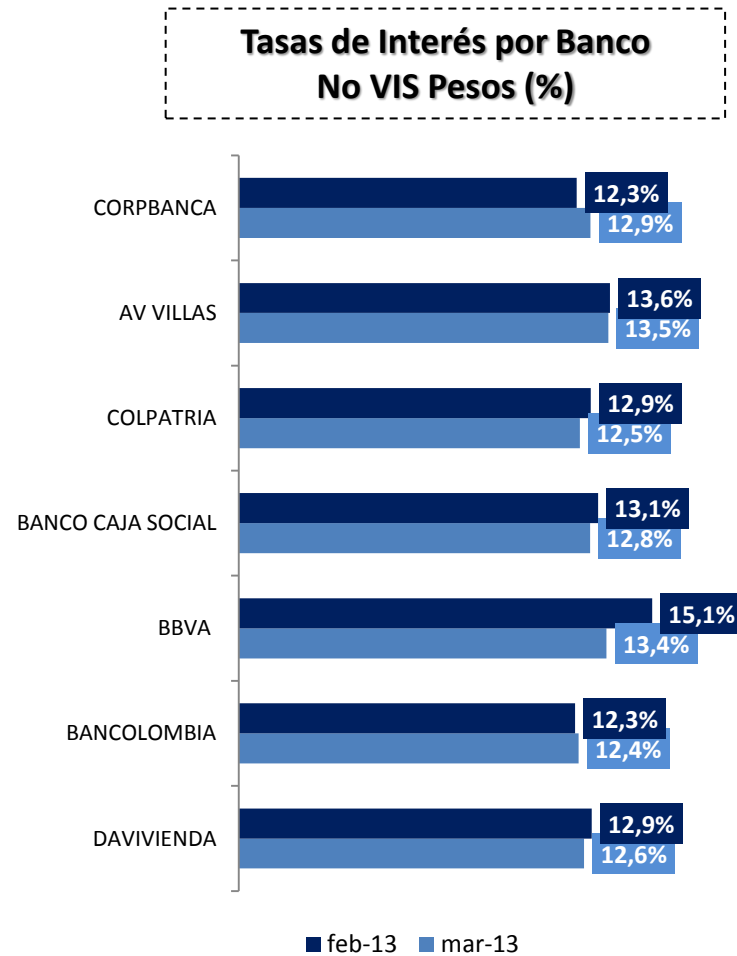
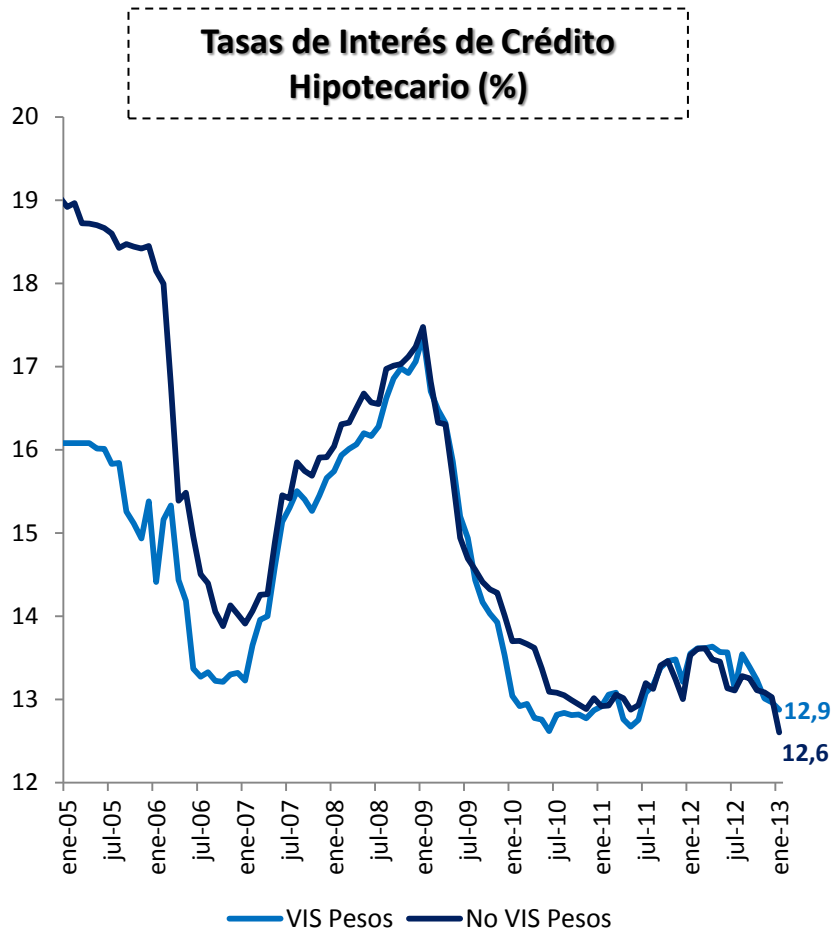


Desembolsos mensuales de Crédito Hipotecario
(Miles de Millones de Pesos)





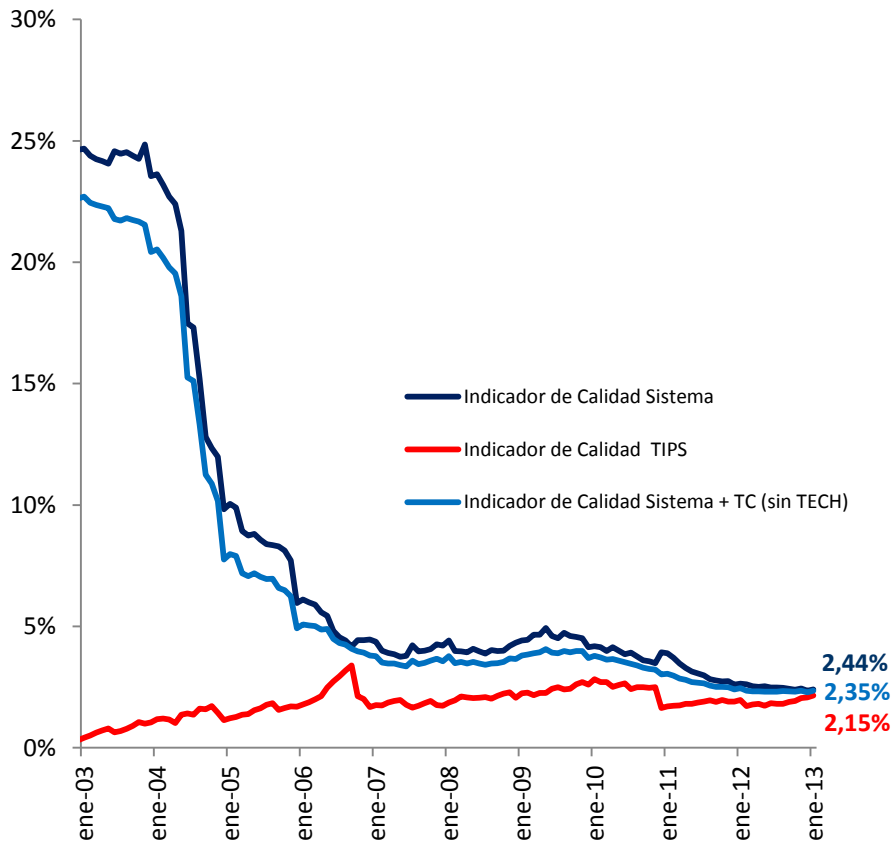
...gracias a la disminución de la tasa de interés hipotecaria...



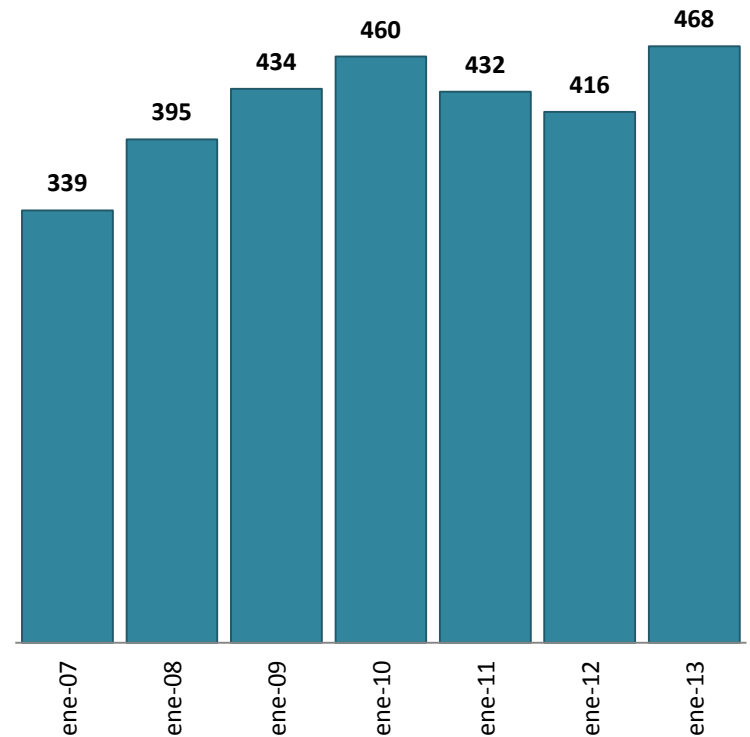


...que en parte ha bajado por la disminución del riesgo de crédito...

Indicador Morosidad (%)



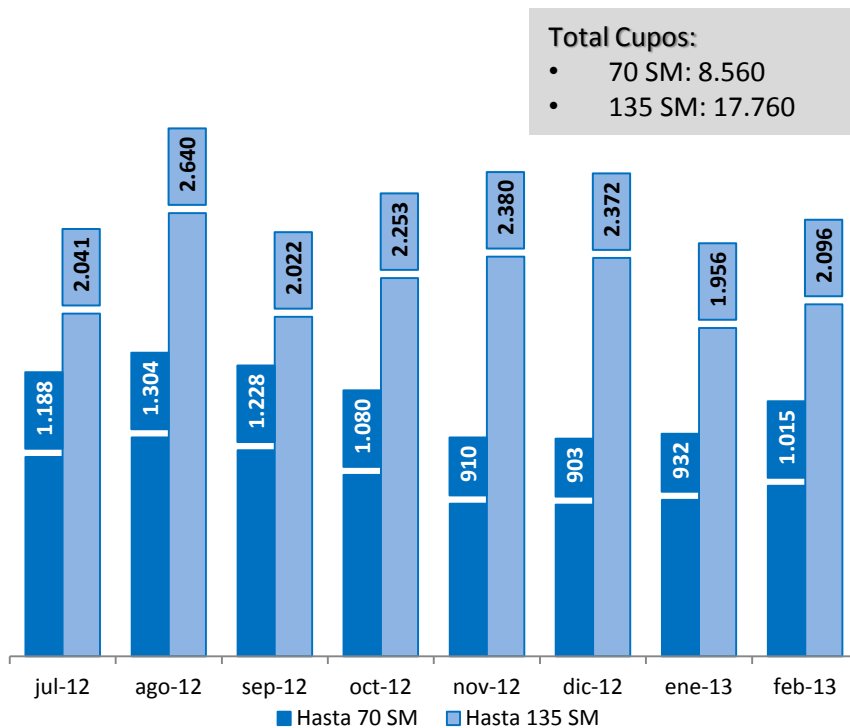
Saldo de Cartera Vencida en Balance (\$ Miles de Millones)



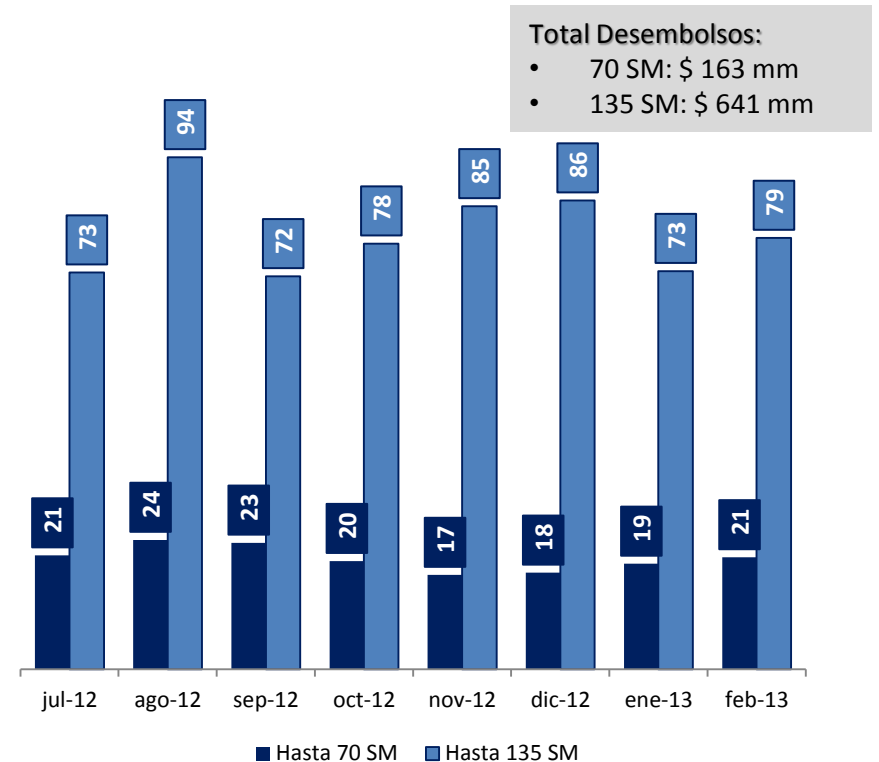


...y los subsidios a la tasas de interés hipotecaria

Cupos Entregados



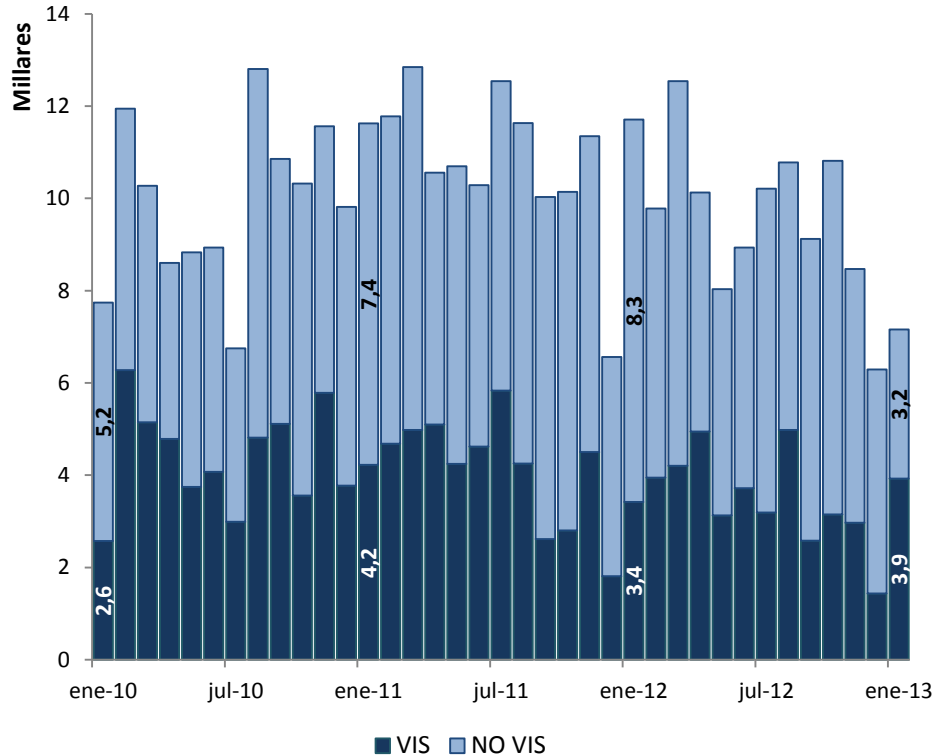
Valor Desembolsos
(\$ Miles de Millones)



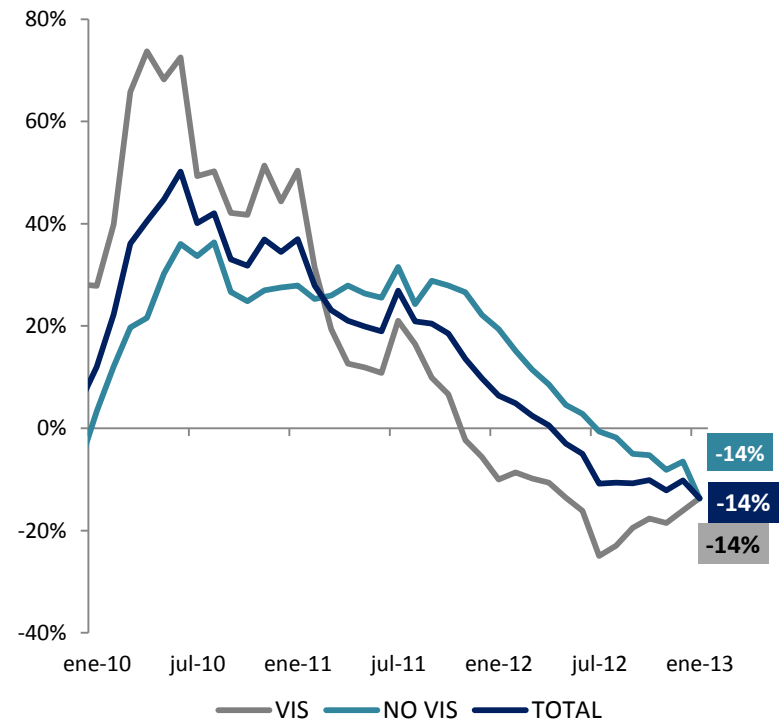


No obstante, el crecimiento del sector hipotecario va a moderarse, dado el comportamiento negativo de todos los eslabones del ciclo de la construcción de vivienda...

**Lanzamientos Mensuales
(Miles de Unidades)**

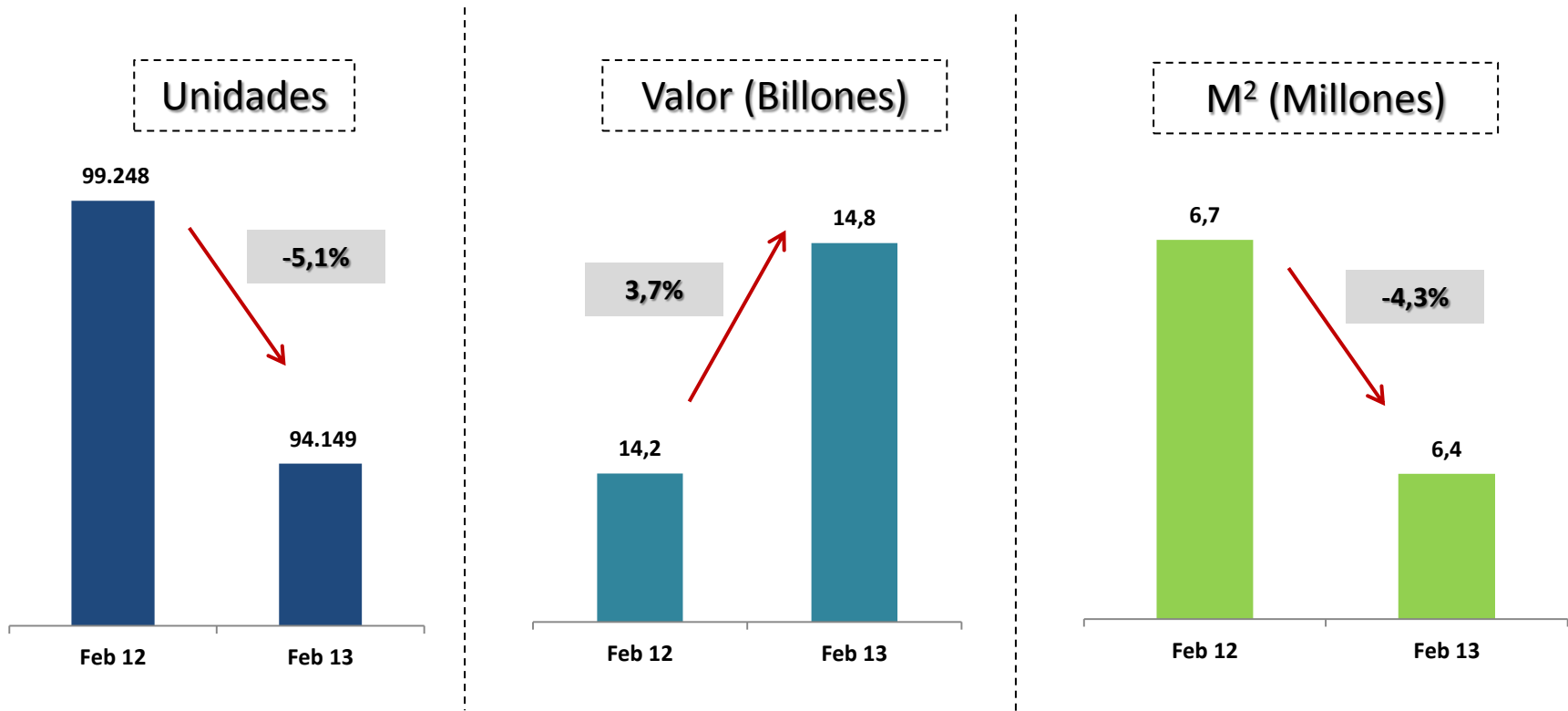


**Var. Anual Lanzamientos
(Ac. 12 Meses, %)**



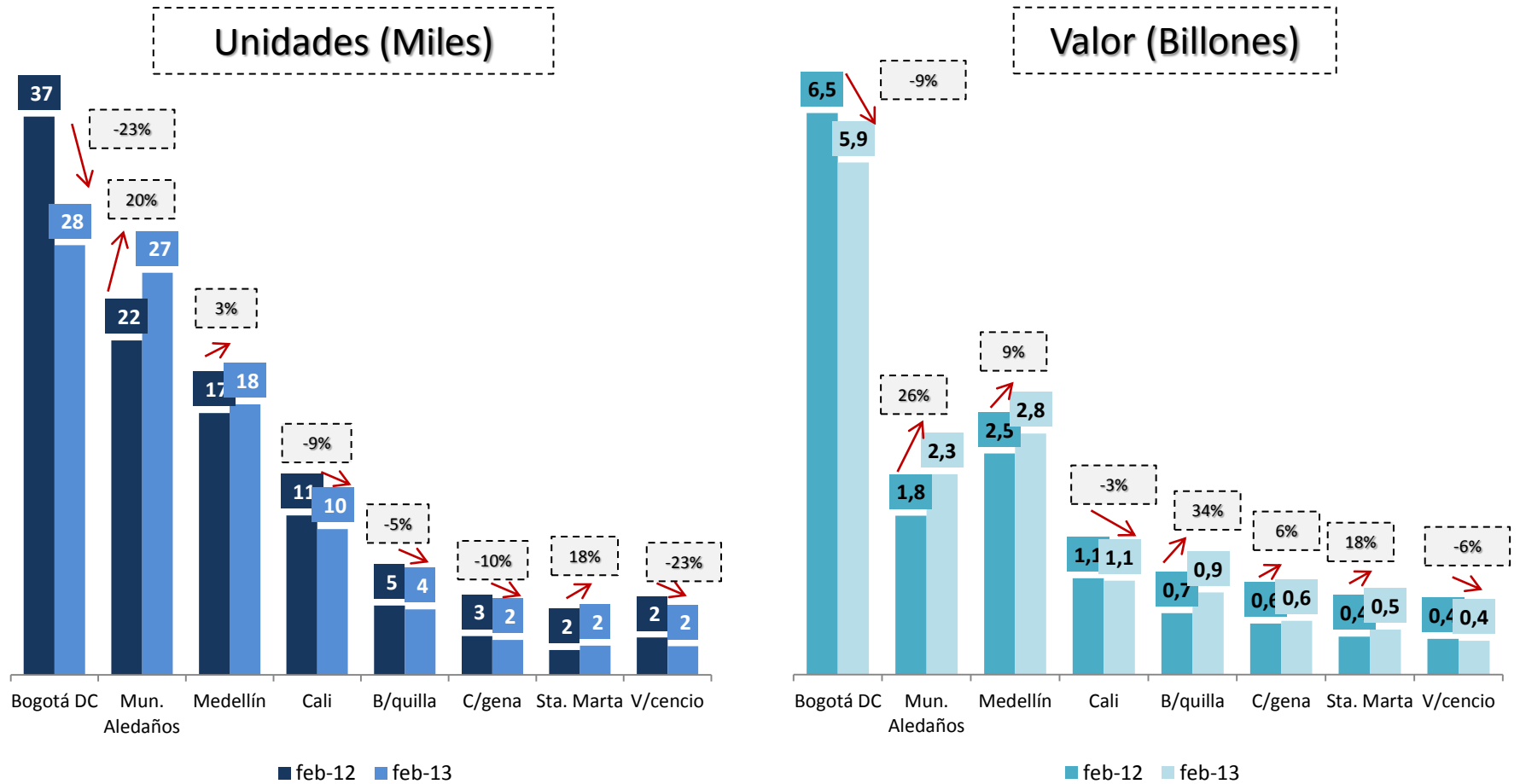


...las ventas registran una caída acumulada de 5% en el último año...





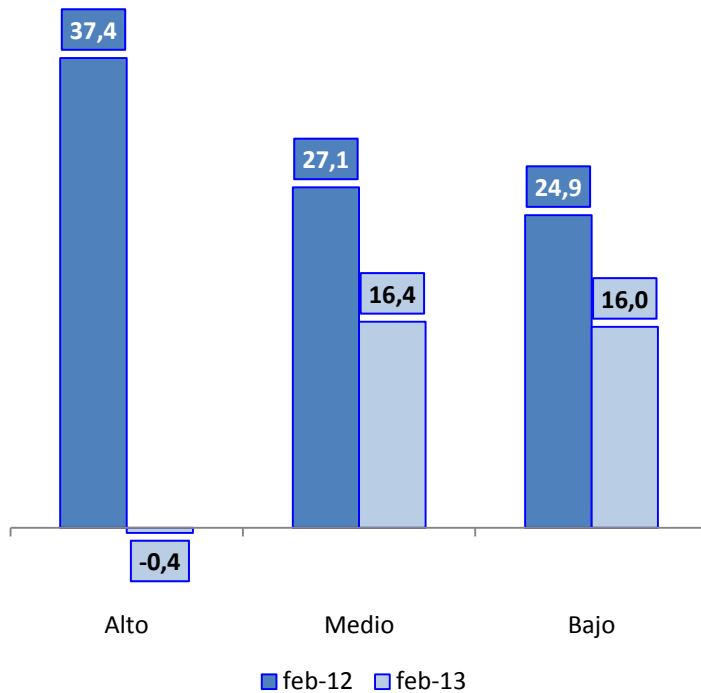
...liderado por el estancamiento de Bogotá ...



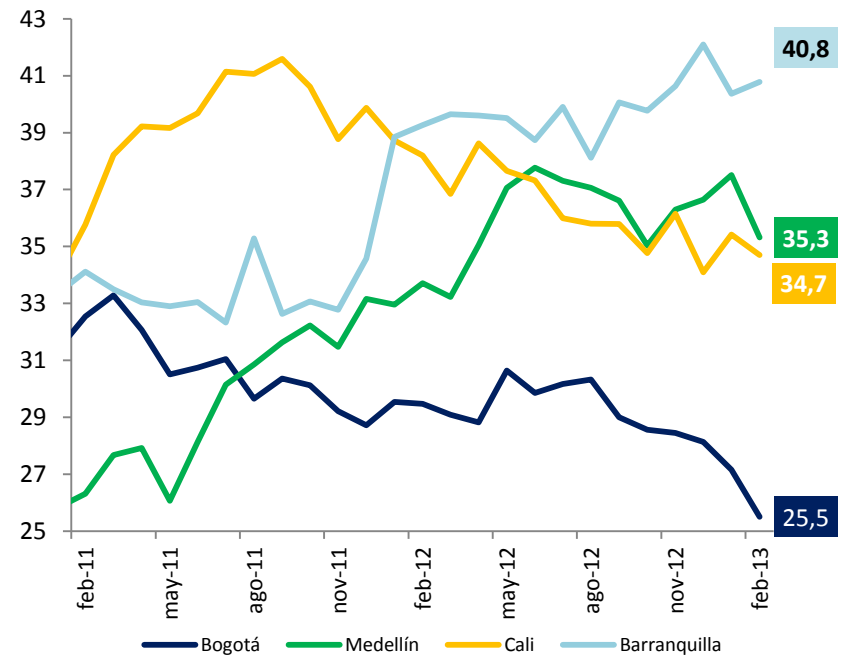


...y la pérdida de confianza de los compradores del segmento NO VIS

Índice Confianza Consumidor por Estratos



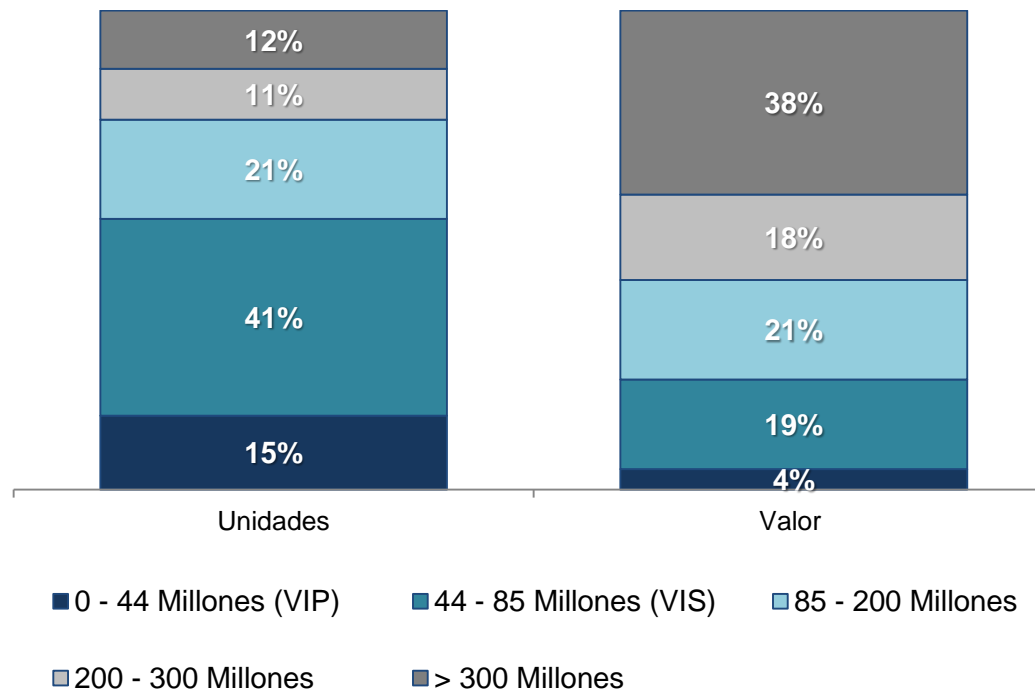
¿Cree Ud. Que es un Buen Momento para Comprar Vivienda?





La menor dinámica del segmento NO VIS afecta directamente la financiación de vivienda, dado que representa cerca del 80% del valor del mercado

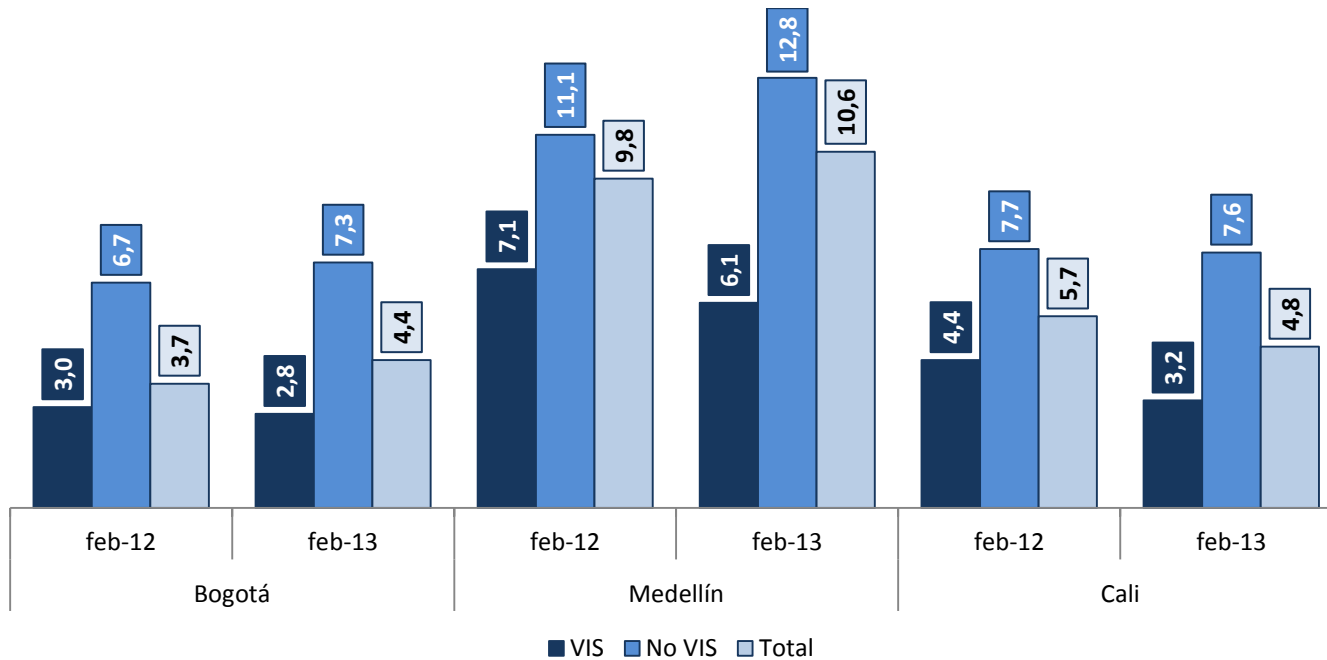
Participación en Ventas por Nivel de Precios (%)





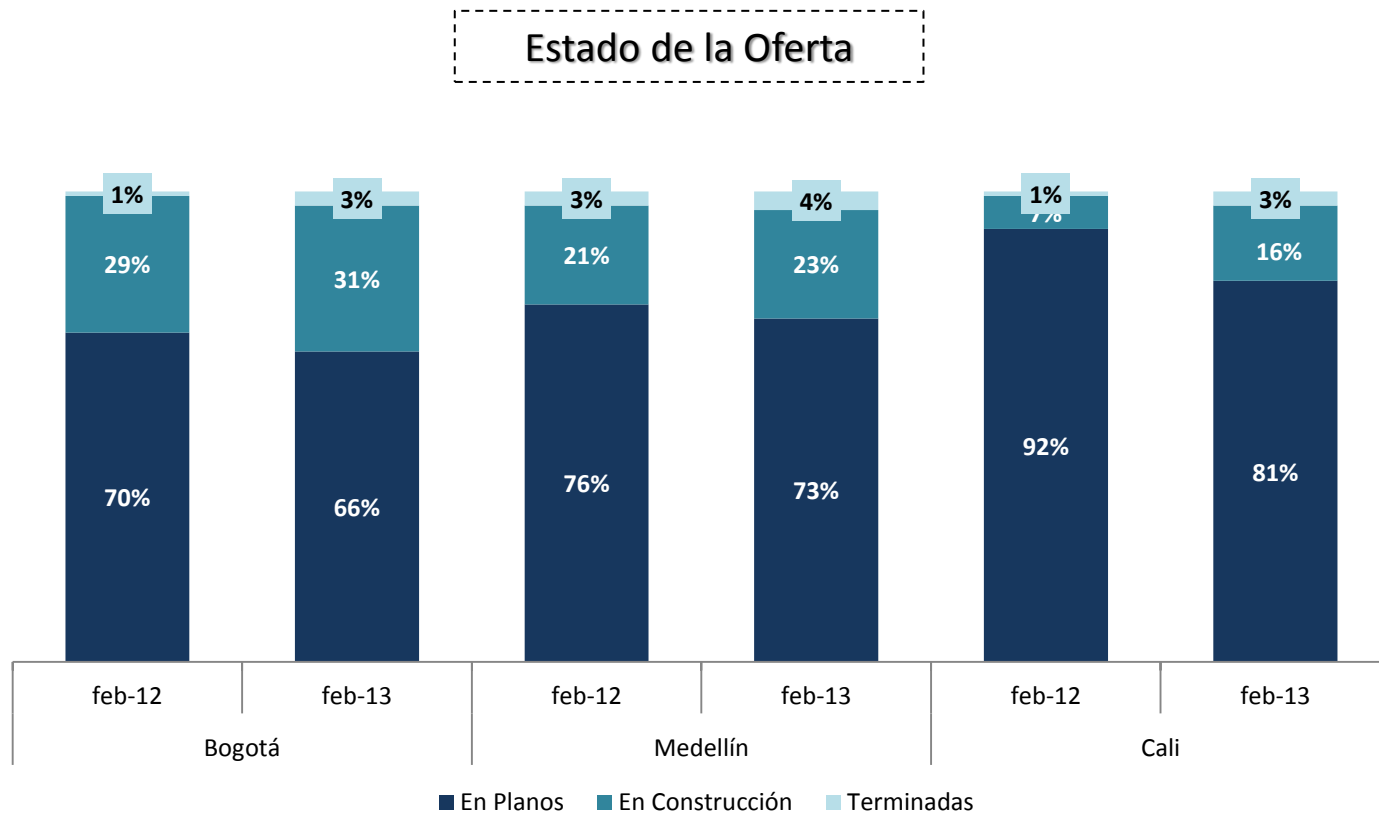
La caída de las ventas de NO VIS también ha impactado los indicadores de rotación del mercado

Rotación del Inventario (Meses)





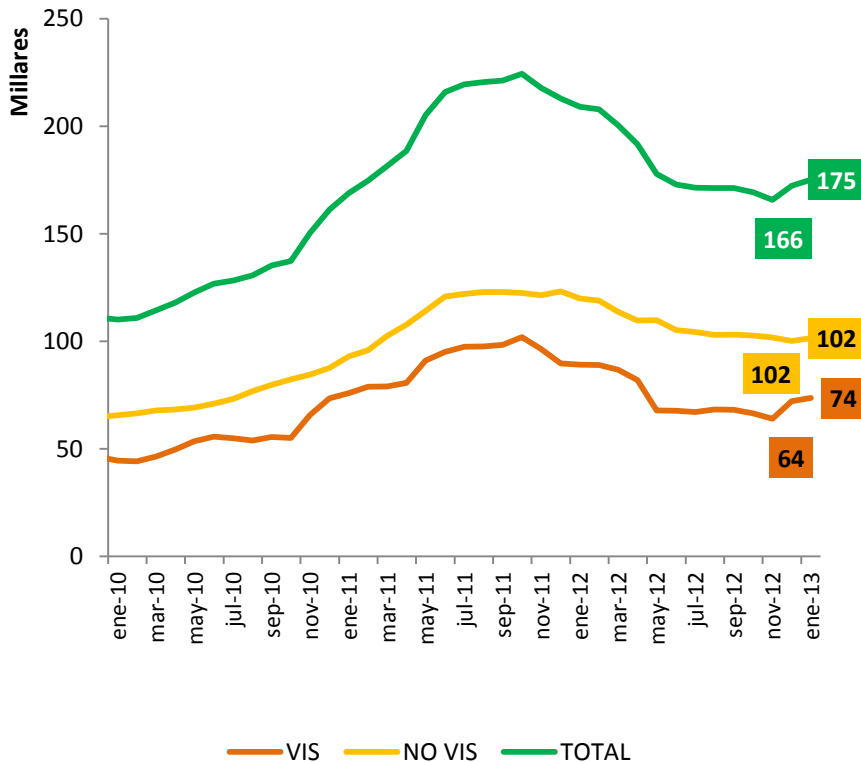
El estado de la oferta mantiene una estructura saludable



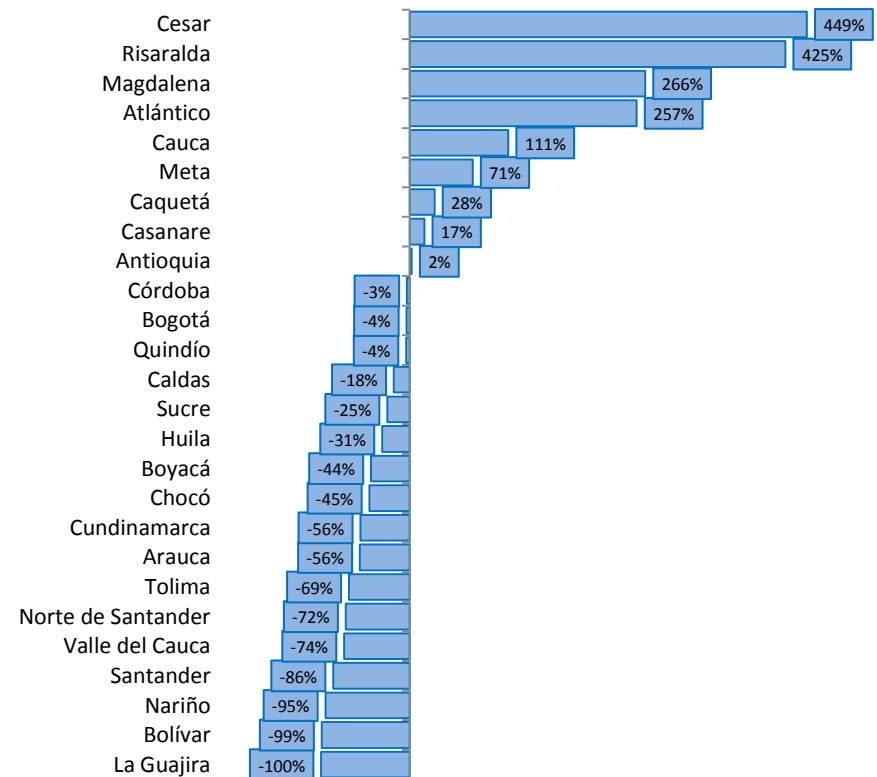


El menor ritmo de ventas se ha traducido en una caída de 16% anual de las licencias. La tendencia empieza a cambiar gracias al programa de 100 mil viviendas gratuitas

Unidades Licenciadas
(Miles, Ac. 12 Meses)



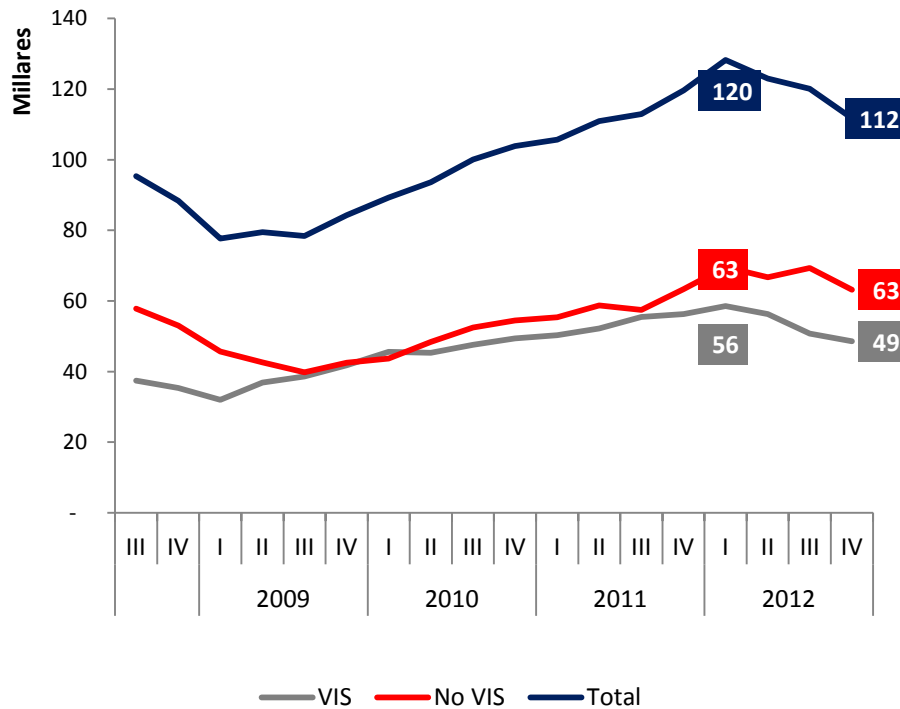
Var. Mensual Licencias por
Departamento (Enero 2013, %)



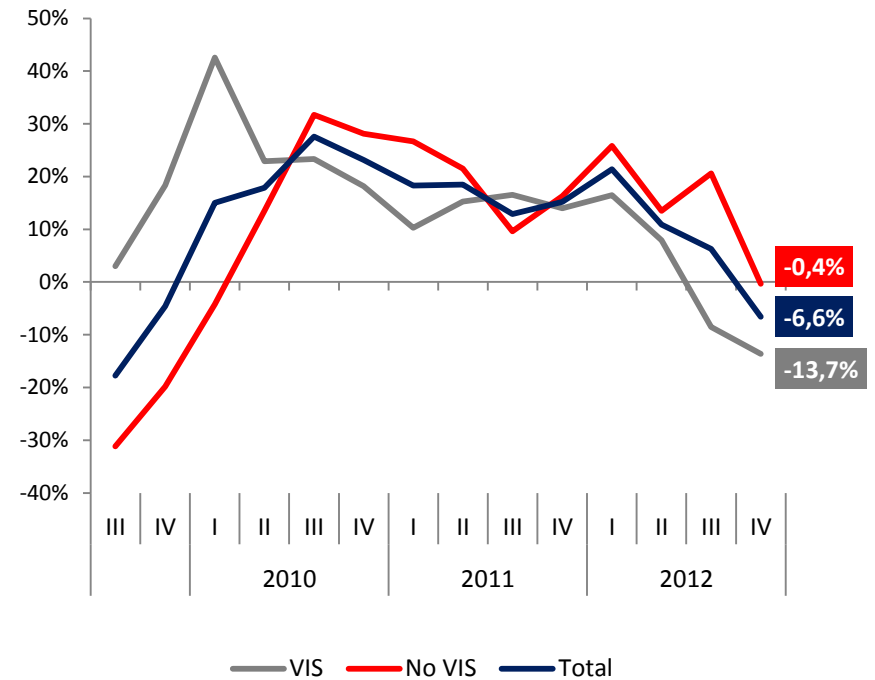


El menor volumen del mercado de vivienda ha afectado la cantidad de obras nuevas

Unidades Iniciadas
(Miles, Ac. 12 Meses)



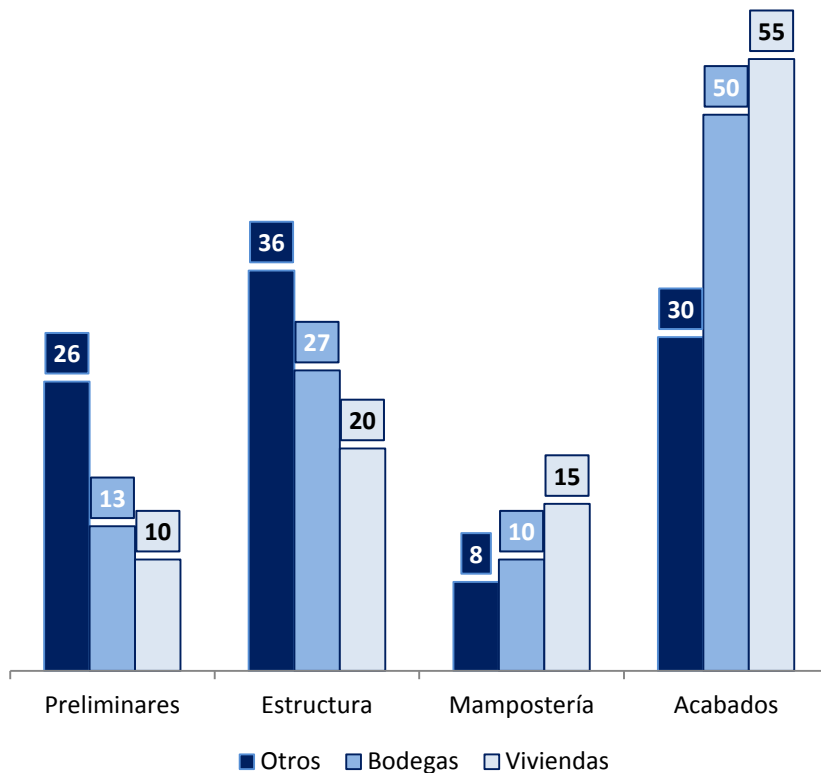
Var. Anual Iniciaciones
(%)



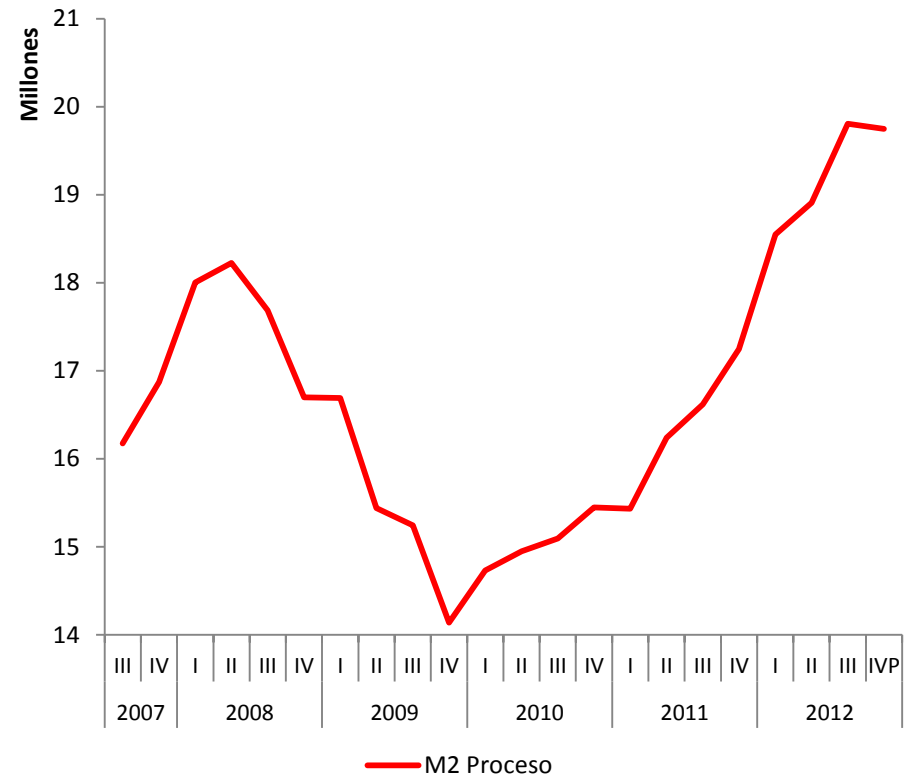


Sin embargo, la cantidad de obras en proceso en etapas finales de construcción, derivado del positivo ciclo de los dos años anteriores, ha crecido considerablemente...

Coefficientes de Incidencia PIB Edificaciones (%)



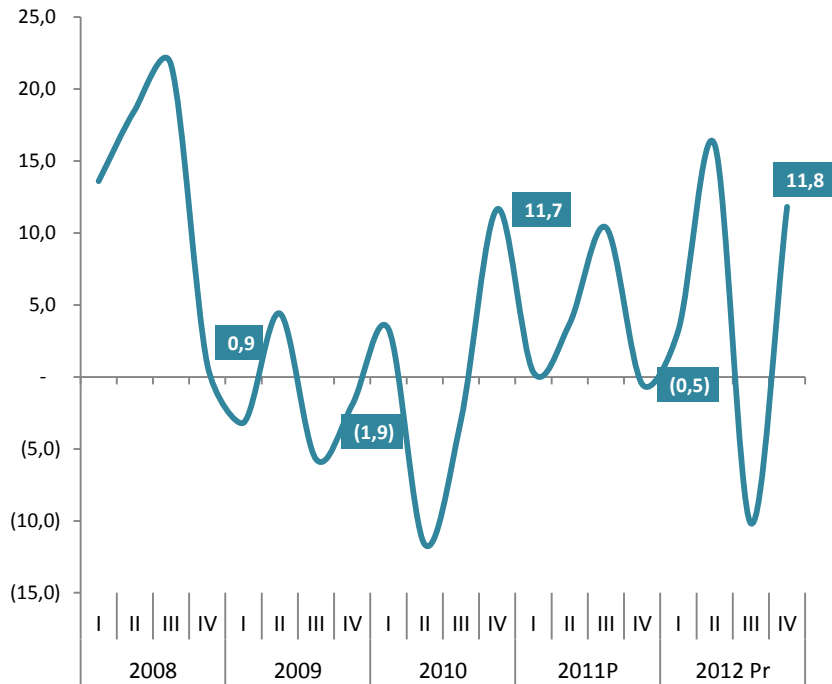
Censo de Edificaciones (Millones de M2)





...lo que permitió que el PIB de edificaciones tuviera un sorprendente crecimiento en el último trimestre de 2012

PIB Edificaciones
(Var. Anual %)



PIB Obras Civiles
(Var. Anual %)

