



**Titularizadora  
Colombiana**  
UNA CASA PARA TODOS

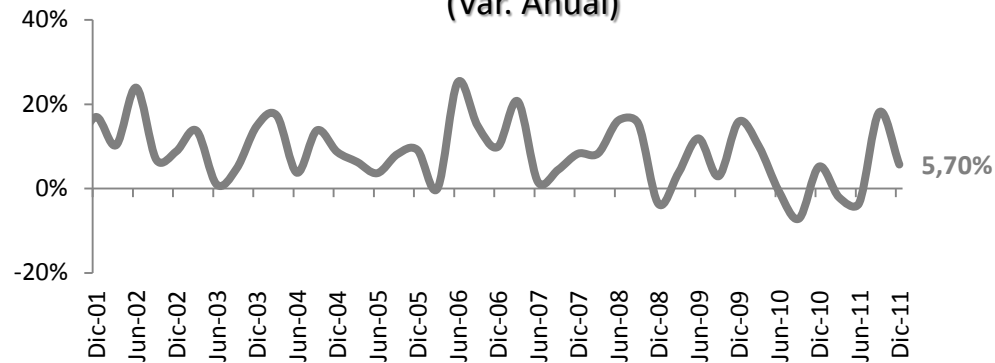
# **Indicadores Sector Hipotecario Febrero 2012**

Abril de 2012

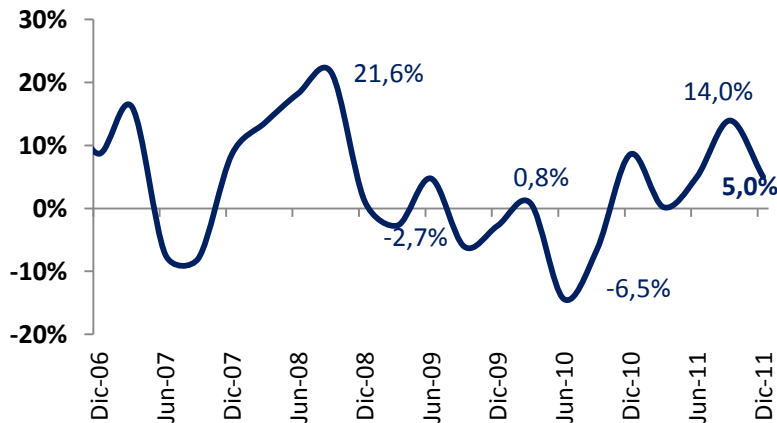


En 2011 el PIB de la construcción consolidó su crecimiento, liderado por la ejecución de obras civiles (en especial obras civiles para minería)

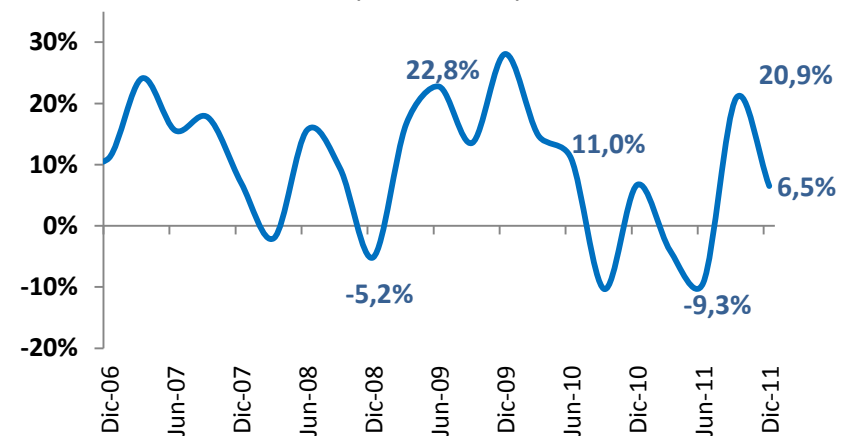
### PIB Construcción (Var. Anual)



### PIB Edificaciones (Var. Anual)



### PIB Obras Civiles (Var. Anual)

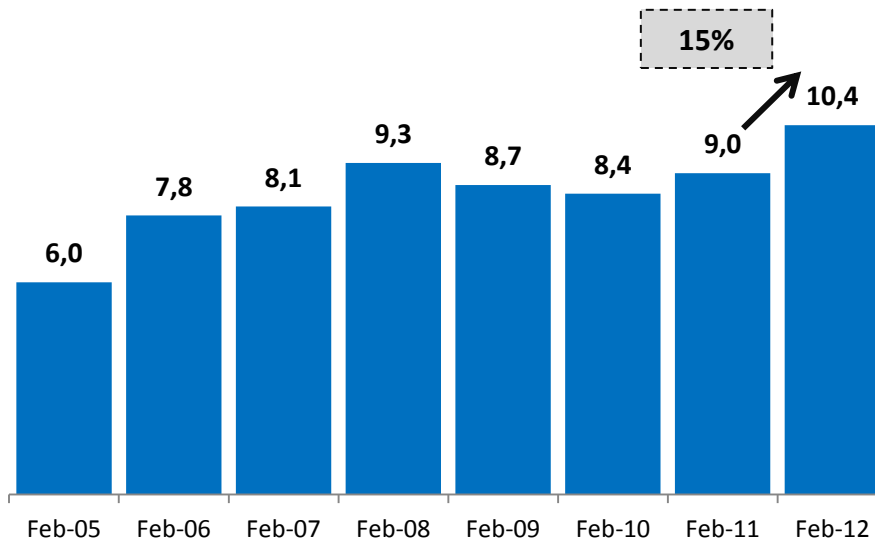




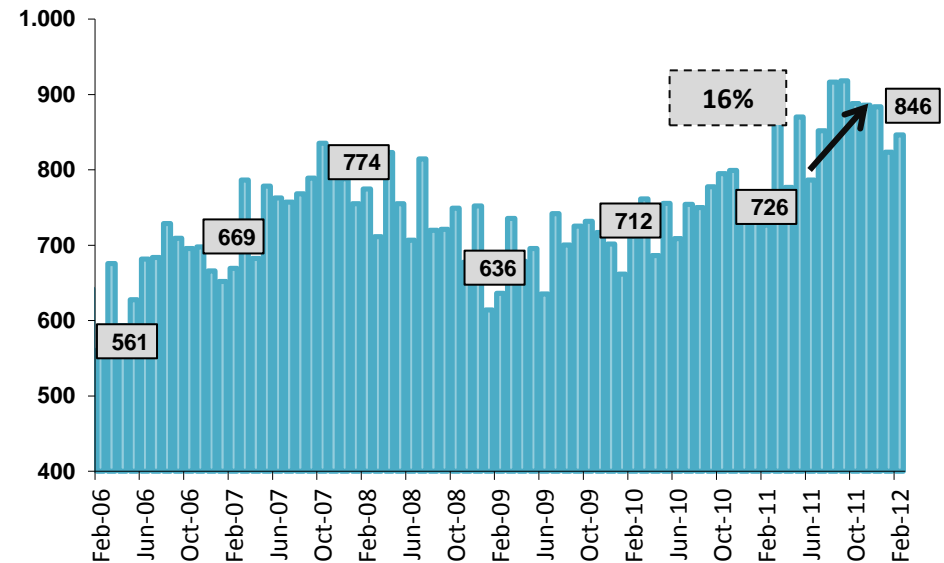
# Despachos de Cemento

El buen comportamiento del PIB de la Construcción se ha reflejado en el comportamiento de las actividades conexas

**Despachos de Cemento Anuales**  
(Acumulado 12 meses – Millones de Toneladas)



**Despachos de Cemento Mensuales**  
Miles de Toneladas

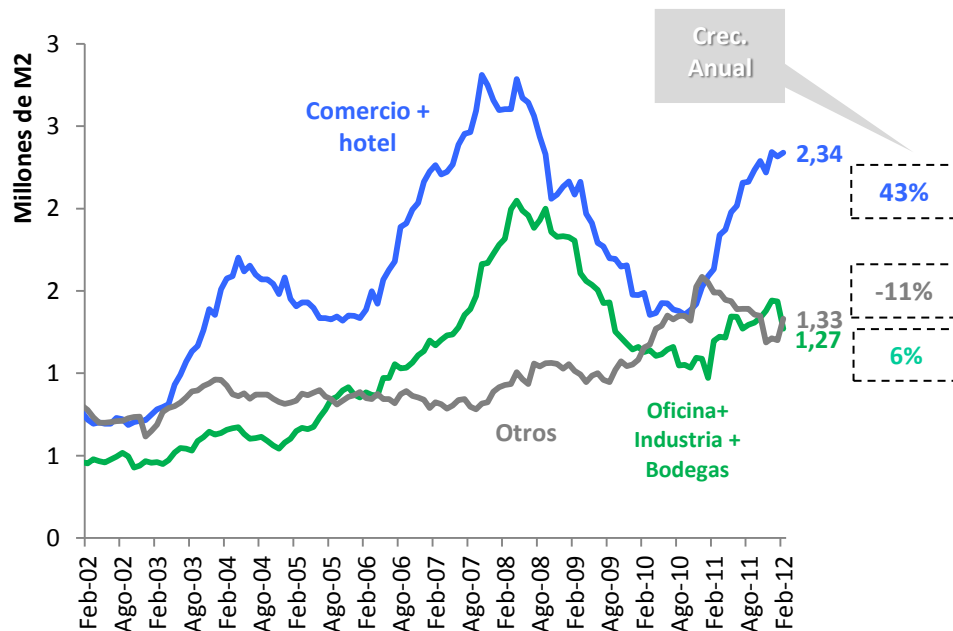




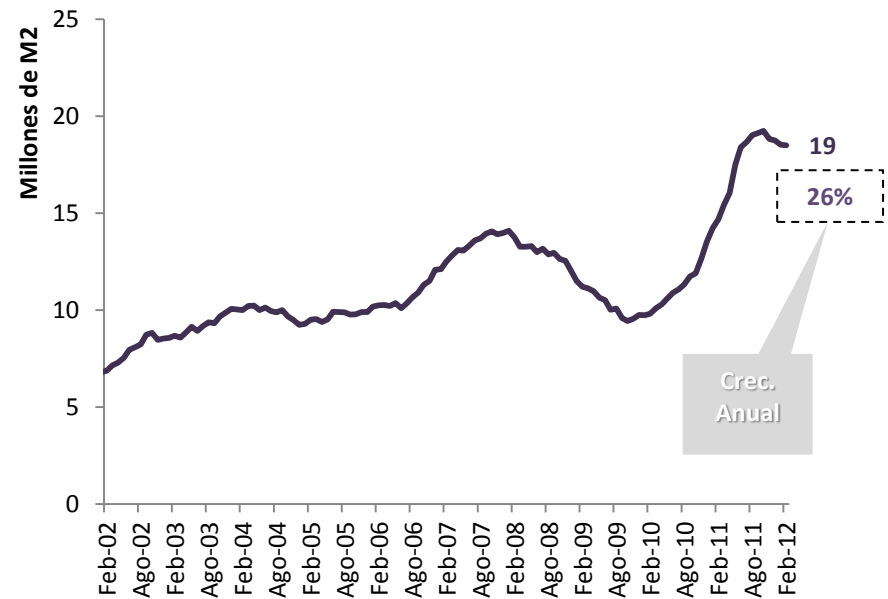
# Licencias de Construcción

El crecimiento de las edificaciones ha sido sólido, aunque se ha desacelerado (1,6% IV-2011), particularmente por la menor dinámica residencial

**Licencias M2 por No Residenciales**  
(Ac. 12 Meses)



**Licencias M2 de Vivienda**  
(Ac. 12 Meses)

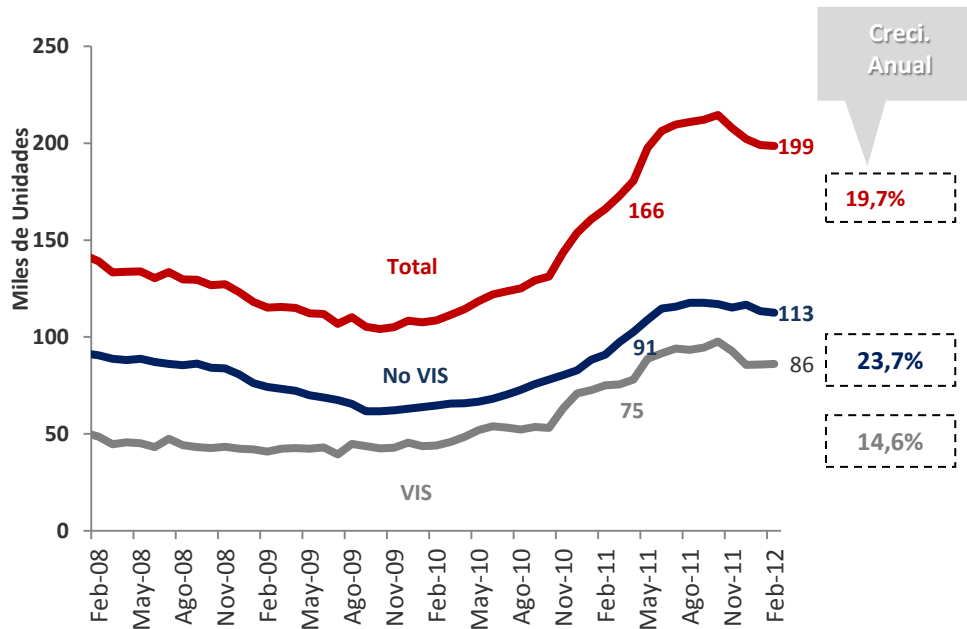




En parte, por la caída en el número de unidades licenciadas...

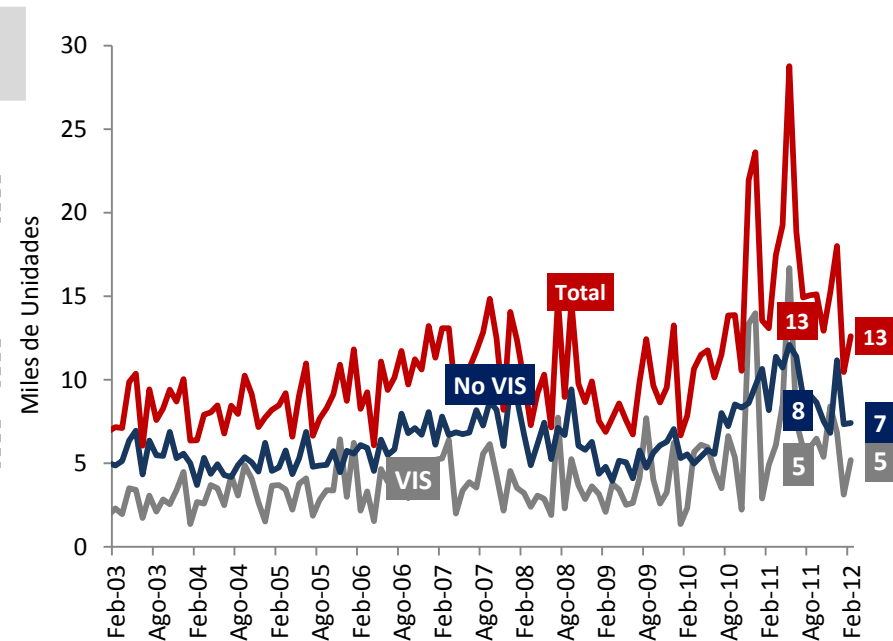
## Licencias Totales

(Unidades de Vivienda -Acumulado 12 meses)



## Licencias Totales Mensuales

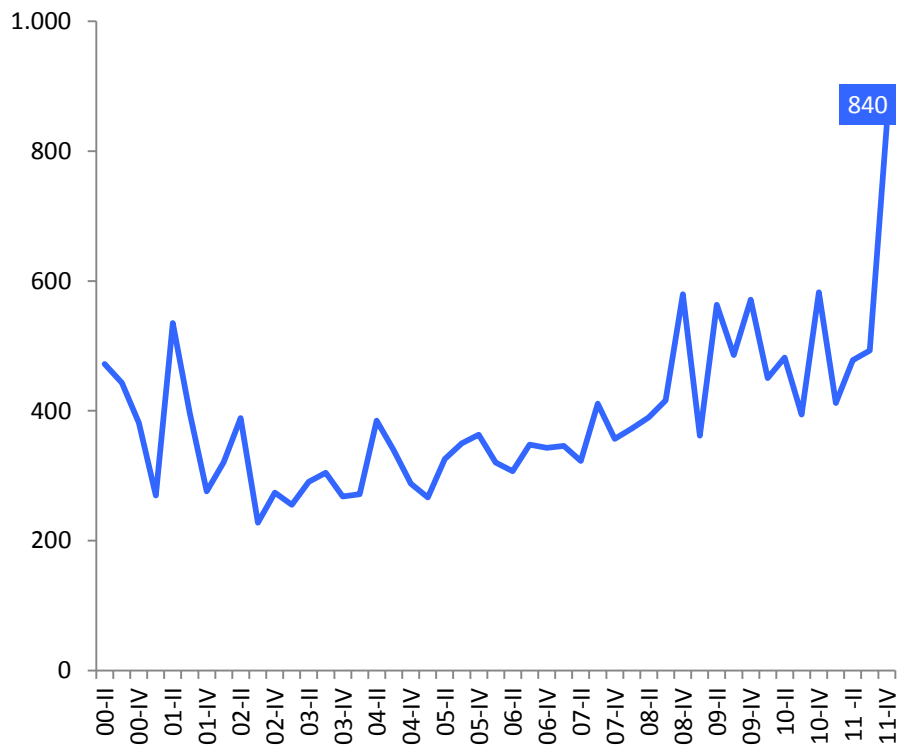
(Unidades de Vivienda)



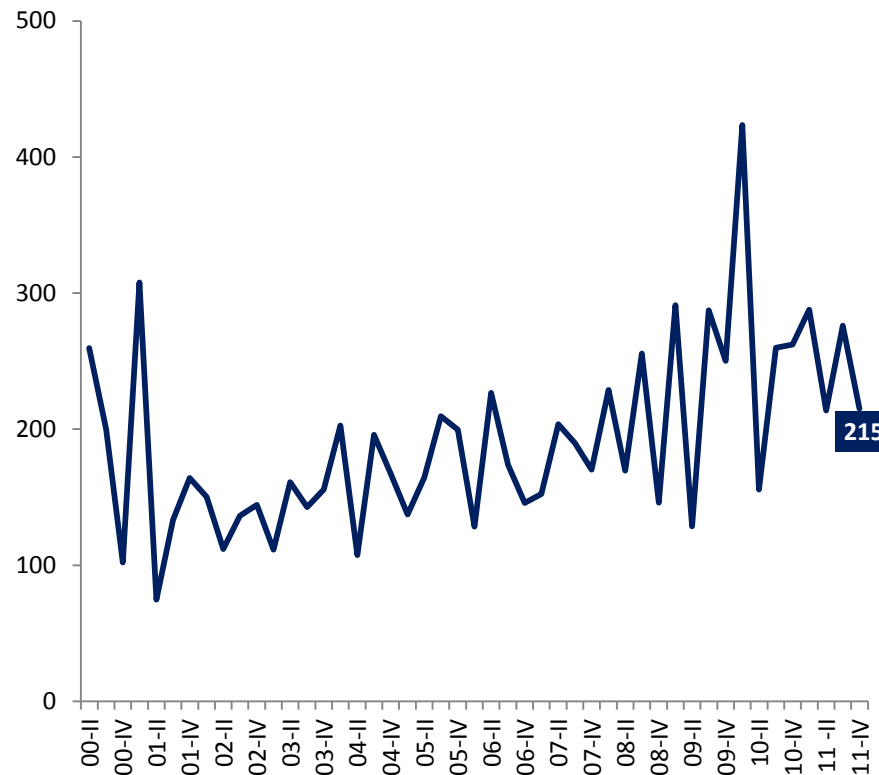


...y por la fuerte paralización de obras iniciadas

**Obras Nuevas Paralizadas**  
(Miles de Metros)



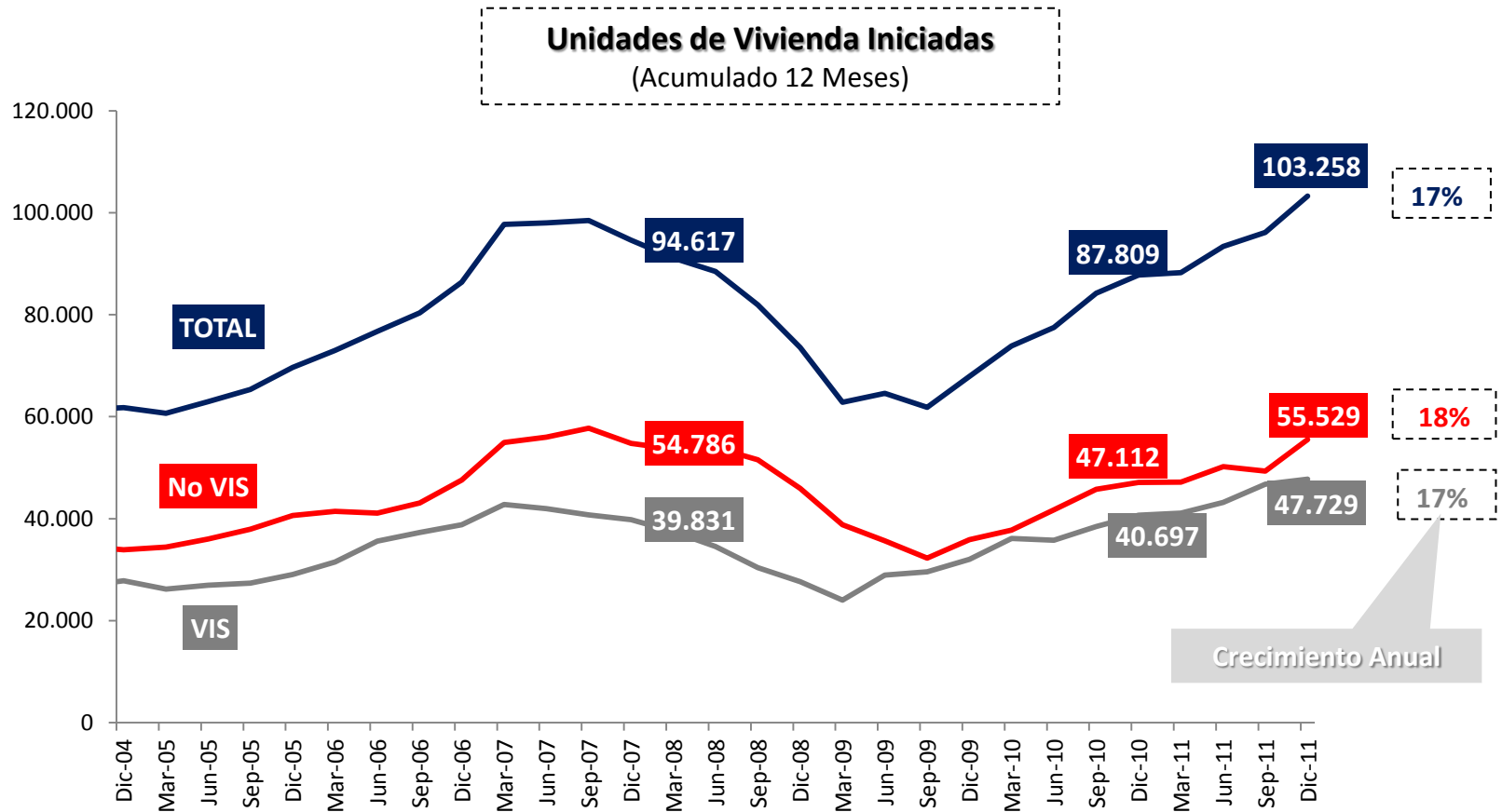
**Reinicio de Obras**  
(Miles de Metros)





# Iniciación de Obras Residenciales

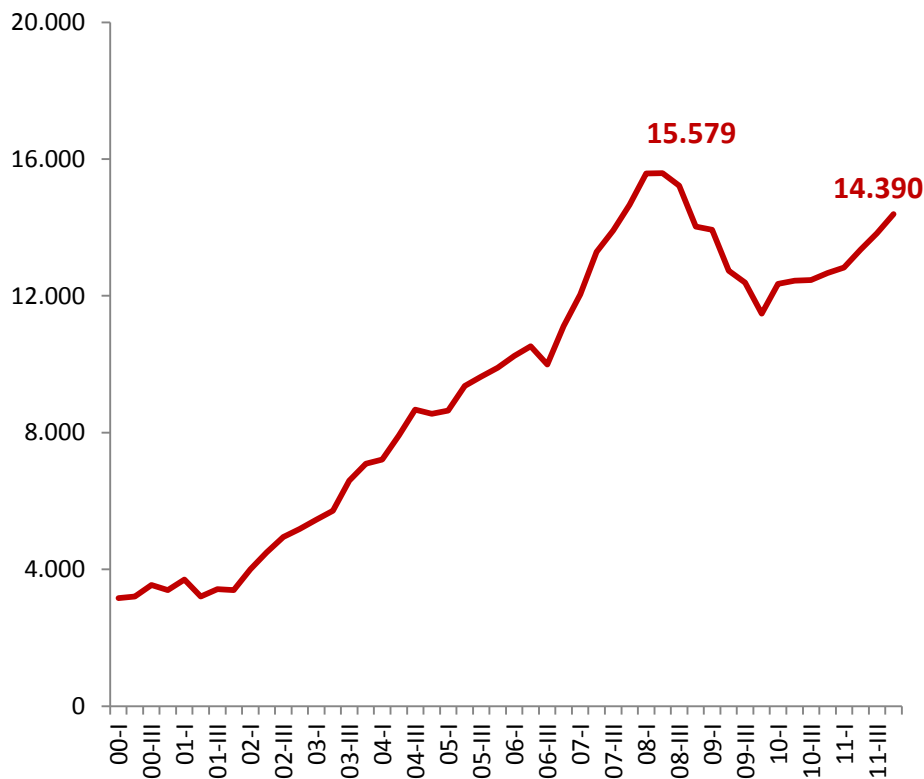
A pesar de que las unidades iniciadas alcanzaron su máximo histórico en el cuarto trimestre del 2011



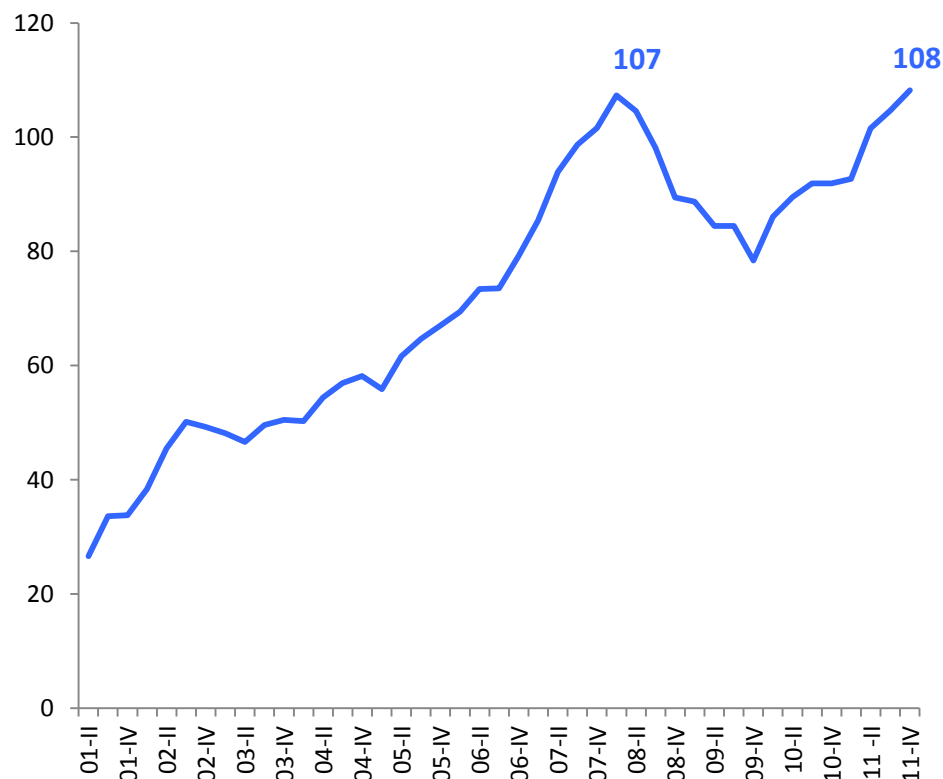


Las unidades en proceso de construcción también alcanzaron su máximo. Sin embargo, los metros en construcción no han llegado a esos niveles...

**Obras en Proceso**  
(Miles de Mts)



**Obras en Proceso**  
(Miles de Unidades)

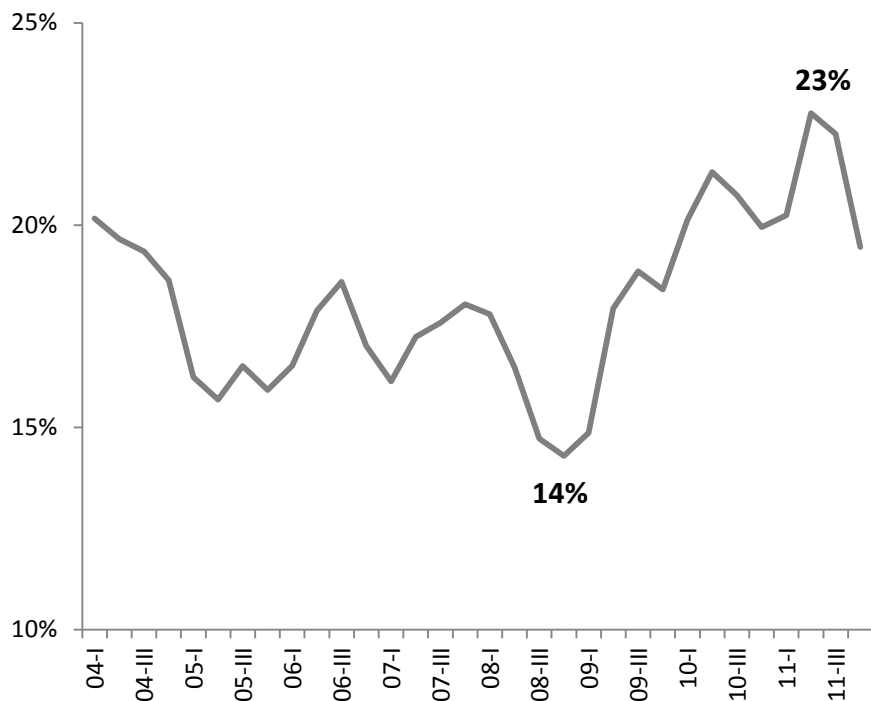




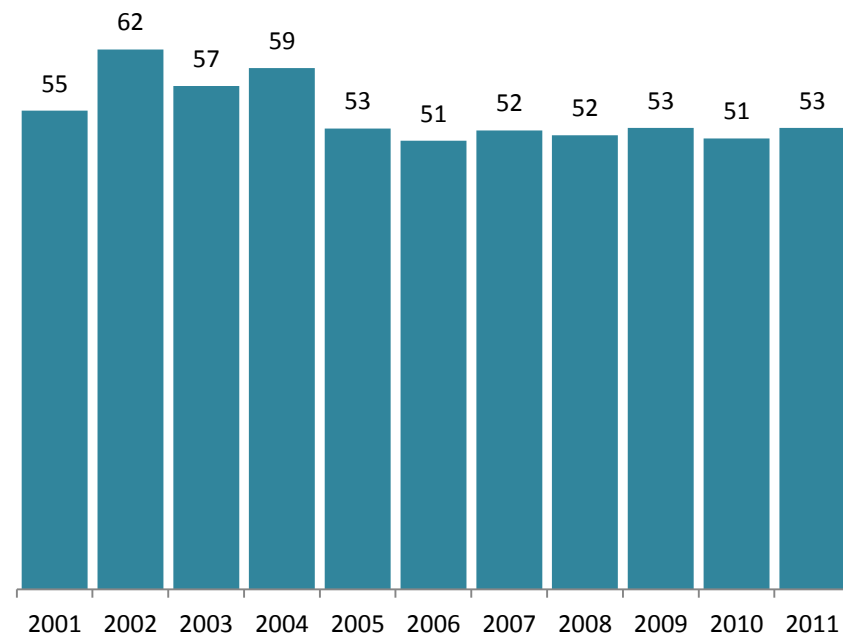


debido a la mayor participación de la VIS que es de menor tamaño...

**Participación Metros VIS en Proceso**  
(%)

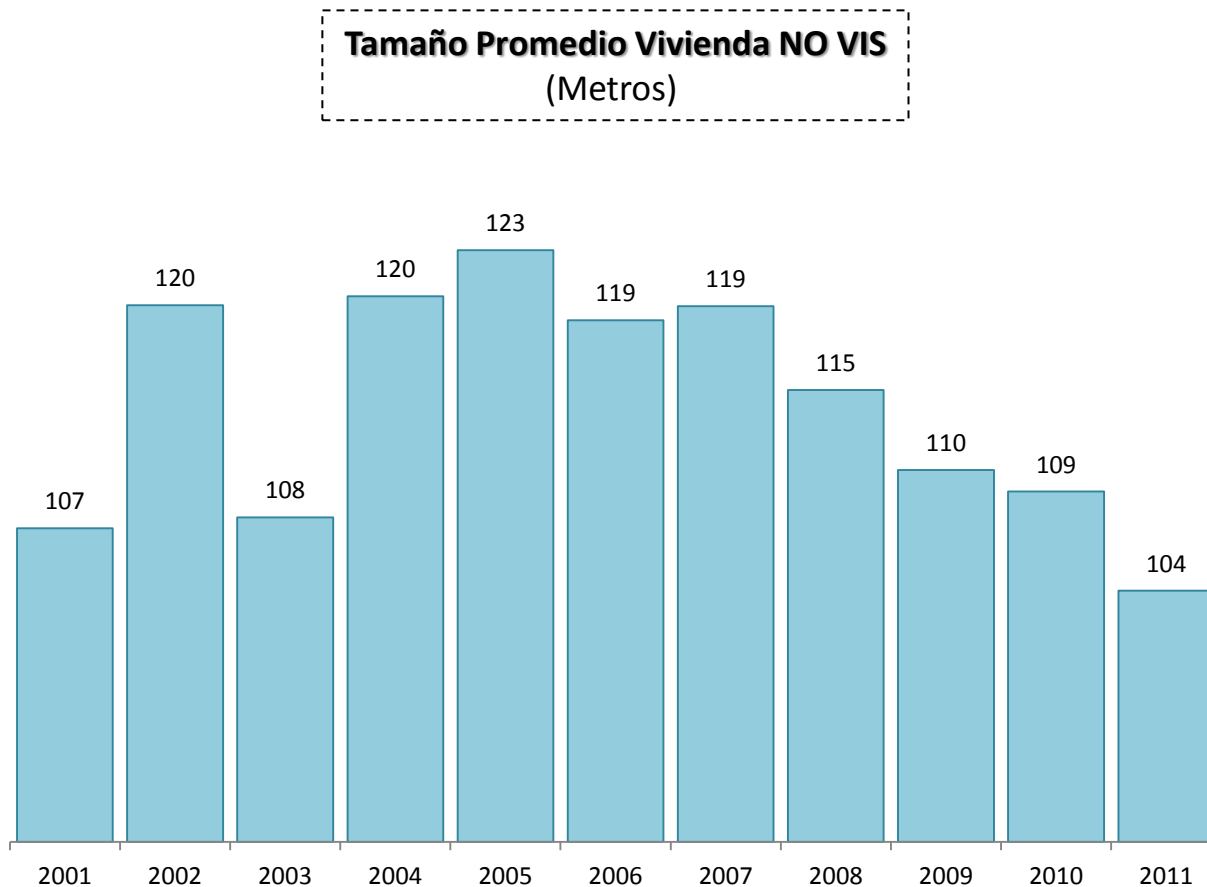


**Tamaño Promedio Vivienda VIS**  
(Metros)





...y a la reducción del tamaño promedio de la vivienda NO VIS (15% entre 2007 y 2011)





La percepción de los constructores sobre la demanda se ha deteriorado...

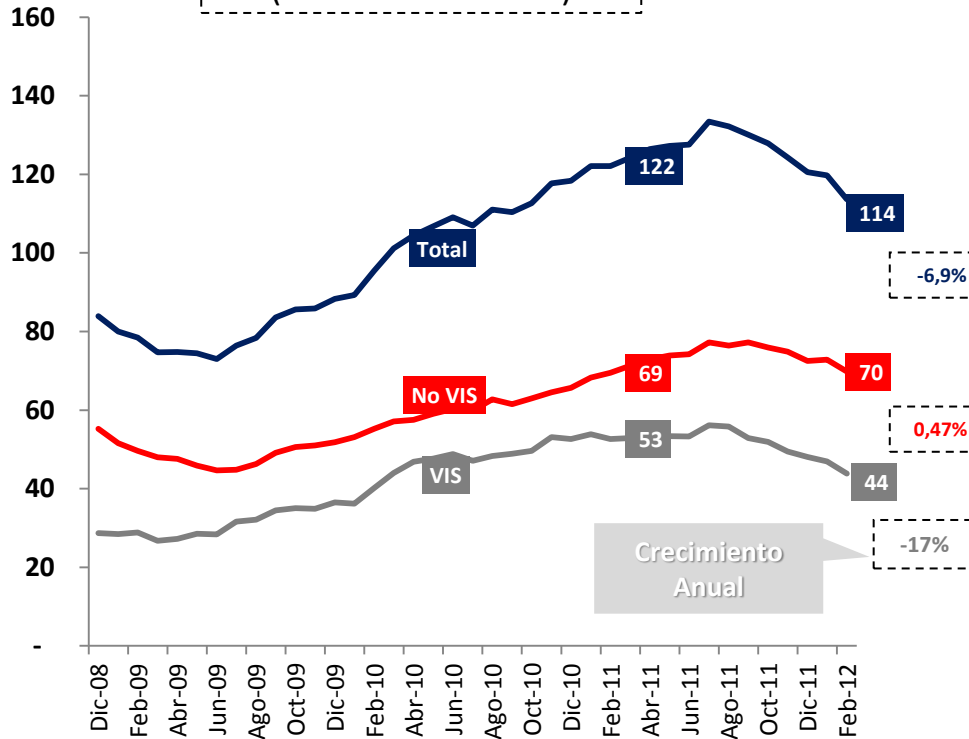
**Percepción de Ventas del Trimestre respecto Año Pasado  
(Balance = %Mejor – %Peor)**



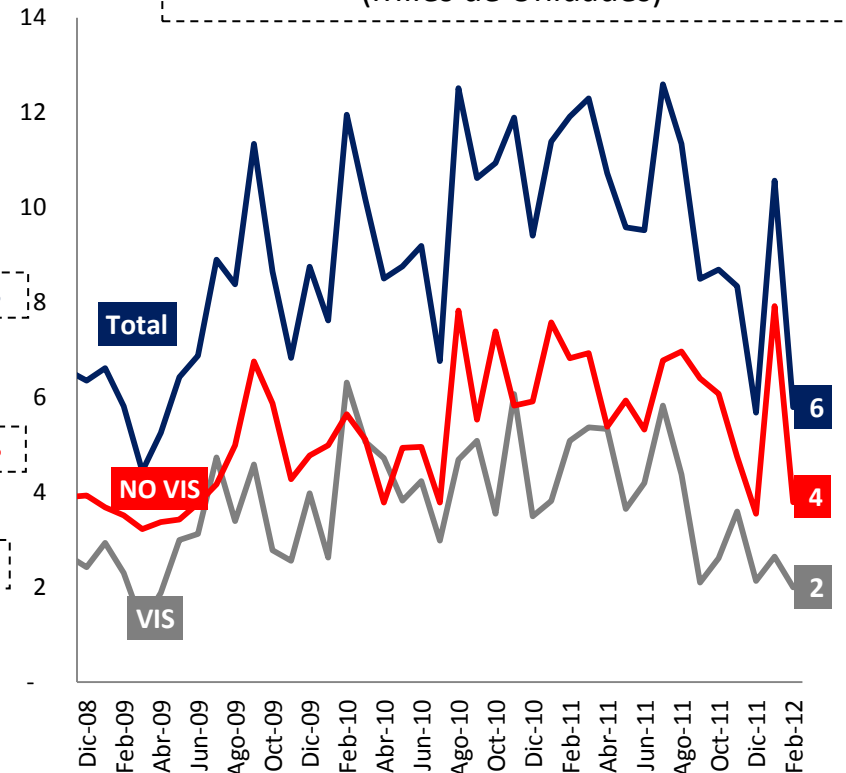


...lo que ha desincentivado el lanzamiento de nuevos proyectos

**Lanzamientos Ac. 12 Meses**  
(Miles de Unidades)



**Lanzamiento Mensual**  
(Miles de Unidades)



Fuente: Camacol; 96 Municipios



...y ha transformado la oferta de viviendas, reduciendo el segmento en preventa (Bogotá)

**Estado del Inventario**  
(Marzo 2012)

<b>Etapas</b>	<b>Bogotá</b>	<b>Cali</b>	<b>Medellín</b>
<b>Preventas</b>	<b>71%</b>	<b>93%</b>	<b>78%</b>
<b>Construcción</b>	<b>28%</b>	<b>6%</b>	<b>19%</b>
<b>Terminados</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>

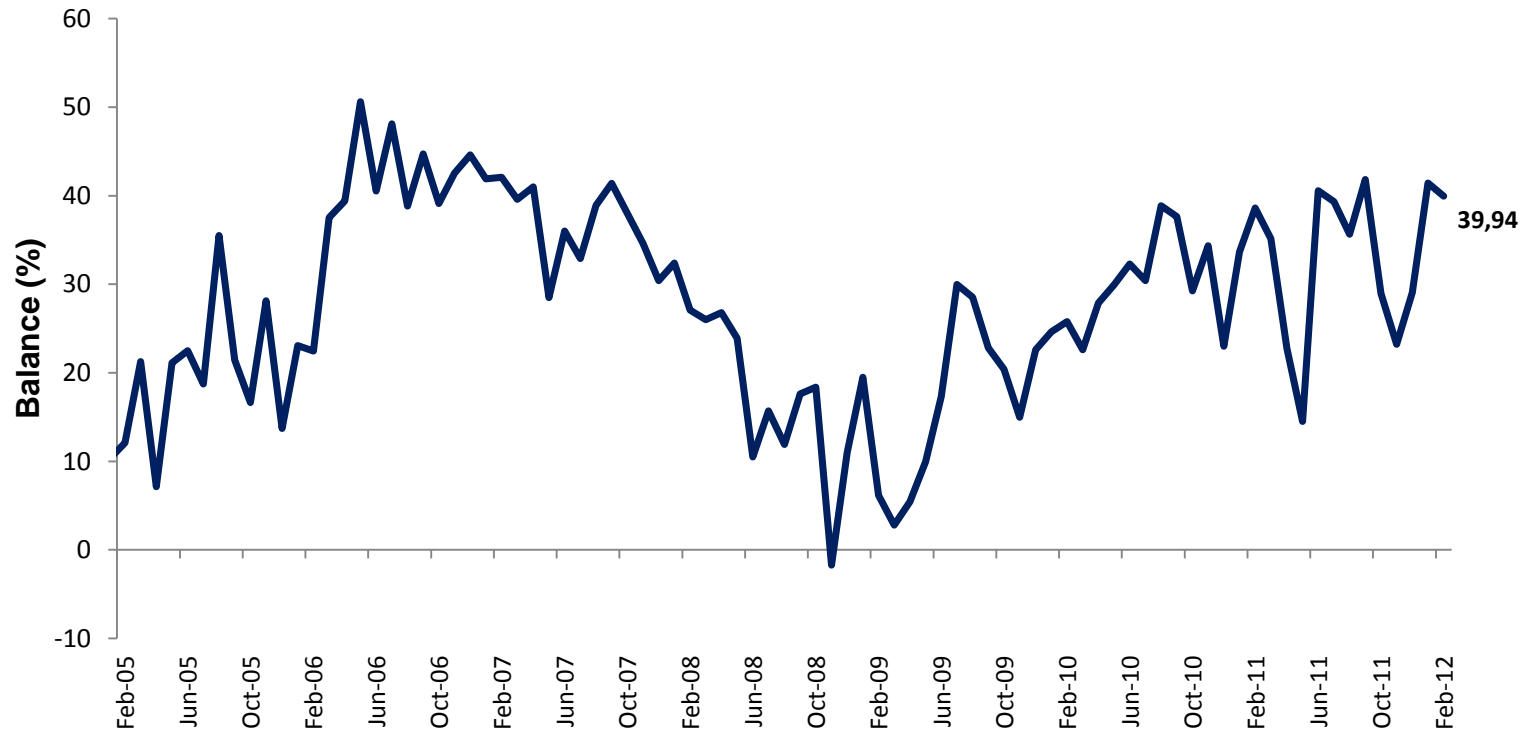
**Estado del Inventario**  
(Bogotá)

<b>Etapas</b>	<b>Dic-10</b>	<b>Mar-12</b>
<b>Preventas</b>	<b>74%</b>	<b>71%</b>
<b>Construcción</b>	<b>23%</b>	<b>28%</b>
<b>Terminados</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>



La demanda se mantiene optimista...

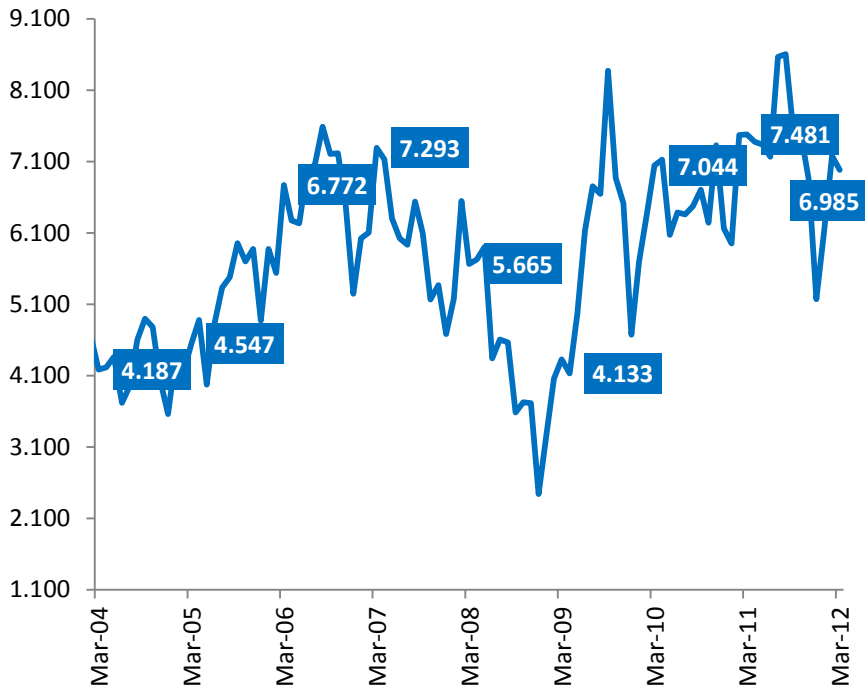
**Encuesta de Opinión al Consumidor Fedesarrollo**  
**¿Cree Ud. que este es un buen momento para comprar vivienda?**



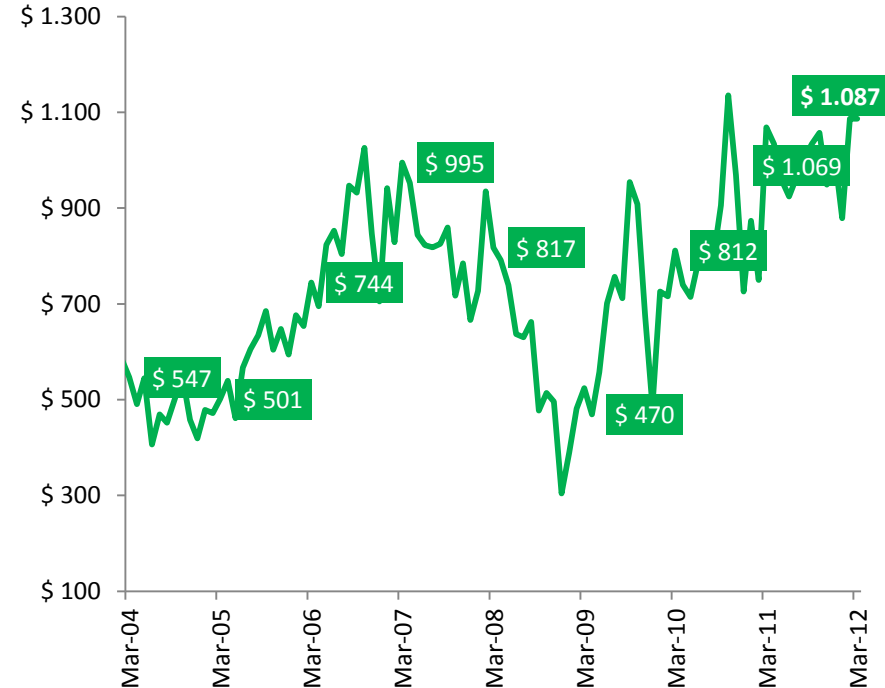


Aunque la culminación del subsidio a la tasa de interés ha impactado la dinámica de las ventas

Ventas de Vivienda – 3 Ciudades  
(Unidades)



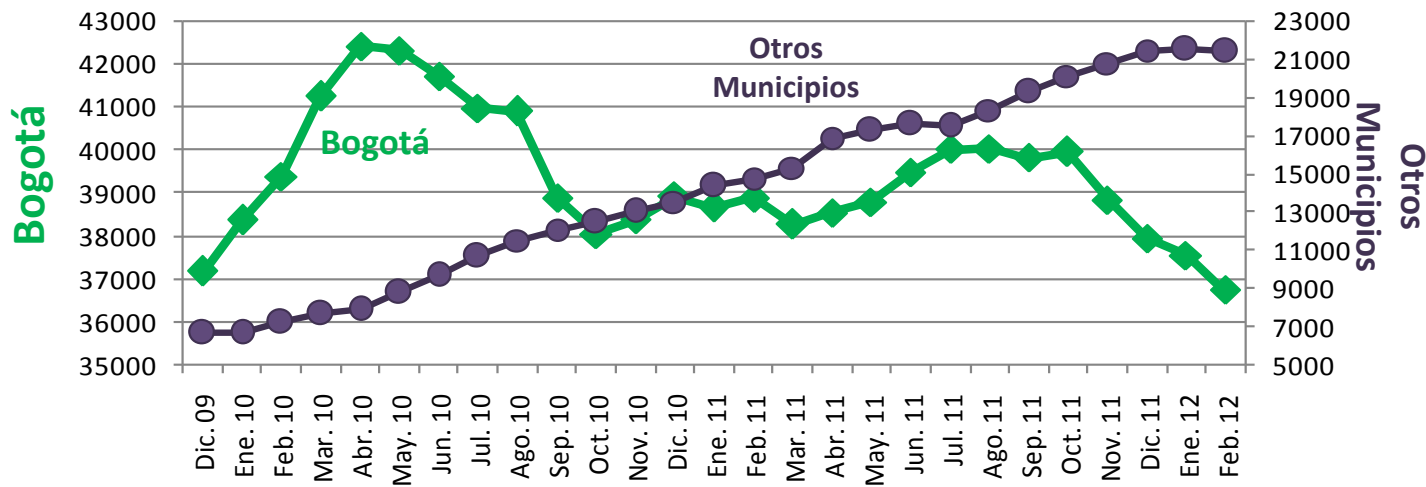
Ventas de Vivienda – 3 Ciudades  
(\$ Miles de Millones)





Particularmente en Bogotá, donde las ventas han caído más de 8%

**Número de Unidades Vendidas – Bogotá y Aledaños (Ac. 12 Meses)**



Feb. 2012

**VIS = -13%**  
**NO VIS = -5%**

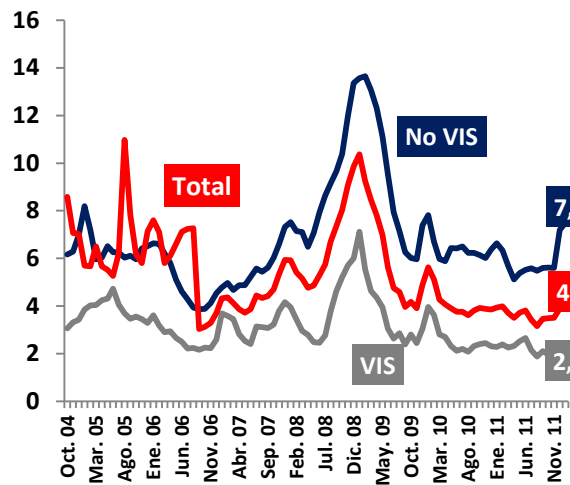




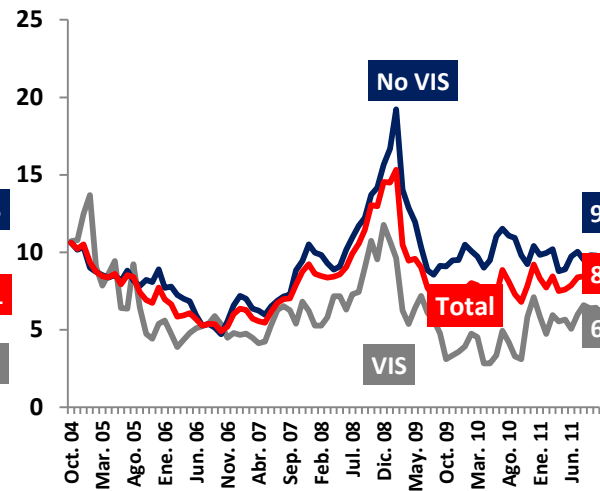
Lo que ha ampliado la frecuencia de compra

## Rotación del Inventario (Meses)

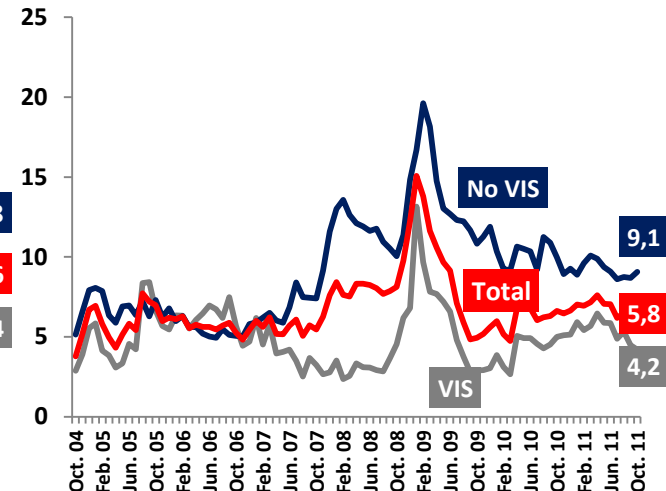
### Bogotá



### Medellín



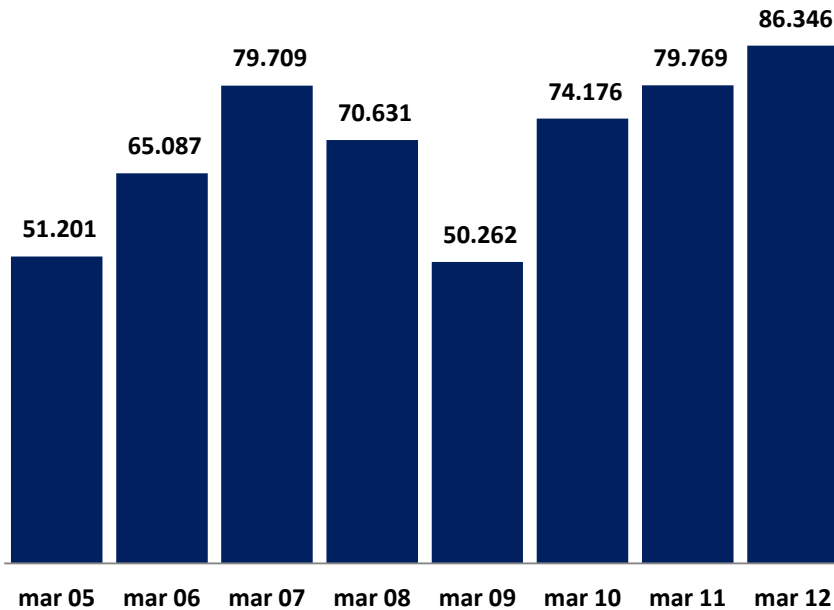
### Cali



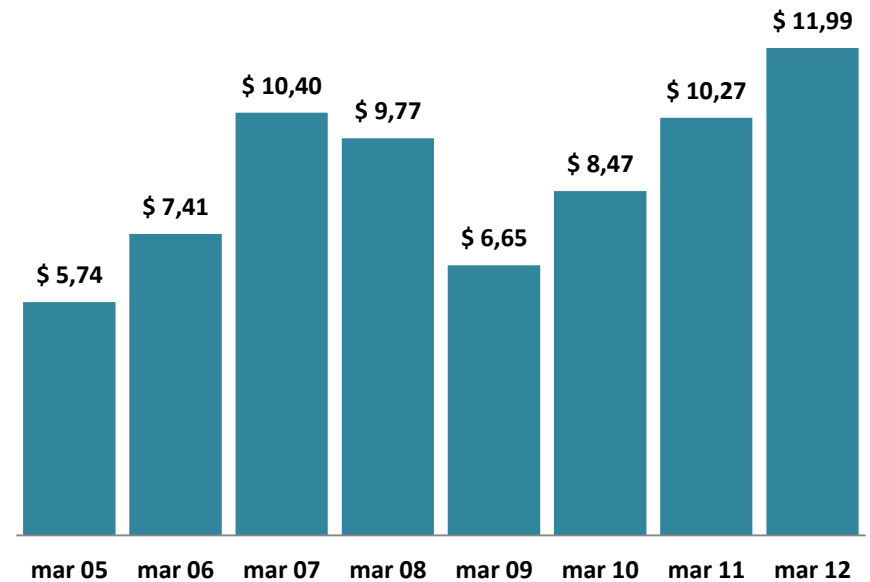


Sin embargo las cifras acumuladas de ventas siguen registrando máximos

**Ventas de Vivienda – 3 Ciudades**  
(Unidades)



**Ventas de Vivienda – 3 Ciudades**  
(Valor de Vivienda- Anual – Billones de Pesos)

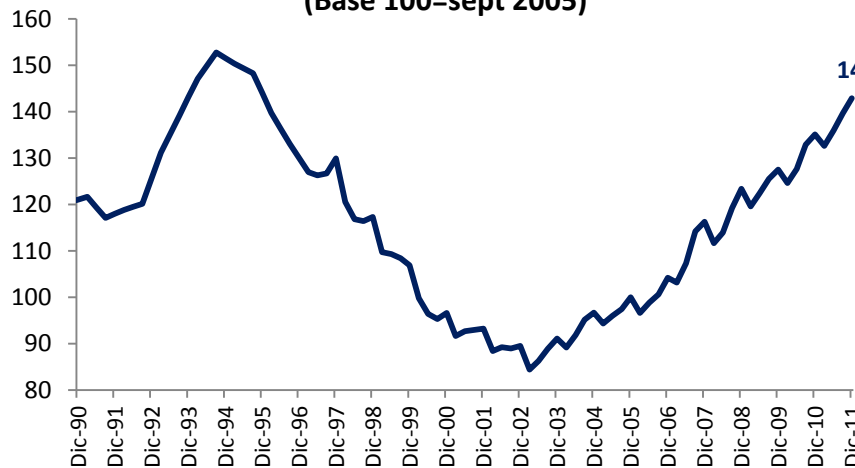




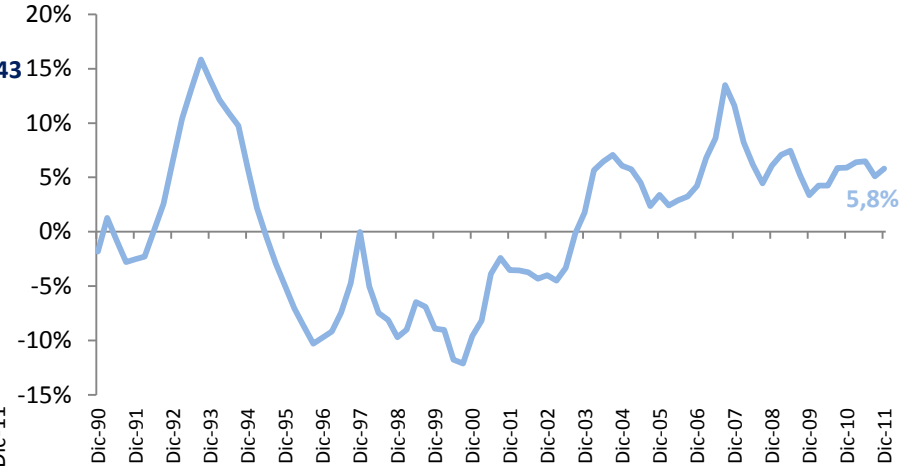
# Precios de Vivienda

Aunque los precios alcanzaron los niveles de finales de los 90s

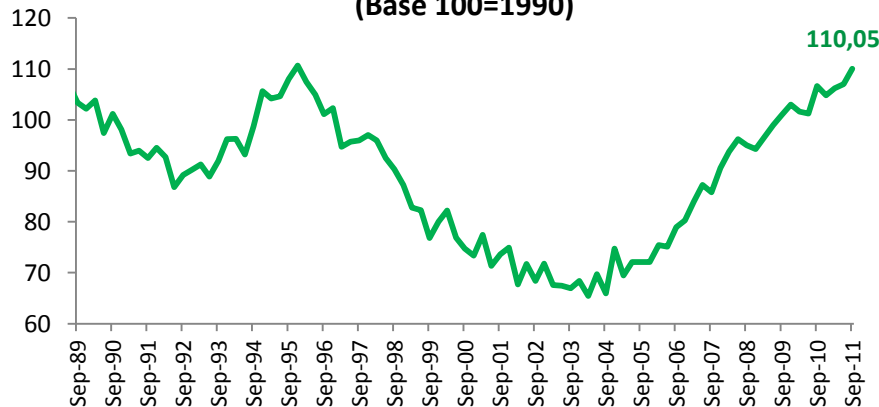
**Indice Real Precios de Vivienda Nueva**  
(Base 100=sept 2005)



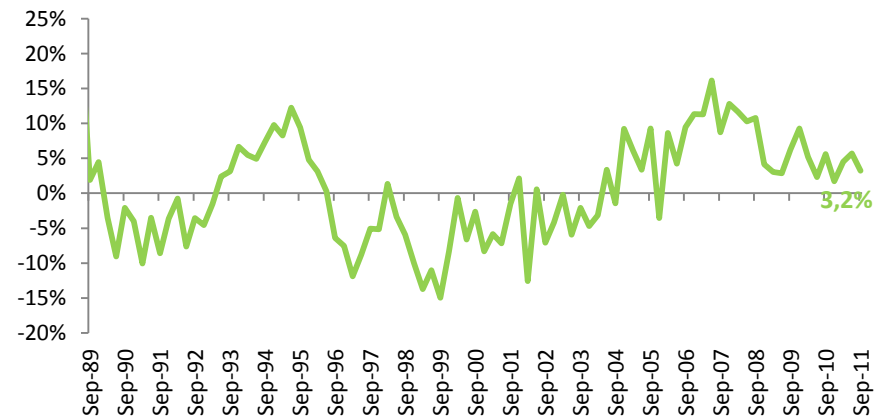
**Variación Anual Real IPVN**



**Indice Real de Precios de Vivienda Usada**  
(Base 100=1990)



**Variación Anual Real IPVU**

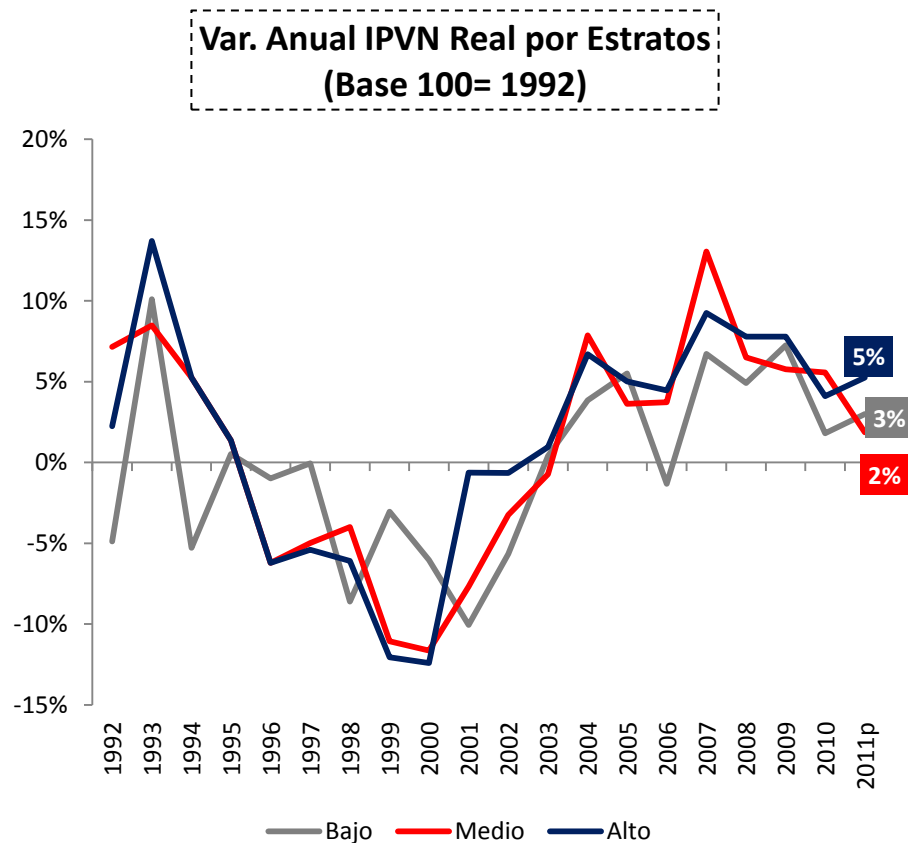
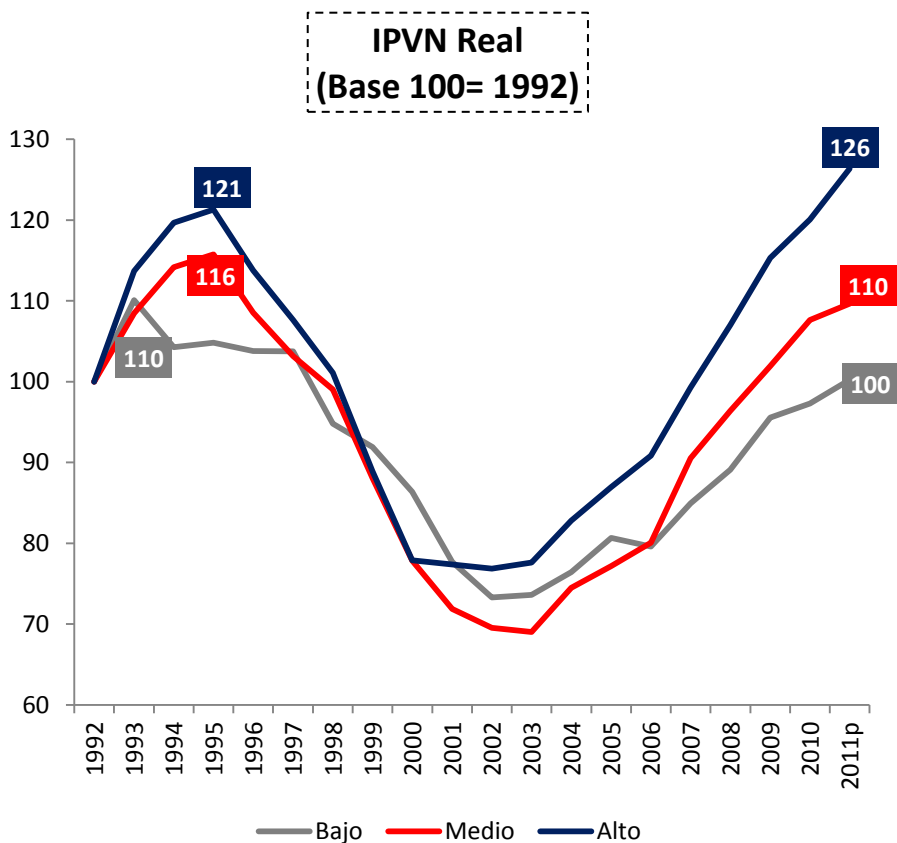


Fuente: Dane, Banrep y Cálculos TC



# Precios de Vivienda Nueva por Estratos

Los crecimientos son relativamente moderados, en especial para los estratos medio y bajo



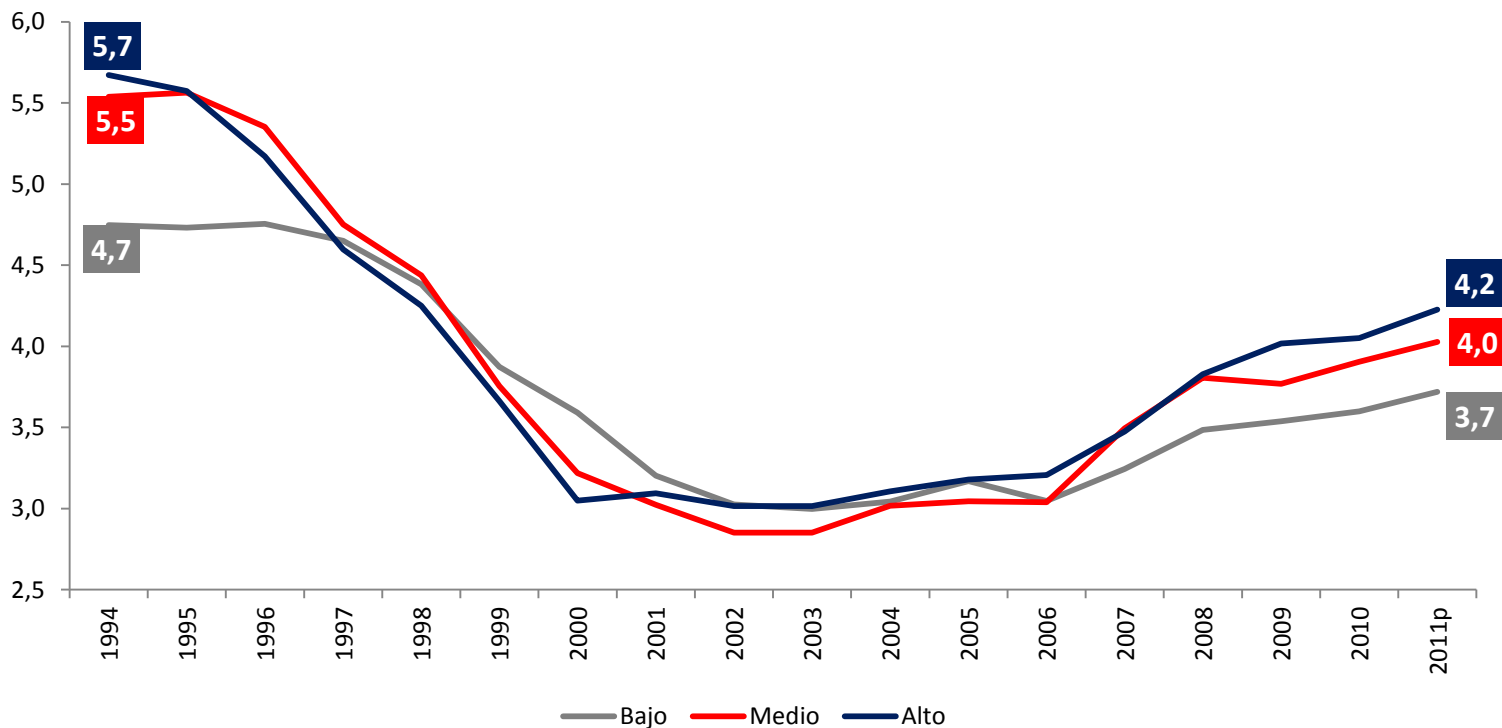
Fuente: Dane



# Ingresos y Precio de la Vivienda

La solidez de los fundamentales descartan la formación de una burbuja

Precio Promedio Vivienda/ Ingreso Anual Hogar

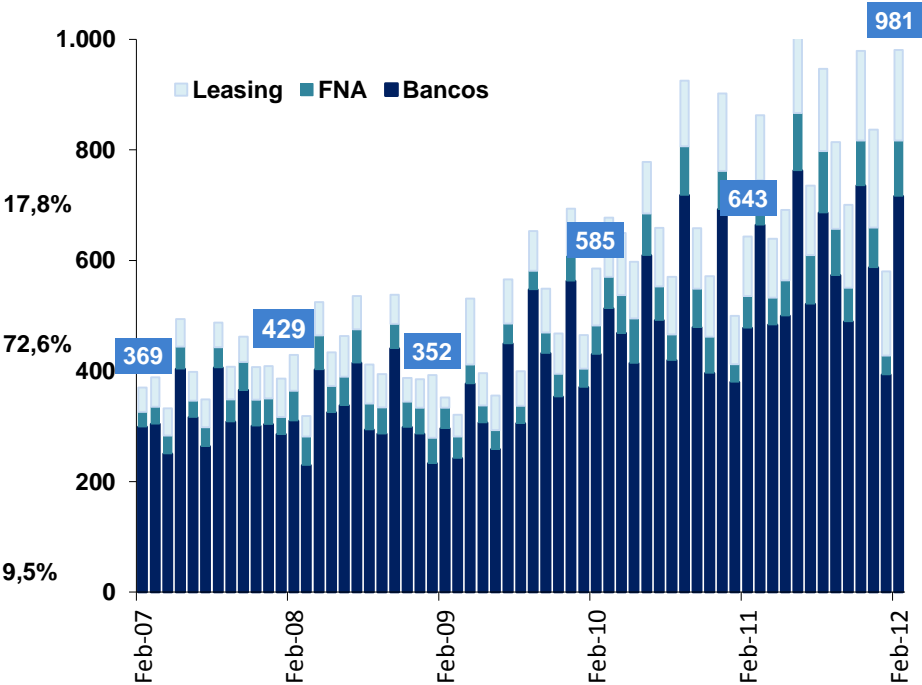
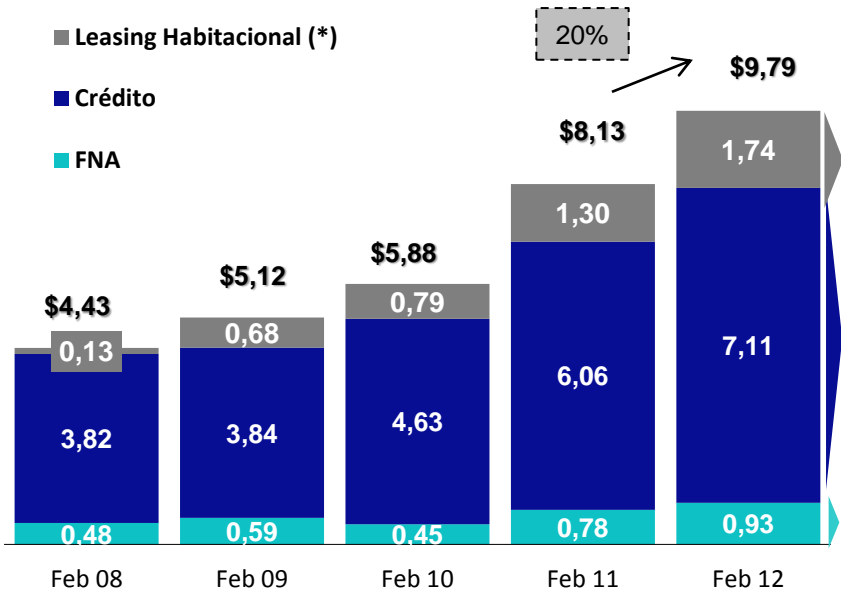




La buena dinámica de la demanda de vivienda se ha visto reflejada en los desembolsos. En febrero crecieron por encima del 52% frente al mismo mes de 2011

**Desembolsos Totales**  
(Billones de Pesos)  
Acumulado 12 Meses

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

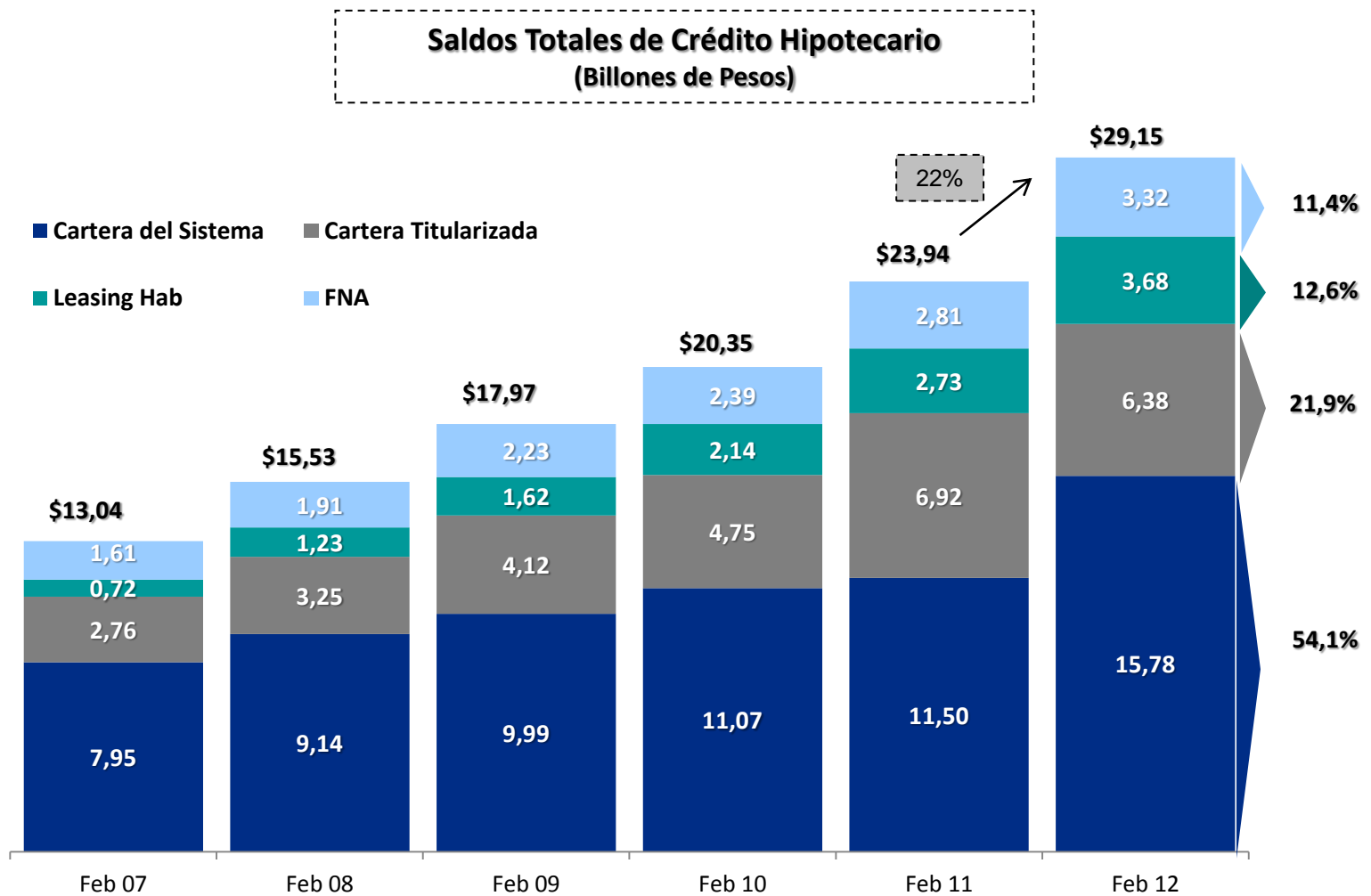


(\* ) Los datos de leasing cuentan con una aproximación de la TC  
Fuente: Asobancaria, FNA, Superfinanciera y cálculos TC.



# Saldos de Crédito Hipotecario

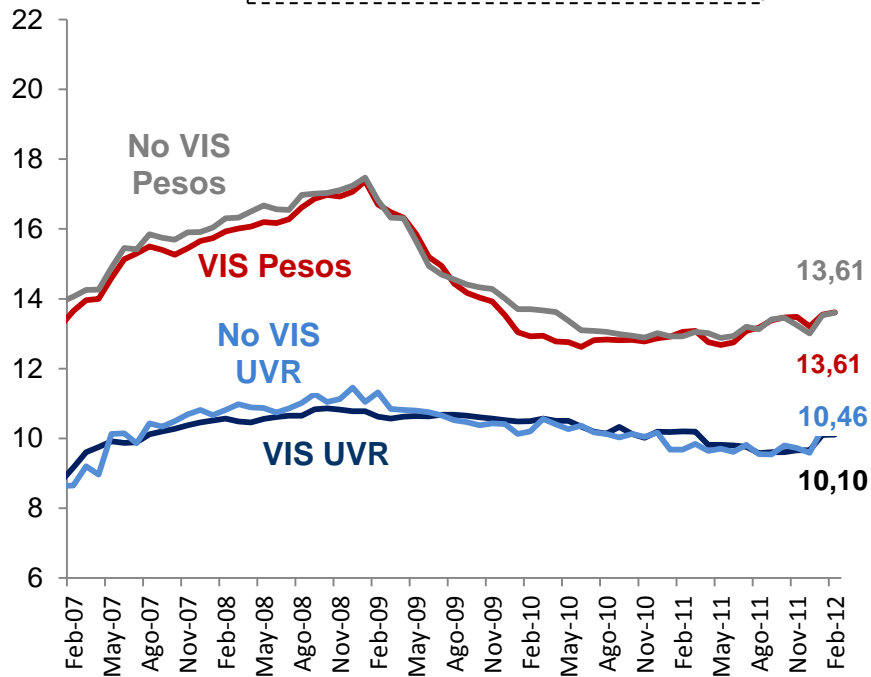
El saldo de la cartera hipotecaria ha mantenido su trayectoria creciente...



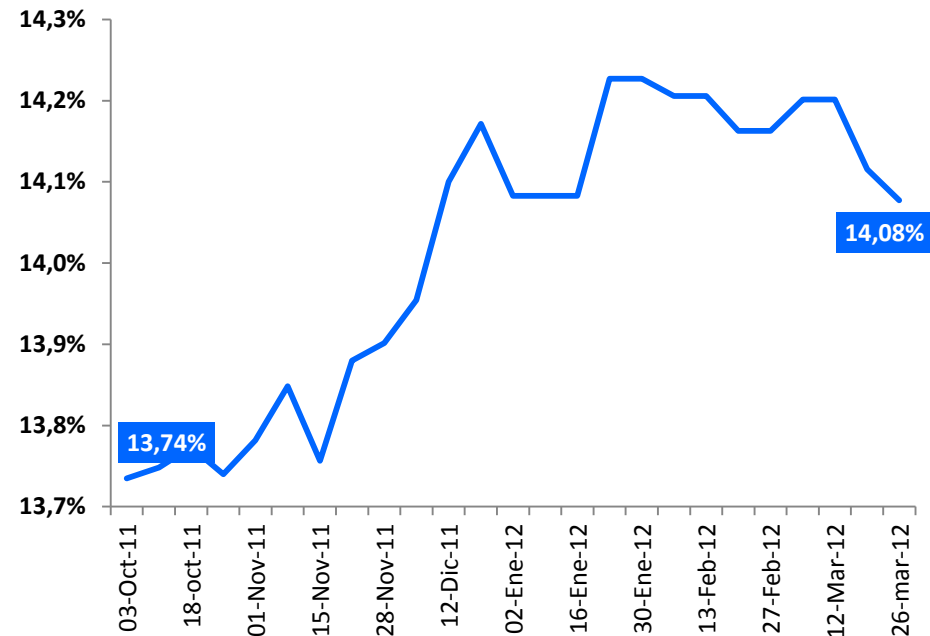


...a pesar del incremento de más de 100pbs en las tasas de interés en 2011

**Tasa de Interés de Crédito Hipotecario a Individual (%)\***



**Tasa de Interés Hipotecaria Promedio**



\*Tasas promedio ponderadas para cada tipo de crédito

Nota: No incluye FNA

Fuente: Superfinanciera y cálculos TC

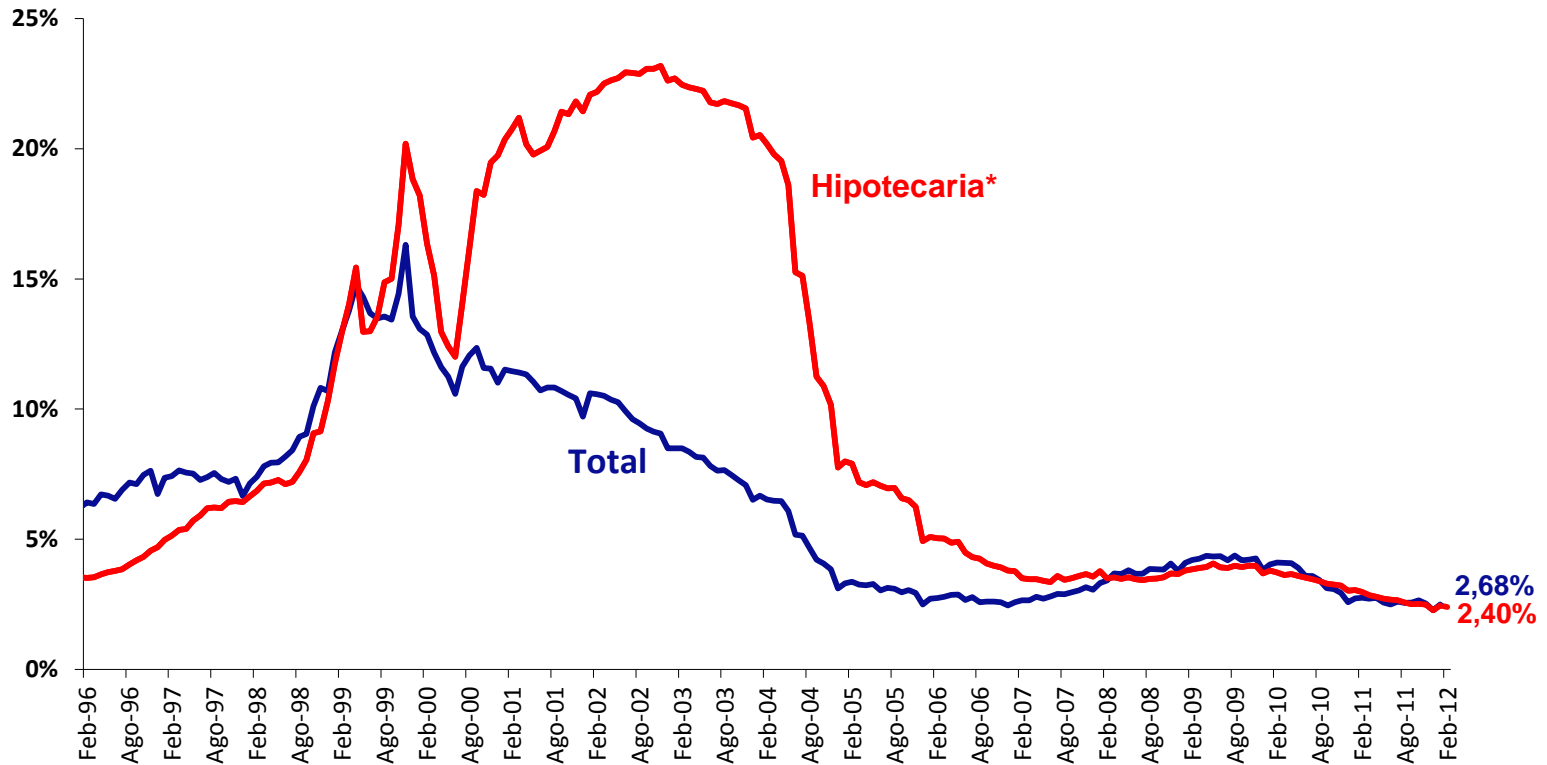




# Indicador de Calidad de Cartera

El saldo en mora superior a 120 días de la cartera hipotecaria está en niveles muy favorables y es incluso inferior al de la cartera total

## Indicador de Calidad de Cartera por Modalidad de Crédito



Fuente: Superfinanciera

Nota: cartera vencida/ cartera total

\*Cartera Hipotecaria incluye titularizada