



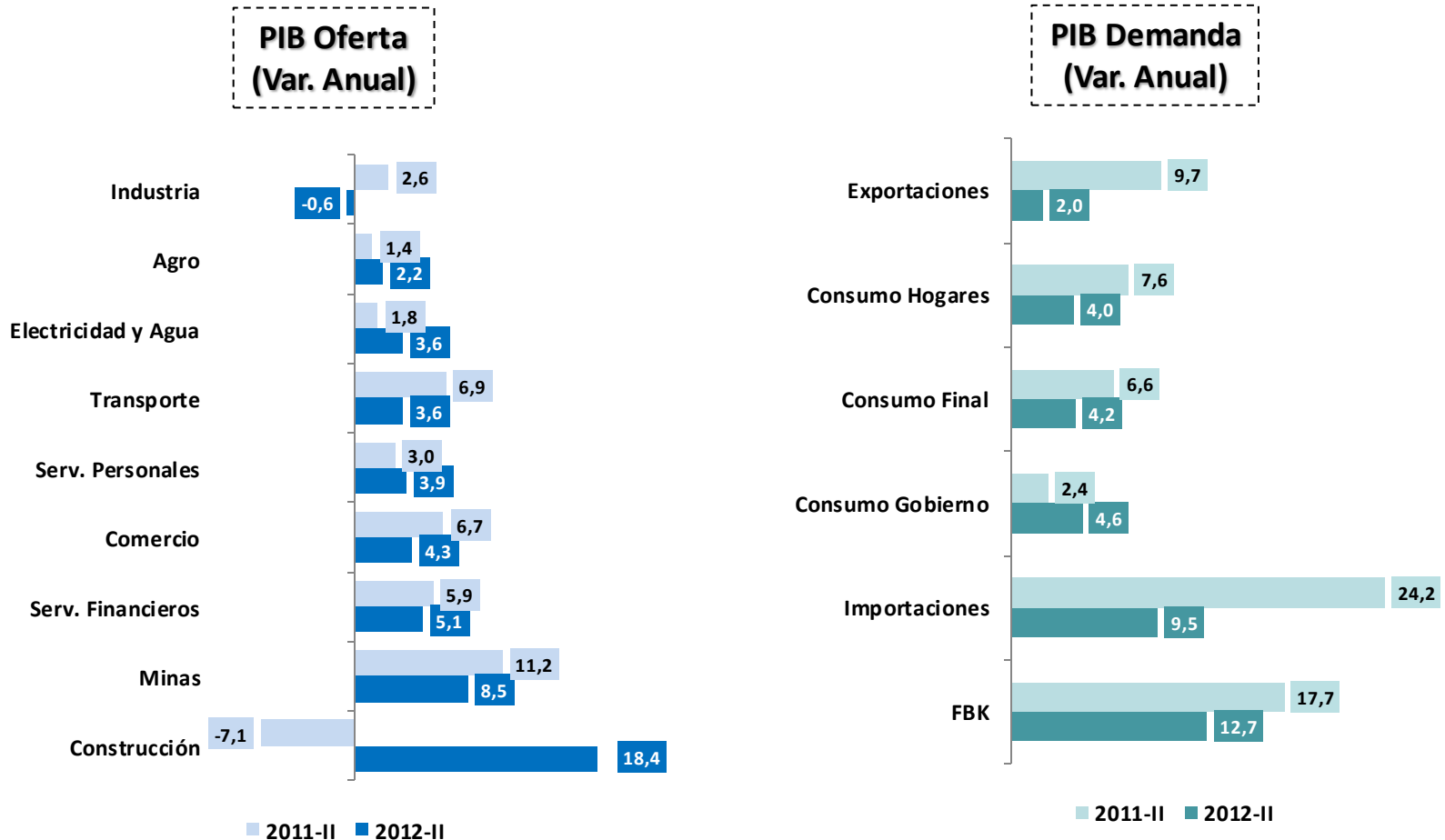
**Titularizadora  
Colombiana**  
UNA CASA PARA TODOS

# Informe Mensual Sector Hipotecario

Septiembre de 2012

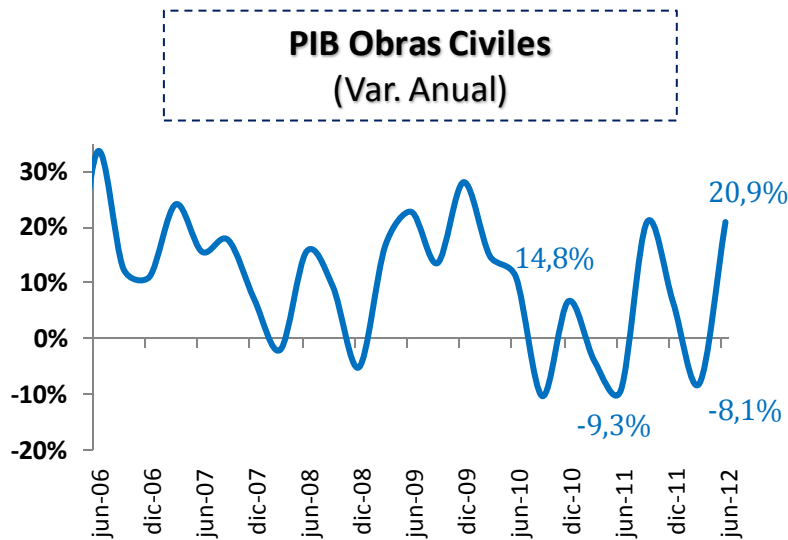
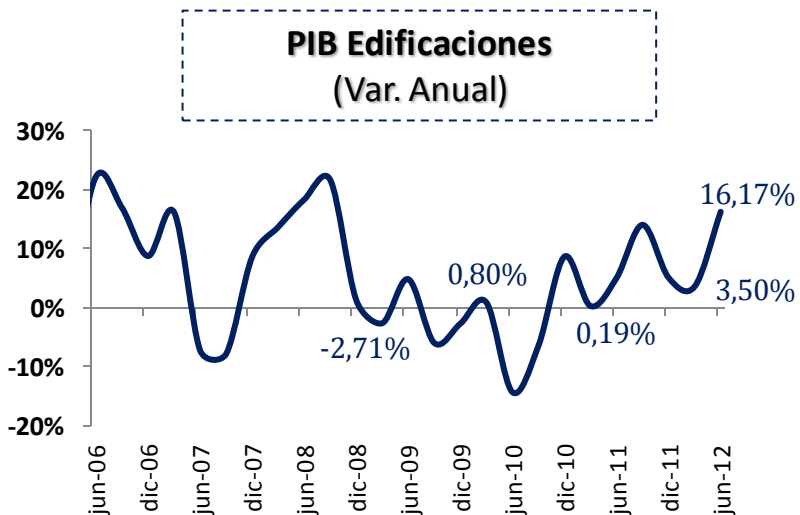
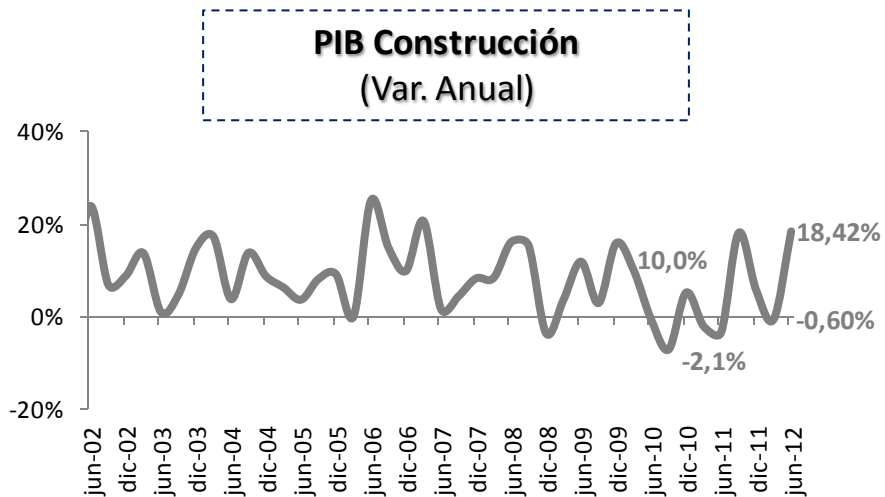


El crecimiento del PIB del segundo trimestre de 2012 ascendió a 4,9%, liderado por el sector de la construcción





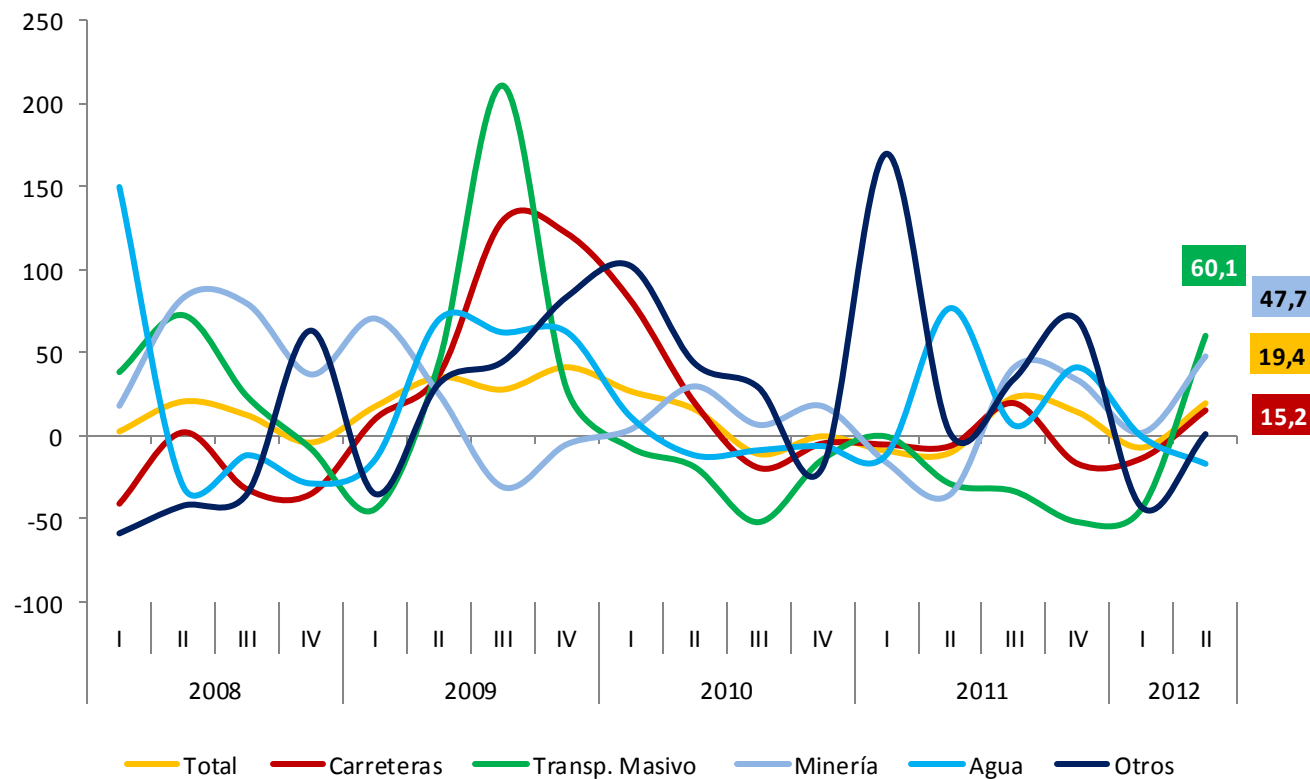
Los dos subsectores de la construcción tuvieron un desempeño sobresaliente





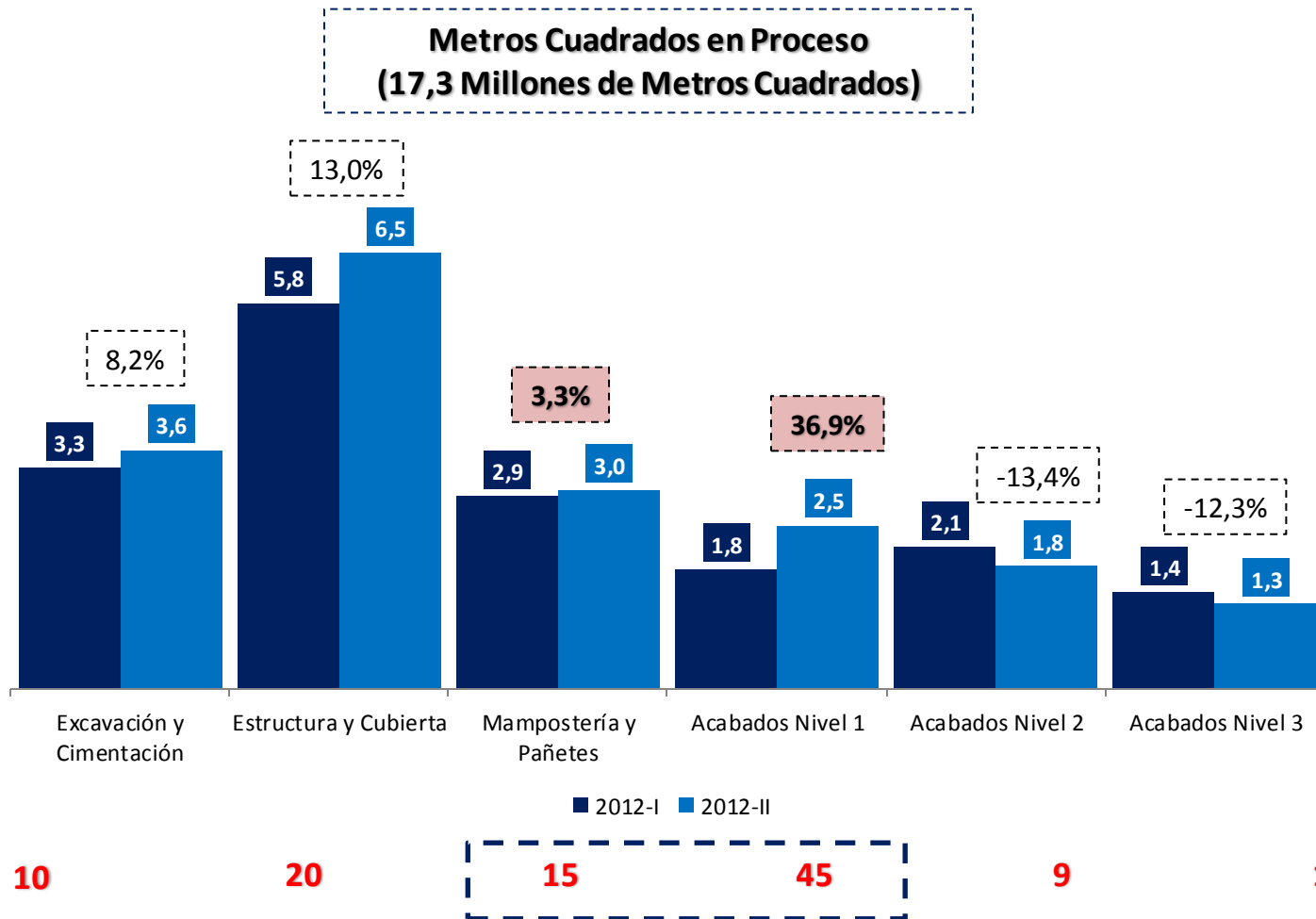
Los pagos relacionados con el avance del aeropuerto de Bogotá y el desarrollo de oleoductos soportaron el crecimiento del sector de obras civiles

**Indicador de Inversión en Obras Civiles**  
(Var. Anual, %)





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

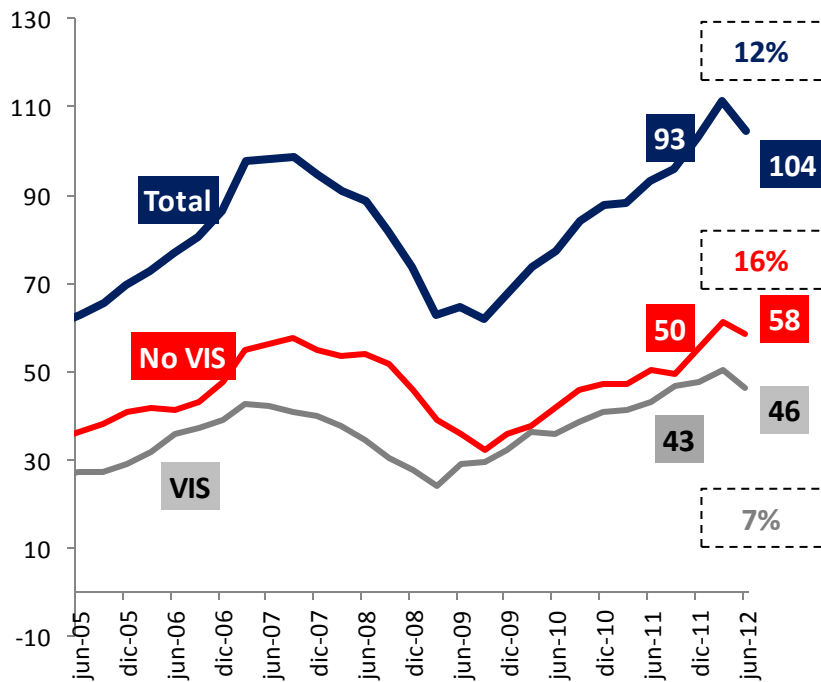


\* Coeficiente de incidencia de la etapa constructiva en el cálculo de V.A

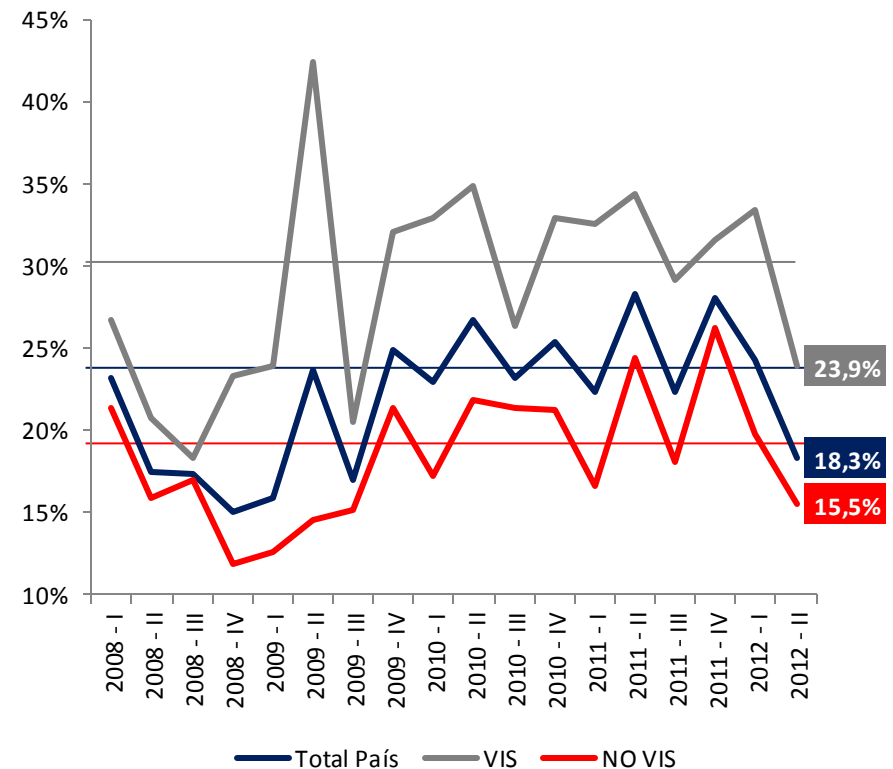


Sin embargo, la renovación de las obras en proceso de construcción comenzó a desacelerarse, lo que genera dudas del crecimiento del sector en el futuro

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



**Obras Nuevas Proceso / Obras Proceso Total**





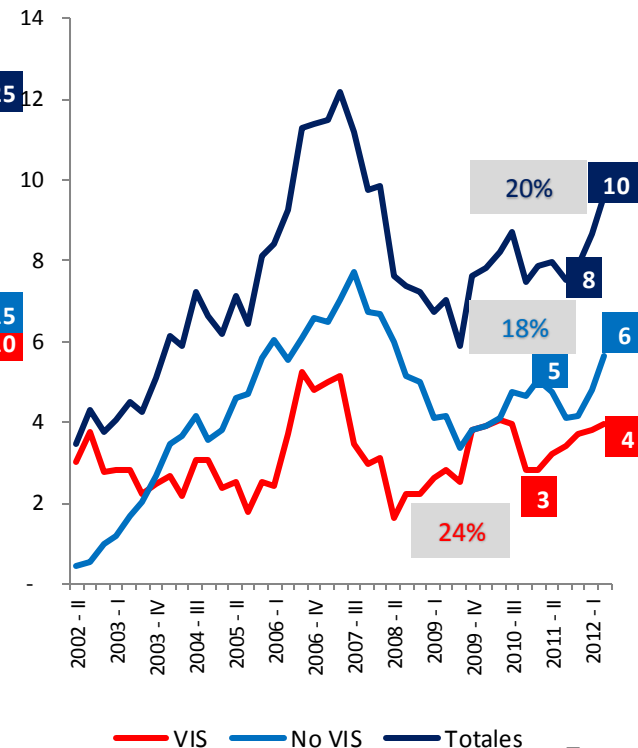
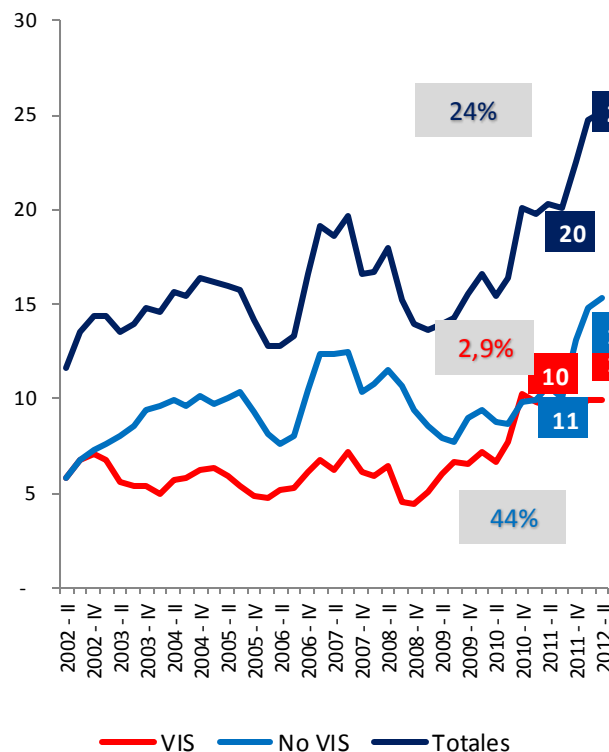
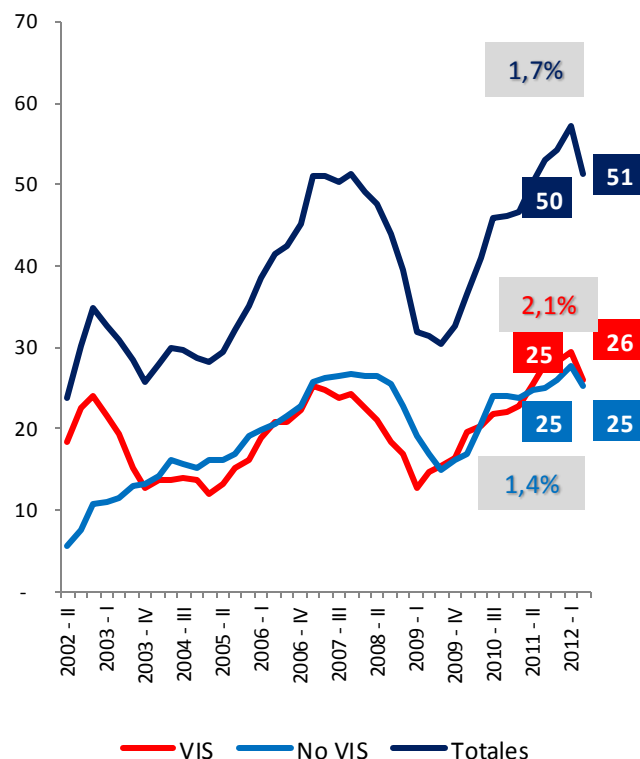
Esta tendencia está liderada por el comportamiento de las iniciaciones de Bogotá

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

### Bogotá

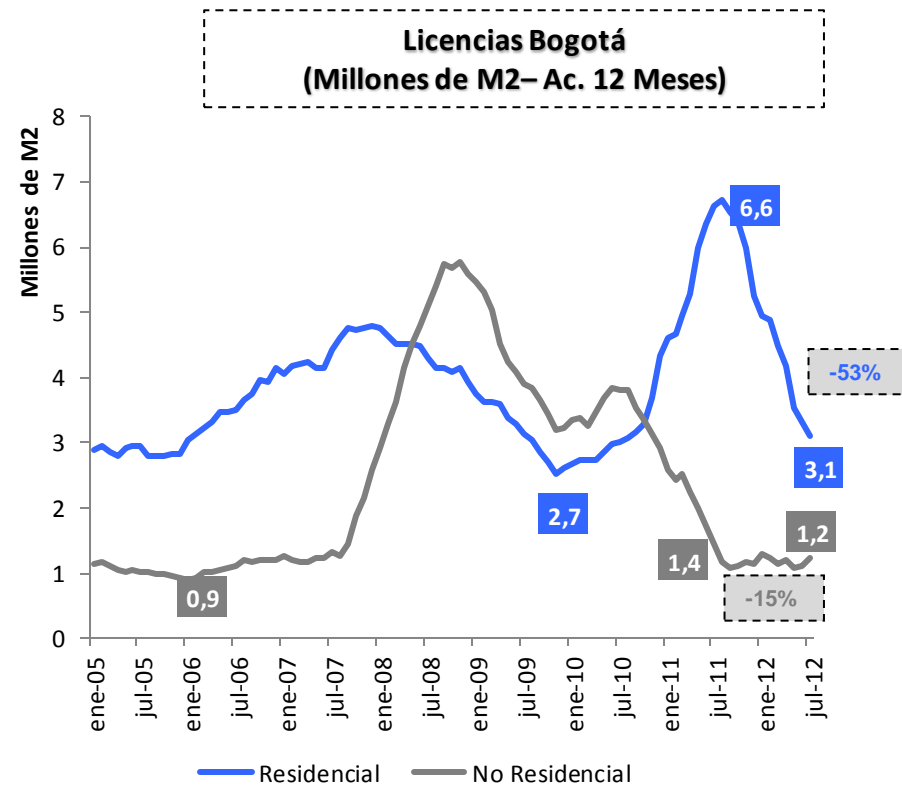
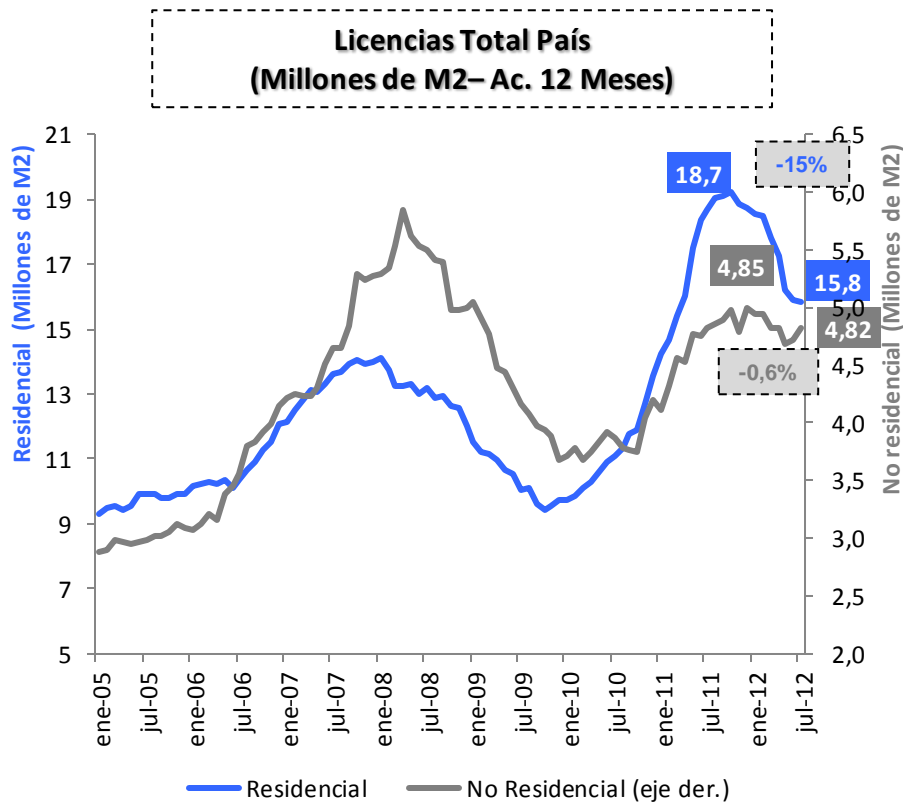
### Medellín

### Cali





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

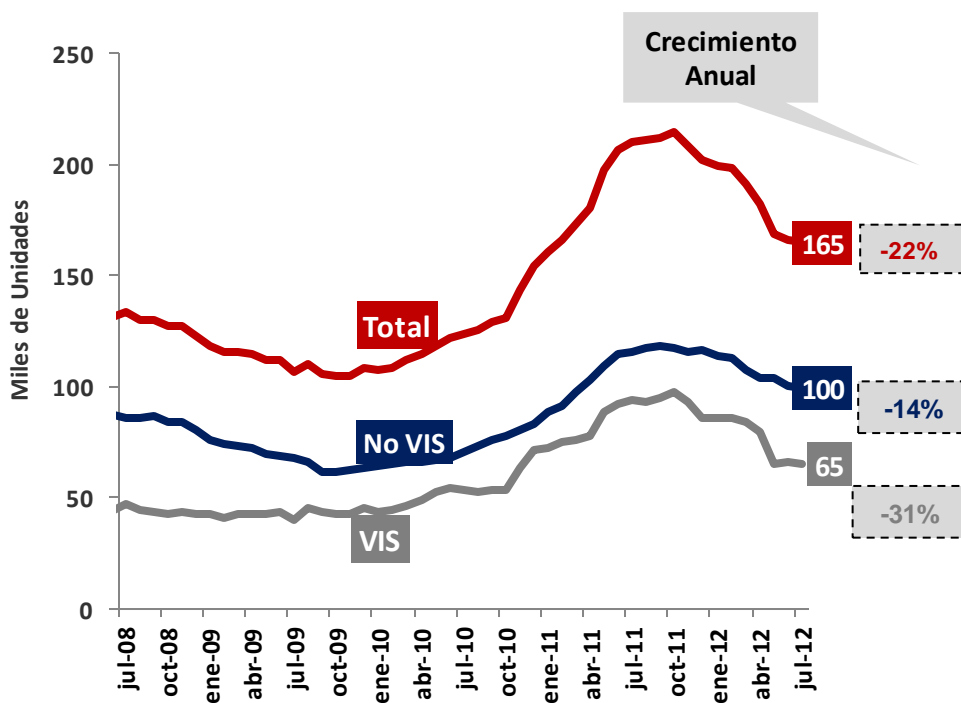




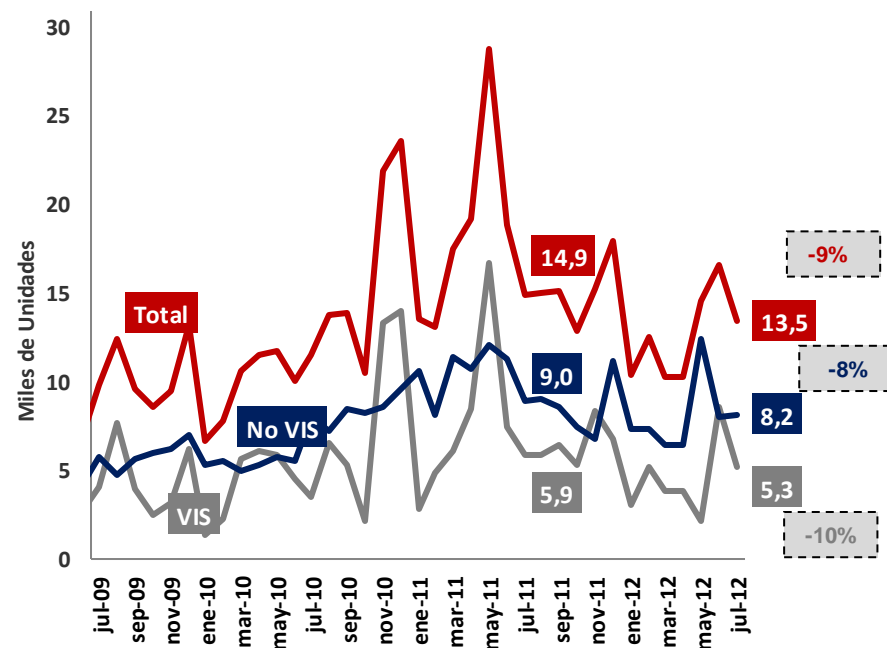


El número de unidades licenciadas mantiene su tendencia decreciente, aunque en las ciudades intermedias el comportamiento es mejor

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



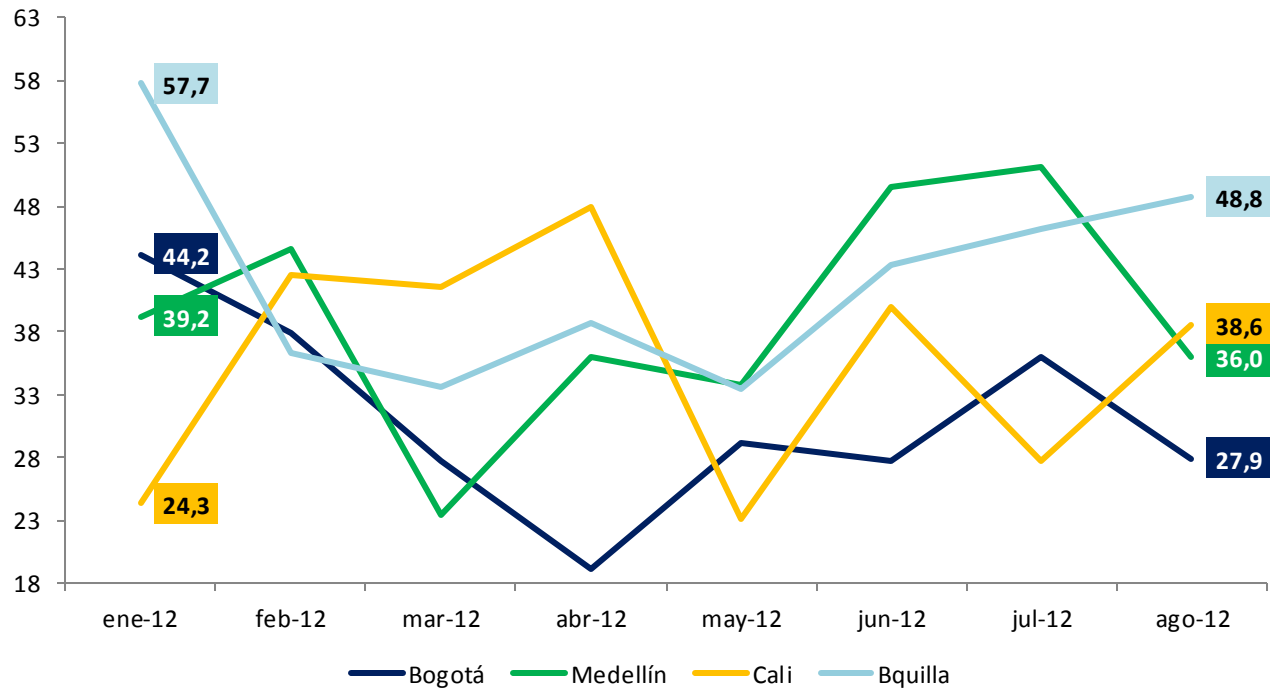
**Licencias Residenciales  
(Unidades de Vivienda - Mensual)**





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

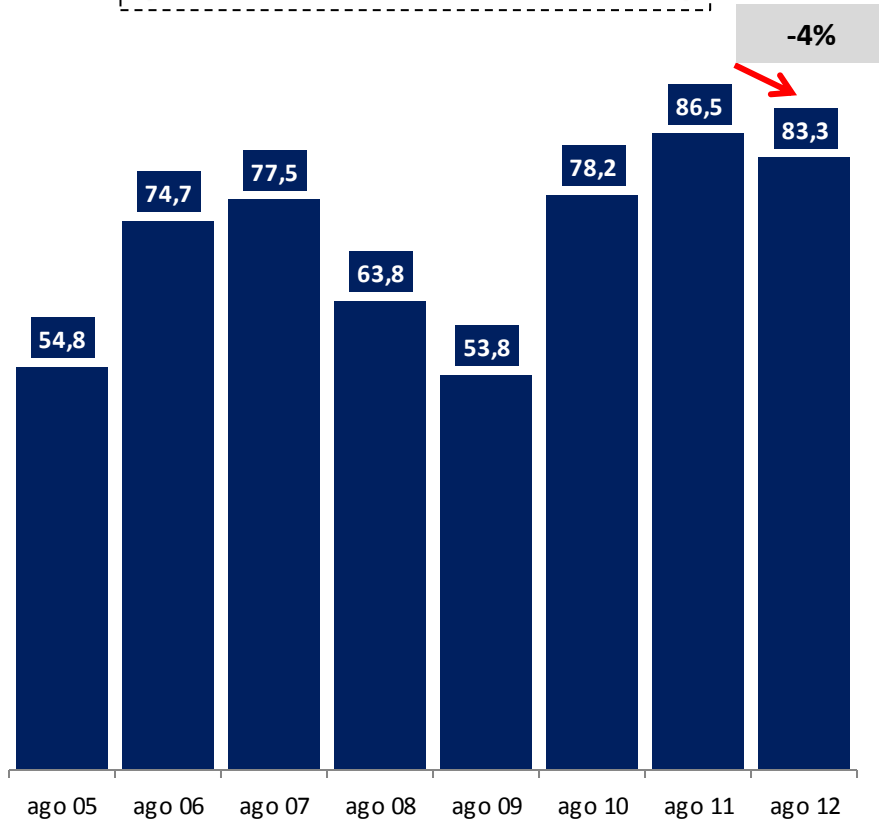
**¿Cree Ud. que es un buen momento para comprar vivienda?  
(Balance Encuesta - 4 Ciudades)**



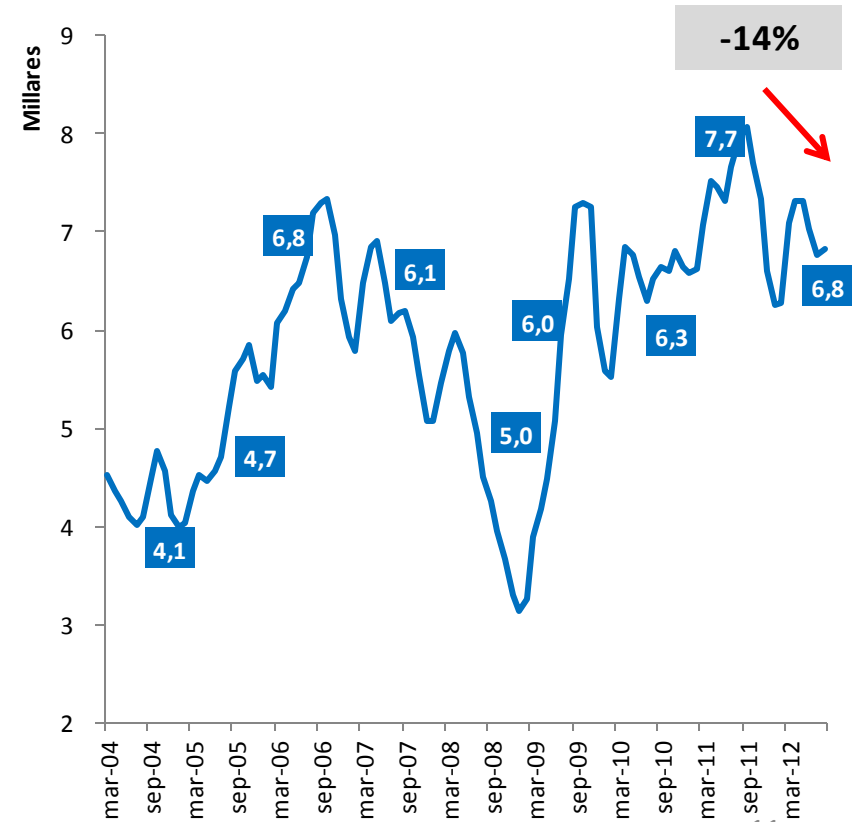


Sin embargo, la dinámica de las ventas mantiene su tendencia decreciente

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



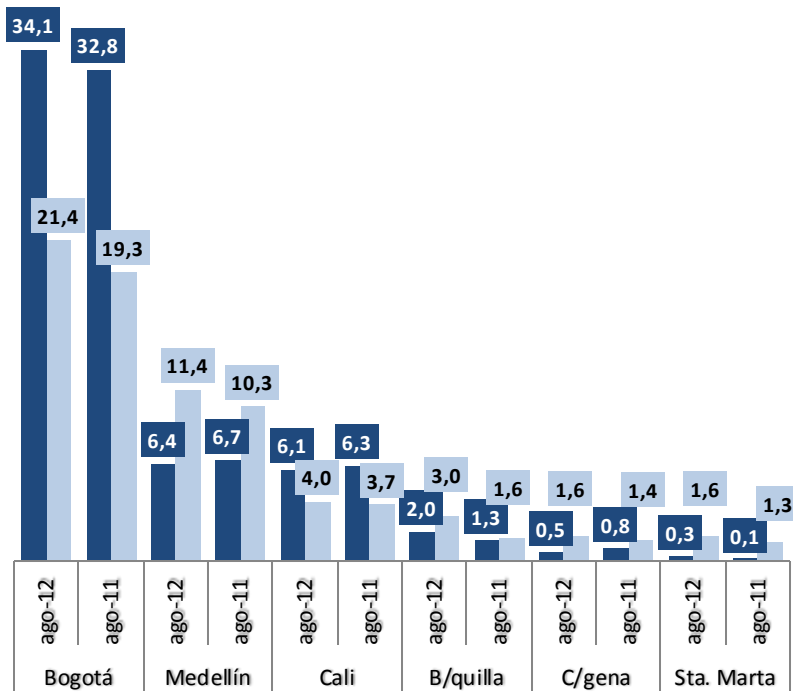
**Unidades Vendidas de Vivienda  
(PM 3 meses - Miles de Unidades)**





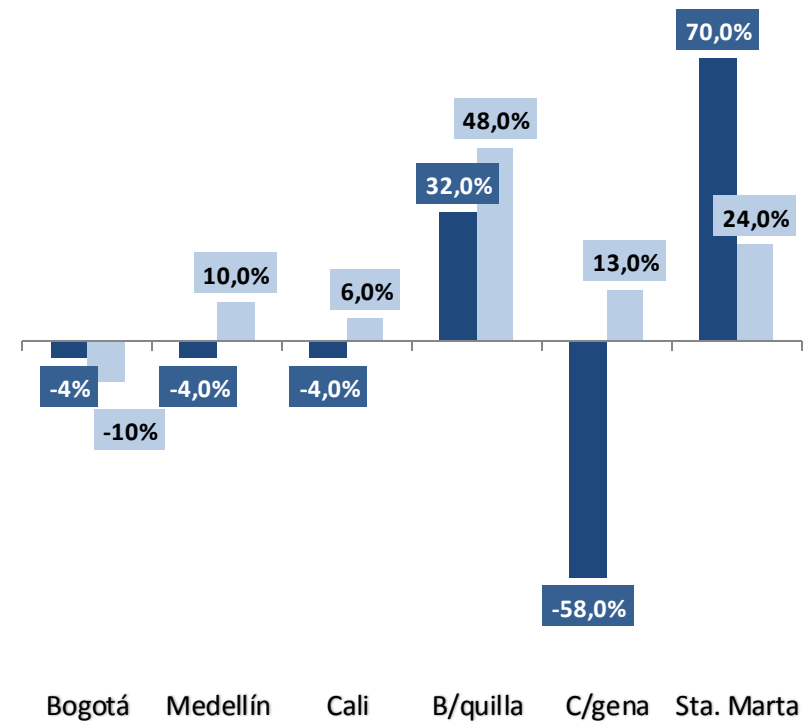
El buen momento de las ventas en las ciudades intermedias no logran compensar la caída de Bogotá

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



■ VIS ■ No VIS

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

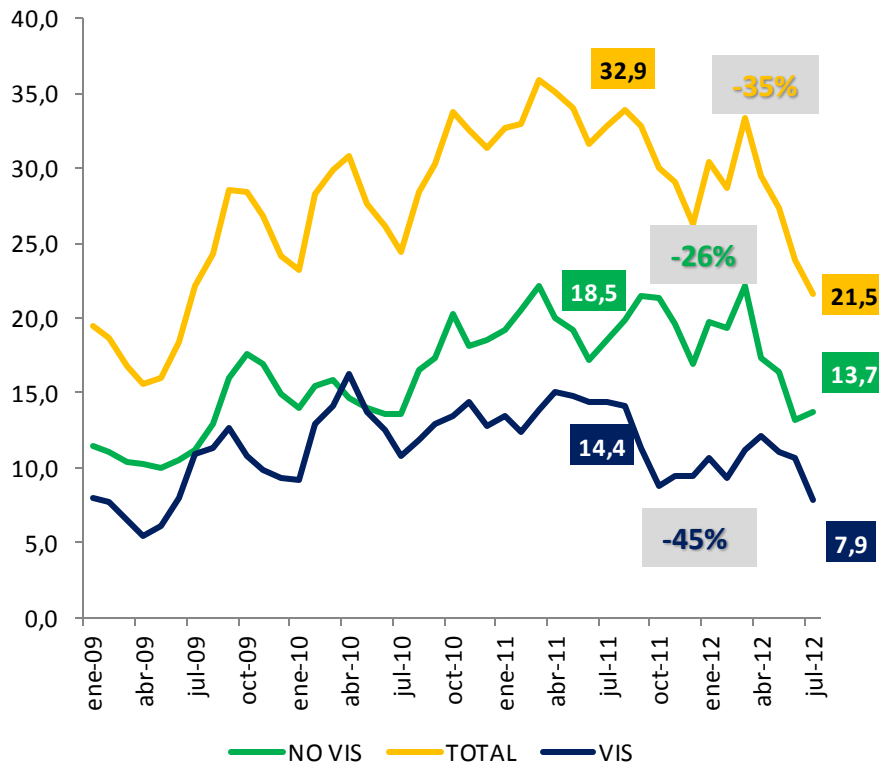


■ VIS ■ No VIS

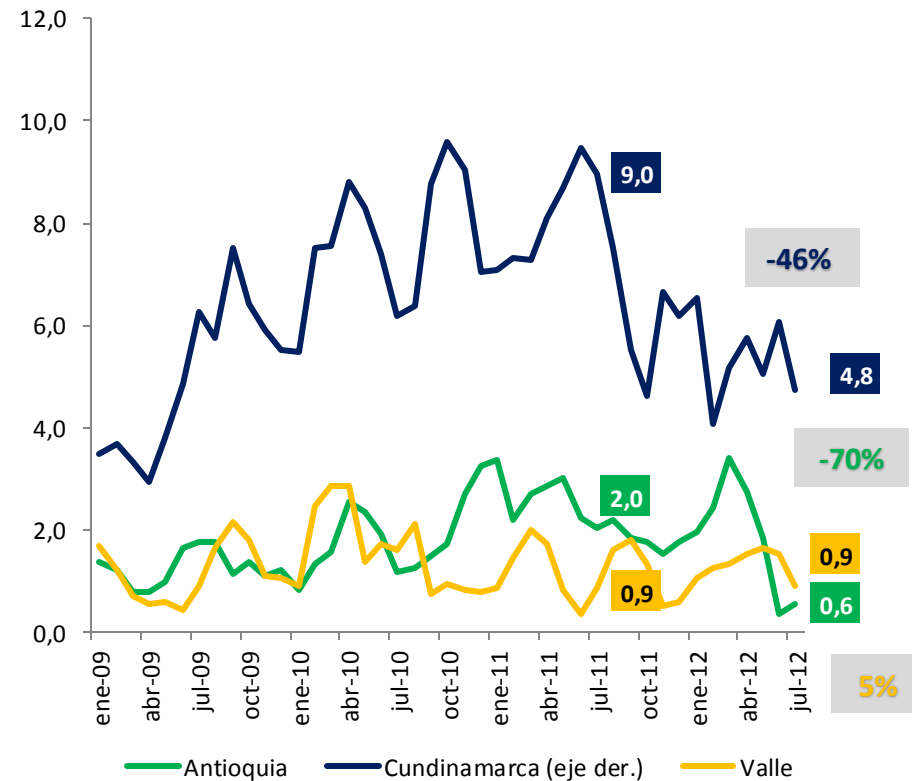


Las restricciones en la oferta de suelo afectan el comportamiento de los lanzamientos de nuevos proyectos, particularmente en VIS

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



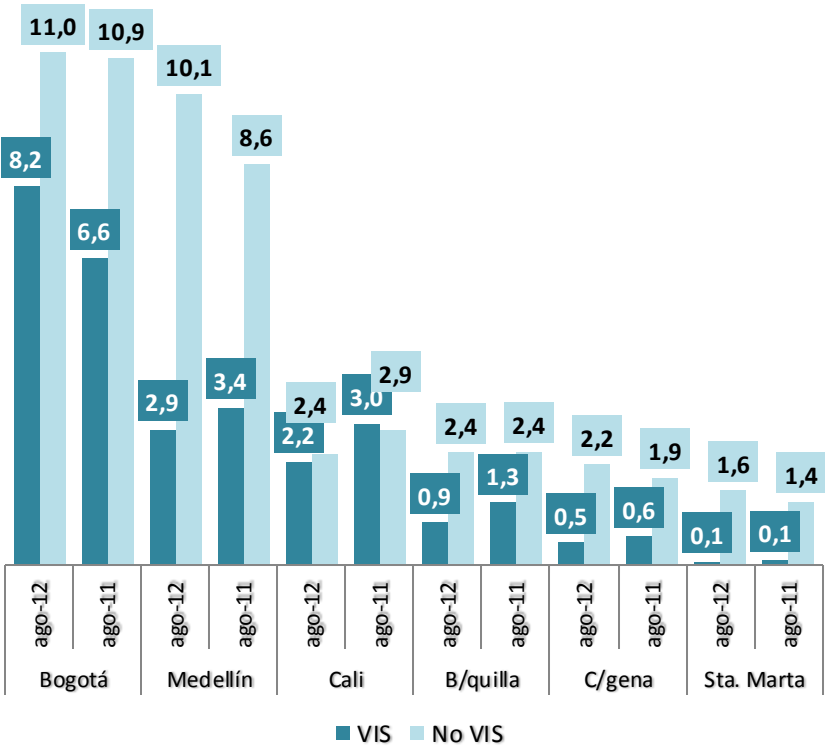
**Lanzamientos VIS por Departamento  
(Ac. 3 Meses – Miles de Unidades)**



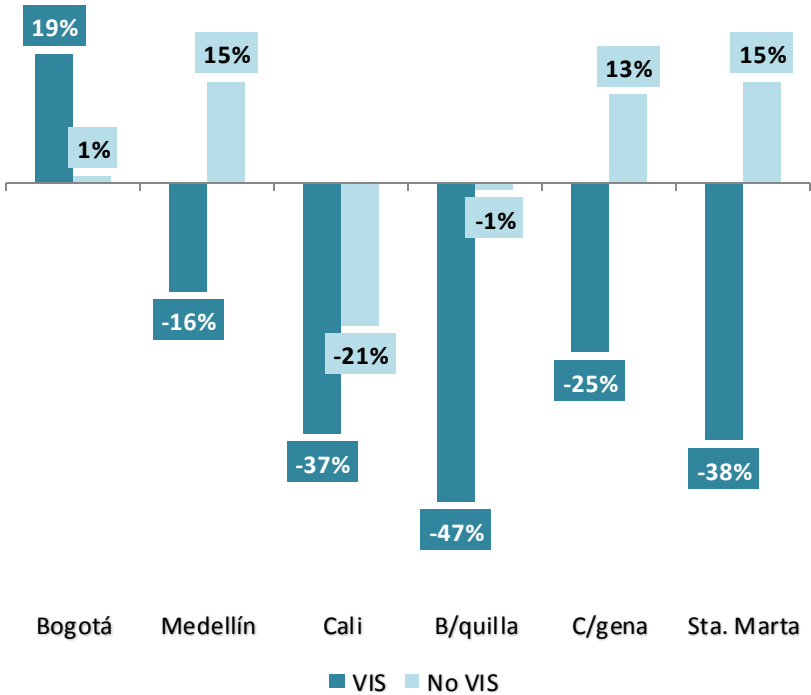


Las menores ventas han incrementado el stock de vivienda disponible para la venta

**Stock de Vivienda 2012 (Miles)**



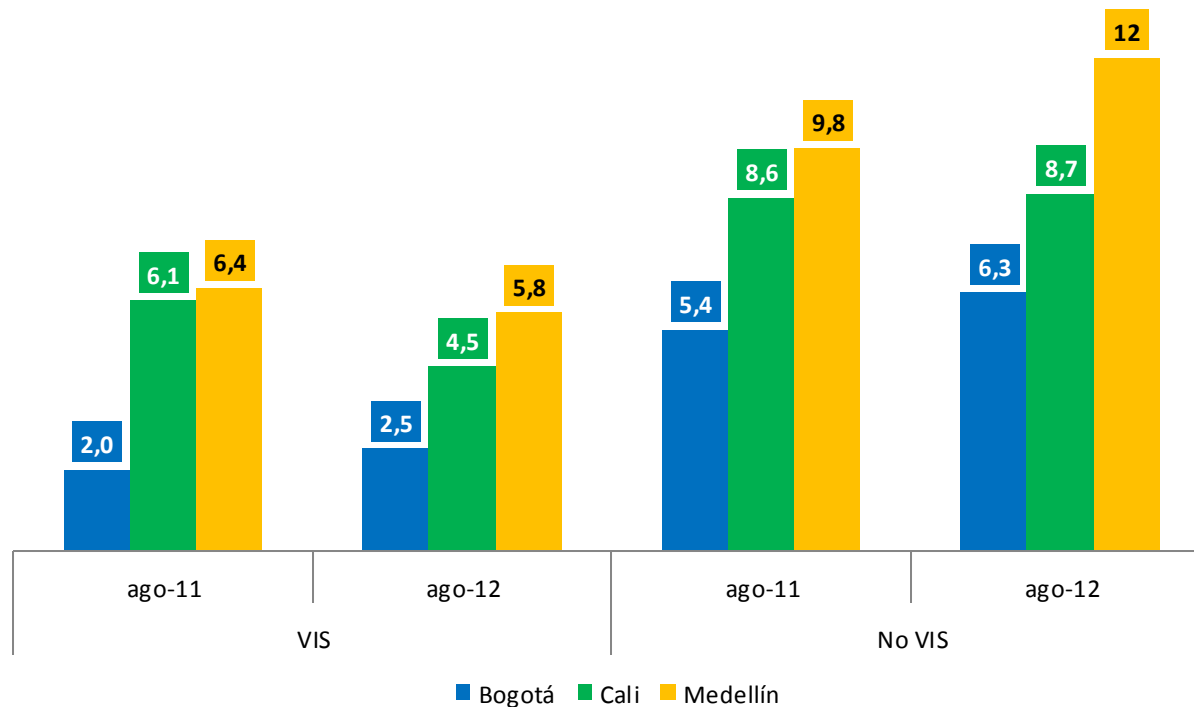
**Var. Anual Stock de Vivienda (%)**





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

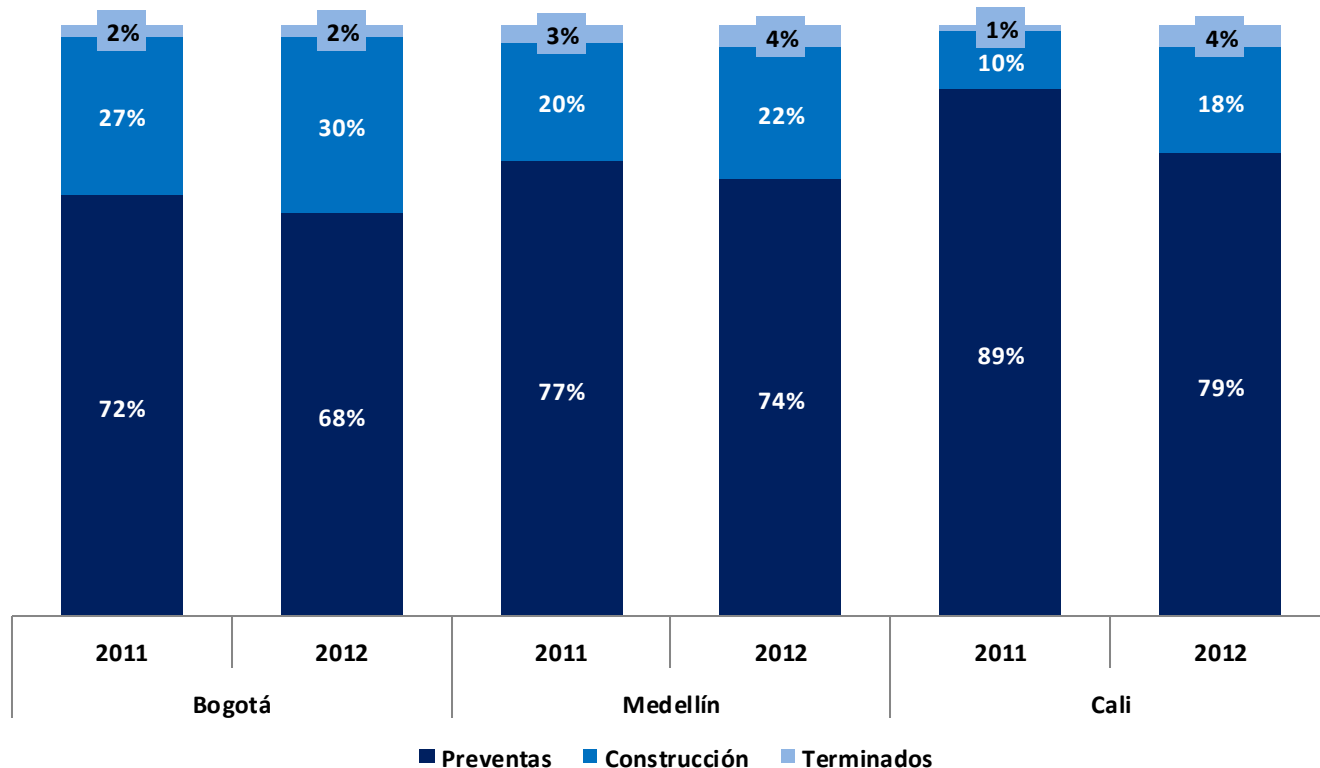
## Rotación del Inventario (Meses)





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

**Estado de la Oferta  
(Agosto 2011 – Agosto 2012)**

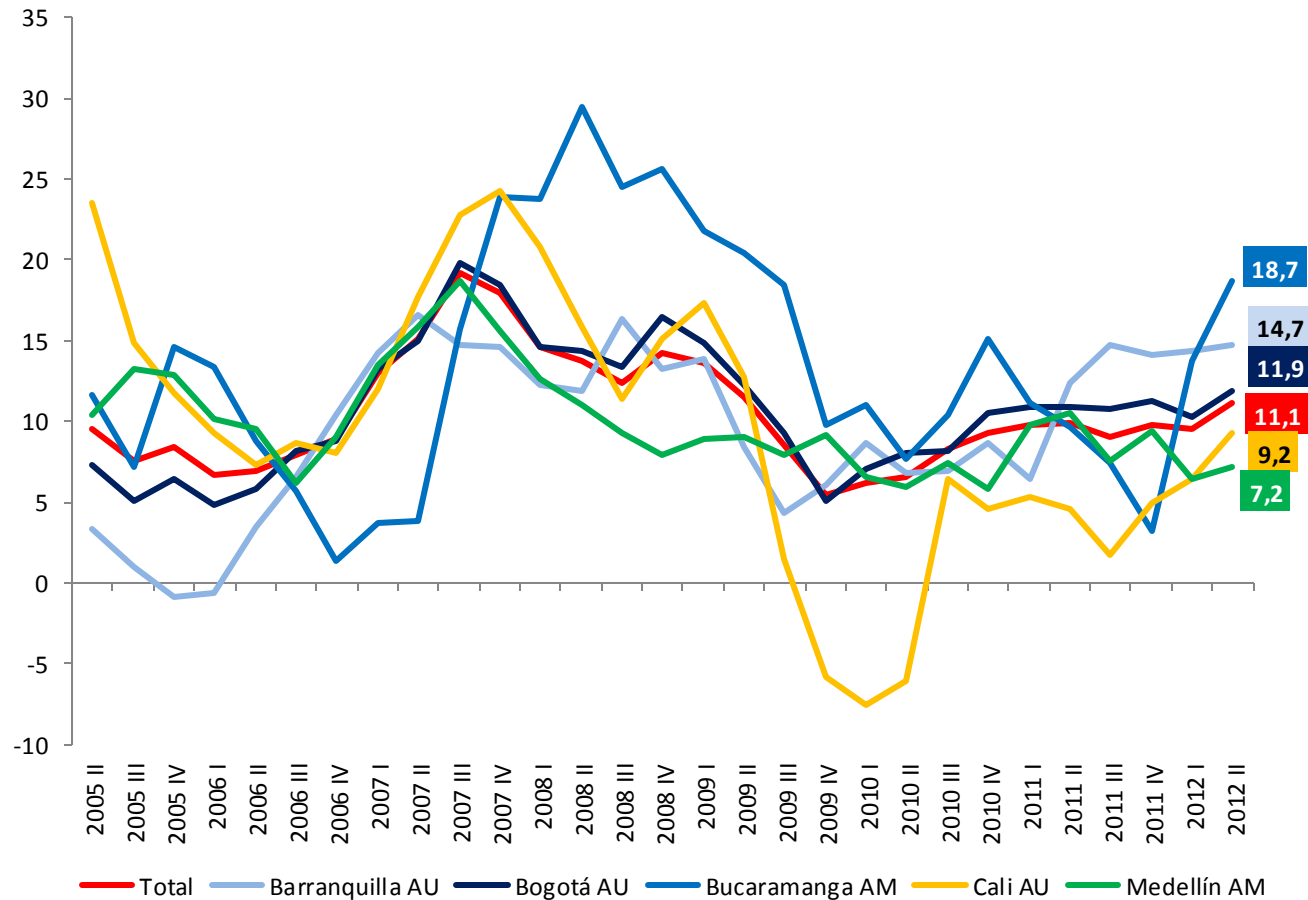






A pesar de la debilidad del mercado de vivienda los precios no aflojan

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



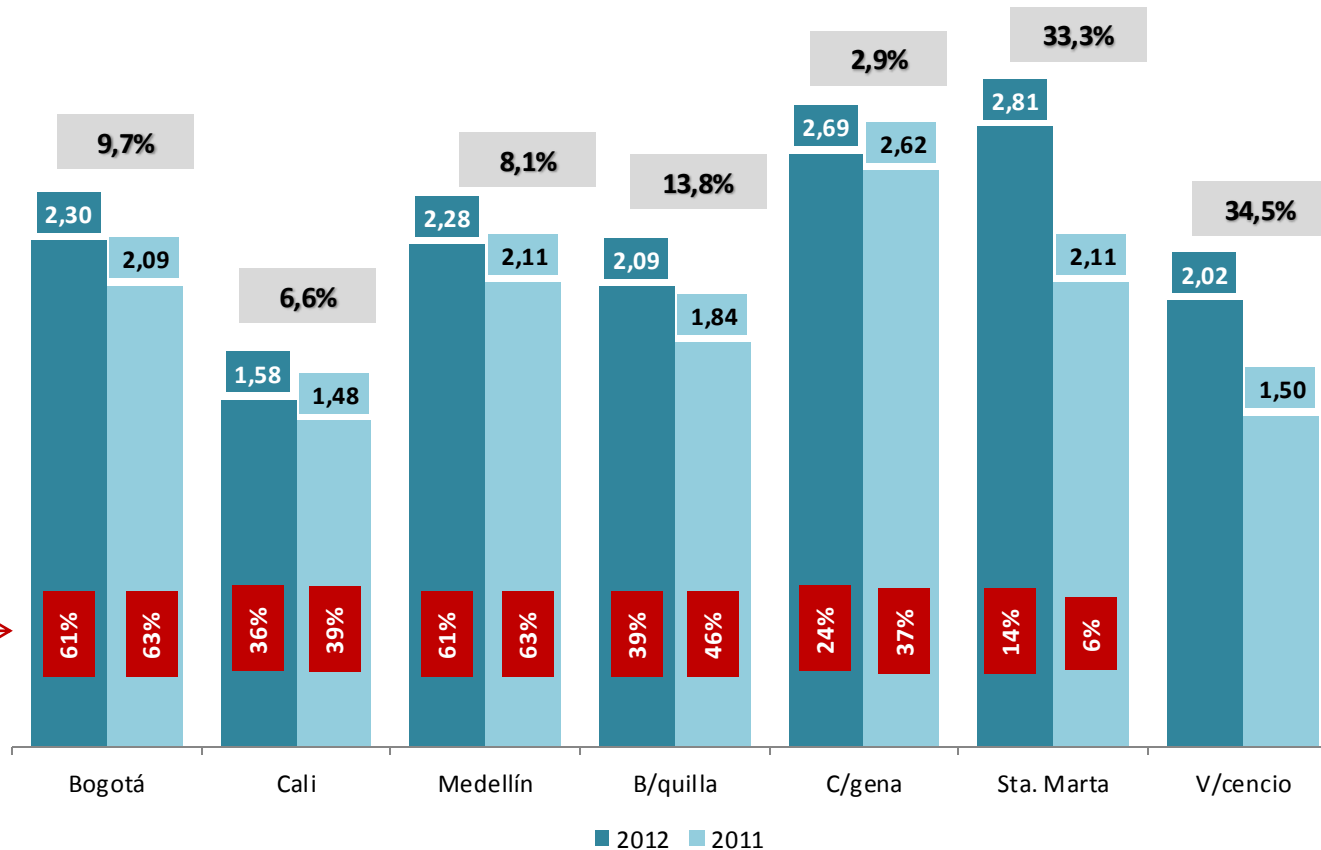


# Precios de Vivienda

Particularmente en Bucaramanga y las ciudades de la Costa Caribe

Precio por Metro Cuadrado  
(Millones de Pesos)

Proporción  
Ventas VIS →

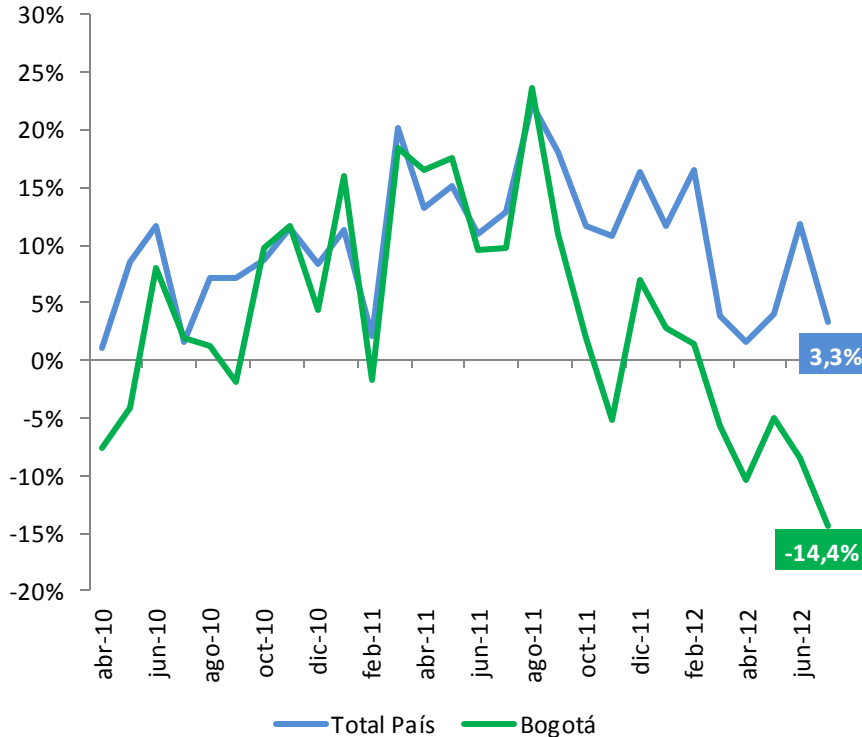




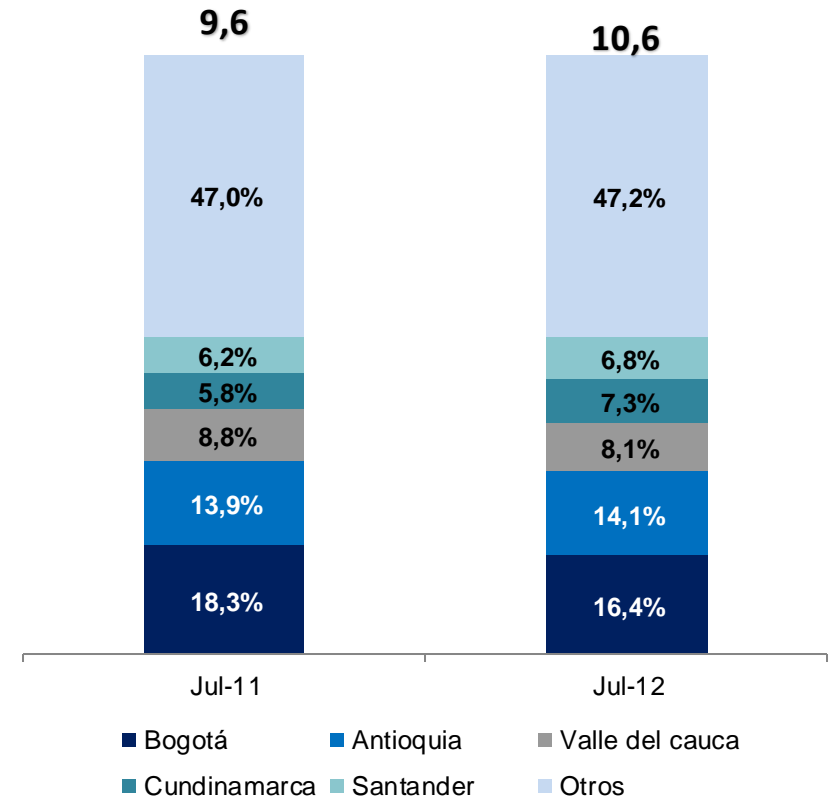
# Despachos de Cemento

La menor actividad constructiva también se refleja en sectores conexos

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

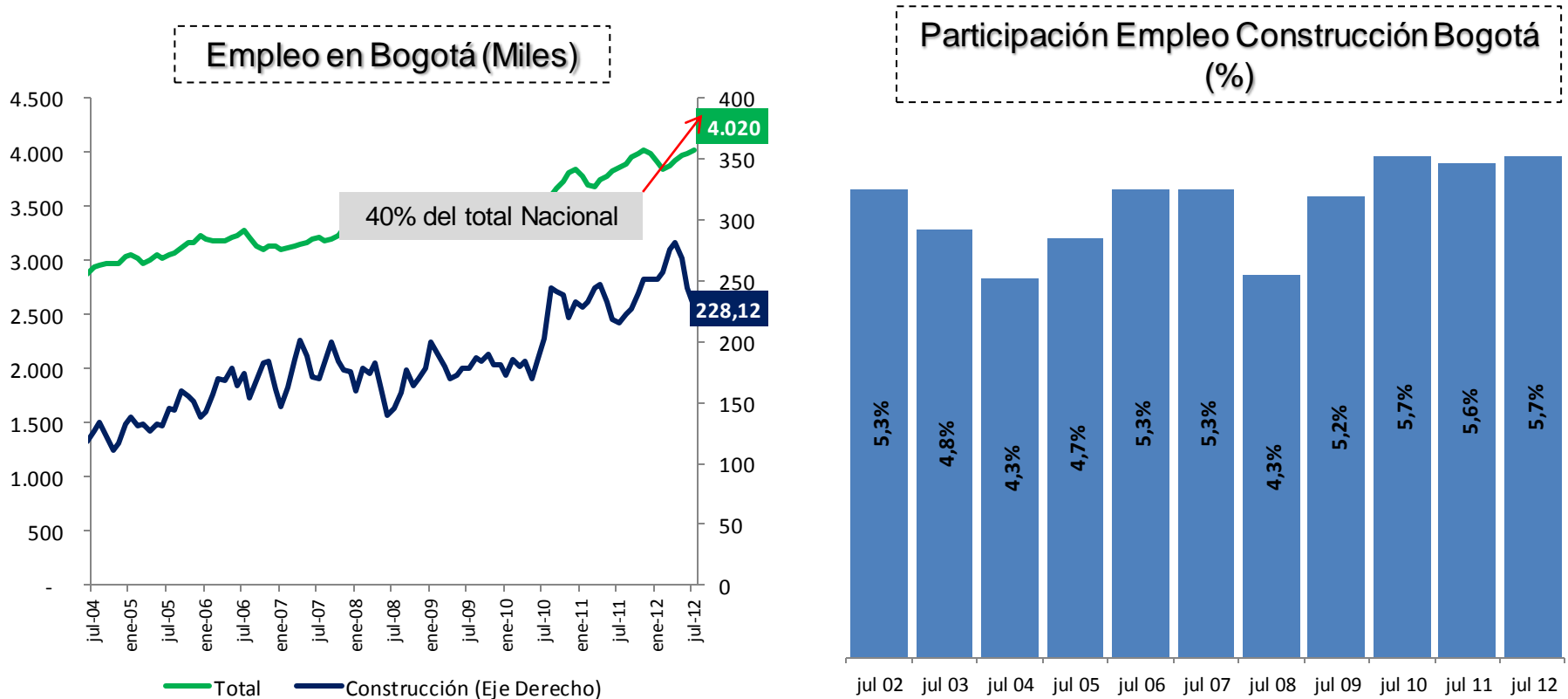


**Despachos de Cemento Por Departamento  
(Ac. 12 meses - Millones de Toneladas)**





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



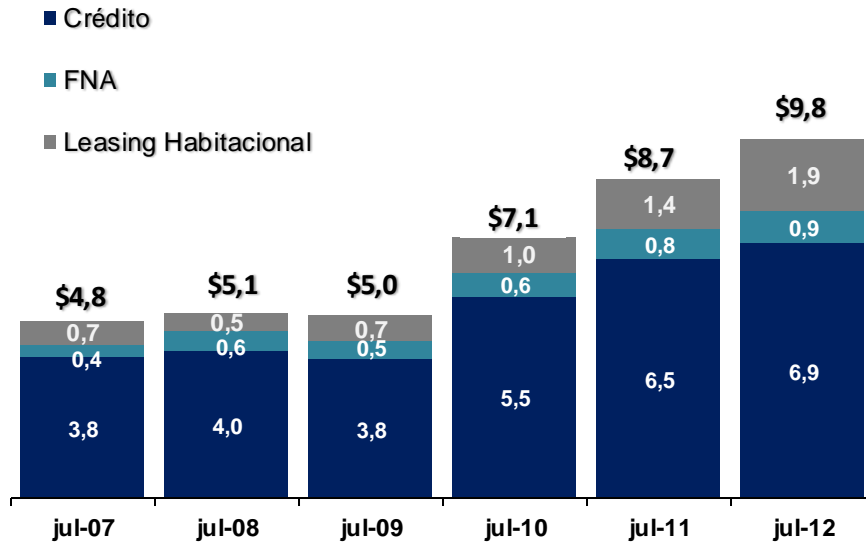
Por cada empleo destruido en la construcción de edificaciones, se destruyen **1,4 empleos** en el total de la economía (1,3 para obras civiles)



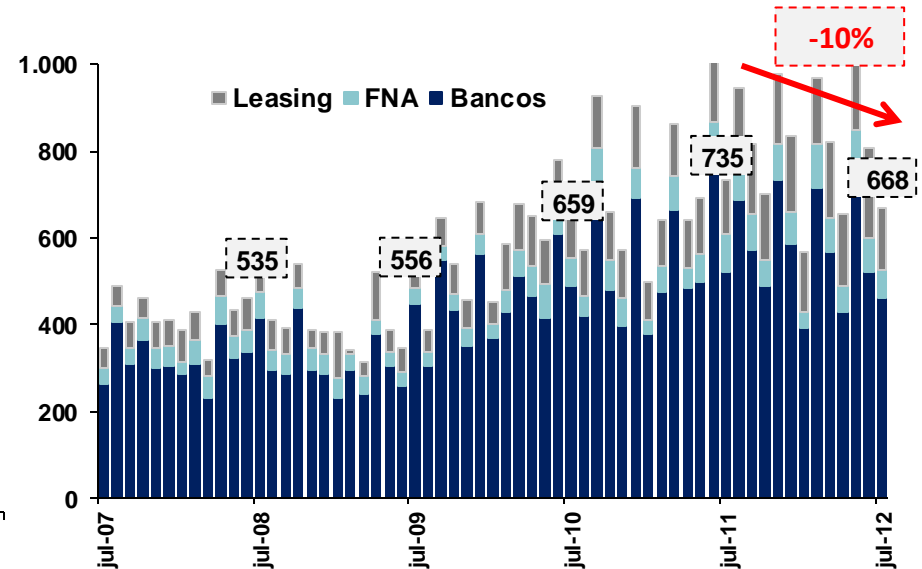
# Financiación de Vivienda

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)**

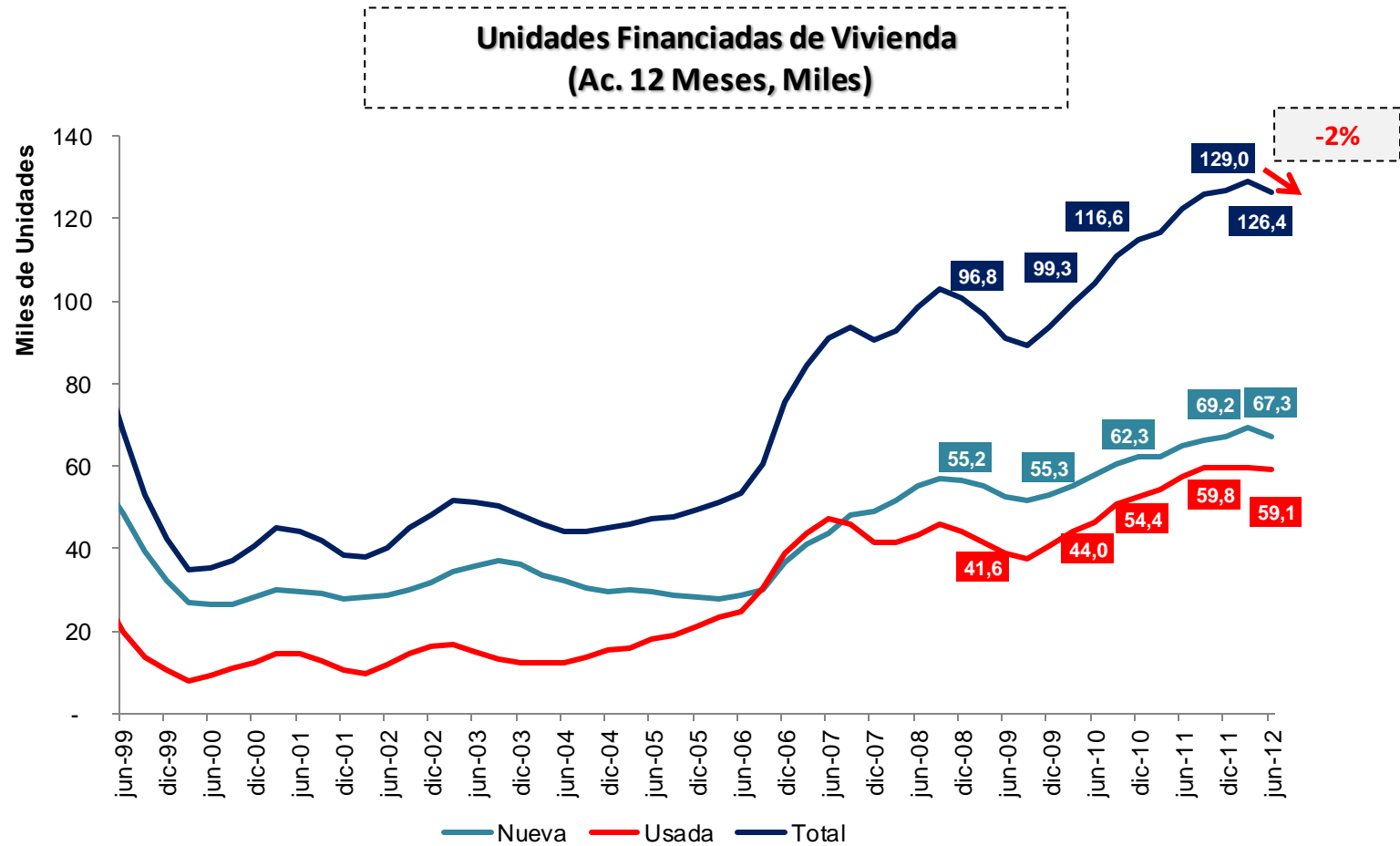


**Desembolsos Totales  
(Mensual – Miles de Millones)**





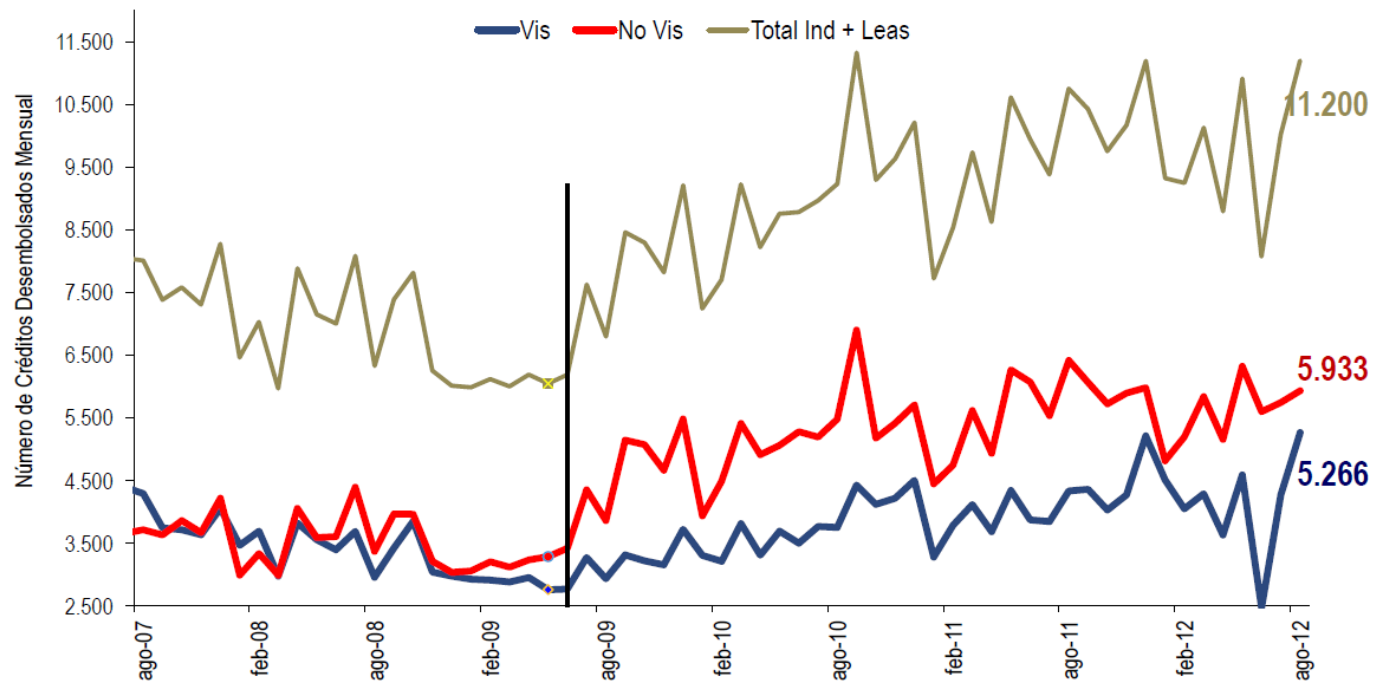
...como en unidades





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

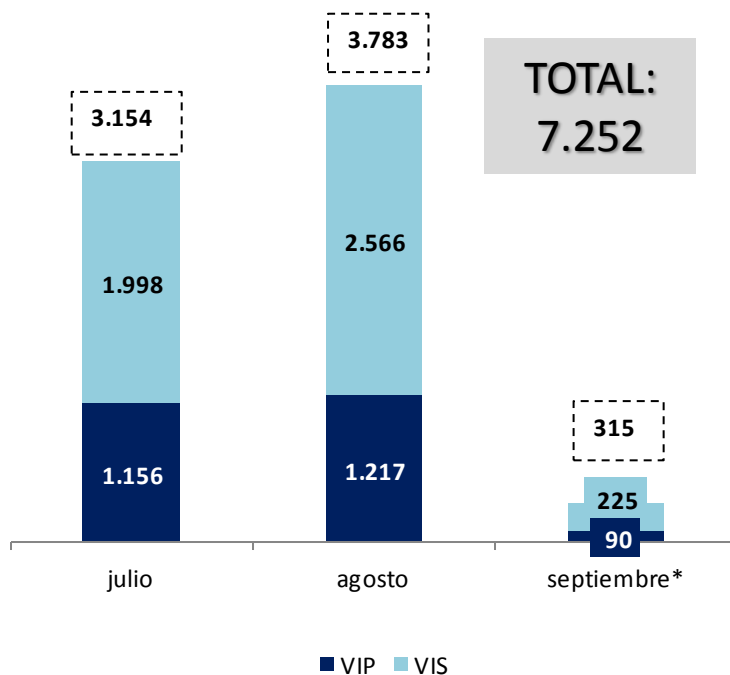
## Número de Créditos Desembolsados (Mensual)



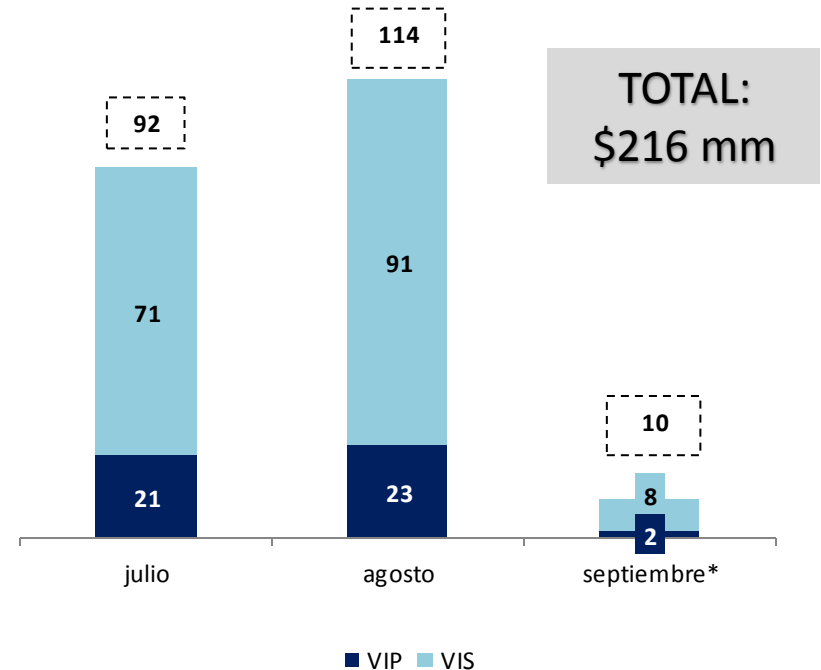


El FRECH II tuvo un buen arranque. Se estima que para el último trimestre de 2012 el FRECH contribuya con \$600 mil millones en desembolsos

**Número de Créditos Desembolsados  
FRECH II**



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

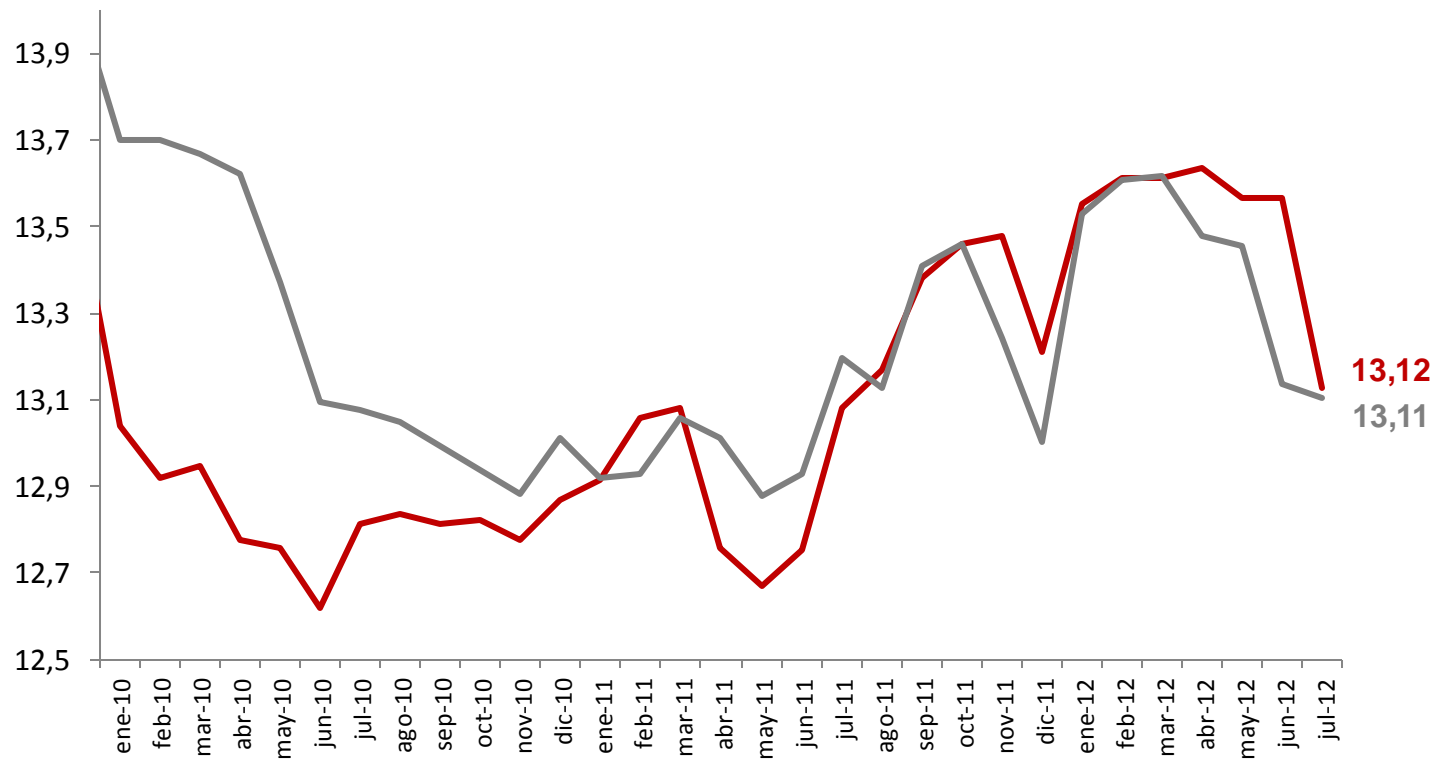






La caída en los rendimientos de los TES se han trasladado a las tasas hipotecarias

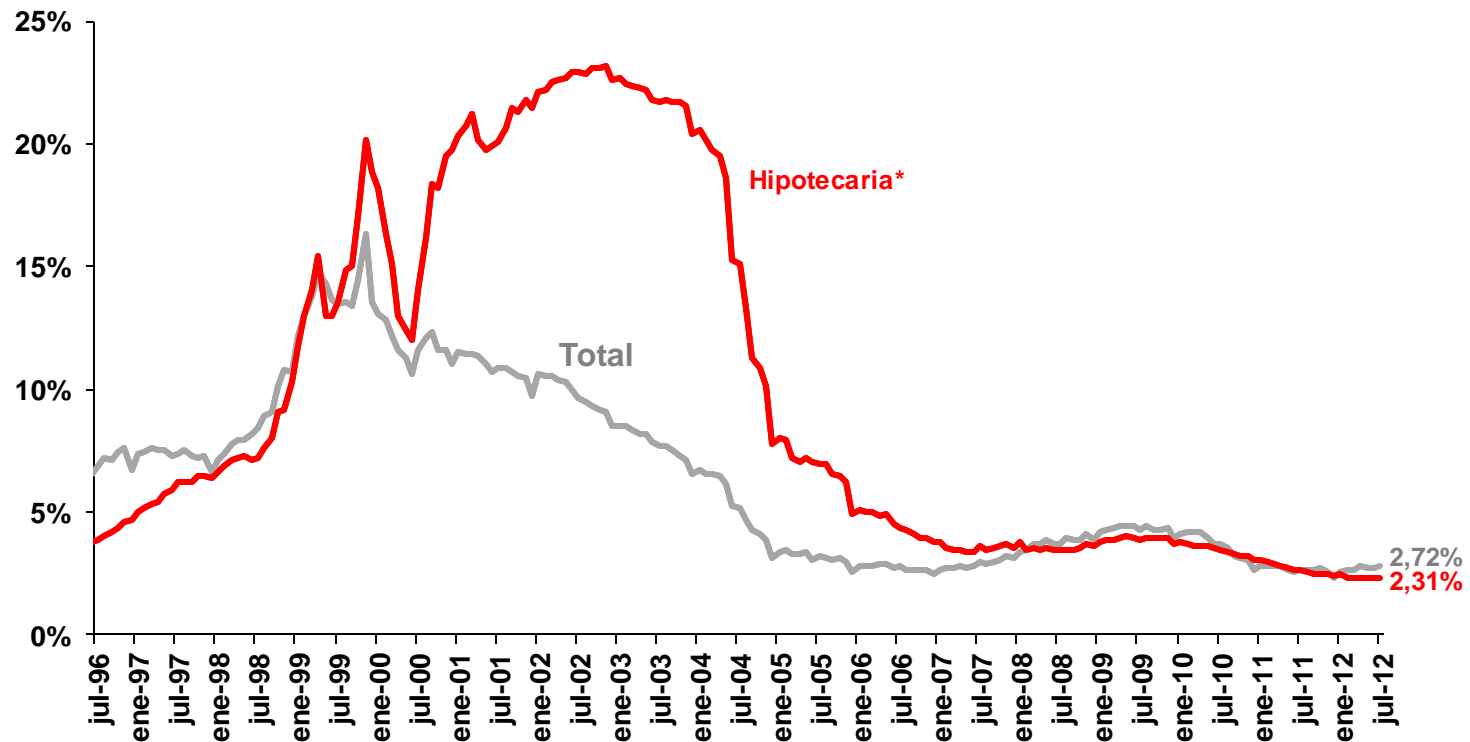
**Tasas de Interés del Crédito Hipotecario – Pesos (%)**





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