



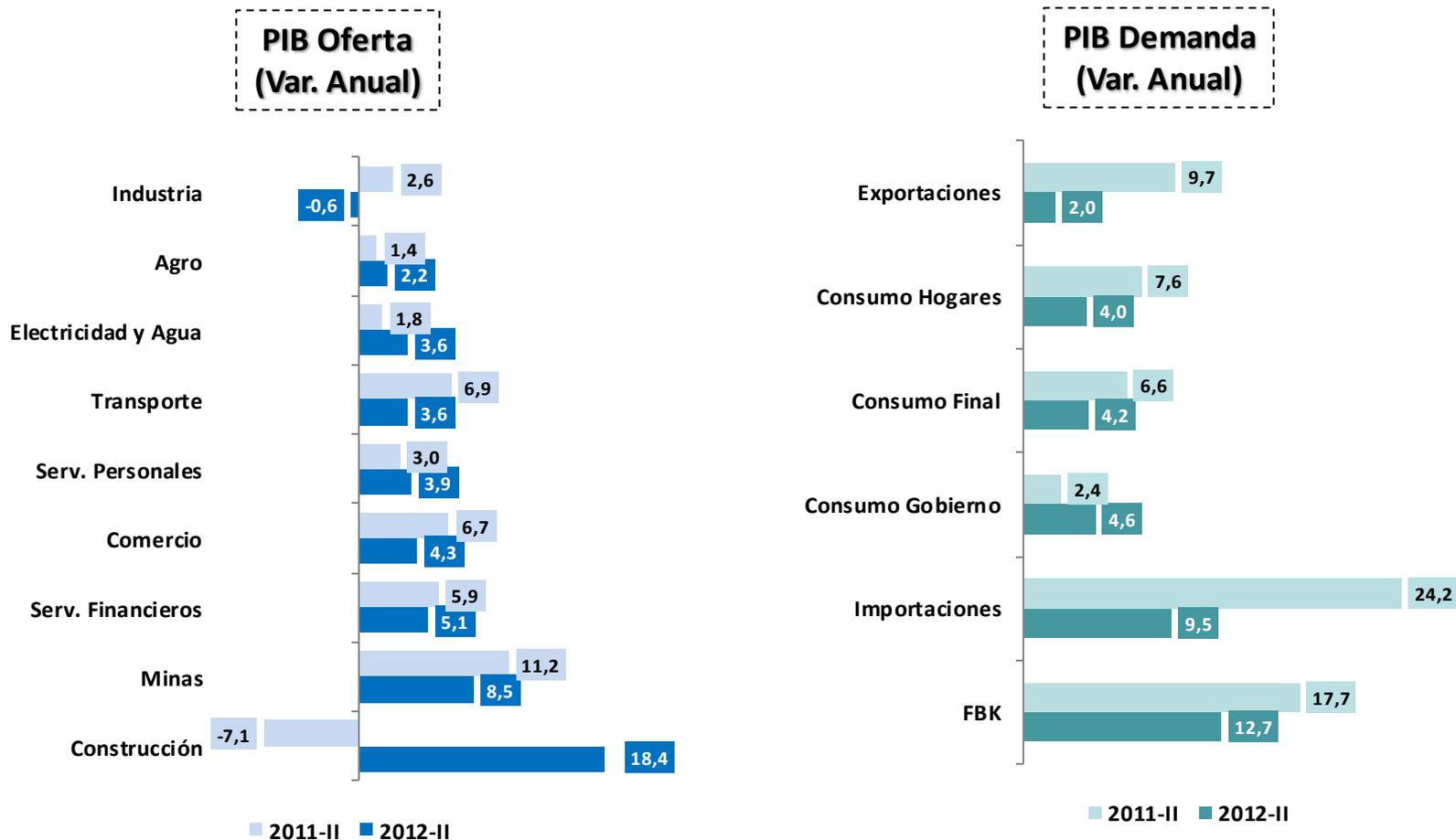
**Titularizadora
Colombiana**
UNA CASA PARA TODOS

Informe Mensual Sector Hipotecario

Septiembre de 2012

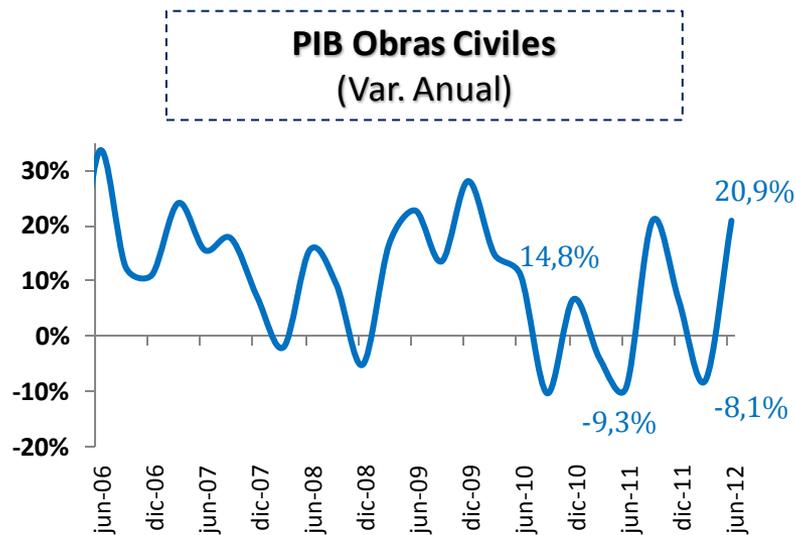
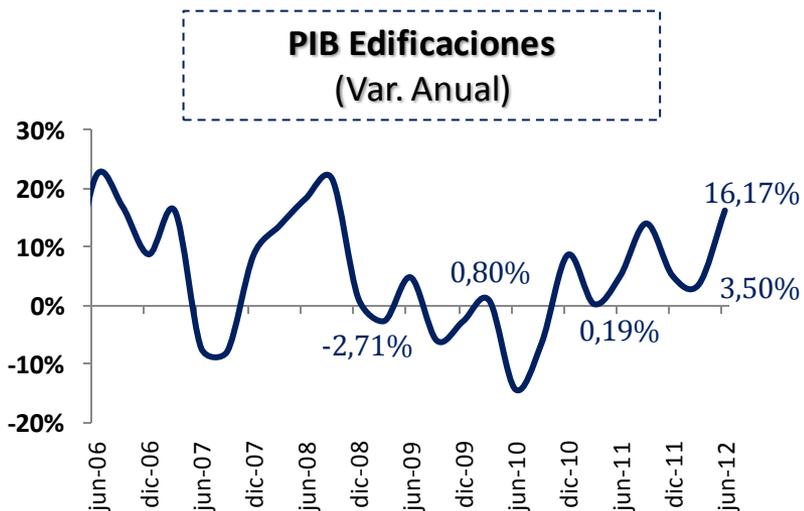
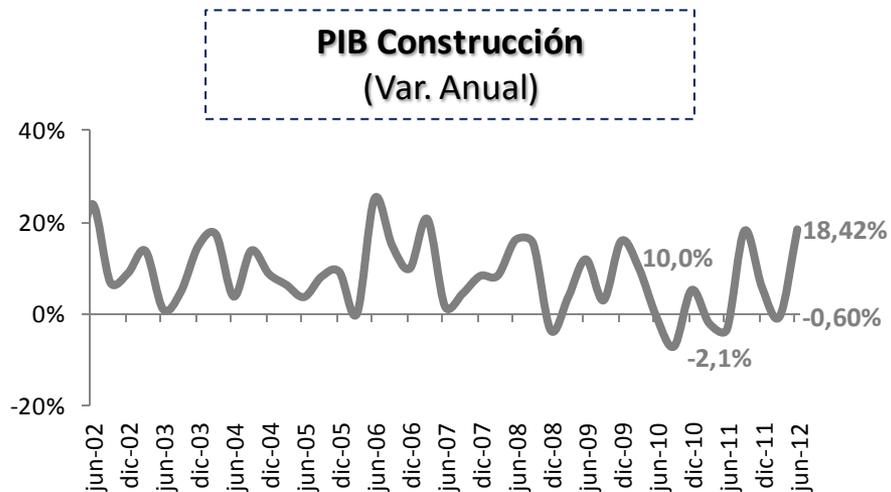


El crecimiento del PIB del segundo trimestre de 2012 ascendió a 4,9%, liderado por el sector de la construcción





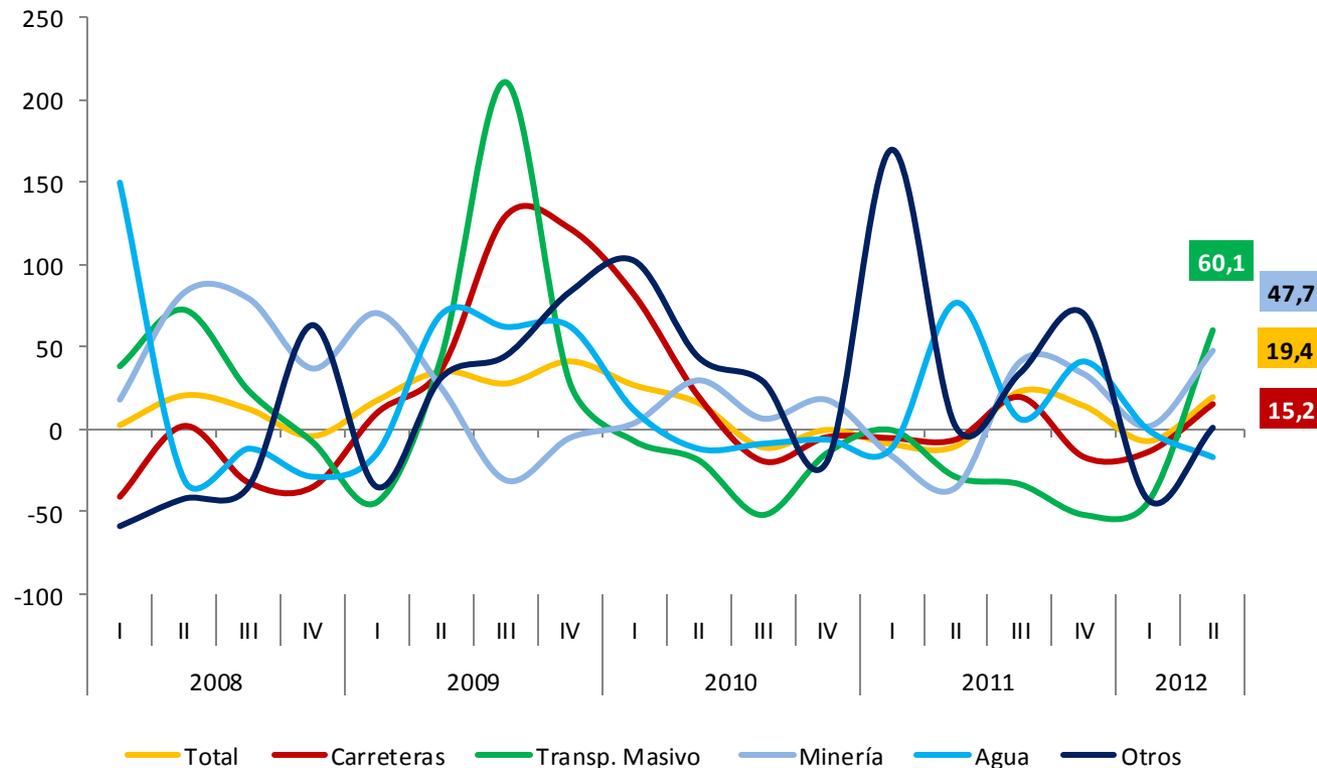
Los dos subsectores de la construcción tuvieron un desempeño sobresaliente





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

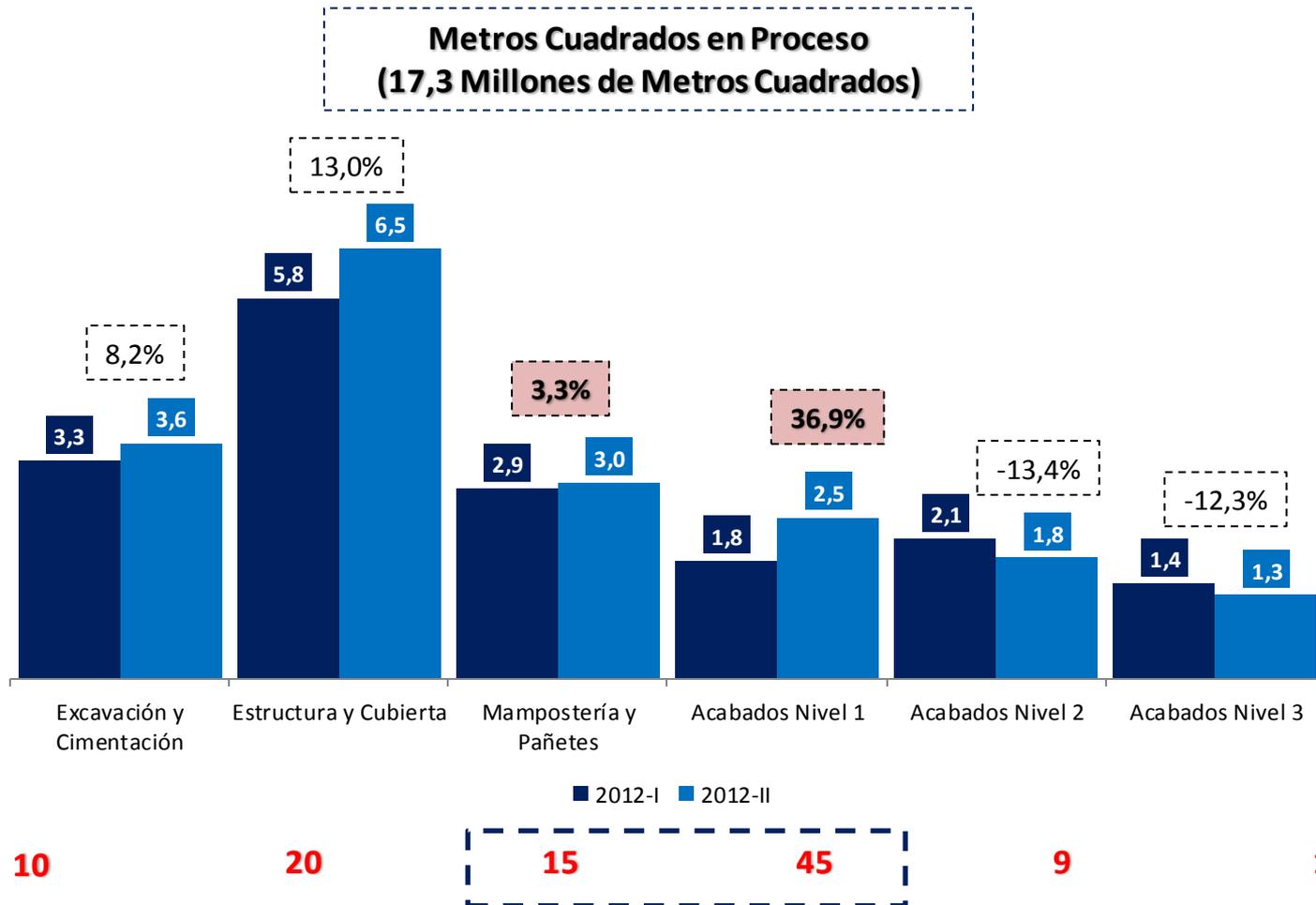
Indicador de Inversión en Obras Civiles
(Var. Anual, %)





PIB Edificaciones

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

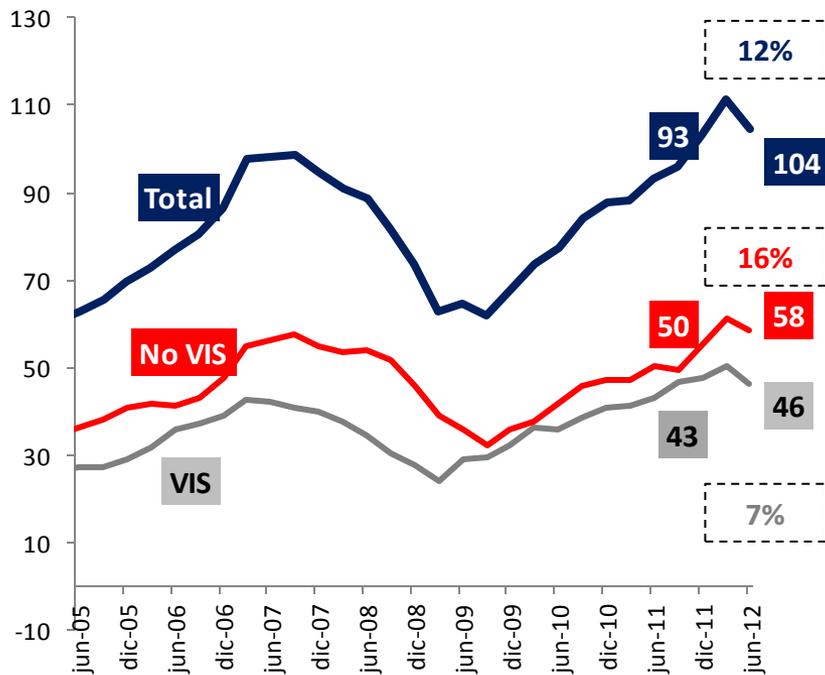


* Coeficiente de incidencia de la etapa constructiva en el cálculo de V.A

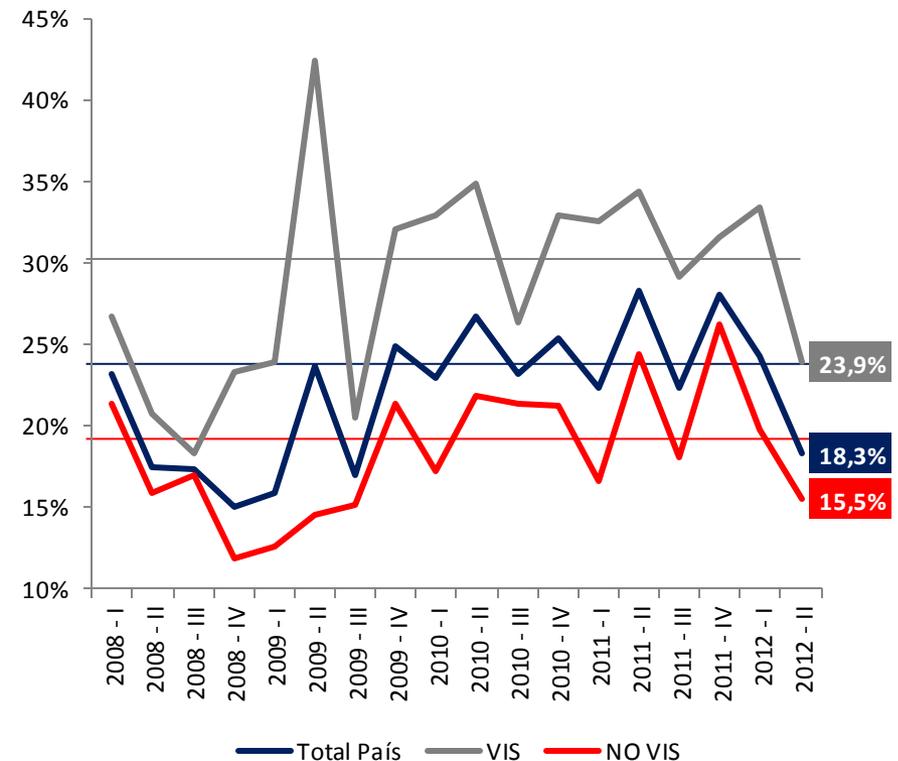


Sin embargo, la renovación de las obras en proceso de construcción comenzó a desacelerarse, lo que genera dudas del crecimiento del sector en el futuro

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



Obras Nuevas Proceso / Obras Proceso Total





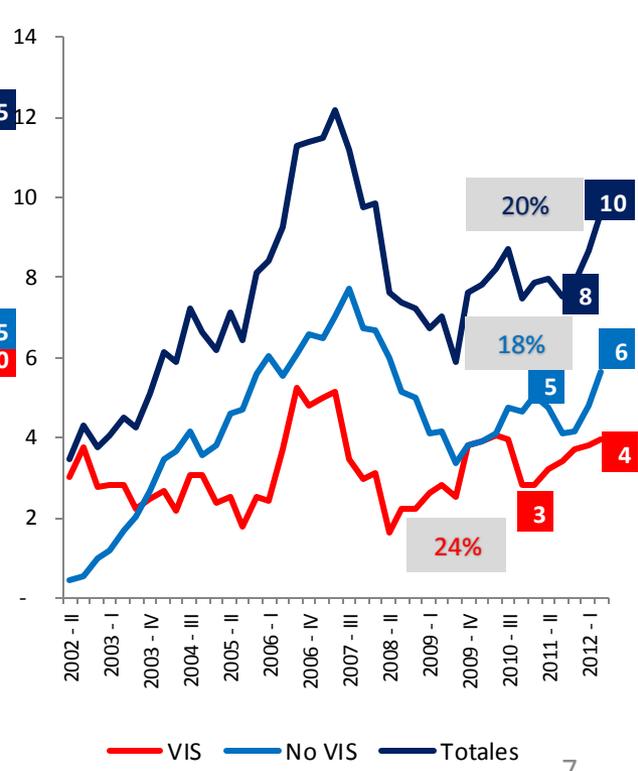
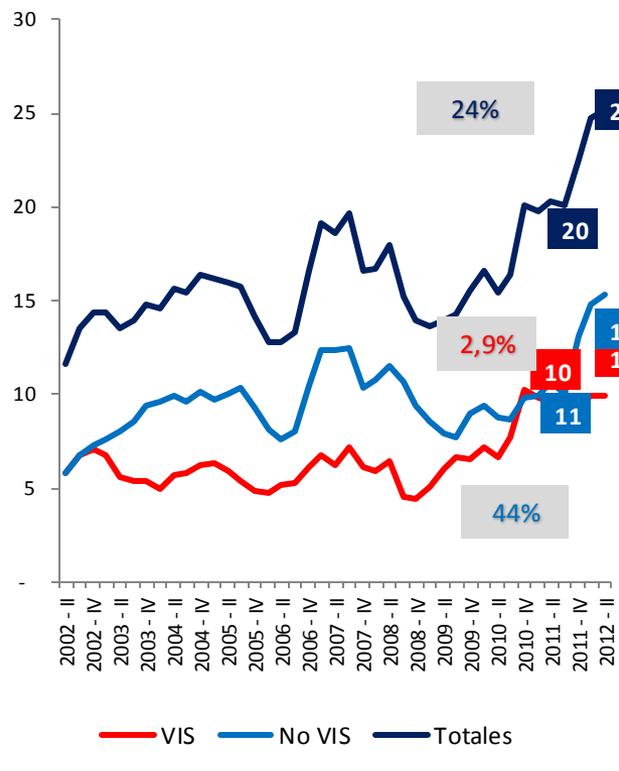
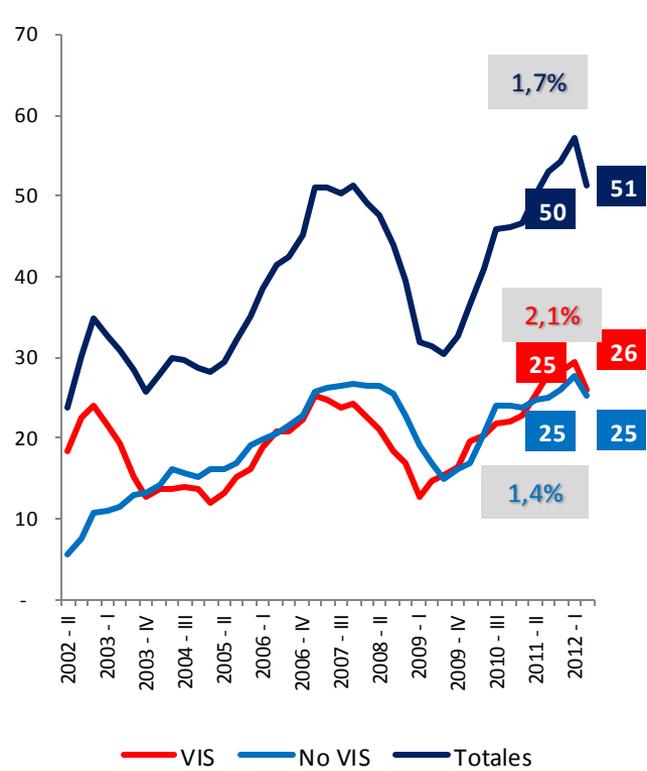
Esta tendencia está liderada por el comportamiento de las iniciaciones de Bogotá

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

Bogotá

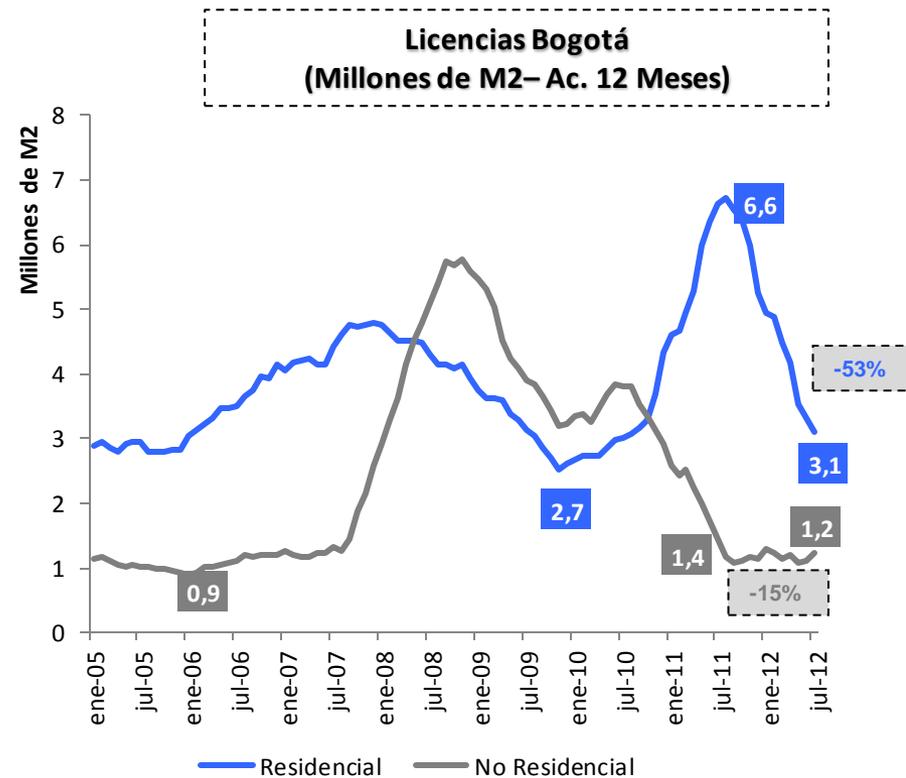
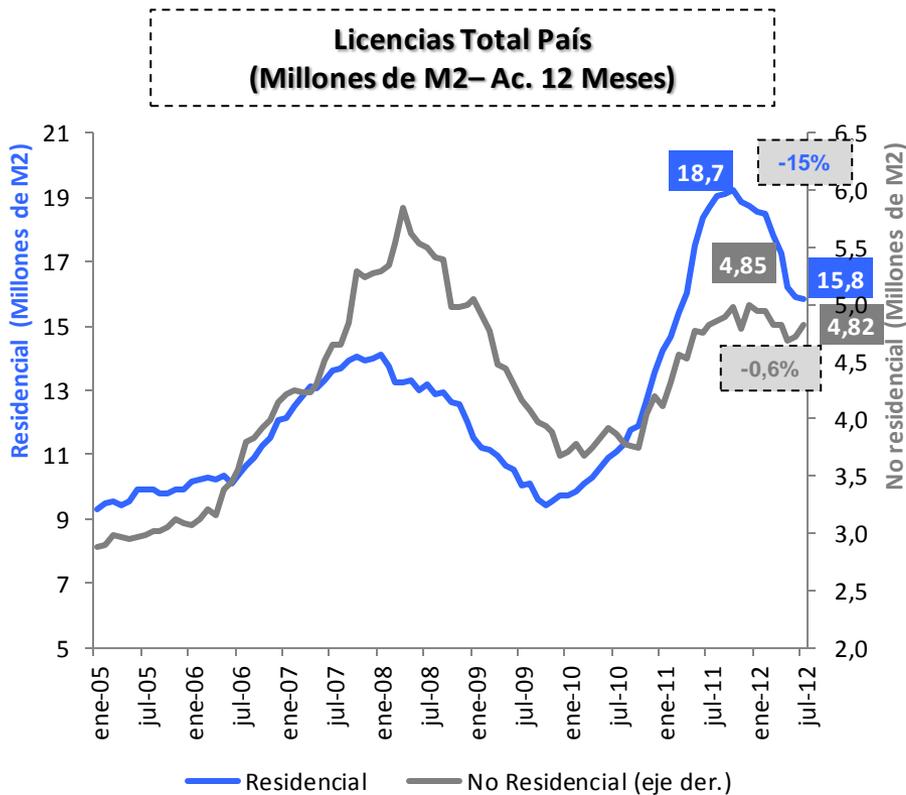
Medellín

Cali





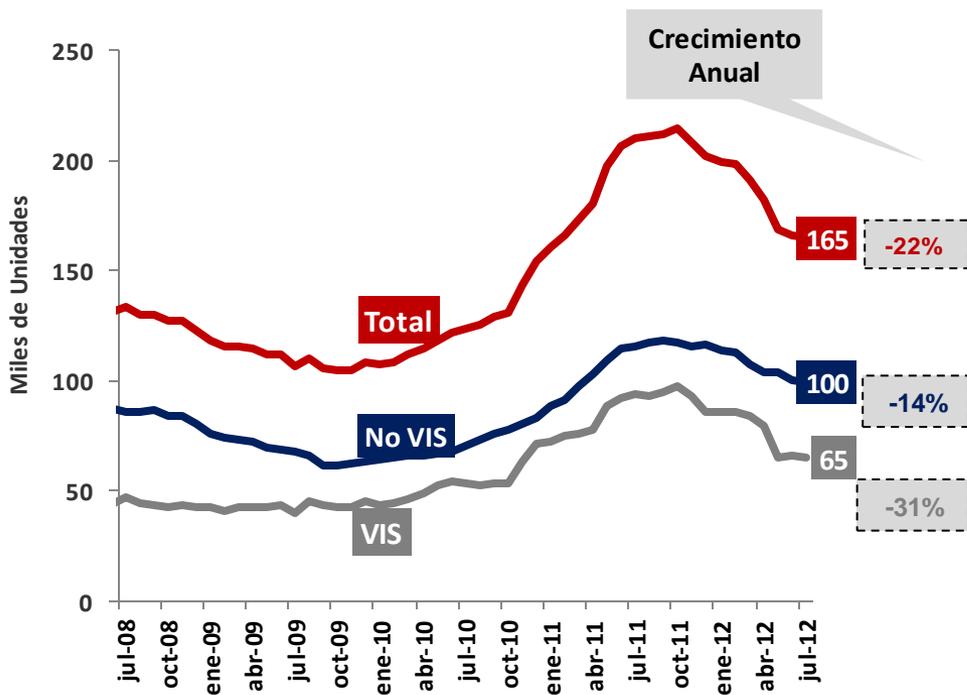
Las licencias de construcción residenciales y no residenciales en Bogotá se aproximan a sus mínimos



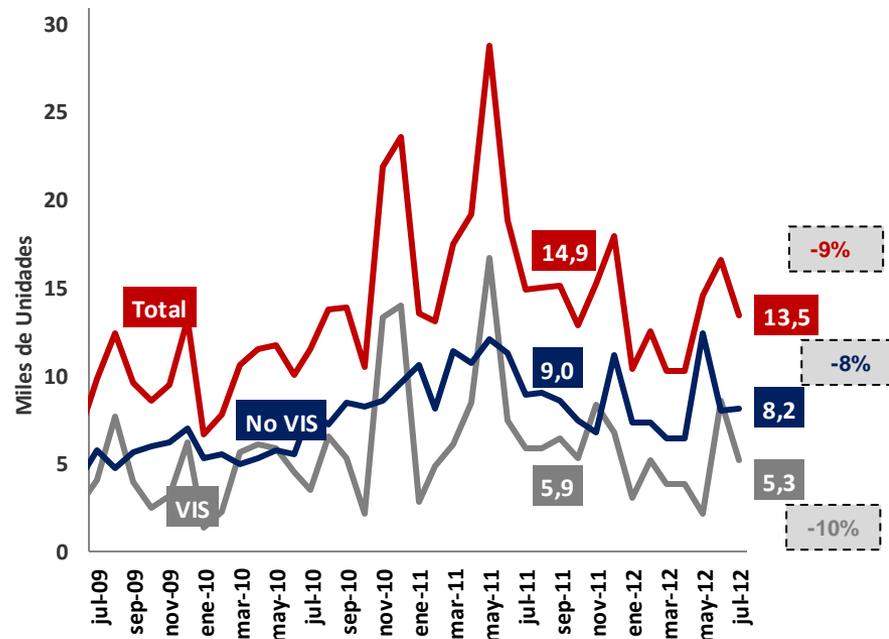


El número de unidades licenciadas mantiene su tendencia decreciente, aunque en las ciudades intermedias el comportamiento es mejor

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



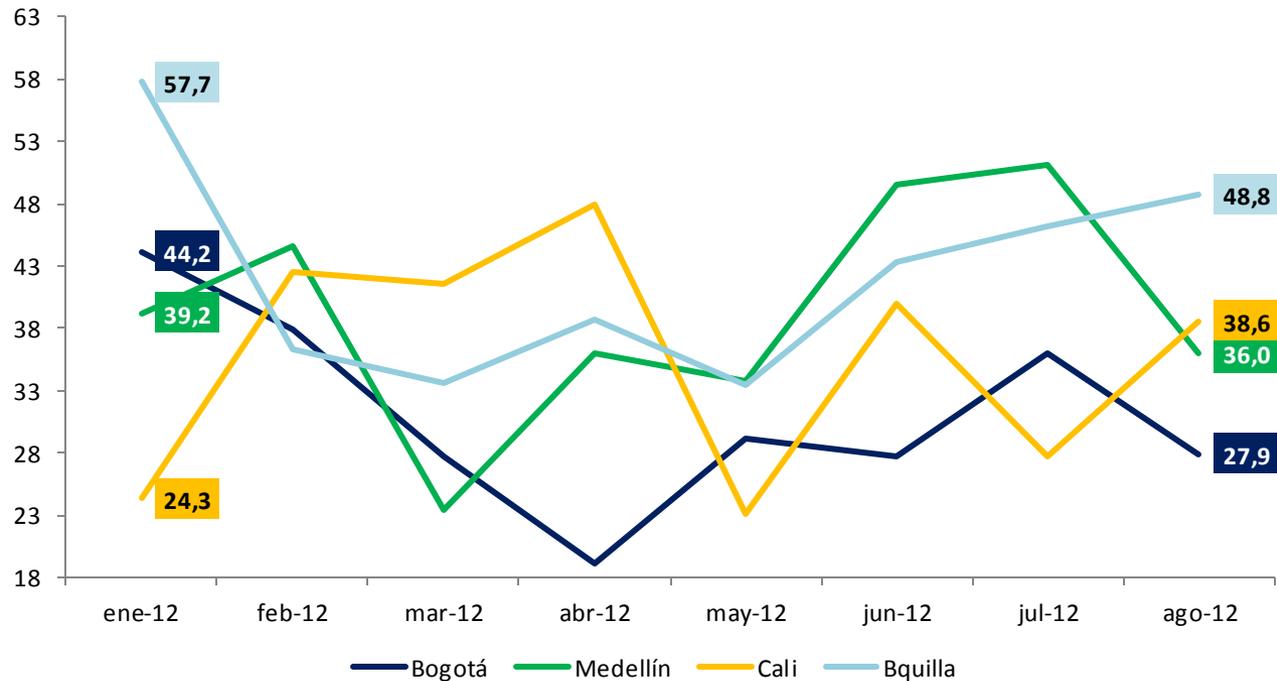
**Licencias Residenciales
(Unidades de Vivienda - Mensual)**





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

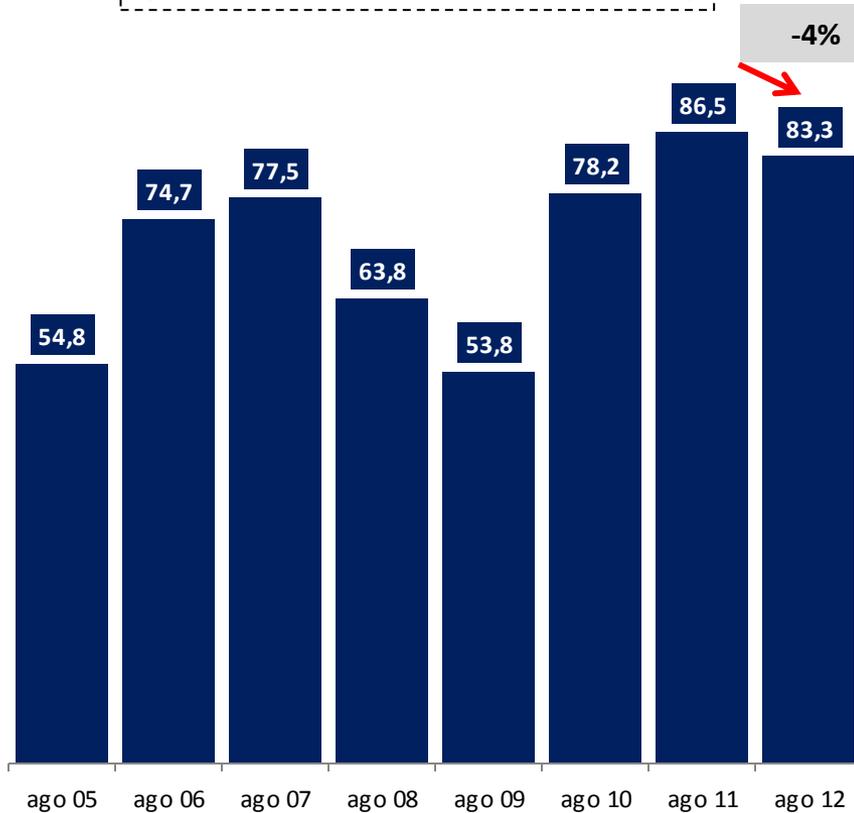
**¿Cree Ud. que es un buen momento para comprar vivienda?
(Balance Encuesta - 4 Ciudades)**



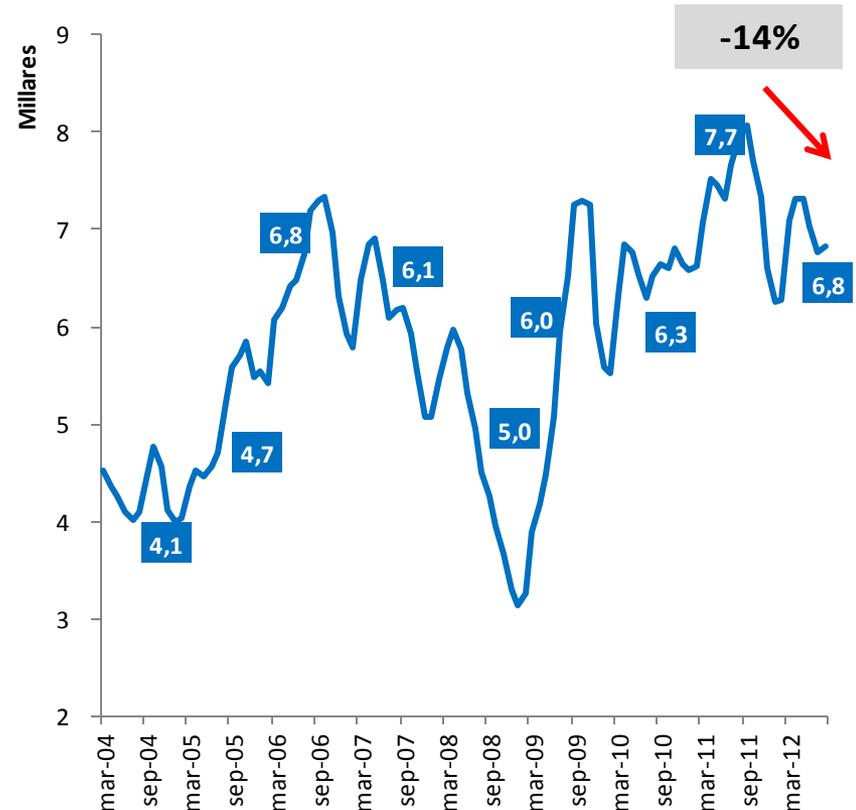


Sin embargo, la dinámica de las ventas mantiene su tendencia decreciente

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



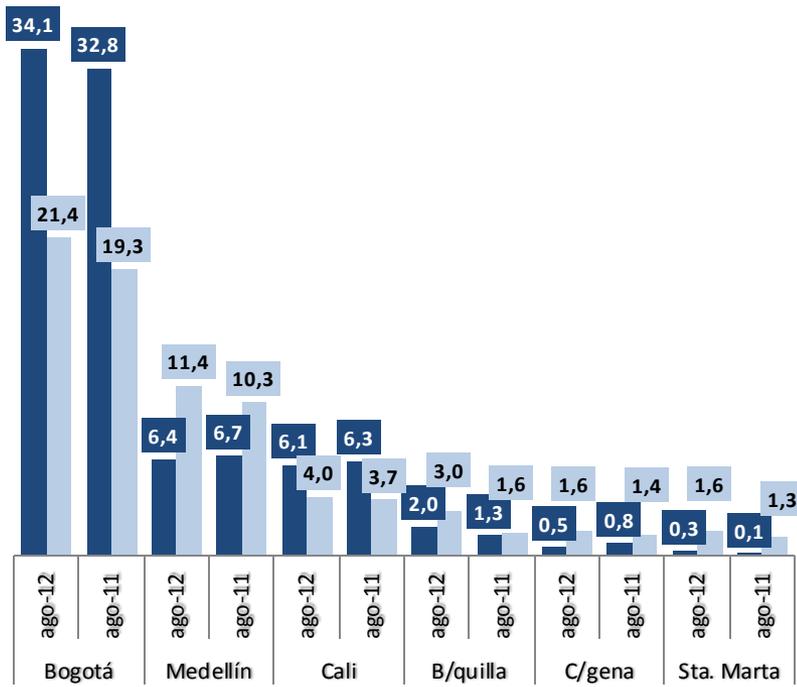
**Unidades Vendidas de Vivienda
(PM 3 meses - Miles de Unidades)**





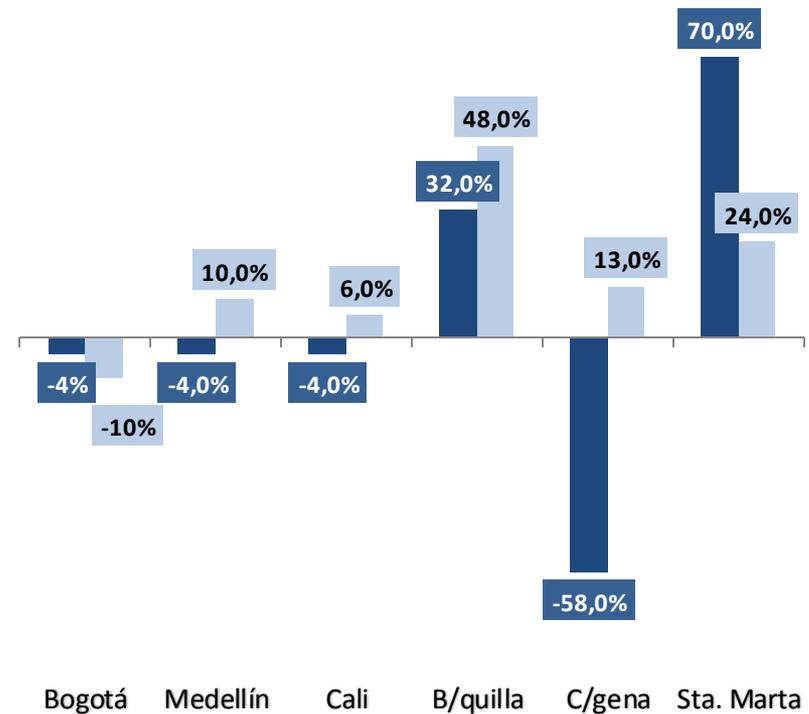
El buen momento de las ventas en las ciudades intermedias no logran compensar la caída de Bogotá

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



■ VIS ■ No VIS

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

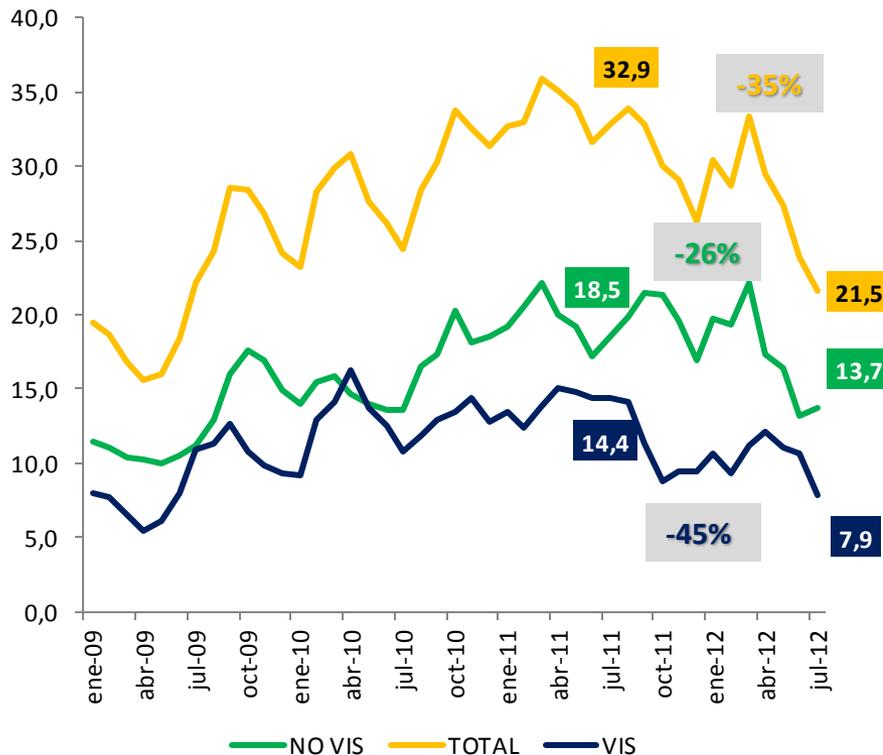


■ VIS ■ No VIS

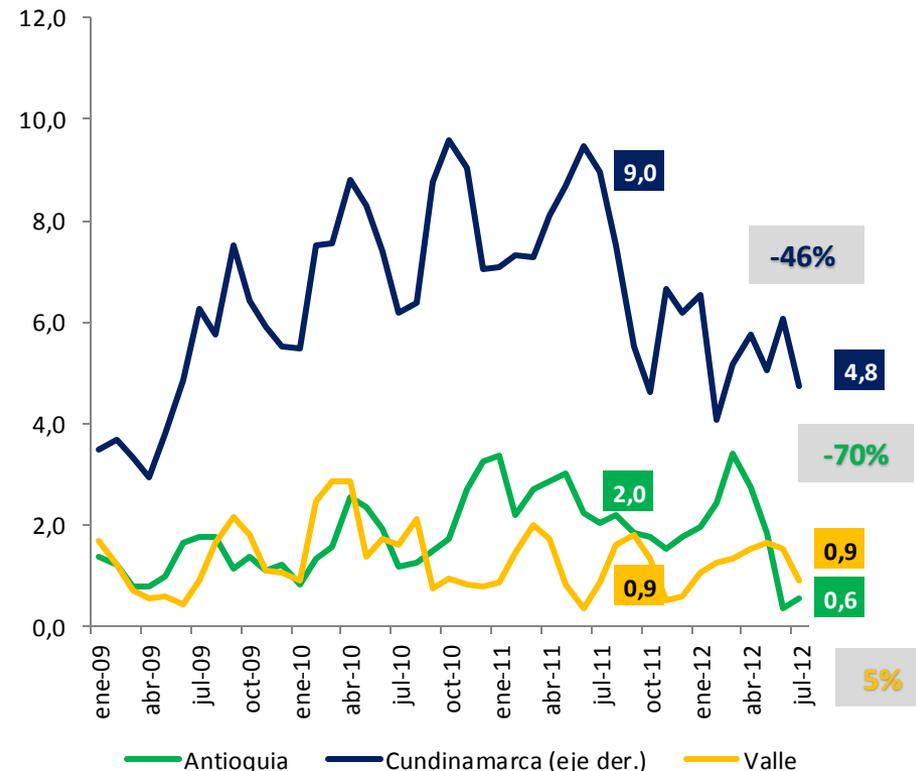


Las restricciones en la oferta de suelo afectan el comportamiento de los lanzamientos de nuevos proyectos, particularmente en VIS

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



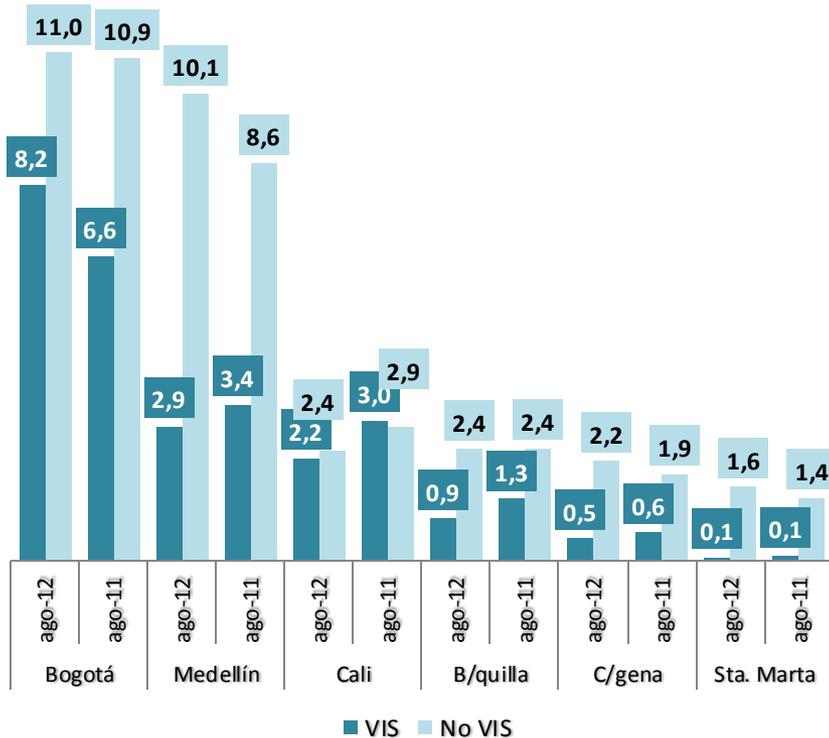
**Lanzamientos VIS por Departamento
(Ac. 3 Meses – Miles de Unidades)**



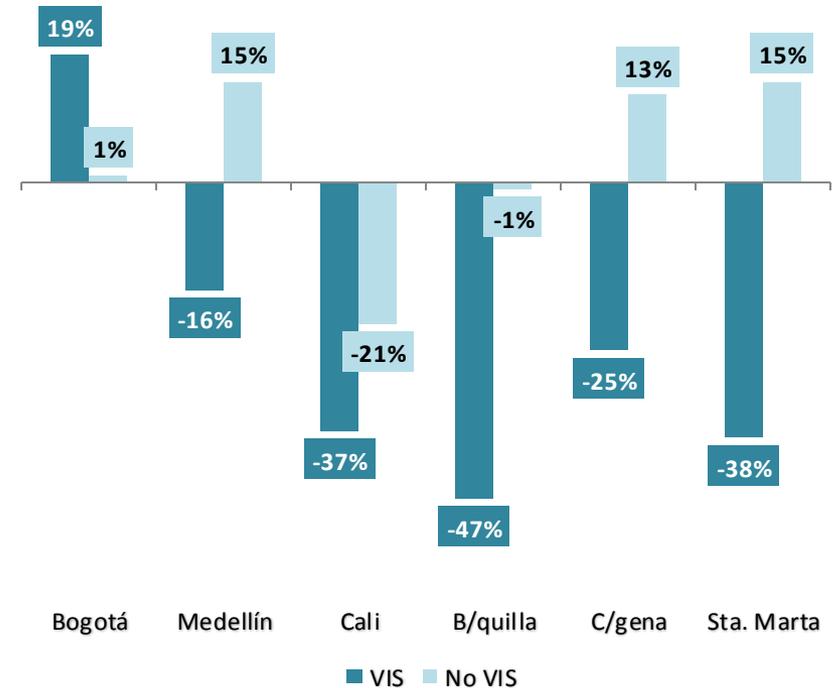


Las menores ventas han incrementado el stock de vivienda disponible para la venta

**Stock de Vivienda 2012
(Miles)**



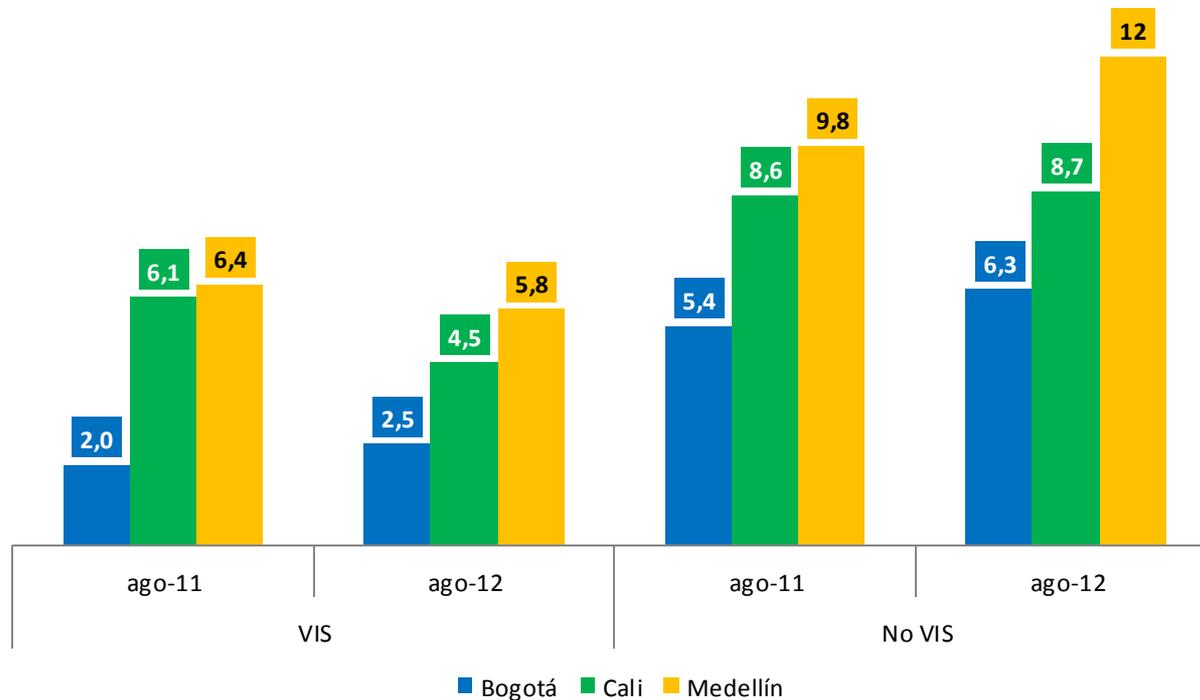
**Var. Anual Stock de Vivienda
(%)**





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

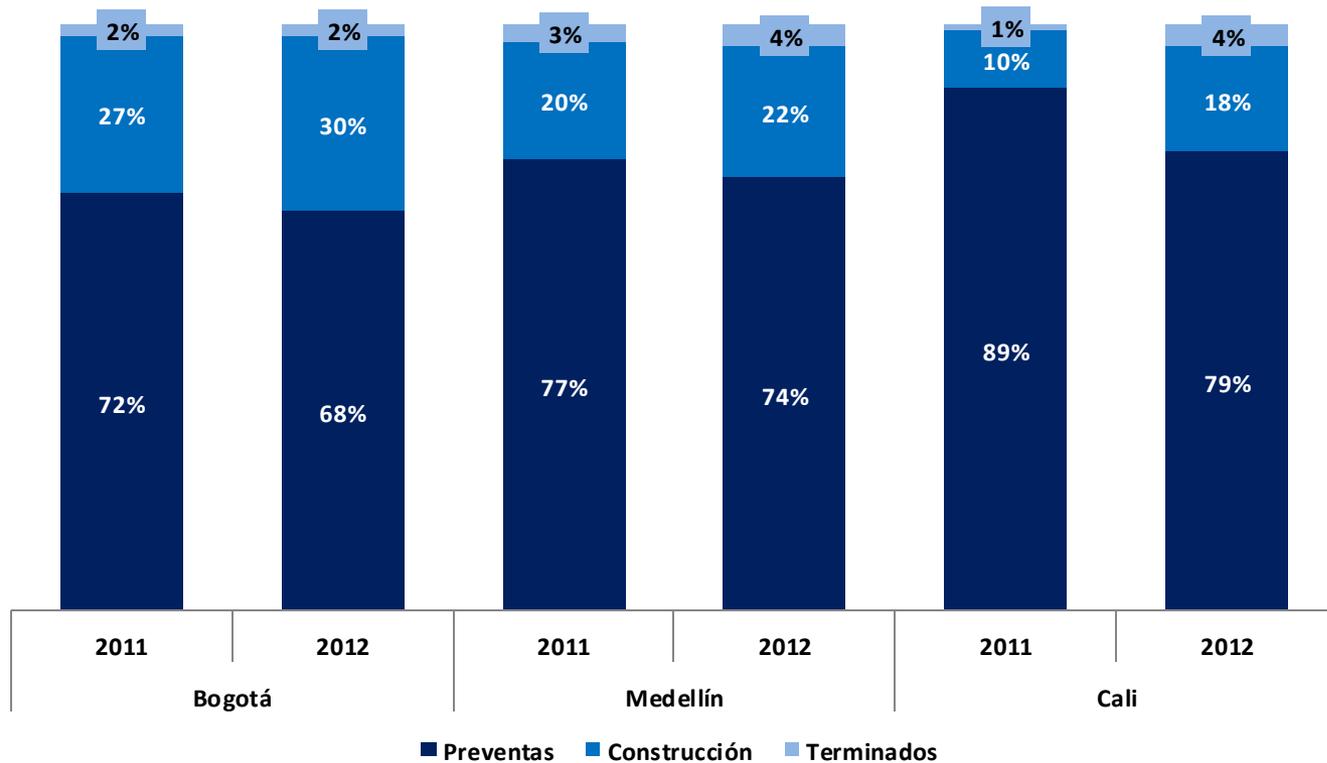
Rotación del Inventario (Meses)





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

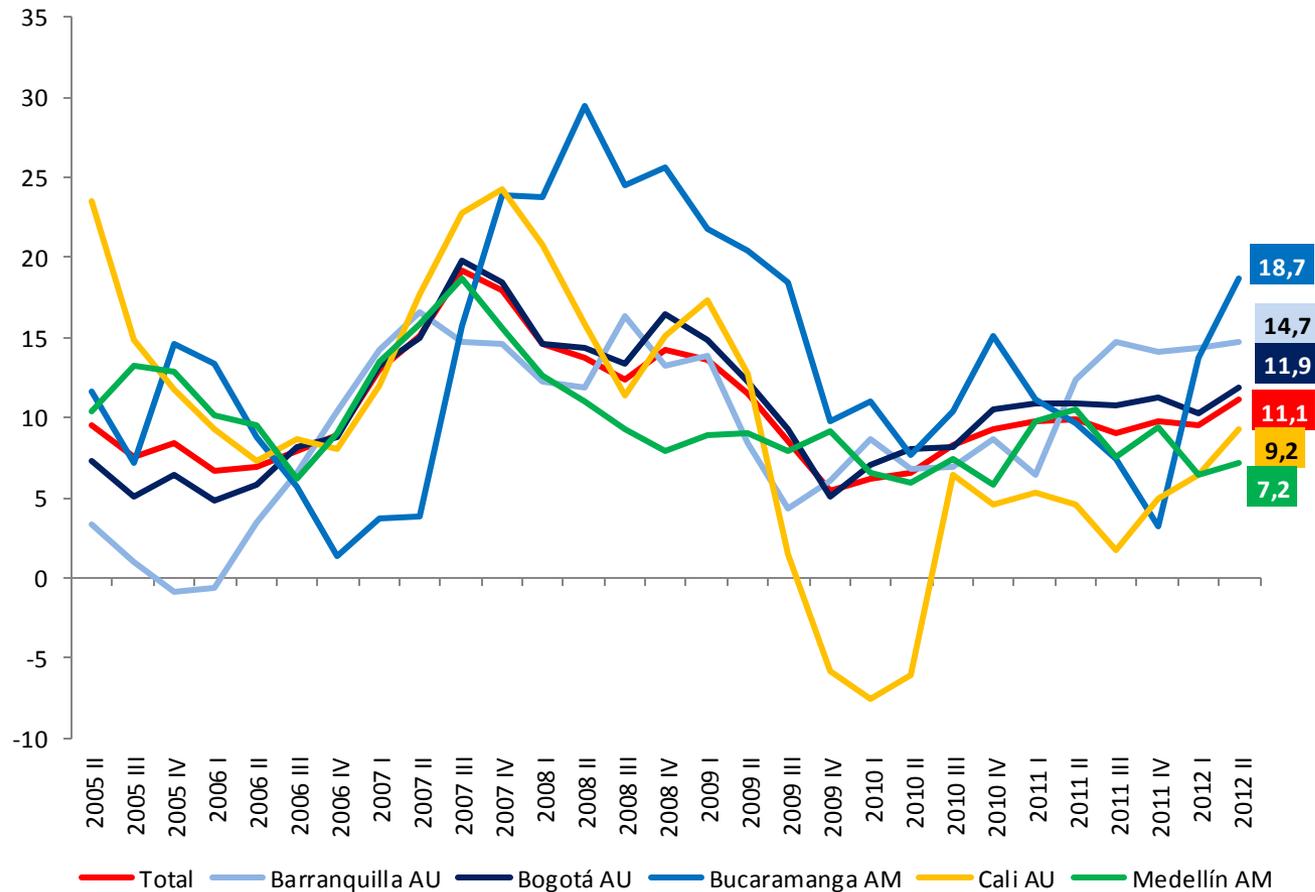
**Estado de la Oferta
(Agosto 2011 – Agosto 2012)**





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

Var. Anual Precios de Vivienda Nueva (%)



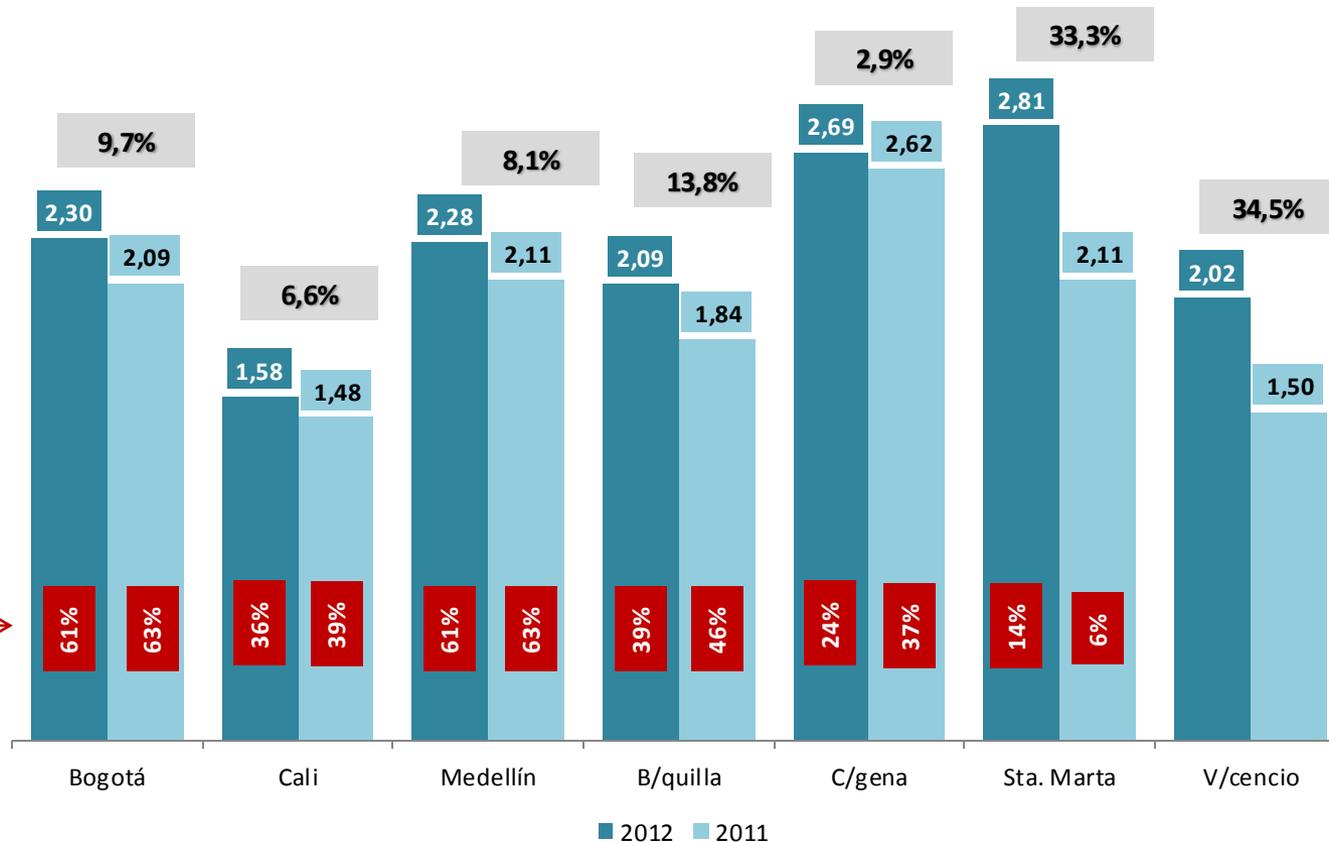


Precios de Vivienda

Particularmente en Bucaramanga y las ciudades de la Costa Caribe

Precio por Metro Cuadrado
(Millones de Pesos)

Proporción
Ventas VIS →

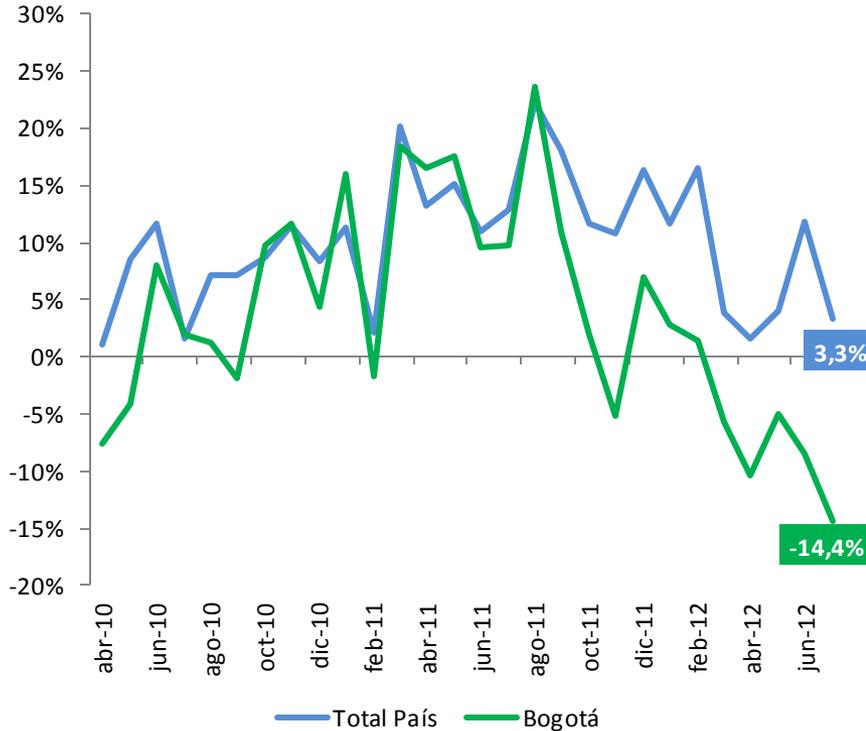




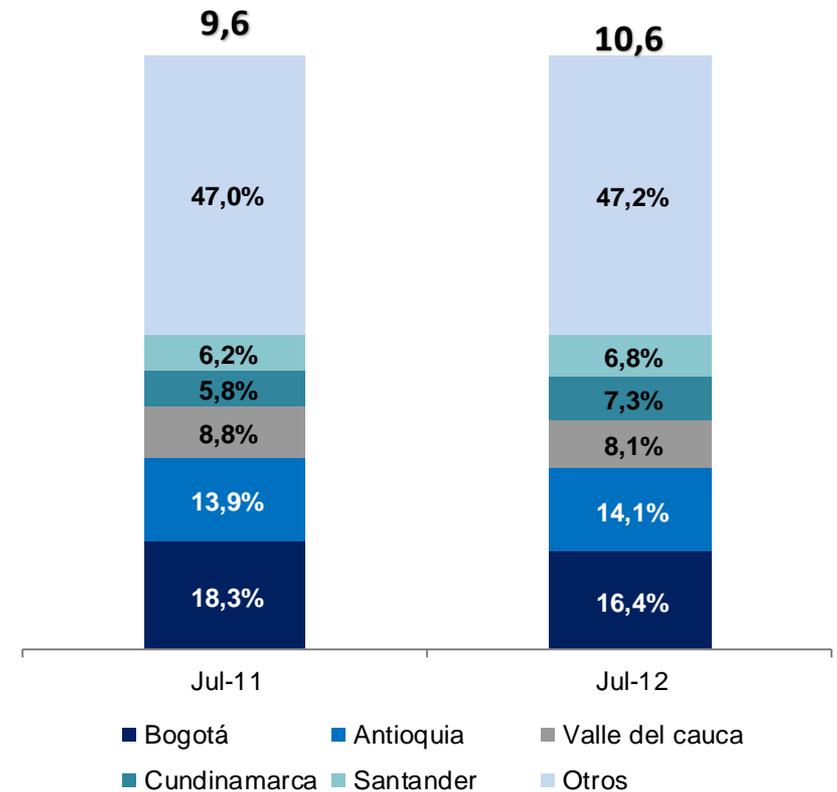
Despachos de Cemento

La menor actividad constructiva también se refleja en sectores conexos

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

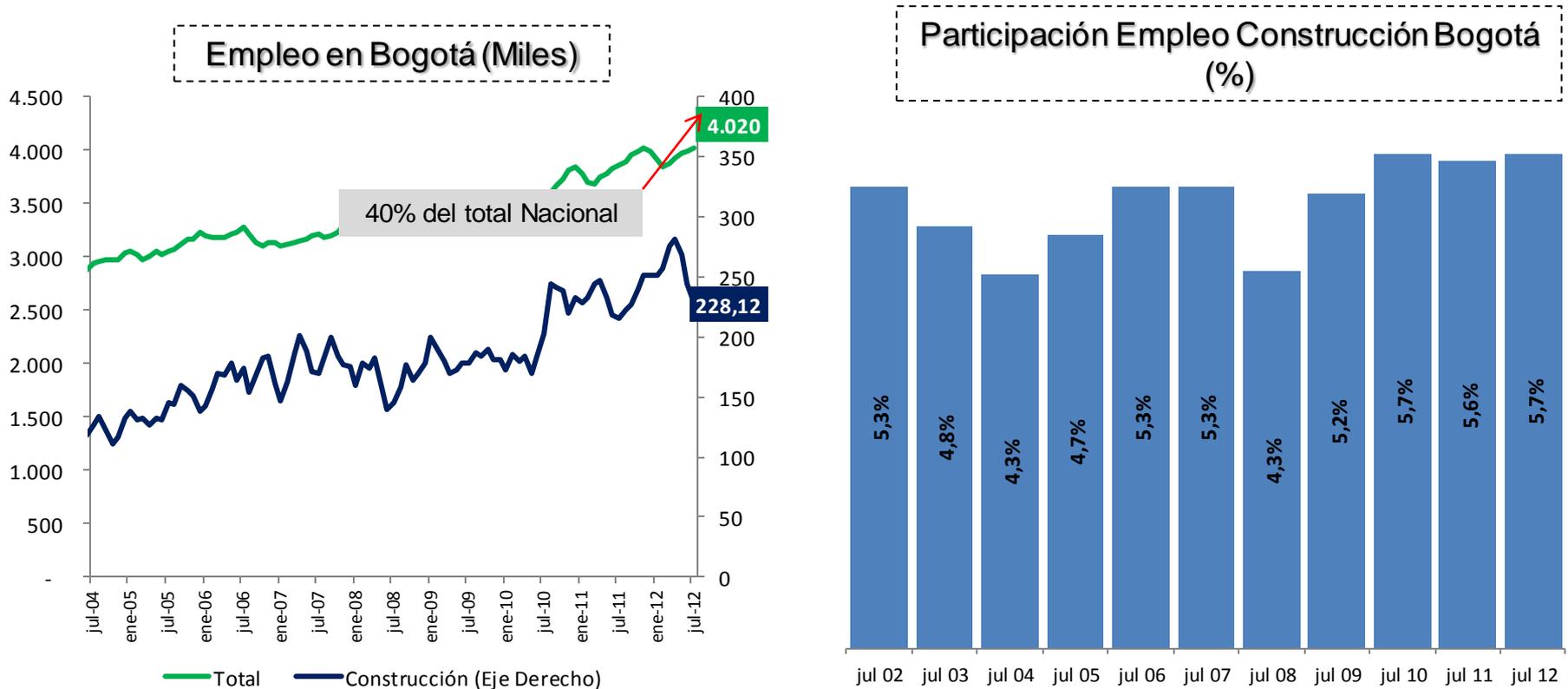


**Despachos de Cemento Por Departamento
(Ac. 12 meses - Millones de Toneladas)**





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



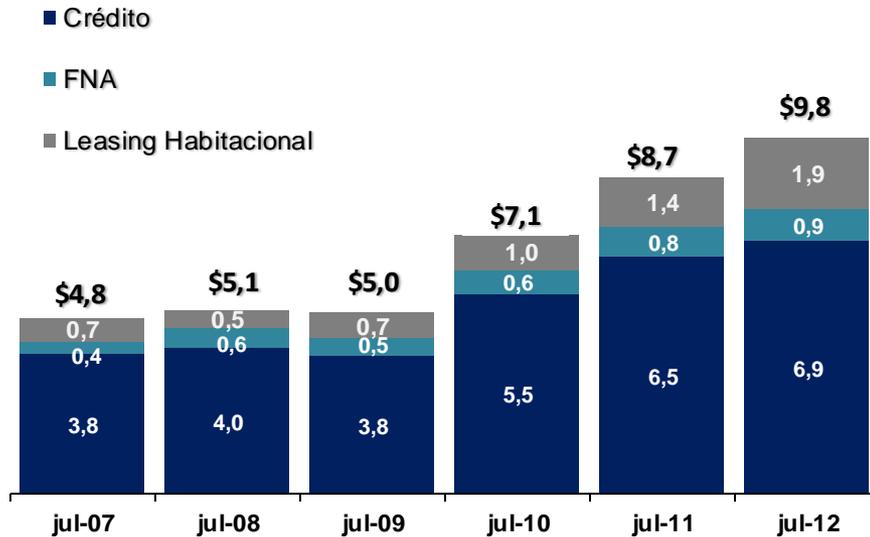
Por cada empleo destruido en la construcción de edificaciones, se destruyen **1,4 empleos** en el total de la economía (1,3 para obras civiles)



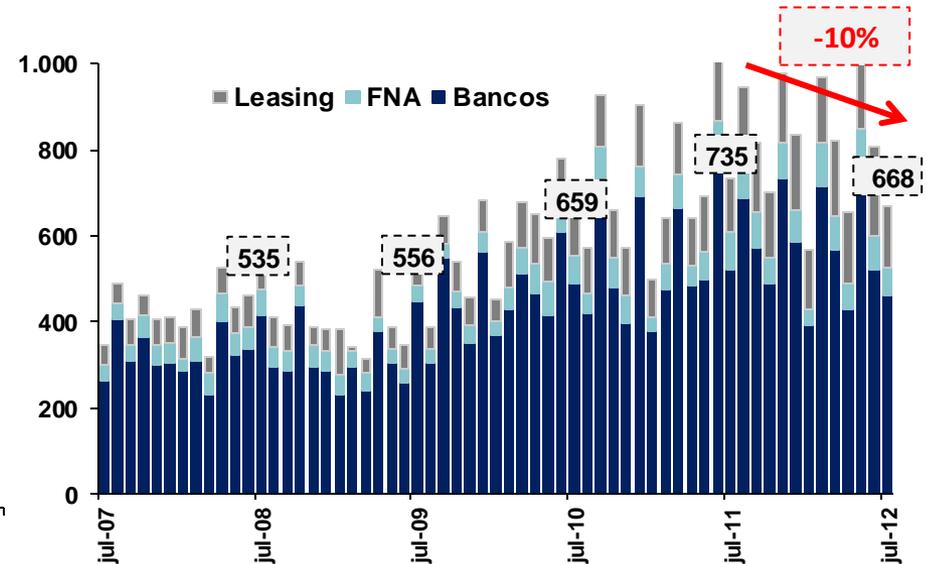
Financiación de Vivienda

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)**

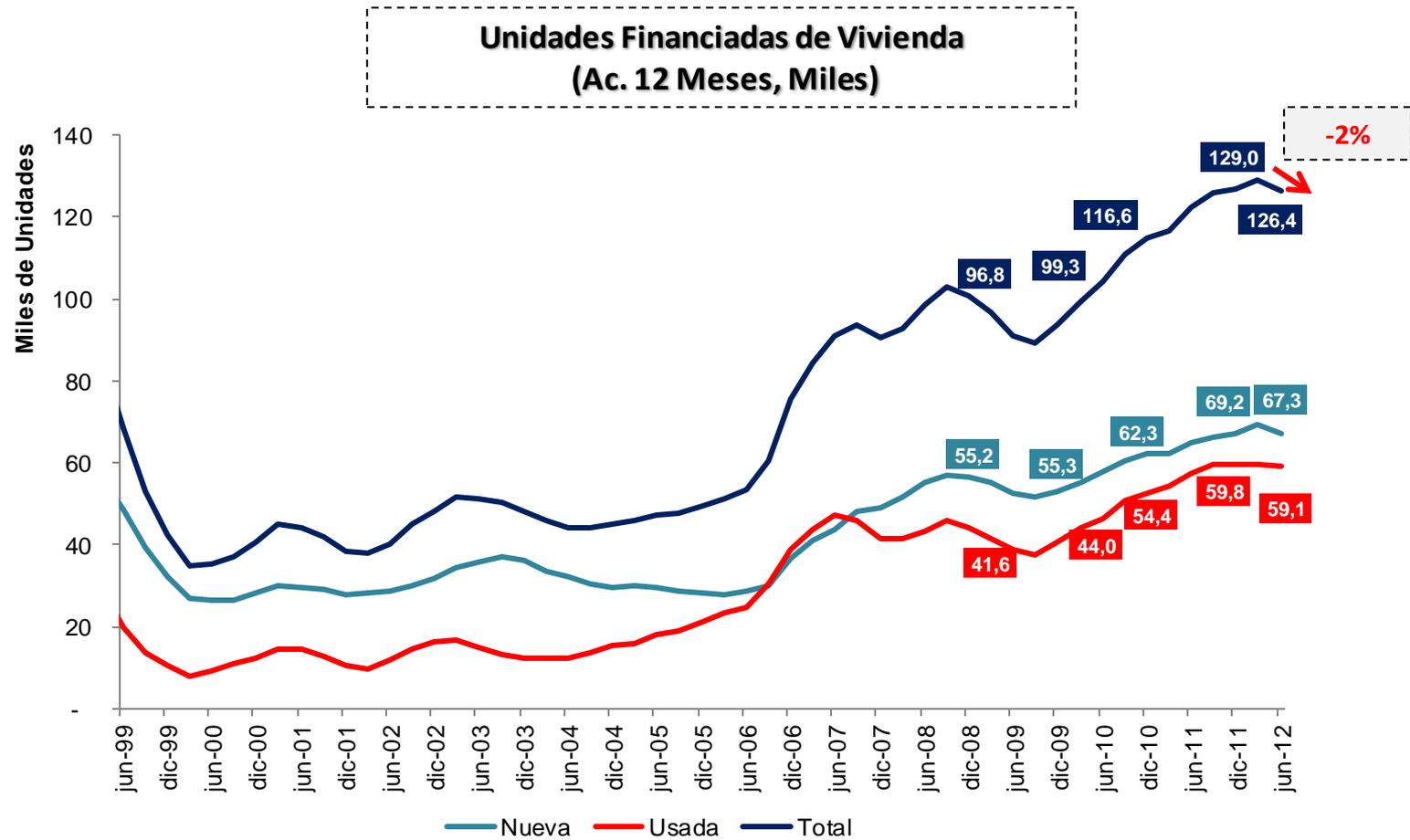


**Desembolsos Totales
(Mensual – Miles de Millones)**





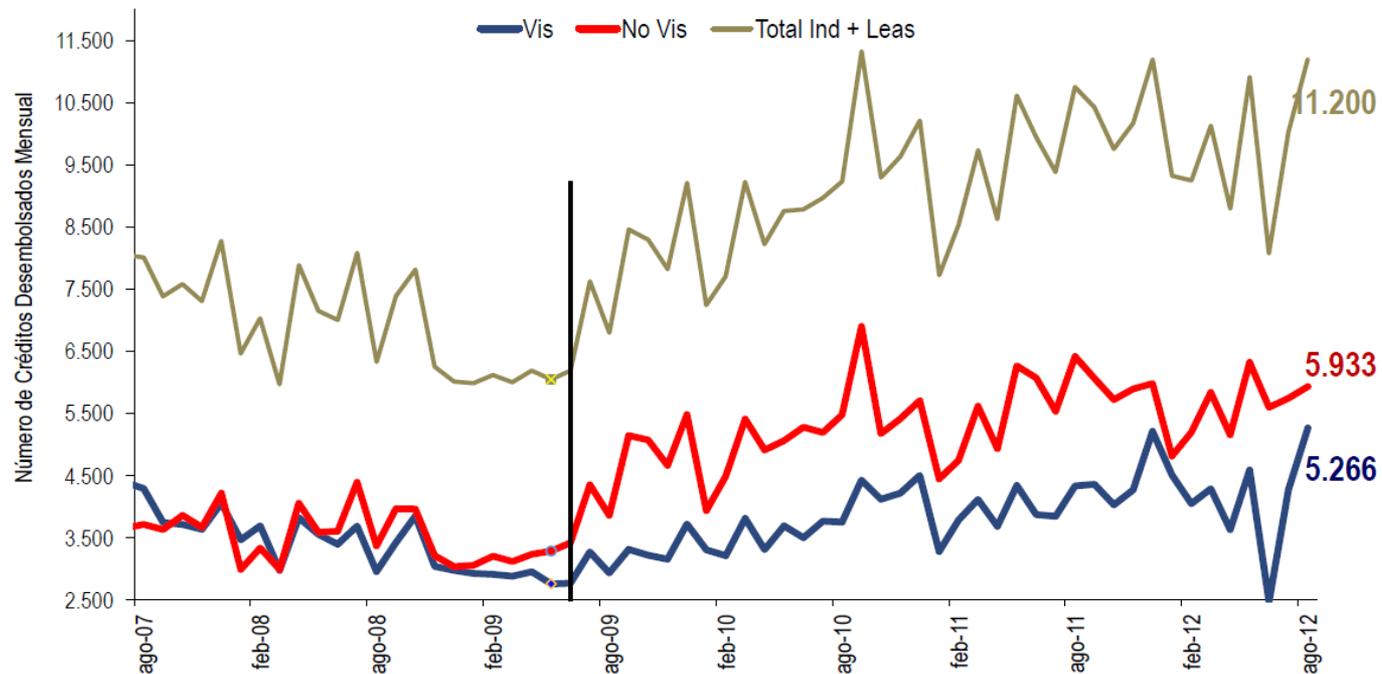
...como en unidades





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

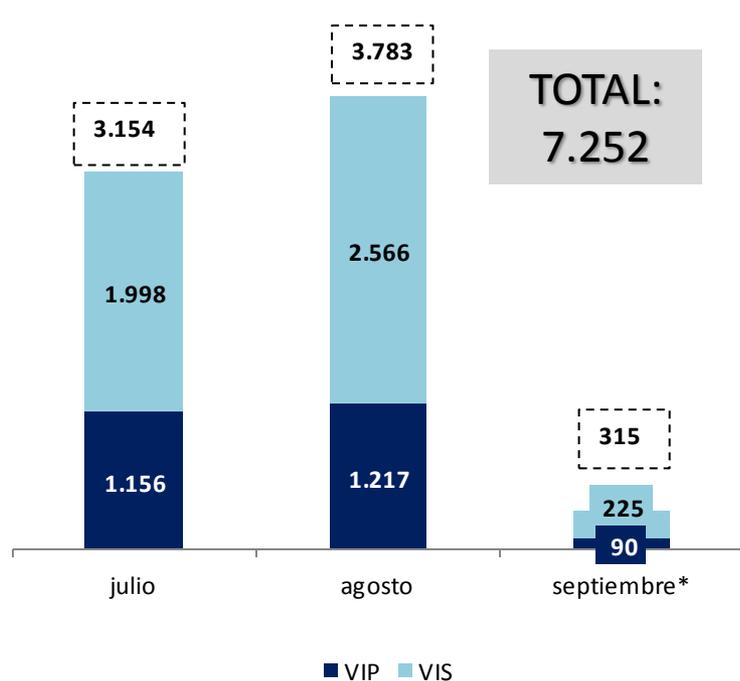
Número de Créditos Desembolsados (Mensual)



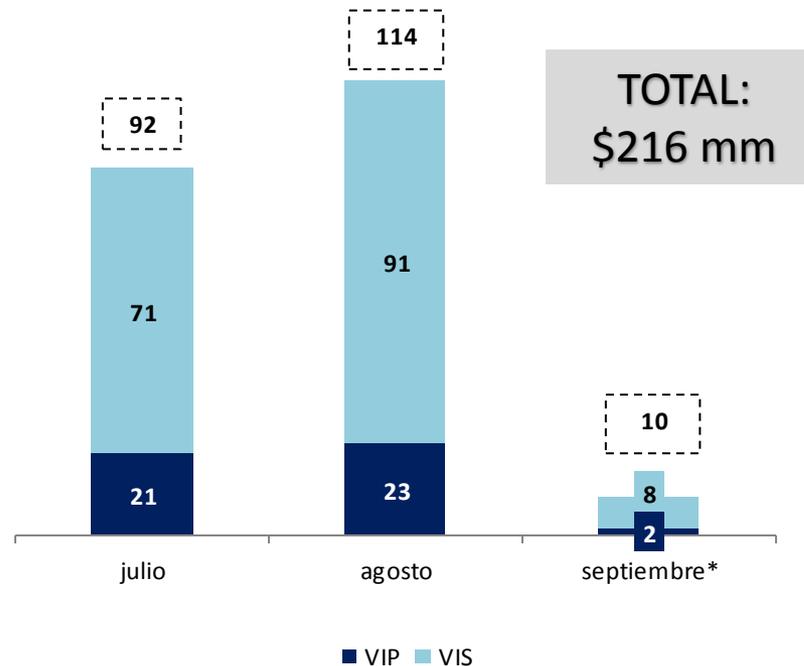


El FRECH II tuvo un buen arranque. Se estima que para el último trimestre de 2012 el FRECH contribuya con \$600 mil millones en desembolsos

**Número de Créditos Desembolsados
FRECH II**



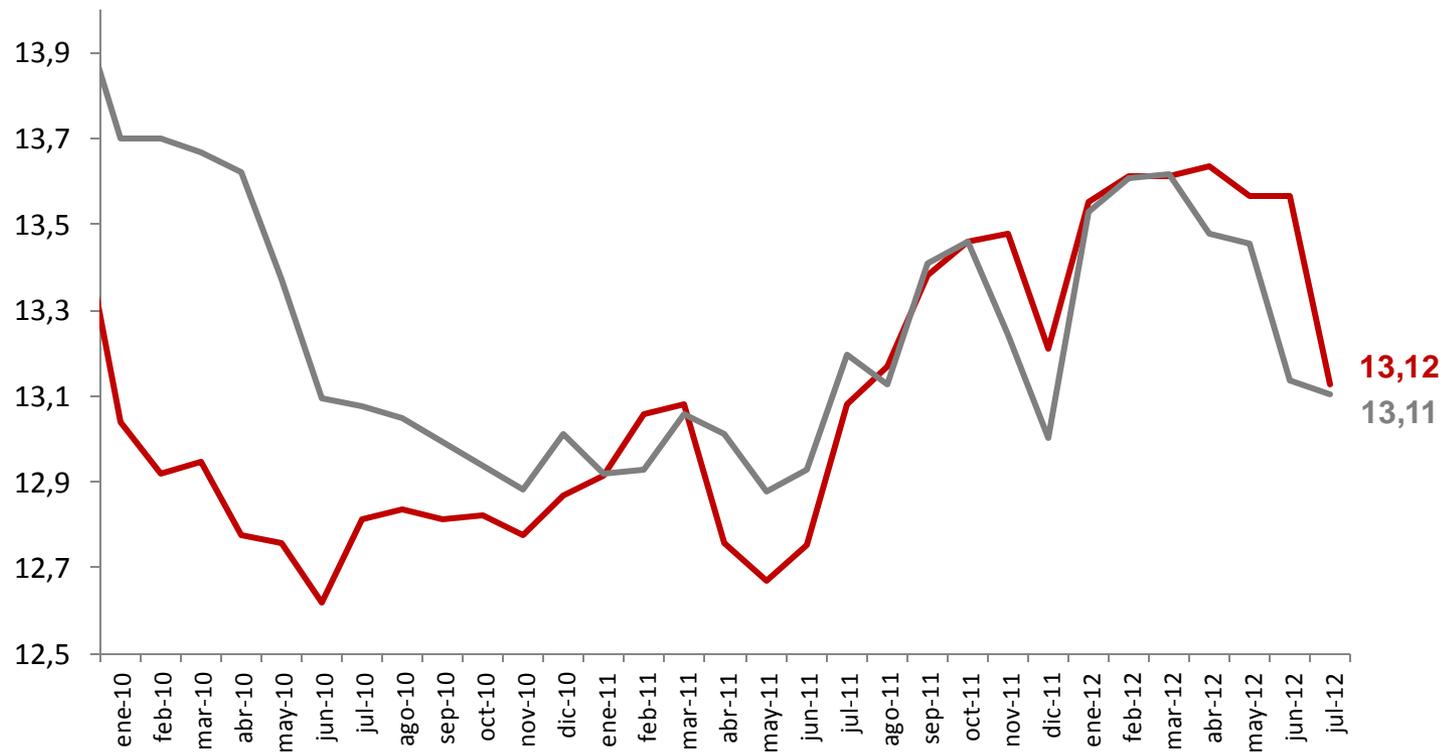
**Valor Créditos Desembolsados FRECH II
(Miles de Millones)**





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

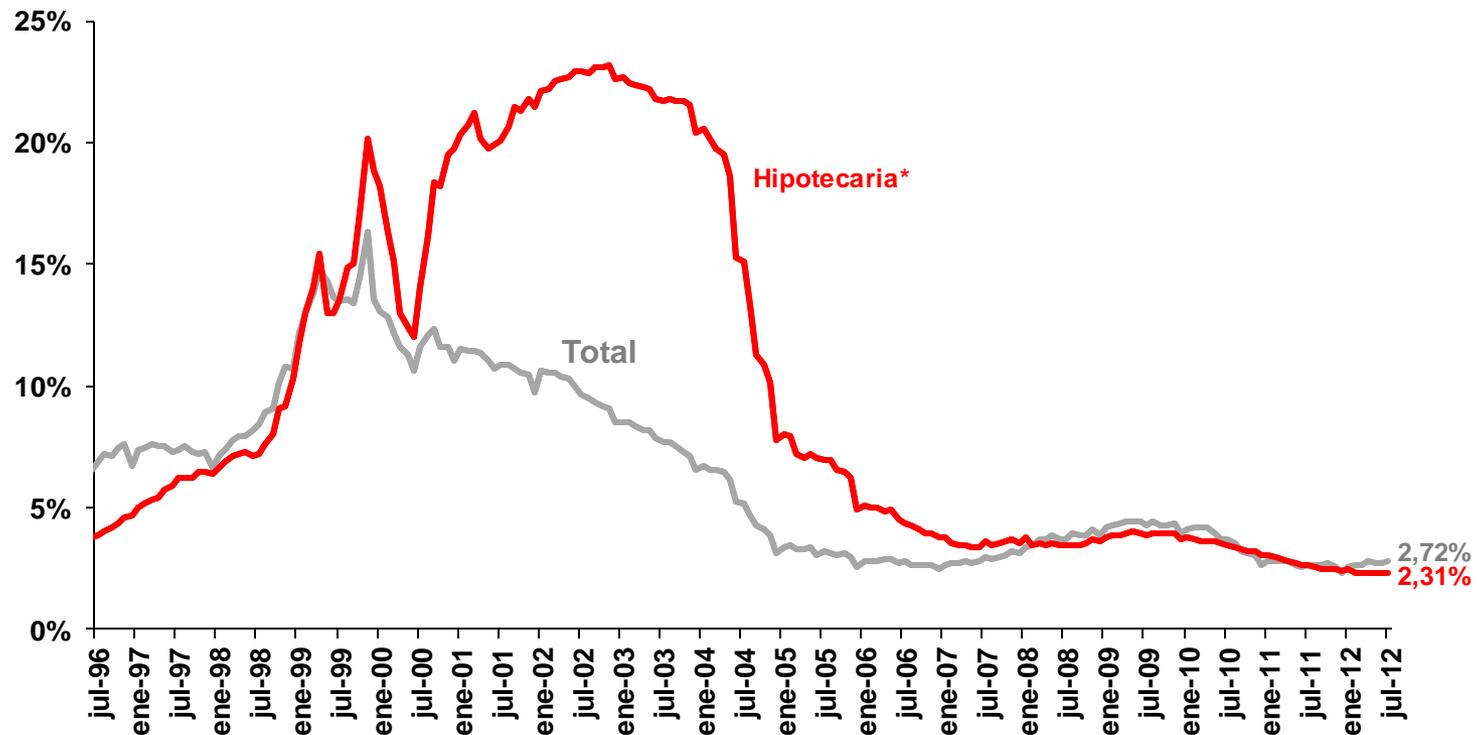
Tasas de Interés del Crédito Hipotecario – Pesos (%)





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