



**Titularizadora
Colombiana**
UNA CASA PARA TODOS

Indicadores Sector Hipotecario

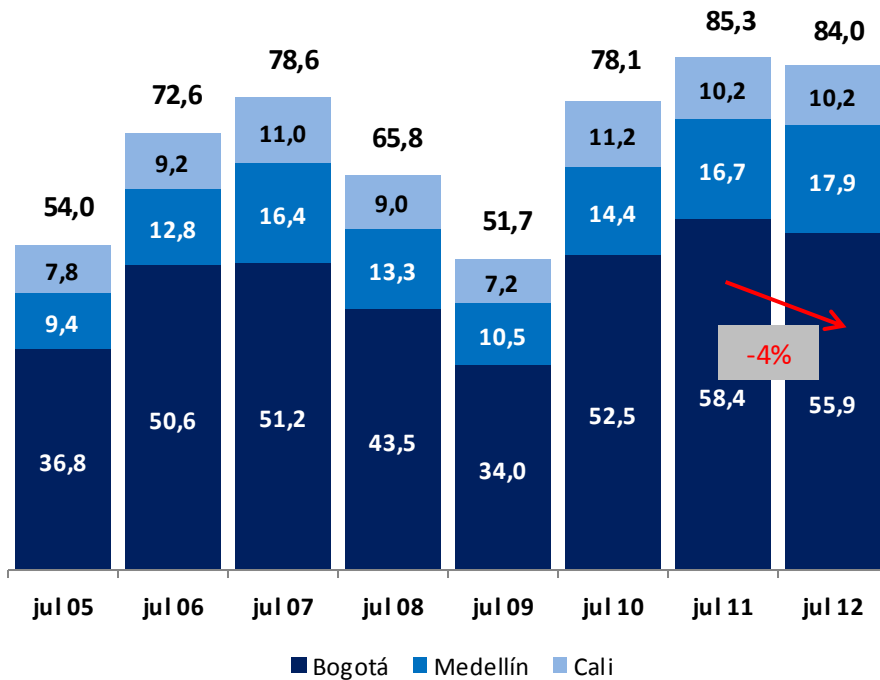
Agosto de 2012



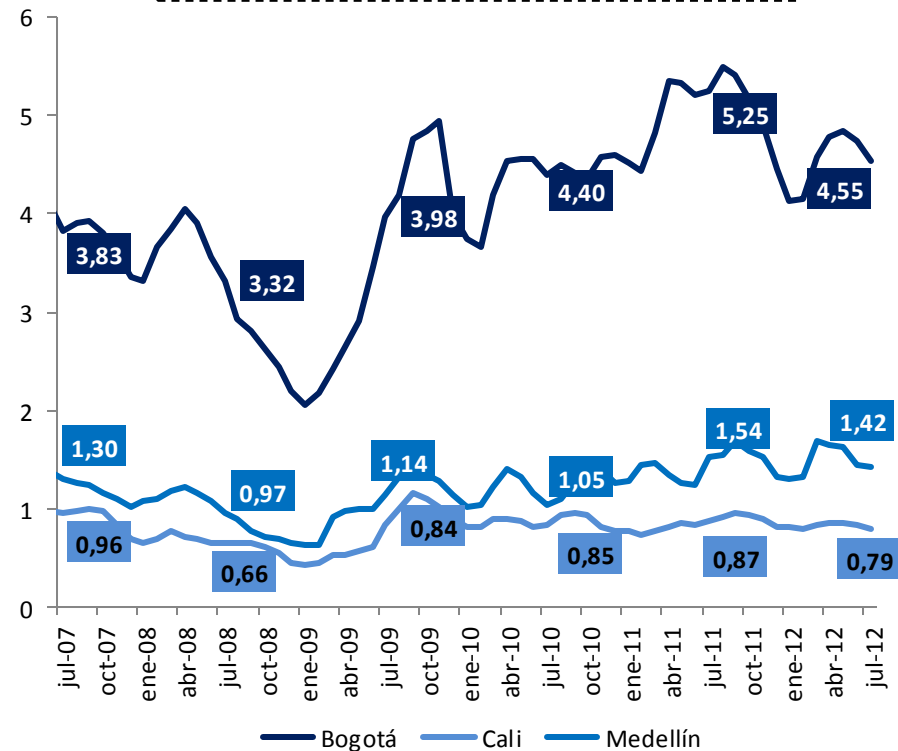
Ventas de Vivienda

En el mes de julio las ventas de vivienda continuaron retrocediendo, particularmente por la dinámica de Bogotá. Sin embargo, ciudades como Medellín ya dan señales de debilitamiento

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

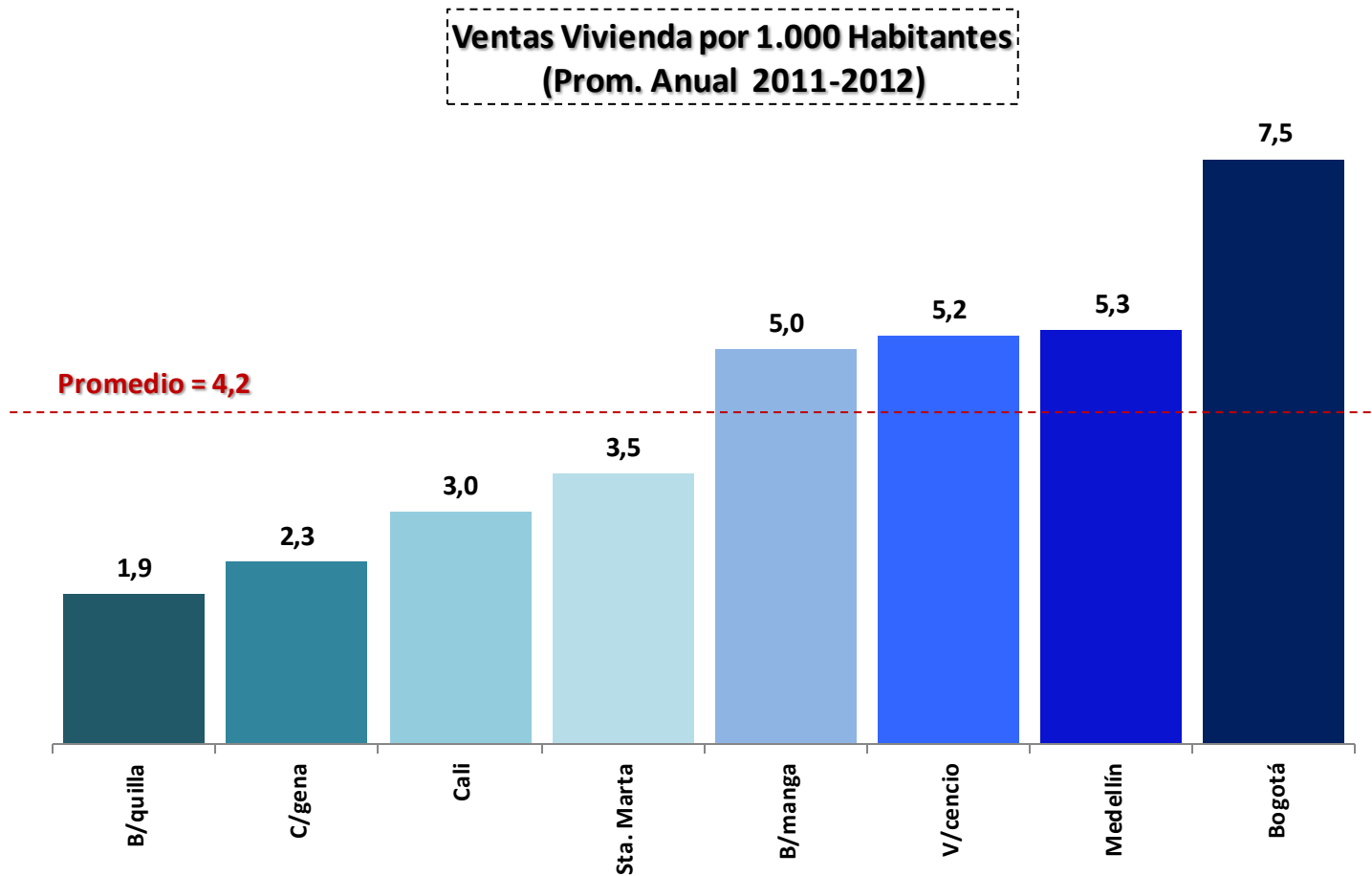


**Promedio Mensual Unidades Vendidas
– PM 3M (Miles)**





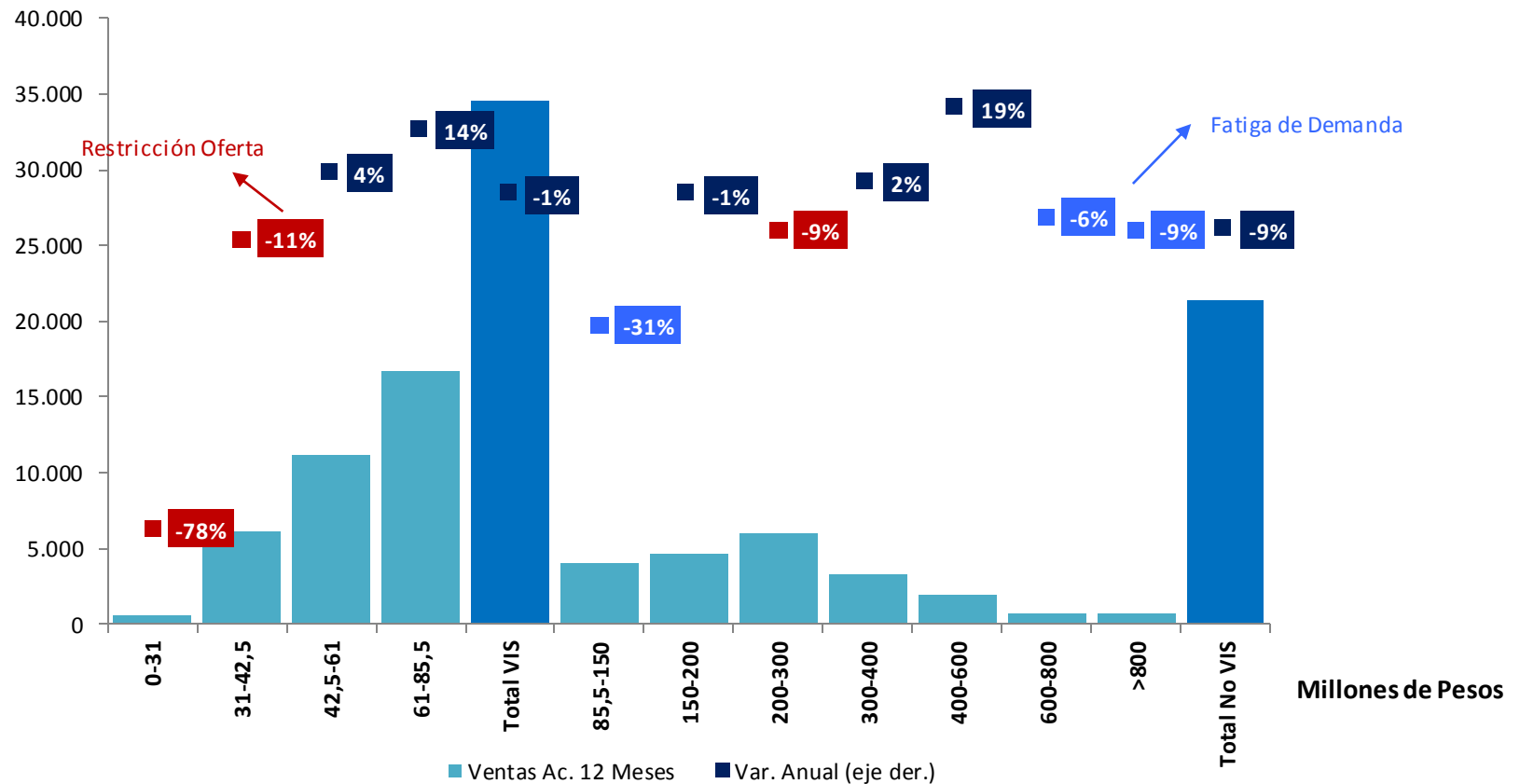
La caída de las ventas en Bogotá difícilmente puede ser sustituida por otros mercados





Las ventas de VIS en Bogotá se han logrado compensar por el desempeño de los municipios aledaños, lo que no sucede para el segmento NO VIS

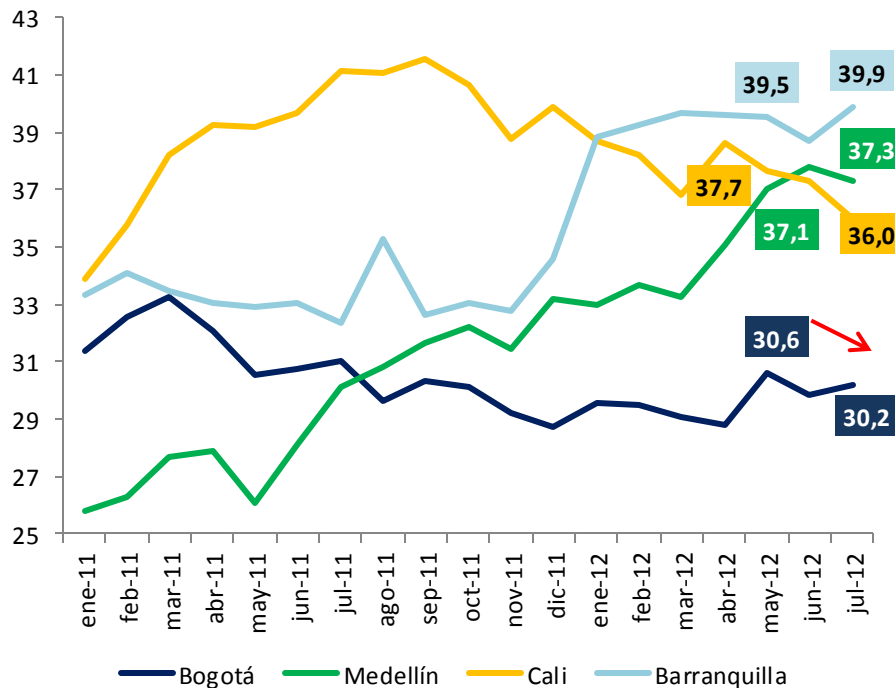
Unidades Vendidas Bogotá – Ac. 12 Meses



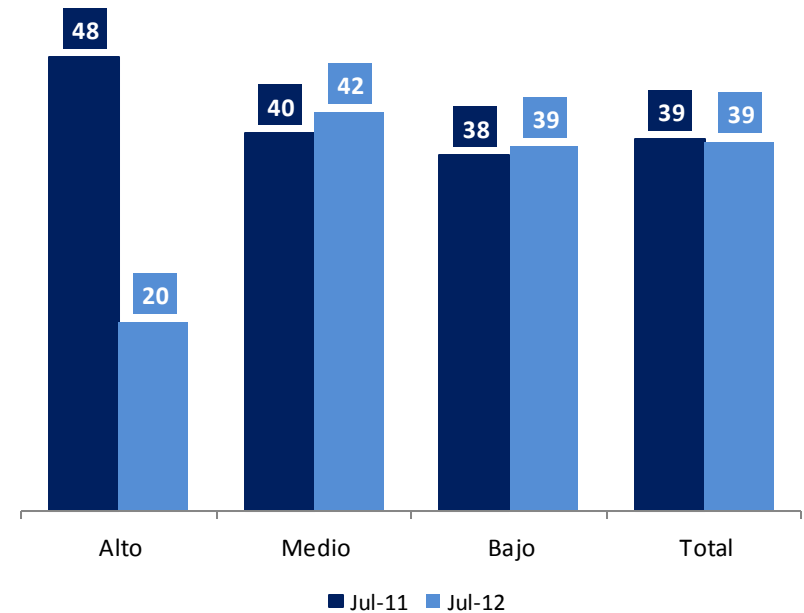


La desaceleración de las ventas corresponde a un problema de demanda en la población de segmentos altos...

¿Cree Ud. que es un buen momento para comprar vivienda?
(4 Ciudades– Prom. 12 Meses)



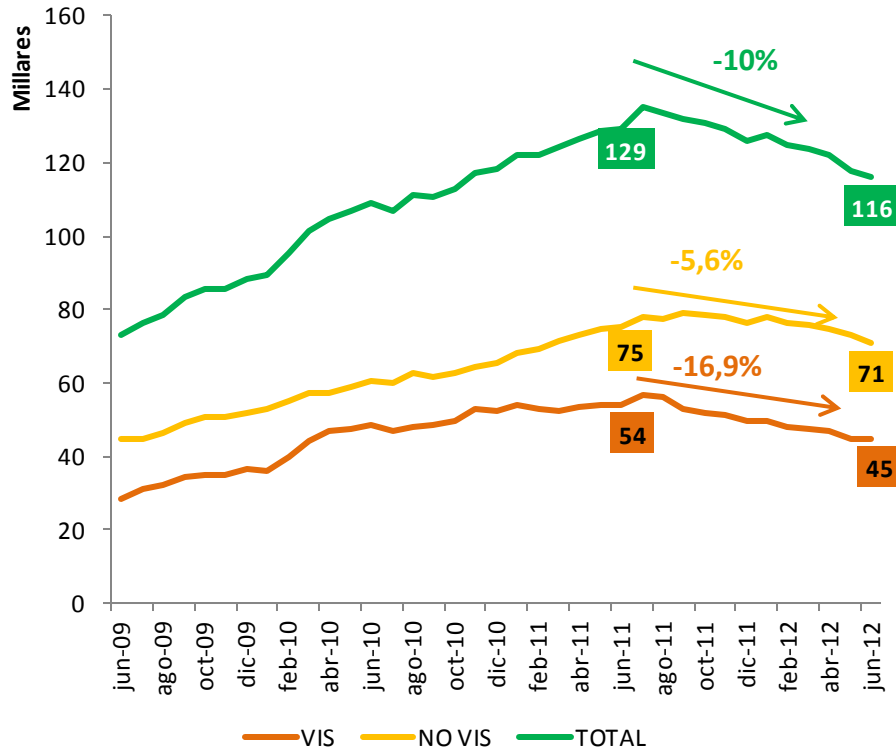
¿Cree Ud. que es un buen momento para comprar vivienda?
(Balance Encuesta – por estratos)



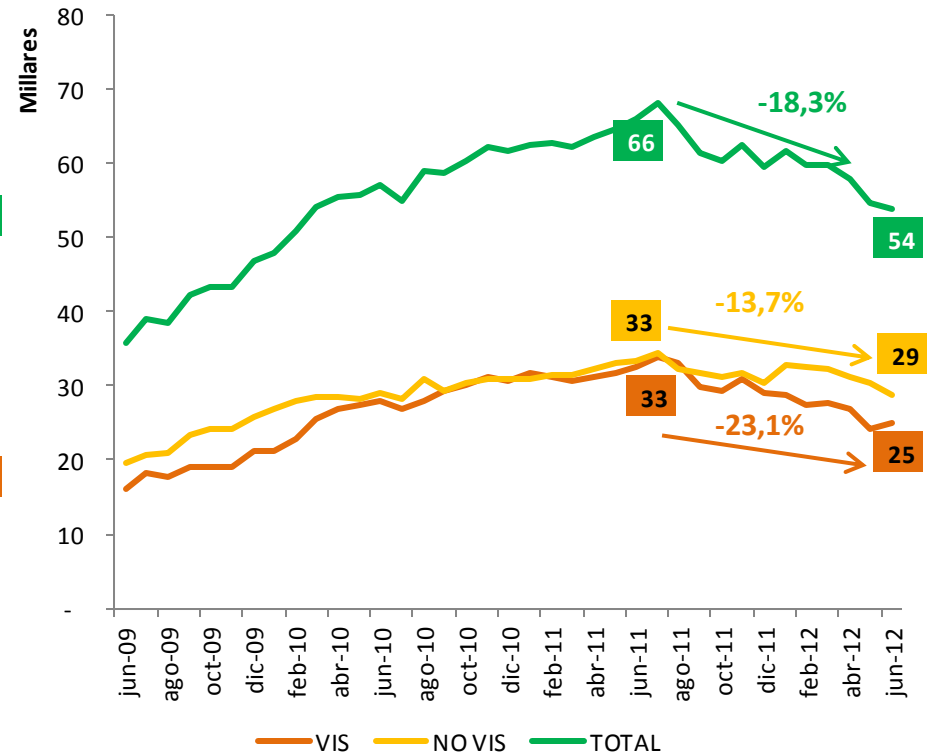


...mientras que la caída de las ventas en el segmento VIS es un problema de generación de oferta (también fuera de Bogotá)

Lanzamientos Total Nacional
(Ac. 12 Meses – Miles de Unidades)



Lanzamientos Bogotá
(Ac. 12 Meses – Miles de Unidades)





Las perspectivas sobre el futuro de la vivienda en Bogotá no son alentadoras, puesto que el Plan de Desarrollo Distrital, implementará mecanismos expropiativos para generar suelo

Programa de Ejecución – Plan de Desarrollo (2012-2016)

Construcción
VIP = 70 Mil



Generación
Suelo = 470 Ha

Artículo 66:

- Destinación de **20%** (primer año) y **30%** (segundo año) del área útil edificable para construcción VIP
- Cumplimiento en proyecto, en otro proyecto o compensación monetaria

Artículo 67:

- El **desarrollo y construcción prioritario** de todos los terrenos o inmuebles de propiedad pública o privada de uso residencial

Artículo 68:

- Utilización de **bienes fiscales distritales** como subsidio en especie o apoyo a la construcción de VIP

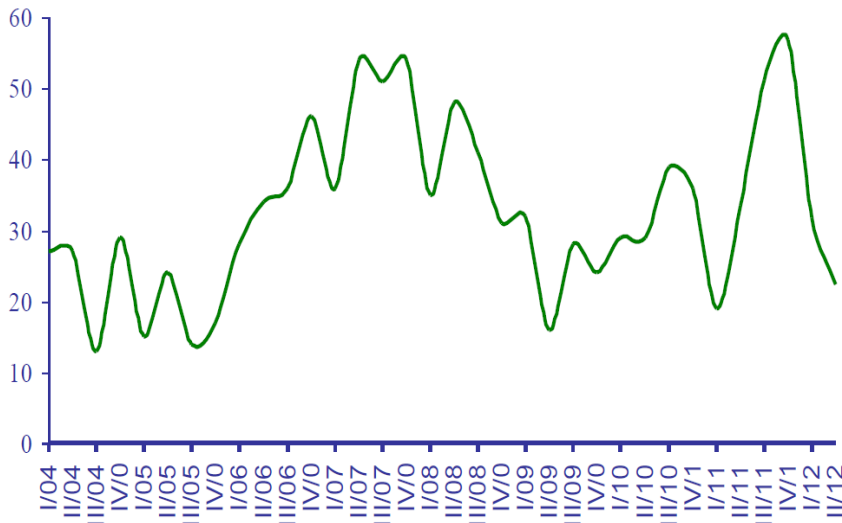
Artículo 69:

- Se establecerá un sistema de **reparto equitativo de cargas y beneficios** para asegurar la financiación de las zonas en suelo urbano que no cuentan con remanente o capacidad de provisión de acueducto y alcantarillado (suelos con usos diferentes a VIP)



Ante el panorama administrativo, la confianza de los constructores se ha deteriorado considerablemente

Percepción de la Situación Económica en la Empresa - Construcción



Efectos Ejecución Plan de Desarrollo (2012-2016)

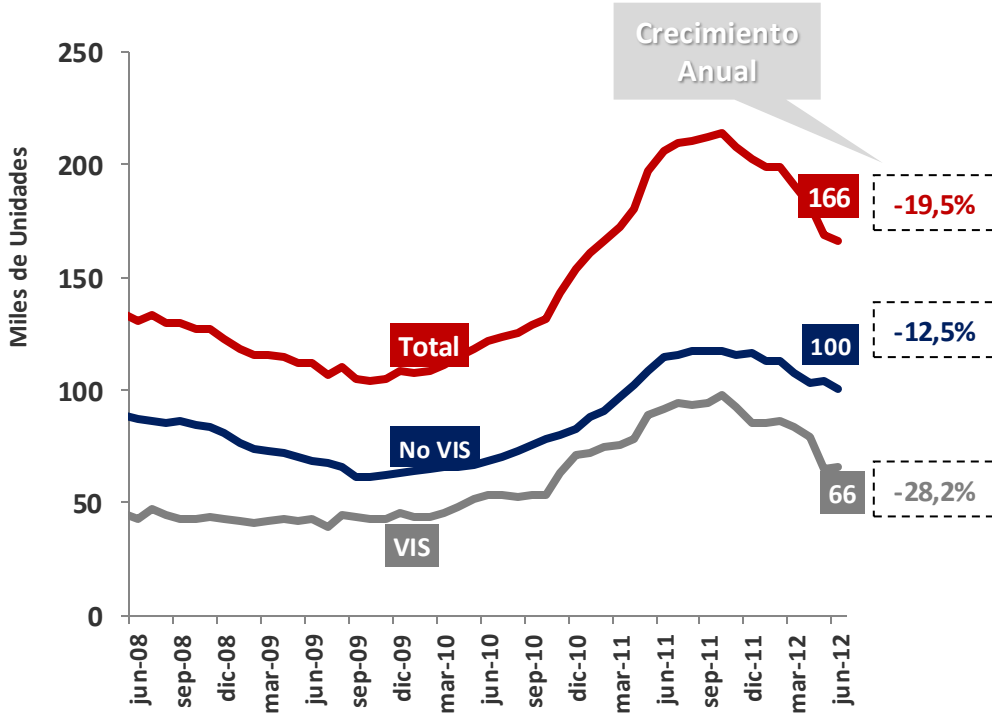
¿Por qué CAMACOL NO cree en el cumplimiento del PD de Bogotá?

1. Incrementos costos de construcción:
 - **Mayores Restricciones de Suelo**
 - Restricción en **Inversiones Infraestructura Urbana**
2. Cesión Área VIP implica **Incremento de derechos de edificabilidad**
3. Incapacidad de cumplimiento meta construcción VIP
 - 1.168 predios equivalentes a **111,31 Ha.** Lotes constructivos pequeños (sólo 21% de la meta)
 - **Procesos legales y administrativos** a mediano y largo plazo (**> a 1 año**)

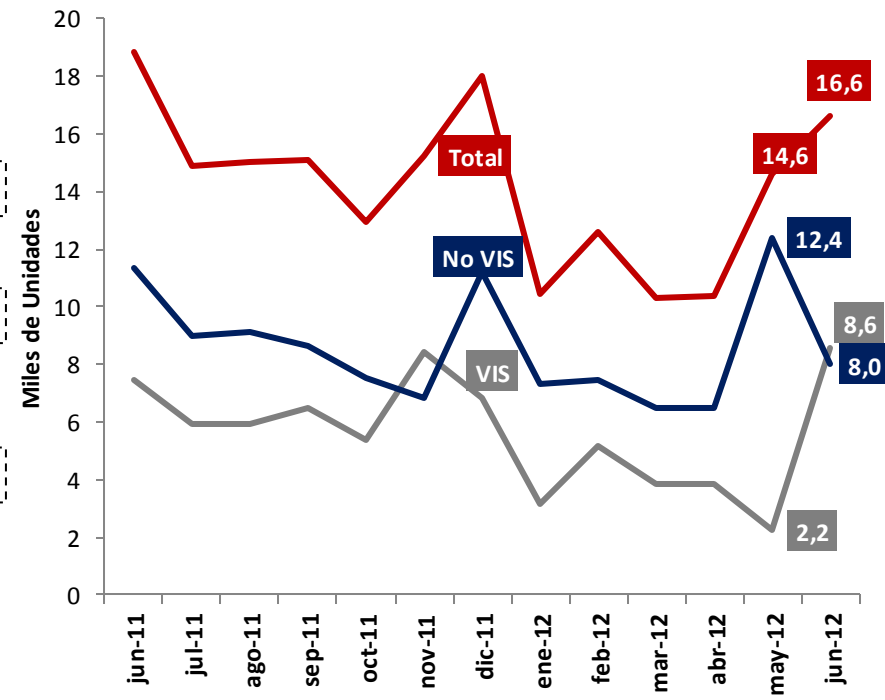


Las licencias siguen contrayéndose en términos anuales, aunque Julio registró un crecimiento importante, particularmente en VIS...

Licencias Totales
(Unidades de Vivienda – Ac. 12 meses)



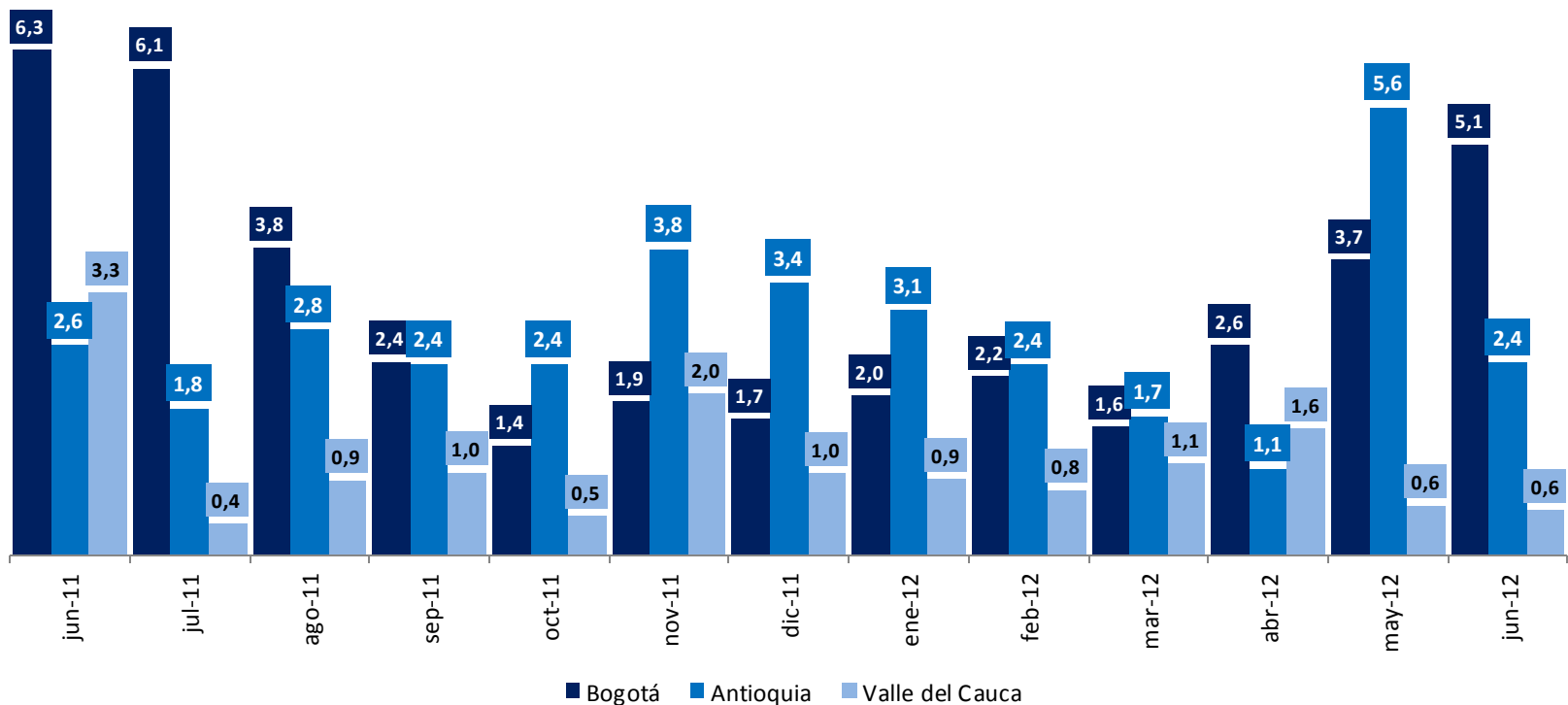
Licencias Totales
(Unidades de Vivienda – Mensual)





... explicado por Bogotá, pues muchos desarrolladores se quieren anticipar a las nuevas medidas institucionales

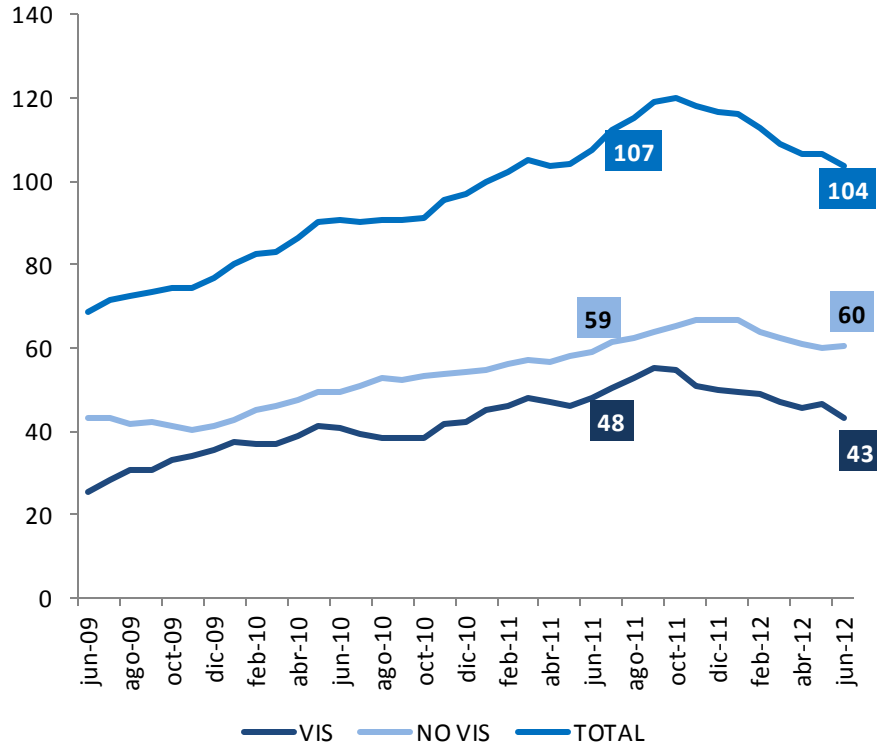
Licencias Mensuales 3 Ciudades
(Miles de Unidades)



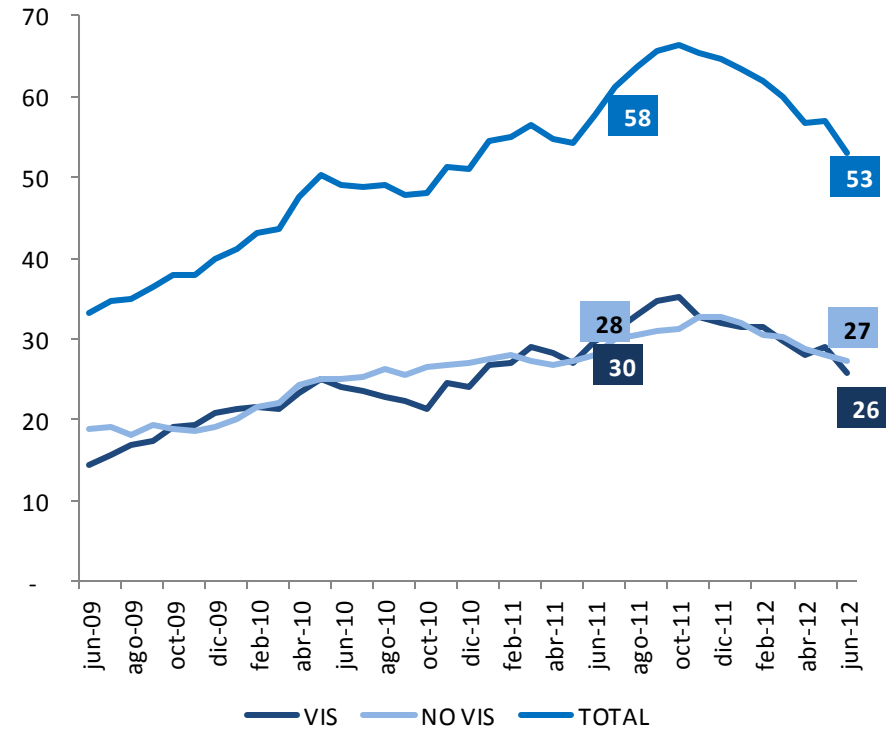


Reducciones en lanzamientos y en licencias, impactan las iniciaciones

**Iniciaciones de Vivienda
(Ac. 12 Meses - Miles de Unidades)**



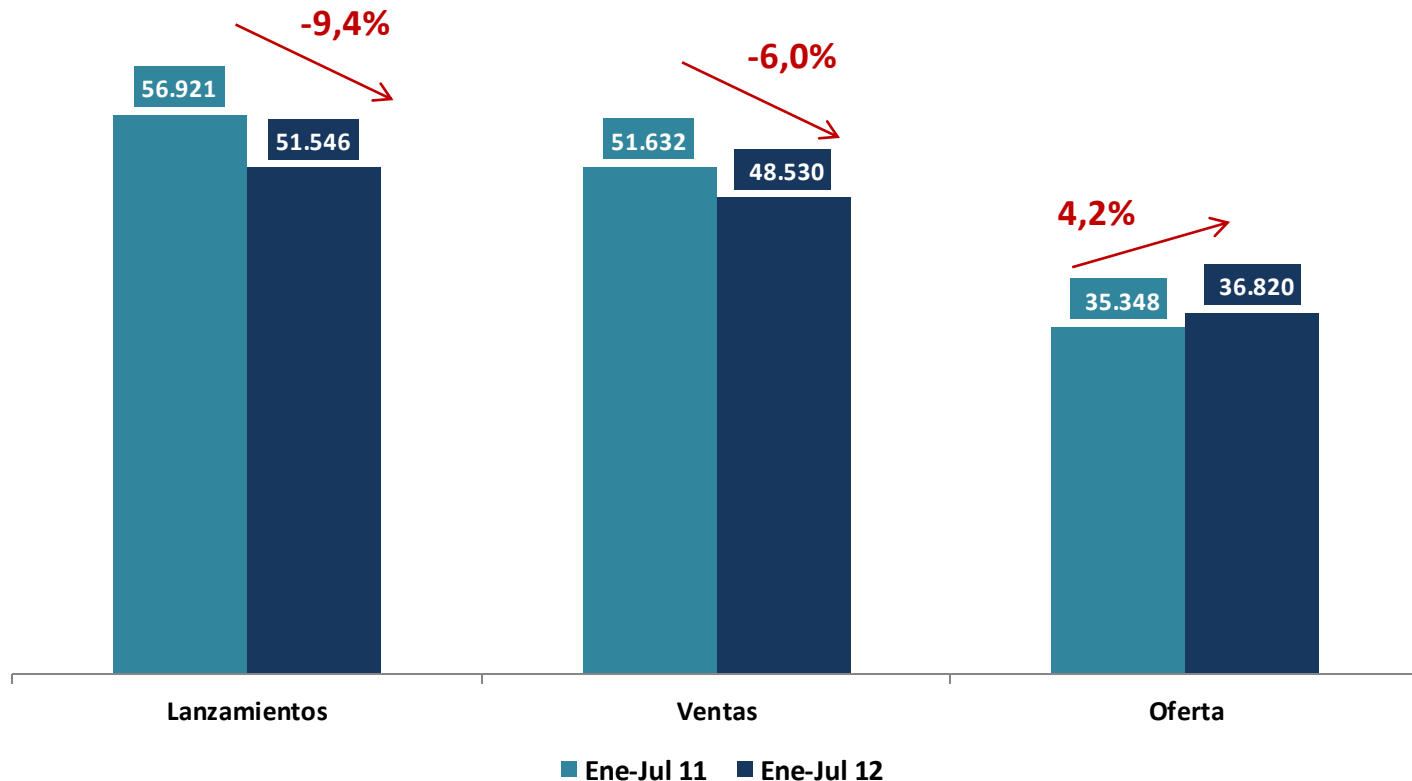
**Iniciaciones de Vivienda Bogotá
(Ac. 12 Meses - Miles de Unidades)**





El stock de oferta de vivienda se incrementa tras la caída en las ventas y a pesar de la desaceleración de los lanzamientos de nuevas unidades para la venta

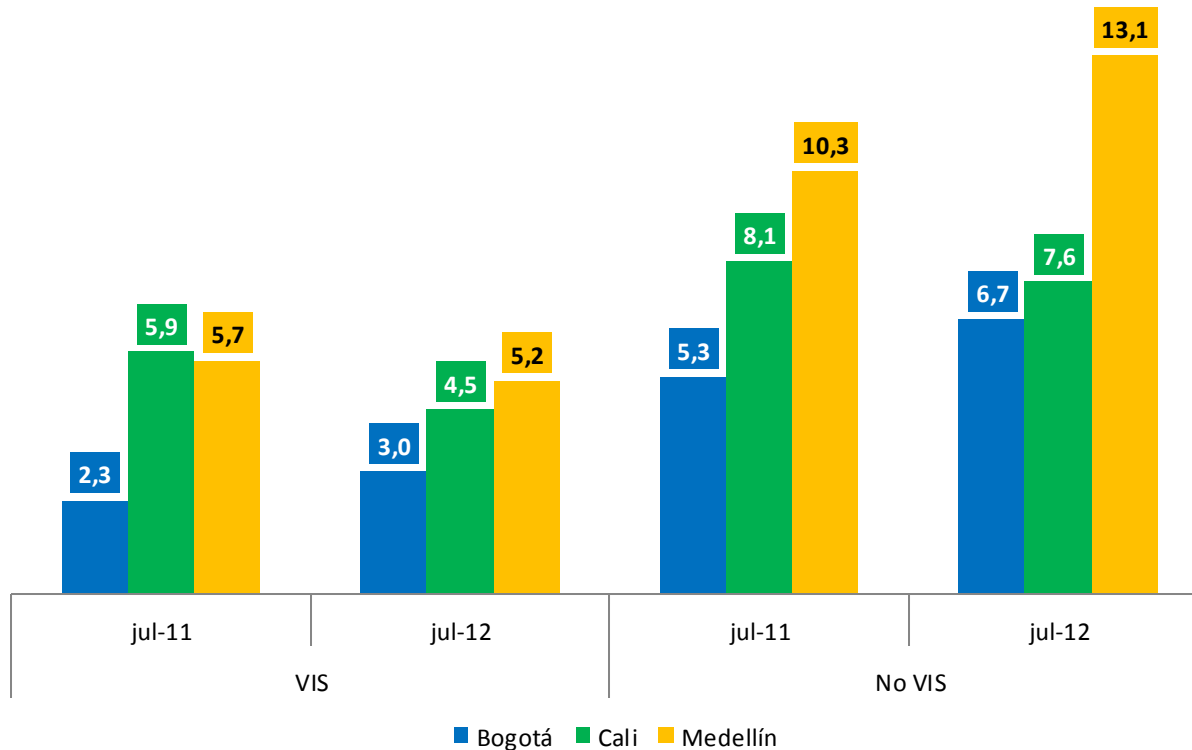
Lanzamientos, Ventas y Oferta de Vivienda (3 ciudades)





Las caídas en la demanda de vivienda han ampliado los tiempos de rotación de los inmuebles

Rotación del Inventario (Meses)





En el proyecto de ley del PGN 2013 se incrementó en 47% la inversión en Vivienda

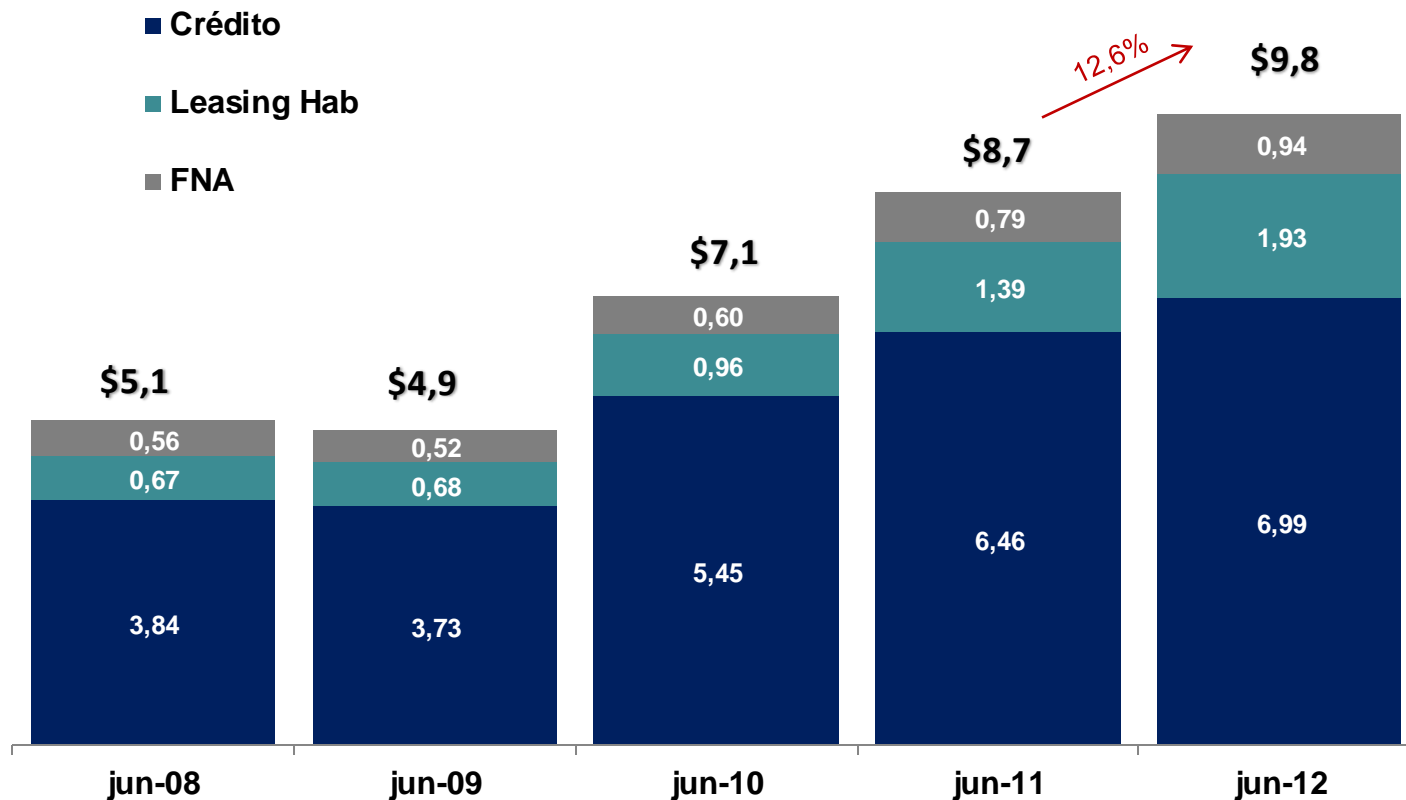
Recursos Presupuesto de Vivienda (Miles de Millones)

	2012	Proyecto 2013	Var. Anual
Total PGN	165.276	185.525	12,3%
Minambiente	1.139	1.430	25,5%
Subsidios - Vivienda Rural	168	260	54,8%
FONVIVIENDA	884	1.300	47,1%
FRECH	70	105	50,0%
Programa de Vivienda Gratuita	100	510	410,0%
Subsidios-ola invernal	167	50	-70,1%
Subsidios - desplazados	400	500	25,0%
Subsidio familiar de vivienda	105	82	-21,9%
Macroproyectos	41	53	27,9%



Los desembolsos de crédito de vivienda mantienen tasas de crecimiento de doble dígito...

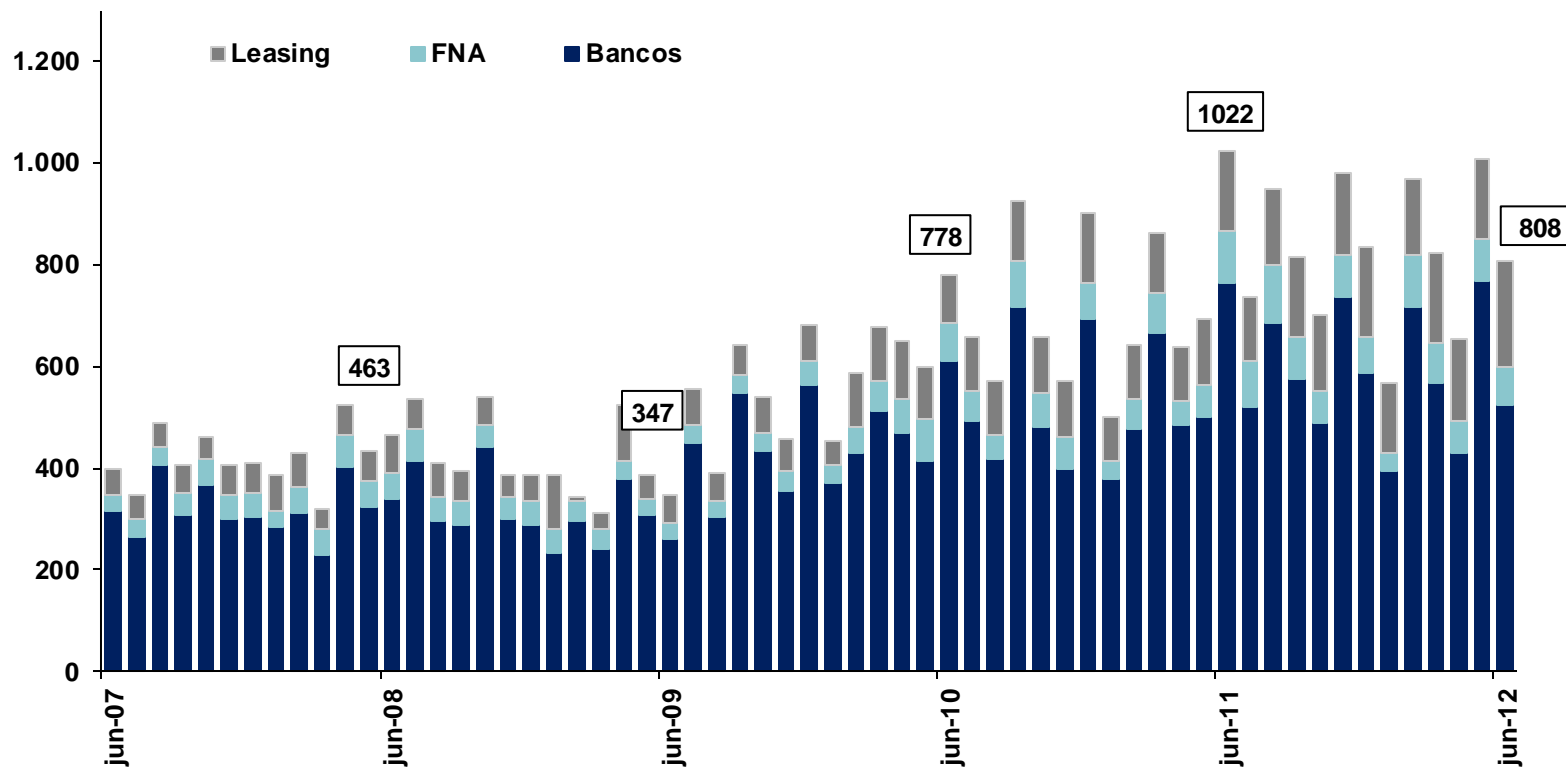
Desembolsos de Crédito Hipotecario (Ac. 12 Meses - Billones)





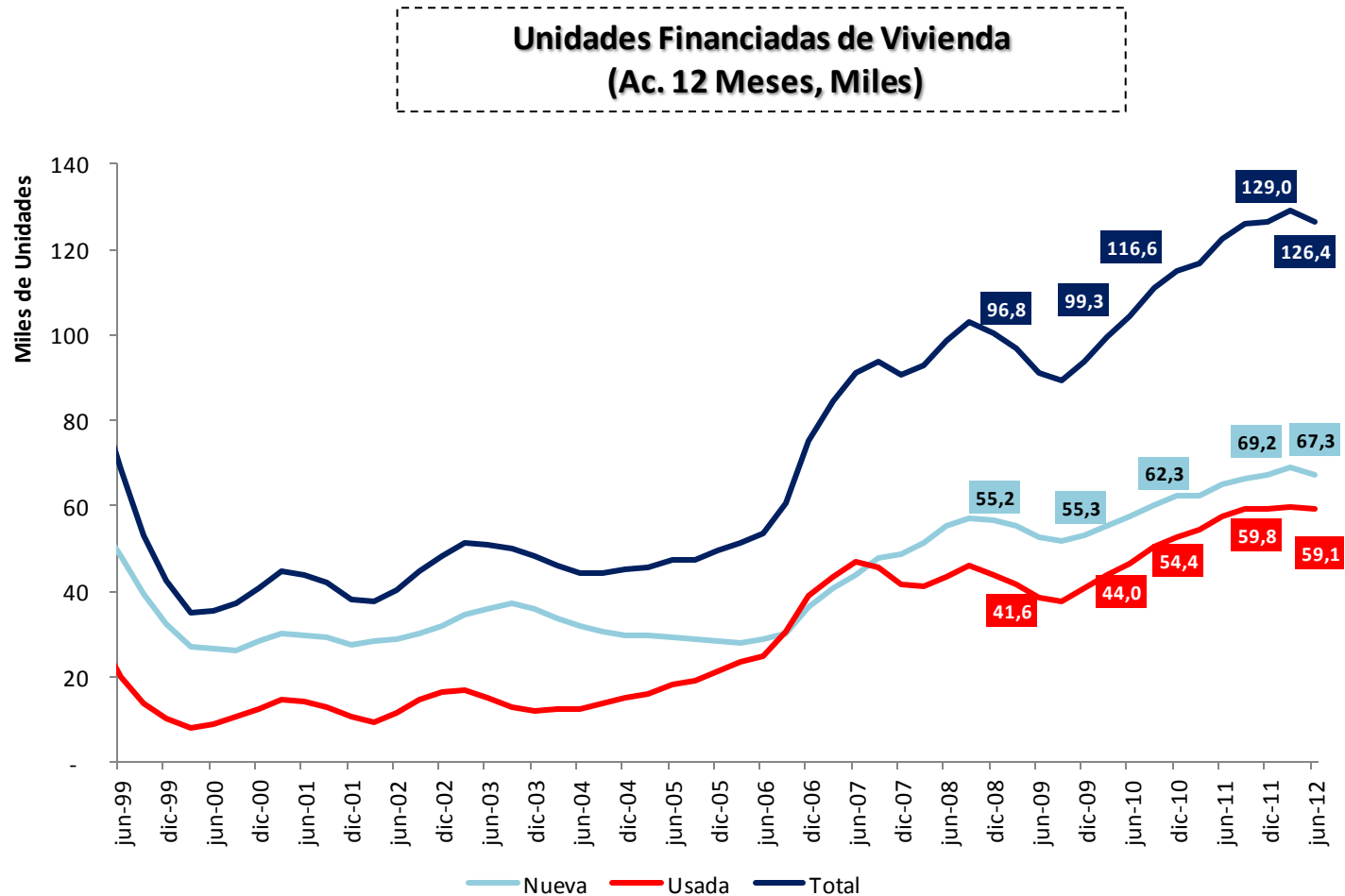
...aunque en términos mensuales ya se registran caídas importantes...

Desembolsos de Crédito Hipotecario (Mensuales – Miles de Millones)





...que evidencia el menor número de créditos desembolsados

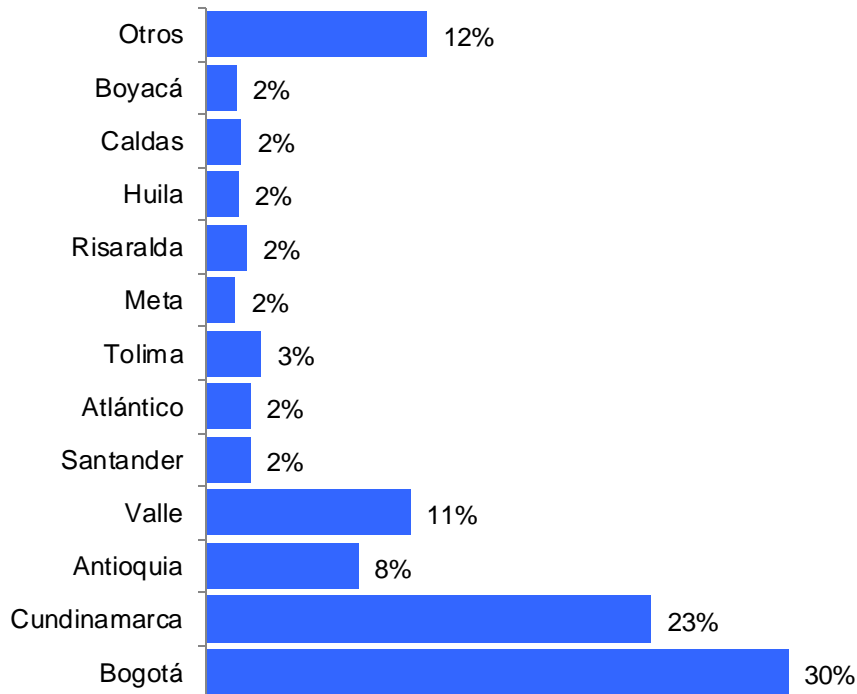




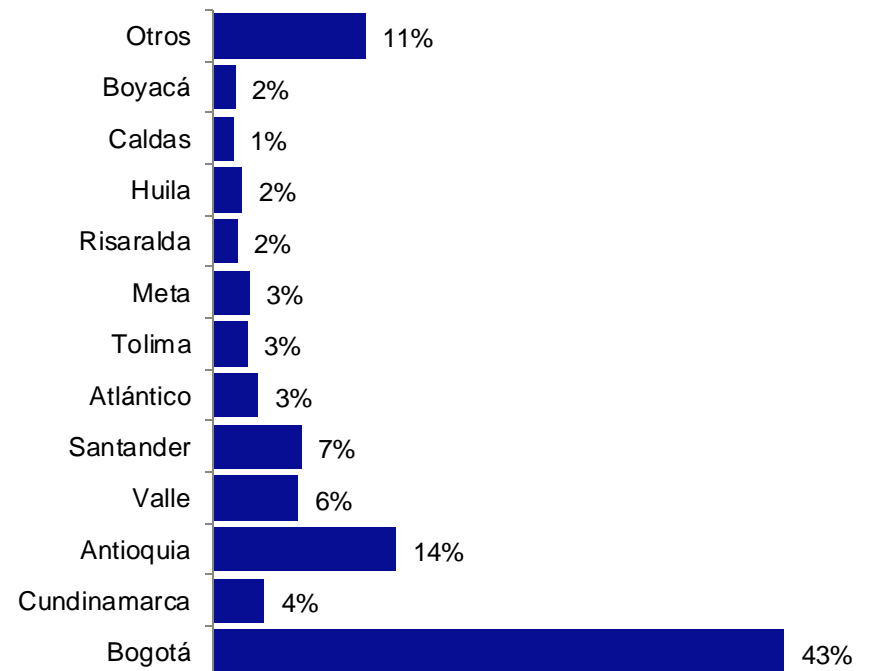
Financiación de Vivienda

Regionalmente, la participación de Bogotá sigue siendo muy importante, por lo que una disminución de la actividad residencial en esta ciudad puede tener un impacto devastador

Número de VIS Financiadas (%)



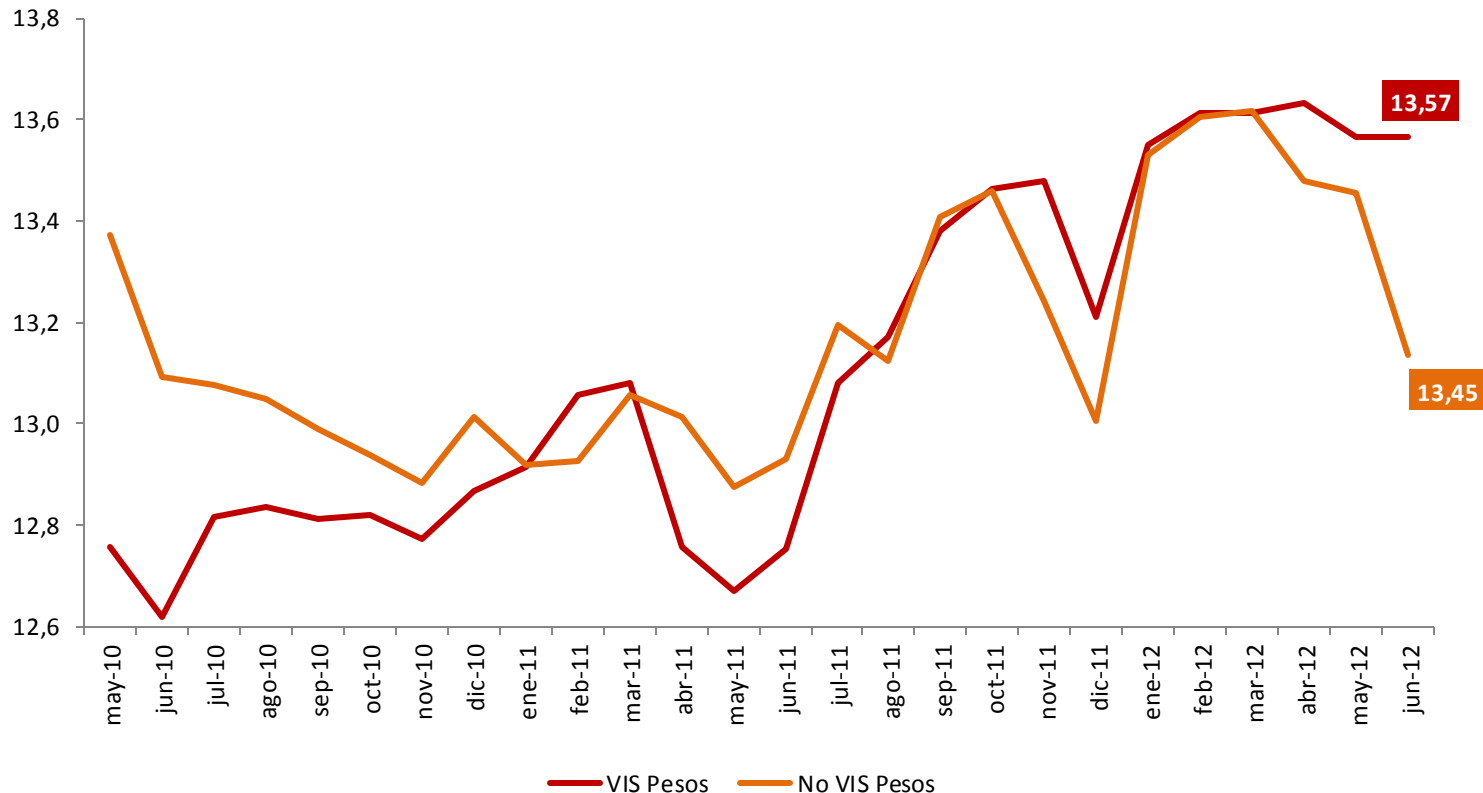
Número de NO VIS Financiadas (%)





Durante el primer semestre las tasas de interés se incrementaron cerca de 100 puntos básicos. Esta tendencia se ha corregido a la baja en los últimos dos meses

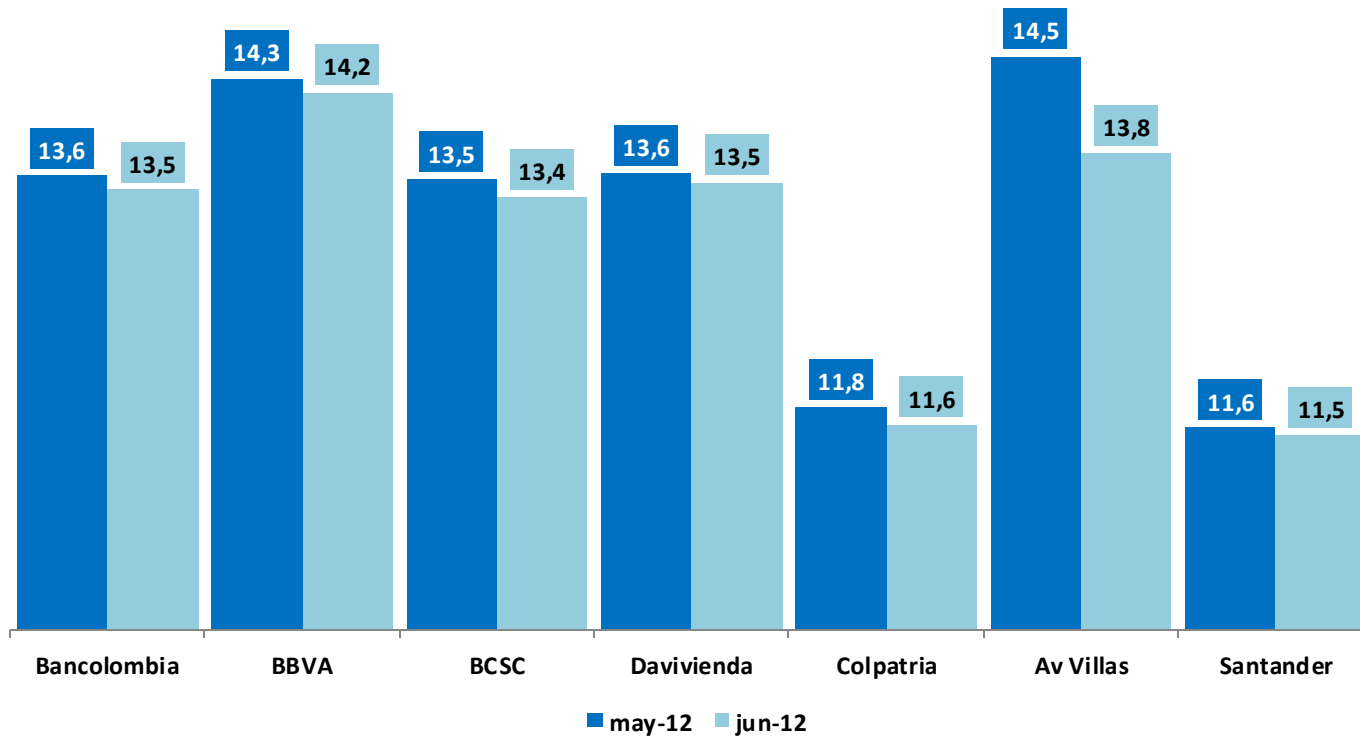
Tasas de Interés del Crédito Hipotecario – Pesos (%)





Las disminuciones de las tasas de interés de largo plazo de la economía han permitido dinamizar la competencia en la colocación de crédito hipotecario

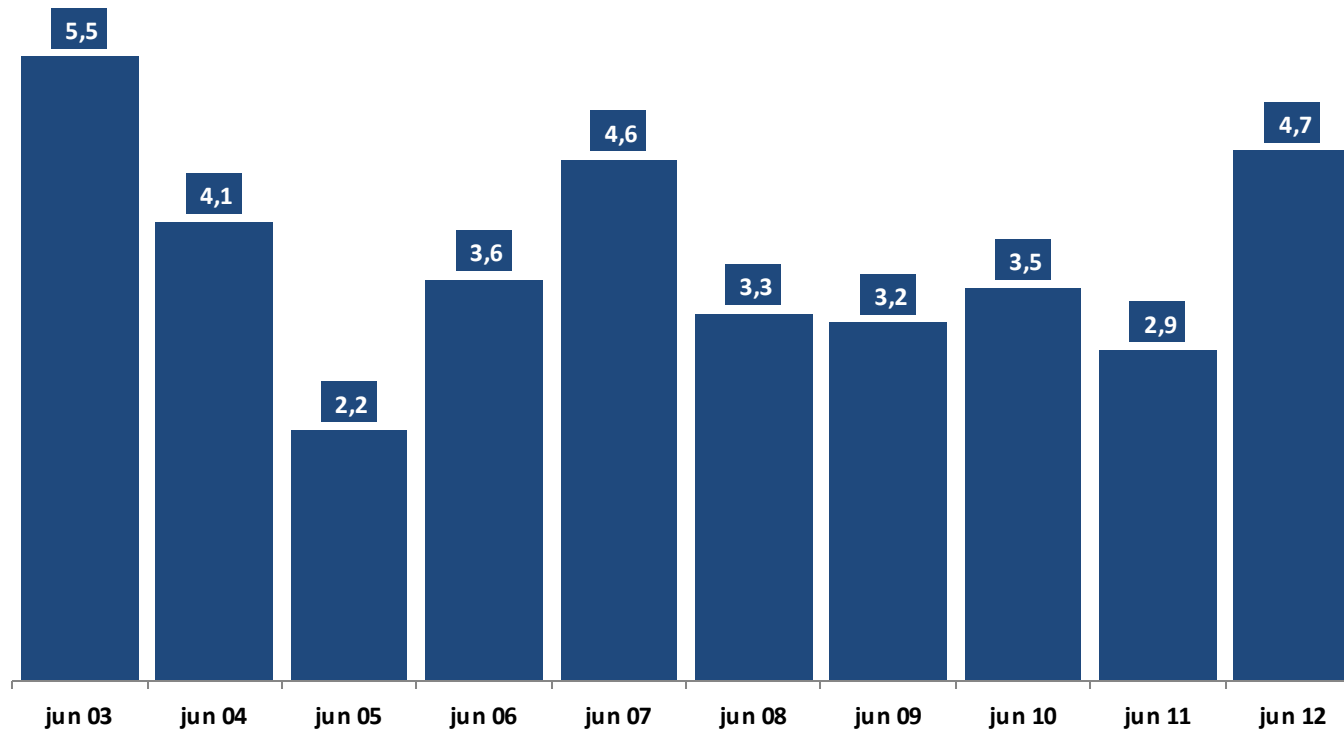
Tasas de Interés del Crédito Hipotecario No VIS Pesos (%)





El comportamiento implícito del prepago de la cartera hipotecaria se ha disminuido durante 2012...

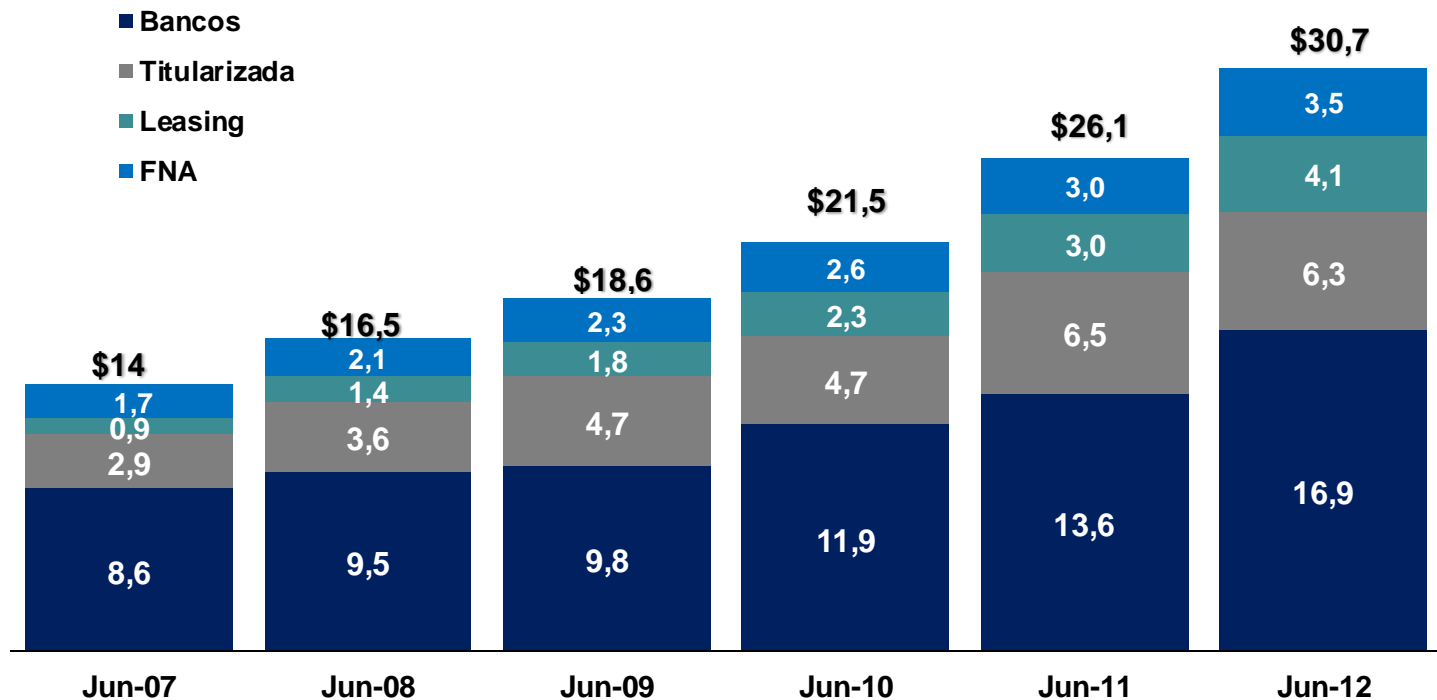
**Tiempo de Rotación Cartera de Vivienda
(Años)**





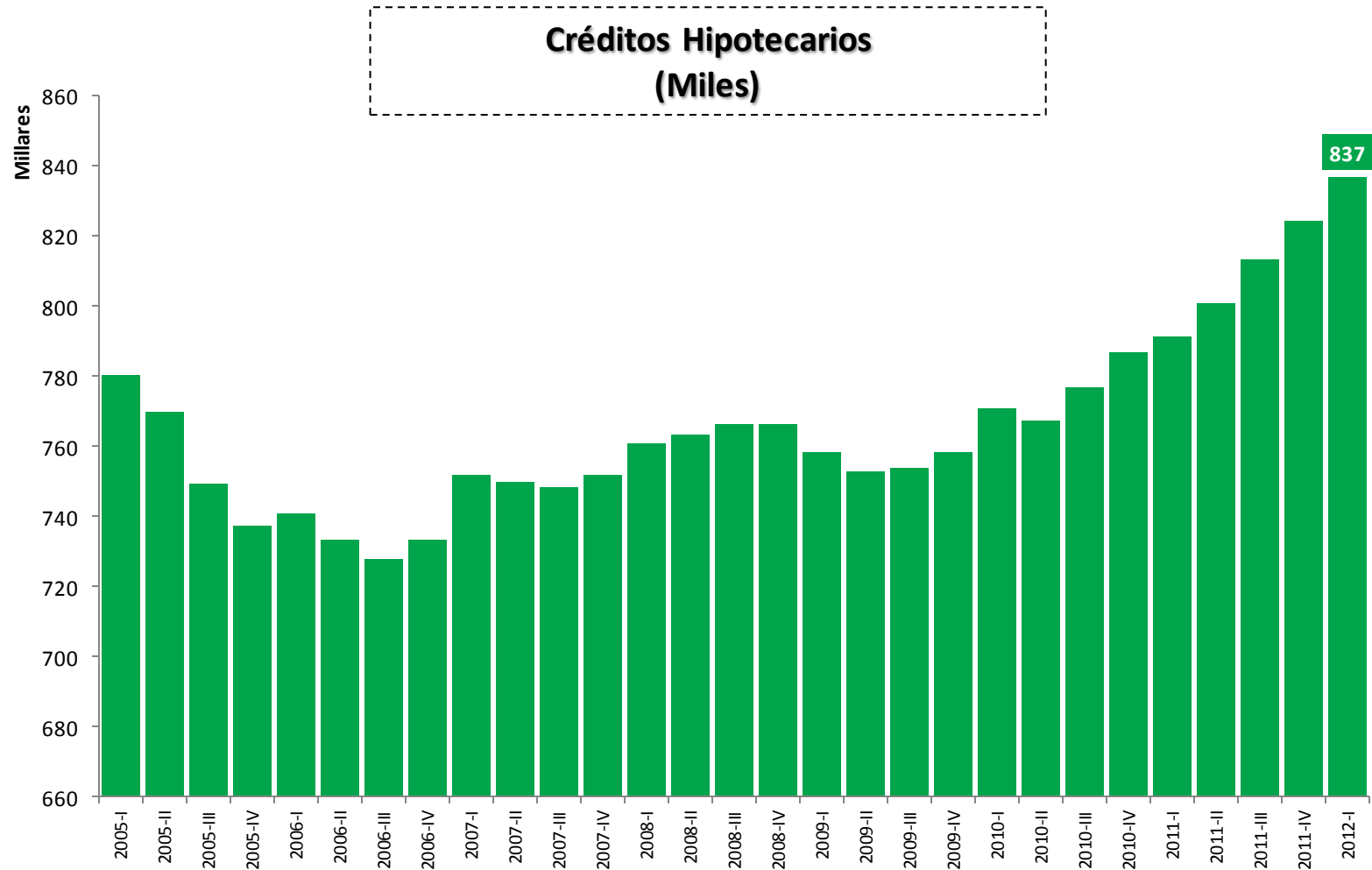
...lo que ha favorecido el incremento de 18% en el saldo durante los últimos 12 meses

Saldo de Cartera Hipotecaria (Billones de Pesos)





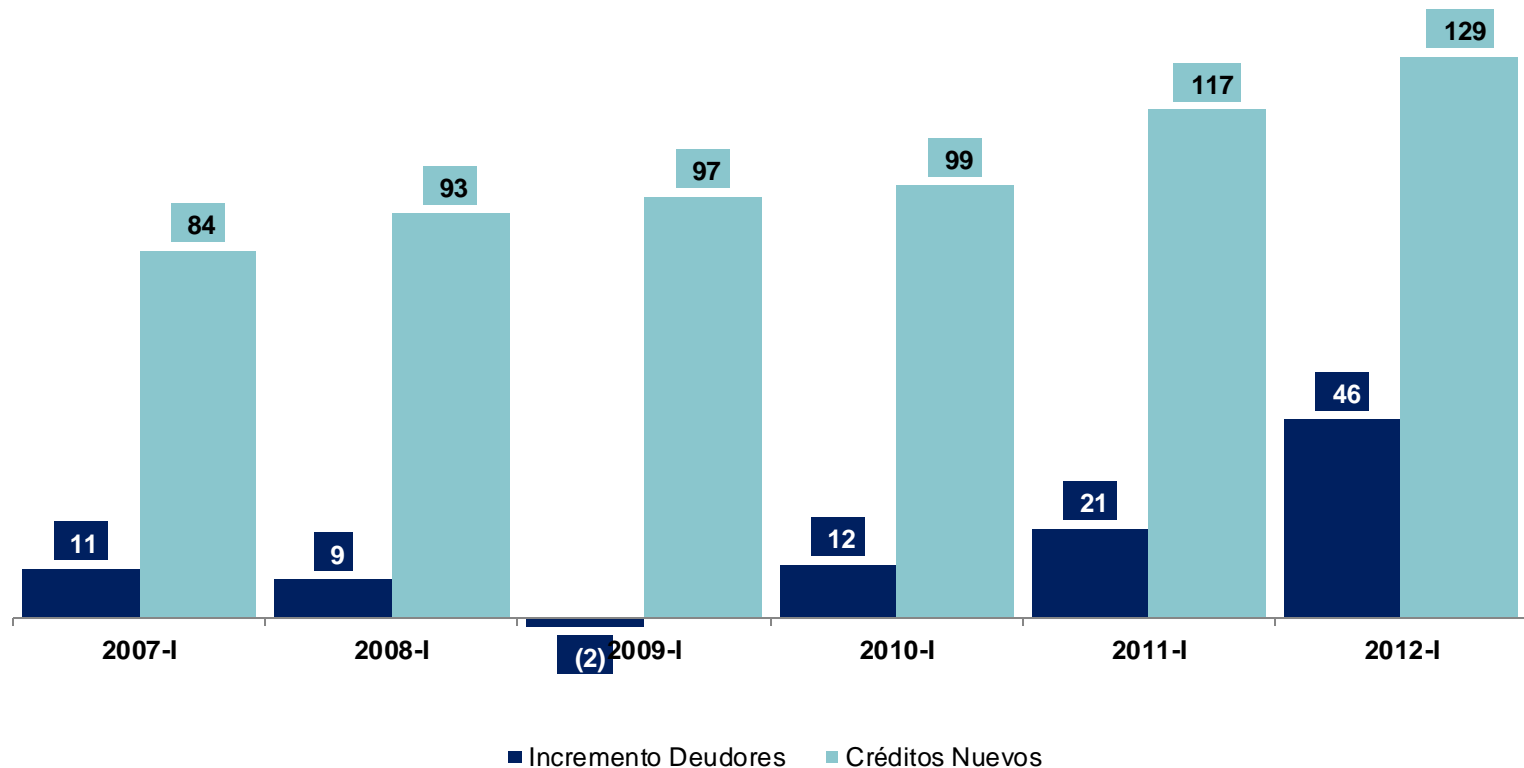
El número de deudores hipotecarios en el sistema crece 5% anual en promedio, la tasa más alta de los últimos 7 años





Entre 2010 y 2012 se han originado cerca de 350 mil créditos pero solo se han incrementado en 80 mil los deudores

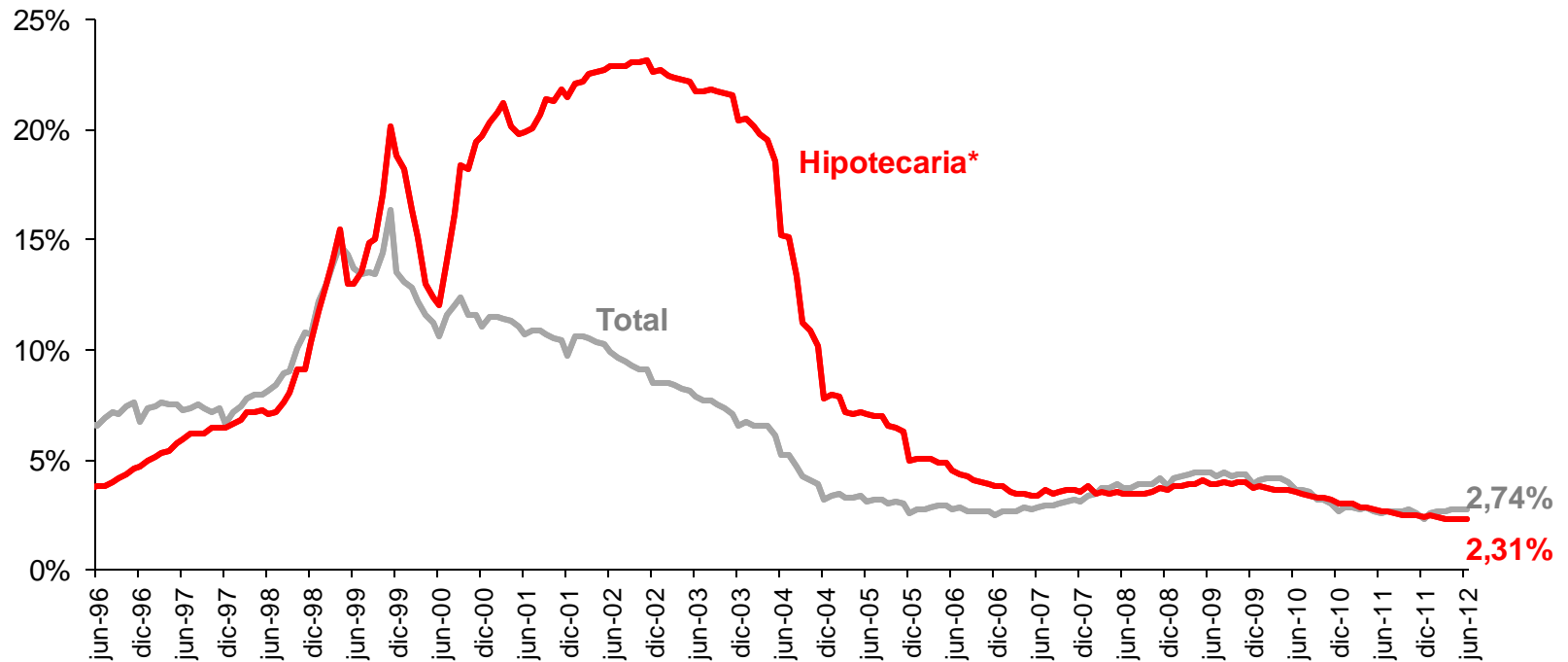
**Dinámica Deudores de Crédito de Vivienda
(Miles)**





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