



**Titularizadora
Colombiana**
UNA CASA PARA TODOS

Indicadores Sector Hipotecario Marzo 2012

Mayo de 2012



I. Sector Hipotecario – Análisis Regional

II. Riesgo de Crédito (Cartera Hipotecaria)



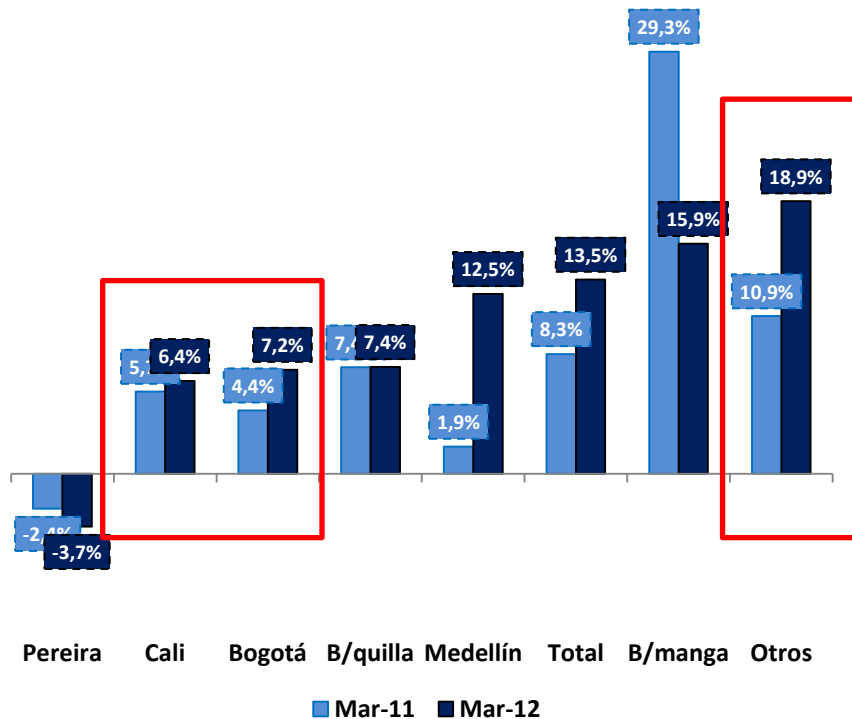
I. Sector Hipotecario – Análisis Regional

II. Riesgo de Crédito (Cartera Hipotecaria)

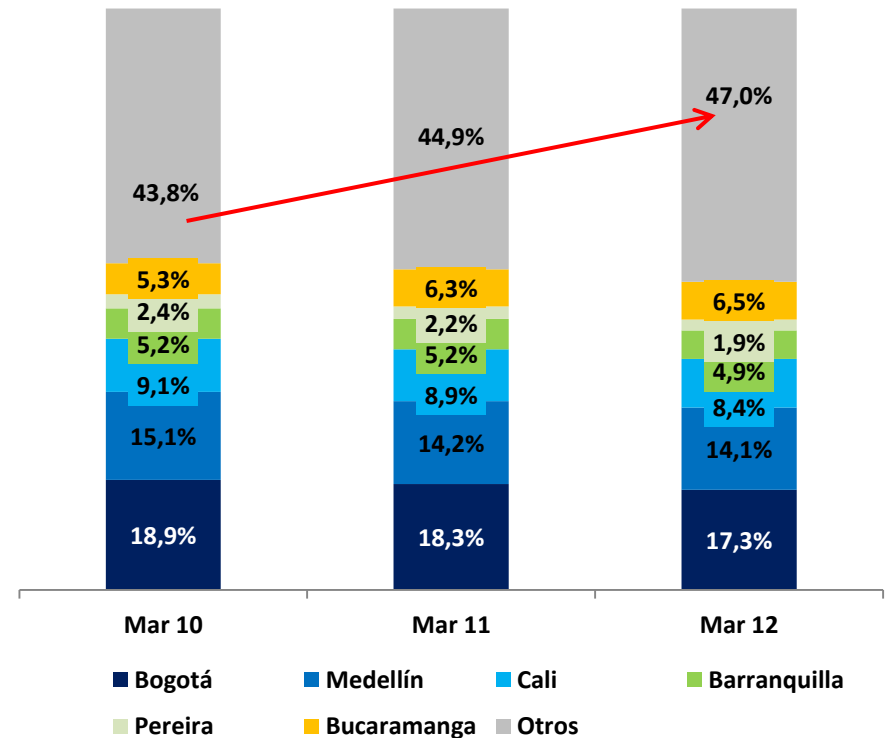


En el último año, la actividad edificadora ha estado liderada por las ciudades intermedias

Var. Anual Despachos de Cemento

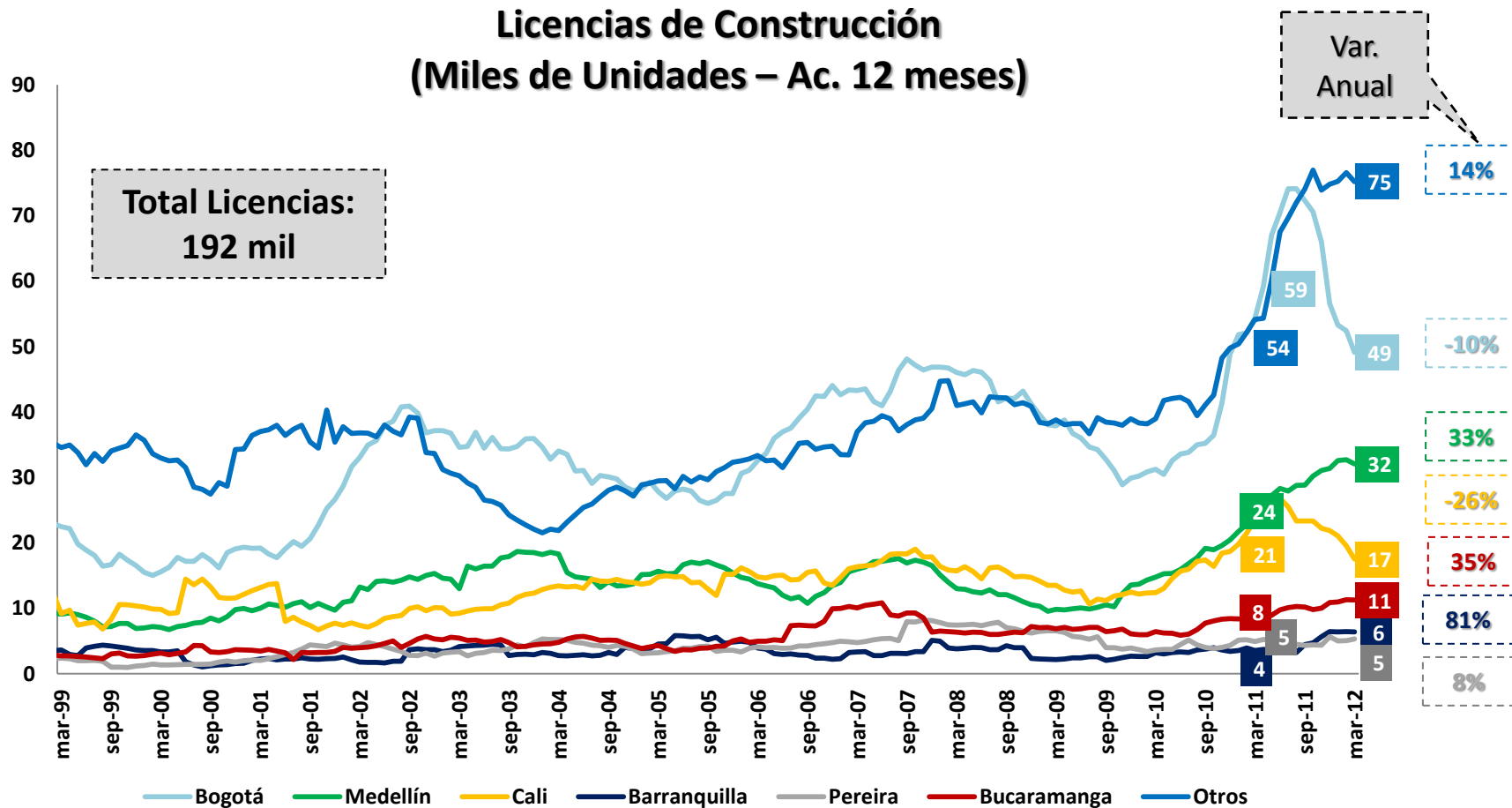


Part. Despachos de Cemento por Ciudades





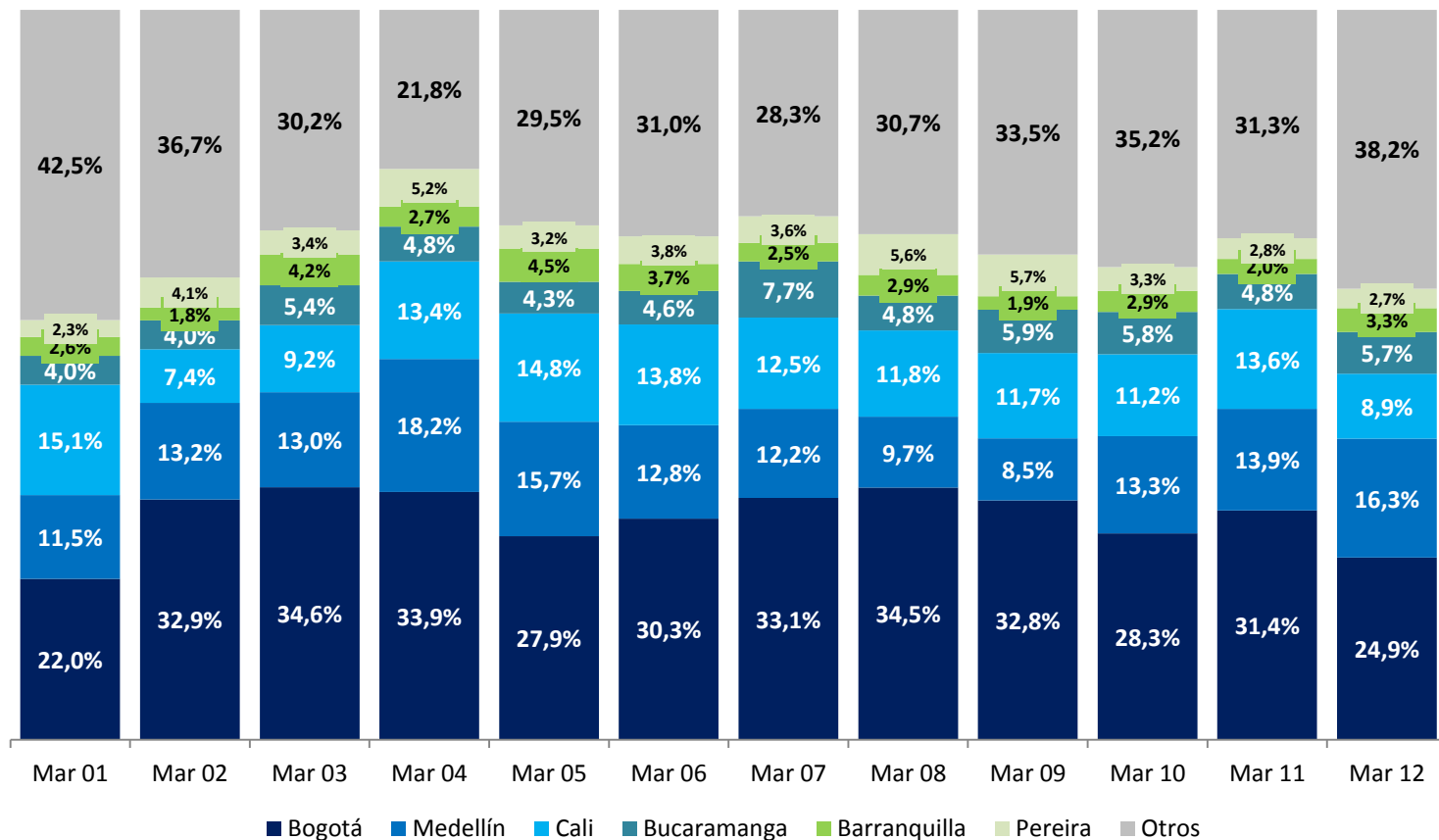
Ciudades como Valledupar, Barrancabermeja, Villavicencio y Yopal (con alta actividad minero energética) han compensado las caídas de grandes urbes como Bogotá y Cali





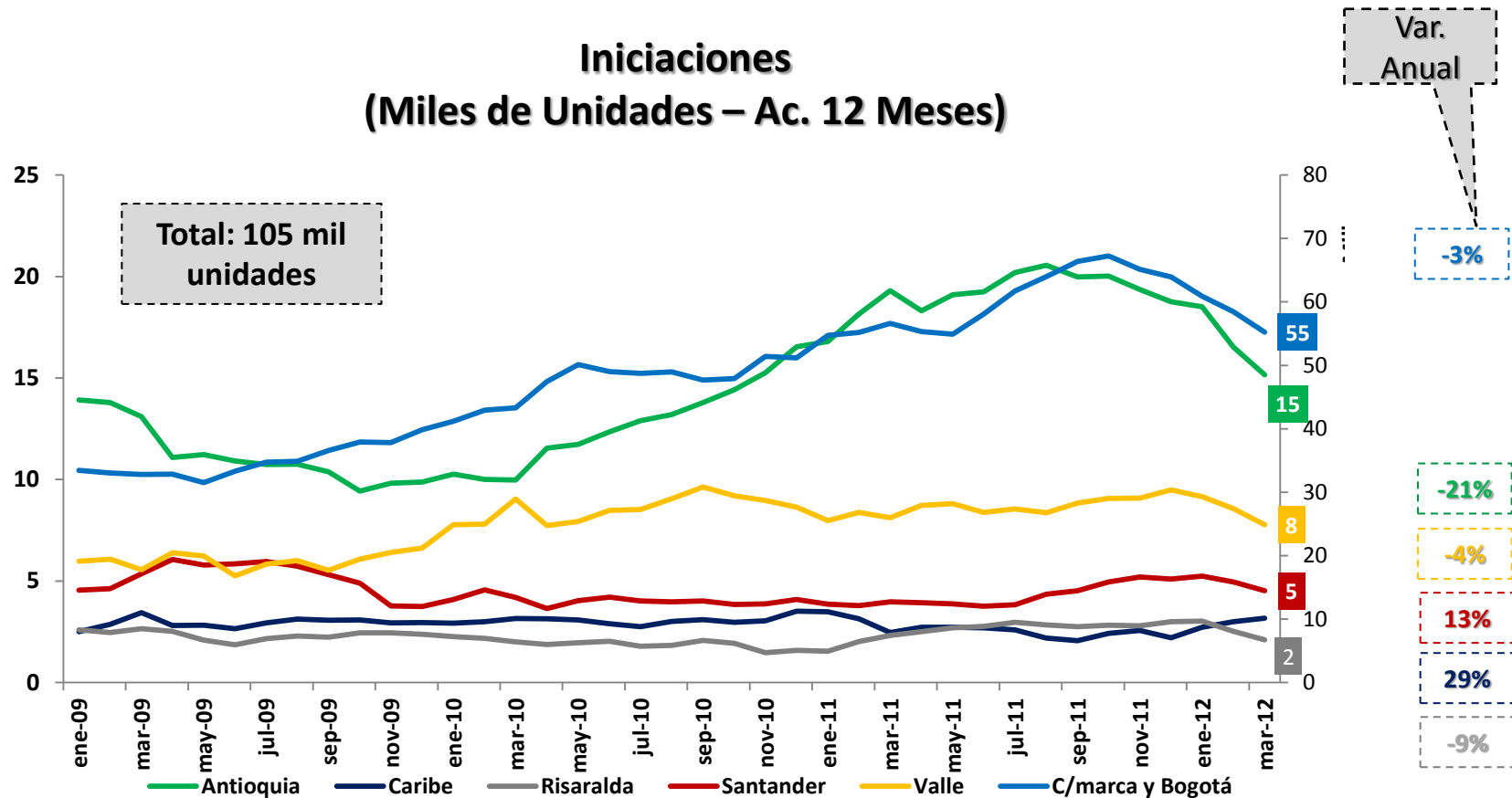
Aunque Medellín, Barranquilla y Bucaramanga mantienen altos niveles de crecimiento

Participación por Ciudades Licencias de Construcción



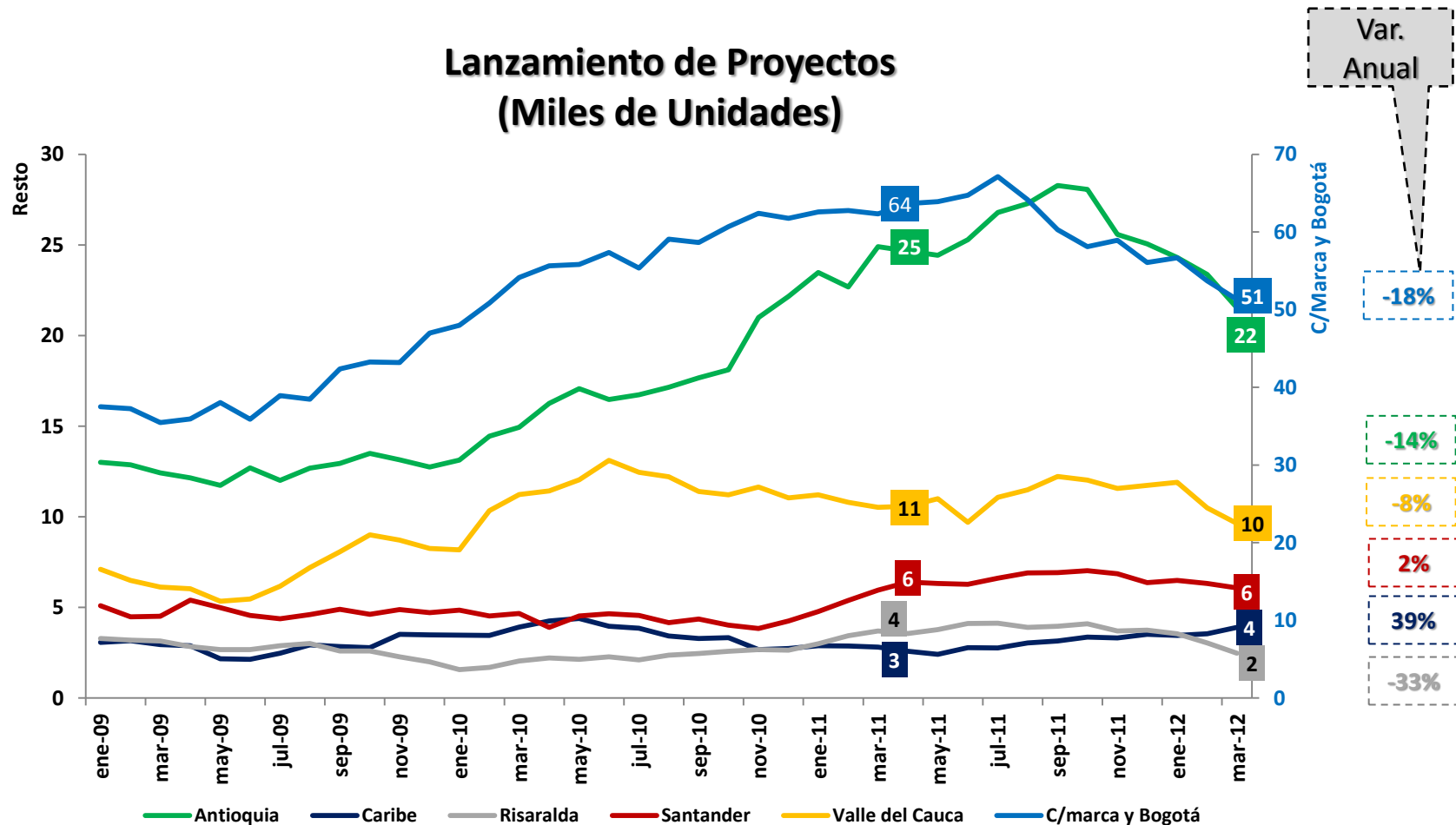


El total de unidades iniciadas creció 3% en los últimos 12 meses. Sin embargo, Cundinamarca, Antioquia y Valle registraron caídas particularmente en VIS





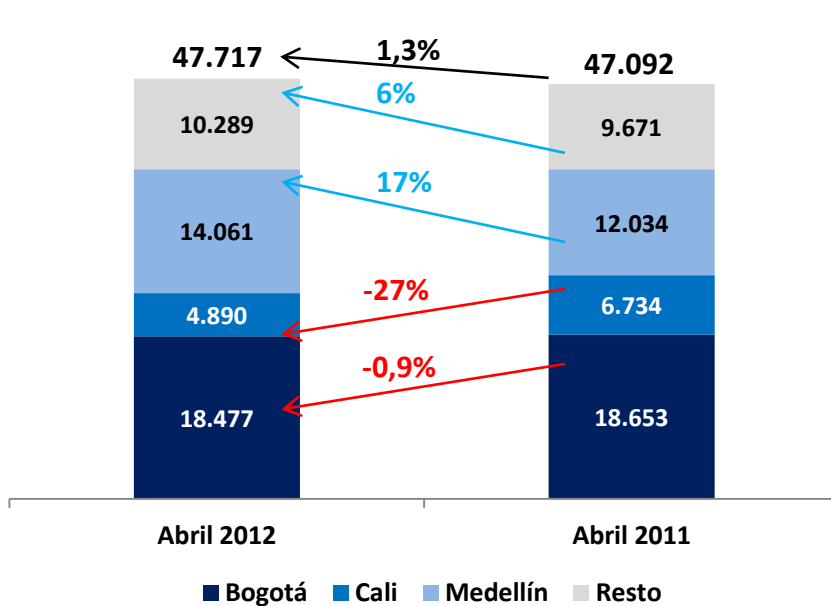
Los lanzamientos en Bogotá han caído producto de la incertidumbre en el desarrollo de la infraestructura urbana



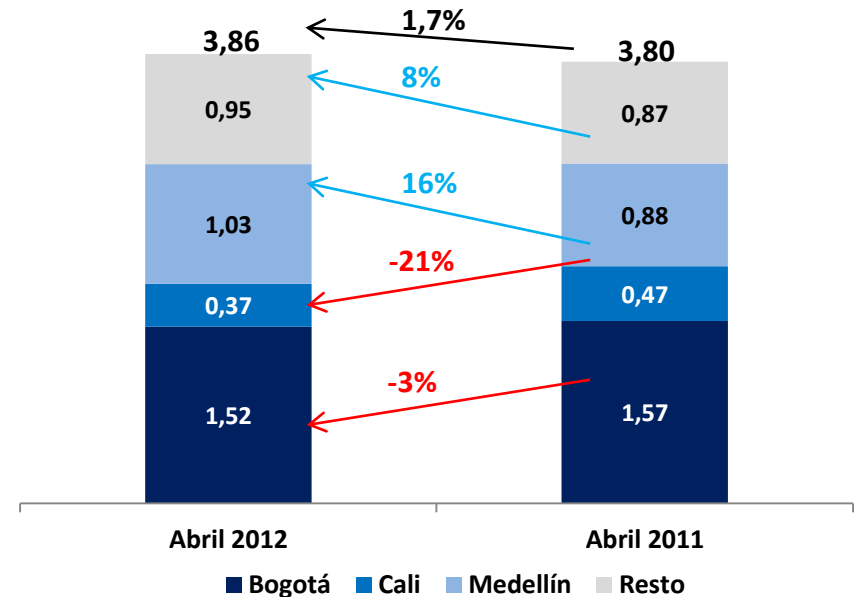


Por lo que la oferta se ha contraído en Bogotá (aunque menos grave que en Cali)

Oferta (Unidades)

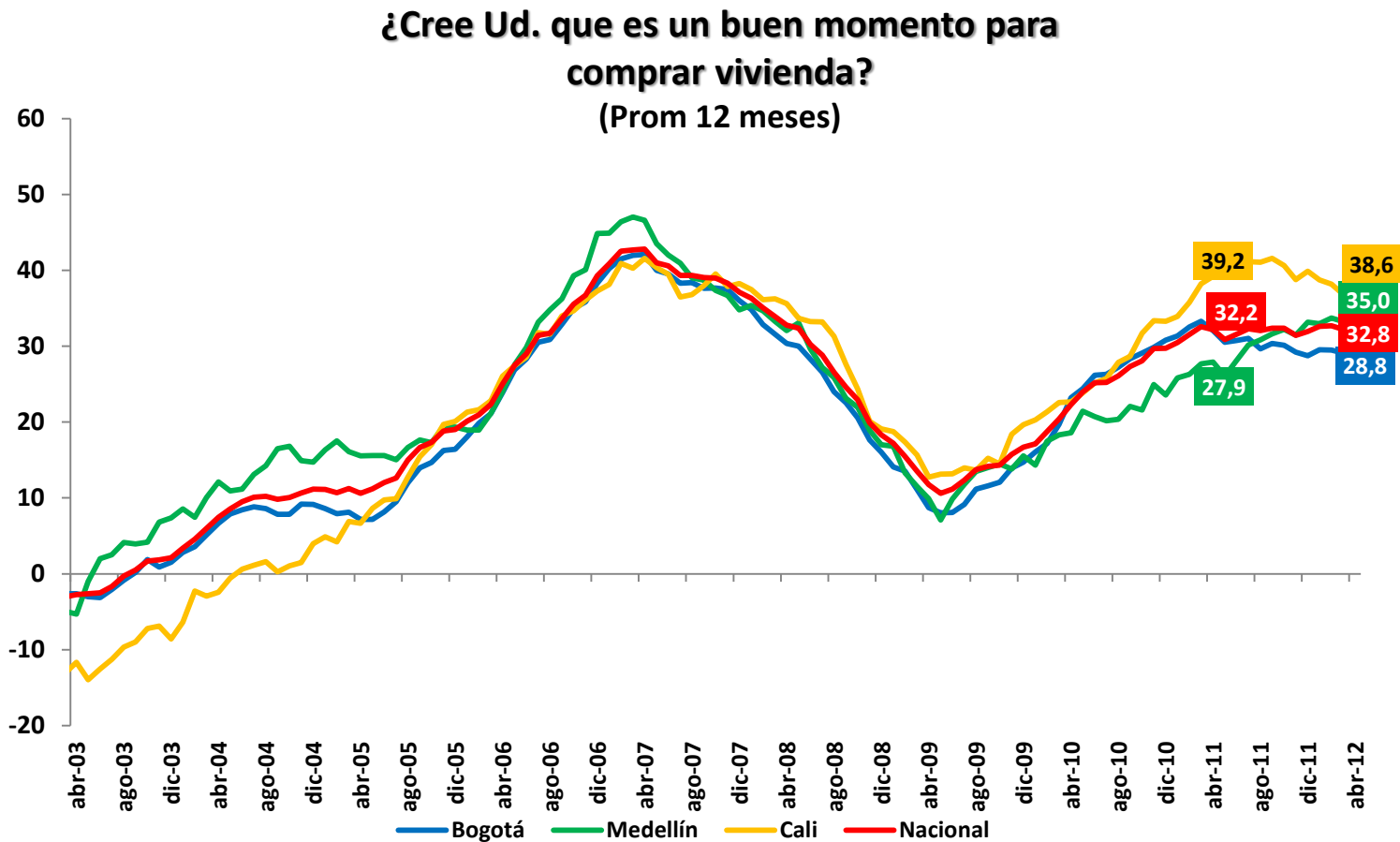


Oferta (Millones de M2)





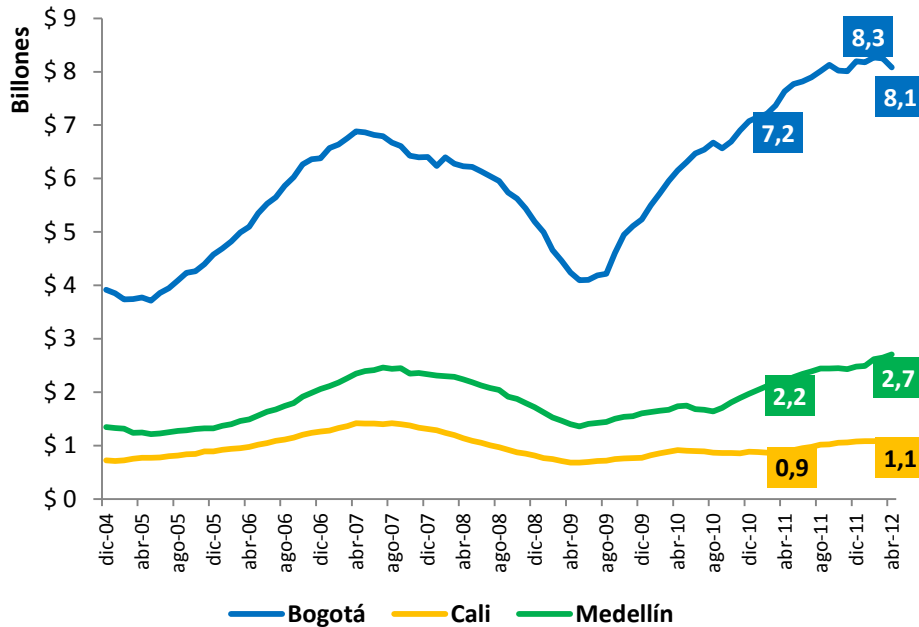
Por su parte, la confianza de los compradores de vivienda permanece en niveles altos



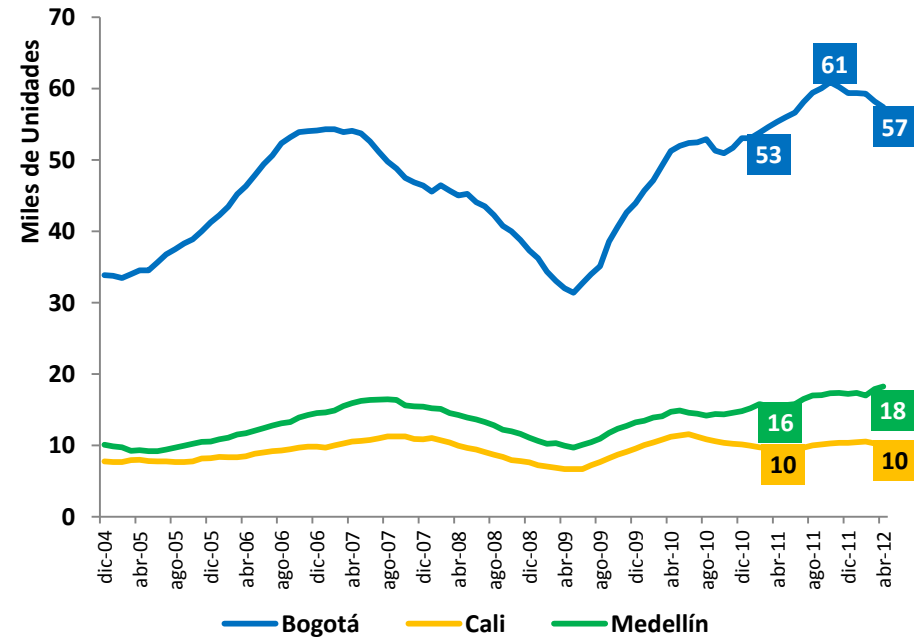


Lo que se ha traducido en un buen comportamiento de las ventas.
Bogotá ya refleja un cambio en la tendencia

Valor Ventas - Ac. 12 Meses (Billones de Pesos)



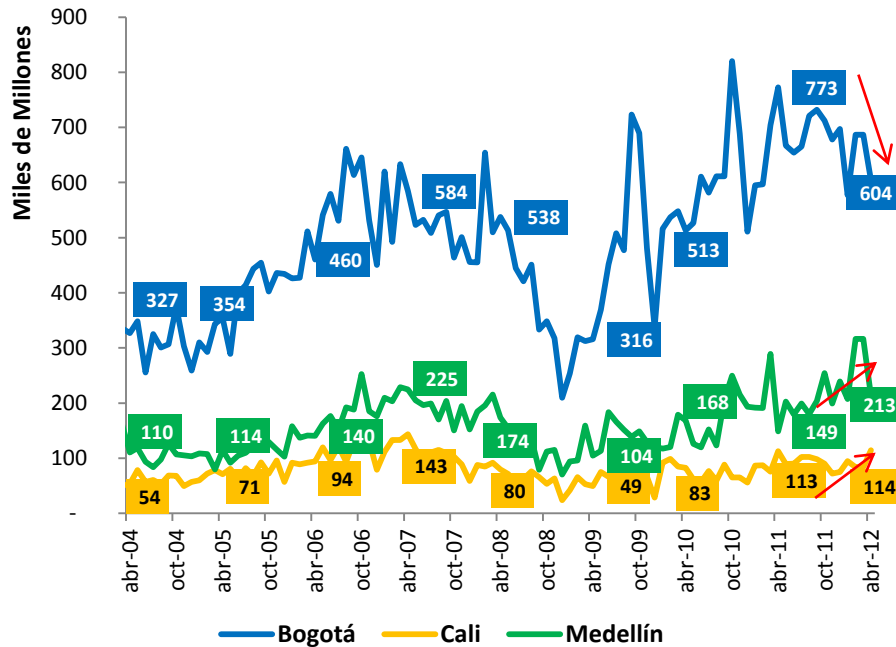
Unidades Vendidas - Ac. 12 Meses (Miles)



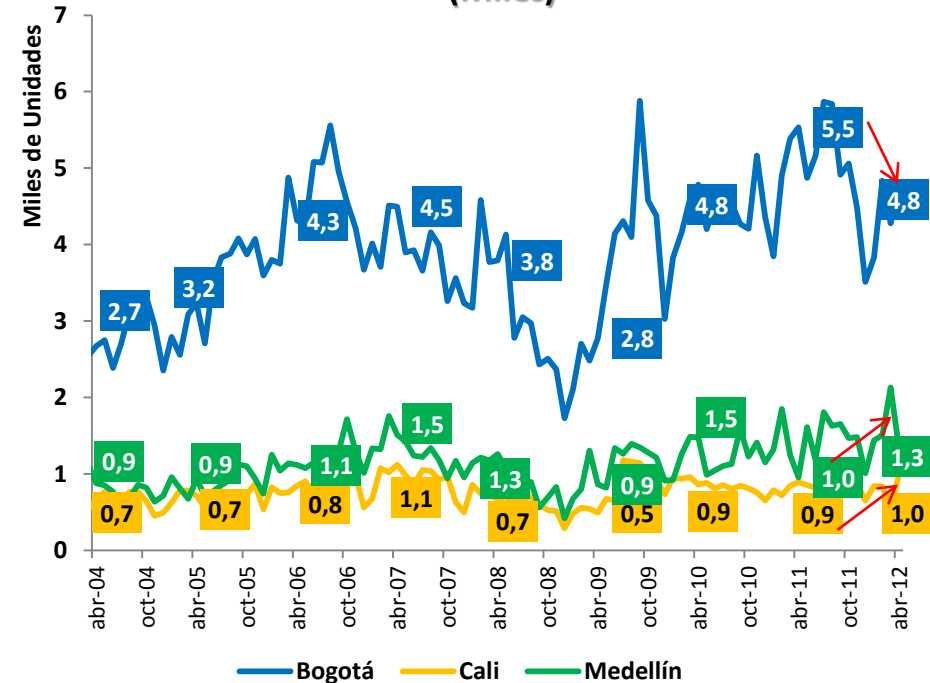


Las ventas de vivienda en Bogotá se desaceleraron a partir del último trimestre de 2011

Valor Ventas - Mensual (Miles de Millones)



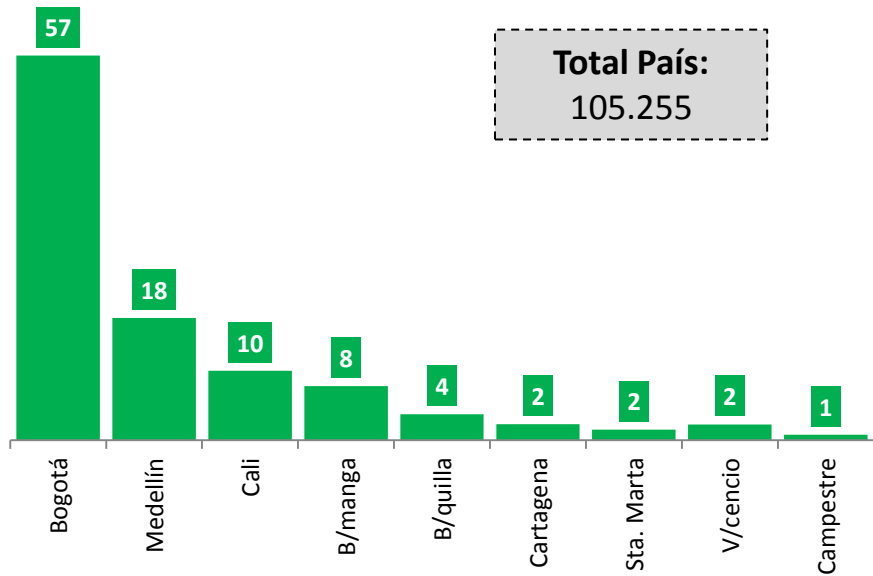
Unidades Vendidas - Mensual (Miles)



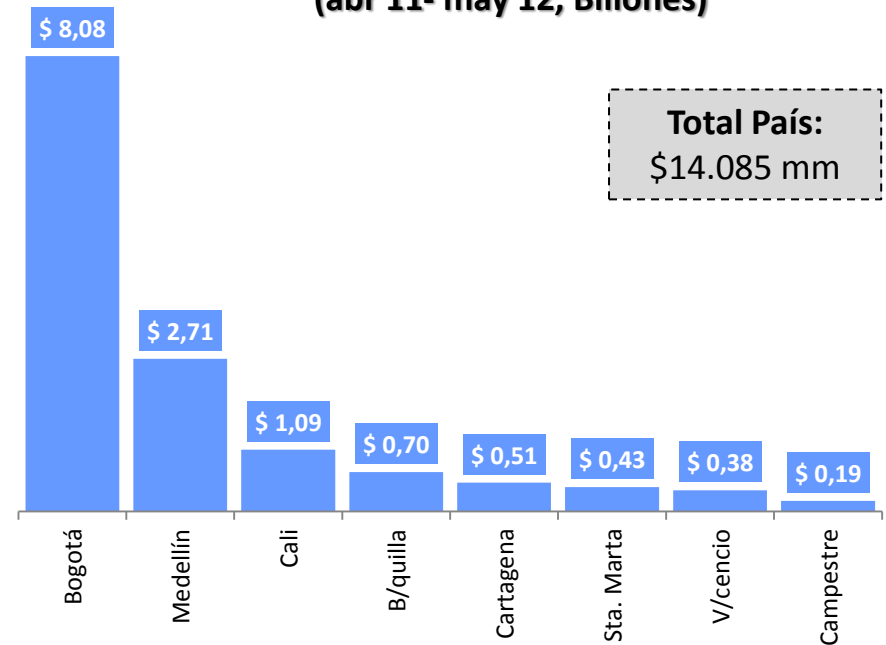


El peso relativo de Bogotá dentro del sector edificador es muy importante, por lo que su caída genera una alarma

Unidades Vendidas
(abr 11- may 12, Miles)



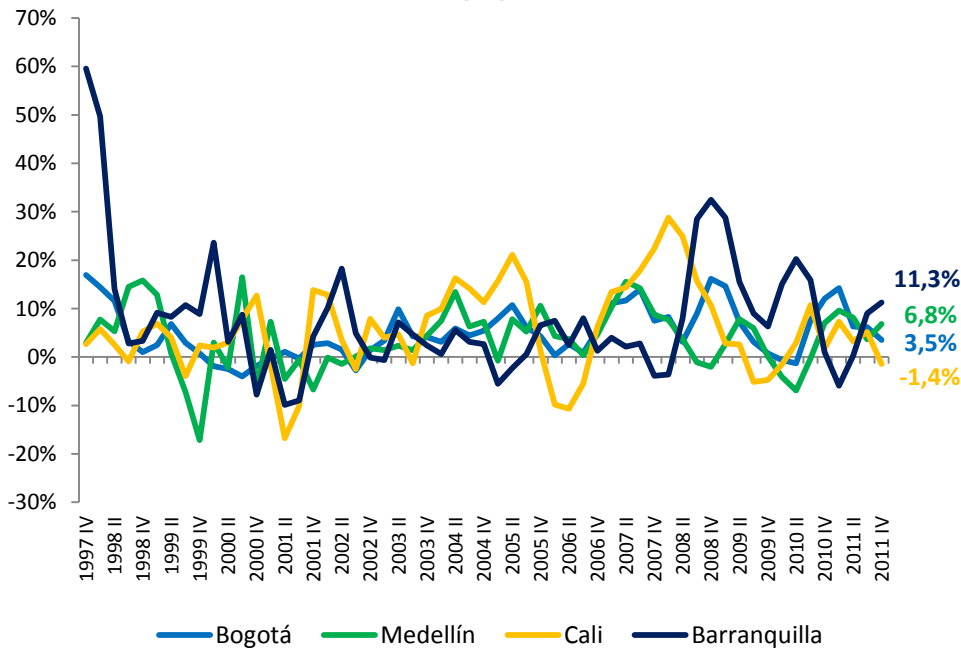
Valor Ventas
(abr 11- may 12, Billones)



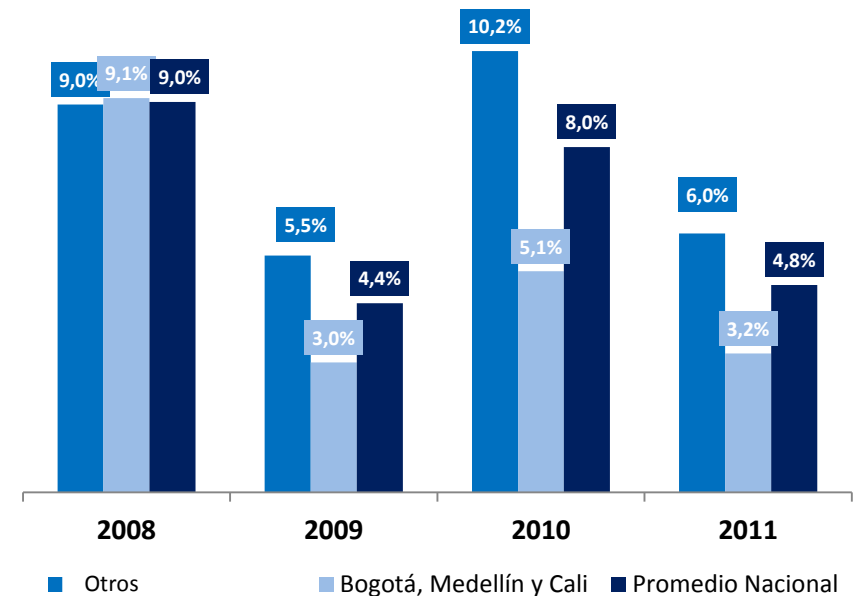


Las menores presiones de demanda en Bogotá y Cali han moderado el crecimiento en precios, especialmente en los estratos bajos y medios

Var. Anual Precios Estrato Bajo (%)



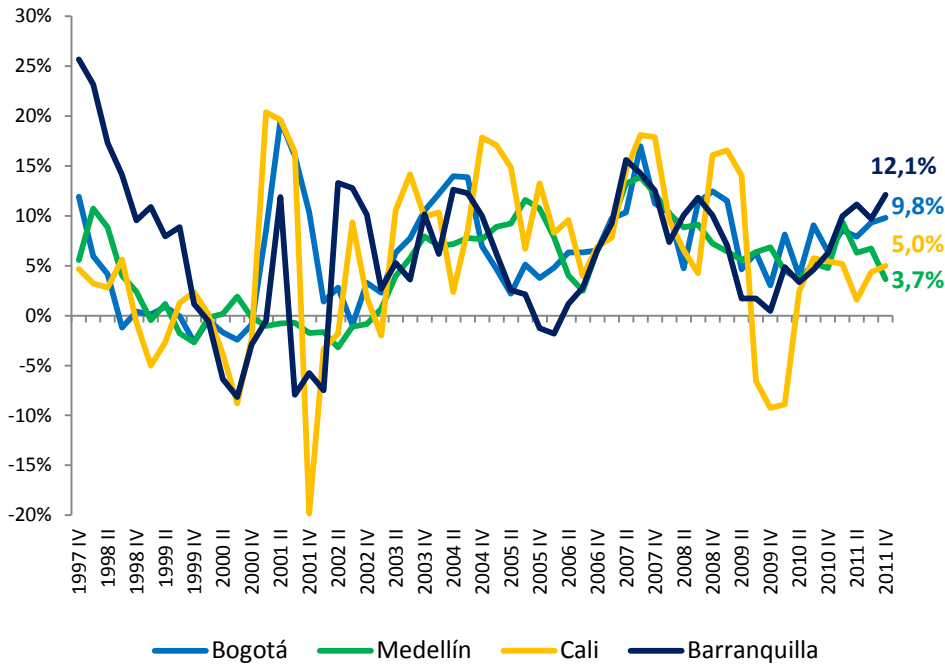
Var. Anual Promedio Precios Estrato Medio (%)



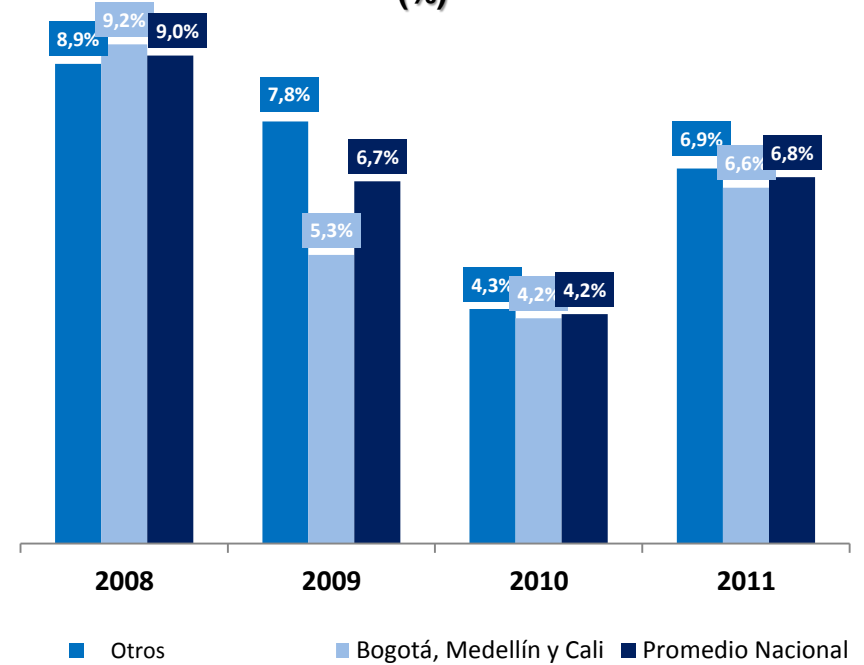


Mientras que los estratos altos mantienen su tendencia creciente

Var. Anual Precios Estrato Alto (%)



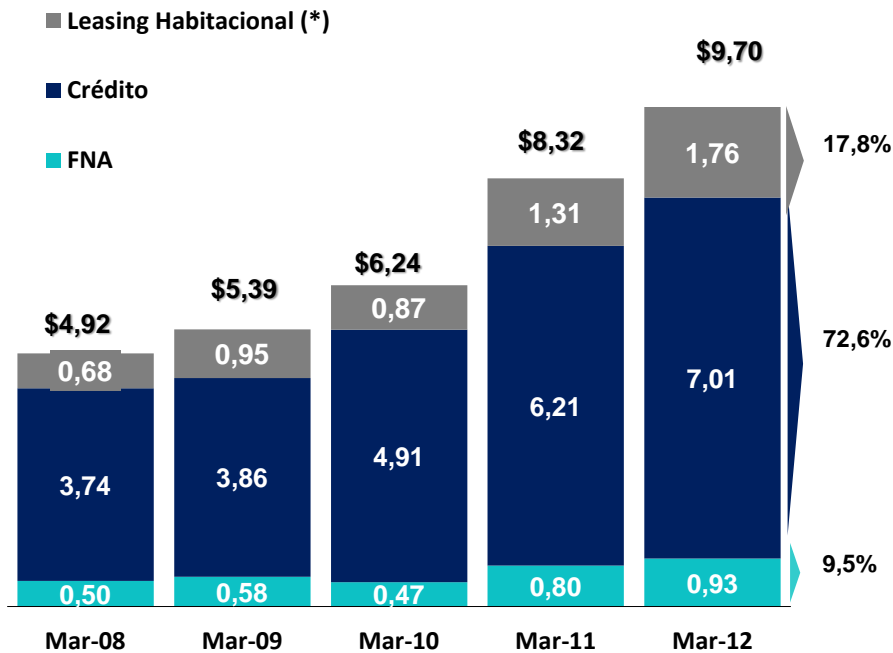
Var. Anual Promedio Precios Estrato Alto (%)



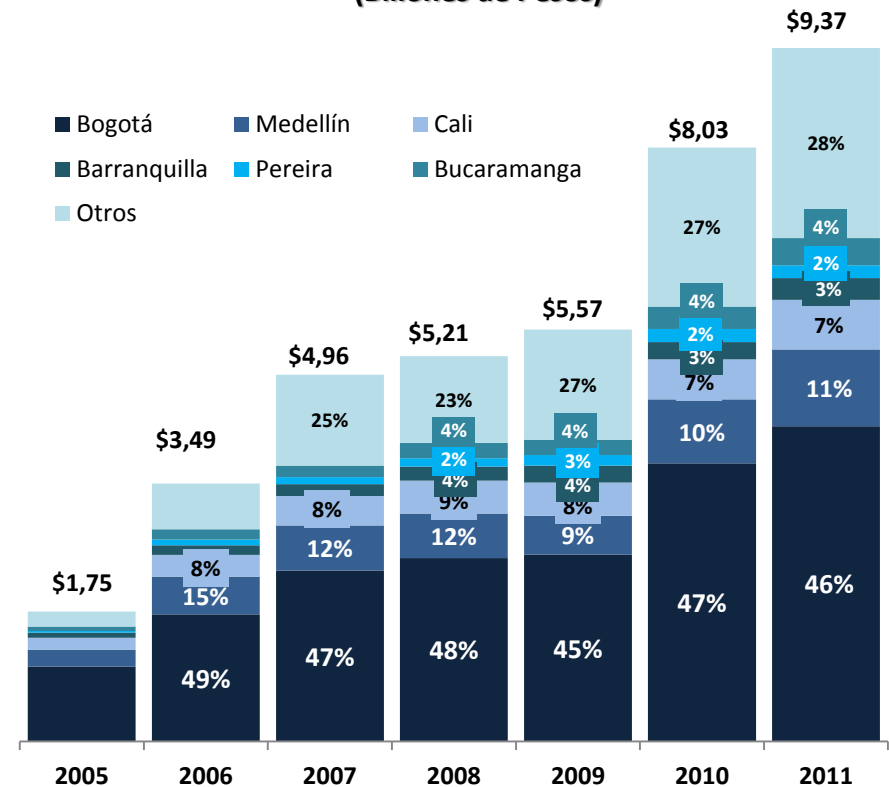


Las originaciones de las ciudades intermedias han crecido en términos relativos como consecuencia de la evolución de la demanda y de los precios de vivienda

Desembolsos Totales
(Billones de Pesos) – Acumulado 12 Meses



Desembolsos Cartera Hipotecaria por Ciudades
(Billones de Pesos)

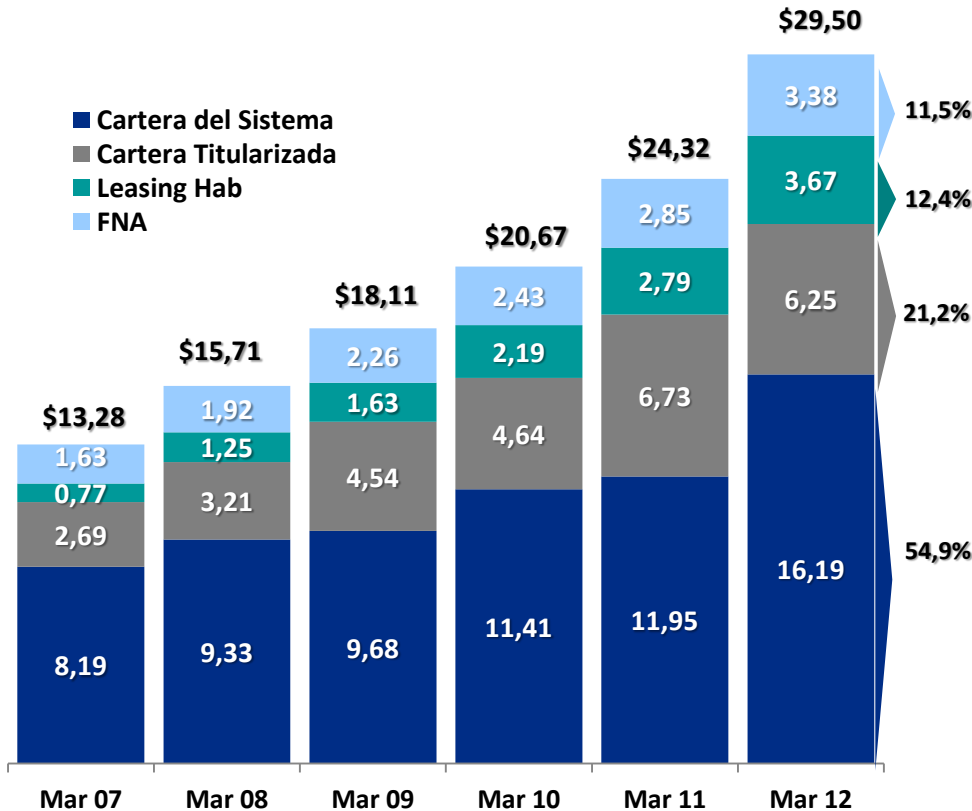




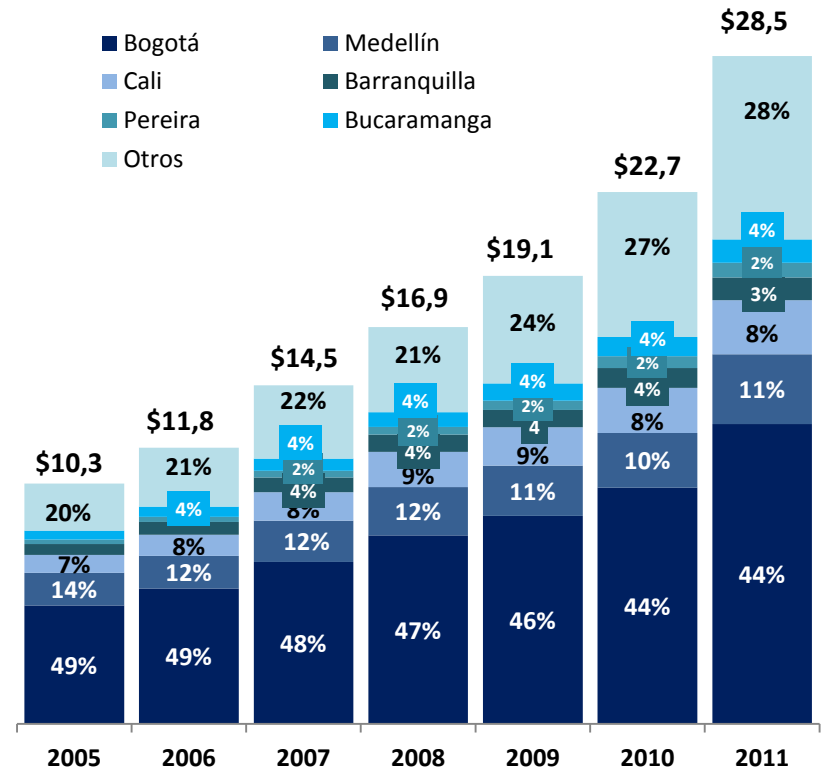
Saldos de Crédito Hipotecario

La cartera hipotecaria se ha descentralizado (menor participación de Bogotá) en los últimos 4 años

Saldos Totales de Crédito Hipotecario
(Billones de Pesos)



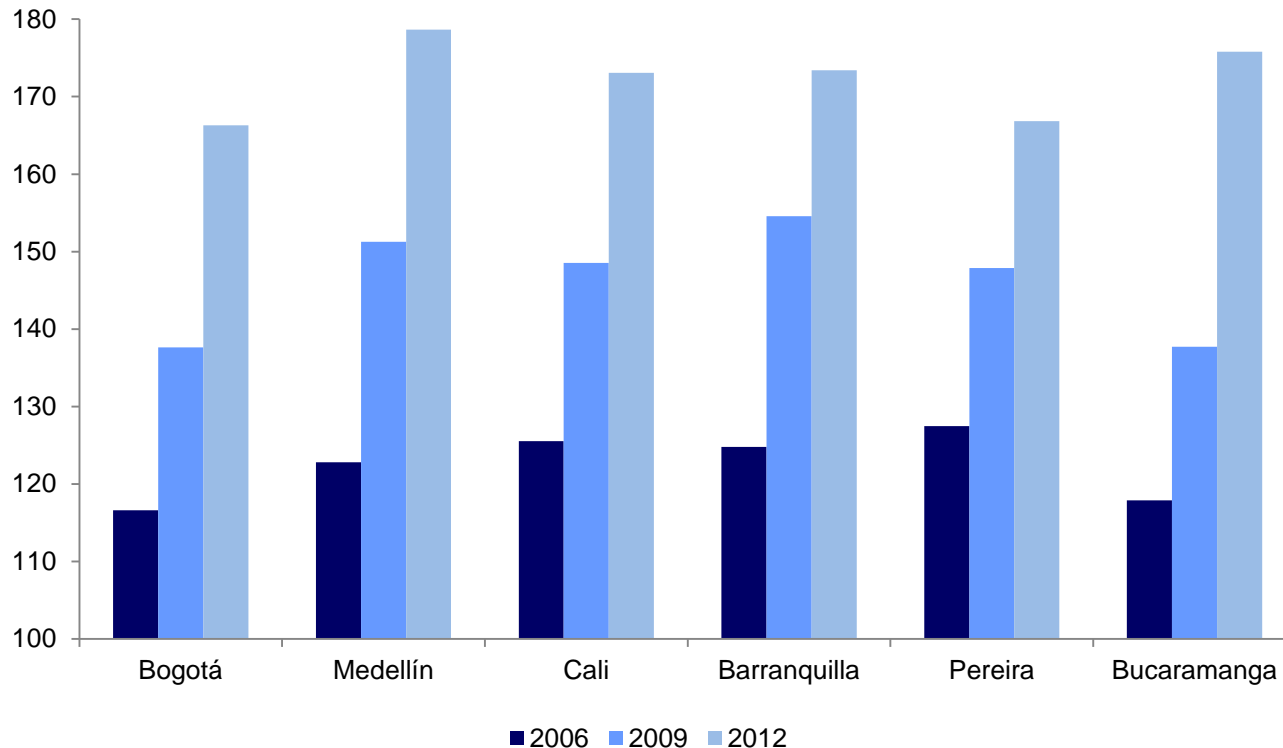
Saldo Cartera Hipotecaria por Ciudades
(Billones de Pesos)





En general, los hogares están tomando créditos hipotecarios con plazos mayores, lo que ha mejorado la capacidad de acceso

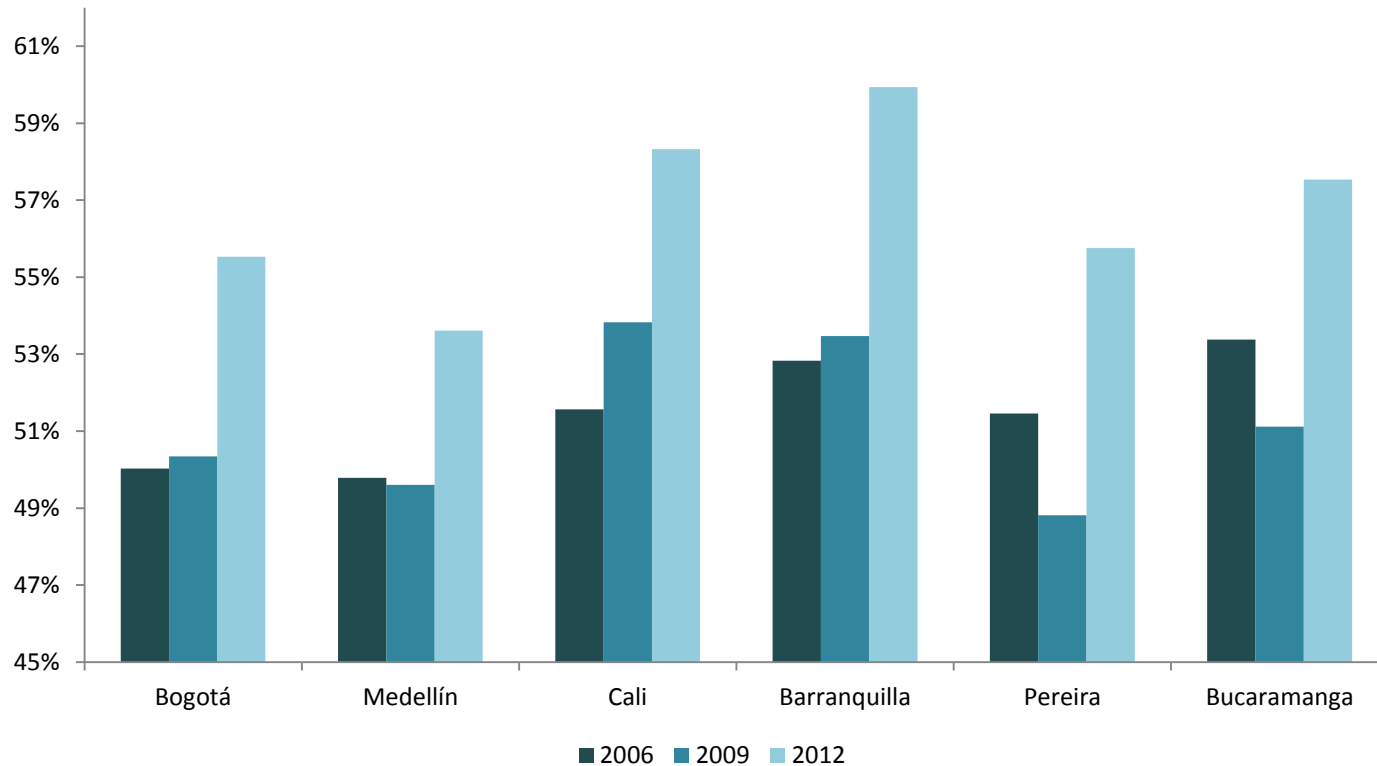
Plazo Original Créditos Titularizados (Meses)





El crecimiento de los ingresos de los hogares ha aumentado su capacidad de endeudamiento en todo el país

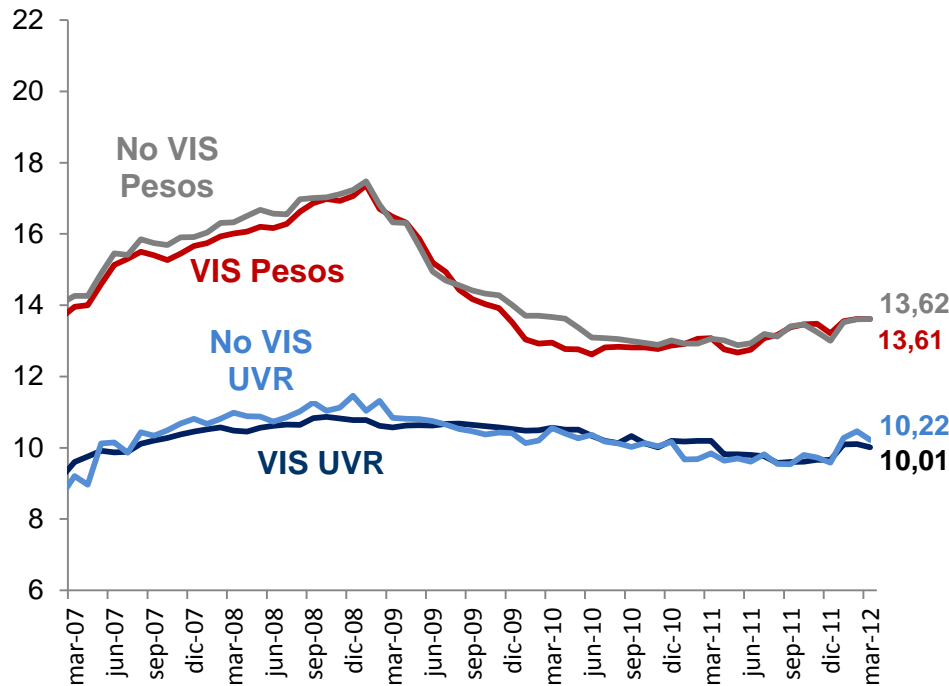
Loan To Value Original Créditos Titularizados (%)



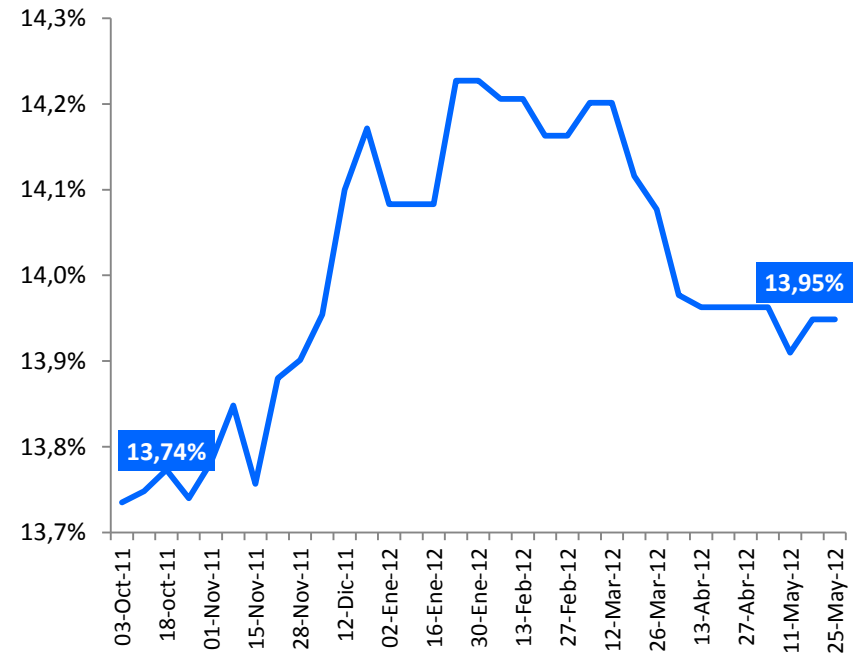


Las tasas de interés presentaron ligeras reducciones desde el mes de marzo

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

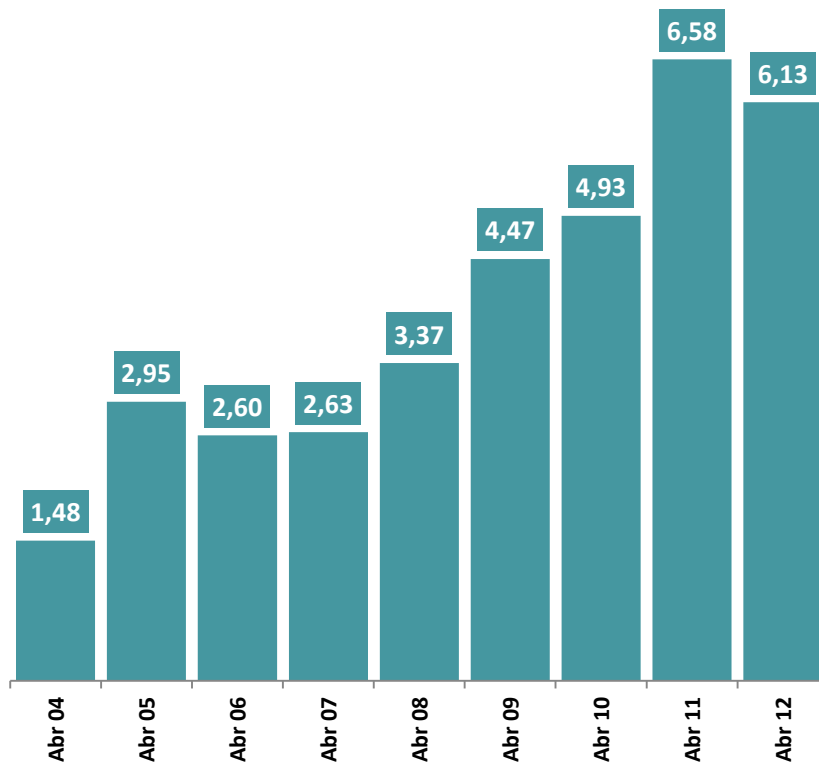


Tasa de Interés Hipotecaria Promedio

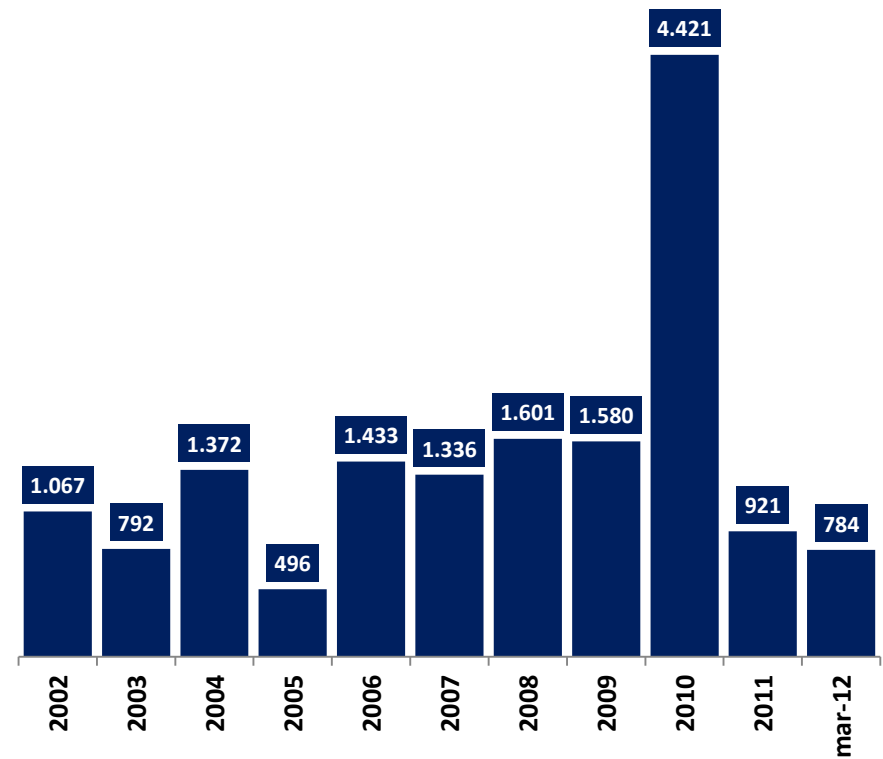




Saldo Cartera Titularizada (\$Billones)



Montos Emitidos (\$Miles de Millones)





Novedades Políticas de Vivienda



100 Mil Viviendas

- Entrega de 100 mil viviendas gratis en los próximos 24 meses
- Beneficiarios: hogares con ingresos inferiores a 1,7 salarios mínimos (Red Unidos)
- Costo del Programa: \$3,7 billones + terrenos otorgados por alcaldías
- Forma de construcción: privada por medio de subastas
- El proyecto de Ley se discute actualmente por el Senado y la Cámara de Representantes



Renovación Subsidio a la Tasa de Interés Créditos Hipotecarios

- Plazo: 7 años
- Cobertura: Viviendas de hasta 70 SML: 5%
Viviendas de 70 hasta 135 SML: 4%
- Beneficiarios: hogares con ingresos menores a 8 SML, no propietarios de vivienda
- Créditos o leasing habitacional para adquisición de vivienda nueva desembolsados desde la entrada en vigencia del decreto reglamentario hasta el 31 de julio de 2014
- Únicamente a un crédito individual o a un contrato de leasing habitacional por beneficiario siempre y cuando no haya sido objeto de cobertura en FRECH I



Renovación Subsidio a la Tasa de Interés Créditos Hipotecarios

- Costo: \$1.46 billones (\$ corrientes), equivalentes a \$1,17 billones en pesos constantes de 2012, para otorgar cerca de 138.000 coberturas, así:
 - VIP: 48.000 (35%)
 - VIS: 90.000 (65%)
- FONVIVIENDA deberá tramitar las vigencias futuras respectivas hasta el año 2021, para los créditos desembolsados durante las vigencias 2012 al 2014.
 - 2012: 43 mil; 2013: 58 mil y 2014: 37 mil coberturas



Reducción Tasa Tope Créditos Vivienda

- El Banco de la República decidió bajar el techo de las tasas máximas
- La tasa para No VIS se redujo de 12,7% e.a real a 12,4% e.a real
- La tasa para VIS se redujo de 11,0% e.a real a 10,7%



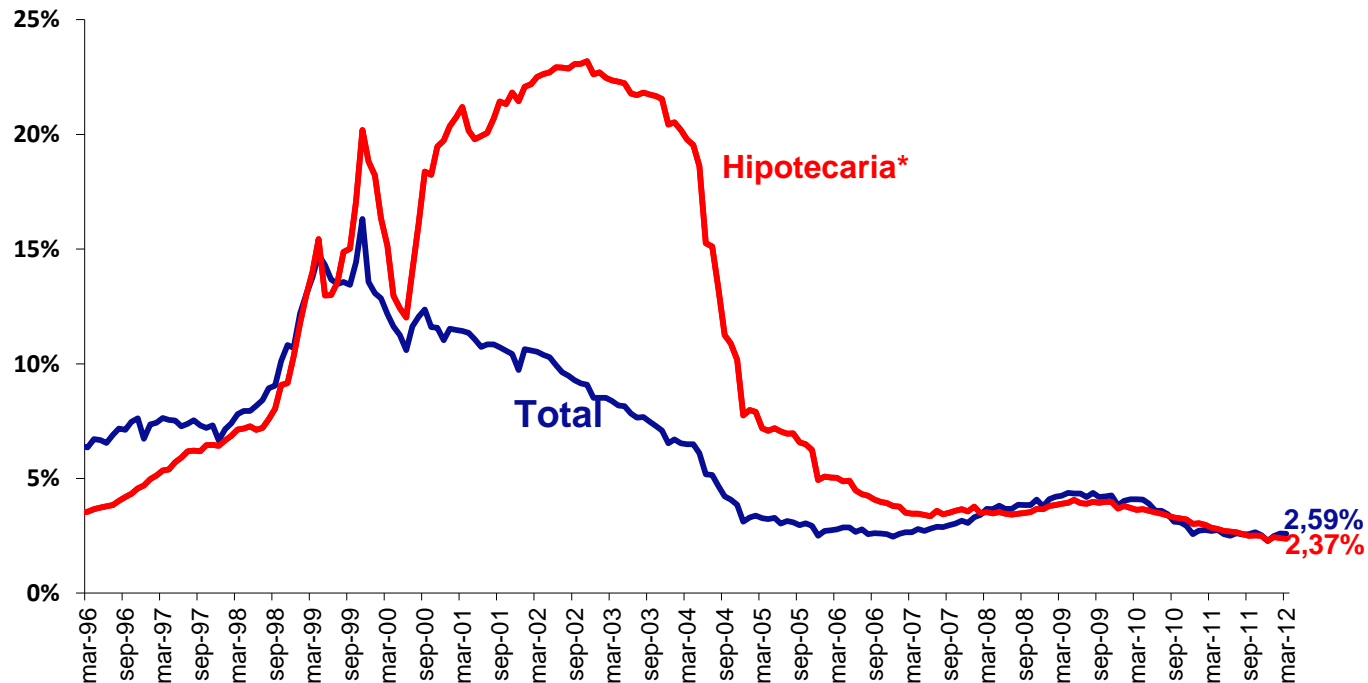
I. Sector Hipotecario – Análisis Regional

II. Riesgo de Crédito (Cartera Hipotecaria)



El saldo en mora de la cartera hipotecaria está en niveles muy favorables y mantiene su trayectoria descendente desde mediados de 2009

Indicador de Mora de Cartera Hipotecaria* (Cartera Vencida/Cartera Total)



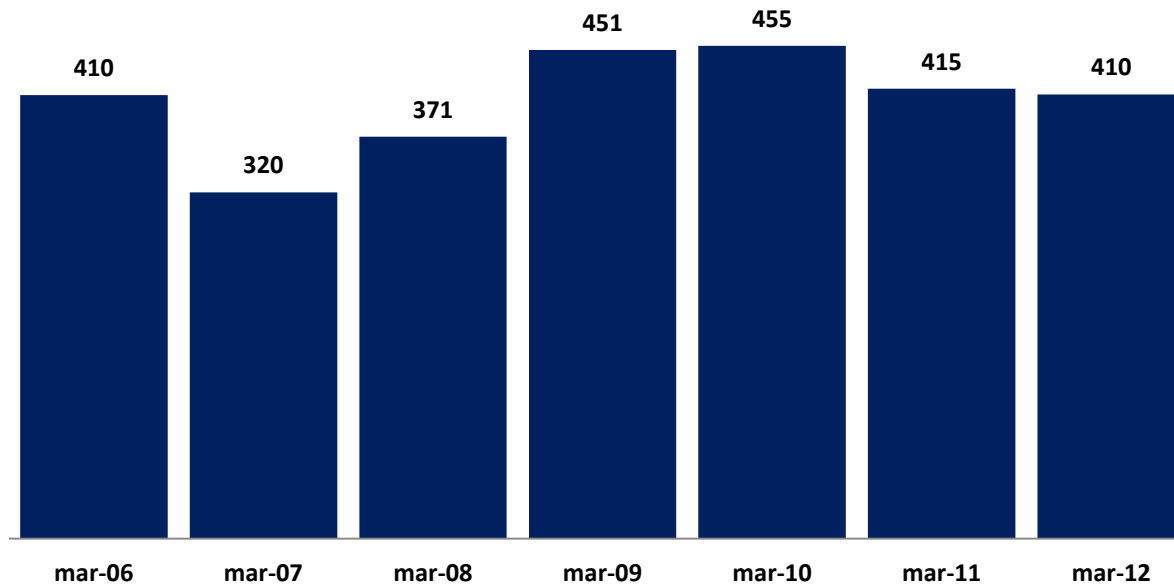
Nota: cartera vencida/ cartera total

*Cartera Hipotecaria incluye titularizada



Incluso el valor de la cartera vencida ha venido disminuyendo

Saldo de Cartera Hipotecaria Vencida en Balance
(miles de millones de pesos)

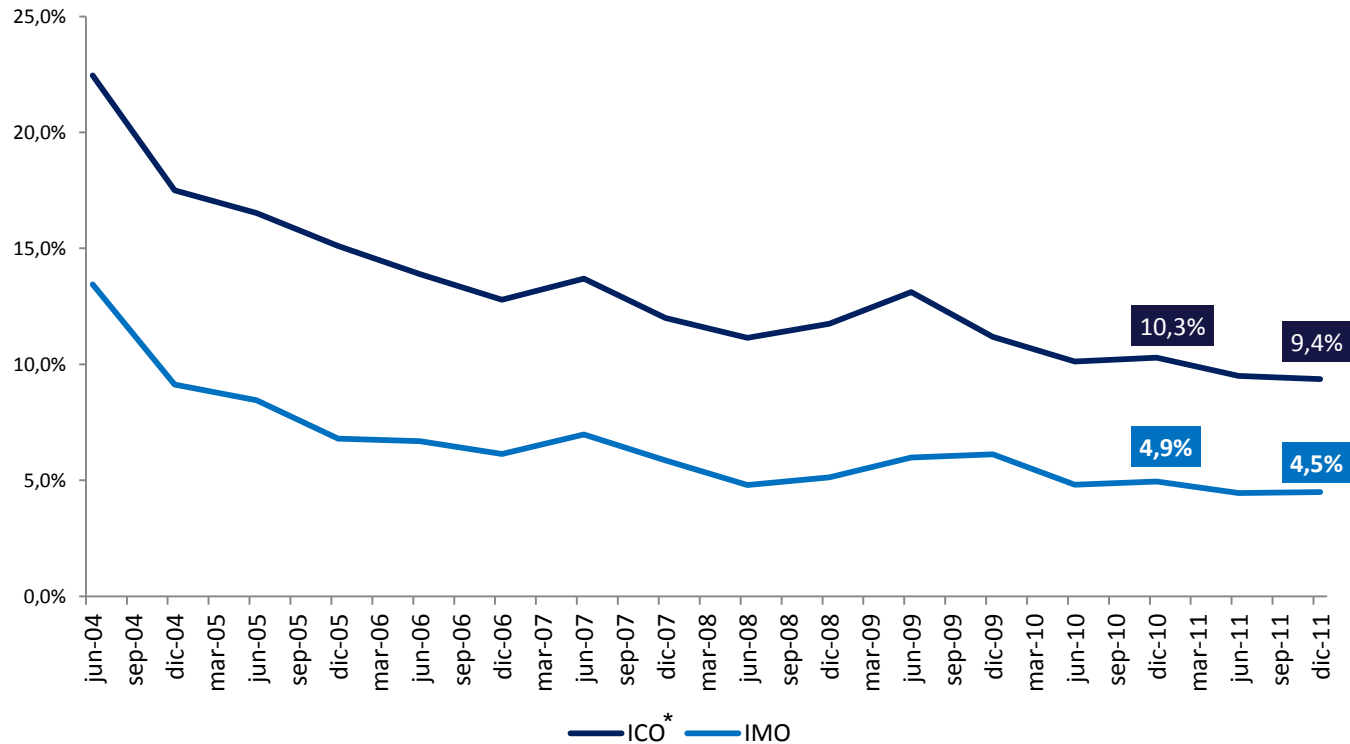




Número de Créditos Morosos y Riesgosos

El número de créditos morosos con relación al total de créditos también se ha reducido

Números de créditos según nivel de Riesgo



* ICO = Índice de Calidad por Operaciones; Número de Créditos B + C + D + E / Número Total de Créditos

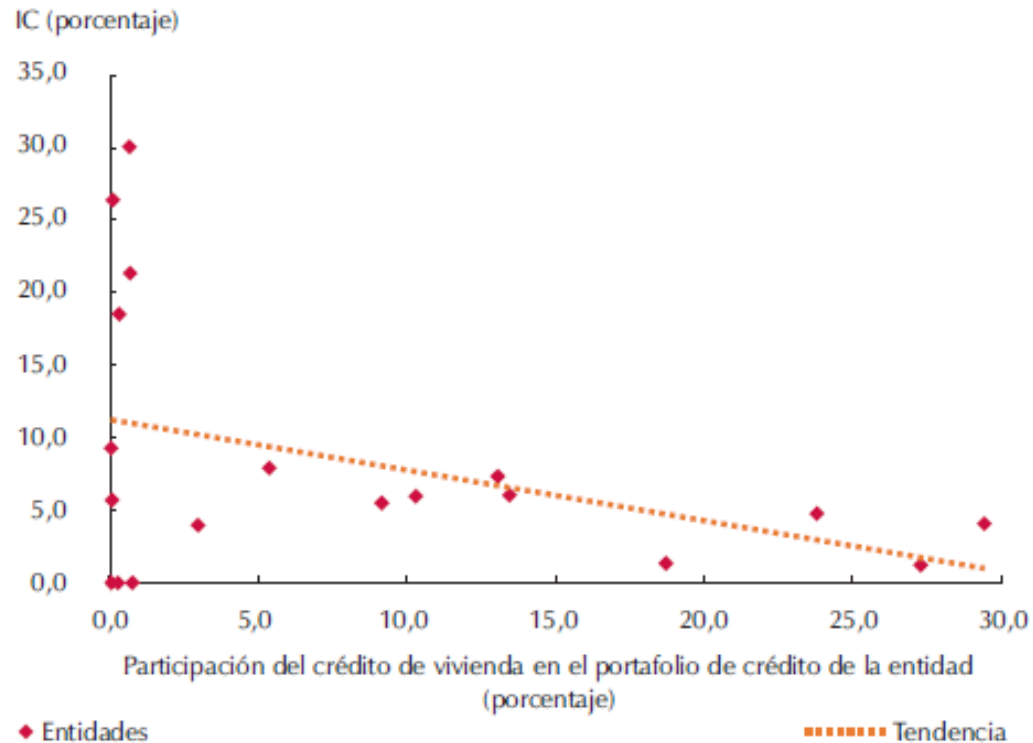
IMO = Índice de Mora por Operaciones; Número de Créditos C+ D + E / Número Total de Créditos



Calidad Cartera v.s Profundidad Crédito de Vivienda

La especialización en crédito de vivienda de los bancos, reduce el riesgo de mora

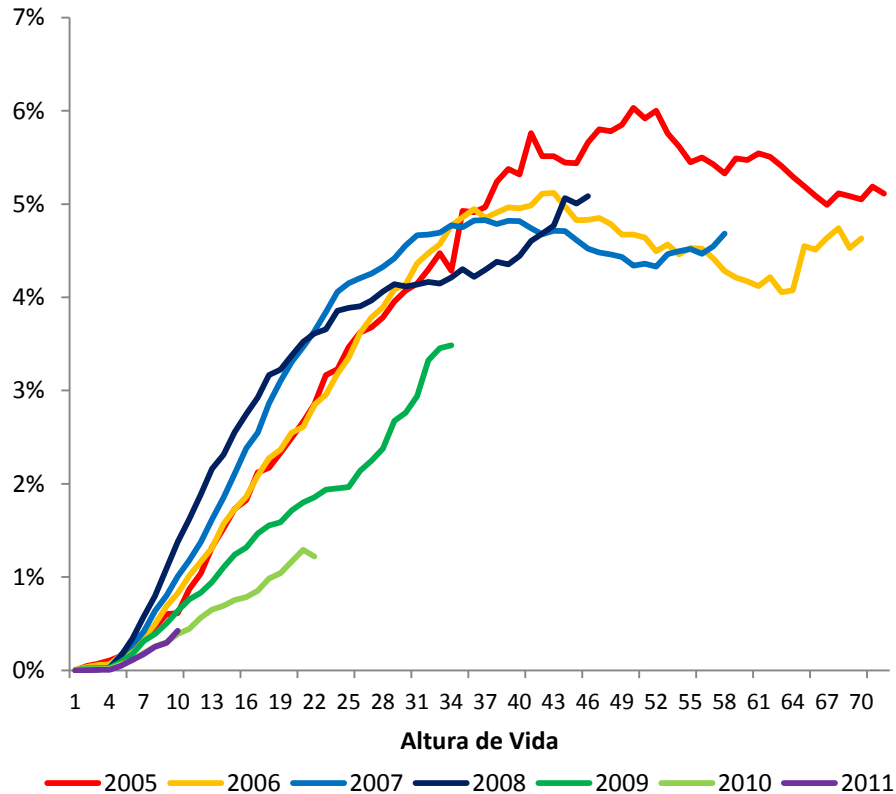
Índice de Calidad vs. Participación Crédito de Vivienda en Crédito Total



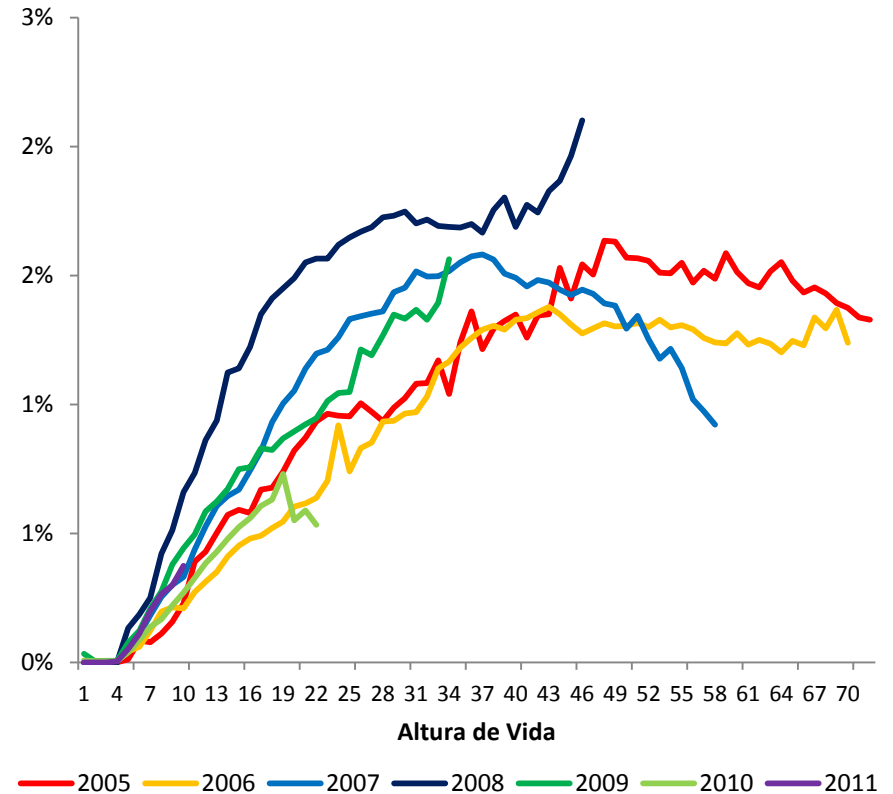


Las cosechas originadas en 2007 – 2008 registran la mayor accidentalidad

Calidad por Cosechas Total Cartera Hipotecaria VIS



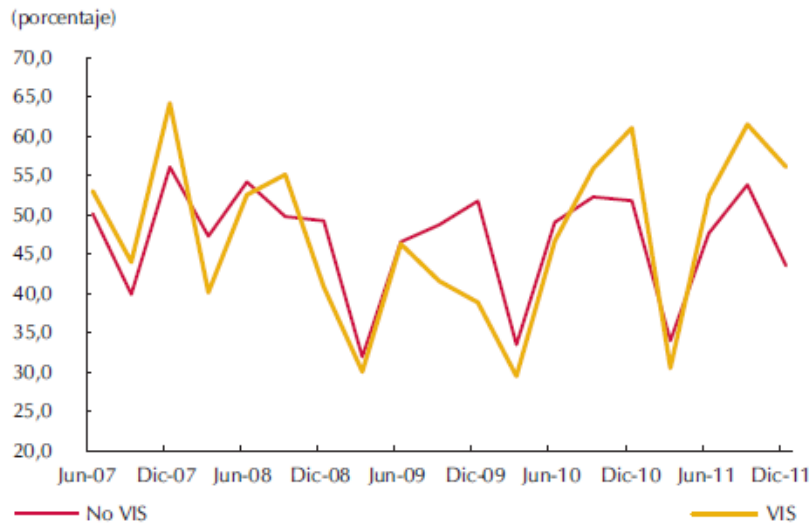
Calidad por Cosechas Total Cartera Hipotecaria No VIS



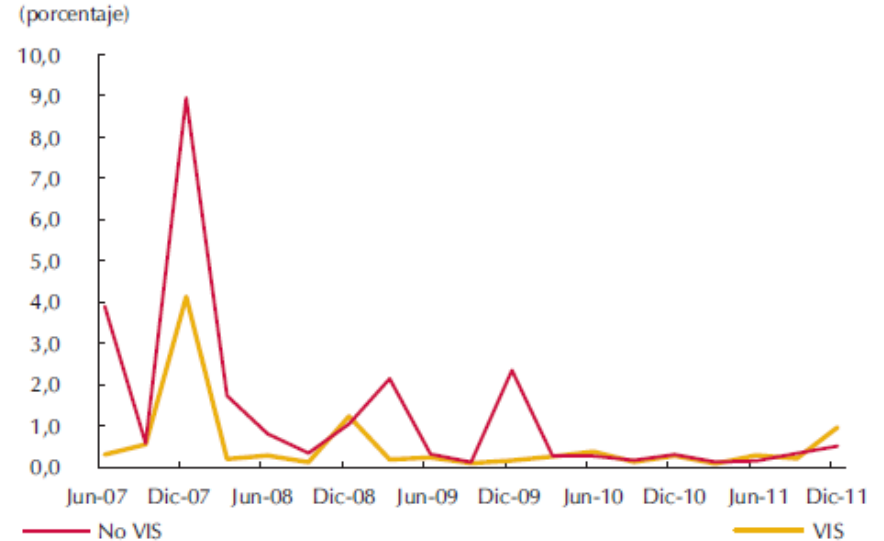


Los créditos a nuevos deudores han mantenido altos estándares de originación

% Nuevos Deudores con respecto al total de personas con nuevos créditos



Calidad Nuevos Deudores





Cali y Barranquilla continúan mostrando niveles de mora superior a los de Bogotá y Medellín

Indicador de Calidad Cartera Titularizada (%, >120 días)

