



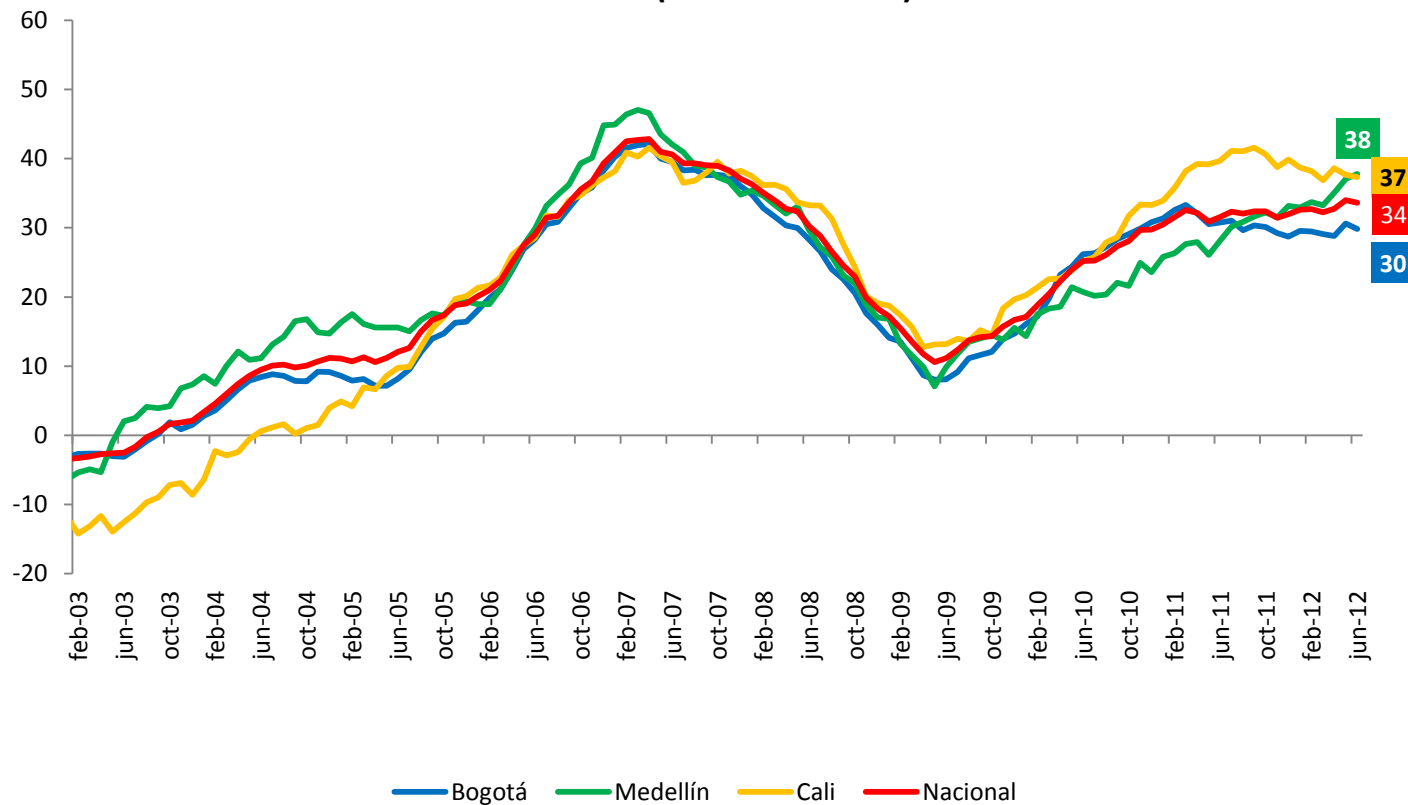
**Titularizadora  
Colombiana**  
UNA CASA PARA TODOS

# Indicadores Sector Hipotecario Mayo 2012

Julio de 2012

A pesar de que la confianza de los consumidores permanece en niveles altos...

## ¿Cree Ud. que es un buen momento para comprar vivienda? (Prom 12 meses)

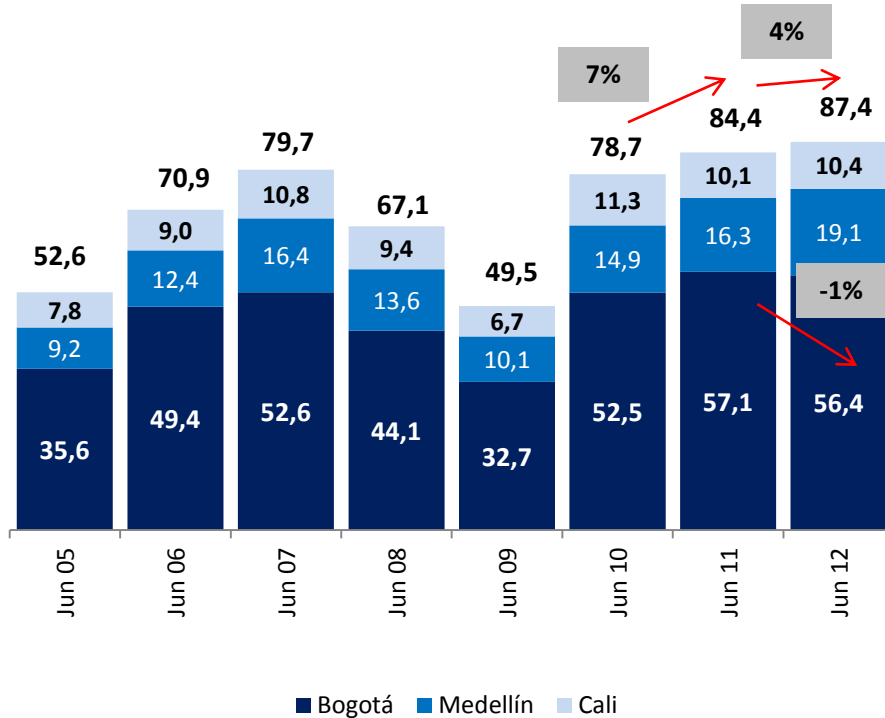




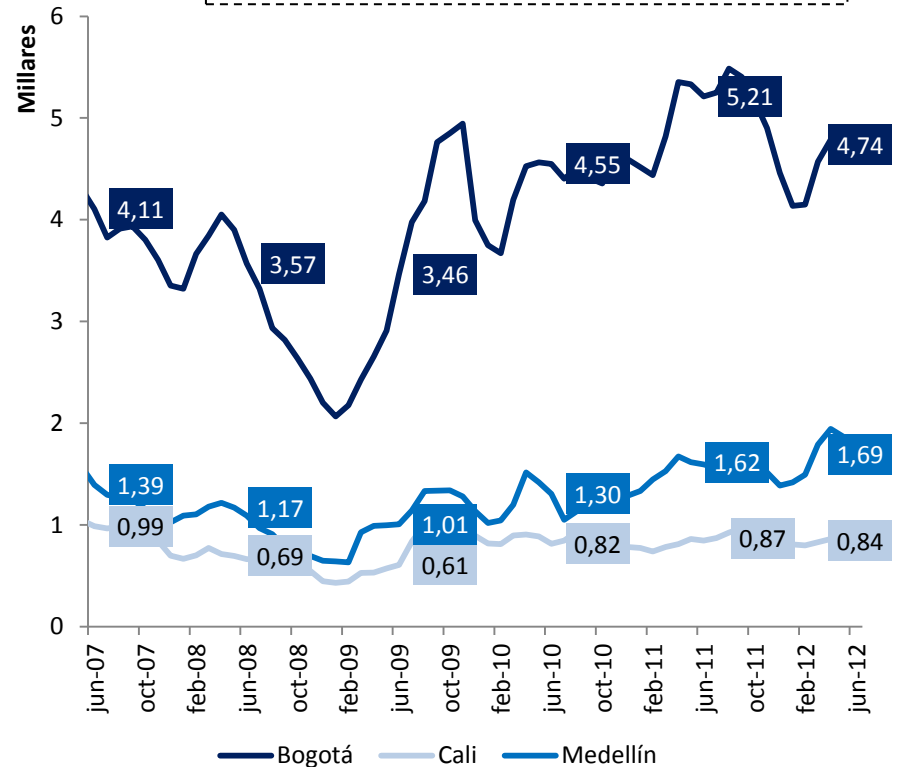
# Demanda de Vivienda

...el número de viviendas vendidas viene cayendo

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



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





## Las ventas han caído por: 1. Bogotá (Todos los Segmentos)

Las Ventas en Bogotá se han resentido por:

- Restricciones de Oferta por Disposiciones Institucionales
- Debilidad de la Demanda

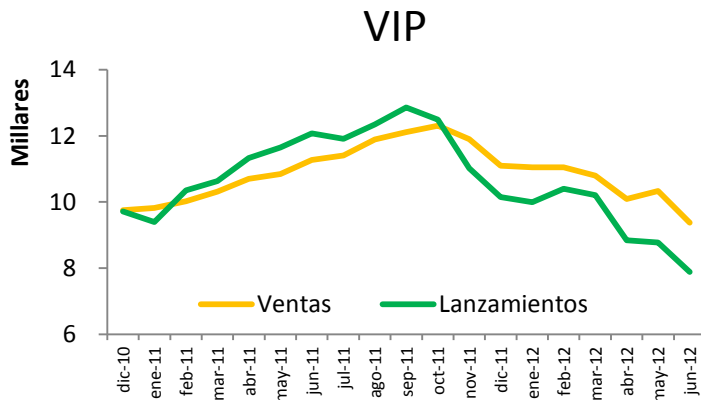
### Ventas de Vivienda - I Semestre 2012 (Unidades)

Rango de precios	Bogotá			Municipios Aledaños		
	I Sem 2011	I Sem 2012	Var %	I Sem 2011	I Sem 2012	Var %
VIP	2.568	375	-85%	1.824	2.380	30%
VIS	6.446	5.467	-15%	6.461	7.731	20%
<b>VIS</b>	<b>9.014</b>	<b>5.842</b>	<b>-35%</b>	<b>8.285</b>	<b>10.111</b>	<b>22%</b>
Vis-200	4.992	3.620	-27%	935	744	-20%
200-400	4.732	4.380	-7%	409	433	6%
Mas de 400	1.391	1.299	-7%	340	329	-3%
<b>No VIS</b>	<b>11.115</b>	<b>9.299</b>	<b>-16%</b>	<b>1.684</b>	<b>1.506</b>	<b>-11%</b>
<b>Total</b>	<b>20.129</b>	<b>15.141</b>	<b>-25%</b>	<b>9.969</b>	<b>11.617</b>	<b>17%</b>

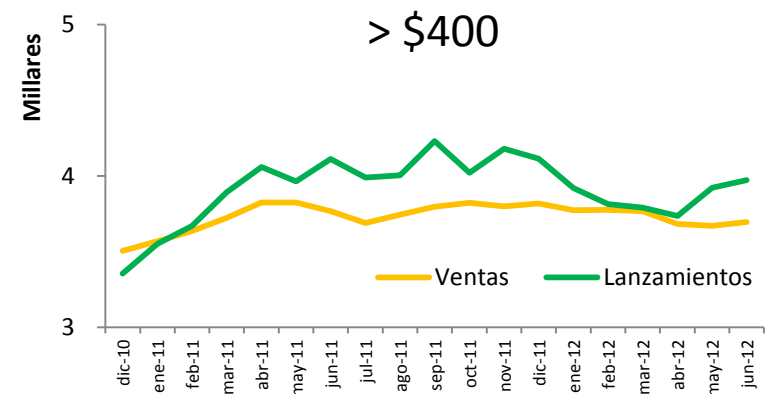
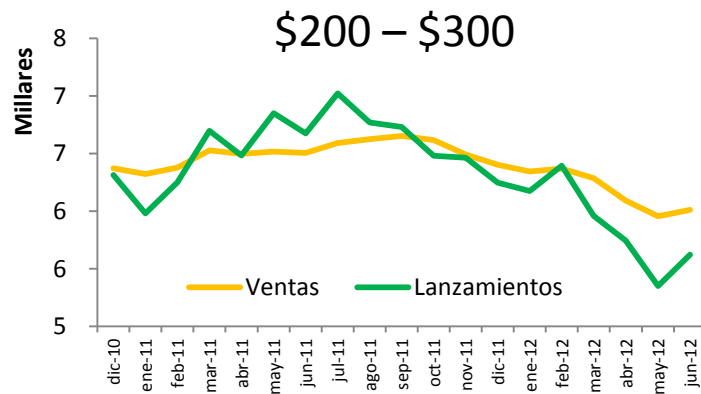
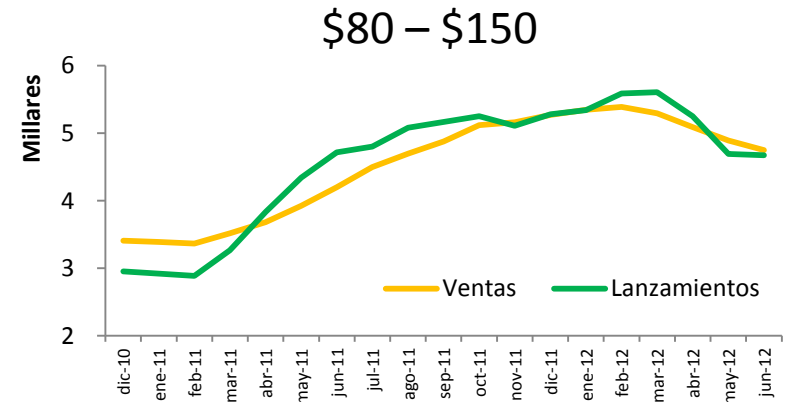


## Las ventas han caído por: 1. Bogotá (Todos los Segmentos)

Restricciones Institucionales de Oferta



Fatiga de Demanda

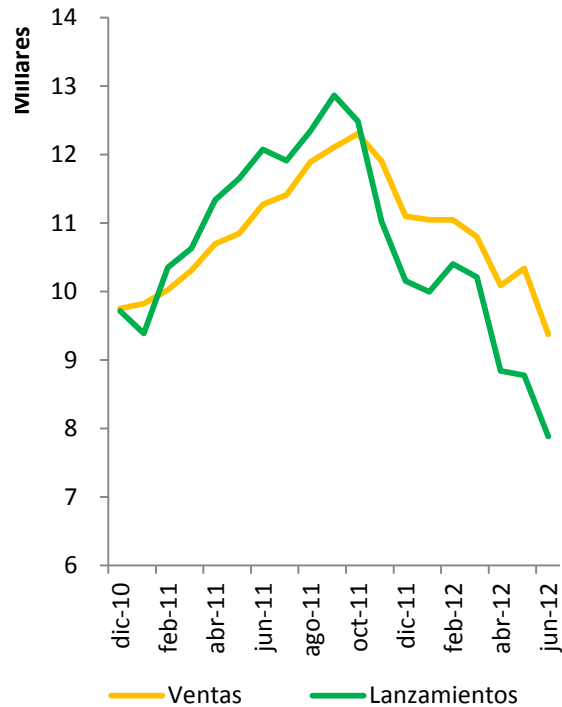




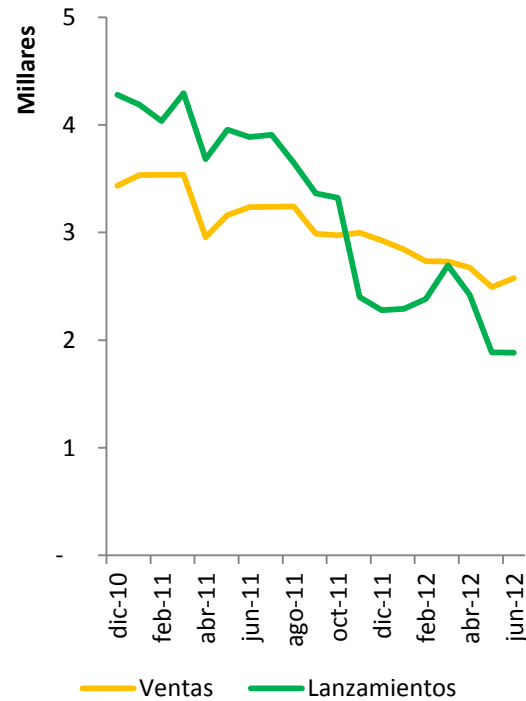
## Las ventas han caído por: 2. VIP (Todos las Ciudades)

- Pobre continuidad Macroproyectos (Escasa habilitación de suelo)
- Anuncios vivienda gratis

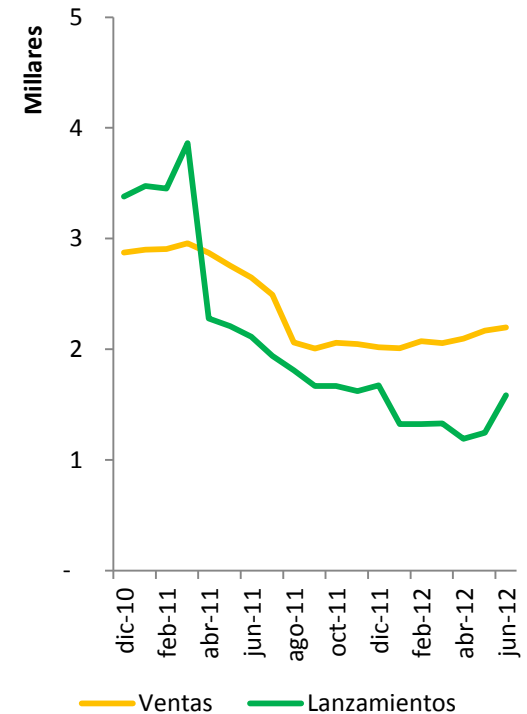
### Bogotá



### Medellín



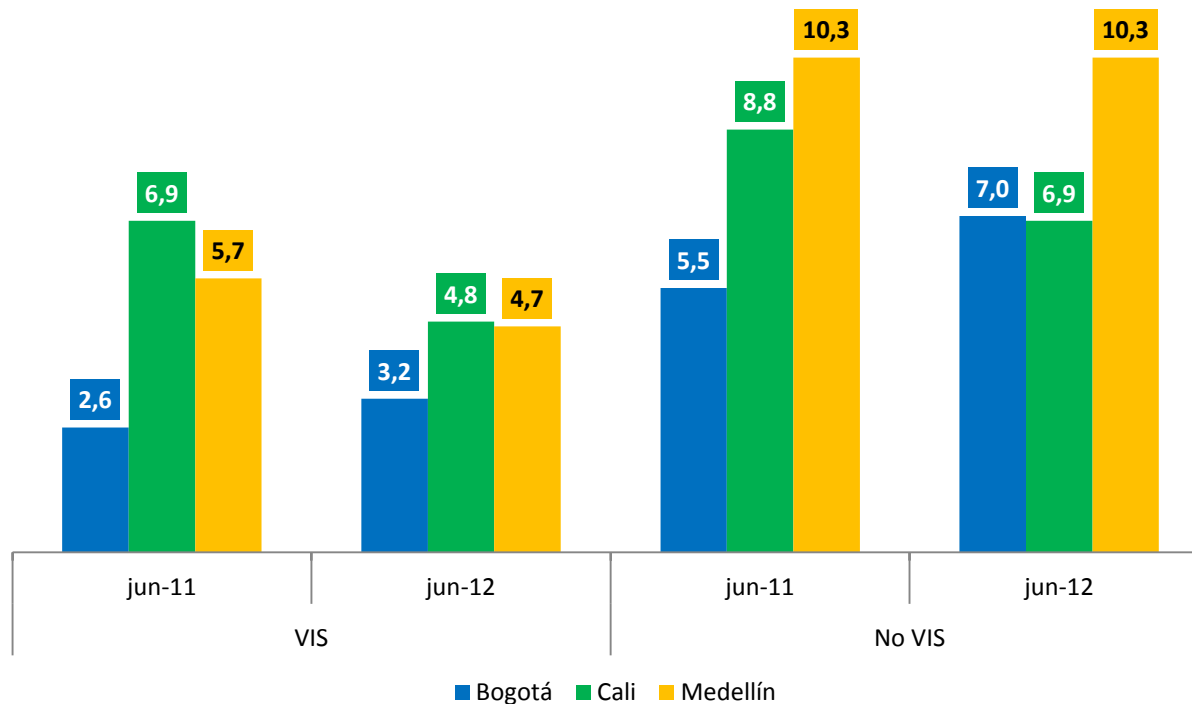
### Cali





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

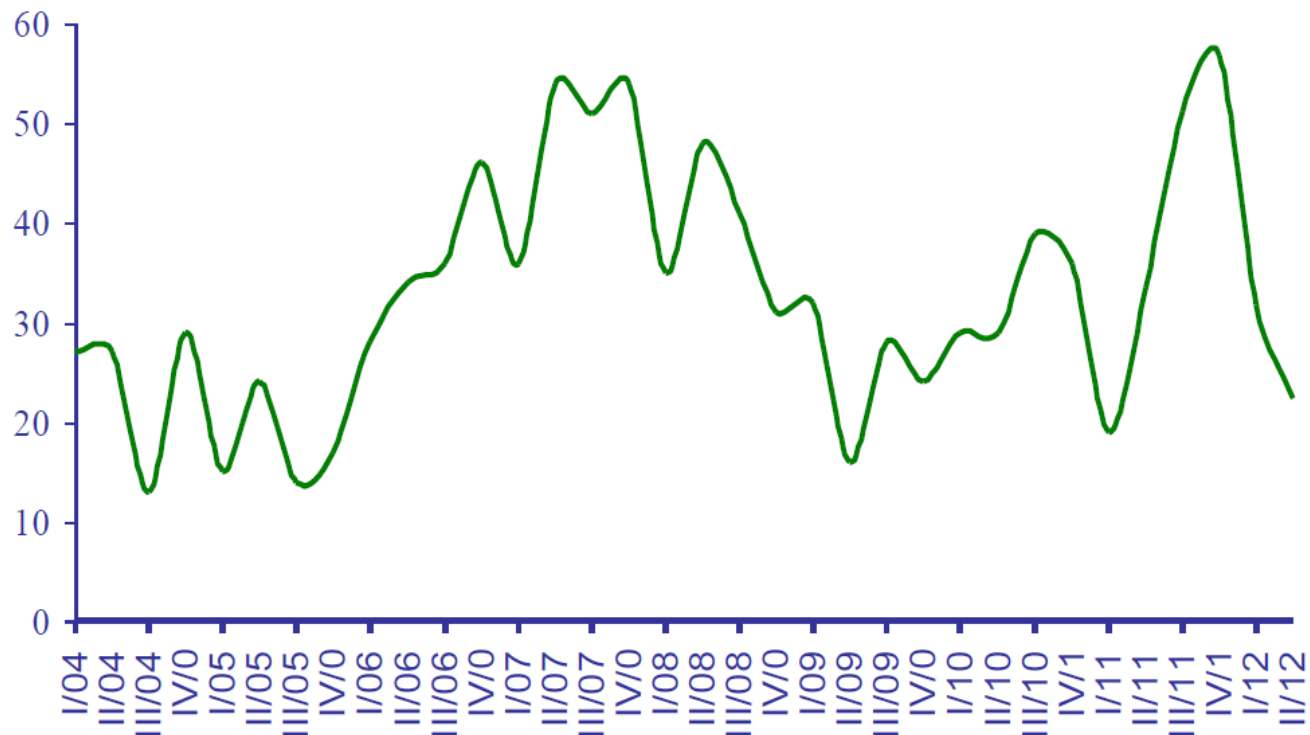
## Rotación del Inventario (Meses)





El deterioro en el comportamiento de las ventas ha afectado la confianza de los constructores

## Percepción de la Situación Económica en la Empresa - Construcción

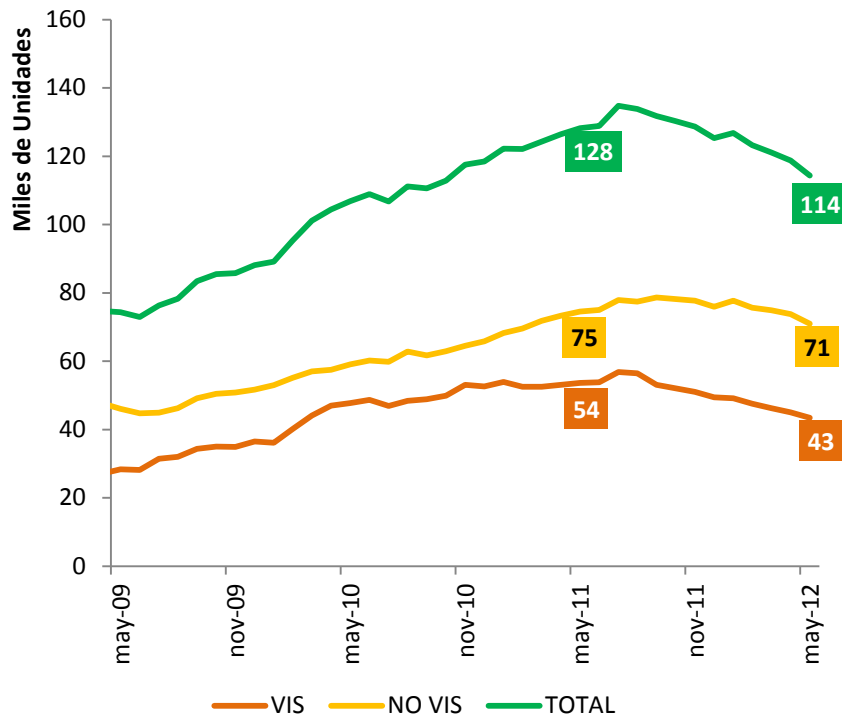




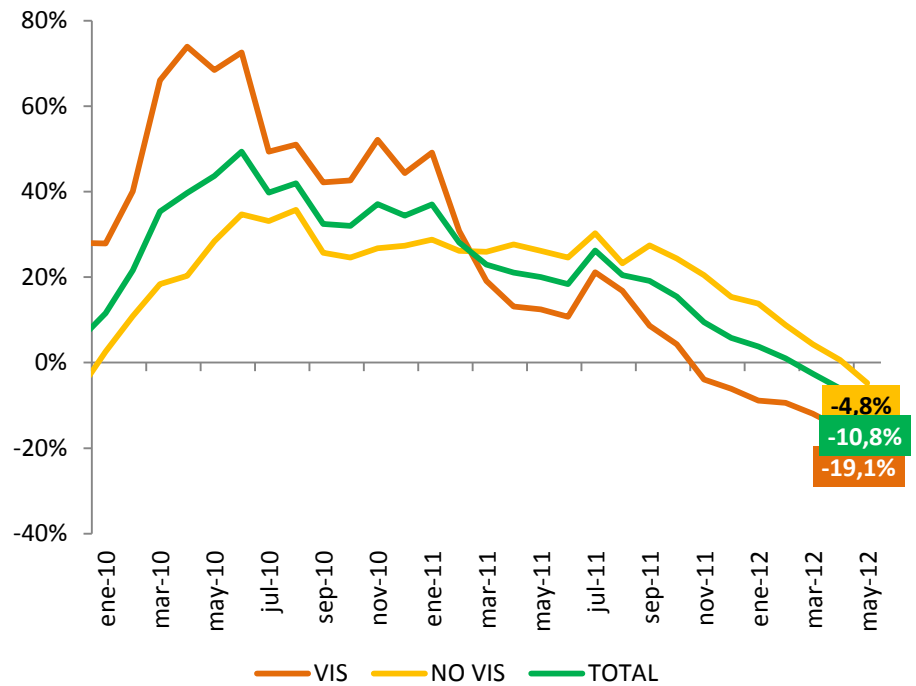


...que junto con las disposiciones administrativas (de Bogotá)  
han disminuido el tamaño de la oferta

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



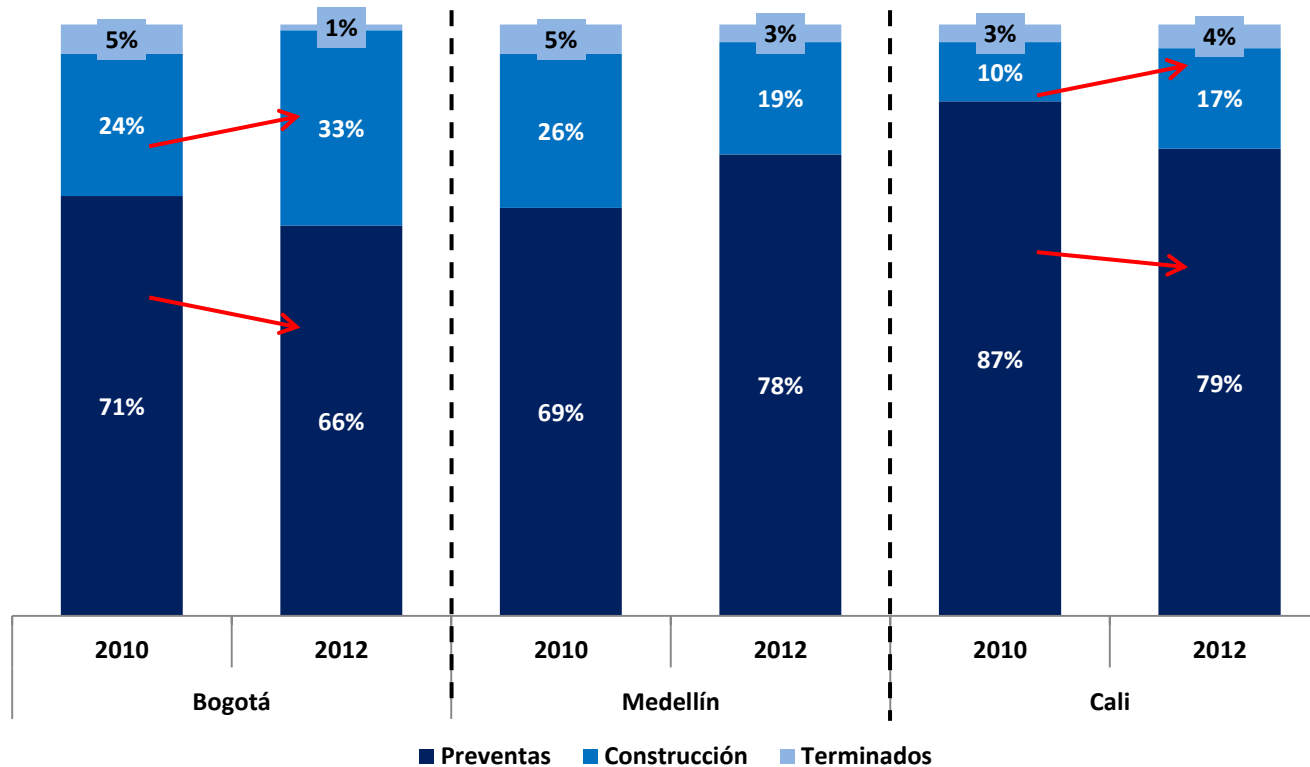
**Var. Anual Lanzamientos  
(%)**





Los menores niveles de lanzamientos de unidades y ventas han transformado la estructura de la oferta disponible

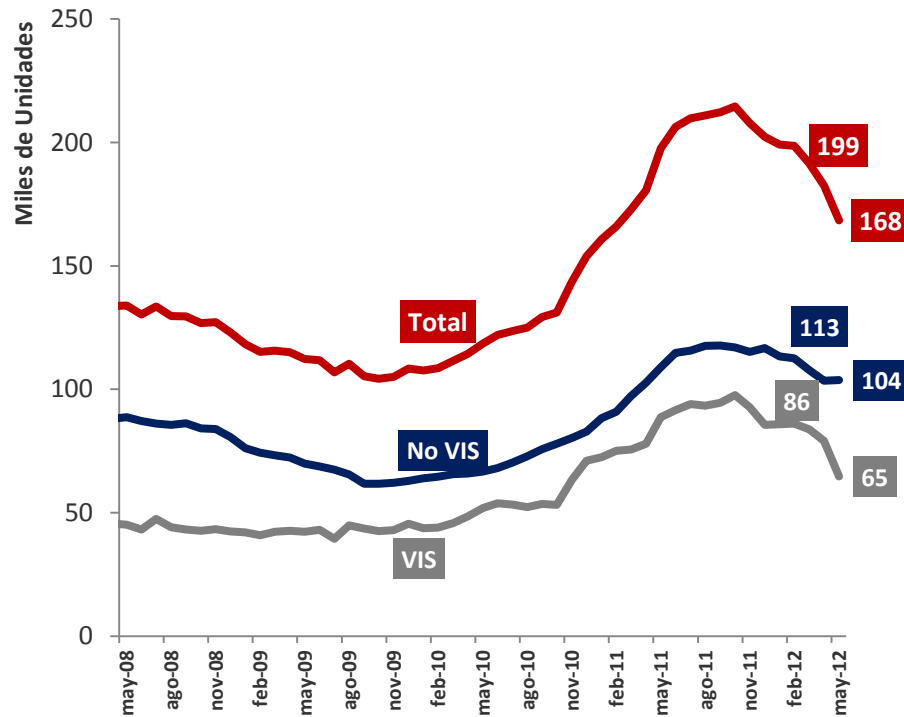
## Estado de la Oferta



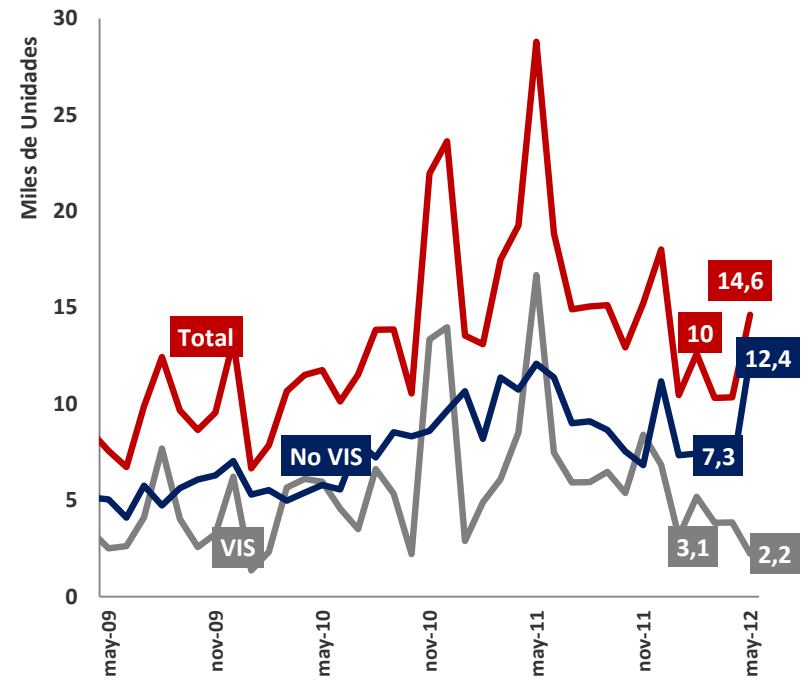


Las licencias de construcción continúan corrigiendo a la baja, especialmente en VIS...

**Licencias de Construcción  
(Ac. 12 Meses – Miles de Unidades)**



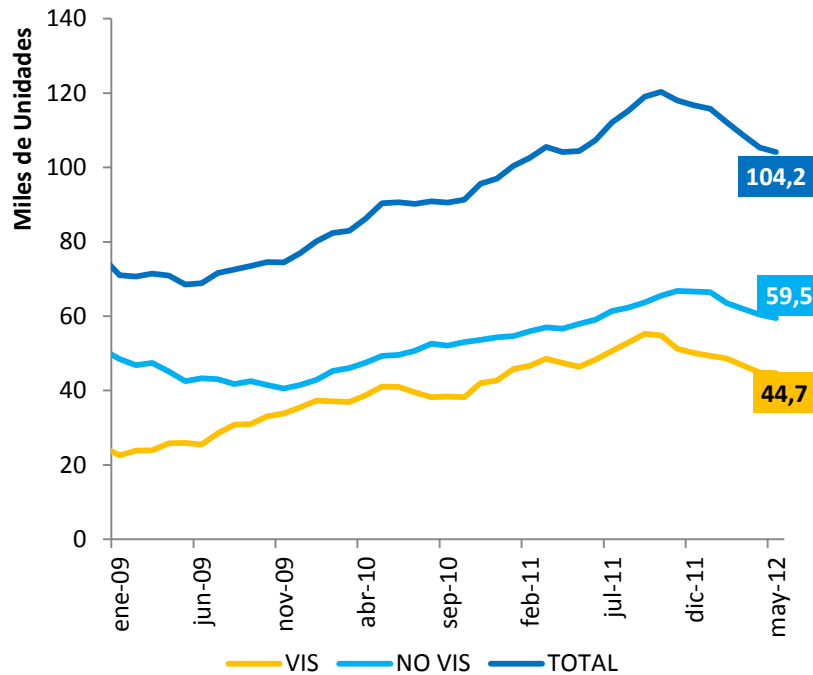
**Licencias Mensuales de Construcción  
(Miles de Unidades)**



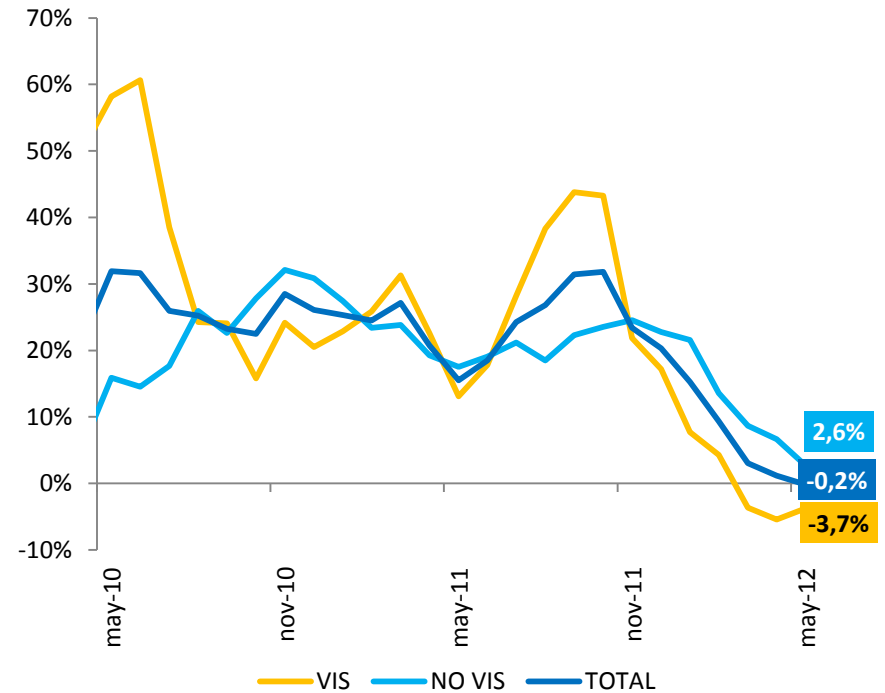


...lo que ha impactado las iniciaciones de nuevos proyectos

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



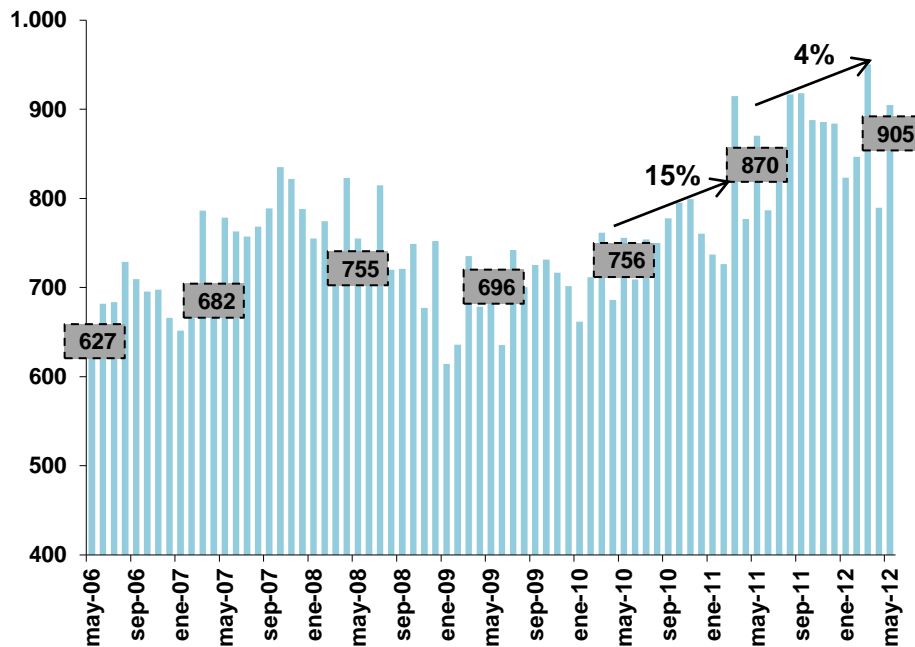
**Var. Anual Unidades Iniciadas  
(%)**



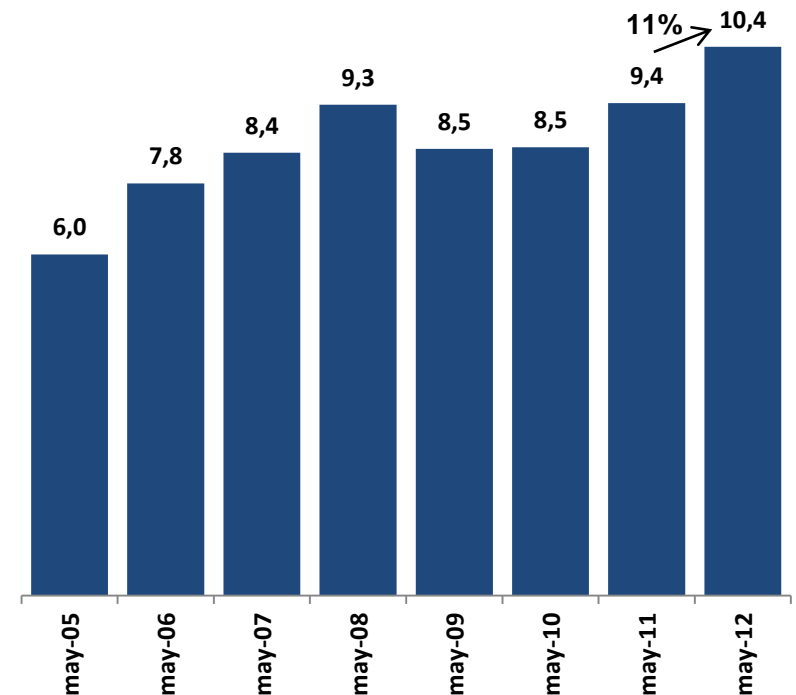


El deterioro del panorama del sector de la vivienda ha desacelerado la demanda por insumos para la construcción...

Despachos de Cemento Mensuales  
(Miles de Toneladas)



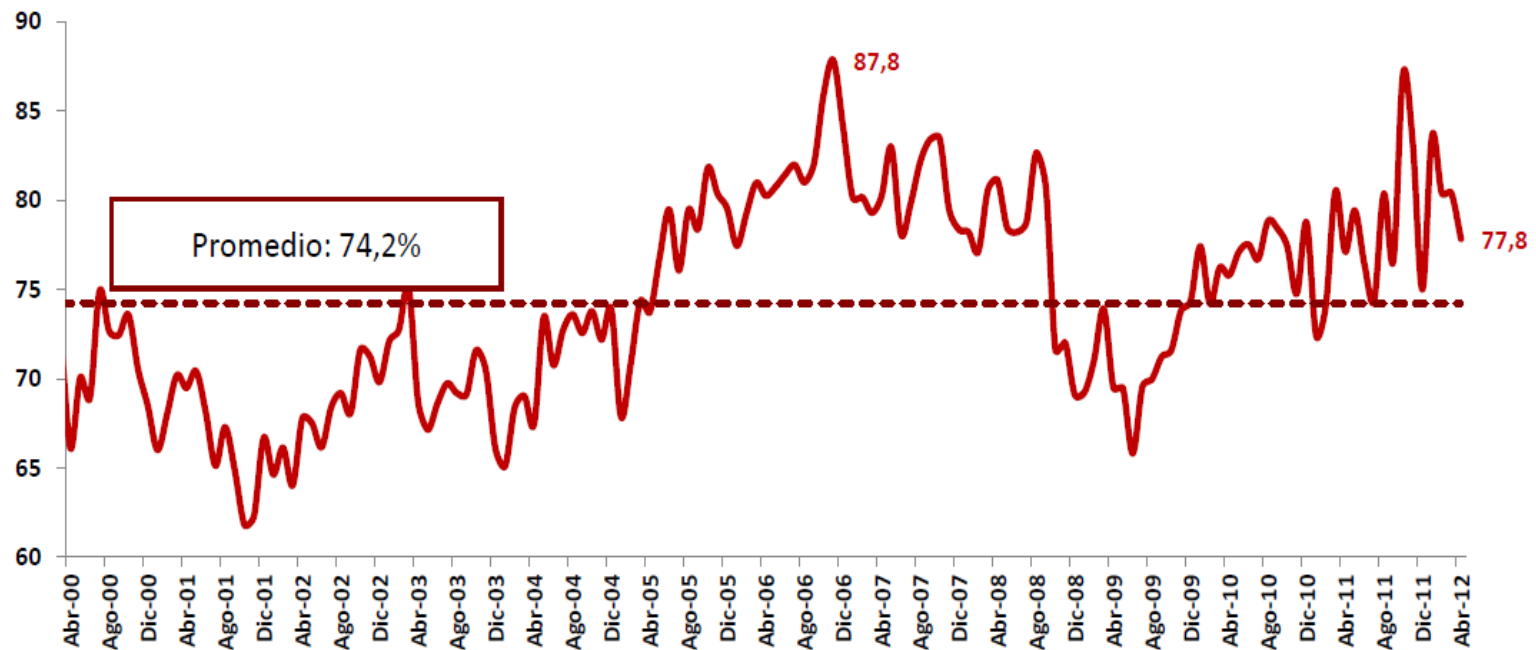
Despachos de Cemento  
(Ac. 12 Meses – Millones de Toneladas)





...que sumado a la mayor capacidad de producción...

## Utilización de la Capacidad Instalada (Canal de Insumos de la Construcción)



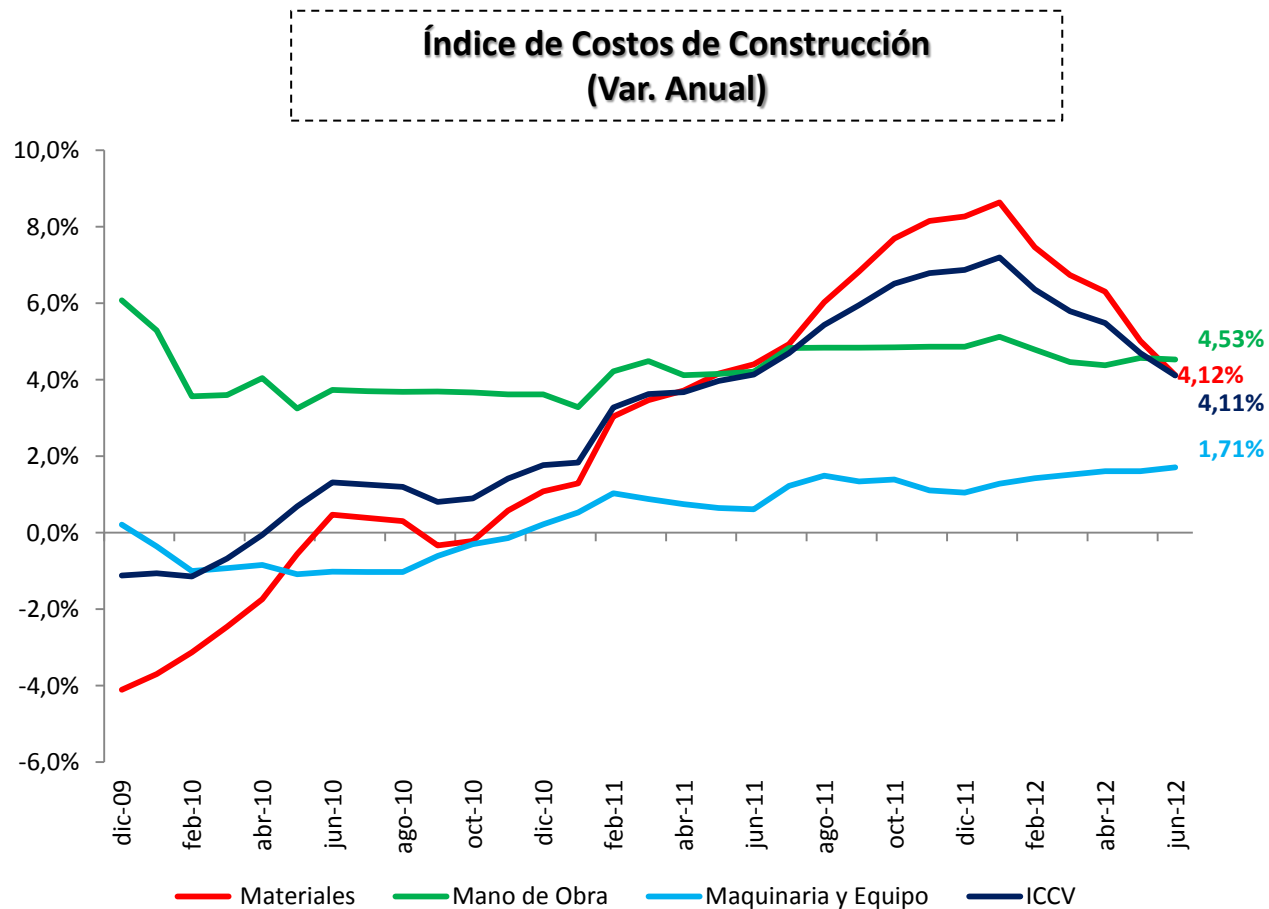
Promedio: 74,2%

77,8

87,8



... ha eliminado presiones sobre el comportamiento de los precios...





...lo que se ha transmitido al comprador final

## Variación Precios de Vivienda

Período	Nominales			Reales			Inflacion Bogotá
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total	
Jun 2011 /Jun 2010	10,8%	12,2%	11,4%	7,2%	8,5%	7,7%	3,42%
Jun 2012 /Jun 2011	7,4%	10,1%	8,4%	4,1%	6,7%	5,1%	3,15%

Asumiendo inflación de Junio igual a los ultimos 12 meses a Mayo

Período	Nominales			Reales			Inflacion Bogotá
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total	
Jun 2011 /Dic 2010	6,0%	5,3%	5,7%	3,3%	2,6%	3,0%	2,61%
Jun 2012 /Dic 2011	3,0%	5,0%	3,8%	0,5%	2,4%	1,2%	2,55%

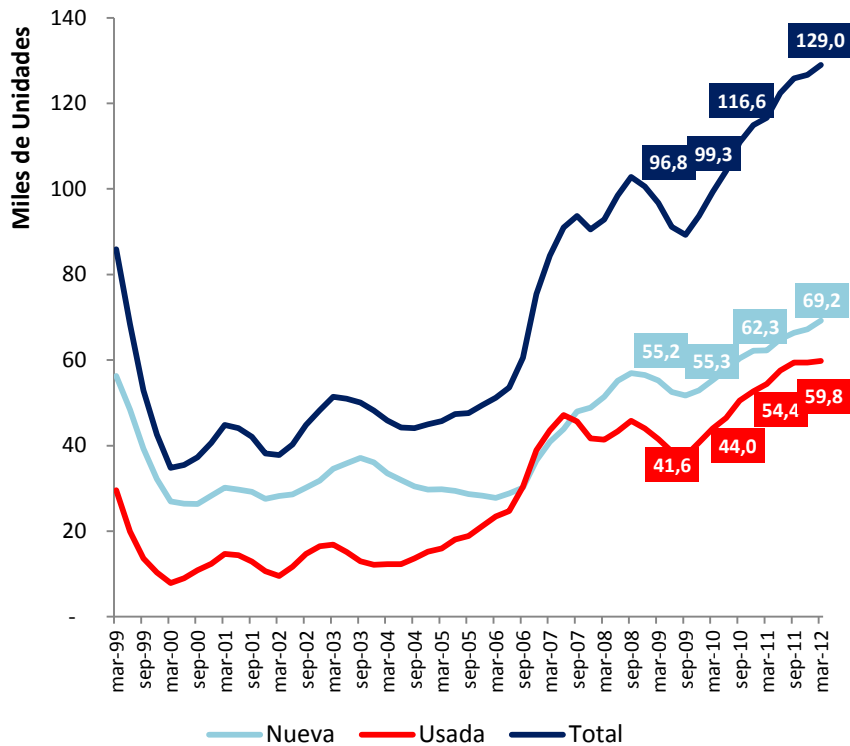




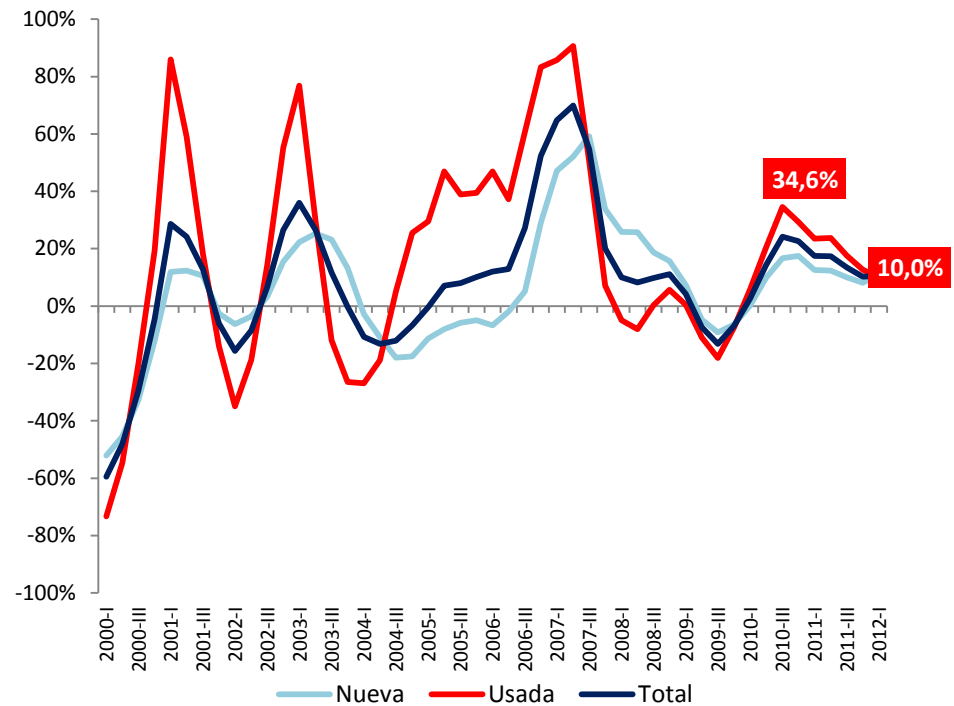
# Financiación de Vivienda

La vivienda usada ha sido la gran impulsadora de la financiación hipotecaria en el último año...

**Número de Unidades Financiadas de Vivienda  
(Ac. 12 Meses, Miles)**



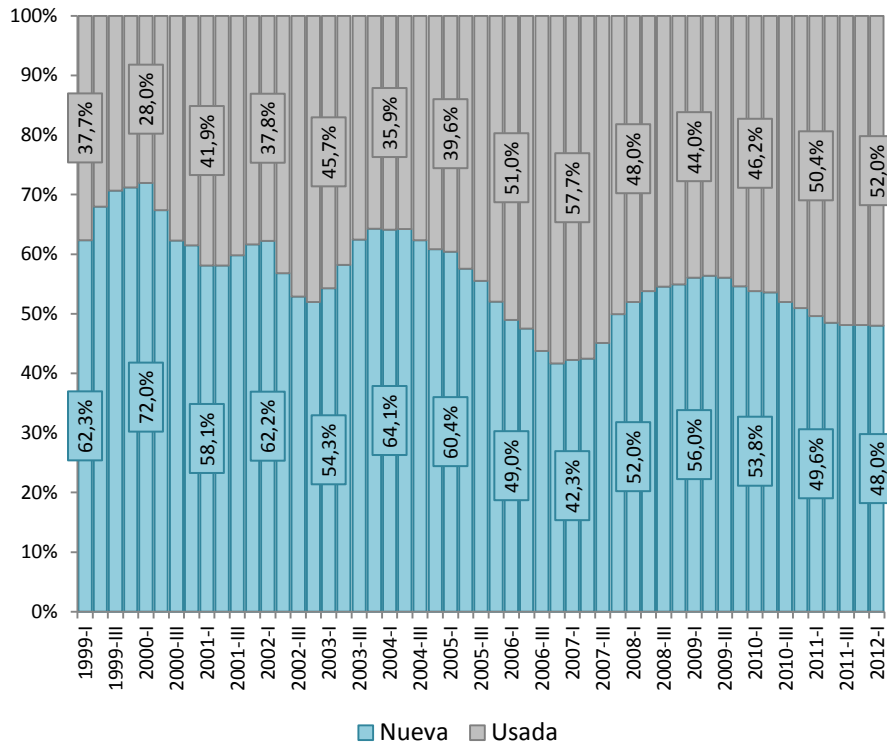
**Var. Anual Unidades Financiadas  
(%, Ac. 12 Meses)**



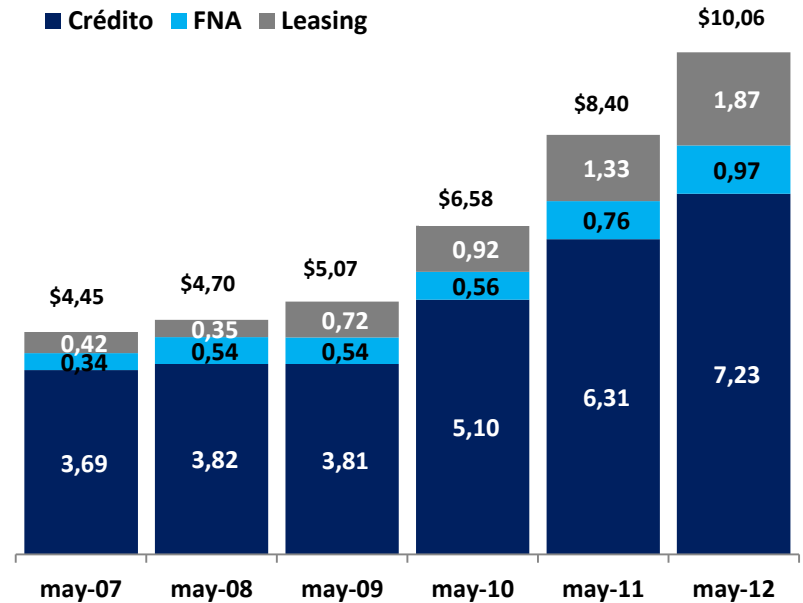


El alto crecimiento de los desembolsos de vivienda usada (23% prom. año), ha disminuido la participación de los desembolsos de vivienda nueva

**Participación Desembolsos Vivienda Nueva-Usada (Ac. 12 Meses)**



**Desembolsos (\$Billones – Ac. 12 Meses)**

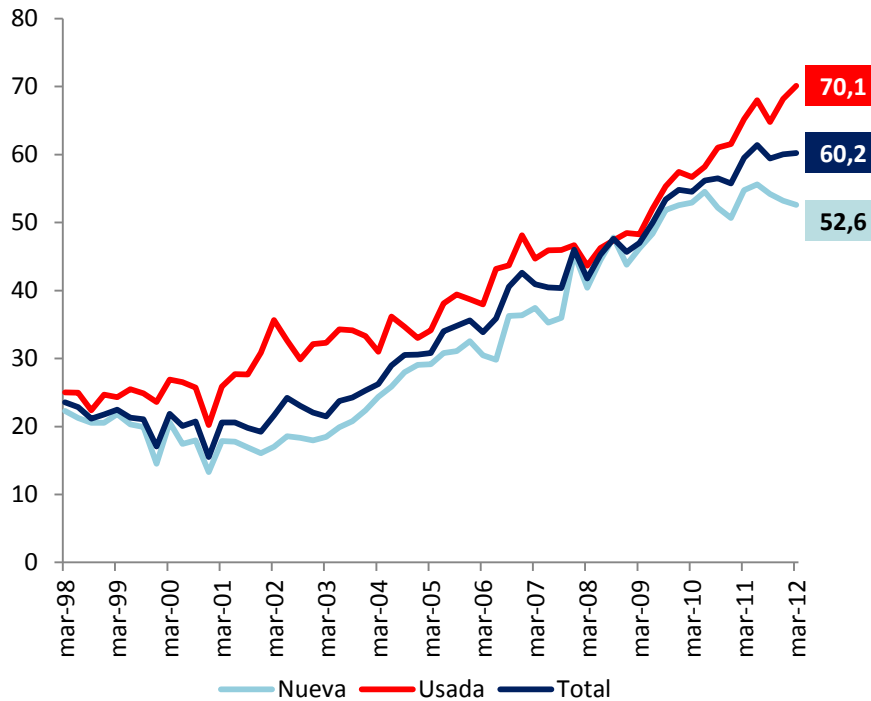




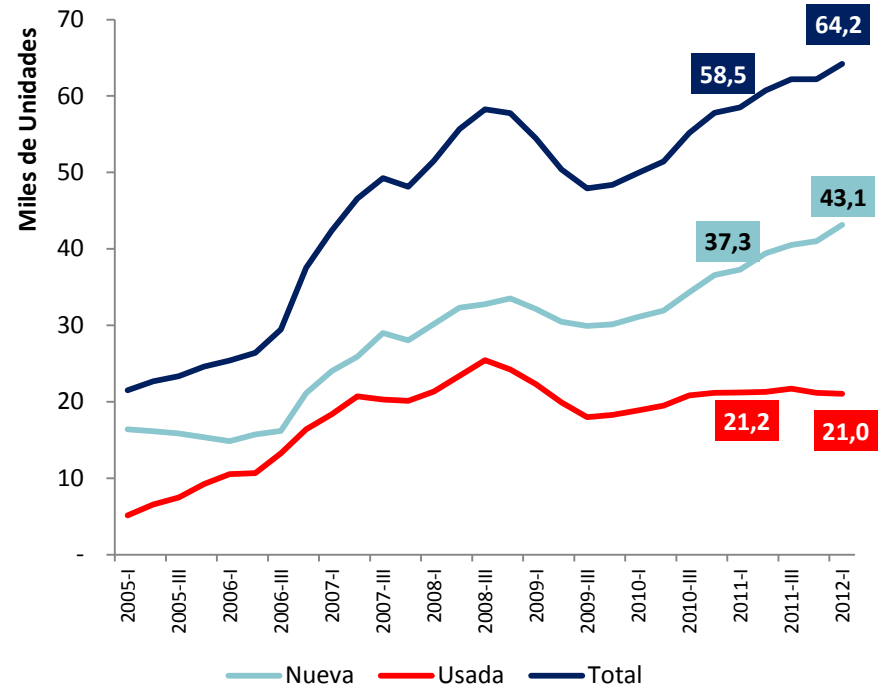
# Financiación de Vivienda

El desembolso promedio es mayor para la vivienda usada, porque las viviendas nuevas financiadas han sido, principalmente, de interés social (62%)

**Desembolso Promedio  
(Millones de Pesos)**

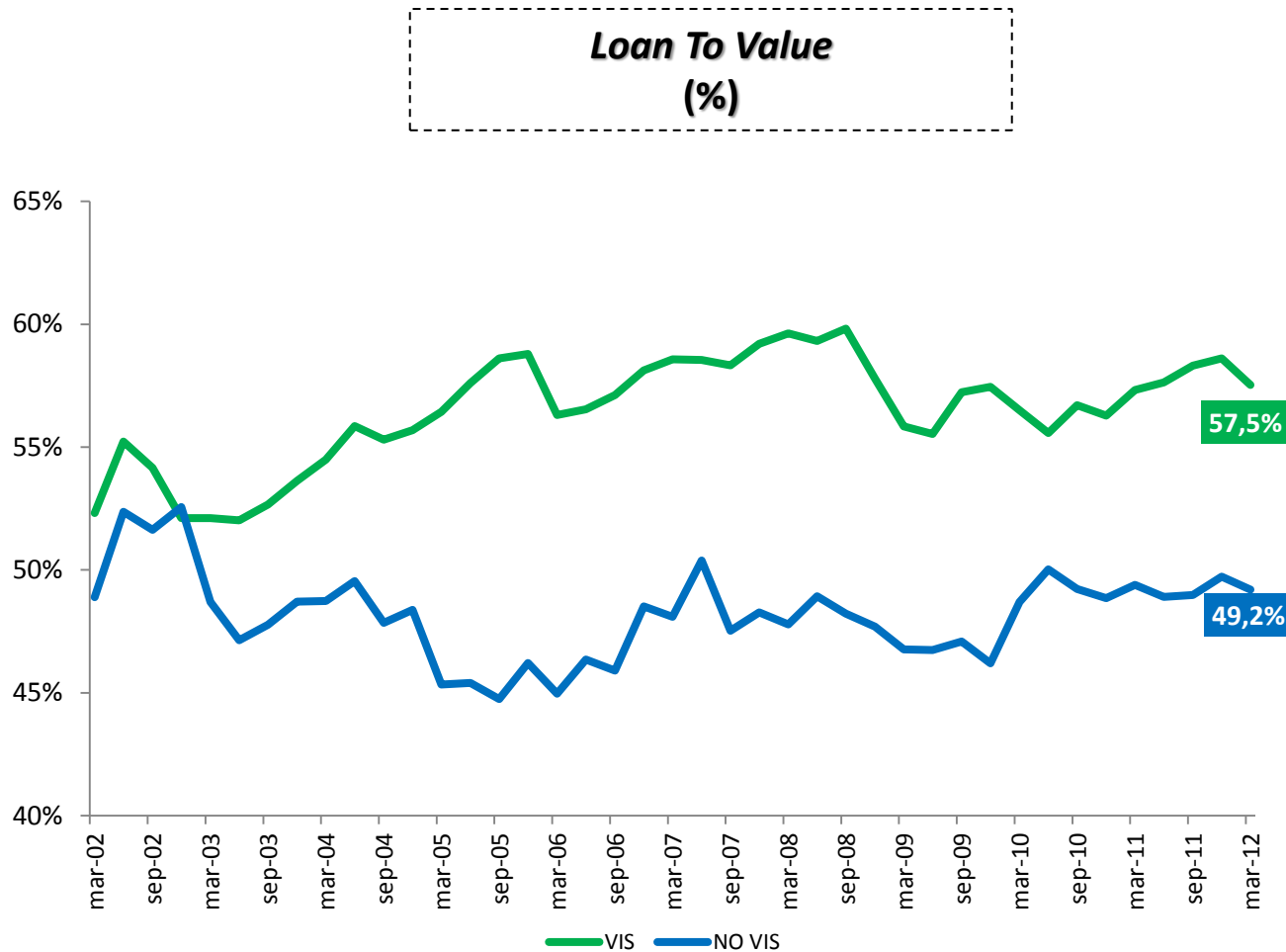


**Número de Unidades Financiadas VIS  
(Ac. 12 Meses)**





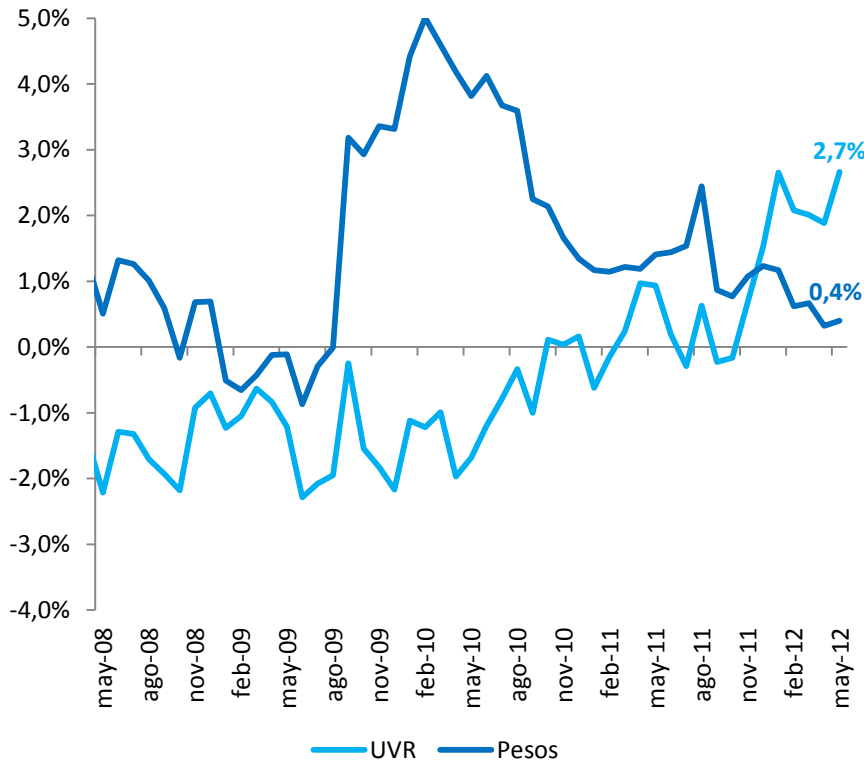
Aunque la financiación media se mantiene cercana a sus promedios históricos



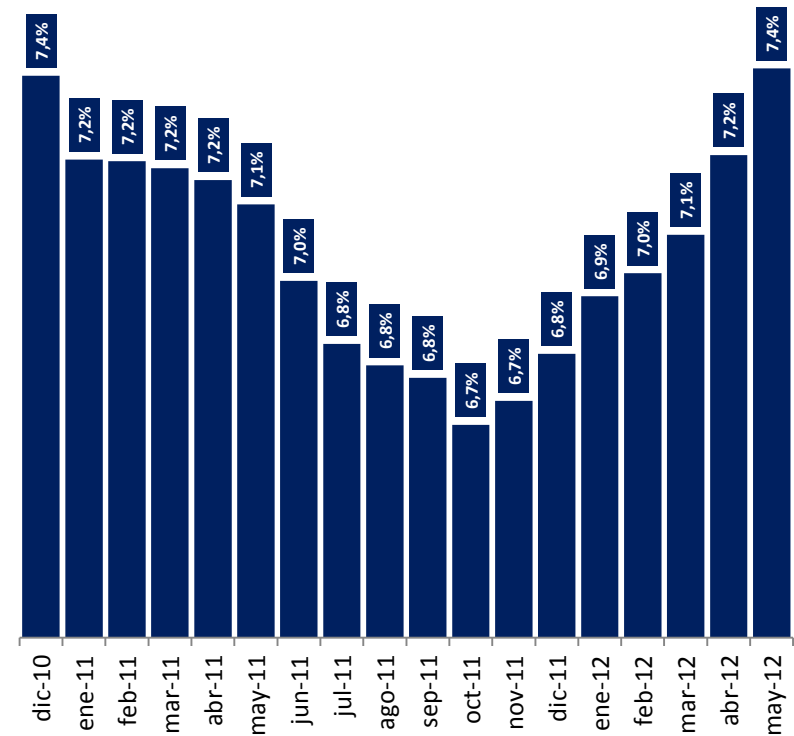


Desde noviembre de 2011, la tendencia descendente de los créditos en UVR se ha revertido

**Desembolsos UVR - Pesos**  
(Var. Mensual – Promedio Móvil 3 Meses)



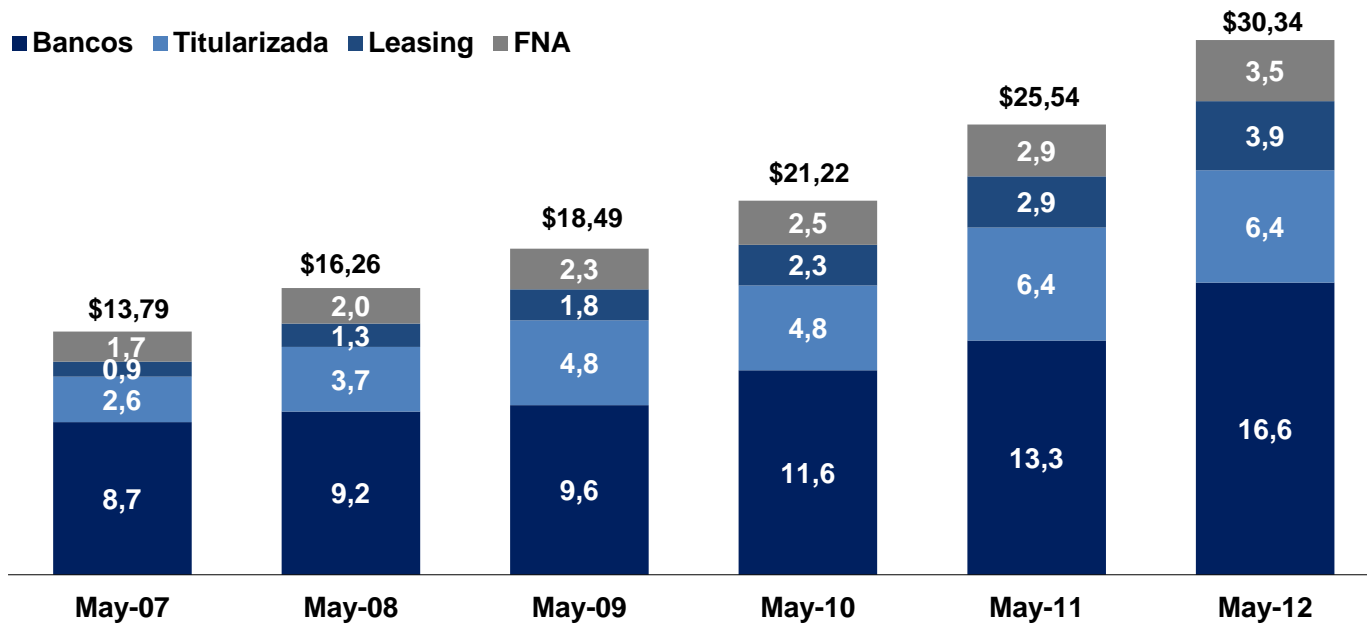
**Participación Desembolsos UVR**  
(Ac. 12 Meses)





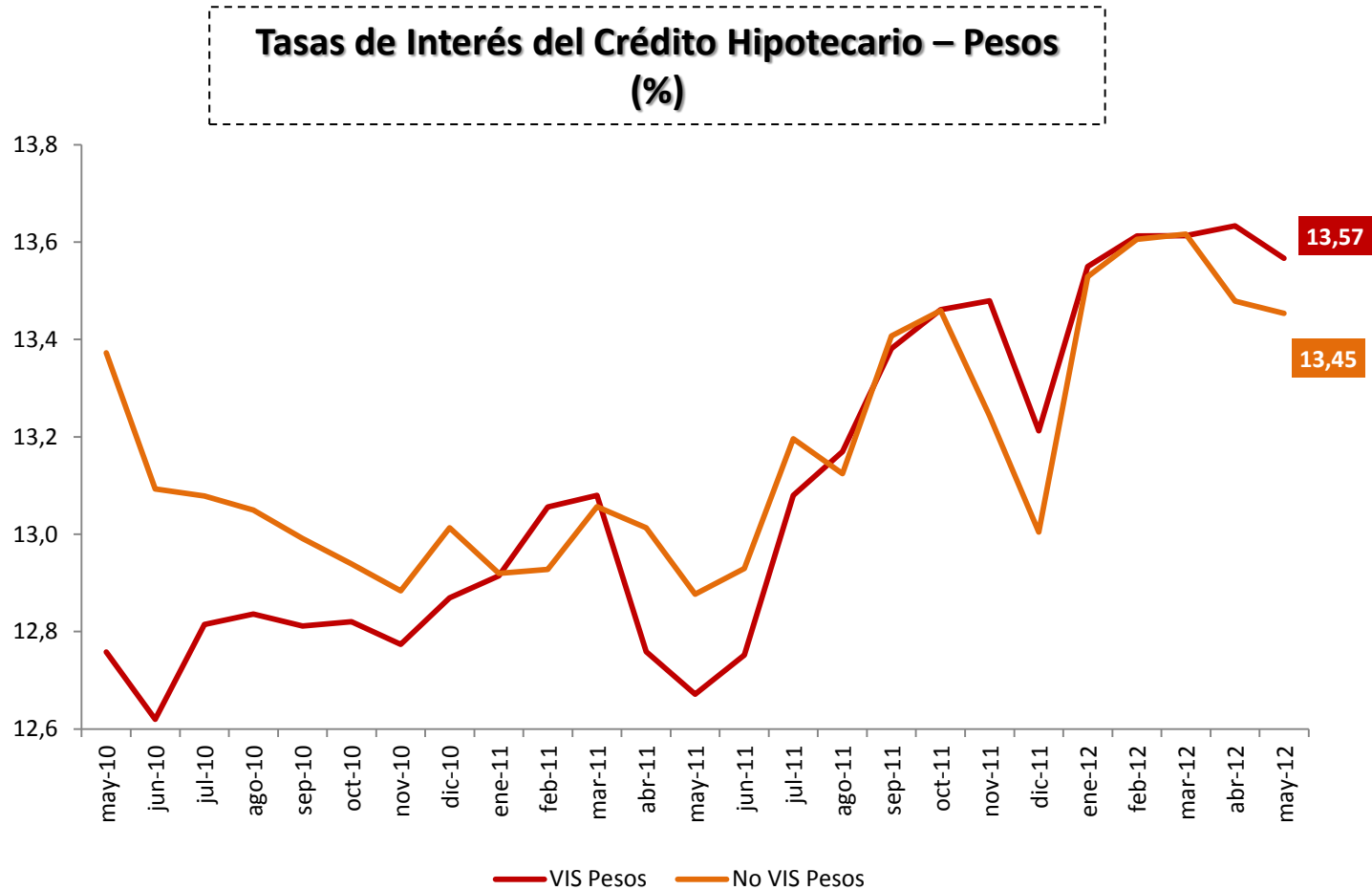
La mayor demanda de crédito hipotecario sumado a la disminución en la tasa de prepago de las hipotecas, han permitido un incremento de 19%...

## Saldo de Cartera Hipotecaria (Billones de Pesos)





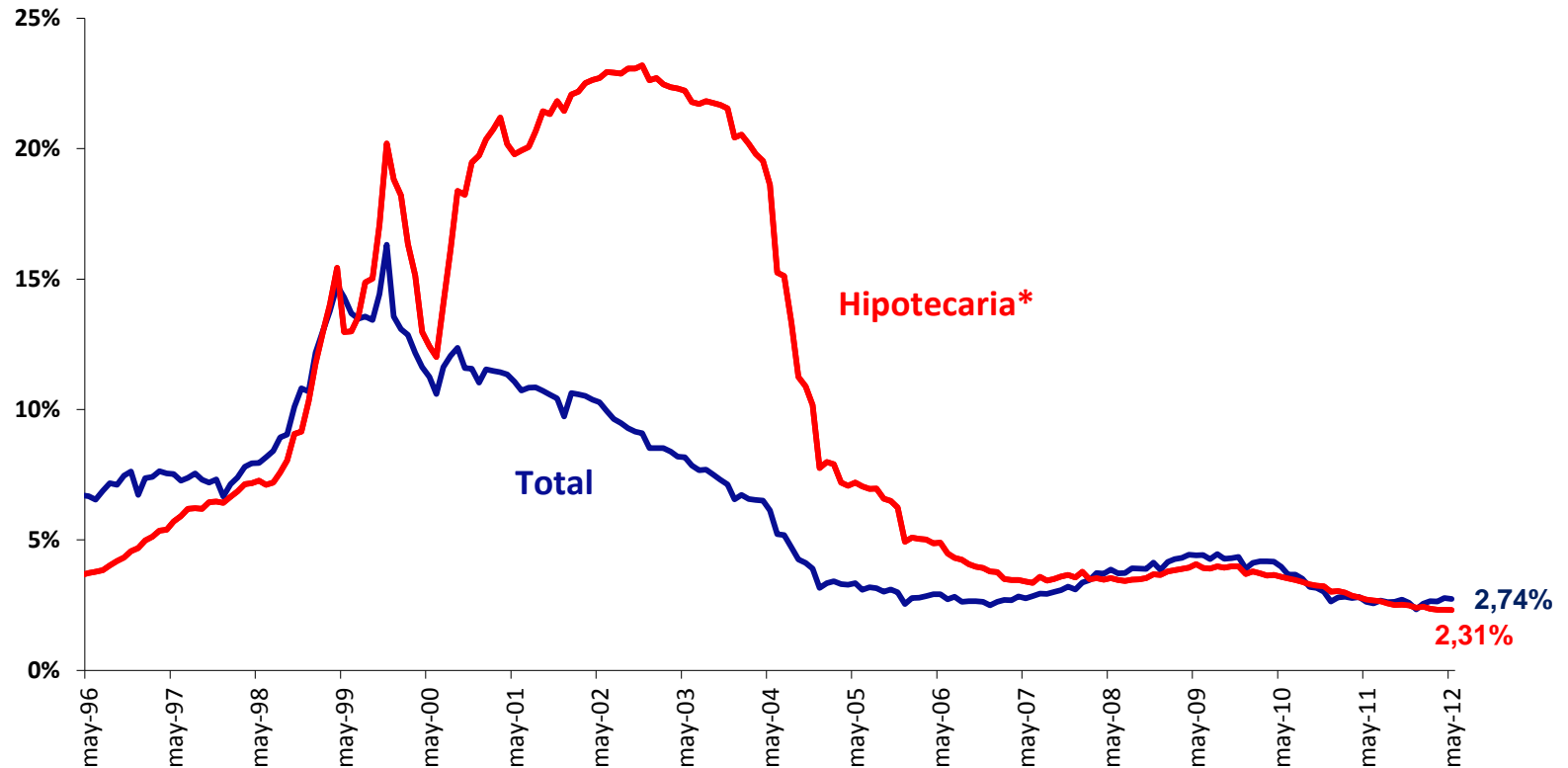
...a pesar del incremento en las tasa de interés en los últimos 12 meses





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