



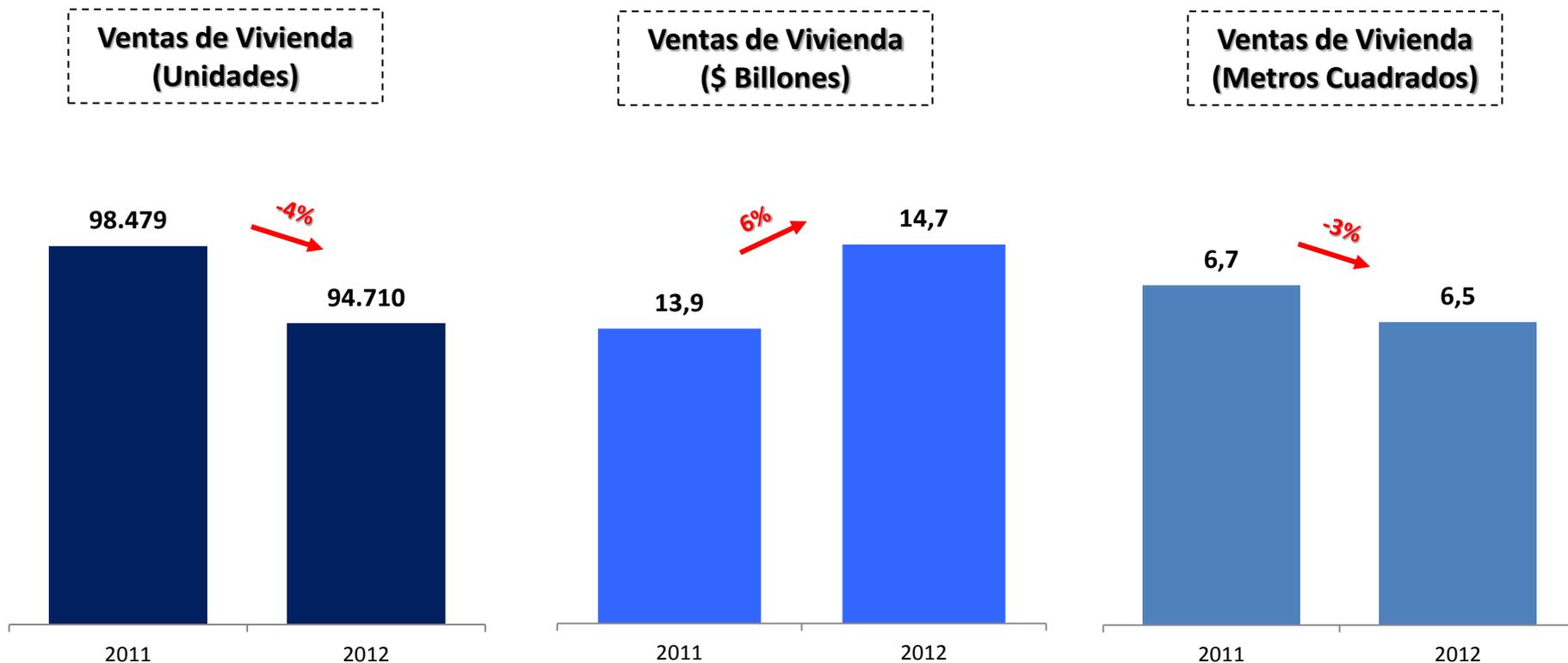
**Titularizadora
Colombiana**
UNA CASA PARA TODOS

Informe Mensual Sector Hipotecario

Enero de 2013



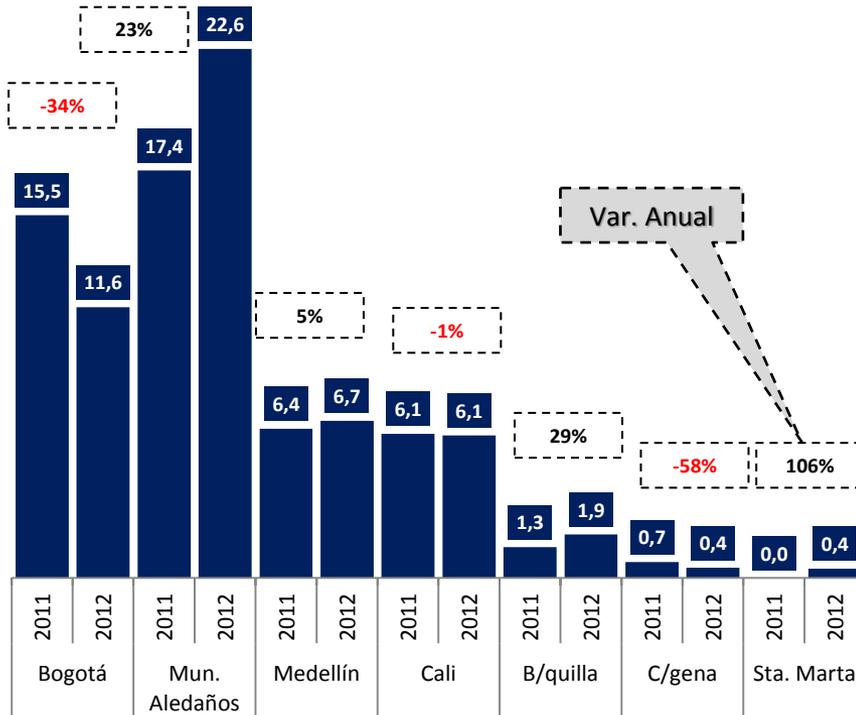
El número de unidades vendidas se redujo en cerca de 4 mil unidades durante 2012. Esto obedece principalmente a los mercados de Bogotá y Cali...



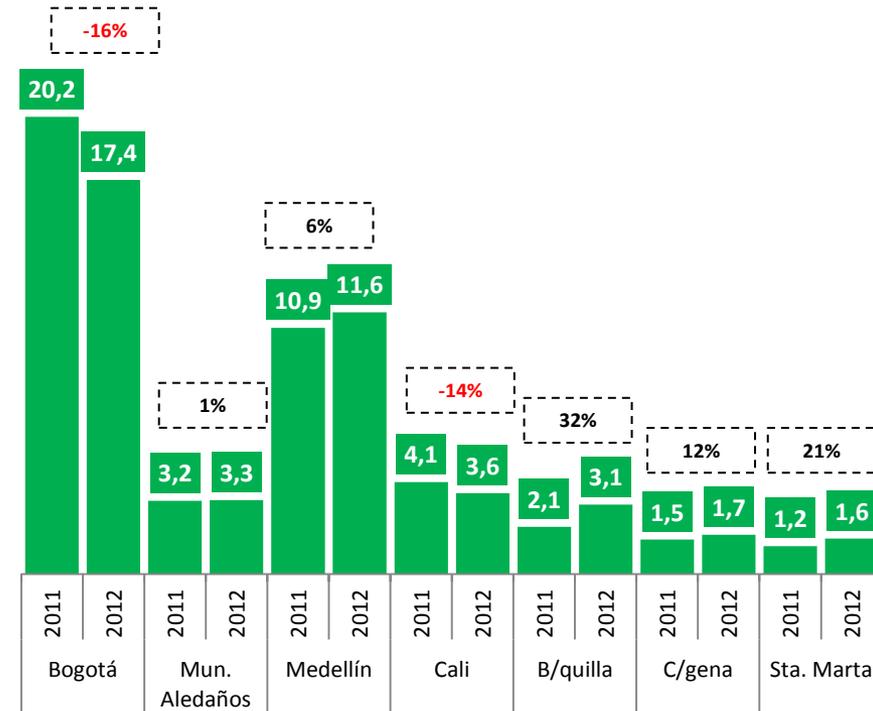


...En las ciudades de la costa atlántica el comportamiento del mercado NO VIS ha sido muy favorable, aunque insuficiente para contener la caída

**Unidades Vendidas de VIS
(Ac. 12 Meses - Miles de Unidades)**



**Unidades Vendidas de No VIS
(Ac. 12 Meses - Miles de Unidades)**

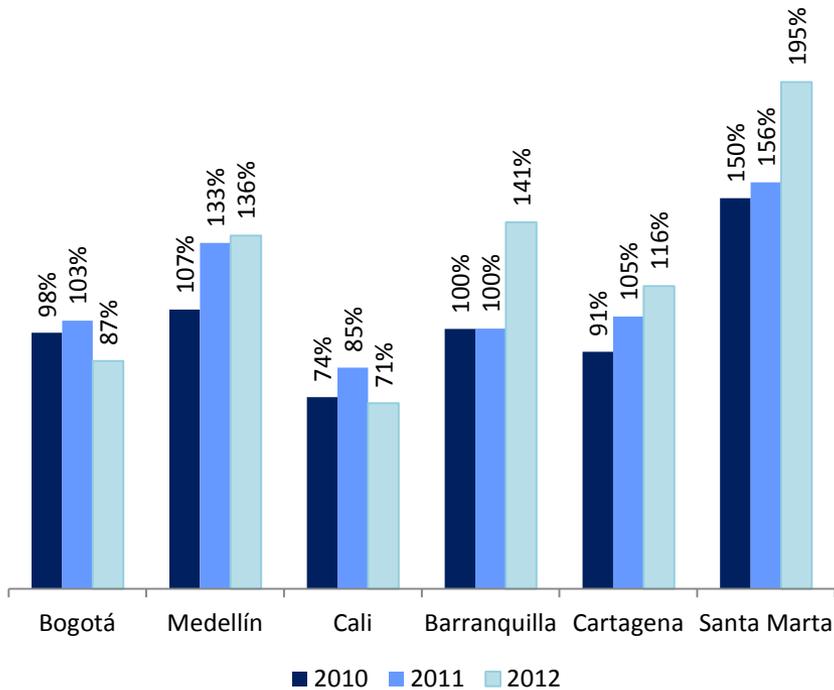




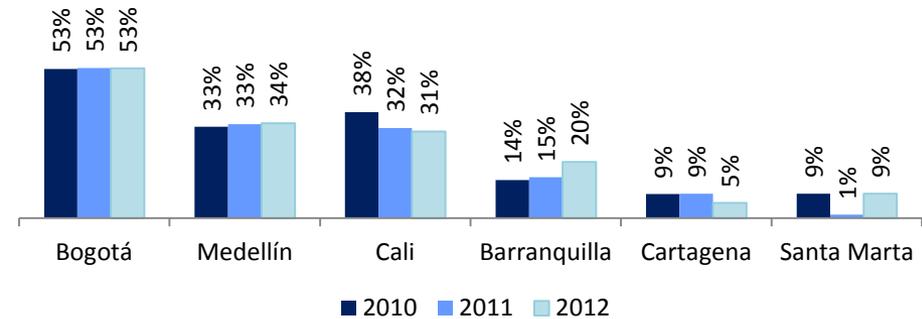
Demanda de Vivienda

El segmento NO VIS parece comenzar a saturarse en Medellín y las ciudades costeras, a diferencia de VIS que sigue sin satisfacer la demanda estructural

Formación Hogares / Ventas Vivienda
NO VIS



Formación Hogares / Ventas Vivienda
VIS

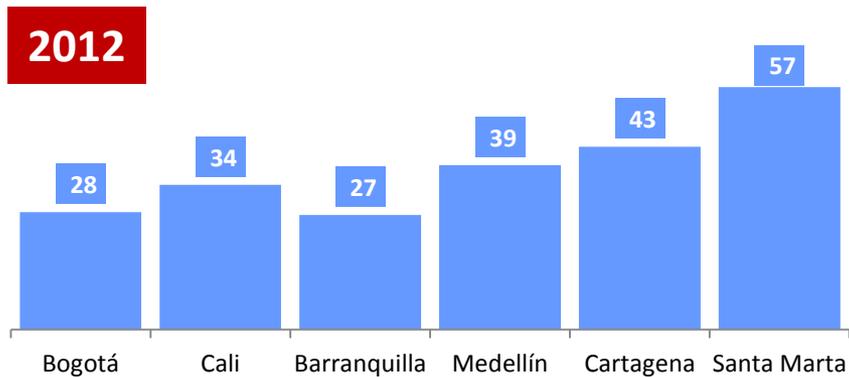




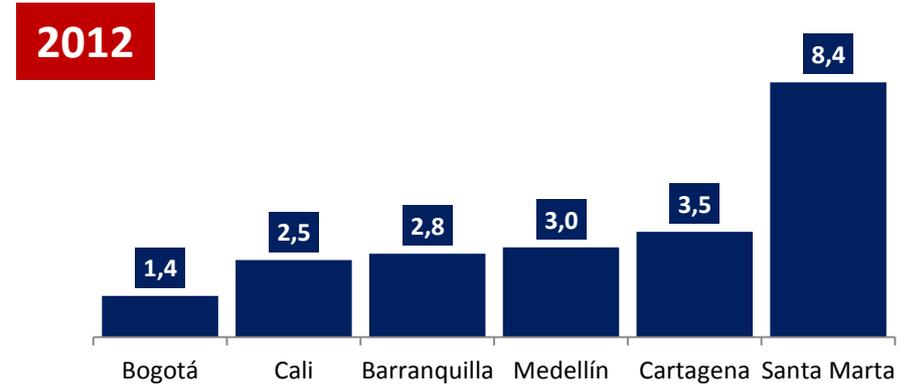
Demanda de Vivienda

Básicamente los precios de la vivienda social se han incrementado más que el ingreso, lo cual ha generado problemas de acceso a la población de menores ingresos

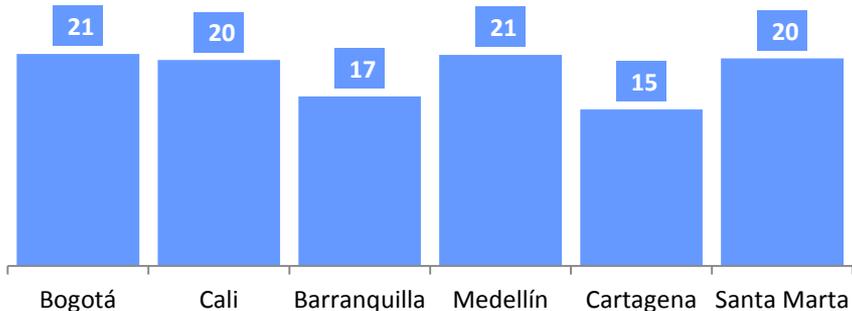
**Vivienda Más Barata
(Millones de Pesos)**



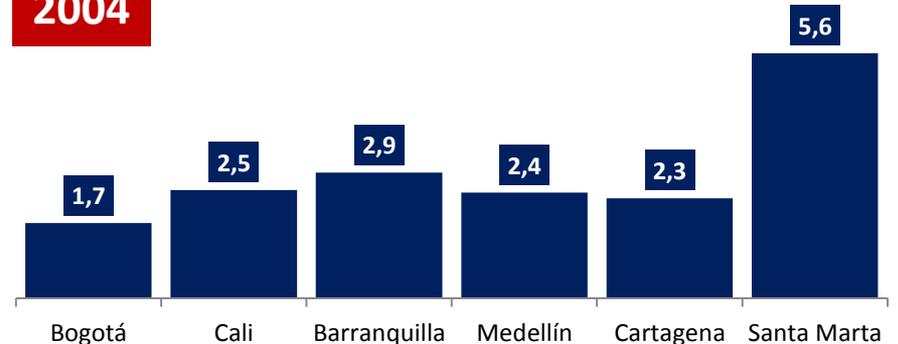
Vivienda Más Barata/ PIB per Cápita



2004



2004





La política de los macroproyectos no ha resuelto estos problemas de acceso. Continúan los problemas de ejecución

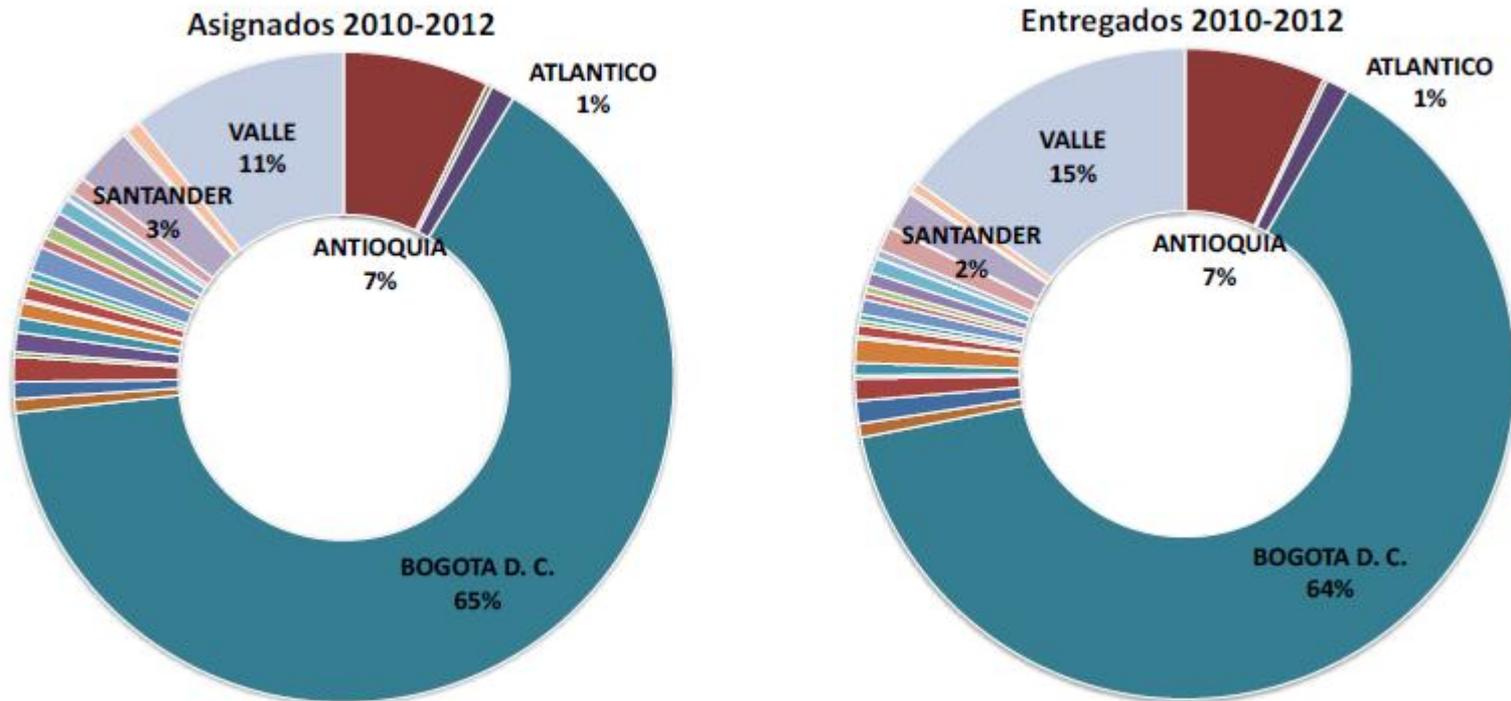
Evolución Macroproyectos de Vivienda (Unidades)

	MISN Adoptado	Entregadas 2011	Entregadas 2012	Soluciones Potenciales
1	Altos de Santa Elena (Cali)	0	1.530	5.000
2	San Antonio (B/ventura)	0	0	4.000
3	Ecociudad Navarro (Cali)	Revisión	Revisión	6.000
4	Villas de San Pablo (B/quilla)	246	356	20.000
5	Ciudad del Bicentenario (C/gena)	746	964	25.000
6	Nuevo Occidente (Medellín)	4.650	5.843	10.000
7	Bosques de San Luis (Neiva)	137	685	3.928
8	San José (M/zales)	Revisión	Compra Predios	3.500
9	Ciudad Verde (Soacha)	0	5.264	42.000
10	Ciudadela Gonzalo Vallejo (Pereira)	643	942	7.500
11	Ciudadela del Valle (Tuluá)	Revisión	Revisión	3.920
	TOTAL	6.422	15.584	130.848



Hay un desequilibrio en la distribución de subsidios en el país, lo que afecta el cierre financiero de hogares VIS en ciudades diferentes a Bogotá

Subsidios de Vivienda – Cajas de Compensación Familiar Distribución Regional

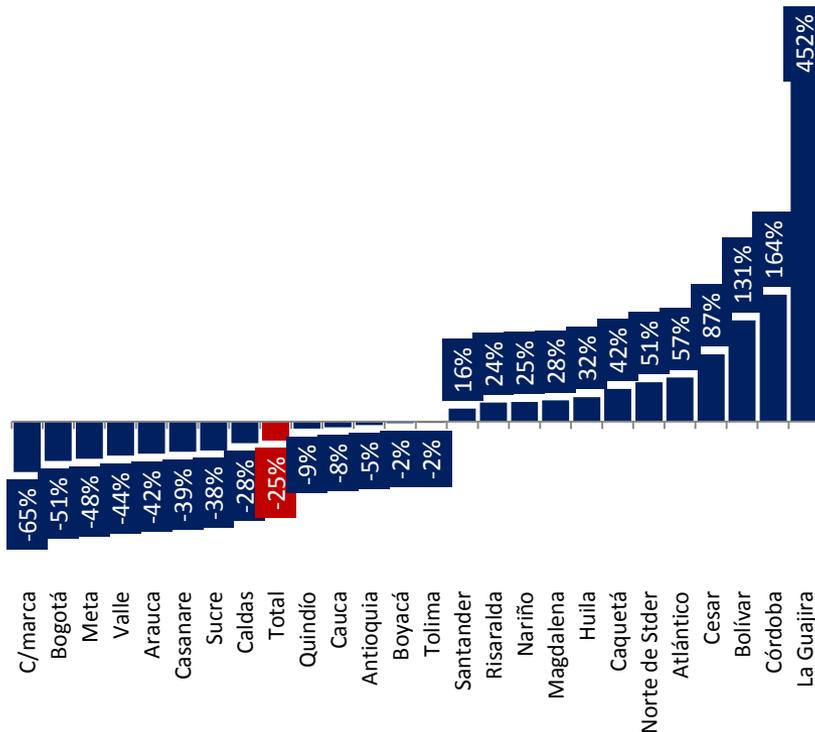


Entre Agosto 2010 y Junio 2012 se Aprobaron **56 Mil**
Subsidios en Bogotá, pero solo se desembolsaron **36 Mil**

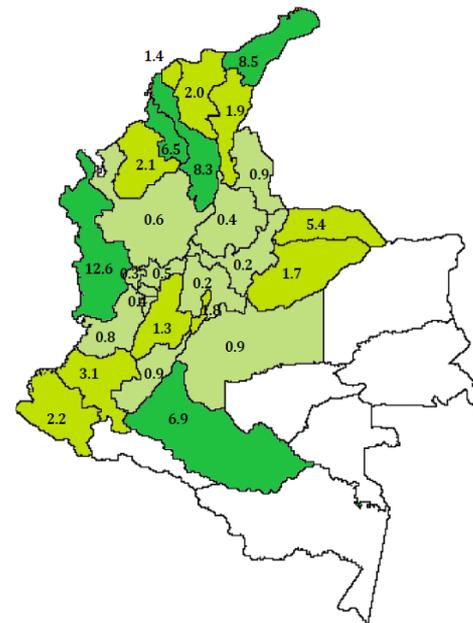


El programa de vivienda gratuita ha dinamizado significativamente el mercado formal de vivienda en diferentes regiones del país

Variación Anual Licencias de Contrucción (Octubre 2012)



Aumentos Escala de Producción de Vivienda Departamental



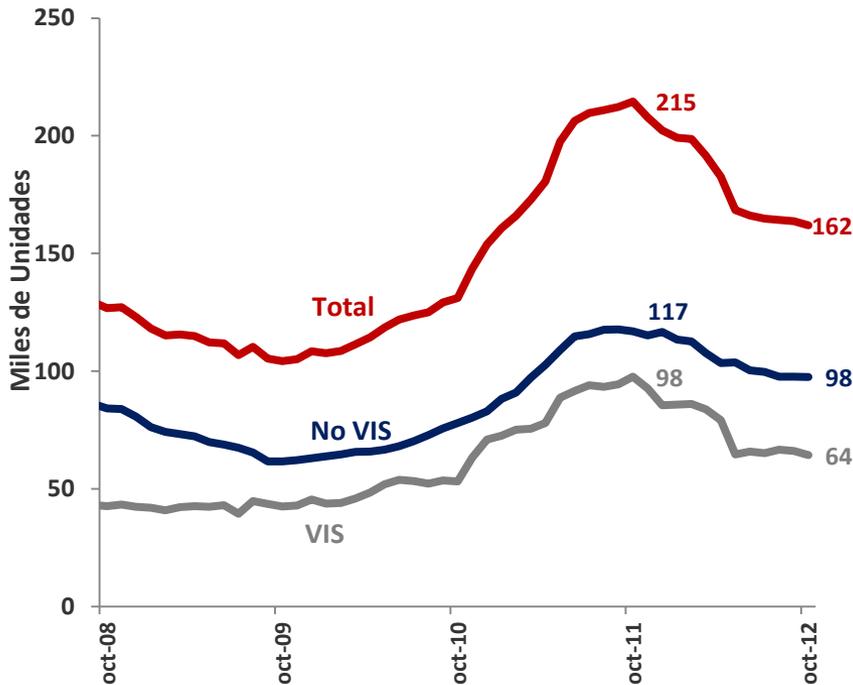
¿Cuántas veces aumenta la producción de vivienda formal en las regiones?

- Mas de 6 veces
- Entre 1 a 6 veces
- Menos de una vez

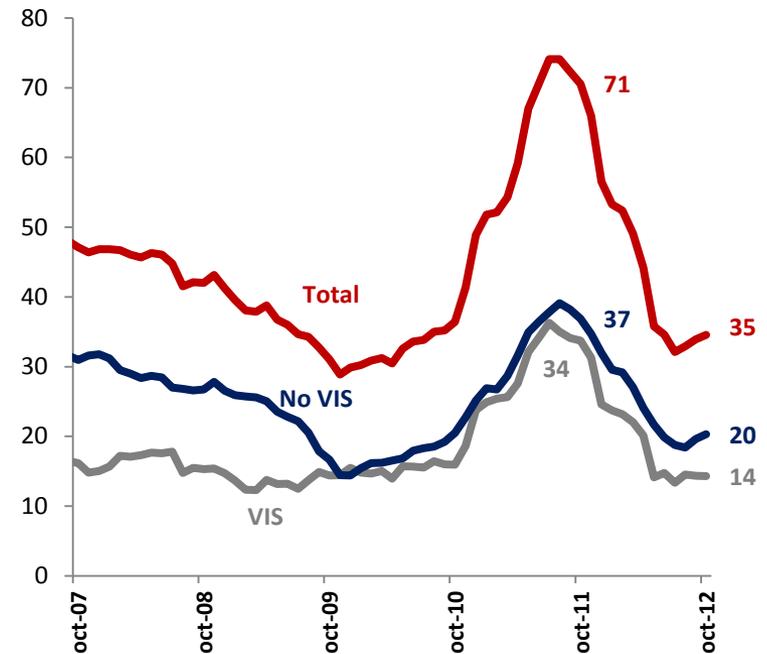


Las licencias de construcción tendrán un crecimiento acelerado en los próximos doce meses producto de este programa de política...

**Licencias de Contrucción - Colombia
(Miles de Unidades)**



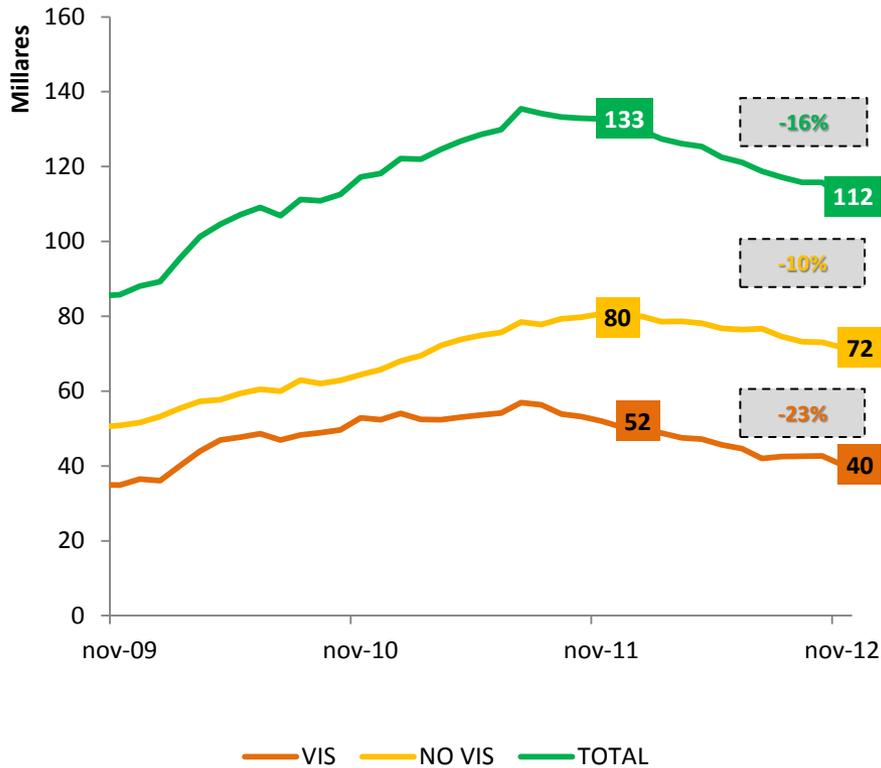
**Licencias de Contrucción - Bogotá
(Miles de Unidades)**



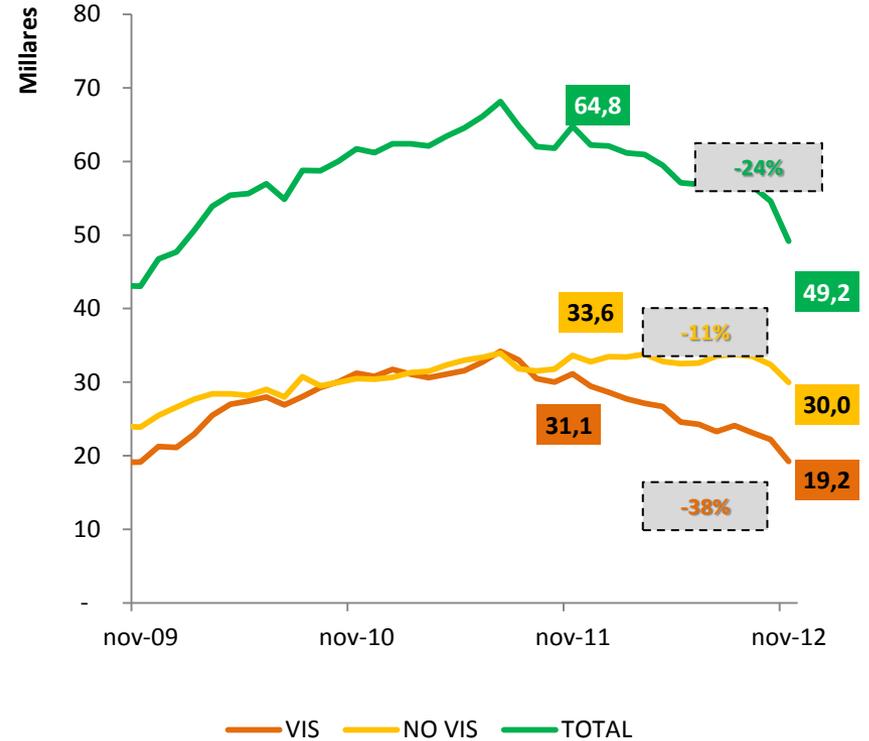


...Sin embargo, la actividad tradicional continúa mostrando fuertes señales de desaceleración

**Lanzamientos de Vivienda - Colombia
(Miles de Unidades)**



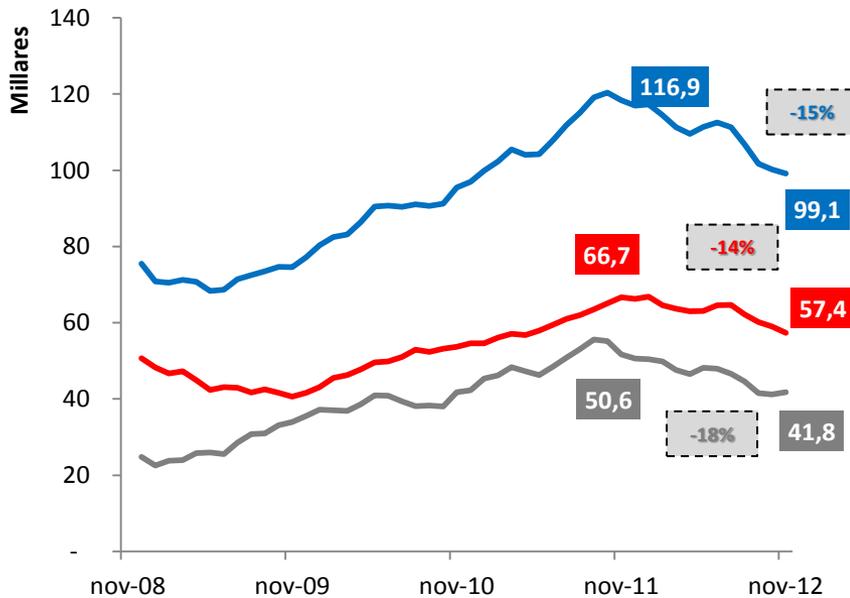
**Lanzamientos de Vivienda - Bogotá
(Miles de Unidades)**





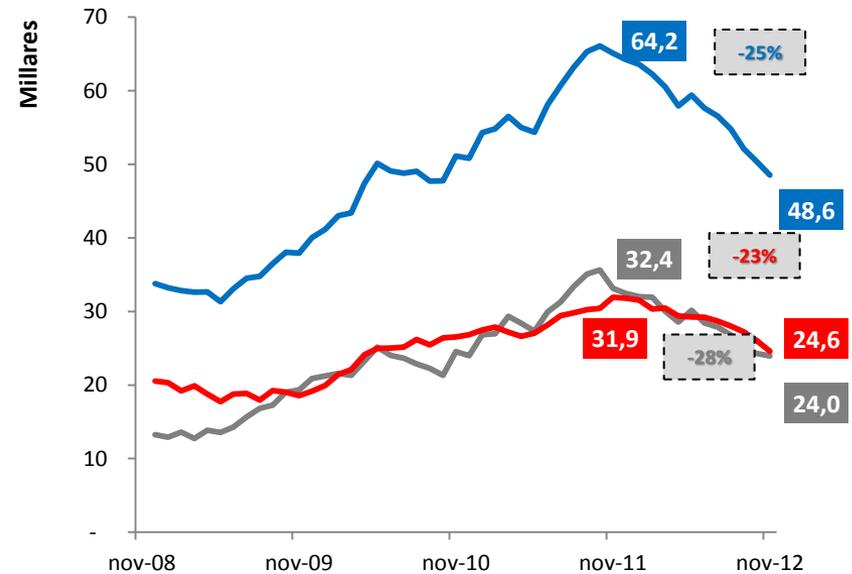
Las cifras de actividad real ya muestran un descenso pronunciado...

**Iniciación de Vivienda - Colombia
(Miles de Unidades)**



— VIS — NO VIS — TOTAL

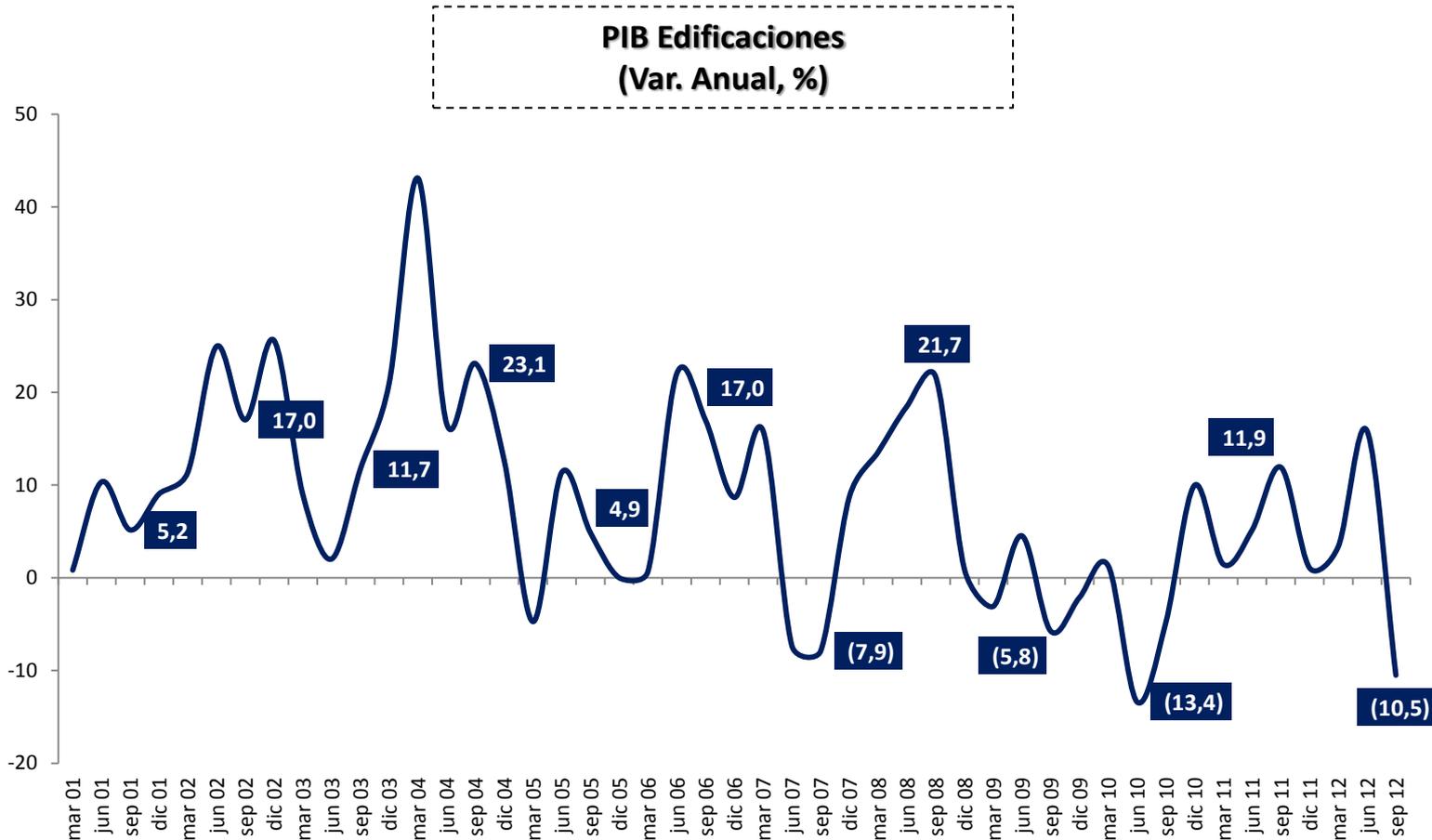
**Iniciación de Vivienda - Bogotá
(Miles de Unidades)**



— VIS — NO VIS — TOTAL



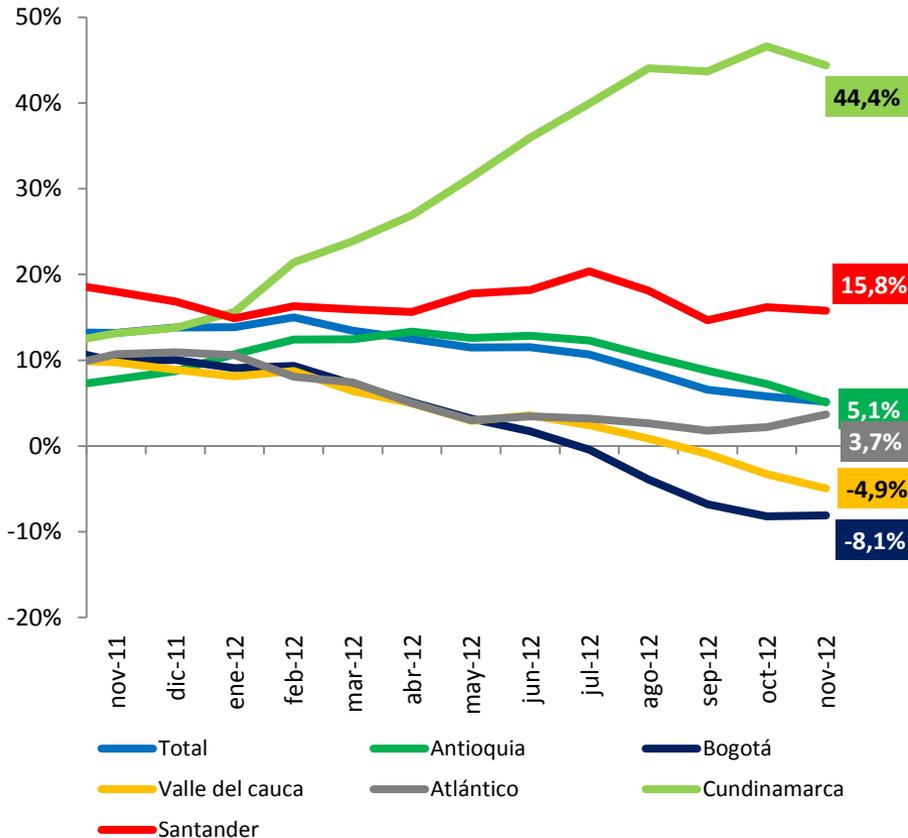
...de hecho, el crecimiento del sector tuvo una contracción de doble dígito en el III trimestre de 2012. El programa de vivienda gratuita ayudará a compensar, en parte, esta caída



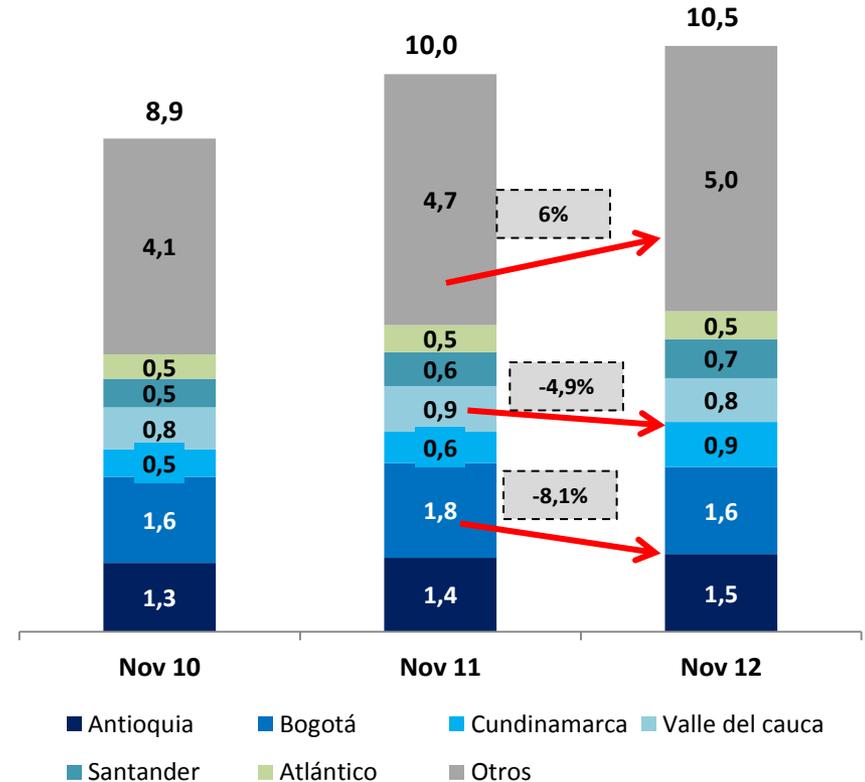


Sectores asociados a la actividad constructora ya han sentido su deterioro

**Despachos de Cemento
(Var. Anual, %)**



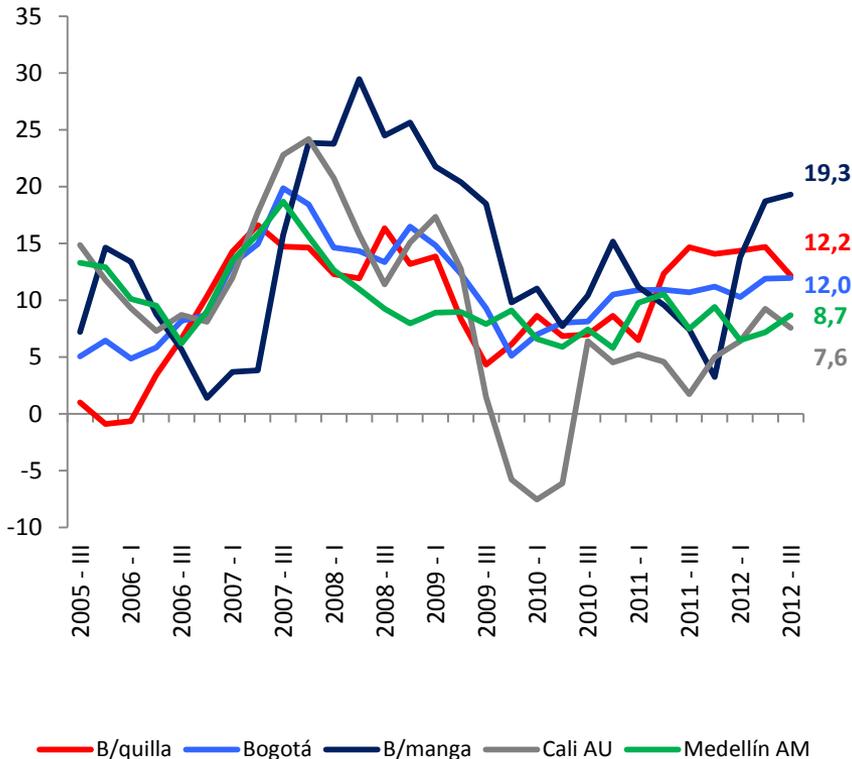
**Despachos de Cemento
(Ac. 12 meses - Millones de Toneladas)**



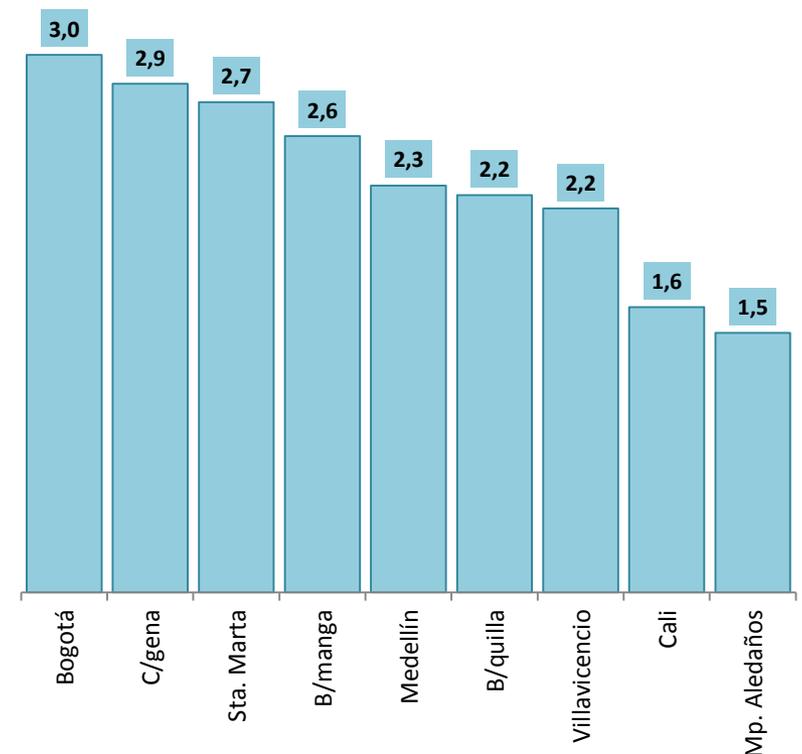


Las presiones de demanda y las restricciones de oferta siguen empujando los precios de vivienda

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



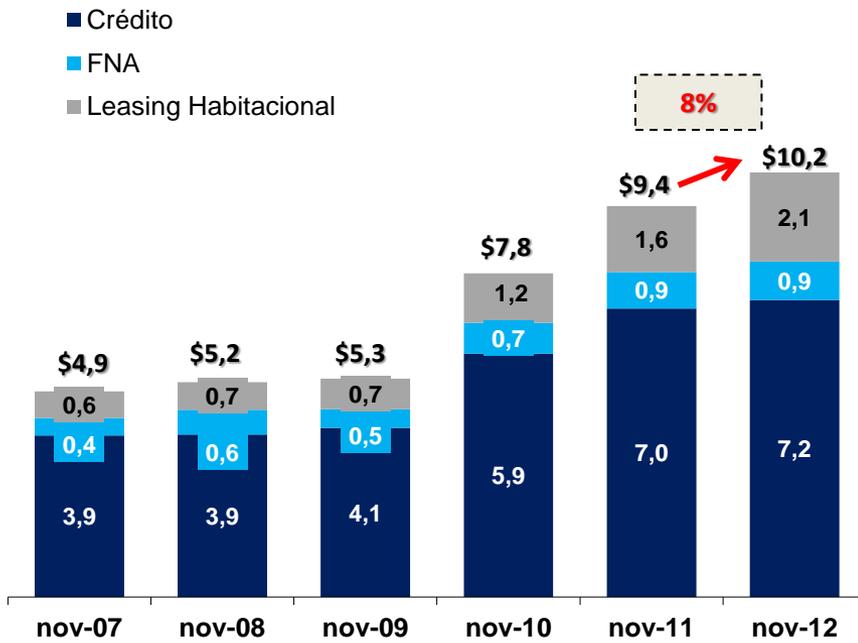
**Precio por Metro Cuadrado
(Millones de Pesos)**



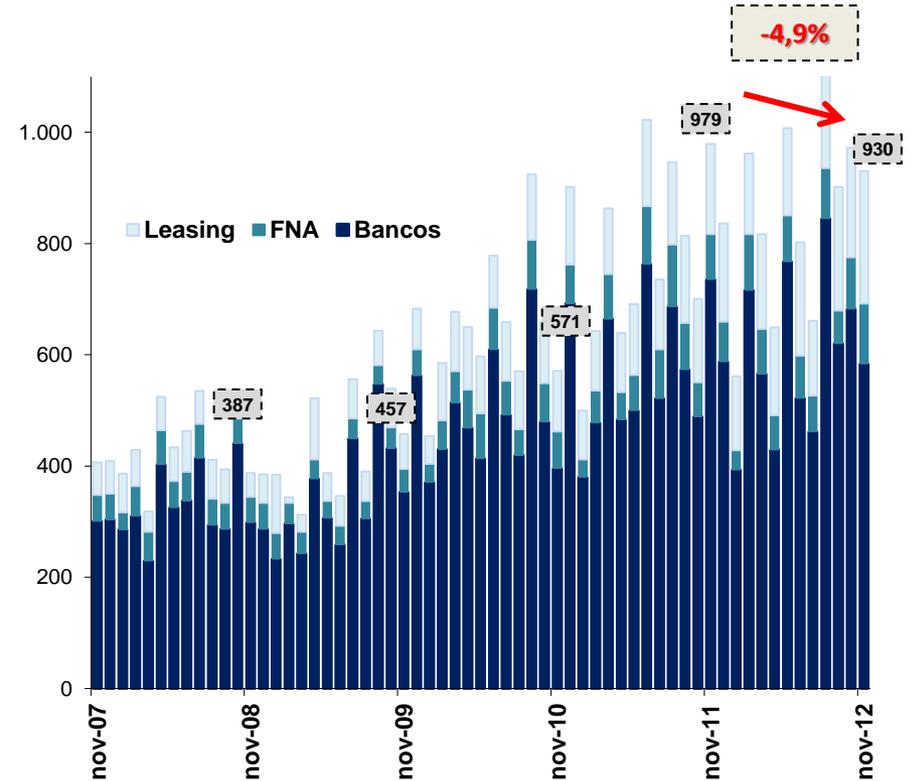


El deterioro del mercado de vivienda parece haber comenzado a impactar la financiación de vivienda

Desembolsos Totales
(Billones de Pesos)
Acumulado 12 Meses



Desembolsos Mensuales
(Miles de Millones de Pesos)

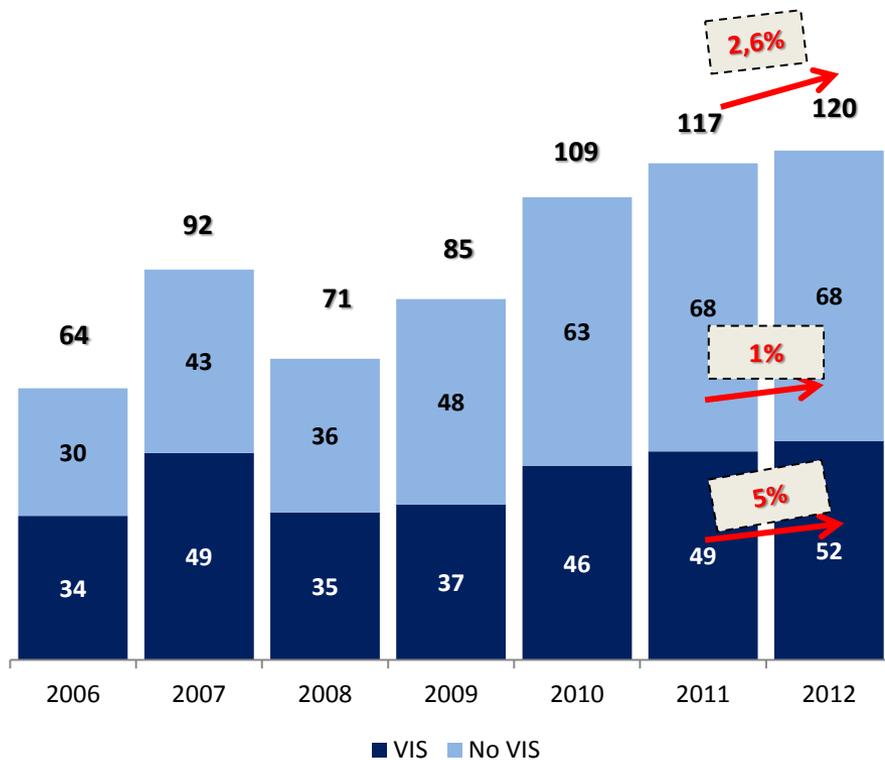




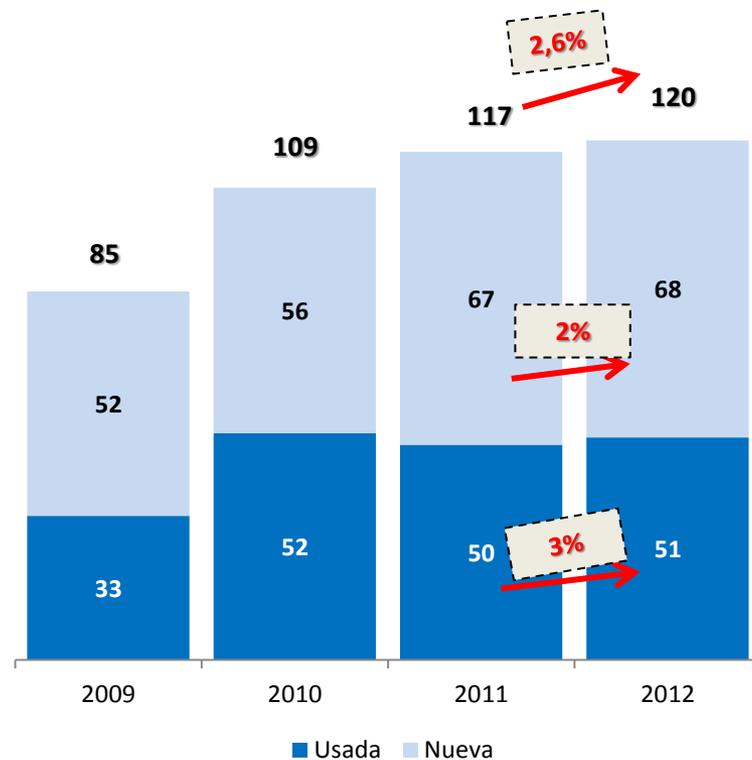
Unidades Financiadas

El dinamismo del crédito hipotecario de los años anteriores se ha desacelerado

Número Unidades Financiadas
(Miles de Unidades)
VIS - No VIS



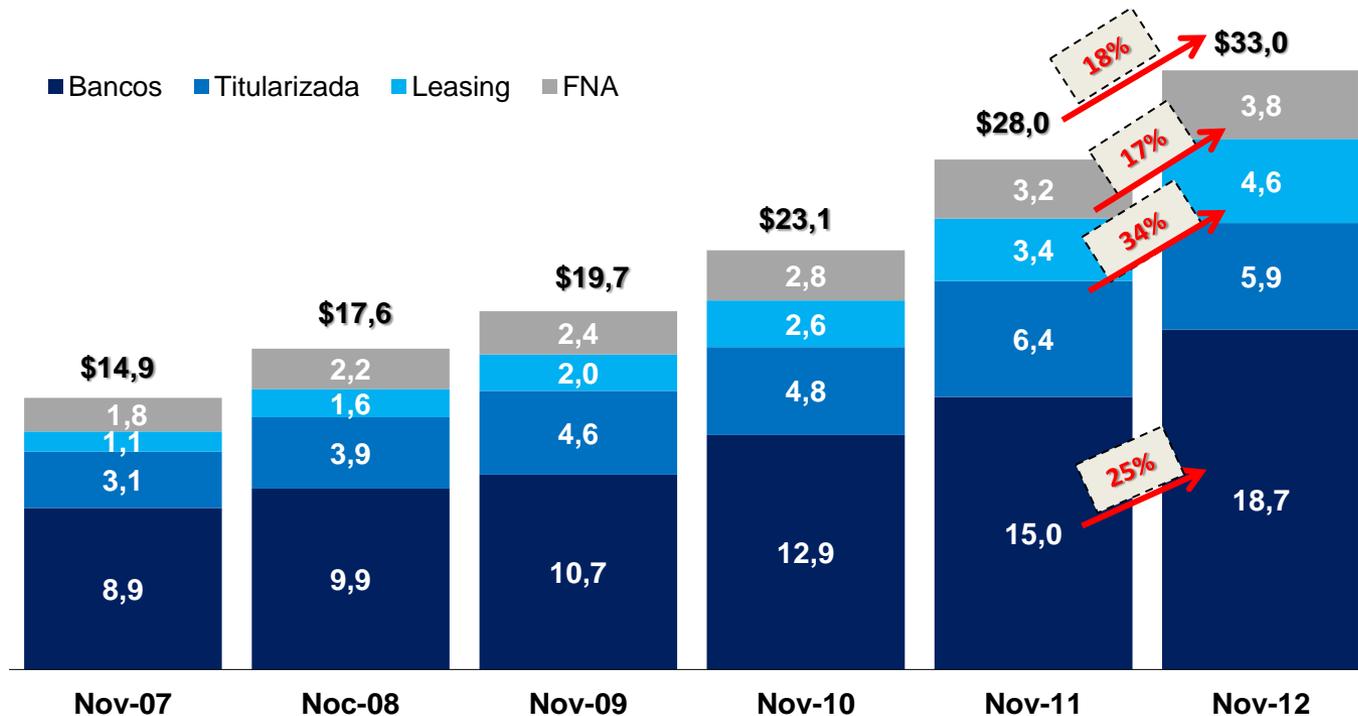
Número Unidades Financiadas
(Miles de Unidades)
Nueva - Usada





No obstante, la cartera de crédito hipotecario mantuvo un crecimiento favorable, gracias al comportamiento del leasing habitacional y el menor prepago de los créditos

Saldos Totales de Crédito Hipotecario
(Billones de Pesos)



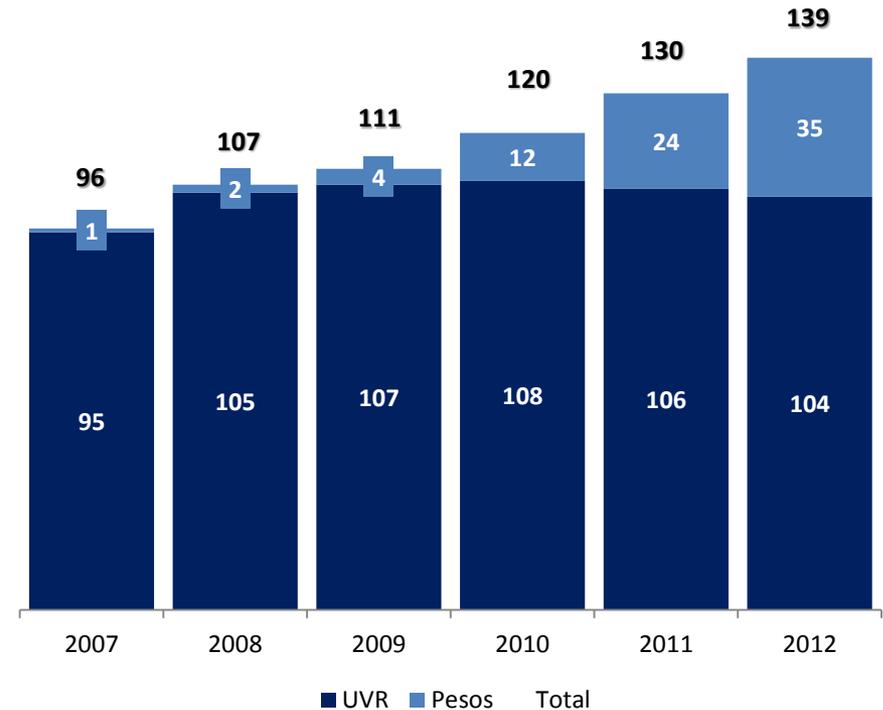
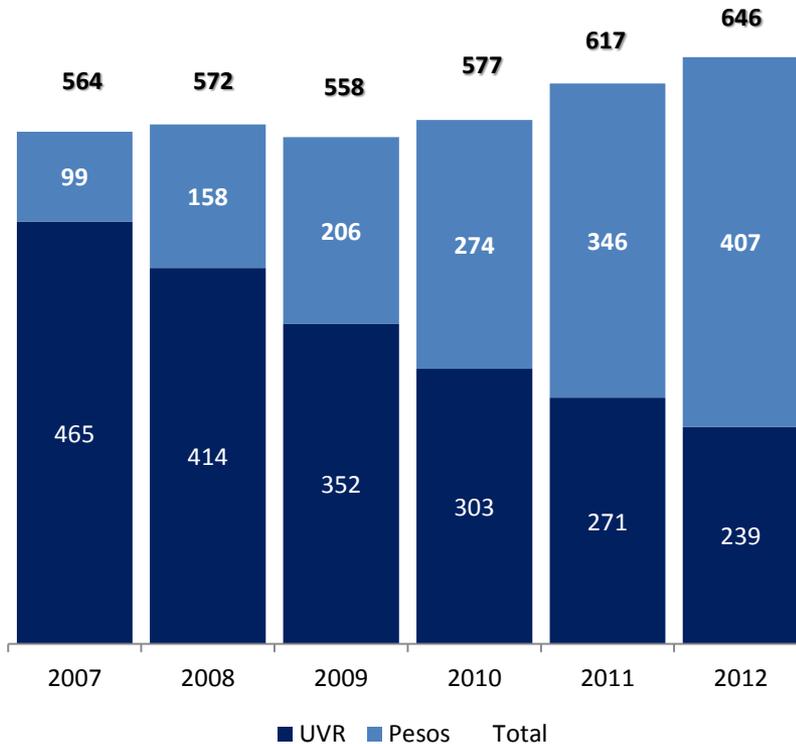


Financiación de Vivienda

2 de cada 3 deudores hipotecarios hoy tienen obligaciones con tasas de interés nominales fijas. Esto representa un cambio estructural para el sector

**Número Créditos Por Moneda
Bancos (Miles de Unidades)**

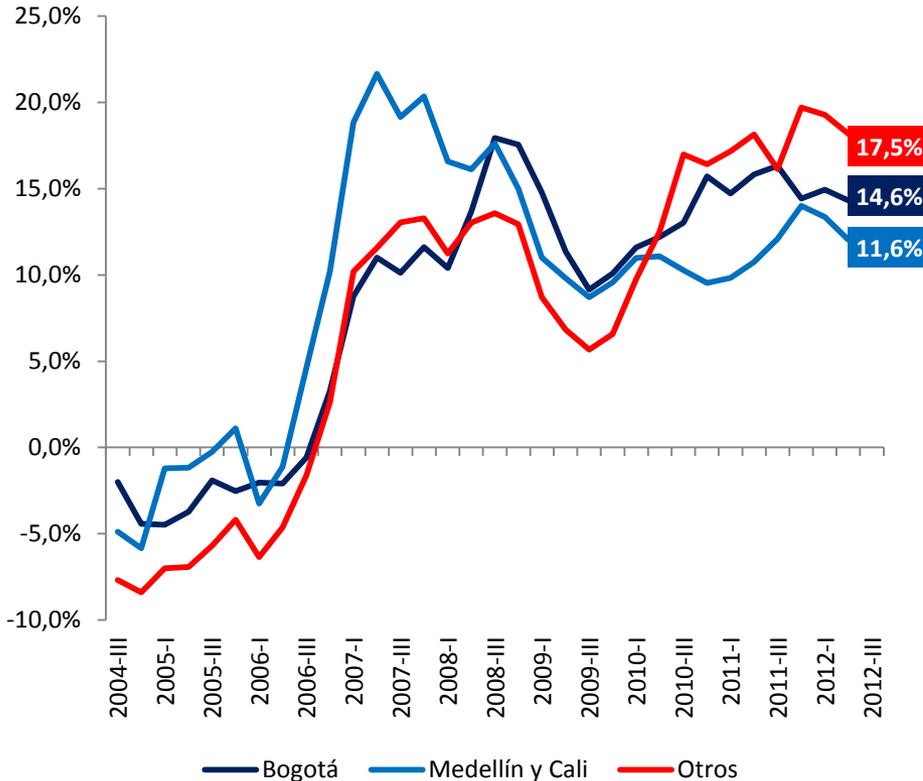
**Número Créditos Por Moneda
FNA (Miles de Unidades)**



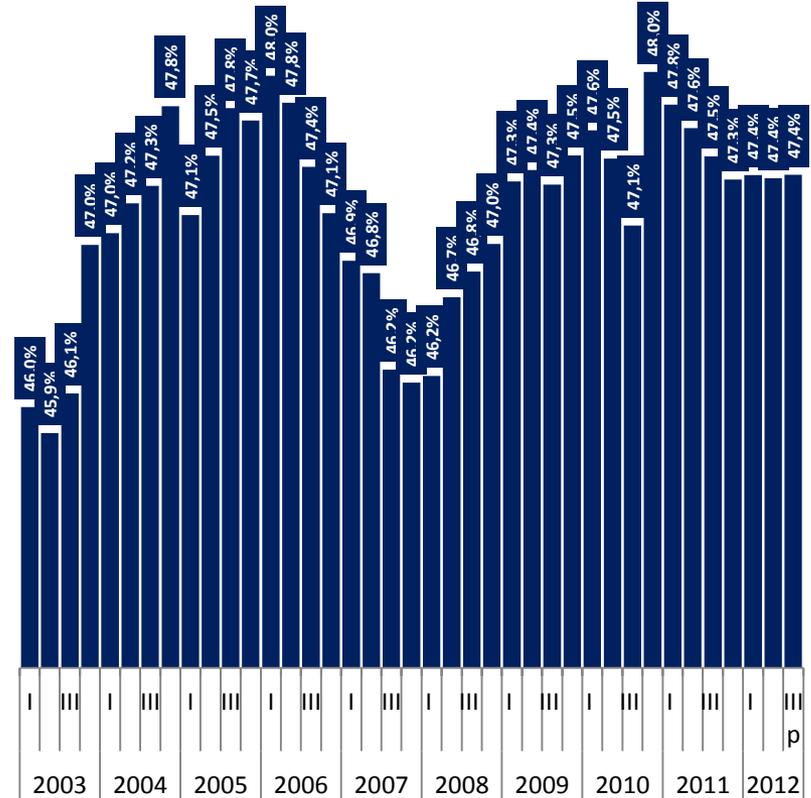


Bogotá representa cerca del 50% del mercado de crédito hipotecario. Dada la compleja situación del sector en esta ciudad, la dinámica de este indicador está amenazada

Var. Anual Saldo Créditos Hipotecarios (%)

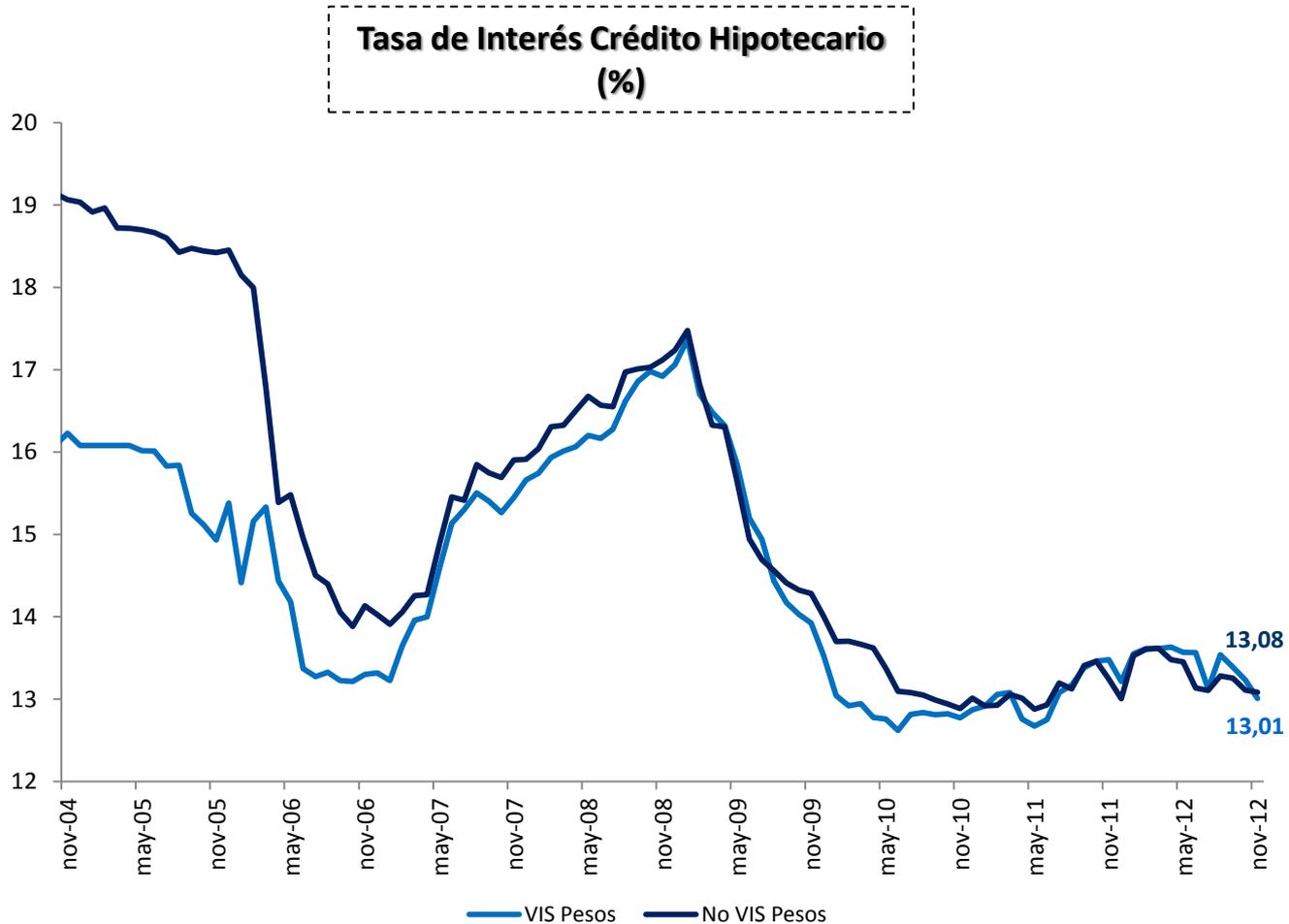


Participación Saldo Créditos Hipotecarios Bogotá (%)





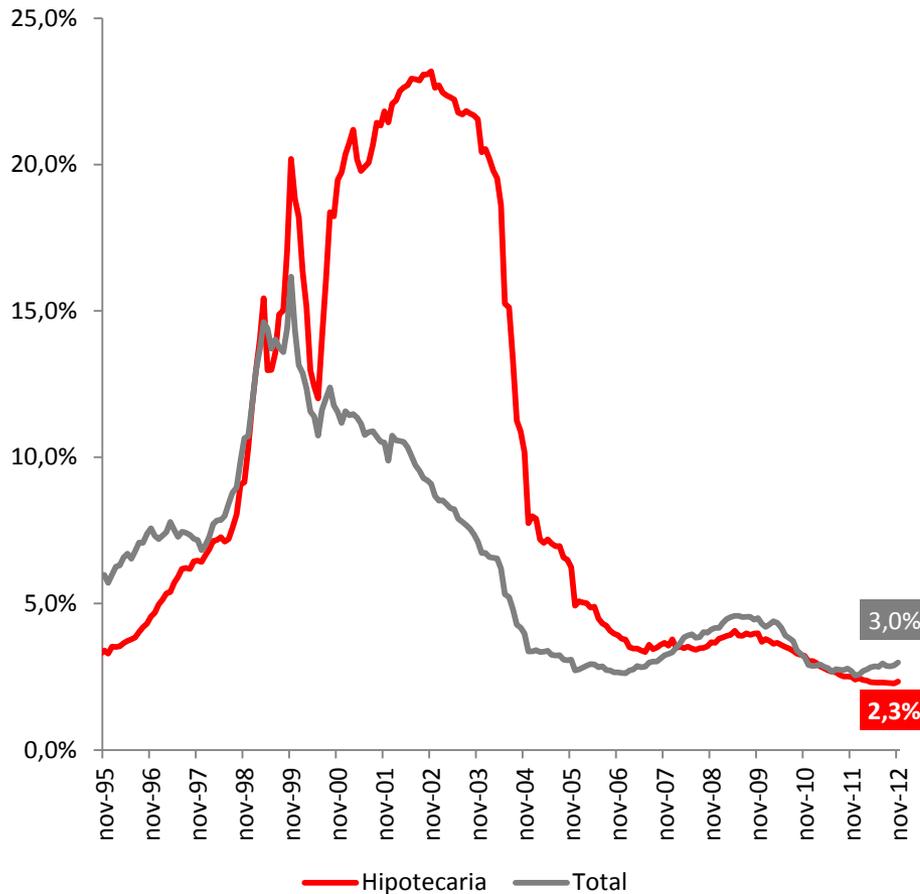
Las tasas de interés se han mantenido relativamente estables durante el año





Y el comportamiento de la cartera sigue siendo muy favorable

Indicador de Morosidad



**Saldo Cartera Vencida Sistema + TC
(Miles de Millones)**

