



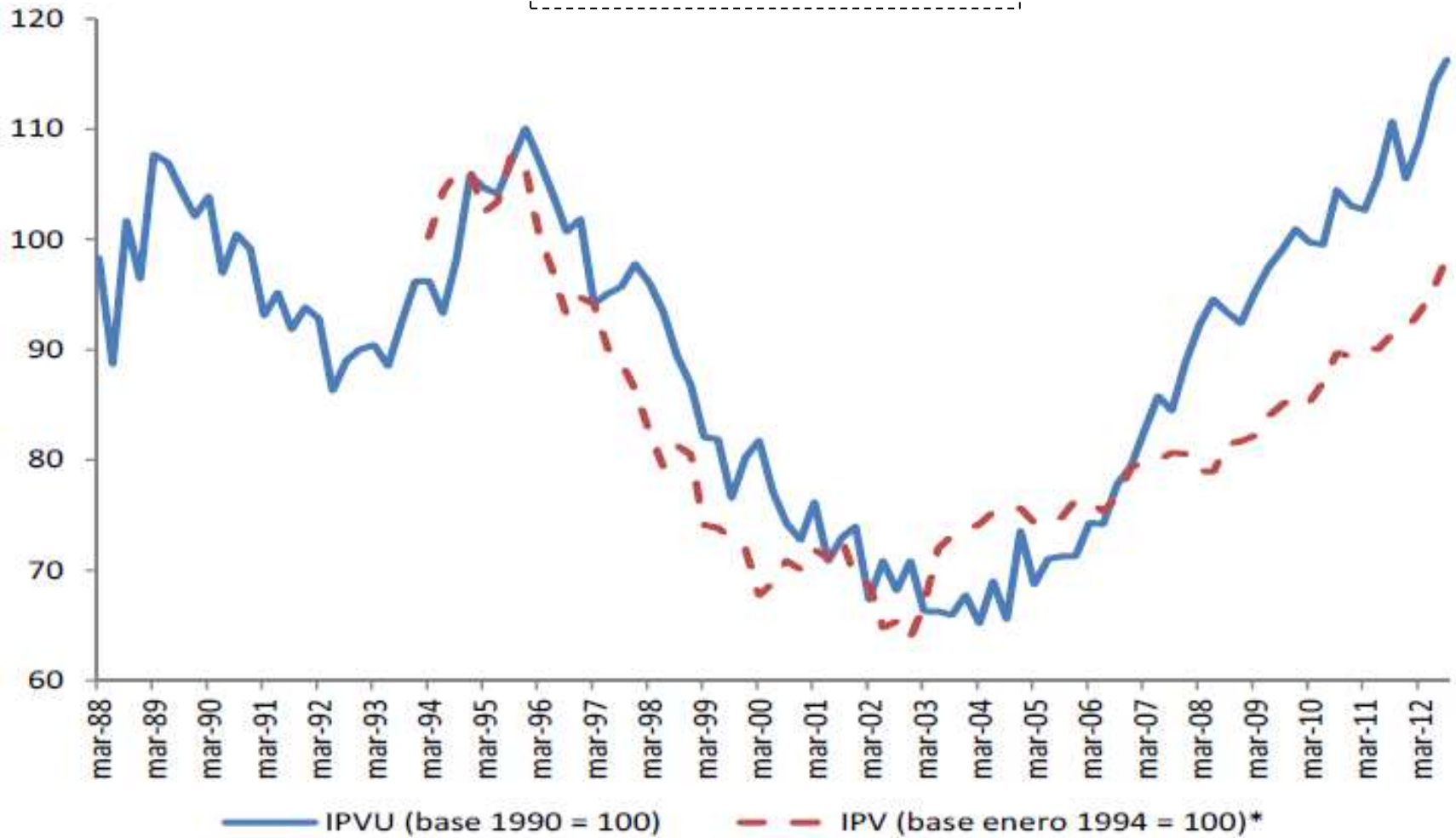
Sector Hipotecario

Febrero de 2014



Precios de Vivienda

Índice de Precios de Vivienda
(Base 100 = Mar 2009)





¿Qué tan desalineados están los precios de la vivienda en Colombia? (Fedesarrollo)

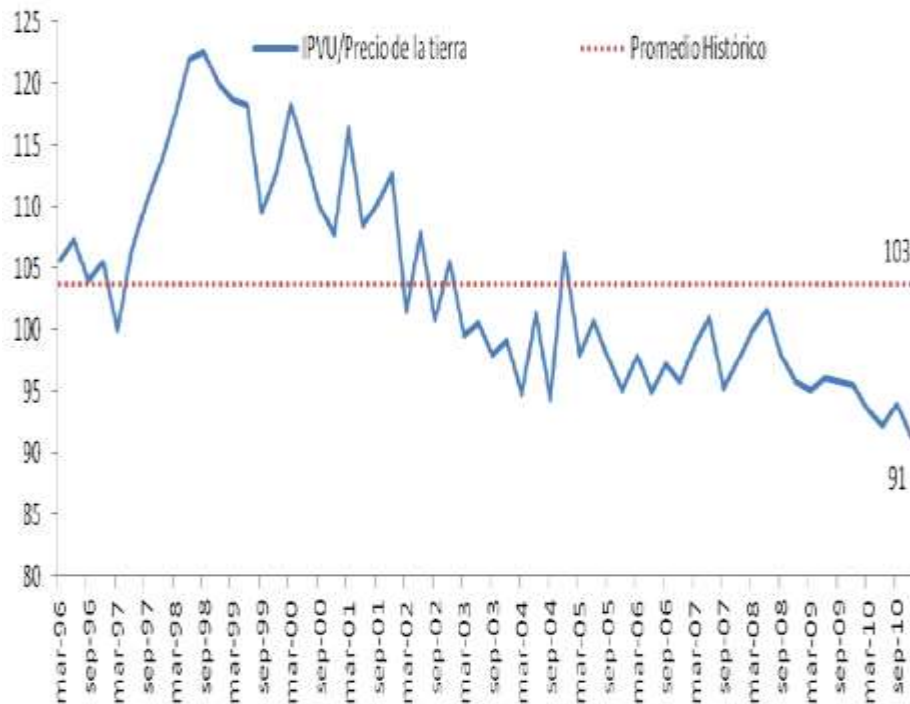
- Los precios de la vivienda en dólares, relación precios de la vivienda – costos de construcción y relación de precios de la vivienda – arrendamientos en máximos históricos
- Sin embargo, relación **precios de vivienda – precios de suelo muestran una tendencia decreciente**. Precio de suelo crece más rápido que precio de vivienda
- Relación **precio de vivienda – ingreso** de los hogares ha crecido pero se mantiene **por debajo de los máximos** alcanzados a finales de los noventa
- Pruebas econométricas permiten concluir que los precios de la vivienda **no están desalineados con sus fundamentales**. El precio ha subido debido al rápido incremento de los precios del suelo
- Precios de vivienda han crecido sin que estén acompañados de un excesivo apalancamiento del sector hipotecario. **De haber una burbuja sus consecuencias sistémicas serían muy limitadas**
- Políticas para promoción de la oferta deben ser cuidadosas, para evitar posible sobre-reacción en segmentos de estratos altos que podrían desembocar en una desvalorización generalizada



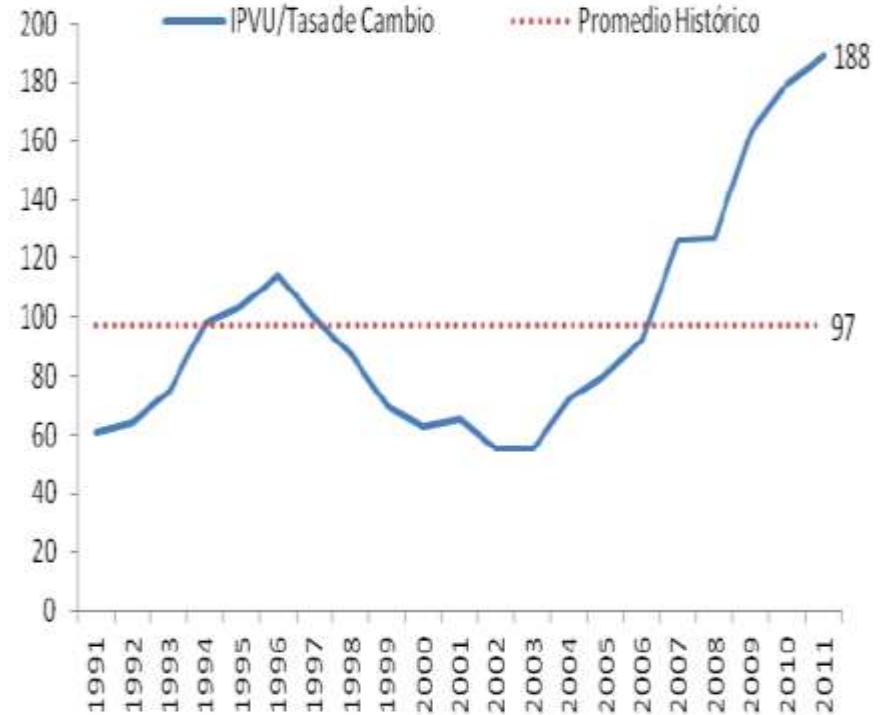
¿Hay Burbuja inmobiliaria?

¿Qué tan desalineados están los precios de la vivienda en Colombia? (Fedesarrollo)

Índice de precios vivienda
Índice de precios suelo en Bogotá (1997=100)



Arrendamiento promedio mensual
Precio promedio de la vivienda





Observatorio Dinámicas del territorio **Boletines 12 y 13 (SDP)**

Modelo Univariado

- Con los datos de financiación de vivienda disponibles para el total país concluyen que **no existe un apalancamiento financiero ligado al crecimiento en los precios** de los inmuebles.
- Los índices de precios por zonas encuentran que las dinámicas de crecimiento de precios en cada una de ellas son distintas
- **Hay evidencia estadística de crecimientos “exuberantes” en las zonas Chico y Multicentro** que no se replican en otras partes de la ciudad

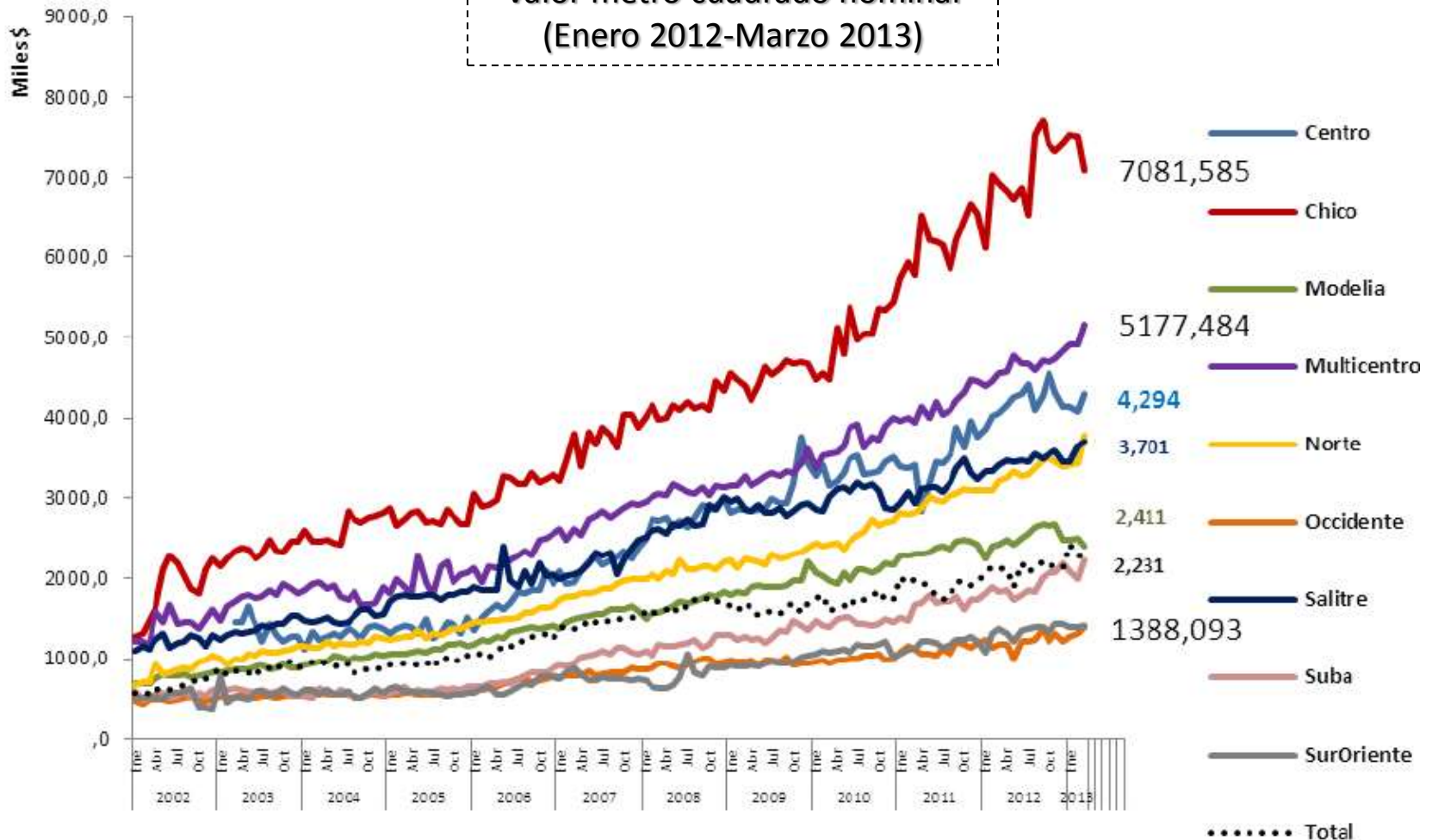
*Año publicación :
Junio 2013*



¿Hay Burbuja inmobiliaria?

Observatorio Dinámicas del territorio **Boletines 12 y 13 (SDP)**

Valor metro cuadrado nominal
(Enero 2012-Marzo 2013)





Observatorio Dinámicas del territorio **Boletines 12 y 13 (SDP)**

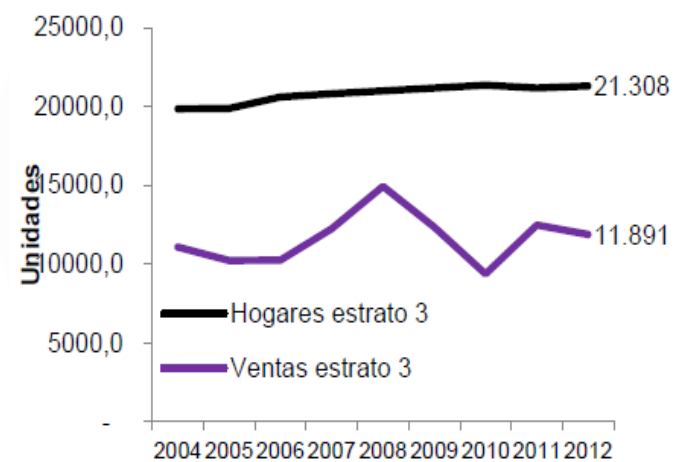
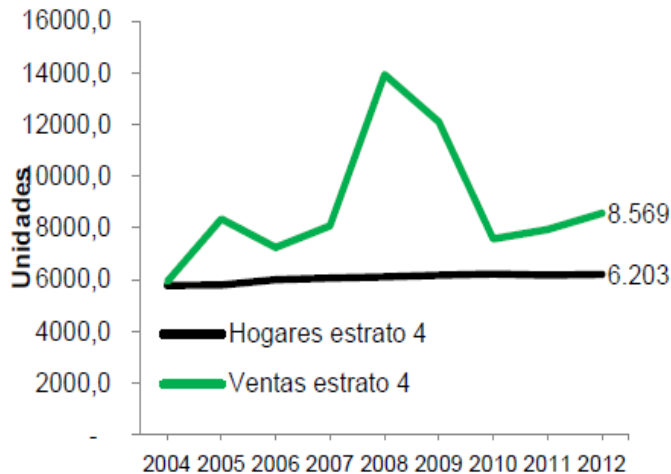
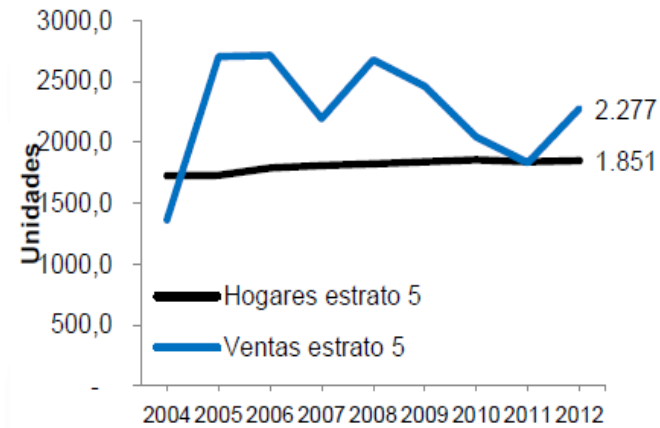
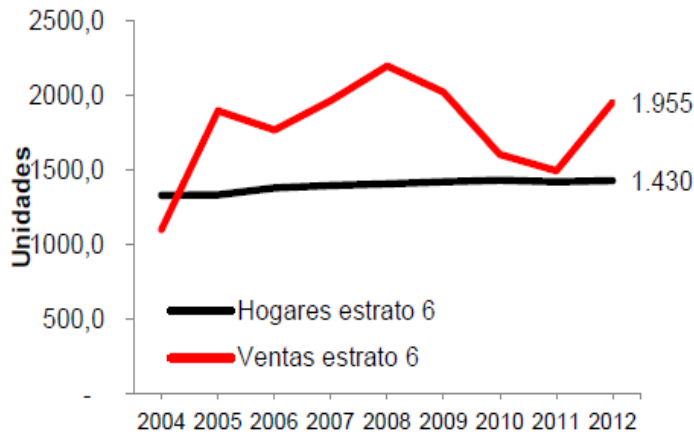
Modelo Multivariado

- En los estratos altos se venden más unidades que la formación de hogares, mientras que en los estratos 2 y 3 hay escasez (33% menos que la formación de hogares)
- Por lo tanto, la oferta en segmentos medios es limitada, la producción se concentra en precios altos
- Los precios de los inmuebles en los **estratos altos** se encuentran por encima de lo que deberían ser según los fundamentales, en otras palabras, los precios no responden a los fundamentales, lo que significa que **hay burbuja en este segmento**
- De haber una corrección a la baja en los precios de la vivienda, los **efectos sobre la economía no serían tan graves** como los vividos en 1998 dado el bajo nivel de apalancamiento



Observatorio Dinámicas del territorio Boletines 12 y 13 (SDP)

Ventas de vivienda nueva vs generación de hogares (2004 – 2012)





Evolución de los precios en Colombia (DNP)

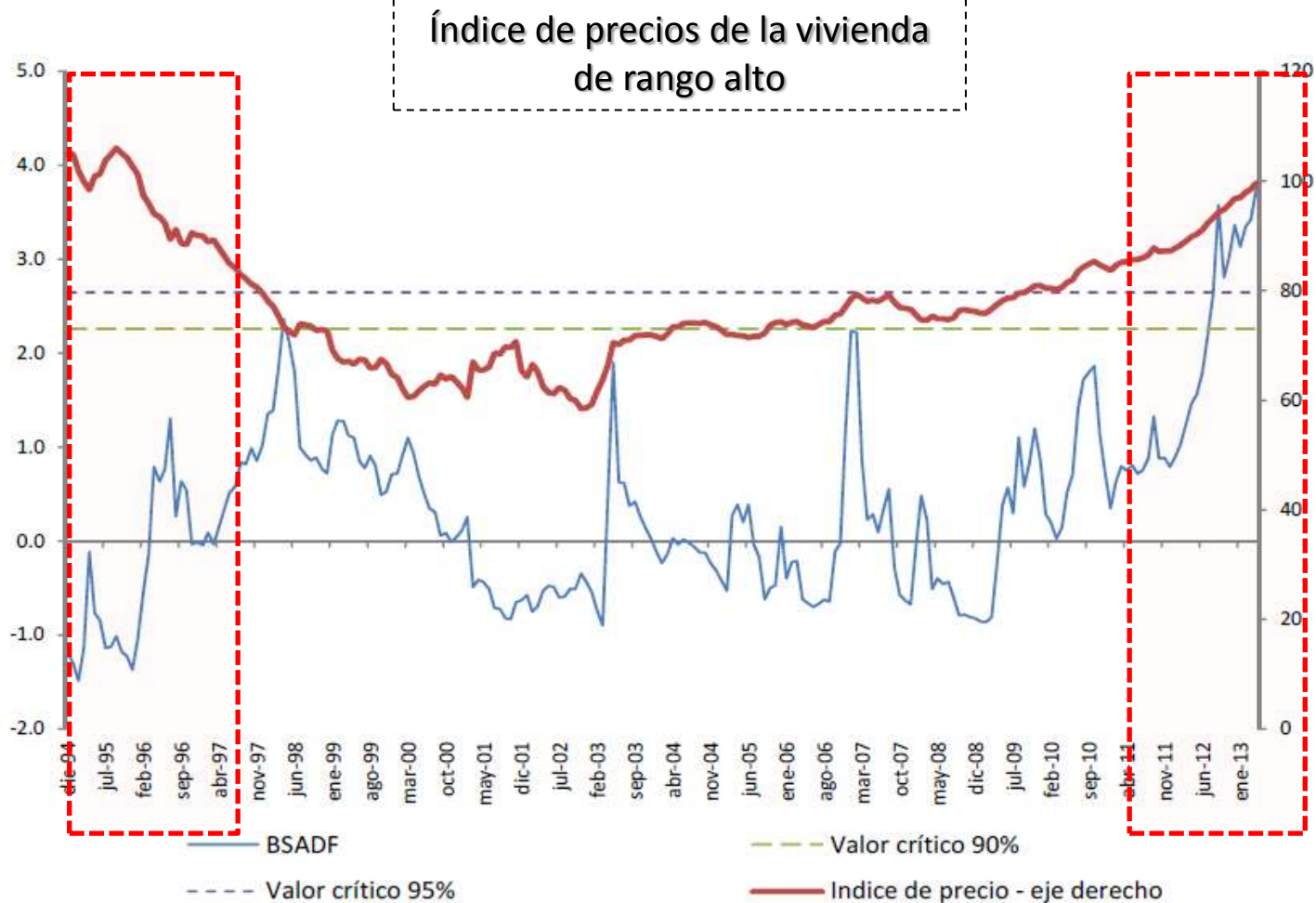
- Al aplicar estas pruebas a las diferentes series de precios de la vivienda, **no se encuentra evidencia de la existencia de una posible burbuja en los precios.**
- No obstante, en el caso de la vivienda de alto costo si presenta un crecimiento superior a los niveles normales, situación que se ha vuelto muy evidente en los últimos tres años.
- Sin embargo, **este tipo de vivienda al no estar financiada en gran parte con crédito, hace que ello no se refleje la calidad de la cartera del sistema financiero**
- Los precios de la vivienda cayeron a más de la mitad después de la crisis, lo que se ha visto es una recuperación de los niveles por efecto de la salida de la crisis
- En los últimos años, en Colombia **no se puede afirmar que la evolución de los precios ha estado influenciada o causada por el aumento del crédito hipotecario**
- El incremento de los precios no obedece a la variación del precio de los *commodities* y que por tanto no existe una burbuja de precios de la vivienda impulsada por las exportaciones de este tipo de bienes en el país.

Año publicación :
2014



¿Hay Burbuja inmobiliaria?

Evolución de los precios en Colombia (DNP)



Año publicación :
2014



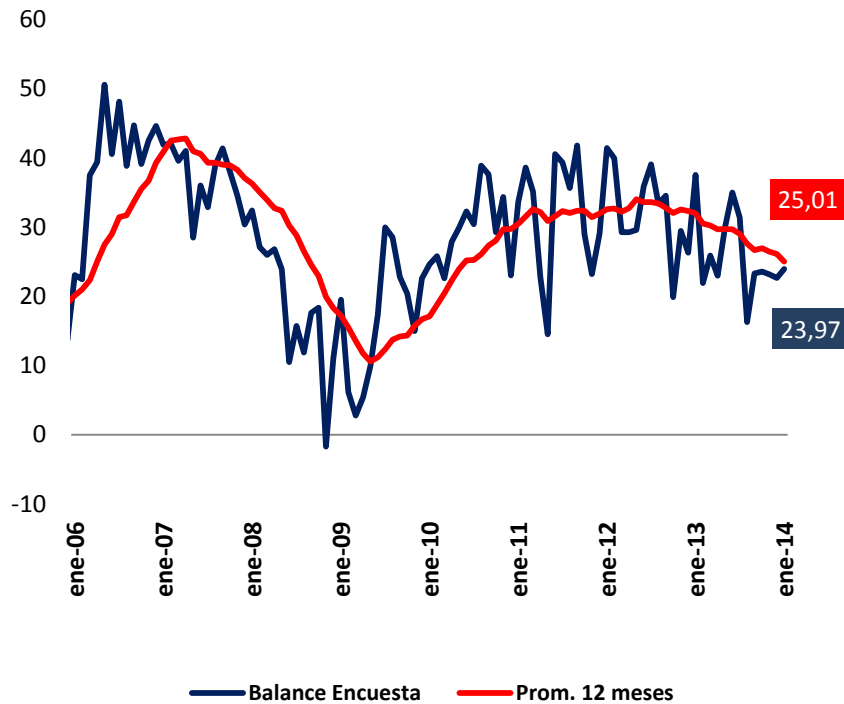
Evolución de los precios en Colombia (DNP)

- Se evidencia que **en Colombia el desempeño de los precios de la finca raíz ha estado alineado con el crecimiento de los ingresos de los hogares**
- Efectivamente, la economía Colombiana en los últimos ocho años aumentó 39%, y en US\$ reales lo hizo en 90%, ello, es quizá la principal explicación del aumento de los precios de la finca raíz.
- **Los factores asociados con el financiamiento poco o nada han tenido que ver en con el crecimiento de los precios.** Es difícil que estos aumentos de precios de la vivienda comprometan la solidez del sistema financiero
- Resaltan la baja tributación en materia predial y por consiguiente, el amplio margen de política tributaria que hay en este ámbito para controlar los precios de vivienda.

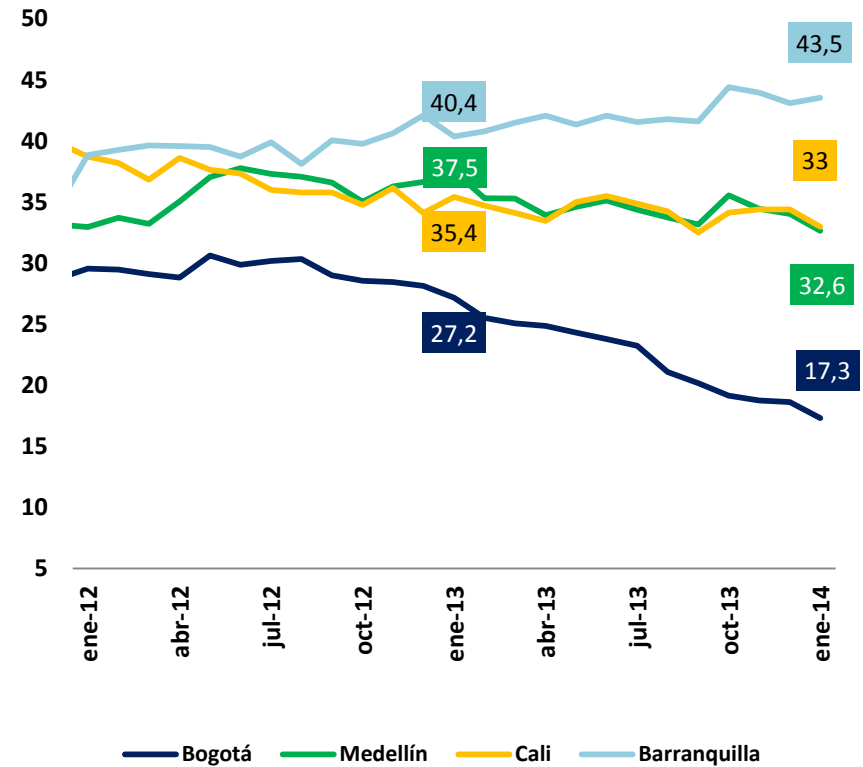
Año publicación :
2014



Confianza Compra Vivienda (Colombia)

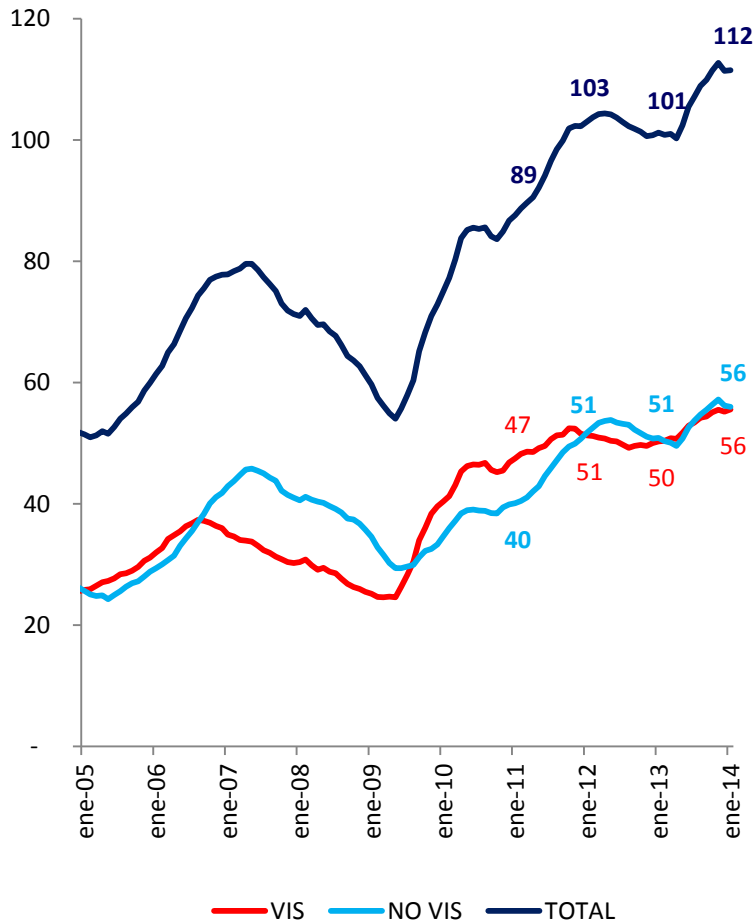


Confianza Compra Vivienda (Ciudades)

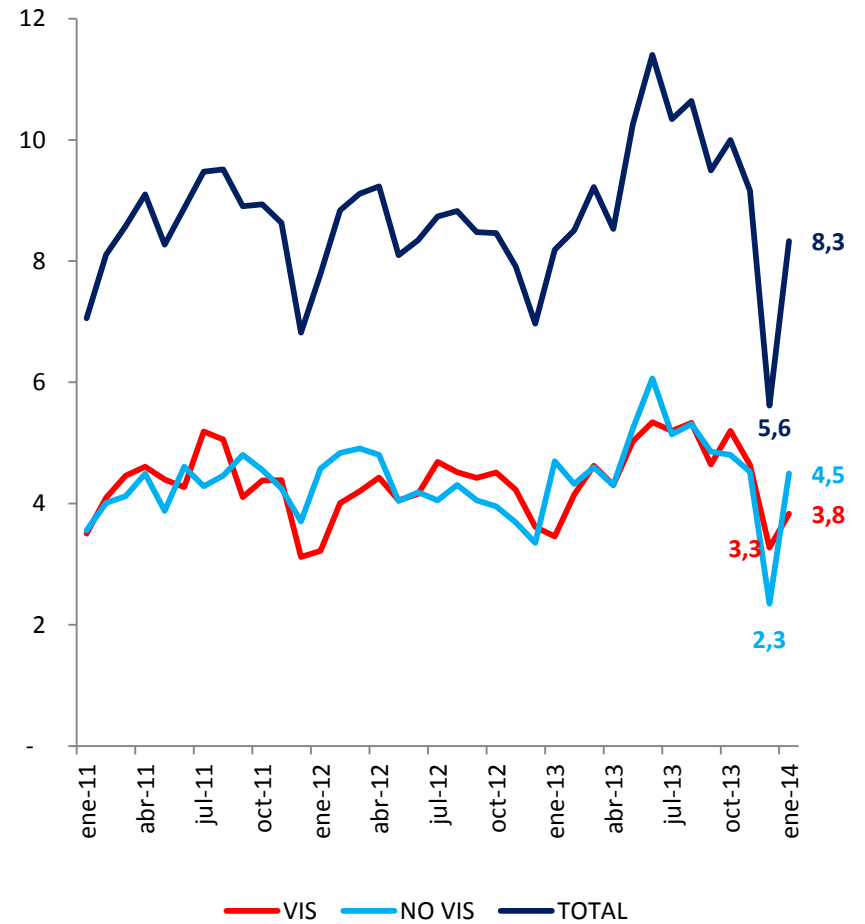




Unidades Vendidas
(Ac. Anual, Miles de Unidades)



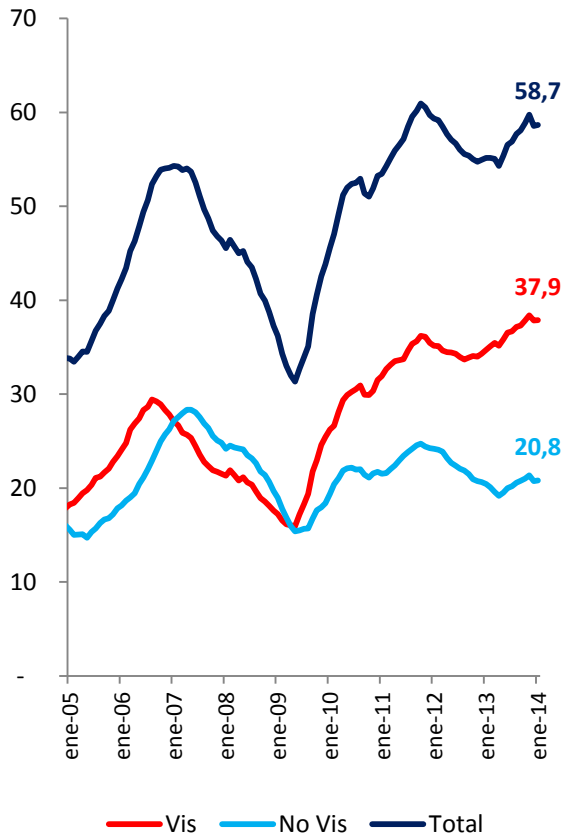
Unidades Vendidas
(Mensual)



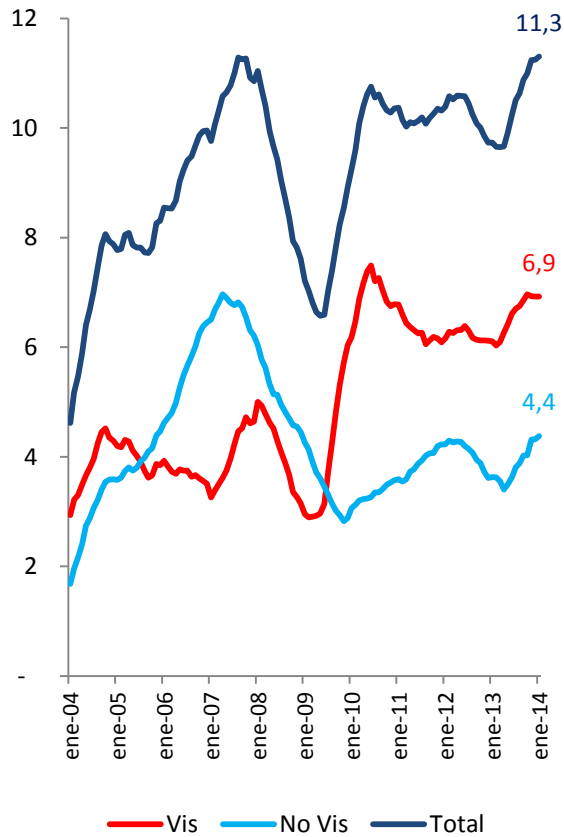


Unidades Vendidas (Ac. Anual; Miles)

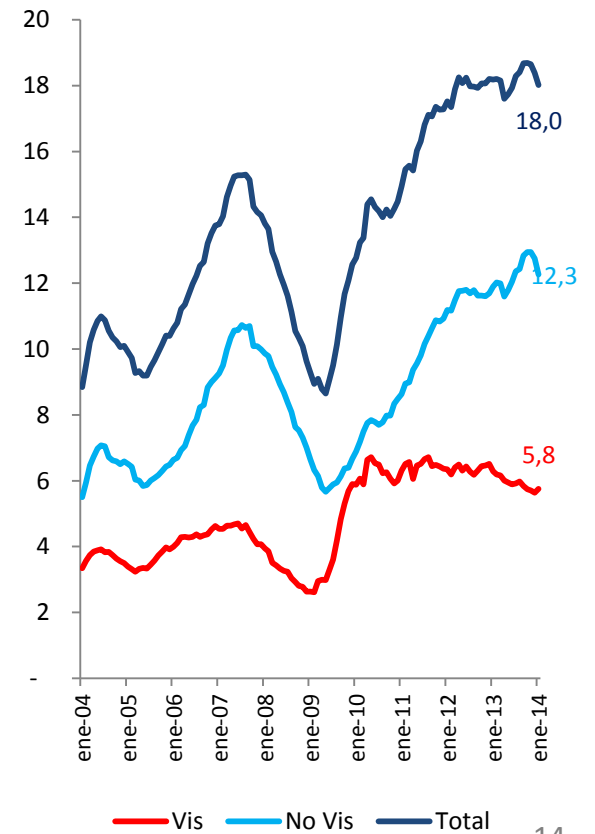
Bogotá



Cali



Medellín





Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses)

Rango de Precios (Millones \$)	Bogotá D.C.		O. Municipios		Bogotá y O. Mun.		Medellín		Cali	
	No Viviendas	Var % Anual	No Viviendas	Var % Anual	No Viviendas	Var % Anual	No Viviendas	Var % Anual	No Viviendas	Var % Anual
0 - 47,5	328	-65,4%	6.385	30,8%	6.713	15,1%	1.500	-14,8%	2.802	45,9%
47,5 - 91	12.148	19,1%	19.048	7,1%	31.196	11,5%	4.250	-6,6%	4.123	-1,6%
Interes Social	12.476	11,9%	25.433	12,2%	37.909	12,1%	5.750	-8,9%	6.925	13,3%
Topo VIS - 200	4.191	-33,5%	1.904	3,0%	6.095	-25,2%	7.341	-0,1%	2.973	18,6%
200 - 300	5.737	16,2%	1.081	56,0%	6.818	21,1%	2.645	-6,8%	811	10,2%
300 - 400	2.728	-14,5%	299	20,6%	3.027	-11,9%	1.067	13,8%	316	29,0%
400 - 600	2.460	12,9%	218	-36,6%	2.678	6,2%	751	8,2%	138	-23,3%
600 - 800	767	29,8%	259	-10,4%	1.026	16,6%	140	-14,1%	122	-1,6%
Mayor a 800	919	47,0%	195	-19,4%	1.114	28,5%	318	81,7%	21	110,0%
Diferente a Interés social	16.802	-5,7%	3.956	8,0%	20.758	-3,4%	12.262	0,8%	4.381	15,3%
Total Ciudad	29.278	1,1%	29.389	11,6%	58.667	6,1%	18.012	-2,5%	11.306	14,1%



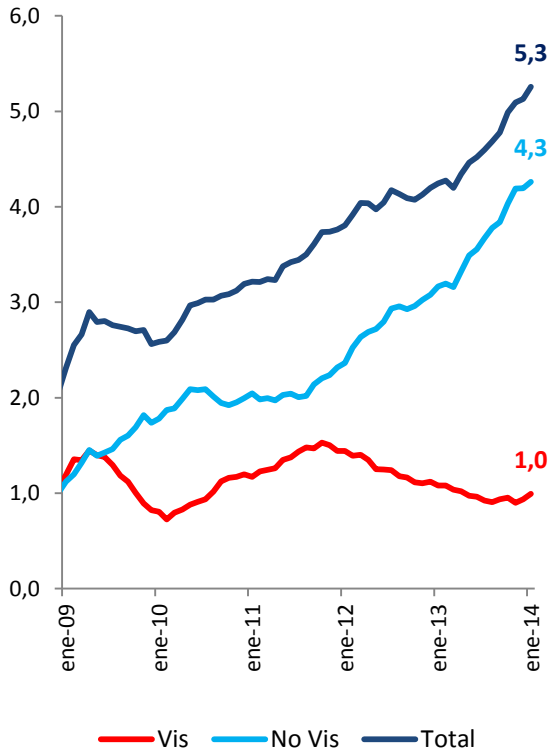
Unidades Vendidas (Mensual)

Rango de Precios (Millones \$)	Bogotá D.C.		O. Municipios		Bogotá y O. Mun.		Medellín		Cali	
	No Viviendas Enero 2014	Var % Anual	No Viviendas Enero 2014	Var % Anual	No Viviendas Enero 2014	Var % Anual	No Viviendas Enero 2014	Var % Anual	No Viviendas Enero 2014	Var % Anual
0 - 47,5	36	44,0%	373	-23,9%	409	-20,6%	68	-55,3%	259	99,2%
47,5 - 91	924	15,8%	1.041	5,6%	1.965	10,1%	354	26,4%	248	-41,4%
Interes Social	960	16,6%	1.414	-4,2%	2.374	3,3%	422	-2,3%	507	-8,3%
Topo VIS - 200	357	7,5%	134	22,9%	491	11,3%	377	-29,1%	284	31,5%
200 - 300	466	16,5%	85	157,6%	551	27,3%	169	-25,9%	82	-6,8%
300 - 400	186	-29,0%	18	-43,8%	204	-30,6%	116	17,2%	16	-40,7%
400 - 600	167	-15,7%	27	42,1%	194	-10,6%	51	18,6%	26	52,9%
600 - 800	58	-30,1%	16	-23,8%	74	-28,8%	-2	-120,0%	12	100,0%
Mayor a 800	73	49,0%	11	-50,0%	84	18,3%	8	-20,0%	-1	0,0%
Diferente a Interés social	1.307	-1,3%	291	23,3%	1.598	2,4%	719	-22,0%	419	18,7%
Total Ciudad	2.267	5,6%	1.705	-0,4%	3.972	2,9%	1.141	-15,7%	926	2,2%

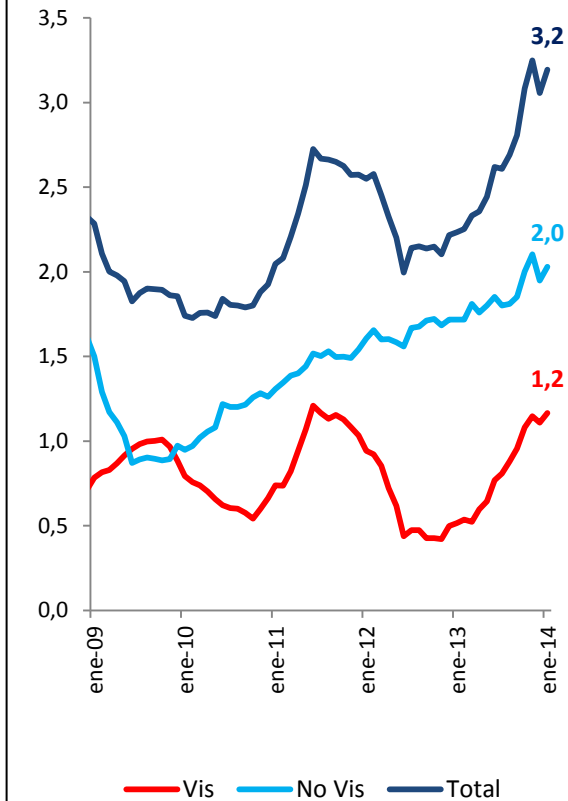


Unidades Vendidas (Ac. Anual; Miles)

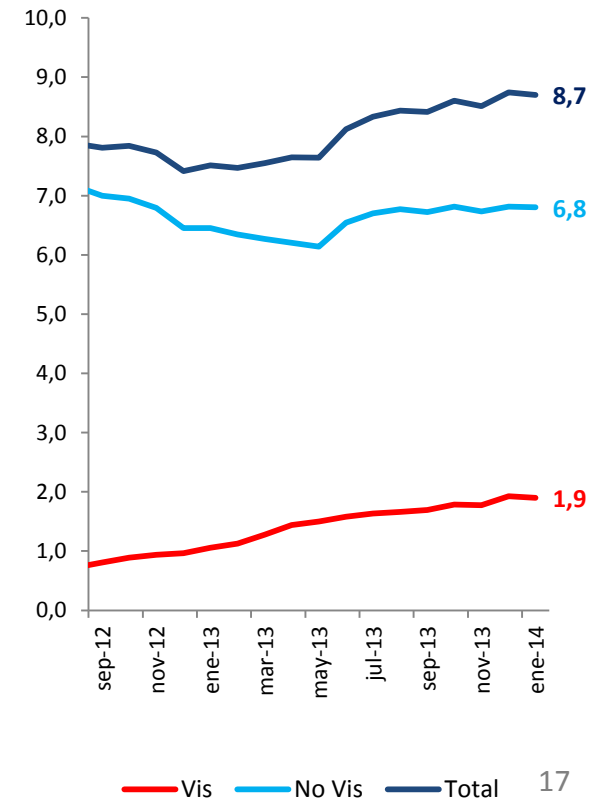
Barranquilla



Cartagena



Bucaramanga





Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses)

Rango de Precios (Millones \$)	Bucaramanga		Barranquilla		Cartagena		Santa Marta		Villavicencio	
	No Viviendas	Var % Anual	No Viviendas	Var % Anual	No Viviendas	Var % Anual	No Viviendas	Var % Anual	No Viviendas	Var % Anual
0 - 47,5	128	-	89	-33,6%	5	-93,2%	0	-	404	-
47,5 - 91	1.771	69,0%	906	10,0%	1.161	198,5%	168	-36,1%	1.800	700,0%
Interes Social	1.899	81,0%	995	3,9%	1.166	152,4%	168	-36,1%	2.204	879,6%
Topo VIS - 200	4.156	2,0%	1.799	23,8%	625	-4,7%	726	-16,3%	741	-21,8%
200 - 300	1.756	2,3%	1.255	60,5%	367	19,5%	238	-11,2%	527	19,0%
300 - 400	427	-6,4%	428	1,2%	341	175,0%	175	33,6%	79	-45,1%
400 - 600	249	27,7%	385	15,6%	388	55,2%	212	4,4%	108	-37,9%
600 - 800	154	144,4%	237	102,6%	143	-16,9%	80	-3,6%	50	-57,3%
Mayor a 800	61	-7,6%	158	5,3%	165	41,0%	154	23,2%	-5	-129,4%
Diferente a Interés social	6.803	3,5%	4.262	30,8%	2.029	24,8%	1.585	-5,5%	1.500	-18,6%
Total Ciudad	8.702	14,2%	5.257	24,7%	3.195	53,0%	1.753	-9,6%	3.704	79,2%

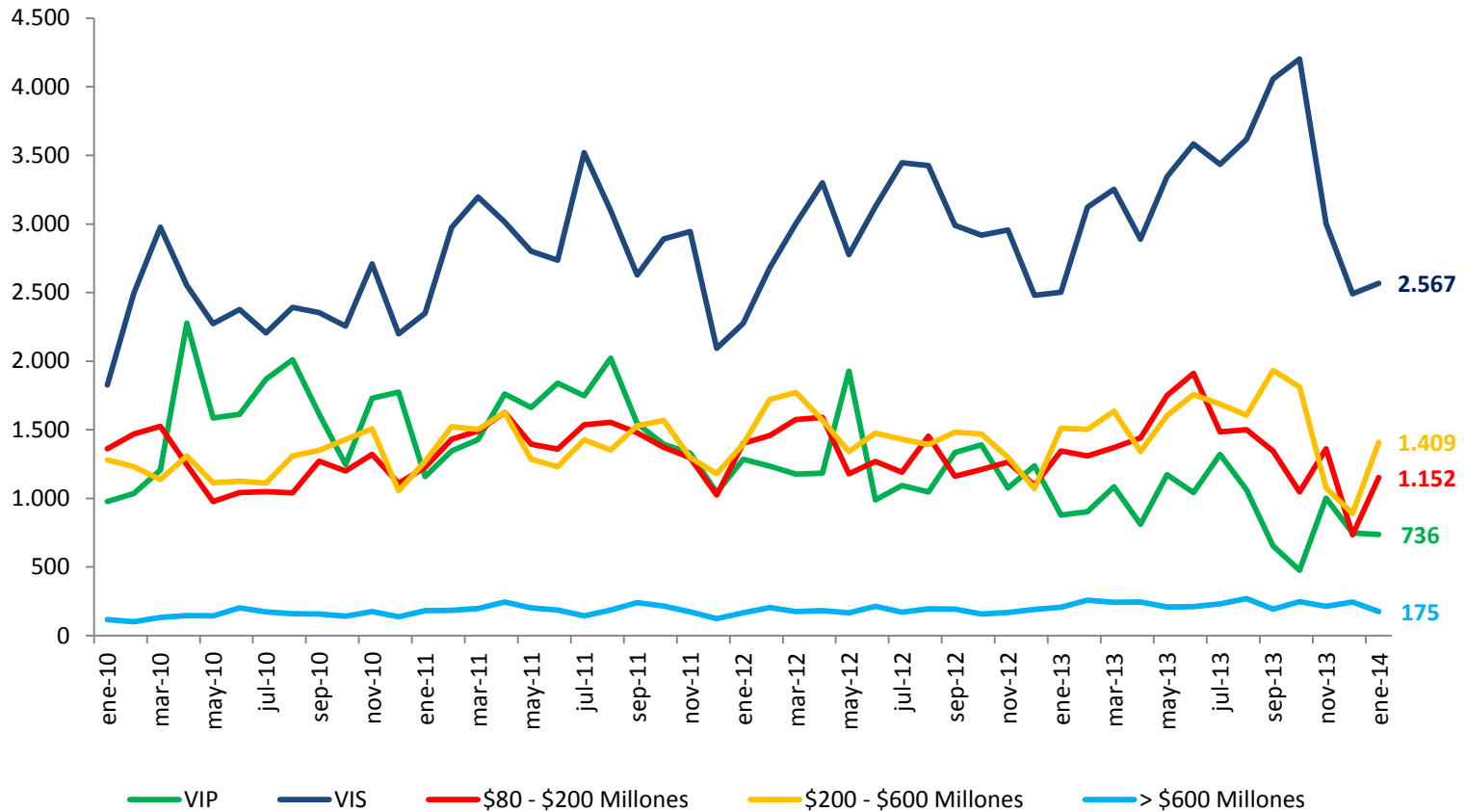


Unidades Vendidas (Mensual)

Rango de Precios (Millones \$)	Bucaramanga		Barranquilla		Cartagena		Santa Marta		Villavicencio	
	No Viviendas Enero 2014	Var % Anual	No Viviendas Enero 2014	Var % Anual	No Viviendas Enero 2014	Var % Anual	No Viviendas Enero 2014	Var % Anual	No Viviendas Enero 2014	Var % Anual
0 - 47,5	8	-	24	300,0%	-7	-	0	-	1	-
47,5 - 91	126	-31,1%	85	70,0%	103	-	14	250,0%	172	341,0%
Interes Social	134	-26,8%	109	94,6%	96	-	14	250,0%	173	343,6%
Tope VIS - 200	392	-17,3%	163	0,0%	92	27,8%	63	-25,9%	88	51,7%
200 - 300	175	-4,9%	138	74,7%	68	257,9%	18	-56,1%	78	47,2%
300 - 400	54	38,5%	32	-48,4%	31	93,8%	21	50,0%	12	-29,4%
400 - 600	61	335,7%	43	87,0%	53	76,7%	22	29,4%	9	-76,9%
600 - 800	15	200,0%	27	145,5%	11	-56,0%	5	-58,3%	6	50,0%
Mayor a 800	6	-33,3%	14	-12,5%	41	141,2%	26	85,7%	-1	-
Diferente a Interés social	703	-3,0%	417	17,8%	296	65,4%	155	-15,3%	192	12,9%
Total Ciudad	837	-7,8%	526	28,3%	392	124,0%	169	-9,6%	365	74,6%



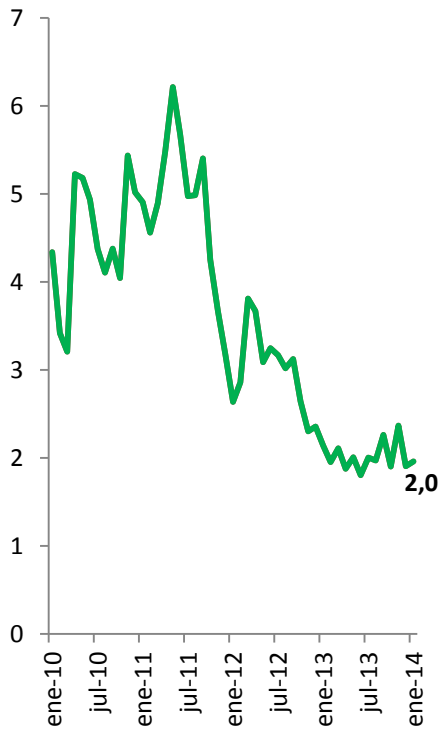
Unidades Vendidas (Mensual; BTA, MDE, CLO)



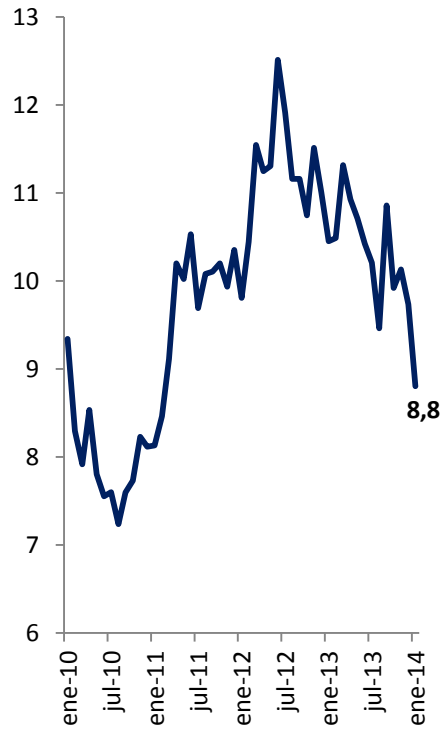


Oferta (Miles; BTA, MDE, CLO)

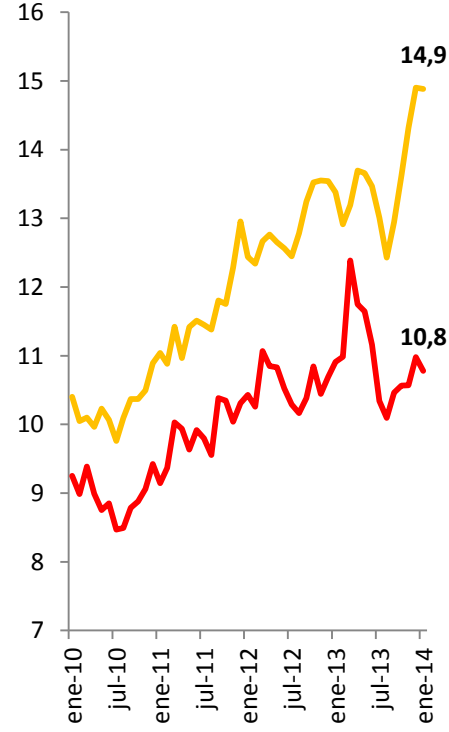
VIP



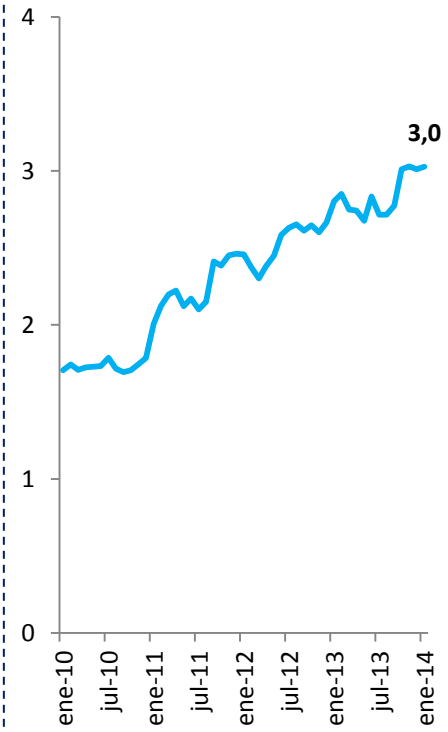
VIS



No VIS



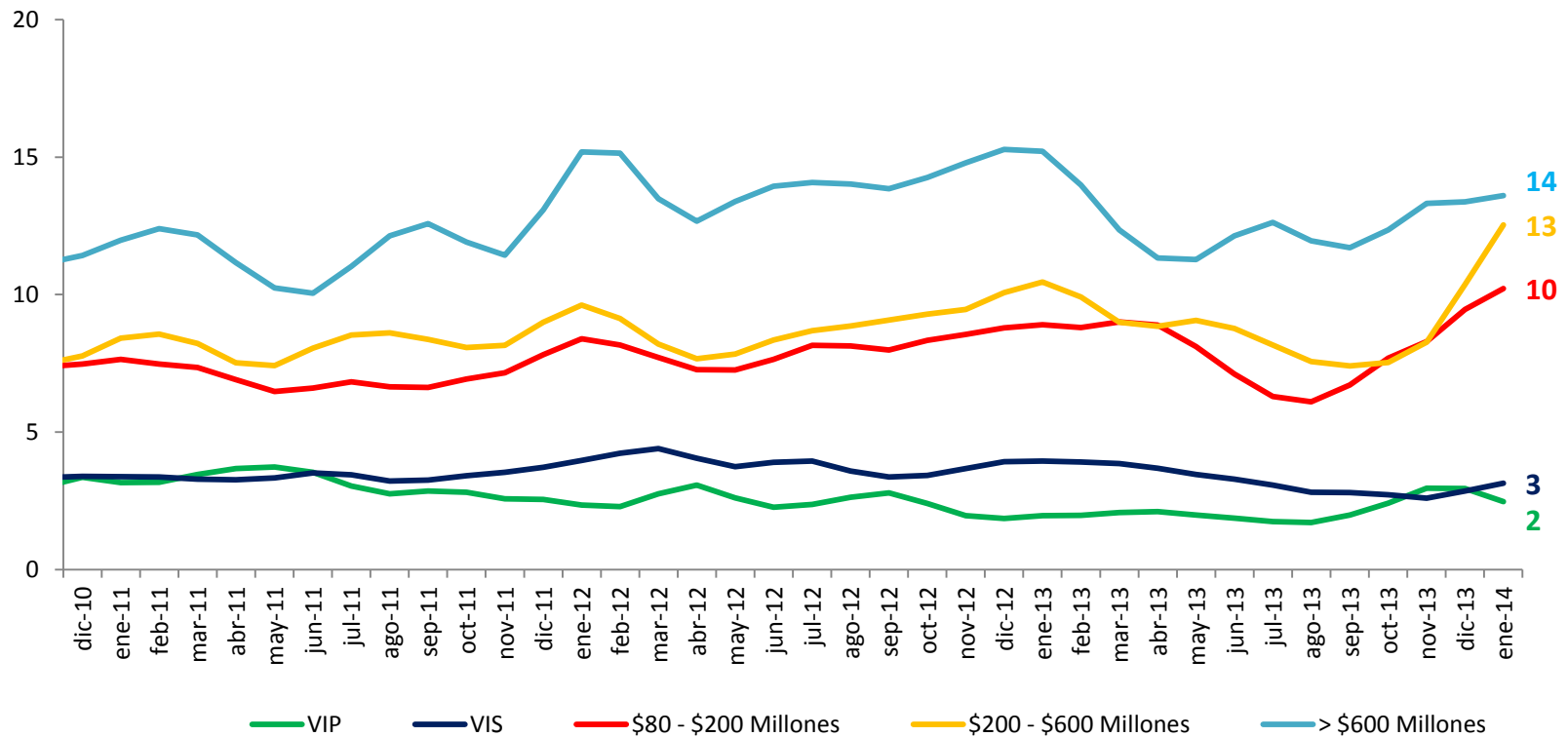
No VIS Alto



— \$80 - \$200 Millones
— \$200 - \$600 Millones



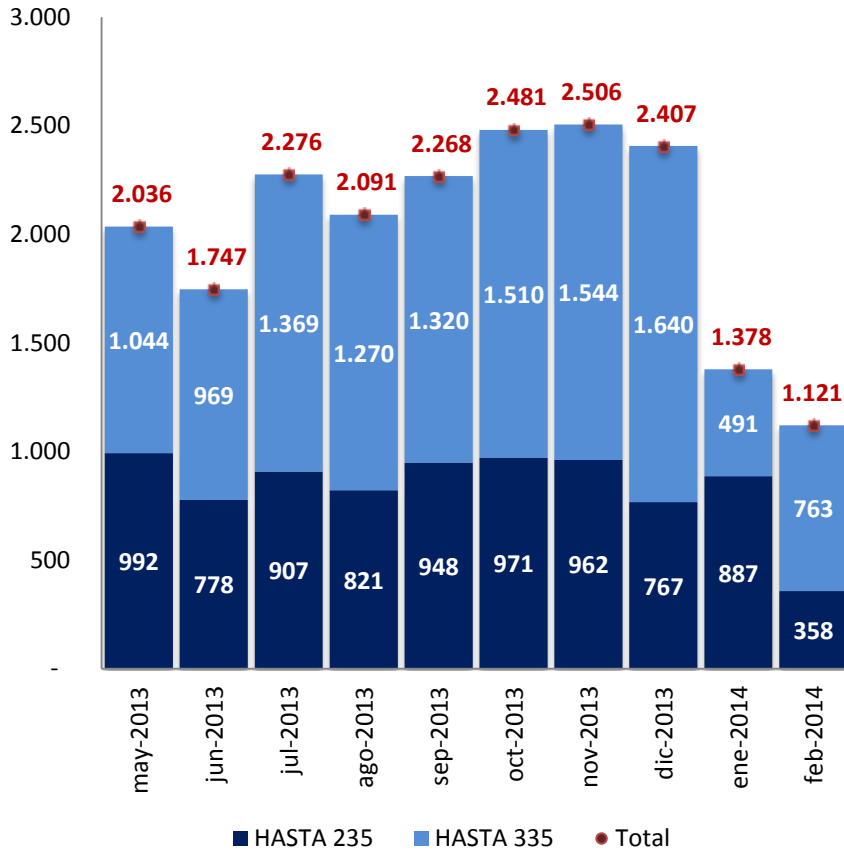
Rotación Inventario (Mensual; BTA, MDE, CLO)



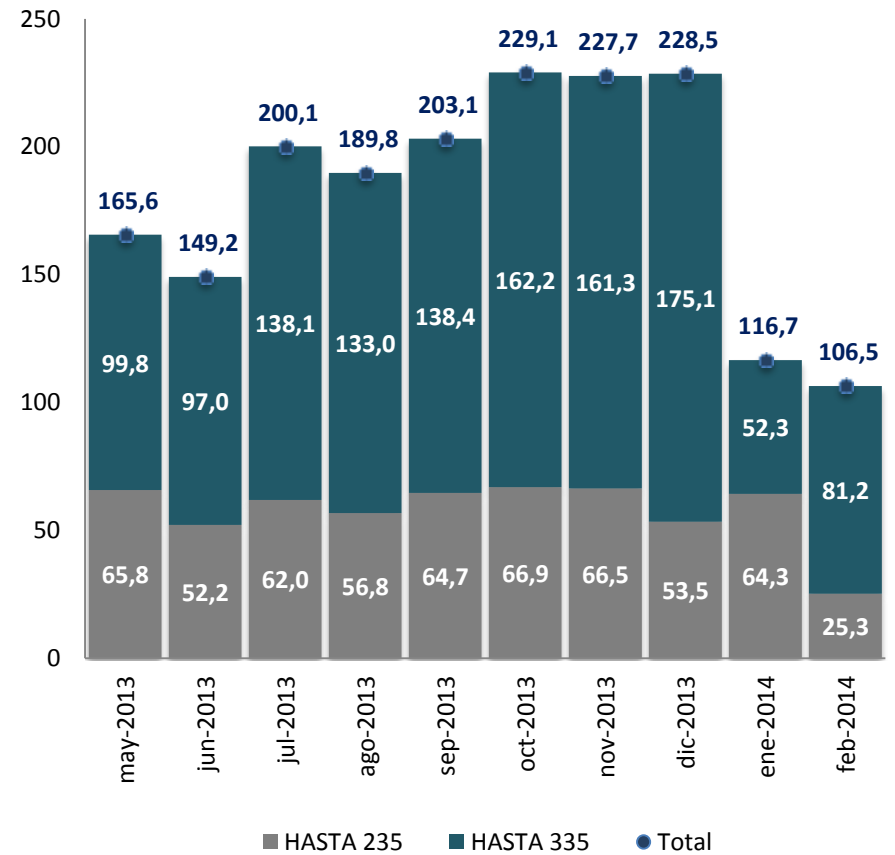


FRECH III por departamentos

Número Total de Desembolsos con FRECH III

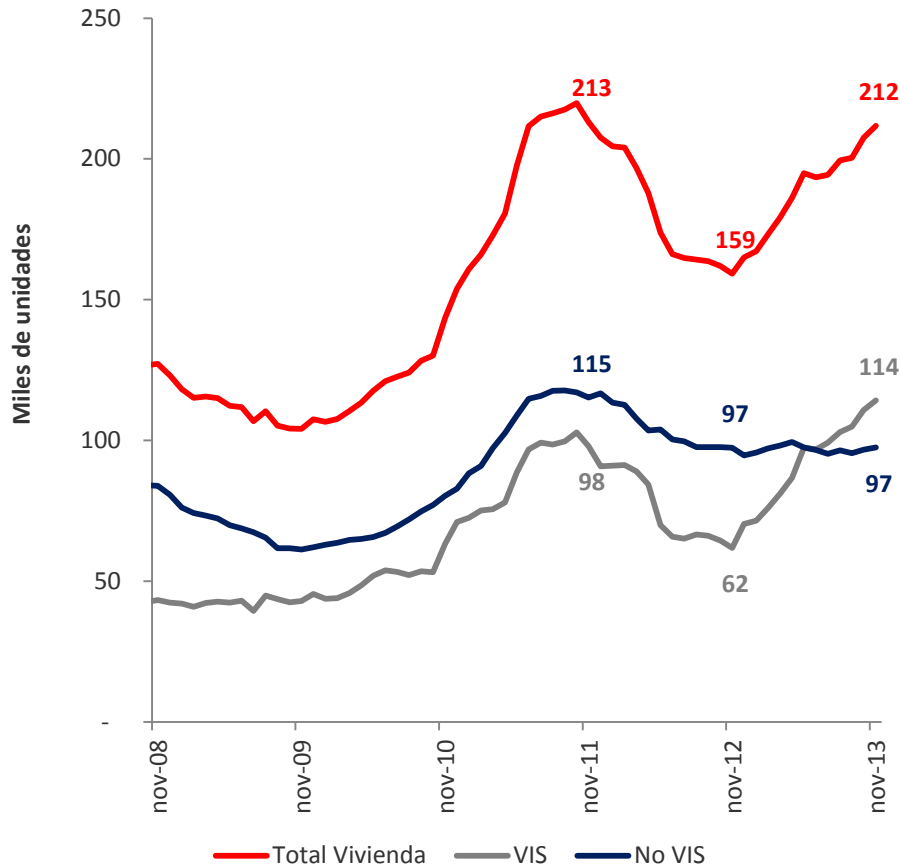


Valor (\$MM) Total de Desembolsos con FRECH III

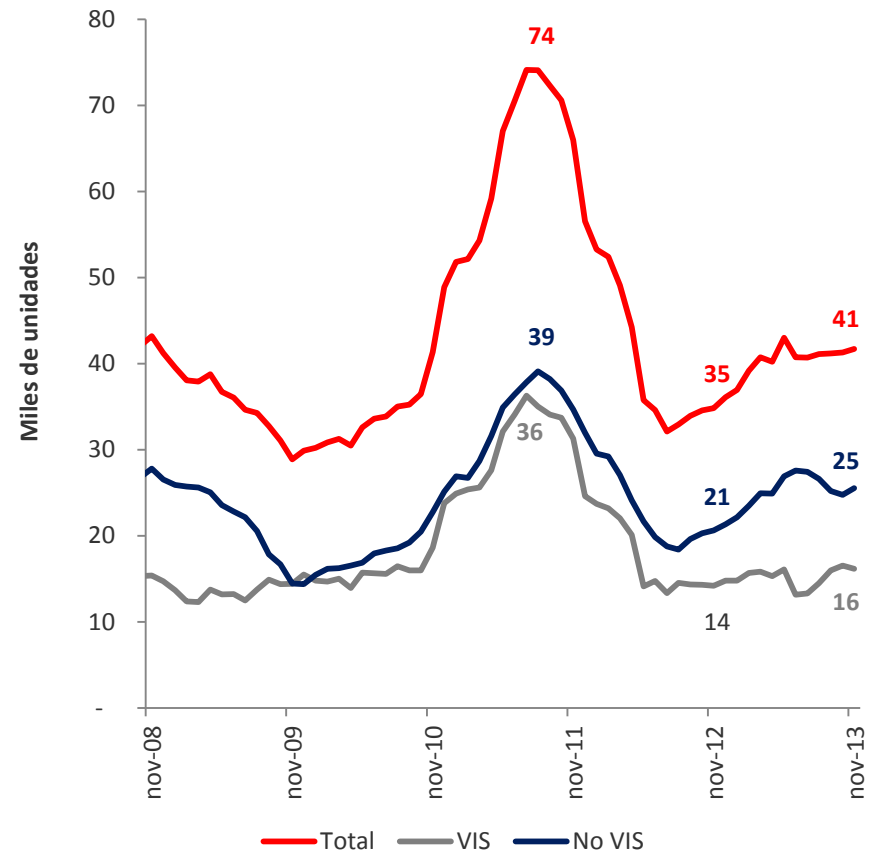




Unidades licenciadas - Nacional
(Acumulado 12 meses)

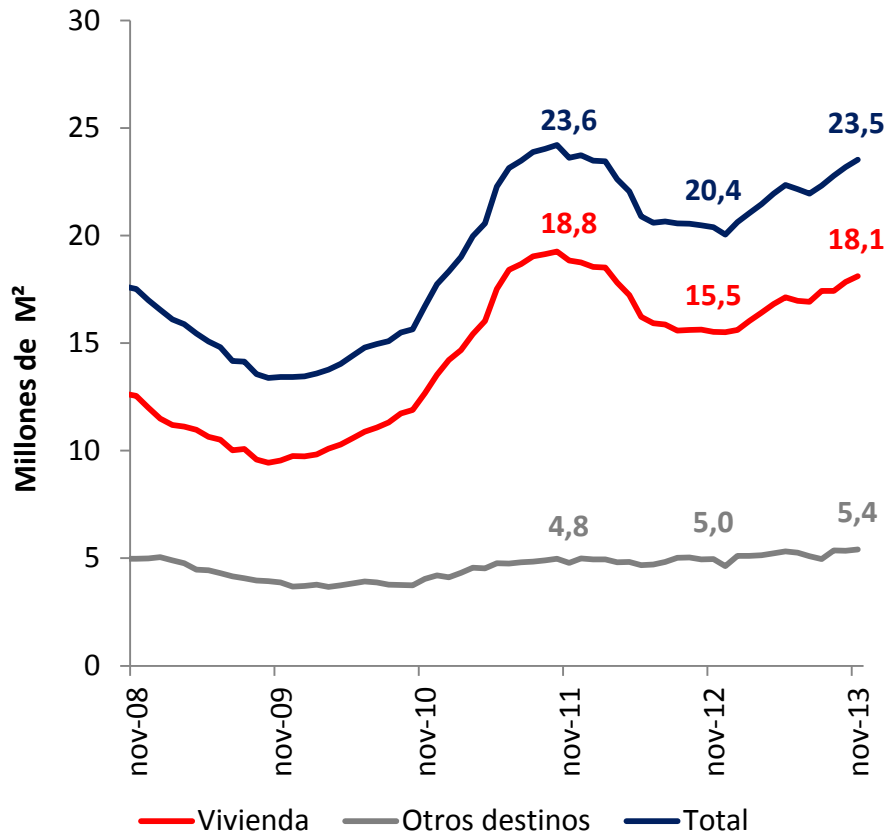


Unidades licenciadas - Bogotá
(Acumulado 12 meses)

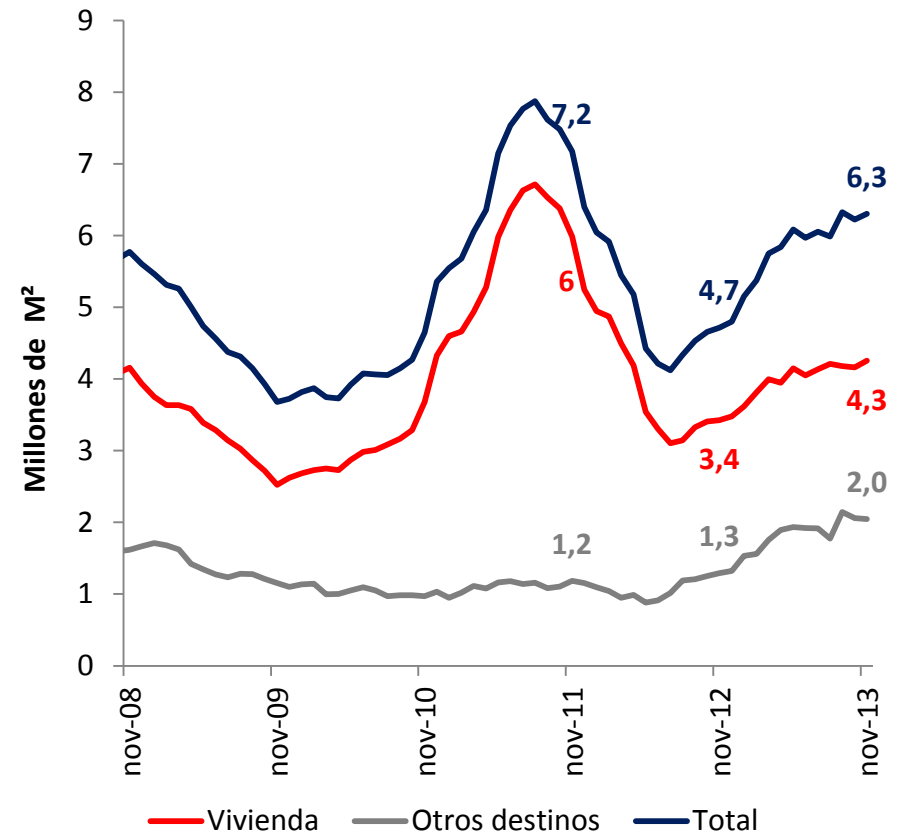




Área licenciadas - Nacional
(Acumulado 12 meses)

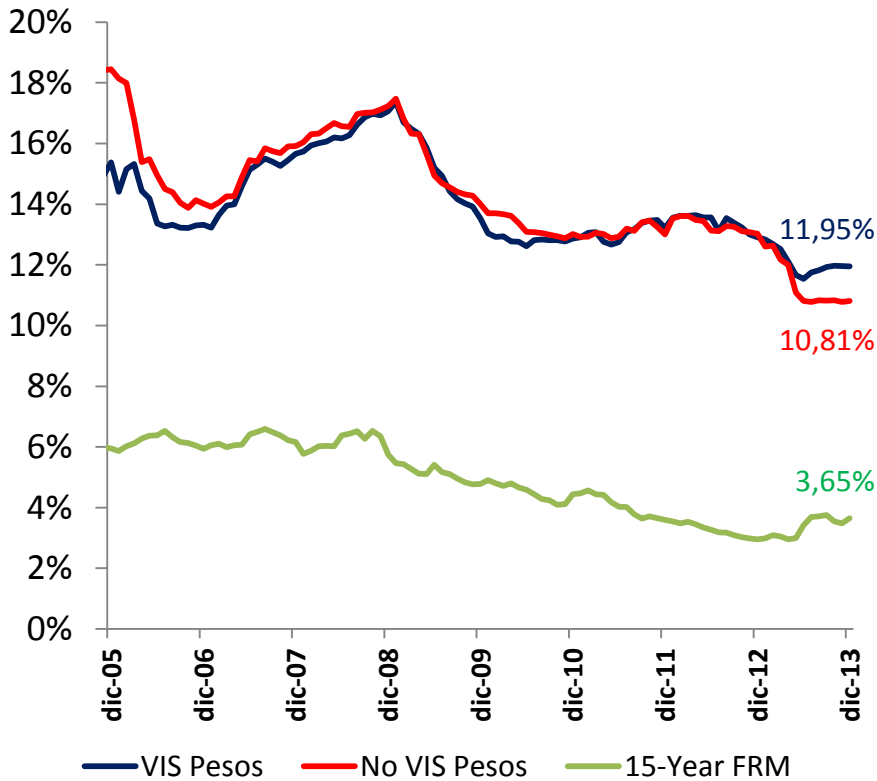


Área licenciadas - Bogotá
(Acumulado 12 meses)

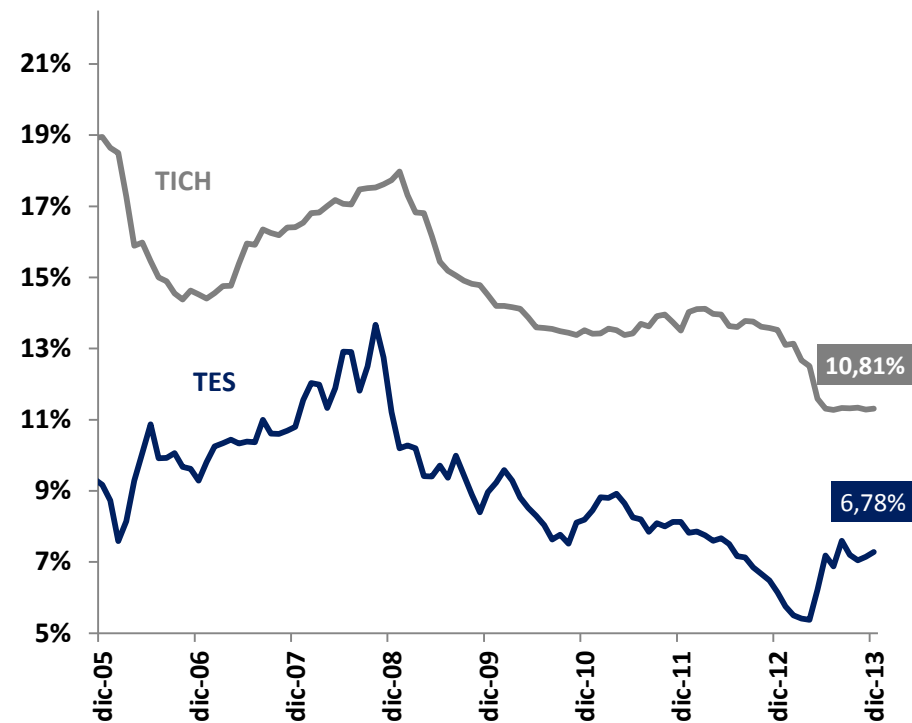




Tasa de Interés Hipotecaria
Pesos (%)

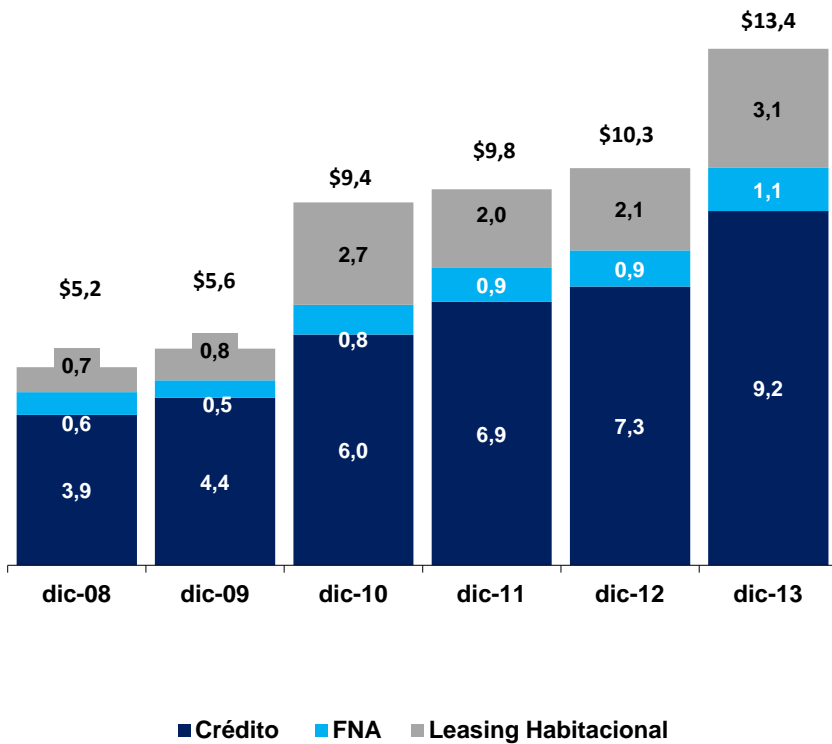


Bonos Gobierno 10 años
vs Tasa de Interés Hipotecaria

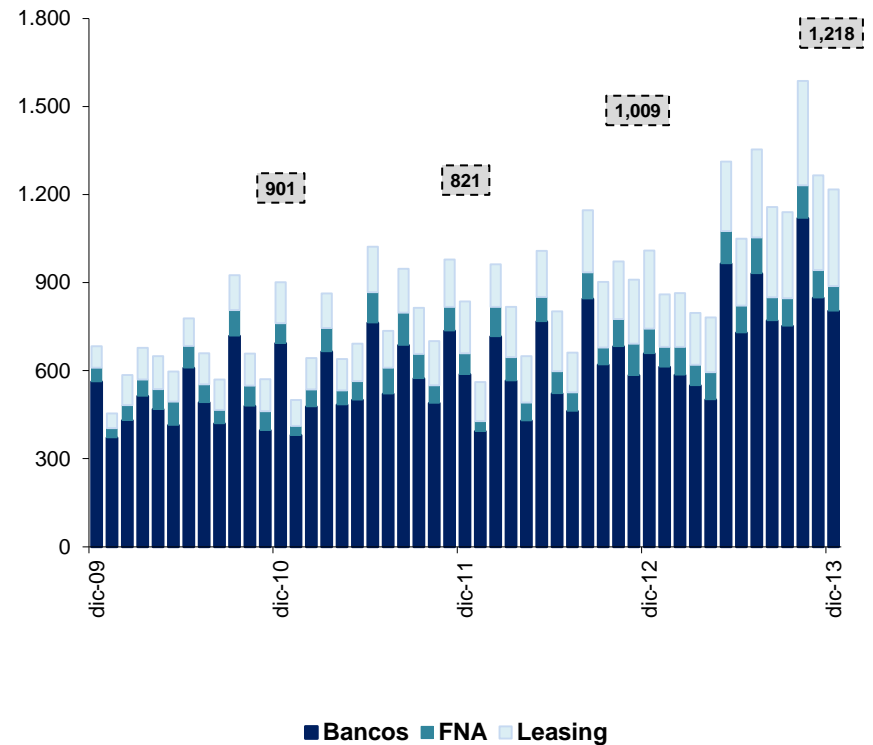




Desembolsos Crédito Hipotecario (Billones de Pesos, Ac. Anual)

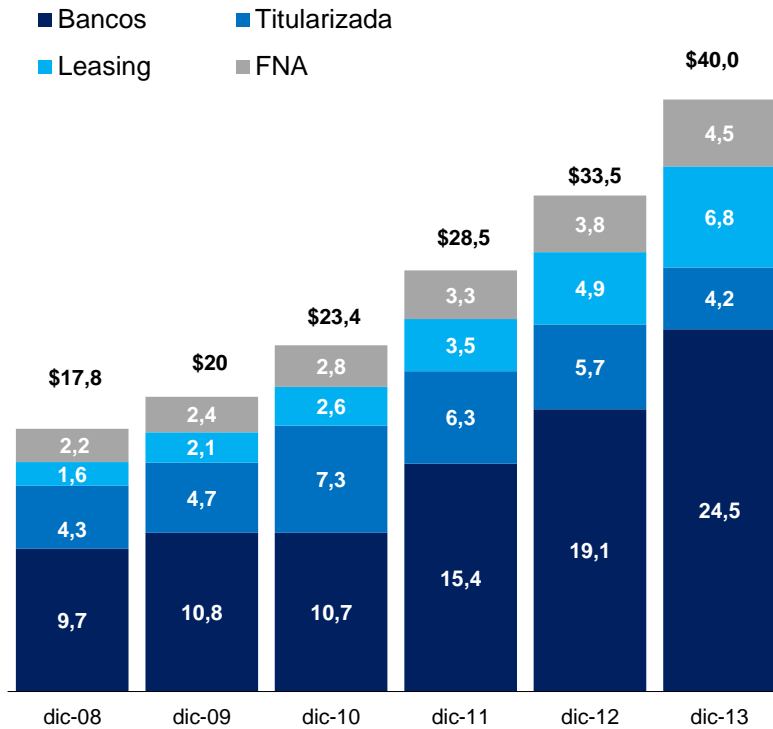


Desembolsos Crédito Hipotecario (Miles de millones de Pesos, Mensuales)





Saldo Cartera Hipotecaria (Ac. Anual. Billones de pesos)



Indicador de Calidad Cartera (%)

