



**Titularizadora**  
COLOMBIANA

# Sector Hipotecario

Abril de 2017

Mercado de vivienda

Sector de construcción

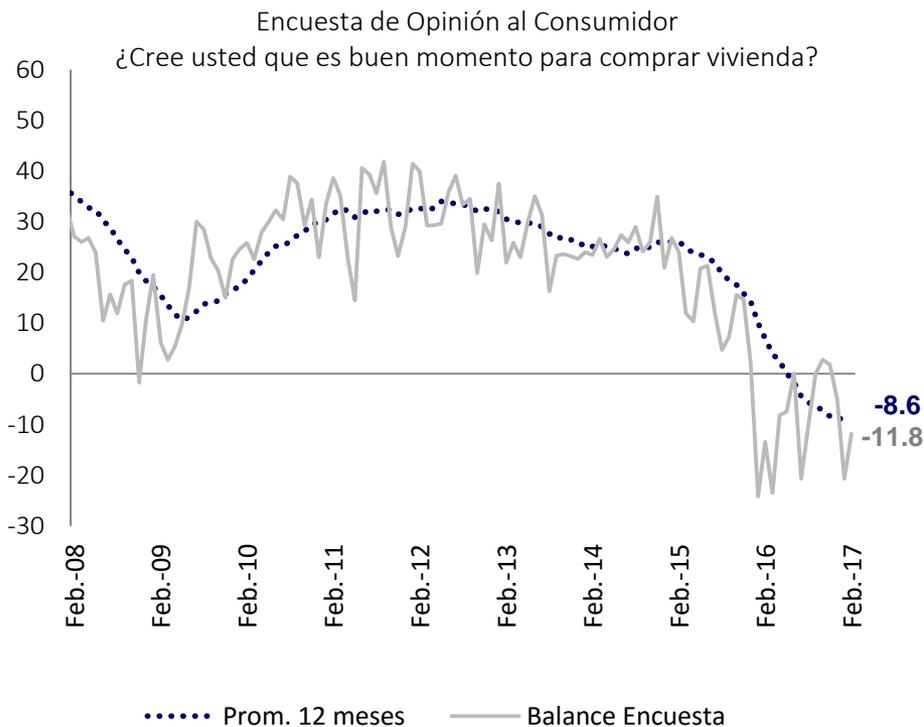
Financiamiento de vivienda

# Demanda

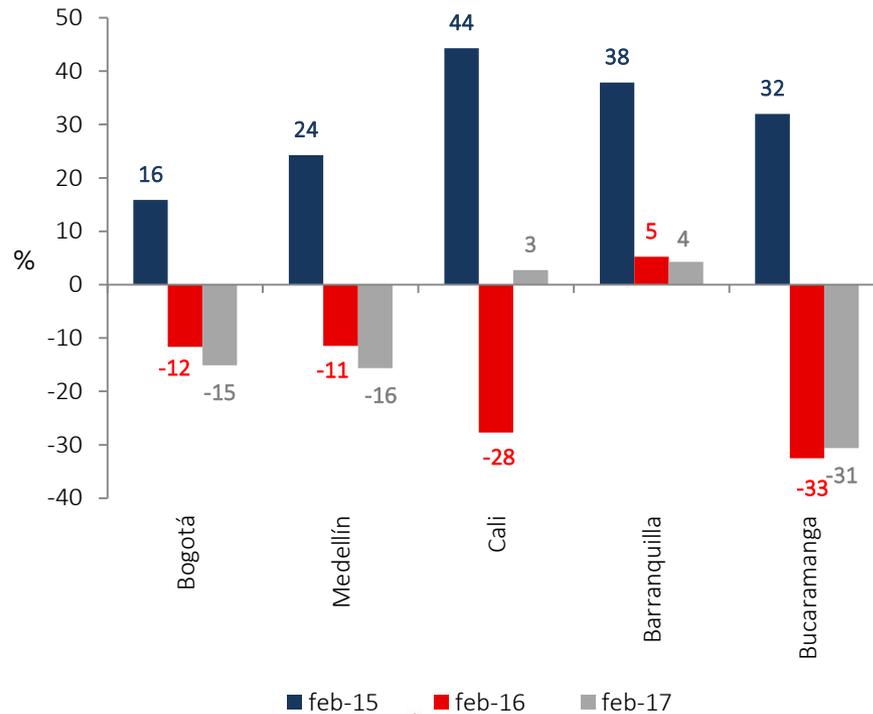
La disposición de compra ha caído de forma sostenida, perdiendo correlación con la demanda

## Encuesta de Opinión al Consumidor Disposición a comprar vivienda – Balance (%)

### Total 5 ciudades



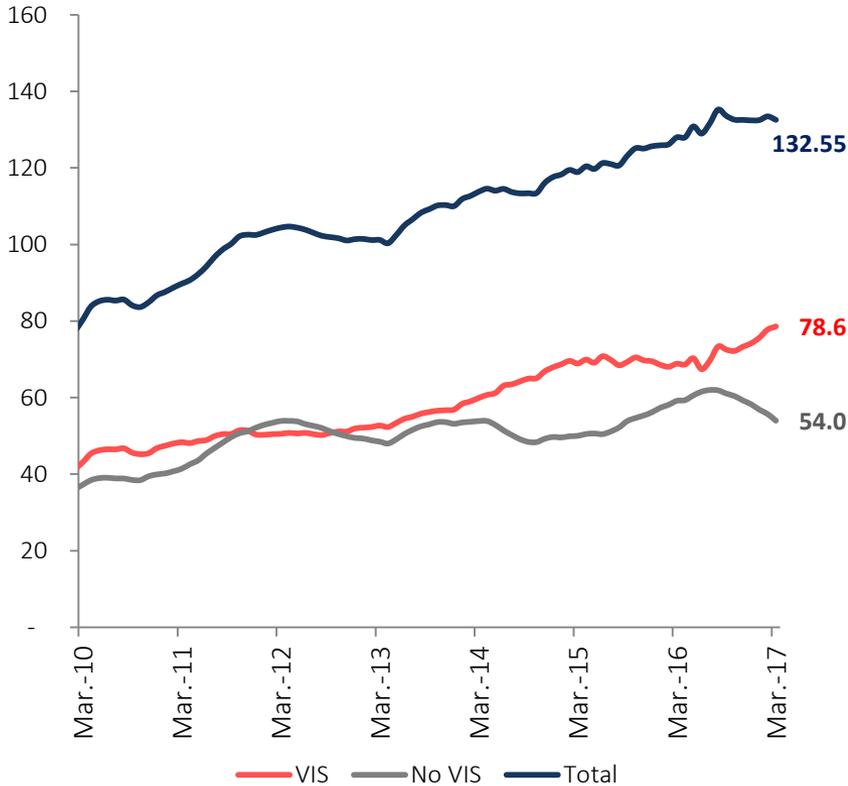
### Desagregación por ciudad



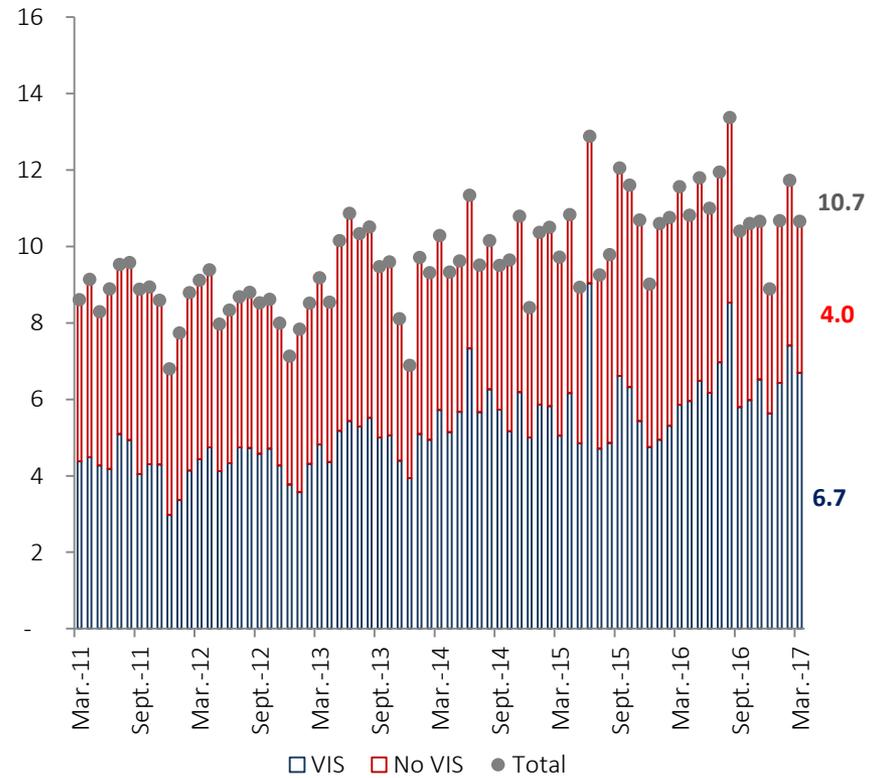
# Ventas

La tendencia de las ventas finalmente se consolida a la baja por cuenta del segmento superior a VIS

Unidades de Vivienda Vendidas  
(Ac. 12 meses, Miles de Unidades)



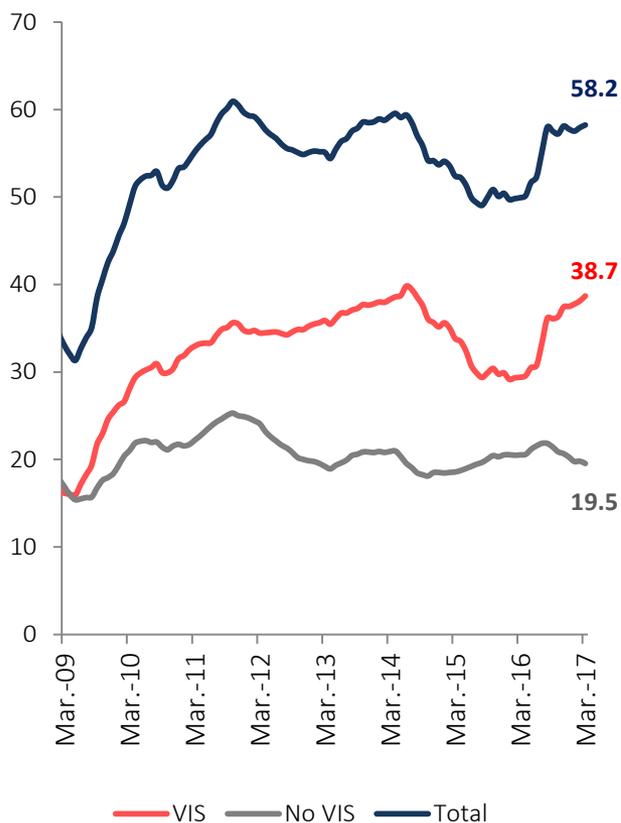
Unidades Vendidas  
(Mensual, Miles de Unidades)



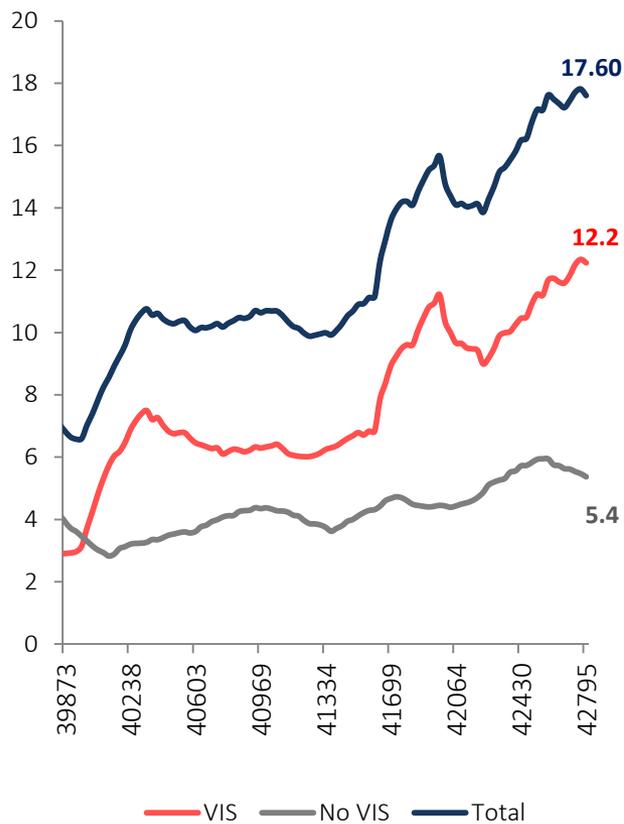
# Ventas

## Unidades Vendidas (Ac. 12 meses; Miles)

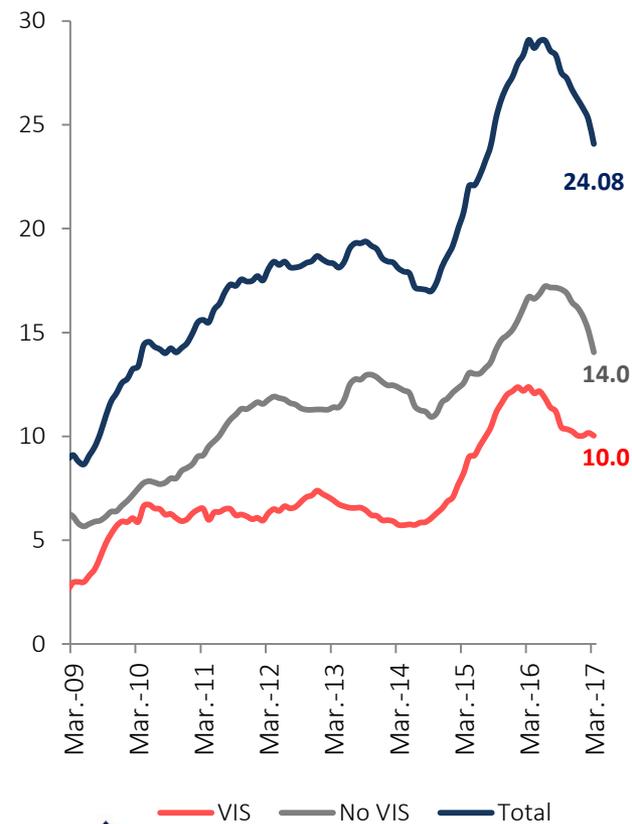
### Bogotá\*



### Cali



### Medellín



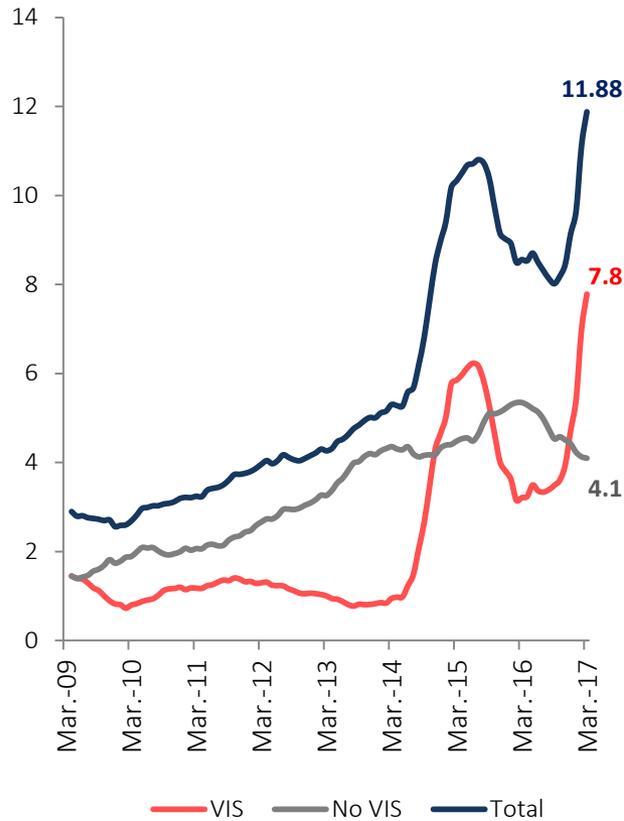
Fuente: Galería Inmobiliaria.  
\*Incluye municipios aledaños.

# Ventas

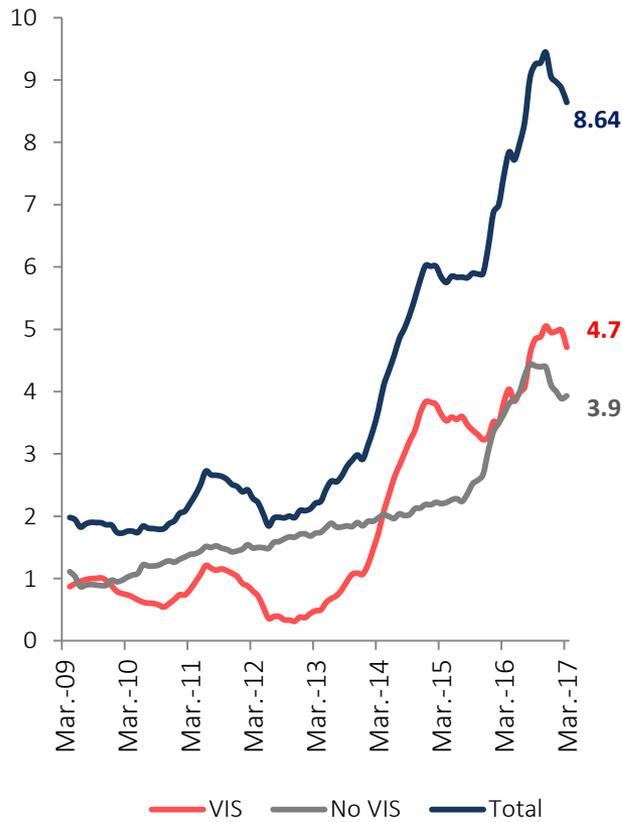
## Unidades Vendidas

(Ac. 12 meses; Miles)

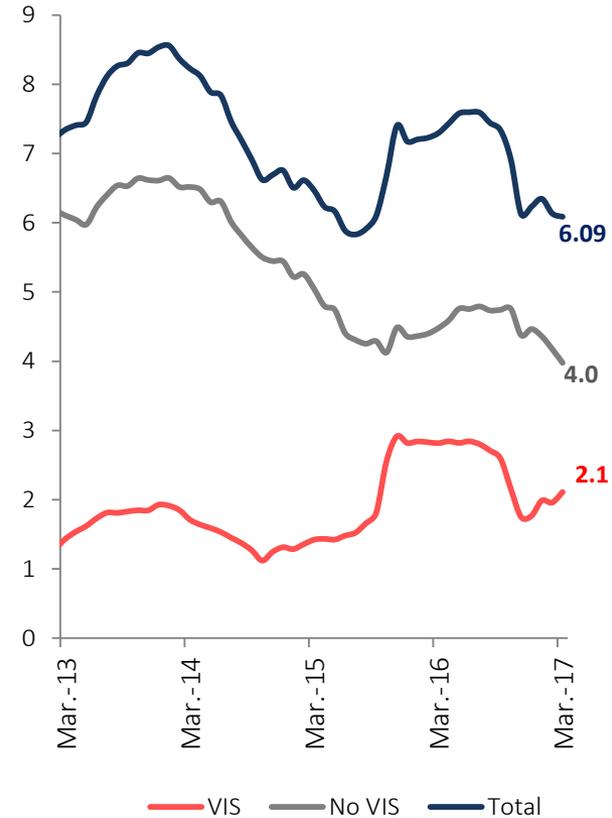
### Barranquilla



### Cartagena

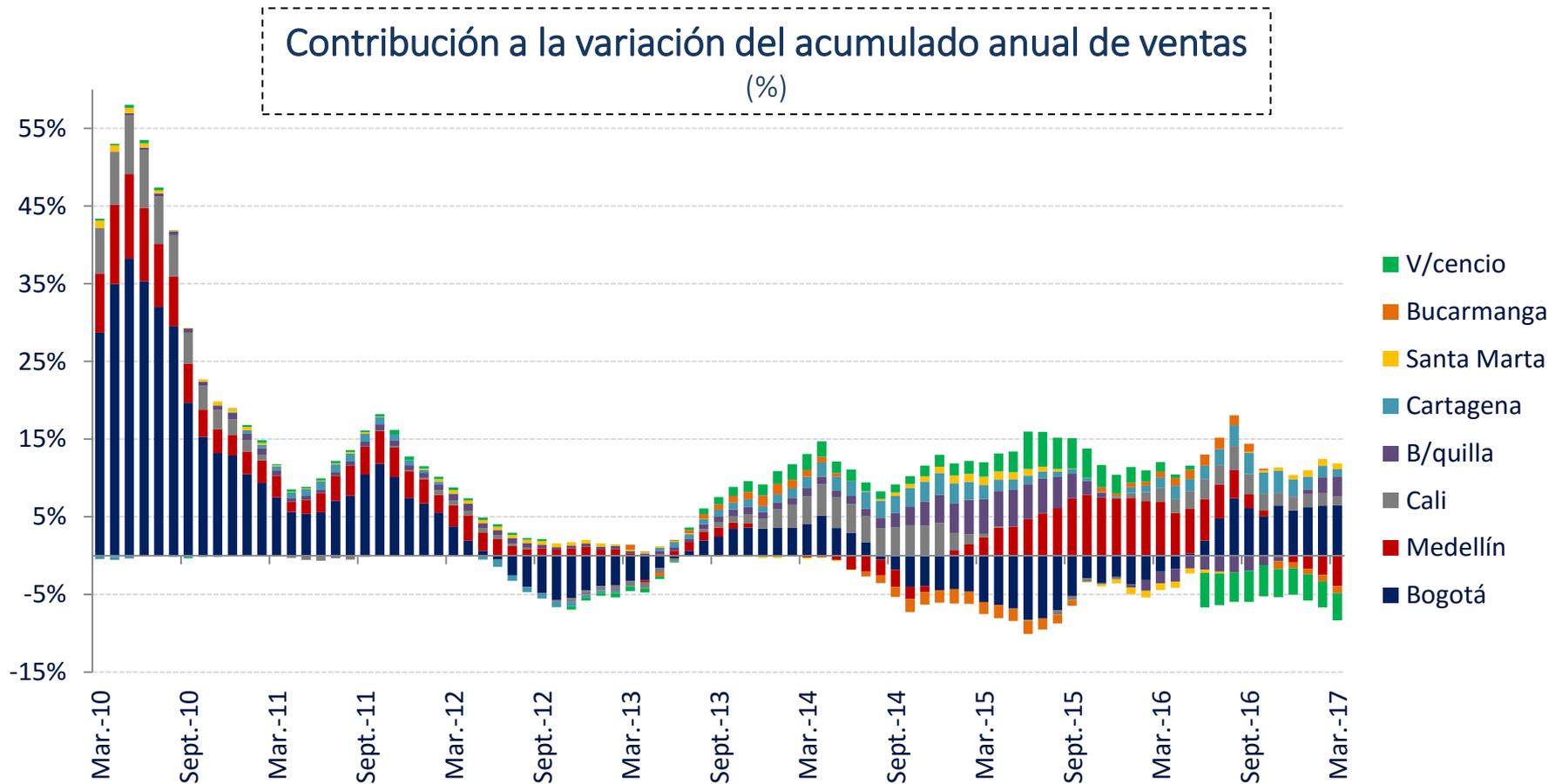


### Bucaramanga



# Ventas

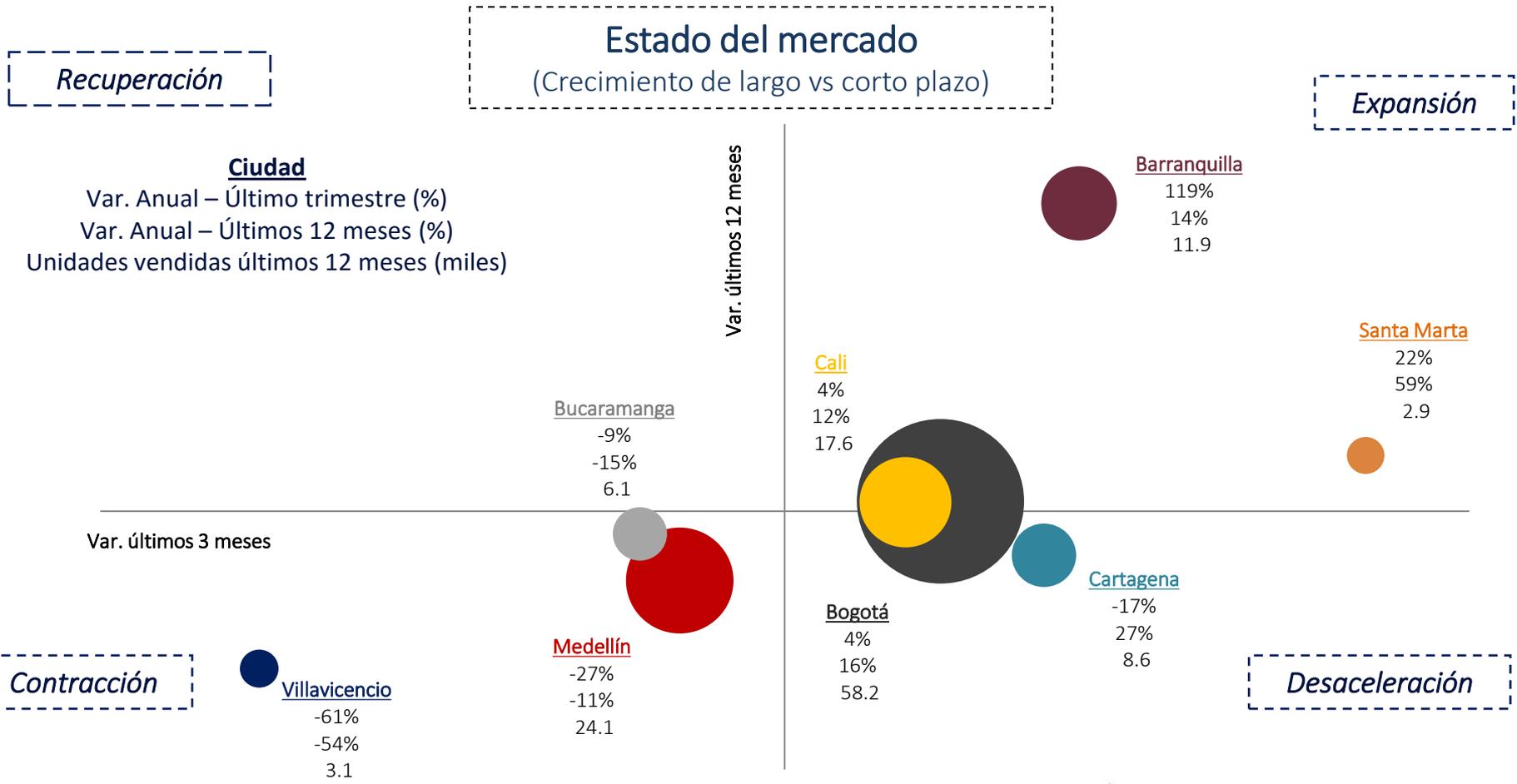
El crecimiento del acumulado anual sigue soportado en mayor medida por Bogotá y en menor medida por Cali, B/quilla, Santa Marta y Cartagena



Fuente: Galería Inmobiliaria.

# Ventas

Sin embargo, Bogotá y algunos de estos mercados comienzan a mostrar señales de desaceleración en el crecimiento del último trimestre



Fuente: Galería Inmobiliaria.

## Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – febrero 2017)

Rango de Precios (Millones \$)	Bogotá D.C.		O. Municipios		Bogotá y O. Mun.		Medellín		Cali		Bucaramanga	
	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual
0 - 60	8,457	588.1%	392	-77.0%	8,849	201.8%	200	-91.7%	2,550	17.5%	26	-97.7%
60 - Tope Vis	12,515	30.3%	17,324	2.7%	29,839	12.8%	9,831	-1.2%	9,686	16.9%	2,085	24.4%
<b>Interes Social</b>	<b>20,972</b>	<b>93.6%</b>	<b>17,716</b>	<b>-4.6%</b>	<b>38,688</b>	<b>31.6%</b>	<b>10,031</b>	<b>-18.9%</b>	<b>12,236</b>	<b>17.0%</b>	<b>2,111</b>	<b>-25.1%</b>
Hasta 250	2,601	-14.9%	2,891	-18.4%	5,492	-16.8%	6,342	-14.0%	2,191	-20.0%	2,625	-0.8%
250 - 300	3,067	-11.6%	899	-20.2%	3,966	-13.7%	3,092	-25.1%	1,072	-16.7%	494	-54.0%
300 - 400	3,549	17.5%	1,038	16.6%	4,587	17.3%	2,597	-11.3%	878	23.1%	484	20.4%
400 - 600	2,894	7.6%	497	67.3%	3,391	13.5%	1,142	-25.7%	671	23.3%	272	3.0%
600 - 800	828	1.3%	194	-43.1%	1,022	-11.7%	534	47.5%	281	47.9%	46	-47.7%
Mayor a 800	854	-11.7%	229	-25.6%	1,083	-15.1%	339	-11.7%	275	12.7%	55	816.7%
<b>Diferente a Interés Social</b>	<b>13,793</b>	<b>-1.6%</b>	<b>5,748</b>	<b>-11.6%</b>	<b>19,541</b>	<b>-4.8%</b>	<b>14,046</b>	<b>-16.0%</b>	<b>5,368</b>	<b>-6.1%</b>	<b>3,976</b>	<b>-11.2%</b>
<b>Total Ciudad</b>	<b>34,765</b>	<b>39.9%</b>	<b>23,464</b>	<b>-6.4%</b>	<b>58,229</b>	<b>16.6%</b>	<b>24,077</b>	<b>-17.2%</b>	<b>17,604</b>	<b>8.8%</b>	<b>6,087</b>	<b>-16.6%</b>

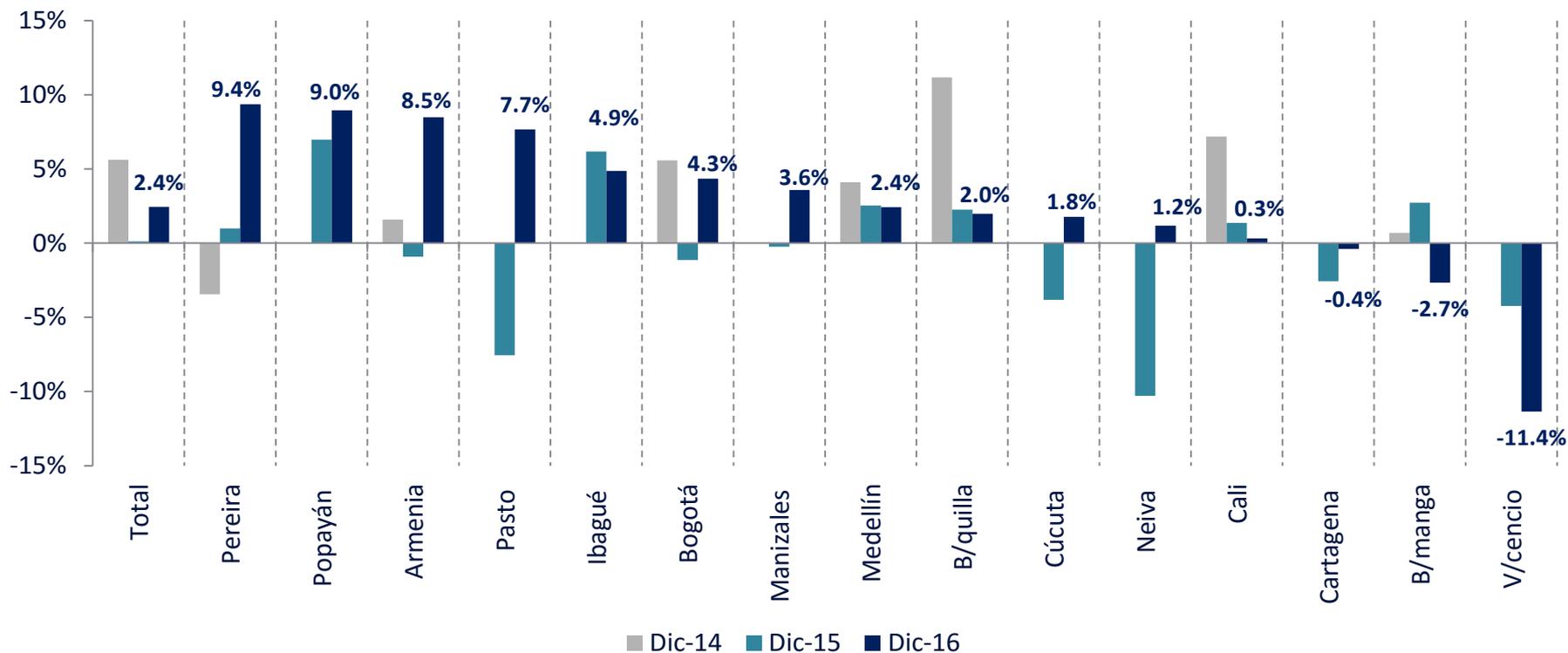
## Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – febrero 2017)

Rango de Precios (Millones \$)	Barranquilla		Cartagena		Santa Marta		Villavicencio		Campestre		Total	
	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual
0 - 60	2,854	191.2%	157	-70.3%	224	14.3%	111	-96.9%	20	-91.3%	14,991	5.8%
60 - Tope Vis	4,929	120.8%	4,550	37.8%	909	138.6%	1,783	-31.6%	1,298	-27.7%	64,910	14.5%
<b>Interes Social</b>	<b>7,783</b>	<b>142.3%</b>	<b>4,707</b>	<b>22.9%</b>	<b>1,133</b>	<b>96.4%</b>	<b>1,894</b>	<b>-69.4%</b>	<b>1,318</b>	<b>-34.9%</b>	<b>79,901</b>	<b>12.7%</b>
Hasta 250	1,828	-17.4%	1,234	20.9%	624	23.8%	810	20.0%	1,189	-37.6%	22,335	-13.0%
250 - 300	786	-20.4%	311	-42.8%	219	12.9%	271	5.0%	174	3.0%	10,385	-21.5%
300 - 400	687	-28.4%	964	8.1%	298	80.6%	28	-86.9%	177	-8.3%	10,700	3.1%
400 - 600	455	-36.8%	808	23.0%	413	32.4%	51	-54.1%	106	-44.2%	7,309	-0.2%
600 - 800	155	-30.2%	275	47.1%	108	18.7%	42	-62.8%	17	142.9%	2,480	2.6%
Mayor a 800	186	-24.4%	342	0.0%	117	36.0%	26	188.9%	12	-42.9%	2,435	-6.8%
<b>Diferente a Interés Social</b>	<b>4,097</b>	<b>-23.4%</b>	<b>3,934</b>	<b>8.0%</b>	<b>1,779</b>	<b>31.6%</b>	<b>1,228</b>	<b>-10.9%</b>	<b>1,675</b>	<b>-32.6%</b>	<b>55,644</b>	<b>-9.7%</b>
<b>Total Ciudad</b>	<b>11,880</b>	<b>38.8%</b>	<b>8,641</b>	<b>15.6%</b>	<b>2,912</b>	<b>51.0%</b>	<b>3,122</b>	<b>-58.7%</b>	<b>2,993</b>	<b>-33.6%</b>	<b>135,545</b>	<b>2.3%</b>

# Precios de vivienda

Los incrementos más pronunciados de precio se han concentrado en los mercados de menor tamaño

Crecimiento real del índice de precios de vivienda nueva (%)



Fuente: DANE.

Mercado de vivienda

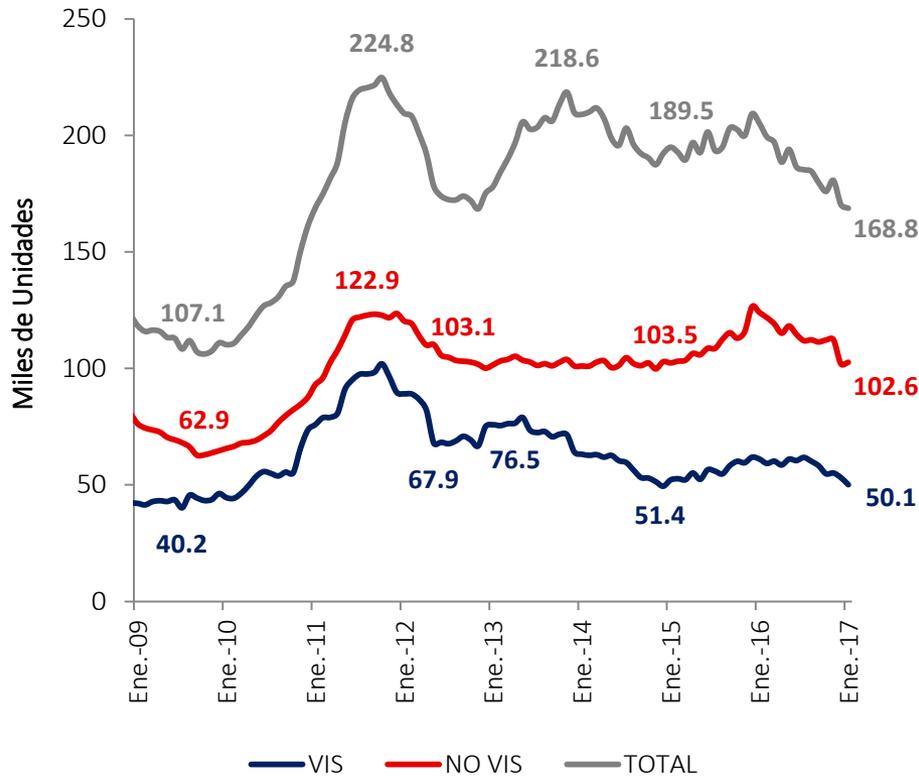
Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

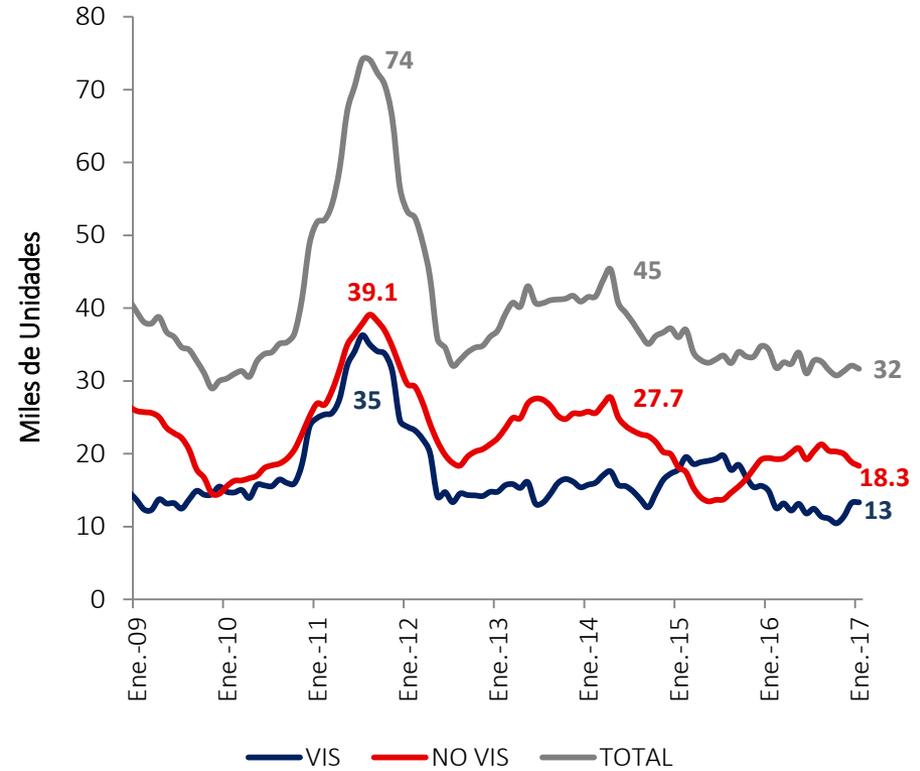
# Licencias

La actividad de construcción residencial muestra claras señales de desaceleración

Unidades licenciadas – Total nacional  
(Acumulado 12 meses)



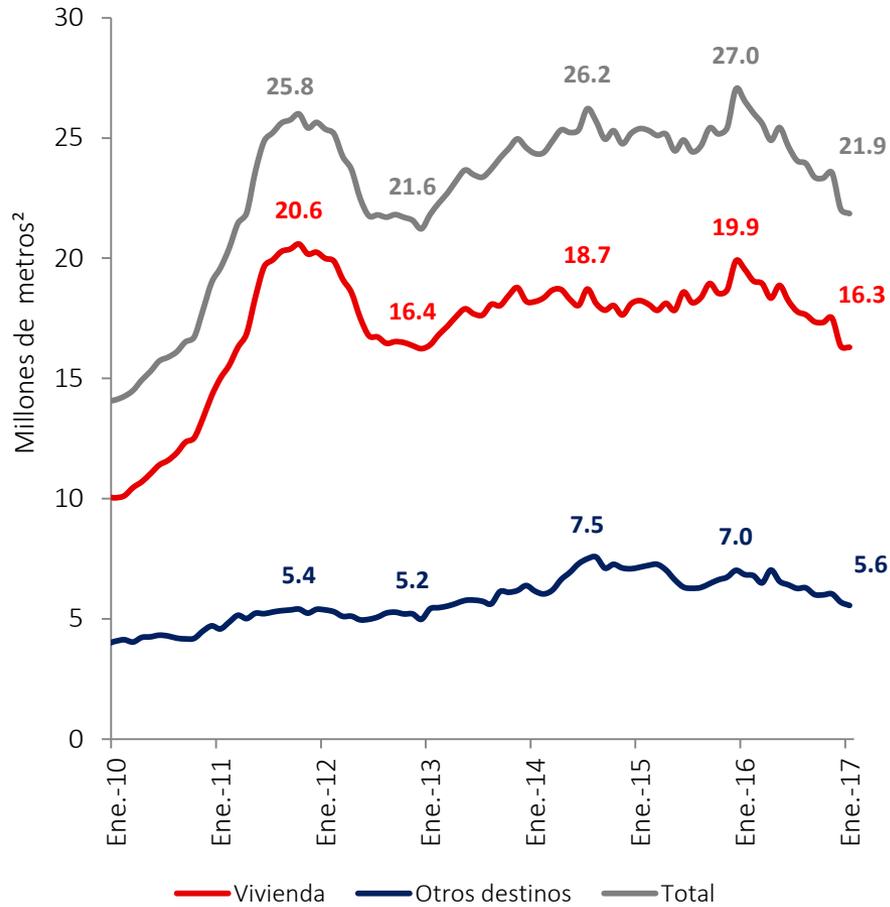
Unidades licenciadas – Bogotá  
(Acumulado 12 meses)



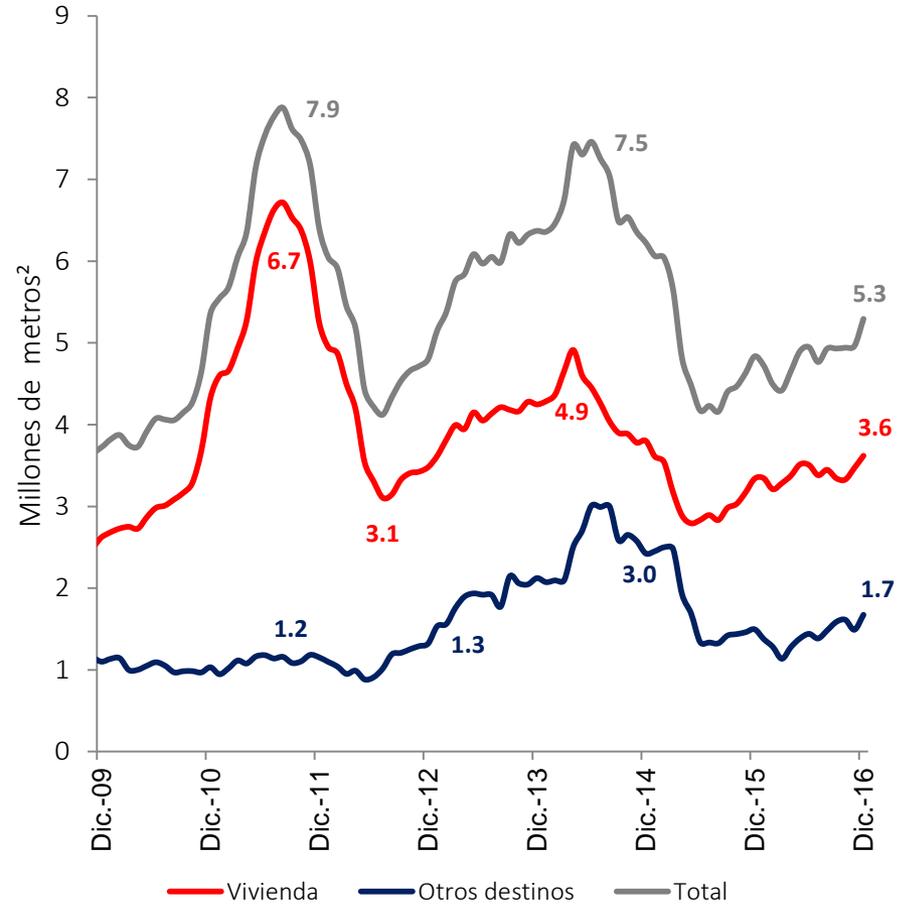
Fuente: DANE. Total 88 municipios.

# Licencias

Área licenciada – Total nacional  
(Acumulado 12 meses)



Área licenciadas - Bogotá  
(Acumulado 12 meses)

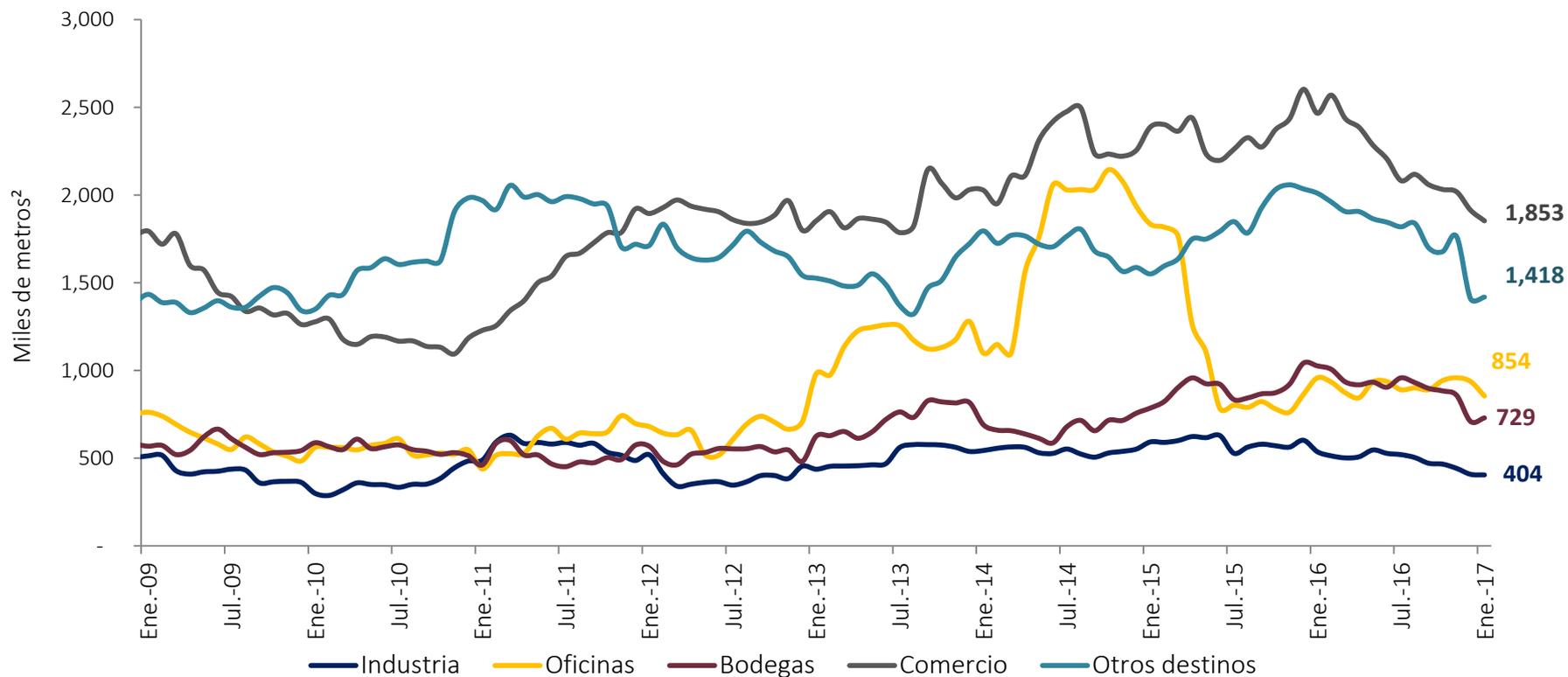


Fuente: DANE. Total 88 municipios.

# Licencias

Lo que también ocurre en el segmento no-residencial por cuenta de los destinos comerciales, bodegas, industria y hospitales

## Área licenciada, otros destinos – Total nacional (Acumulado 12 meses)



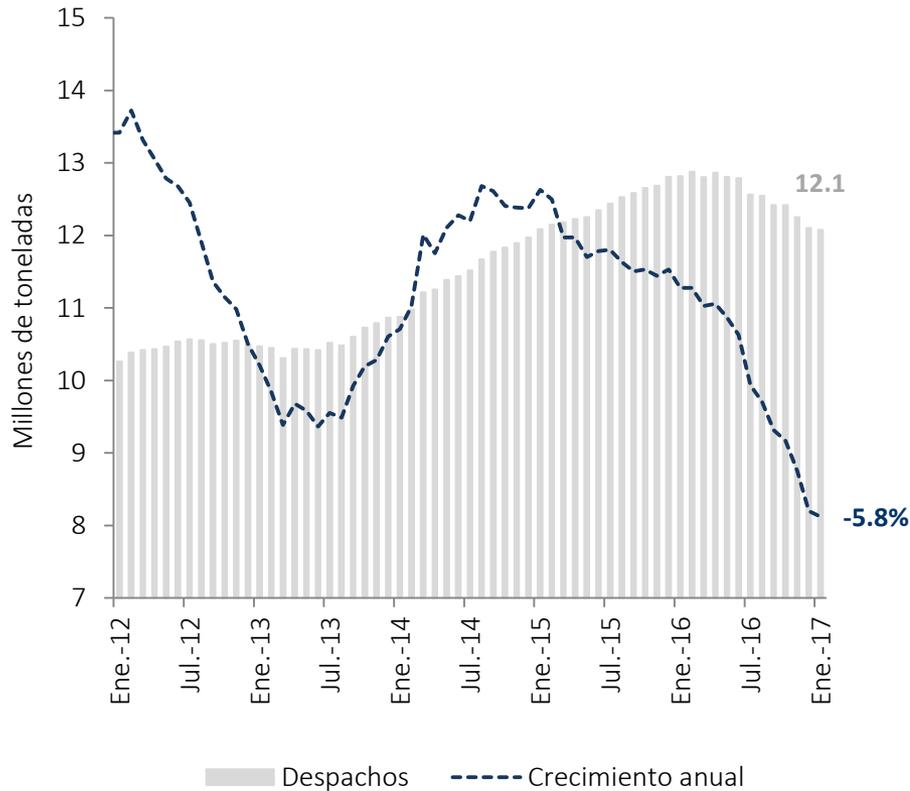
Fuente: DANE. Total 88 municipios.

# Indicadores líderes de construcción

Los indicadores líderes señalan la persistencia de dicha desaceleración en el mediano plazo

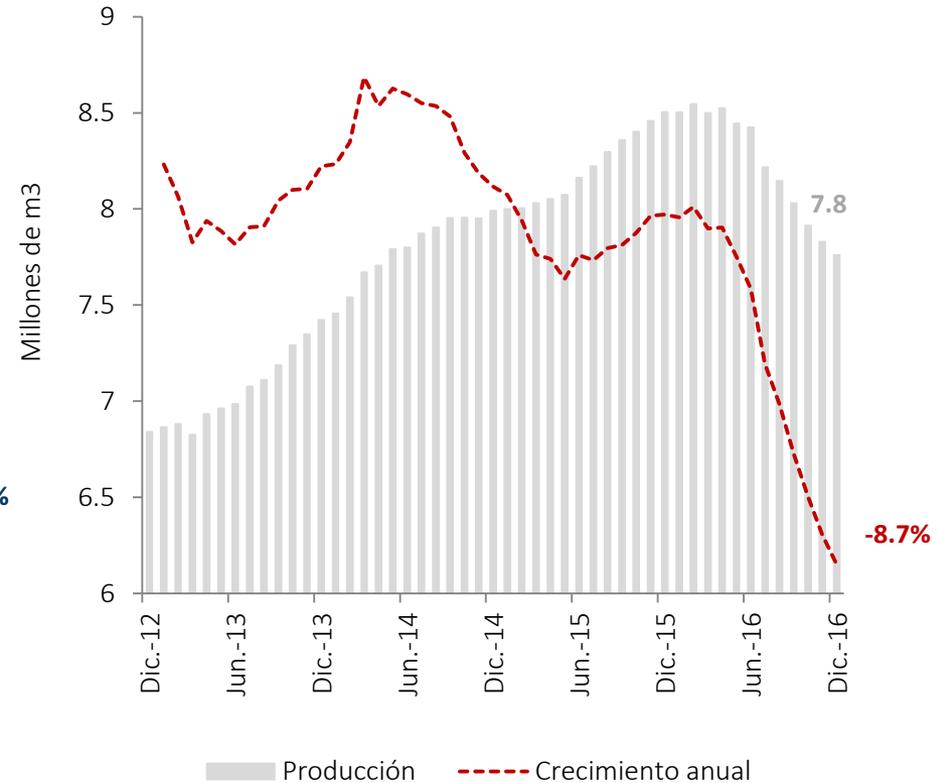
## Despachos de cemento gris

(Acumulado 12 meses)



## Producción de concreto premezclado

(Acumulado 12 meses)



Mercado de vivienda

Sector de construcción

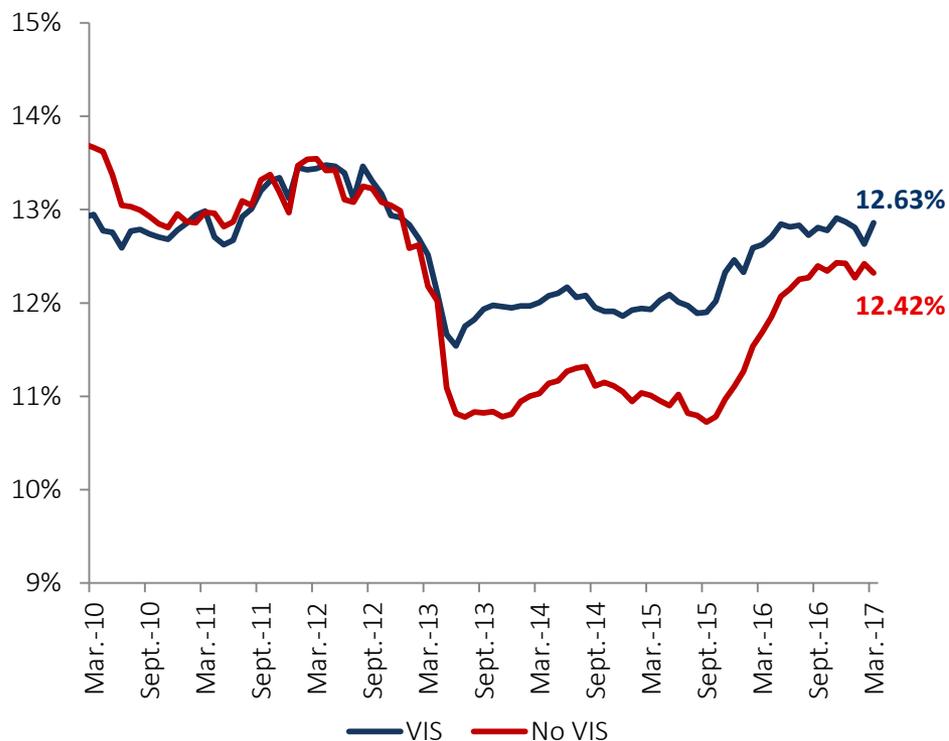
Financiamiento de vivienda

# Tasa de interés

La tendencia de las tasas de interés no ha logrado consolidarse a la baja pese a las disminuciones de las tasas de referencia

## Tasa de interés hipotecaria

Pesos, promedio ponderado por desembolso



## Títulos de Gobierno a 10 años y tasa de interés hipotecaria



Fuente: Superintendencia Financiera y Banco de la República.

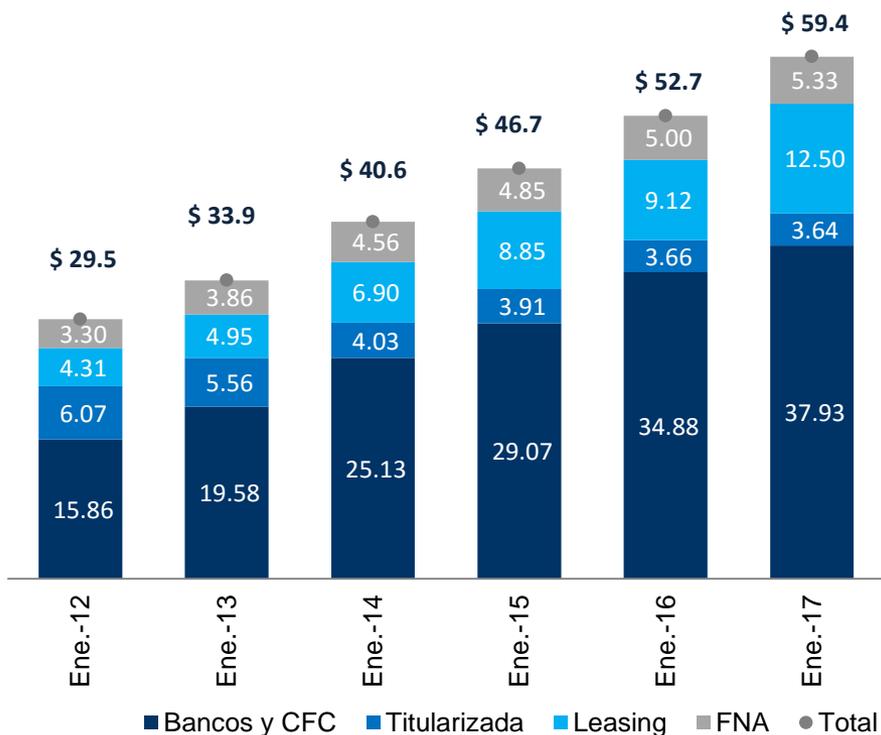
\*La tasa de interés hipotecaria para febrero, corresponde al promedio ponderado observado hasta la tercera semana del mismo mes.

# Financiación de vivienda

El crecimiento de la cartera ha logrado mantenerse a pesar de que el ritmo de colocación se ha reducido

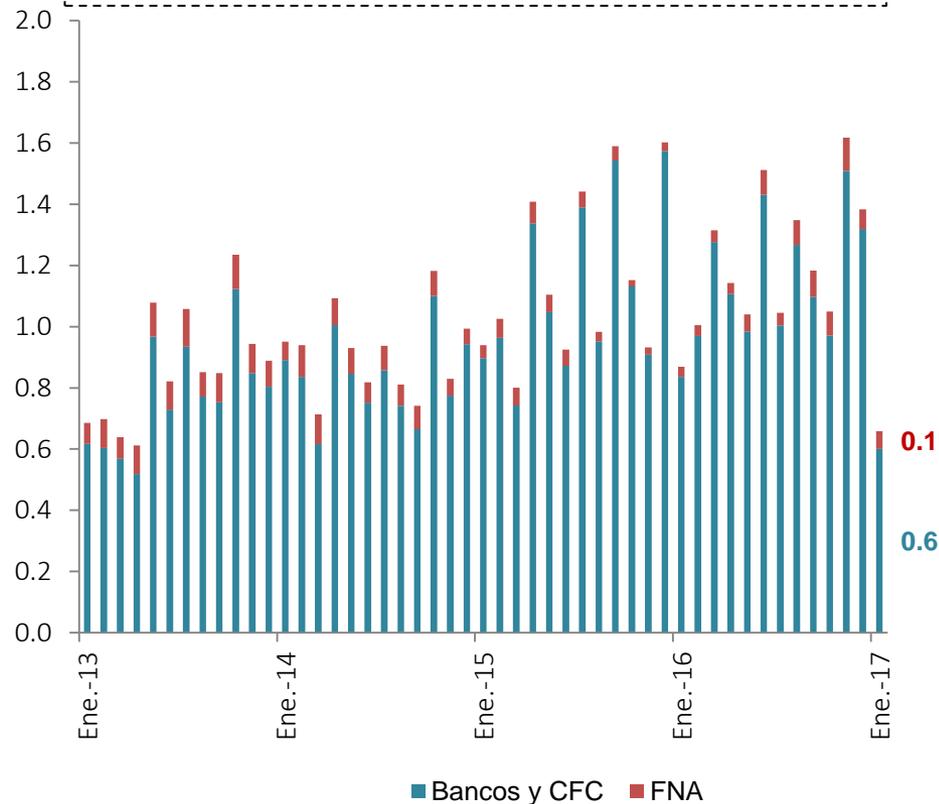
## Saldo de la cartera de vivienda

(Billones de pesos)\*



## Desembolsos de Crédito Hipotecario

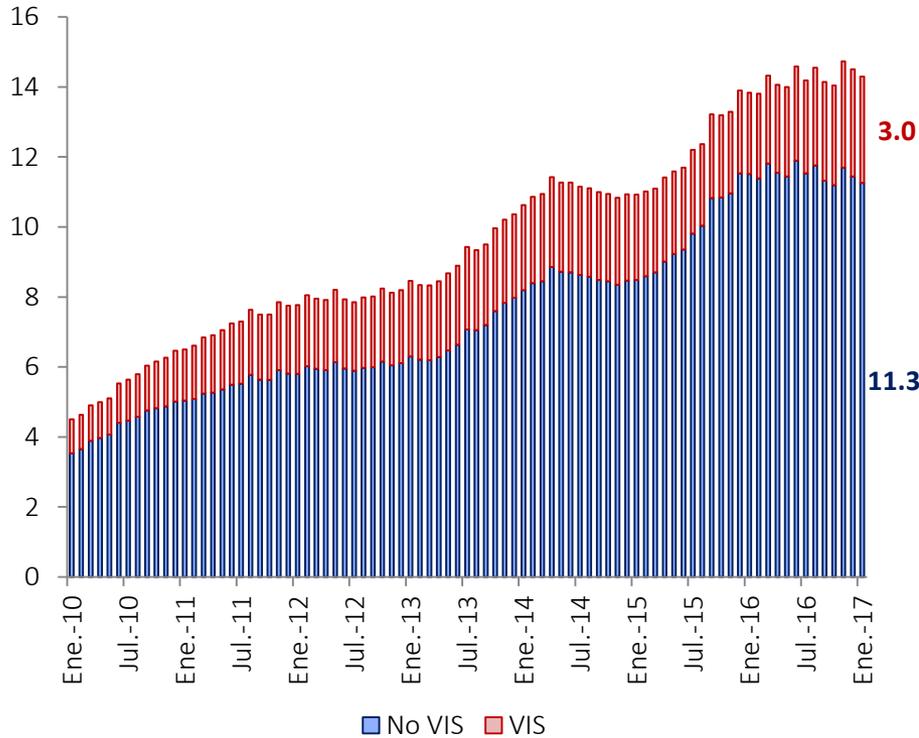
(Billones de pesos, Montos mensuales)



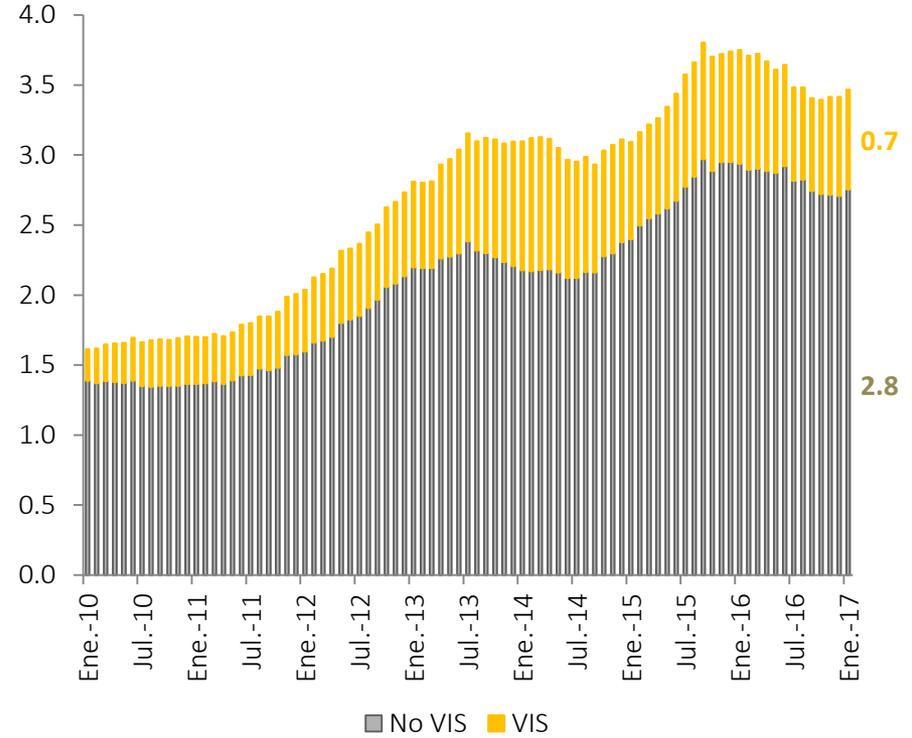
# Desembolsos

La originación de crédito tanto para la adquisición como para la construcción se contrae por cuenta del segmento superior a VIS

**Desembolsos de créditos para adquisición de vivienda**  
(Billones de pesos, acumulado 12 meses)



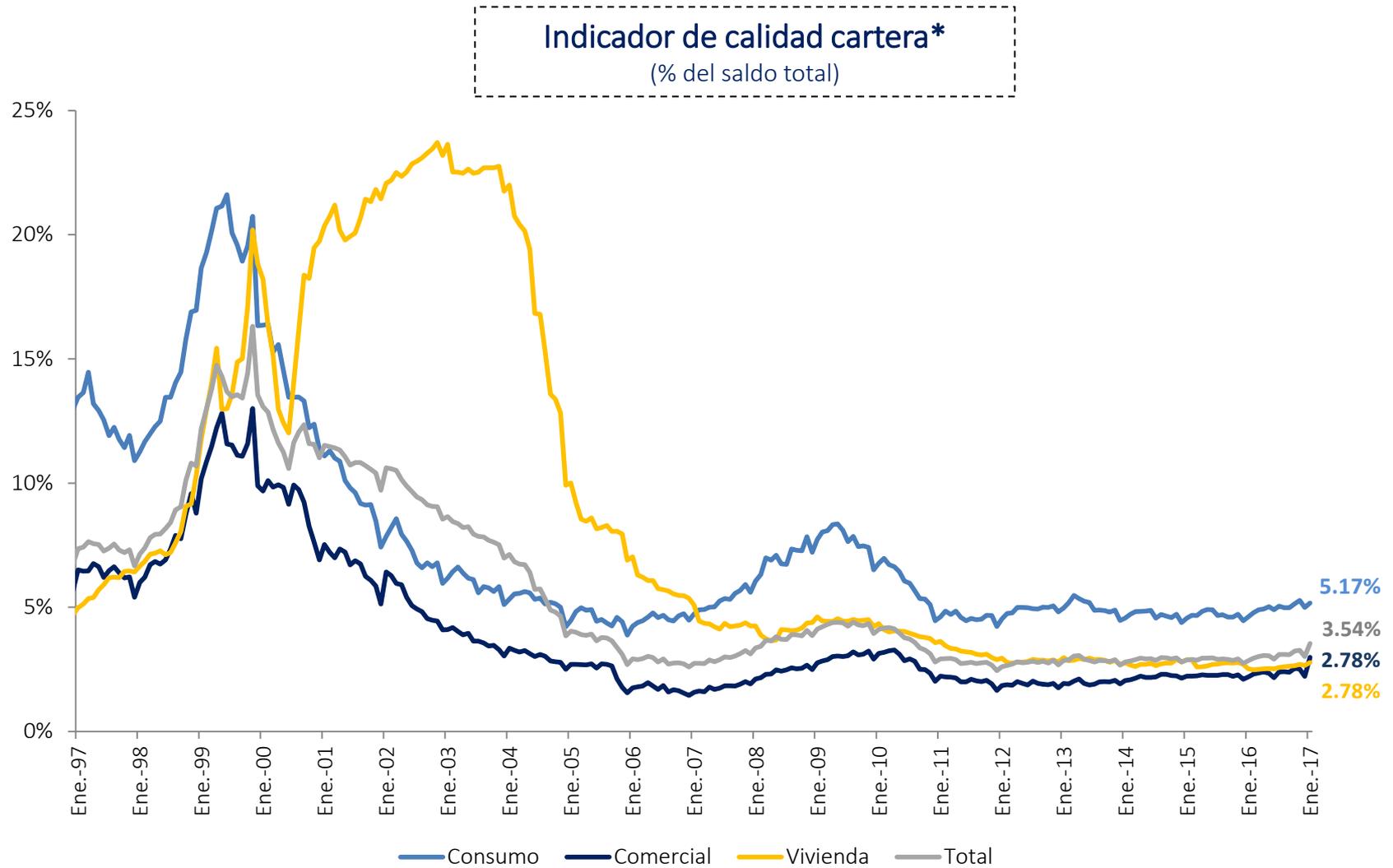
**Desembolsos de créditos para construcción de vivienda**  
(Billones de pesos, acumulado 12 meses)



Fuente: Superintendencia Financiera y Banco de la República.

\*La tasa de interés hipotecaria para febrero, corresponde al promedio ponderado observado hasta la tercera semana del mismo mes.

# Calidad de la cartera



Fuente: Superfinanciera, Cálculos Titularizadora Colombiana.

\*El saldo de cartera de vivienda Incluye leasing habitacional a partir de enero de 2015.



**Titularizadora**  
COLOMBIANA