



**Titularizadora
Colombiana**
UNA CASA PARA TODOS

Sector Hipotecario

Enero de 2017



Mercado de vivienda

Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

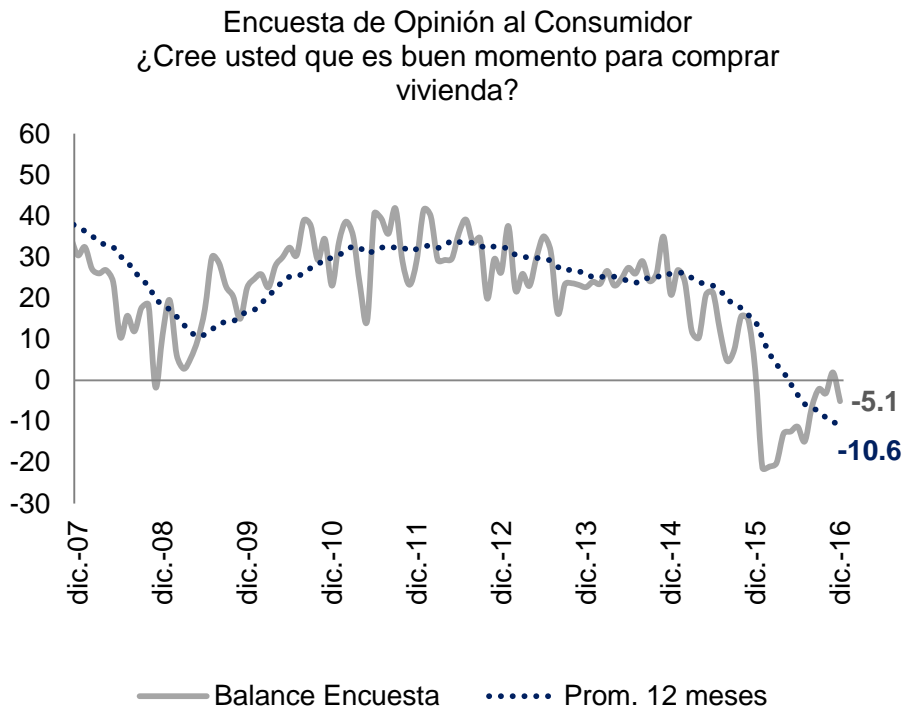
Balance 2016



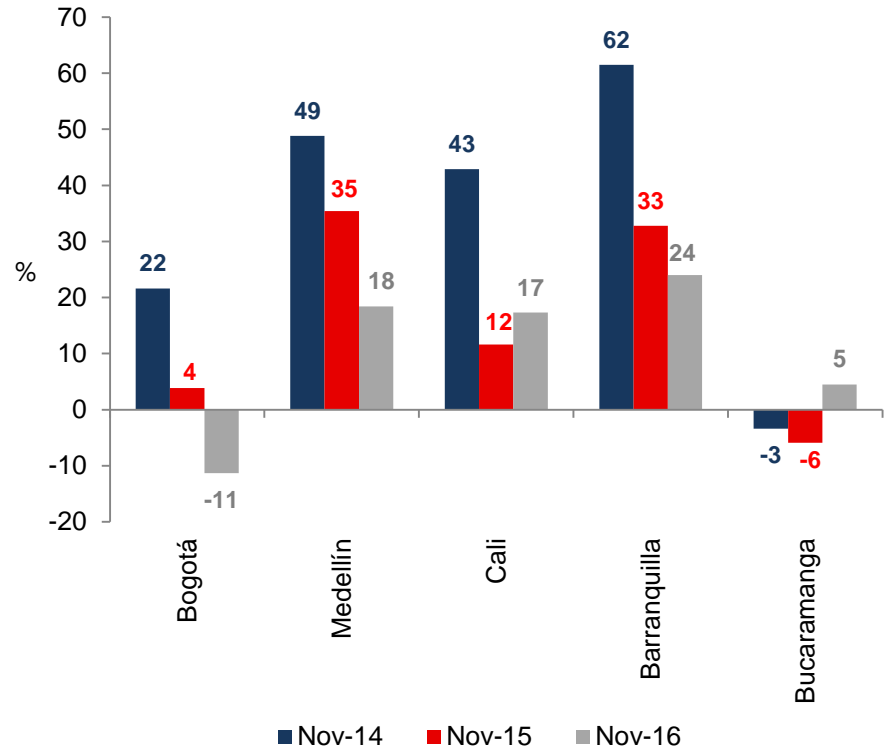
- Durante 2016 la disposición de compra de vivienda de los hogares se deterioró considerablemente

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

Total 5 ciudades



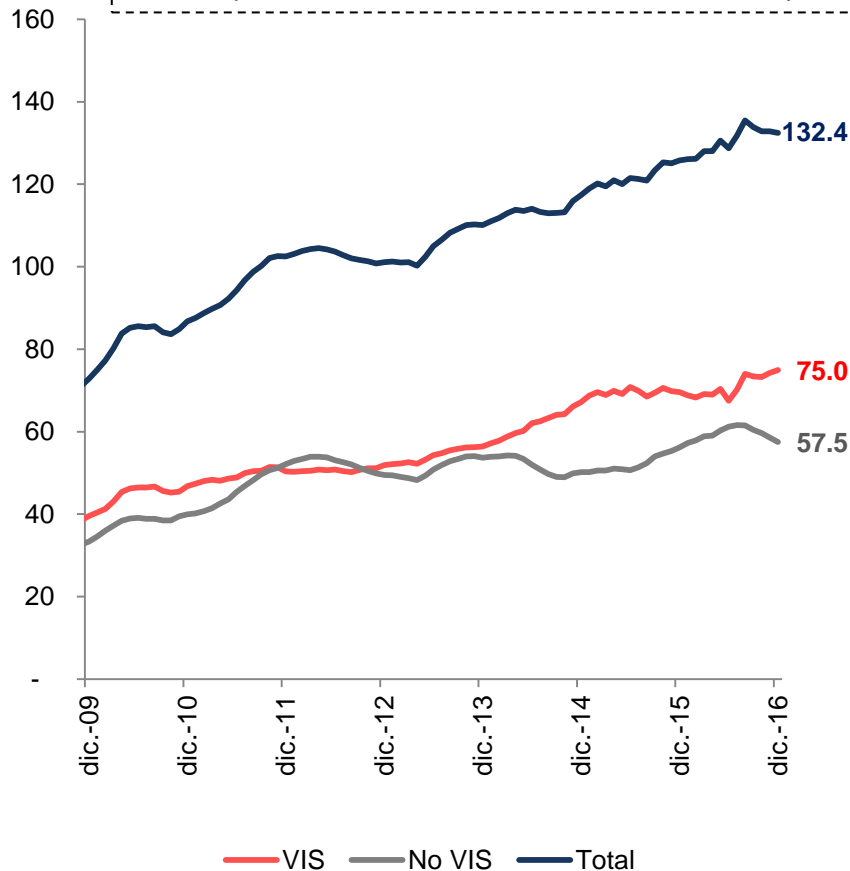
Desagregación por ciudad



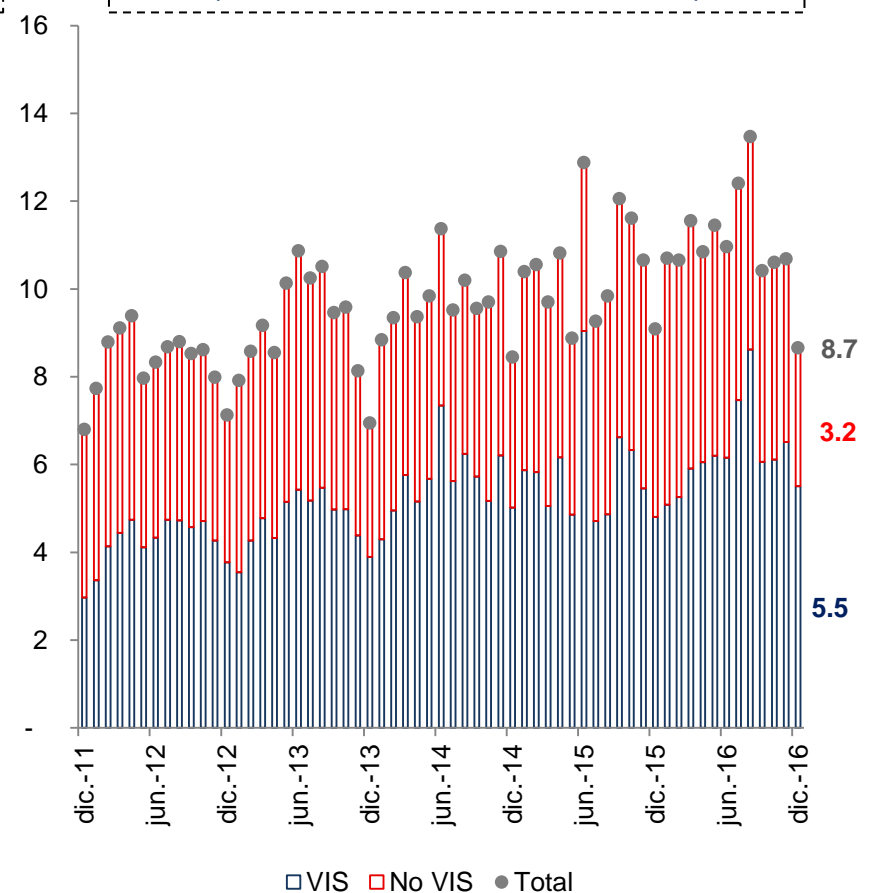


- Esta menor disposición de compra no se reflejó en la dinámica de ventas, que se ubica en niveles históricamente altos

Unidades de vivienda vendidas
(Ac. 12 meses, miles de unidades)



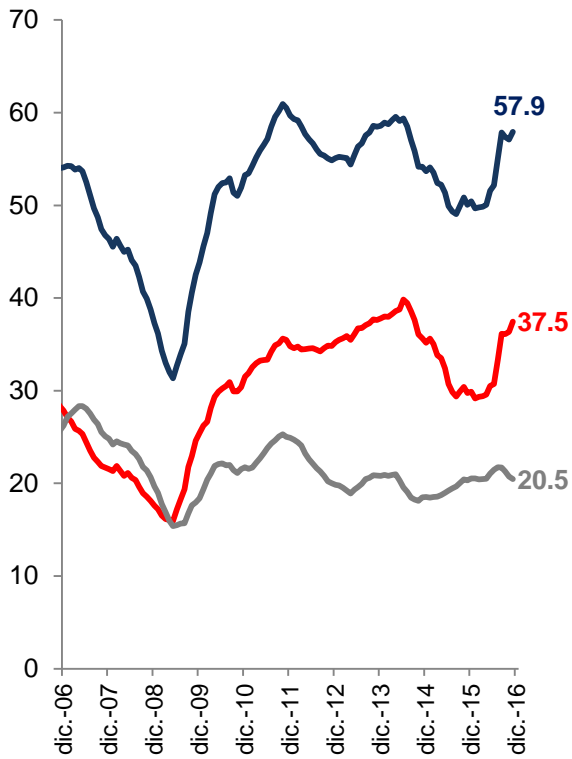
Unidades vendidas
(Mensual, miles de unidades)



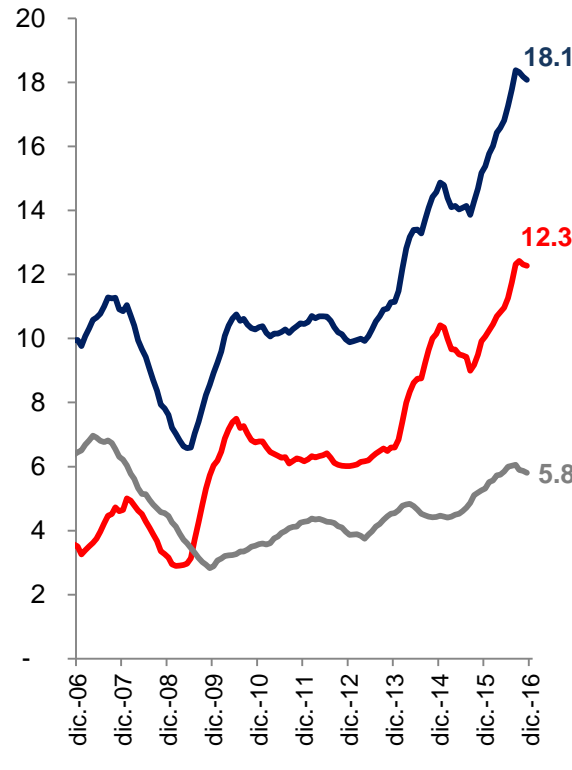


Unidades vendidas (Ac. 12 meses; Miles)

Bogotá*



Cali



Medellín



— VIS — No VIS — Total

— VIS — No VIS — Total

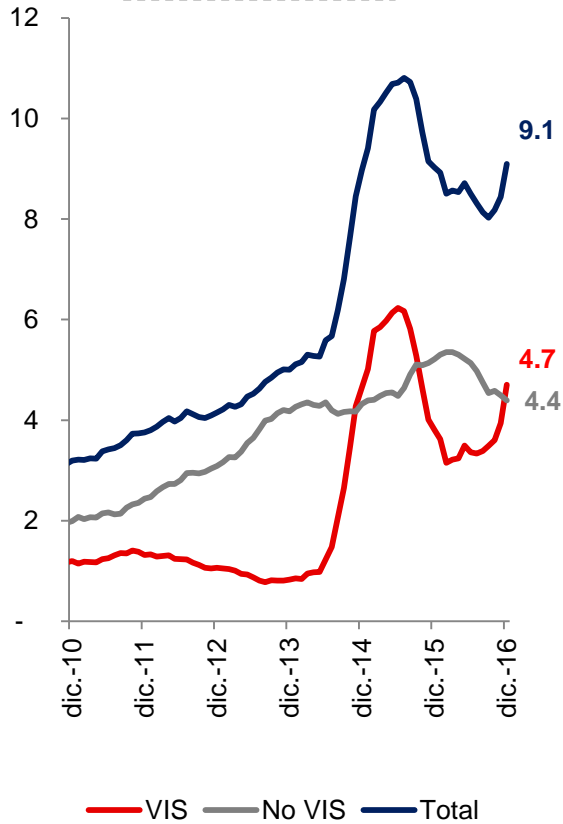
— VIS — No VIS — Total

Fuente: Galería Inmobiliaria.
*Incluye municipios aledaños.

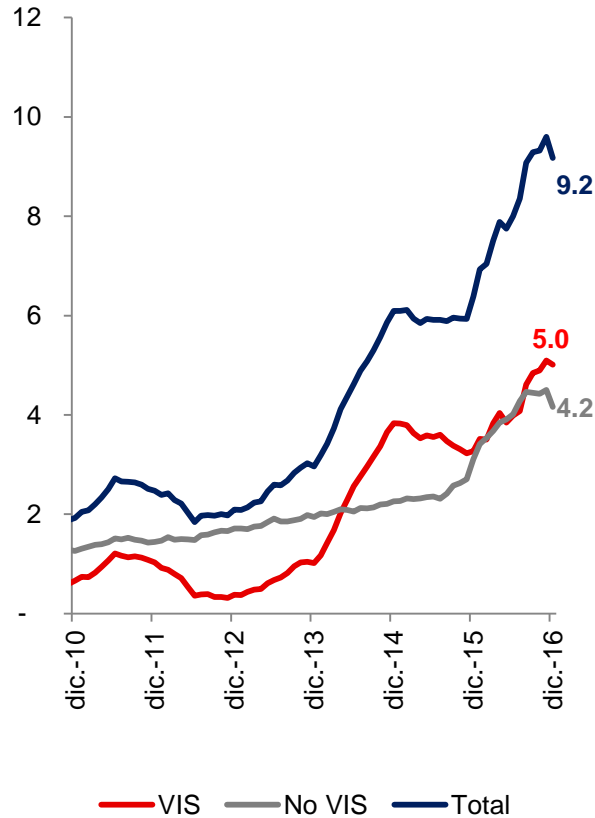


Unidades vendidas (Ac. 12 meses; Miles)

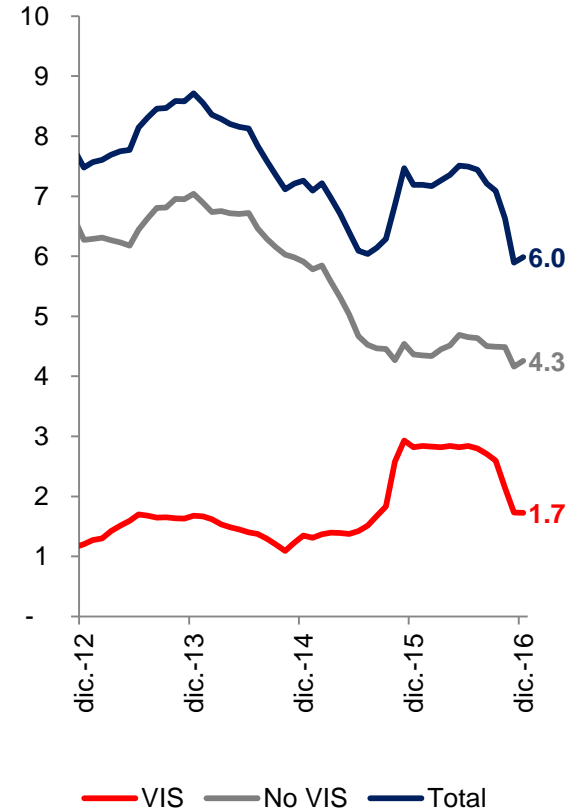
Barranquilla



Cartagena



Bucaramanga





Unidades vendidas (Acumulado 12 meses – diciembre 2016)

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	7,774	293.8%	127	-93.3%	7,901	103.6%	265	-91.0%	2,894	19.8%	0	-
60 - Tope Vis	11,958	21.9%	17,663	9.0%	29,621	13.8%	10,069	8.4%	9,507	24.3%	1,728	3.0%
Interes Social	19,732	67.4%	17,790	-1.8%	37,522	25.5%	10,334	-15.5%	12,401	23.2%	1,728	-38.7%
Hasta 231	2,896	-8.8%	3,146	-10.9%	6,042	-9.9%	6,919	-7.4%	2,538	-9.7%	2,862	10.4%
231 - 300	3,318	-6.5%	922	-18.2%	4,240	-9.3%	4,166	30.1%	1,239	7.9%	584	-41.5%
300 - 400	3,467	8.5%	989	21.5%	4,456	11.1%	2,587	9.6%	810	46.5%	491	30.6%
400 - 600	2,671	3.2%	287	-3.0%	2,958	2.6%	1,388	4.2%	590	21.1%	235	-28.6%
600 - 800	870	19.3%	234	-33.5%	1,104	2.1%	467	58.3%	249	100.8%	47	0.0%
Mayor a 800	971	8.1%	240	-8.4%	1,211	4.4%	271	-20.5%	296	56.6%	37	60.9%
Diferente a Interés Social	14,193	0.4%	5,818	-8.8%	20,011	-2.5%	15,798	5.3%	5,722	7.7%	4,256	-2.5%
Total Ciudad	33,925	30.9%	23,608	-3.6%	57,533	14.1%	26,132	-4.0%	18,123	17.9%	5,984	-16.7%



Unidades vendidas (Acumulado 12 meses – diciembre 2016)

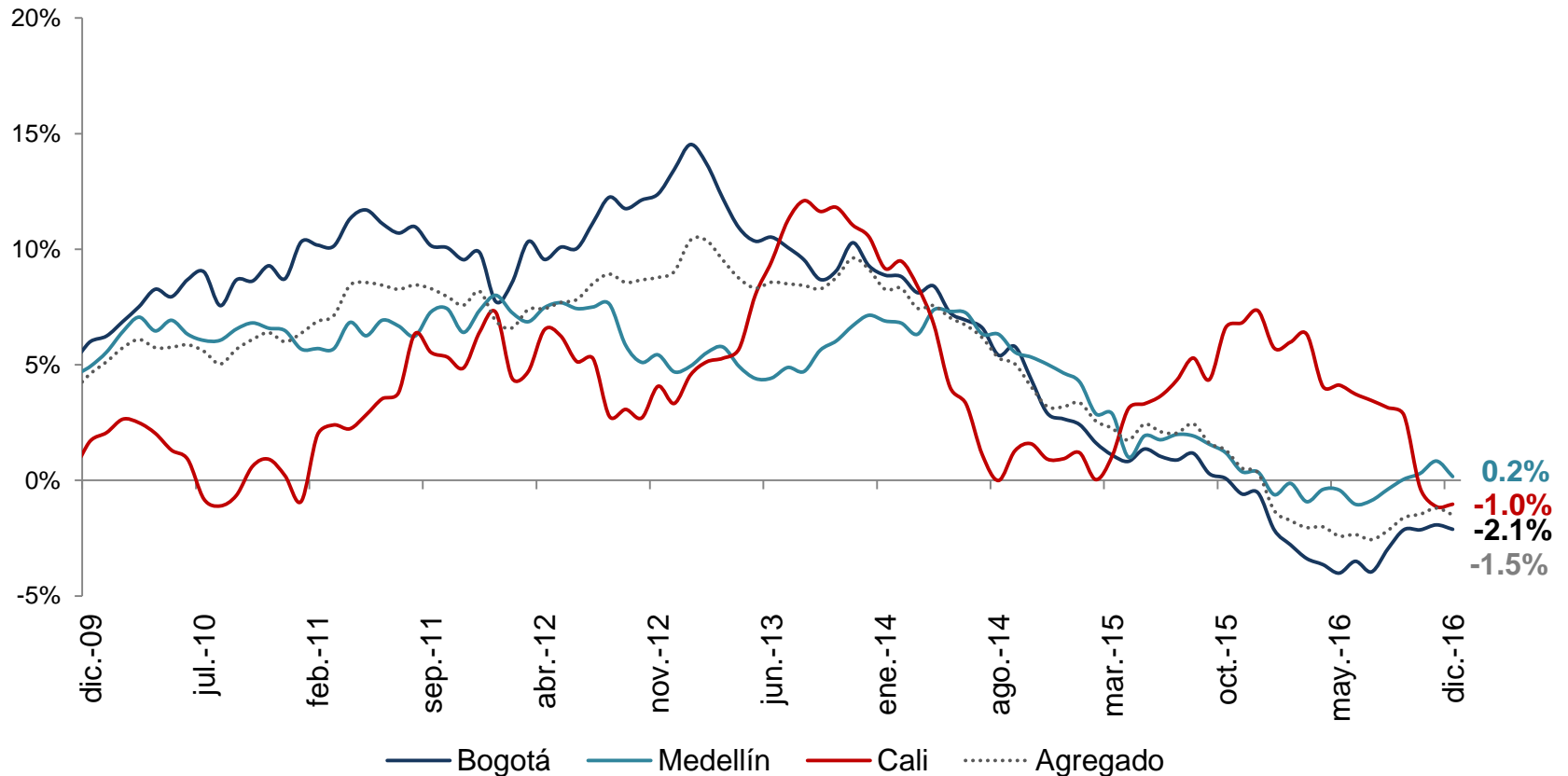
Rango de Precios (Millones \$)	Barranquilla		Cartagena		Santa Marta		Villavicencio		Campestre		Total	
	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual
0 - 60	1,420	-22.2%	67	-93.0%	420	39.5%	0	-	43	-81.1%	13009	-33.9%
60 - Tope Vis	3,284	65.6%	4,947	113.9%	668	51.5%	2,167	-31.3%	1,275	-26.5%	68,482	13.2%
Interes Social	4,704	23.5%	5,014	53.1%	1,088	46.6%	2,167	-68.0%	1,318	-32.8%	81,491	1.6%
Hasta 231	2,008	-9.3%	1,080	19.7%	565	18.4%	945	49.3%	1,050	-35.1%	28,570	-4.9%
231 - 300	781	-9.8%	335	-28.1%	229	16.8%	334	55.3%	184	-15.2%	13008	1.0%
300 - 400	732	-24.6%	1,409	160.0%	260	122.2%	112	-49.3%	132	-41.9%	11573	13.6%
400 - 600	521	-26.0%	782	5.7%	368	5.7%	4	-97.2%	95	-49.7%	7309	-2.4%
600 - 800	170	-28.6%	295	33.5%	90	-16.7%	53	-40.4%	5	-70.6%	2480	11.7%
Mayor a 800	178	-20.2%	259	7.5%	151	179.6%	19	58.3%	16	-27.3%	2438	7.6%
Diferente a Interés Social	4,390	-15.8%	4,160	33.7%	1,663	27.9%	1,467	11.6%	1,482	-35.3%	65,378	0.5%
Total Ciudad	9,094	0.8%	9,174	43.6%	2,751	34.7%	3,634	-55.0%	2,800	-34.2%	146,869	1.1%

Fuente: Galería Inmobiliaria.



- Los índices de precio continuaron corrigiéndose en términos reales durante el año, lo que alivió las presiones de menor ingreso y mayor costo de financiamiento sobre la demanda

Crecimiento real del índice de precios de vivienda nueva





Mercado de vivienda

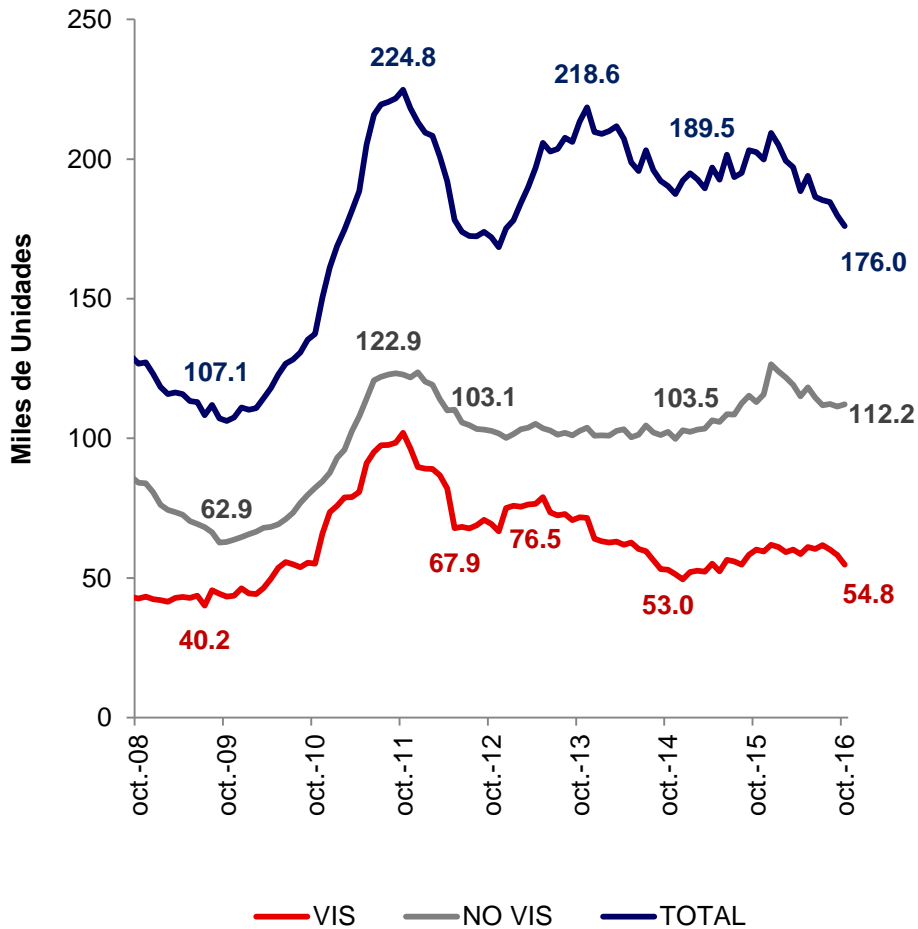
Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

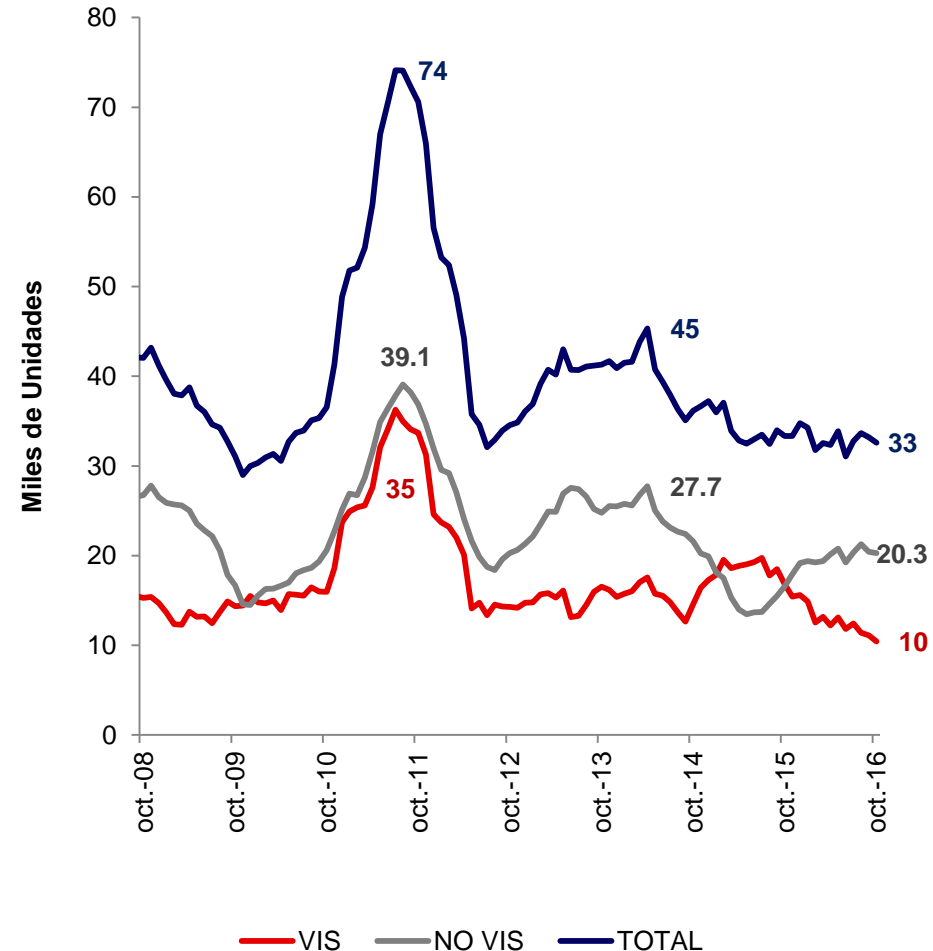
Balance 2016



Unidades licenciadas – Total nacional (Acumulado 12 meses)

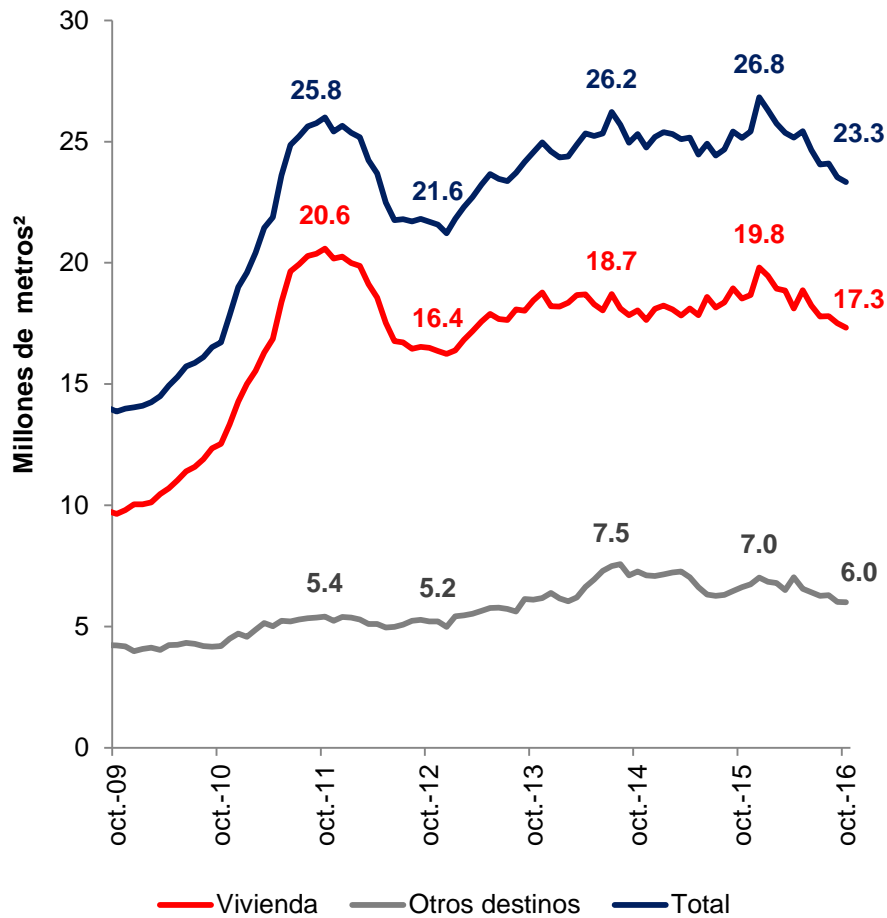


Unidades licenciadas – Bogotá (Acumulado 12 meses)

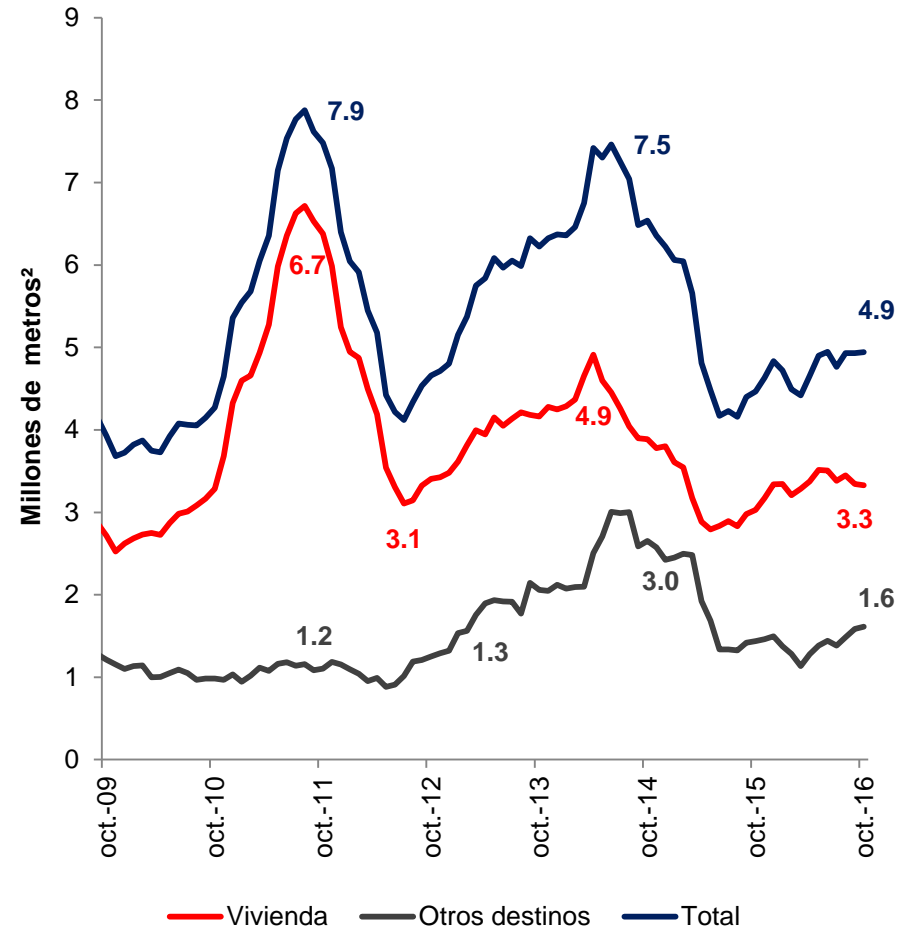




Área licenciada – Total nacional (Acumulado 12 meses)

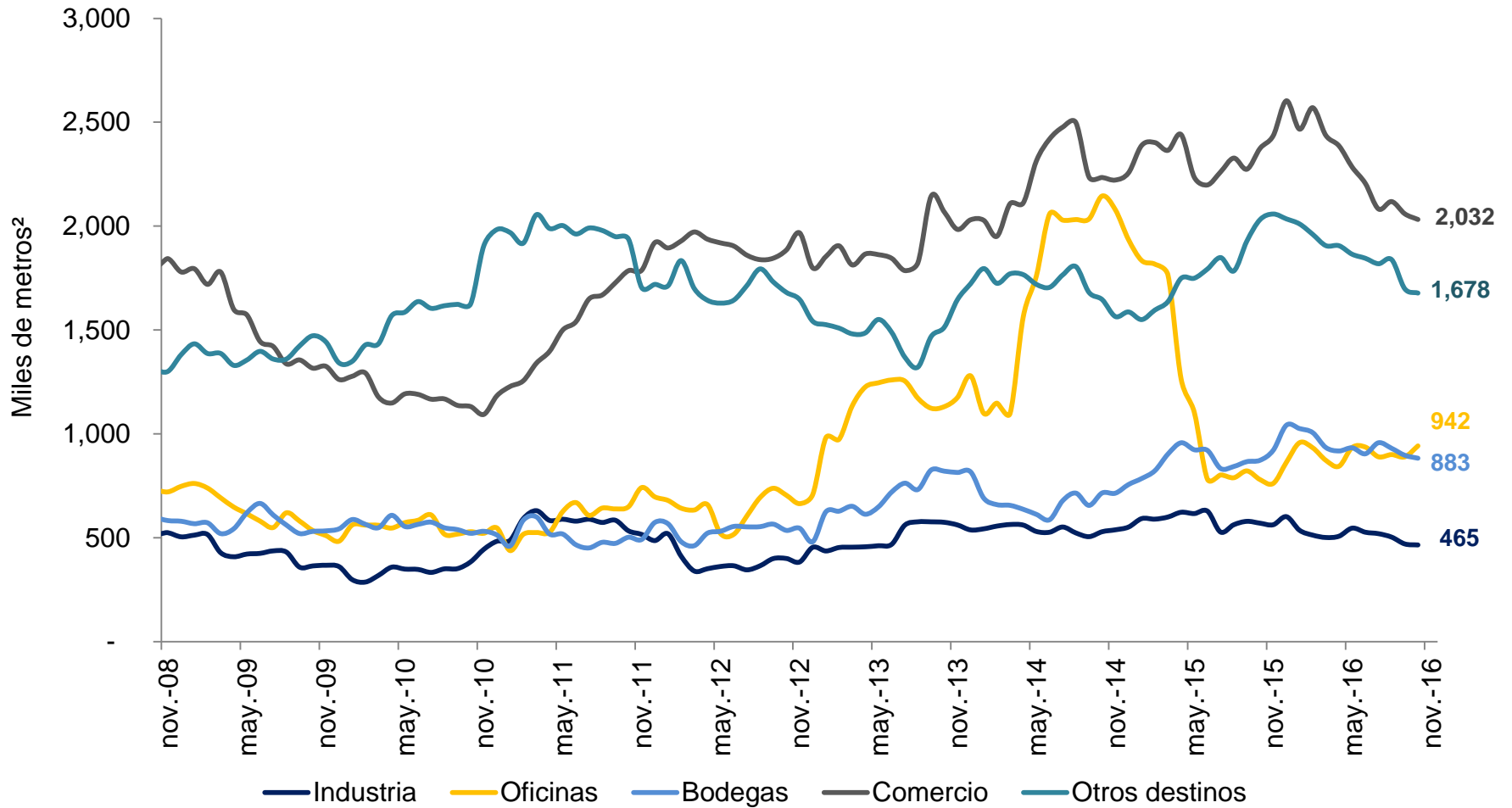


Área licenciadas - Bogotá (Acumulado 12 meses)





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

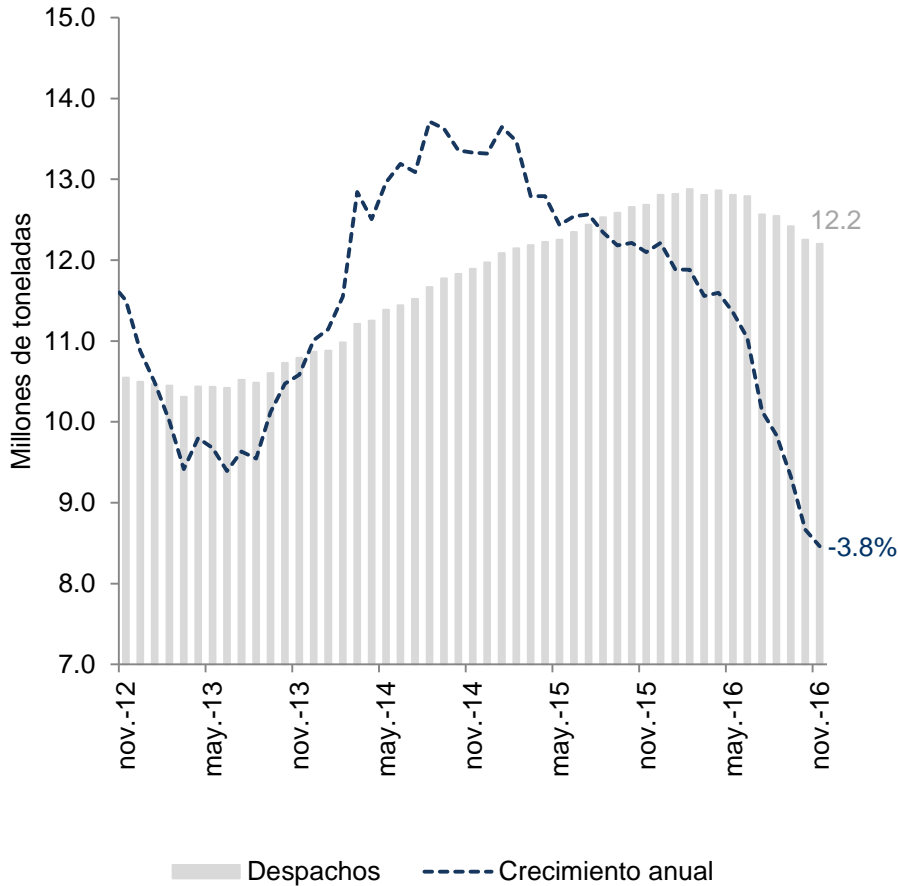


Fuente: DANE. Total 88 municipios.

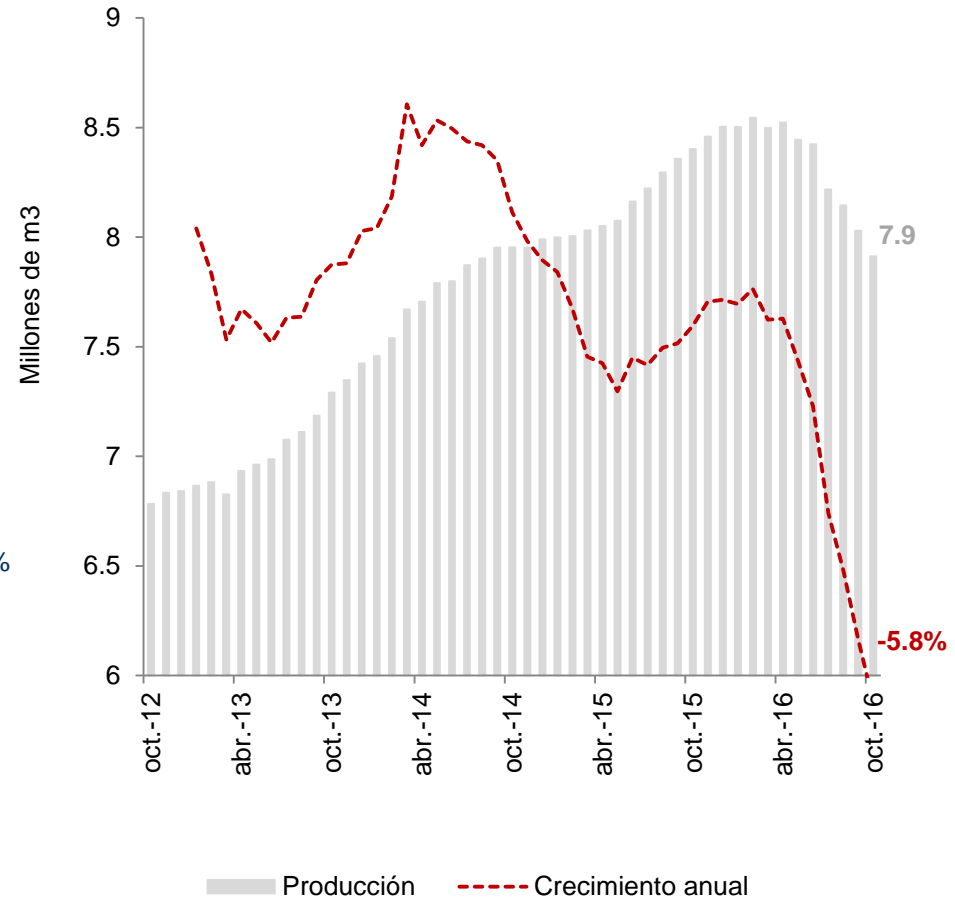


Indicadores líderes de construcción

Despachos de cemento gris (Acumulado 12 meses)



Producción de concreto premezclado (Acumulado 12 meses)





Mercado de vivienda

Sector de construcción

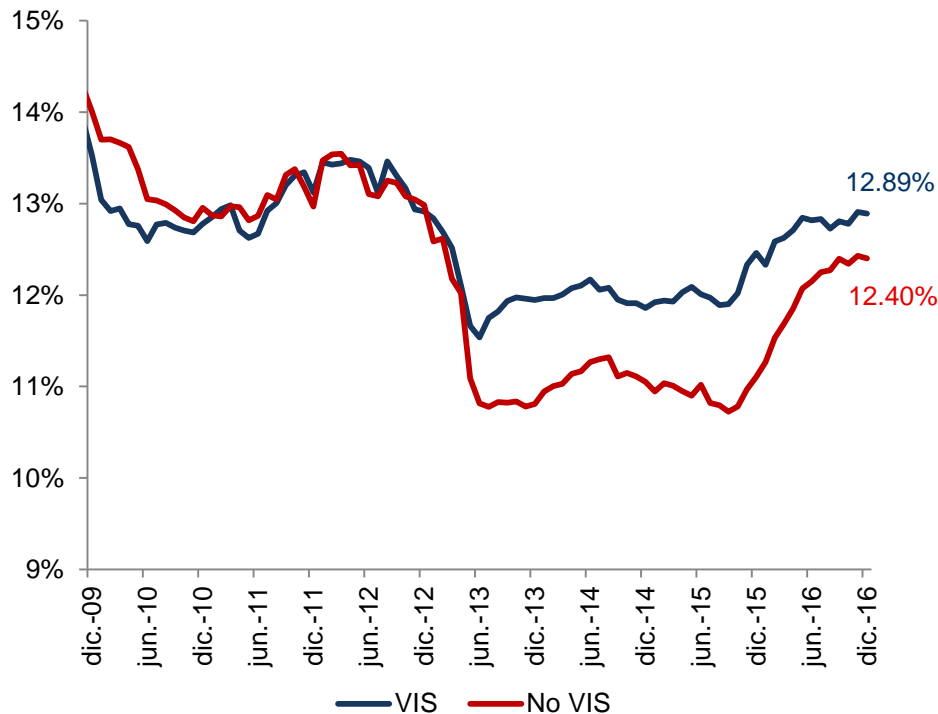
Financiamiento de vivienda

Balance 2016



- Las tasas de interés de colocación lograron estabilizarse después de los aumentos en el tipo de interés de intervención de política monetaria

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.

*El dato a diciembre corresponde a las dos primeras semanas

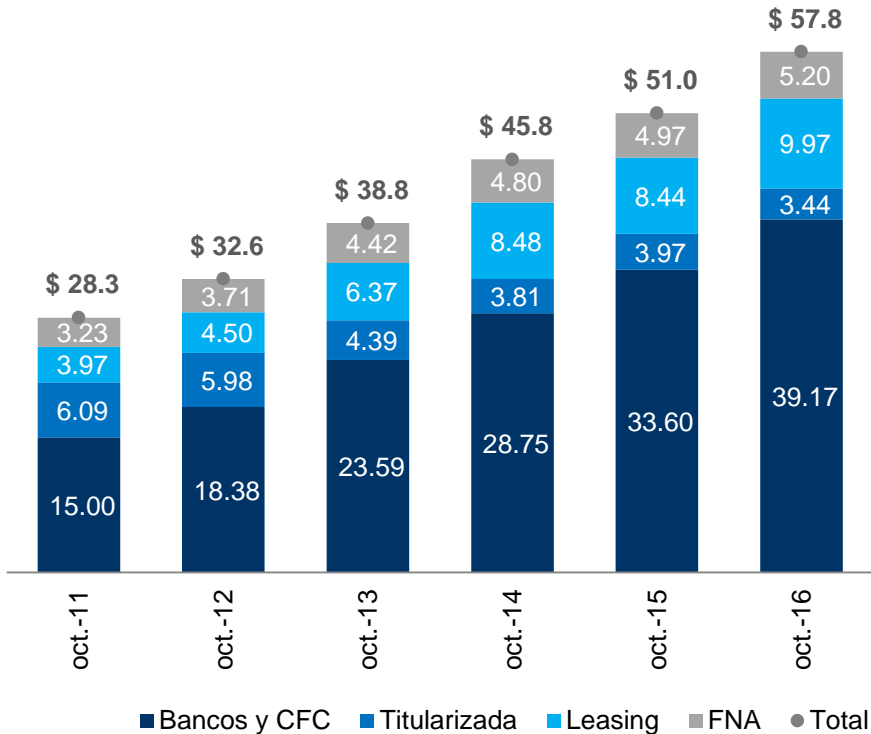


Financiación de Vivienda

La financiación mantuvo un crecimiento sobresaliente, aunque más moderado, explicado por el buen desempeño de las ventas en meses anteriores

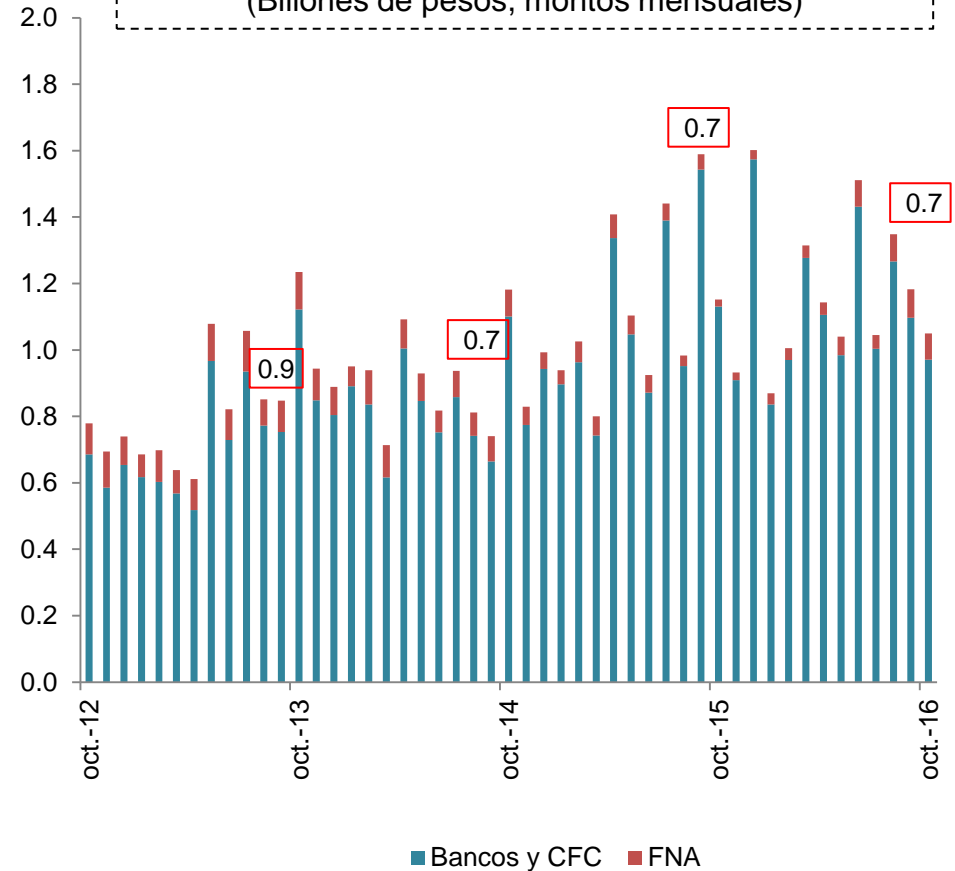
Saldo de la cartera de vivienda

(Billones de pesos)*



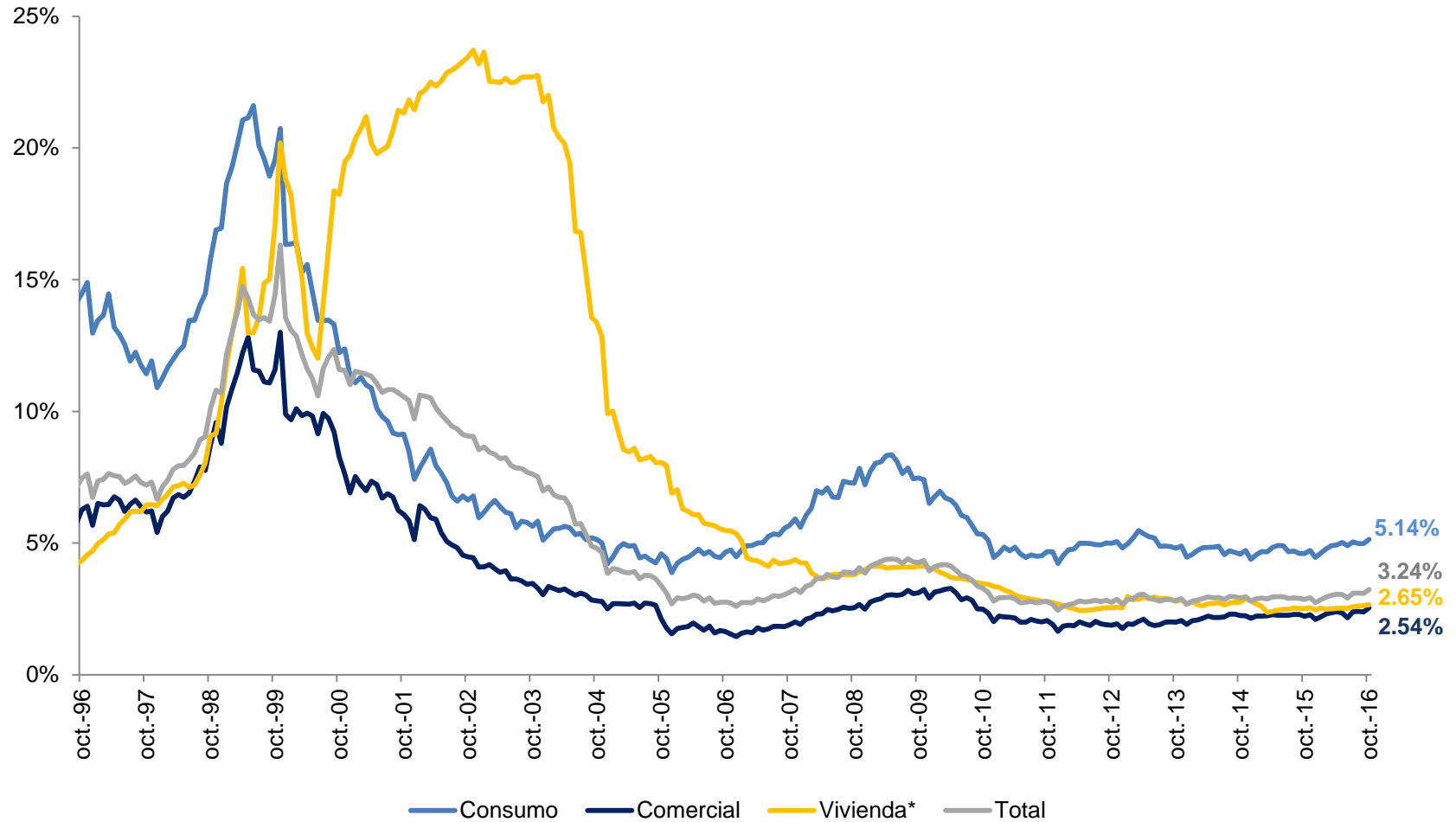
Desembolsos de crédito hipotecario

(Billones de pesos, montos mensuales)





Indicador de calidad cartera



Fuente: Superfinanciera, Cálculos Titularizadora Colombiana.

*Incluye titularizaciones. Se añade leasing habitacional a partir de enero de 2015.



Mercado de vivienda

Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

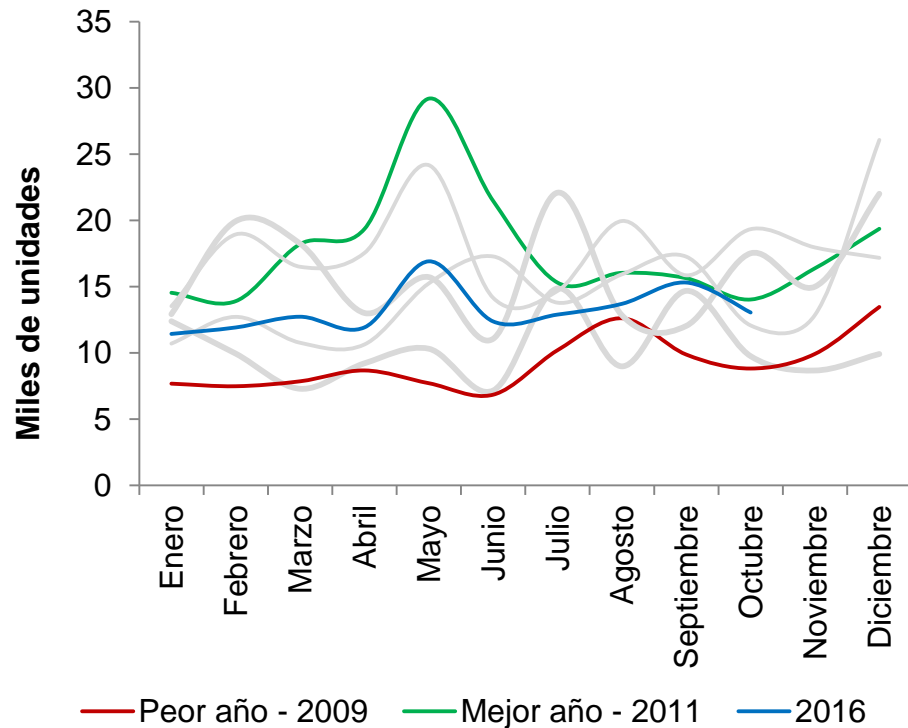
Balance 2016



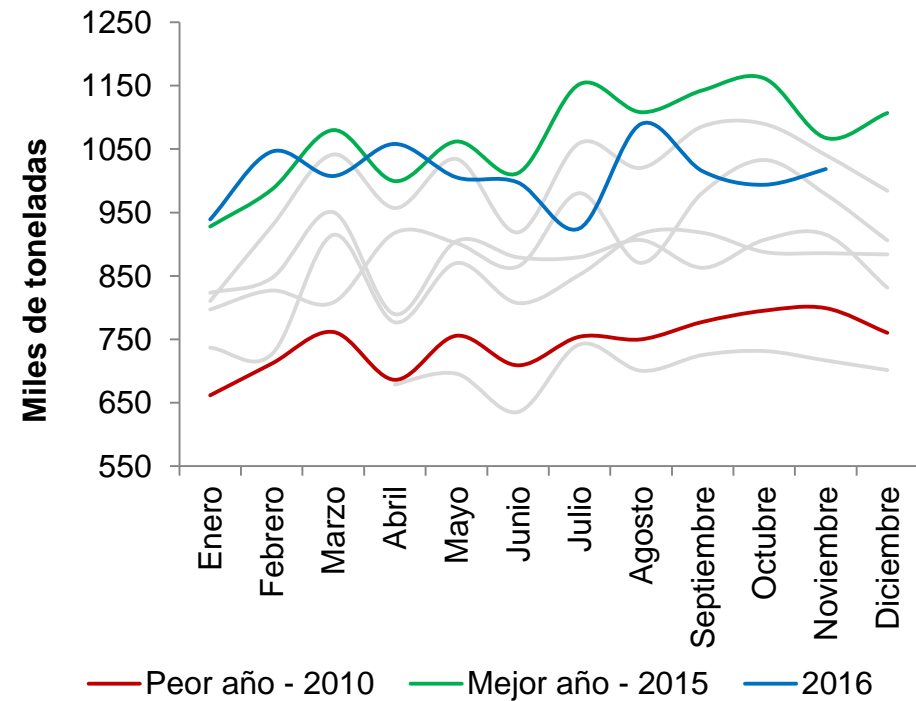
Construcción de vivienda

- La construcción de vivienda se moderó considerablemente en lo corrido de 2016

Unidades licenciadas (Miles de unidades)



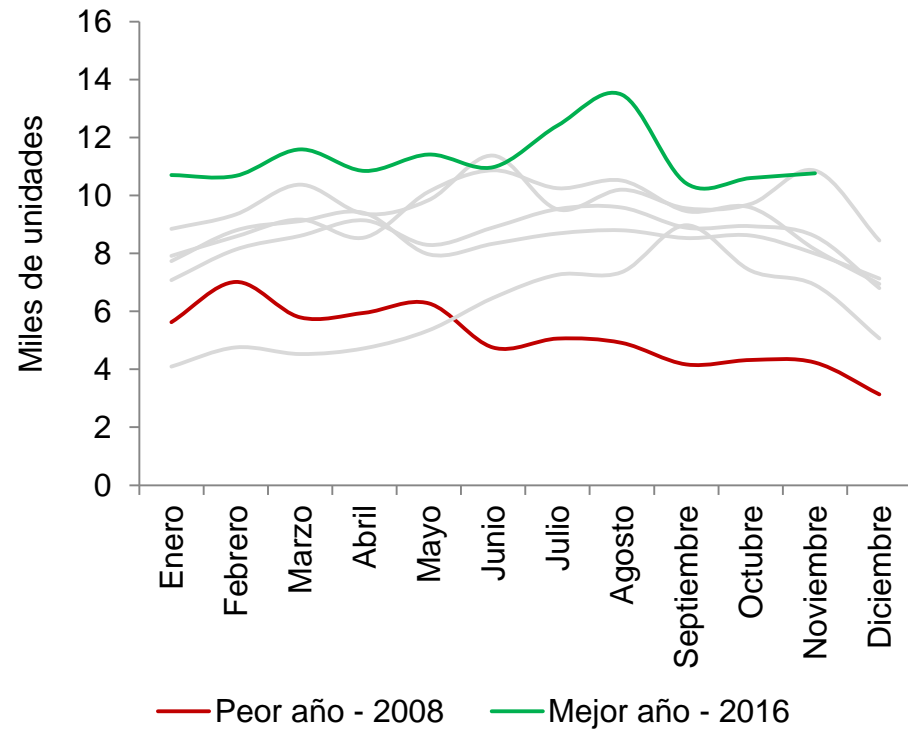
Despachos de cemento gris (Miles de toneladas)



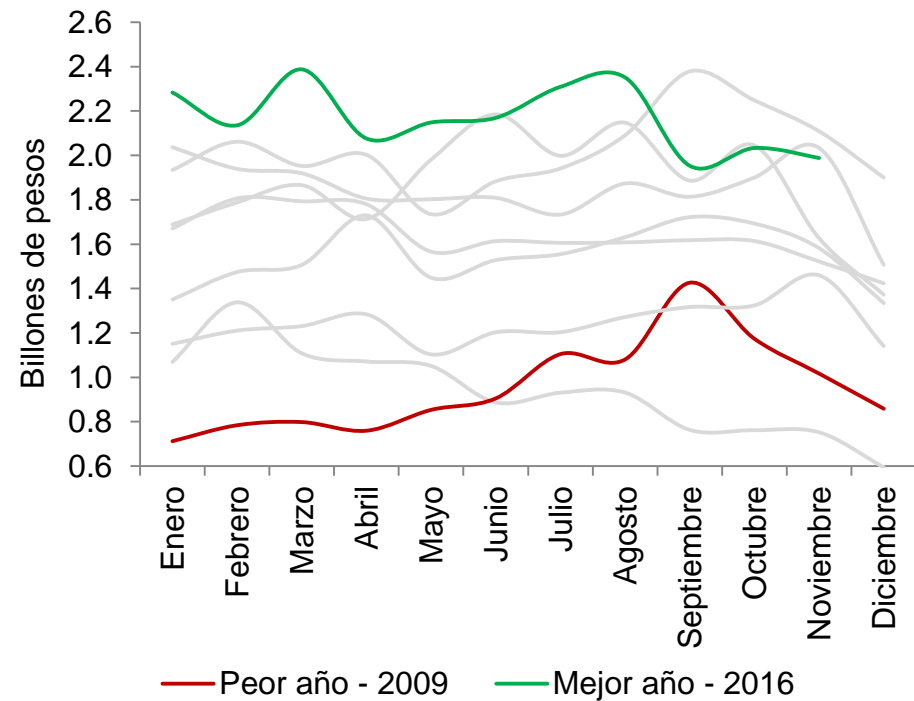


- Aun con un entorno económico menor favorable para los hogares, las ventas alcanzaron máximos históricos en 2016

Unidades vendidas
(Miles de unidades)



Valor de ventas
(Billones de pesos)

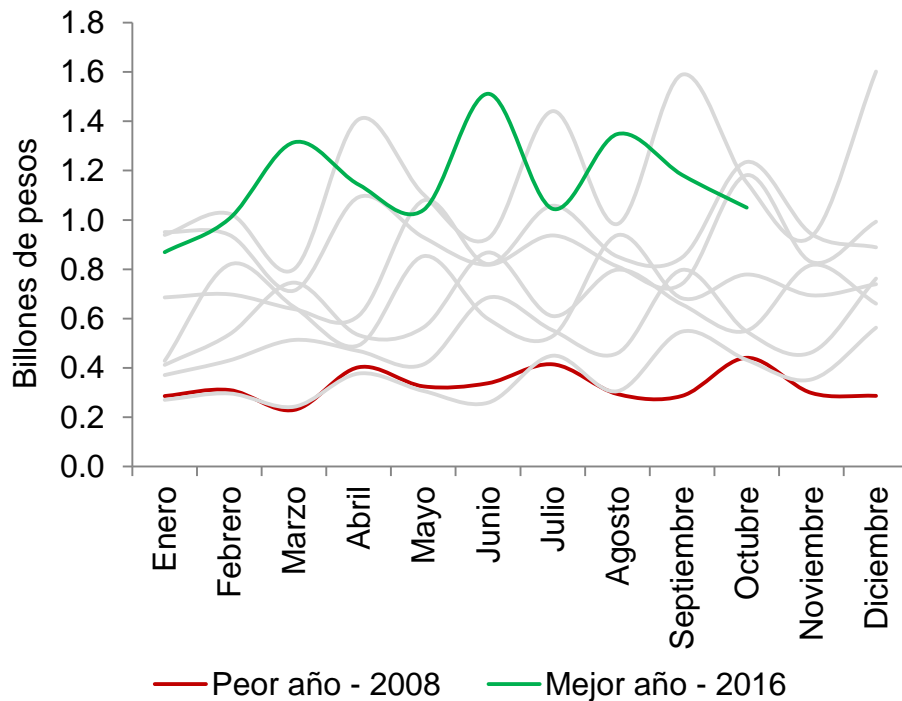




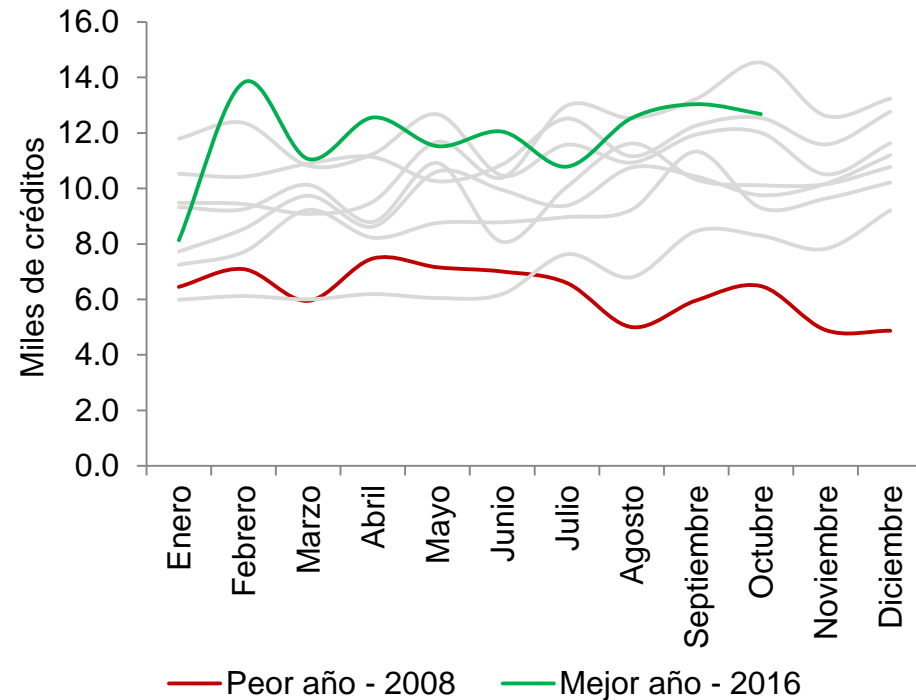
Financiación de vivienda

- La financiación de vivienda mantuvo su dinámica a pesar del contexto de mayores tasas de interés y menor ingreso disponible

Valor desembolsado
(Billones de pesos)

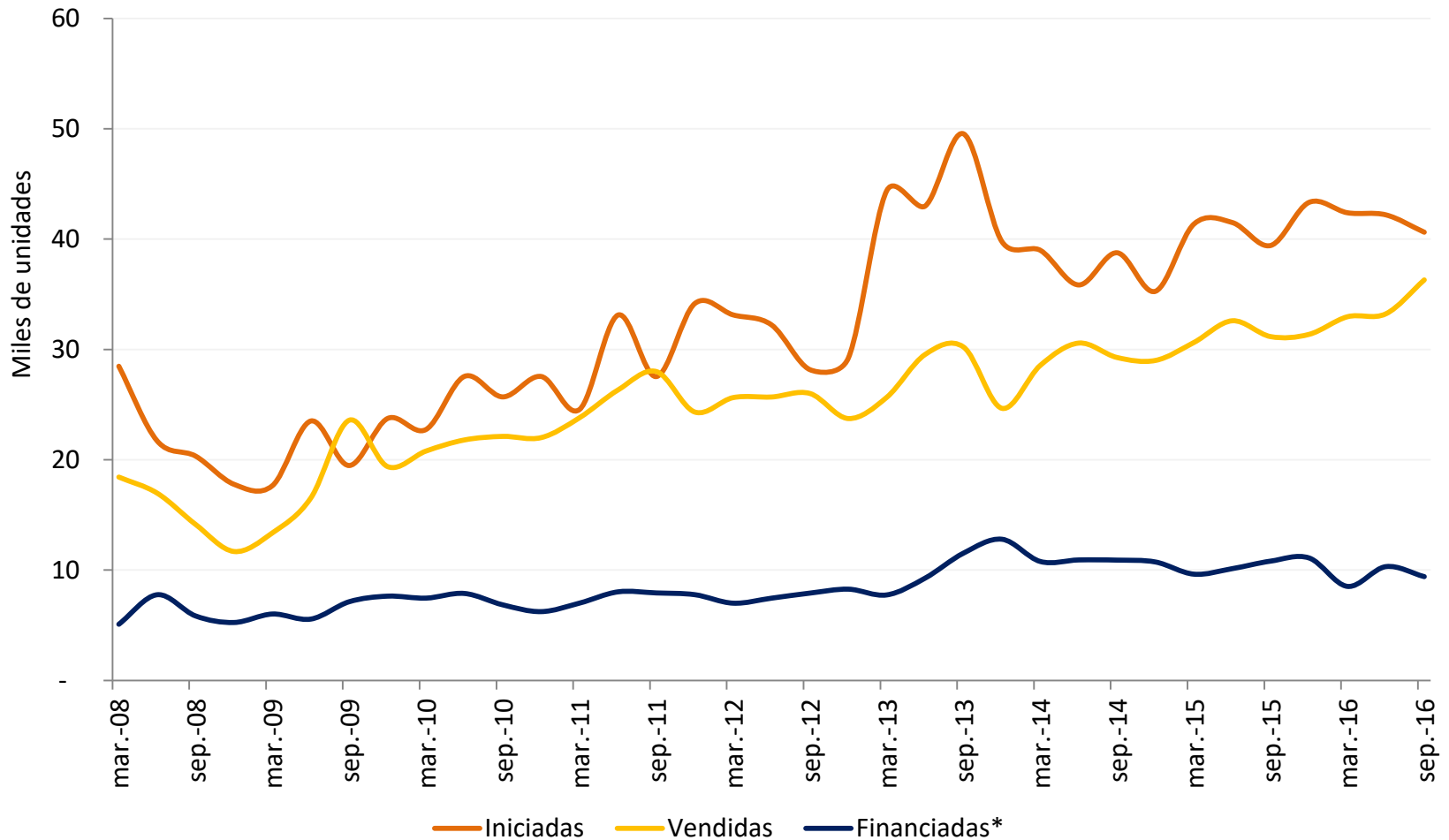


Número de desembolsos
(Miles de préstamos)





Evolución del mercado de vivienda nueva (Miles de unidades por trimestre)



Fuente: DANE, Galería Inmobiliaria y Asobancaria.

*Número de desembolsos para adquisición de vivienda nueva de los 8 bancos mayor participación de mercado.



- 2016 fue un buen año para las actividades de comercialización y financiación de vivienda
- El panorama de menor ingreso disponible y mayores tasas de interés no se reflejó en deterioros significativos del ritmo de actividad ni materialización del riesgo de crédito
- El repunte de las ventas en 2016 permitiría mantener la dinámica de financiación en 2017
- La Reforma Tributaria y la recuperación moderada que se proyecta en 2017 podrían implicar moderaciones en el crecimiento de la demanda por vivienda
- En este contexto es probable que la construcción y las ventas de vivienda crezcan a un menor ritmo durante 2017