



Titularizadora
COLOMBIANA

Sector Hipotecario

Mayo de 2017

Coyuntura macroeconómica

Mercado de vivienda

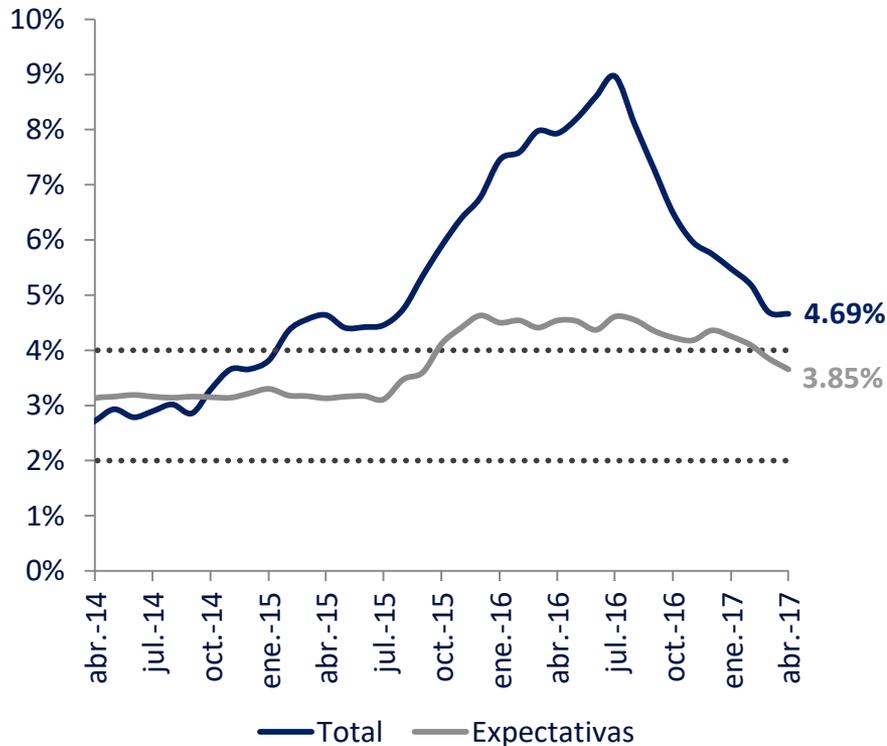
Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

Inflación

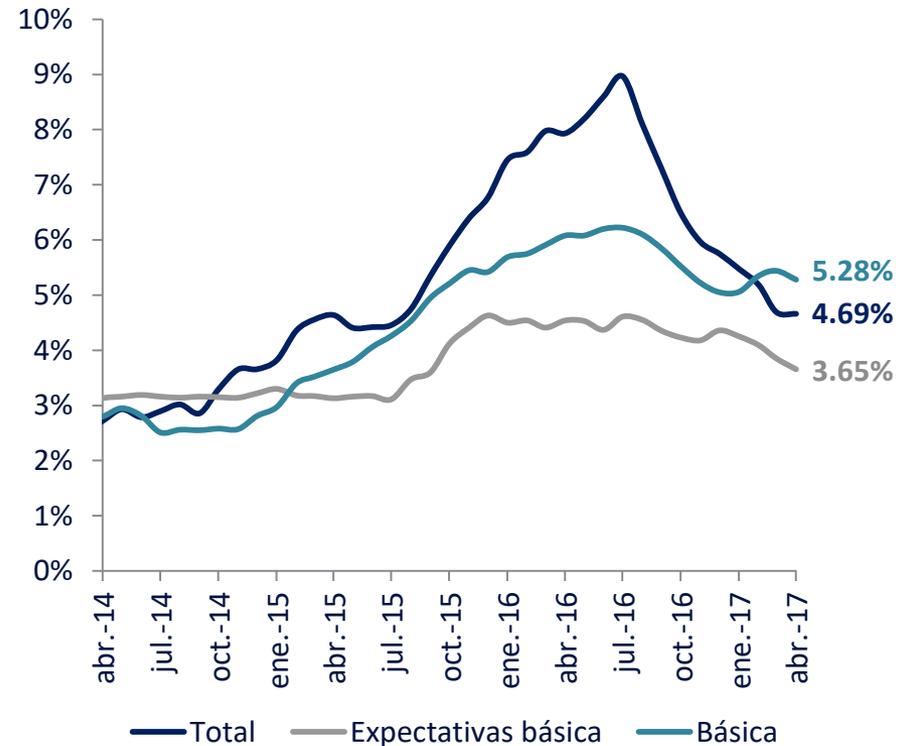
En los últimos dos meses la inflación ha caído más lentamente de lo esperado

Tasa de inflación anual
%



De hecho, la inflación básica (sin alimentos ni regulados) rebotó, alejándose de la expectativa

Tasa de inflación básica
%



Inflación

Esto ha afectado las expectativas que venía manejando el mercado sobre el cierre de año

Expectativa de inflación a dic-17

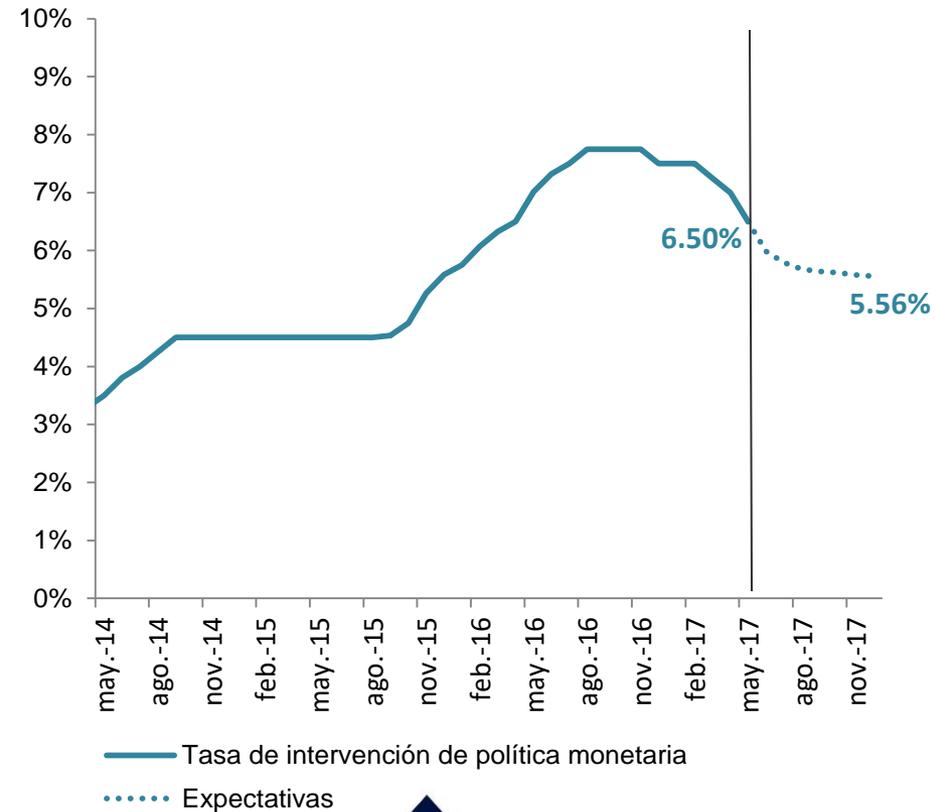
%



Y podría frenar futuros recortes en la tasa de interés de intervención

Tasa de interés de intervención

%



— Tasa de intervención de política monetaria

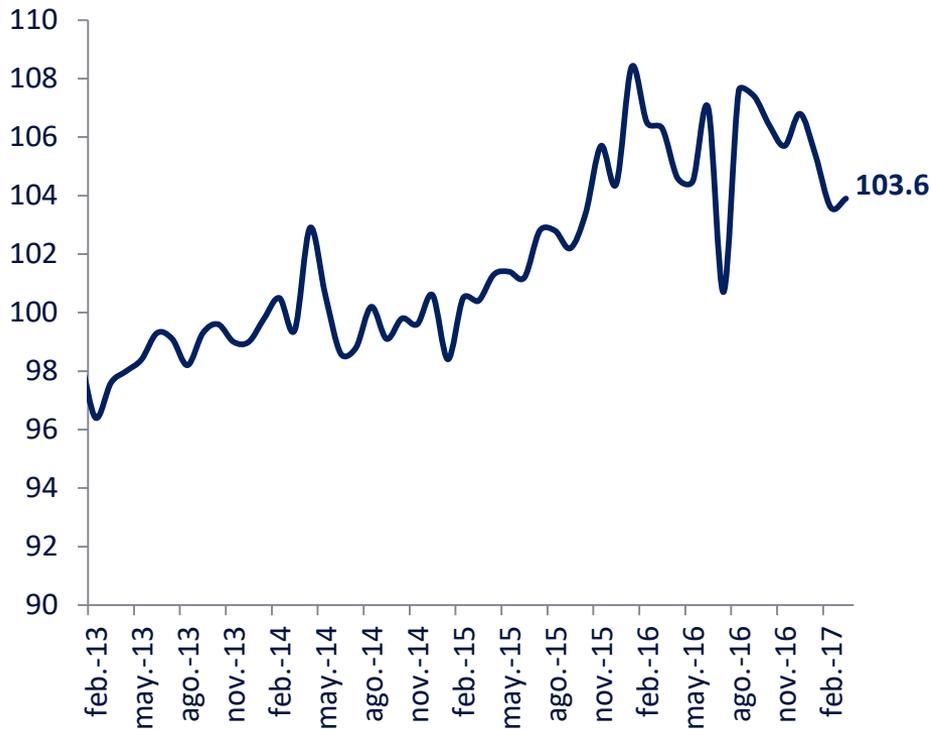
..... Expectativas

Actividad económica

Lo que no luce favorable en un contexto en el que la actividad económica se recupera muy lentamente

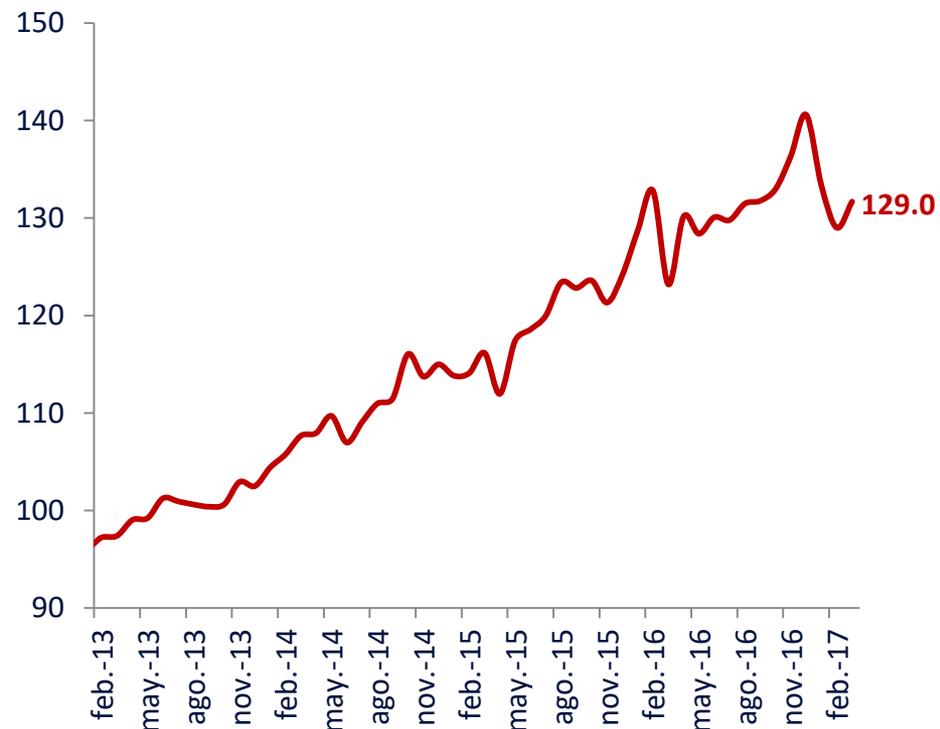
Índice de producción real de la industria

2014=100, serie desestacionalizada



Índice de ventas de comercio al por menor

2013=100, serie desestacionalizada



Coyuntura macroeconómica

Mercado de vivienda

Sector de construcción

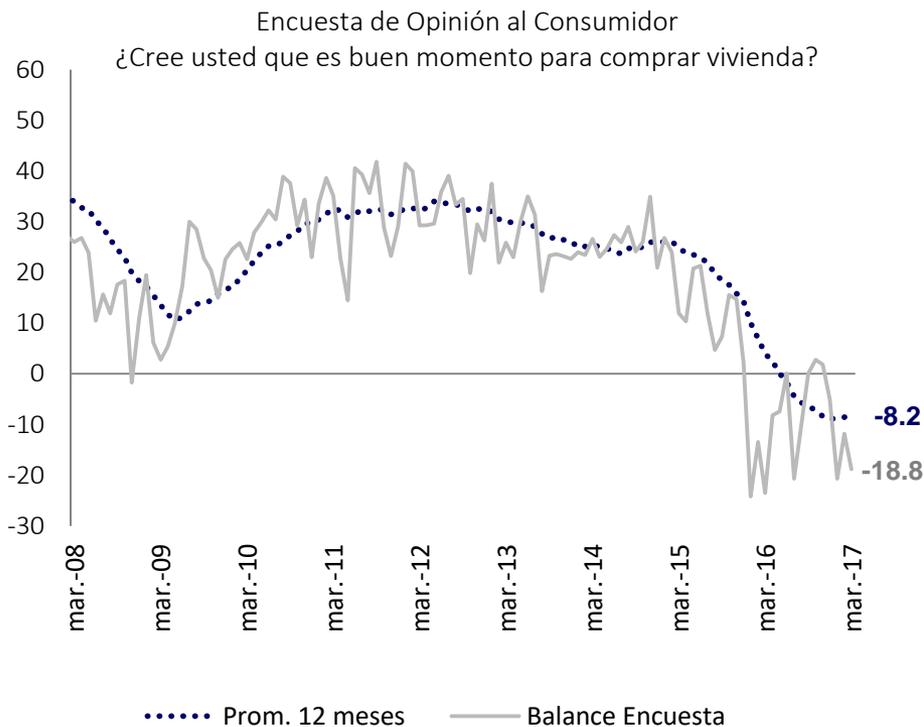
Financiamiento de vivienda

Demanda

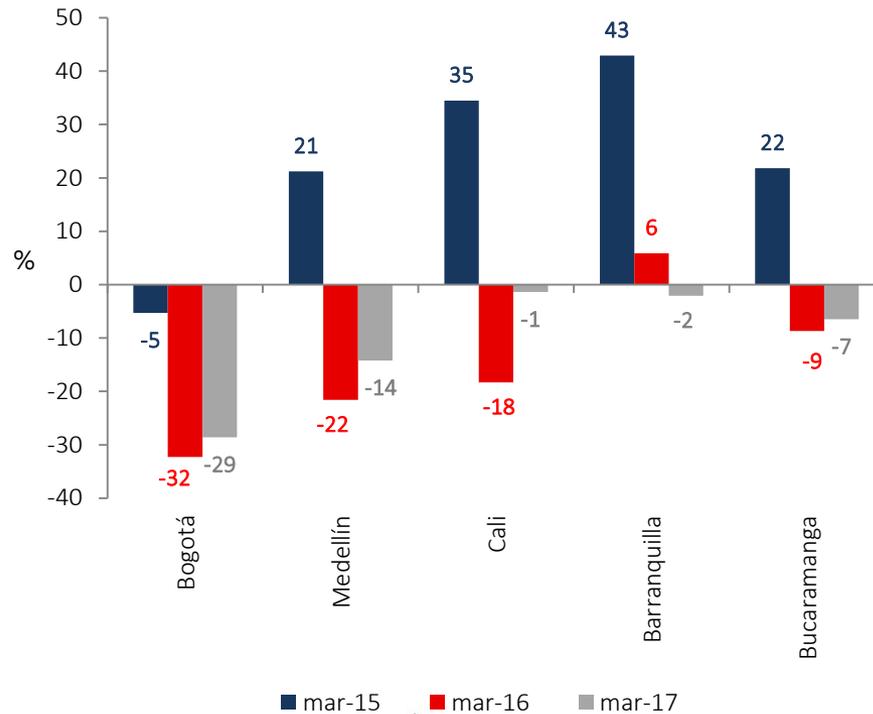
La disposición de compra de los hogares se mantiene en terreno negativo

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

Total 5 ciudades



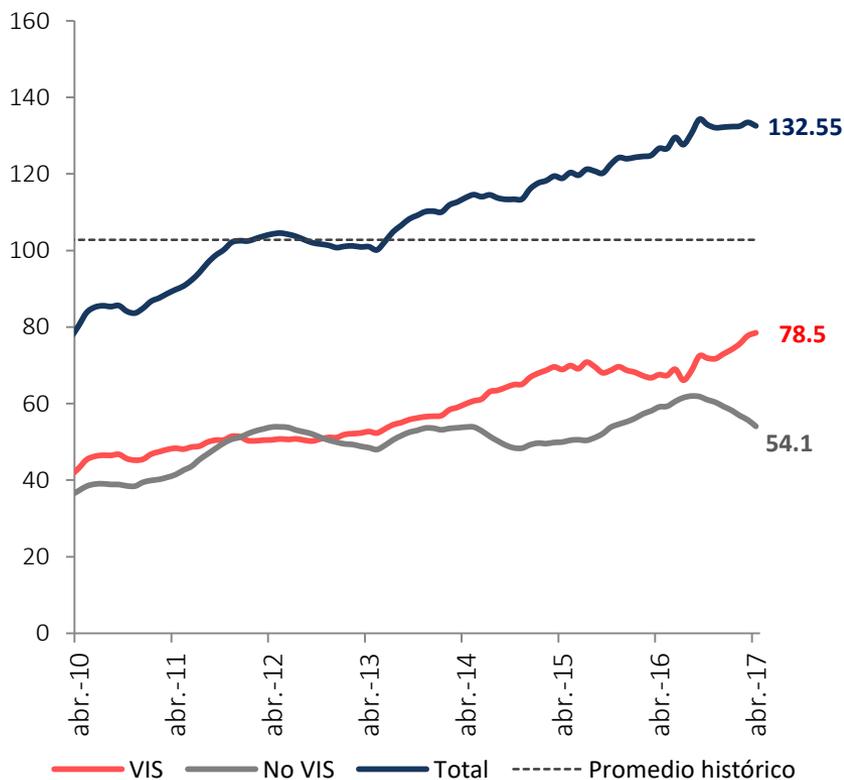
Desagregación por ciudad



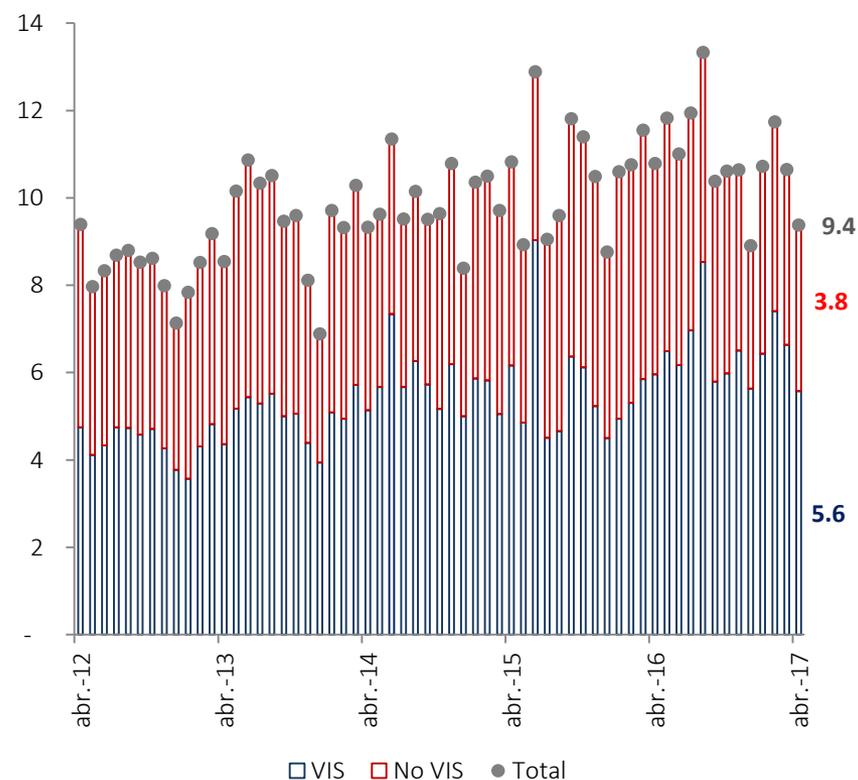
Ventas

Mientras las unidades vendidas siguen moderando su crecimiento hacia el 2% anual

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



Unidades Vendidas
(Mensual, Miles de Unidades)



Fuente: Galería Inmobiliaria.

Ventas Vivienda VIS (Ac. 12 meses, Miles de Unidades)

Ciudad	Enero - Abril 2017			Enero - Abril 2016			Var %		
	Un	Millones	M2 (*)	Un	Millones	M2 (*)	Un	Millones	M2 (*)
Bogotá	4.584	\$ 419.621	223.668	3.606	\$ 326.777	172.323	27,1%	28,4%	29,8%
Mun. Aledaños Bogotá	5.705	\$ 528.047	315.311	6.340	\$ 538.326	352.272	-10,0%	-1,9%	-10,5%
Total Bogotá y Mpios Aledaños	10.289	\$ 947.668	538.979	9.946	\$ 865.103	524.595	3,4%	9,5%	2,7%
Medellin	3.922	\$ 380.678	198.970	3.827	\$ 338.348	192.605	2,5%	12,5%	3,3%
Cali	4.224	\$ 361.046	248.106	3.751	\$ 278.351	218.195	12,6%	29,7%	13,7%
Bucaramanga**	913	\$ 91.463	40.276	540	\$ 50.711	29.309	69,1%	80,4%	37,4%
Barranquilla	4.650	\$ 376.539	234.852	1.145	\$ 87.968	63.994	306,1%	328,0%	267,0%
Cartagena	1.252	\$ 111.157	68.303	1.709	\$ 159.672	94.642	-26,7%	-30,4%	-27,8%
Santa Marta	382	\$ 34.524	22.756	376	\$ 22.405	18.091	1,6%	54,1%	25,8%
Villavicencio	414	\$ 29.749	14.027	769	\$ 66.815	42.746	-46,2%	-55,5%	-67,2%
Campestre	398	\$ 39.726	21.433	658	\$ 61.589	35.233	-39,5%	-35,5%	-39,2%
Armenia	752	\$ 64.772	36.606	1.124	\$ 84.149	55.455	-33,1%	-23,0%	-34,0%
Pereira	899	\$ 85.615	51.504	1.307	\$ 88.292	64.937	-31,2%	-3,0%	-20,7%
Manizales	390	\$ 40.250	20.803	162	\$ 14.994	8.929	140,7%	168,4%	133,0%
Total	28.485	\$ 2.563.187	1.496.615	25.314	2.118.395	1.348.732	12,5%	21,0%	11,0%

(*) Excluye el área de lotes
Medellin Excluye zona Campestre

Ventas

Ventas Vivienda No VIS (Ac. 12 meses, Miles de Unidades)

Ciudad	Enero - Abril 2017			Enero - Abril 2016			Var %		
	Un	Millones	M2 (*)	Un	Millones	M2 (*)	Un	Millones	M2 (*)
Bogotá	3.835	\$ 1.532.145	277.428	4.464	\$ 1.784.519	341.947	-14,1%	-14,1%	-18,9%
Mun. Aledaños Bogotá	2.059	\$ 628.295	181.592	2.228	\$ 638.509	193.327	-7,6%	-1,6%	-6,1%
Total Bogotá y Mpios Aledaños	5.894	\$ 2.160.440	459.020	6.692	\$ 2.423.028	535.274	-11,9%	-10,8%	-14,2%
Medellín	4.166	\$ 1.213.875	318.917	6.773	\$ 1.742.498	518.153	-38,5%	-30,3%	-38,5%
Cali	1.728	\$ 624.512	184.739	2.057	\$ 647.743	214.374	-16,0%	-3,6%	-13,8%
Bucaramanga**	846	\$ 205.894	55.904	1.592	\$ 349.983	98.893	-46,9%	-41,2%	-43,5%
Barranquilla	1.291	\$ 401.497	115.084	1.770	\$ 540.284	160.487	-27,1%	-25,7%	-28,3%
Cartagena	1.471	\$ 641.842	129.122	1.638	\$ 628.837	156.435	-10,2%	2,1%	-17,5%
Santa Marta	755	\$ 273.843	69.156	618	\$ 198.680	58.563	22,2%	37,8%	18,1%
Villavicencio	284	\$ 91.137	26.665	504	\$ 107.817	44.588	-43,7%	-15,5%	-40,2%
Campestre	770	\$ 190.409	64.128	654	\$ 133.603	55.999	17,7%	42,5%	14,5%
Armenia	597	\$ 132.906	49.769	917	\$ 190.302	80.106	-34,9%	-30,2%	-37,9%
Pereira	624	\$ 121.421	46.372	829	\$ 149.069	63.789	-24,7%	-18,5%	-27,3%
Manizales	463	\$ 115.566	34.818	611	\$ 120.732	44.557	-24,2%	-4,3%	-21,9%
Total	18.889	\$ 6.173.343	1.553.694	24.655	7.232.577	2.031.218	-23,4%	-14,6%	-23,5%

(*) Excluye el área de lotes

Medellín Excluye zona Campestre

**Excluye proyectos Abortados

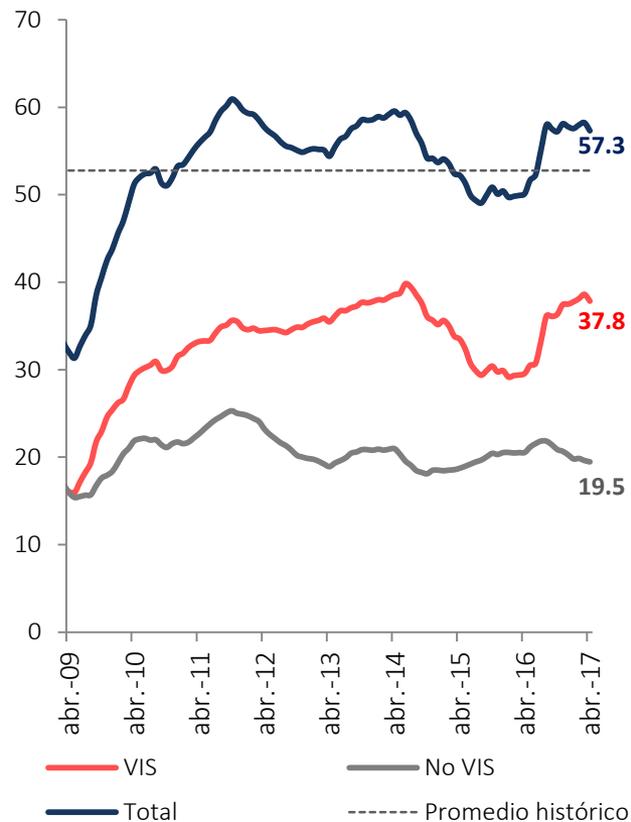
Ventas

Unidades Vendidas (Ac. 12 meses; Miles)

Bogotá*

Medellín

Cali



Fuente: Galería Inmobiliaria.

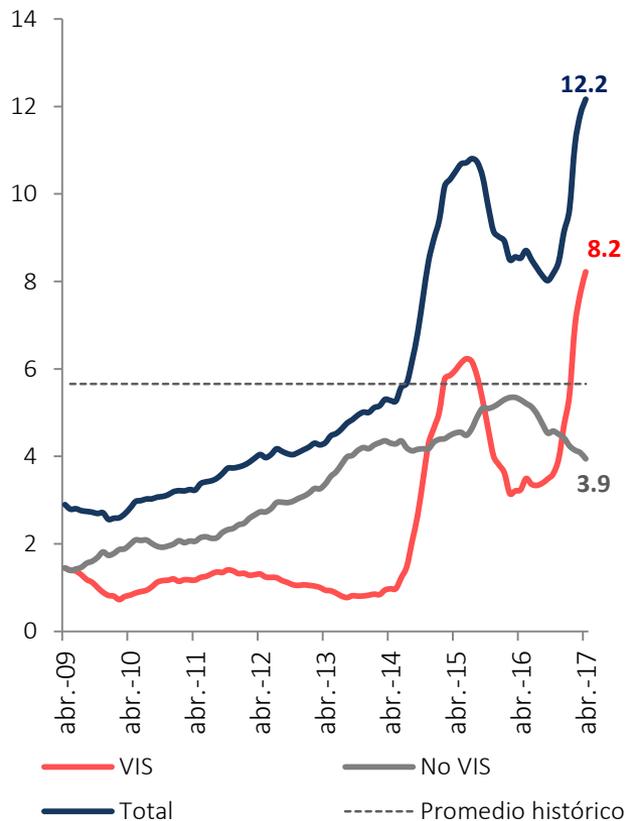
*Incluye municipios aledaños.

Ventas

Unidades Vendidas

(Ac. 12 meses; Miles)

Barranquilla



Cartagena

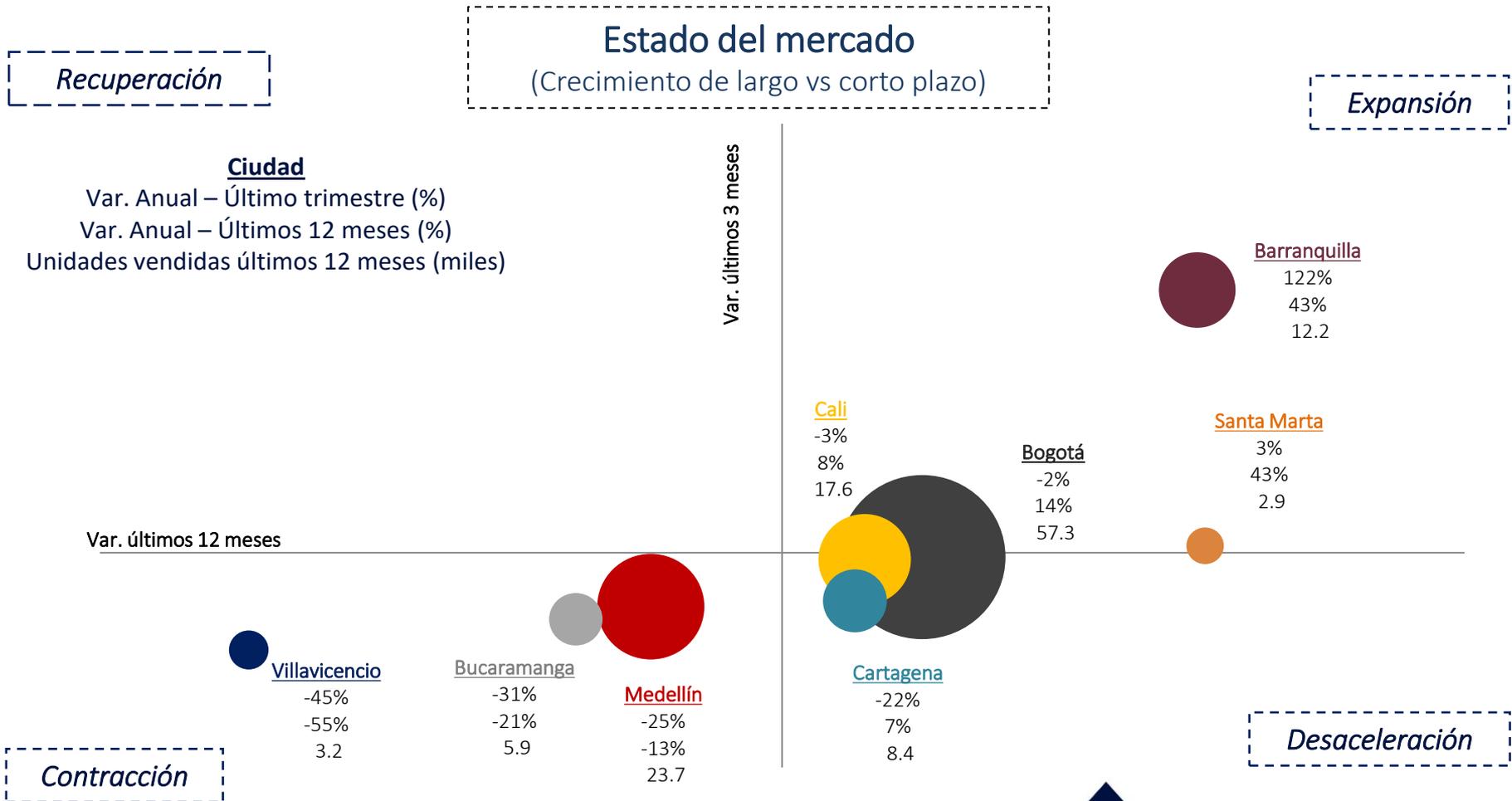


Bucaramanga



Ventas

Bogotá continúa desacelerándose y la mayor parte del resto del mercado se encuentra en fase de desaceleración.



Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – abril 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	8,738	1148.3%	351	-78.8%	9,089	285.3%	60	-92.6%	2,318	2.0%	31	-97.3%
60 - Tope Vis	11,948	19.5%	16,799	-2.4%	28,747	5.6%	10,053	0.9%	9,984	21.4%	2,109	23.8%
Interes Social	20,686	93.3%	17,150	-9.1%	37,836	27.9%	10,113	-6.2%	12,302	17.2%	2,140	-24.7%
Hasta 250	2,590	-12.6%	2,856	-22.3%	5,446	-18.0%	6,201	-12.0%	2,173	-17.8%	2,443	-10.2%
250 - 300	2,903	-15.7%	873	-20.3%	3,776	-16.8%	2,885	-31.5%	1,019	-22.1%	464	-57.4%
300 - 400	3,592	20.0%	1,114	14.6%	4,706	18.7%	2,510	-17.1%	877	19.5%	453	9.2%
400 - 600	2,940	9.9%	499	63.6%	3,439	15.4%	1,118	-29.2%	676	19.6%	282	9.7%
600 - 800	825	2.7%	169	-48.9%	994	-12.3%	544	46.6%	290	40.1%	43	-50.0%
Mayor a 800	888	-5.3%	223	-35.4%	1,111	-13.4%	334	-12.3%	260	-5.1%	34	70.0%
Diferente a Interés Social	13,738	-0.6%	5,734	-14.7%	19,472	-5.2%	13,592	-18.2%	5,295	-7.6%	3,719	-19.0%
Total Ciudad	34,424	40.4%	22,884	-10.6%	57,308	14.3%	23,705	-13.5%	17,597	8.5%	5,859	-21.2%

Ventas

Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – abril 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	2,944	205.7%	169	-59.8%	164	-35.9%	254	-92.6%	22	-89.2%	15,051	26.7%
60 - Tope Vis	5,276	131.9%	4,323	19.5%	916	169.4%	1,674	-28.2%	1,201	-33.1%	64,283	11.9%
Interes Social	8,220	153.9%	4,492	11.2%	1,080	81.2%	1,928	-66.7%	1,223	-38.8%	79,334	14.4%
Hasta 250	1,734	-20.2%	1,343	30.4%	631	15.4%	841	21.7%	1,205	-33.4%	22,017	-13.0%
250 - 300	764	-25.8%	317	-37.8%	221	18.2%	284	18.3%	186	23.2%	9,916	-25.3%
300 - 400	659	-30.3%	841	-9.8%	285	38.3%	34	-83.5%	236	31.1%	10,601	-0.1%
400 - 600	455	-32.8%	802	2.8%	399	29.5%	57	-39.4%	87	-52.5%	7,315	-1.5%
600 - 800	163	-25.2%	273	40.0%	117	91.8%	43	-47.6%	17	88.9%	2,484	5.1%
Mayor a 800	169	-32.4%	354	0.6%	129	41.8%	29	314.3%	29	38.1%	2,449	-8.6%
Diferente a Interés Social	3,944	-25.5%	3,930	3.4%	1,782	27.3%	1,288	-2.4%	1,760	-25.2%	54,782	-11.1%
Total Ciudad	12,164	42.6%	8,422	7.5%	2,862	43.4%	3,216	-54.7%	2,983	-31.4%	134,116	2.4%

Oferta de Vivienda (Abril 2017)

Ciudad	A Abril 2017			A Abril 2016			Var % Anual		
	Nº Proyectos	Nº Unidades	M2 (*)	Nº Proyectos	Nº Unidades	M2 (*)	Proy	Un	M2 (*)
Bogotá	584	16.445	1.207.475	615	15.638	1.116.246	-5,0%	5,2%	8,2%
Mun. Aledaños Bogotá	322	10.301	819.083	332	10.179	901.645	-3,0%	1,2%	-9,2%
Total Bogotá y Mpios Aledaño	906	26.746	2.026.558	947	25.817	2.017.892	-4,3%	3,6%	0,4%
Medellin	440	21.645	1.606.652	467	23.062	1.723.183	-5,8%	-6,1%	-6,8%
Cali	252	9.676	769.732	230	8.257	644.691	9,6%	17,2%	19,4%
Bucaramanga**	223	8.517	601.913	221	8.591	612.707	0,9%	-0,9%	-1,8%
Barranquilla	293	9.504	795.165	266	7.794	711.456	10,2%	21,9%	11,8%
Cartagena	206	7.818	654.254	162	7.210	608.754	27,2%	8,4%	7,5%
Santa Marta	107	2.995	308.049	101	3.182	324.893	5,9%	-5,9%	-5,2%
Villavicencio	147	7.071	333.031	139	3.915	325.339	5,8%	80,6%	2,4%
Campestre	145	5.064	442.939	140	5.396	470.660	3,6%	-6,2%	-5,9%
Armenia	109	3.568	250.859	94	3.475	251.916	16,0%	2,7%	-0,4%
Pereira	107	2.800	207.085	78	3.235	219.729	37,2%	-13,4%	-5,8%
Manizales	79	1.610	104.076	58	1.435	100.718	36,2%	12,2%	3,3%
Total	3.014	107.014	8.100.314	2.903	101.369	8.011.936	3,8%	5,6%	1,1%

(*) Excluye el área de lotes

Medellin Excluye zona Campestre

Precios de vivienda



Fuente: Banco de la República.

Coyuntura macroeconómica

Mercado de vivienda

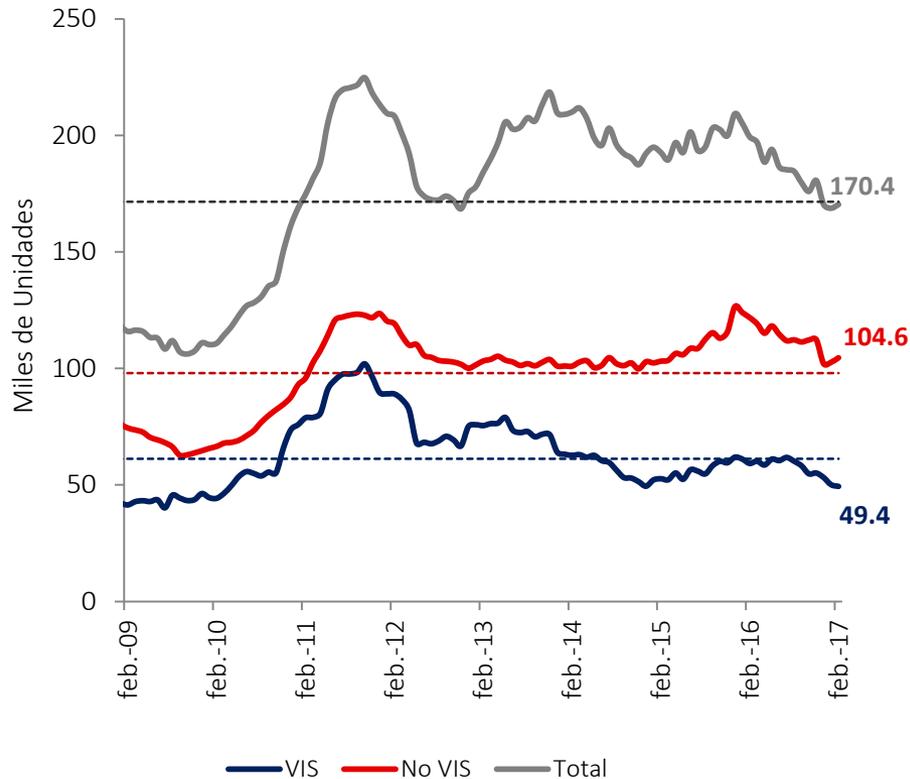
Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

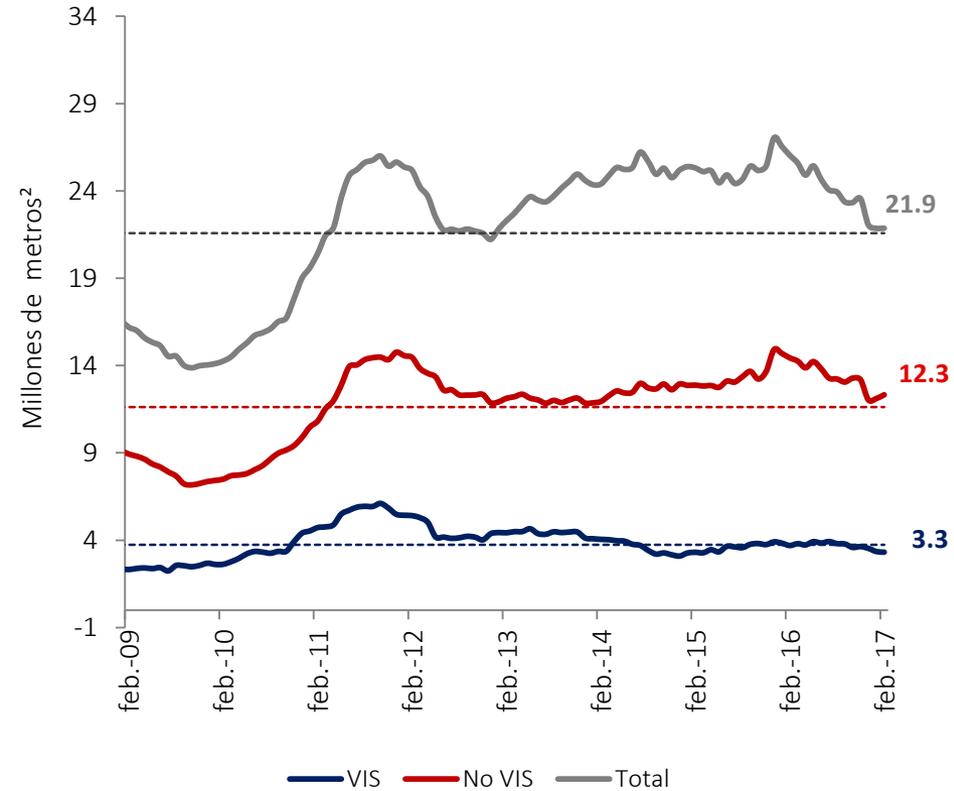
Licencias

Los licenciamientos de vivienda regresan a sus promedios históricos

Unidades licenciadas – Total nacional
(Acumulado 12 meses)



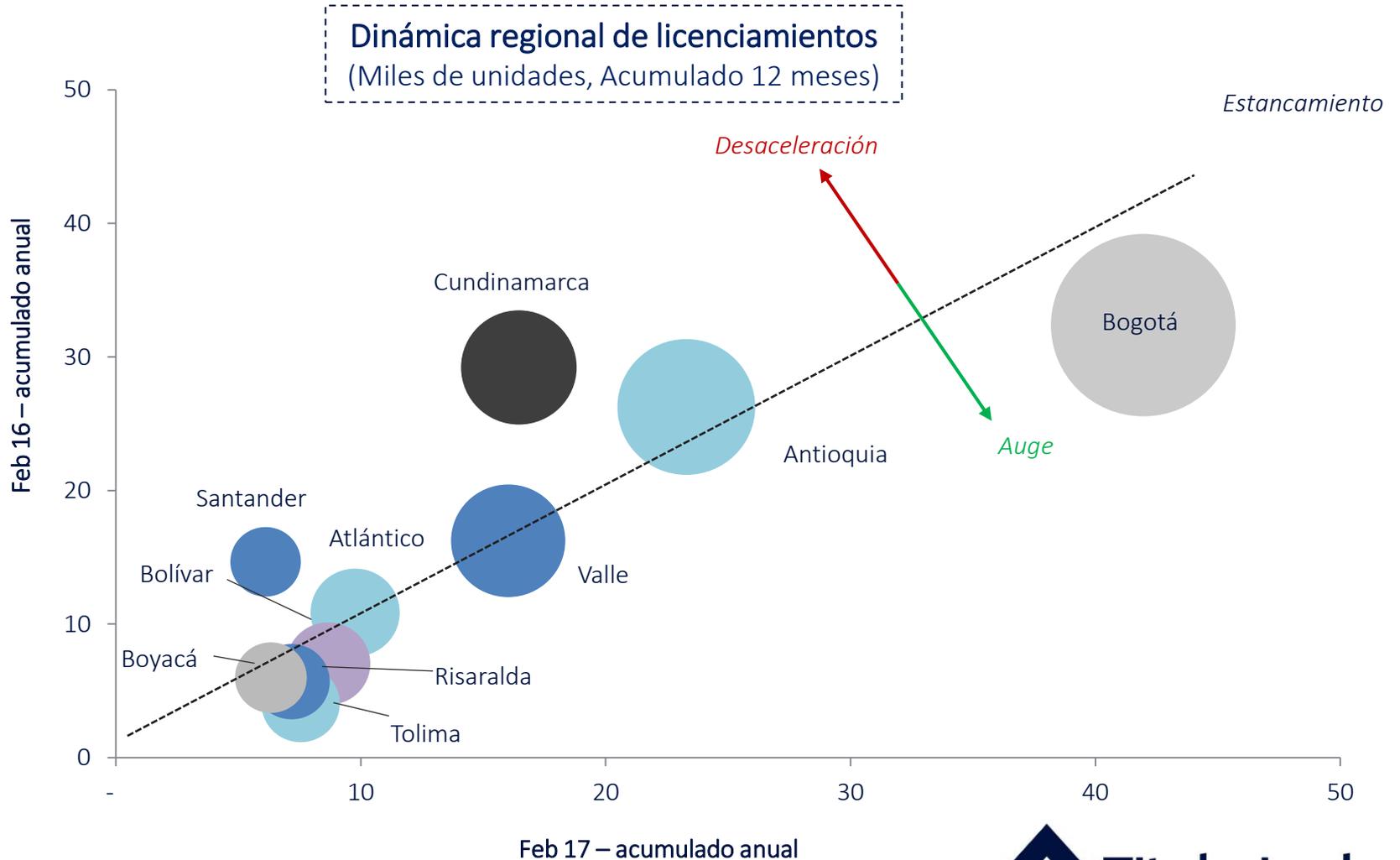
Área licenciada – Total nacional
(Acumulado 12 meses)



Fuente: DANE. Total 88 municipios.

Licencias

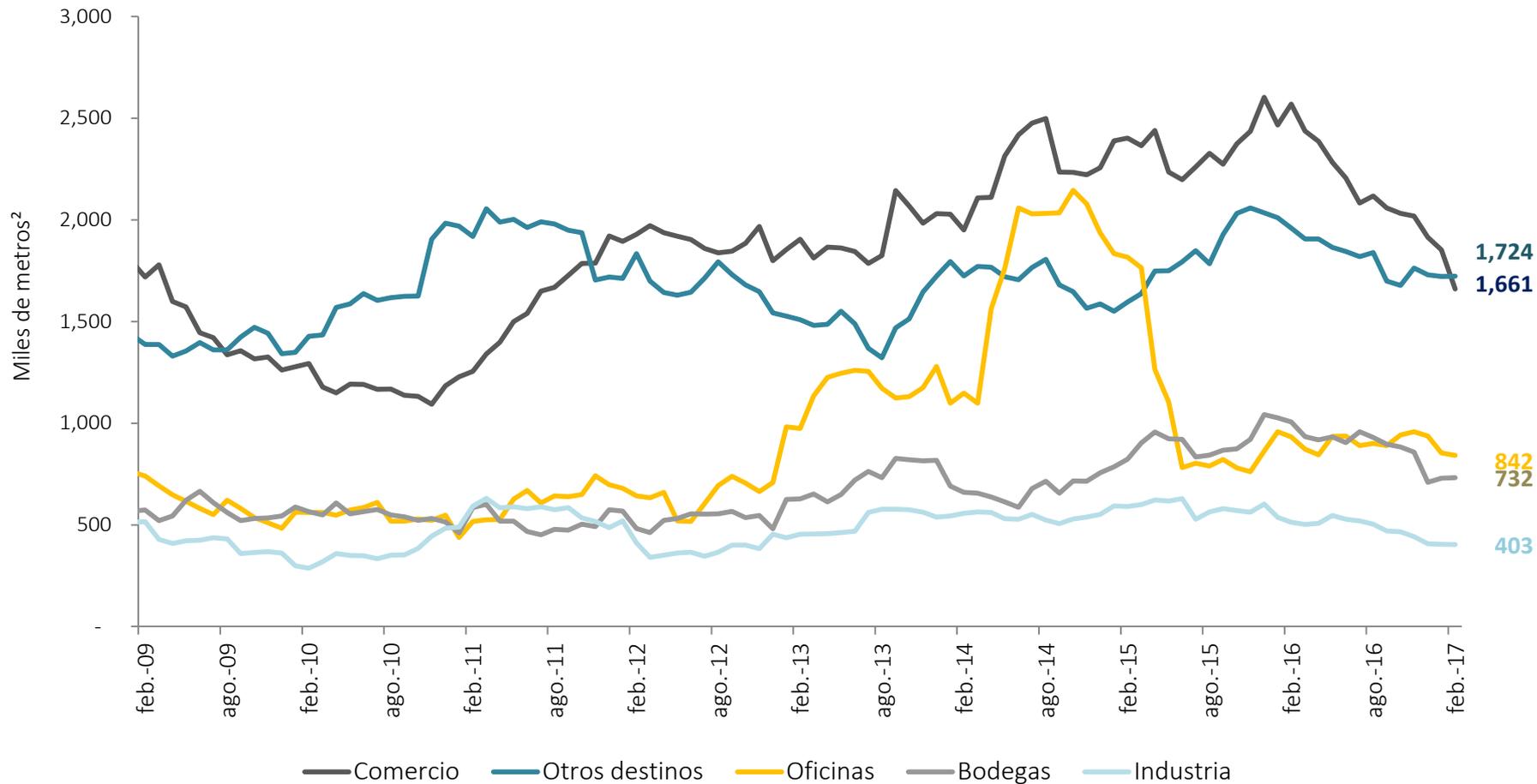
El incremento en los licenciameintos de Bogotá se compensan con las reducciones de Cundinamarca y Santander



Fuente: DANE. Total 88 municipios.

Licencias

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



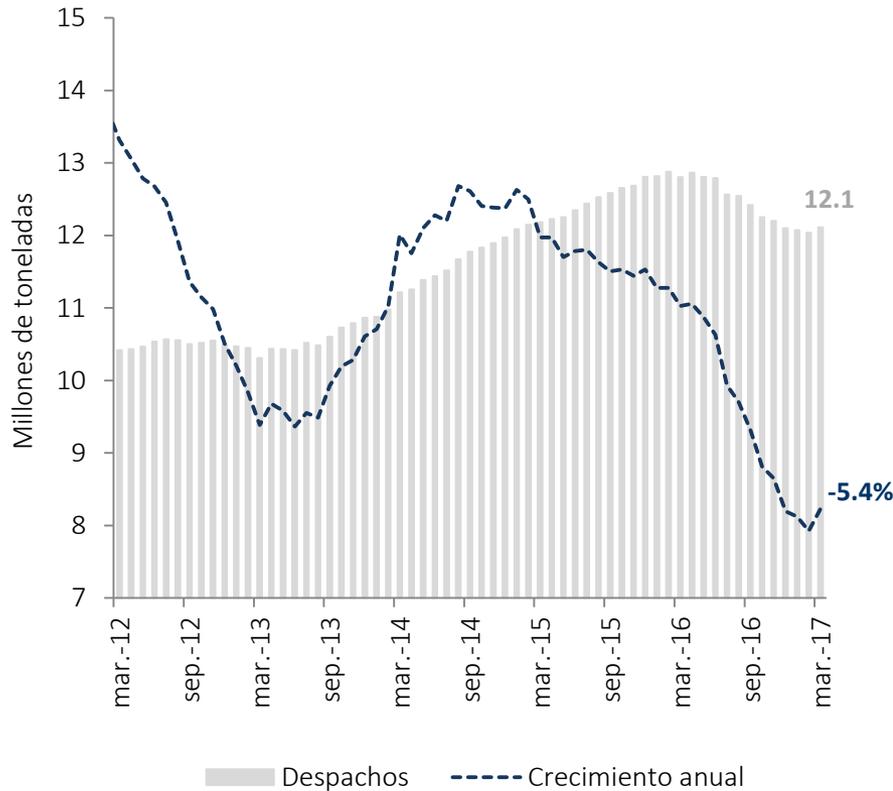
Fuente: DANE. Total 88 municipios.

Indicadores líderes de construcción

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

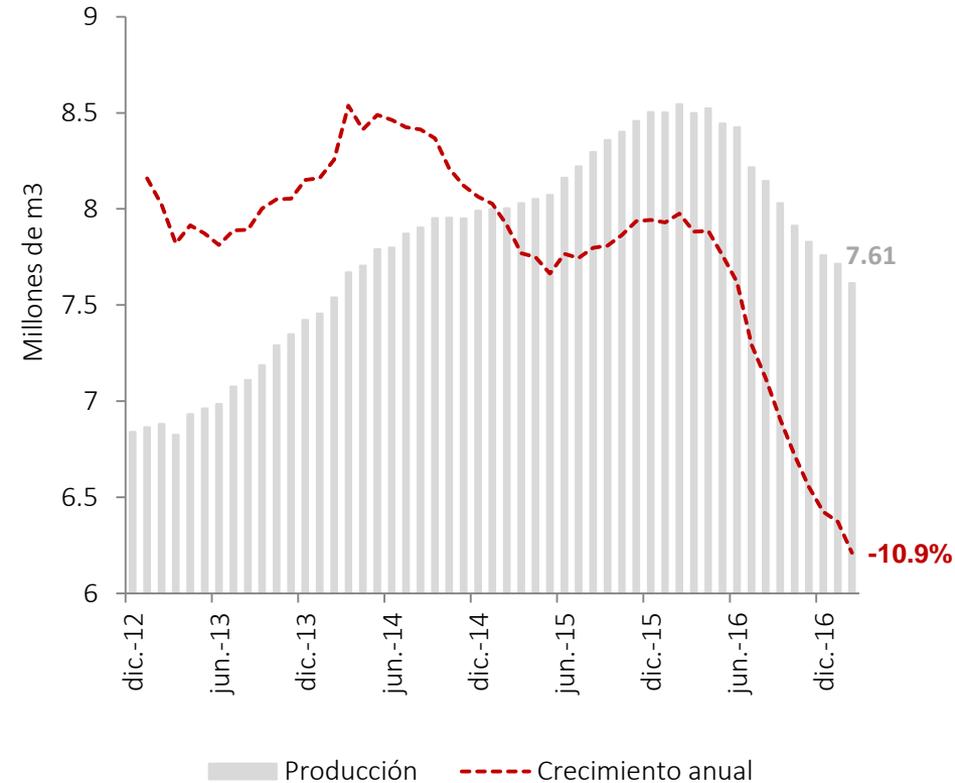
Despachos de cemento gris

(Acumulado 12 meses)



Producción de concreto premezclado

(Acumulado 12 meses)



Coyuntura macroeconómica

Mercado de vivienda

Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

Tasa de interés

Las tasas de colocación fluctúan en los niveles cercanos al 12.7% en VIS y 12.3% en No VIS

Tasa de interés hipotecaria

Pesos, promedio ponderado por desembolso



Títulos de Gobierno a 10 años y tasa de interés hipotecaria



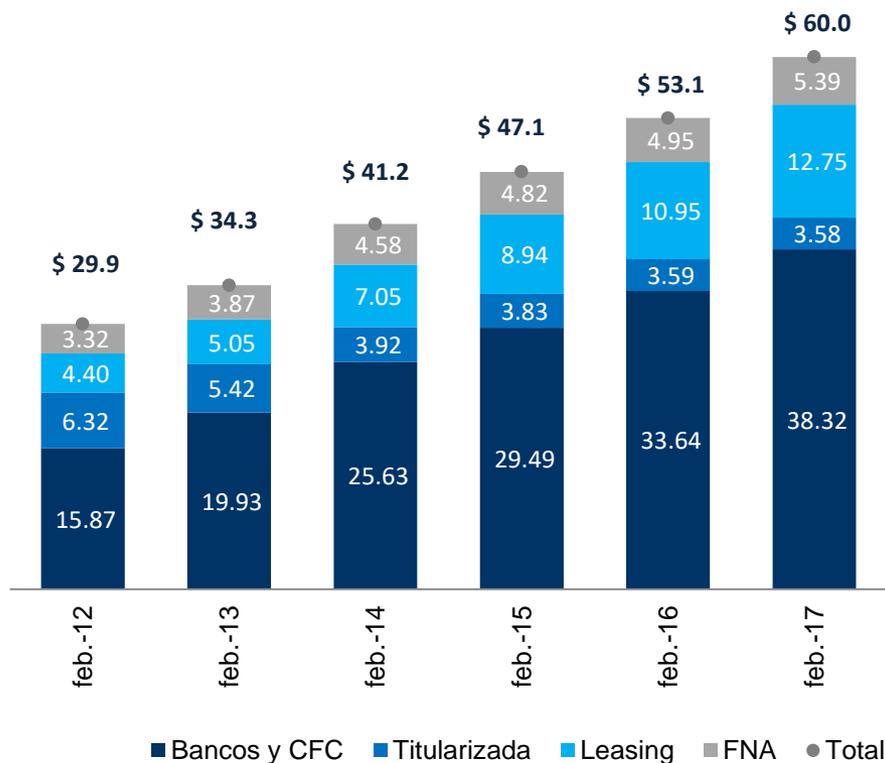
Fuente: Superintendencia Financiera y Banco de la República.

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

Financiación de vivienda

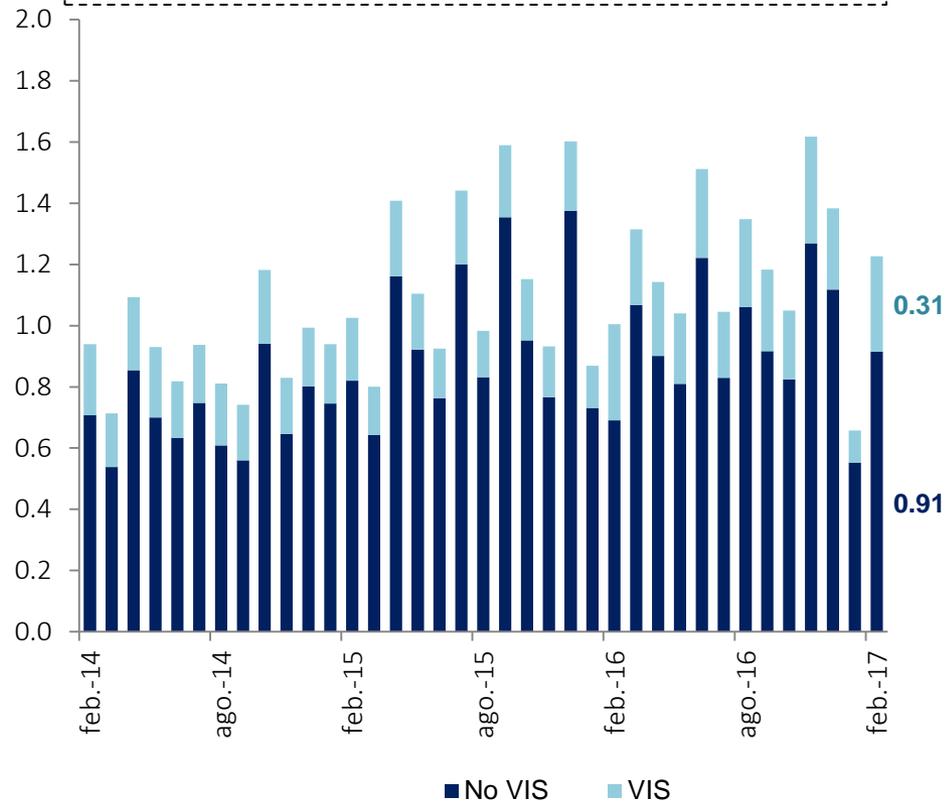
Saldo de la cartera de vivienda

(Billones de pesos)*



Desembolsos de Crédito Hipotecario

(Billones de pesos, Montos mensuales)

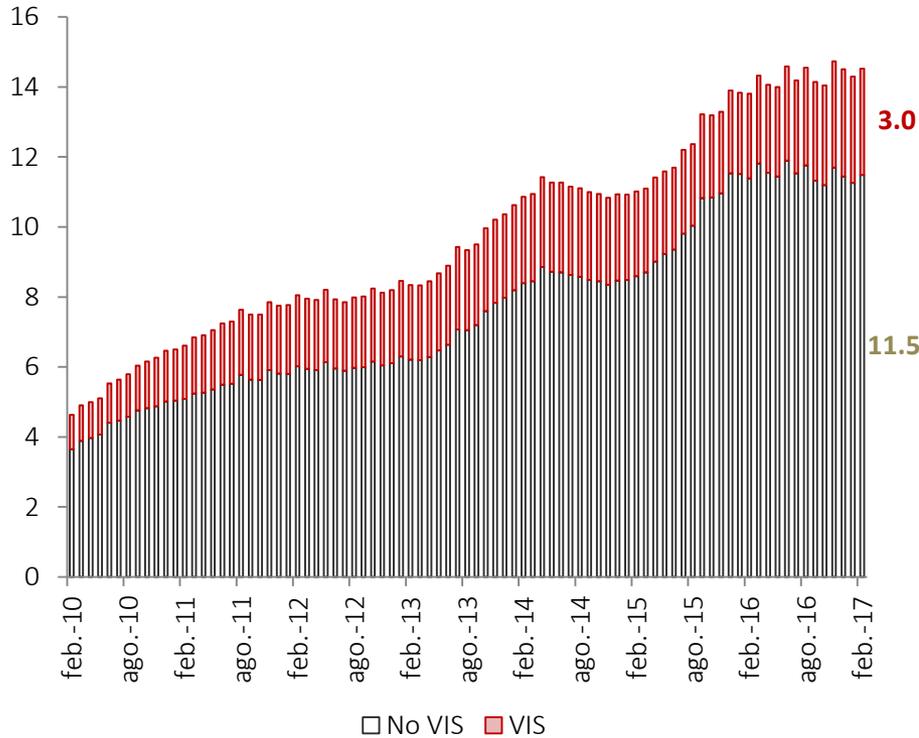


Fuente: Superfinanciera, cálculos Titularizadora Colombiana.

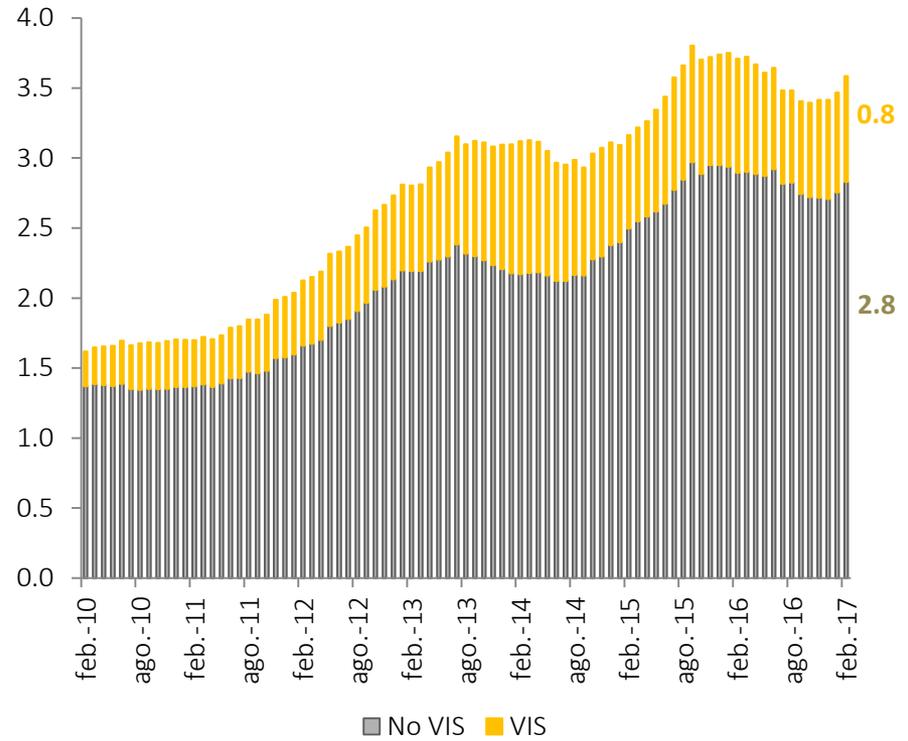
Desembolsos

La dinámica de colocación logra sostenerse e incluso repuntar en el caso de construcción de proyectos

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

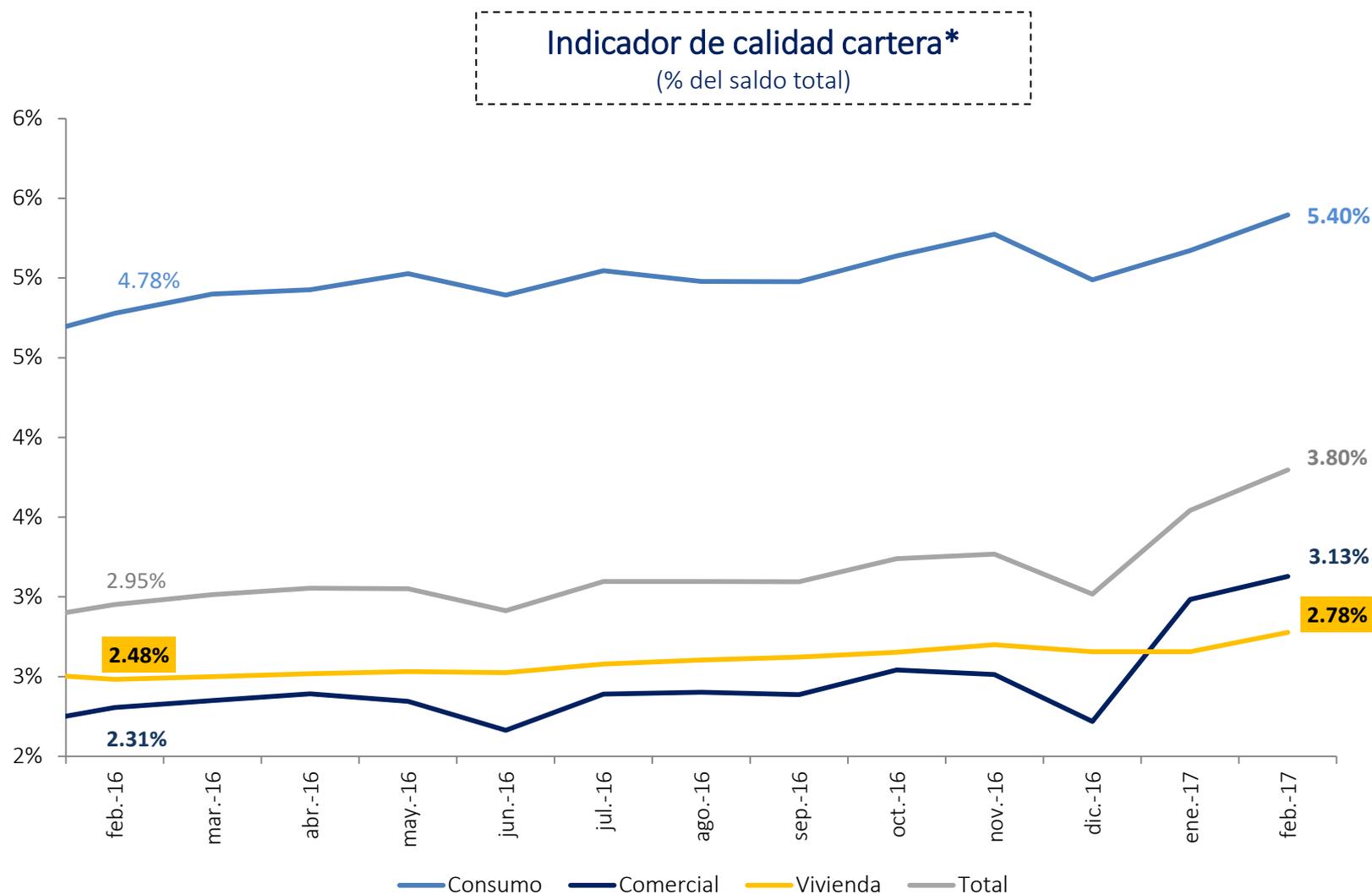


Desembolsos de créditos para construcción de vivienda
(Billones de pesos, acumulado 12 meses)



Fuente: Superintendencia Financiera.

Calidad de la cartera



Fuente: Superfinanciera, Cálculos Titularizadora Colombiana.

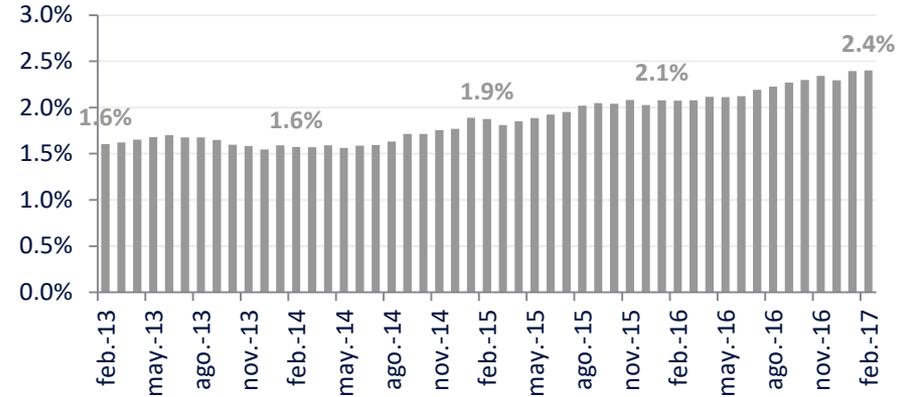
*El saldo de cartera de vivienda Incluye leasing habitacional a partir de enero de 2015.

Evolución del indicador de calidad

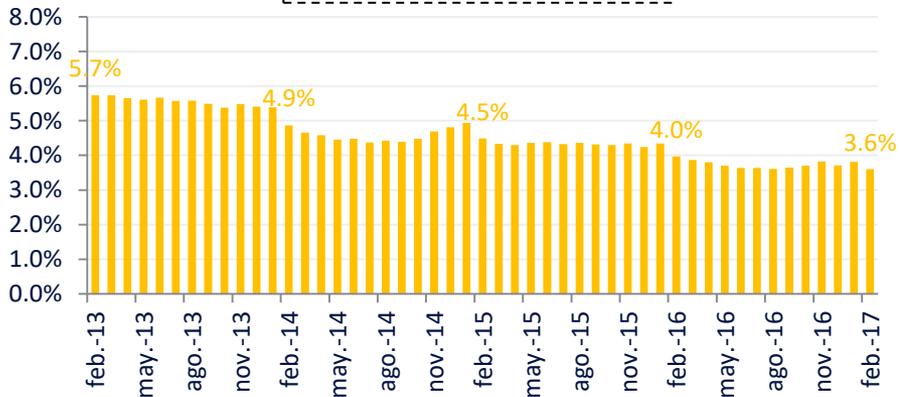
No VIS - UVR



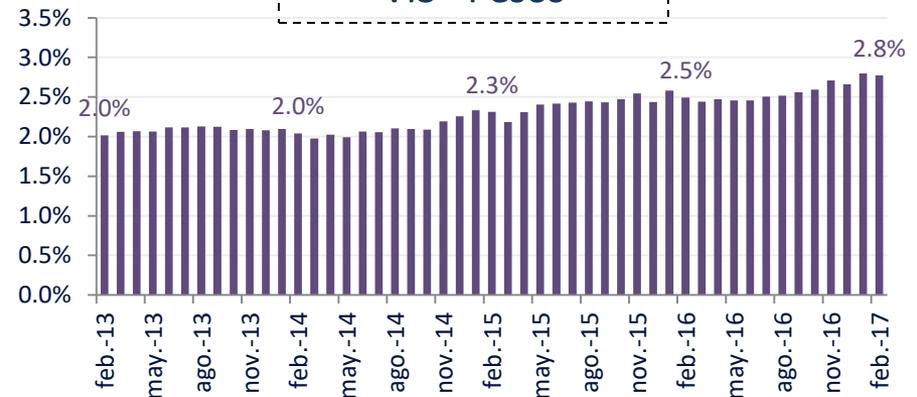
No VIS - Pesos



VIS - UVR



VIS - Pesos



Evolución del saldo vencido

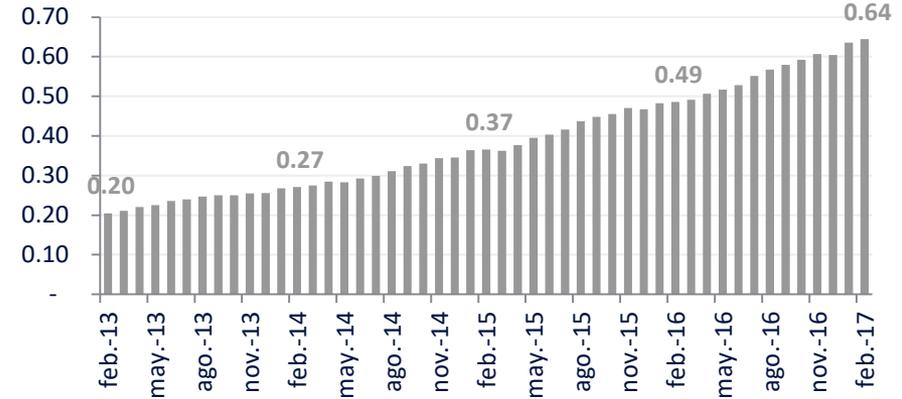
No VIS – UVR

Billones de pesos



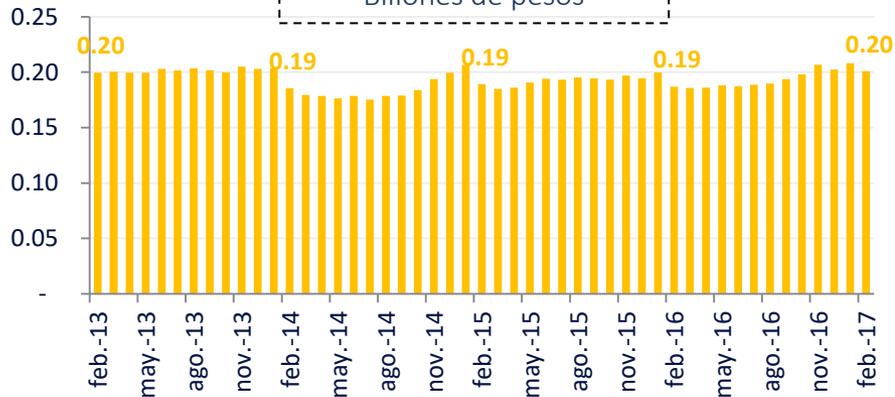
No VIS – Pesos

Billones de pesos



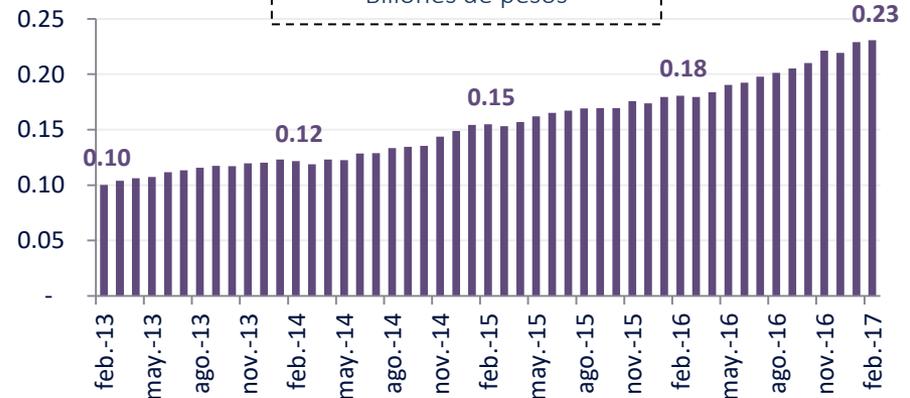
VIS – UVR

Billones de pesos



VIS – Pesos

Billones de pesos



Evolución del saldo vencido

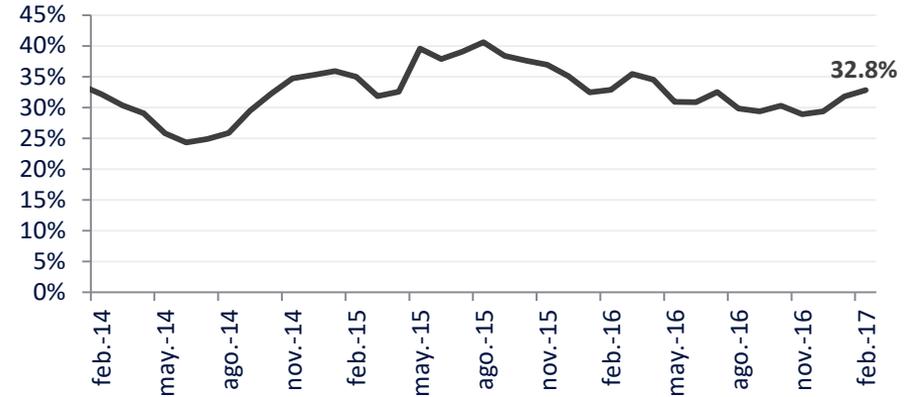
No VIS – UVR

Billones de pesos

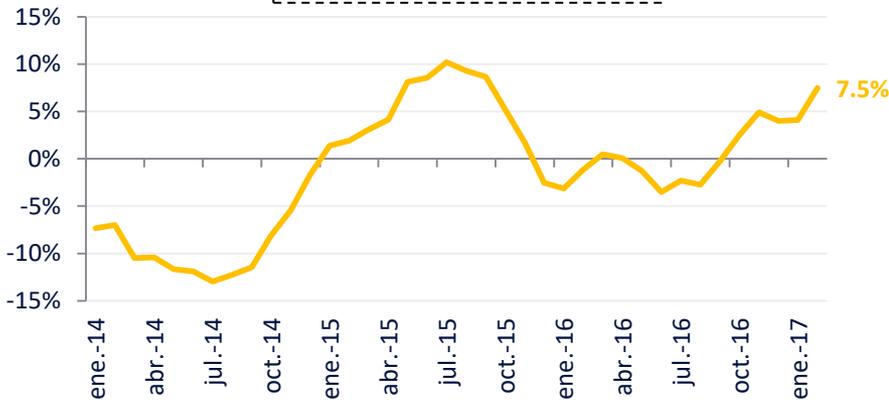


No VIS – Pesos

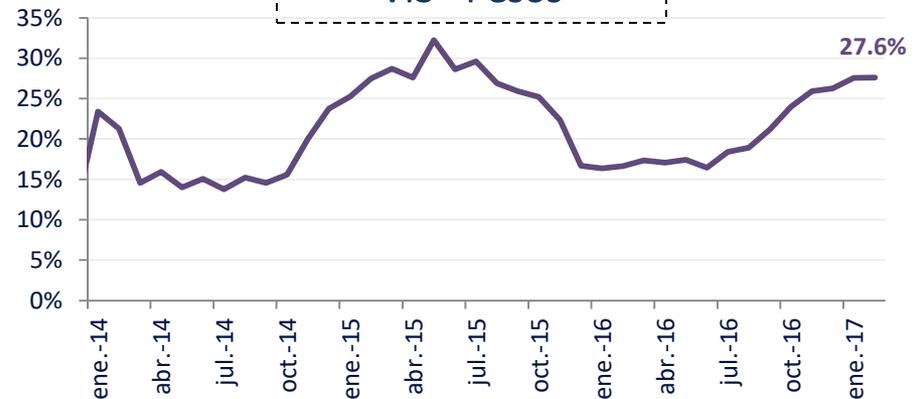
Billones de pesos



VIS - UVR

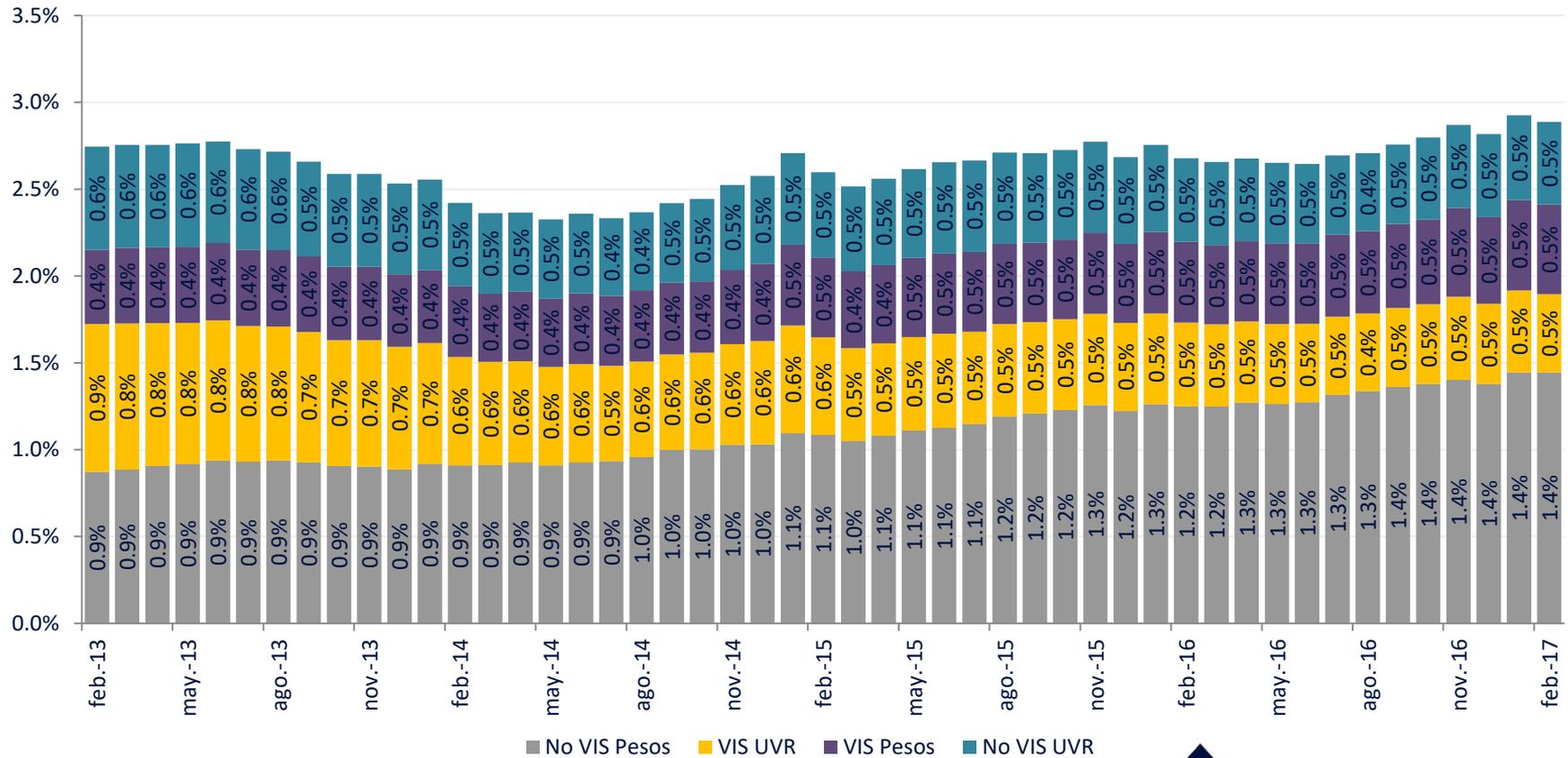


VIS - Pesos



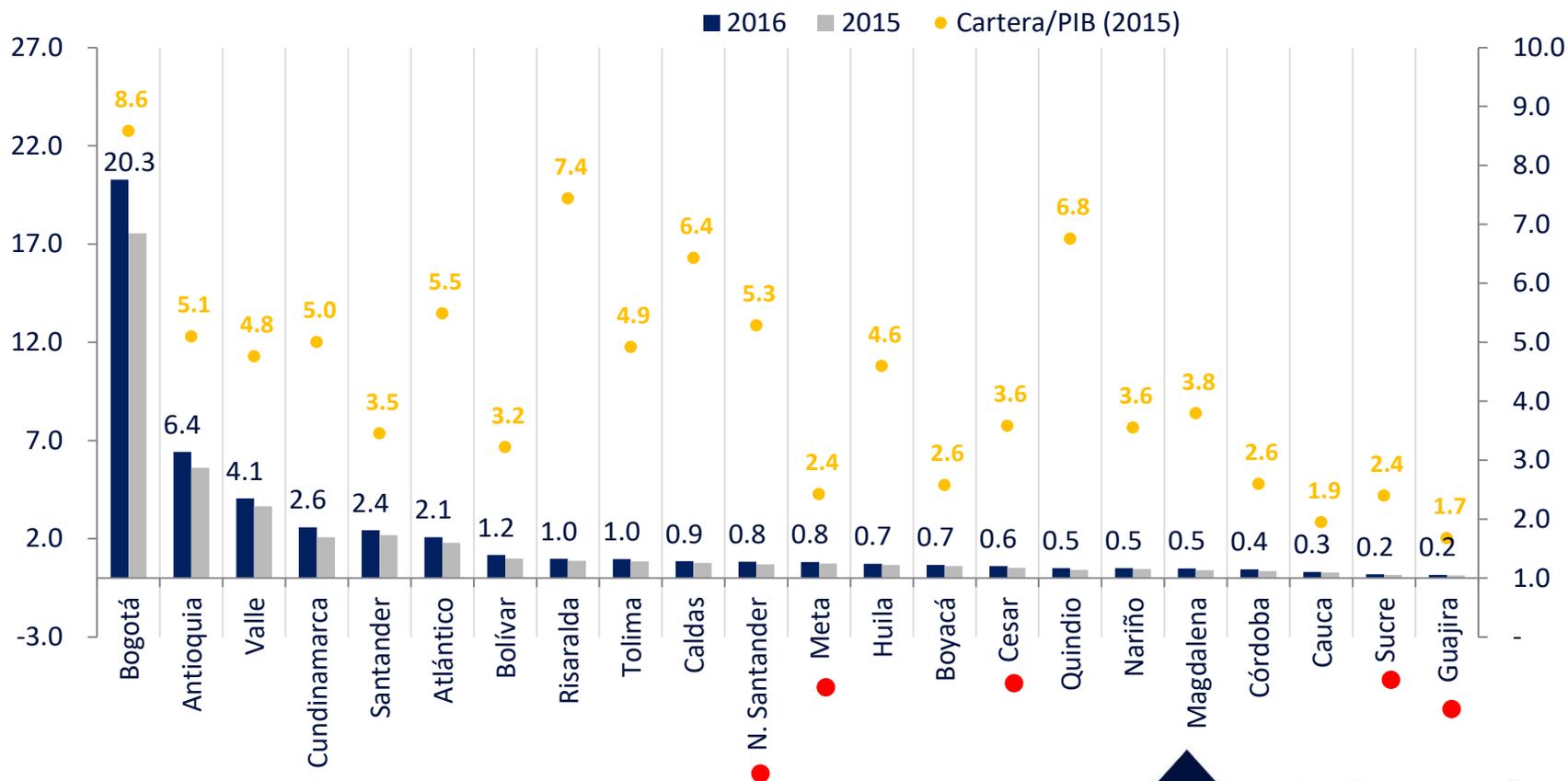
Evolución indicador de calidad

Contribución al indicador de calidad según tipo de cartera
%



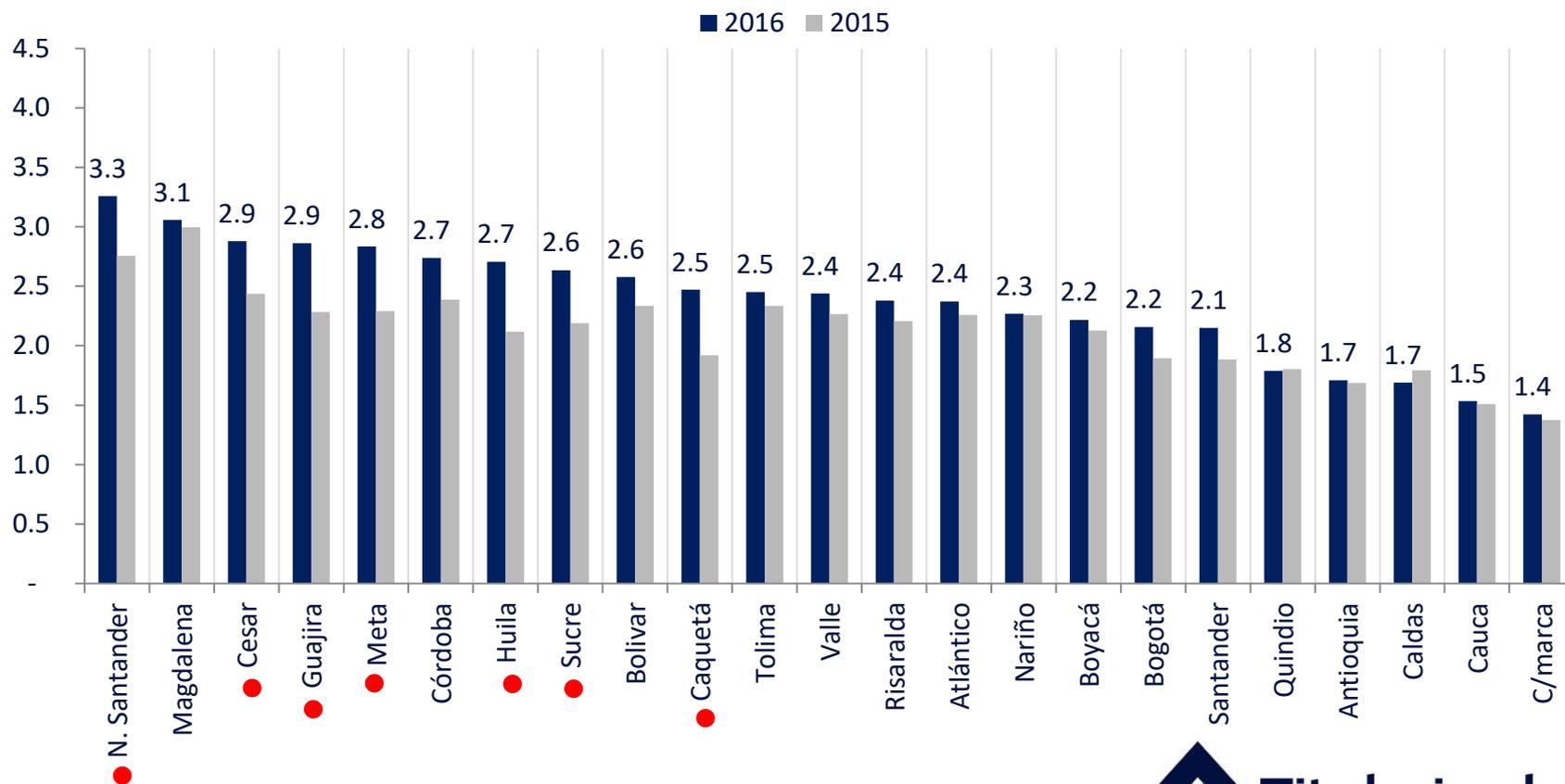
Entorno hipotecario

Saldo de cartera hipotecaria por departamento
(Billones de pesos)



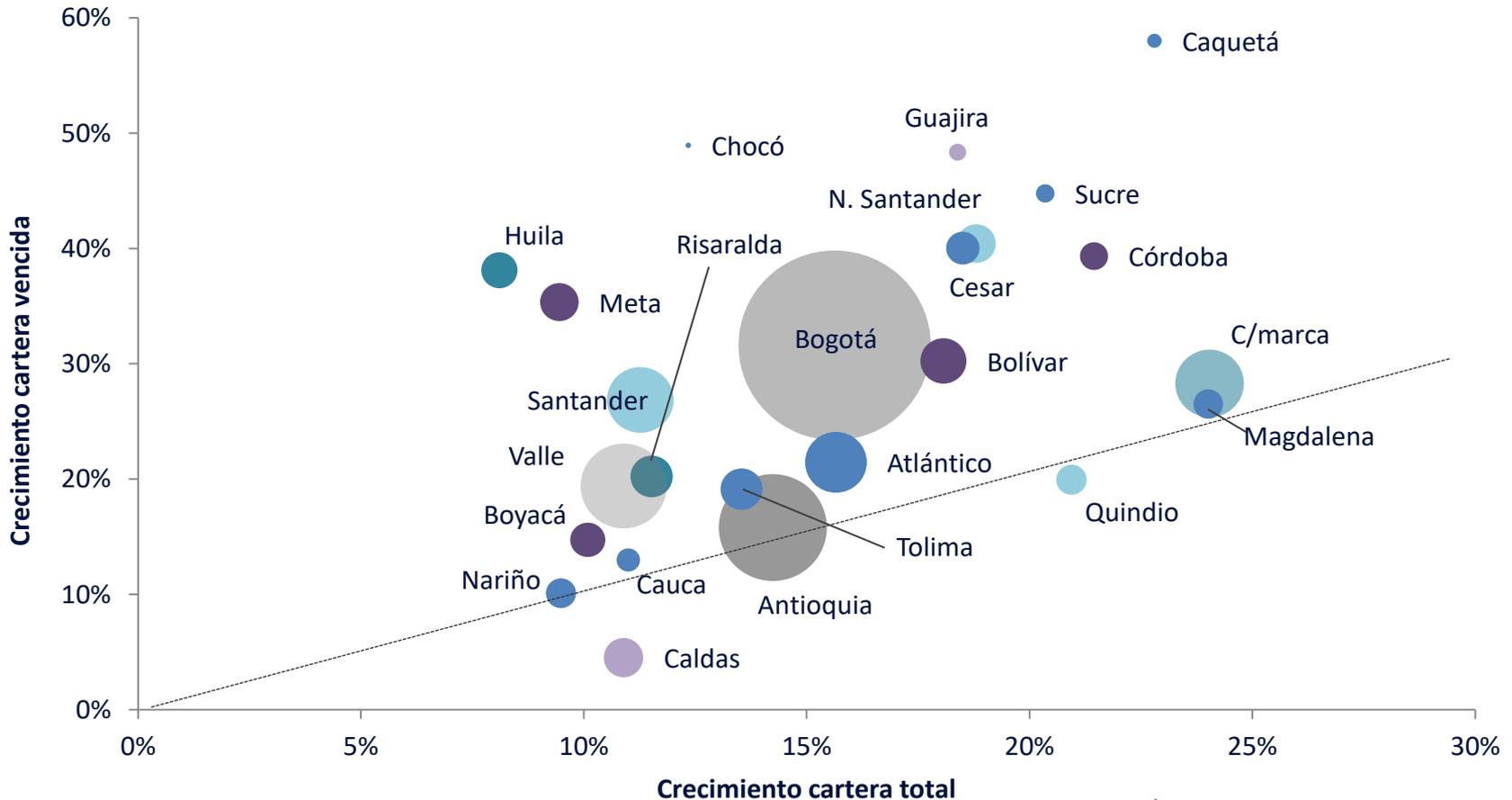
Entorno hipotecario

Indicador de calidad de la cartera hipotecaria por altura de mora
(saldo vencido, % del saldo total)



Evolución del indicador de calidad

Crecimiento del saldo de cartera total vs. C Crecimiento del saldo de cartera vencida (2015-2016)





Titularizadora
COLOMBIANA