



**Titularizadora**  
COLOMBIANA

# Sector Hipotecario

Julio de 2017

Mercado de vivienda

Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

Mercado de vivienda

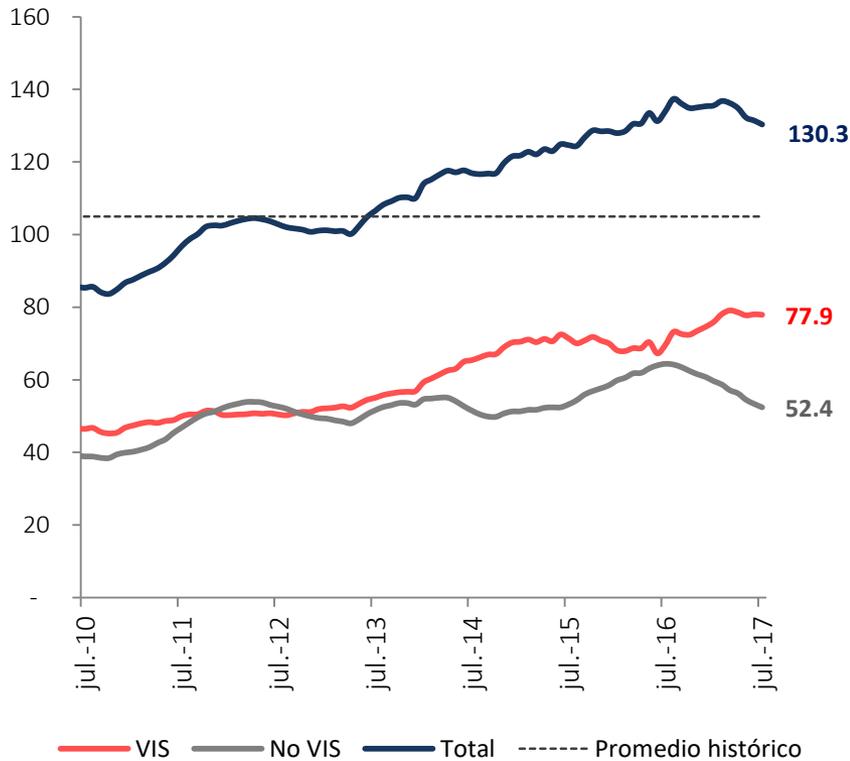
Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

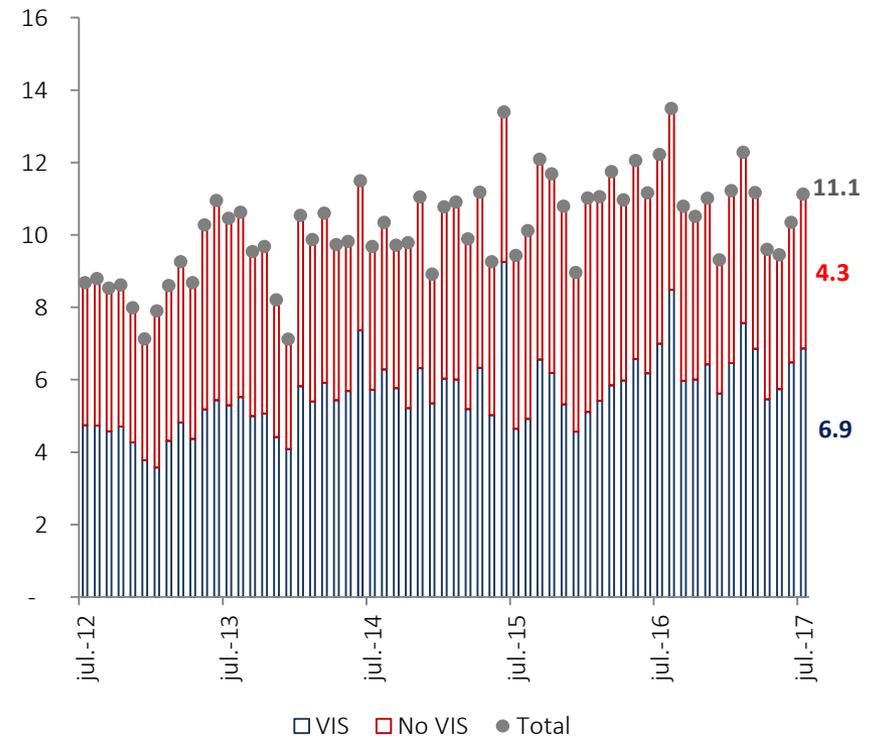
# Ventas

El mercado de vivienda nueva se mantiene prácticamente estático, con una contracción de -0.4% anual en el acumulado anual de unidades

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



Unidades Vendidas  
(Mensual, Miles de Unidades)



# Ventas

Lo que se refleja también en contracciones moderadas del valor de las ventas y su área

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

Ciudad	Agosto 16 - Julio 17			Agosto 15 - Julio 16			Var % Anual		
	Un	Millones	M2 (*)	Un	Millones	M2 (*)	Un	Millones	M2 (*)
Bogotá	29.402	\$ 6,35	1,7	29.670	\$ 7,09	1,8	-0,90%	-10,37%	-7,86%
Mun. Aledaños Bogotá	22.113	\$ 3,19	1,4	25.377	\$ 3,48	1,6	-12,86%	-8,15%	-13,21%
Total Bogotá y Mpios Aledaños	51.515	\$ 9,55	3,1	55.047	\$ 10,57	3,4	-6,42%	-9,64%	-10,36%
Medellin	24.089	\$ 4,90	1,6	27.458	\$ 5,46	1,9	-12,27%	-10,25%	-16,25%
Cali	18.538	\$ 2,73	1,3	17.296	\$ 2,56	1,3	7,18%	6,44%	0,28%
Bucaramanga**	5.976	\$ 0,97	0,3	7.544	\$ 1,21	0,4	-20,78%	-19,66%	-25,93%
Barranquilla	14.379	\$ 2,06	0,9	8.318	\$ 1,82	0,6	72,87%	13,23%	36,70%
Cartagena	7.916	\$ 2,01	0,6	8.126	\$ 2,01	0,6	-2,58%	0,41%	-9,08%
Santa Marta	2.614	\$ 0,73	0,2	2.338	\$ 0,60	0,2	11,80%	21,92%	10,75%
Villavicencio	2.460	\$ 0,40	0,2	4.176	\$ 0,56	0,3	-41,09%	-29,49%	-42,27%
Campestre	2.835	\$ 0,51	0,2	3.700	\$ 0,58	0,3	-23,38%	-11,02%	-22,60%
<b>Sub Total</b>	<b>130.322</b>	<b>\$ 23,86</b>	<b>8,3</b>	<b>134.003</b>	<b>\$ 25,36</b>	<b>9,0</b>	<b>-2,75%</b>	<b>-5,91%</b>	<b>-8,29%</b>

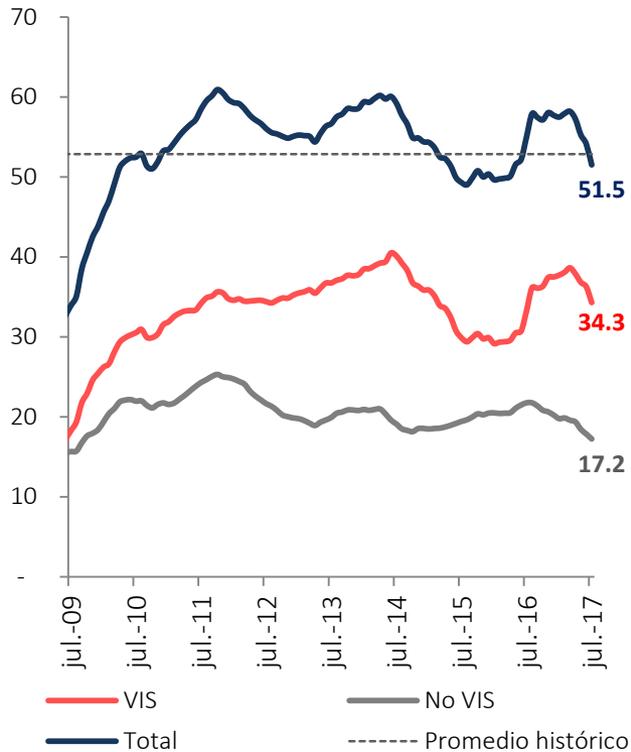
# Ventas

Este comportamiento viene dado por una marcada desaceleración del segmento No VIS

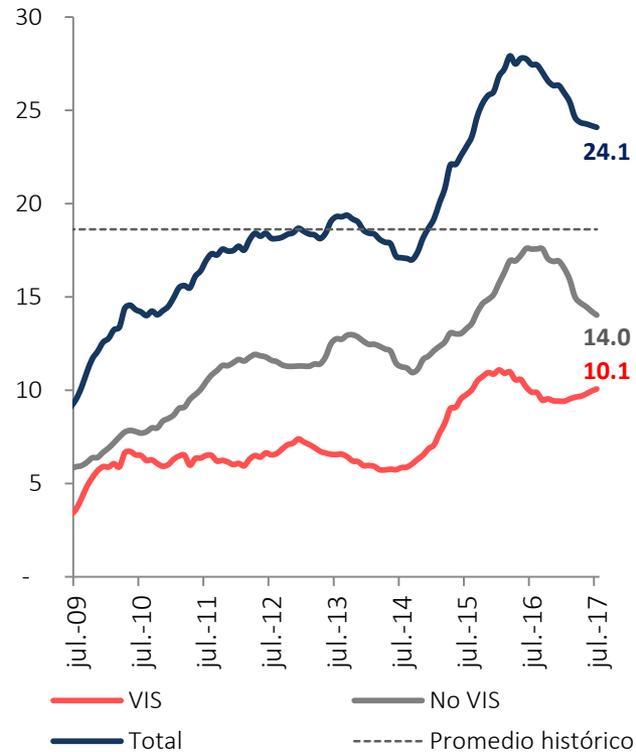
## Unidades Vendidas

(Ac. 12 meses; Miles)

### Bogotá\*



### Medellín



### Cali



Fuente: Galería Inmobiliaria.

\*Incluye municipios aledaños.

# Ventas

Que a su vez se compensa por un dinamismo reciente del segmento VIS en la mayoría de mercados

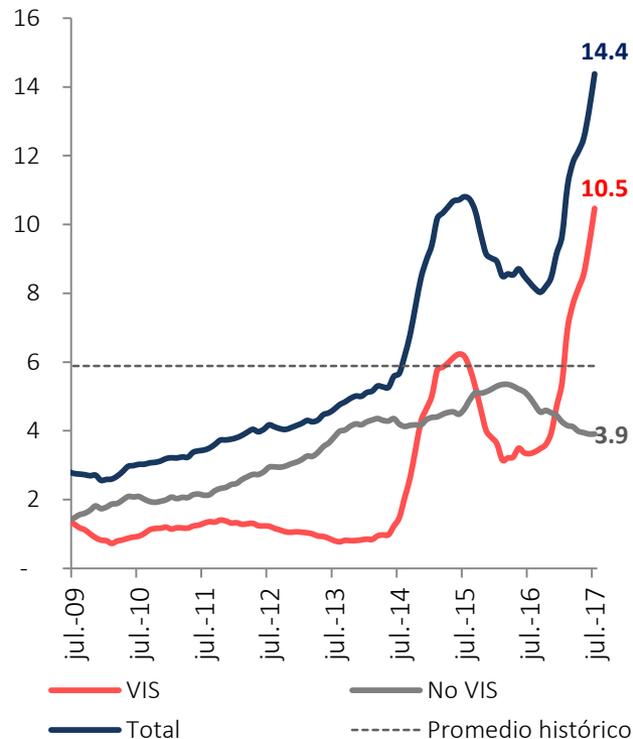
## Unidades Vendidas

(Ac. 12 meses; Miles)

### Barranquilla

### Cartagena

### Bucaramanga



## Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – julio 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	5.893	65,81%	499	-60,08%	6.392	33,06%	165	-39,78%	2.394	-9,39%	34	-97,01%
60 - Tope Vis	11.496	3,45%	16.403	-5,58%	27.899	-2,06%	9.899	2,87%	11.223	29,55%	2.224	33,90%
<b>Interes Social</b>	<b>17.389</b>	<b>18,56%</b>	<b>16.902</b>	<b>-9,24%</b>	<b>34.291</b>	<b>3,01%</b>	<b>10.064</b>	<b>1,69%</b>	<b>13.617</b>	<b>20,45%</b>	<b>2.258</b>	<b>-19,36%</b>
Hasta 250	2.481	-16,10%	2.438	-28,80%	4.919	-22,91%	7.156	-1,28%	2.124	-19,61%	2.687	-6,25%
250 - 320	3.052	-34,70%	973	-35,90%	4.025	-35,00%	3.122	-43,89%	990	-36,82%	550	-55,72%
320 - 400	2.205	-14,20%	951	20,38%	3.156	-6,07%	1.644	-23,39%	632	2,10%	200	-24,53%
400 - 600	2.791	2,46%	503	40,90%	3.294	6,91%	1.134	-33,25%	567	-6,44%	243	-7,25%
600 - 800	789	-16,68%	124	-61,49%	913	-28,05%	655	28,68%	354	63,13%	22	-70,67%
Mayor a 800	695	-38,55%	222	-35,28%	917	-37,79%	314	-20,30%	254	-25,29%	16	-52,94%
<b>Diferente a Interés Social</b>	<b>12.013</b>	<b>-19,93%</b>	<b>5.211</b>	<b>-22,85%</b>	<b>17.224</b>	<b>-20,83%</b>	<b>14.025</b>	<b>-20,14%</b>	<b>4.921</b>	<b>-17,86%</b>	<b>3.718</b>	<b>-21,63%</b>
<b>Total Ciudad</b>	<b>29.402</b>	<b>-0,90%</b>	<b>22.113</b>	<b>-12,86%</b>	<b>51.515</b>	<b>-6,42%</b>	<b>24.089</b>	<b>-12,27%</b>	<b>18.538</b>	<b>7,18%</b>	<b>5.976</b>	<b>-20,78%</b>

## Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – Julio 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	4.306	422,57%	179	118,29%	0	-	279	39,50%	29	-81,29%	13.778	30,72%
60 - Tope Vis	6.163	145,24%	3.832	1,73%	897	122,03%	1.009	-57,62%	986	-37,52%	64.132	8,56%
<b>Interes Social</b>	<b>10.469</b>	<b>213,72%</b>	<b>4.011</b>	<b>4,21%</b>	<b>897</b>	<b>8,86%</b>	<b>1.288</b>	<b>-50,10%</b>	<b>1.015</b>	<b>-41,43%</b>	<b>77.910</b>	<b>11,91%</b>
Hasta 250	1.714	-19,11%	1.632	59,22%	657	21,22%	732	-30,68%	1.272	-14,46%	22.893	-9,75%
250 - 320	842	-27,41%	361	-34,24%	262	-8,39%	304	-5,88%	178	50,85%	10.634	-37,45%
320 - 400	571	-11,47%	636	11,78%	257	90,37%	31	-63,95%	274	71,25%	7.401	-7,31%
400 - 600	453	-28,55%	660	-55,31%	306	-3,47%	37	-31,48%	70	-54,84%	6.764	-18,36%
600 - 800	159	-8,09%	279	-3,13%	106	-12,40%	38	-47,95%	13	18,18%	2.539	-7,20%
Mayor a 800	171	-31,60%	337	-8,67%	129	14,16%	30	900,00%	13	-63,89%	2.181	-27,61%
<b>Diferente a Interés Social</b>	<b>3.910</b>	<b>-21,50%</b>	<b>3.905</b>	<b>-8,70%</b>	<b>1.717</b>	<b>13,41%</b>	<b>1.172</b>	<b>-26,52%</b>	<b>1.820</b>	<b>-7,47%</b>	<b>52.412</b>	<b>-18,60%</b>
<b>Total Ciudad</b>	<b>14.379</b>	<b>72,87%</b>	<b>7.916</b>	<b>-2,58%</b>	<b>2.614</b>	<b>11,80%</b>	<b>2.460</b>	<b>-41,09%</b>	<b>2.835</b>	<b>-23,38%</b>	<b>130.322</b>	<b>-2,75%</b>

# Ventas

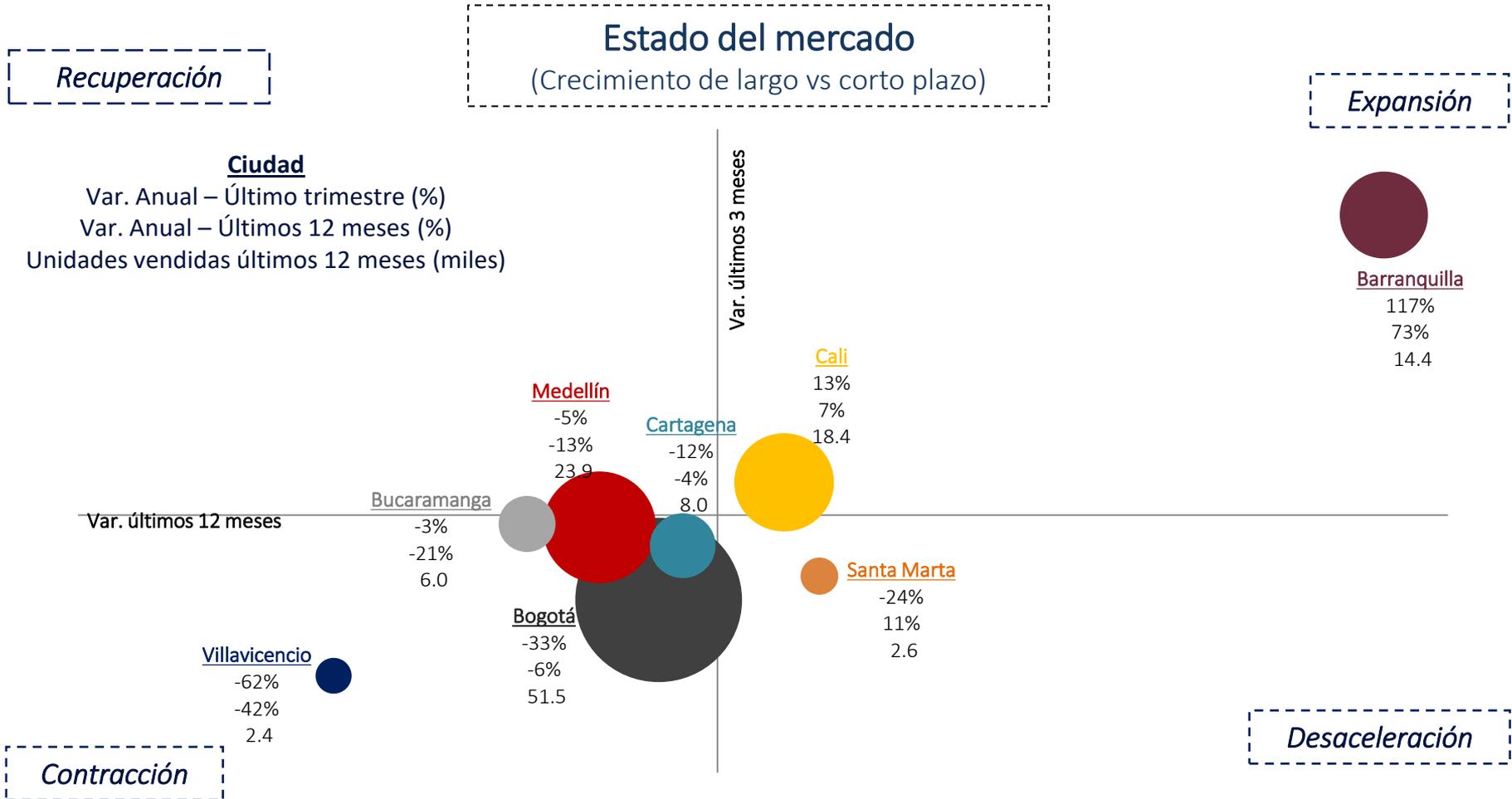
El comportamiento del primer semestre muestra una contracción más marcada, del orden de -8% en unidades

## Ventas Vivienda (Enero-julio, Miles de Unidades)

Ciudad	Enero-Julio 2017			Enero-Julio 2016			Var % Anual		
	Un	Millones	M2 (*)	Un	Millones	M2 (*)	Un	Millones	M2 (*)
Bogotá	14.639	\$ 3.461.195	859.044	19.282	\$ 4.404.355	1.159.662	-24,08%	-21,41%	-25,92%
Mun. Aledaños Bogotá	13.192	\$ 1.925.530	833.219	14.740	\$ 2.017.579	934.049	-10,50%	-4,56%	-10,79%
Total Bogotá y Mpios Aledaños	27.831	\$ 5.386.725	1.692.262	34.022	\$ 6.421.934	2.093.710	-18,20%	-16,12%	-19,17%
Medellin	13.893	\$ 2.821.086	891.422	16.141	\$ 3.314.285	1.102.463	-13,93%	-14,88%	-19,14%
Cali	10.893	\$ 1.633.414	744.717	10.114	\$ 1.592.714	738.230	7,70%	2,56%	0,88%
Bucaramanga**	3.411	\$ 519.645	172.165	3.611	\$ 661.070	206.970	-5,54%	-21,39%	-16,82%
Barranquilla	10.085	\$ 1.312.751	590.722	4.863	\$ 1.004.238	366.683	107,38%	30,72%	61,10%
Cartagena	4.444	\$ 1.212.892	329.177	5.295	\$ 1.310.443	402.311	-16,07%	-7,44%	-18,18%
Santa Marta	1.628	\$ 422.412	129.839	1.699	\$ 401.849	135.727	-4,18%	5,12%	-4,34%
Villavicencio	1.159	\$ 189.142	74.930	2.478	\$ 316.660	160.857	-53,23%	-40,27%	-53,42%
Campestre	1.854	\$ 355.862	135.355	2.008	\$ 325.532	142.389	-7,67%	9,32%	-4,94%
<b>Total</b>	<b>82.359</b>	<b>\$ 14.919.911</b>	<b>5.212.396</b>	<b>88.921</b>	<b>\$ 16.447.196</b>	<b>5.894.149</b>	<b>-7,38%</b>	<b>-9,29%</b>	<b>-11,57%</b>

# Ventas

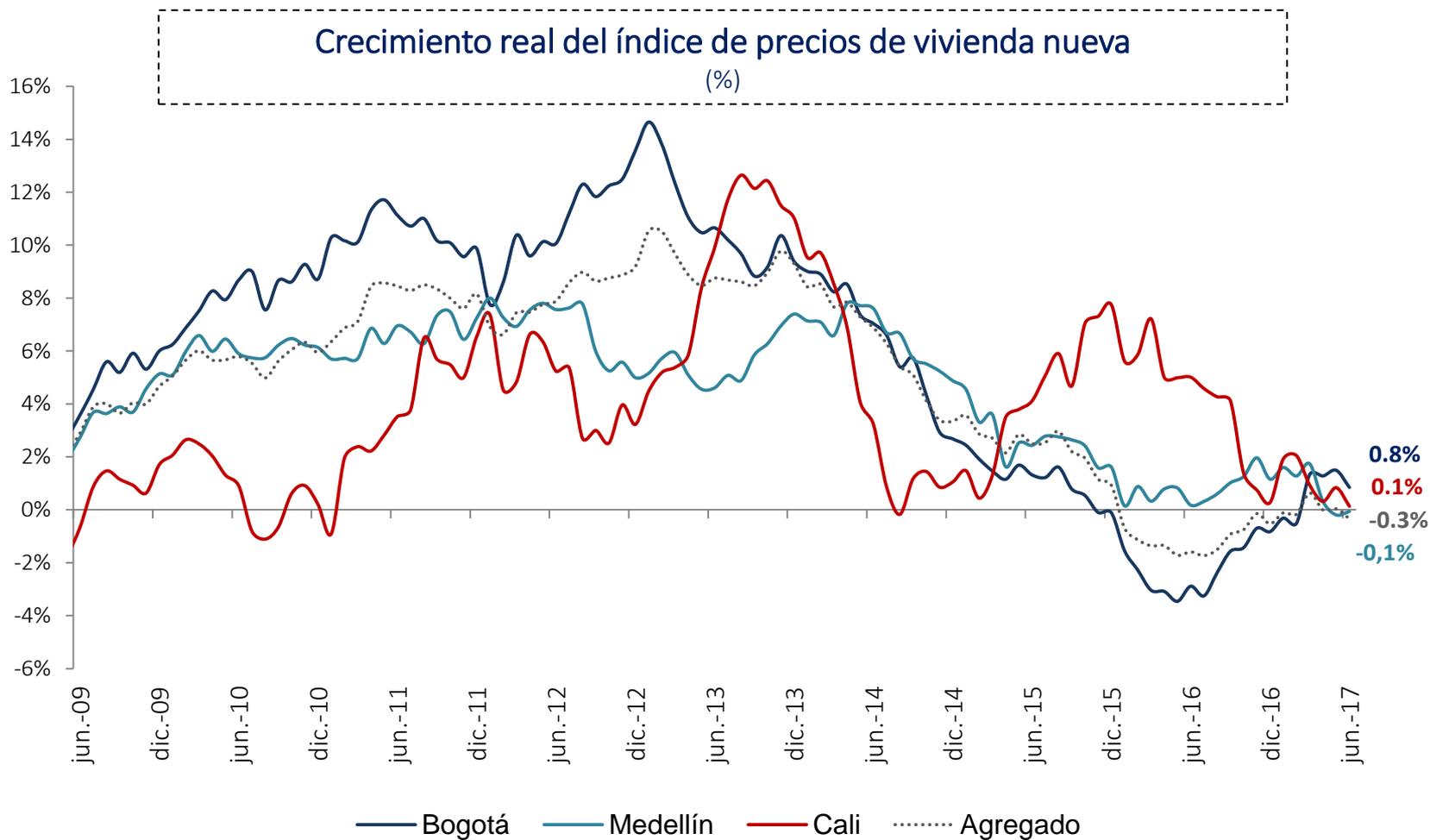
De hecho, en el último trimestre Barranquilla fue el único mercado en expansión



## Oferta de Vivienda (Julio 2017)

Ciudad	A Julio 2017			A Julio 2016			Var % Anual		
	Nº Proyectos	Nº Unidades	M2 (*)	Nº Proyectos	Nº Unidades	M2 (*)	Proy	Un	M2 (*)
Bogotá	571	16.321	1.199.804	619	16.605	1.226.826	-7,75%	-1,71%	-2,20%
Mun. Aledaños Bogotá	336	11.312	877.443	323	9.610	784.198	4,02%	17,71%	11,89%
<b>Total Bogotá y Mpios Aledaños</b>	<b>907</b>	<b>27.633</b>	<b>2.077.247</b>	<b>942</b>	<b>26.215</b>	<b>2.011.024</b>	<b>-3,72%</b>	<b>5,41%</b>	<b>3,29%</b>
Medellin	479	22.350	1.655.237	480	22.383	1.688.573	-0,21%	-0,15%	-1,97%
Cali	264	10.977	831.949	247	8.329	679.328	6,88%	31,79%	22,47%
Bucaramanga	239	10.062	607.949	224	8.510	578.499	6,70%	18,24%	5,09%
Barranquilla	311	9.667	811.086	268	8.693	735.075	16,04%	11,20%	10,34%
Cartagena	214	9.062	759.621	177	6.915	587.079	20,90%	31,05%	29,39%
Santa Marta	112	3.084	306.421	109	3.586	382.286	2,75%	-14,00%	-19,84%
Villavicencio	140	6.576	292.900	141	3.872	293.356	-0,71%	69,83%	-0,16%
Campestre	139	4.704	403.504	138	4.791	435.151	0,72%	-1,82%	-7,27%
Armenia	113	3.438	246.236	90	3.010	221.653	25,56%	14,22%	11,09%
Pereira	110	3.367	243.977	85	2.659	189.185	29,41%	26,63%	28,96%
Manizales	85	1.851	116.407	63	1.600	113.154	34,92%	15,69%	2,87%
<b>Total</b>	<b>3.113</b>	<b>112.771</b>	<b>8.352.532</b>	<b>2.964</b>	<b>100.563</b>	<b>7.914.365</b>	<b>5,03%</b>	<b>12,14%</b>	<b>5,54%</b>

# Precios de vivienda



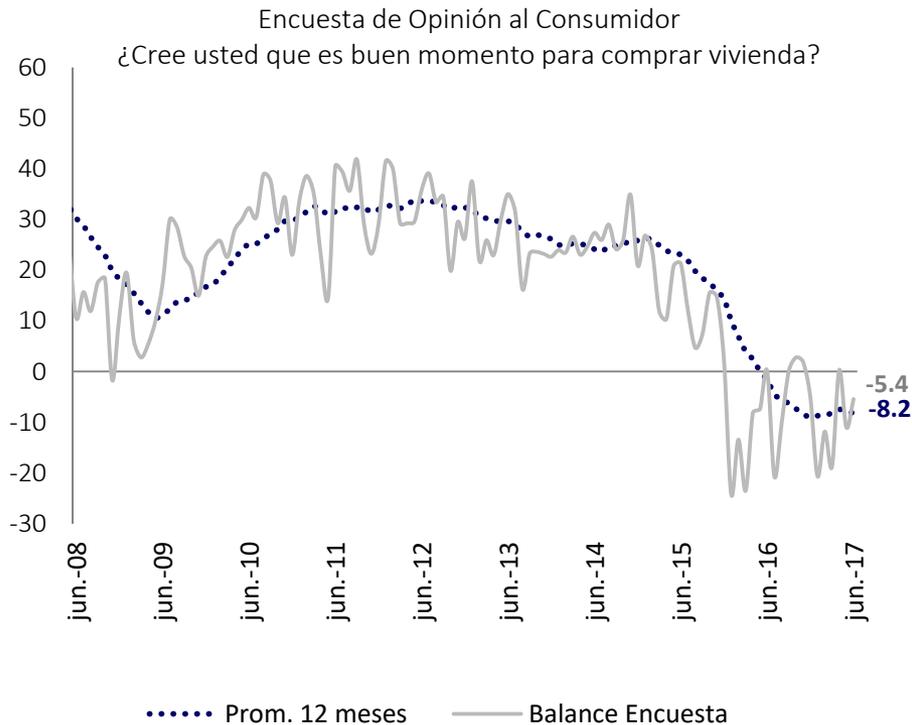
Fuente: Banco de la República.

# Demanda

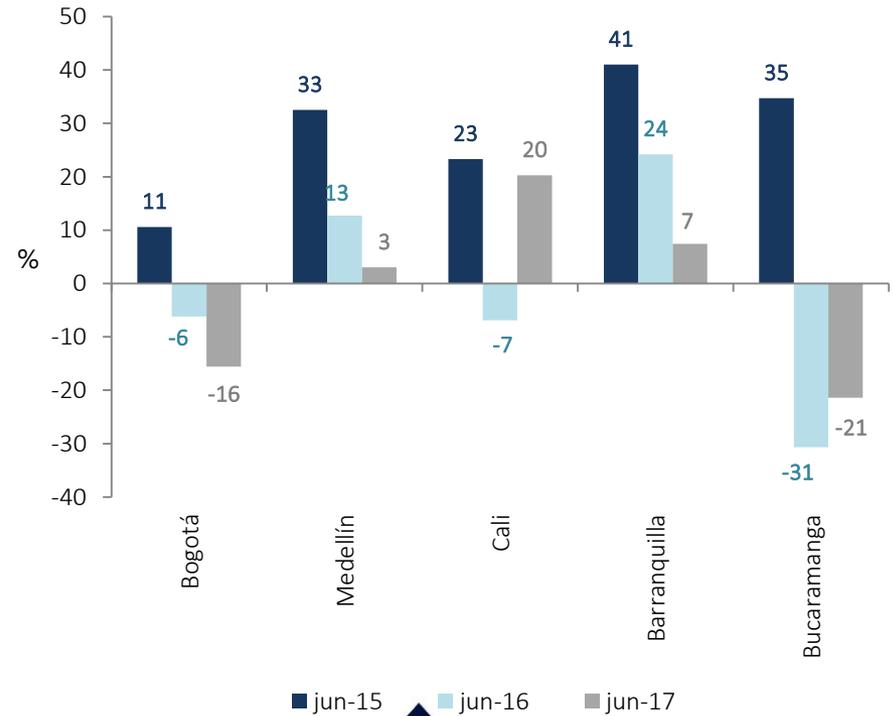
Sin embargo, la disposición de compra no logra consolidarse al alza

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

### Total 5 ciudades



### Desagregación por ciudad



Coyuntura macroeconómica

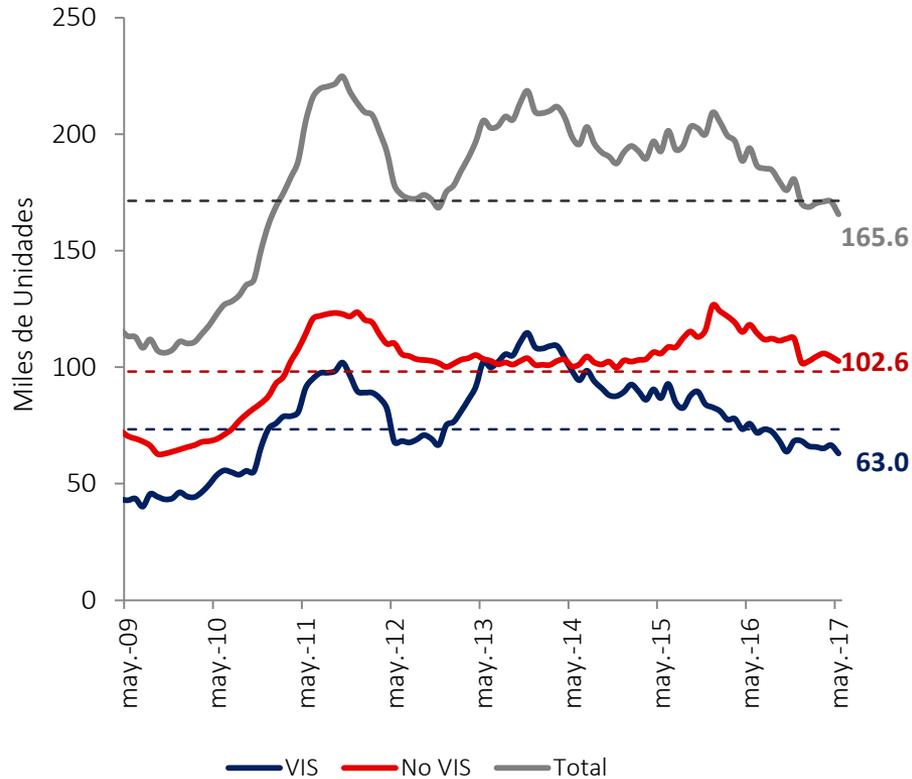
Mercado de vivienda

Sector de construcción

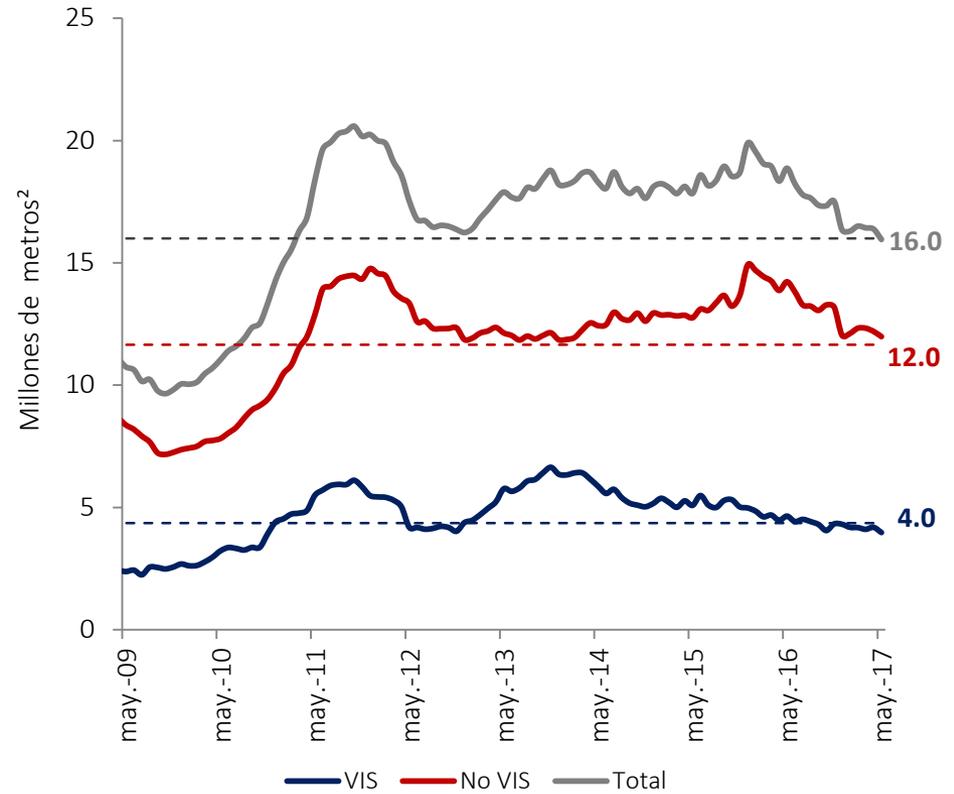
Financiamiento de vivienda

# Licencias

Unidades licenciadas – Total nacional  
(Acumulado 12 meses)

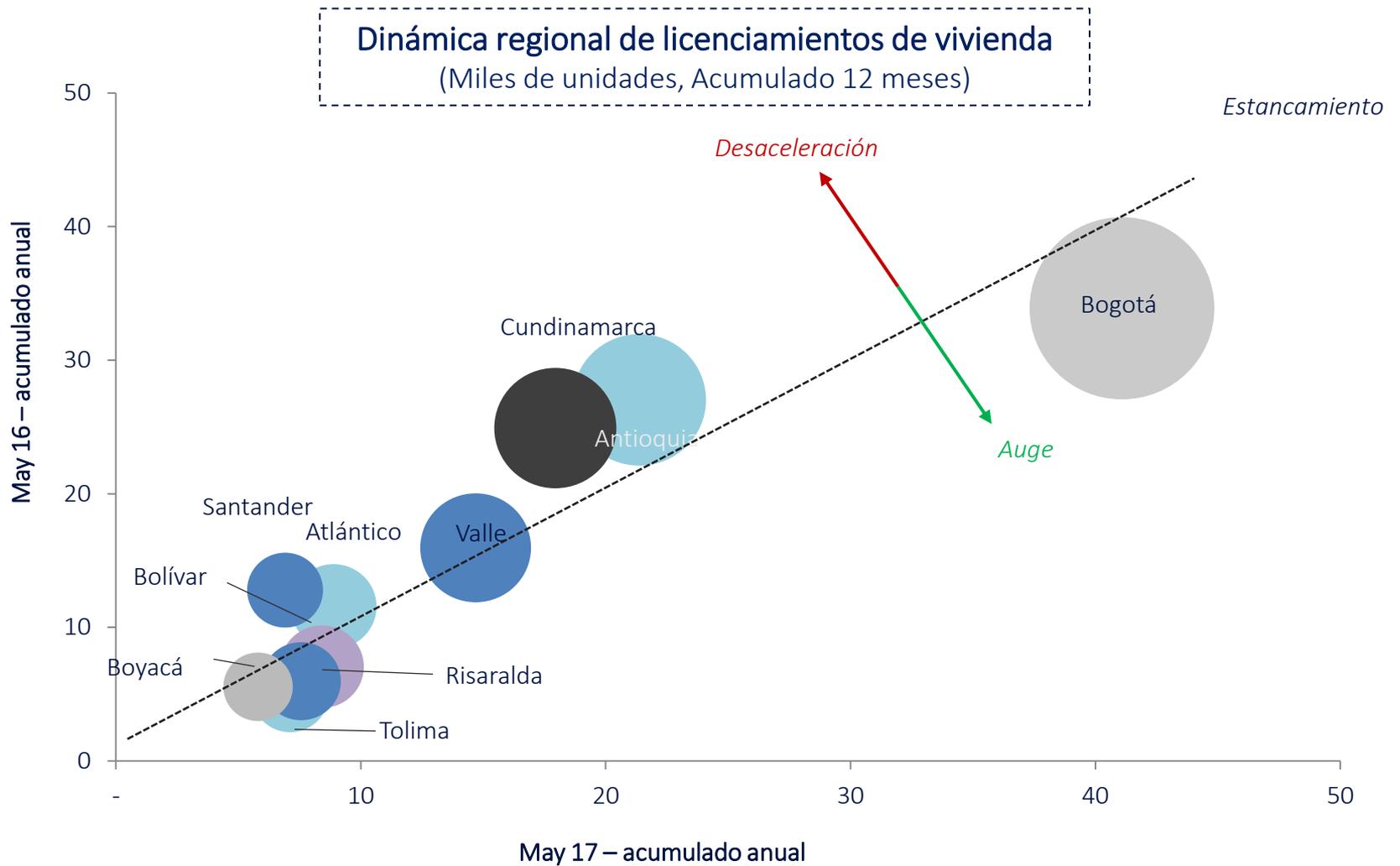


Área licenciada – Total nacional  
(Acumulado 12 meses)



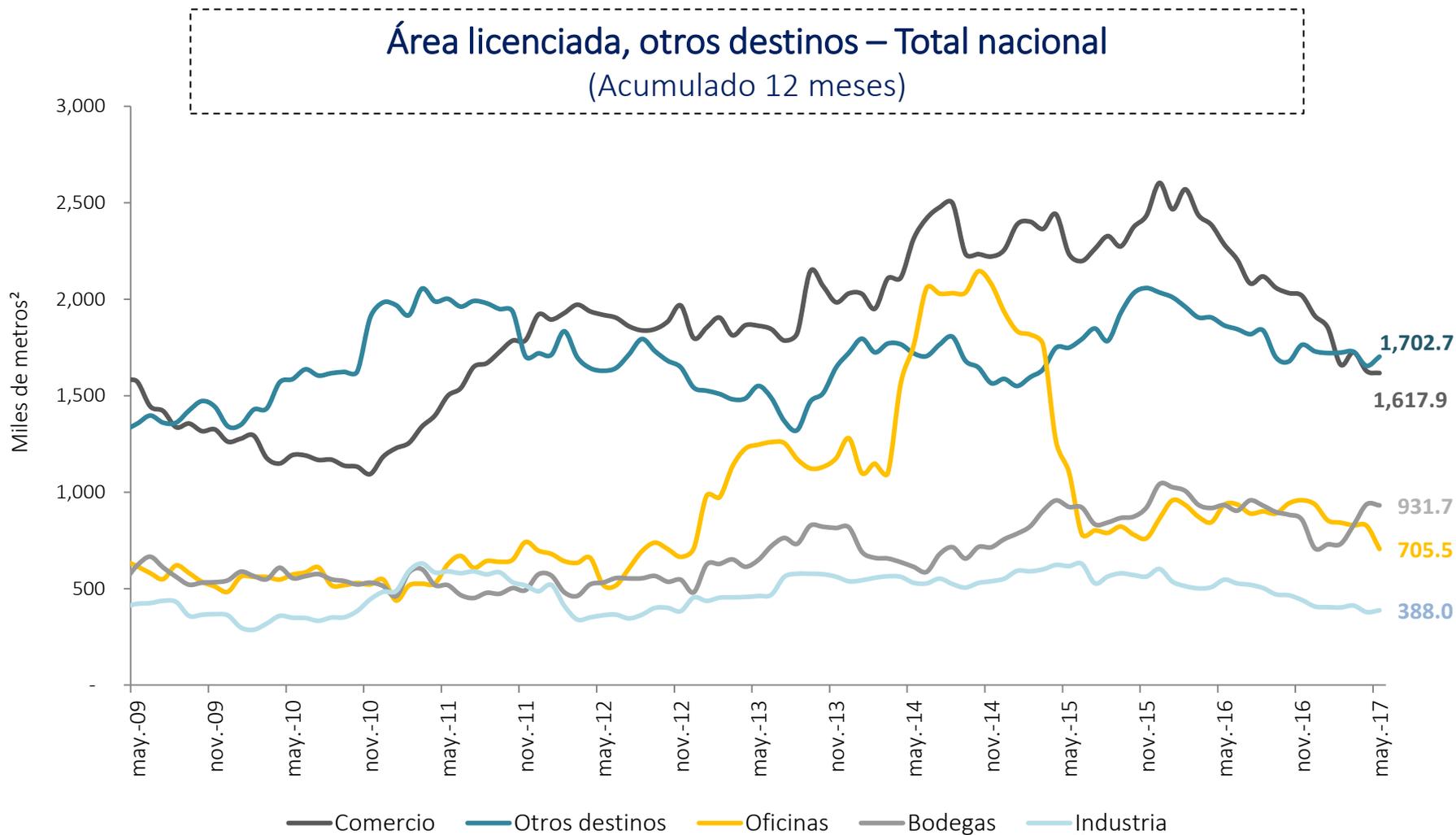
Fuente: DANE. Total 88 municipios.

# Licencias



# Licencias

Y los segmentos no-residenciales se moderan por cuenta del sector de comercio

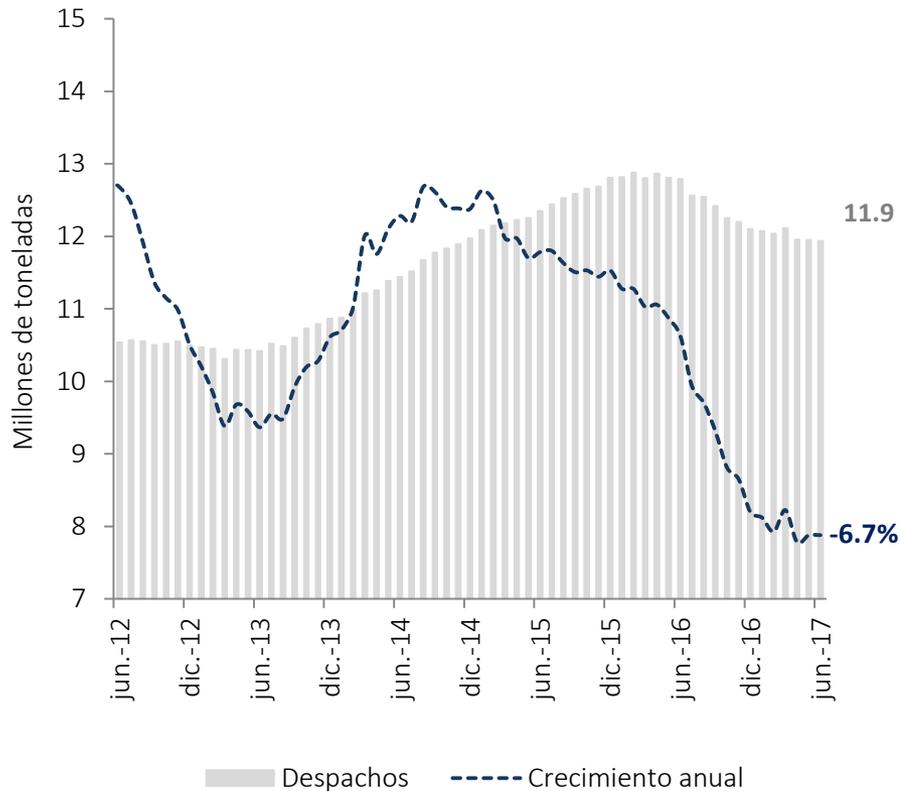


Fuente: DANE. Total 88 municipios.

# Indicadores líderes de construcción

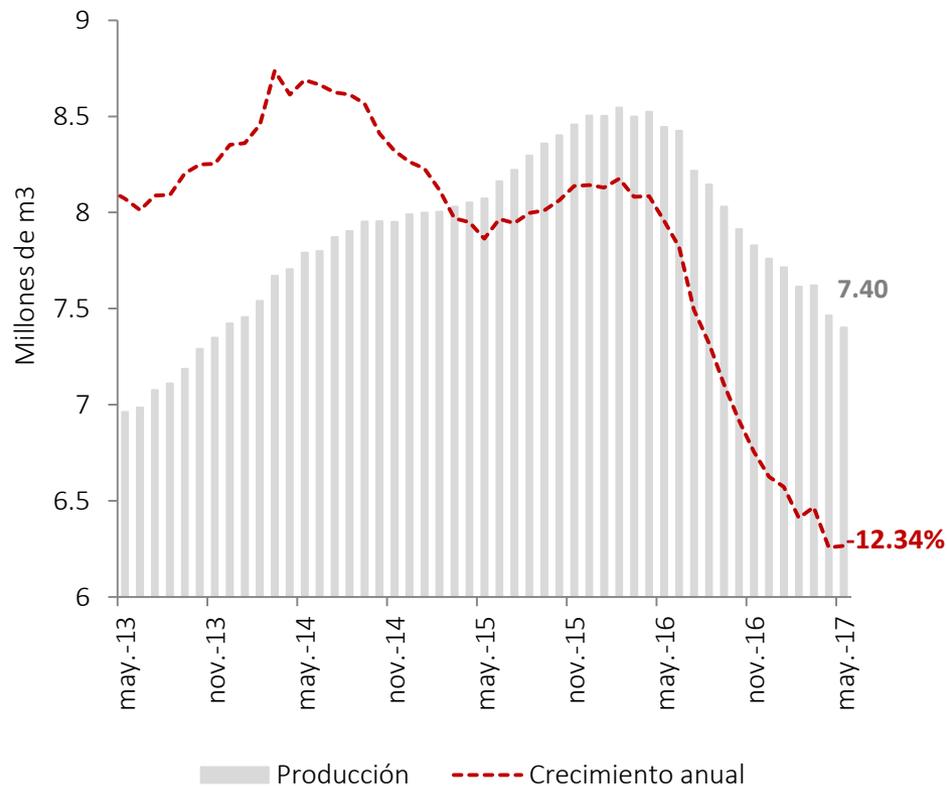
## Despachos de cemento gris

(Acumulado 12 meses)



## Producción de concreto premezclado

(Acumulado 12 meses)



Coyuntura macroeconómica

Mercado de vivienda

Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

# Tasa de interés

## Tasa de interés hipotecaria

Pesos, promedio ponderado por desembolso



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



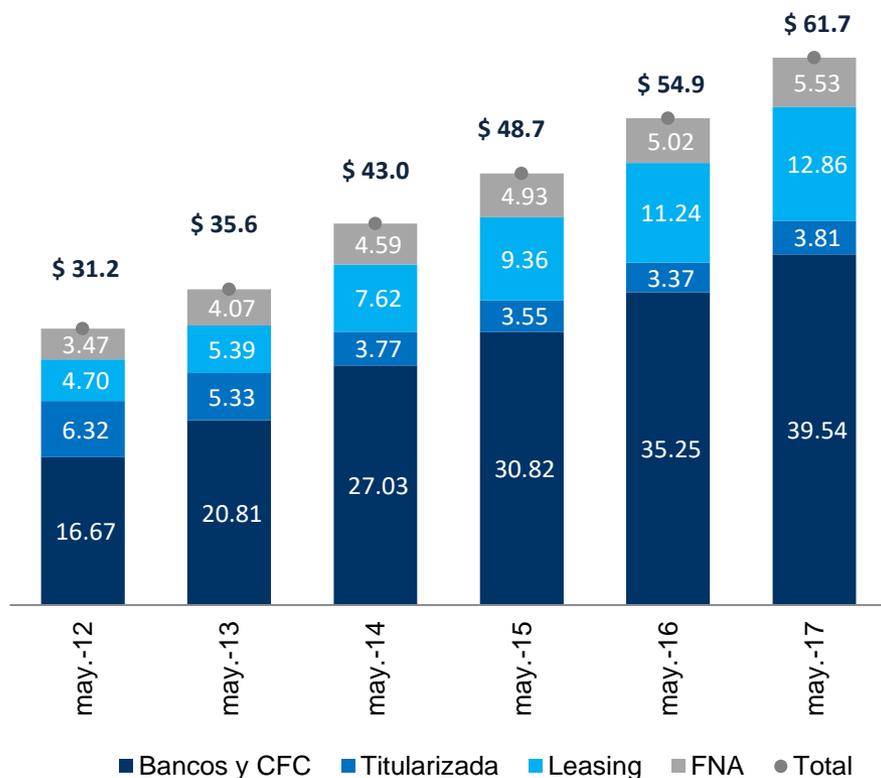
Fuente: Superintendencia Financiera y Banco de la República.

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

# Financiación de vivienda

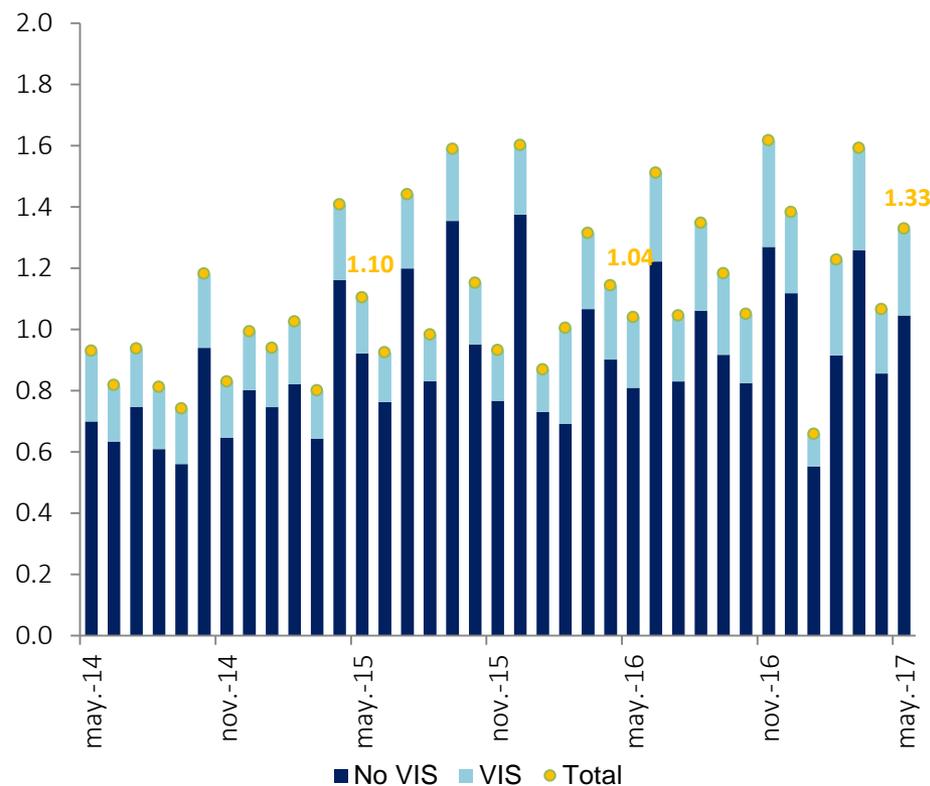
## Saldo de la cartera de vivienda

(Billones de pesos)\*



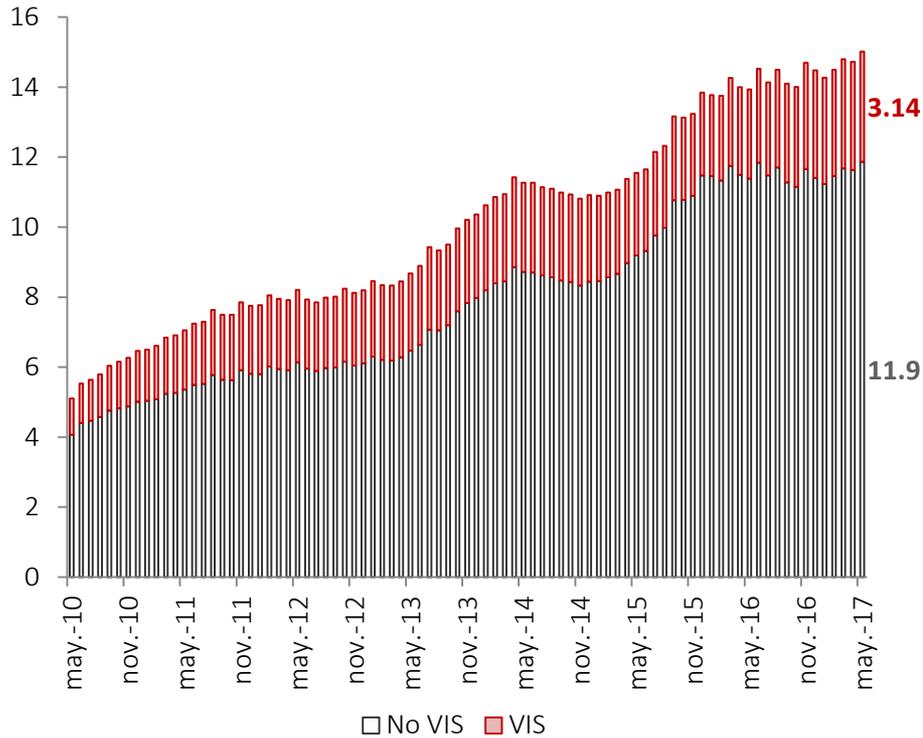
## Desembolsos de Crédito Hipotecario

(Billones de pesos, Montos mensuales)

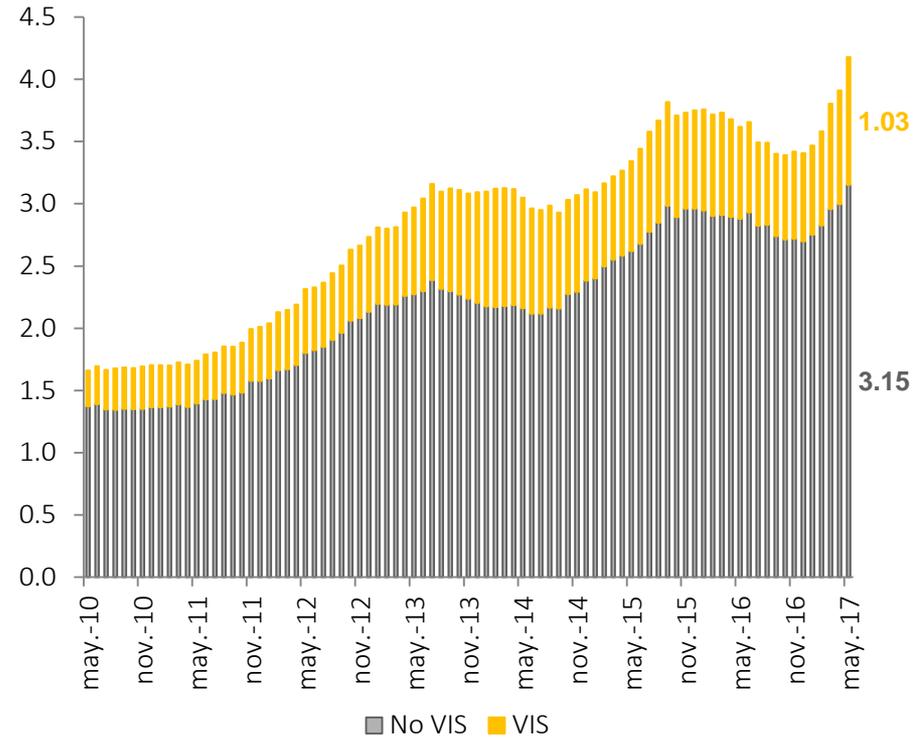


# Desembolsos

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



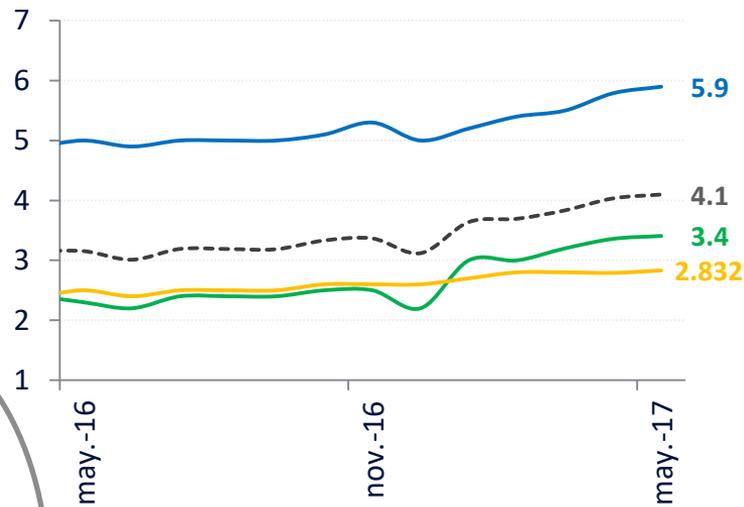
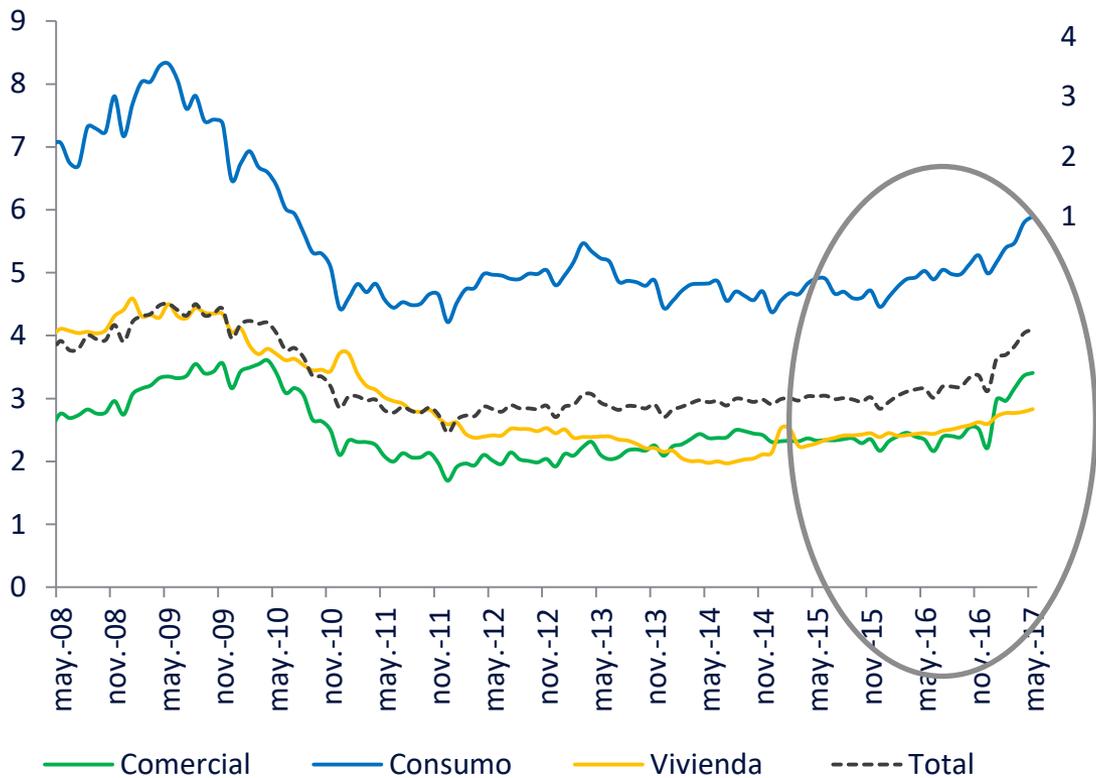
Desembolsos de créditos para construcción de vivienda  
(Billones de pesos, acumulado 12 meses)



Fuente: Superintendencia Financiera.

# Riesgo de crédito

Indicador de calidad por mora  
(% del saldo total, vivienda mayor a 120 días)



Fuente: Superfinanciera y Banco de la República.



**Titularizadora**  
COLOMBIANA