



Titularizadora
COLOMBIANA

Sector Hipotecario

Junio de 2017

Mercado de vivienda

Sector de construcción

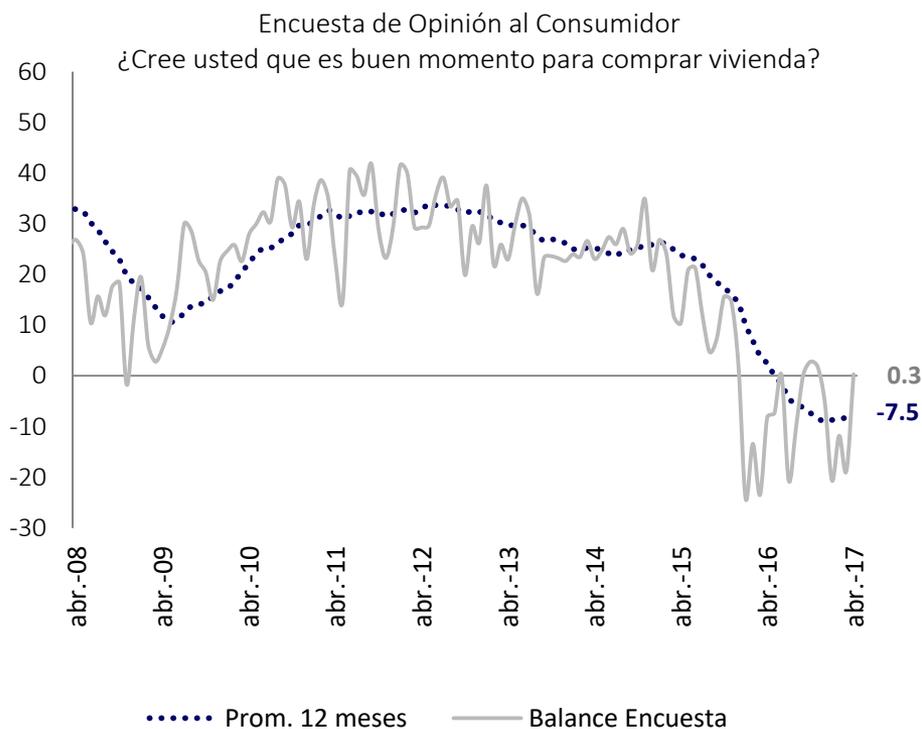
Financiamiento de vivienda

Demanda

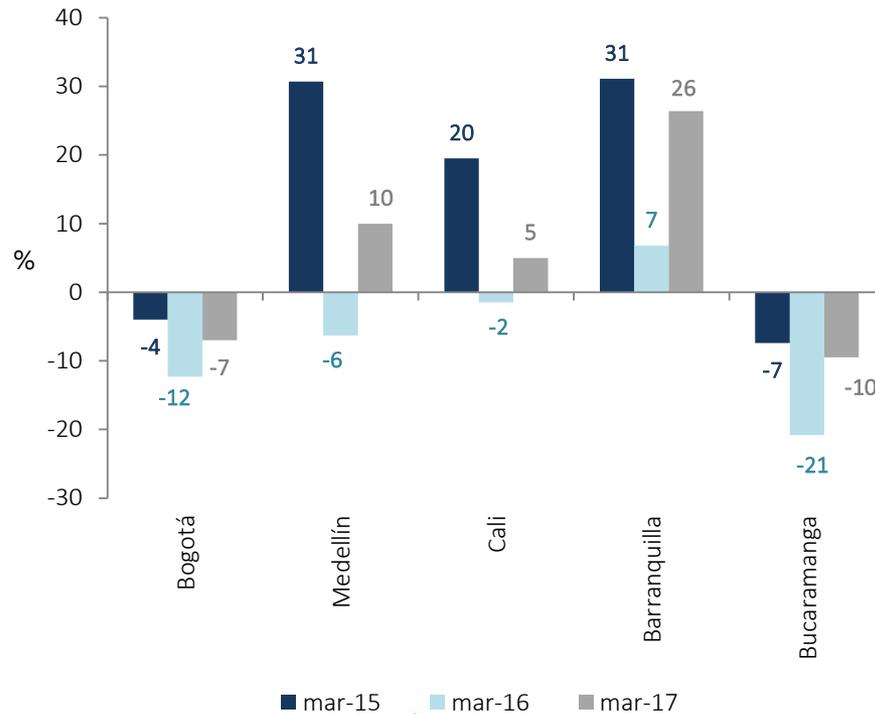
La disposición de compra de los hogares todavía luce débil.

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

Total 5 ciudades



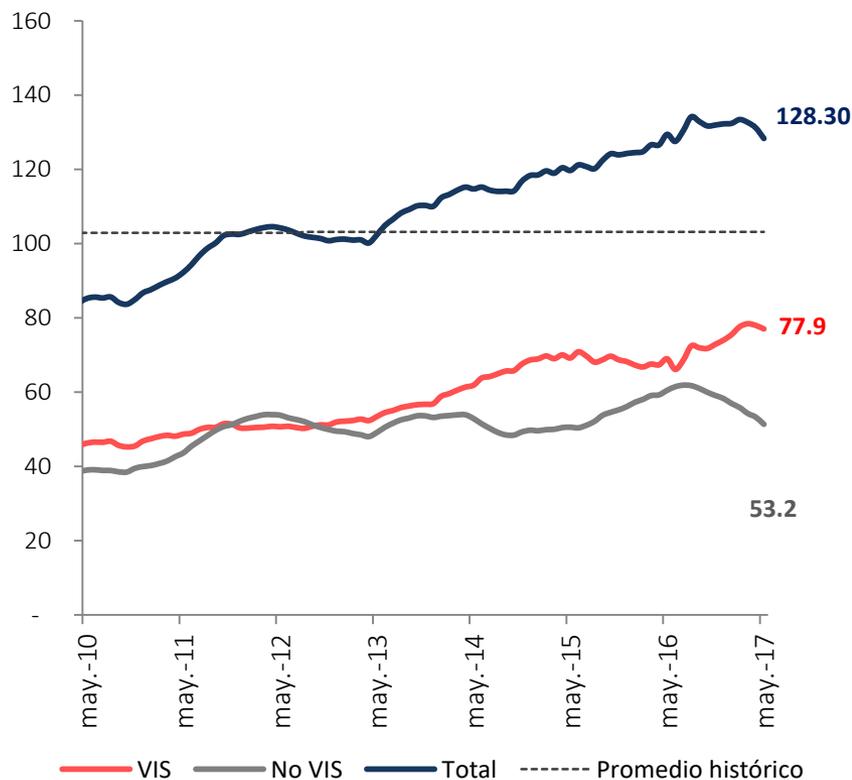
Desagregación por ciudad



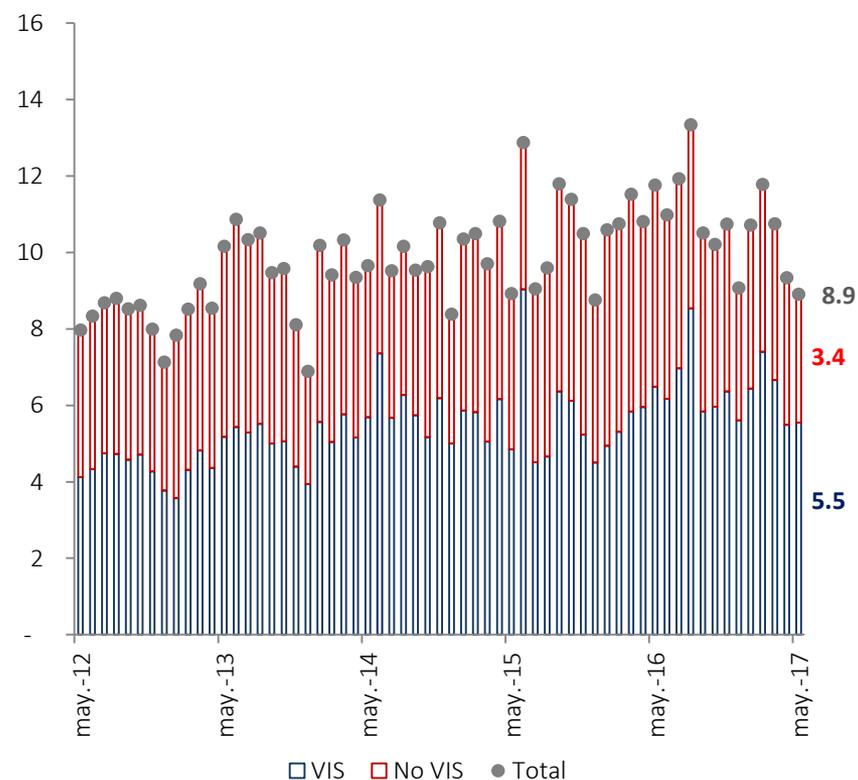
Ventas

El acumulado anual de unidades vendidas decrece a tasas de -2% anual

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



Unidades Vendidas
(Mensual, Miles de Unidades)



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

Ciudad	Junio 16 - Mayo 17			Junio 15 - Mayo 16			Var % Anual		
	Un	Millones	M2(mn)	Un	Millones	M2(mn)	Un	Millones	M2 (*)
Bogotá	33,749	\$ 6.9	1.9	25,654	\$ 6.5	1.6	31.6%	6.0%	16.4%
Mun. Aledaños Bogotá	21,501	\$ 3.1	1.4	25,944	\$ 3.5	1.6	-17.1%	-10.4%	-16.9%
Total Bogotá y Mpios Aledaños	55,250	\$ 10.0	3.3	51,598	\$ 10.0	3.3	7.1%	0.3%	-0.2%
Medellin	23,516	\$ 4.8	1.5	27,702	\$ 5.3	1.9	-15.1%	-10.3%	-17.1%
Cali	17,481	\$ 2.7	1.2	16,745	\$ 2.4	1.2	4.4%	12.4%	-0.2%
Bucaramanga**	5,591	\$ 1.0	0.3	7,590	\$ 1.2	0.4	-26.3%	-19.9%	-28.0%
Barranquilla	12,477	\$ 1.9	0.8	8,705	\$ 1.9	0.7	43.3%	2.0%	18.0%
Cartagena	8,296	\$ 2.1	0.6	7,692	\$ 1.8	0.6	7.9%	19.1%	2.7%
Santa Marta	2,832	\$ 0.8	0.2	2,080	\$ 0.5	0.2	36.2%	42.4%	35.2%
Villavicencio	2,856	\$ 0.4	0.2	7,296	\$ 0.7	0.4	-60.9%	-33.4%	-54.9%
Campestre	2,875	\$ 0.5	0.2	4,192	\$ 0.6	0.3	-31.4%	-15.9%	-29.8%
Total	131,174	\$ 24.3	8.4	133,600	\$ 24.0	9.0	-1.8%	-0.7%	-6.3%

Ventas

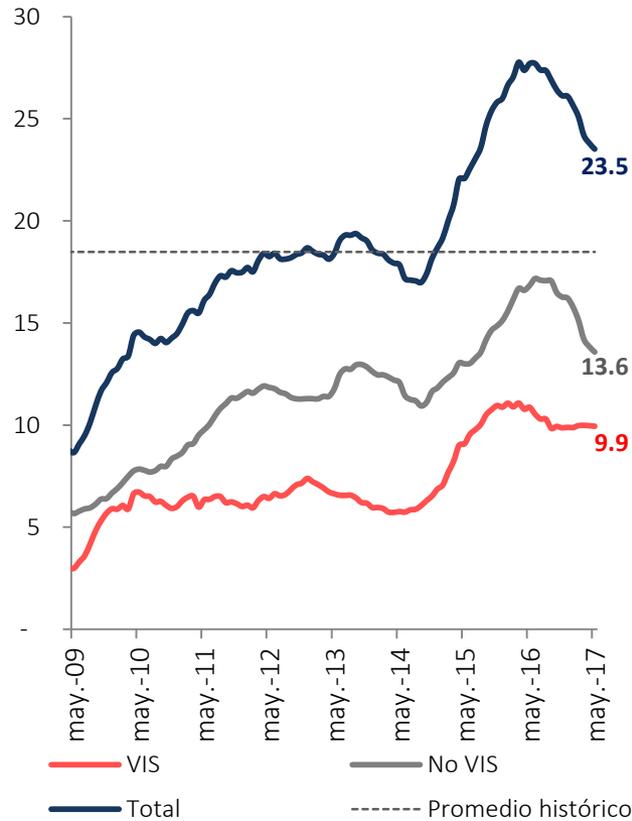
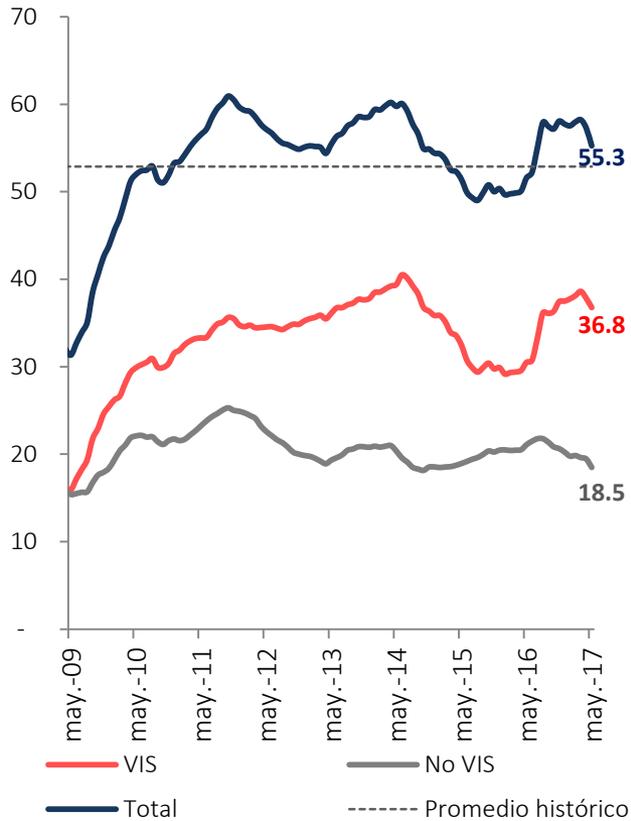
Unidades Vendidas

(Ac. 12 meses; Miles)

Bogotá*

Medellín

Cali



Fuente: Galería Inmobiliaria.

*Incluye municipios aledaños.

Ventas

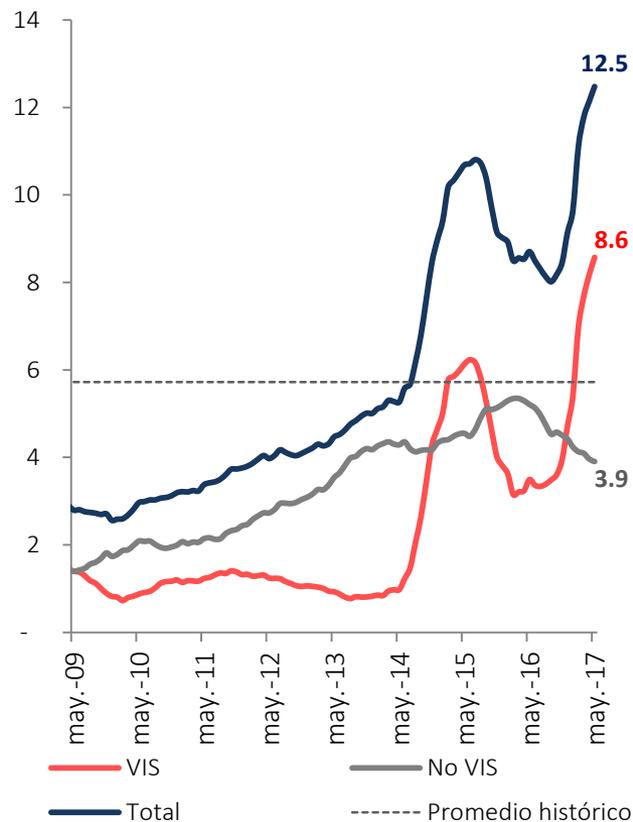
Unidades Vendidas

(Ac. 12 meses; Miles)

Barranquilla

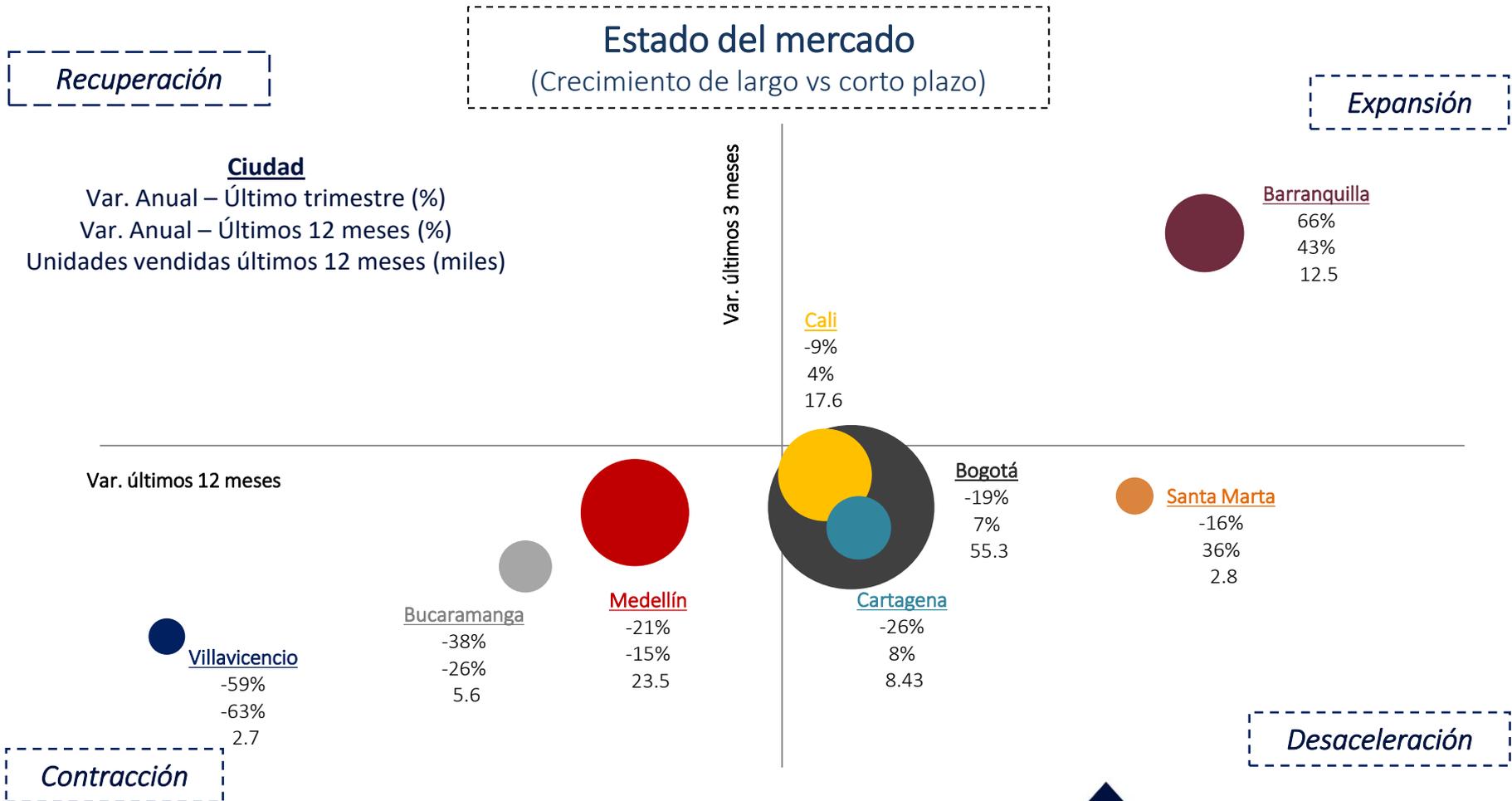
Cartagena

Bucaramanga



Ventas

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



Fuente: Galería Inmobiliaria.

Ventas

Las contracciones se observan con mayor incidencia en el segmento superior a VIS

Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – abril 2017)

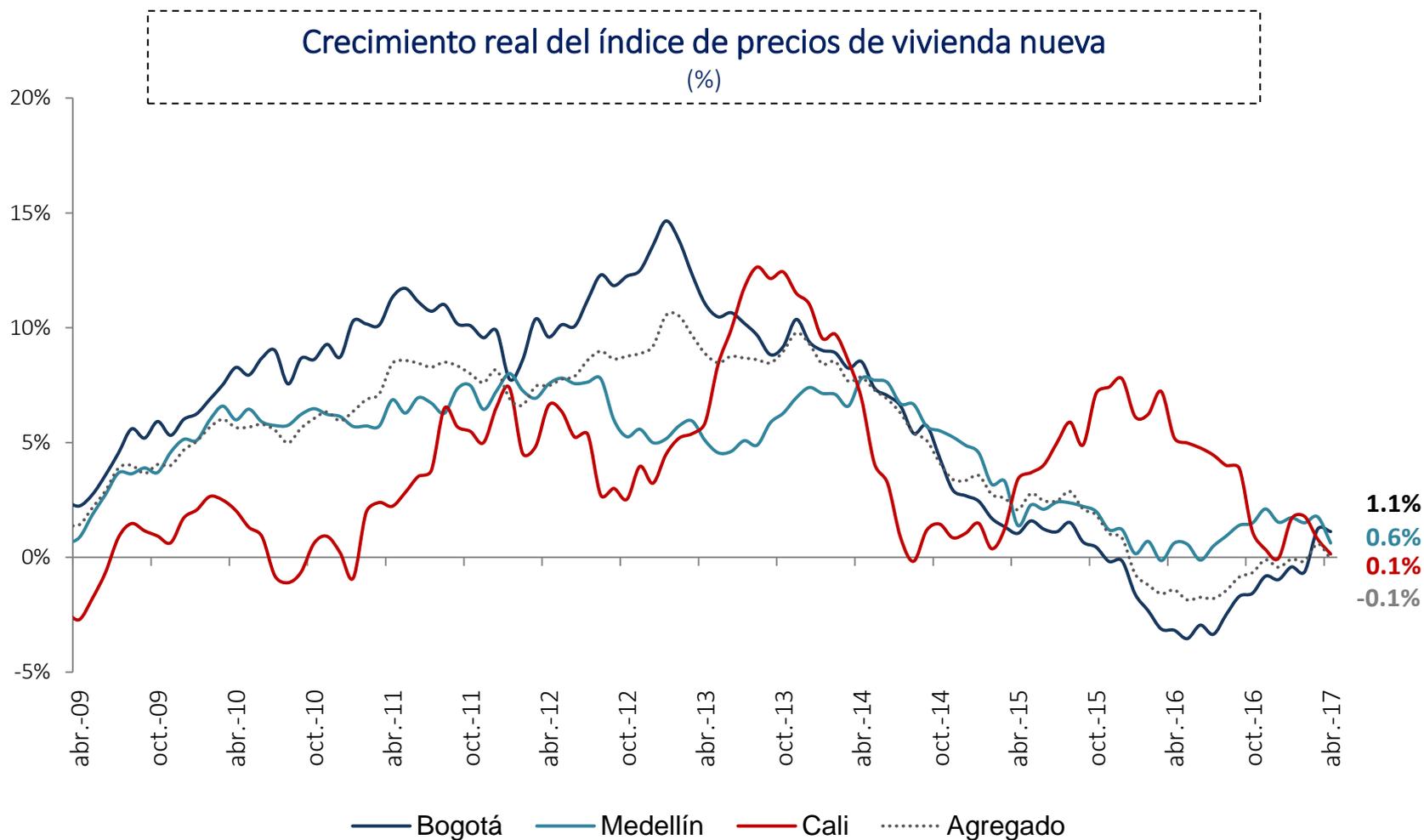
Rango de Precios (Millones \$)	Bogotá D.C.		O. Municipios		Bogotá y O. Mun.		Medellín		Cali		Bucaramanga	
	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual	Nº Viviendas	Var % Anual
0 - 60	8,256	524.5%	456	-71.1%	8,712	200.3%	97	-87.0%	2,204	-7.1%	34	-97.0%
60 - Tope Vis	12,452	24.2%	15,595	-11.3%	28,047	1.6%	9,843	-2.8%	10,107	18.2%	2,212	31.6%
Interes Social	20,708	82.5%	16,051	-16.2%	36,759	20.5%	9,940	-8.6%	12,311	12.7%	2,246	-20.4%
Hasta 250	2,550	-14.2%	2,724	-24.4%	5,274	-19.8%	6,569	-4.6%	2,157	-19.9%	2,173	-24.8%
250 - 300	2,690	-24.4%	754	-36.6%	3,444	-27.4%	2,696	-38.9%	989	-24.7%	418	-61.4%
300 - 400	3,209	-1.1%	1,116	14.2%	4,325	2.4%	2,320	-24.5%	764	5.2%	438	5.0%
400 - 600	2,901	6.1%	495	55.2%	3,396	11.2%	1,071	-35.0%	682	15.6%	262	-0.8%
600 - 800	849	4.0%	137	-61.4%	986	-15.8%	603	43.6%	294	83.8%	34	-59.5%
Mayor a 800	842	-14.4%	224	-33.3%	1,066	-19.2%	317	-19.5%	284	-15.7%	20	-33.3%
Diferente a Interés Social	13,041	-8.9%	5,450	-19.6%	18,491	-12.3%	13,576	-19.3%	5,170	-11.2%	3,345	-29.9%
Total Ciudad	33,749	31.6%	21,501	-17.1%	55,250	7.1%	23,516	-15.1%	17,481	4.4%	5,591	-26.3%

Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – abril 2017)

Rango de Precios (Millones \$)	Barranquilla		Cartagena		Santa Marta		Villavicencio		Campestre		Total	
	Nº Viviendas	Var % Anual										
0 - 60	2,992	158.8%	202	-30.3%	141	-49.5%	259	-92.4%	18	-90.1%	14659	17.6%
60 - Tope Vis	5,580	138.6%	4,210	19.3%	930	168.8%	1,419	-43.0%	1,103	-35.9%	63,451	8.7%
Interes Social	8,572	145.3%	4,412	15.5%	1,071	71.4%	1,678	-71.5%	1,121	-41.1%	78,110	10.2%
Hasta 250	1,750	-18.8%	1,296	28.6%	637	19.5%	725	-7.5%	1,170	-34.1%	21,751	-14.0%
250 - 300	700	-33.2%	329	-30.3%	217	-8.8%	307	10.0%	247	83.0%	9347	-31.9%
300 - 400	663	-25.3%	839	-16.2%	302	44.5%	33	-83.0%	231	40.0%	9915	-9.0%
400 - 600	469	-30.6%	777	-6.3%	379	26.8%	32	-59.0%	62	-65.6%	7130	-6.4%
600 - 800	153	-24.6%	273	31.9%	109	47.3%	53	-22.1%	15	36.4%	2520	5.1%
Mayor a 800	170	-29.5%	370	4.2%	117	14.7%	28	460.0%	29	31.8%	2401	-14.4%
Diferente a Interés Social	3,905	-25.0%	3,884	0.3%	1,761	21.0%	1,178	-16.3%	1,754	-23.3%	53,064	-15.4%
Total Ciudad	12,477	43.3%	8,296	7.9%	2,832	36.2%	2,856	-60.9%	2,875	-31.4%	131,174	-1.8%

Precios de vivienda

Estas condiciones de mercado se reflejan en nuevas moderaciones en el crecimiento real de los precios



Fuente: Banco de la República.

Mercado de vivienda

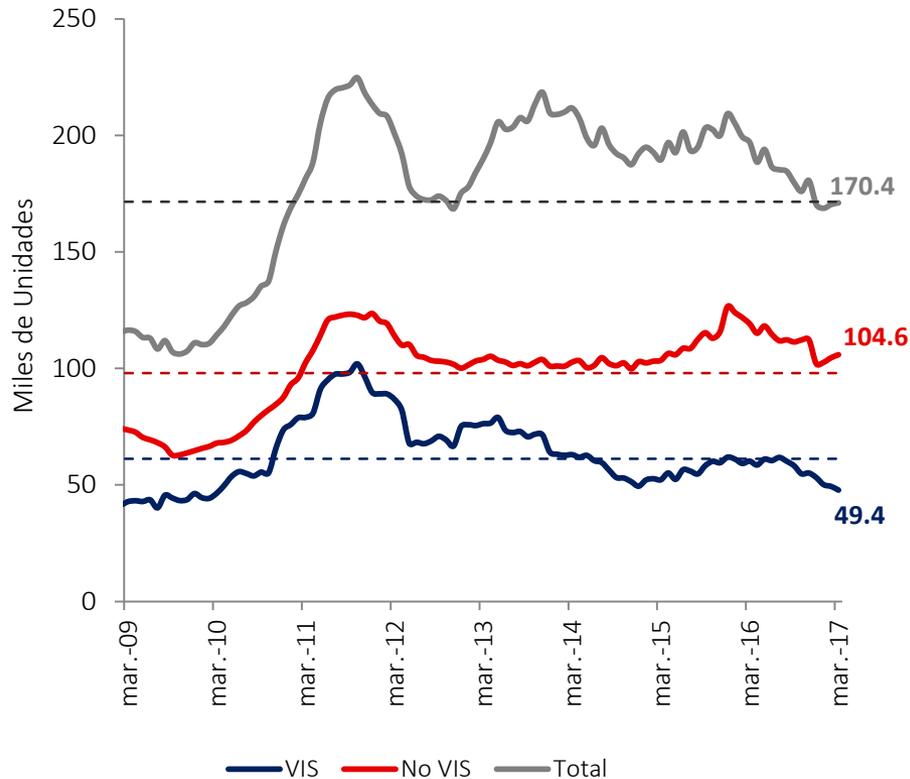
Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

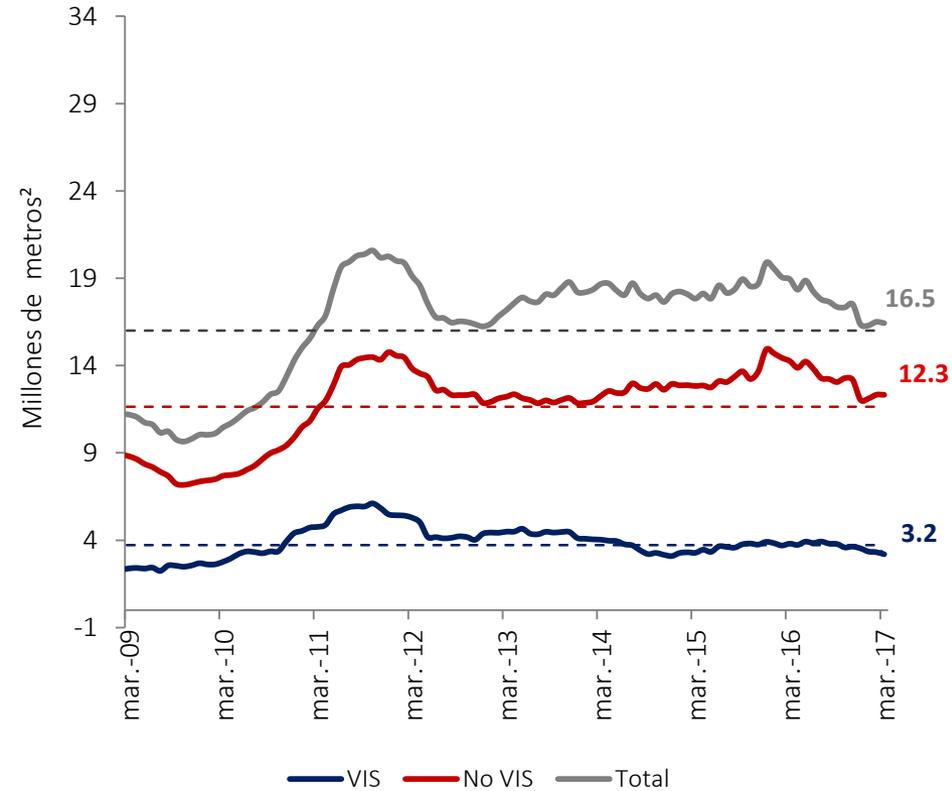
Licencias

Los licenciamientos de vivienda regresan a sus promedios de largo plazo

Unidades licenciadas – Total nacional
(Acumulado 12 meses)



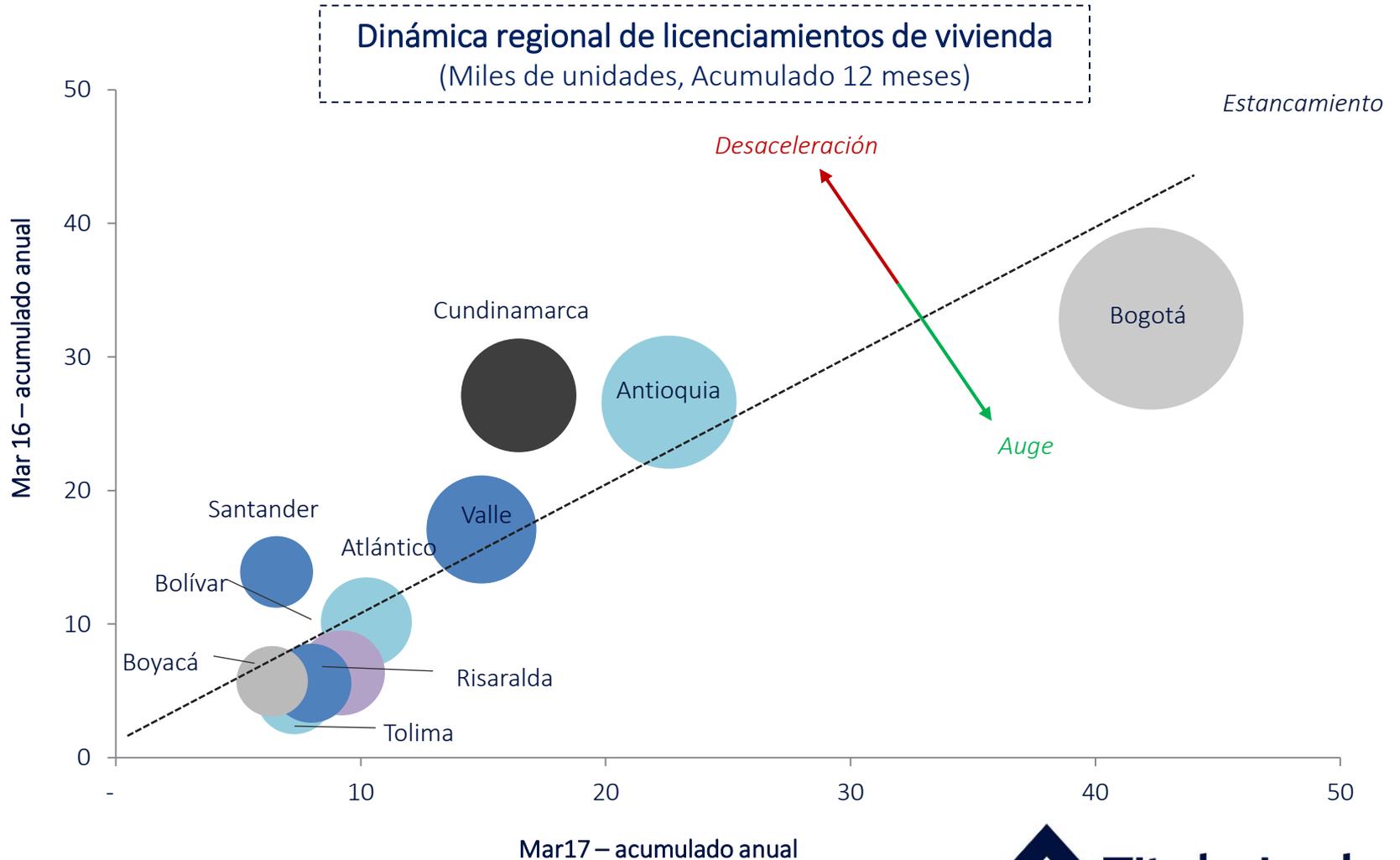
Área licenciada – Total nacional
(Acumulado 12 meses)



Fuente: DANE. Total 88 municipios.

Licencias

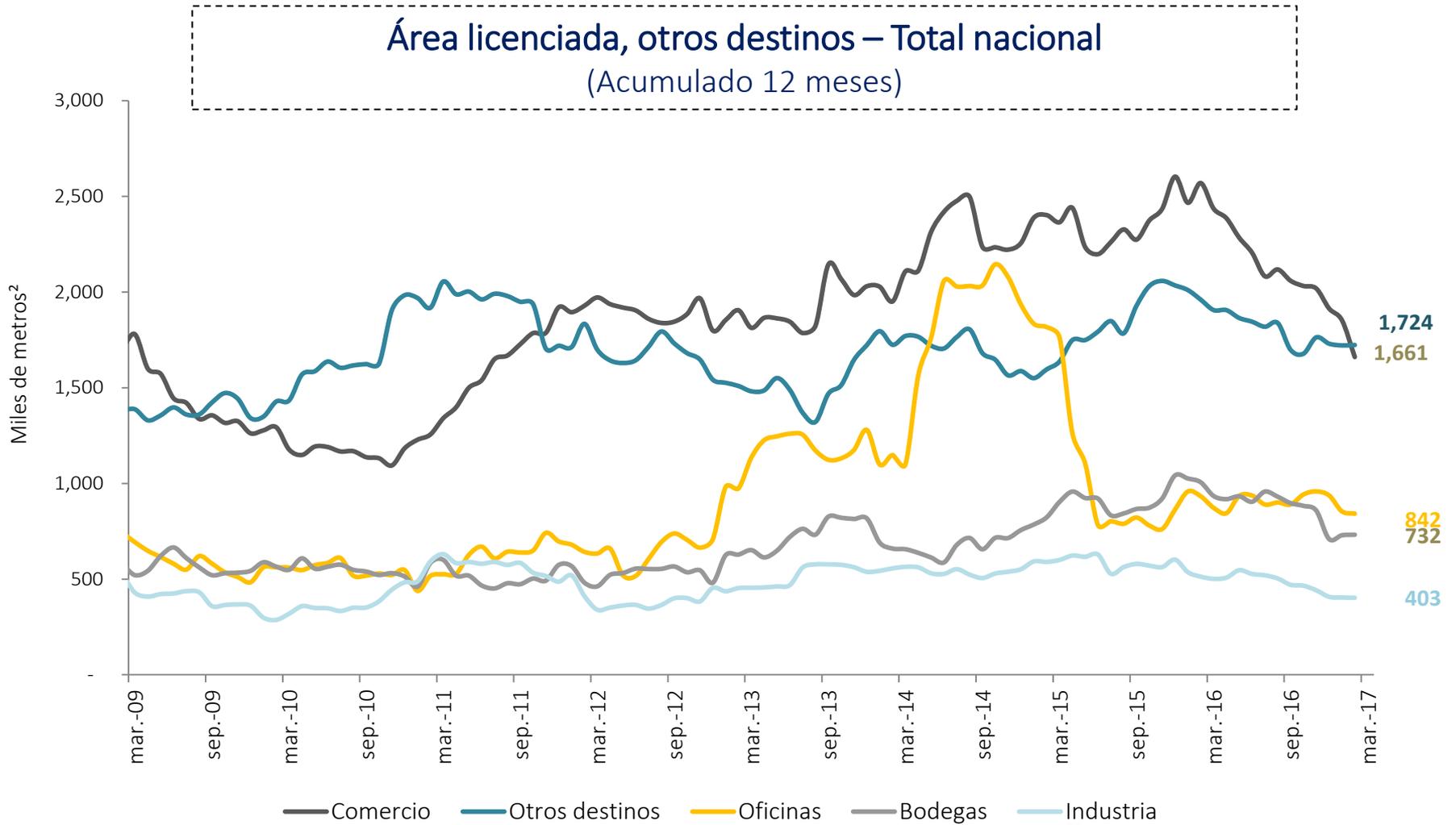
El incremento en los licenciamientos de Bogotá se compensan con las reducciones de Cundinamarca, Antioquia y Santander



Fuente: DANE. Total 88 municipios.

Licencias

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



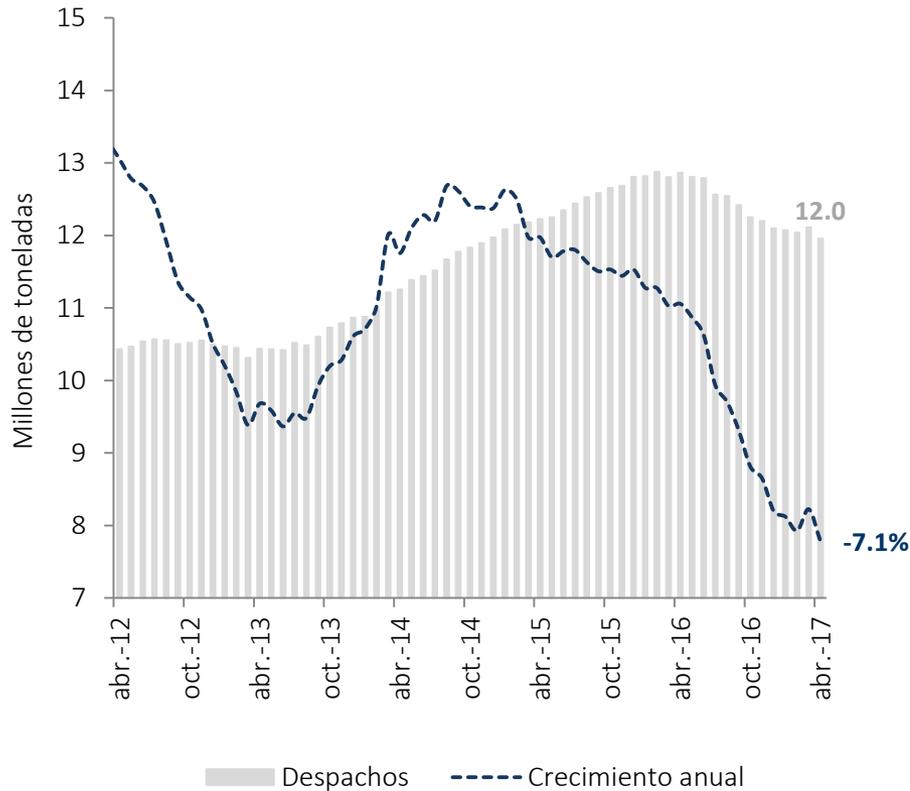
Fuente: DANE. Total 88 municipios.

Indicadores líderes de construcción

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

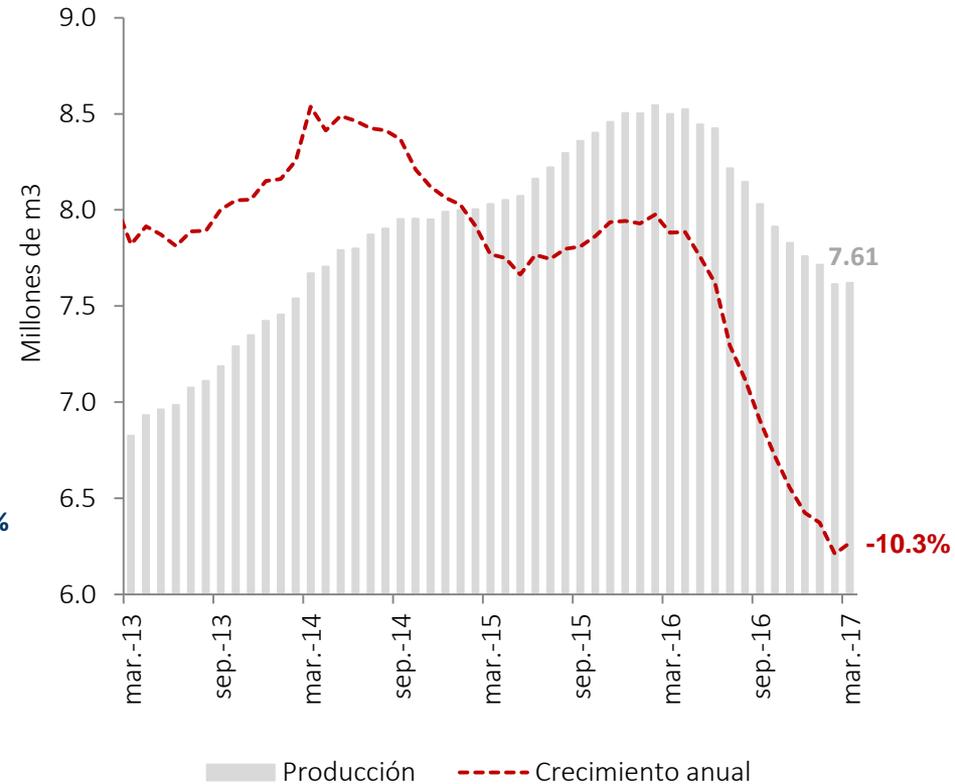
Despachos de cemento gris

(Acumulado 12 meses)



Producción de concreto premezclado

(Acumulado 12 meses)



Mercado de vivienda

Sector de construcción

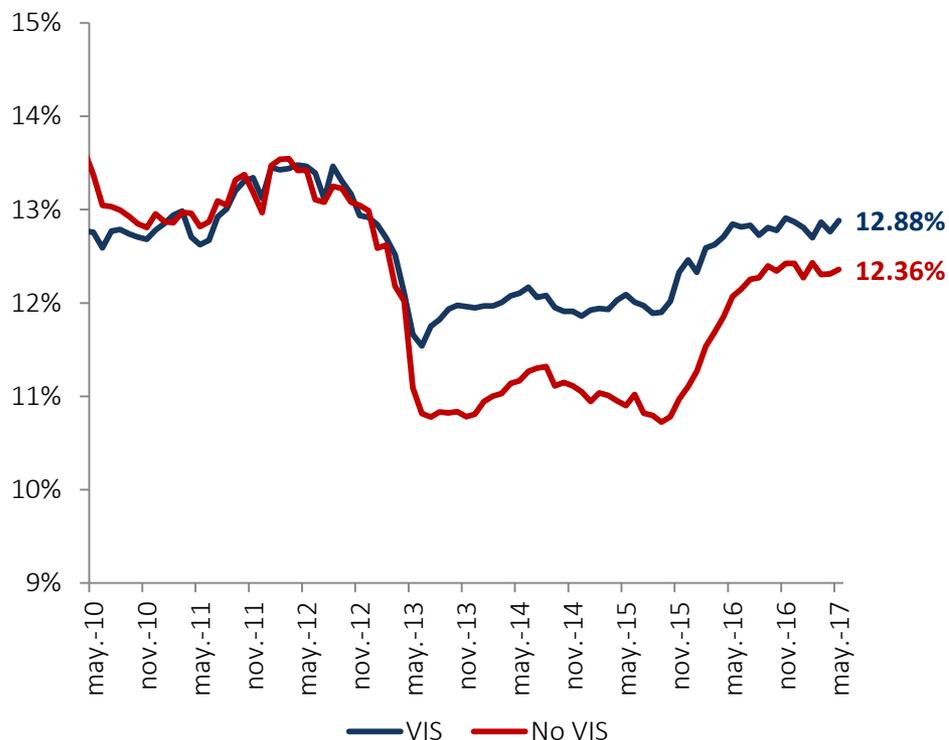
Financiamiento de vivienda

Tasa de interés

Las tasas de colocación fluctúan en los niveles cercanos al 12.9% en VIS y 12.4% 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.

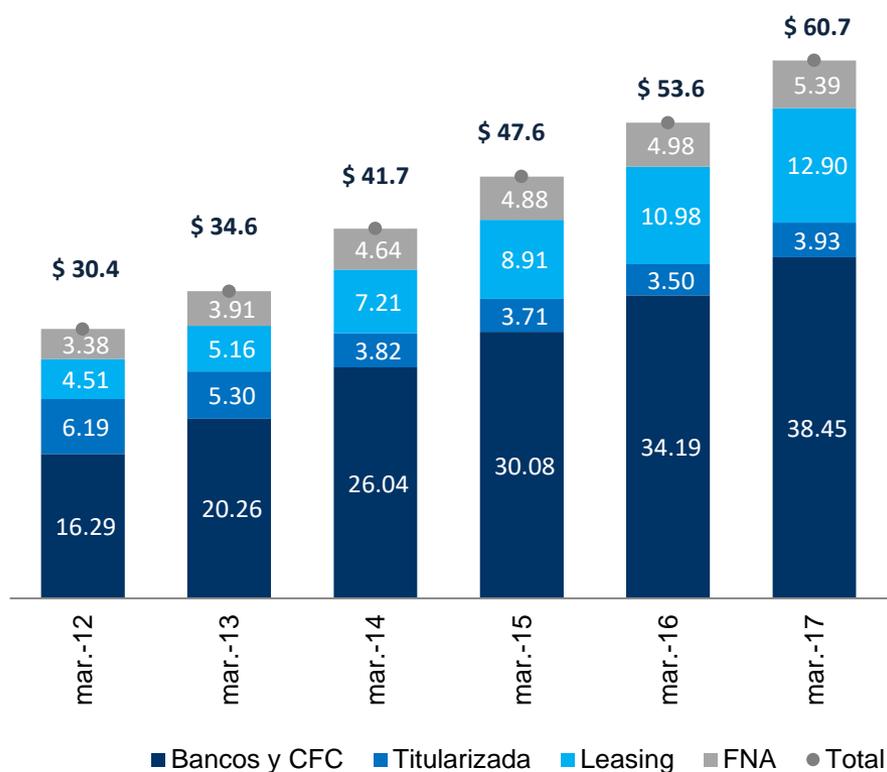
*La tasa de interés hipotecaria para mayo, corresponde al promedio ponderado observado hasta la tercera semana del mismo mes.

Financiación de vivienda

A pesar del entorno, el saldo de cartera y las originaciones mantienen una buena dinámica

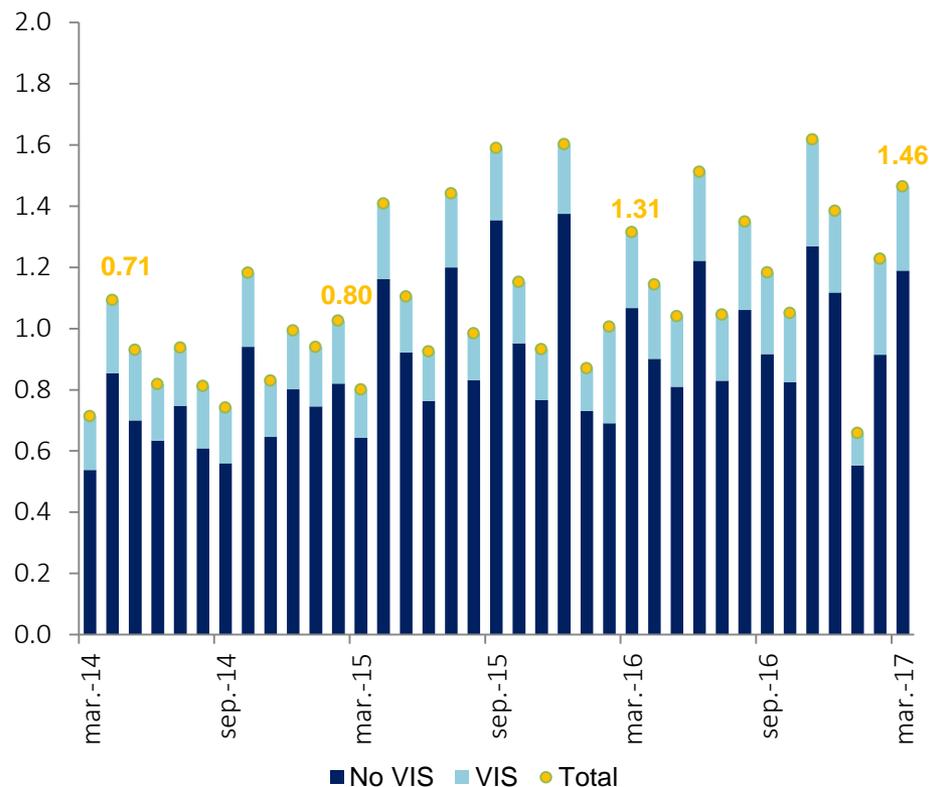
Saldo de la cartera de vivienda

(Billones de pesos)*



Desembolsos de Crédito Hipotecario

(Billones de pesos, Montos mensuales)

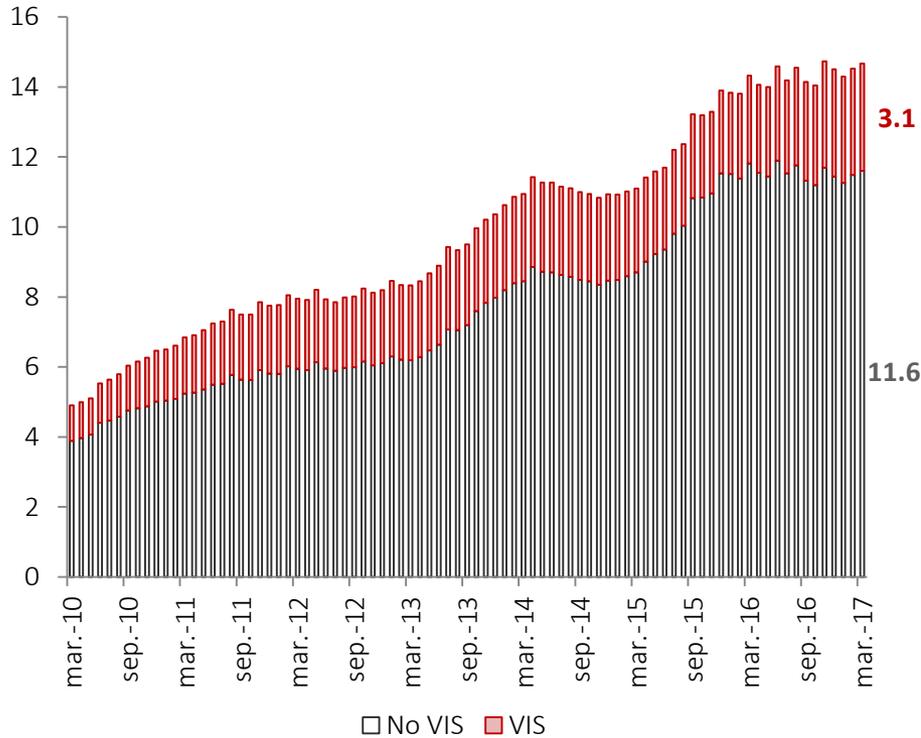


Fuente: Superfinanciera, cálculos Titularizadora Colombiana.

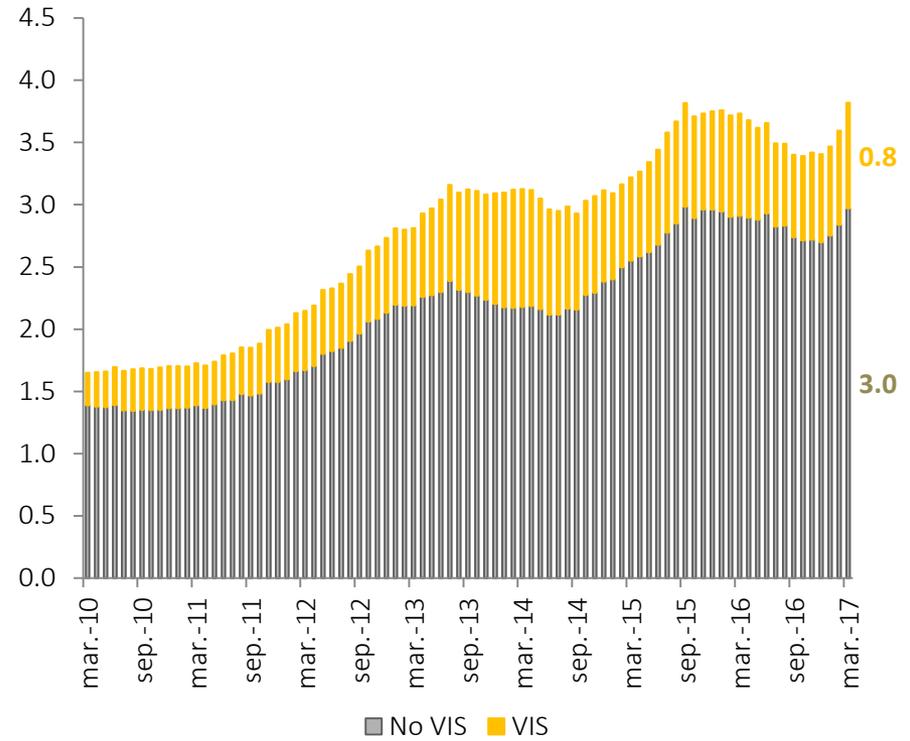
Desembolsos

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)



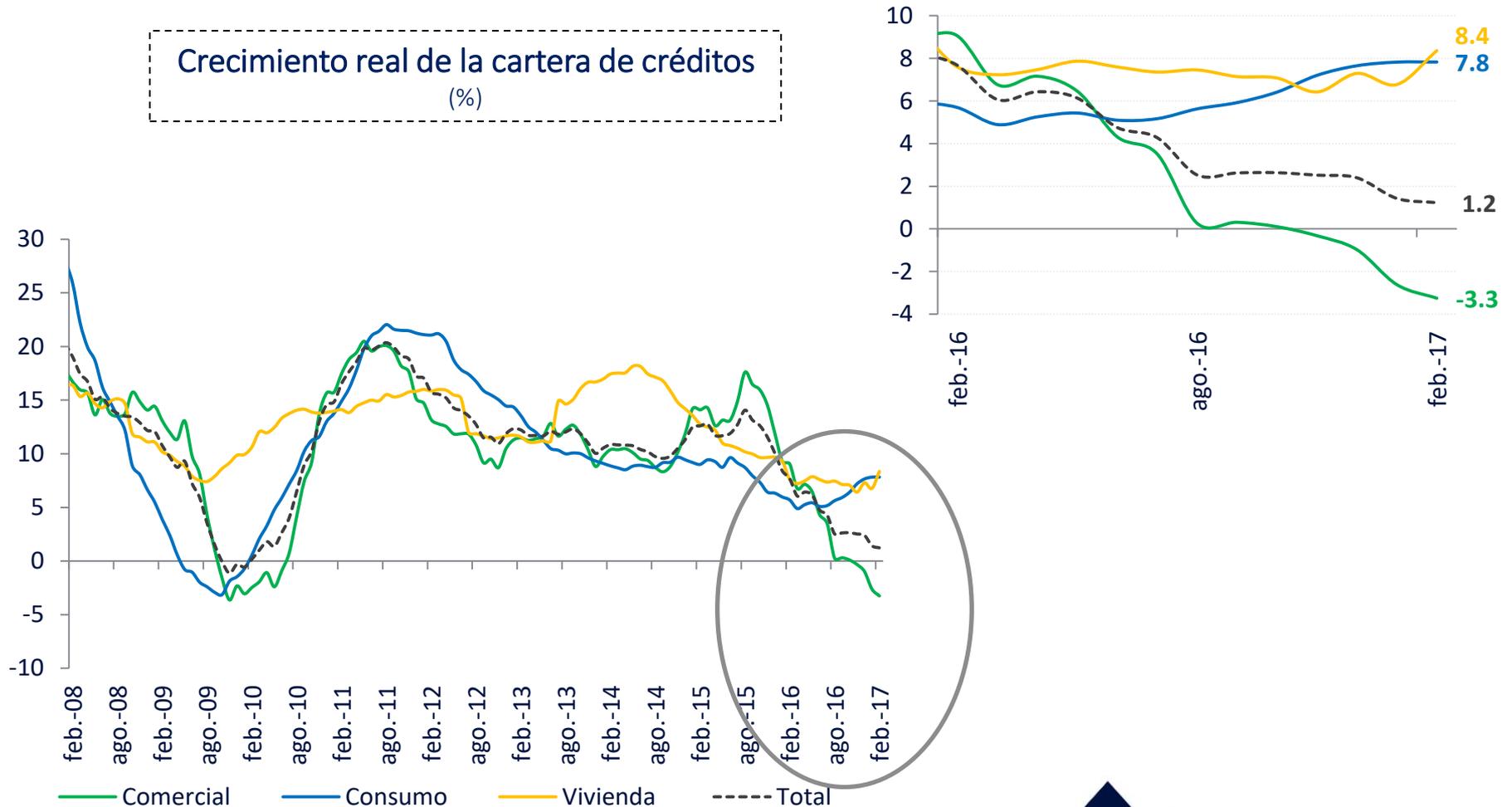
Desembolsos de créditos para construcción de vivienda
(Billones de pesos, acumulado 12 meses)



Fuente: Superintendencia Financiera.

Cartera de créditos

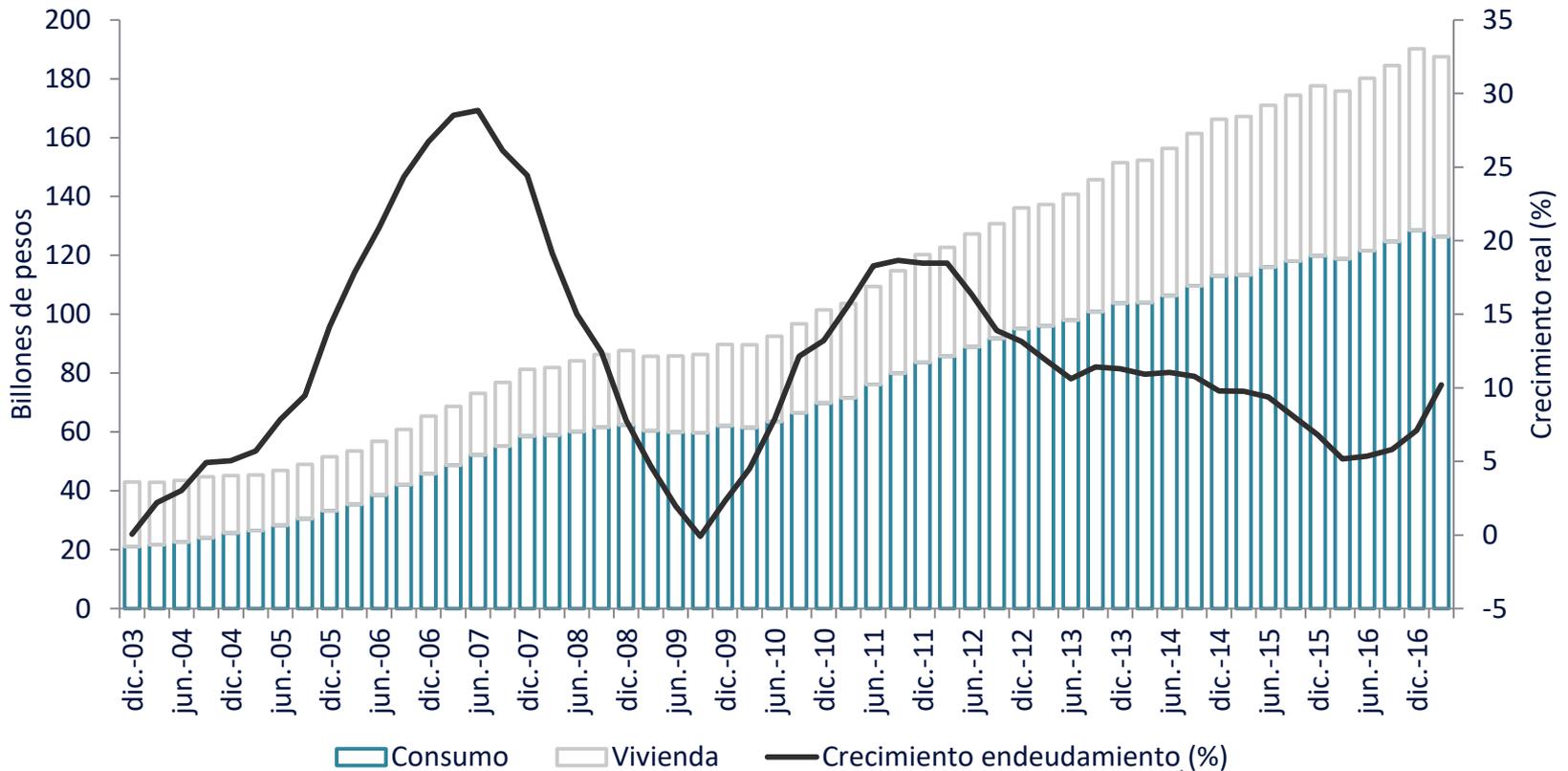
De hecho, la cartera de vivienda ha mostrado el crecimiento más sobresaliente entre las distintas modalidades



Endeudamiento

En el largo plazo, no obstante, prima el auge del crédito de consumo

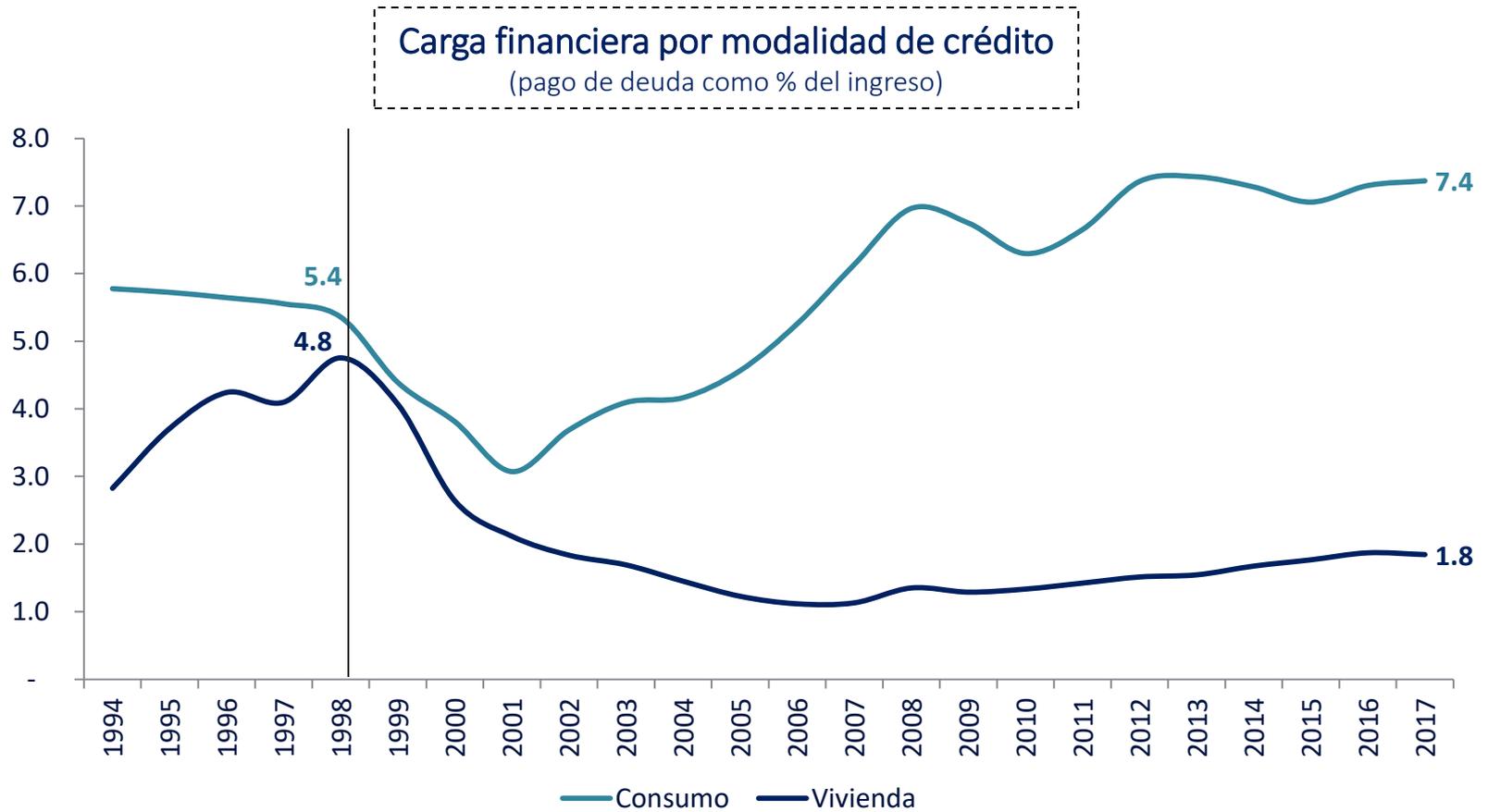
Composición y crecimiento real del endeudamiento de los hogares
(Billones y %)



Fuente: Superfinanciera y Banco de la República.

Carga financiera

Lo que se refleja en la carga financiera de los hogares que ha tendido a estabilizarse

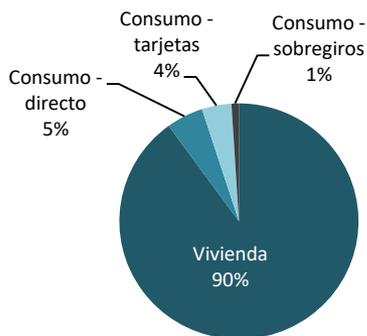


Endeudamiento

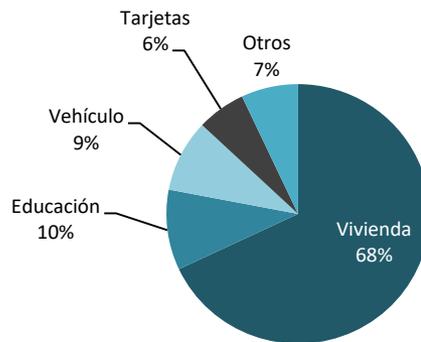
Esta concentración en crédito de consumo se aleja del referente internacional

Composición de la deuda de los hogares (%)

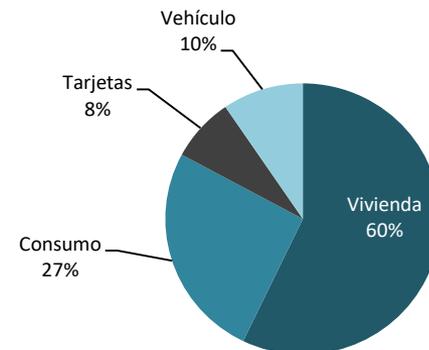
Inglaterra



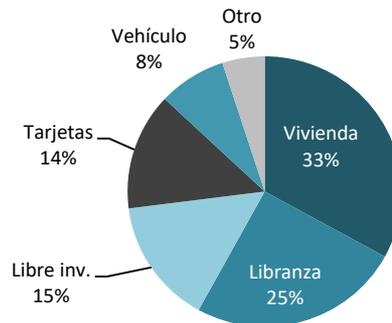
EEUU



Panamá



Colombia

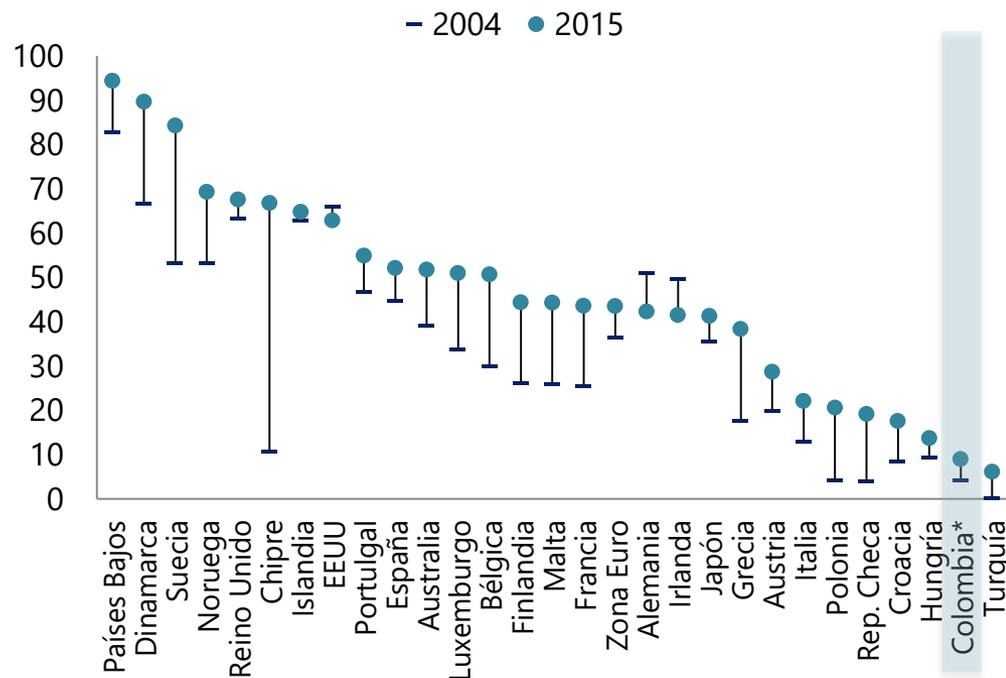
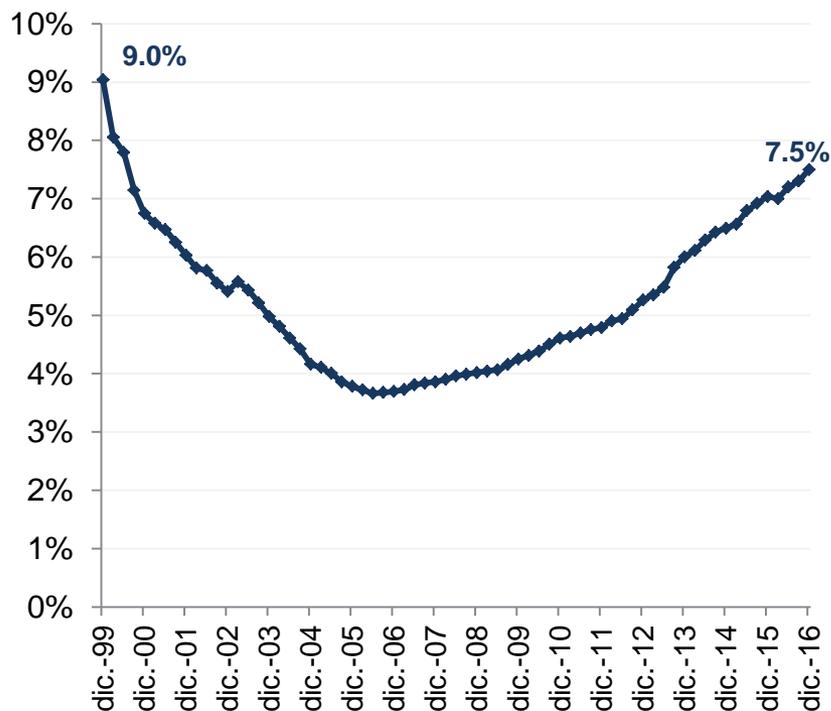


Profundización

Y ha generado un obstáculo importante para la recuperación de la profundidad del crédito hipotecario

Cartera de vivienda / PIB

(%)

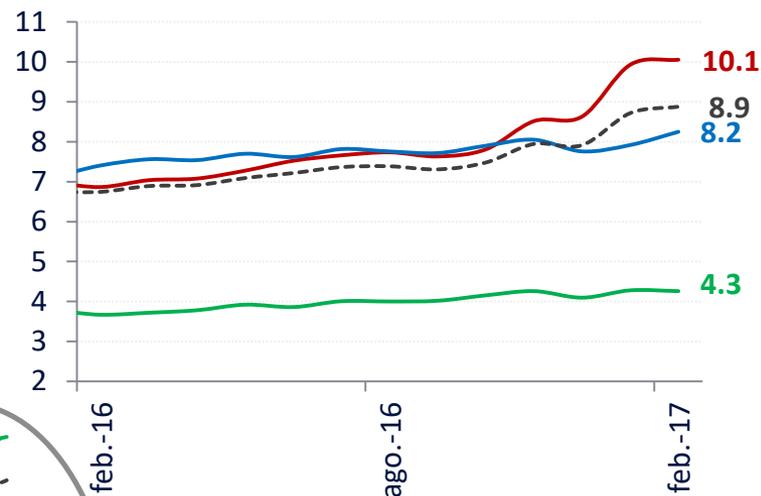
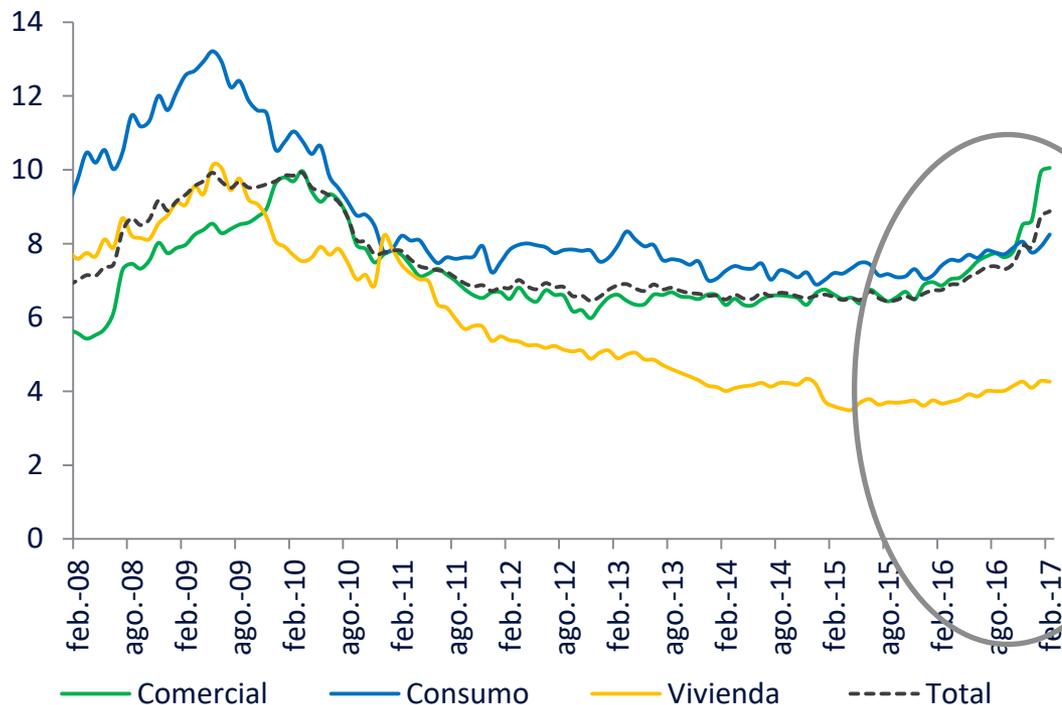


Riesgo de crédito

La situación macro se ha traducido en incrementos considerables del riesgo de crédito

Indicador de calidad por riesgo

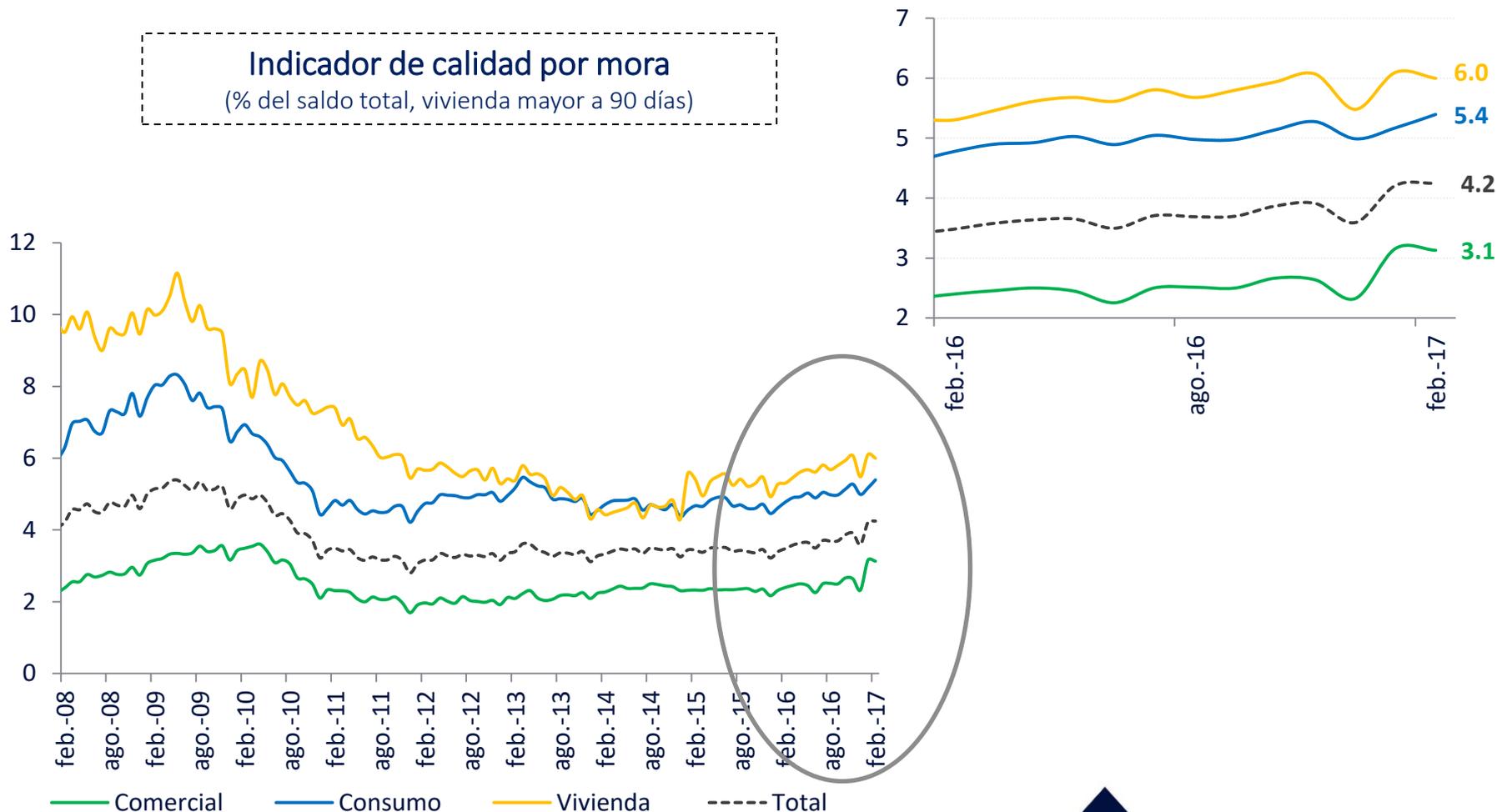
(% del saldo total)



Riesgo de crédito

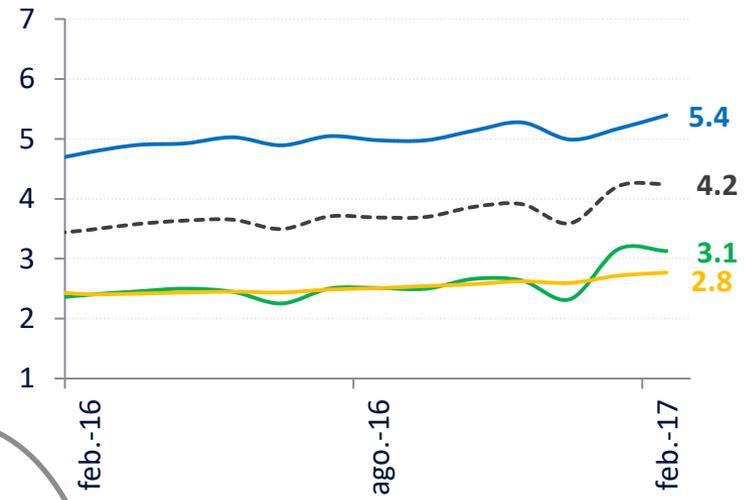
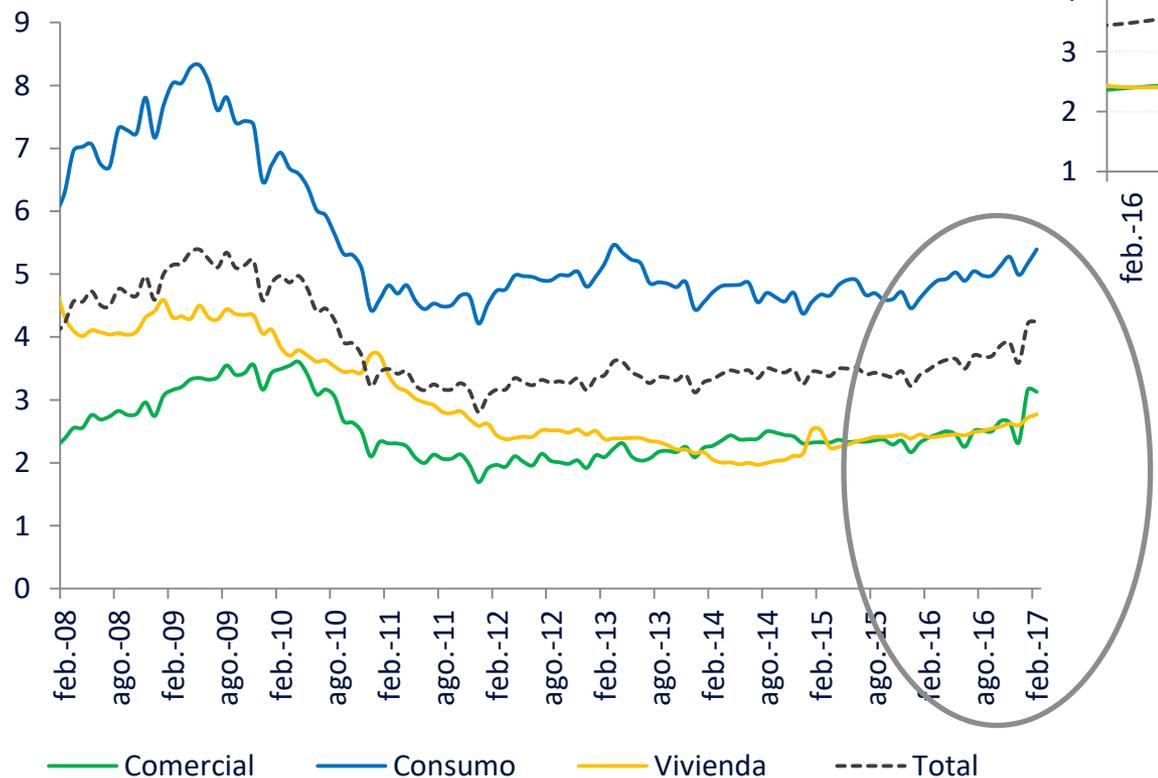
Aunque en la práctica este riesgo se ha materializado de forma moderada

Indicador de calidad por mora
(% del saldo total, vivienda mayor a 90 días)



Riesgo de crédito

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

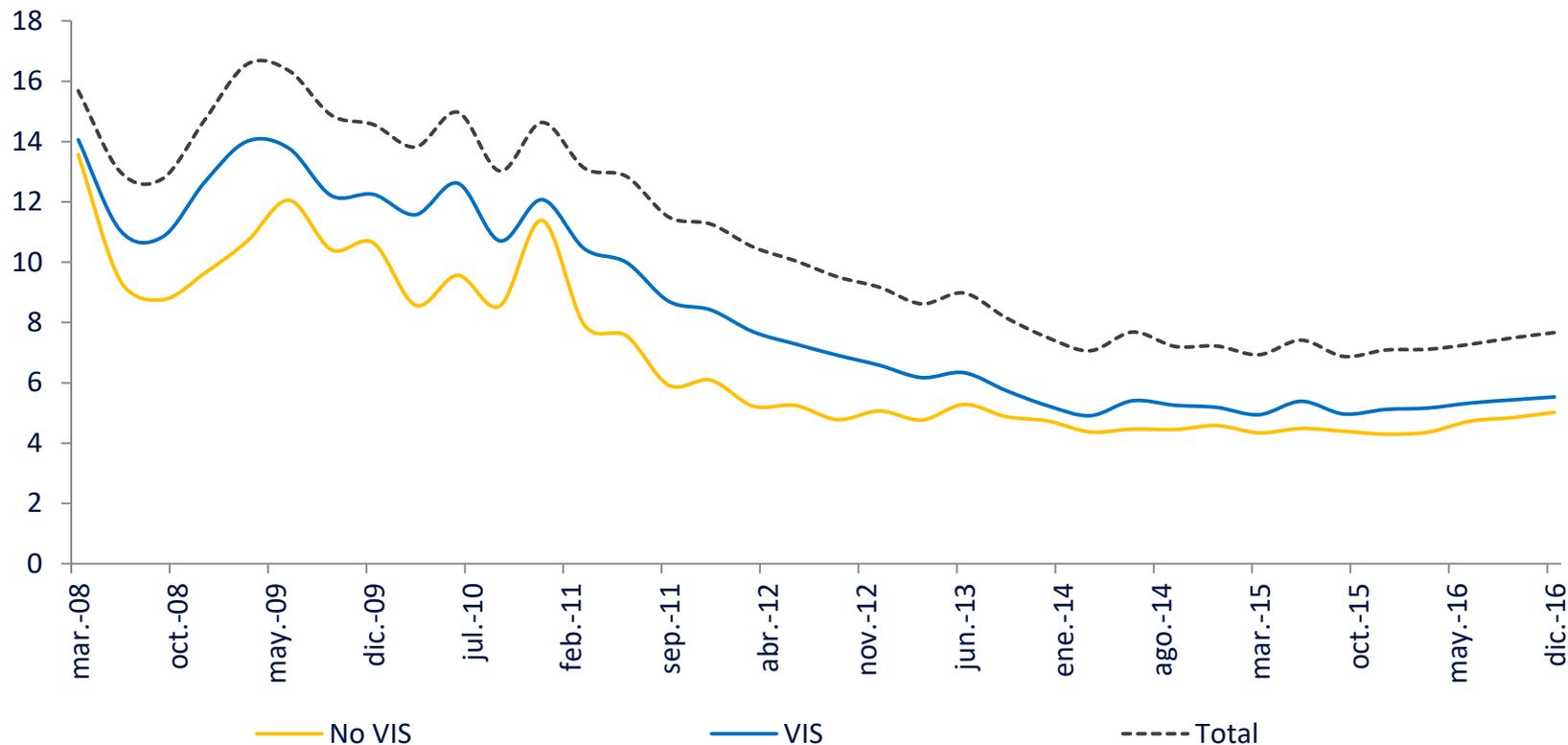


Fuente: Superfinanciera y Banco de la República.

Riesgo de crédito

En general, los riesgos parecen acotados y muy inferiores a los observados durante 2009

Posibilidad de migrar a una calificación más baja (%)





Titularizadora
COLOMBIANA