



**Titularizadora**  
COLOMBIANA

# Sector Hipotecario

Junio de 2017

Mercado de vivienda

Sector de construcción

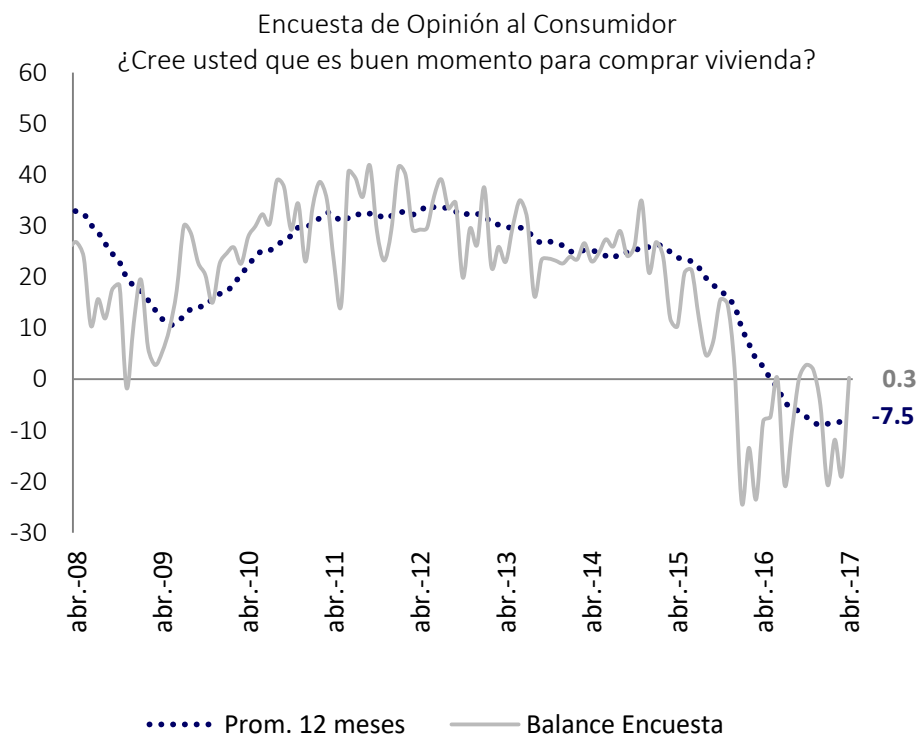
Financiamiento de vivienda

# Demanda

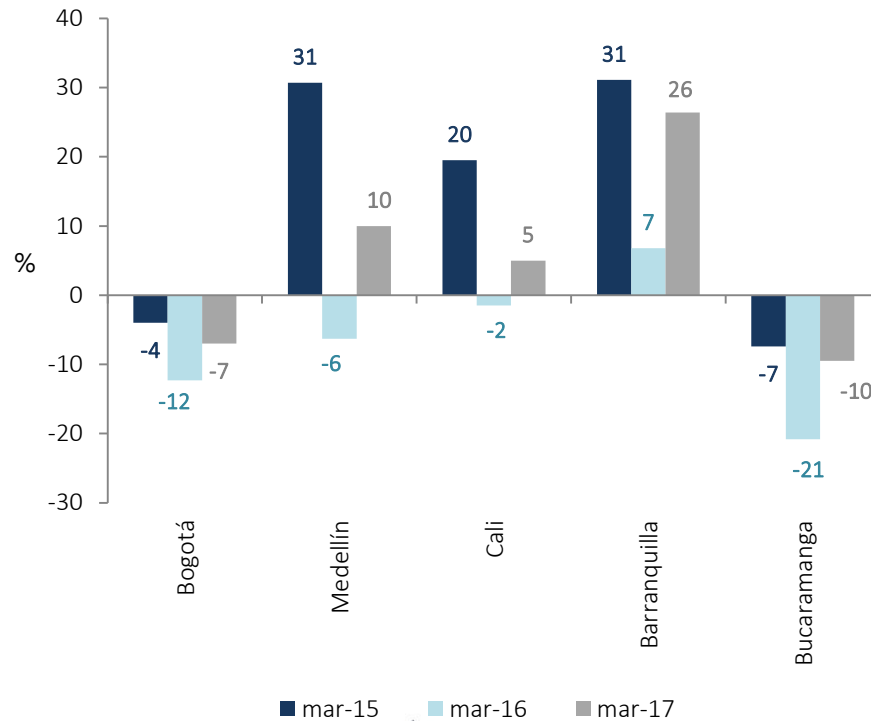
La disposición de compra de los hogares todavía luce débil.

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

### Total 5 ciudades



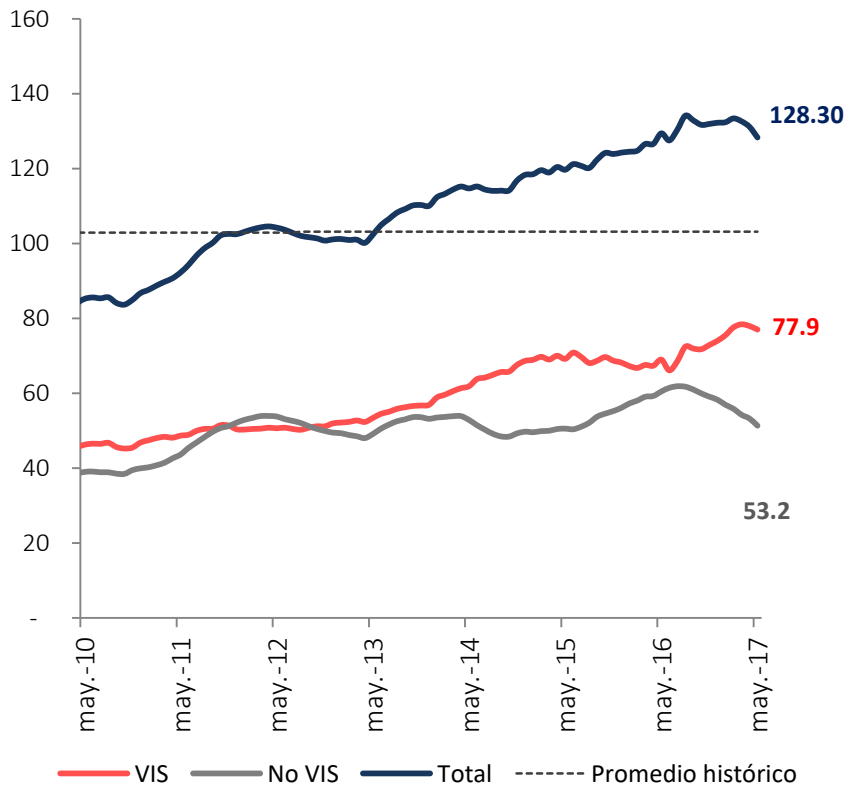
### Desagregación por ciudad



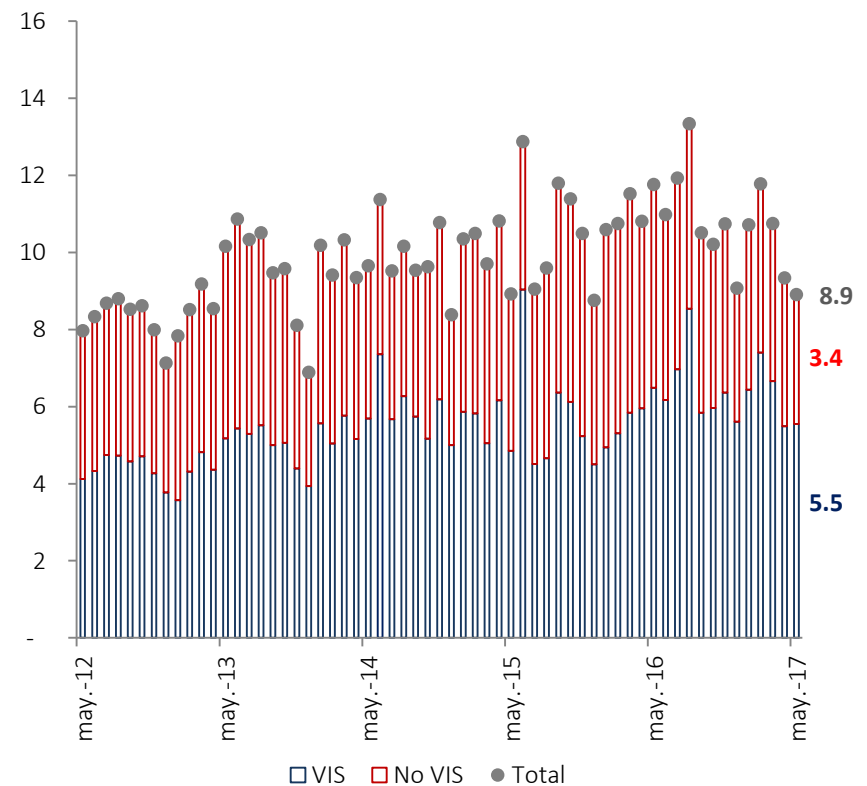
# Ventas

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%       |
| <b>Total</b>                  | <b>131,174</b>     | <b>\$ 24.3</b> | <b>8.4</b> | <b>133,600</b>     | <b>\$ 24.0</b> | <b>9.0</b> | <b>-1.8%</b> | <b>-0.7%</b> | <b>-6.3%</b> |

# Ventas

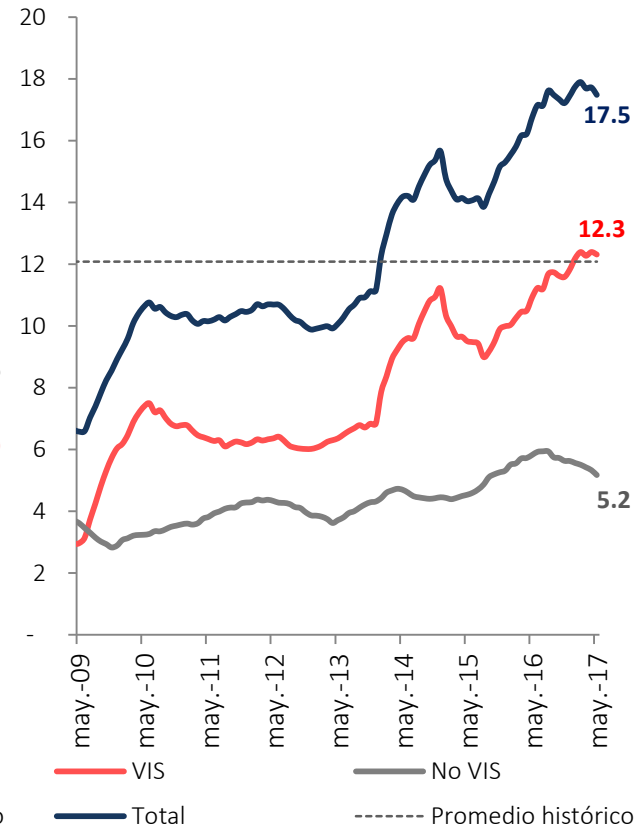
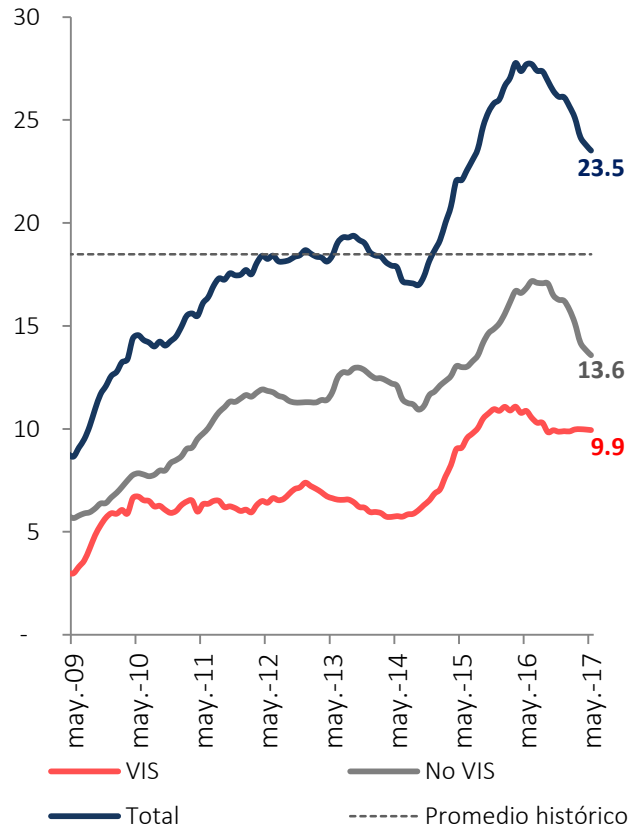
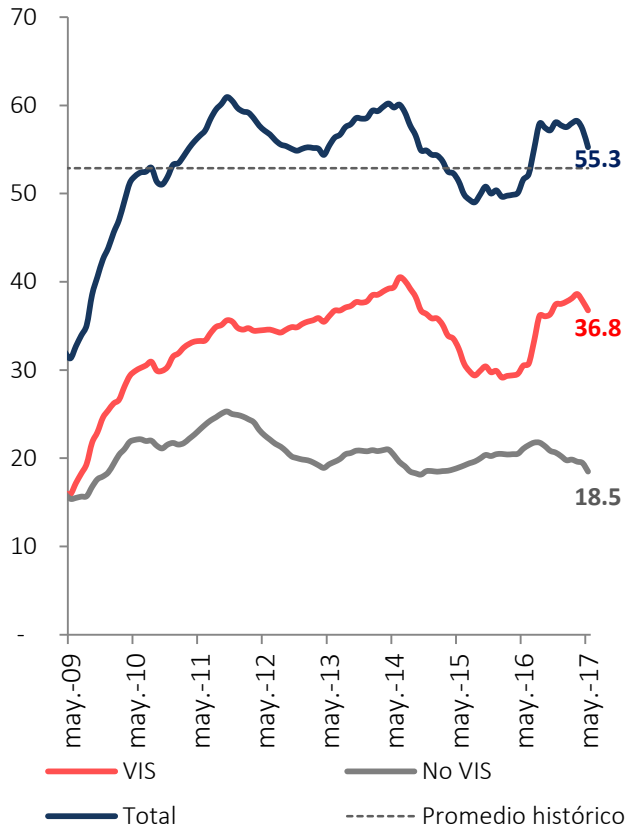
## Unidades Vendidas

(Ac. 12 meses; Miles)

### Bogotá\*

### Medellín

### Cali



Fuente: Galería Inmobiliaria.

\*Incluye municipios aledaños.

# Ventas

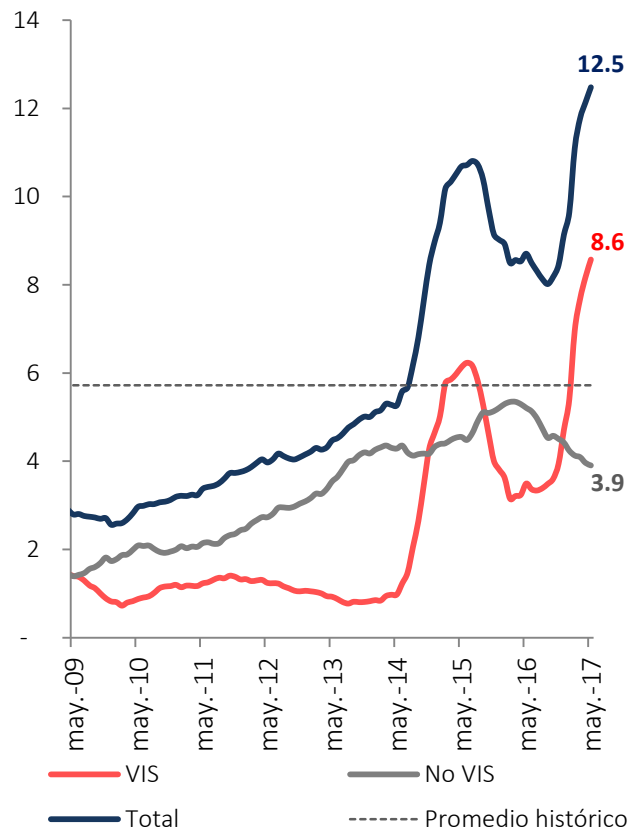
## Unidades Vendidas

(Ac. 12 meses; Miles)

### Barranquilla

### Cartagena

### Bucaramanga

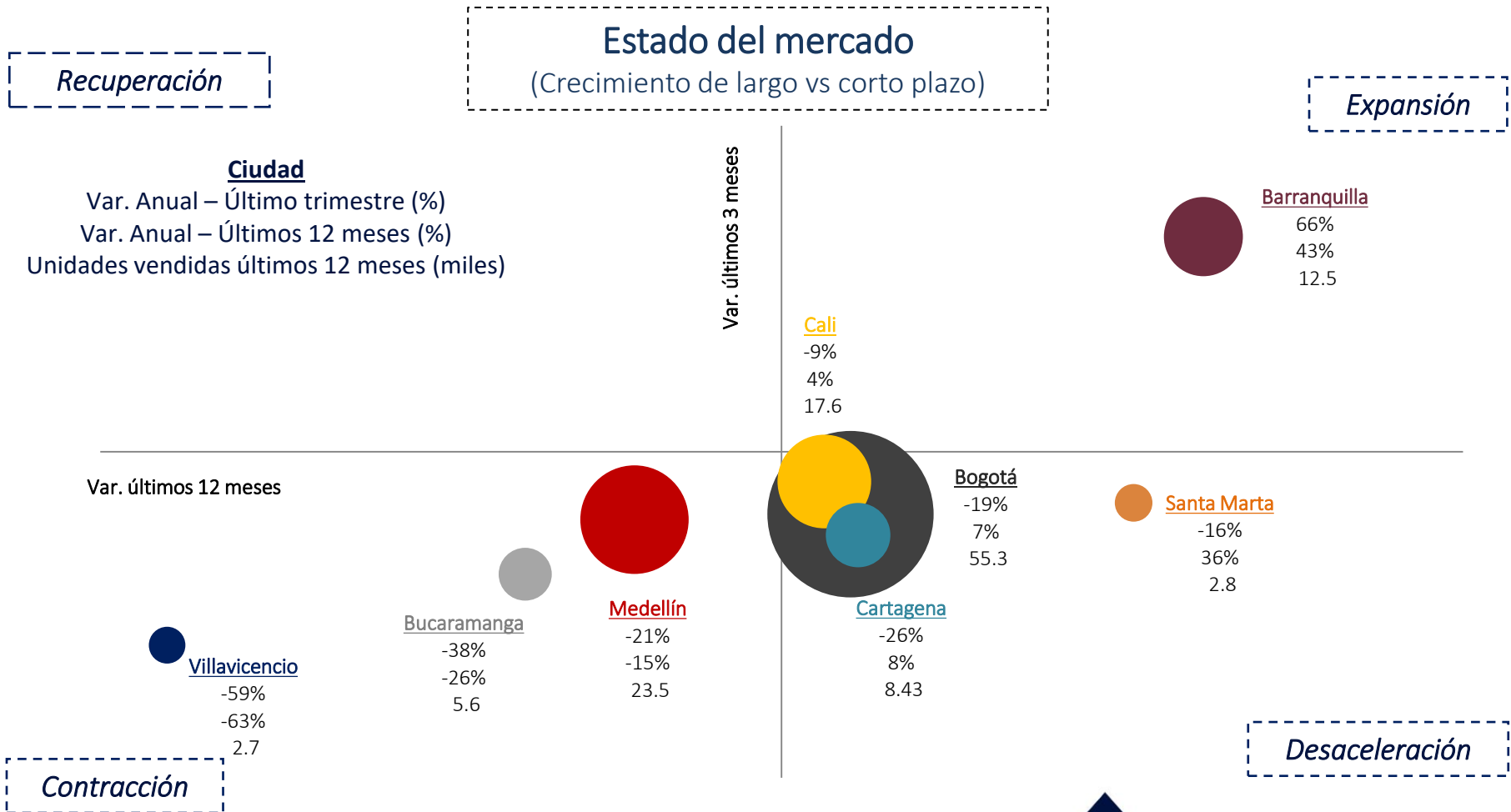


Fuente: Galería Inmobiliaria.



# 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)

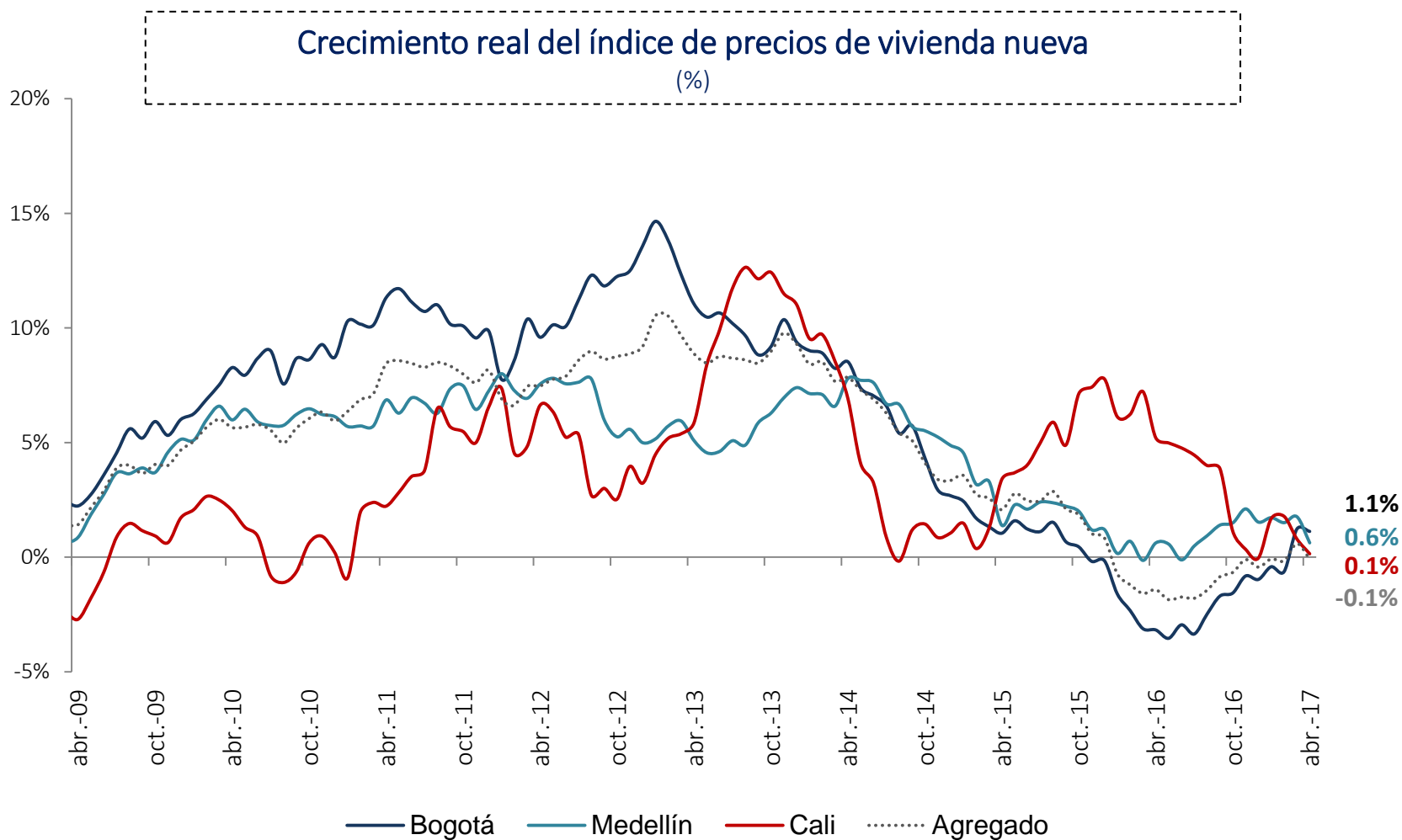
| Rango de Precios<br>(Millones \$)     | Bogotá D.C.     |                | O. Municipios   |                | Bogotá y O. Mun. |                | Medellín        |                | Cali            |                | Bucaramanga     |                |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                       | Nº<br>Viviendas | Var %<br>Anual | Nº<br>Viviendas | Var %<br>Anual | Nº<br>Viviendas  | Var %<br>Anual | Nº<br>Viviendas | Var %<br>Anual | Nº<br>Viviendas | Var %<br>Anual | Nº<br>Viviendas | Var %<br>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%          |
| <b>Interes Social</b>                 | <b>20,708</b>   | <b>82.5%</b>   | <b>16,051</b>   | <b>-16.2%</b>  | <b>36,759</b>    | <b>20.5%</b>   | <b>9,940</b>    | <b>-8.6%</b>   | <b>12,311</b>   | <b>12.7%</b>   | <b>2,246</b>    | <b>-20.4%</b>  |
| 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%         |
| <b>Diferente a<br/>Interés Social</b> | <b>13,041</b>   | <b>-8.9%</b>   | <b>5,450</b>    | <b>-19.6%</b>  | <b>18,491</b>    | <b>-12.3%</b>  | <b>13,576</b>   | <b>-19.3%</b>  | <b>5,170</b>    | <b>-11.2%</b>  | <b>3,345</b>    | <b>-29.9%</b>  |
| <b>Total Ciudad</b>                   | <b>33,749</b>   | <b>31.6%</b>   | <b>21,501</b>   | <b>-17.1%</b>  | <b>55,250</b>    | <b>7.1%</b>    | <b>23,516</b>   | <b>-15.1%</b>  | <b>17,481</b>   | <b>4.4%</b>    | <b>5,591</b>    | <b>-26.3%</b>  |

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

| Rango de Precios<br>(Millones \$) | Barranquilla    |                | Cartagena       |                | Santa Marta     |                | Villavicencio   |                | Campestre       |                | Total           |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                   | Nº<br>Viviendas | Var %<br>Anual | Nº<br>Viviendas | Var %<br>Anual | Nº<br>Viviendas | Var %<br>Anual | Nº<br>Viviendas | Var %<br>Anual | Nº<br>Viviendas | Var %<br>Anual | Nº<br>Viviendas | Var %<br>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%           |
| <b>Interes Social</b>             | <b>8,572</b>    | <b>145.3%</b>  | <b>4,412</b>    | <b>15.5%</b>   | <b>1,071</b>    | <b>71.4%</b>   | <b>1,678</b>    | <b>-71.5%</b>  | <b>1,121</b>    | <b>-41.1%</b>  | <b>78,110</b>   | <b>10.2%</b>   |
| 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%         |
| <b>Diferente a Interés Social</b> | <b>3,905</b>    | <b>-25.0%</b>  | <b>3,884</b>    | <b>0.3%</b>    | <b>1,761</b>    | <b>21.0%</b>   | <b>1,178</b>    | <b>-16.3%</b>  | <b>1,754</b>    | <b>-23.3%</b>  | <b>53,064</b>   | <b>-15.4%</b>  |
| <b>Total Ciudad</b>               | <b>12,477</b>   | <b>43.3%</b>   | <b>8,296</b>    | <b>7.9%</b>    | <b>2,832</b>    | <b>36.2%</b>   | <b>2,856</b>    | <b>-60.9%</b>  | <b>2,875</b>    | <b>-31.4%</b>  | <b>131,174</b>  | <b>-1.8%</b>   |

# 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

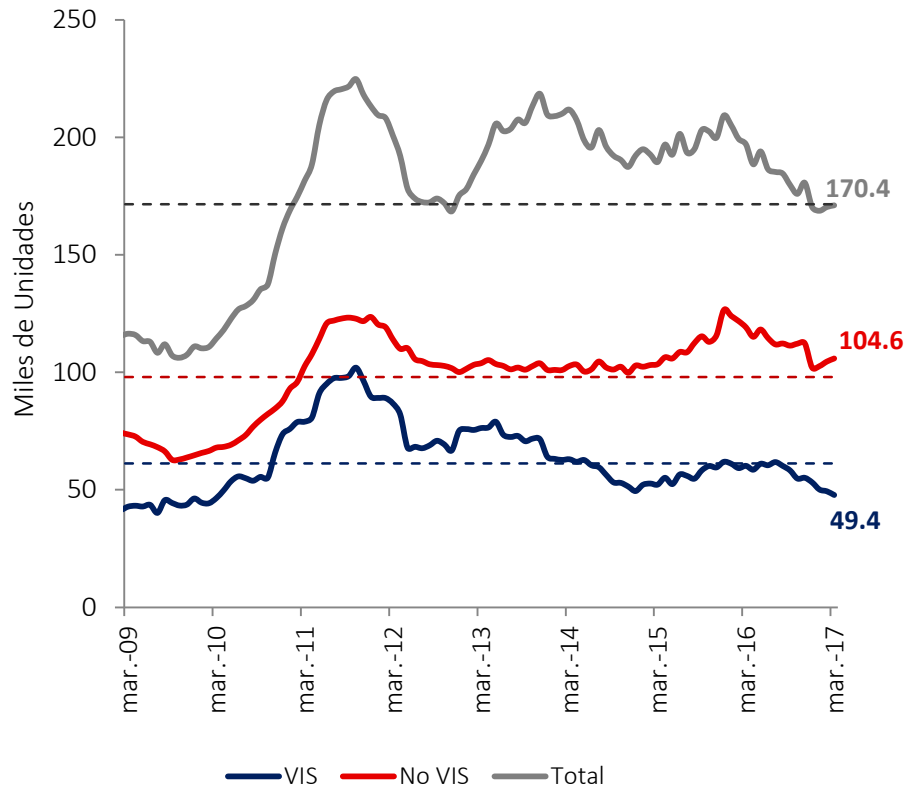
Sector de construcción

Financiamiento de vivienda

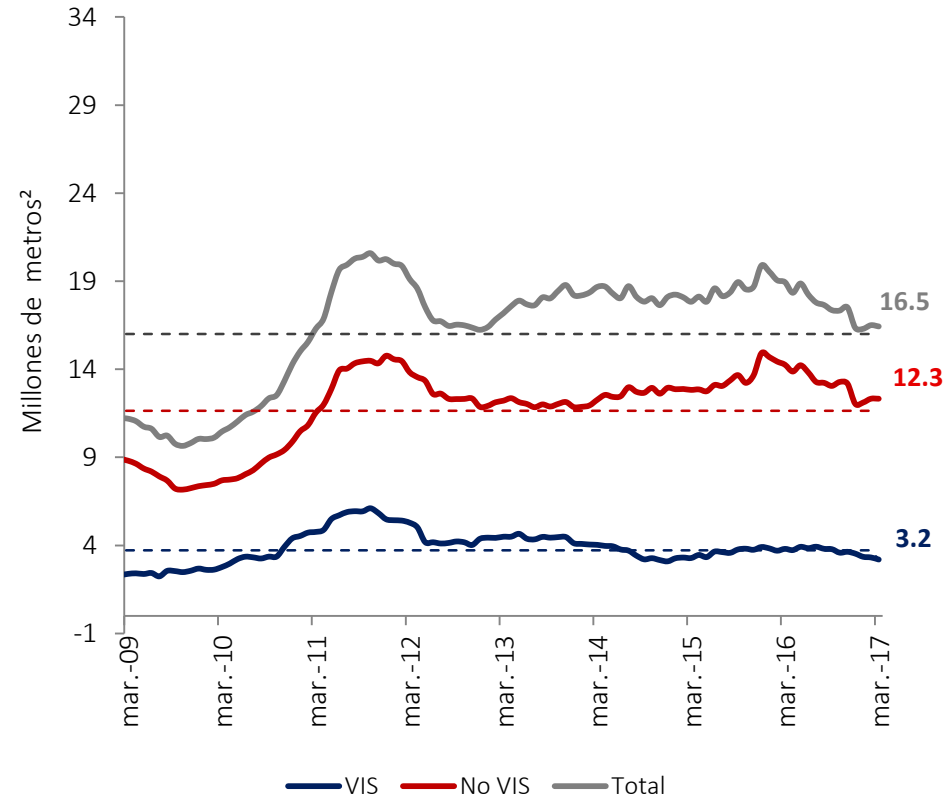
# Licencias

Los licenciamientos de vivienda regresan a sus promedios de largo plazo

Unidades licenciadas – Total nacional  
(Acumulado 12 meses)



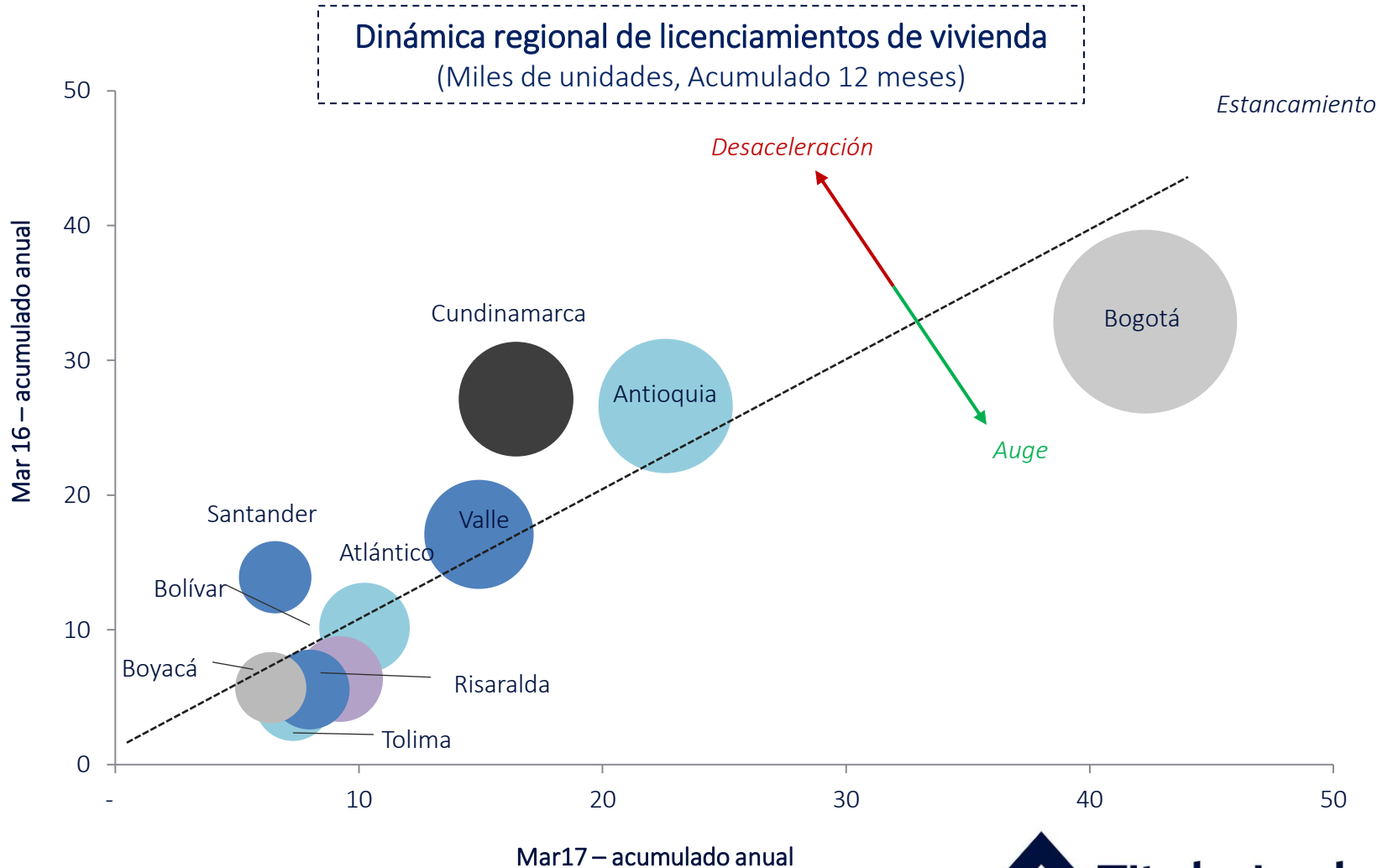
Área licenciada – Total nacional  
(Acumulado 12 meses)



Fuente: DANE. Total 88 municipios.

# Licencias

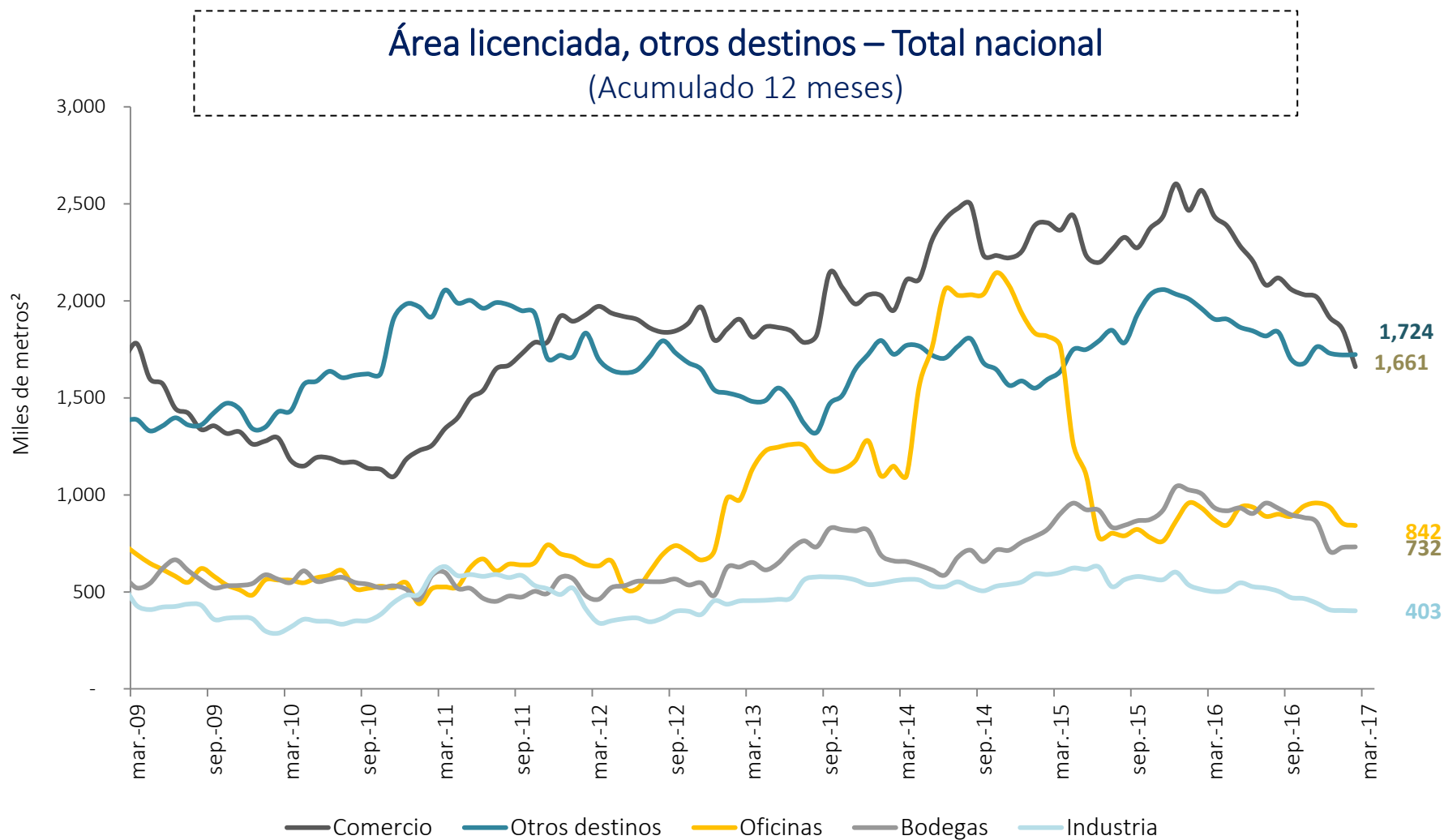
El incremento en los licenciamientos de Bogotá se compensan con las reducciones de Cundinamarca, Antioquia y Santander



Fuente: DANE. Total 88 municipios.

# Licencias

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



Fuente: DANE. Total 88 municipios.

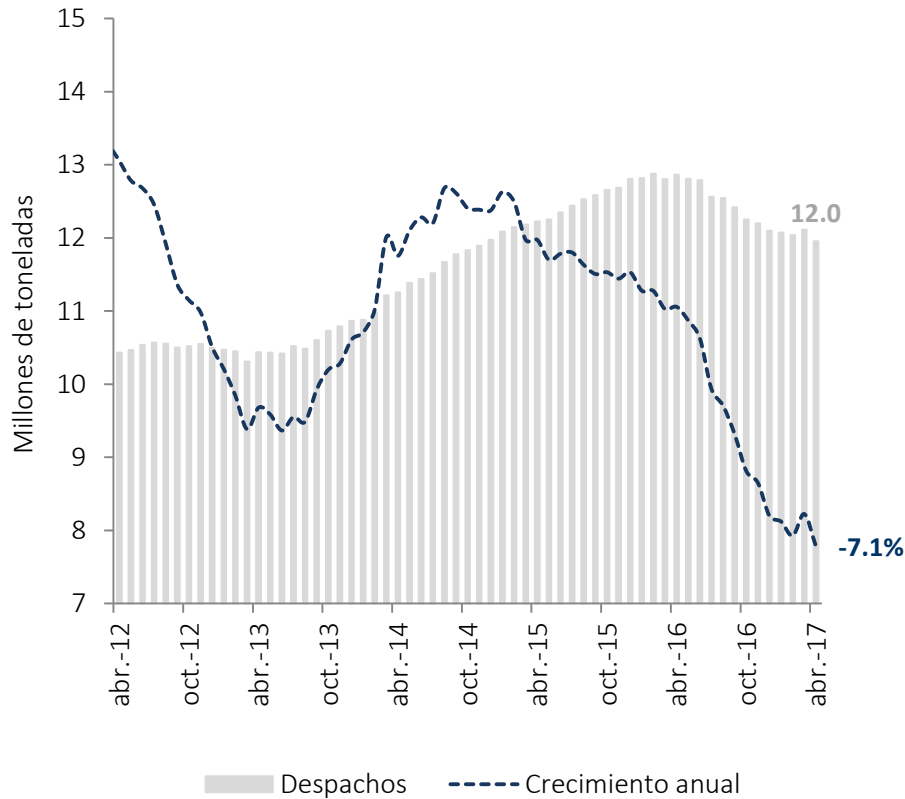


# Indicadores líderes de construcción

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

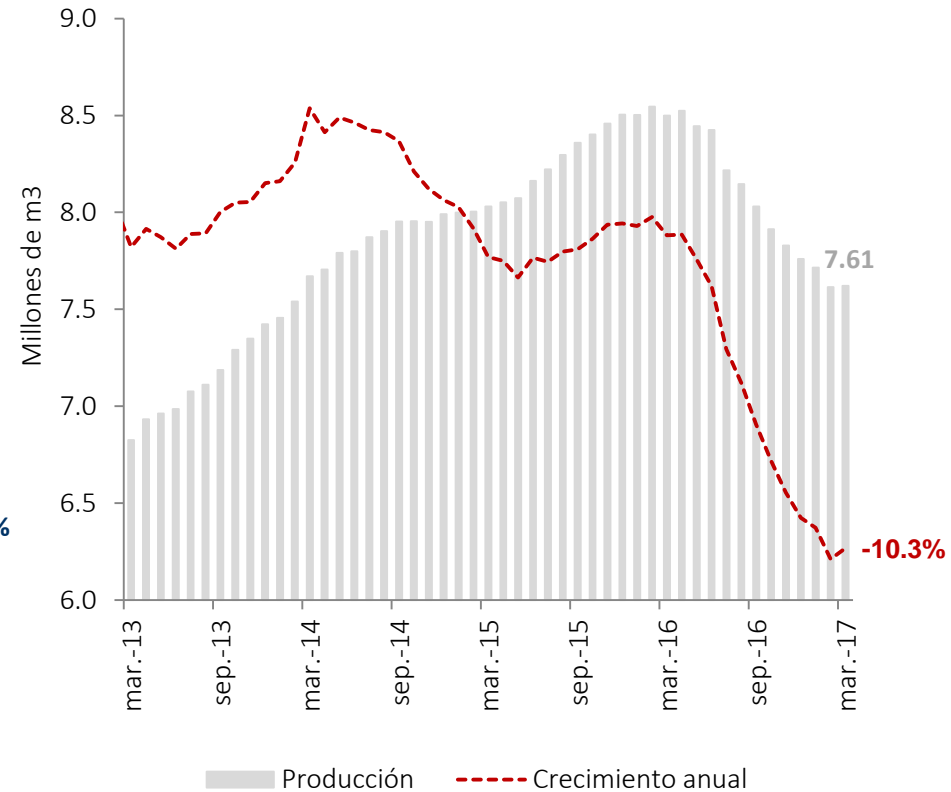
## Despachos de cemento gris

(Acumulado 12 meses)



## Producción de concreto premezclado

(Acumulado 12 meses)



Mercado de vivienda

Sector de construcción

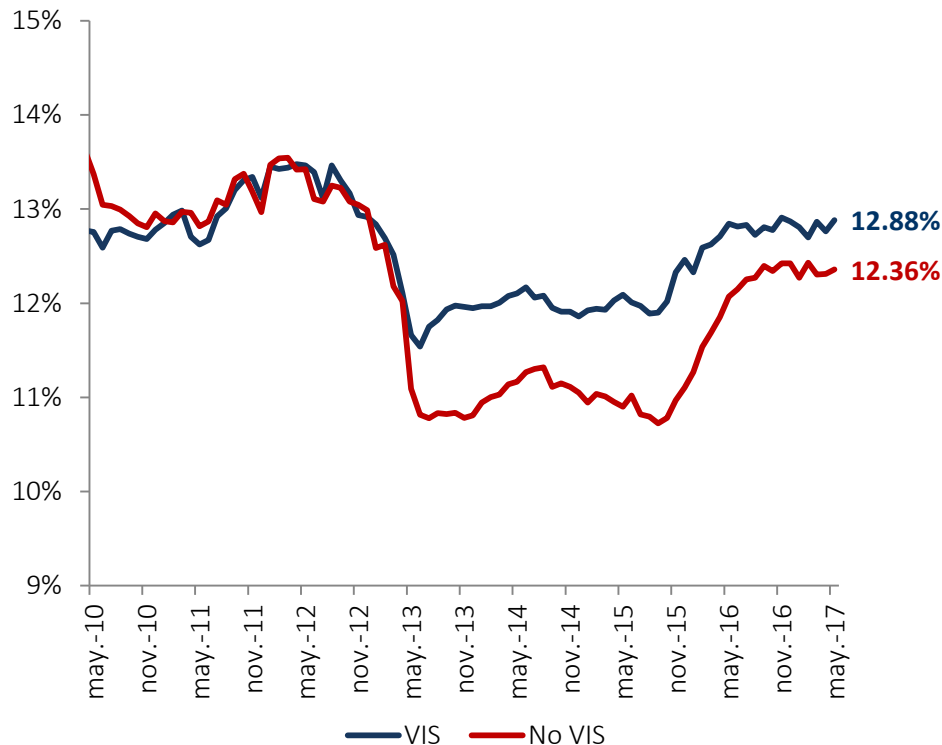
Financiamiento de vivienda

# 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.

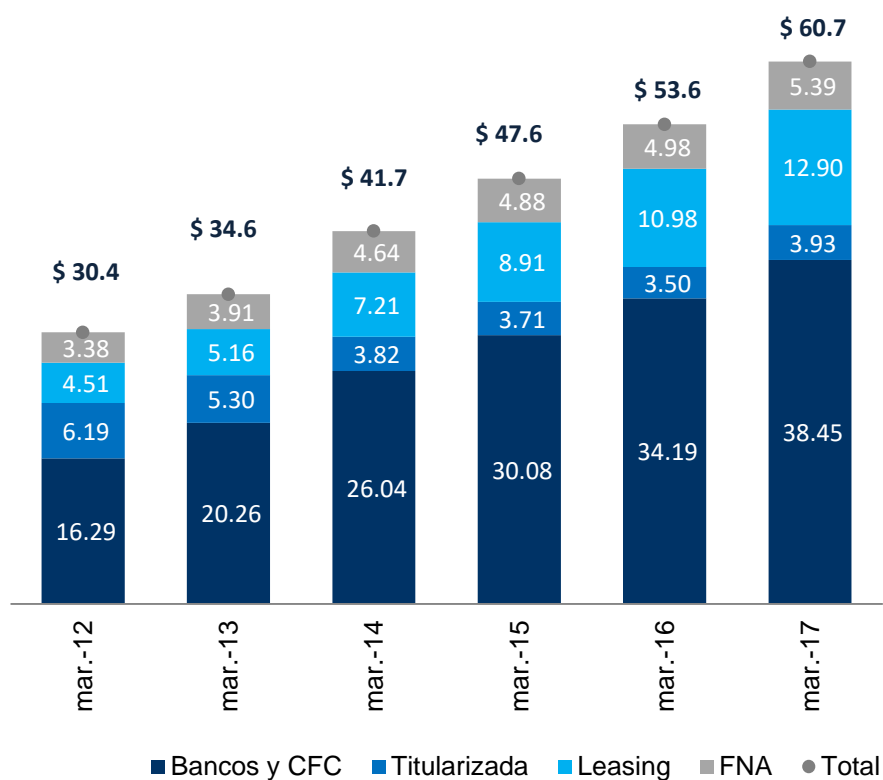
\*La tasa de interés hipotecaria para mayo, corresponde al promedio ponderado observado hasta la tercera semana del mismo mes.

# Financiación de vivienda

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

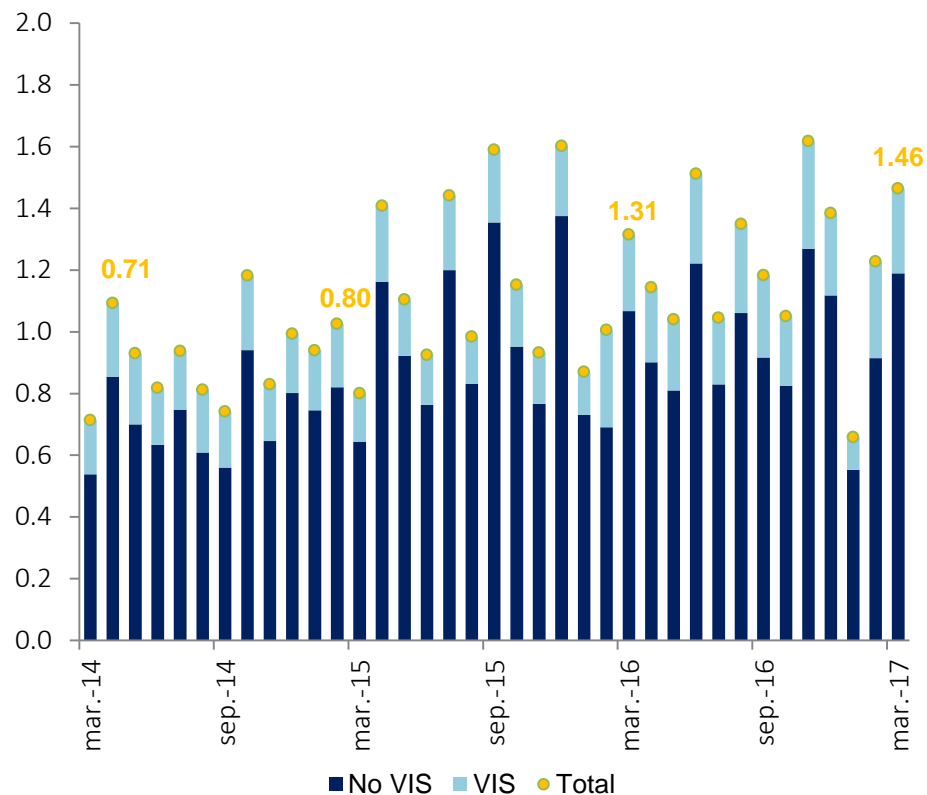
## Saldo de la cartera de vivienda

(Billones de pesos)\*



## Desembolsos de Crédito Hipotecario

(Billones de pesos, Montos mensuales)

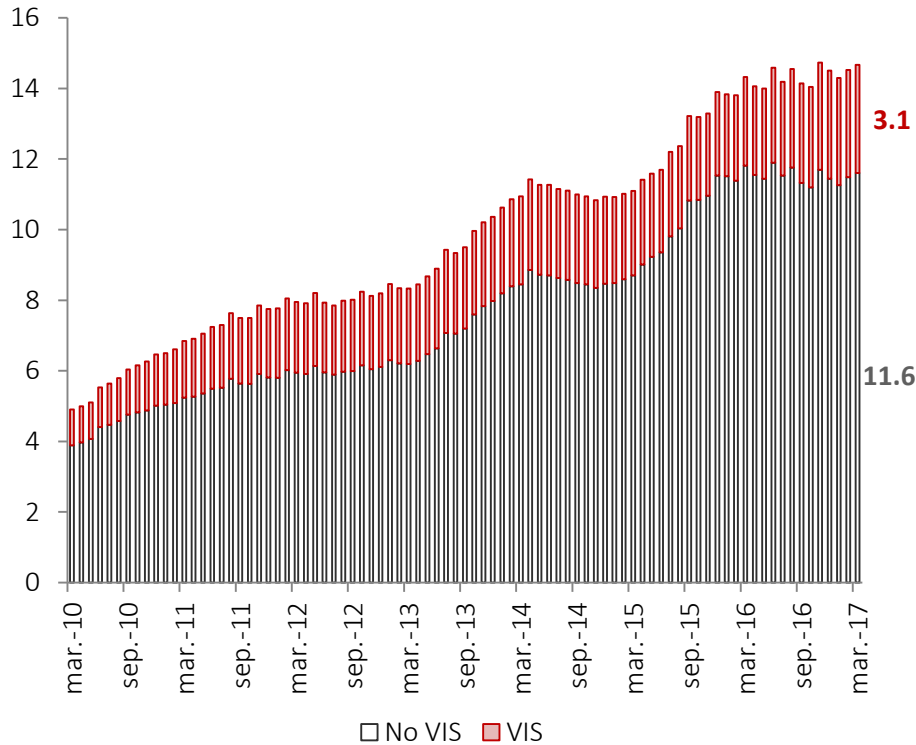


Fuente: Superfinanciera, cálculos Titularizadora Colombiana.

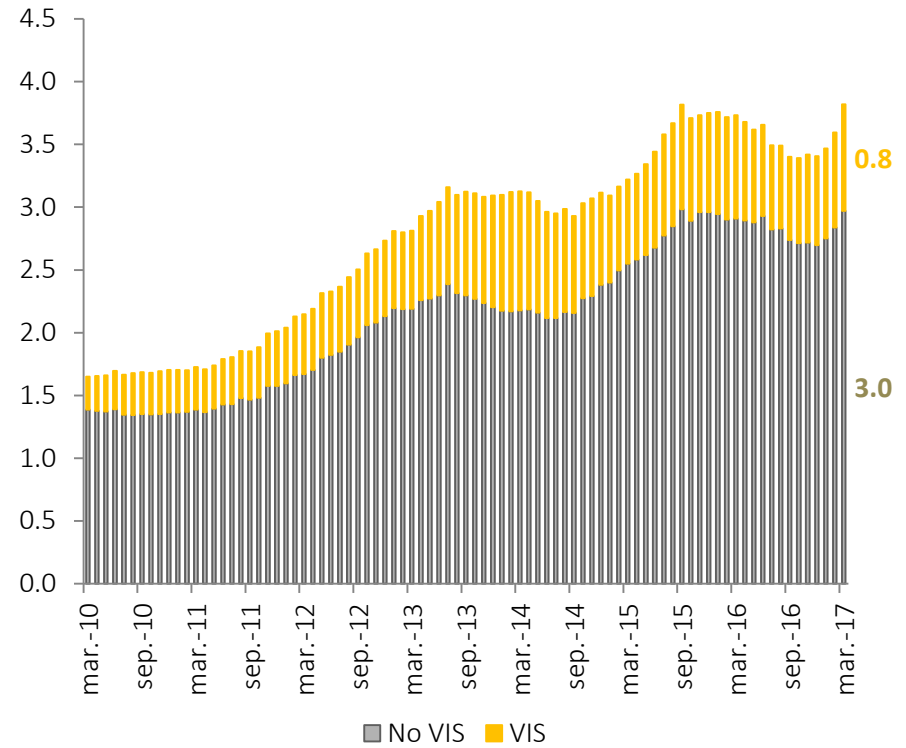
# Desembolsos

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)



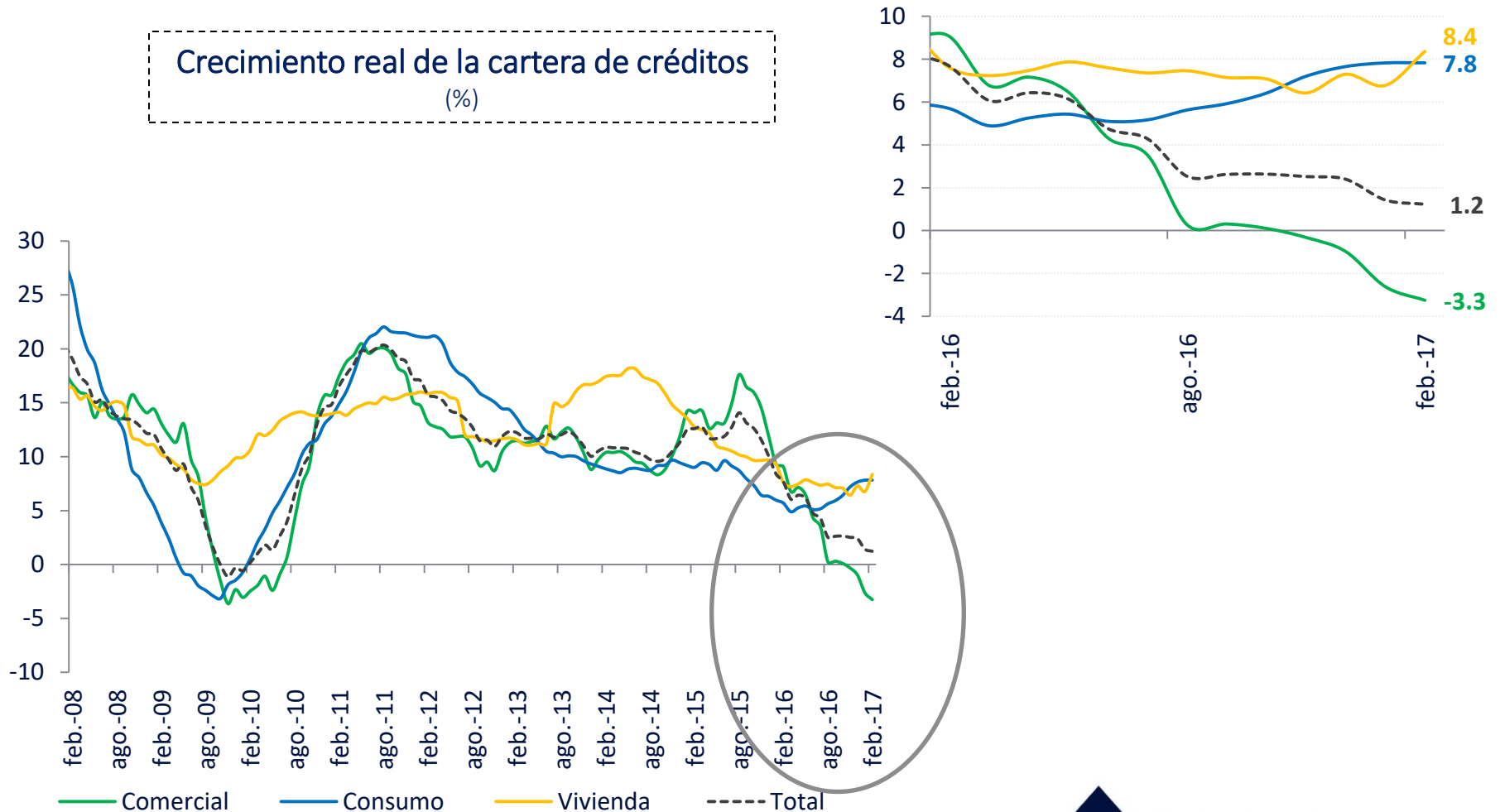
Desembolsos de créditos para construcción de vivienda  
(Billones de pesos, acumulado 12 meses)



Fuente: Superintendencia Financiera.

# Cartera de créditos

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

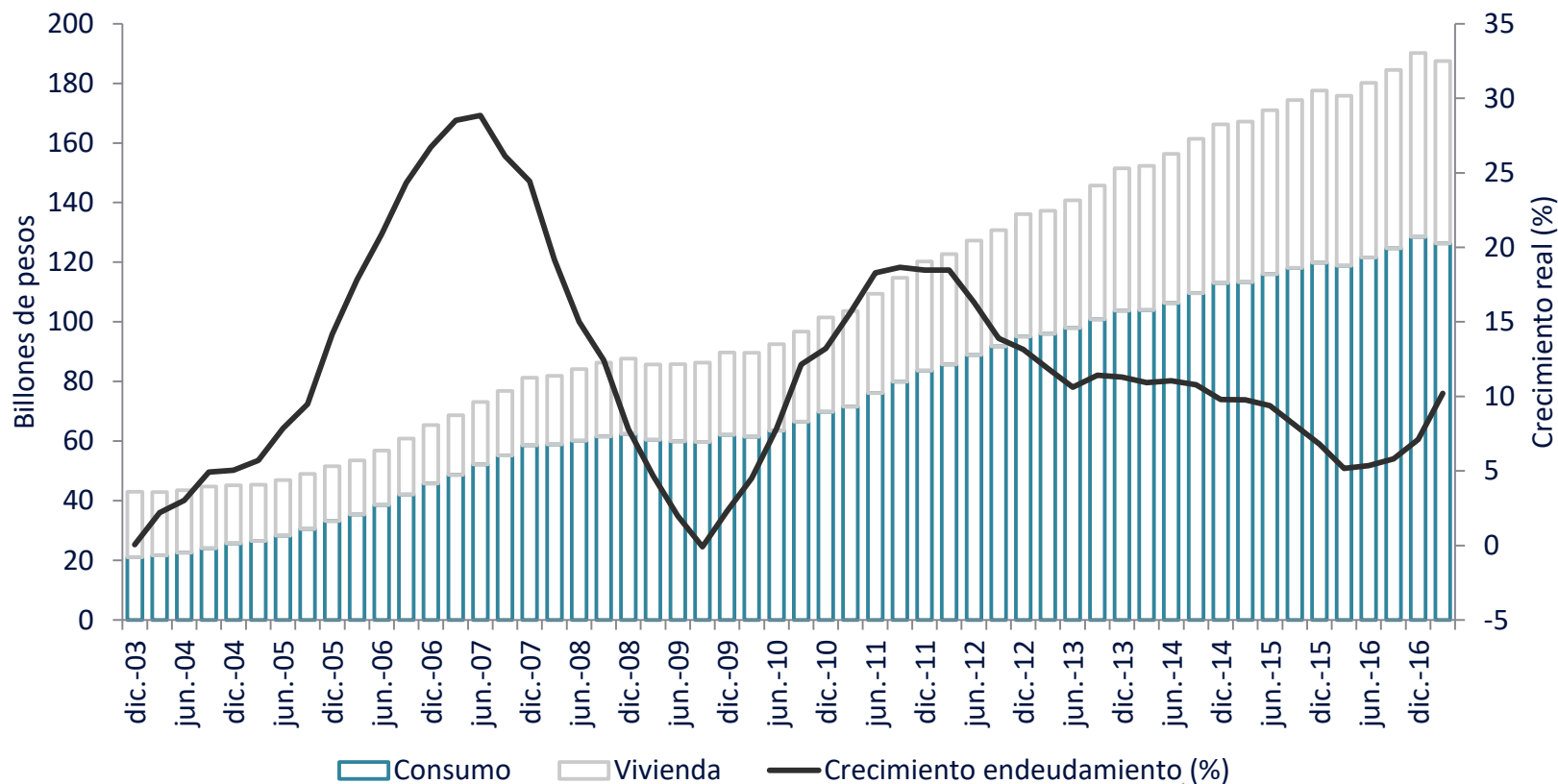


# Endeudamiento

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

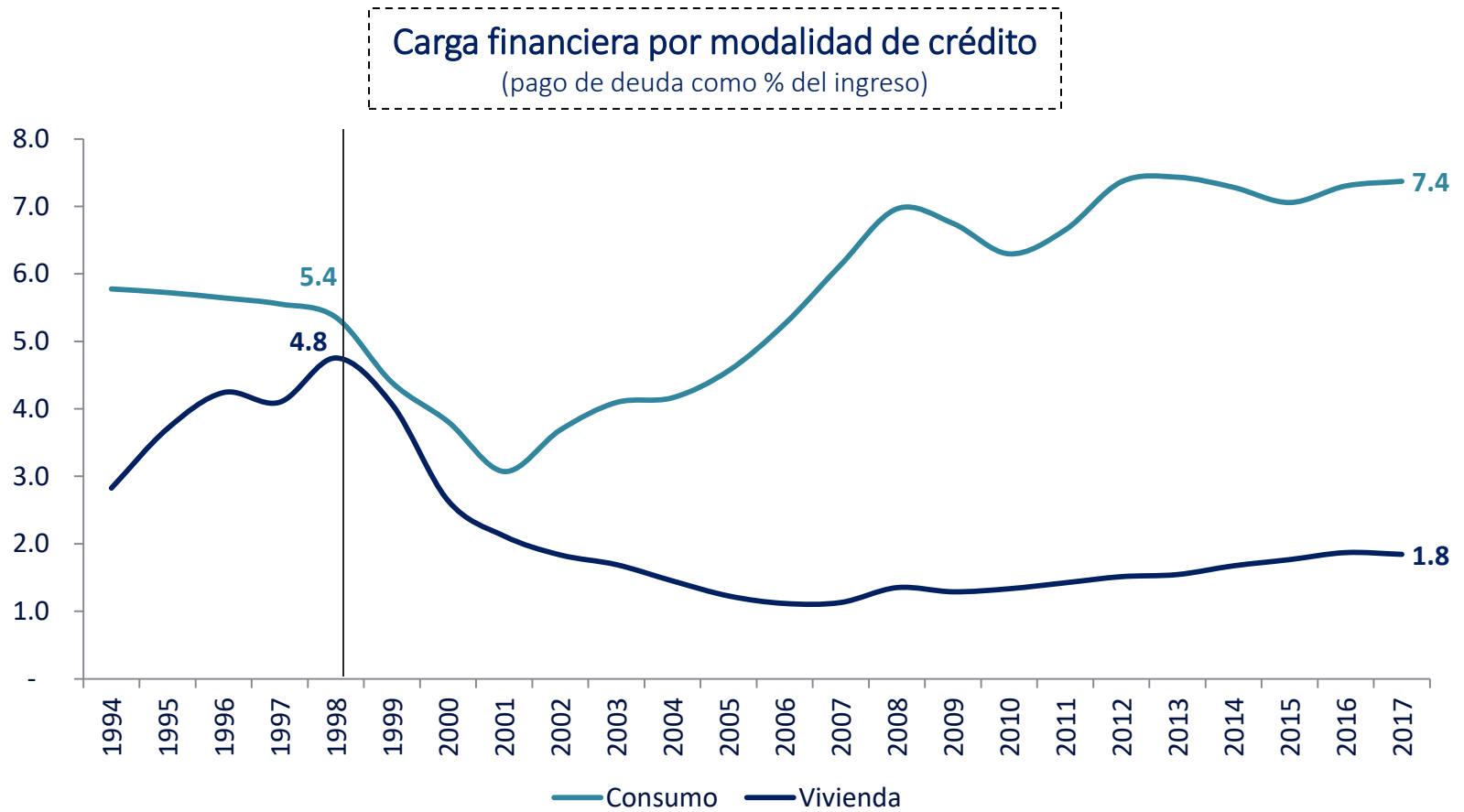
## Composición y crecimiento real del endeudamiento de los hogares

(Billones y %)



# Carga financiera

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



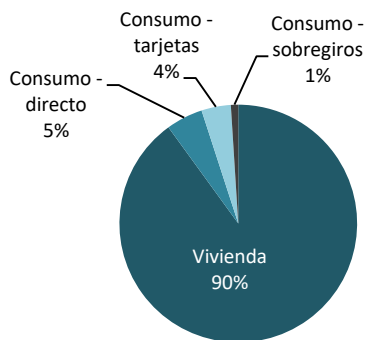


# Endeudamiento

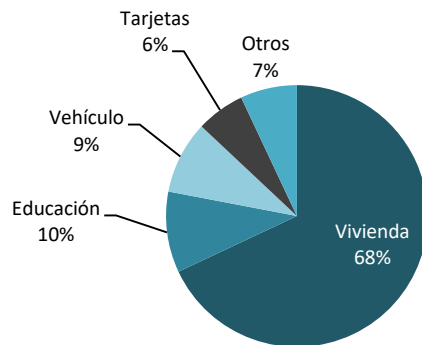
Esta concentración en crédito de consumo se aleja del referente internacional

## Composición de la deuda de los hogares (%)

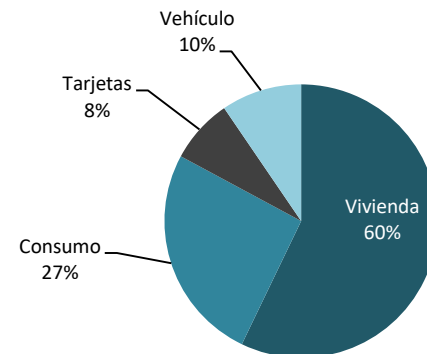
**Inglaterra**



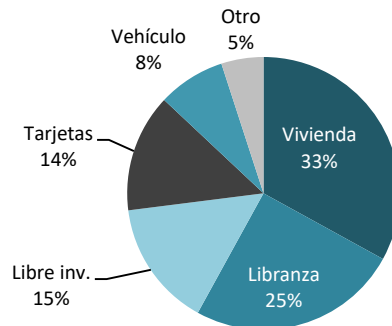
**EEUU**



**Panamá**



**Colombia**

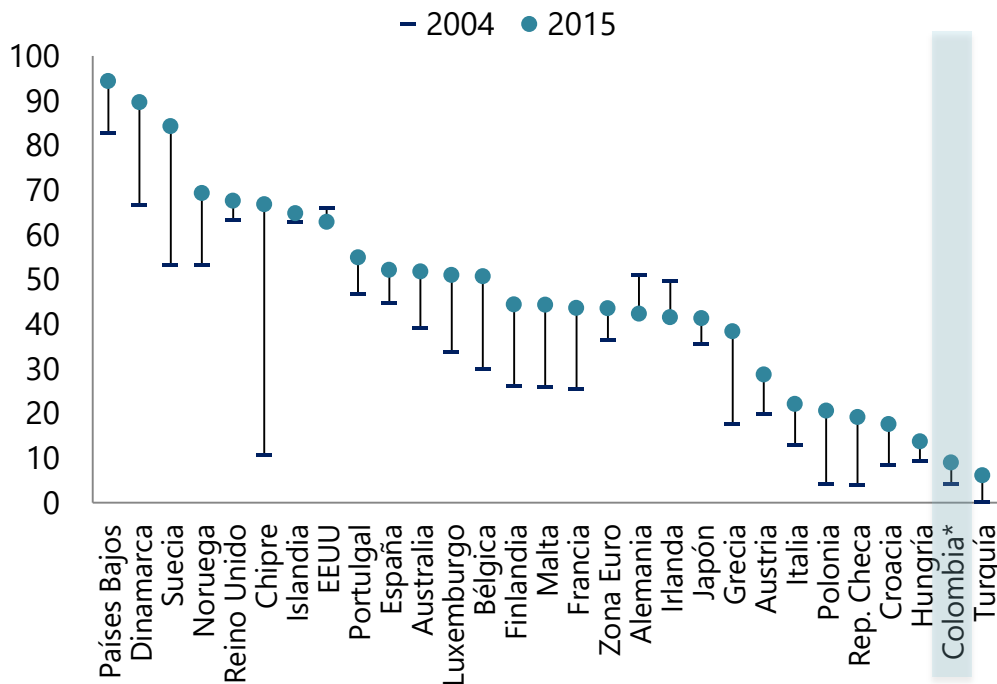
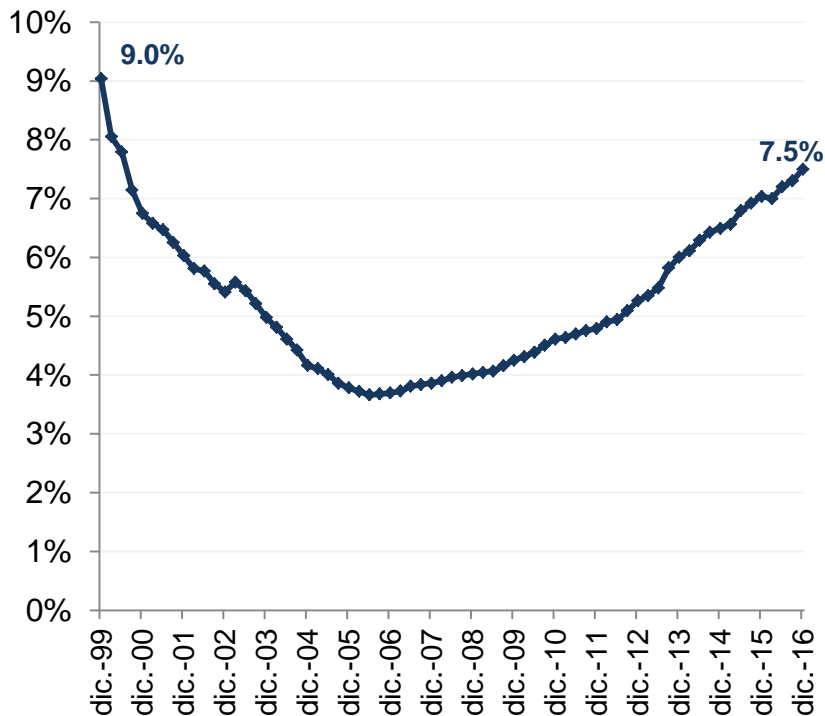


# Profundización

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

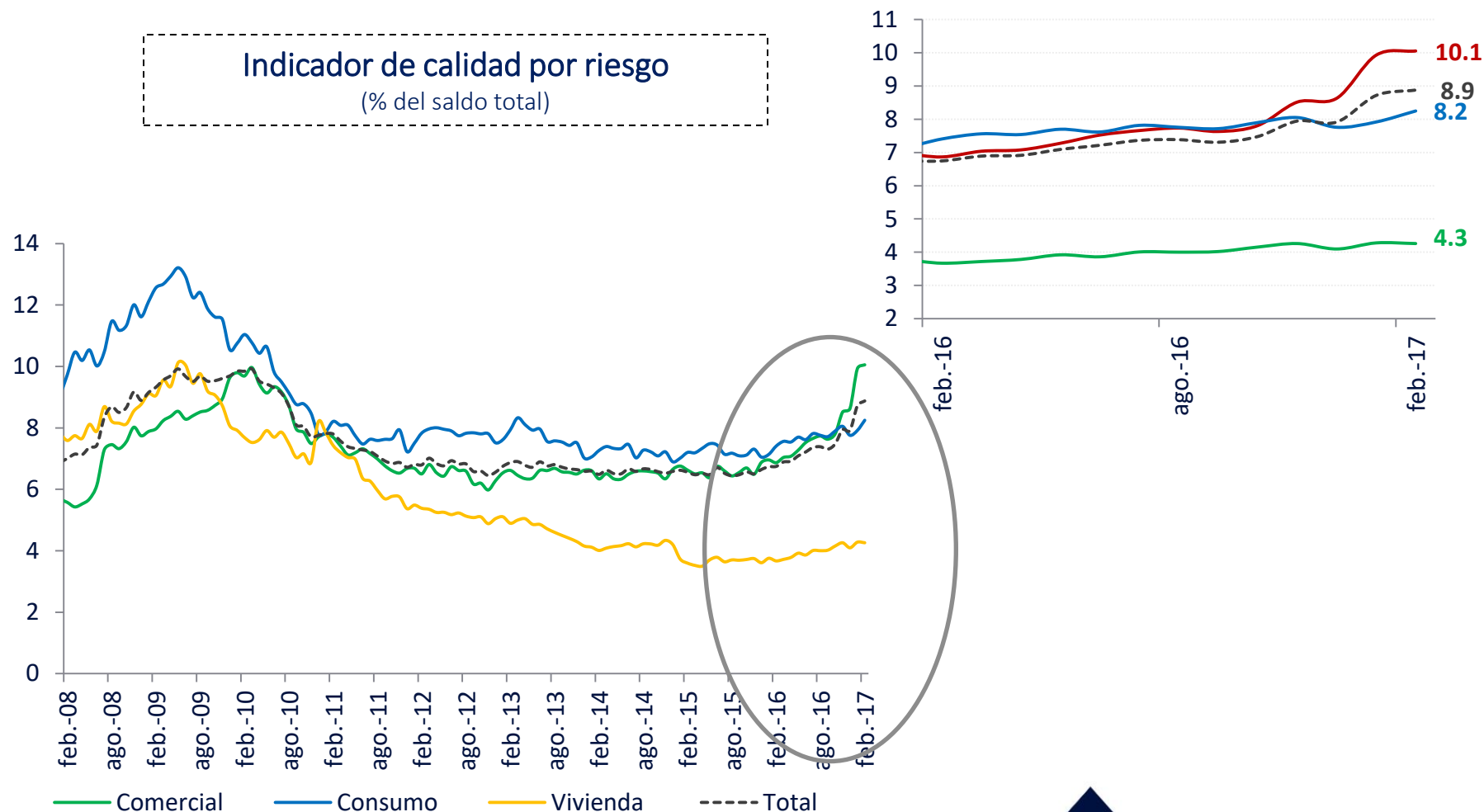
## Cartera de vivienda / PIB

(%)



# Riesgo de crédito

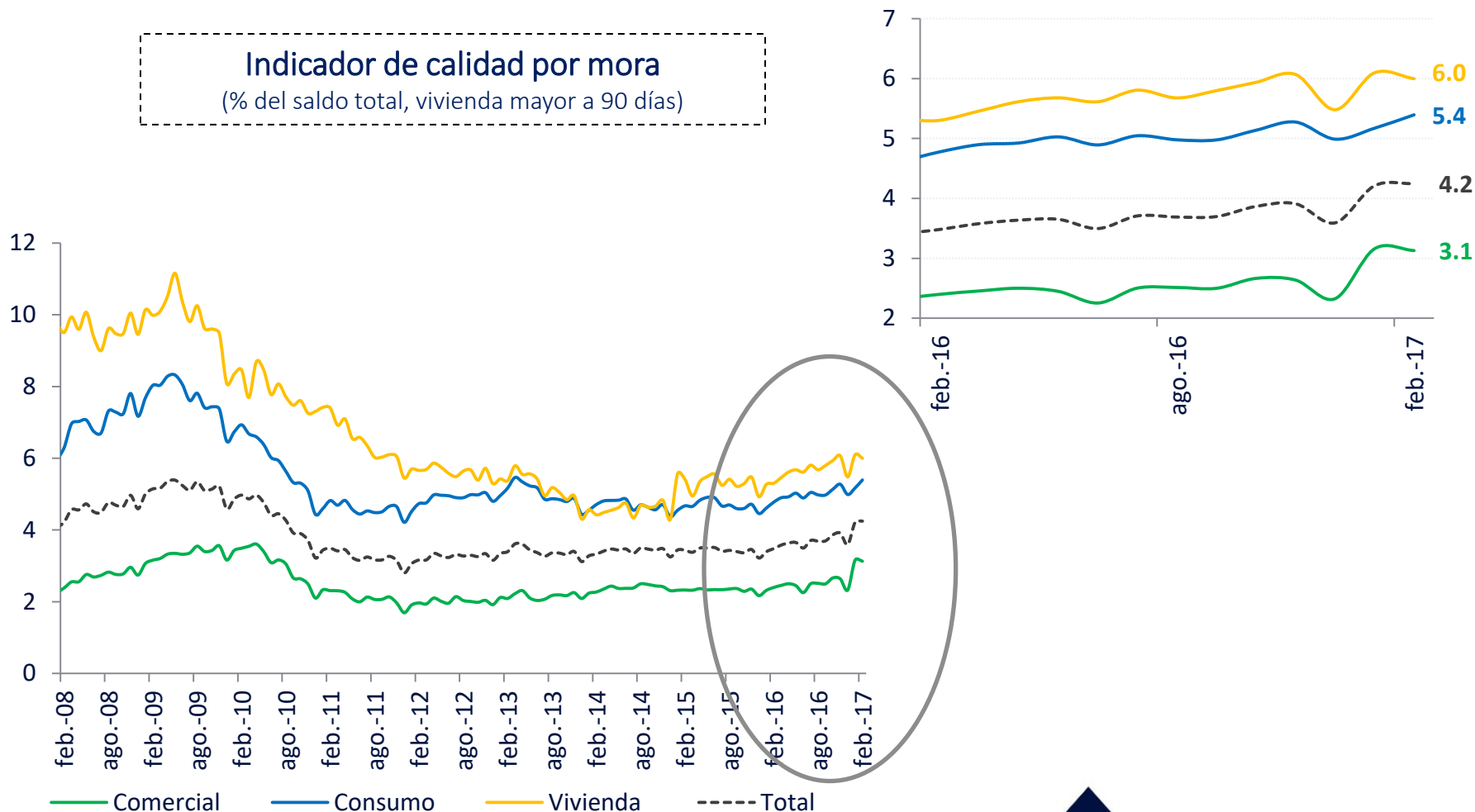
La situación macro se ha traducido en incrementos considerables del riesgo de crédito



# Riesgo de crédito

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

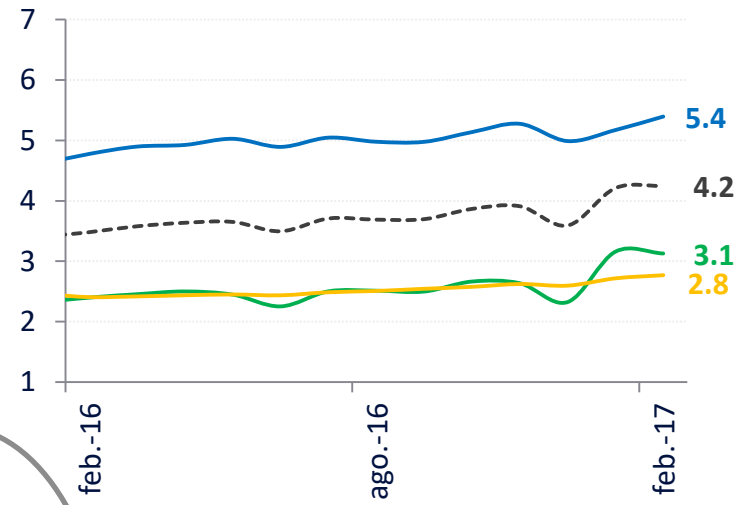
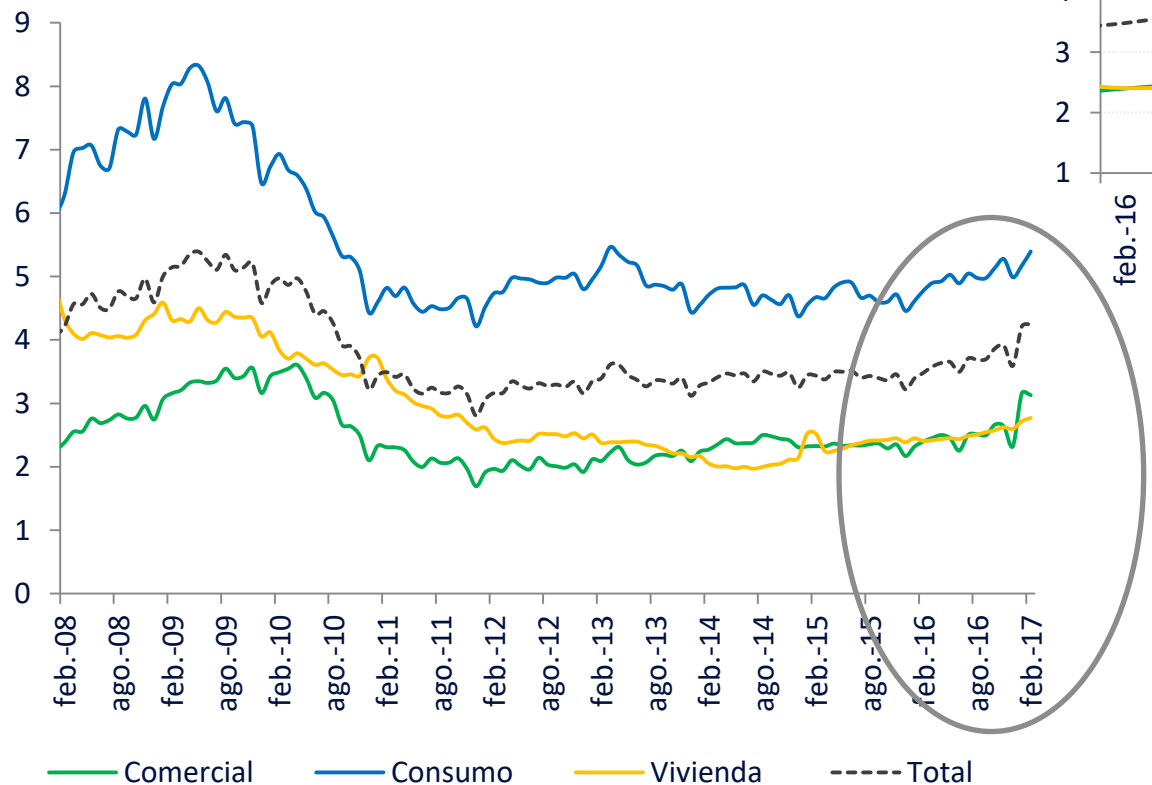
**Indicador de calidad por mora**  
(% del saldo total, vivienda mayor a 90 días)



Fuente: Superfinanciera y Banco de la República.

# Riesgo de crédito

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

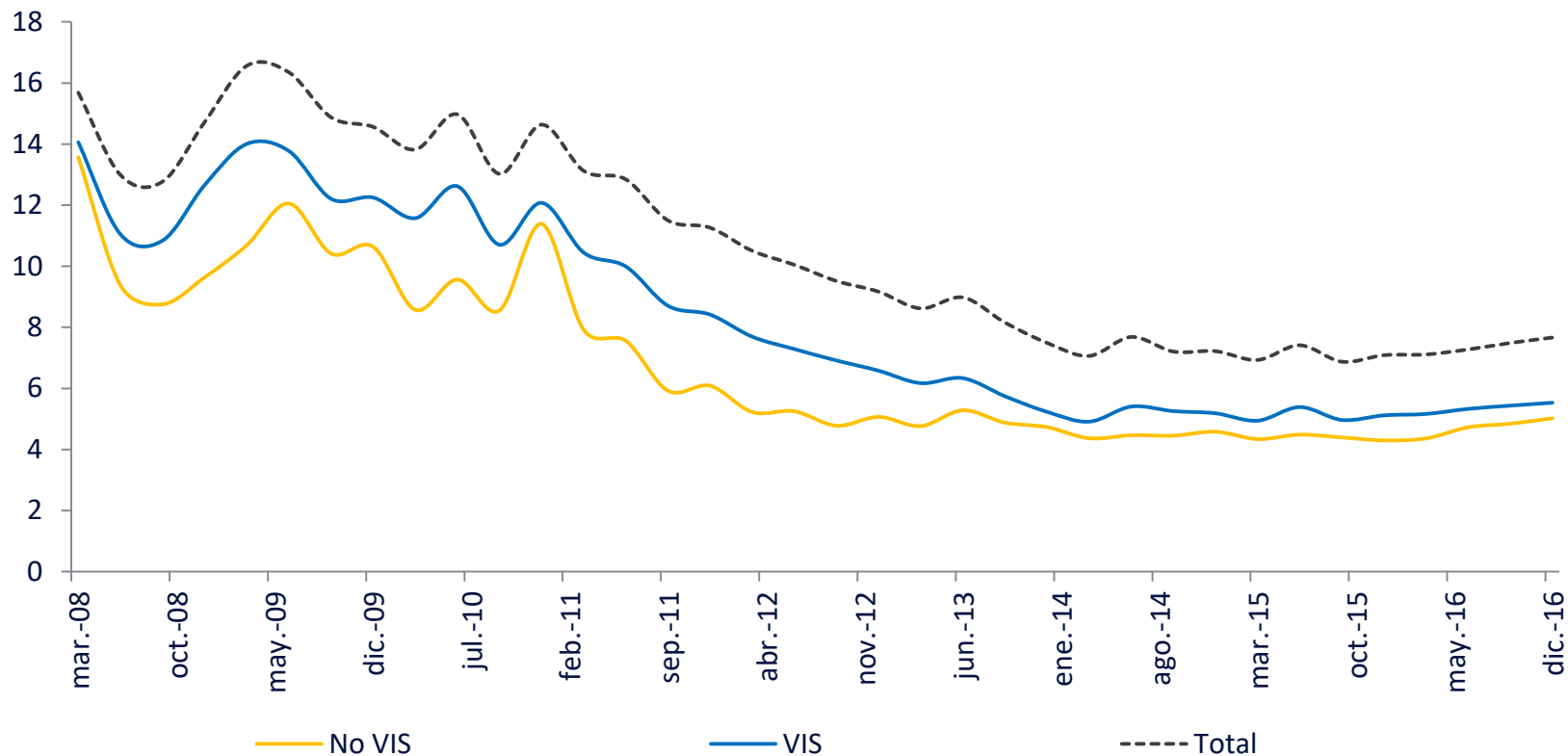


Fuente: Superfinanciera y Banco de la República.

# 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 (%)



Fuente: Superfinanciera y Banco de la República.



**Titularizadora**  
COLOMBIANA