



**Titularizadora
Colombiana**
UNA CASA PARA TODOS

Sector Hipotecario

Octubre de 2016



Mercado de vivienda

Sector de construcción

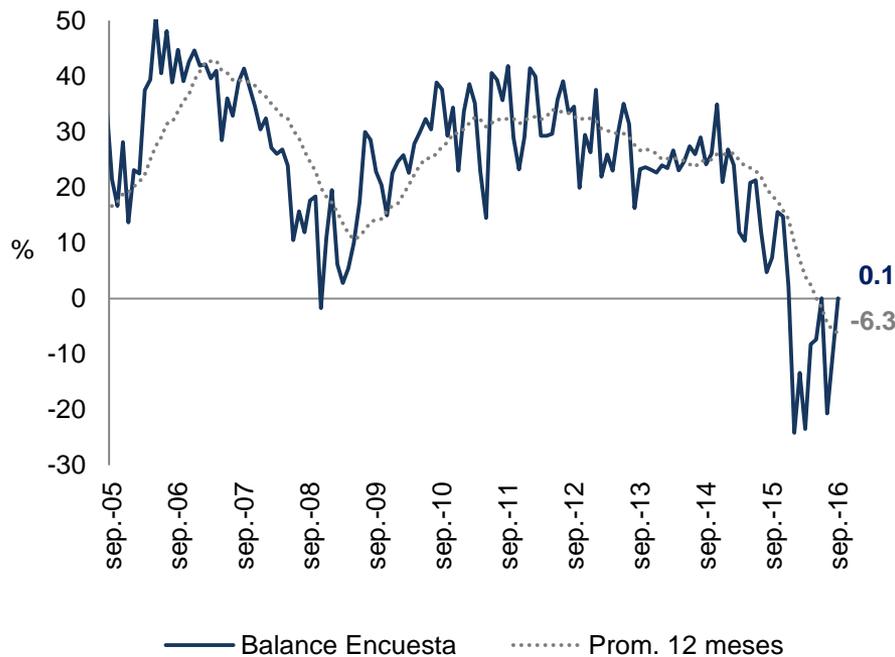
Financiamiento de vivienda



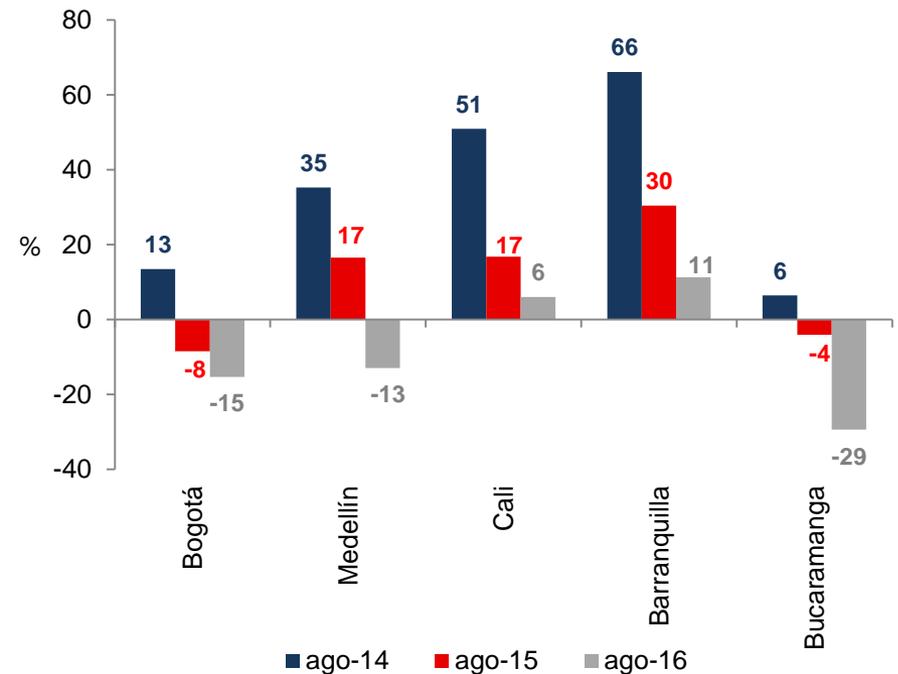
La disposición de compra de vivienda de los hogares continúa en terreno negativo pesar de que se registró una corrección leve durante agosto de 2016.

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

Total 5 ciudades



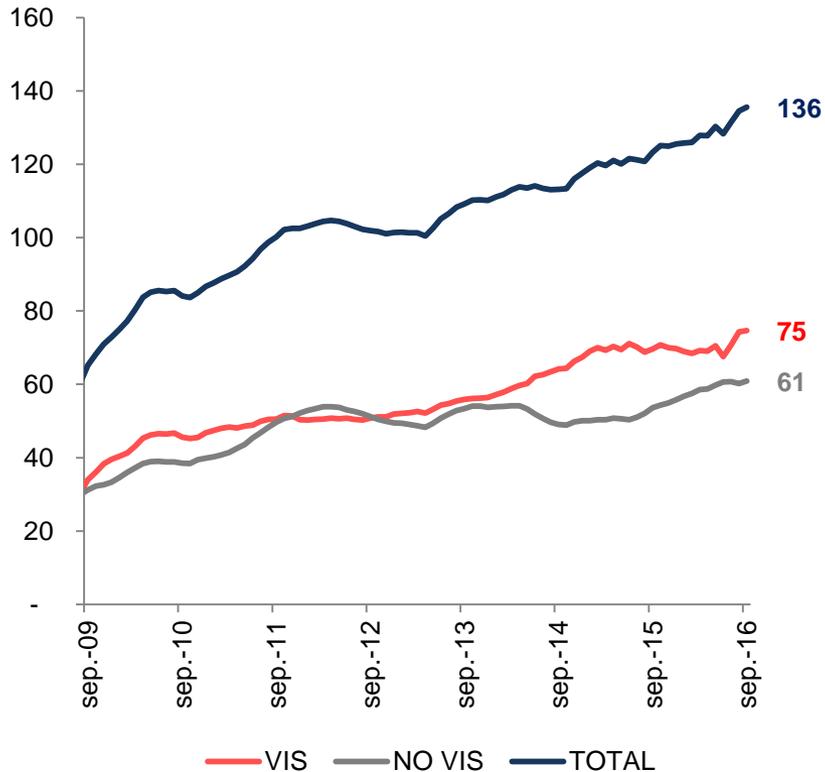
Desagregación por ciudad



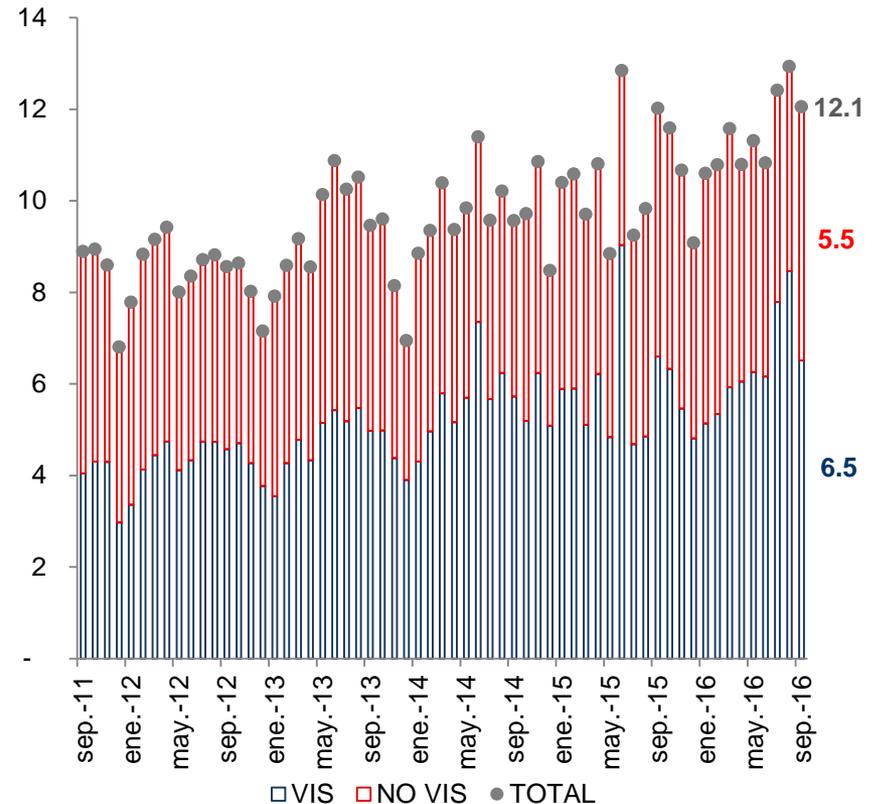


Las ventas de vivienda nueva no han perdido dinamismo y siguen ubicándose en máximos históricos. El segmento con valor superior a VIS marca un ritmo de crecimiento más alto en el acumulado 12 meses con tasas de 14% en septiembre en comparación al 7% registrado en VIS.

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



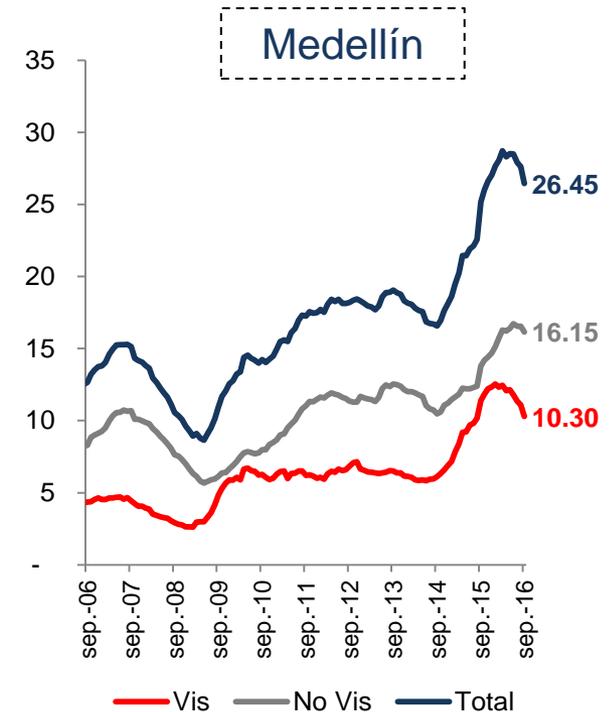
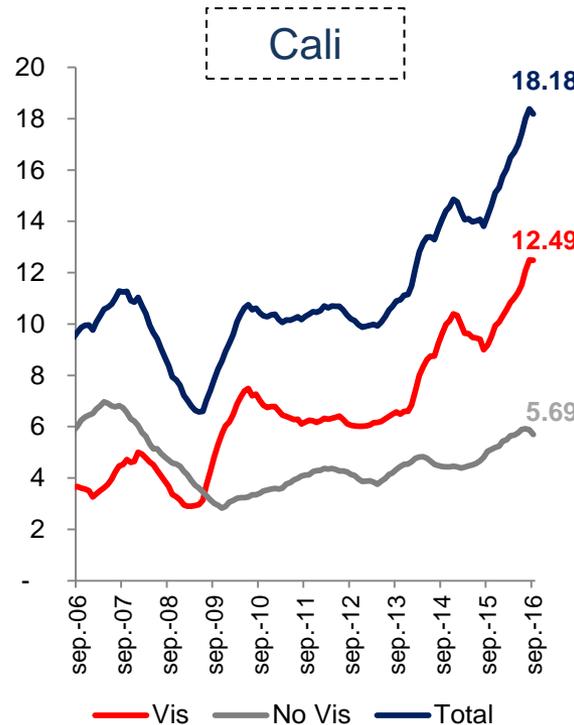
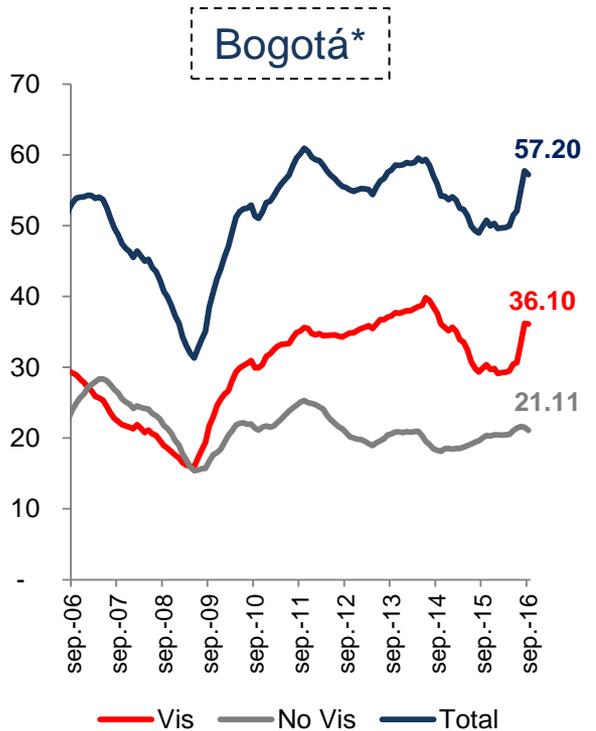
Unidades Vendidas (Mensual, Miles de Unidades)





Las ventas en Bogotá se expanden a tasas de 15% anual explicadas en mayor medida por la recuperación del segmento VIS. El rango de menor valor también explica el crecimiento de las ventas en Cali a ritmos de 29% mientras que el segmento superior a VIS sostiene los niveles en Medellín que comienza a mostrar signos de desaceleración.

Unidades Vendidas (Ac. 12 meses; Miles)

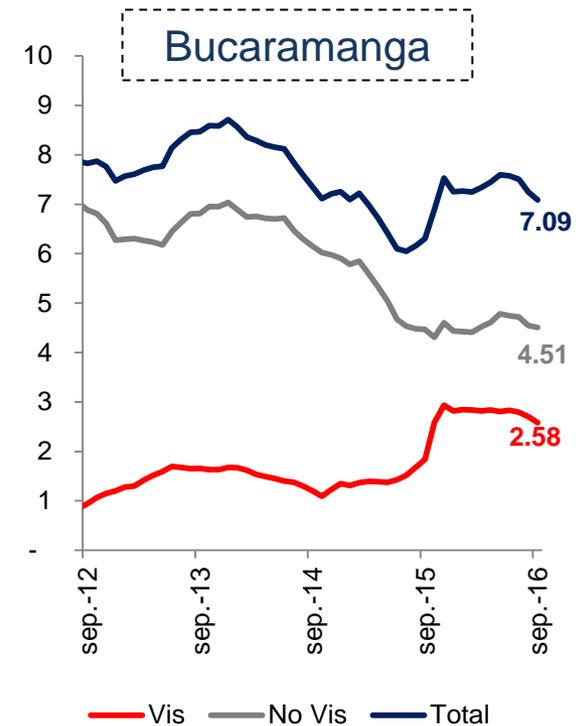
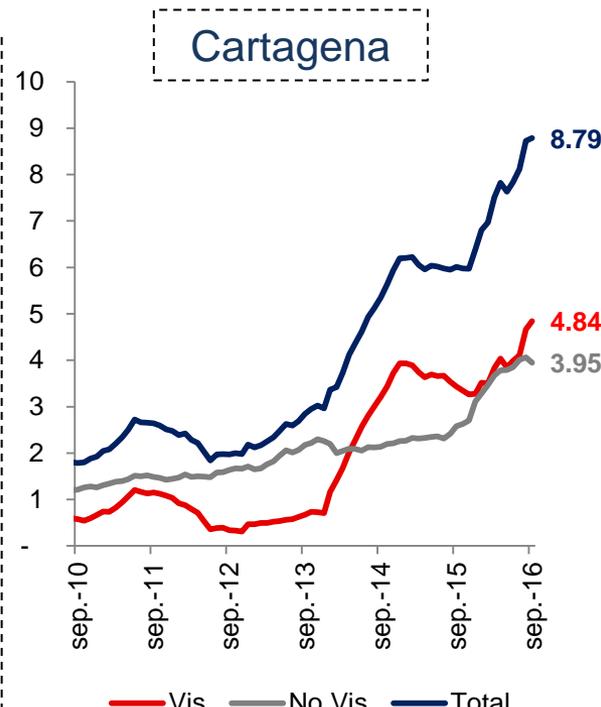
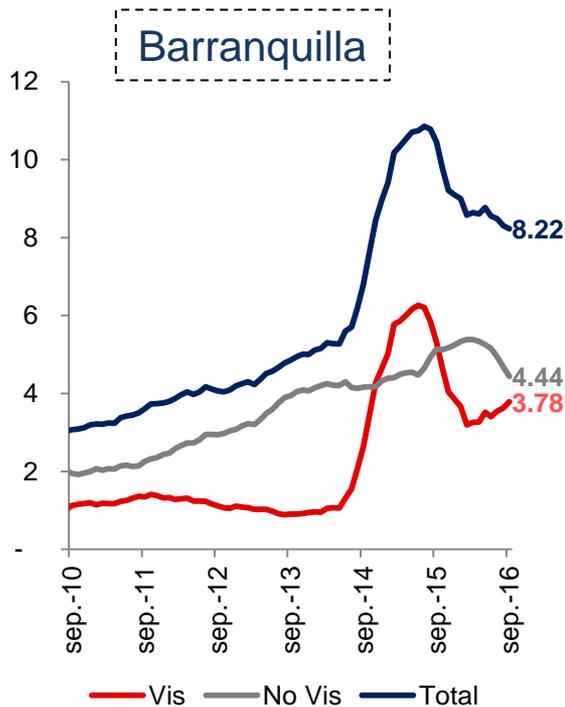




Por su parte, las ciudades intermedias muestran un comportamiento heterogéneo con crecimientos anuales muy favorables en Cartagena (47%) y Bucaramanga (18%), y deterioros significativos en Barranquilla (-23%) y Villavicencio (-54%).

Unidades Vendidas

(Ac. 12 meses; Miles)



Fuente: Galería Inmobiliaria.



Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – septiembre 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 - 55	6.084	2,15,4%	713	-71,0%	6.797	54,9%	955	-68,0%	3.100	3,2%	1.134	268,2%
55 - Tope Vis	11.733	21,9%	17.522	10,1%	29.255	14,6%	9.475	13,7%	9.401	52,0%	1.447	-5,2%
VIS	17.817	54,2%	18.235	-70,0%	36.052	20,5%	10.430	-7,8%	12.501	36,1%	2.581	40,7%
Hasta 231	3.062	-4,3%	3.807	15,3%	6.869	5,6%	7.769	6,7%	2.697	-2,6%	2.965	8,4%
231 - 300	3.605	0,4%	1.005	-16,8%	4.610	-3,9%	3.971	42,4%	1.261	11,5%	869	16,8%
300 - 400	3.431	14,0%	977	29,2%	4.408	17,0%	2.525	16,7%	762	23,1%	410	-17,8%
400 - 600	2.509	3,8%	322	12,6%	2.831	4,7%	1.479	28,3%	517	63,1%	158	-55,0%
600 - 800	915	22,3%	319	-8,1%	1.234	12,7%	401	46,4%	250	309,8%	30	-63,0%
Mayor a 800	1.031	17,8%	260	-4,4%	1.291	12,6%	318	18,7%	290	121,4%	30	-34,8%
No VIS	14.553	5,1%	6.690	8,4%	21.243	6,1%	16.463	18,2%	5.777	14,9%	4.462	0,1%
Total	32.370	27,4%	24.925	1,6%	57.295	14,7%	26.893	6,5%	18.278	28,6%	7.043	12,0%



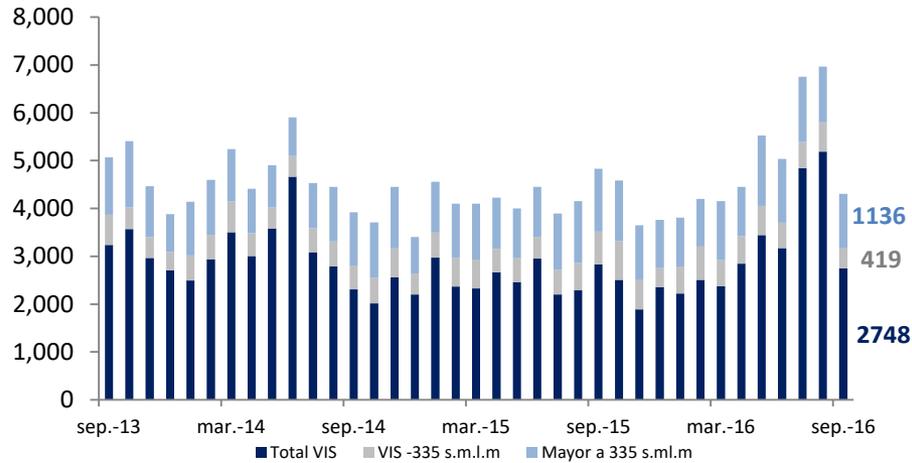
Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – septiembre 2016)

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 - 55	996	-72,1%	64	-95,5%	420	-38,9%	80	-97,8%	69	-64,4%	13.615	-32,4%
55 - Tope Vis	2.579	47,5%	4.726	135,6%	506	28,1%	2.284	-42,1%	1.347	-31,9%	61.020	18,1%
VIS	3.575	-32,7%	4.790	39,3%	926	-14,4%	2.364	-68,6%	1.416	-34,8%	74.635	3,9%
Hasta 231	2.111	1,6%	1.035	26,4%	592	20,1%	856	35,9%	1.088	-24,2%	25.982	5,0%
231 - 300	676	-20,9%	440	10,6%	247	12,3%	263	32,2%	184	-14,4%	12.521	10,3%
300 - 400	766	-19,7%	951	231,4%	283	133,9%	136	-42,4%	163	-38,7%	10.404	16,8%
400 - 600	544	-26,8%	1.024	66,2%	313	-2,8%	47	-65,9%	103	-47,7%	7.016	7,3%
600 - 800	118	-49,8%	321	56,6%	78	-36,1%	55	-38,9%	2	-90,9%	2.489	13,9%
Mayor a 800	196	-12,5%	199	-20,7%	125	468,2%	5	-72,2%	23	76,9%	2.477	16,8%
No Vis	4.411	-13,3%	3.970	54,1%	1.638	26,0%	1.362	3,9%	1.563	-27,3%	60.889	9,0%
Total	7.986	-23,2%	8.760	45,7%	2.564	7,6%	3.726	-57,9%	2.979	-31,1%	135.524	6,2%

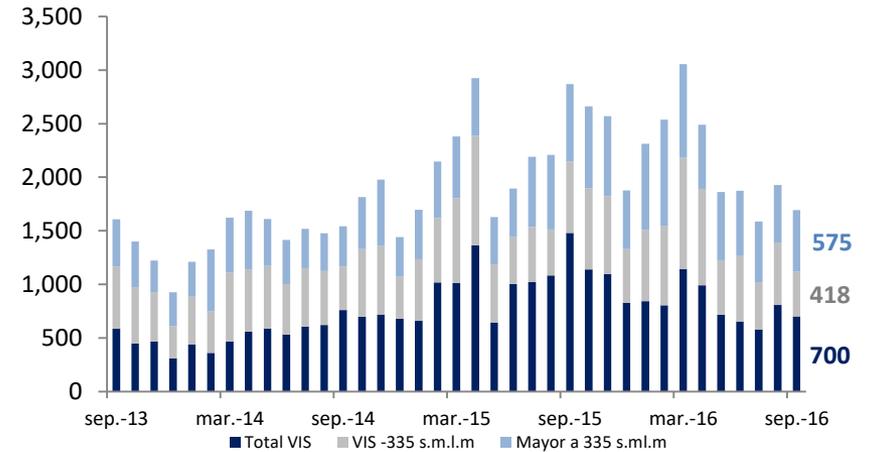


Ventas Mensuales por Segmento

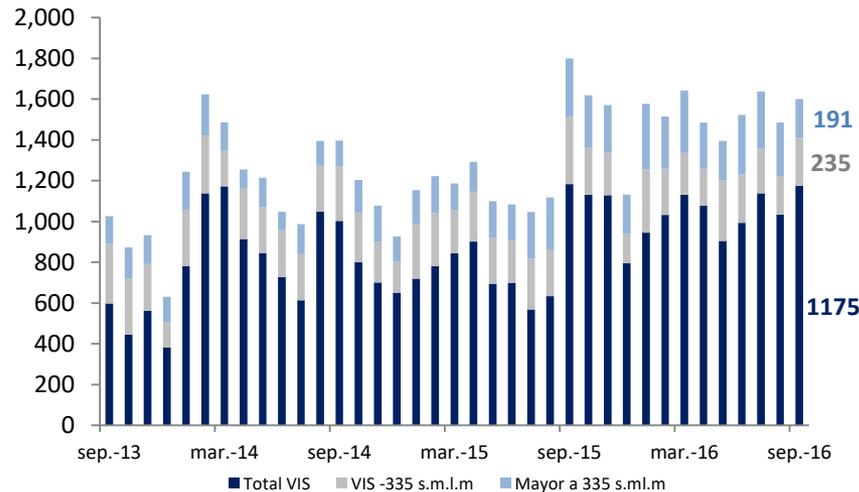
Bogotá



Medellín



Cali

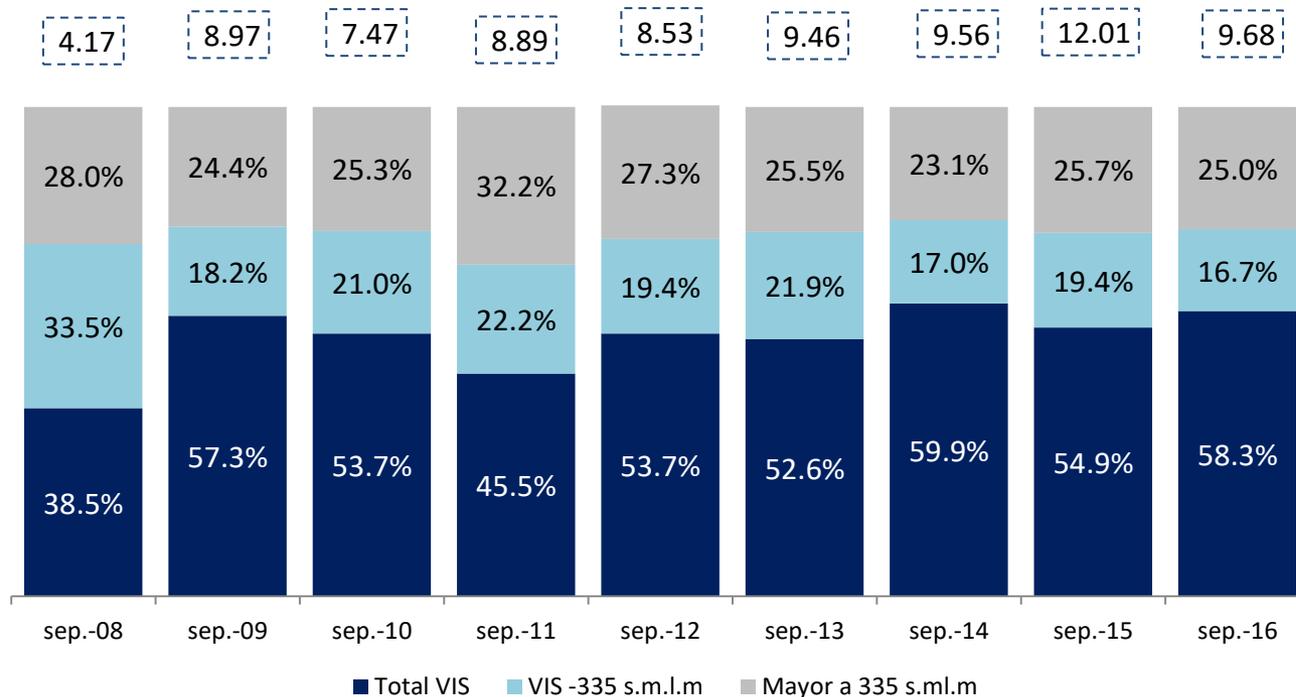




Ventas Mensuales por Segmento

Por segmentos, se observa una corrección marcada en VIP (var anual de -30%) en donde comienzan a diluirse los efectos de los programas de Gobierno. El crecimiento se concentra en el segmento VIS (var anual de 20%) y los rangos más bajos de No VIS, en los que aplican los estímulos gubernamentales.

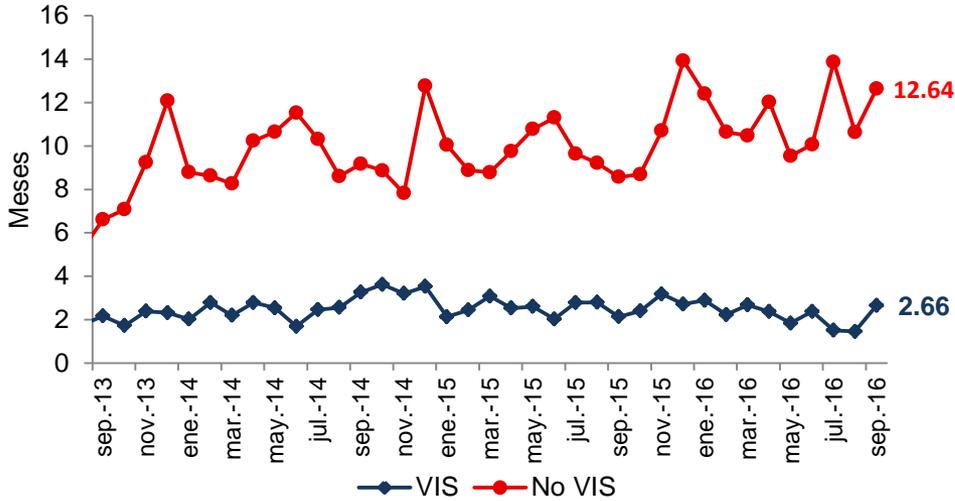
Participación por segmento de precio



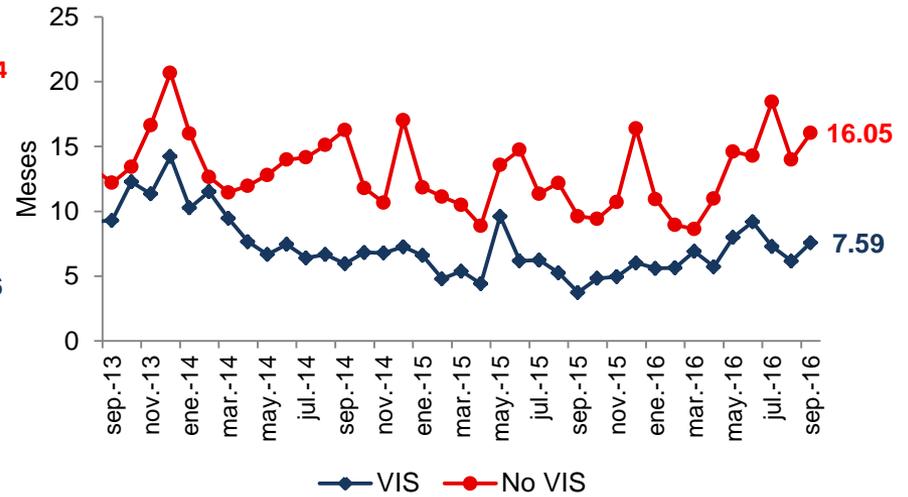
Fuente: Galería Inmobiliaria.



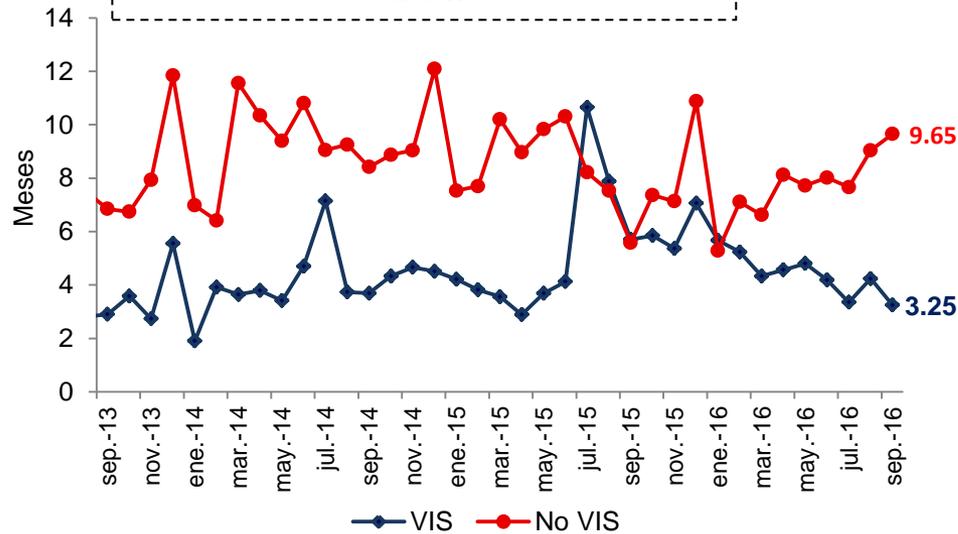
Bogotá



Medellín



Cali





Mercado de vivienda

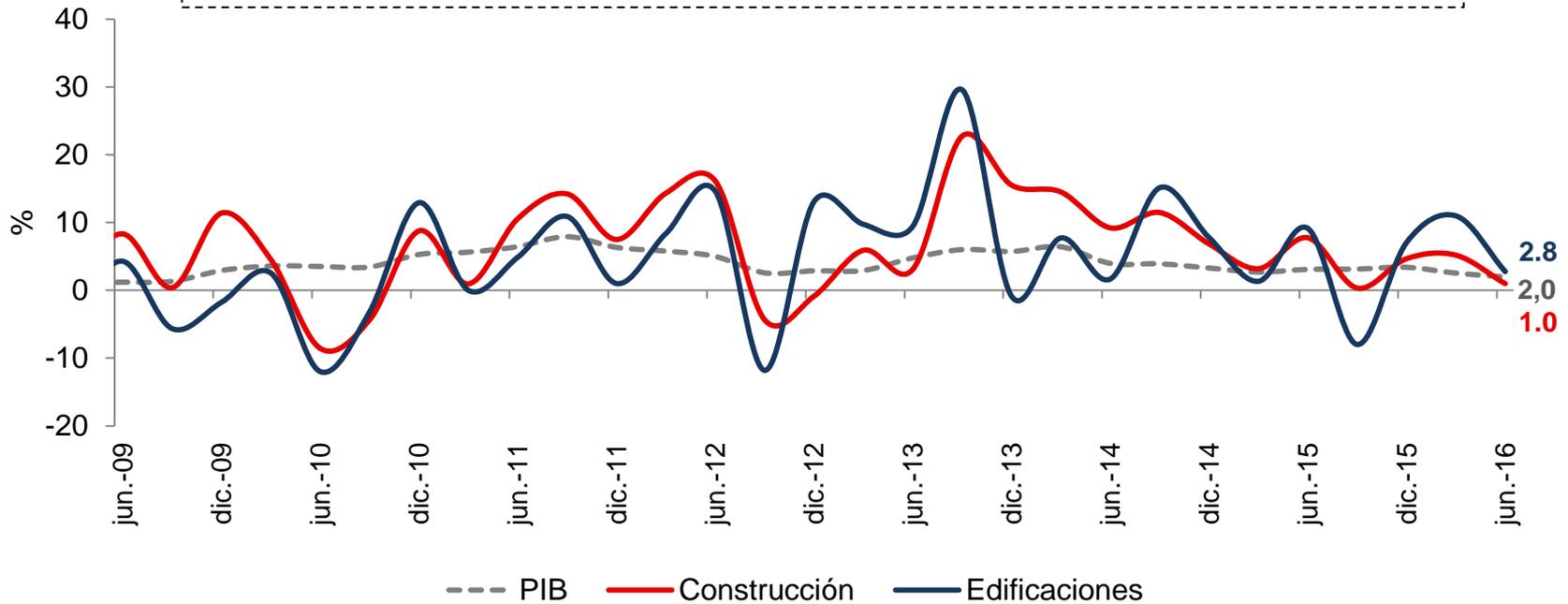
Sector de construcción

Financiamiento de vivienda



Durante el segundo trimestre de 2016, el sector construcción mostró un menor ritmo de crecimiento real desde tasas cercanas al 5% en trimestres anteriores hacia 1%. El subsector de edificaciones registró un comportamiento similar al pasar de ritmos de 9% en promedio a 3%. En medio de la desaceleración, la edificación de destinos residenciales sigue explicando la mayor parte del crecimiento del sector.

Variación anual real del PIB, el sector construcción y el subsector de edificaciones (%)

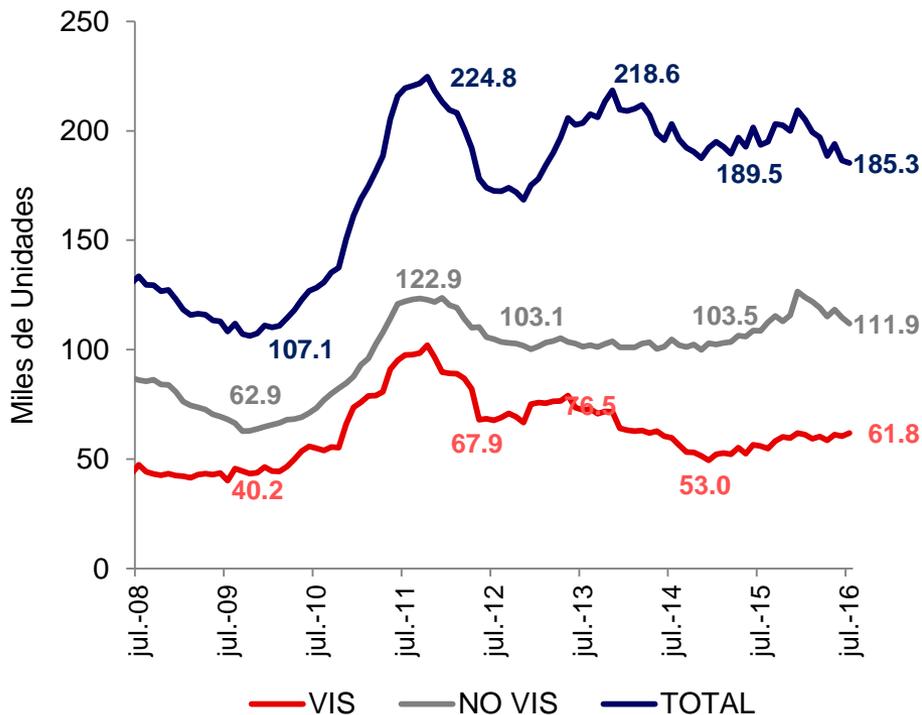


Fuente: DANE, Cuentas Nacionales.

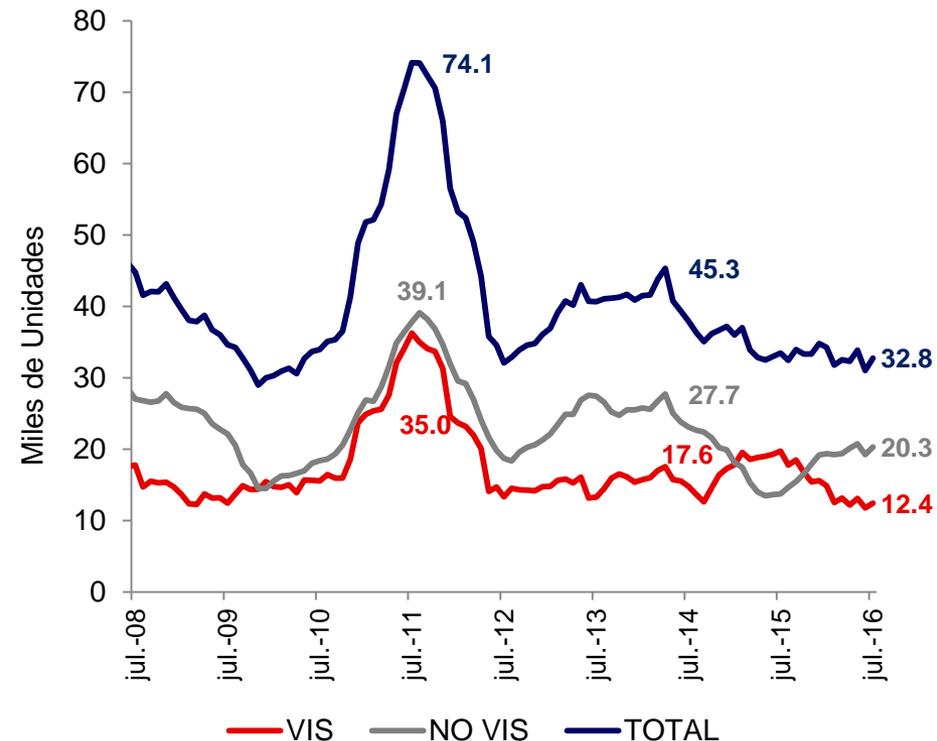


En junio de 2016, las unidades licenciadas muestran una moderación (var anual de -8%) que se explica en gran parte por la disminución del segmento VIS (var anual de -23%) y en menor medida por la desaceleración del No VIS (var anual de 5%).

Unidades licenciadas – Total nacional
(Acumulado 12 meses)



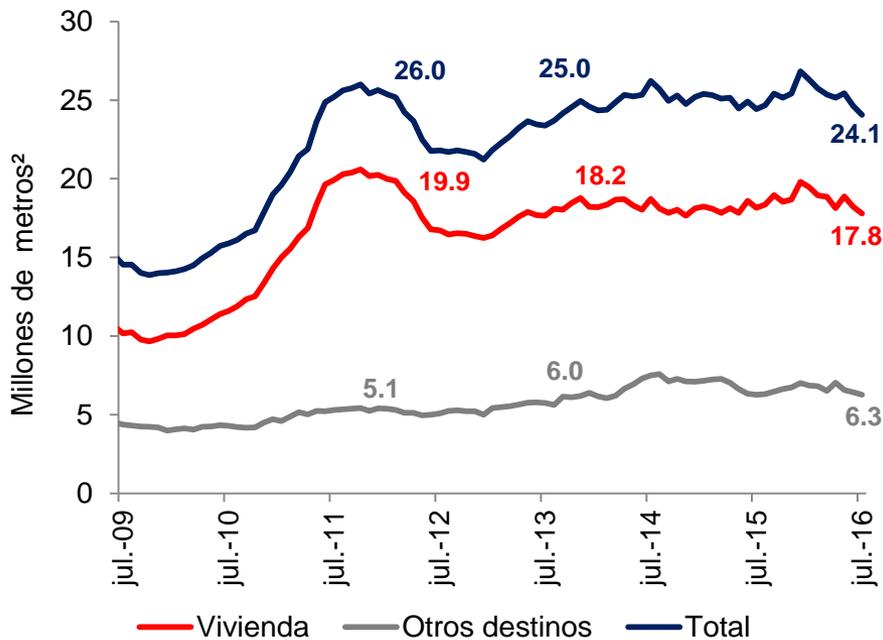
Unidades licenciadas – Bogotá
(Acumulado 12 meses)



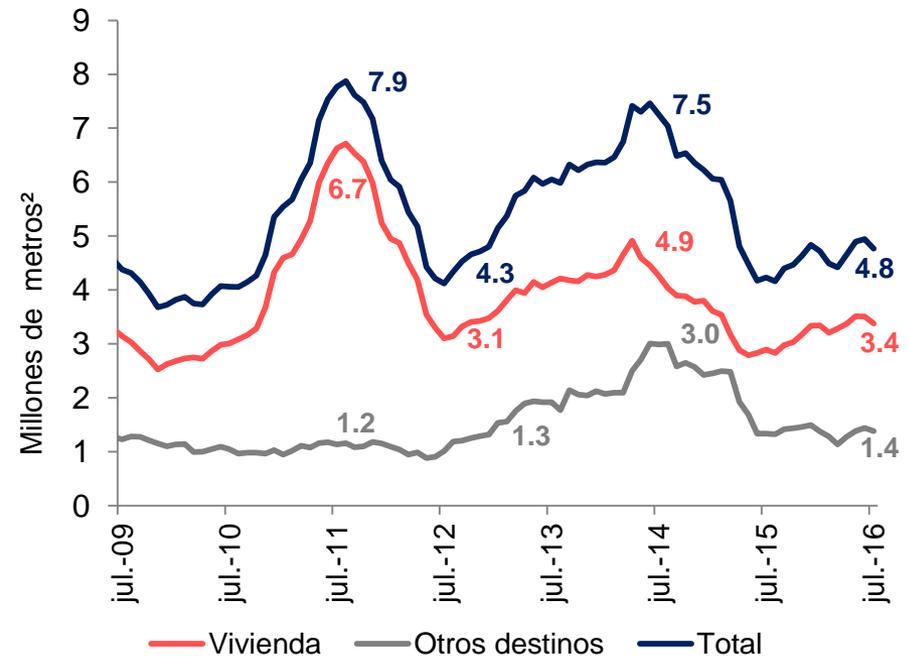


La dinámica es similar en términos de área licenciada. Esta moderación puede anticipar un ajuste de la oferta de unidades nuevas en el futuro, lo cual responde a un contexto de menor dinamismo económico e incertidumbre sobre la presencia de estímulos de Gobierno después de 2018.

Área licenciada – Total nacional
(Acumulado 12 meses)



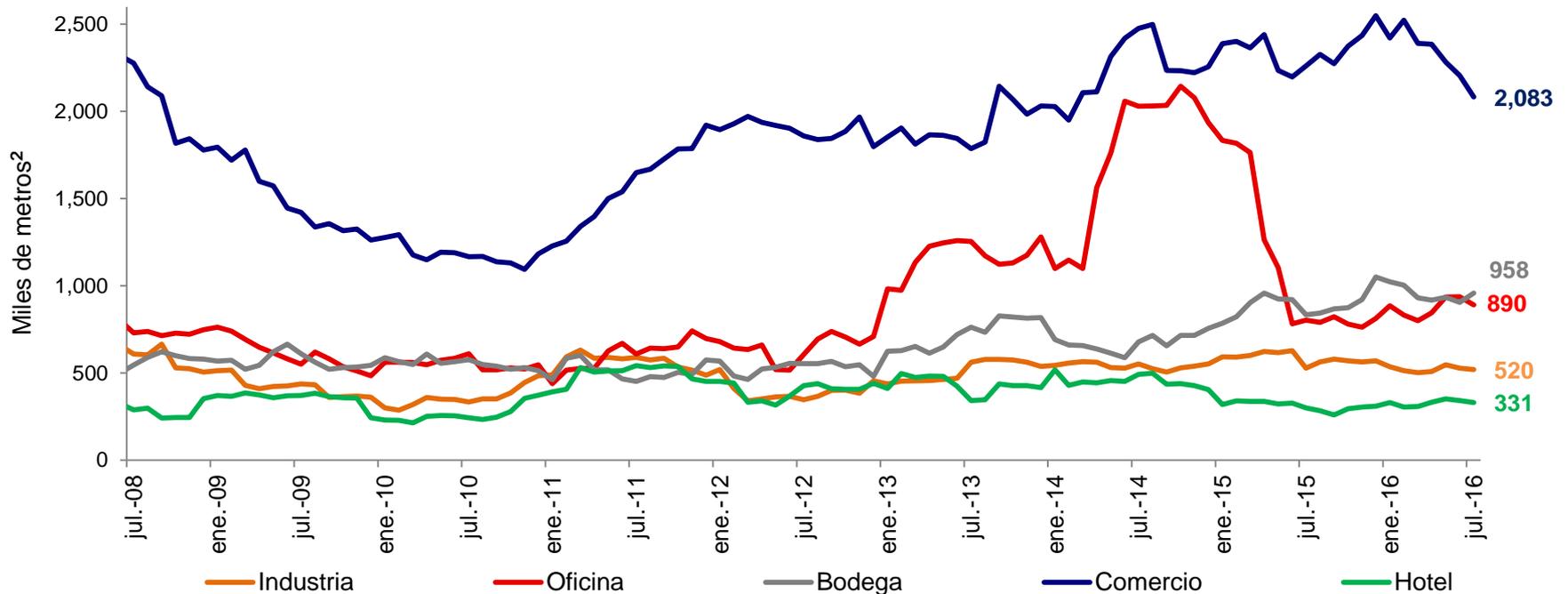
Área licenciadas - Bogotá
(Acumulado 12 meses)





Por su parte, el licenciamiento de destinos no residenciales registra una tendencia levemente decreciente (var anual de -2%) después de una fuerte corrección en 2015 por cuenta del segmento de oficinas.

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



Fuente: DANE. Total 88 municipios.



Mercado de vivienda

Sector de construcción

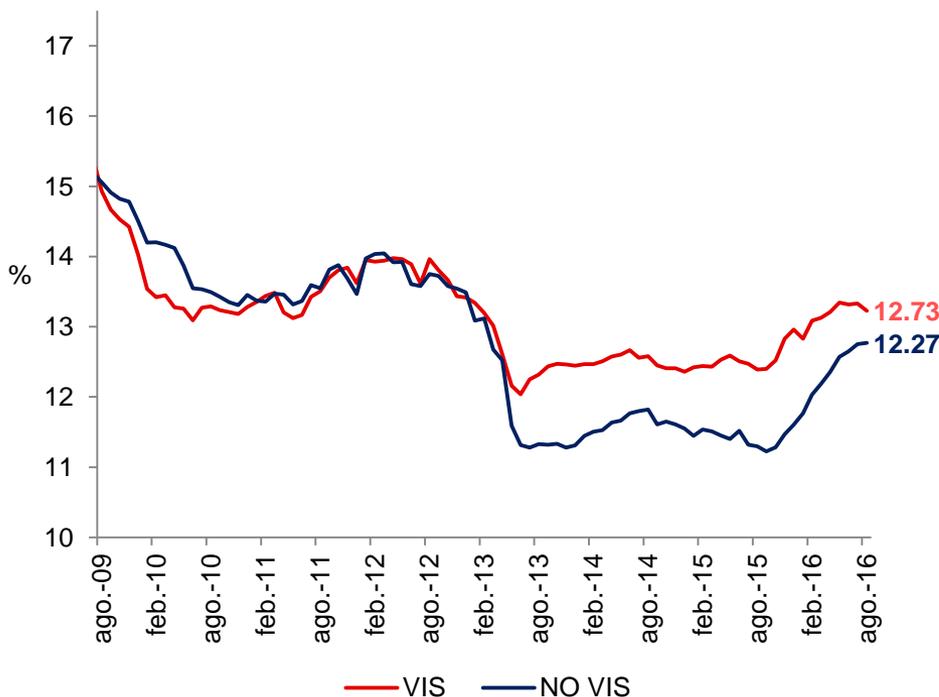
Financiamiento de vivienda



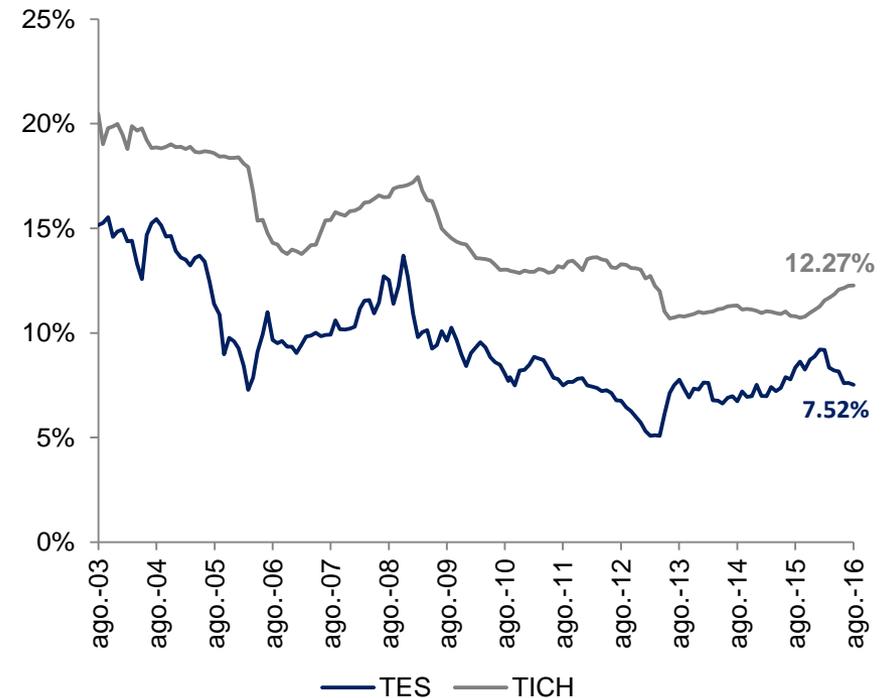
Las tasas de interés hipotecaras comienzan a estabilizarse alrededor de 12,8% en VIS y 12,3% en No VIS. Esta tendencia debería consolidarse a la baja con la disminución de las tasas de interés de referencia (TES a 10 años) y el fin de la fase alcista de la tasa de interés de intervención del Banco de la República.

Tasa de Interés Hipotecaria

Pesos, promedio ponderado por desembolso



Bonos Gobierno 10 años y Tasa de Interés Hipotecaria

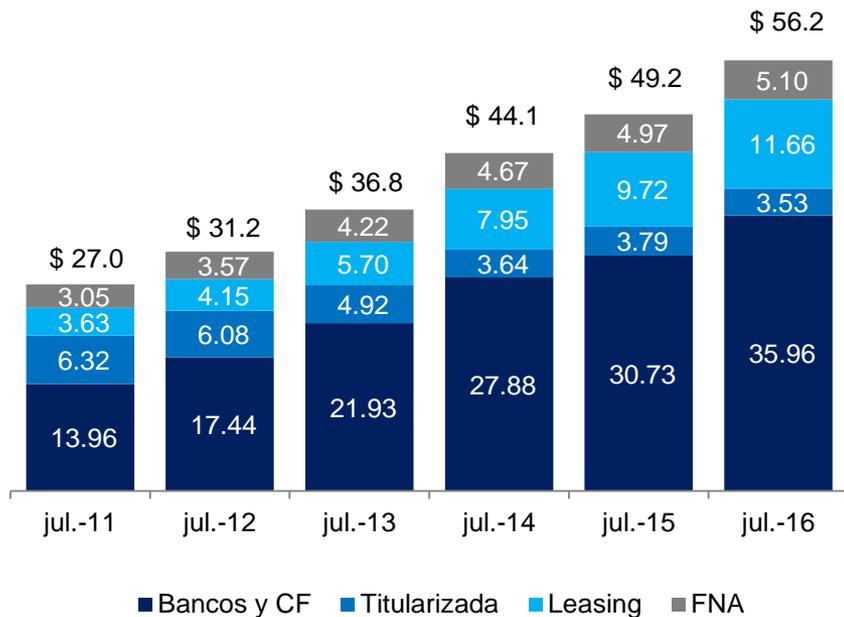




El período de mayores tasas de interés y menor actividad económica se traduce en un crecimiento más moderado de la cartera de vivienda (alrededor del 6% anual real) y un menor ritmo de desembolsos de crédito (\$1.34 billones mensuales en promedio durante 2016 contra \$1.46 en 2015).

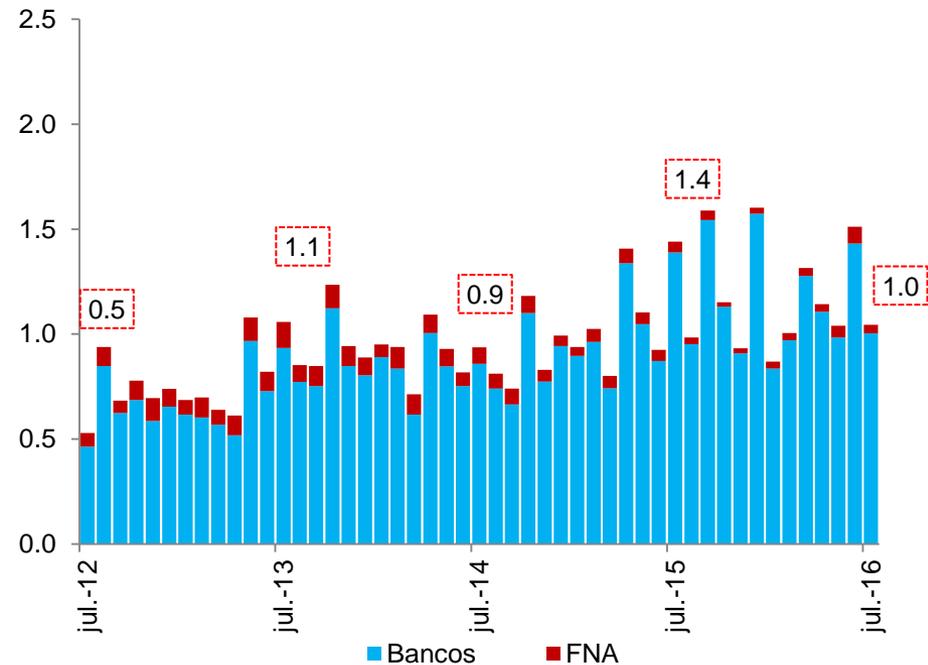
Saldo de la Cartera de Vivienda

(Billones de pesos)*



Desembolsos de Crédito Hipotecario

(Billones de Pesos, Montos mensuales)*

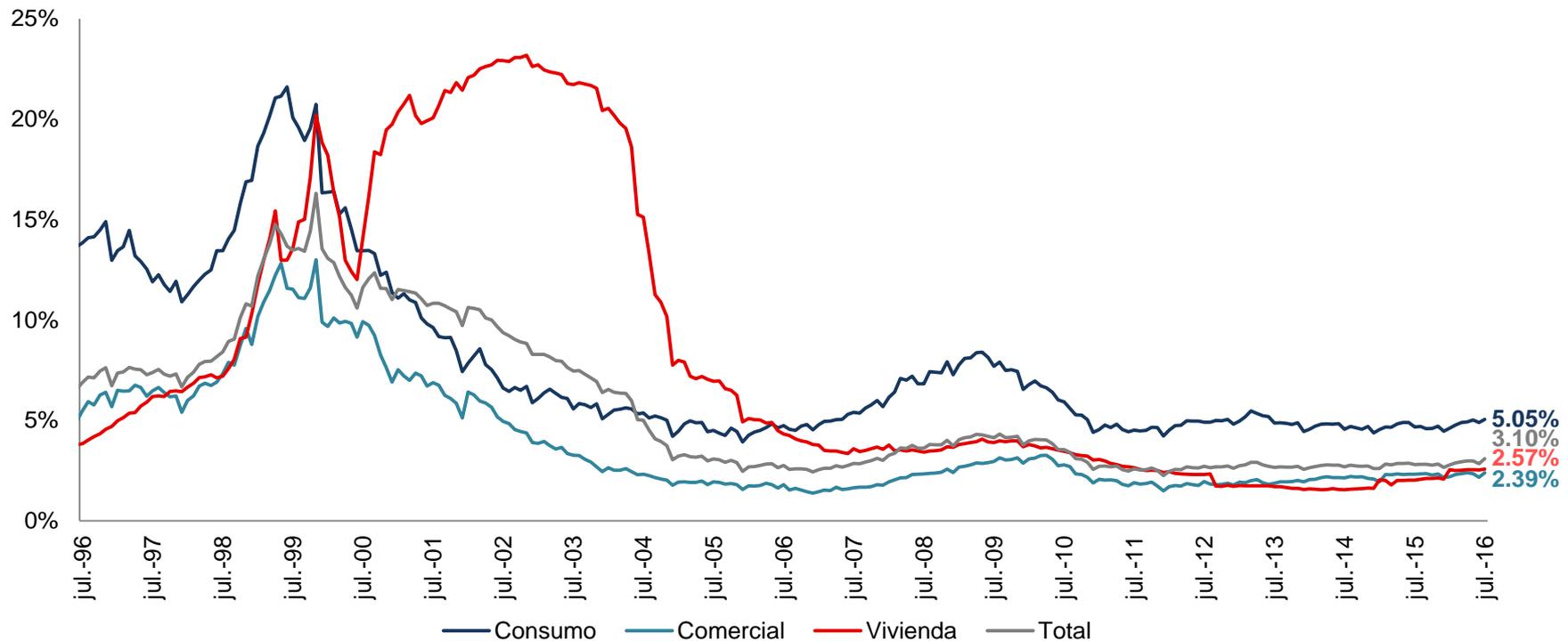


*Mayo de 2016 no incluye el saldo de leasing habitacional.



Sin embargo, el entorno macroeconómico no ha implicado deterioros considerables en la calidad de la cartera de vivienda que se mantiene en niveles históricamente bajos del orden de 2.5%.

Indicador de calidad cartera*



Fuente: Superfinanciera, Cálculos Titularizadora Colombiana.

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



	Factores	
	Favorables	Desfavorables
Mercado de vivienda	<ul style="list-style-type: none">• Máximos históricos en ventas• Recuperación de las principales ciudades• Influencia de los programas de Gobierno	<ul style="list-style-type: none">• Menor disposición de compra de los hogares• Choques macroeconómicos adversos (precios del petróleo, aumentos moderados del desempleo, entre otros)• Ajuste por mayores niveles de oferta (mayor rotación de inventarios)
Construcción	<ul style="list-style-type: none">• Altos niveles de licenciamiento e iniciaciones de vivienda• Corrección del mercado no-residencial	<ul style="list-style-type: none">• Moderación de las unidades y el área licenciada• Menores despachos de cemento y reducción de la producción de concreto
Financiación de vivienda	<ul style="list-style-type: none">• Estabilización de las tasas de interés de colocación• Niveles estables de calidad de cartera	<ul style="list-style-type: none">• Desaceleración de la colocación de crédito de vivienda• Menor dinámica de crecimiento de la cartera