



**Titularizadora  
Colombiana**  
UNA CASA PARA TODOS

## **Sector Hipotecario**

Octubre de 2016



Mercado de vivienda

Sector de construcción

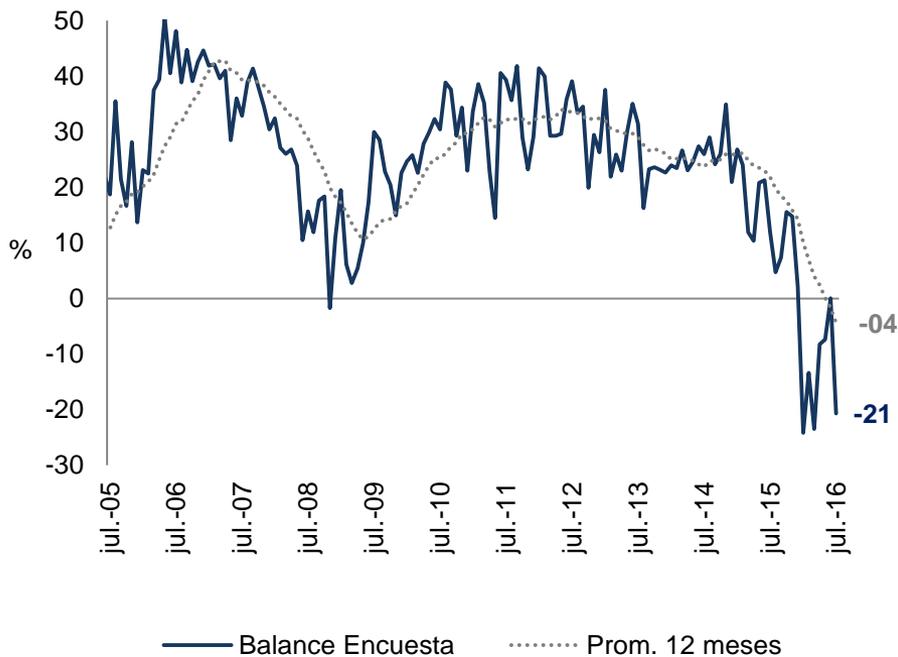
Financiamiento de vivienda



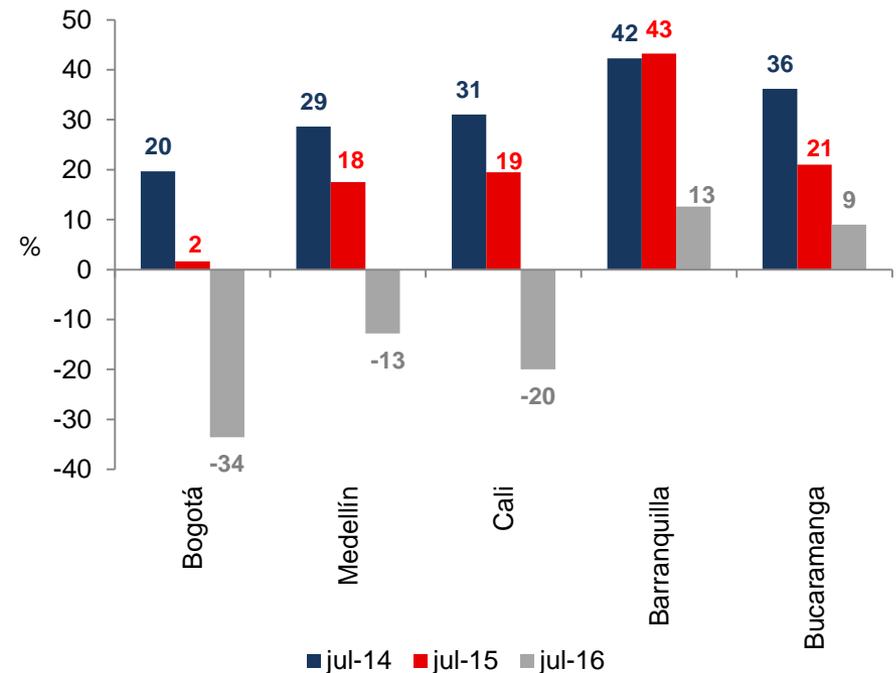
En julio de 2016 la disposición de los hogares a comprar vivienda disminuyó nuevamente en línea con el deterioro de la confianza del consumidor y la disposición de compra de otros bienes durables.

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

Total 5 ciudades



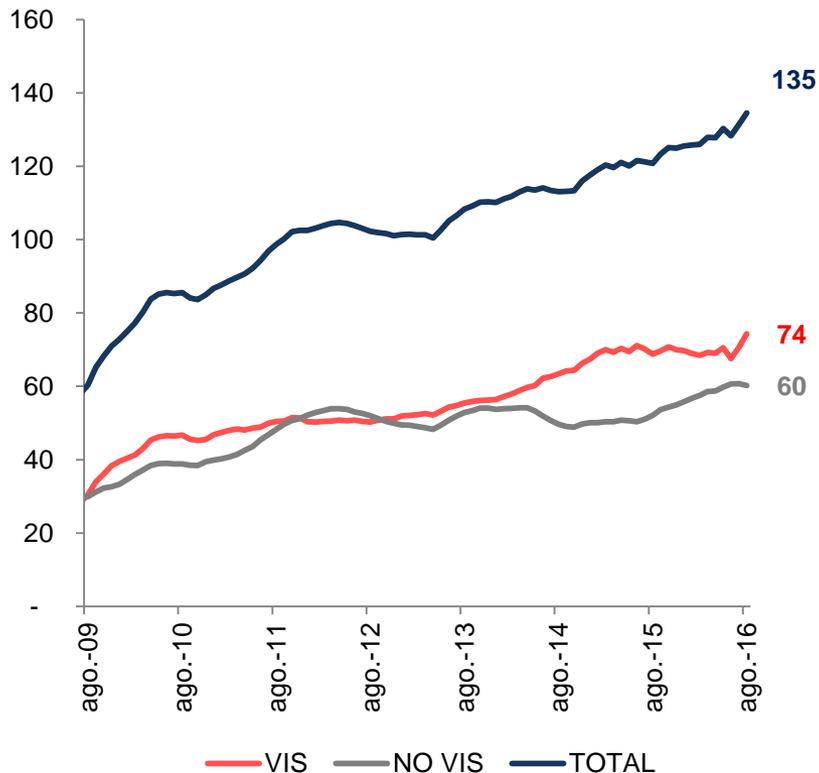
Desagregación por ciudad



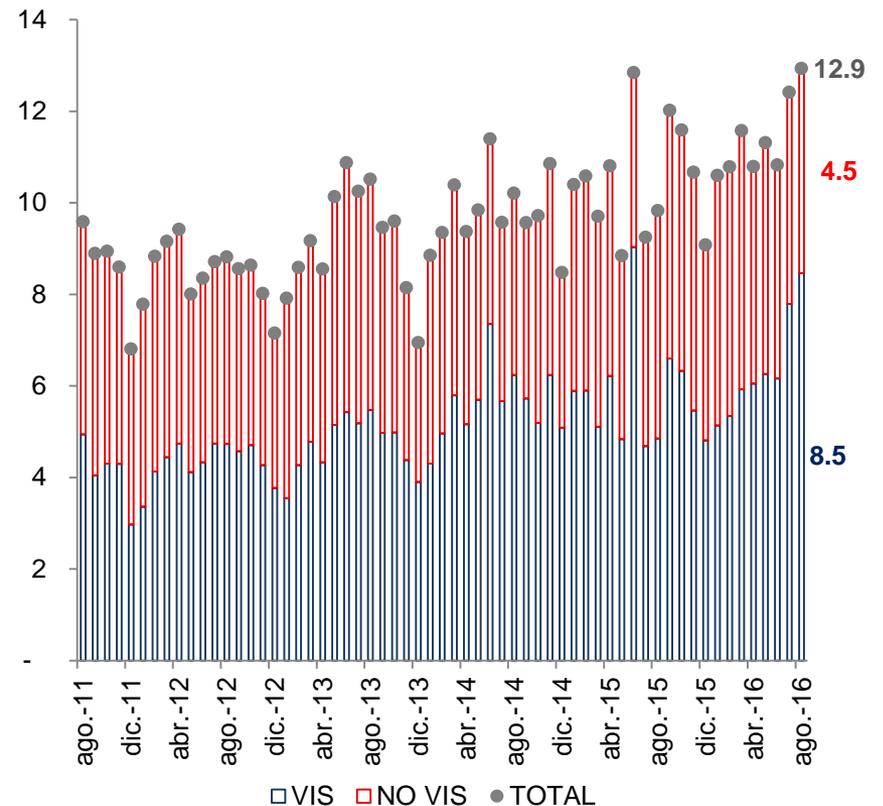


Aun así, la demanda efectiva no ha seguido todavía las expectativas de los hogares: las ventas de vivienda nueva continúan mostrando un desempeño favorable con un crecimiento anual en el acumulado de ventas de 10.2% en unidades.

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



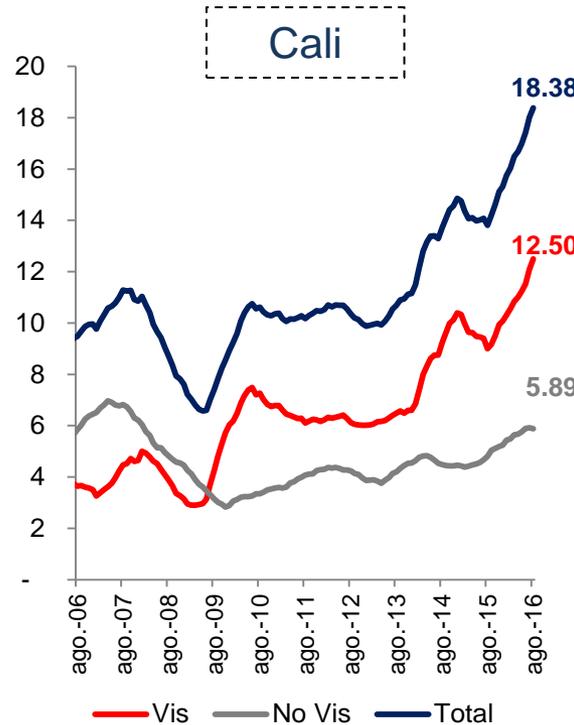
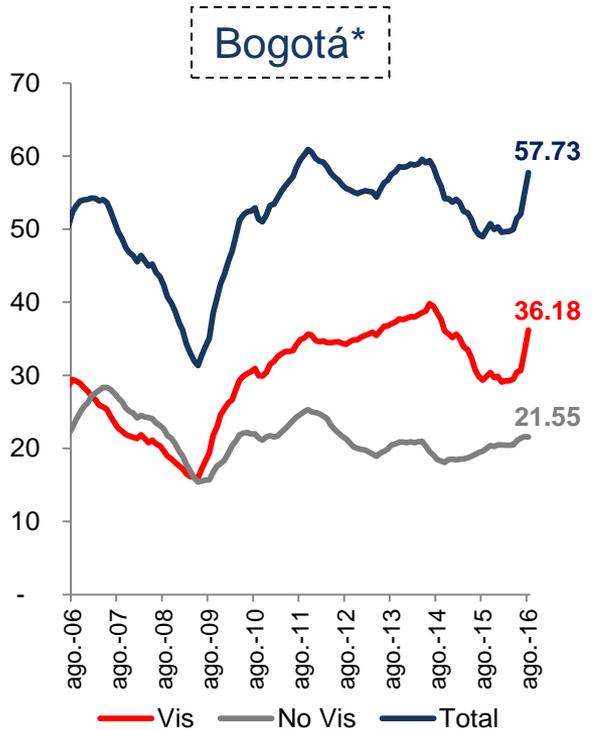
**Unidades Vendidas**  
(Mensual, Miles de Unidades)





El buen comportamiento de las ventas en el agregado nacional se explica en mayor medida por los mercados más grandes: Bogotá (incluidos municipios aledaños), Cali y Medellín con variaciones anuales superiores al 16%.

## Unidades Vendidas (Ac. 12 meses; Miles)

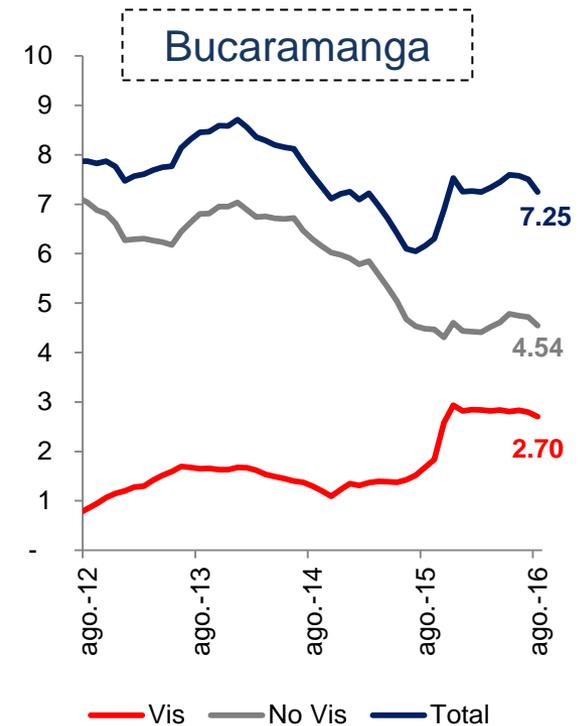
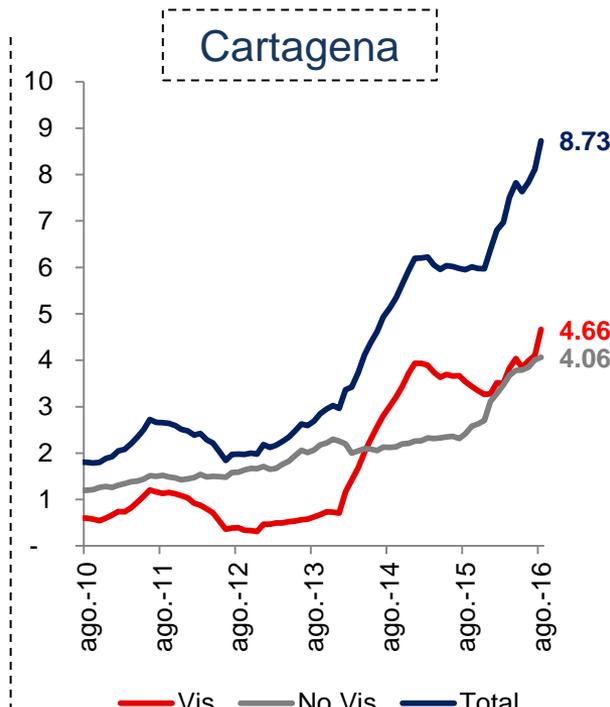
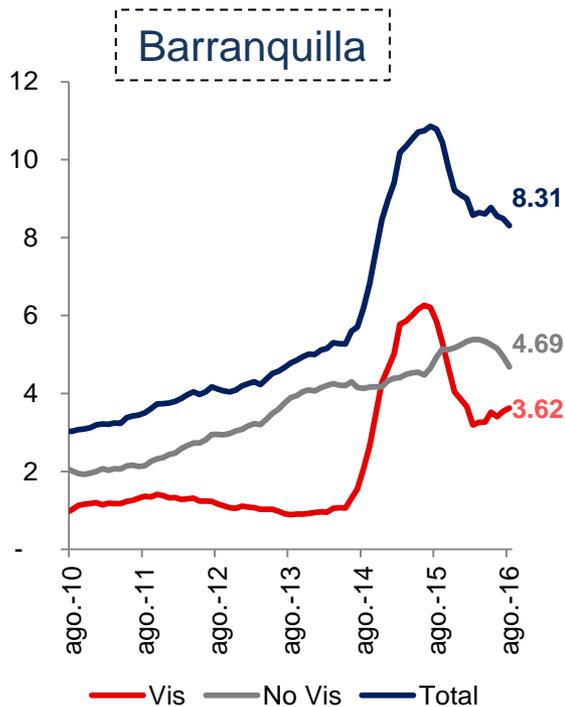




Por su parte, las ciudades intermedias muestran un comportamiento heterogéneo con crecimientos anuales muy favorables en Cartagena (47%) y Bucaramanga (18%), y deterioros significativos en Barranquilla (-23%) y Villavicencio (-54%).

## Unidades Vendidas

(Ac. 12 meses; Miles)



Fuente: Galería Inmobiliaria.



## Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – agosto 2016)

| Rango de Precios<br>(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                            | 5.760         | 248,9%       | 976           | -53,8%       | 6.736            | 79,1%        | 1.278         | -51,9%       | 3.273         | 1,2%         | 1.134        | 268,2%       |
| 55 - Tope Vis                     | 11.961        | 26,3%        | 17.486        | 8,5%         | 29.447           | 15,1%        | 9.799         | 22,4%        | 9.222         | 60,1%        | 1.570        | 14,9%        |
| <b>VIS</b>                        | <b>17.721</b> | <b>59,4%</b> | <b>18.462</b> | <b>1,3%</b>  | <b>36.183</b>    | <b>23,3%</b> | <b>11.077</b> | <b>3,9%</b>  | <b>12.495</b> | <b>38,9%</b> | <b>2.704</b> | <b>61,5%</b> |
| Hasta 231                         | 3.311         | 6,9%         | 3.875         | 20,6%        | 7.186            | 13,9%        | 8.134         | 15,6%        | 2.774         | 4,1%         | 2.948        | 11,6%        |
| 231 - 300                         | 3.783         | 10,8%        | 1.034         | -18,6%       | 4.817            | 2,8%         | 3.861         | 47,5%        | 1.298         | 14,7%        | 946          | 9,6%         |
| 300 - 400                         | 3.282         | 8,6%         | 914           | 28,9%        | 4.196            | 12,5%        | 2.491         | 30,1%        | 793           | 36,3%        | 409          | -12,0%       |
| 400 - 600                         | 2.504         | 2,7%         | 369           | 30,9%        | 2.873            | 5,7%         | 1.358         | 27,4%        | 502           | 100,8%       | 178          | -50,6%       |
| 600 - 800                         | 870           | 16,3%        | 314           | 7,5%         | 1.184            | 13,8%        | 373           | 30,9%        | 261           | 203,5%       | -10          | -            |
| Mayor a 800                       | 1.029         | 17,3%        | 260           | -4,4%        | 1.289            | 12,2%        | 329           | 28,5%        | 257           | 167,7%       | 73           | 37,7%        |
| <b>No VIS</b>                     | <b>14.779</b> | <b>8,7%</b>  | <b>6.766</b>  | <b>12,1%</b> | <b>21.545</b>    | <b>9,7%</b>  | <b>16.546</b> | <b>25,6%</b> | <b>5.885</b>  | <b>22,3%</b> | <b>4.544</b> | <b>1,4%</b>  |
| <b>Total</b>                      | <b>32.500</b> | <b>31,5%</b> | <b>25.228</b> | <b>4,0%</b>  | <b>57.728</b>    | <b>17,9%</b> | <b>27.623</b> | <b>15,9%</b> | <b>18.380</b> | <b>33,1%</b> | <b>7.248</b> | <b>17,8%</b> |



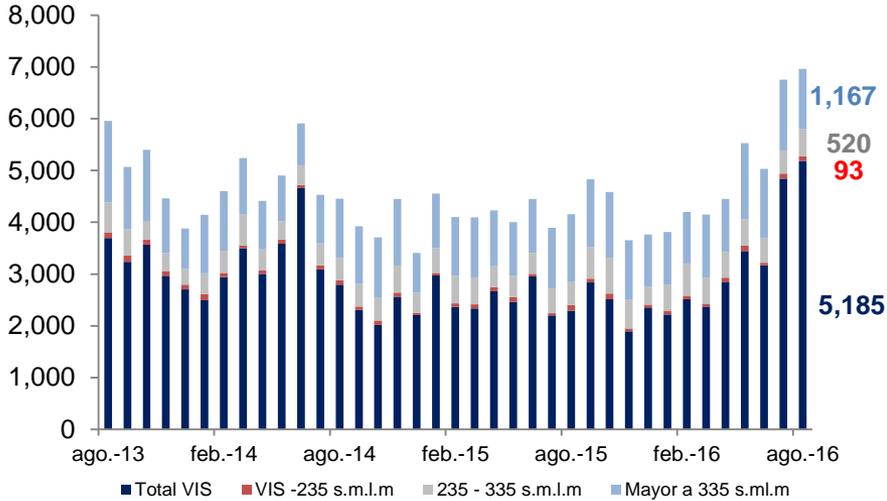
## Unidades Vendidas (Acumulado 12 meses – agosto 2016)

| Rango de Precios<br>(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                            | 1.084        | -74,1%        | 108          | -93,2%       | 420          | -50,5%        | 180           | -95,0%        | 99           | -39,6%        | 14.312         | -29,6%       |
| 55 - Tope Vis                     | 2.538        | 52,9%         | 4.556        | 135,1%       | 428          | 10,0%         | 2.552         | -34,2%        | 1.489        | -18,7%        | 61.601         | 22,2%        |
| <b>VIS</b>                        | <b>3.622</b> | <b>-38,1%</b> | <b>4.664</b> | <b>31,9%</b> | <b>848</b>   | <b>-31,5%</b> | <b>2.732</b>  | <b>-63,4%</b> | <b>1.588</b> | <b>-20,4%</b> | <b>75.913</b>  | <b>7,3%</b>  |
| Hasta 231                         | 2.274        | 15,8%         | 1.027        | 36,2%        | 570          | 13,3%         | 812           | 26,7%         | 1.137        | -19,9%        | 26.862         | 12,2%        |
| 231 - 300                         | 678          | -22,2%        | 484          | 30,8%        | 235          | -2,9%         | 266           | 33,0%         | 179          | -22,8%        | 12.764         | 13,9%        |
| 300 - 400                         | 820          | -14,8%        | 869          | 229,2%       | 254          | 161,9%        | 125           | -46,6%        | 126          | -61,7%        | 10.083         | 17,5%        |
| 400 - 600                         | 547          | -21,2%        | 1.138        | 94,9%        | 341          | 11,4%         | 51            | -62,2%        | 114          | -38,0%        | 7.102          | 12,8%        |
| 600 - 800                         | 159          | -27,1%        | 310          | 50,5%        | 100          | -14,5%        | 47            | -52,5%        | 8            | -63,6%        | 2.432          | 12,0%        |
| Mayor a 800                       | 208          | -7,1%         | 236          | -1,3%        | 130          | 983,3%        | 3             | -83,3%        | 22           | 57,1%         | 2.547          | 23,6%        |
| <b>No Vis</b>                     | <b>4.686</b> | <b>-5,0%</b>  | <b>4.064</b> | <b>68,1%</b> | <b>1.630</b> | <b>27,6%</b>  | <b>1.304</b>  | <b>-1,7%</b>  | <b>1.586</b> | <b>-27,9%</b> | <b>61.790</b>  | <b>13,9%</b> |
| <b>Total</b>                      | <b>8.308</b> | <b>-23,0%</b> | <b>8.728</b> | <b>46,6%</b> | <b>2.478</b> | <b>-1,5%</b>  | <b>4.036</b>  | <b>-54,1%</b> | <b>3.174</b> | <b>-24,3%</b> | <b>137.703</b> | <b>10,2%</b> |

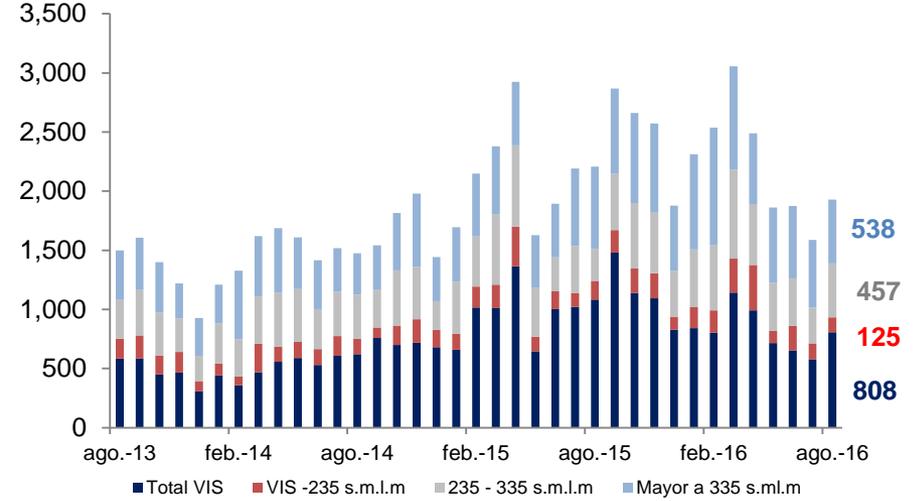


# Ventas Mensuales por Segmento

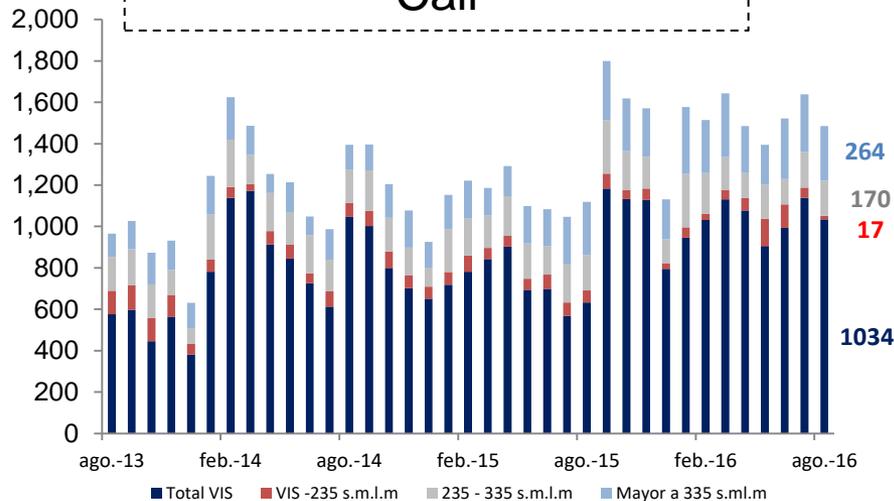
## Bogotá



## Medellín



## Cali

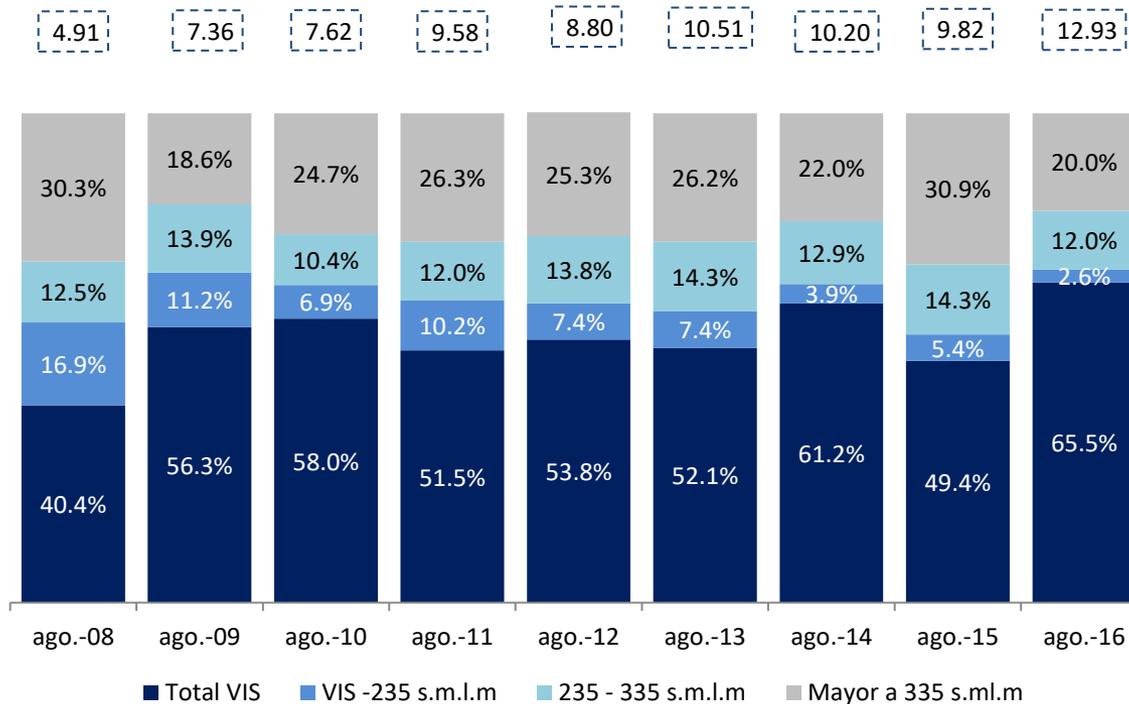




# Ventas Mensuales por Segmento

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



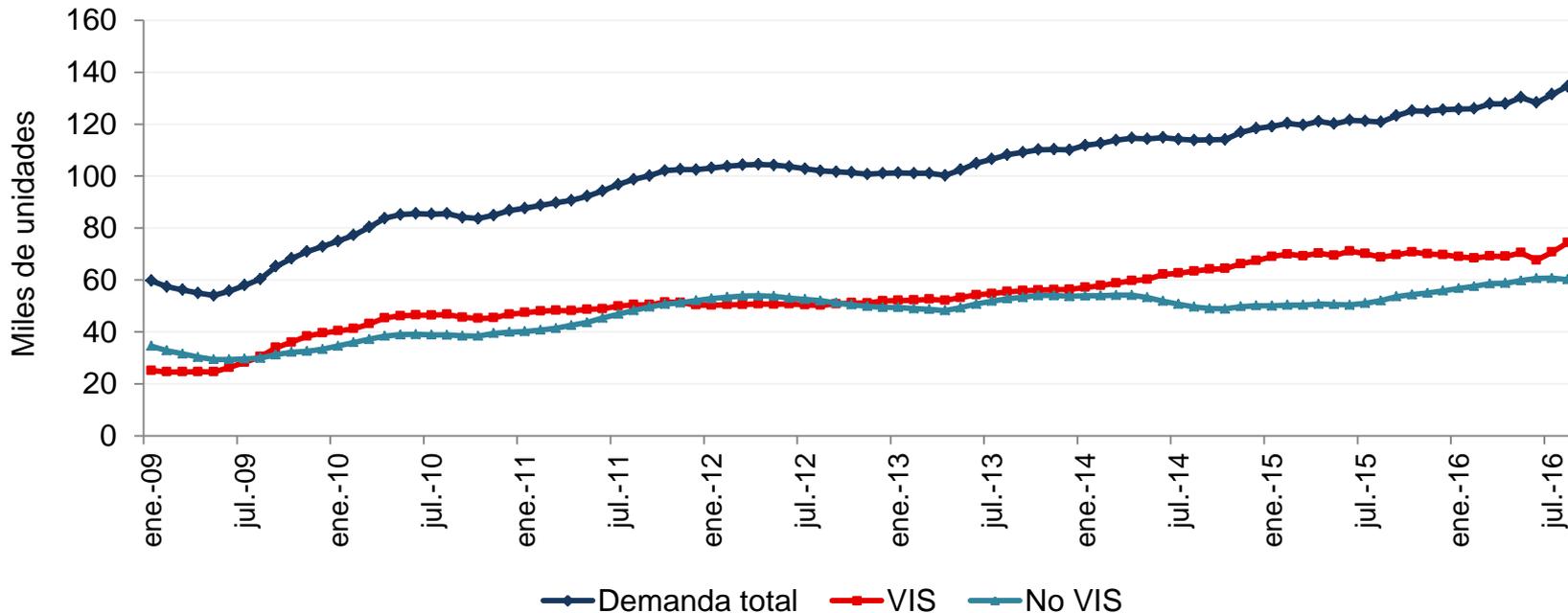
Fuente: Galería Inmobiliaria.



## Comportamiento del mercado – mediano plazo

En conjunto, las ventas de vivienda nueva se ubican en un máximo histórico a pesar de las condiciones macroeconómicas adversas y la menor disposición de compra de los hogares. Aun así, la oferta crece por encima de la demanda, afectando la dinámica del mercado: mayor plazo de cuota inicial y menor rotación de inventarios.

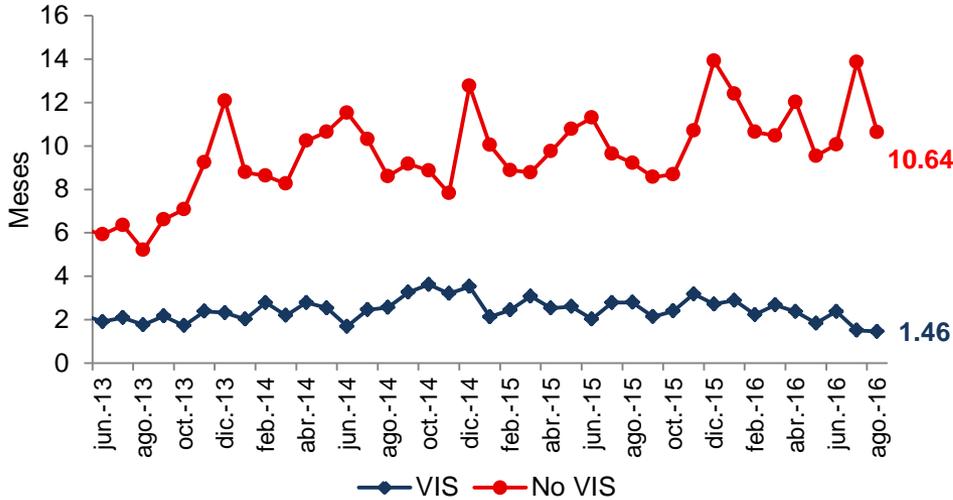
**Demanda de vivienda nueva**  
Total nacional, acumulado anual de unidades



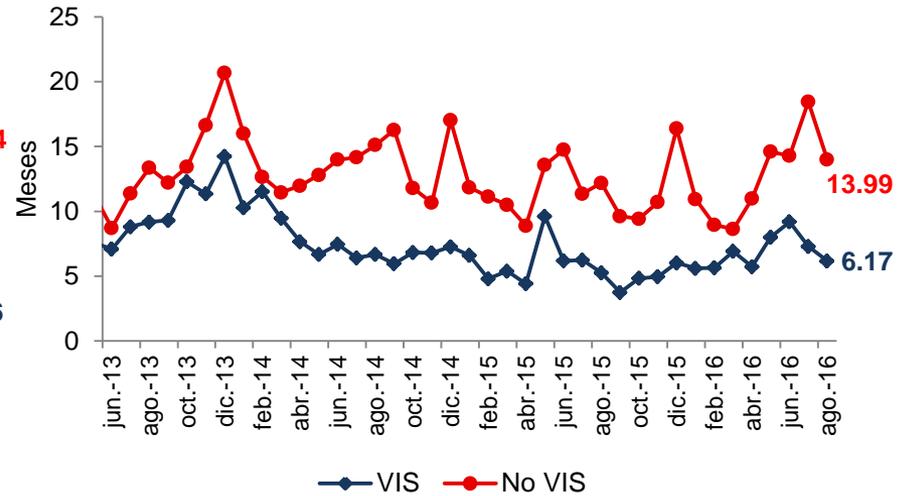
Fuente: Galería Inmobiliaria.



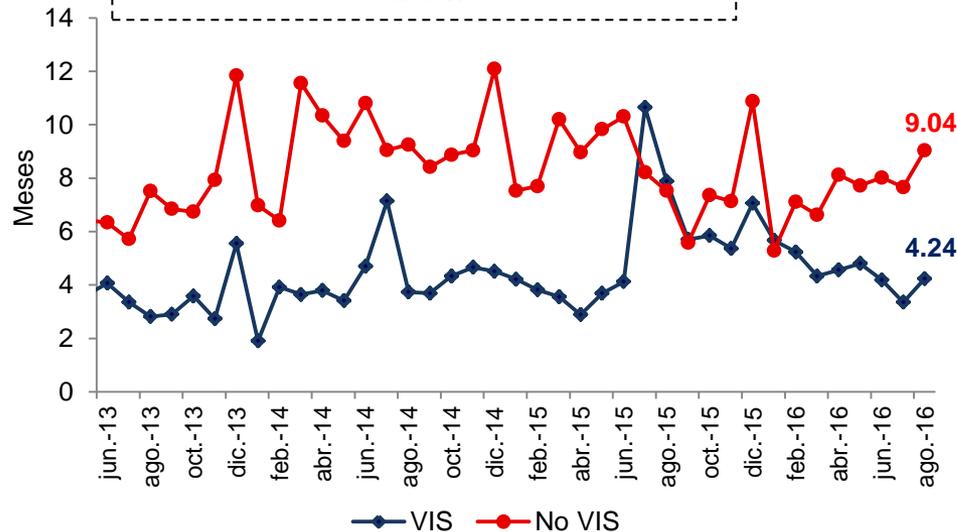
## Bogotá



## Medellín



## Cali





Mercado de vivienda

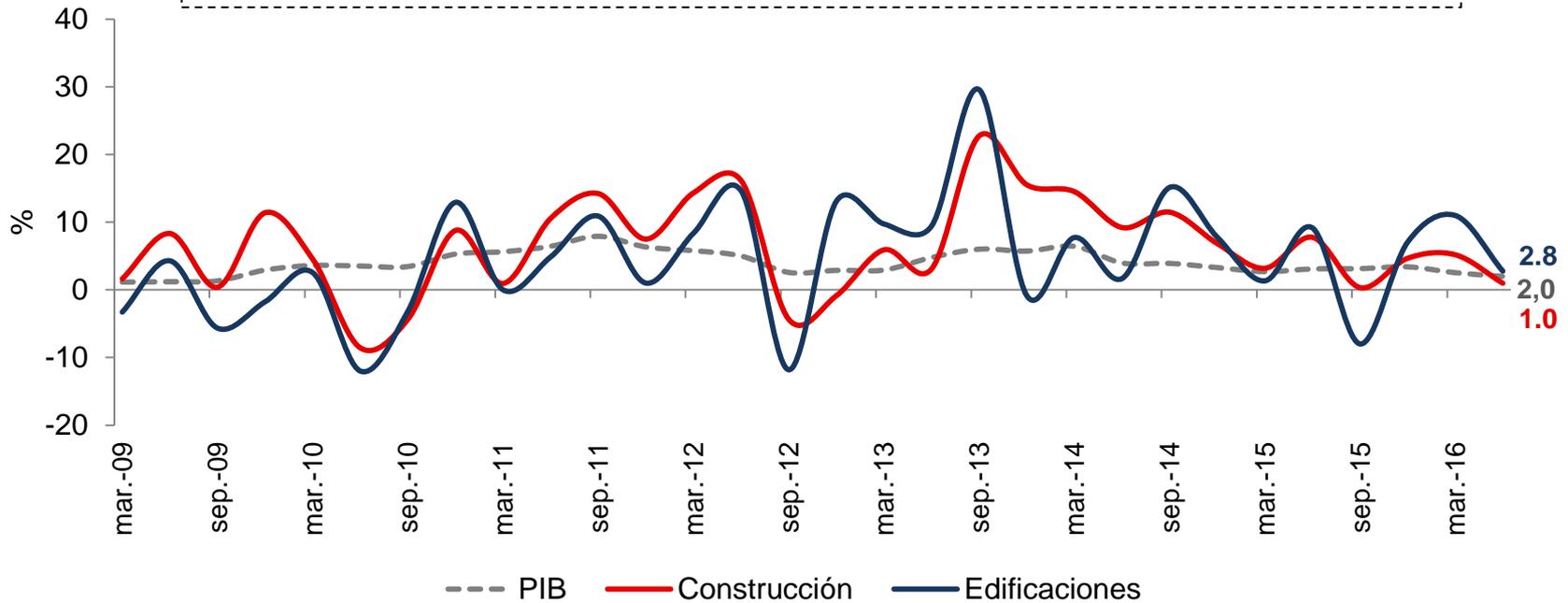
Sector de construcción

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 (%)**

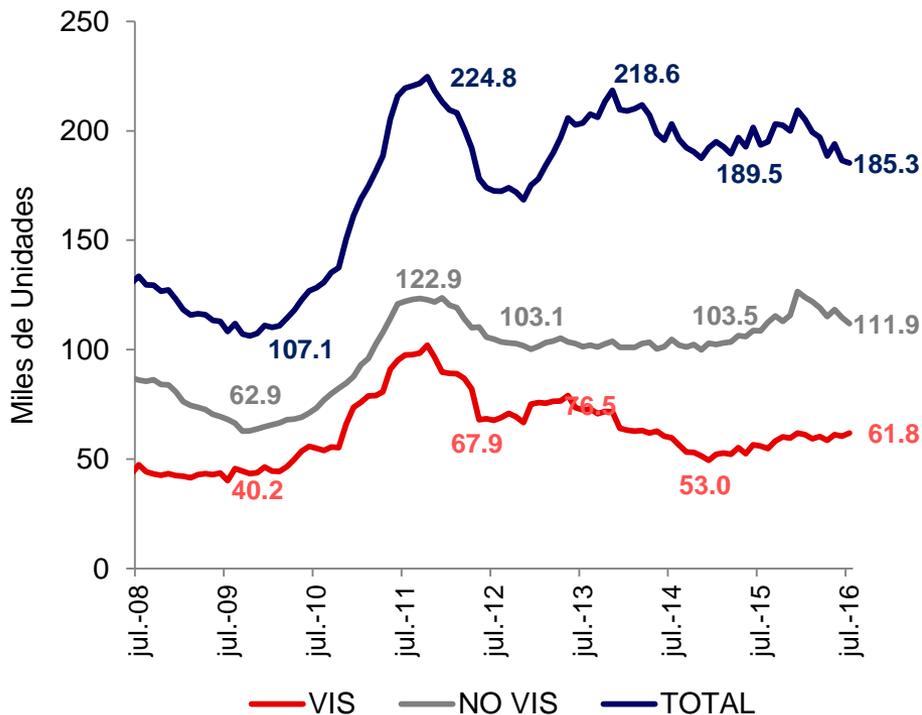


Fuente: DANE, Cuentas Nacionales.

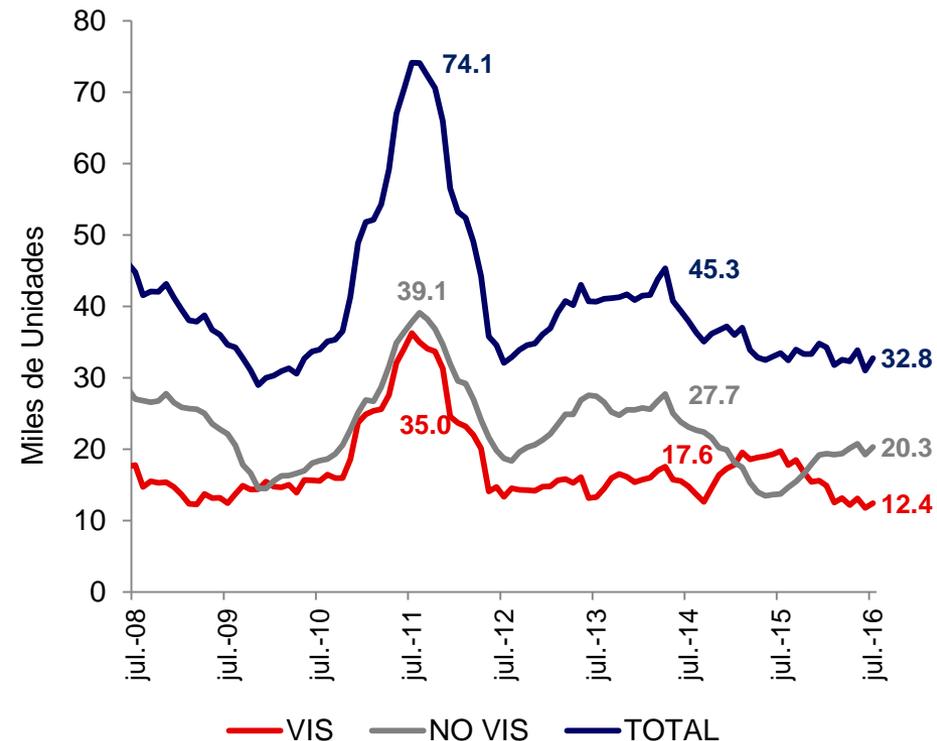


En junio de 2016, las unidades licenciadas muestran una moderación (var anual de -8%) que se explica en gran parte por la disminución del segmento VIS (var anual de -23%) y en menor medida por la desaceleración del No VIS (var anual de 5%).

### Unidades licenciadas – Total nacional (Acumulado 12 meses)



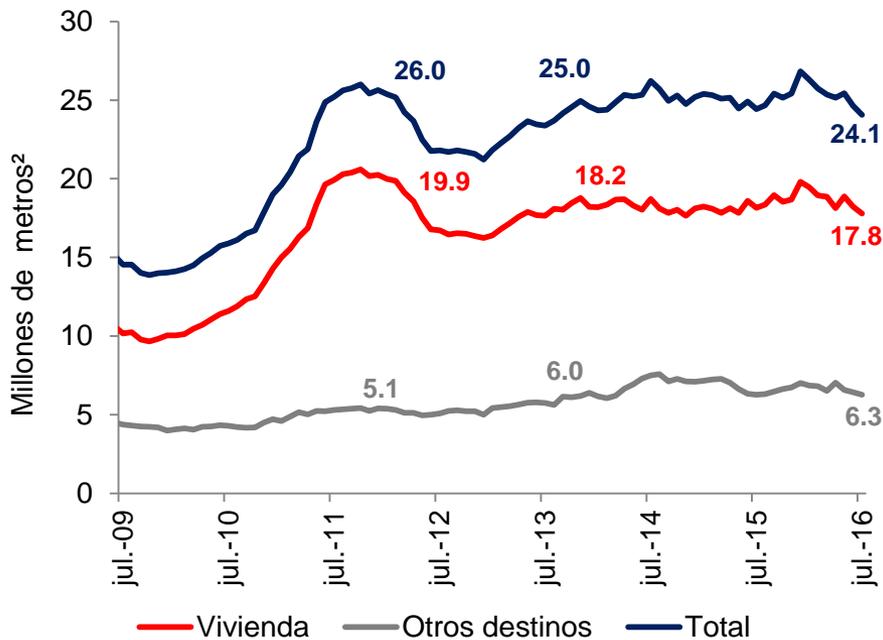
### Unidades licenciadas – Bogotá (Acumulado 12 meses)



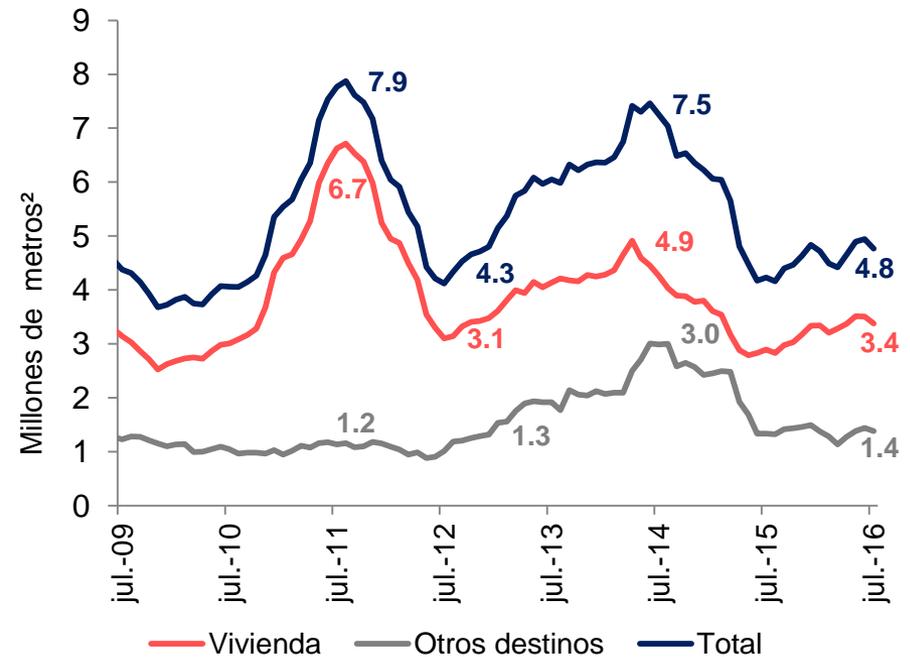


La dinámica es similar en términos de área licenciada. Esta moderación puede anticipar un ajuste de la oferta de unidades nuevas en el futuro, lo cual responde a un contexto de menor dinamismo económico e incertidumbre sobre la presencia de estímulos de Gobierno después de 2018.

**Área licenciada – Total nacional**  
(Acumulado 12 meses)



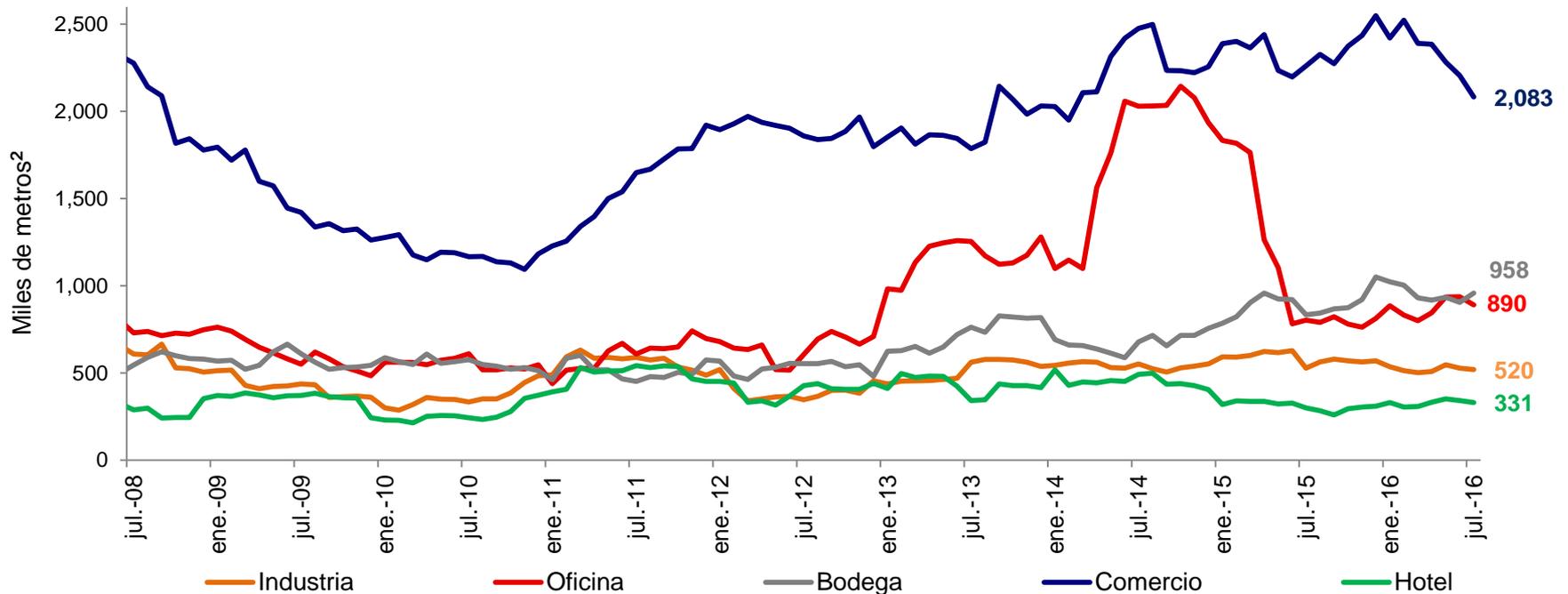
**Área licenciadas - Bogotá**  
(Acumulado 12 meses)





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

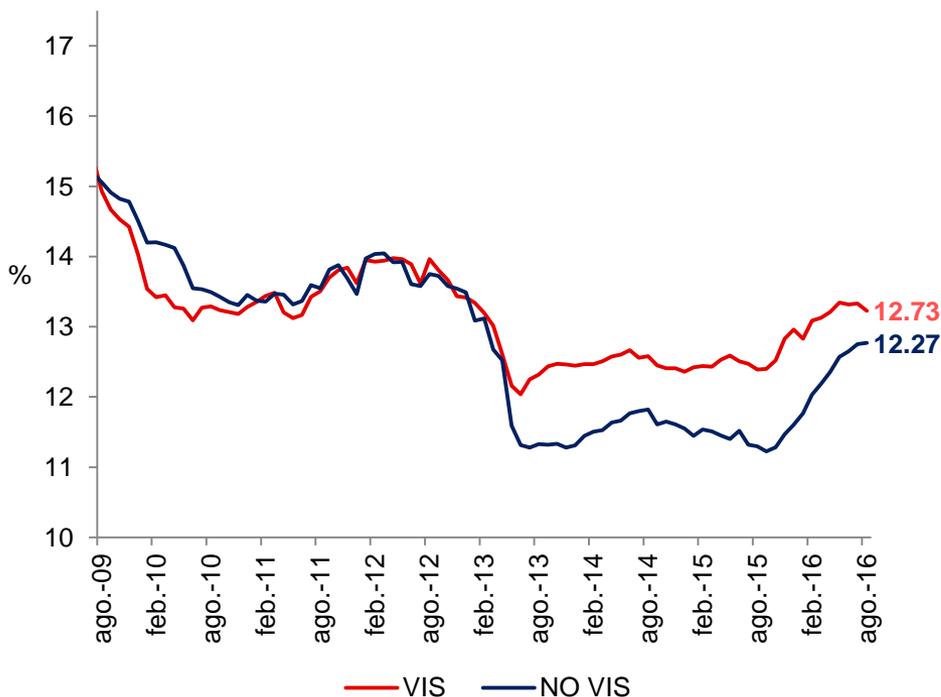
Financiamiento de vivienda



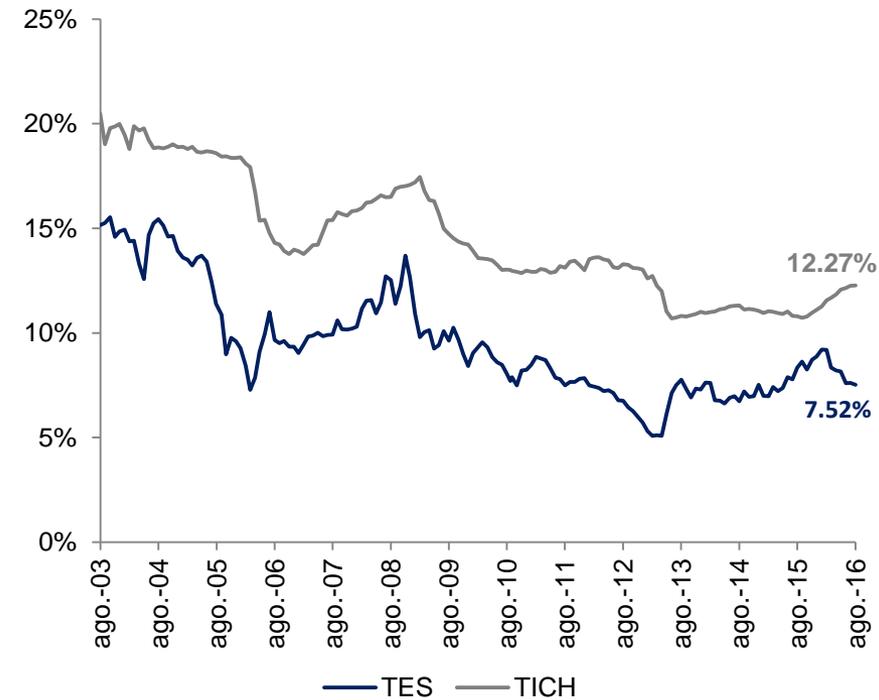
Las tasas de interés hipotecaras comienzan a estabilizarse alrededor de 12,8% en VIS y 12,3% en No VIS. Esta tendencia debería consolidarse a la baja con la disminución de las tasas de interés de referencia (TES a 10 años) y el fin de la fase alcista de la tasa de interés de intervención del Banco de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

## Tasa de Interés Hipotecaria

Pesos, promedio ponderado por desembolso



## Bonos Gobierno 10 años y Tasa de Interés Hipotecaria

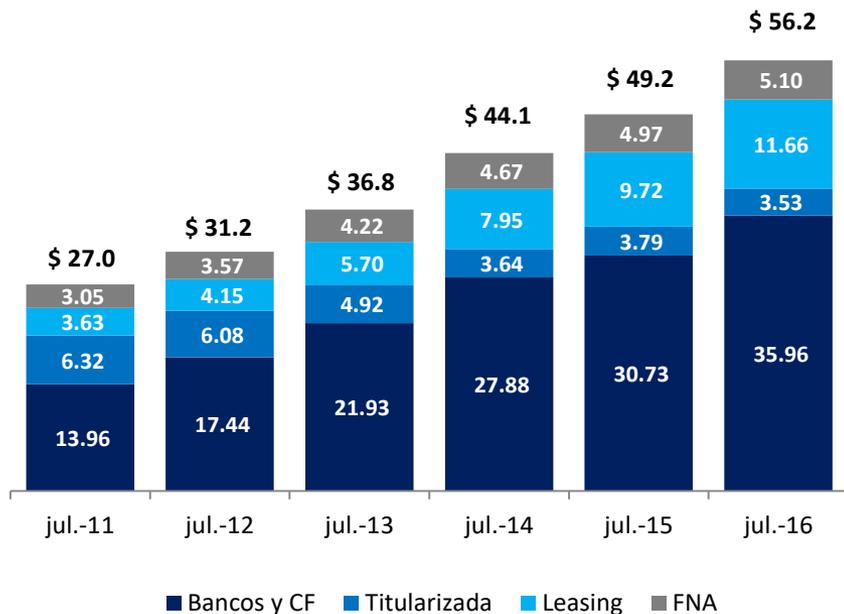




El período de mayores tasas de interés y menor actividad económica se traduce en un crecimiento más moderado de la cartera de vivienda (alrededor del 6% anual real) y un menor ritmo de desembolsos de crédito (\$1.34 billones mensuales en promedio durante 2016 contra \$1.46 en 2015).

## Saldo de la Cartera de Vivienda

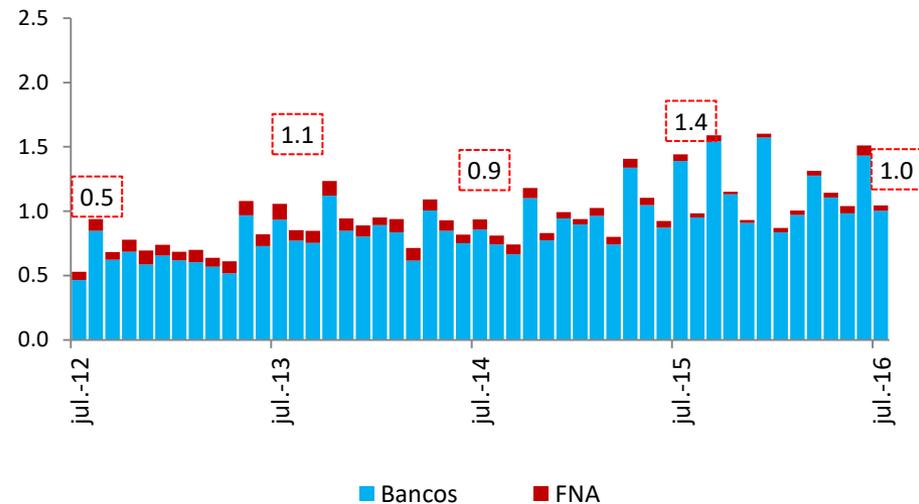
(Billones de pesos)\*



## Desembolsos de Crédito Hipotecario

(Billones de Pesos, Montos mensuales)\*

Desembolsos mensuales de Crédito de Vivienda  
(Billones de pesos)



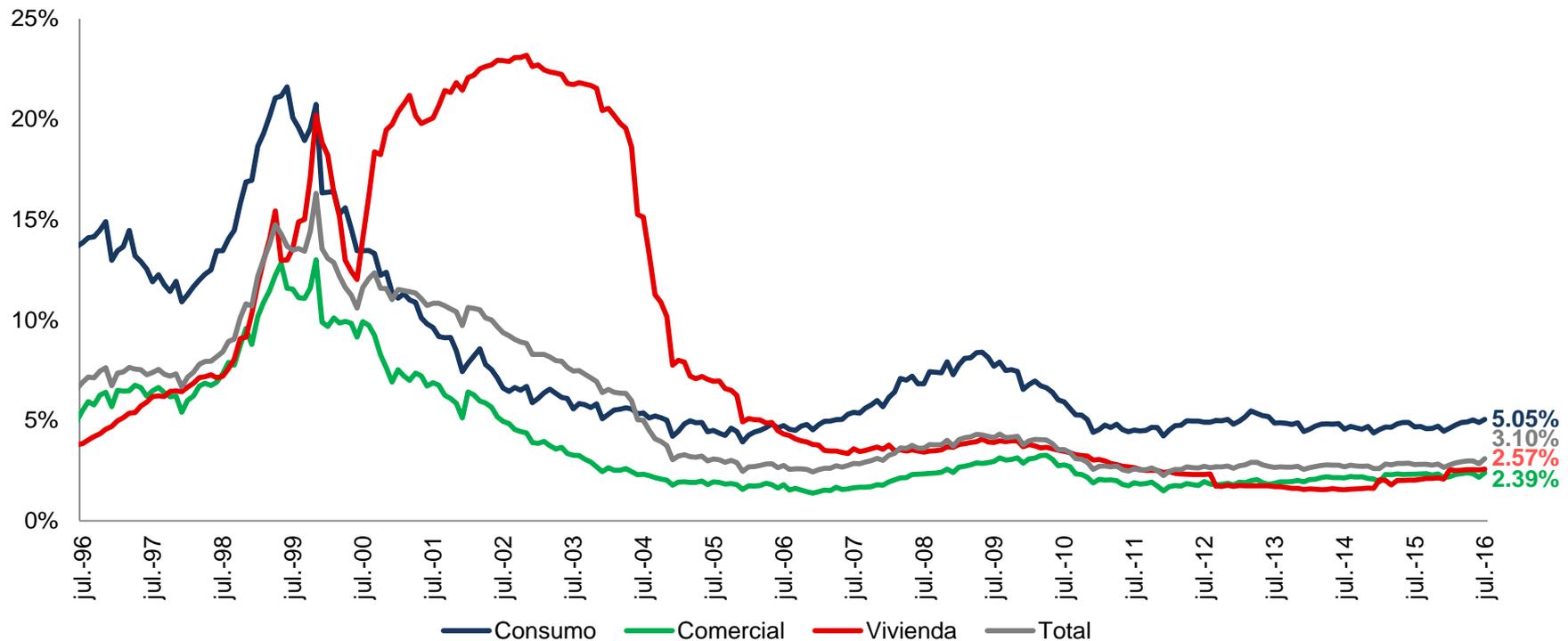
\*Mayo de 2016 no incluye el saldo de leasing habitacional.

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