

Situación Inmobiliaria Colombia: una perspectiva integral del sector inmobiliario

Juana Téllez

Economista Jefe

BBVA Research Colombia

Bogotá, Agosto 4 de 2011

Índice

- 1 Economía colombiana desde una visión global: Buenas perspectivas favorecen al sector inmobiliario**
- 2 Oferta inmobiliaria integral: Dinamismo a buen ritmo**
- 3 Demanda inmobiliaria y sus determinantes: Un buen momento para los compradores**
- 4 Reflexiones finales**

1

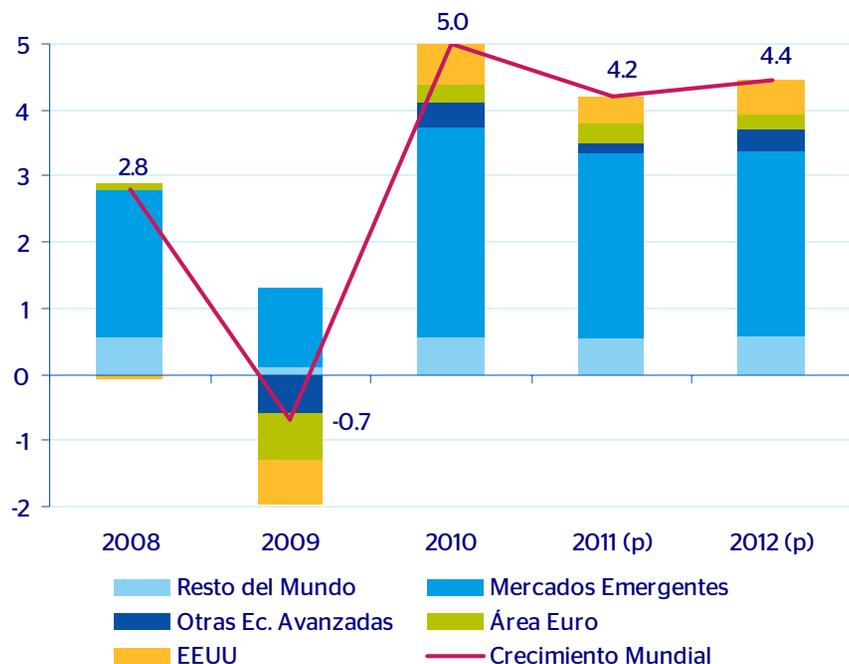
Economía Colombia desde una perspectiva global

El crecimiento mundial continuará apoyado en las economías emergentes

- La economía mundial experimentó una desaceleración en el primer semestre de 2011
- En la medida en que respondió a factores temporales (precios del petróleo y cadenas de distribución por el terremoto en Japón), el crecimiento global continuará siendo robusto, apoyado por las economías emergentes

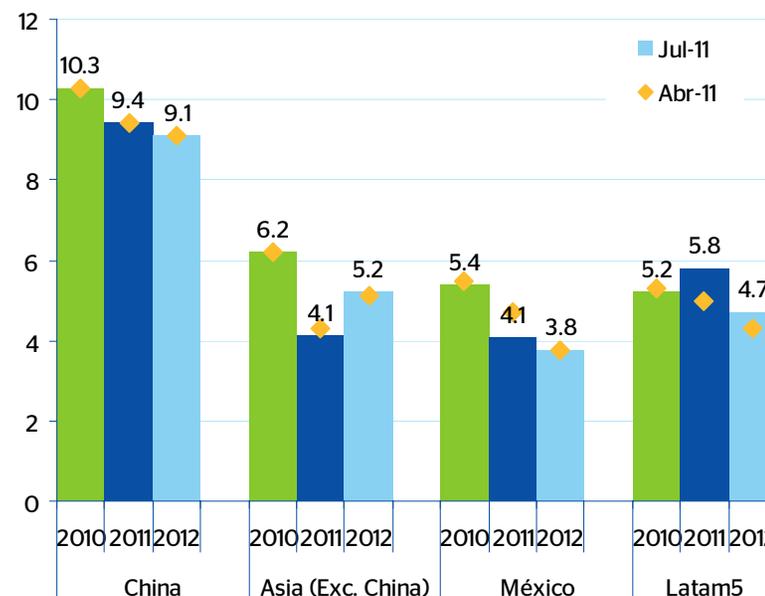
Contribuciones al crecimiento mundial (%)

Fuente: BBVA Research



Crecimiento en Asia y América Latina (%)

Fuente: BBVA Research



En América Latina se mantiene dinamismo y se modera el riesgo de recalentamiento

- Los datos del primer y segundo trimestre han reducido los riesgos de recalentamiento, en la medida que la demanda interna se ha empezado a desacelerar
- La inflación continúa siendo elevada en la región (y en Asia), aunque debería empezar a descender hacia delante

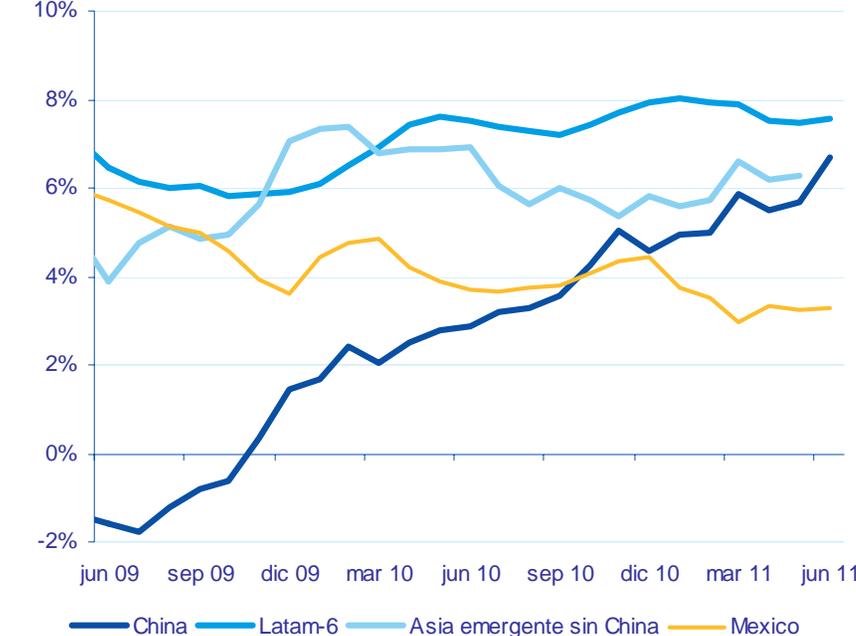
Latam: Crecimiento del PIB y de la demanda interna (%ia)

•Fuente: BBVA Research,



Inflación en economías emergentes (%ia)

•Fuente: BBVA Research,

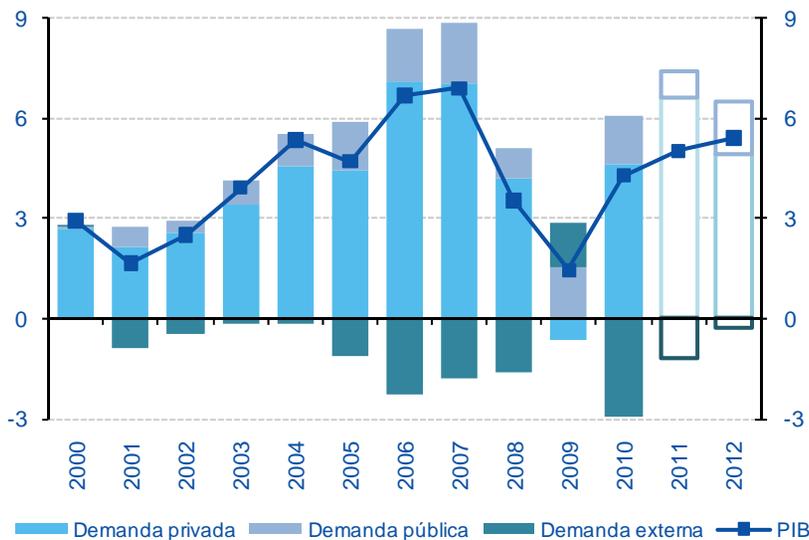


En Colombia rápido crecimiento apoyado en demanda privada

- La economía creció al 5,1% en el primer trimestre del año sostenida en la demanda privada (7,2% a/a)
- Mejoras de la confianza y la situación interna promueven la inversión y el consumo privado. Consumo privado representa más del 65% del PIB y crece a tasas superiores al 6,0% e inversión representa el 26% del PIB y crece al 10%

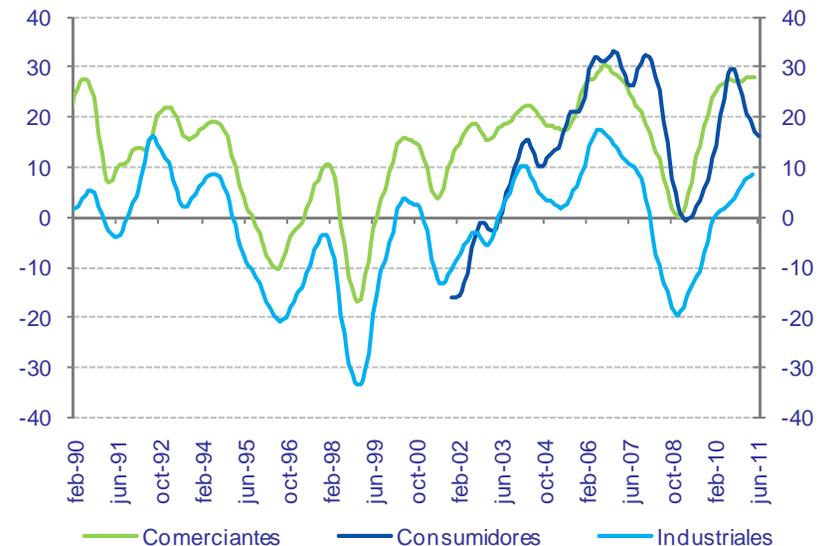
PIB por contribuciones al crecimiento (ajustado por estacionalidad)

Fuente: DANE y BBVA Research



Confianza de empresarios y consumidores (Series ajustadas por estacionalidad)

Fuente: Fedesarrollo



Crecimiento sectorial más balanceado impulsado por minas-hidrocarburos

- Sectores orientados al comercio exterior con un mejor balance en el primer trimestre
- En total cinco sectores presentaron incrementos interanuales por encima de 5% en el primer trimestre de 2011

Comportamiento sectorial del PIB
(Ordenado según el comportamiento en el primer trimestre)

	2009	2010	1T011	
	a/a,%	a/a,%	a/a,%	t/t,%
Minas	11,4	11,0	9,4	6,3
Agropecuario	-1,1	-0,4	7,8	1,1
Comercio	-0,1	6,0	6,7	0,0
Transporte	0,1	4,7	5,2	1,0
Industria	-3,9	4,5	5,1	3,5
PIB	1,5	4,3	5,1	1,9
Financiero	1,8	3,1	4,8	1,3
Servicios sociales	2,7	3,8	1,8	2,3
Energía	2,9	2,2	-1,3	0,8
Construcción	8,4	1,7	-4,5	6,5

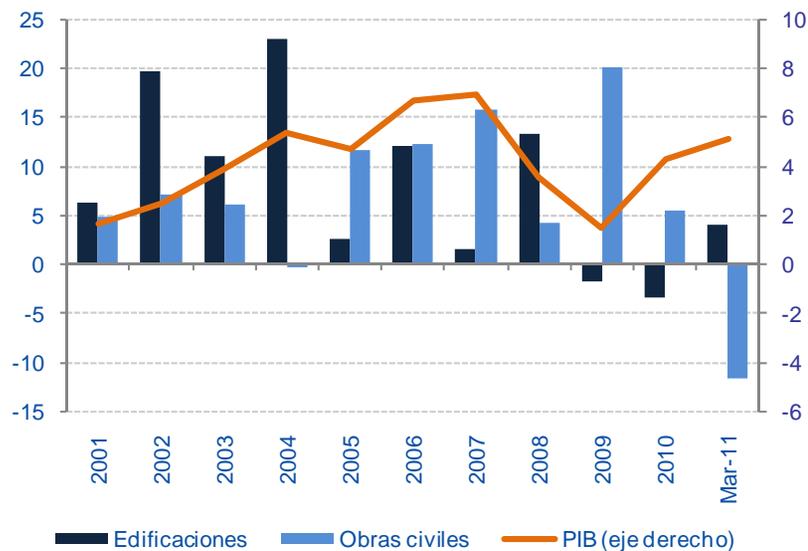
Fuente: DANE y BBVA Research.

La construcción de edificaciones se diferencia positivamente

- El liderazgo del sector de la construcción cambió en el último año desde obras civiles a edificaciones
- El sector de edificaciones ajustó en marzo dos trimestres consecutivos con expansiones interanuales
- Para los próximos trimestres se espera continúe el dinamismo del sector con base en la continuidad de la actividad privada y el repunte en el segundo semestre de las obras civiles

PIB total, edificaciones y obras públicas (Variaciones interanuales por año y para el primer trimestre de 2011)

Fuente: DANE y BBVA Research



2

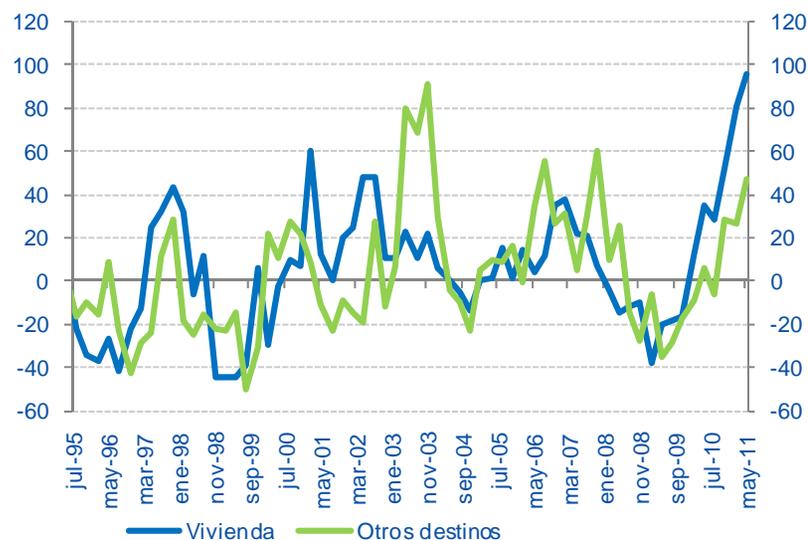
La oferta inmobiliaria integral

Dinamismo de proyectos inmobiliarios se refleja en las licencias

- A mayo, los metros licenciados para todo destino crecen a 128% a/a. Los de vivienda a 146% a/a y los de otros destinos a 70%
- Licencias son un muy buen indicador de actividad futura

Licencias de construcción por tipo (trimestre móvil, variación anual)

Fuente: DANE y BBVA Research

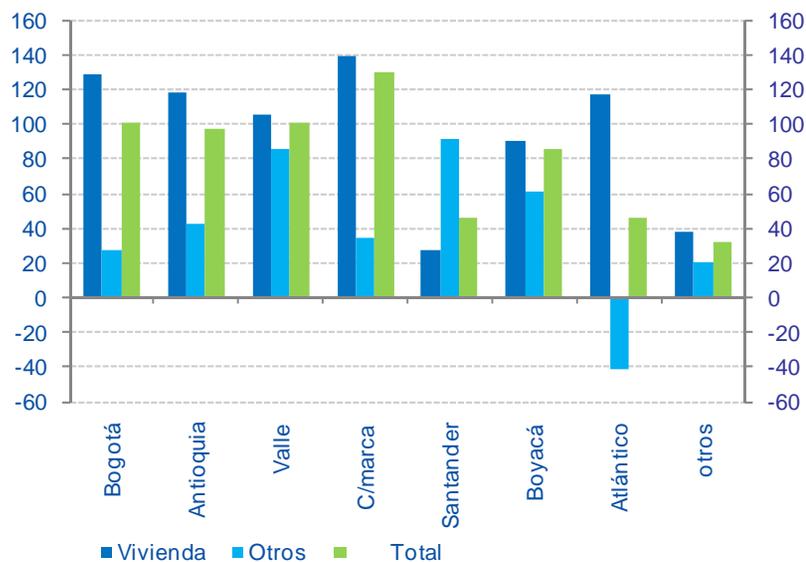


Regiones aportan al aumento de licencias

- En ciudades intermedias los cambios estructurales en la población y los ingresos está determinando una mayor demanda por vivienda de alto valor y edificaciones comerciales
- En las ciudades más grandes la oferta comercial se encuentra menos dinámica de acuerdo con la menor demanda

Licencias de construcción por ciudades (a/a, %, año corrido a mayo)

Fuente: DANE; y BBVA Research

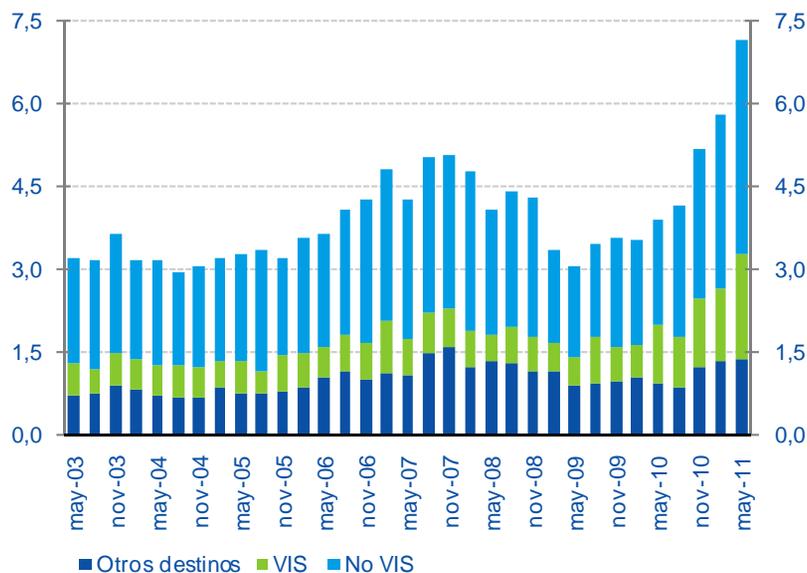


Niveles máximos de metros licenciados y aumento de vivienda No VIS

- Entre enero y mayo se licenciaron más de 2 millones de metros cuadrados al mes, de los cuales un 79% son para vivienda. Esto representa cerca de 200 mil unidades de vivienda en un año
- Repunte de la vivienda No VIS y moderación del componente VIS
- Gran aporte de licencias para el comercio dentro de la oferta no residencial

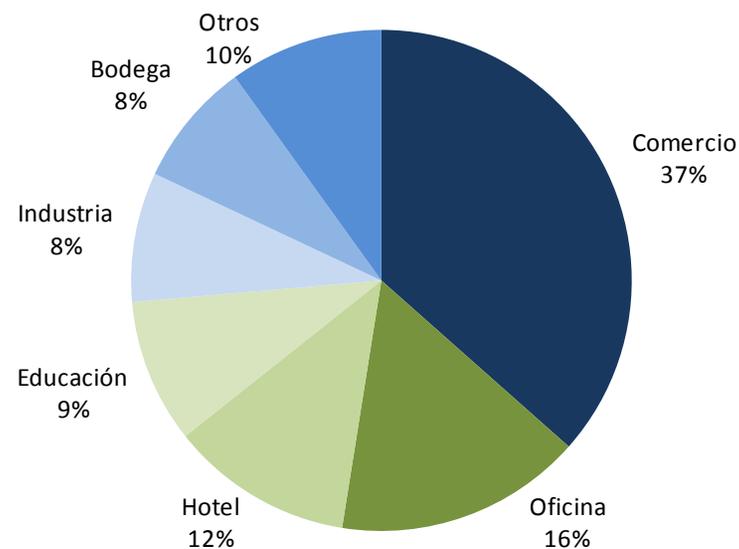
Licencias de construcción por componentes (trimestre móvil, millones de metros cuadrados)

Fuente: DANE y BBVA Research



Oferta no residencial (% del total, año corrido a mayo de 2011)

Fuente: DANE; y BBVA Research

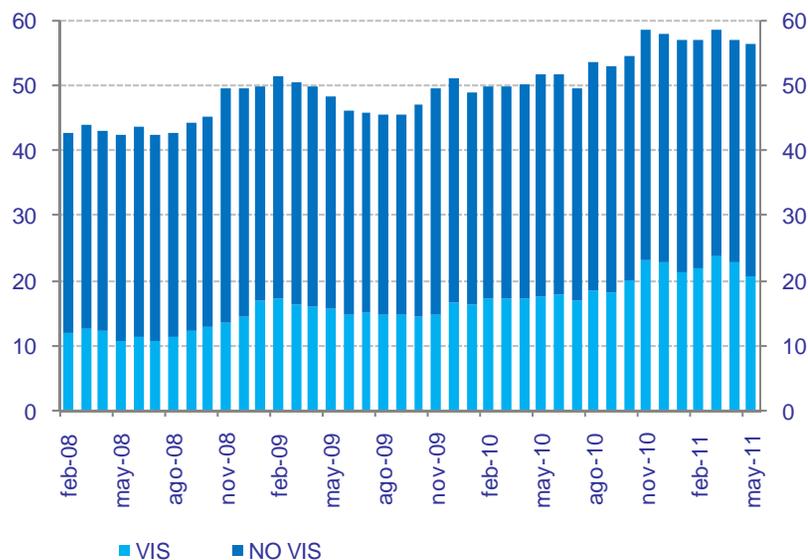


Dinamismo de licencias mantiene un nivel estable de oferta de vivienda

- En el mercado existen cerca de 55.000 unidades disponibles para la venta de las cuales cerca de 20.000 son de tipo VIS
- Si se compara la oferta con el nivel de ventas, bastarían 5 meses para vender la disponibilidad total
- Sobresale el estado saludable de la oferta en Bogotá, Medellín y Cali, en donde cerca del 80% de la oferta está pre-vendida

Oferta por tipo de vivienda (Miles de unidades en 12 regionales)

Fuente: Camacol ; y BBVA Research

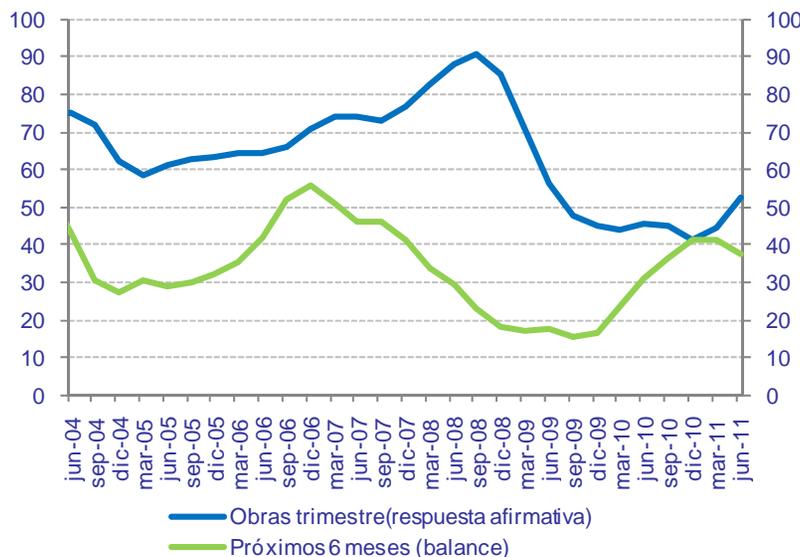


Sector mantiene optimismo con buenas perspectivas a futuro

- Cerca de la mitad de los empresarios consideran que en los dos últimos trimestres la actividad del sector ha aumentado
- Todos los tipos de vivienda se encuentran muy dinámicos, pero sobresale el mayor repunte de la vivienda de alto valor
- La producción y los despachos de cemento están creciendo a un ritmo de 15% a/a

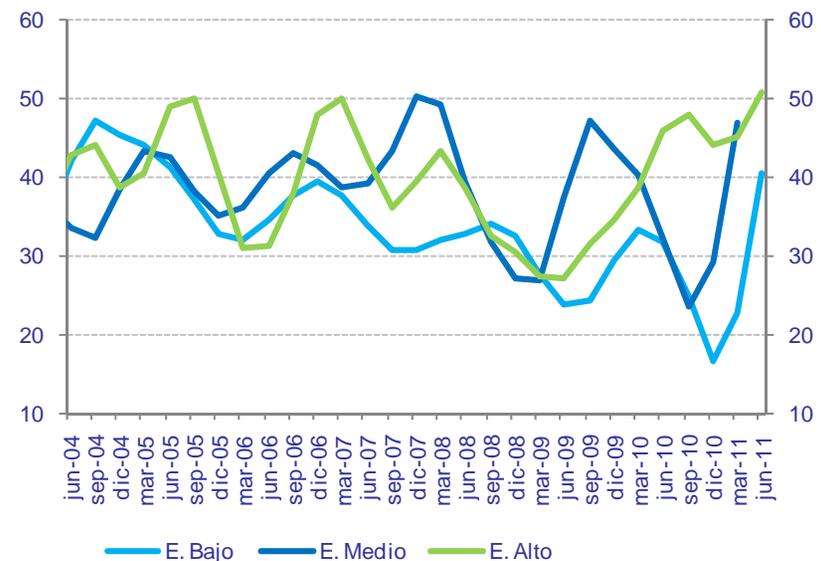
Actividad de la construcción (Índices, serie ajustada por estacionalidad)

Fuente: Fedesarrollo y BBVA Research



Actividad en vivienda por rango de precios (Índices, serie ajustada por estacionalidad, respuestas afirmativas)

Fuente: Fedesarrollo y BBVA Research



3

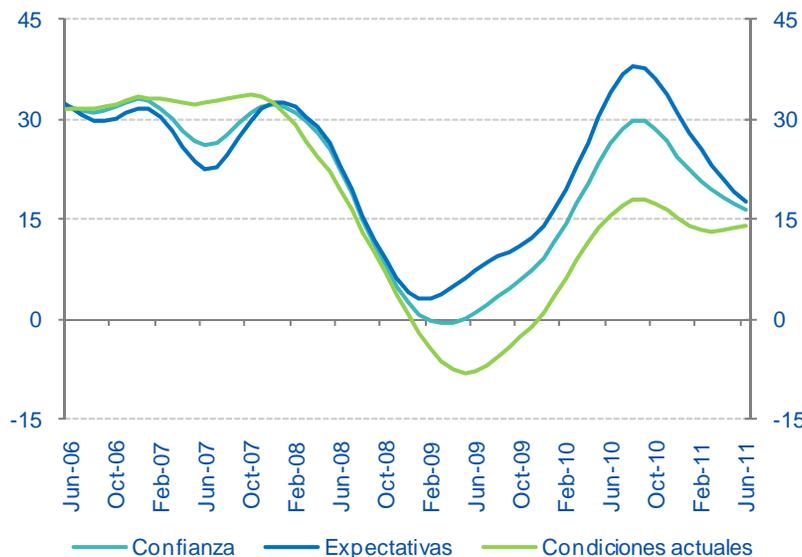
Demanda inmobiliaria y sus determinantes

Optimismo de los consumidores elevado y alta disposición a comprar vivienda

- Los indicadores de sentimiento económico se recuperaron rápidamente durante 2010 y actualmente se encuentran muy cercanos a los niveles máximos.
- La disposición para la compra de vivienda se mantuvo estable en niveles altos en el inicio del año 2011.

Confianza del consumidor (Serie ajustada por estacionalidad)

Fuente: Fedesarrollo y BBVA Research



Disposición a comprar vivienda (Serie ajustada por estacionalidad)

Fuente: Fedesarrollo y BBVA Research

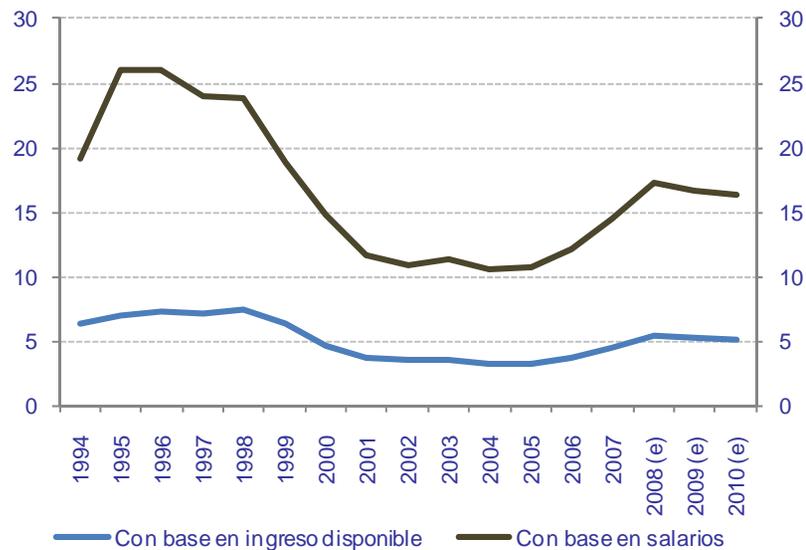


Bajos niveles de endeudamiento favorece la demanda

- La carga financiera de los hogares en niveles bajos gracias a una combinación de menores tasas y aumento en el ingreso.
- Demanda reciente menos apalancada. La cartera hipotecaria es solo el 4% del PIB ahora frente a 15% del PIB en los noventa.

Carga financiera de los hogares (Amortizaciones e intereses, %)

Fuente: Banco de la República y BBVA Research



Bajas tasas de interés también la favorecen

- A pesar del aumento reciente de la tasa de intervención del BanRep, las tasas hipotecarias se mantienen en mínimos históricos
- Política de cobertura de tasas ha impulsado la demanda. Al 25 de julio se han asignado 131 mil créditos de un total de 136 mil cupos en este marco.

Tasas de interés hipotecario (E.A., %)

Fuente: Banco de la República, CAMACOL y BBVA Research

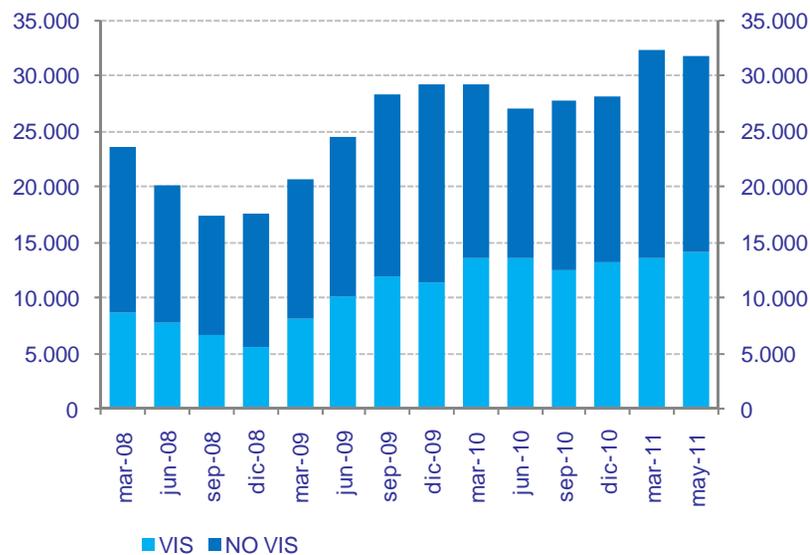


Ventas se estabilizan en máximos

- En la actualidad se están vendiendo cerca de 31 mil viviendas al trimestre

Ventas de vivienda (trimestrales, 12 seccionales de Camacol)

Fuente: Camacol y BBVA Research

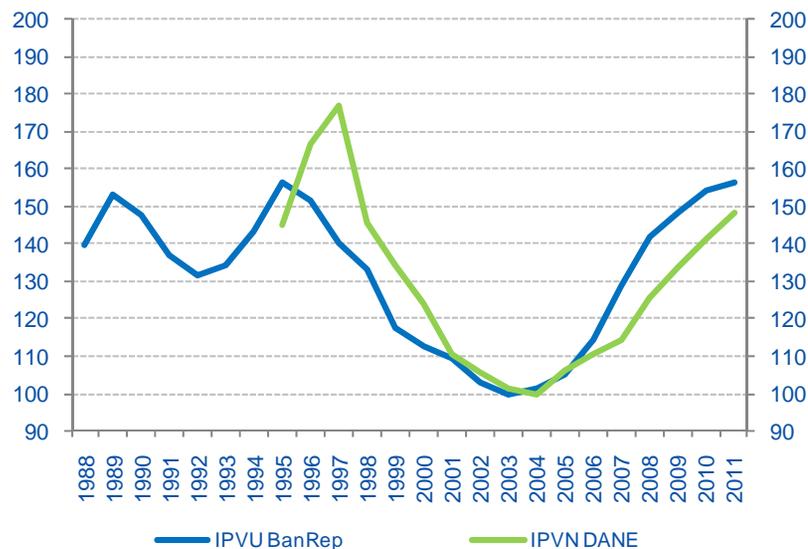


Precios aumentan por una combinación de factores

- Los precios de la vivienda nueva aumentaron 5,9% a/a real en 2010 (DANE)
- Precio del suelo en Bogotá entre 2002 y 2010 creció en promedio 3,7% real anual, aumentando su participación en el precio final de la vivienda
- En ciudades de la costa Caribe, como Barranquilla y Santa Marta, los precios se incrementaron fuertemente en los últimos años debido a la mayor demanda por segunda vivienda

Precios reales de la vivienda (Índice 2003=100)

Fuente: DANE, Banco de la República y BBVA Research.*BanRep hasta marzo de 2011.



3

Reflexiones finales

Reflexiones finales

Condiciones macro y de financiamiento favorecen la demanda

- Dinamismo macro, buenas perspectivas para los hogares y bajas tasas de interés promueven la demanda
- Demanda potencial cautiva en el déficit cualitativo y cuantitativo

Sector con buenos fundamentales garantiza un crecimiento ordenado

- Oferta disponible de vivienda en niveles adecuados
- Elevados precios responden a cambios estructurales en el agregado

Construcción en el centro de la política pública

- Ambicioso proyecto de construcción de 1 millón de viviendas acompañado de dinamización de programa de subsidios y accesibilidad a financiación complementaria
- Mejora en la regulación de macro-proyectos, renovación urbana, segunda vivienda

Perspectivas

Colombia			
	2010	2011	2012
PIB (% a/a)	4,3	5,0	5,4
Inflación (% a/a, fdp)	3,2	3,5	3,5
Tasa de cambio (vs. USD, fdp)	1926	1830	1825
Tasa REPO (% fdp)	3,0	5,0	6,0
Consumo Privado (% a/a)	5,1	6,0	5,0
Consumo Público (% a/a)	4,6	3,0	2,0
Inversión (% a/a)	8,3	11,9	10,7
Déficit Fiscal (% PIB)	-3,8	-4,1	-3,7
Cuenta Corriente (% PIB)	-3,1	-2,9	-3,7

Fuente: DANE y BBVA Research

Aviso legal

Este documento, así como los datos, opiniones, estimaciones, previsiones y recomendaciones contenidas en el mismo, han sido elaborados por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (en adelante "BBVA"), con la finalidad de proporcionar a sus clientes información general a la fecha de emisión del informe y están sujetas a cambio sin previo aviso. BBVA no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud de compra o suscripción de valores o de otros instrumentos o de realización o cancelación de inversiones, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El inversor que tenga acceso al presente documento debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo ya que no han sido tomadas en consideración para la elaboración del presente informe, por lo que debe adoptar sus propias decisiones de inversión teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurándose el asesoramiento específico y especializado que pueda ser necesario. El contenido del presente documento se basa en informaciones que se estiman disponibles para el público, obtenidas de fuentes que se consideran fiables, pero dichas informaciones no han sido objeto de verificación independiente por BBVA por lo que no se ofrece ninguna garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección. BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido. El inversor debe tener en cuenta que la evolución pasada de los valores o instrumentos o los resultados históricos de las inversiones, no garantizan la evolución o resultados futuros.

El precio de los valores o instrumentos o los resultados de las inversiones pueden fluctuar en contra del interés del inversor e incluso suponerle la pérdida de la inversión inicial. Las transacciones en futuros, opciones y valores o instrumentos de alta rentabilidad (high yield securities) pueden implicar grandes riesgos y no son adecuados para todos los inversores. De hecho, en ciertas inversiones, las pérdidas pueden ser superiores a la inversión inicial, siendo necesario en estos casos hacer aportaciones adicionales para cubrir la totalidad de dichas pérdidas. Por ello, con carácter previo a realizar transacciones en estos instrumentos, los inversores deben ser conscientes de su funcionamiento, de los derechos, obligaciones y riesgos que incorporan, así como los propios de los valores subyacentes a los mismos. Podría no existir mercado secundario para dichos instrumentos.

BBVA o cualquier otra entidad del Grupo BBVA, así como sus respectivos directores o empleados, pueden tener una posición en cualquiera de los valores o instrumentos a los que se refiere el presente documento, directa o indirectamente, o en cualesquiera otros relacionados con los mismos; pueden negociar con dichos valores o instrumentos, por cuenta propia o ajena, proporcionar servicios de asesoramiento u otros servicios al emisor de dichos valores o instrumentos, a empresas relacionadas con los mismos o a sus accionistas, directivos o empleados y pueden tener intereses o llevar a cabo cualesquiera transacciones en dichos valores o instrumentos o inversiones relacionadas con los mismos, con carácter previo o posterior a la publicación del presente informe, en la medida permitida por la ley aplicable.

Los empleados de los departamentos de ventas u otros departamentos de BBVA u otra entidad del Grupo BBVA pueden proporcionar comentarios de mercado, verbalmente o por escrito, o estrategias de inversión a los clientes que reflejen opiniones contrarias a las expresadas en el presente documento; asimismo BBVA o cualquier otra entidad del Grupo BBVA puede adoptar decisiones de inversión por cuenta propia que sean inconsistentes con las recomendaciones contenidas en el presente documento. Ninguna parte de este documento puede ser (i) copiada, fotocopiada o duplicada en ningún modo, forma o medio (ii) redistribuida o (iii) citada, sin el permiso previo por escrito de BBVA. Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a aquellos Países (o personas o entidades de los mismos) en los que su distribución pudiera estar prohibida por la normativa aplicable. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de la jurisdicción relevante.

Este documento será distribuido en el Reino Unido únicamente a (i) personas que cuentan con experiencia profesional en asuntos relativos a las inversiones previstas en el artículo 19(5) de la ley de servicios y mercados financieros de 2000 (promoción financiera) de la orden de 2005, (en su versión enmendada, en lo sucesivo, la "orden") o (ii) entidades de grandes patrimonios sujetas a lo dispuesto en el artículo 49(2)(a) a (d) de la orden o (iii) personas a las que legalmente se les pueda comunicar una invitación o propuesta para realizar una inversión (según el significado del artículo 21 de la ley de servicios y mercados financieros de 2000) (en adelante, todas estas personas serán "personas relevantes"). Este documento está dirigido únicamente a las personas relevantes y las personas que no sean personas relevantes no se deberán basar en el mismo ni actuar de conformidad con él.

Las inversiones o actividades de inversión a las que hace referencia este documento sólo están disponibles para personas relevantes y sólo se realizarán con personas relevantes.

Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a los Estados Unidos de América ni a personas o entidades americanas. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de los Estados Unidos de América.

El sistema retributivo del/los analista/s autor/es del presente informe se basa en una multiplicidad de criterios entre los cuales figuran los ingresos obtenidos en el ejercicio económico por BBVA e, indirectamente, los resultados del Grupo BBVA, incluyendo los generados por la actividad de banca de inversiones, aunque éstos no reciben compensación basada en los ingresos de ninguna transacción específica de banca de inversiones.

BBVA no es miembro de FINRA y no está sujeta a las normas de revelación previstas para sus miembros.

"BBVA está sometido al código de conducta de los Mercados de Valores del Grupo BBVA, el cual incluye, entre otras, normas de conducta establecidas para prevenir y evitar conflictos de interés con respecto a las recomendaciones, incluidas barreras a la información. El Código de Conducta en los Mercados de Valores del Grupo BBVA está disponible para su consulta en la dirección Web siguiente: [www.bbva.com / Gobierno Corporativo](http://www.bbva.com/GobiernoCorporativo)."

BBVA, S.A. es un banco, supervisado por el Banco de España y por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, e inscrito en el registro del Banco de España con el número 0182.