

TITULIZADORA PERUANA





ÍNDICE

- I. Perspectivas Económicas
 - Producto Bruto Interno
 - Sector Construcción
 - Inflación
 - Tipo de Cambio
 - Política Monetaria
 - Tasas Referenciales
 - Últimas Emisiones
- II. Mercado Inmobiliario
 - Viviendas
 - Precio Promedio
 - ¿Burbuja Inmobiliaria?
 - Proyecciones
 - Costos
- III. Mercado Hipotecario Peruano
 - Evolución de los Créditos Hipotecarios del Sector Financiero
 - Evolución del Indicador de Dolarización de la Banca Múltiple
 - Evolución de los Créditos Hipotecarios de la Banca Múltiple por Tipo de Moneda
 - Evolución del Índice de Morosidad de la Banca Múltiple
 - Evolución de las Categorías de Riesgo del Deudor Hipotecario
 - Tasas Efectivas Anuales Promedio de los Créditos Hipotecarios
 - Desembolsos de Créditos Hipotecarios
 - Participación Bancaria en el Mercado Hipotecario



TITULIZADORA PERUANA

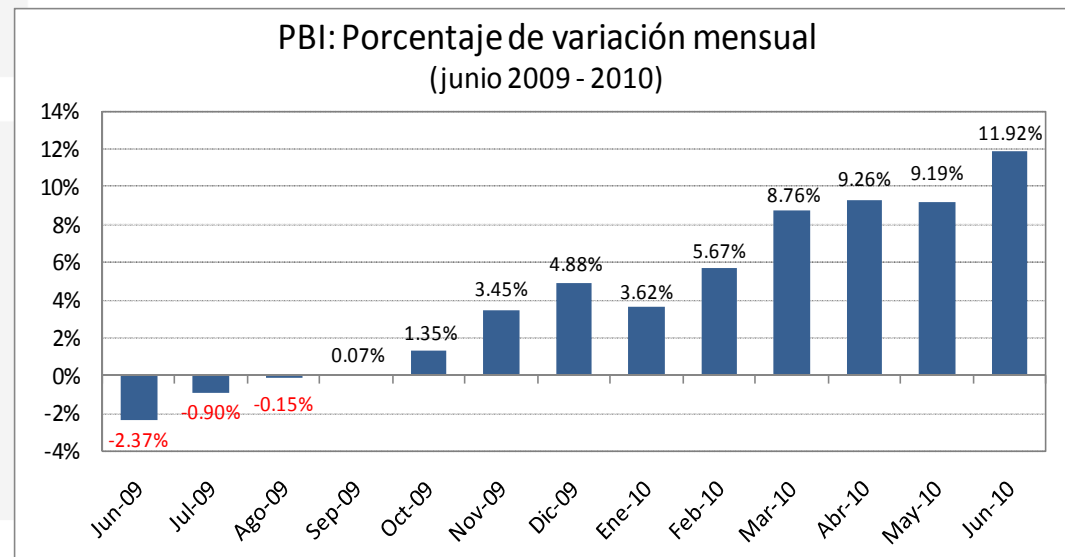
PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

LIMA, AGOSTO 2010

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

■ PRODUCTO BRUTO INTERNO (PBI)

- En junio de 2010 el PBI aumentó 11.92%, respecto del mismo mes del año anterior, como resultado del comportamiento positivo de todas los sectores económicos.
- Este comportamiento se sustenta en el dinamismo de la demanda interna y la recuperación de la demanda externa.
- Según Apoyo Consultoría, el PBI habría alcanzado su pico en el primer semestre del 2010 y en el segundo semestre se irá moderando debido a que el efecto del impulso fiscal y de recomposición de inventarios será cada vez menor.
- El MEF pronostica un crecimiento de casi 12% para julio y a partir de agosto este sería menor a dos dígitos.

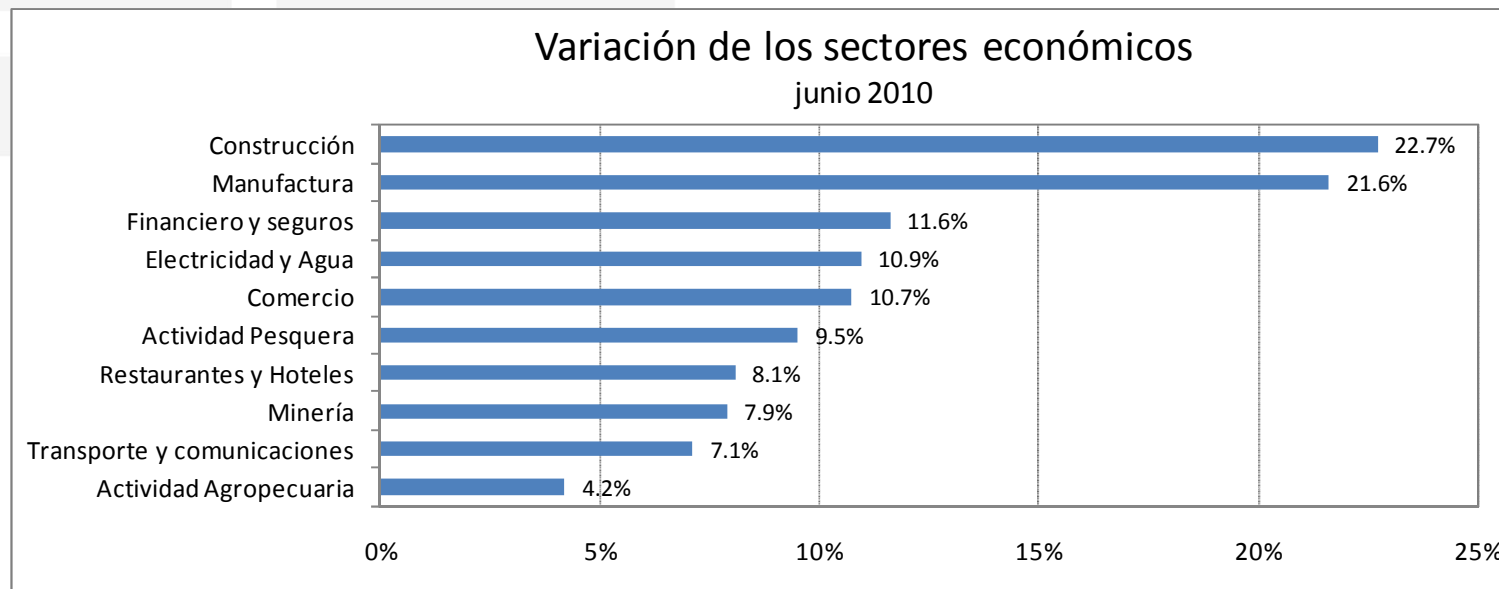


Fuente: INEI. Nota de prensa N° 105 (16 de agosto 2010), Apoyo Consultoría. SEP (agosto 2010). Semana Económica (web)

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

■ PRODUCTO BRUTO INTERNO (PBI)

- El PBI de junio ha sido principalmente impulsado por el sector construcción y el mayor gasto en obras de construcción civil, rehabilitación y mejoramiento de avenidas y construcción de intercambios viales. Por otro lado, los sectores pesca y minería han pasado a contribuir al crecimiento promedio después de haber tenido resultados negativos en los últimos meses.

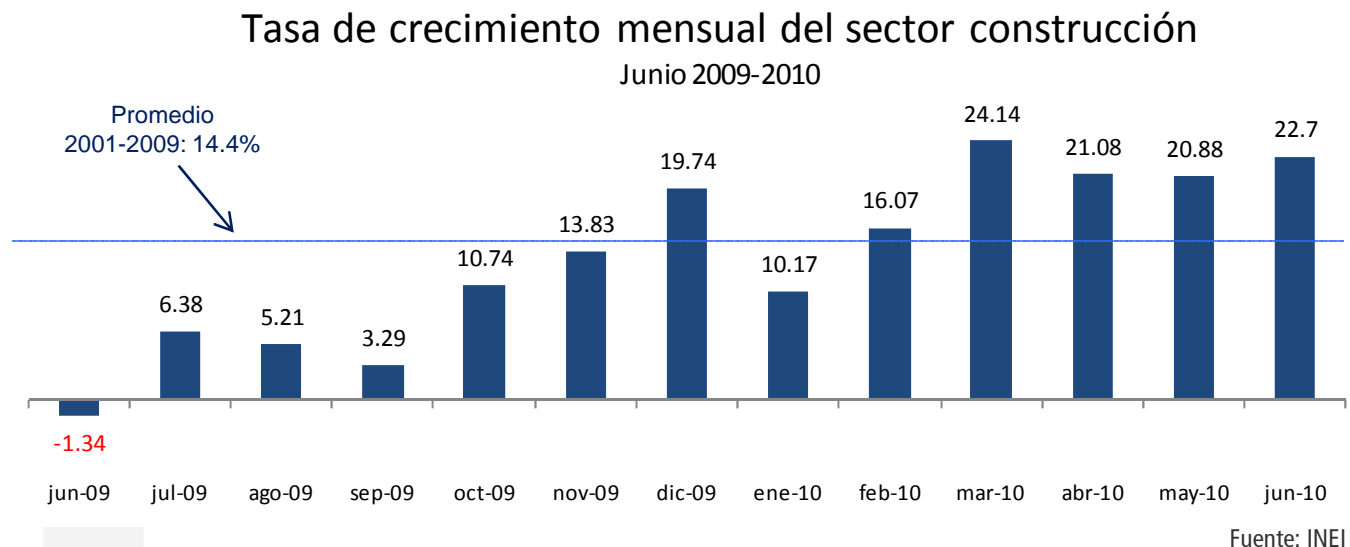


Fuente: INEI. Nota de prensa N° 105 (16 de agosto 2010).

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

■ PRODUCTO BRUTO INTERNO (PBI) – SECTOR CONSTRUCCIÓN

- El sector construcción creció en 22.70% en junio de 2010, debido a la expansión del consumo interno de cemento en 22.24%, pero principalmente influenciado por el avance físico de obras que tuvo un incremento de 53.03% con respecto al mismo mes del año anterior.



Fuente: INEI. Nota de prensa N° 092 (15 de julio 2010).

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

■ INFLACIÓN

- La inflación en julio alcanzó 0.36% con un acumulado de 1.81% en los últimos doce meses.
- Este mes, la inflación es explicada principalmente por el incremento de los precios en los grupos de consumo de alimentos y bebidas y el transporte nacional.

INFLACIÓN
(%)

	2008			2009			2010		
	Mensual	Acumulada	Doce meses	Mensual	Acumulada	Doce meses	Mensual	Acumulada	Doce meses
Enero	0,22	0,22	4,15	0,11	0,11	6,53	0,30	0,30	0,44
Febrero	0,91	1,13	4,82	-0,07	0,03	5,49	0,32	0,62	0,84
Marzo	1,04	2,18	5,55	0,36	0,39	4,78	0,28	0,90	0,76
Abril	0,15	2,34	5,52	0,02	0,41	4,64	0,03	0,93	0,76
Mayo	0,37	2,72	5,39	-0,04	0,37	4,21	0,24	1,17	1,04
Junio	0,77	3,51	5,71	-0,34	0,03	3,06	0,25	1,42	1,64
Julio	0,56	4,09	5,79	0,19	0,21	2,68	0,36	1,79	1,81
Agosto	0,59	4,70	6,27	-0,21	0,01	1,87			
Setiembre	0,57	5,29	6,22	-0,09	-0,08	1,20			
Octubre	0,61	5,94	6,54	0,12	0,04	0,71			
Noviembre	0,31	6,27	6,75	-0,11	-0,07	0,29			
Diciembre	0,36	6,65	6,65	0,32	0,25	0,25			

Fuente: BCR

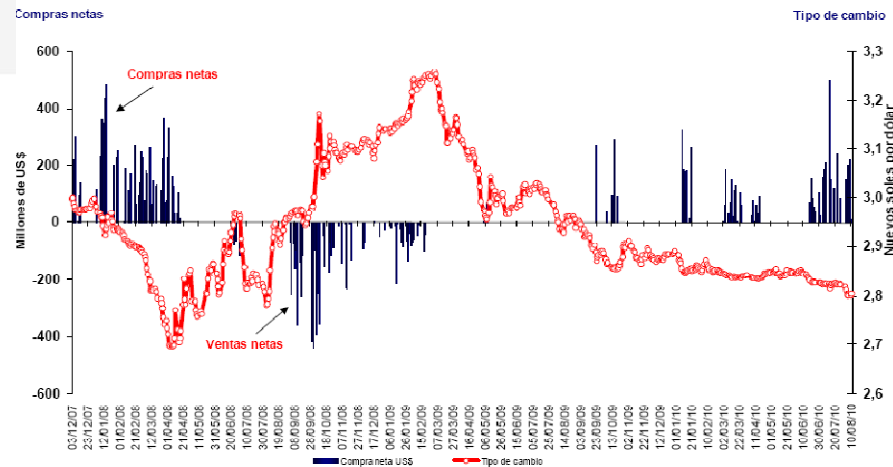
Fuente: Apoyo Consultoría. Situación Económica y Proyecciones (agosto 2010).

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

▣ TIPO DE CAMBIO (TC)

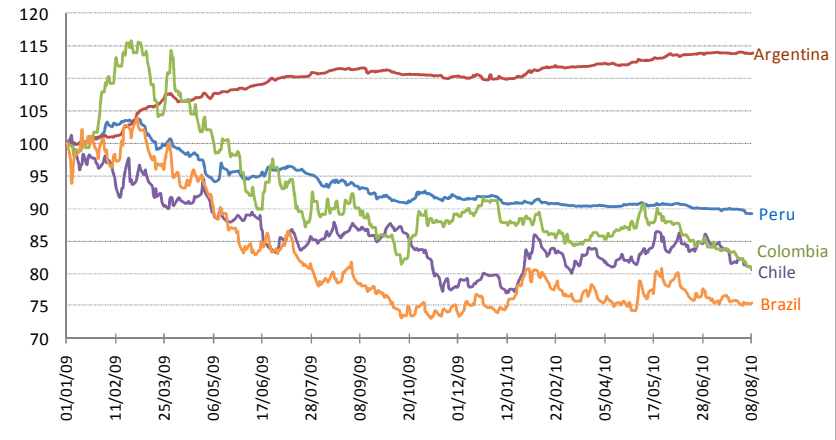
- Del 3 al 10 de agosto, el tipo de cambio interbancario promedio venta pasó de S/. 2,812 a S/. 2,805 por Dólar, lo que significó una apreciación del Nuevo Sol en 0.23%.
- En este período el BCRP intervino en el mercado cambiario comprando USD 850 millones y en lo que va del año US\$ 5 983 millones.

TIPO DE CAMBIO Y COMPRAS NETAS DE DÓLARES



Evolución del Tipo de Cambio en la Región

Base : 01/01/2009



Fuente: BCRP Resumen Informativo N° 28 16.07.10.

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

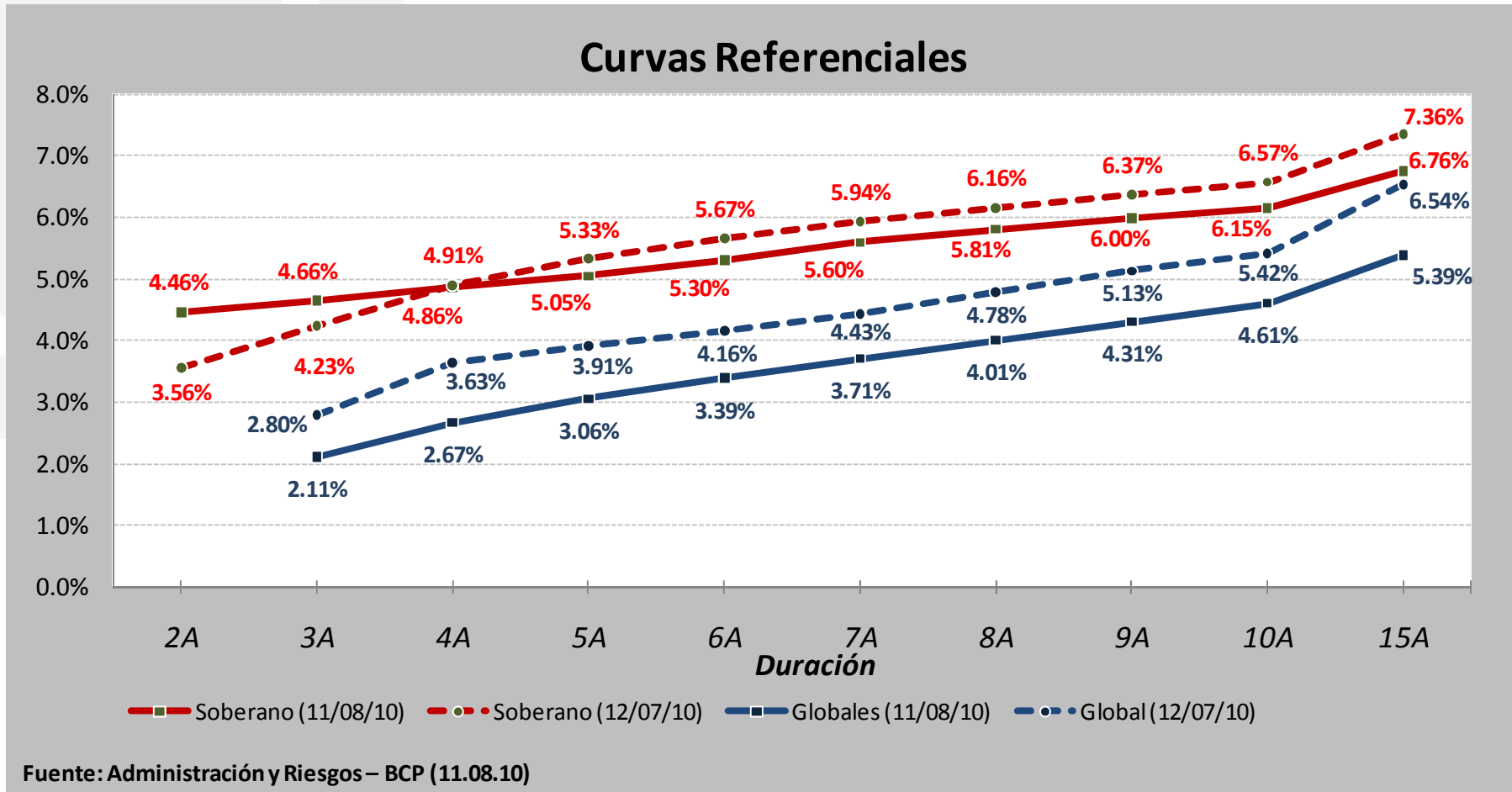
■ POLÍTICA MONETARIA

- El 05.08.10 el BCRP decidió incrementar la tasa referencial de 2.00% a 2.50%.
- Este incremento tiene un carácter preventivo frente al fuerte dinamismo de la demanda interna dado que se requiere retirar el estímulo monetario con el fin de mantener la inflación en el rango meta.
- La próxima reunión del BCRP será el 09.10.10.



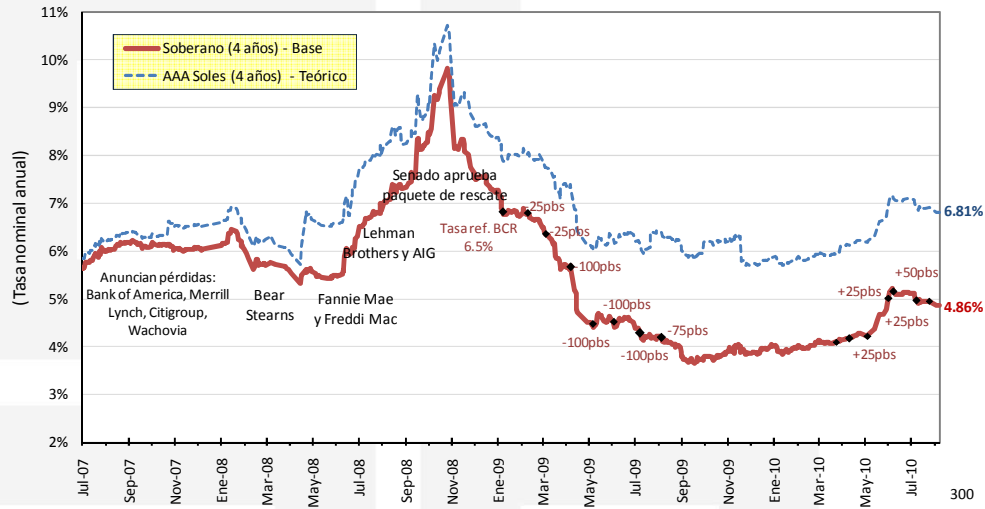
Fuente: BCRP. Nota Informativa del Programa Monetario de agosto 2010.

TASAS REFERENCIALES

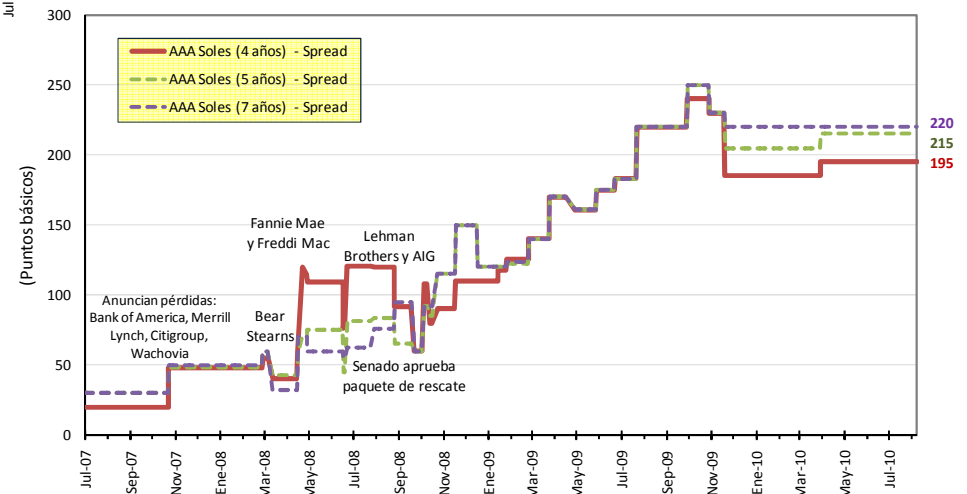


EVOLUCIÓN TASAS REFERENCIALES EN MN

Bonos Soberanos - Perú



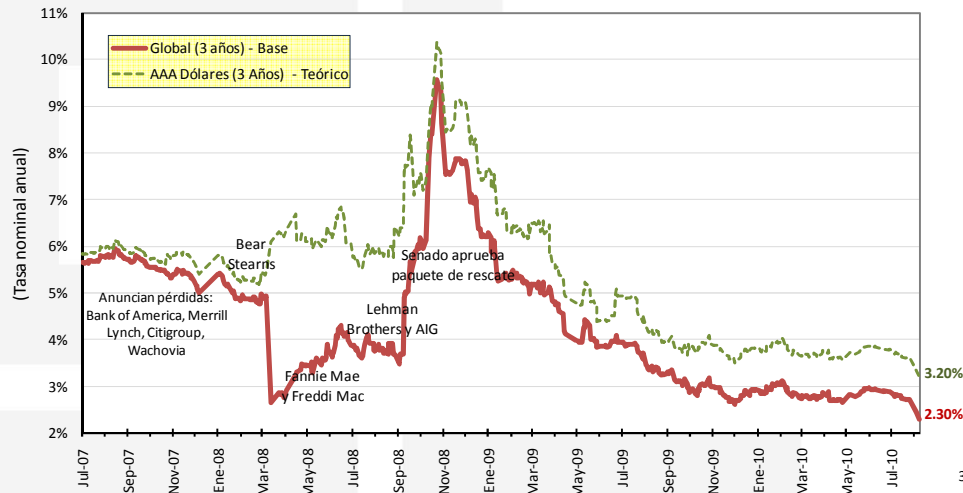
Spread Bonos Corporativos AAA (en soles)



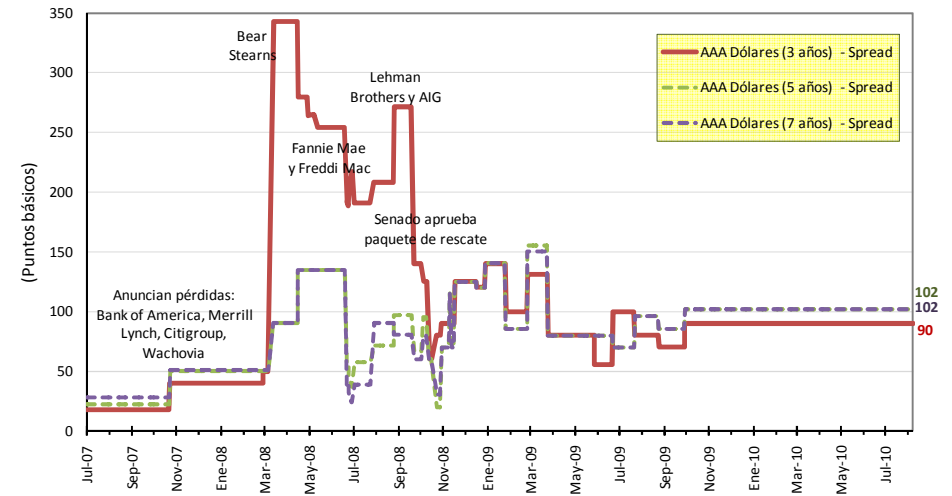
Fuente: Administración y Riesgos – BCP 09.08.10

EVOLUCIÓN TASAS REFERENCIALES EN ME

Bonos Globales Perú



Spread Bonos Corporativos AAA (en dólares)



Fuente: Administración y Riesgos – BCP 09.08.10

ÚLTIMAS EMISIONES DE RENTA FIJA

Perú: Últimas Emisiones Primarias

Nro.	Emisor	Tipo de Instrumento	Fecha de Emisión	Cupón	Pagos al año	Clasificación de Riesgos	Plazo (Años)	Duración (Años)	Moneda	Monto MM	Spread
1	BANCO CONTINENTAL	Bono Corporativo	12/08/2010	7.18750%	2	AAA	10	7.400	PEN	40.00	152
2	SCOTIABANK PERÚ	Bono Corporativo	23/07/2010	7.31300%	2	AAA	7	5.684	PEN	100.00	190
3	PLUSPETROL LOTE 56 S.A.	Bono Corporativo	09/07/2010	L + 3.000%	4	AAA	5	3.344	USD	27.53	307
4	PLUSPETROL LOTE 56 S.A.	Bono Corporativo	09/07/2010	L + 3.500%	4	AAA	10	4.808	USD	97.00	360
5	FERREYROS S.A.A.	Bono Corporativo	23/06/2010	4.56250%	4	A+	3	2.863	USD	10.00	210
6	AMÉRICA FINANCIERA S.A.	BAF	17/06/2010	4.40000%	2	AA-	3	1.906	USD	6.00	260
7	BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS S.A.	BAF	17/06/2010	3.95000%	4	AA+	3	2.569	USD	5.00	182
8	TELEFONICA MOVILES	Bono Corporativo	09/06/2010	5.75000%	4	AAA	3	2.826	PEN	26.00	150
9	TELEFONICA MOVILES	Bono Corporativo	09/06/2010	7.75000%	4	AAA	7	5.599	PEN	70.00	179
10	CEMENTO YURA	Bono Corporativo	31/05/2010	6.68800%	2	AA	5	3.406	PEN	60.00	237
11	CEMENTO YURA	Bono Corporativo	28/05/2010	4.90600%	2	AA	2	1.956	PEN	30.00	179
12	FERREYROS S.A.	Bono Corporativo	12/05/2010	4.68750%	4	A	3	2.858	USD	15.00	231
13	CORPORACION JOSE R. LINDLEY S.A.	Bono Corporativo	03/05/2010	7.71875%	2	AA-	10	8.919	USD	20.00	241
14	SCOTIABANK PERÚ	Bono Corporativo	30/04/2010	7.18750%	2	AAA	12	6.398	PEN	60.00	202
15	TELEFONICA DEL PERU	Bono Corporativo	26/04/2010	4.313000%	2	AAA	2	1.953	PEN	30.57	201
16	TRANSPORTADORA DE GAS DEL PERU S.A.	Bono Corporativo	16/04/2010	L + 3.375%	4	AAA	15	7.936	USD	100.00	351
17	TRANSPORTADORA DE GAS DEL PERU S.A.	Bono Corporativo	16/04/2010	7.25000%	4	AAA	15	7.475	USD	50.00	233
18	AMERICA LEASING S.A.	BAF	25/03/2010	4.30000%	2	AA-	3	1.870	USD	15.00	261
19	BANCO SANTANDER PERÚ S.A.	BAF	26/02/2010	4.75000%	2	A+	3	2.757	PEN	6.00	171
20	TITULIZADORA PERUANA	Bono Subordinado	24/02/2010	9.00000%	12	BBB	20	6.130	USD	2.07	414

El spread y la duración es al momento de la emisión según información de la SBS

Fuente: Vector de Precios SBS. Elex 16.08.10.



ÍNDICE

- I. Perspectivas Económicas
 - Producto Bruto Interno
 - Sector Construcción
 - Inflación
 - Tipo de Cambio
 - Política Monetaria
 - Tasas Referenciales
 - Últimas Emisiones
- II. Mercado Inmobiliario
 - **Viviendas**
 - **Precio Promedio**
 - **¿Burbuja Inmobiliaria?**
 - **Proyecciones**
 - **Costos**
- III. Mercado Hipotecario Peruano
 - Evolución de los Créditos Hipotecarios del Sector Financiero
 - Evolución del Indicador de Dolarización de la Banca Múltiple
 - Evolución de los Créditos Hipotecarios de la Banca Múltiple por Tipo de Moneda
 - Evolución del Índice de Morosidad de la Banca Múltiple
 - Evolución de las Categorías de Riesgo del Deudor Hipotecario
 - Tasas Efectivas Anuales Promedio de los Créditos Hipotecarios
 - Desembolsos de Créditos Hipotecarios
 - Participación Bancaria en el Mercado Hipotecario



TITULIZADORA PERUANA

MERCADO INMOBILIARIO

LIMA, AGOSTO 2010

MERCADO INMOBILIARIO

■ VIVIENDAS

- En el mercado de viviendas, existe una diferencia notable entre los NSE A y B+ y los NSE B, C y D donde sólo se satisface el 10% de la demanda, que según CAPECO se estima en 325,000 viviendas.
- Según Apoyo Consultoría, el número de unidades vendidas creció 31% en el 2T2010 con respecto al mismo trimestre del año anterior.
- Actualmente, los segmentos medios y bajos están tomando mayor relevancia, donde se concentraría la mayor actividad en los próximos años.

LIMA METROPOLITANA: DEMANDA EFECTIVA Y OFERTA DE VIVIENDAS SEGÚN RANGOS DE PRECIO, 2009
(en miles de unidades)



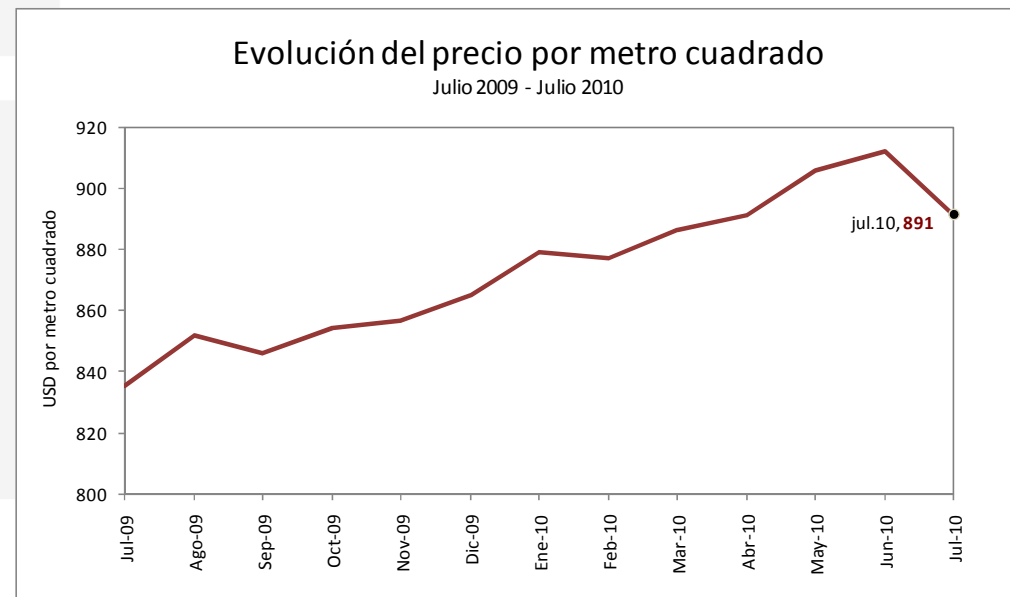
Fuente: Capeco

Fuente: BBVA. Situación inmobiliaria 24.06.2010 . Situación Económica y Proyecciones (agosto 2010)

MERCADO INMOBILIARIO

PRECIO PROMEDIO

- Según TINSA, los distritos con el mayor incremento de precio promedio, desde el 2T2009 al 2T2010, son Ventanilla con 27.7%, Callao con 25.7% y San Luis con 25.4%. Por otro lado en San Juan de Lurigancho y San Isidro los precios promedios se han reducido en 16.4% y 11.7%, respectivamente.
- De acuerdo con La Galería Inmobiliaria (LGI), en julio el precio promedio del metro cuadrado en Lima se redujo 2.31% con relación al mes anterior, llegando a US\$ 891.3.



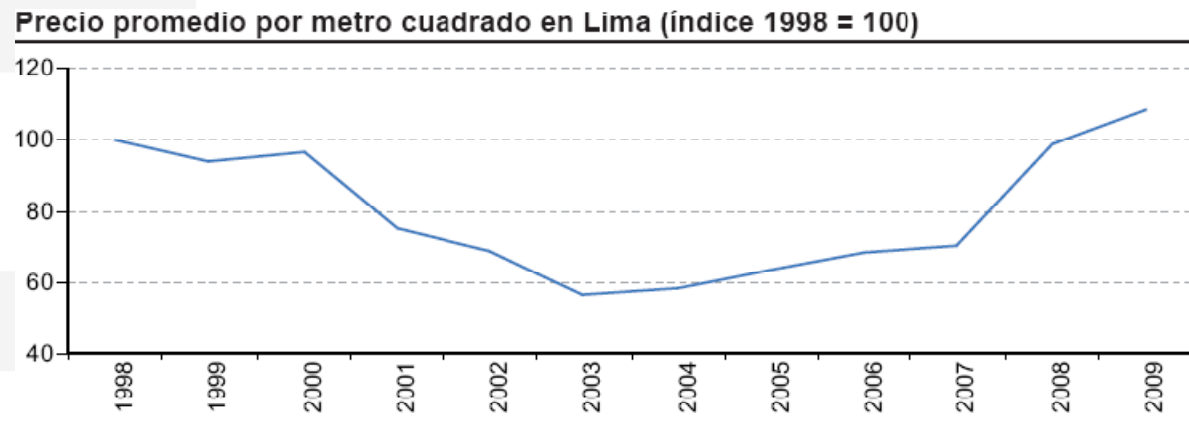
Fuente: BBVA. Situación inmobiliaria 24.06.2010, LGI. Comportamiento de la vivienda en lima junio de 2010

MERCADO INMOBILIARIO

■ ¿BURBUJA INMOBILIARIA?

- No existe evidencia de una burbuja inmobiliaria generalizada. Apoyo Consultoría no observa presiones alcistas preocupantes en el mercado inmobiliario.
- Según el BBVA, el precio del metro cuadrado recuperó el nivel que tenía hace más de 10 años y que en el mismo periodo la actividad económica tuvo una expansión acumulada de 125%.

- El crecimiento hipotecario tiene bases vinculadas a factores fundamentales del mercado inmobiliario (costos, demanda sostenible).



Fuente: CAPECO

Fuente: BBVA. Situación inmobiliaria 24.06.2010, Apoyo Consultoría. Situación Económica y Proyecciones (agosto 2010)

MERCADO INMOBILIARIO

PROYECCIONES

- Según Apoyo Consultoría las ventas de unidades crecerá a una tasa de 15% anual en el periodo 2011-2012.
- El PBI del sector construcción crecerá 13.1% en el 2010. Para Apoyo Consultoría este se estabilizará en 8% anual para el 2011-2012.
- Según El Comercio, el desarrollo inmobiliario tiende a la reducción de espacios en las viviendas multifamiliares para calzar con la capacidad adquisitiva de la demanda.



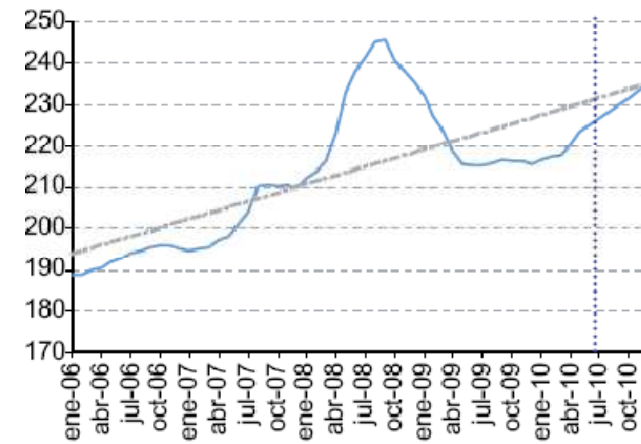
Fuente: Apoyo Consultoría. Reunión SAE. Julio 2010, Diario El Comercio. Día 1 (16/08/10)

MERCADO INMOBILIARIO

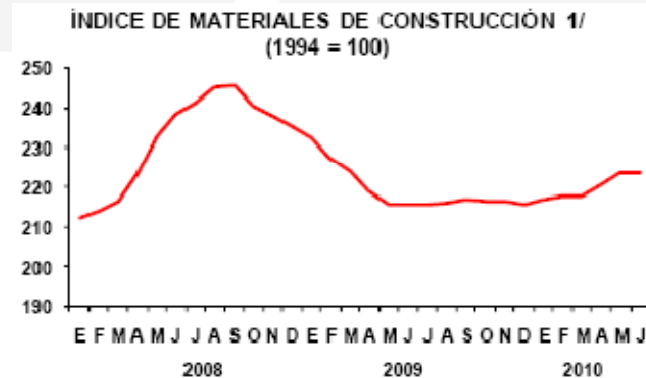
■ COSTOS

- Los precios de los terrenos se han incrementado en 8% (CAPECO) durante el primer trimestre del año.
- En promedio los materiales de construcción se han incrementado 4% en junio de 2010, según Apoyo Consultoría.

Precios de materiales de construcción
(índice, 1994=100)



Fuente: INEI y BBVA Research Perú



1/Lima Metropolitana. Incluye productos metálicos, aglomerantes, maderas, agregados, mayólicas, ladrillos, estructuras de concreto, vidrios y accesorios plásticos. Fuente: INEI

- La mano de obra se habría incrementado entre 4% y 5% este año.
- Incrementos en los salarios promedios y en los materiales de construcción podrían causar un aumento en el precio de venta final de hasta 8% adicional.



ÍNDICE

- I. Perspectivas Económicas
 - Producto Bruto Interno
 - Sector Construcción
 - Inflación
 - Tipo de Cambio
 - Política Monetaria
 - Tasas Referenciales
 - Últimas Emisiones
- II. Mercado Inmobiliario
 - Viviendas
 - Precio Promedio
 - ¿Burbuja Inmobiliaria?
 - Proyecciones
 - Costos
- III. Mercado Hipotecario Peruano
 - Evolución de los Créditos Hipotecarios del Sector Financiero
 - Evolución del Indicador de Dolarización de la Banca Múltiple
 - Evolución de los Créditos Hipotecarios de la Banca Múltiple por Tipo de Moneda
 - Evolución del Índice de Morosidad de la Banca Múltiple
 - Evolución de las Categorías de Riesgo del Deudor Hipotecario
 - Tasas Efectivas Anuales Promedio de los Créditos Hipotecarios
 - Desembolsos de Créditos Hipotecarios
 - Participación Bancaria en el Mercado Hipotecario



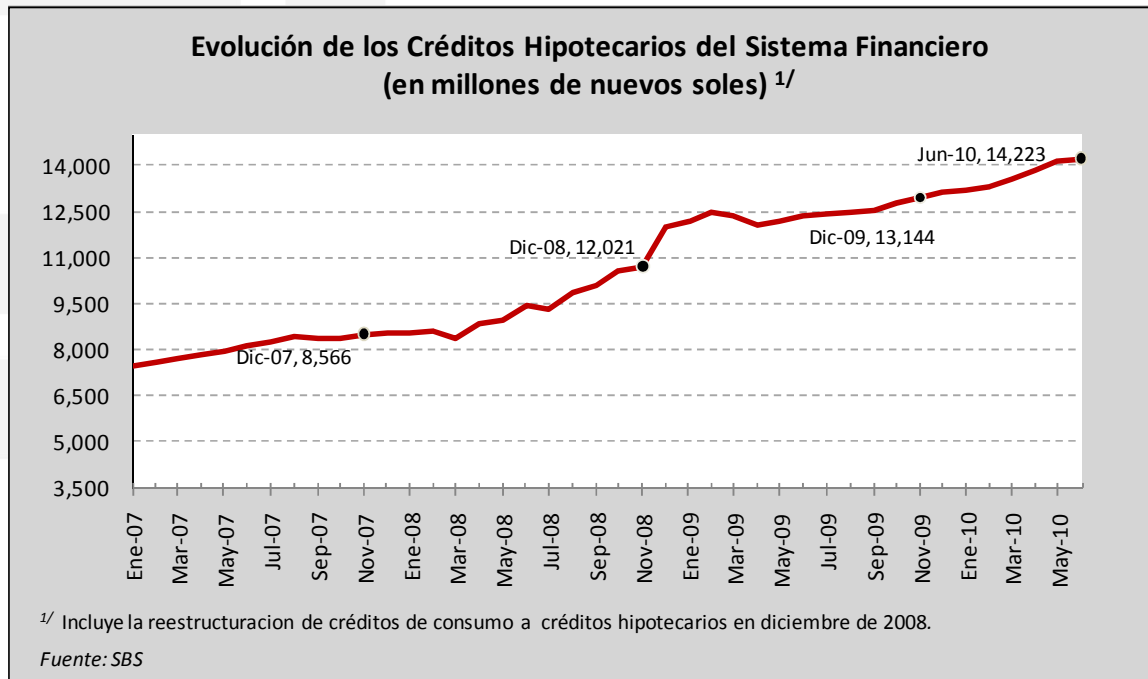
TITULIZADORA PERUANA

MERCADO HIPOTECARIO PERUANO

LIMA, AGOSTO 2010

MERCADO HIPOTECARIO PERUANO

■ EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL SECTOR FINANCIERO (*)



Los créditos hipotecarios aumentaron en 0.71% en mayo respecto al mes anterior, impulsado por la evolución del segmento de Nuevos Soles.

Variación de los Créditos Hipotecarios del Sistema Financiero

(en miles de nuevos soles)

Monto (Jun-10)	Variación Mensual	Variación Anual
14,223,194	0.71%	15.28%

(*) El Sistema Financiero está compuesto por la Banca Múltiple, Empresas Financieras, Cajas Rurales, Cajas Municipales y EDPYMES

MERCADO HIPOTECARIO PERUANO

■ CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL SECTOR FINANCIERO Y EMPRESAS ESPECIALIZADAS

Saldo de Créditos Hipotecarios del Sistema Financiero (SF)

al 30 de junio de 2010

Sector	Nro. de Deudores	Saldo (en MM de USD)	% del SF	Distribución por Moneda		Distribución por Tipo	
				MN	ME	MiVivienda	Normales
Banca Múltiple	129,768	4,876.7	96.89%	45.55%	54.45%	14.78%	85.22%
Empresas Financieras	1,816	17.3	0.34%	64.37%	35.63%	n.d	n.d
Caja Municipales	4,706	105.0	2.09%	54.19%	45.81%	26.75%	73.25%
Caja Rurales	1,368	13.5	0.27%	59.81%	40.19%	66.16%	33.84%
Edpymes	833	20.5	0.41%	68.87%	31.13%	68.98%	31.02%
Bonos titulizados (TP)	1,222	31.5	0.63%	0.00%	100.00%	0.00%	100.00%
Bonos titulizados (BBVA)	666	14.4	0.29%	0.00%	100.00%	0.00%	100.00%
TOTAL	138,491	5,033.0	100%	45.92%	54.08%	15.39%	84.61%

Saldos de Créditos Hipotecarios de Micasita e Incasa

al 30 de junio de 2010

Sector	Nro. de Deudores	Saldo (en MM de USD)	% del SF	Distribución por Moneda		Distribución por Tipo	
				MN	ME	MiVivienda	Normales
EDPYME - Micasita	682	16.9	0.33%	12.90%	87.10%	87.44%	12.56%
EAH - Incasa	n.d	33.3 *	0.66%	n.d	n.d	5.20%	94.80%

Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS)

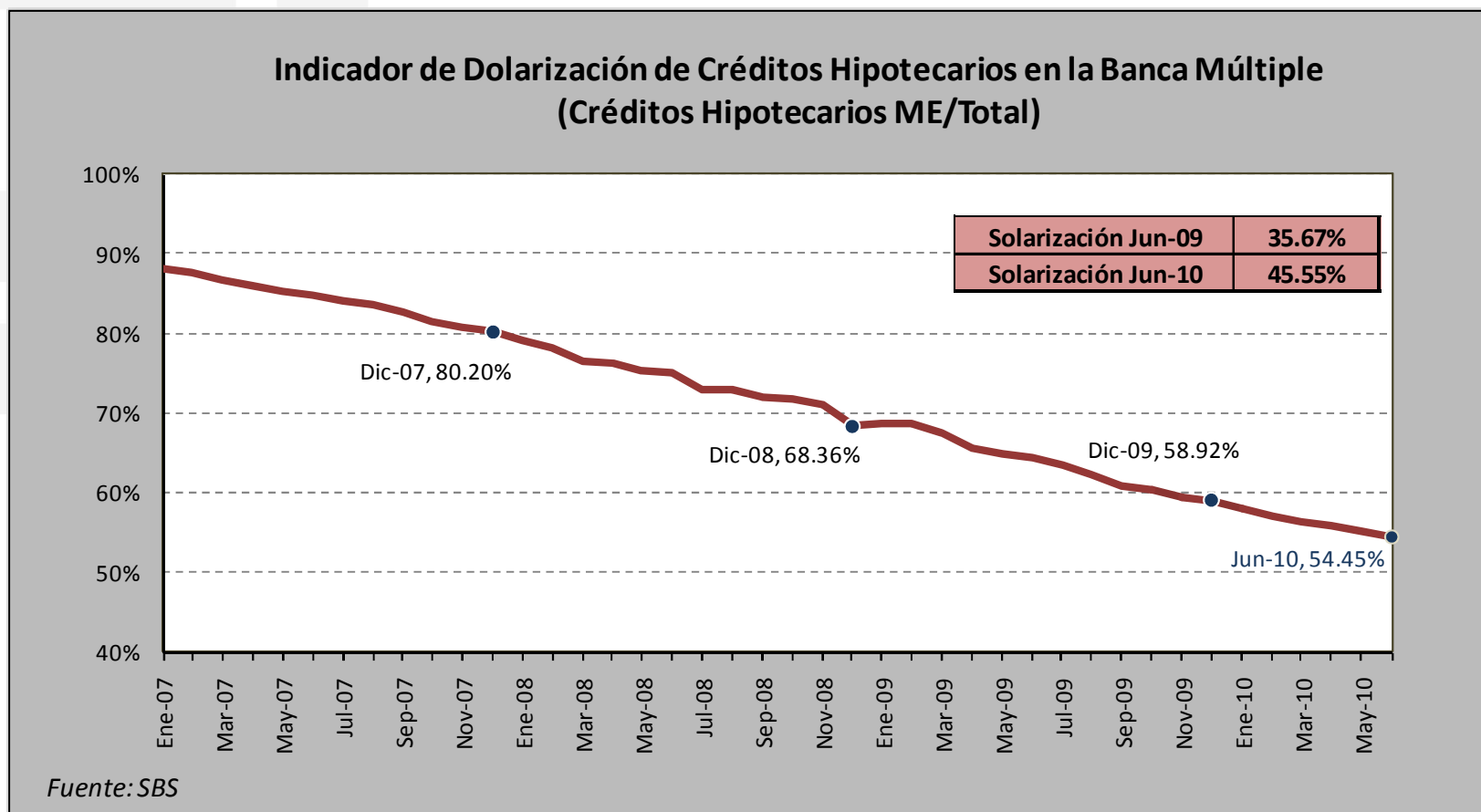
Nota: n.d Información no disponible

Tipo de Cambio Contable: S/. 2.826

* Se calcula agregando mensualmente datos de los EEFF

MERCADO HIPOTECARIO PERUANO

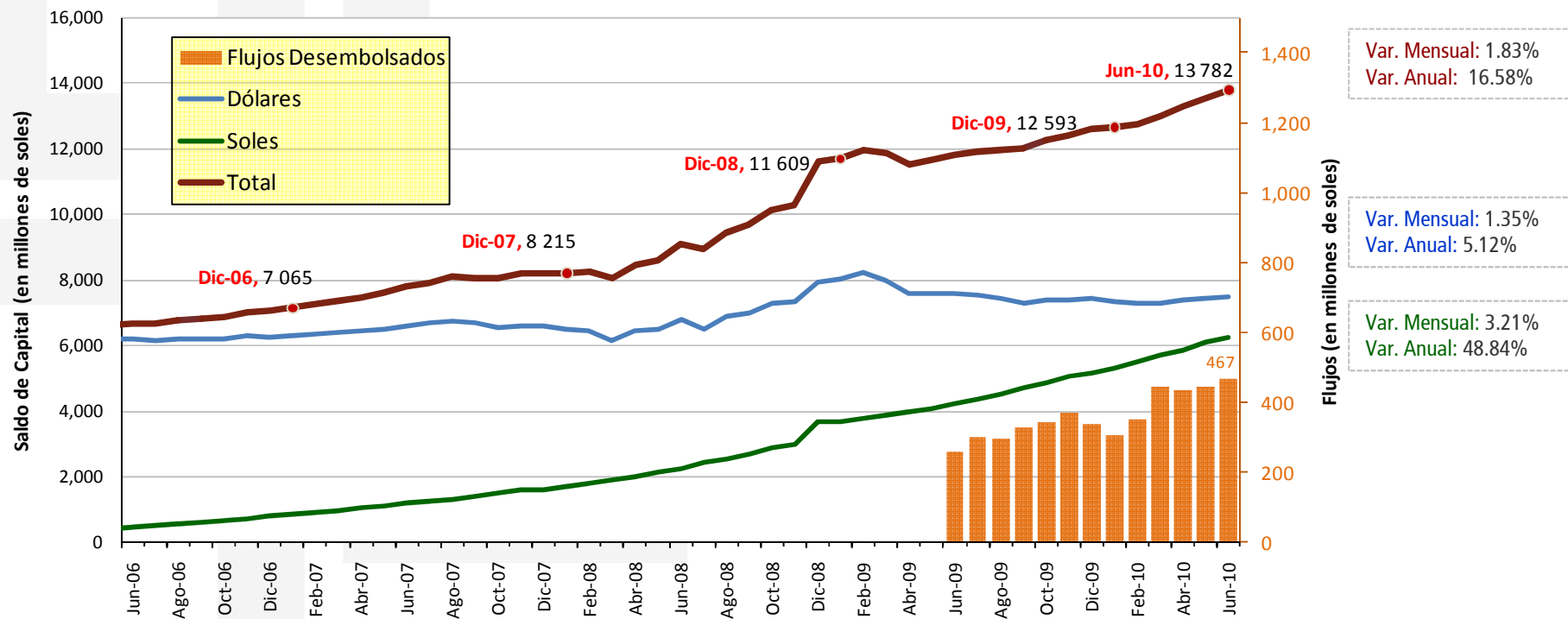
EVOLUCIÓN DEL INDICADOR DE DOLARIZACIÓN DE LA BANCA MÚLTIPLE



MERCADO HIPOTECARIO PERUANO

EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE LA BANCA MÚLTIPLE POR TIPO DE MONEDA

Créditos Hipotecarios: Banca Múltiple junio 2006 - junio 2010 ^{1/}



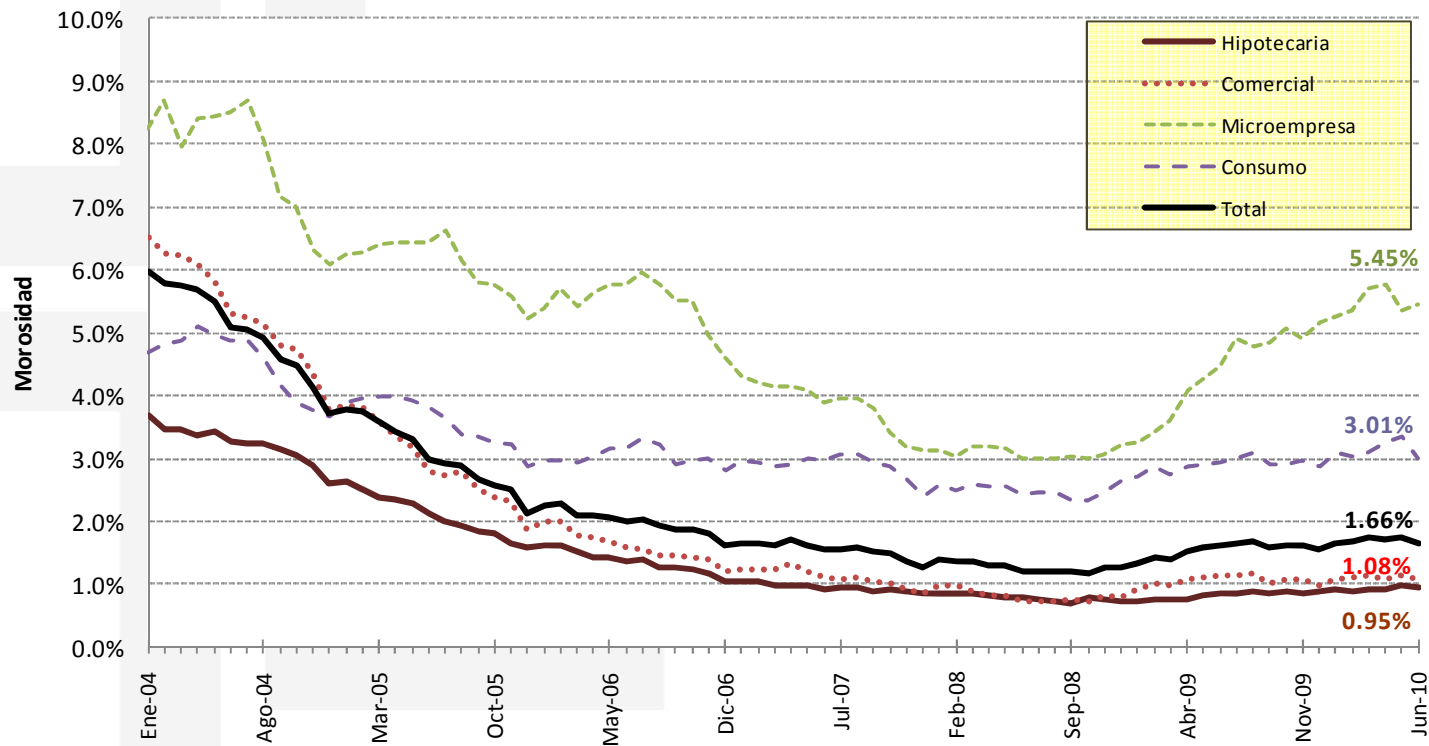
^{1/} Incluye la reestructuración de créditos de consumo a créditos hipotecarios realizada en diciembre de 2008.

Fuente: SBS

MERCADO HIPOTECARIO PERUANO

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE MOROSIDAD DE LA BANCA MÚLTIPLE (*)

Índice de Morosidad de la Banca Múltiple (*)

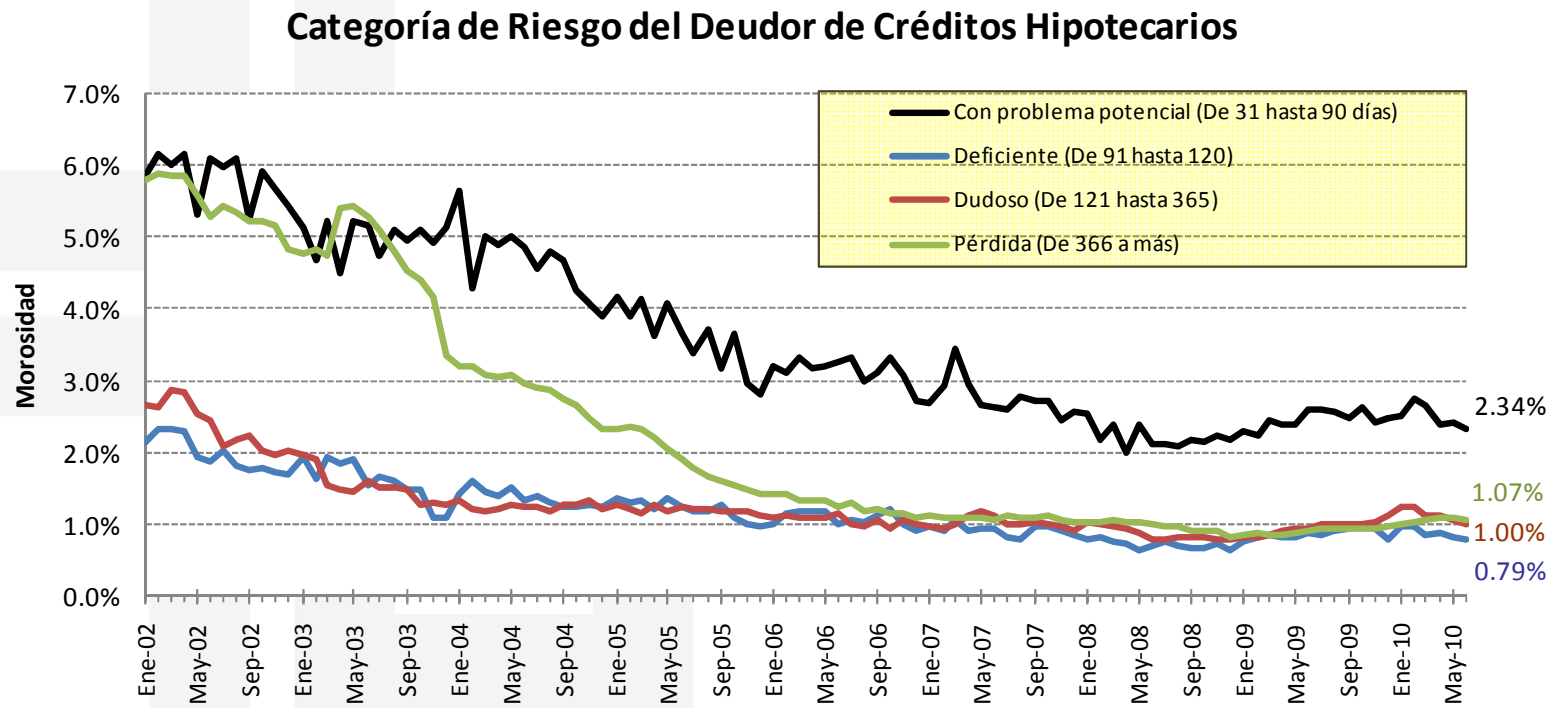


Fuente: SBS

(*) Morosidad = $\frac{\text{Créditos Atrasados (Créditos vencidos a 90 días + Créditos en cobranza judicial)}}{\text{Total de Créditos}}$

MERCADO HIPOTECARIO PERUANO

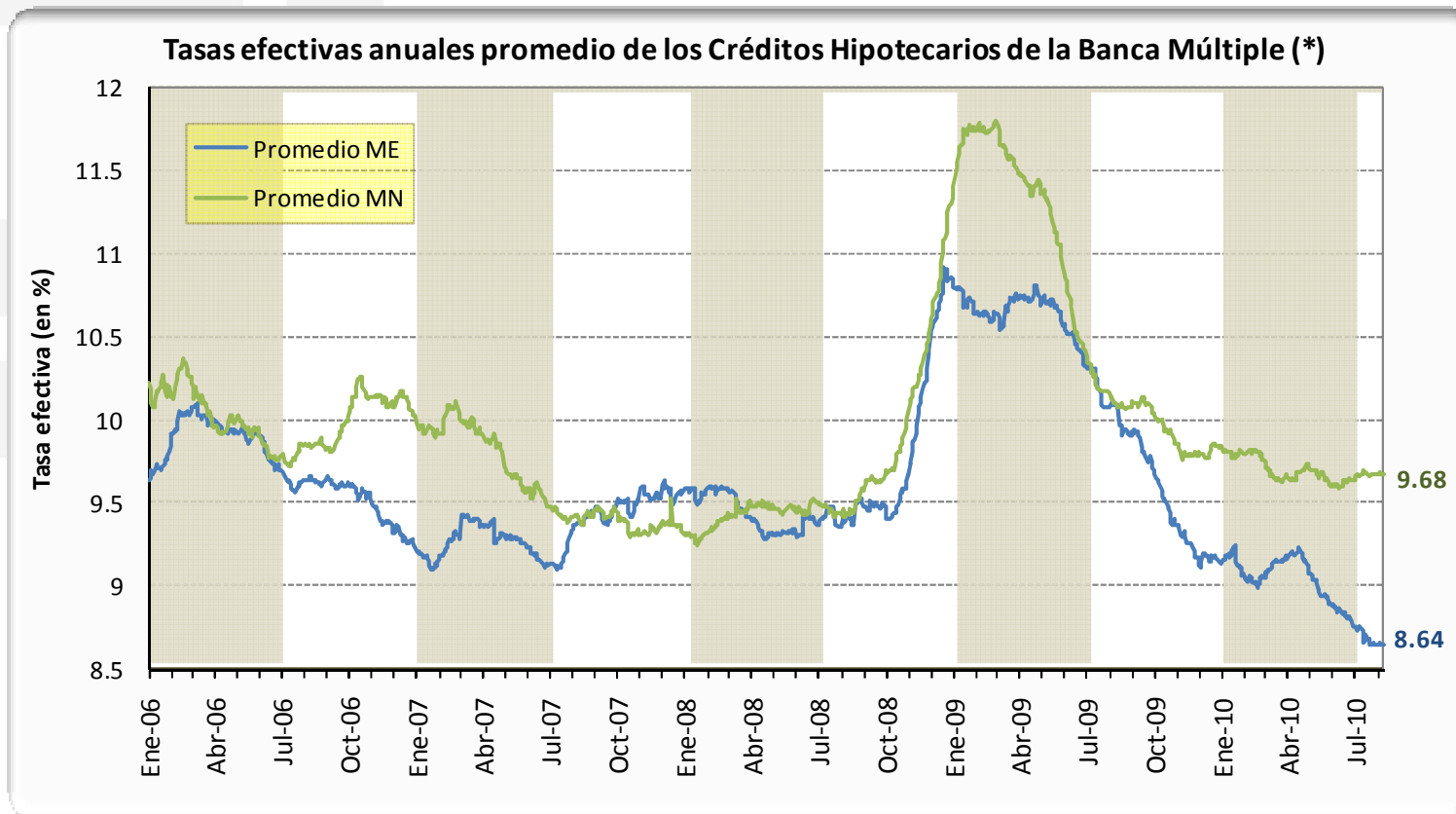
EVOLUCIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE RIESGO DEL DEUDOR HIPOTECARIO



Fuente: SBS

MERCADO HIPOTECARIO PERUANO

■ EVOLUCIÓN DE LAS TASAS EFECTIVAS ANUALES PROMEDIO



(*) La tasa corresponde a los flujos de créditos hipotecarios desembolsados en los últimos 30 días hábiles.

Fuente: SBS

MERCADO HIPOTECARIO PERUANO

DESEMBOLSOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Nuevos Desembolsos de Créditos Hipotecarios de la Banca Múltiple (en MM de US\$)

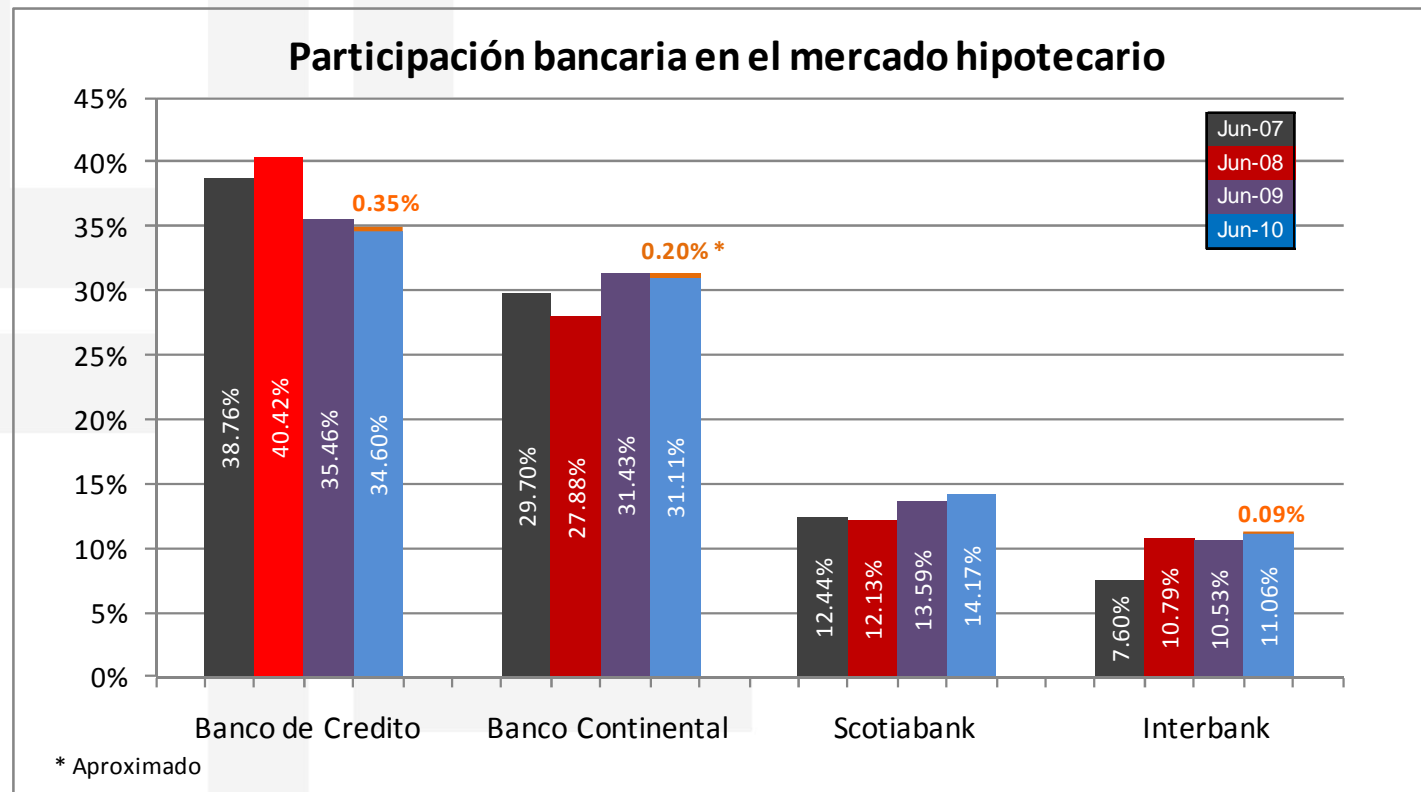
Banco	Desembolsos			Promedios Mensuales (últimos 6 meses)			Tasa Actual (10.08.10)	
	Abr.10	May.10	jun.10	Monto desembolsado	Nro. CH desembolsado	% desembolsos en MN	TEA MN	TEA ME
BCP	49.6	38.9	48.6	43.7	697	53.31%	9.90	8.31
BBVA	52.6	57.6	58.6	48.2	681	67.95%	9.77	8.80
Scotiabank	21.0	24.4	26.9	23.3	343	38.75%	8.99	8.65
Interbank	18.9	23.9	18.0	17.8	373	65.23%	9.67	8.60
Resto	11.4	12.4	13.0	10.9	231	67.37%	9.57	9.50
TOTAL	153.4	157.1	165.1	143.9	2324	58.40%	9.68	8.64

Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS). Elaboración Propia

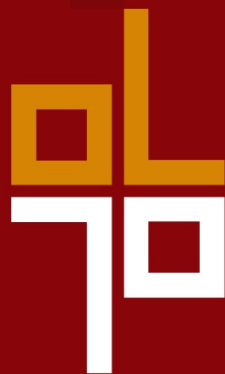
(*) La tasa corresponde a los flujos de créditos hipotecarios desembolsados en los últimos 30 días hábiles.

MERCADO HIPOTECARIO PERUANO

EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN BANCARIA EN EL MERCADO HIPOTECARIO



La participación de los cuatro primeros bancos en el mercado hipotecario es de **90.95%**



TITULIZADORA PERUANA

AV. JUAN DE ARONA N°830 PISO 10

SAN ISIDRO LIMA 27 PERÚ

TEL.(511) 616-5600

WWW.TITULIZADORA.COM.PE