

BOLETÍN ECONÓMICO

Con las cifras actualizadas del sector.

BALANCE ACTIVIDAD EDIFICADORA ENERO 2013 CALI Y SU ÁREA DE INFLUENCIA (CANDELARIA, JAMUNDÍ, YUMBO Y PALMIRA)

INICIACIONES

En Cali las unidades iniciadas para vivienda en el cuarto trimestre de 2012 llegaron a las 1.954 unidades, lo que representó un decrecimiento del -7% respecto al mismo periodo del año anterior y un incremento del 11% respecto al cuarto trimestre de 2010. El 62% de las iniciaciones en la ciudad de Cali corresponde a Vivienda de Interés Social mientras que el 38% a Vivienda diferente de Interés Social, ubicando a Cali como la tercera ciudad del país donde se inicia el mayor número de unidades después de Bogotá y Medellín, con una participación del 8% para el cuarto trimestre de 2012.

OBRAS CULMINADAS

Respecto a las obras culminadas para el total nacional, en el cuarto trimestre de 2012 las unidades culminadas presentaron un decrecimiento del -7% respecto al mismo periodo del 2011 y un crecimiento del 4% respecto al 2010, al pasar de 27.088 unidades en el 2010 a 30.252 unidades en el 2011 a 28.207 en el 2012. El 52% de las obras culminadas corresponden a Vivienda No VIS y el 48% a VIS.

Las obras culminadas en Cali representan el 7.07% del total nacional lo que la ubican como la tercera ciudad más importante en esta categoría después de Bogotá y Medellín, las cuales presentaron participaciones del 46% y 20% respectivamente.

El total de unidades culminadas en la ciudad de Cali en el cuarto trimestre de 2012 fue de 1.994, cifra que representa una reducción del -16% frente al mismo periodo de 2011, y del -34% respecto al cuarto trimestre de 2010. Respecto a las unidades culminadas por VIS y No VIS para la ciudad, el 54% de las unidades culminadas en Cali corresponden a Vivienda diferente de Interés Social, mientras que el 46% a Vivienda de Interés Social.

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Según cifras del DANE a nivel nacional el área licenciada durante los últimos doce meses (Feb/12-Ene/13) llegó a los 21.662.980 m², lo cual implica un decrecimiento del -14.6% respecto al mismo periodo inmediatamente anterior (Feb/11-Ene/12) y un incremento del 11% frente al periodo Feb/10 – Ene/11. El área aprobada es liderada por el destino vivienda, el cual se consolida como el principal destino en metros cuadrados licenciados con una participación del 75% del total nacional. El 27% de los metros cuadrados aprobados en vivienda a nivel nacional corresponden a Vivienda de Interés Social mientras que el 73% a Vivienda diferente de Interés Social.

Para Cali un total de 1.117.632 m² fueron licenciados durante el periodo febrero/12 – enero/13. El destino vivienda es quien aporta la mayor participación sobre el área licenciada, con un total de 836.406 m² y una participación del 75% de los cuales, el 52% corresponde a vivienda diferente de interés social y el restante 48% corresponde a Vivienda de Interés Social.

DESPACHOS NACIONALES DE CEMENTO GRIS

Los despachos de cemento gris a granel o empacado para el total nacional mostraron un decrecimiento en los últimos doce meses (Mar/12 – Feb/13). Según el DANE, los despachos de cemento gris para el total nacional en los últimos doce meses asciende a los 10.443.314 toneladas, es decir, un -5% menos que las toneladas despachadas en el periodo inmediatamente anterior (Mar/11- Feb/12). Igualmente, el Valle del Cauca presenta una tasa del -6% al pasar de 664.306 toneladas en el periodo mar/11 – feb/12 a 626.430 toneladas en los últimos doce meses. Por departamentos, el Valle del Cauca

DEPARTAMENTO ECONÓMICO - CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION CAMACOL – VALLE

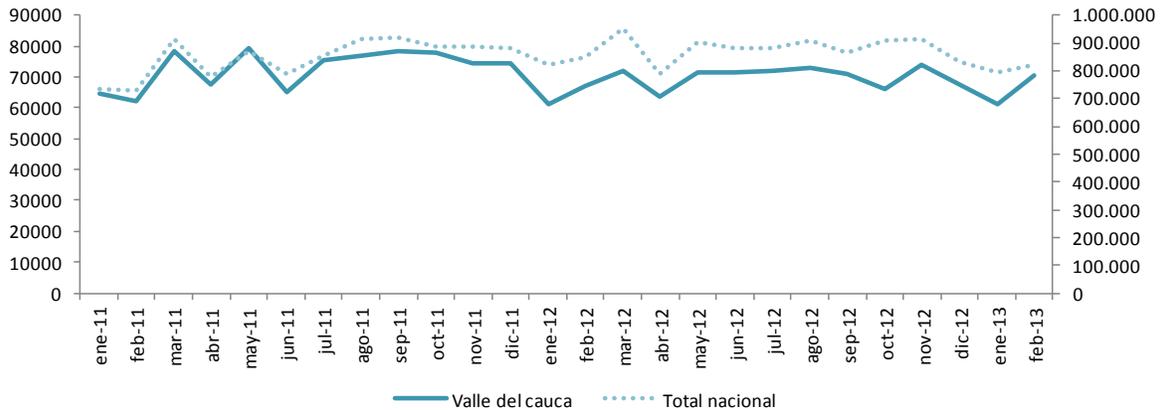
Carrera 4 No. 4 – 63 B/San Antonio Tels: 5240916

www.camacolvalle.org.co

CALI-COLOMBIA

ocupa el cuarto puesto en despachos a nivel nacional con una participación del 8%, en primer lugar se encuentra Bogotá con una participación del 15%.

Gráfico 1: Despacho de cemento empacado y granel por departamento



Fuente: DANE

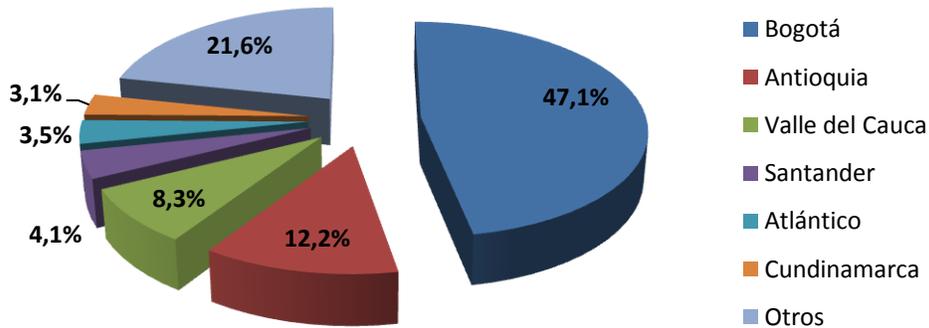
Elaborado: Departamento Económico Camacol Valle

FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

La cartera hipotecaria para el total nacional presentó un crecimiento del 14% en el IV trimestre de 2012 frente al mismo trimestre de 2011 al pasar de \$27.212.592 a \$31.025.747 millones de pesos. Según el DANE, este aumento está explicado principalmente por el incremento del 15.6% en el saldo de capital de la vivienda No VIS, no obstante, los saldos de capital de la Vivienda de Interés Social aumentaron en 10.2%. Por su parte, el Valle del Cauca presentó un aumento del 10% en la cartera hipotecaria al pasar de \$2.354.122 millones de pesos en el IV trimestre de 2011 a 2.588.813 millones de pesos en el IV trimestre de 2012. A nivel nacional, el departamento del Valle del Cauca aporta el 8.3% del total de la cartera hipotecaria ubicándose en el puesto número 3, después de Bogotá y Antioquia los cuales concentran el 47.1% y 12.2% del total de la cartera respectivamente.

A diciembre de 2012, la cartera hipotecaria a nivel nacional presenta bajos niveles de vencimiento, teniendo así para la fecha un Índice de Calidad de Cartera del 2.3%, considerado un mínimo histórico.

Gráfico 2: Participación cartera hipotecaria por departamentos



Fuente: DANE

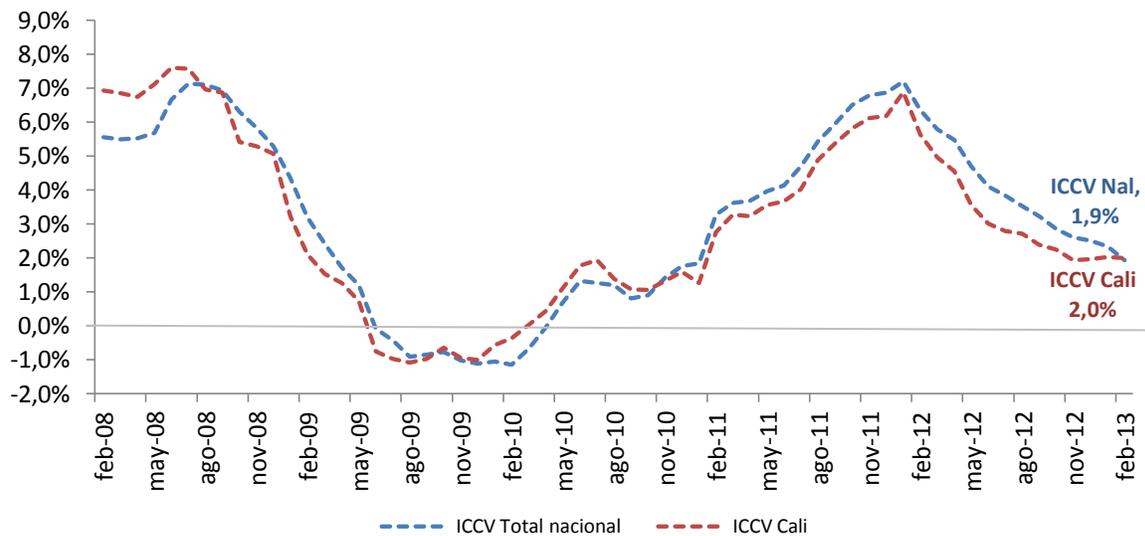
Elaborado: Departamento Económico – CAMACOL Valle

COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Los costos de la construcción de vivienda para el total nacional registraron una variación anual de 1.94% a febrero de 2013, es decir, 4.42 puntos porcentuales por debajo de la variación registrada en el mismo periodo del año anterior (6.36%), variación explicada principalmente por el incremento en el precio de morteros (10%) y concretos (8.66%), y a la caída en los precios de hierros y aceros (-13.87%), alambres (-9.24) y mallas (-6.80%). Respecto al tipo de vivienda y grupo de costos con mayor variación para el periodo de análisis, la Vivienda de Interés Social y la Mano de Obra fueron los que presentaron la mayor variación con tasas del 2.33% y 4.94% respectivamente.

Por su parte, la ciudad de Cali presentó una variación anual a febrero de 2013 de 2% variación que se encuentra 3.6 puntos porcentuales por debajo de la variación registrada en el mismo periodo del año anterior (5.6%) y de 0.1 puntos porcentuales por debajo del promedio nacional (1.94%). Respecto al tipo de vivienda, la vivienda unifamiliar en Cali presentó un alza del 2.54%, mientras que la vivienda multifamiliar del 1.57%.

Gráfico 3: Variación anual ICCV



Fuente: DANE

Elaborado: Departamento Económico – CAMACOL Valle

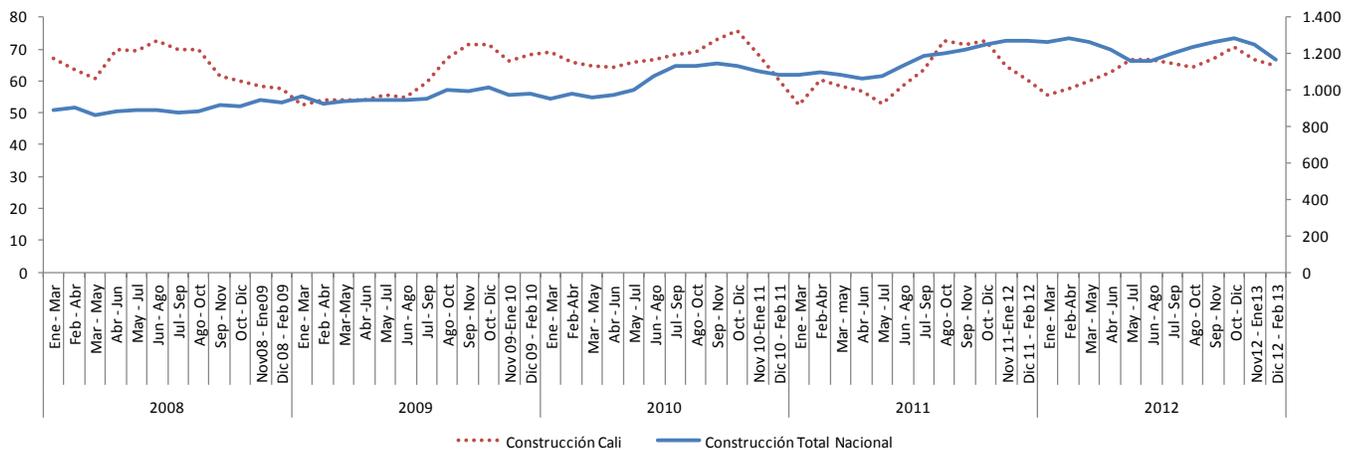
MERCADO LABORAL

Según cifras del DANE, en el trimestre móvil diciembre de 2012 – febrero de 2013 a nivel nacional se empleó en el sector de la construcción 1.165.537 personas, el 6% del total de personas empleadas en las diferentes actividades económicas del país (20.529.429). Respecto al trimestre móvil diciembre de 2011 – febrero de 2012 el número de ocupados a nivel nacional aumentó un 1.2% y decreció un -8.2% para el sector de la construcción.

En Cali, el nivel de ocupación para el trimestre móvil diciembre de 2012 – febrero de 2013 se ubicó en 1.071.251 personas, de las cuales, 64.828 personas pertenecen al sector constructor de la ciudad. Respecto al número de ocupados, tanto en la ciudad de Cali como en el sector constructor de la ciudad se presentaron incrementos del 6% y 7% respectivamente, al comparar el trimestre móvil diciembre de 2012 – febrero de 2013 frente al trimestre móvil diciembre de 2011 – febrero de 2012. Estas cifras son el

resultado del impacto positivo en la región producto de la política de las 100.000 viviendas gratuitas del programa del Presidente Santos.

Gráfico 4: Nivel de ocupados construcción Cali vs total nacional. Trimestre móvil. Miles de personas



Fuente: DANE

Elaborado: Departamento Económico – CAMACOL Valle

ACTIVIDAD EDIFICADORA

VENTAS

En los últimos 12 meses (Feb/12-Ene/13) en Cali y su Área de Influencia se han vendido alrededor de 11.657 unidades, lo que representa una caída del 3.4% frente a las unidades vendidas en el periodo febrero de 2011 a enero de 2012.

En el mes de enero de 2013 las unidades vendidas en Cali y su Área de Influencia (Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo) aumentaron un 38% al pasar de 740 unidades en diciembre de 2012 a 1.022 unidades en enero del presente año; Adicionalmente, frente a enero de 2012 las ventas aumentaron un 7%.

En Cali, las ventas alcanzaron 534 unidades en enero, es decir, 155 unidades más que las registradas en el mes inmediatamente anterior; sin embargo, frente a enero de 2012 las ventas se contrajeron un -18%.

DEPARTAMENTO ECONÓMICO - CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION CAMACOL – VALLE

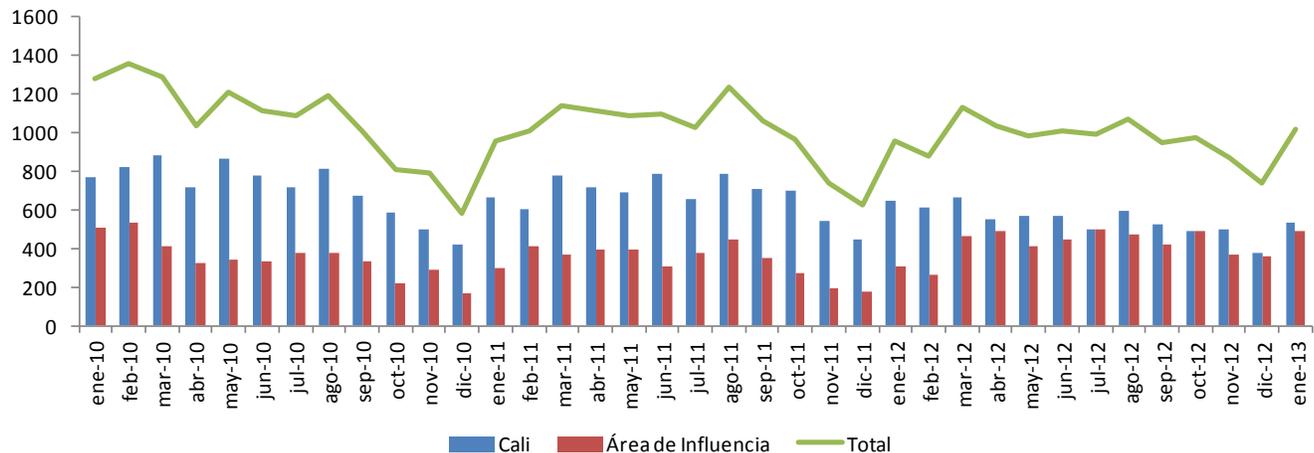
Carrera 4 No. 4 – 63 B/San Antonio Tels: 5240916

www.camacolvalle.org.co

CALI-COLOMBIA

El 69% de las ventas registradas en la ciudad de Cali en enero corresponden a viviendas ubicadas en la zona sur desde la carrera 50 y el 65% a ventas sobre planos.

Gráfico 5: Ventas Cali y su Área de Influencia 2010 – 2013



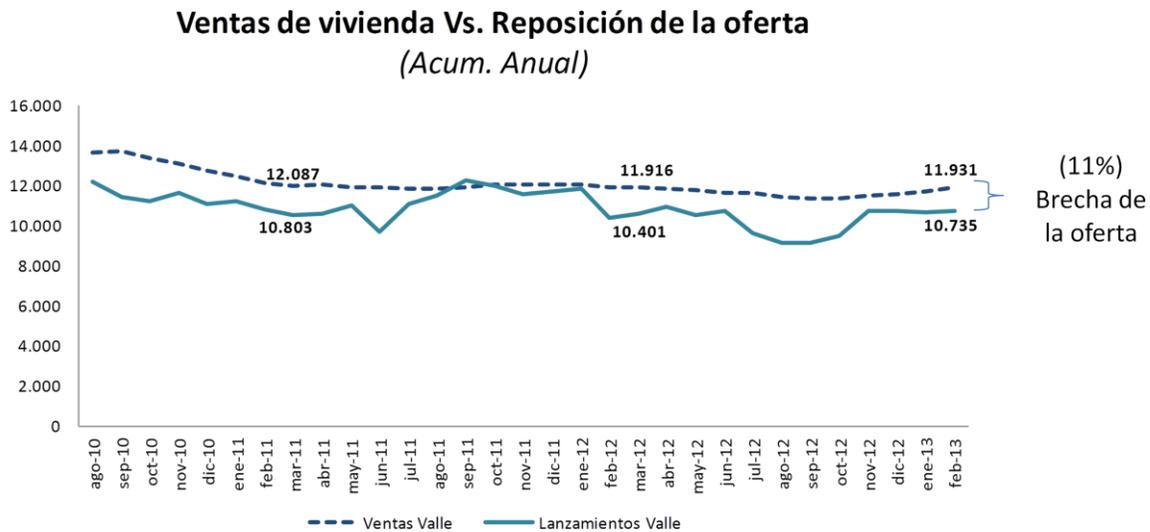
Fuente: DANE

Elaborado: Departamento Económico – CAMACOL Valle

El decrecimiento observado en el nivel de ventas en el último año, no corresponde a problemas en la demanda, sino a problemas en la oferta. Actualmente la demanda tiene condiciones para comprar vivienda debido a los grandes impulsos promovidos desde el gobierno nacional, el problema está en los bajos niveles de reposición de la oferta como se puede observar en el siguiente grafico. Existe una brecha de la oferta en la región del Valle del Cauca de un 11%, lo cual implica que los lanzamientos a la venta de vivienda nueva (reposición de la oferta) deben crecer un 11% para lograr cubrir la demanda potencial existente.

Tal como lo ha venido manifestando el gremio anteriormente, estos problemas en la reposición de la oferta en la región se deben principalmente a las deficiencias en la habilitación de suelo urbanizable en las ciudades y la habilitación de los servicios públicos, estos son un problema que viven las grandes capitales del país y donde Cali no es la excepción.

Gráfico 6: Desequilibrio entre la oferta y la demanda del Valle del Cauca



Fuente: DANE

Elaborado: Departamento Económico – CAMACOL Valle

Respecto a la Vivienda de Interés Social (VIS) y diferente a ella, en Cali las unidades vendidas de vivienda social cayeron un -27% al comparar enero de 2013 con enero de 2012; Adicionalmente, las ventas de vivienda diferente a Interés Social disminuyeron un -12% para el mismo periodo de análisis.

En el Área de Influencia de Cali, las ventas presentaron un crecimiento mensual del 35% en el primer mes del año, al pasar de 361 unidades en diciembre de 2012 a 488 unidades en enero de 2013 y del 59% frente a enero de 2012.

El 59% de las ventas registradas en enero en el Área de Influencia corresponden a unidades vendidas en estrato 2 y el 93% a ventas sobre planos.

Cabe resaltar que el crecimiento anual en las ventas del 59% que presenta el Área de Influencia, es producto del incremento del 108% en las unidades vendidas diferentes a Interés Social. Adicionalmente, las ventas de VIS presentaron un crecimiento del 50% para el mismo periodo de análisis.

Tabla 1: Resumen evolución de ventas Cali y su Área de Influencia

VENTAS	CALI	ÁREA DE INFLUENCIA	TOTAL
Ventas enero de 2013	534	488	1022
Variación % mensual	41%	35%	38%
Variación % anual	-18%	59%	7%
Participación ventas VIS enero	32%	80%	55%
Participación ventas No VIS enero	68%	20%	45%

Fuente: DANE

Elaborado: Departamento Económico – CAMACOL Valle

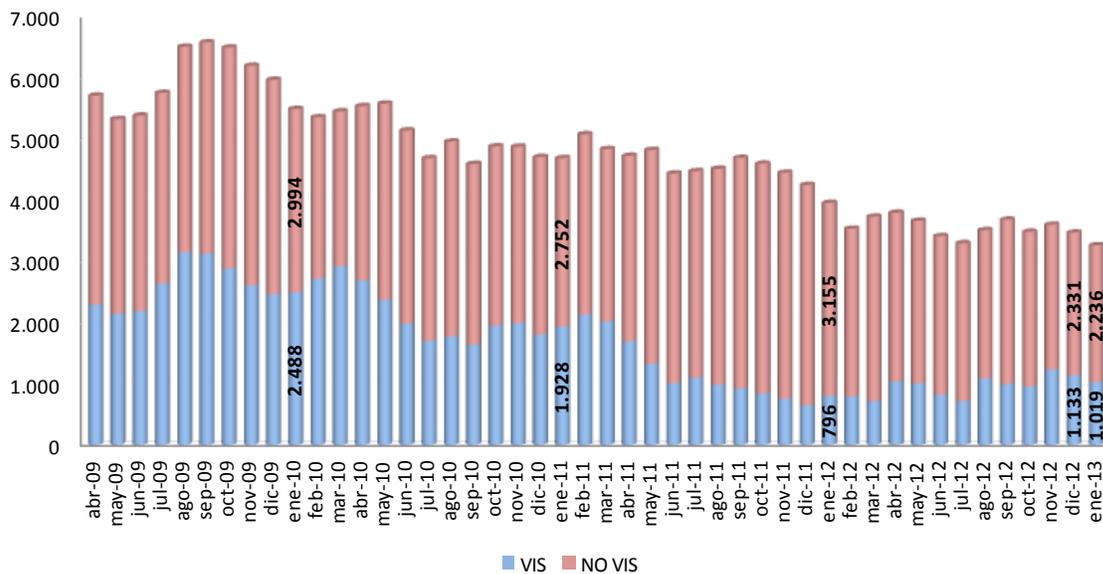
OFERTA DISPONIBLE

En enero de 2013 la oferta disponible en Cali y su Área de Influencia presentó una variación anual del 0.1%, al pasar de 6.915 unidades en enero de 2012 a 6.922 unidades en enero del presente año. Frente a diciembre de 2012 la oferta disponible se redujo un -3%. Respecto a la oferta disponible de VIS y No VIS, la Vivienda de Interés Social concentró el 52% de la oferta disponible del mes de enero, mientras la vivienda diferente de Interés Social el 48%.

En Cali la oferta disponible alcanzó las 3.255 unidades, lo que representó un decrecimiento del -6% respecto a diciembre de 2012 y del -18% respecto a enero del 2012. Respecto a la oferta disponible de VIS y No VIS, el 69% de la oferta disponible en la ciudad, es vivienda diferente de interés social, frente al 31% de VIS. Respecto a enero de 2012 la Vivienda de Interés Social presentó un crecimiento del 28%; mientras que la oferta de No VIS decreció un -29% para el mismo periodo de análisis.

Respecto a la oferta disponible por estrato socioeconómico, a enero de 2013 el estrato 4 (28.3%) y 5 (24%) concentraron el 52.3% de la oferta disponible, seguido del estrato 6 con el 18%. Frente a enero de 2012 solamente la oferta en estrato 2 presentó crecimiento positivo del 260%, lo cual se debe principalmente, a proyectos como Alto Piamonte Conjunto Residencial con una oferta disponible de 241 unidades en el sector de Alto Napoles de Cali y el proyecto Ciudadela San Marcos II Etapa con una oferta disponible de 146 unidades en el barrio San Marcos al oriente de la ciudad.

Gráfico 7: Unidades en oferta Cali VIS/ No VIS 2010 – 2013



Fuente: DANE
Elaborado: Departamento Económico – CAMACOL Valle

La oferta disponible en el Área de Influencia presentó un crecimiento del 24% entre enero de 2012 y enero de 2013. En total, a enero de 2013 se encontraban a la venta 3.667 unidades.

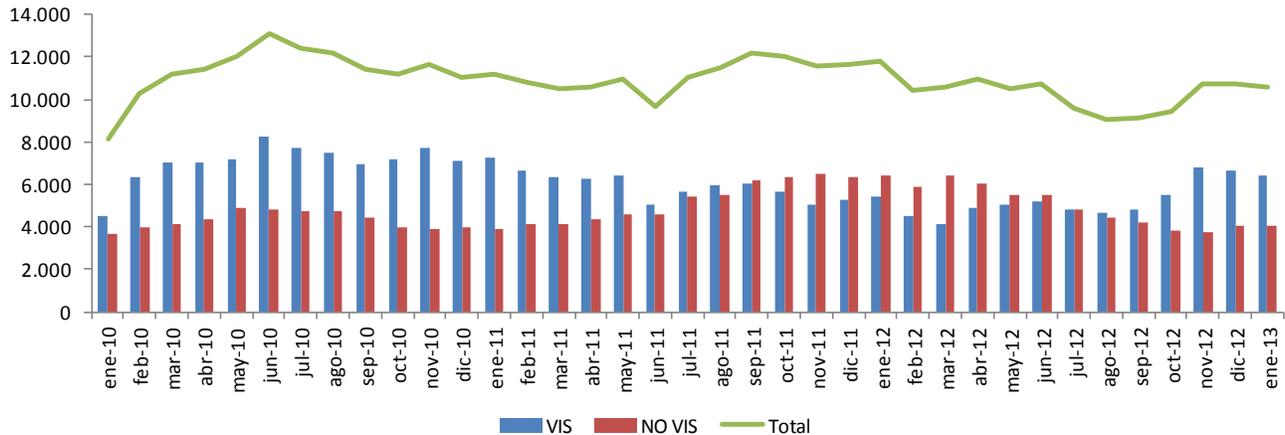
El 71% de la oferta disponible en el Área de Influencia es de Vivienda de Interés Social, frente al 29% de No VIS. Cabe anotar que el crecimiento del 24% en la oferta disponible del Área de Influencia es producto del incremento del 72% en la oferta disponible de vivienda diferente de Interés Social. Adicionalmente, la oferta de Vivienda de Interés Social presentó un crecimiento del 11%.

LANZAMIENTOS

Entre febrero de 2012 y enero de 2013 en Cali y su Área de Influencia (Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo) se lanzaron alrededor de 10.621 unidades, lo que representa un decrecimiento del -10% si se compara con las unidades lanzadas entre febrero de 2011

y enero de 2012. El 61% de las unidades lanzadas corresponde a Vivienda de Interés Social frente al 38% de vivienda No VIS.

Gráfico 8: Unidades lanzadas anuales en Cali y su Área de Influencia



Fuente: DANE

Elaborado: Departamento Económico – CAMACOL Valle

En Cali, los lanzamientos de vivienda de los últimos 12 meses (Feb/12 – Ene/13) alcanzaron las 5.064 unidades, lo que representó una caída del -32% frente a las unidades lanzadas entre febrero de 2011 y enero de 2013. La vivienda de Interés Social aumentó un 5% mientras que la Vivienda diferente de Interés Social disminuyó un -44% para el mismo periodo de análisis. De las 5.064 unidades lanzadas en Cali, el 61% corresponde a vivienda No VIS.

Por otro lado, los lanzamientos en el Área de Influencia de Cali presentaron un crecimiento del 26% entre febrero de 2012 a enero de 2013 y febrero de 2011 a enero de 2012. La Vivienda de Interés Social y diferente de Interés Social presentaron crecimientos del 27% y 14% respectivamente. La mayor concentración de unidades lanzadas en el Área de Influencia lo abarca el segmento VIS con una participación del 81%.