

BOLETÍN ECONÓMICO REGIONAL VALLE

BALANCE 2017

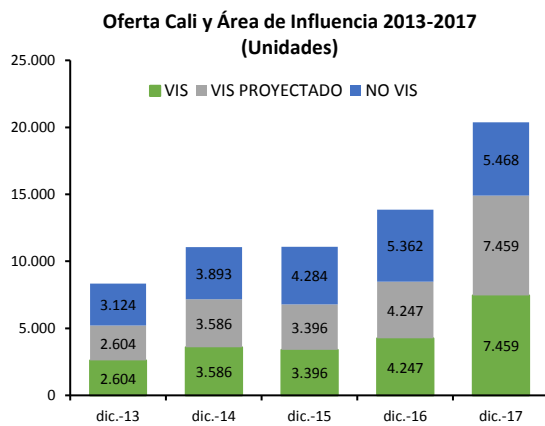


EL PODER DE CONSTRUIR

BALANCE ACTIVIDAD EDIFICADORA REGIONAL: LIVO 2017

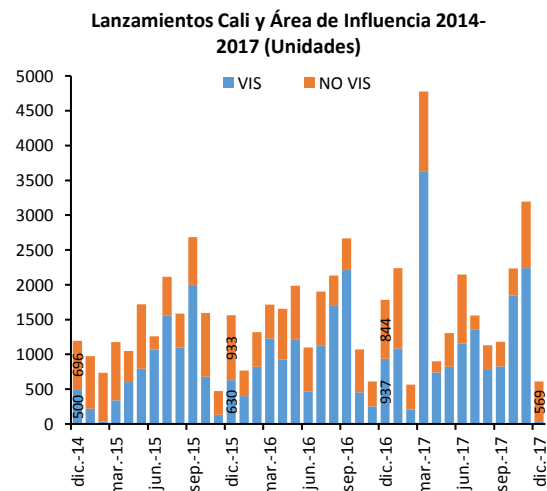
RESUMEN EJECUTIVO

Oferta. En Cali y área de influencia, el año 2017 cerró con una oferta disponible de 12.927 unidades. El 54% se sitúan en el segmento VIS, mientras el 46% en No VIS.



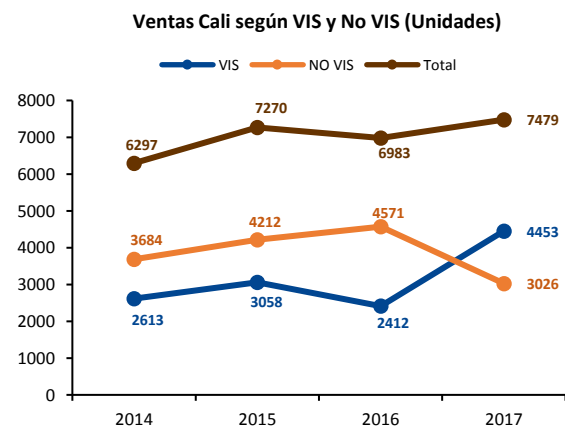
Fuente: SIG Coordinada Urbana Elaborado por: Depto Económico Camacol Valle

Lanzamientos. 21.838 unidades se lanzaron en Cali y área de Influencia en el año 2017, de las cuales el 33% fueron del segmento NO VIS y 67% del segmento VIS.



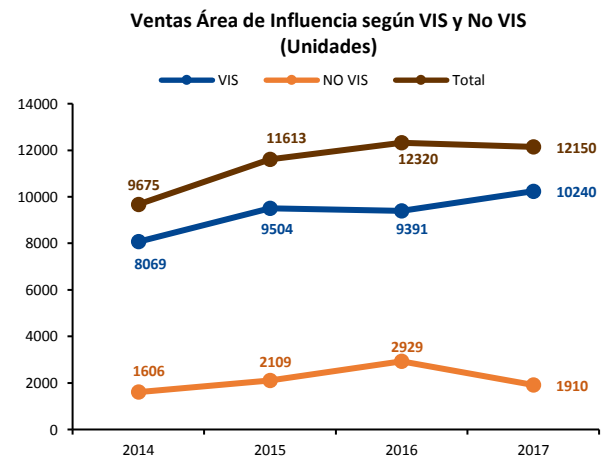
Fuente: SIG Coordinada Urbana Elaborado por: Depto Económico Camacol Valle

Ventas Cali. En la ciudad de Cali se vendieron entre Enero y Diciembre de 2017, 7.479 unidades. Lo anterior representó un crecimiento del 7,1% frente a igual periodo del año 2016.



Fuente: SIG Coordinada Urbana Elaborado por: Depto Económico Camacol Valle

Ventas Área De Influencia. En el Área de Influencia se vendieron entre Enero y Diciembre de 2017, 12.150 unidades. Lo anterior, representó un decrecimiento del 1,4% frente al año 2016.



Fuente: SIG Coordinada Urbana Elaborado por: Depto Económico Camacol Valle

ACTIVIDAD EDIFICADORA EN EL CONTEXTO NACIONAL

Ventas de Vivienda a Diciembre de 2017: Dinámica nacional

En el año 2017 se vendieron 161.767 unidades en los principales departamentos del país, presentando una disminución del -10,9% frente al año 2016. Por segmento de vivienda, aquellas pertenecientes a No VIS representaron el 67%, mientras que el segmento VIS lo hizo con el 33%.

Regional	Ventas Año 2016					Ventas Año 2017				
	Unidades	Part%	Var% anual	VIS	NO VIS	Unidades	Part%	Var% anual	VIS	NO VIS
Antioquia	31.602	17%	↑ 1,4%	4.607	26.995	25.281	16%	↓ -20,0%	4.597	20.684
Atlántico	12.964	7%	↑ 11,6%	4.699	8.265	15.872	10%	↑ 22,4%	7.721	8.151
Bogotá D.C y Cundinamarca	67.889	37%	↓ 5,8%	20.893	46.996	54.689	34%	↓ -19,4%	14.087	40.602
Bolívar	6.698	4%	↓ -16,9%	2.348	4.350	9.014	6%	↑ 34,6%	3.611	5.403
Boyacá	3.158	2%	↓ -29,6%	891	2.267	1.798	1%	↓ -43,1%	888	910
Caldas	3.470	2%	↓ -4,8%	376	3.094	2.859	2%	↓ -17,6%	492	2.367
Cúcuta	3.072	2%	↓ -27,8%	1.631	1.441	2.640	2%	↓ -14,1%	1.759	881
Huila	2.663	1%	↓ -22,0%	371	2.292	2.698	2%	↑ 1,3%	1.281	1.417
Nariño	4.665	3%	↑ 151,5%	2.355	2.310	4.039	2%	↓ -13,4%	2.895	1.144
Risaralda	6.558	4%	↑ 13,7%	2.564	3.994	5.902	4%	↓ -10,0%	1.789	4.113
Santander	7.481	4%	↑ 44,4%	885	6.596	6.481	4%	↓ -13,4%	948	5.533
Tolima	3.826	2%	↓ -32,5%	1.497	2.329	5.105	3%	↑ 33,4%	1.648	3.457
Valle*	22.113	12%	↑ 4,4%	10.931	11.182	20.817	13%	↓ -5,9%	10.132	10.685
Cesar (Valledupar)	1.858	1%	↓ -42,2%	372	1.486	2.399	1%	↑ 29,1%	1.342	1.057
Meta (Villavicencio)	3.512	2%	↑ 9,5%	666	2.846	2.173	1%	↓ -38,1%	564	1.609
Total regiones	181.529	100%	↑ 2,6%	55.086	126.443	161.767	100%	↓ -10,9%	53.754	108.013

Elaborado por Depto. Económico CAMACOL Valle
Fuente: Coordinada Urbana

Los departamentos que registraron incrementos entre 2016 y 2017 en su nivel de ventas fueron: Bolívar (34,6%), Tolima (33,4%), Cesar (29,1%), Atlántico (22,4%) y Huila (1,3%). No obstante, los departamentos que presentaron decrecimientos son: Boyacá (-43,1%), Meta (-38,1%), Antioquia (-20%) y Bogotá y Cundinamarca (-19,4%). En el caso del Valle del Cauca se presentó una variación negativa del -5,9%, al pasar de 22.113 en el año 2016 a 20.817 en el año 2017, explicado principalmente por la disminución en las ventas del segmento No VIS en la ciudad de Cali y la disminución de la oferta de vivienda VIS en los municipios del centro y norte del departamento. Del total de las ventas del Valle, el 51% corresponde al segmento No VIS y el 49% al segmento VIS. Su participación en las ventas a nivel Nacional se sigue manteniendo en el 13%, situando a la región en el tercer mercado más importante del país.

Oferta de Vivienda Diciembre 2017: Dinámica nacional

A diciembre de 2017 la oferta de vivienda nueva en los principales departamentos sumó un total de 132.108 unidades, presentando una variación del 2,9% con respecto al año 2016. Por segmento, las viviendas No VIS concentraron el 79% de la oferta disponible, mientras que la vivienda VIS lo hizo con el 21%.

Regional	Oferta a Diciembre de 2016					Oferta a Diciembre de 2017				
	Unidades	Part%	Var% anual	VIS	NO VIS	Unidades	Part%	Var% anual	VIS	NO VIS
Antioquia	24.065	19%	↑ 1,5%	1.891	22.174	20.672	16%	↓ -14,1%	1.201	19.471
Atlántico	9.429	7%	↑ 35,8%	1.733	7.696	8.536	6%	↓ -9,5%	1.637	6.899
Bogotá & Cundinamarca	37.774	29%	↑ 8,4%	4.685	33.089	44.457	34%	↑ 17,7%	6.481	37.976
Bolívar	7.514	6%	↑ 63,3%	2.366	5.148	8.138	6%	↑ 8,3%	1.991	6.147
Boyacá	3.102	2%	↓ -26,5%	1.565	1.537	3.082	2%	↓ -0,6%	1.729	1.353
Caldas	2.509	2%	↑ 53,3%	278	2.231	2.004	2%	↓ -20,1%	295	1.709
Cúcuta & Nororiental	3.151	2%	↓ -17,0%	1.574	1.577	3.327	3%	↑ 5,6%	1.996	1.331
Huila	2.769	2%	↓ -0,2%	541	2.228	3.217	2%	↑ 16,2%	990	2.227
Nariño	6.028	5%	↑ 85,6%	4.443	1.585	3.230	2%	↓ -46,4%	2.934	296
Risaralda	3.631	3%	↑ 55,4%	468	3.163	4.096	3%	↑ 12,8%	441	3.655
Santander	8.990	7%	↑ 19,2%	386	8.604	9.173	7%	↑ 2,0%	603	8.570
Tolima	4.099	3%	↑ 45,1%	622	3.477	4.024	3%	↓ -1,8%	614	3.410
Valle	11.039	9%	↑ 10,6%	4.055	6.984	14.593	11%	↑ 32,2%	6.176	8.417
Cesar	1.193	1%	↓ -4,2%	81	1.112	1.558	1%	↑ 30,6%	378	1.180
Meta	3.037	2%	↑ 26,3%	794	2.243	2.001	2%	↓ -34,1%	672	1.329
Total regiones	128.330	100%	↑ 14,4%	25.482	102.848	132.108	100%	↑ 2,9%	28.138	103.970

Elaborado por Depto. Económico CAMACOL Valle
Fuente: Coordinada Urbana

Los departamentos que presentaron mayores incrementos en su oferta fueron: Valle (32,2%), Cesar (30,6%), Bogotá y Cundinamarca (17,7%) y Huila (16,2%). En contraparte, los departamentos que presentaron los decrecimientos más notables fueron: Nariño (-46,4%), Meta (-34,1%), Caldas (-20,1%) y Antioquia (-14,1%).

Analizando el caso del Valle, se encuentra que la oferta tuvo un incremento del 32,2% con respecto al año 2016, al pasar de 11.039 unidades a 14.593 a diciembre de 2017. Por segmento de vivienda, las unidades No VIS representaron el 58% del total, mientras que el restante 42% fueron VIS.

INDICADORES LÍDERES ACTIVIDAD EDIFICADORA CALI Y ÁREA DE INFLUENCIA - 2017

Oferta Disponible

En diciembre de 2017 la oferta disponible en Cali y su Área de Influencia presentó una variación anual del 35%, al pasar de 9.609 unidades en diciembre de 2016 a 12.927 unidades en diciembre de 2017. Frente a noviembre de 2017 la oferta disponible decreció en un -3%. Respecto a la oferta disponible de VIS y No VIS a diciembre de 2017, la Vivienda diferente de Interés Social concentró el 54%, mientras que la Vivienda de Interés Social el 46%.

Segmento	Rango de Precios (SMMLV)	Oferta Diciembre de 2017 (unidades)								
		Cali			Área de influencia			Total Cali y Área de influencia		
		dic-16	dic-17	Var %	dic-16	dic-17	Var%	dic-16	dic-17	Var %
VIP	50-70	0	0	-	278	18	-94%	278	18	-94%
VIS	70-100	61	352	477%	789	2207	180%	850	2559	201%
	100-135	992	475	-52%	1328	1645	24%	2320	2120	-9%
VIS PROYECTADO	135-153	457	770	68%	342	1507	341%	799	2277	185%
Total VIS		1510	1597	6%	2737	5377	96%	4247	6974	64%
NO VIS	153-170	592	151	-74%	553	356	-36%	1145	507	-56%
	170-208	8	8	0%	144	343	138%	152	351	131%
	208-235	33	3	-91%	49	502	924%	82	505	516%
	235-269	382	140	-63%	193	148	-23%	575	288	-50%
	269-300	545	513	-6%	0	266	-	545	779	43%
	300-335	129	76	-41%	310	233	-25%	439	309	-30%
	335-375	367	309	-16%	150	402	168%	517	711	38%
	375-435	148	417	182%	82	210	156%	230	627	173%
	435-505	132	158	20%	297	156	-47%	429	314	-27%
	505-585	129	119	-8%	127	151	19%	256	270	5%
	585-685	150	244	63%	15	40	167%	165	284	72%
	685-805	236	273	16%	61	83	36%	297	356	20%
805-1006	161	178	11%	4	6	50%	165	184	12%	
>1006	365	468	28%	0	0	-	365	468	28%	
Total No VIS		3377	3057	-9%	1985	2896	46%	5362	5953	11%
Total		4887	4654	-4,8%	4722	8273	75%	9609	12927	35%

*SMMLV 2017: \$737.717

Elaborado por Depto. Económico CAMACOL Valle
Fuente: Sistema de Información Georreferenciada - Coordenada Urbana

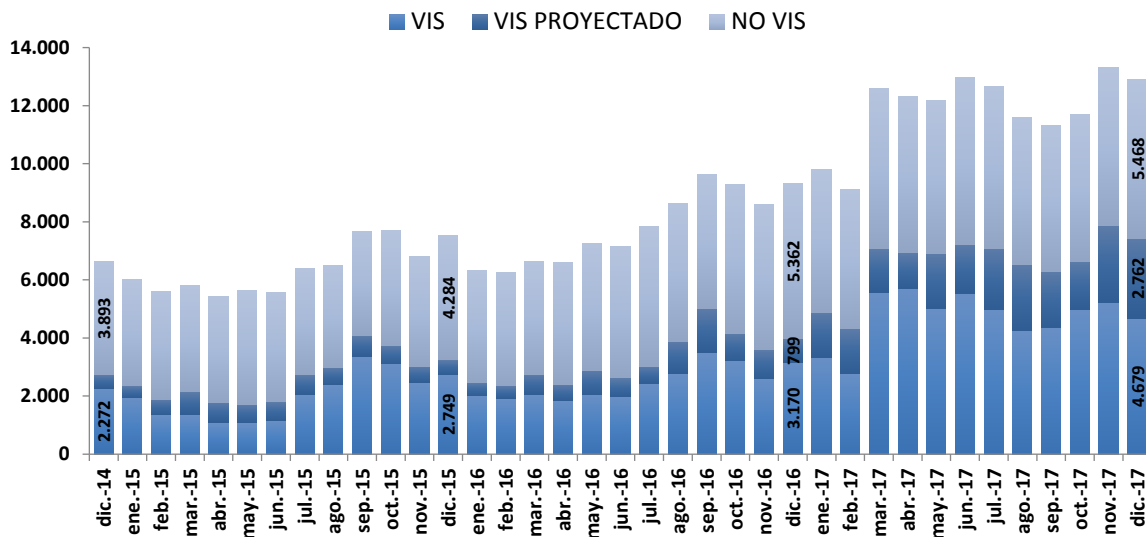
Del total de las unidades en oferta, el 64% pertenece al área de influencia (8.273 unidades). En esta zona, el segmento que más se destacó fue el de Vivienda de Interés Social (VIS) con el 65% del total de las unidades ofertadas.

En Cali la oferta disponible alcanzó las 4.654 unidades, lo que representó un decrecimiento del -4,8% respecto a diciembre de 2016 y un crecimiento del 1,3% frente a noviembre del 2017. Respecto a la oferta disponible de VIS y No VIS, el 66% de la oferta disponible en la ciudad es vivienda diferente de interés social (No VIS),

frente al 34% de VIS. Respecto a diciembre de 2016 la Vivienda de Interés Social presentó un incremento del 6%; mientras que la oferta de No VIS decreció un -9% para el mismo periodo de análisis. Respecto a la oferta disponible por estrato socioeconómico, a diciembre de 2017 el estrato 4 (36%) y 6 (29%) concentraron el 64% de la oferta disponible, seguido del estrato 5 con el 15%. Frente a diciembre de 2016 la oferta en estrato 4 y 6 presentó los mayores crecimientos con un 55% y 30% respectivamente, al pasar de 1.070 a 1.662 unidades en estrato 4 y de 1.030 a 1.335 unidades en estrato 6.

En Cali se destaca la oferta de los proyectos No VIS con 3.057 unidades de vivienda, representando el 66% del total de las unidades en este municipio. Dentro de éste segmento de vivienda aquellas en el rango entre 269 y 300 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (S.M.M.L.V.) aportan el 17% de las unidades.

Gráfica No. 1: Unidades en oferta Cali y Área de influencia VIS/ No VIS 2014 – 2017



Elaborado por Depto. Económico CAMACOL Valle
Fuente: Coordinada Urbana

Por su parte, la oferta disponible en el Área de Influencia presentó un crecimiento del 75% entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017. En total, al finalizar el año 2017 se encontraban a la venta 8.273 unidades. El 65% de la oferta disponible en el Área de Influencia es de Vivienda de Interés Social, frente al 35% de No VIS. Los dos segmentos de vivienda presentaron crecimientos respecto a las unidades ofertadas en diciembre de 2016, con una variación del 96% para viviendas VIS y un 46% del tipo No VIS.

45% de la oferta del área de influencia en Diciembre de 2017 pertenece a Jamundí.

Entre los municipios del área de influencia a resaltar, encontramos a Jamundí y Candelaria, los cuales aportan el 76% del total de unidades en oferta. Jamundí tiene un total de 3.692 viviendas disponibles a la venta, mientras que el municipio de Candelaria actualmente cuenta con 2.626 unidades habitacionales para la venta.

Ventas de Vivienda

Según el Sistema de Información Georreferenciado Coordinada Urbana, las ventas en Cali y su Área de Influencia (Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo) en el mes de diciembre del 2017 fueron de 1.008 unidades para un total de 19.629 unidades en el año de 2017.

VENTAS AÑO 2017 (UNIDADES)										
Segmento	Rango de Precios (SMMLV*)	Cali			Área de Influencia			Total		
		Ene-Dic 16	Ene-Dic 17	Var. (%)	Ene-Dic 16	Ene-Dic 17	Var. (%)	Ene-Dic 16	Ene-Dic 17	Var. (%)
VIP	50 - 70	36	-	-	1.406	685	-51,3%	1.442	685	-52,5%
VIS	70 - 100	145	756	421,4%	4.204	4.550	8,2%	4.349	5.306	22,0%
	100 - 135	546	926	69,6%	2.853	2.612	-8,4%	3.399	3.538	4,1%
VIS PROYECTADO	135 - 153	1.685	2.256	33,9%	928	2.121	128,6%	2.613	4.377	67,5%
TOTAL VIS		2.412	3.938	63,3%	9.391	9.968	6,1%	11.803	13.906	17,8%
NO VIS	153 - 170	861	421	-51,1%	618	458	-25,9%	1.479	879	-40,6%
	170 - 208	67	14	-79,1%	109	159	45,9%	176	173	-1,7%
	208 - 235	102	39	-61,8%	304	136	-55,3%	406	175	-56,9%
	235 - 269	480	301	-37,3%	206	231	12,1%	686	532	-22,4%
	269 - 300	644	474	-26,4%	294	153	-48,0%	938	627	-33,2%
	300 - 335	416	209	-49,8%	213	248	16,4%	629	457	-27,3%
	335 - 375	345	279	-19,1%	323	288	-10,8%	668	567	-15,1%
	375 - 435	345	427	23,8%	275	159	-42,2%	620	586	-5,5%
	435 - 505	302	263	-12,9%	284	181	-36,3%	586	444	-24,2%
	505 - 585	187	290	55,1%	201	73	-63,7%	388	363	-6,4%
	585 - 685	104	153	47,1%	33	49	48,5%	137	202	47,4%
685 - 805	191	170	-11,0%	53	36	-32,1%	244	206	-15,6%	
805 - 1,006	121	144	19,0%	2	11	450,0%	123	155	26,0%	
> 1,006	406	357	-12,1%	14	-	-	420	357	-15,0%	
TOTAL NO VIS		4.571	3.541	-22,5%	2.929	2.182	-25,5%	7.500	5.723	-23,7%
Total		6.983	7.479	7,1%	12.320	12.150	-1,4%	19.303	19.629	2%

*SMMLV 2017: \$737.717

Elaborado por Depto. Económico CAMACOL Valle
Fuente: Coordinada Urbana

En el año 2017, las ventas en Cali y su Área de Influencia presentaron un incremento del 2% frente a las unidades vendidas en el periodo enero – diciembre de 2016. Para el caso del Valle del Cauca, las ventas se ubicaron en 20.817 unidades, representando una variación negativa del 5,9%.

Para Cali, las ventas en el año 2017 ascendieron a 7.479 unidades, un 7,1% más que las unidades vendidas en el año 2016. Del total de las ventas de Cali, el 53% pertenecen a las viviendas del segmento VIS y el 47% restante a viviendas No VIS.

Por zonas, el sur de Cali es la que concentra el mayor número de ventas en el año 2017 con una participación del 81%, seguido del oeste con 9%, norte con 8% y oriente con 2%; frente al mismo periodo del 2016, el oriente registró el mayor incremento en ventas al pasar de 137 unidades a 178 unidades en el periodo enero – diciembre del 2017, con una variación del 30%.

Respecto a las ventas en el Área de Influencia de Cali (Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo) se reportaron un total de 12.150 unidades vendidas entre enero y diciembre del 2017, situación que representa un descenso del -1,4% frente a las ventas registradas en el mismo periodo del año 2016. Según las ventas por VIS y no VIS en el Área de Influencia para el año 2017, las ventas de Vivienda de Interés Social concentraron el 84% del total vendido. Respecto al periodo enero – diciembre del 2016 las unidades vendidas de Vivienda diferente a Interés Social disminuyeron un 35% mientras que las ventas de VIS presentaron un crecimiento del 9%. Cabe anotar

99,7% fue

*el crecimiento en
ventas para el
municipio de
Candelaria en el 2017*

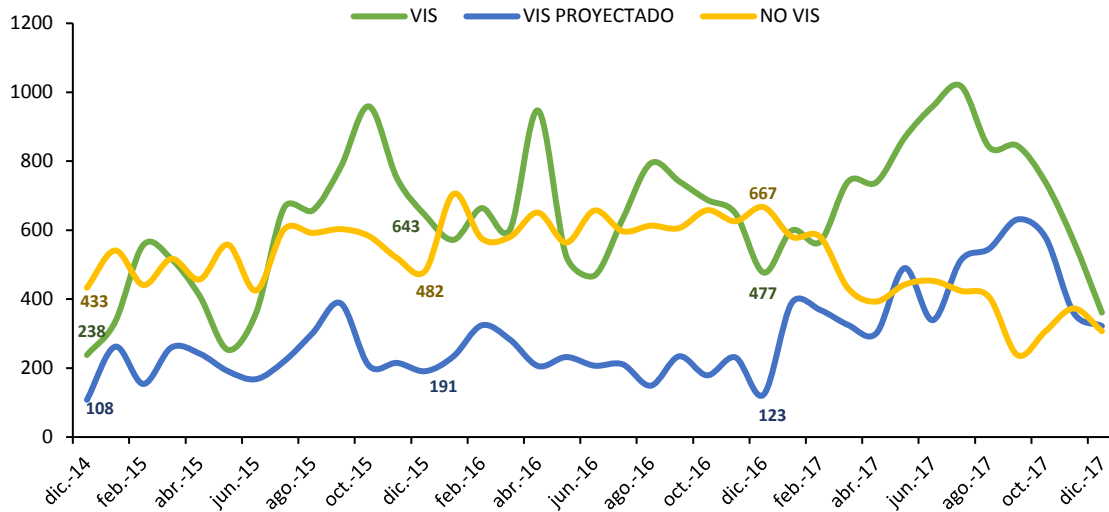
que el decrecimiento registrando en las ventas del área de influencia, estuvo explicado por la disminución del 20% en las ventas del municipio de Jamundí, el cual aporta el 46% de la actividad en estos municipios.

Entre los municipios del área de influencia a resaltar por su comportamiento de ventas, encontramos a Candelaria, el cual registró un crecimiento del 99,7% pasando de 1.480 unidades vendidas en el 2016 a 2.955 unidades en el 2017, explicado principalmente por el incremento en las ventas del segmento VIS.

20.817

*Fueron las unidades
vendidas en el **Valle
del Cauca en el 2017***

Gráfica No.2: Unidades vendidas en Cali y Área de influencia VIS/ No VIS 2014 – 2017

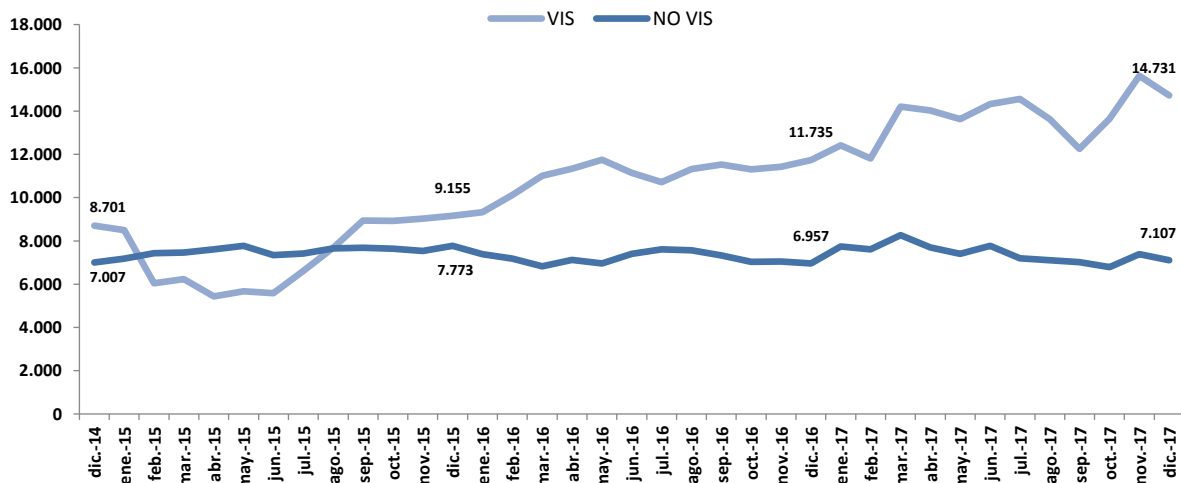


Elaborado por Depto. Económico CAMACOL Valle
Fuente: Coordinada Urbana

Lanzamientos

Entre enero y diciembre de 2017 en Cali y su Área de Influencia se lanzaron alrededor de 21.838 unidades, lo que representa un crecimiento del 17% si se compara con las unidades lanzadas en el mismo periodo del año 2016. El 33% de las unidades lanzadas corresponde a Vivienda diferente de Interés Social frente al 67% de vivienda tipo VIS. Cabe destacar que dentro del 67% correspondiente al segmento VIS el 75% corresponde a los lanzamientos registrados en los municipios del área de influencia de Cali.

Gráfico No. 3: Unidades lanzadas a la venta en Cali y su Área de Influencia según VIS y No VIS 2014 – 2017



Elaborado por Depto. Económico CAMACOL Valle

Fuente: Sistema de Información Georreferenciada - Coordinada Urbana

3.636

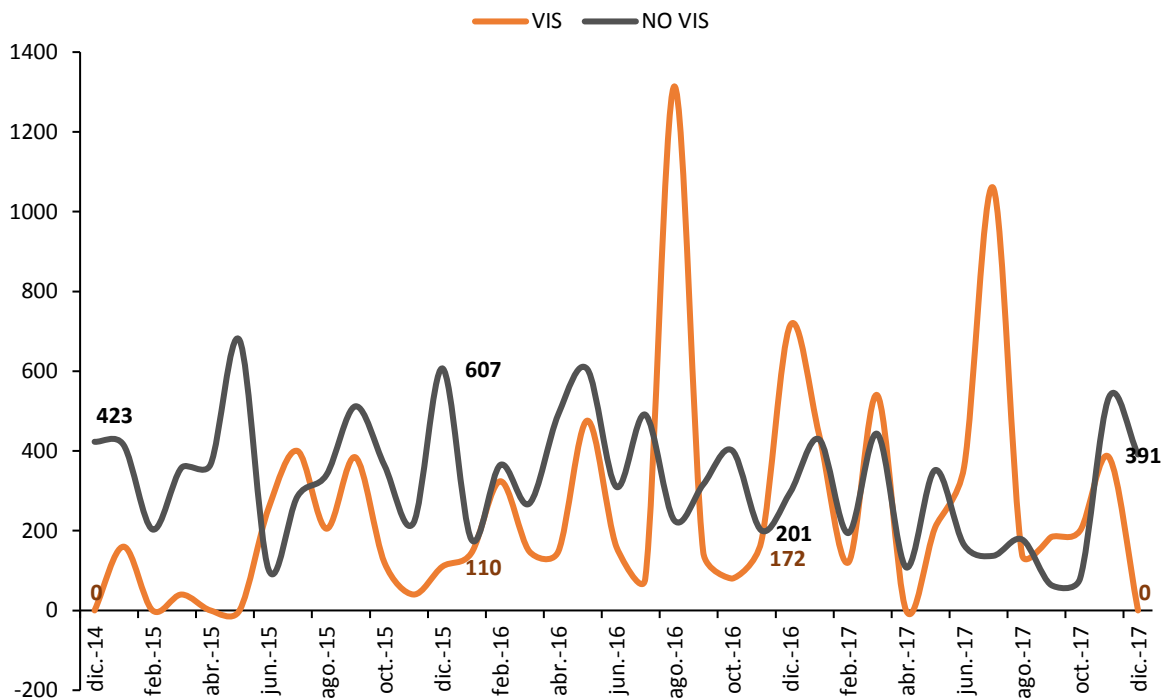
fueron

las unidades lanzadas en el segmento No VIS en la ciudad de Cali entre enero y diciembre de 2017.

En Cali, los lanzamientos de vivienda de enero a diciembre de 2017 alcanzaron las 6.711 unidades, lo que representó un decrecimiento del 17% frente a las unidades lanzadas entre enero y diciembre de 2016. Tanto la vivienda VIS como la No VIS presentaron descensos en las unidades de vivienda lanzadas respecto al mismo periodo de 2016 con una variación de -7% y -26% respectivamente.

Por otro lado, los lanzamientos en el Área de Influencia de Cali para el periodo enero – diciembre de 2017 presentaron un crecimiento del 42% con respecto al mismo periodo del año anterior. La Vivienda de Interés Social creció un 42% mientras que la Vivienda diferente de Interés Social presentó un crecimiento de 44%. La mayor concentración de unidades lanzadas en el Área de Influencia lo abarca el segmento VIS con una participación del 73%, mientras que la vivienda diferente de interés social presenta una participación del 27% del total de lanzamientos.

Gráfico 4: Unidades lanzadas en Cali según VIS y No VIS 2013 – 2016



Elaborado por Depto. Económico CAMACOL Valle
Fuente: Sistema de Información Georreferenciada - Coordinada Urbana

RESUMEN OFERTA Y VENTAS EN CALI Y ÁREA DE INFLUENCIA 2017

Oferta disponible Cali Diciembre 2017

- En Cali, a Diciembre de 2017, la oferta disponible se encontraba en **4.654 unidades**, de las cuales:
 - **36% se concentra en el estrato 4.**
 - **70% se encuentra en la Zona Sur.**
 - **92% corresponde a apartamentos.**
 - **82% se encuentra en estado Preventa.**
 - **62% corresponde al Segmento NO VIS.**

Ventas en Cali Enero-Diciembre 2017

- En Cali se vendieron entre Enero y Diciembre de 2017, **7.479 unidades**, de las cuales:
 - **40% se concentra en el estrato 4.**
 - **81% se vendió en la Zona Sur.**
 - **97% corresponde a apartamentos.**
 - **86% se encuentra en estado Preventa.**
 - **60% corresponde al Segmento VIS.**

Oferta disponible área de influencia Diciembre 2017

- A Diciembre de 2017, la oferta disponible en Área de Influencia correspondía a **8.273 unidades**, de las cuales:
 - **47% se concentra en el estrato 3.**
 - **52% corresponde a casas.**
 - **91% se encuentra en estado Preventa.**
 - **69% corresponde al Segmento VIS.**

Ventas en área de influencia Enero-Diciembre 2017

- En Área Influencia se vendieron entre Enero y Diciembre de 2017, **12.150 unidades**, de las cuales:
 - **61% se concentra en el estrato 3.**
 - **67% corresponde a casas.**
 - **83% se encuentra en estado Preventa.**
 - **84% corresponde al Segmento VIS.**