

| Estudio de Oferta de Vivienda en Cali, Área de Influencia y Análisis de la Dinámica de rentas cortas en Cali 2025





Equipo de Trabajo

PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

CAMACOL VALLE

Ximena Solanilla Vallecilla

GERENTE

CAMACOL VALLE

Alexandra Sofía Cañas Mejía

INVESTIGADORES

Jesús Hermes Chávez Ibarguen
**Economista, Esp. Inteligencia de
Negocios con énfasis en Big Data.**
**DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO
ECONÓMICO**

Valentina Marín Castaño
Economista, Esp. en finanzas
ANALISTA ECONÓMICO

RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

COORDENADA URBANA

DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS ECONOMICOS

CAMACOL VALLE

Calle 26N N° 6AN-26 CALI

Tel: (57-2) 4850002

Cali, Colombia

www.camacolvalle.org.co

e-mail: economico@camacolvalle.org.co

www.coordenadaurbana.com

Contenido



Pág.

Entorno macroeconómico de la actividad edificadora.	6
Indicadores líderes del mercado de vivienda a nivel nacional.	30
Contexto Regional: Cali y Área de Influencia	37
Evolución del mercado de rentas Cortas a nivel nacional.	68
Mercado de Rentas cortas en el Valle del Cauca.	82
Evolución de los registros nacionales de turismo en Cali, Calima, Palmira, Jamundí y Restrepo	86
Reflexiones Finales	96

Agradecimientos



Presentación

El “*Estudio de Oferta de Vivienda Nueva en Cali, su Área de Influencia y el Análisis de la Dinámica de las Rentas Cortas*” ofrece una visión integral del mercado de vivienda en la ciudad y su entorno regional. El análisis aborda tanto el contexto macroeconómico del sector constructor como la evolución de los principales indicadores del mercado de vivienda nueva en Colombia, el Valle del Cauca y Cali.

Adicionalmente, el estudio presenta una radiografía detallada del mercado de rentas cortas en Cali, Jamundí, Palmira, Guadalajara de Buga, Restrepo y Calima, partiendo de un enfoque comparativo que permite profundizar en la microsegmentación de la capital. A partir del análisis de **6.776 listados activos en este corredor**, se evidencia la hegemonía de Cali, que concentra el **87%** de la oferta, y **se identifican 40 submercados estratégicos mediante el Market Score de AirDNA**, diferenciando zonas de alto volumen de aquellos nichos con mayor potencial de oportunidad.

Asimismo, el estudio contrasta esta dinámica con la evolución de los Registros Nacionales de Turismo (RNT), lo que permite evidenciar un reto persistente en materia de formalización del segmento. Finalmente, se identifican nuevos proyectos inmobiliarios que ya incorporan las rentas cortas como un modelo de negocio estructurado y una alternativa de inversión relevante para la región.

La Cámara Regional de la Construcción, **CAMACOL VALLE**, agradece especialmente el invaluable respaldo de las empresas constructoras, promotoras, industriales y financieras que hicieron posible la elaboración de este informe, mediante el suministro oportuno de información. De igual forma, reconoce a los afiliados que, con su participación activa, contribuyeron al desarrollo exitoso de esta investigación en beneficio de la región.

CAMACOL VALLE espera que este estudio se constituya en un insumo clave para la toma de decisiones de las empresas que integran la cadena de valor del sector edificador regional.





TRANSFORMANDO LA FORMA DE CONSTRUIR



Kingspan®

CUBIERTAS-FACHADAS TÉRMICAS
Y PERFILES ARQUITECTÓNICOS



Total Envelope Solutions

01. Entorno macroeconómico de la actividad edificadora



Dinámica del Crecimiento Económico Global

De la Ruptura de 2020 a la Estabilización de 2026

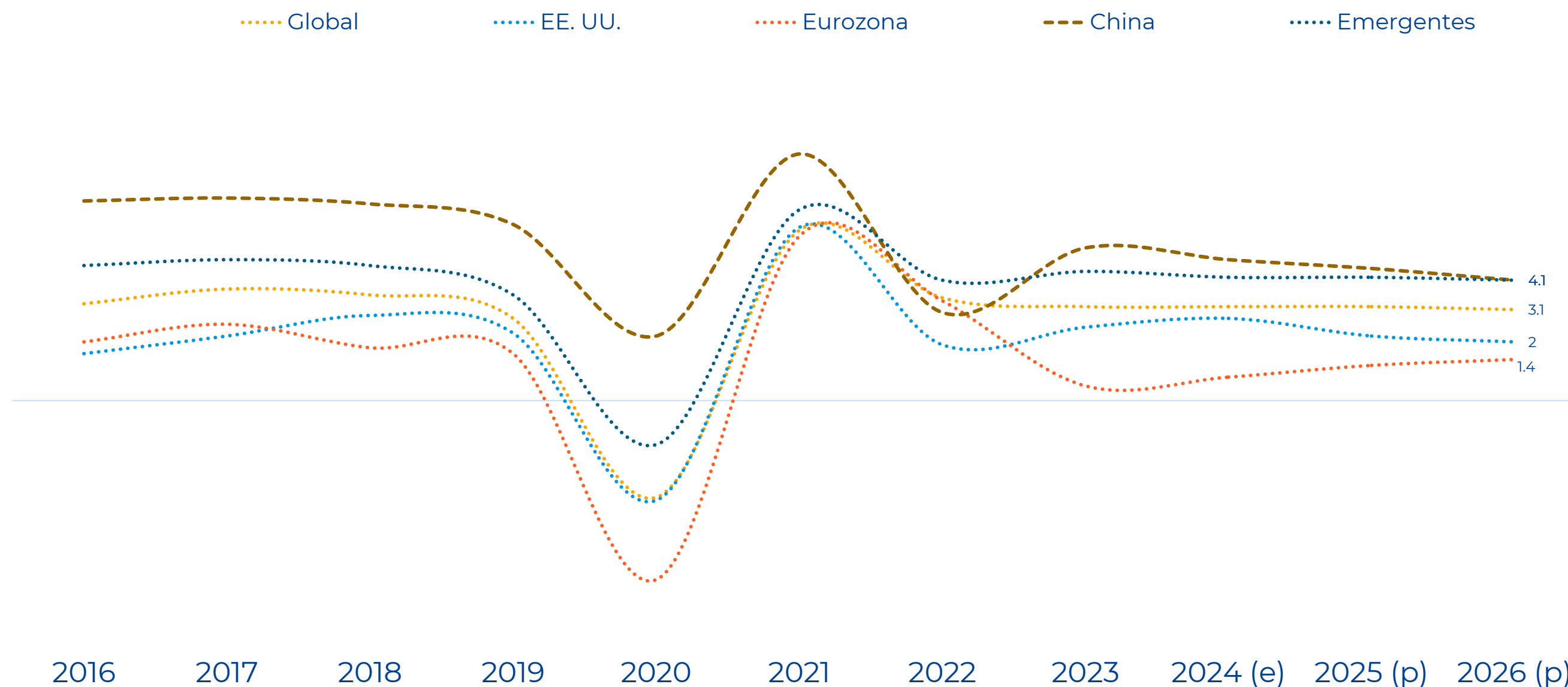
Al analizar el desempeño del PIB real entre 2016 y lo que se espera para el 2026, la economía pareciera haber abandonado su inercia de crecimiento predecible para entrar en un ciclo marcado por choques sistémicos que alteraron las bases de la producción mundial. El quiebre definitivo ocurrió en 2020, cuando la economía mundial se desplomó en un -3,3%.

Más allá de la cifra, este evento representó una ruptura estructural: las dinámicas de crecimiento que se daban por sentadas se fragmentaron, propiciando una presión inédita en los costos logísticos y de insumos.

3,2%

Es la tasa de crecimiento proyectada para la economía global en 2026.

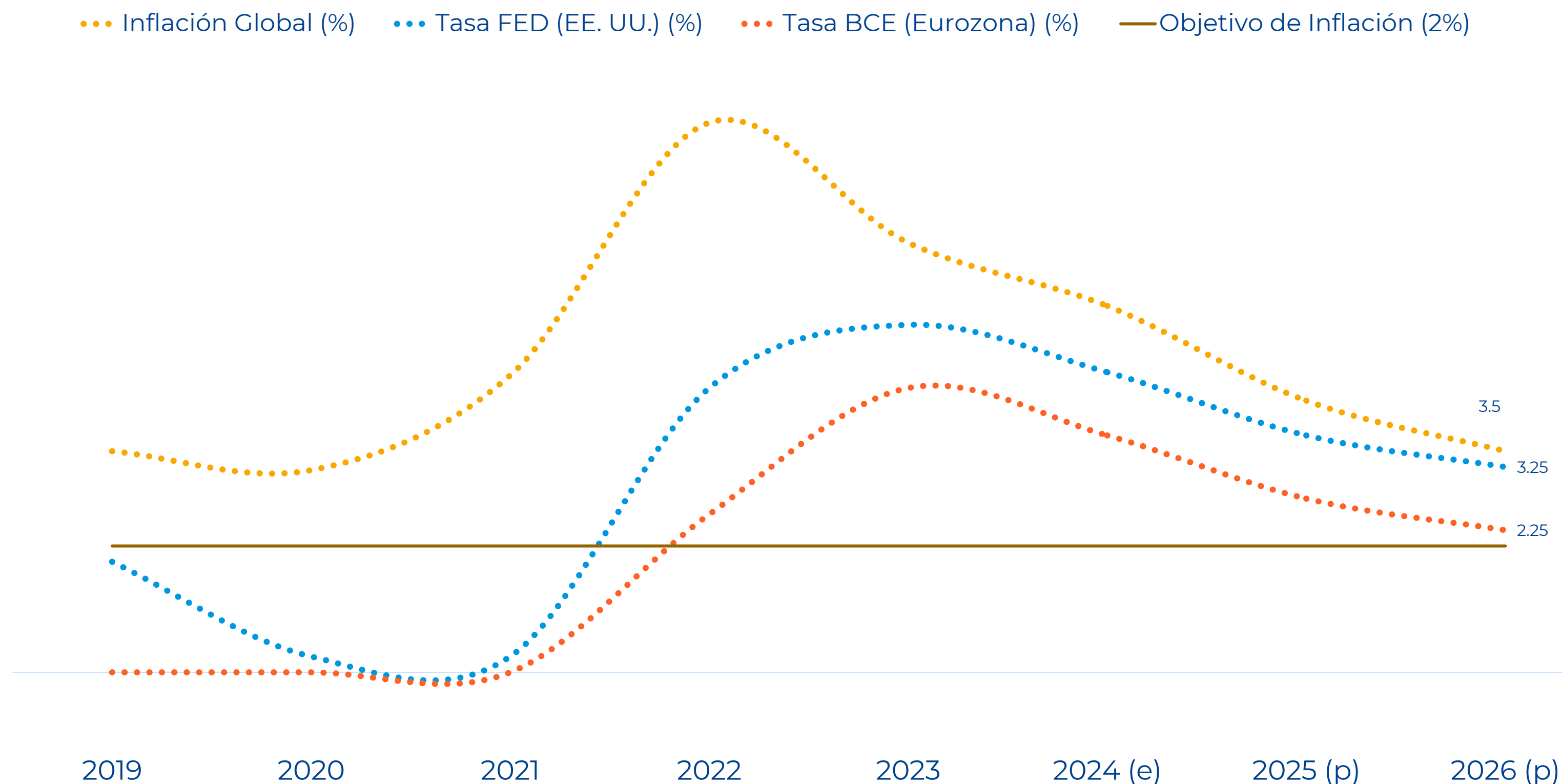
Evolución y Proyecciones económicas Globales (2016-2026)



Hacia 2026, los datos proyectan una fase de normalización del crecimiento, donde la economía mundial se estabiliza en torno al 3.2%. Este escenario sugiere un "aterrizaje suave" tras el desajuste de precios y suministros de los años previos. El aspecto crítico radica en la asimetría del dinamismo: mientras que las economías emergentes logran sostener un ritmo de expansión cercano al 4.1%, las economías avanzadas (como EE. UU. y la Eurozona) enfrentan una desaceleración estructural hacia el 2.0% y 1.4% respectivamente. Esta diferencia en la velocidad de crecimiento condicionará la dirección de los flujos de inversión de capital y la solidez de la demanda externa en el mediano plazo.

El Ciclo de la Inflación Global y la Respuesta de la Banca Central (2019-2026)

Ciclo monetario Global: Inflación vs Tasas de Referencia (2019-2026)



3.5% Es el nuevo piso inflacionario

Para 2026, el escenario base es de una convergencia gradual hacia el objetivo técnico. Se proyecta que la inflación global se estabilice en el 3.5%, acercándose, pero sin alcanzar plenamente la meta del 2.0% en el corto plazo. El aspecto determinante para la planeación estratégica y la inversión es el "margen de restricción": aunque las tasas de interés de referencia (FED y BCE) iniciarán una senda de descenso, estas se ubicarán en una meseta superior a la de la década pasada.

Este nuevo equilibrio implica que el costo del capital será estructuralmente más alto, eliminando el exceso de liquidez que caracterizó al periodo 2016-2021 y exigiendo una mayor eficiencia en la rentabilidad de los proyectos de largo plazo.

La escalada de la inflación global, que alcanzó un techo crítico del 8.7% en 2022, representó el desafío más severo para la estabilidad macroeconómica en cuatro décadas. Este choque, impulsado inicialmente por la ruptura de las cadenas de suministro y exacerbado por el aumento en los costos energéticos, forzó una respuesta monetaria de choque. Lo que observamos en la serie histórica es un quiebre del paradigma de tasas cero: la necesidad de anclar las expectativas de precios obligó a la banca central a priorizar el control de la inflación, incluso a riesgo de enfriar el crecimiento económico

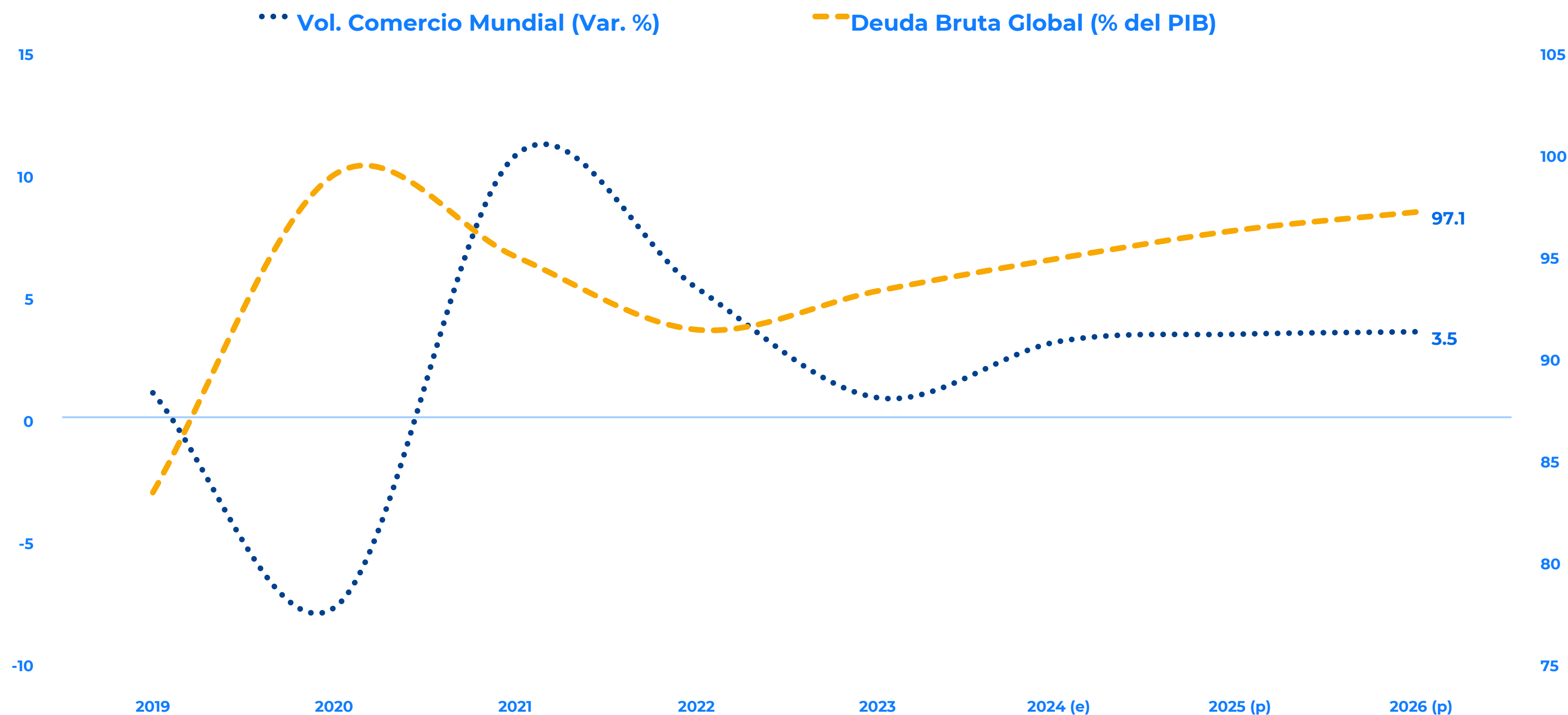
Comercio Mundial y Niveles de Deuda Bruta

A partir de 2023, la tendencia se ha revertido hacia una nueva senda ascendente que proyecta niveles de deuda del 97.1% para 2026. Este incremento es particularmente preocupante para la inversión en infraestructura, ya que responde a tasas de interés más altas y a un crecimiento global más moderado. El resultado es un "efecto tijera": los gobiernos deben pagar más por su deuda vieja mientras generan menos recursos nuevos, reduciendo el espacio fiscal para la inversión pública.

97.1%

La deuda global retoma su tendencia al alza tras el alivio de 2022, confirmando que la 'digestión' de la deuda de la pandemia tomará más de una década y limitará el gasto público en infraestructura

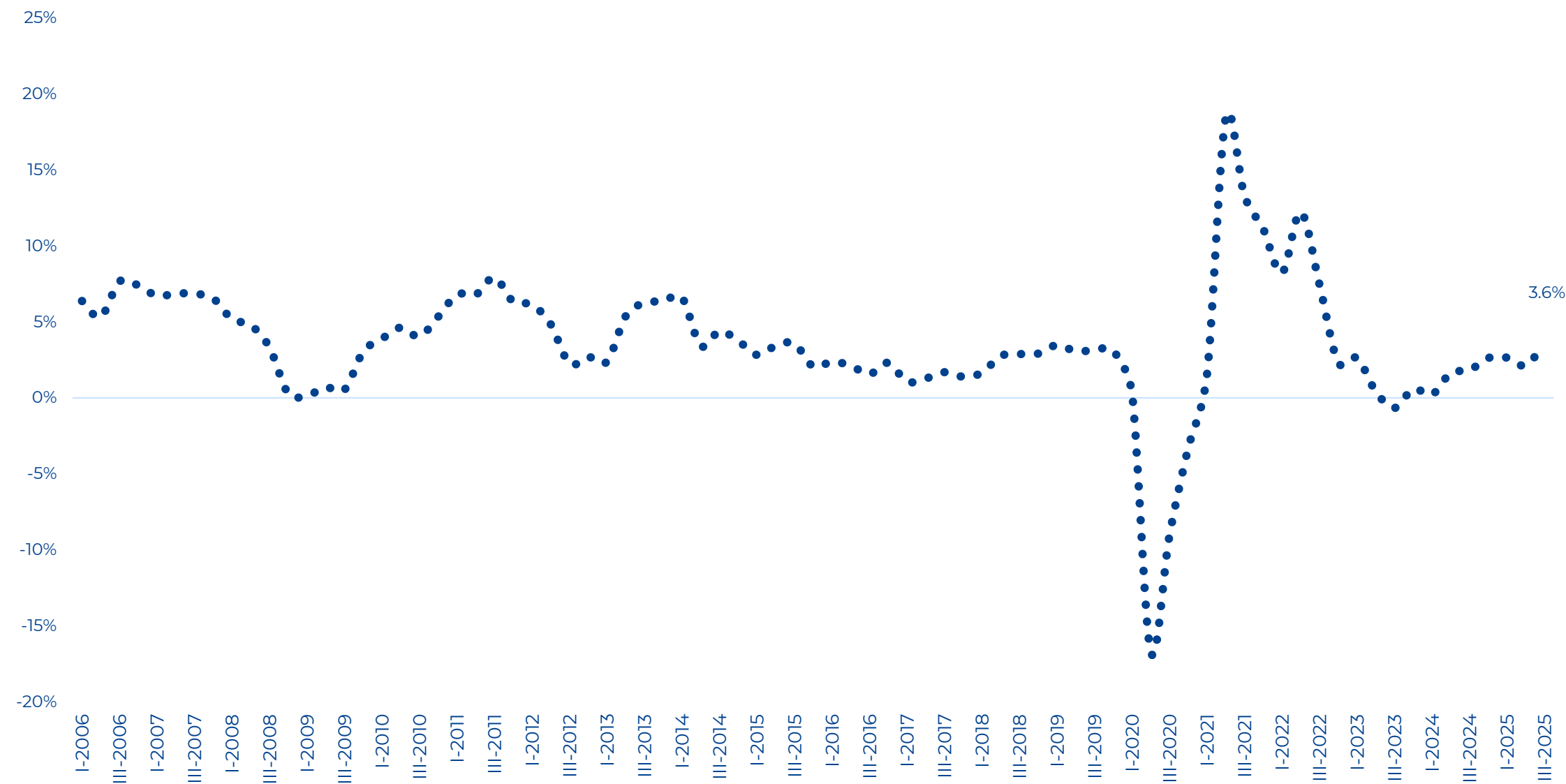
Evolución del comercio mundial y deuda Bruta global (2019-2026)



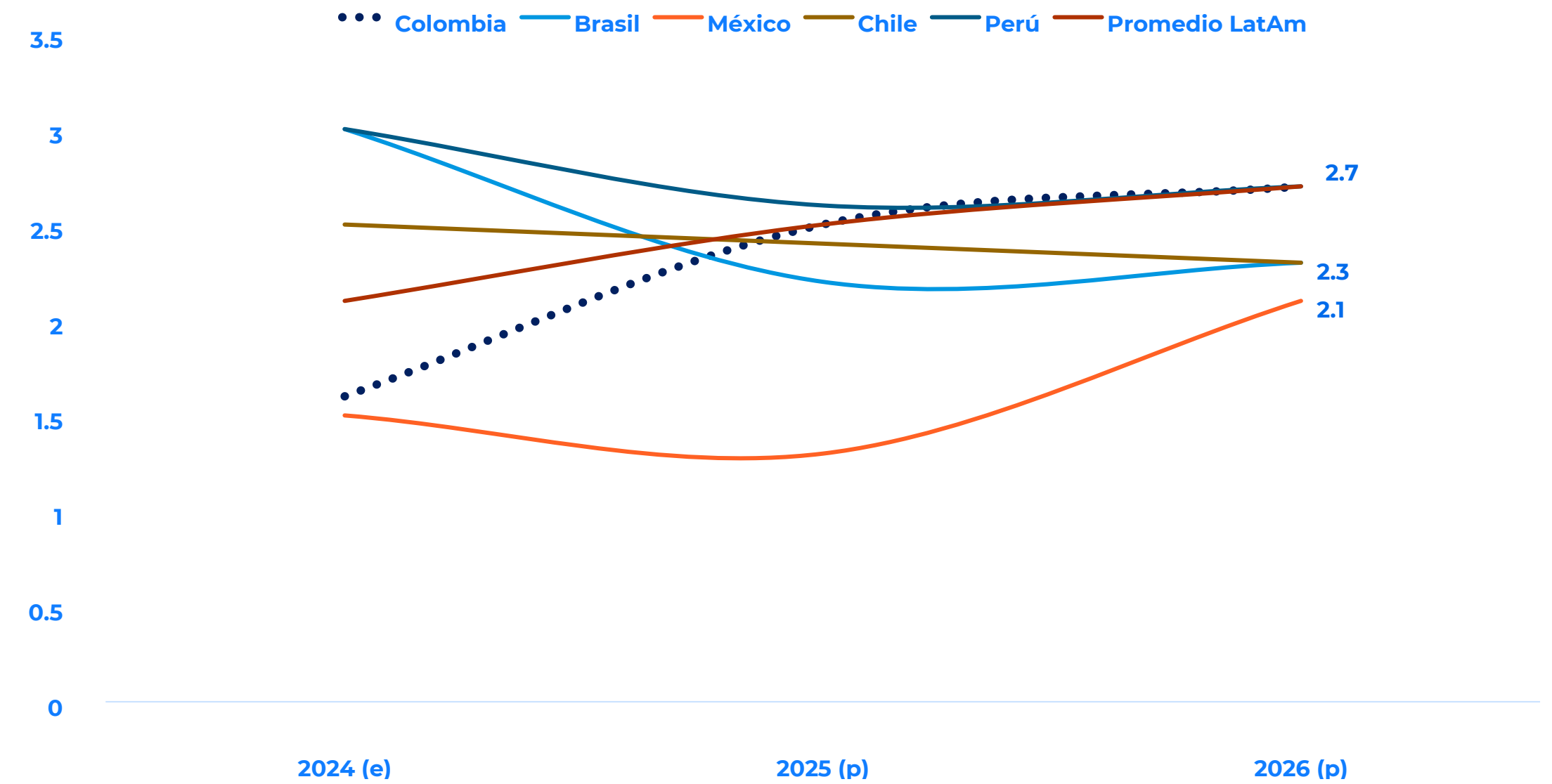
La dinámica de la deuda bruta global muestra dos momentos críticos. Tras el pico histórico de 2020 (98.9%), el mundo experimentó un alivio transitorio entre 2021 y 2022, impulsado por el rebote del PIB y una inflación que redujo el valor real de los compromisos. Sin embargo, este efecto ha llegado a su fin.

Evolución del crecimiento económico de Colombia y su desempeño frente a América Latina

Dinámica del crecimiento económico trimestral
(Colombia 2006–2025)



Proyecciones de crecimiento: Colombia Vs. América Latina (2024-2026)



Al tercer trimestre de 2025, la economía colombiana registró un crecimiento anual de 3,6%, el más alto desde finales de 2022, impulsado principalmente por el dinamismo del consumo de los hogares, el mercado laboral y las remesas. No obstante, el desempeño ha sido heterogéneo: mientras los servicios lideran la expansión, sectores como la minería y la construcción continúan rezagados. Hacia el 2026, el entorno macroeconómico enfrenta riesgos asociados a un déficit fiscal elevado, presiones inflacionarias persistentes y un mayor desequilibrio externo, factores que podrían moderar el ritmo de crecimiento.

Al cierre del trienio proyectado, Colombia se perfila como uno de los países con mejor desempeño económico en la región, con un crecimiento estimado de 2,7% en 2026, por encima de economías como Brasil, México y Chile. Este comportamiento refleja una dinámica de recuperación más sólida frente a sus pares, en un contexto regional de desaceleración. Para el sector de la construcción, este escenario sugiere un entorno relativamente favorable, respaldado por una mayor demanda interna y mejores condiciones para la inversión.

Radiografía del PIB de Colombia

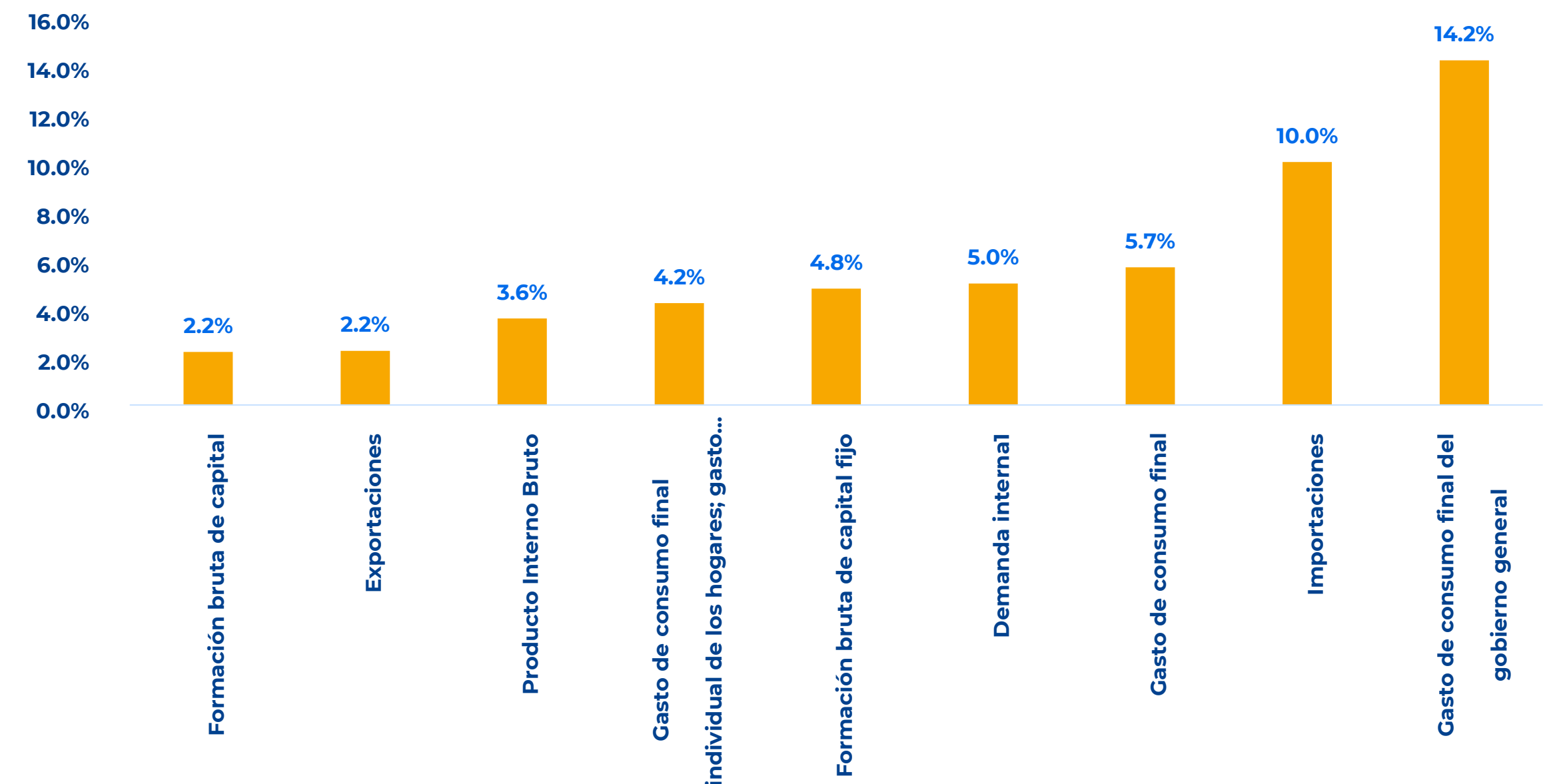
Crecimiento Agregado y Dinámica Sectorial

Contribución Sectorial al Valor Agregado Nacional (Corte III-2025)



Componentes del gasto y dinámica de la demanda interna

(Corte III-2025)



Al tercer trimestre de 2025, la economía colombiana exhibe una dinámica de crecimiento desigual. Mientras el PIB total crece un sólido 4%, impulsado por el dinamismo de los servicios sociales y de salud (8%), el comercio (6%) y las actividades financieras (4%), los sectores intensivos en inversión física muestran señales de alerta.

La Construcción registra una caída del -2% y la Explotación de minas un -6%, evidenciando un contraste fundamental: la economía está creciendo por el consumo y los servicios, pero el 'motor' de la inversión (construcción) sigue en terreno negativo, lo que plantea un reto de sostenibilidad para el crecimiento de 2026.

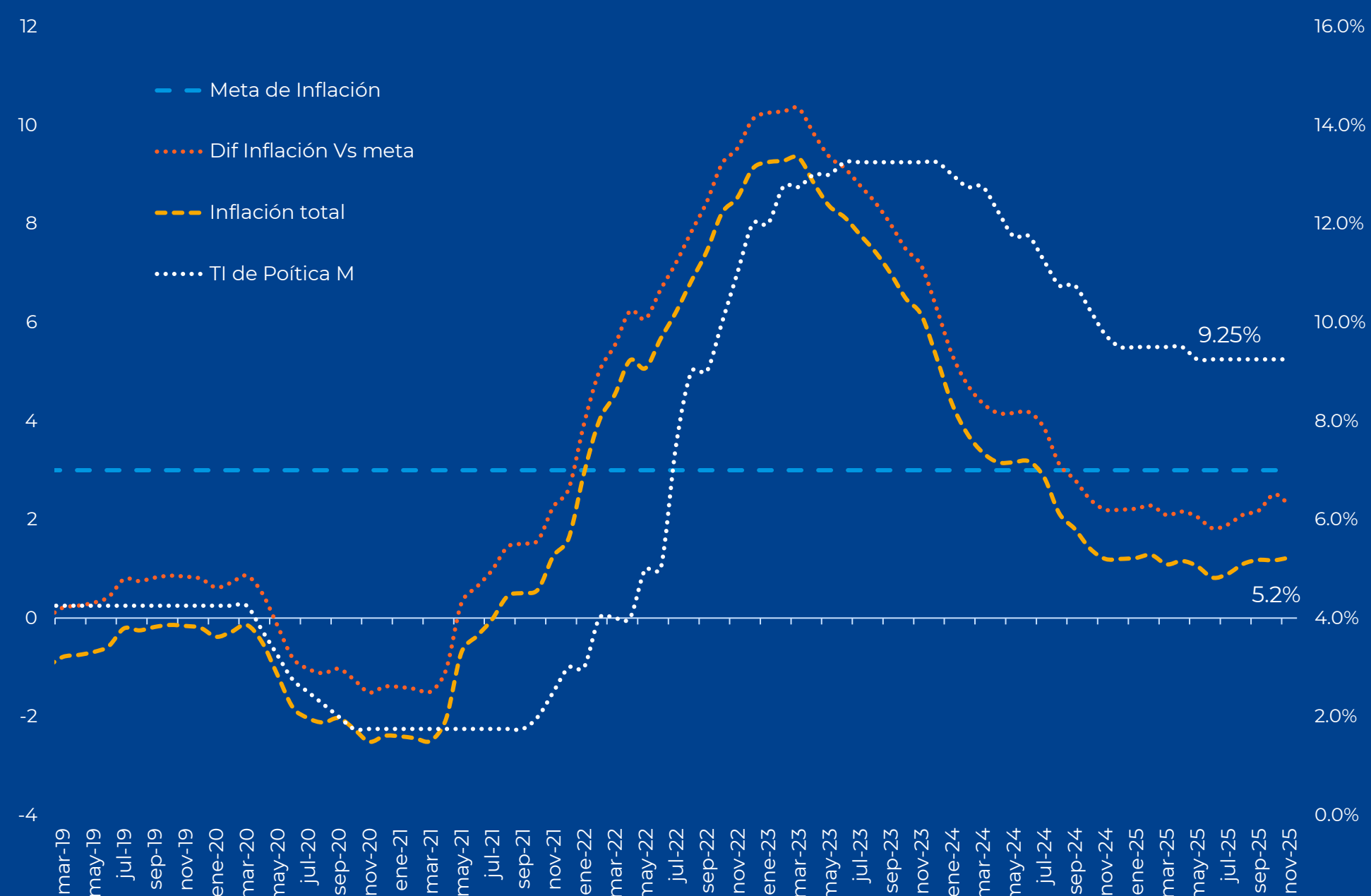
El análisis por el lado del gasto confirma que el crecimiento económico está siendo sustentado por el Gasto de Consumo Final, que crece un 5.7%, liderado especialmente por el consumo del gobierno general (14.2%).

Es positivo observar que la Formación Bruta de Capital Fijo crece al 4.8%, lo que sugiere un retorno gradual de la inversión. No obstante, con una Demanda Interna creciendo al 5.0% y una fuerte expansión de las Importaciones (10.0%), el reto para el sector productivo nacional es capturar ese mayor gasto de los hogares y del Estado para evitar una fuga de valor hacia el exterior.

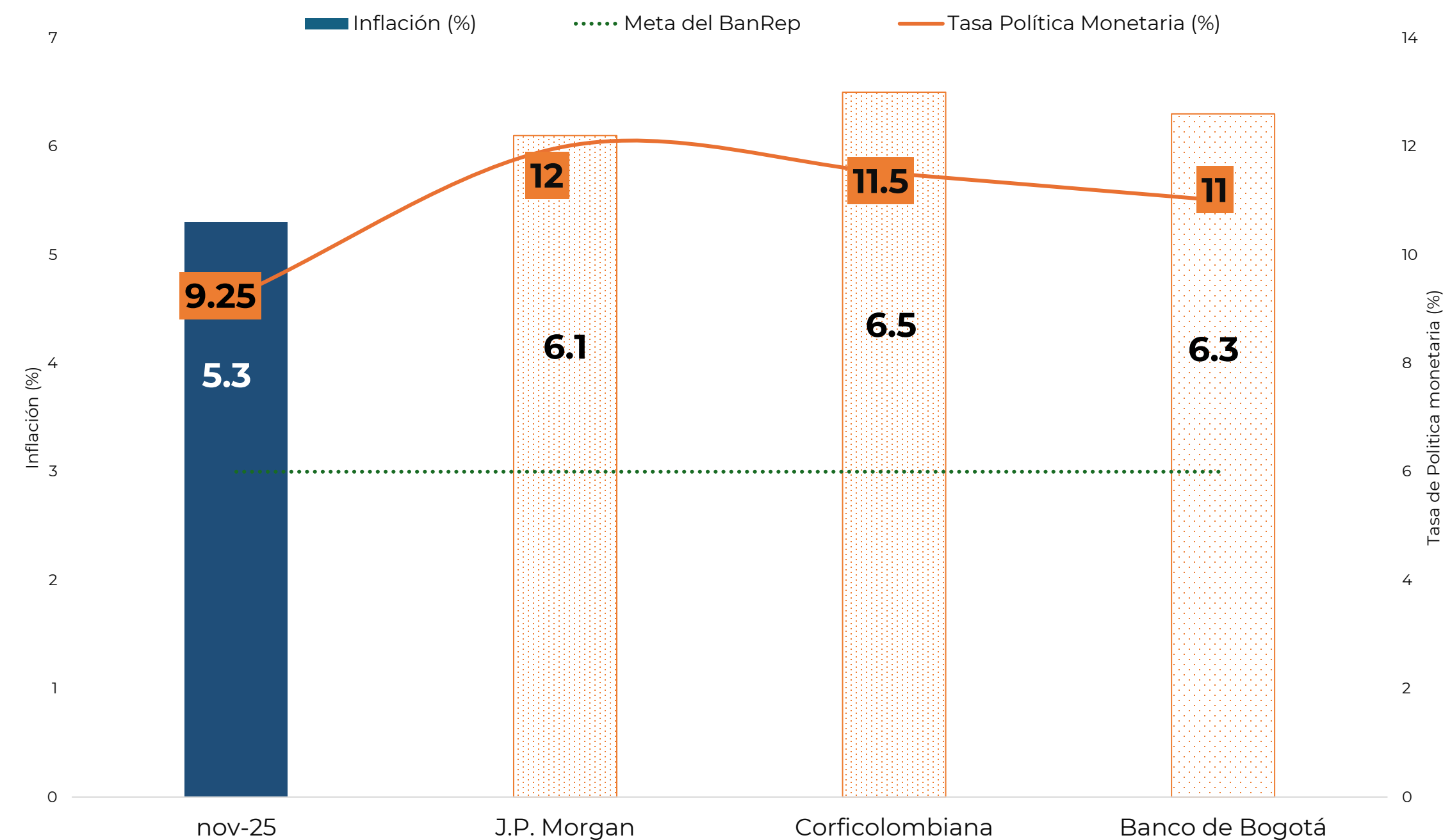
Evolución de la inflación y la tasa de política monetaria

Variación Anual y perspectivas para el 2026 en Colombia

Inflación vs. Tasa de política Monetaria



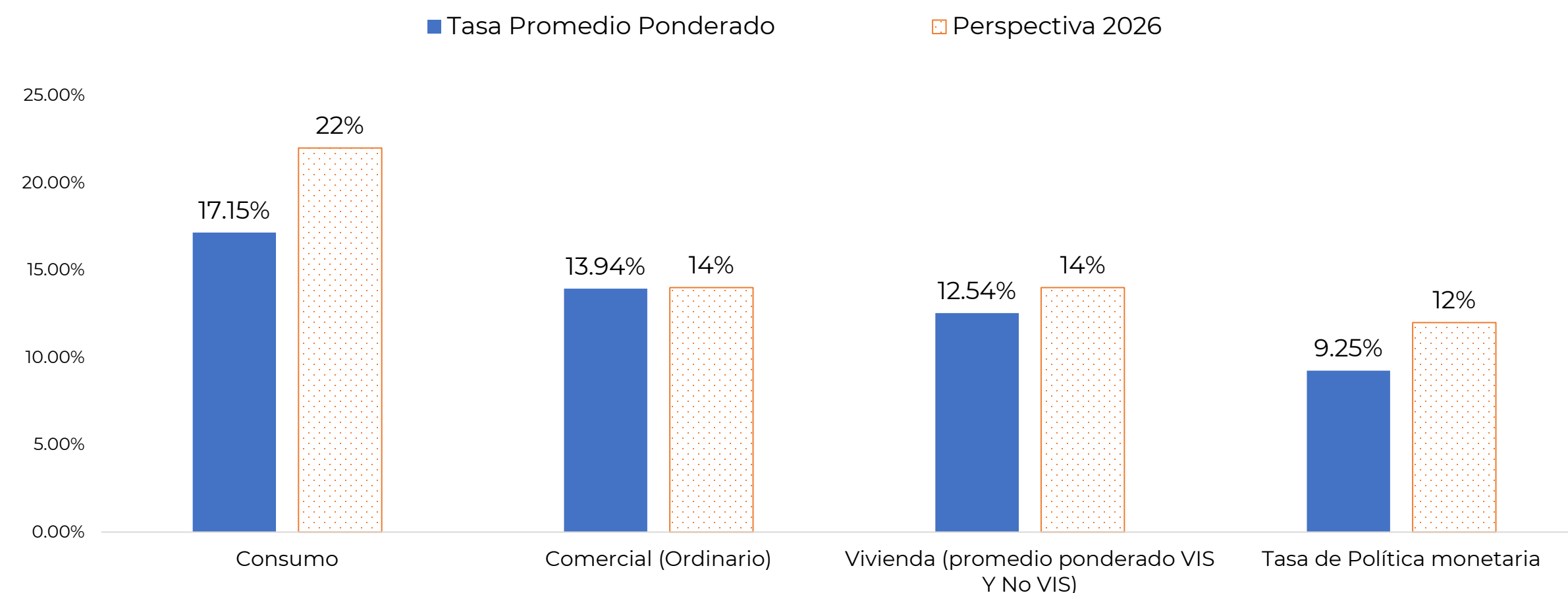
Impacto del Alza Salarial Proyecciones de inflación y tasas (2026)



Tras la fase de desinflación observada en 2024 y 2025, la economía colombiana enfrenta un punto de quiebre asociado a un choque de costos de carácter estructural. Aunque la inflación había descendido hasta el 5,30% a noviembre de 2025, permitiendo una postura monetaria estable. El incremento del salario mínimo del 23,7% generará presiones sobre la inflación elevándola 2026 hacia un rango de 6,1%–6,5%, de acuerdo con estimaciones de Corficolombiana, J.P. Morgan y el Banco de Bogotá, desligándola de las expectativas previamente alineadas con la meta del Banco de la República. En respuesta, esta se vería obligada a interrumpir el ciclo de relajación y aumentar la tasa de política Monetaria hacia niveles entre el 11 y el 12% o mas.

Comparativo de tasas por modalidad de crédito y perspectivas 2026

Tasas de colocación y perspectivas para el 2026



El impacto más crítico se concentra en el crédito hipotecario, cuyas tasas podrían ubicarse en torno al 14% en 2026, de acuerdo con proyecciones de la Superintendencia Financiera, encareciendo el cierre financiero de los proyectos y de los hogares.

Durante 2025, el sistema financiero colombiano transitó un escenario de alivio gradual, respaldado por la reducción sostenida de la inflación y la expectativa de una normalización progresiva de las tasas de interés. No obstante, hacia 2026 este panorama podría revertirse como consecuencia del histórico incremento del salario mínimo, que introduce presiones inflacionarias adicionales y reconfigura la postura de la política monetaria.

En este contexto, el crédito de consumo, que mostró una leve corrección en 2025, enfrentaría un repunte significativo de tasas hacia niveles cercanos al 22%, de acuerdo con proyecciones del Banco de Bogotá, orientadas a contener un desbordamiento del gasto y de la inflación de servicios. En el segmento de crédito comercial, el proceso de reducción de tasas pierde dinamismo y se mantendría alrededor del 14%, según estimaciones de Corficolombiana, incrementando las presiones sobre los márgenes empresariales en un entorno de mayores costos laborales y financiamiento aún exigente.



El crédito a hogares y empresas podría encarecerse entre 150 y 500 puntos básicos en 2026, con tasas de consumo cercanas al 22%, crédito comercial alrededor del 14% y crédito hipotecario en torno al 14%.

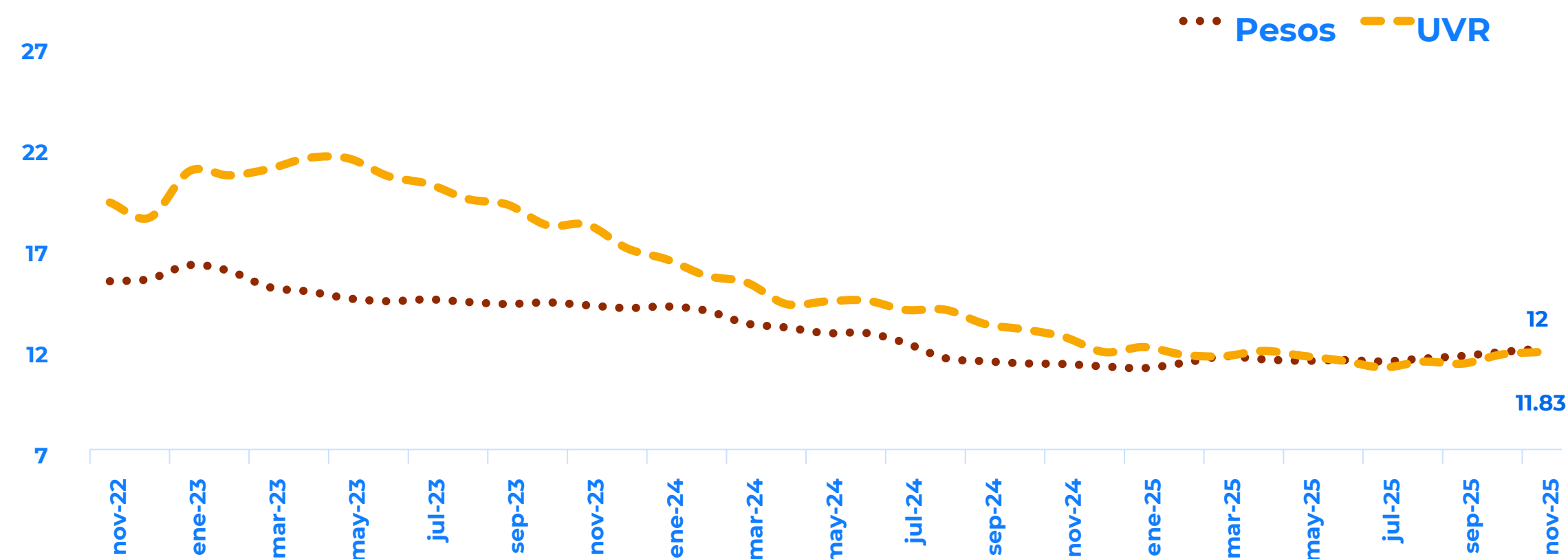
Evolución de tasas de adquisición de vivienda

Segmentación VIS y No VIS (Pesos vs. UVR)

Tasa de Adquisición de Vivienda VIS

(Pesos VS UVR)

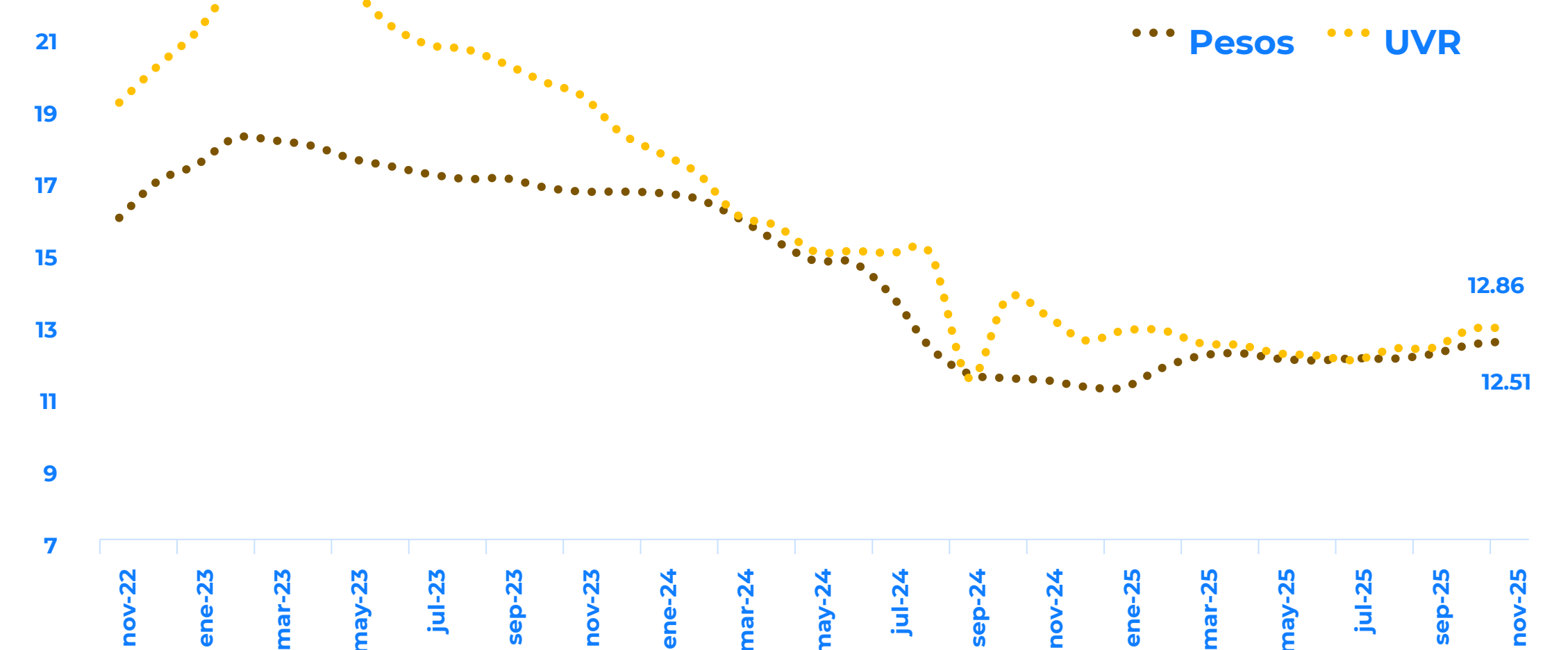
Octubre 2022-Noviembre 2025 (Promedio Ponderado)



Tasa de Adquisición de Vivienda NO VIS

(Pesos VS UVR)

Octubre 2022-Noviembre 2025 (Promedio Ponderado)



Las tasas hipotecarias muestran una clara tendencia a la baja en ambas modalidades. En pesos, el promedio descendió de 15,22% en 2022 a 12,00% en noviembre de 2025, acumulando una reducción de 322 pbs. En UVR, el ajuste ha sido más pronunciado: tras alcanzar 21,44% en 2023, la tasa cayó a 11,83%, con una corrección de 961 pbs. Este comportamiento consolida un entorno financiero más favorable y reposiciona el crédito en UVR como una alternativa altamente competitiva.

El segmento No VIS evidencia un ciclo completo de ajuste en las tasas de interés. La tasa en pesos pasó de un máximo de 18,15% en febrero de 2023 a 12,51% en noviembre de 2025, acumulando una reducción de 319 pbs. En paralelo, la tasa en UVR registró una corrección más profunda, al descender de 22,41% a 12,86% (-955 pbs), convergiendo hacia niveles similares a los del crédito en pesos y ampliando las alternativas de financiamiento para los hogares de ingresos medios y altos.

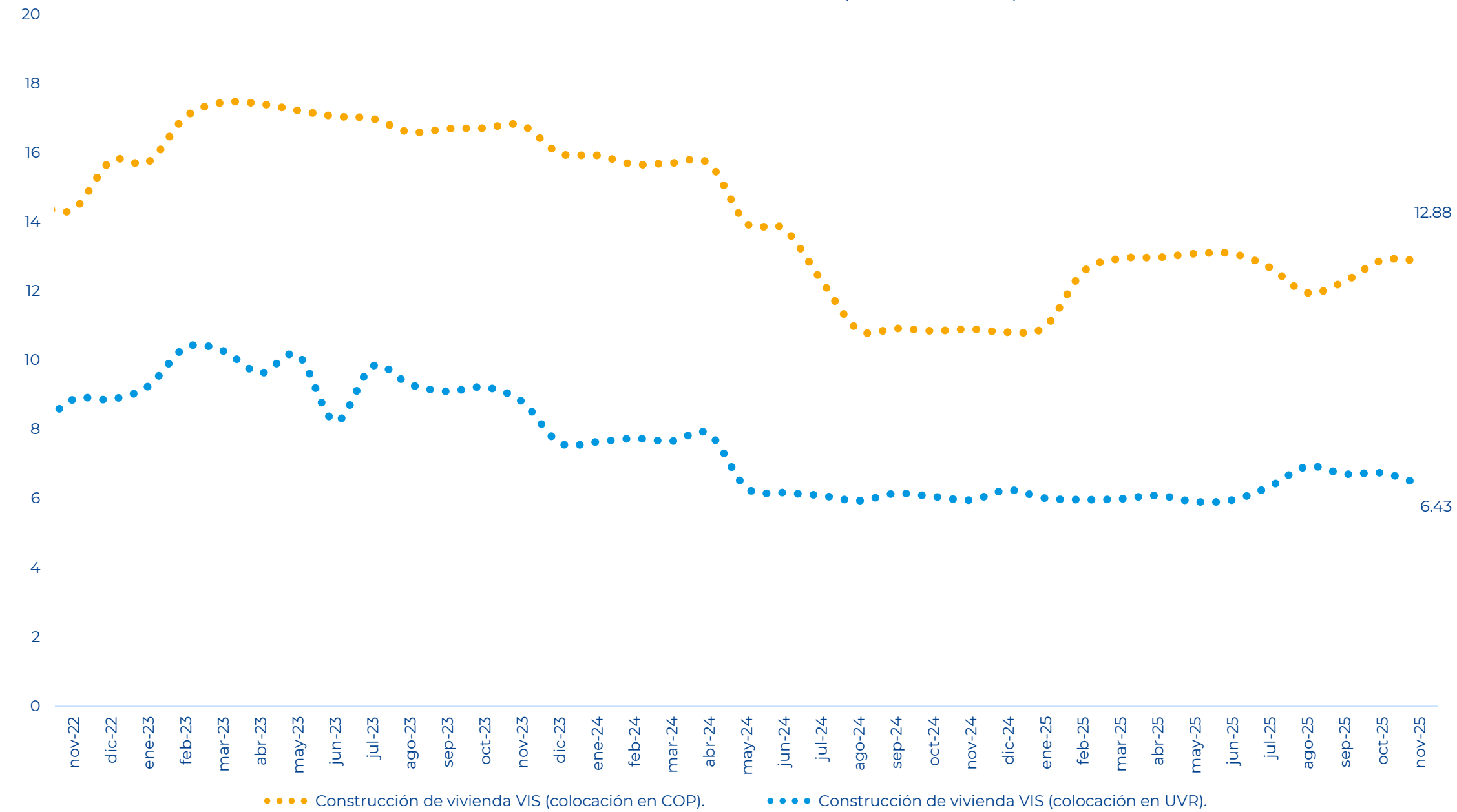
Nota Técnica: Las cifras corresponden al promedio ponderado de la tasa de interés efectiva anual para créditos con plazos entre 15 y 20 años.

Evolución de Tasas de crédito constructor

Segmentación VIS y No VIS (Pesos vs. UVR)

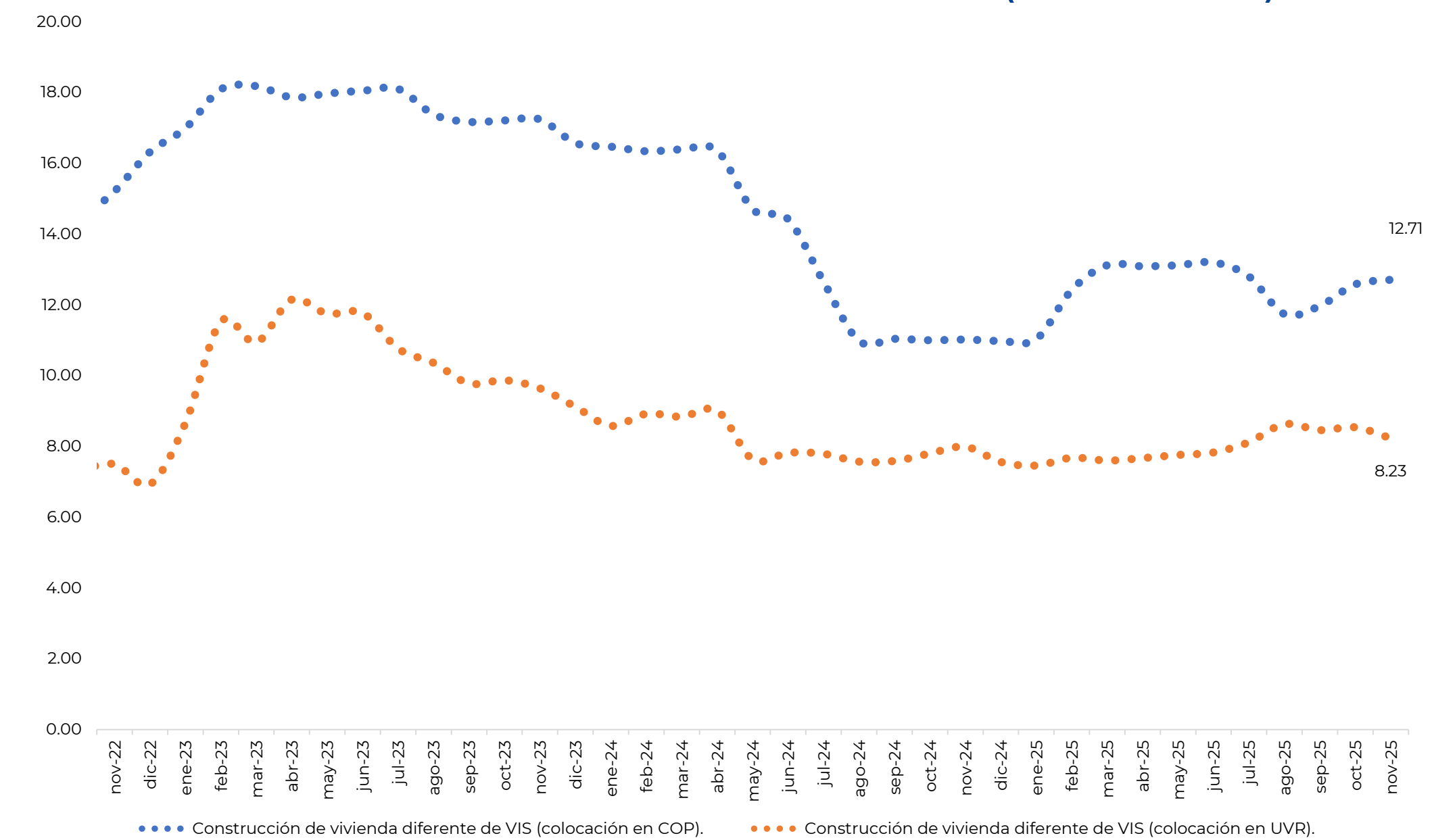
Tasa de Construcción de Vivienda NO VIS (Pesos VS UVR)

Noviembre 2022 - Noviembre 2025 (Promedio Mensual)



Tasa de Construcción de Vivienda NO VIS (Pesos VS UVR)

Noviembre 2022 - Noviembre 2025 (Promedio mensual)



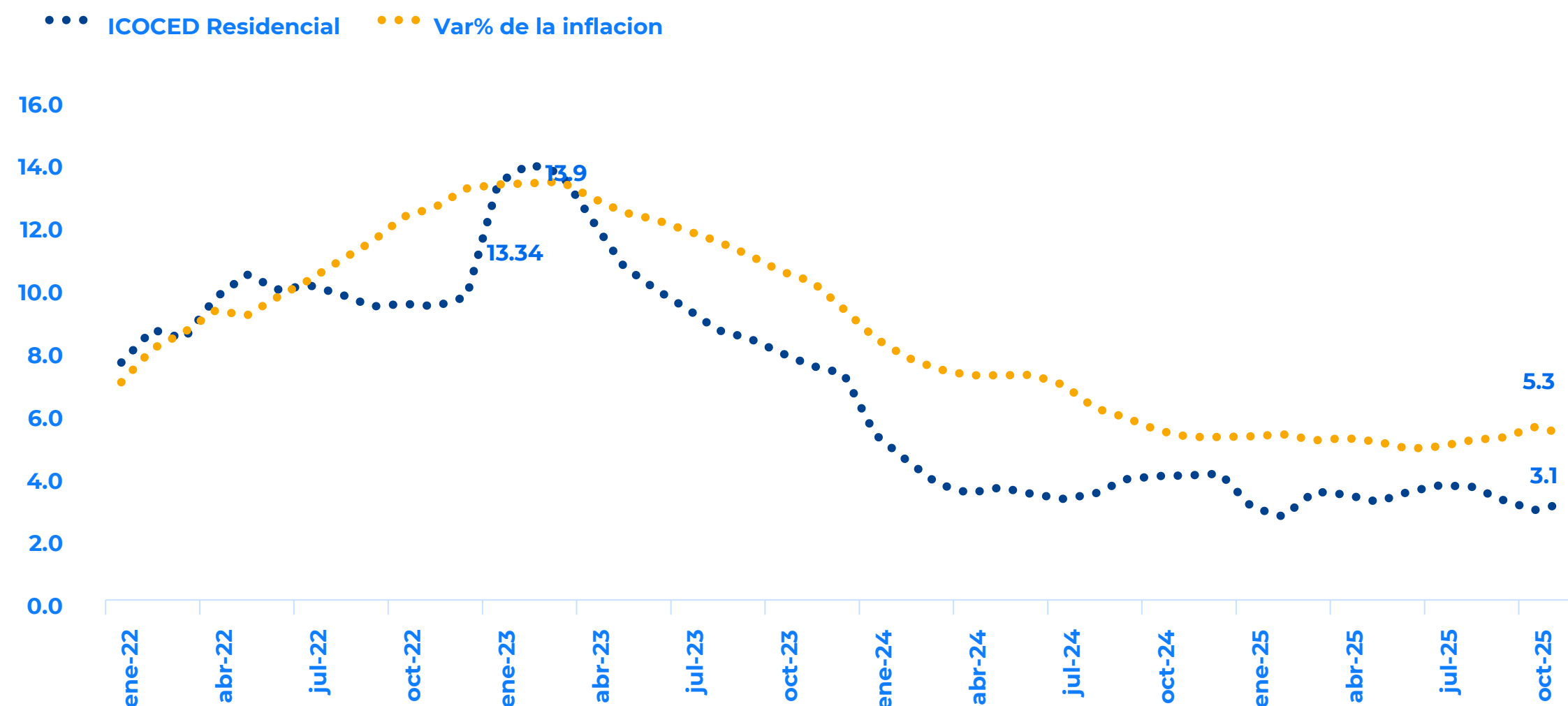
El financiamiento para proyectos VIS muestra una mejora sustancial en sus condiciones. La tasa en pesos se redujo de 18,18% en marzo de 2023 a 12,71% en noviembre de 2025 (-547 pb), mientras que la modalidad en UVR se mantiene en 8,23%. Esta corrección en el costo del capital favorece la viabilidad de nuevos proyectos y mitiga las presiones de costos del sector.

El costo del financiamiento para proyectos No VIS muestra una clara moderación. La tasa en pesos descendió desde un máximo de 18,18% en marzo de 2023 hasta 12,71% en noviembre de 2025, reflejando un alivio de 547 pbs. En paralelo, la financiación en UVR se mantiene como una alternativa estable en niveles de un dígito (8,23%).

Evolución de los Costos de la construcción

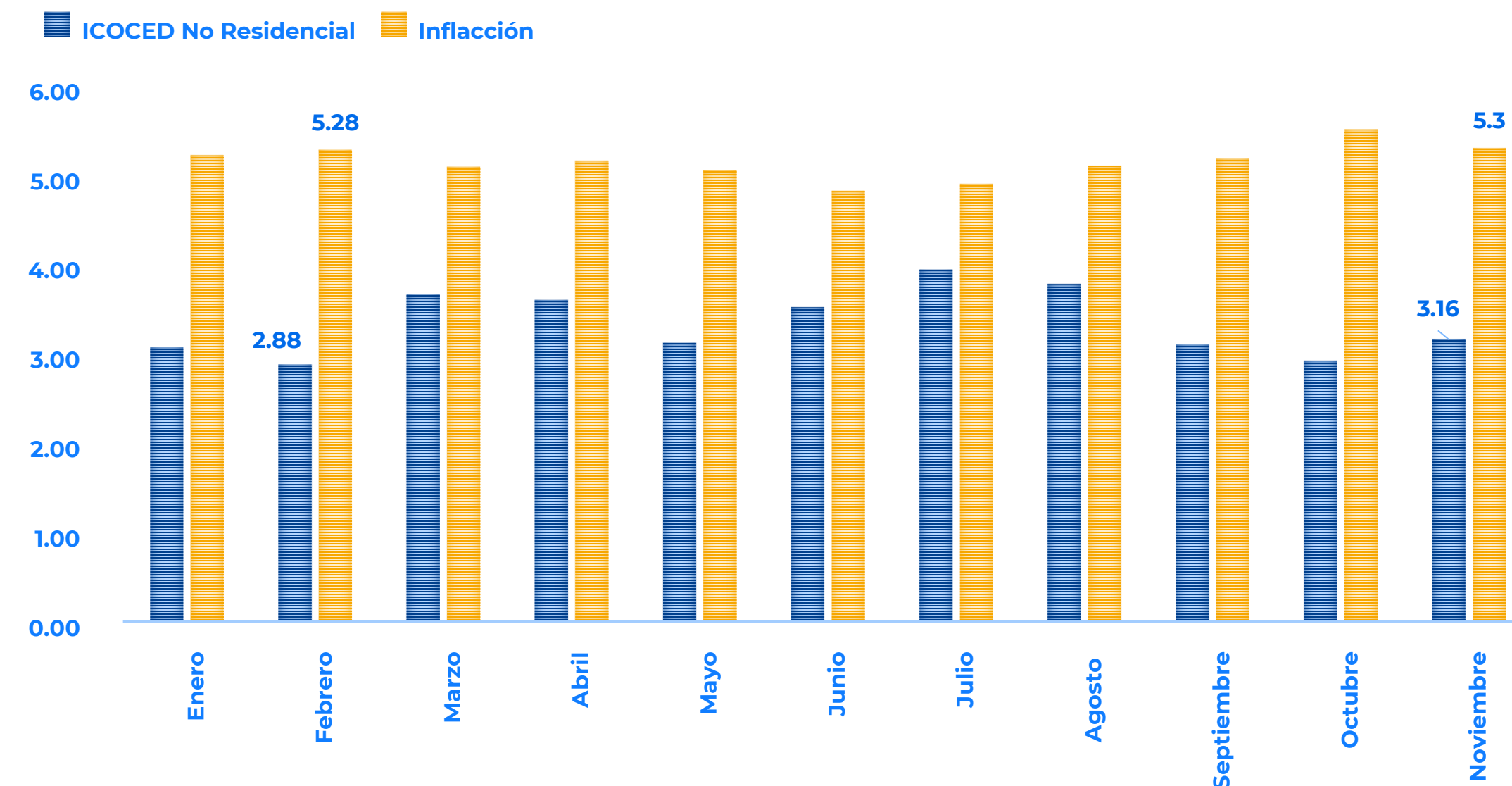
Variaciones anuales del ICOCED Vs. Inflación

ICOCED residencial Vs inflación anual (enero 2022 noviembre 2025)



La evolución del ICOCED Residencial frente a la inflación (IPC) hasta noviembre de 2025 muestra un patrón claro. El punto clave fue en marzo de 2023, cuando ambos alcanzaron su pico: el ICOCED al 13.6%, superando ligeramente el IPC del 13.34%, en el momento de mayor presión para los costos de vivienda. Desde entonces, durante los últimos 32 meses, el ICOCED ha bajado más rápido que la inflación general, quedando por debajo y cerrando con una brecha favorable de 2.2 puntos (3.1% vs. 5.3%). Esta estabilidad podría peligrar en 2026 por el aumento del 23% en el salario mínimo, que impacta directamente la mano de obra (20.36% del ICOCED), pero también podría presionar los materiales (50.68%) y el transporte (1.03%), encareciendo la construcción.

ICOCED no residencial Vs inflación anual (enero 2025 noviembre 2025)

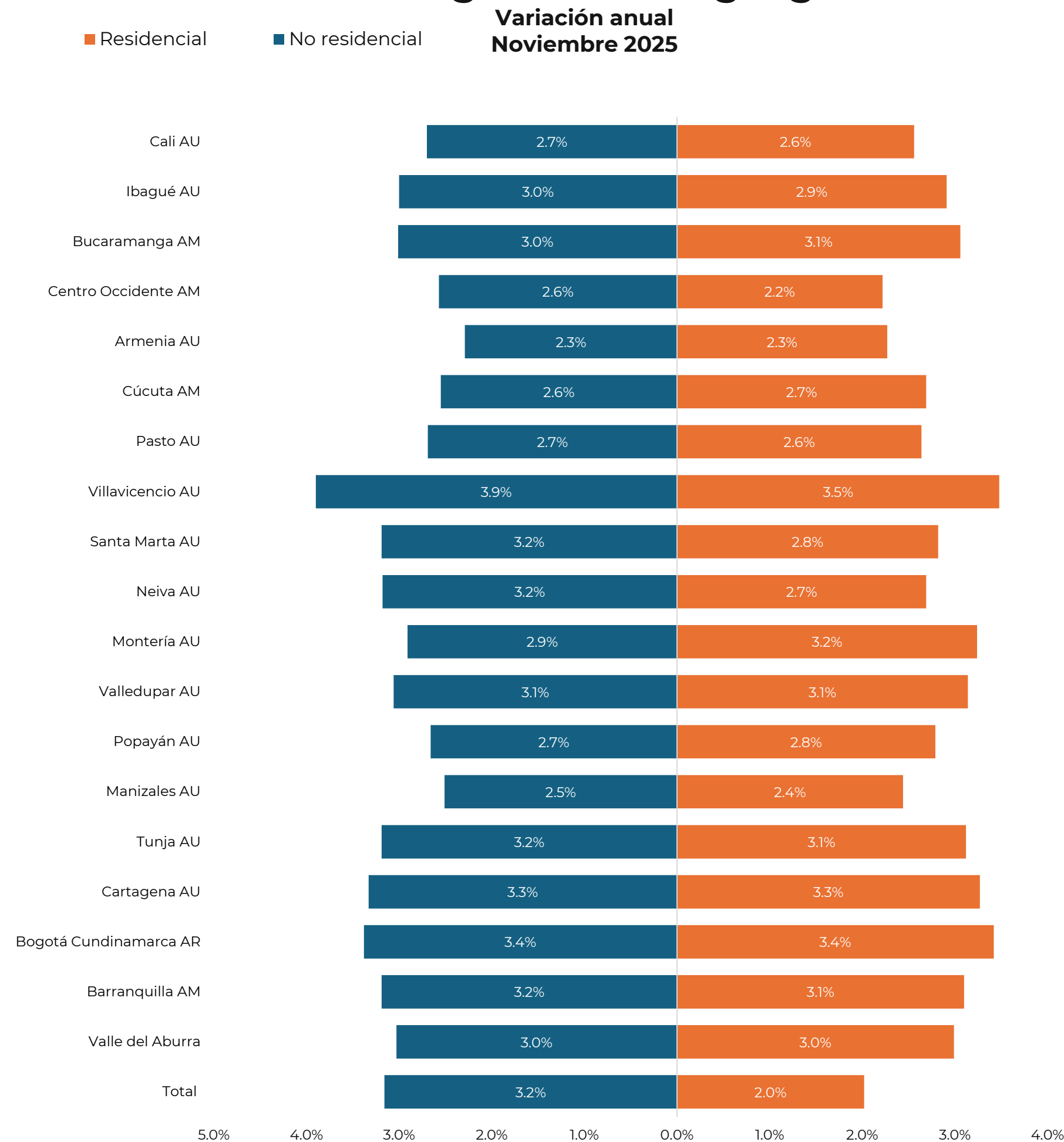


Respecto al segmento **No Residencial**, tras picos por encima de la inflación con un máximo de **14.7%** en febrero de 2023, los costos se moderaron fuertemente y ahora crecen por debajo del IPC. En noviembre de 2025, el ICOCED No Residencial se situó en **3.16%** frente al **5.3%** de inflación, una tendencia similar a la del segmento Residencial (**3.1%**).

Evolución de los Costos de la construcción

Según destinos y dominios geográficos

ICOCED según dominio geográfico



ICOCED según destinos

Variación anual y participación en porcentaje
Noviembre 2025

Residencial



Casas
Peso: **9,03%**
Variación: **2,91%**

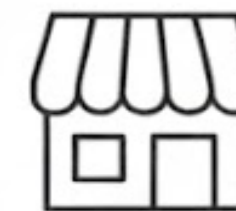


Apartamentos
Peso: **59,59%**
Variación: **3,12%**

No residencial



Bodegas
Peso: **3,61%**
Variación: **3,58%**



Comercio
Peso: **9,27%**
Variación: **2,97%**



Oficinas
Peso: **5,38%**
Variación: **3,10%**



Admón. Pública
Peso: **1,05%**
Variación: **0,04%**



Educación
Peso: **6,47%**
Variación: **3,26%**



Hospitales
Peso: **2,16%**
Variación: **0,06%**



Hoteles
Peso: **1,74%**
Variación: **3,08%**



Otros
Peso:
Variación:

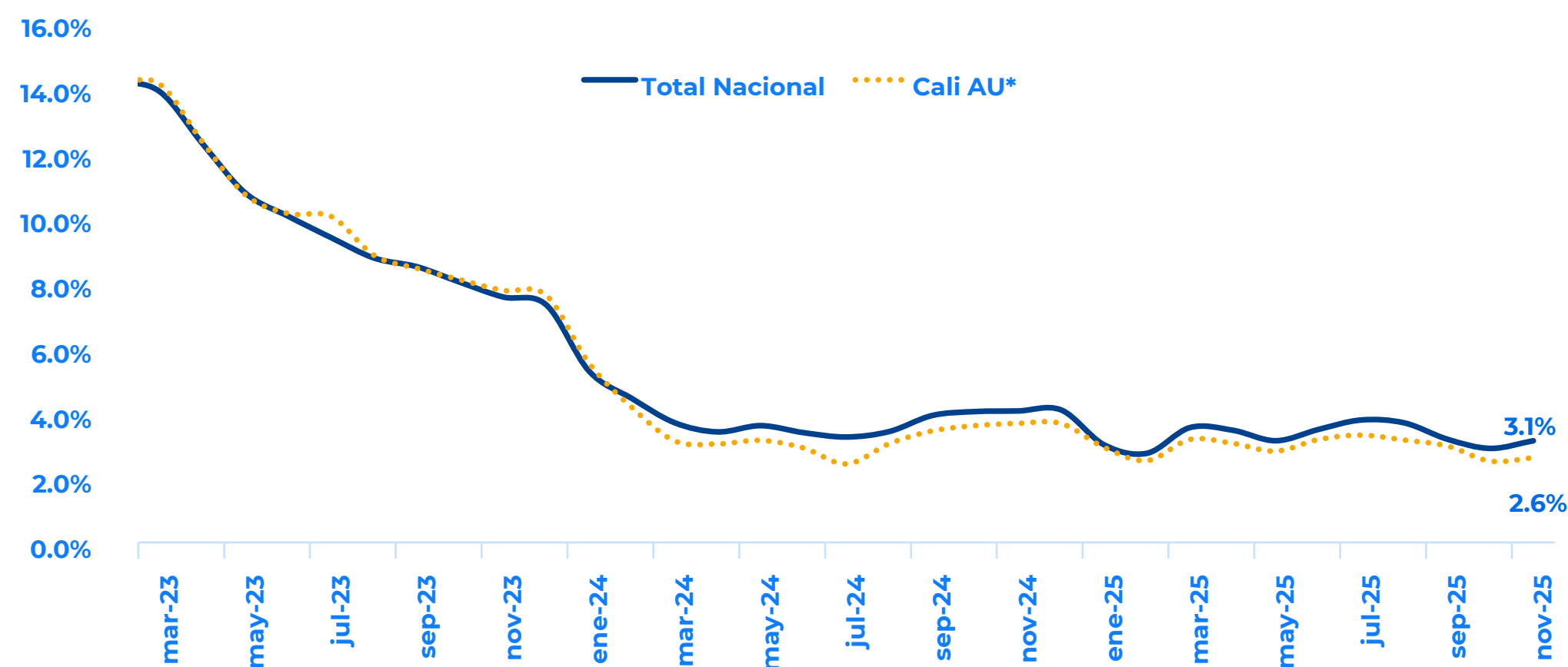
Cali se posiciona como una de las ciudades con menores presiones de costos en el país, registrando variaciones **(2.56%)** residencial y **(2.70%)** no residencial que están significativamente por debajo del promedio de Bogotá **(3.42%)** y Medellín **(2.99%)**.

Evolución de los Costos de la construcción

Variaciones anuales del ICOCED Vs. Inflación

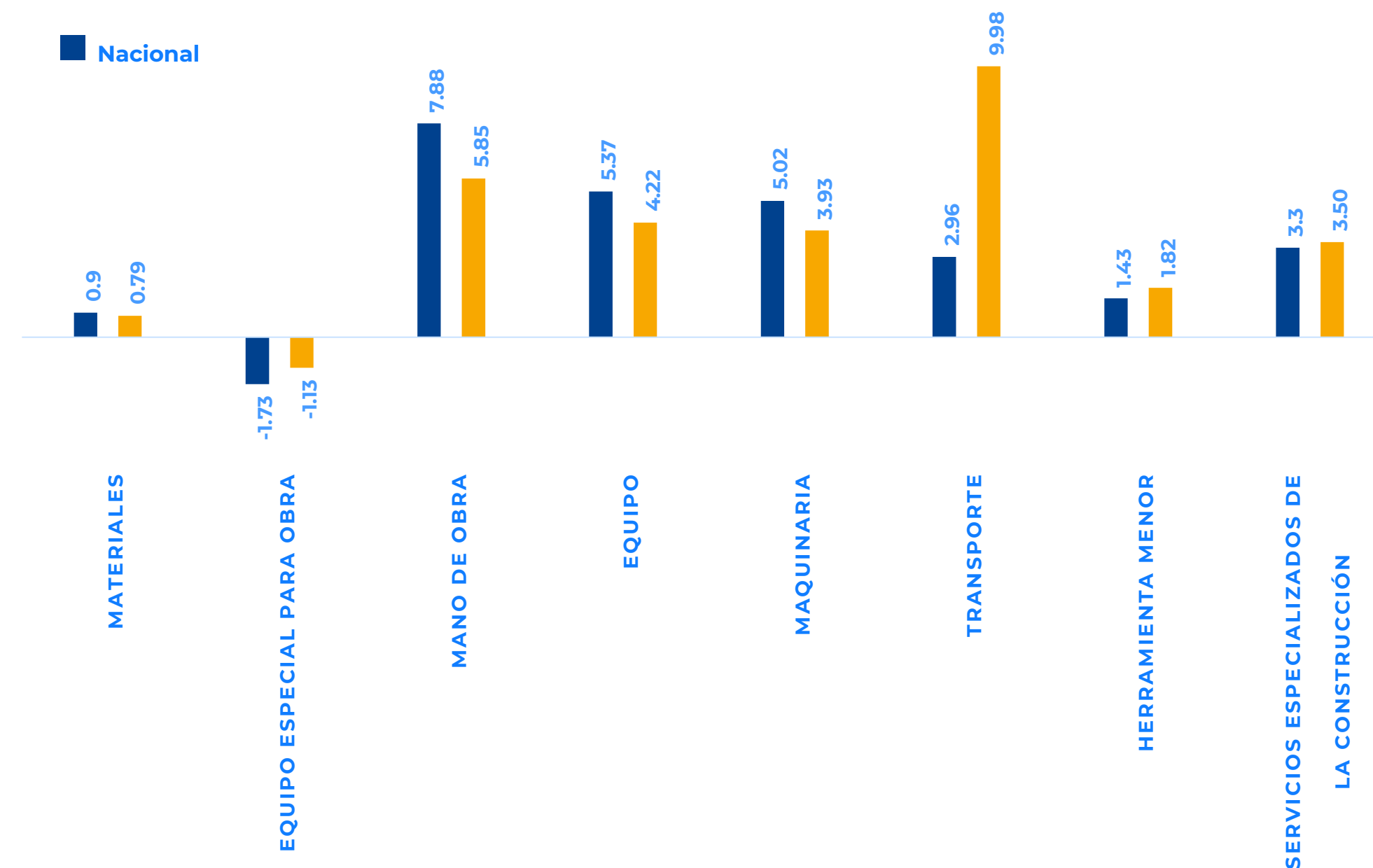
Variación anual del ICOCED

Nacional vs Cali AU (2023-2025)



La tendencia del ICOCED muestra que Cali ha logrado una estabilización de costos más profunda que el promedio nacional en el último trienio. Tras haber alcanzado picos de variación del 14% a inicios de 2023, la ciudad cerró noviembre de 2025 con una inflación de costos del 2,6%, situándose por debajo del 3,1% registrado a nivel país. Este comportamiento refleja una corrección sostenida y una convergencia hacia niveles de estabilidad que le otorgan a la región un entorno de mayor previsibilidad para el lanzamiento de nuevos proyectos frente a la volatilidad que marcó los años anteriores.

Variación anual del ICOCED por grupo de costos Nacional Vs Cali (Octubre 2025)



Bajo esta misma línea de análisis, aunque los costos muestran estabilidad, la estructura interna revela presiones latentes para el mercado VIS del Valle del Cauca. A noviembre de 2025, la mano de obra y los servicios especializados se mantienen en niveles moderados, pero el próximo aumento del salario mínimo representa un riesgo significativo por su alto peso en la edificación. Sumado al encarecimiento de los combustibles, el elevado costo del transporte en Cali podría intensificar las presiones financieras. En un esquema VIS de precios regulados, esta combinación amenaza los márgenes de rentabilidad y podría desacelerar las iniciaciones y lanzamientos de proyectos en 2026.

Evolución de los costos de la construcción

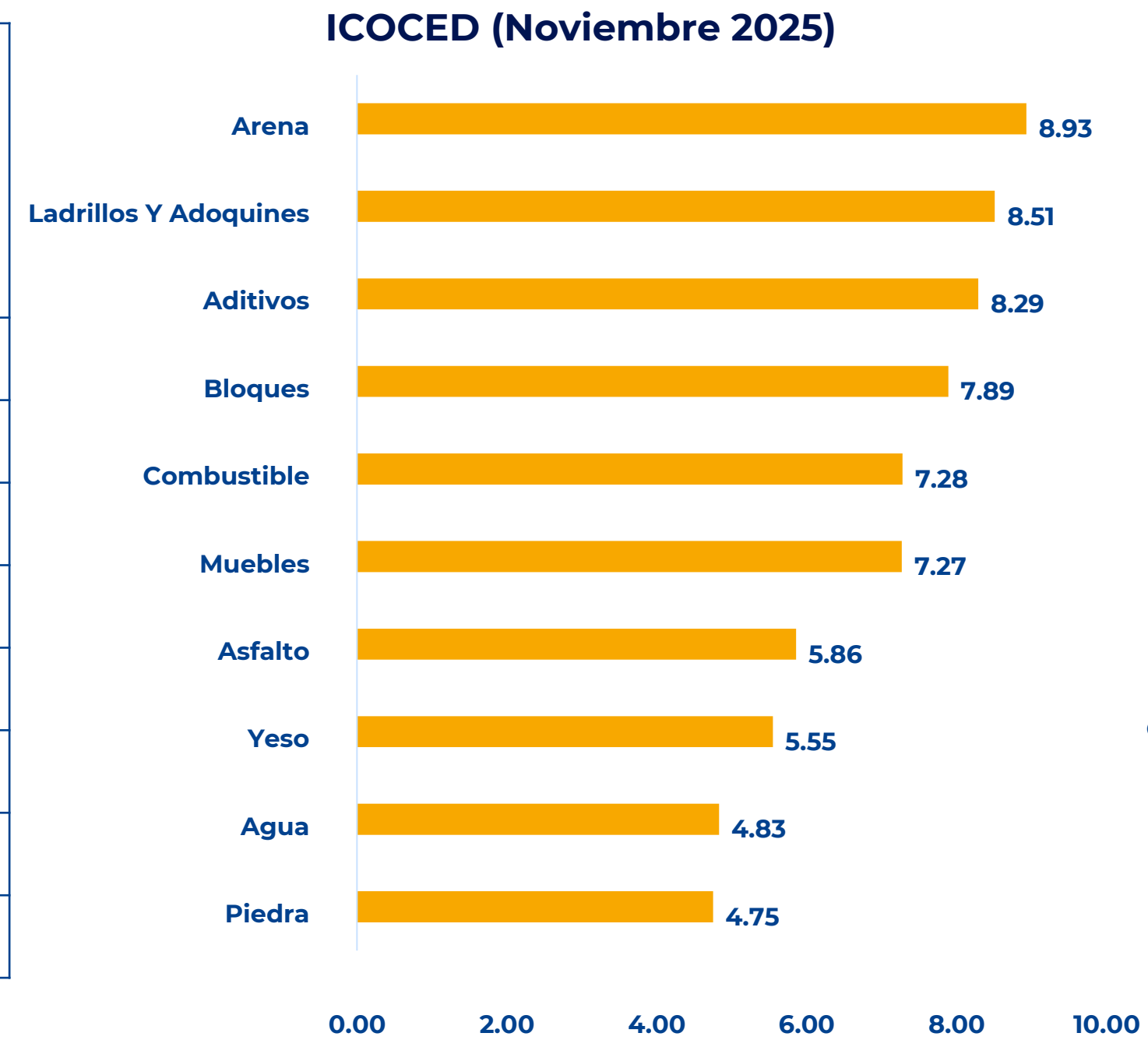
Variaciones anuales según grupos de Costos

ICOCED según grupo de costos

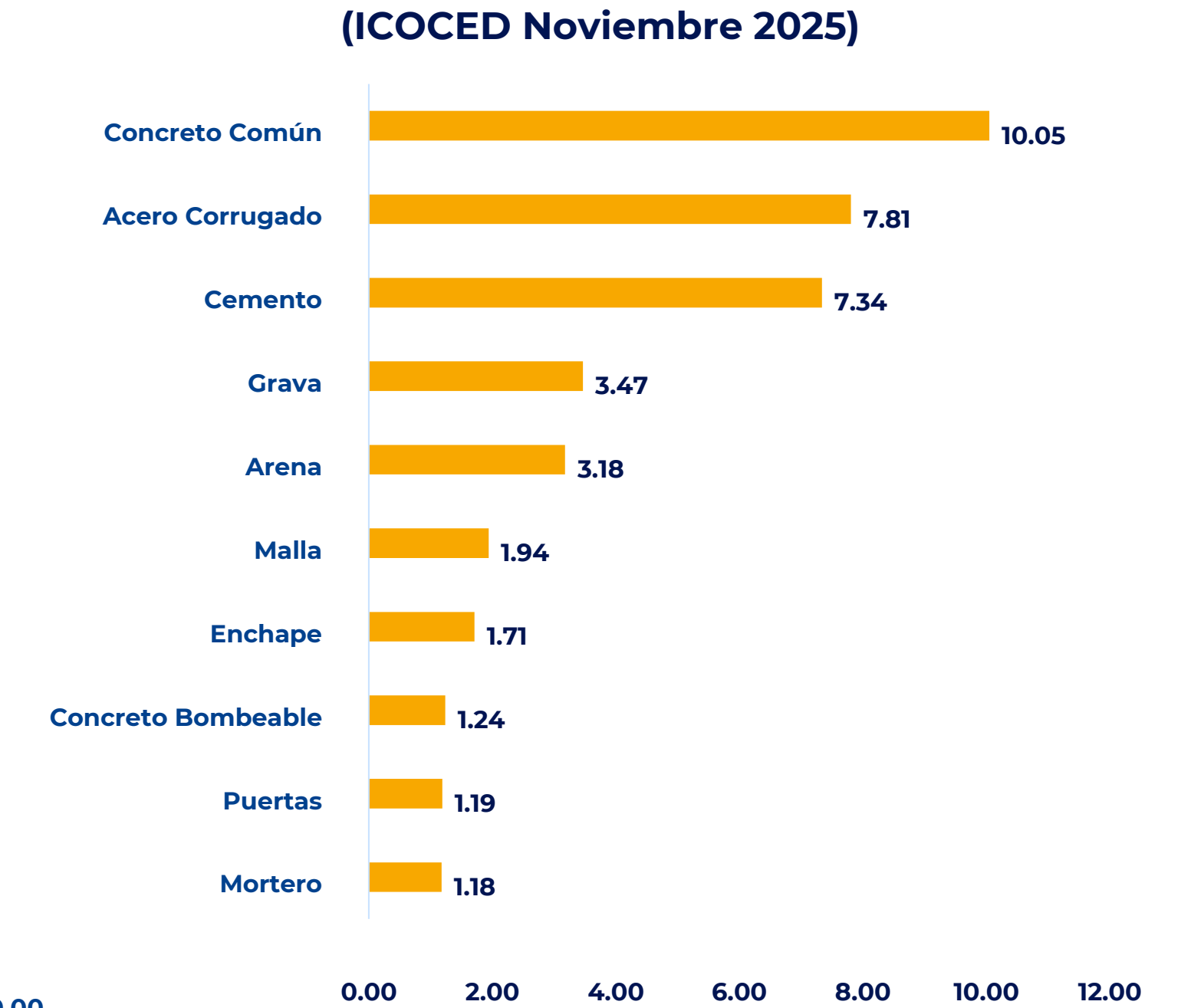
Variación anual y participación en porcentaje
Noviembre 2025

Grupo de Costos	Peso del grupo en el índice total %	Var % Anual	Contribución a la variación Anual total ICOCED p.p.
Materiales	50.68	0.90	0.44
Equipo Especial Para Obra	1.22	-1.73	-0.02
Mano De Obra	20.36	7.88	1.66
Equipo	3.65	5.37	0.20
Maquinaria	1.06	5.02	0.05
Transporte	1.03	2.96	0.03
Herramienta Menor	0.11	1.43	0.00
Servicios Generales De La Construcción	21.90	3.30	0.75

Top 10 Insumos con Mayor Variación Anual



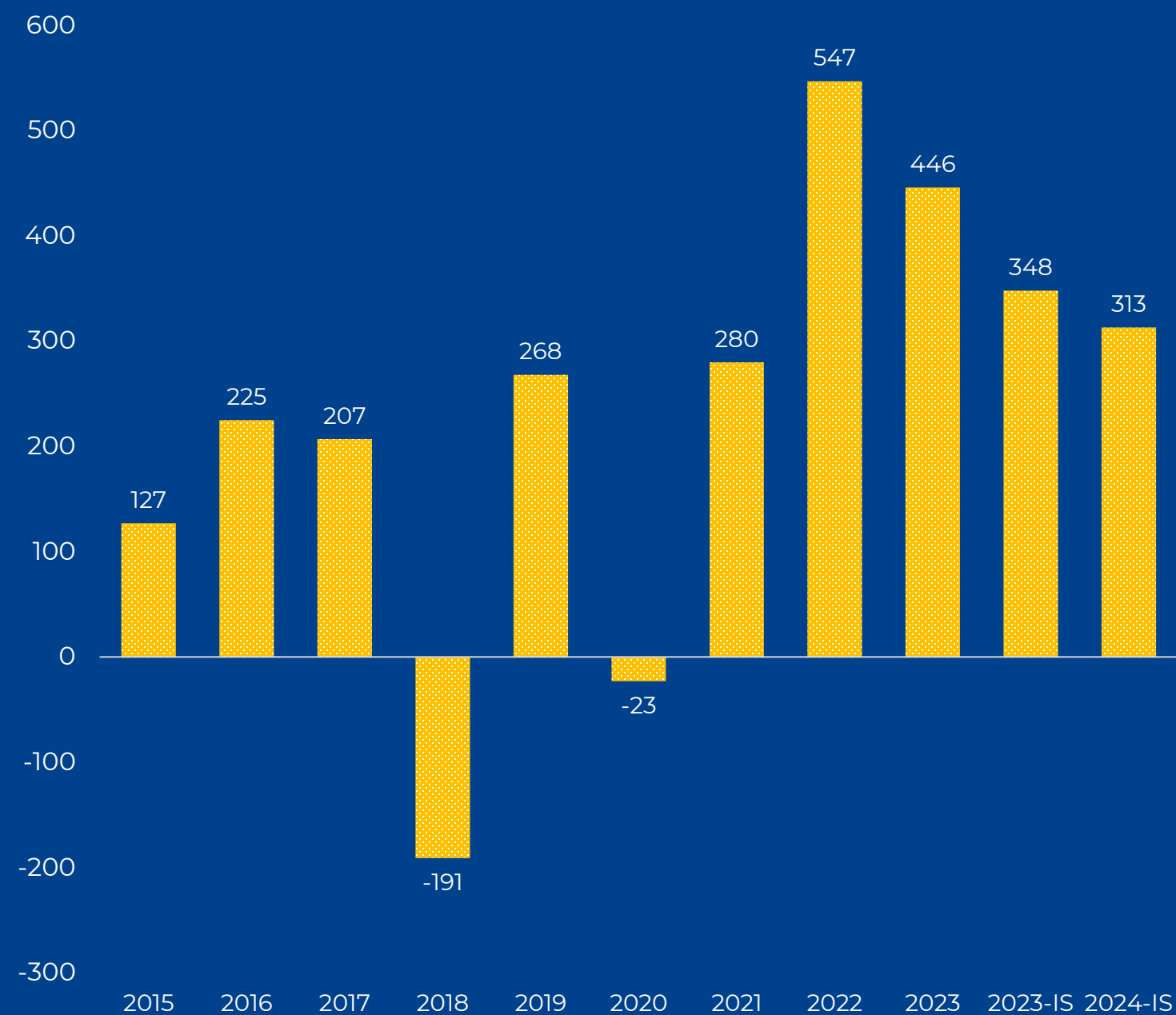
Top 10 Insumos con mayor peso



Los costos de la construcción residencial en Colombia registran un incremento del **3,2%** frente a noviembre de 2025, en un contexto en el que los **materiales** concentran el **50,68%** del presupuesto total, mientras que la **mano de obra** representa el **20,36%**, proporción que puede alcanzar hasta el **25%** en los costos directos de producción de vivienda, según **Camacol**. Esta dinámica está asociada al comportamiento de insumos estratégicos como el concreto común, el acero corrugado, el cemento, la grava y la arena. No obstante, el panorama para 2026 anticipa presiones adicionales: de acuerdo con **Guillermo Herrera**, presidente de Camacol, el incremento del salario mínimo del **23,7%**, superior a la inflación y a la productividad, impactará no solo la mano de obra directa, sino a una cadena de **34 subsectores nacionales intensivos en mano de obra**. Este efecto se trasladará de forma transversal a los precios de insumos como ladrillo, acero y cerámica sanitaria, generando un efecto dominó en los costos de edificación. En este escenario, el gremio proyecta aumentos acumulados entre el **10%** y el **15%** en los proyectos nuevos, los cuales se verán reforzados por la reducción de la jornada laboral prevista para julio de 2026, que elevaría el costo por hora trabajada entre un **28%** y un **30%**, comprometiendo la viabilidad financiera de las obras y debilitando los incentivos a la inversión privada.

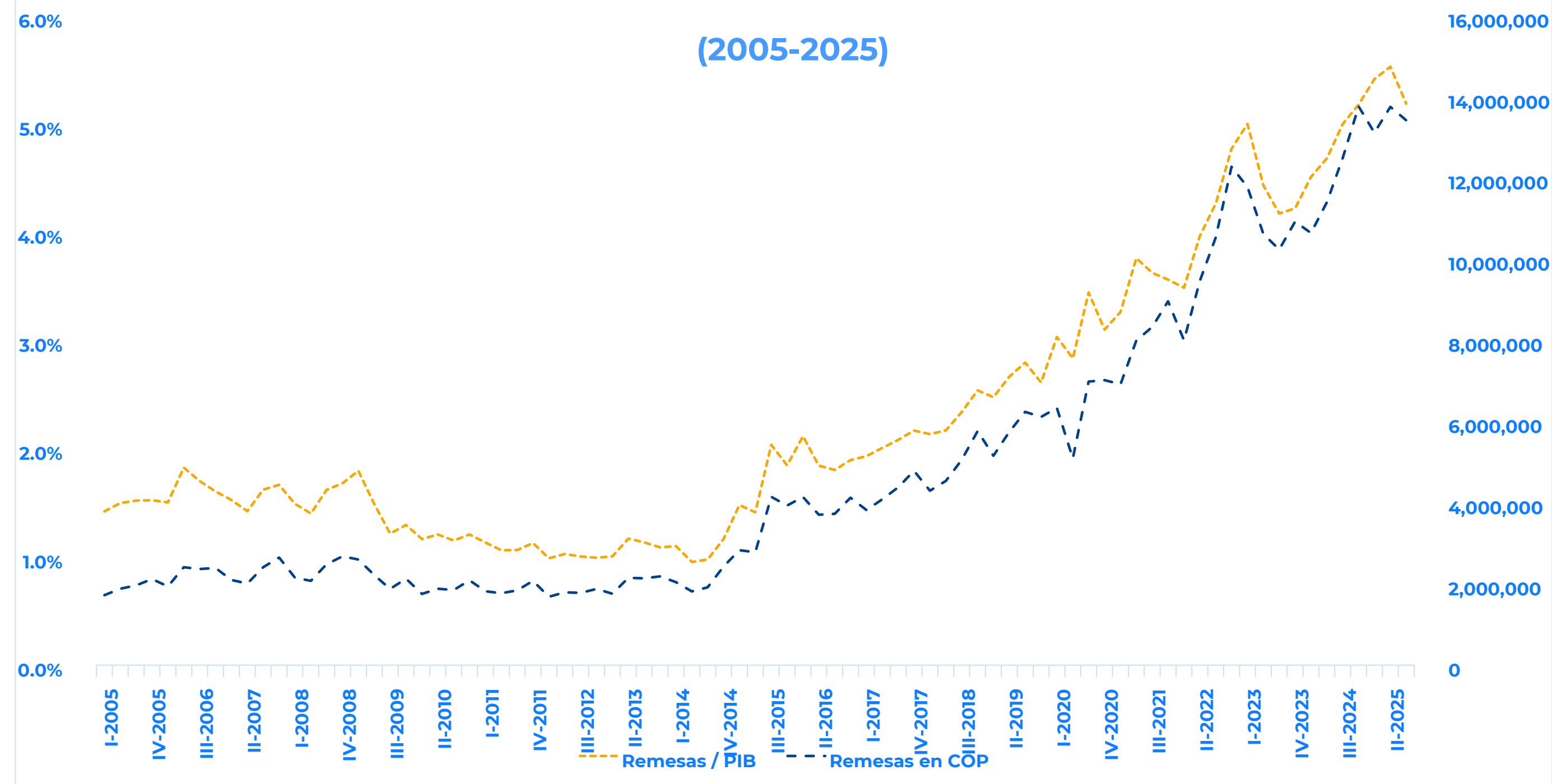
Migración y Remesas Soporte del consumo durante el 2025

Salidas Netas de Colombianos
Miles de personas (2015-2024-IS)



Evolución de las remesas en Colombia

(2005-2025)



La migración sostenida de colombianos desde 2022 ha generado una reconfiguración profunda de la economía nacional, al detonar un crecimiento sin precedentes de las remesas. Al tercer trimestre de 2025, estos ingresos provenientes del trabajo de colombianos en el exterior ya representan el 5,2% del PIB, superando el aporte de sectores tradicionalmente estratégicos como la minería, la construcción, los servicios públicos y las comunicaciones. Estos flujos se consolidaron como una fuente clave de ingresos para los hogares, dinamizando el consumo interno y convirtiéndose en el principal impulsor del crecimiento del PIB durante 2025. Gracias a estos recursos, las familias han logrado sostener su capacidad de gasto y amortiguar los efectos de las presiones económicas internas.

Principales emisores de Remesas Tercer trimestre del 2025

Siete de cada diez pesos que ingresan por remesas al país provienen de Estados Unidos y España

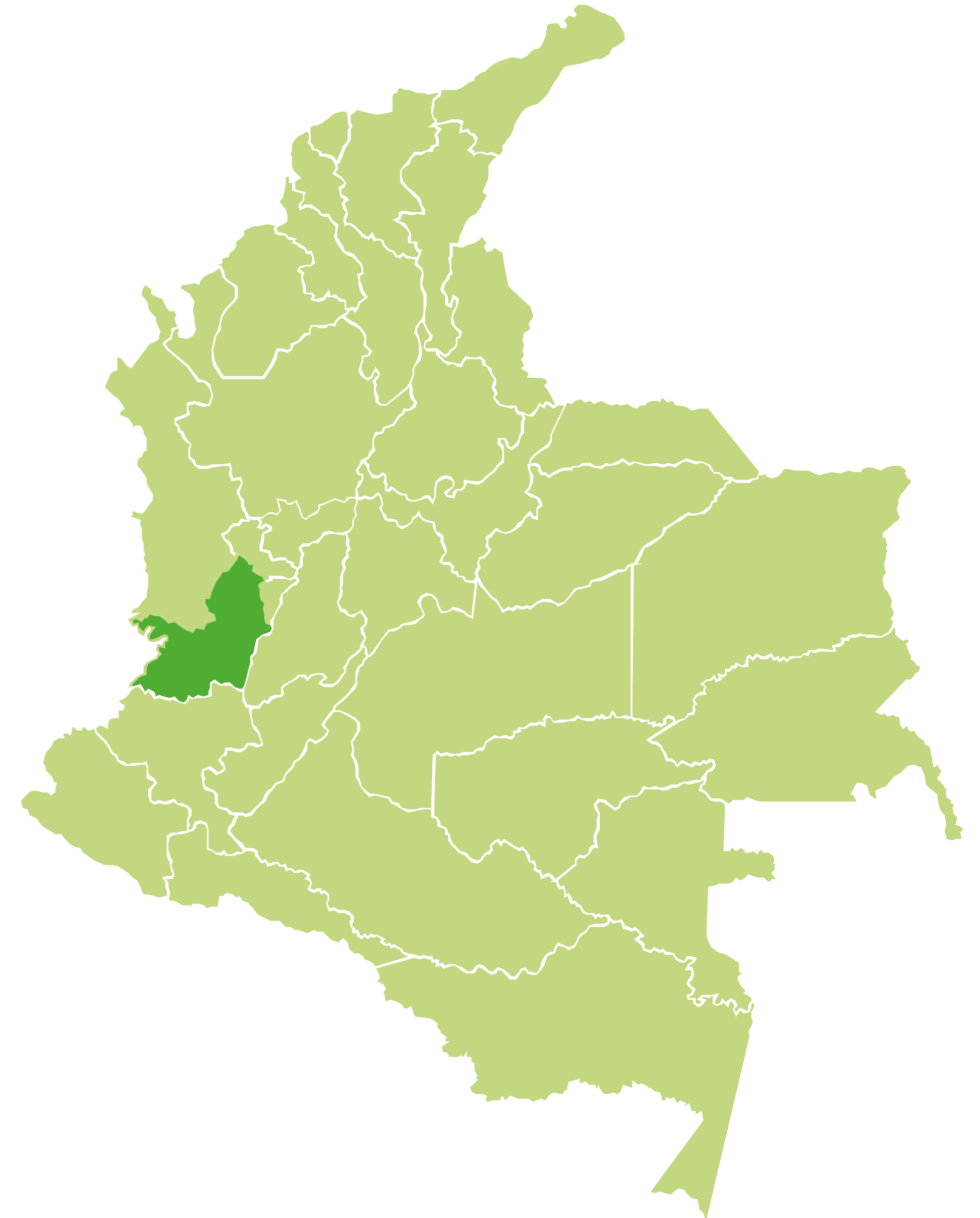
Pais	Valor en USD	Part%	Valor en COP
Estados Unidos	\$ 1,628	49%	\$ 6,520,162
España	\$ 578	17%	\$ 2,314,208
Chile	\$ 143	4%	\$ 571,905
Reino Unido	\$ 136	4%	\$ 546,036
Canadá	\$ 84	2%	\$ 334,606
Ecuador	\$ 81	2%	\$ 325,596
Panamá	\$ 78	2%	\$ 313,142
Perú	\$ 71	2%	\$ 283,189
México	\$ 63	2%	\$ 253,317
Brasil	\$ 51	2%	\$ 204,583
Australia	\$ 51	2%	\$ 202,261
Italia	\$ 45	1%	\$ 181,278
Resto Países	\$ 45	1%	\$ 178,915
Francia	\$ 42	1%	\$ 169,625
Sin discriminar	\$ 38	1%	\$ 152,727
Alemania	\$ 36	1%	\$ 143,837
Suiza	\$ 27	1%	\$ 107,678
Venezuela	\$ 20	1%	\$ 79,607



Principales departamentos receptores de Remesas Tercer trimestre del 2025

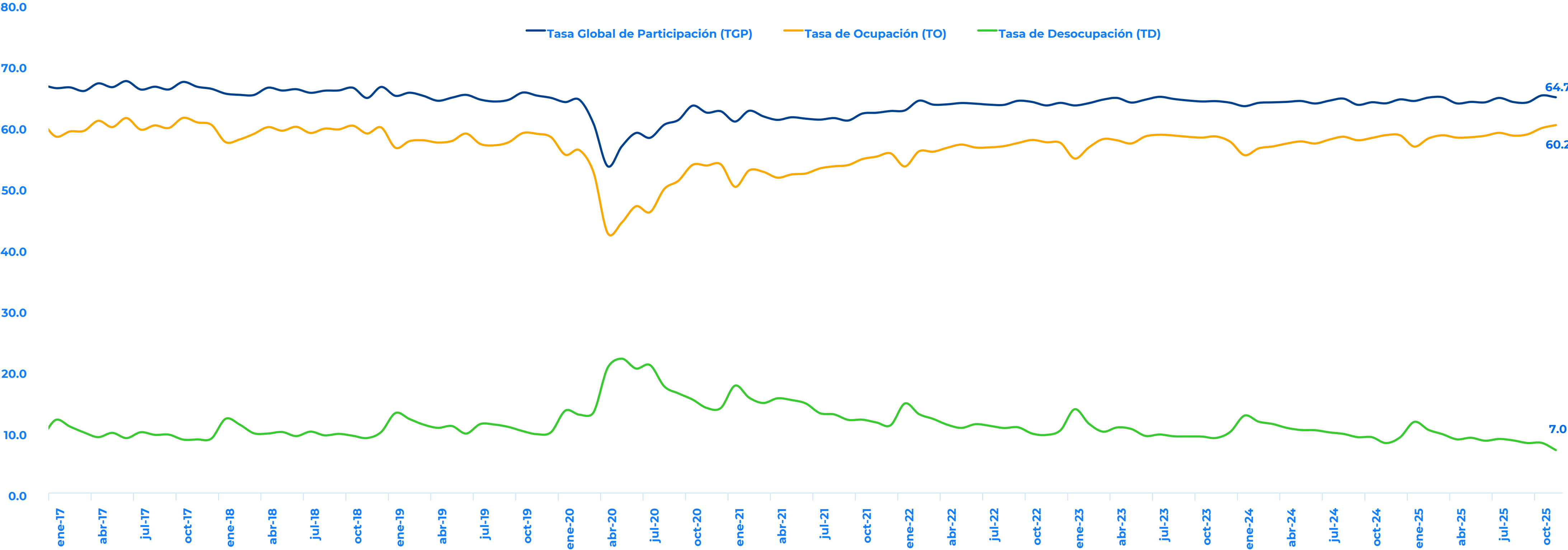
Departamento	Valor en USD	Part%	Valor en COP
Valle	\$ 860	26%	\$ 3,444,826.93
Cundinamarca	\$ 543	16%	\$ 2,175,863.56
Antioquia	\$ 534	16%	\$ 2,137,755.15
Sin Discriminar	\$ 370	11%	\$ 1,479,760.11
Risaralda	\$ 150	4%	\$ 598,946.87
Atlántico	\$ 124	4%	\$ 496,714.38
Santander	\$ 98	3%	\$ 390,722.22
Norte Santander	\$ 93	3%	\$ 372,410.78
Tolima	\$ 77	2%	\$ 309,220.44
Quindío	\$ 75	2%	\$ 298,999.14
Bolívar	\$ 68	2%	\$ 274,018.74
Caldas	\$ 68	2%	\$ 273,311.32
Meta	\$ 56	2%	\$ 224,915.30
Huila	\$ 44	1%	\$ 174,611.26
Magdalena	\$ 33	1%	\$ 131,578.56
Cesar	\$ 22	1%	\$ 87,408.74
Cauca	\$ 21	1%	\$ 83,012.28
Nariño	\$ 21	1%	\$ 82,128.67
Córdoba	\$ 18	1%	\$ 73,972.48

El Valle del Cauca es el departamento con mayor ingreso de remesas en los últimos años, incluso superando a Cundinamarca y Antioquia. En términos de pesos colombianos el Valle recibió \$3.4 billones en el III trimestre de 2025.



Tasa Global de Participación(TGP), Tasa de Ocupación (TO) y Tasa de Desocupación (TD) Total nacional

Noviembre 2017-2025

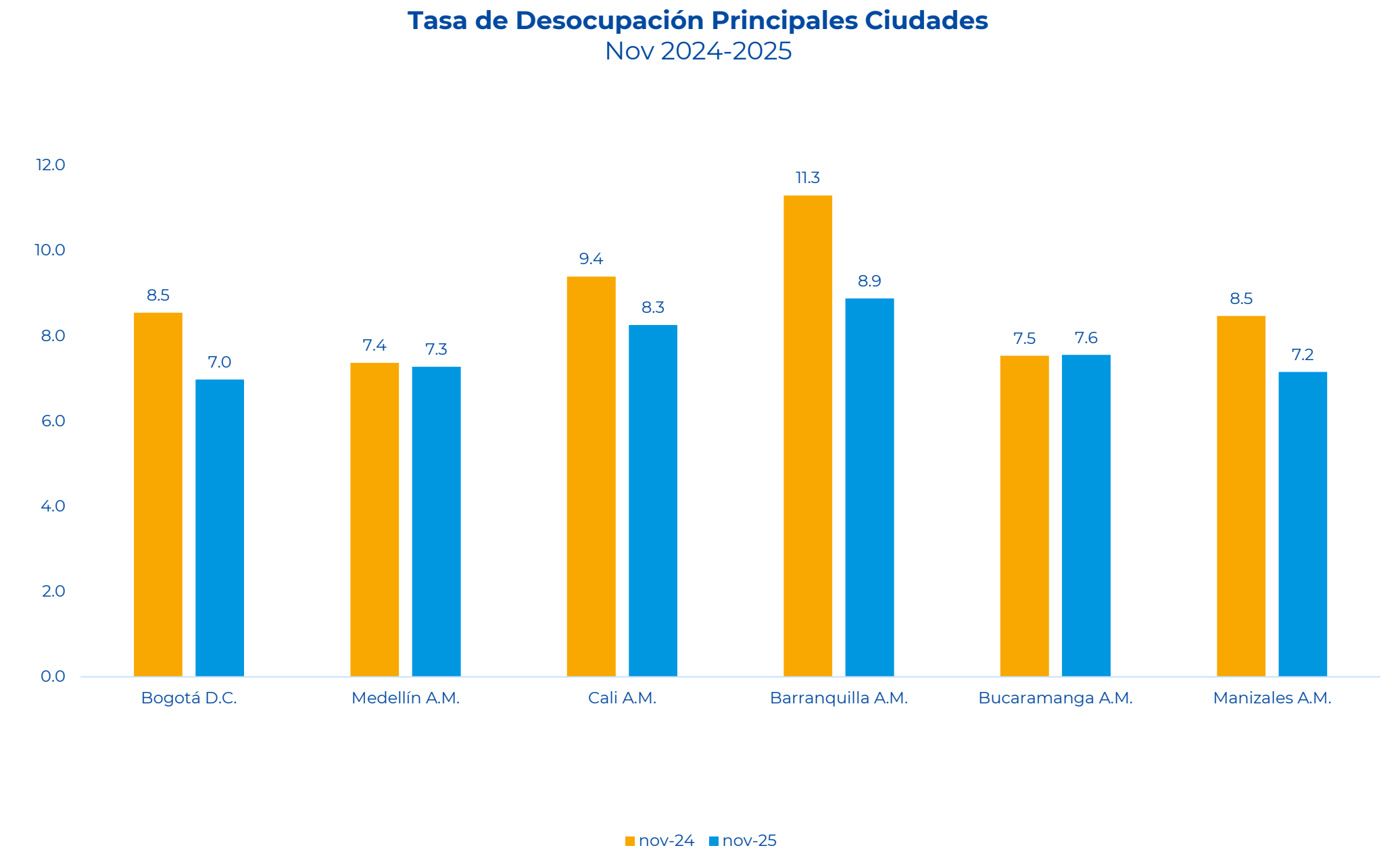
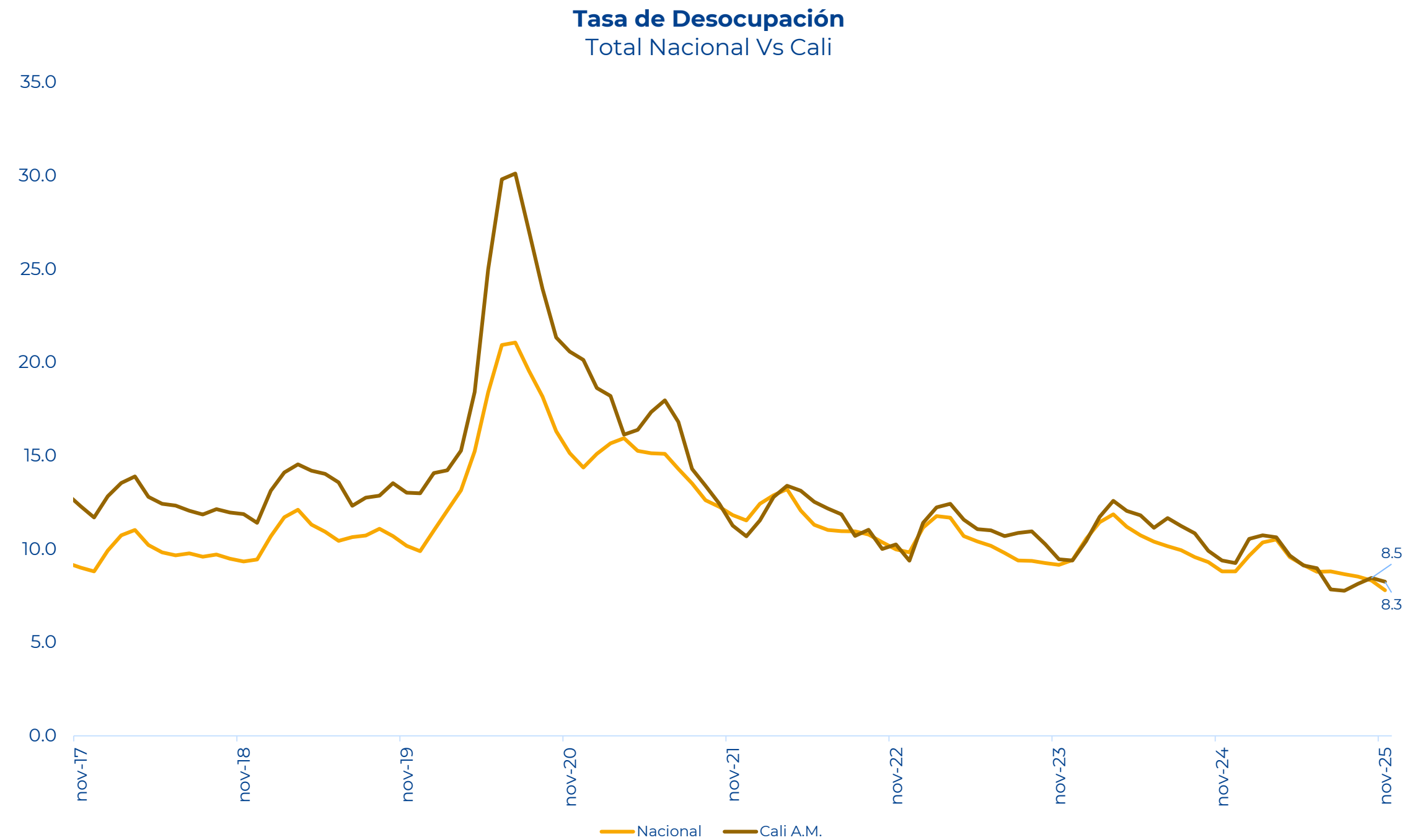


En noviembre de 2025, La desocupación cayó a 7,0% (-1,1 pp vs. nov-2024, 8,2%), mientras que la participación aumentó a 64,7% (+1,0 pp), evidenciando la absorción de mayor oferta laboral. La ocupación subió a 60,2% (vs. 58,5% en 2024).

Fuente: DANE, GEID
Elaboración: Departamento Económico - Camacol Valle.

Tasa de Desocupación (TD) Principales ciudades

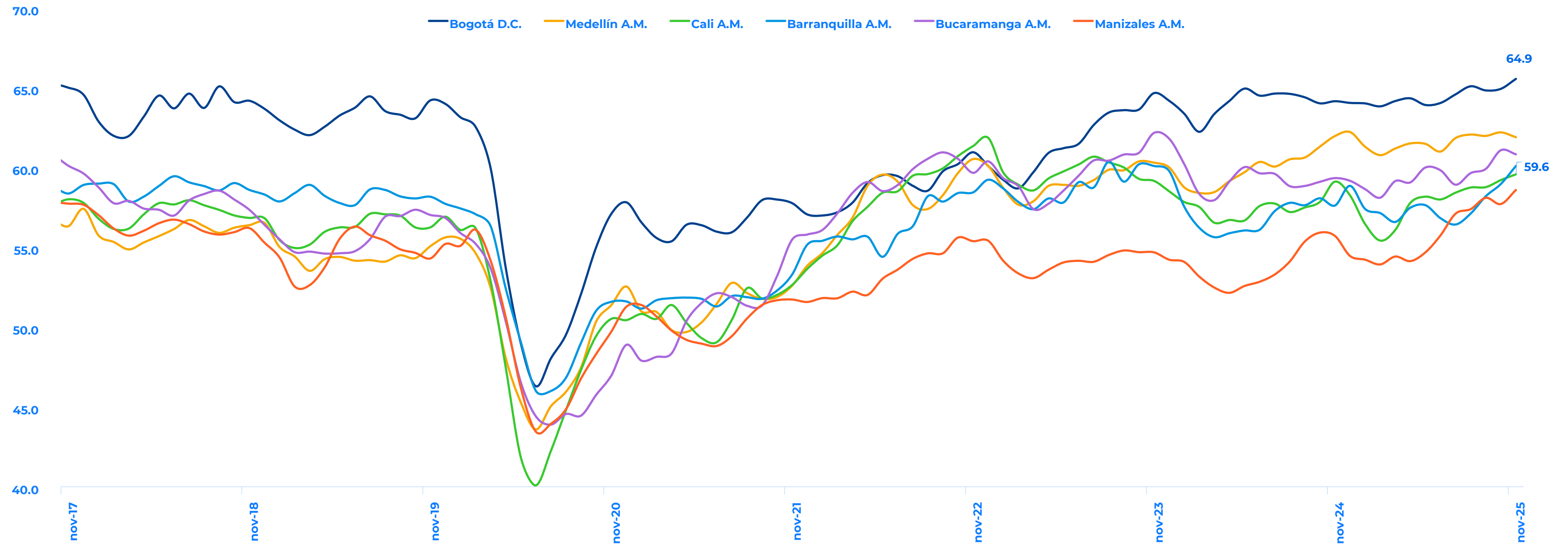
Noviembre 2017-2025



La desocupación en Cali evidencia una corrección más acelerada que el promedio nacional, ubicándose en 8,3% en el trimestre móvil septiembre–noviembre de 2025 y reduciendo la brecha histórica con el país a solo 0,5 puntos porcentuales. En términos anuales, la ciudad registró una mejora de 110 puntos básicos frente al mismo trimestre de 2024, consolidando una posición competitiva frente a las principales ciudades del país y superando el desempeño de Barranquilla.

Tasa de Ocupación (TO) Principales ciudades

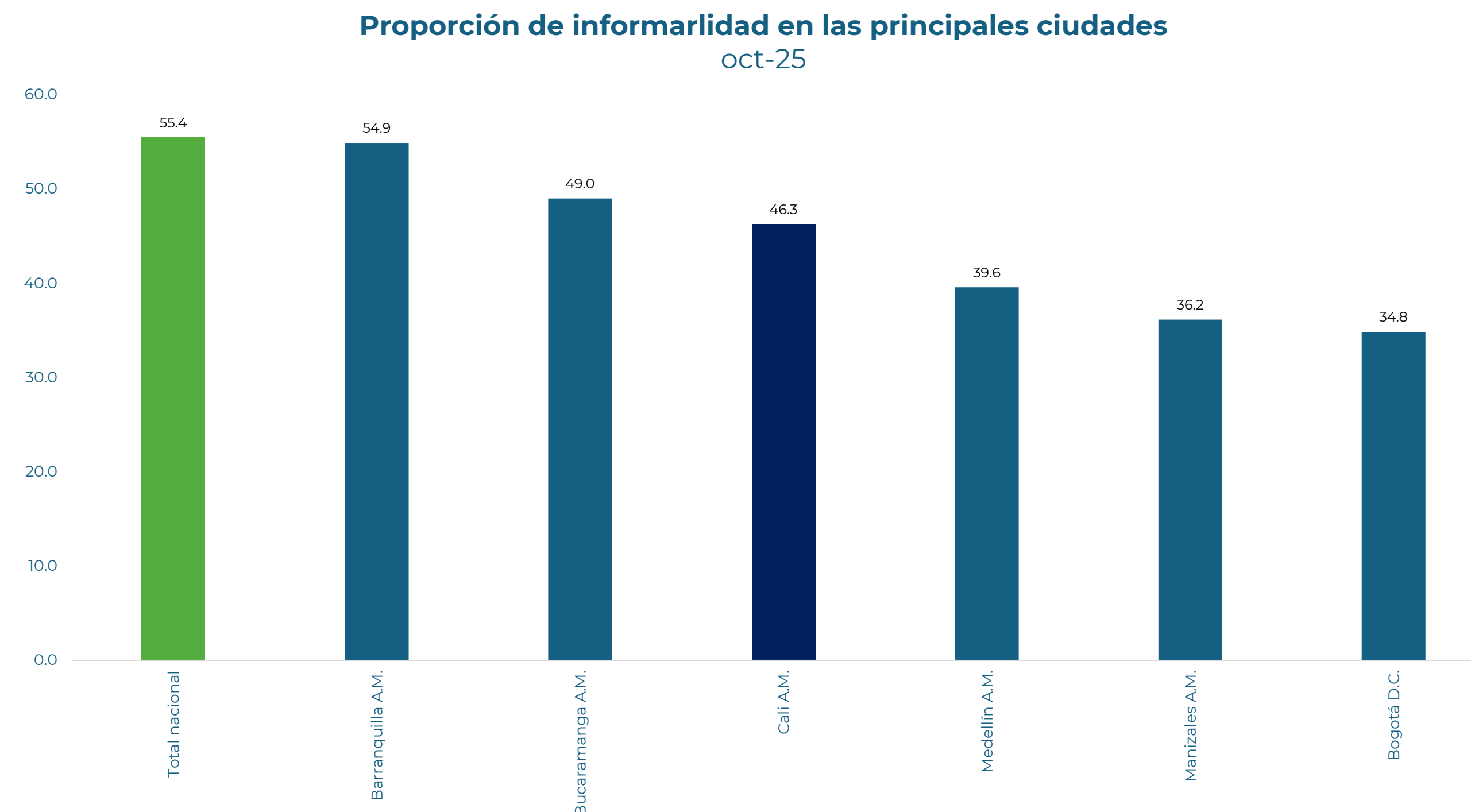
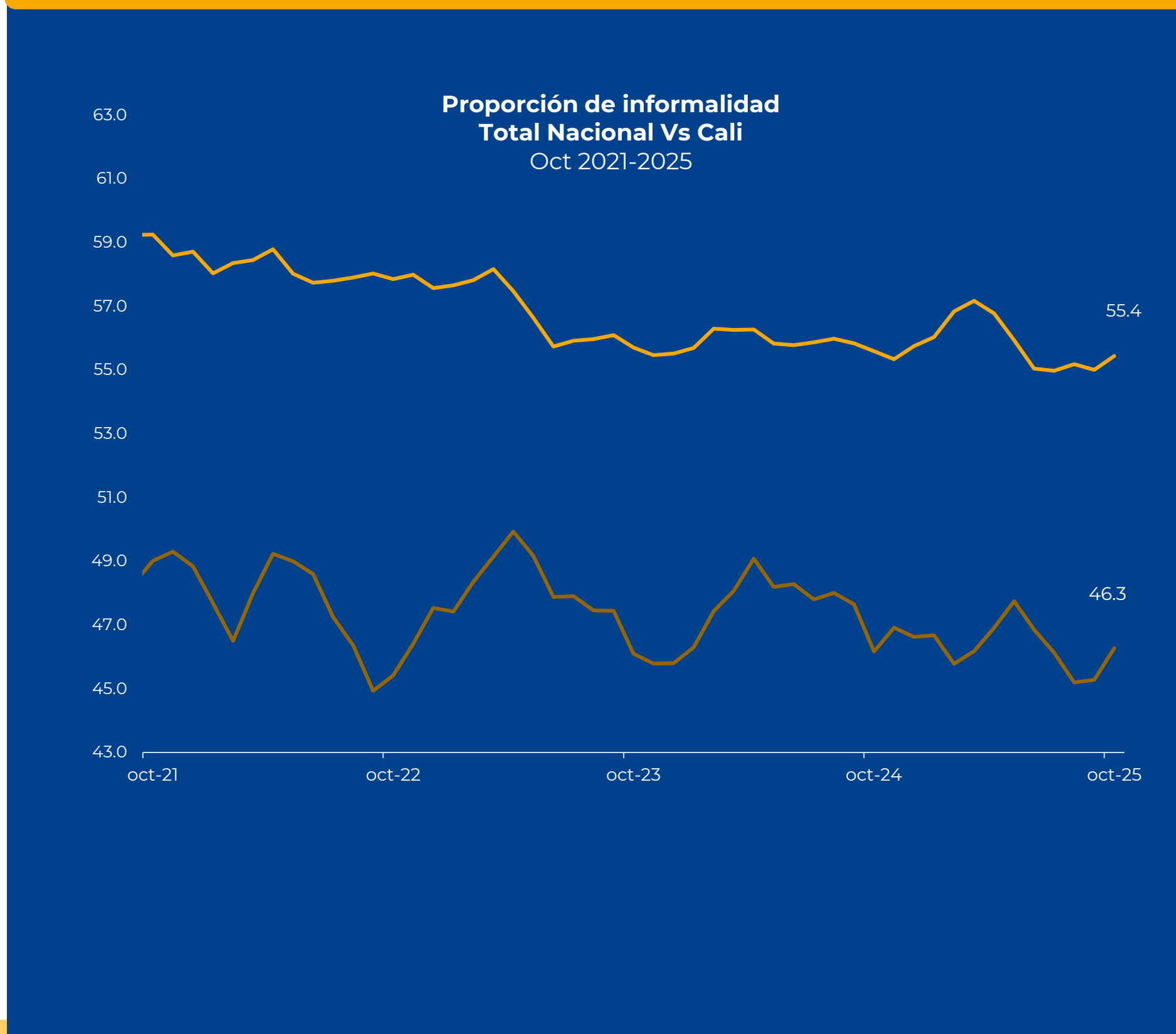
Noviembre 2017-2025



Cali logró superar de forma sostenida el 59% de Ocupación en 2025, ubicándose al nivel de Barranquilla y Bucaramanga tras haber sido la ciudad con la mayor caída en 2020.

Calidad de la Ocupación

Brecha de informalidad: Cali frente al contexto nacional



Cali registra una tasa de informalidad inferior al promedio nacional, lo que refleja una posición relativamente favorable y una estructura empresarial más sólida frente al país. Sin embargo, la ciudad aún afronta retos para acercarse a los niveles de formalización observados en Bogotá y Medellín, especialmente en términos de ampliación de la base laboral formal. Esta brecha evidencia que, aunque la ciudad ha logrado avances relevantes en estabilidad laboral, persisten desafíos estructurales asociados a la calidad del empleo y a la consolidación de vínculos formales sostenidos en el tiempo, los cuales son clave para fortalecer la capacidad de ingreso de los hogares y la solidez del mercado laboral local.

Distribución y Variación de Ocupados por Rama de Actividad a nivel nacional (2023-2025)

Actividad	2023	2024	2025	Part % 2025	Var % 2025 Vs 2023	Var % 2025 Vs 2024
Población ocupada Total nacional	23,186	23,605	24,599	100%	6%	4%
Comercio y reparación de vehículos	3,975	4,078	4,140	17%	4%	2%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,327	3,286	3,598	15%	8%	9%
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2,784	2,972	3,015	12%	8%	1%
Industrias manufactureras	2,386	2,532	2,430	10%	2%	-4%
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	2,040	2,078	2,158	9%	6%	4%
Alojamiento y servicios de comida	1,568	1,680	1,927	8%	23%	15%
Transporte y almacenamiento	1,741	1,777	1,876	8%	8%	6%
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1,941	1,892	1,843	7%	-5%	-3%
Construcción	1,642	1,496	1,680	7%	2%	12%
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos [^]	569	609	643	3%	13%	6%
Información y comunicaciones	455	497	499	2%	10%	0%
Actividades financieras y de seguros	486	418	449	2%	-8%	7%
Actividades inmobiliarias	270	290	339	1%	25%	17%

El análisis de las series de ocupación muestra que el comercio y la agricultura, responsables de más del 30% del empleo nacional, concentran un riesgo relevante de ajuste laboral tras el incremento del salario mínimo del 23% para 2026, reforzado por las advertencias de FENALCO, la SAC y FEDEGAN sobre el desequilibrio frente a la productividad y el impacto en la formalidad rural. En contraste, la construcción y las actividades inmobiliarias, que alcanzaron 1,68 millones de ocupados y han crecido frente a 2024 impulsadas por obras civiles como la Primera Línea del Metro de Bogotá, también enfrentarán dificultades para sostener estos niveles de empleo, pues la mano de obra y los servicios generales y especializados representan el 42,26% de sus costos, exponiendo al sector de forma directa al choque salarial y mayores presiones sobre la rentabilidad de los proyectos..

Distribución de la informalidad por Rama de Actividad a nivel nacional (2021-2025)

Actividad	oct-21	oct-25	Reducción p.p
Actividades inmobiliarias	32%	17%	-15.8%
Industrias manufactureras	50%	42%	-7.9%
Actividades financieras y de seguros	15%	11%	-4.5%
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	16%	11%	-4.1%
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	77%	73%	-3.9%
Población ocupada	59%	55%	-3.8%
Comercio y reparación de vehículos	61%	58%	-3.7%
Construcción	71%	67%	-3.7%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	89%	86%	-2.8%
Transporte y almacenamiento	71%	69%	-2.4%
Alojamiento y servicios de comida	78%	76%	-2.2%
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	47%	45%	-2.0%
Información y comunicaciones	20%	18%	-1.8%
Actividades profesionales, científicas, técnicas y de servicios administrativos	48%	50%	1.4%

El sector inmobiliario es el referente de éxito en el país, logrando reducir su tasa de informalidad en **15,8 puntos porcentuales** desde 2021.

El sector **Constructor** quedó a solo **0,1 p.p.** de alcanzar el ritmo de formalización nacional, demostrando un esfuerzo significativo por mejorar la calidad de su base laboral.

A cierre de octubre de 2025, Colombia avanzó en formalización laboral, con cinco sectores superando el promedio nacional de reducción de informalidad (-3,8 pp): actividades inmobiliarias (-15,8 pp), industrias manufactureras (-7,9 pp), actividades financieras y de seguros (-4,5 pp), administración pública, educación y salud (-4,1 pp), y actividades artísticas y servicios (-3,9 pp). En construcción, pese a una informalidad del 67% (vs. 55% nacional), se logró una baja de -3,7 pp desde 2021 casi igual al promedio, con un crecimiento del 12% en ocupados (1,68 millones) entre 2024 y 2025, impulsado por grandes proyectos de infraestructura férrea que mejoran la calidad del empleo.

Radiografía Del empleo en Cali y Valle (2024)

Trimestre móvil sep.-oct. 2025

Ocupados 2024

Cali a noviembre 2025

59,1% tasa de ocupación
1,12 millones de ocupados

6% de los empleos los aporta la construcción
71 mil puestos de trabajo

Valle año 2023

57,1% tasa de ocupación
2,05 millones de ocupados

7% de los empleos los aporta la construcción
138 mil puestos de trabajo

Ocupados 2025

Cali a noviembre 2025

59,6% tasa de ocupación
1,14 millones de ocupados

6% de los empleos los aporta la construcción
78 mil puestos de trabajo

Valle año 2024

55,5% tasa de ocupación
2,02 millones de ocupados

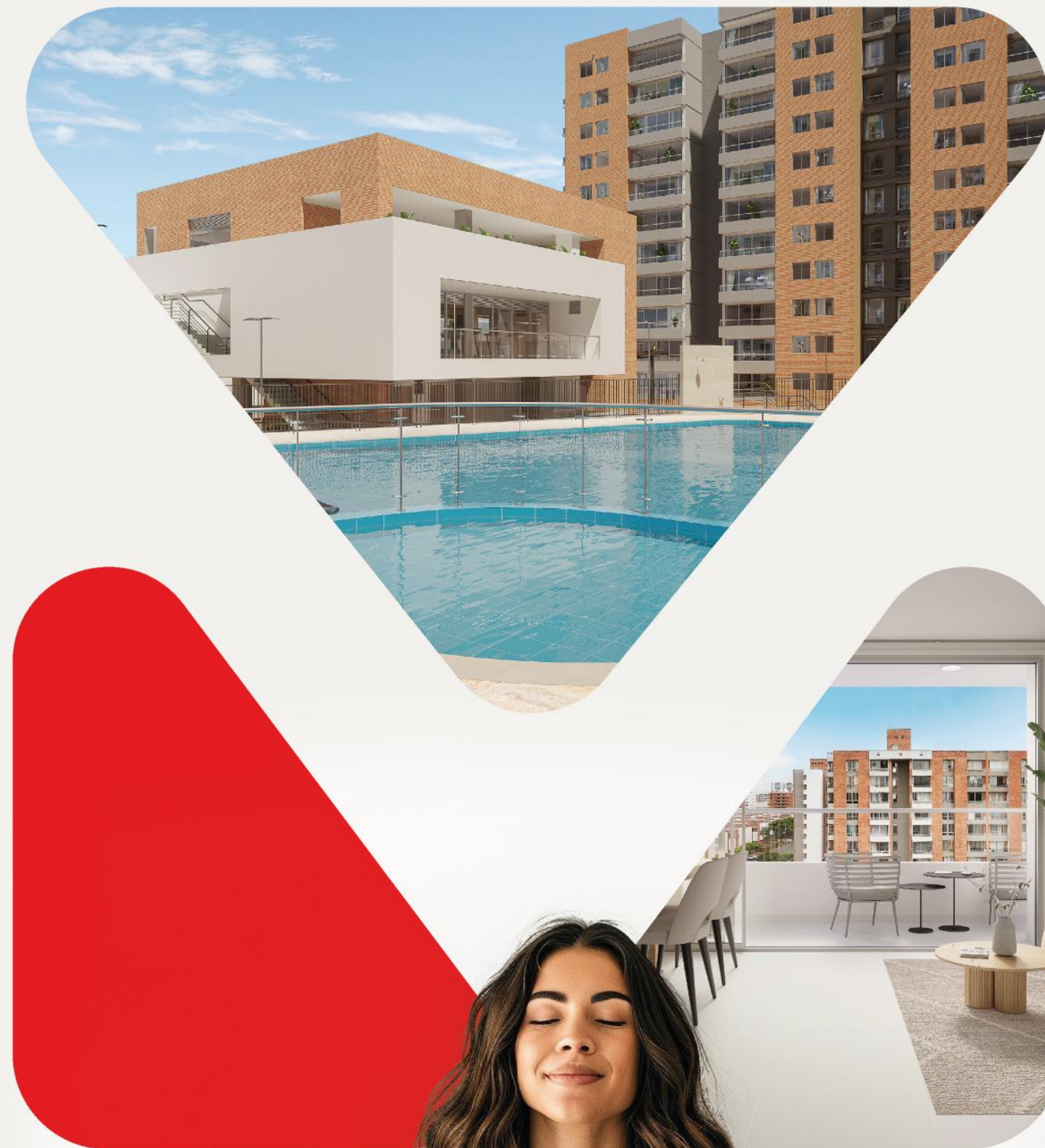
7% de los empleos los aporta la construcción
149 mil puestos de trabajo

02. Indicadores líderes del mercado de vivienda a nivel nacional.



Aquí quiero vivir

Espacios que
vibran conmigo

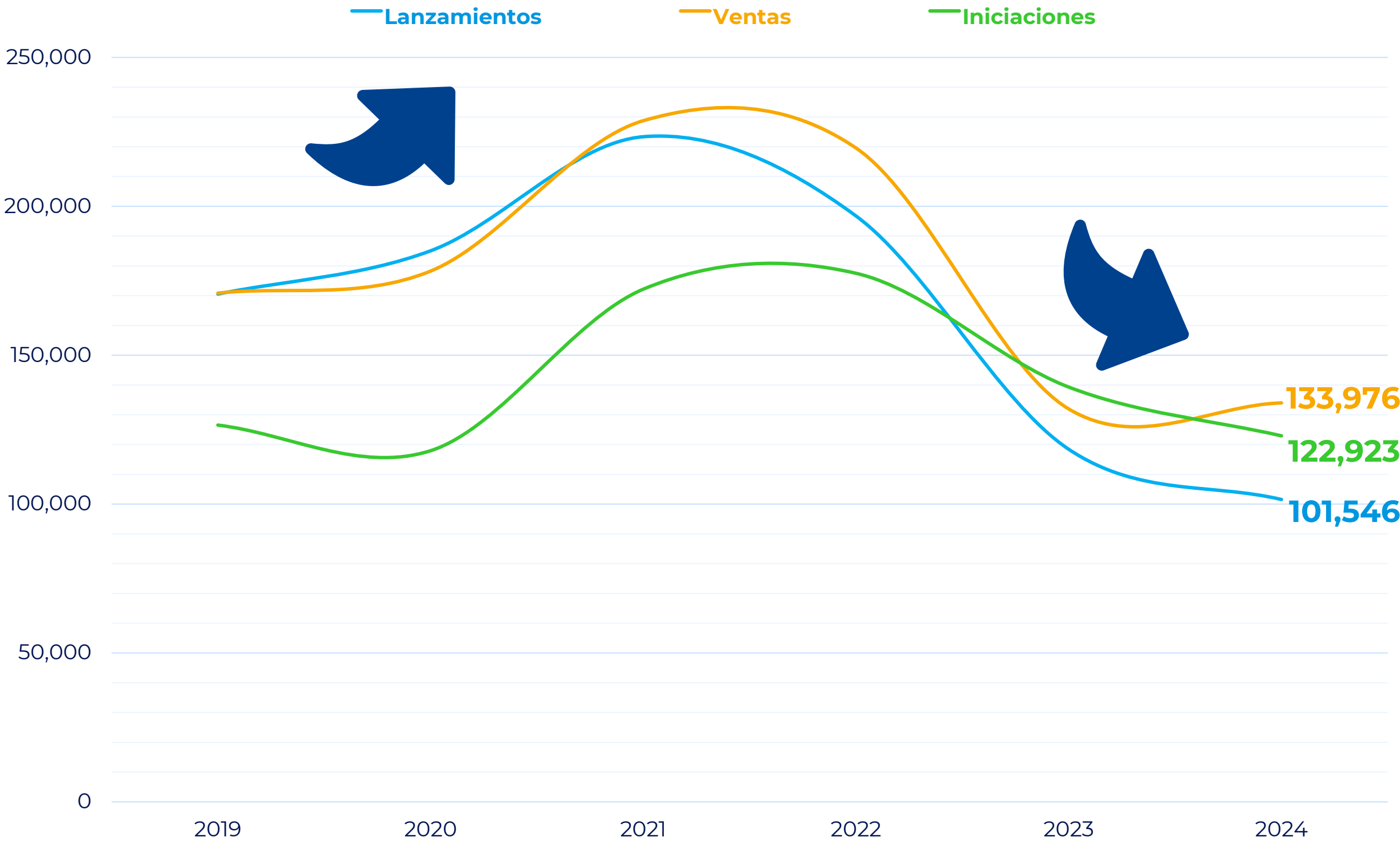


CONSTRUCTORA
Meléndez

www.constructoramelendez.com

Indicadores líderes del mercado de vivienda Nueva a nivel Nacional

Evolución de los indicadores líderes del mercado de vivienda nueva a nivel Nacional Año corrido (Acumulado a noviembre)



Durante los años 2021 y 2022, en el contexto de la pandemia del COVID-19, el mercado de vivienda en Colombia experimentó un auge sin precedentes, reflejado en cifras récord en sus principales indicadores. Entre enero y noviembre de 2021, se vendieron 228.754 unidades de vivienda nueva, se lanzaron 223.364 unidades y se iniciaron 172.173. Esta dinámica positiva se mantuvo a lo largo de 2022.

Sin embargo, el panorama cambió para 2023. Factores como una inflación histórica del 13.34%, tasas de interés elevadas y cambios en las políticas nacionales y de vivienda, ejercieron presión sobre el mercado, provocando un ajuste significativo en los indicadores. En el periodo comprendido entre enero y noviembre de 2023, las ventas se contrajeron un 40% y los inicios de obra un 22%.

Para el 2024 algunos indicadores macroeconómicos mostraron mejores resultados. Por ejemplo la moderación de la inflación, que cerró en un 5.2%, y la respuesta del Banco de la República con la contracción de la tasa de política monetaria al 9.50%, generaron un ambiente favorable en el sector financiero. Esto motivó la reducción de las tasas de interés para créditos hipotecarios, alcanzando incluso el 11% efectivo anual en pesos. Esta mayor accesibilidad al crédito hipotecario contribuyó a impulsar la demanda de vivienda, permitiendo una ligera recuperación del 2% en las ventas respecto a la dinámica observada en 2023.

Indicadores líderes del mercado de vivienda Nueva a nivel Nacional

Regional	Año Corrido (Acumulado a noviembre 2024)						12 Meses (Acumulado a noviembre 2024)					
	Lanzamientos	Ventas	Iniciaciones	Var%	Var%	Var%	Lanzamientos	Ventas	Iniciaciones	Var%	Var%	Var%
Antioquia	8.488	14.588	14.282	-49%	-16%	-27%	10.292	16.191	15.635	-42%	-14%	-30%
Atlántico	10.201	11.890	9.656	37%	23%	-31%	10.831	12.577	10.540	40%	16%	-39%
Bogotá & Cundinamarca	34.714	50.161	49.102	-23%	-6%	-6%	38.298	54.684	53.737	-23%	-6%	-7%
Bolívar	4.275	7.562	4.467	-50%	9%	-27%	4.939	8.342	4.587	-47%	11%	-28%
Boyacá - Casanare	1.112	1.689	2.137	-30%	15%	-28%	1.394	1.831	2.193	-14%	9%	-31%
Caldas	1.916	2.302	1.683	87%	19%	54%	1.916	2.441	1.729	45%	13%	39%
Cauca	1.561	1.815	571	0%	50%	-83%	1.613	1.951	651	1%	38%	-81%
Cesar	2.325	2.144	1.087	75%	53%	-19%	2.351	2.255	1.087	68%	41%	-31%
Córdoba & Sucre	2.042	1.864	1.007	89%	64%	72%	2.116	1.996	1.007	74%	54%	47%
Cúcuta - Nororiente	2.521	2.370	2.395	83%	21%	105%	2.521	2.487	2.463	60%	13%	55%
Huila	1.470	2.277	1.301	-13%	2%	-36%	1.584	2.467	1.411	-12%	1%	-31%
Magdalena	3.344	5.042	3.600	-39%	0%	6%	5.080	5.588	3.811	-17%	3%	0%
Meta	1.839	2.003	1.895	-30%	-24%	-14%	1.909	2.187	1.895	-38%	-23%	-14%
Nariño	557	656	474	9%	105%	-42%	557	734	474	4%	96%	-43%
Quindío	1.869	1.757	1.136	44%	2%	-11%	1.978	1.933	1.165	47%	-1%	-21%
Risaralda	3.219	3.751	2.693	-28%	26%	-4%	3.358	3.996	3.015	-28%	20%	-10%
Santander	3.076	4.708	2.196	-9%	3%	-36%	4.302	5.279	2.541	26%	3%	-29%
Tolima	4.700	5.872	5.289	19%	11%	44%	4.942	6.261	5.369	8%	9%	22%
Valle	12.317	11.525	17.952	30%	6%	5%	13.622	12.604	18.504	18%	2%	4%
Total	101.546	133.976	122.923	-14%	2%	-12%	113.603	145.804	131.814	-13%	0%	-15%

A pesar del auge experimentado en 2021 y 2022, la realidad de 2023 y 2024 muestra un escenario diferente. Si bien las ventas han logrado una leve recuperación con un aumento del 2% entre enero y noviembre de 2024, la disminución del 14% en los lanzamientos y del 12% en los inicios de obra refleja la persistencia de factores adversos.

Estos datos, analizados en el contexto de los últimos 12 meses hasta noviembre de 2024, confirman que el mercado aún no ha superado las dificultades.

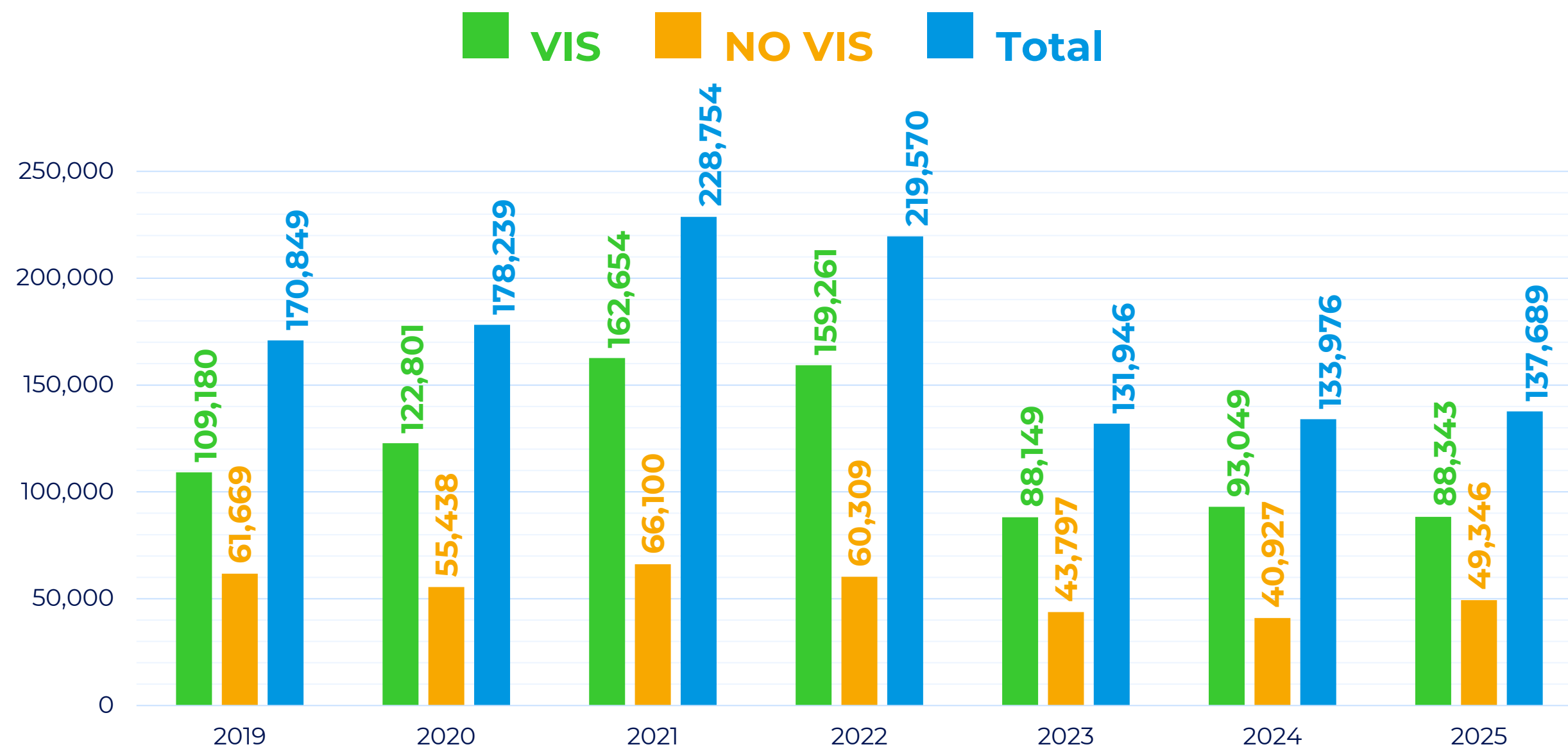
La caída en los inicios de obra afecta directamente la generación de empleo en el sector de la construcción, un motor crucial para la economía colombiana.



Contexto Nacional de las ventas de vivienda nueva 2019-2025

VENTAS DE VIVIENDA NUEVA

Acumulado a noviembre - cifras en Unidades



Entre enero y noviembre del 2024 se vendieron 133.976 unidades de vivienda nueva, representando una leve recuperación del 2% frente al mismo periodo en el 2023, donde las ventas fueron de 131.946. De acuerdo con cifras de CAMACOL nacional se proyecta para el 2025 un nivel de ventas cercano a las 137.689 unidades anuales, es decir que crecerían 3% respecto a lo observado hasta noviembre del 2024. Este leve crecimiento es producto de la incertidumbre que genera la ausencia del programa MI Casa Ya.

Entre los años 2020, 2021 y 2022, el sector de la construcción experimentó cifras de ventas históricas, reflejo de la efectividad de las políticas de apoyo a la adquisición de vivienda y de la confianza de los compradores en el sector. Sin embargo, a lo largo de 2022 el sector enfrentó desafíos importantes, como el aumento en las tasas de interés y los costos de construcción.

En 2023, el panorama cambió drásticamente debido a fuertes ajustes derivados de las nuevas políticas en el sector, así como la llegada de un nuevo gobierno, lo que generó cambios en las reglas de juego en la política de vivienda. Esto dificultó sostener el nivel de ventas alcanzado en los periodos previos.

Durante 2024, se ha observado un leve crecimiento gracias, en parte, a la reducción en las tasas de interés, lo que facilitó el acceso a créditos hipotecarios. Además, el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) ha mostrado un dinamismo notable, impulsando el mercado.

De cara a 2025, el sector edificador estará influenciado por diversos factores, como la terminación de los subsidios del programa Mi Casa Ya y veremos una posible reducción en las tasas de interés por parte del Banco de la República. Que reducirá levemente el crédito hipotecario

*AC Año corrido

*B escenario Base de proyecciones para el 2024 y el 2025

2022: Expansión sostenida

•**Crecimiento significativo:** Las ventas de VIS alcanzaron niveles récord, impulsadas por el programa gubernamental **Mi Casa Ya**, que ofrecía subsidios importantes para compradores de primera vivienda. Por otro lado, un factor importante fue la baja de tasas de interés que se presentaron Postpandemia dándose un aumento en la oferta de proyectos VIS en ciudades principales y municipios intermedios.

•**Impacto positivo:** Este segmento representó más del 70% de las ventas totales de vivienda nueva en Colombia.

2023: Contracción y ajustes

•**Reducción en las ventas:** A medida que las tasas de interés suben por las políticas del Banco de la República para controlar la inflación, las ventas de VIS comienza a desacelerarse. Durante estos años se vieron grandes desafíos, tales como, el incremento en el costo de los créditos hipotecarios, limitaciones en la entrega de subsidios por ajustes presupuestarios en el programa Mi Casa Ya y desaceleración en la construcción debido al aumento en los costos de materiales.

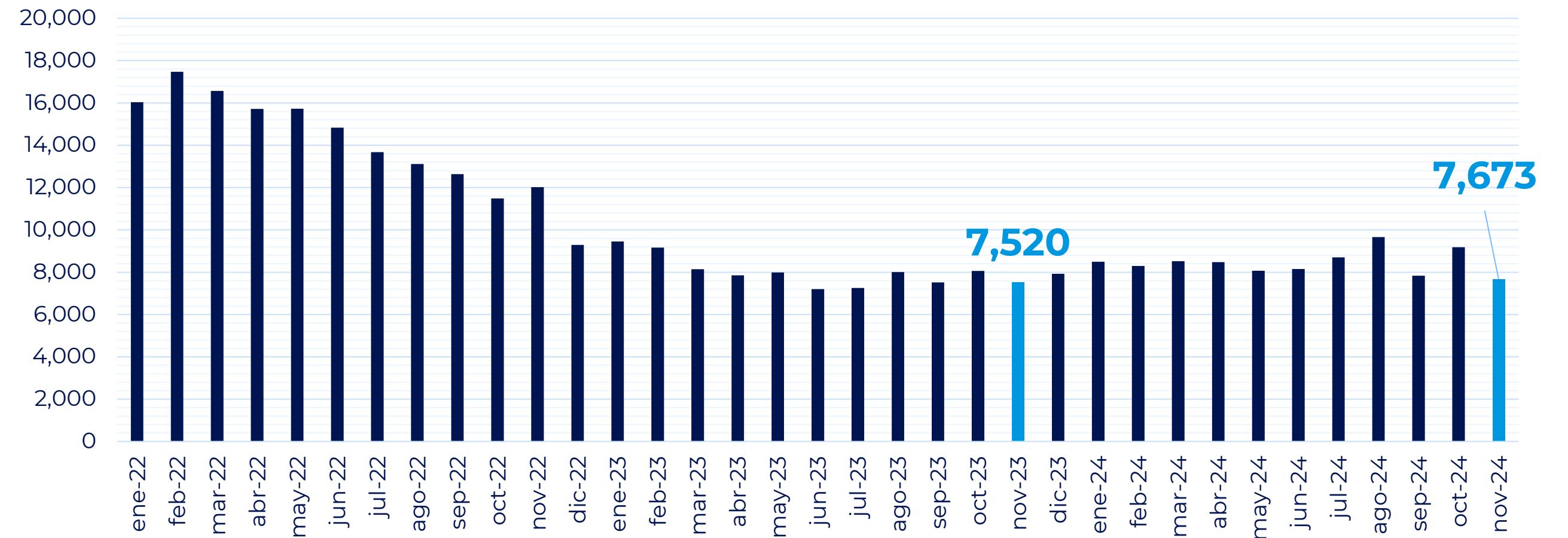
2024: Recuperación parcial

•**Primer semestre: Contracción inicial.** Las ventas de VIS tuvieron una disminución en los primeros meses del año debido a la incertidumbre económica y a la restricción en los subsidios.

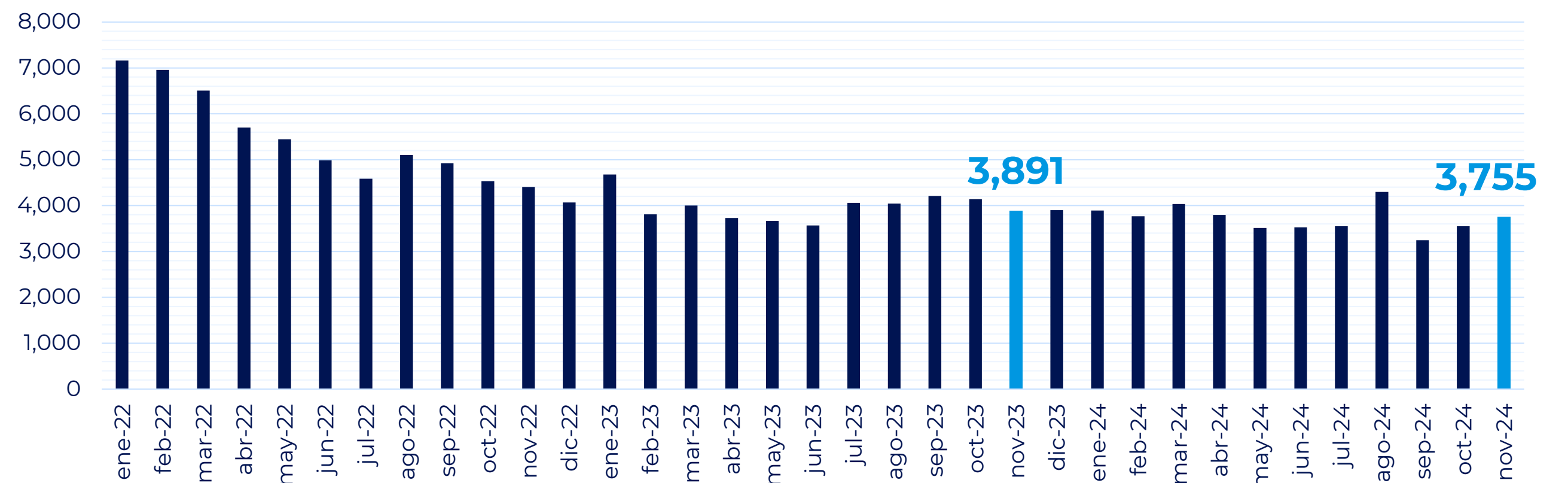
•**Segundo semestre: Recuperación notable:** En agosto de 2024, las ventas de VIS crecieron un 37% respecto al mismo mes de 2023, convirtiéndose en el motor de recuperación del mercado.

Factores que impulsaron el repunte: Reducción de las tasas hipotecarias, asignación de subsidios durante el primer semestre del año y la adaptación del mercado con nuevos proyectos VIS en zonas de alta demanda.

Ventas de vivienda nueva Nacional VIS 2022-2024

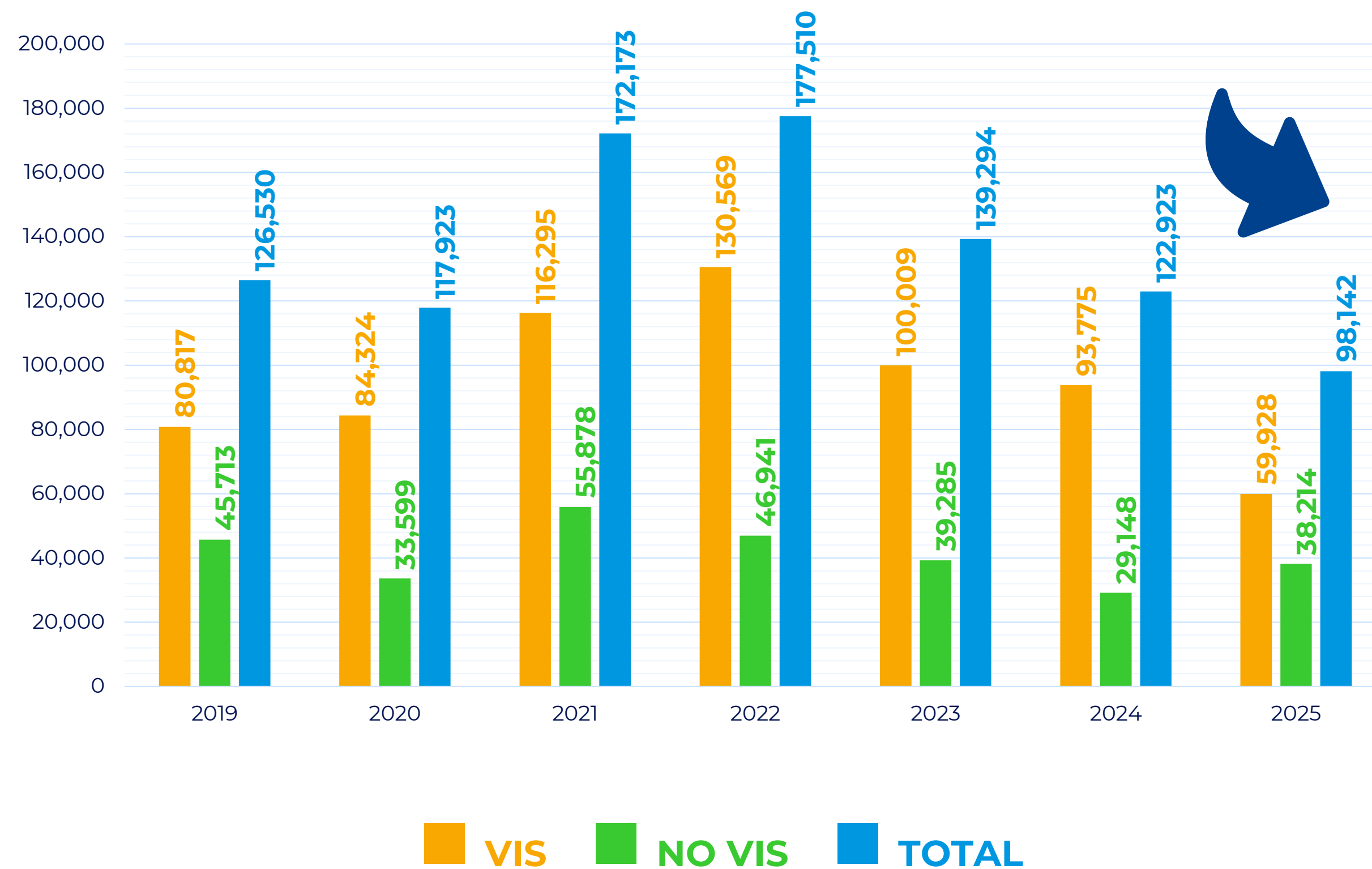
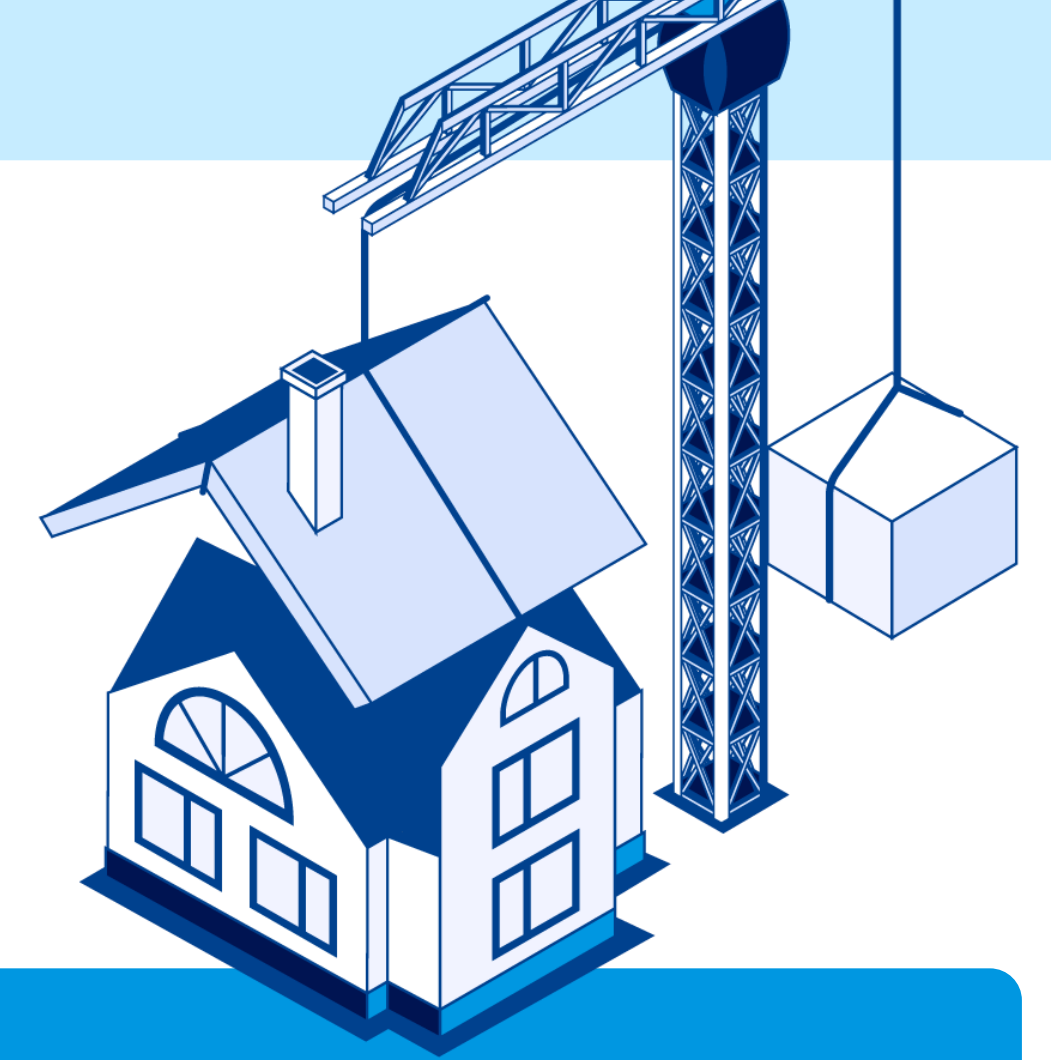


Ventas de vivienda nueva Nacional NO VIS 2022-2024



Contexto Nacional de las iniciaciones de vivienda nueva 2019-2025

INICIACIONES DE VIVIENDA NUEVA Acumulado a Noviembre - cifras en Unidades

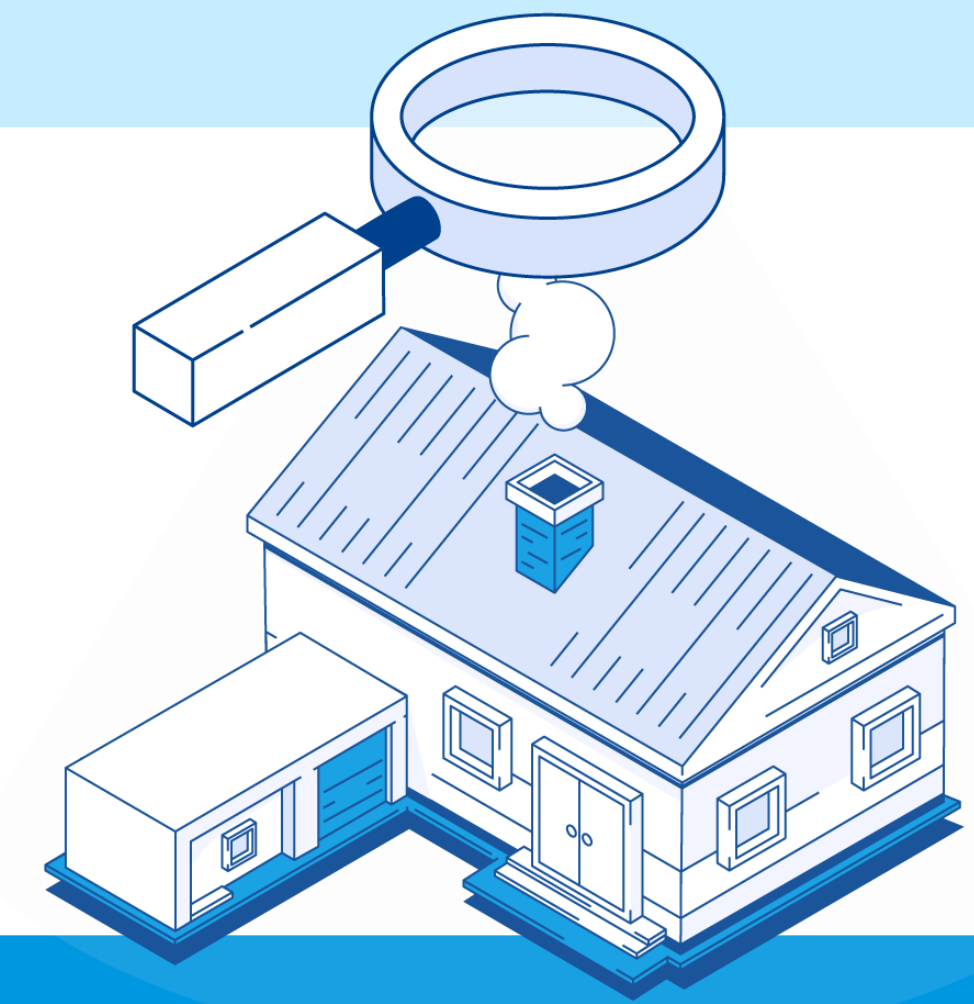


En lo que respecta a las iniciaciones, las estimaciones muestran contracciones generalizadas, resultado directo de un bajo número de lanzamientos y una moderación significativa en las ventas durante el periodo **2023-2024**. Este comportamiento se debe a varios factores clave que han impactado negativamente el dinamismo del sector inmobiliario.

Por otro lado, la disminución en los lanzamientos de nuevos proyectos se vio impulsada por el aumento en los costos de construcción, derivados de la inflación y la devaluación, así como por la cautela de los desarrolladores frente a un panorama de menor confianza del consumidor. Esta combinación de factores ralentizó el inicio de nuevas obras, afectando directamente el volumen de iniciaciones.

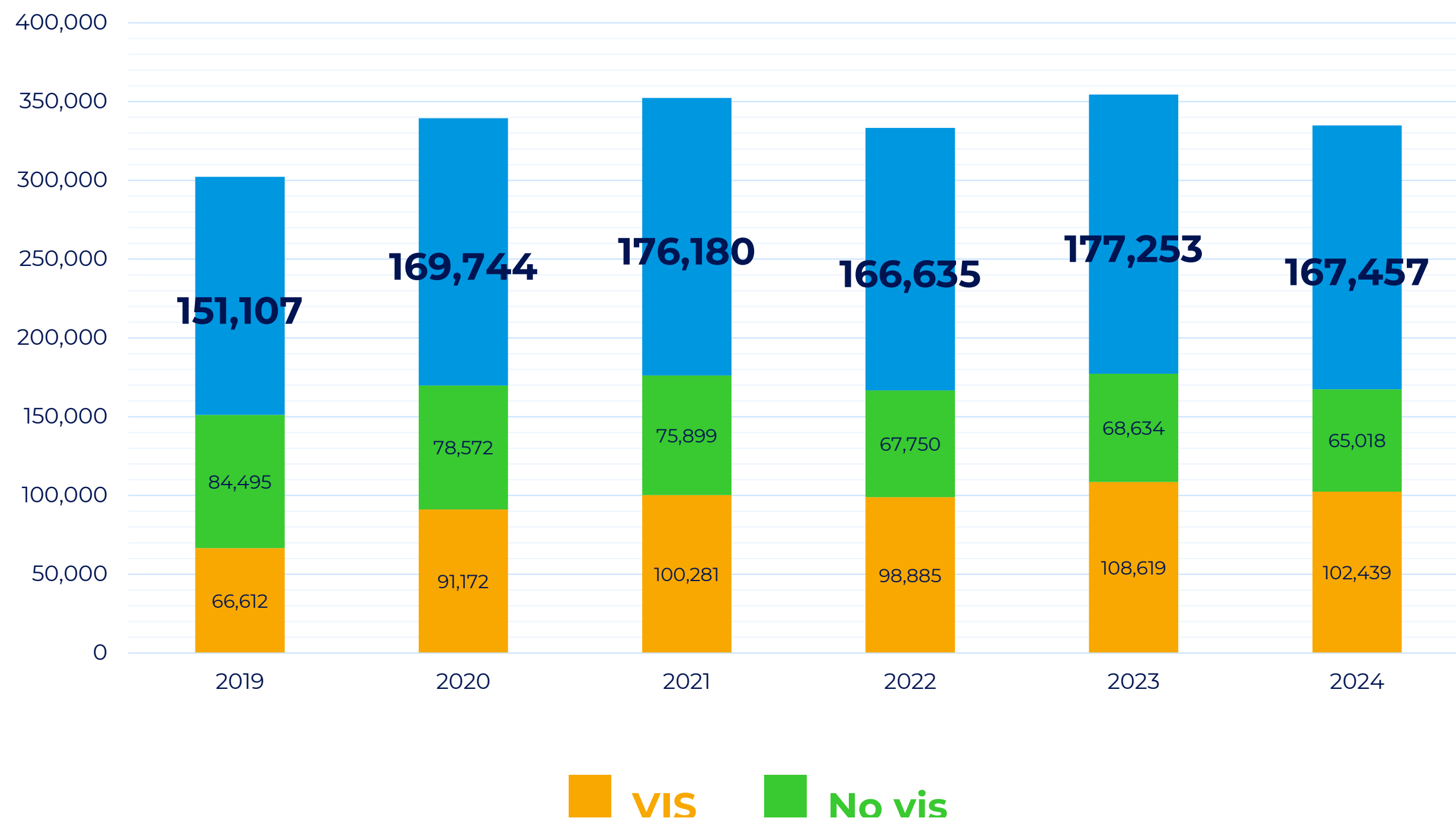
Contexto Nacional de vivienda nueva 2019-2025

OFERTA DE VIVIENDA NUEVA Mensual - cifras en Unidades



Evolución de la oferta de vivienda según segmentos

(Unidades)



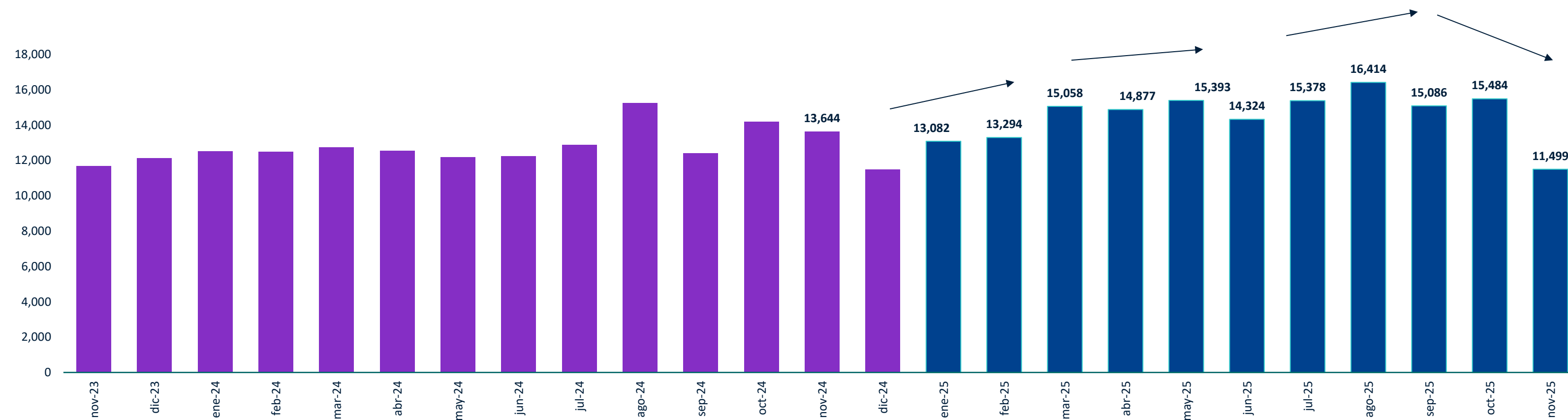
En noviembre de 2024, la oferta de vivienda en Colombia, presentó un ajuste del -6% en comparación con noviembre de 2021, año de referencia por sus excelentes resultados en comercialización de vivienda nueva. De la oferta actual, el 61% corresponde a Viviendas de Interés Social (VIS).

Cabe resaltar que los hogares demandantes de Viviendas de Interés Social al depender en gran medida de los subsidios que para el caso de Colombia otorga el programa MI CASA YA, son susceptibles a los cambios en estas políticas. La falta de claridad sobre el futuro de estos subsidios, puede generar una contracción en el mercado que es lo que se ha venido evidenciando al analizar el comportamiento de los demás indicadores como los lanzamientos y las ventas.

Contexto Nacional de las ventas y lanzamientos de vivienda

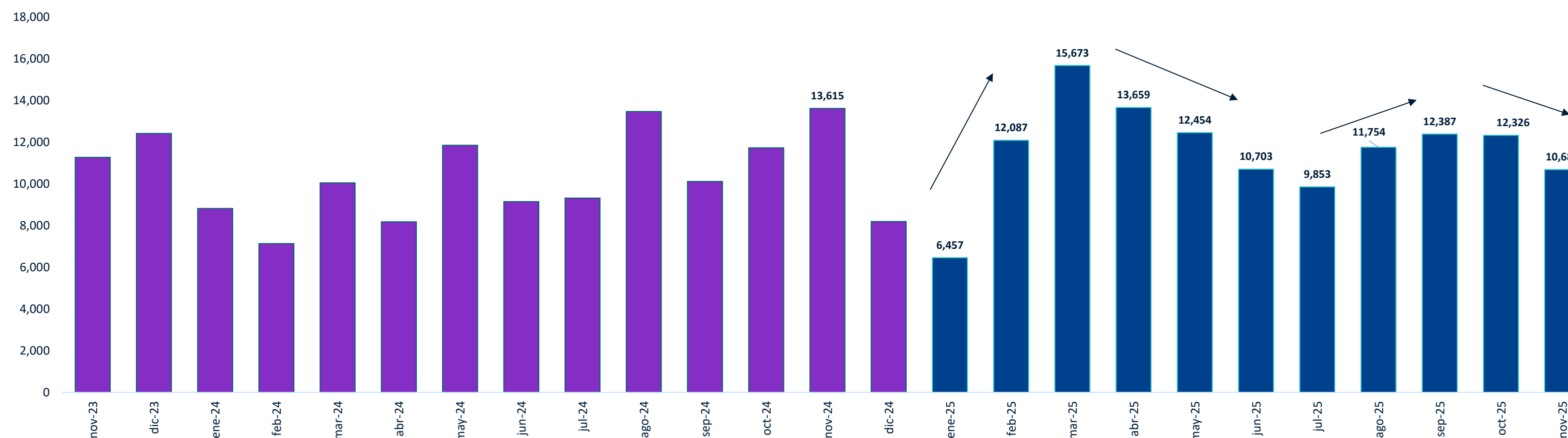
VENTAS DE VIVIENDA NUEVA TOTAL MERCADO

Mensual - cifras en Unidades



LANZAMIENTO DE VIVIENDA NUEVA TOTAL MERCADO

Mensual - cifras en Unidades



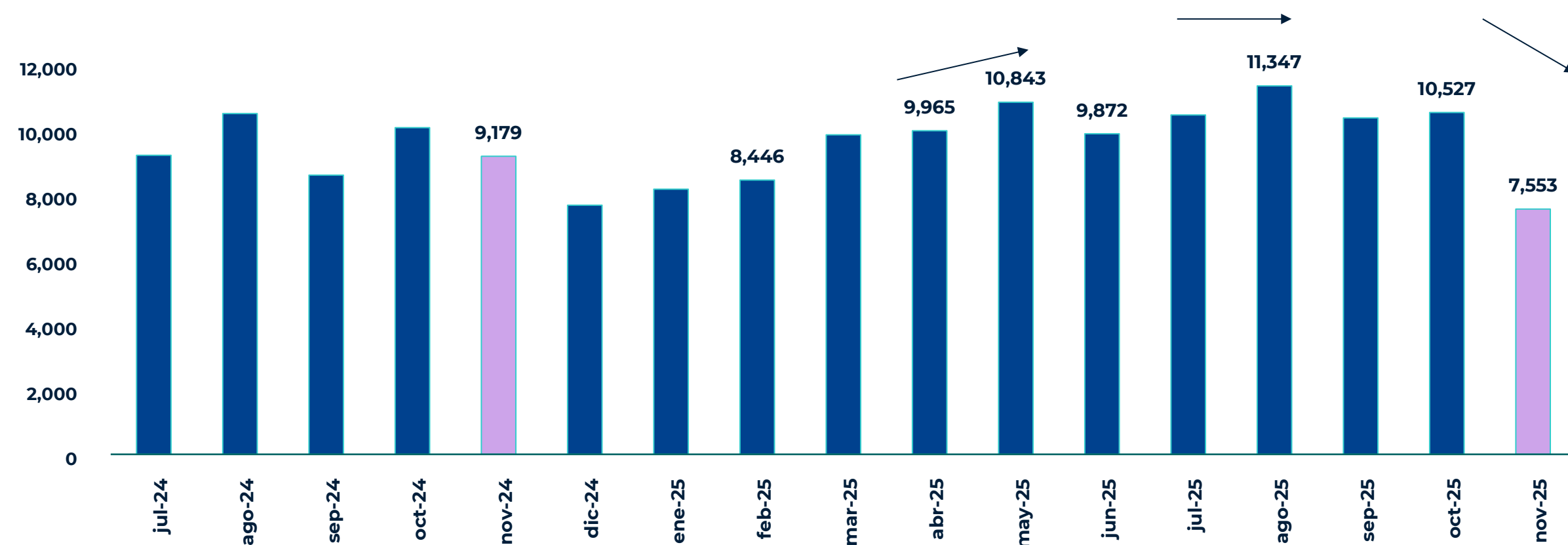
En 2024, el mercado dejó de decrecer frente al 2023 y se estabilizó alrededor de **12.000** unidades mensuales, reflejando un entorno de cautela y condiciones financieras aún restrictivas.

En 2025 se observa una mejora progresiva, con ventas entre la **14.000** y **16.414** unidades, aunque todavía por debajo de los niveles del auge. Los lanzamientos de vivienda nueva evidencian un comportamiento volátil y cauteloso por parte de los desarrolladores. Tras niveles moderados a finales de 2023, durante el primer semestre de 2024 se registró una fuerte contracción, con lanzamientos mensuales incluso por debajo de **8.000** unidades, reflejando la incertidumbre del mercado y las condiciones financieras restrictivas.

En el segundo semestre de **2024** se observó una reactivación puntual, con picos superiores a **13.000** unidades, asociada a señales de estabilización de la demanda. En **2025**, los lanzamientos muestran una recuperación parcial y selectiva, con repuntes importantes a comienzos de año, aunque sin consolidar una tendencia sostenida, lo que indica que el sector continúa ajustando su oferta de manera prudente.

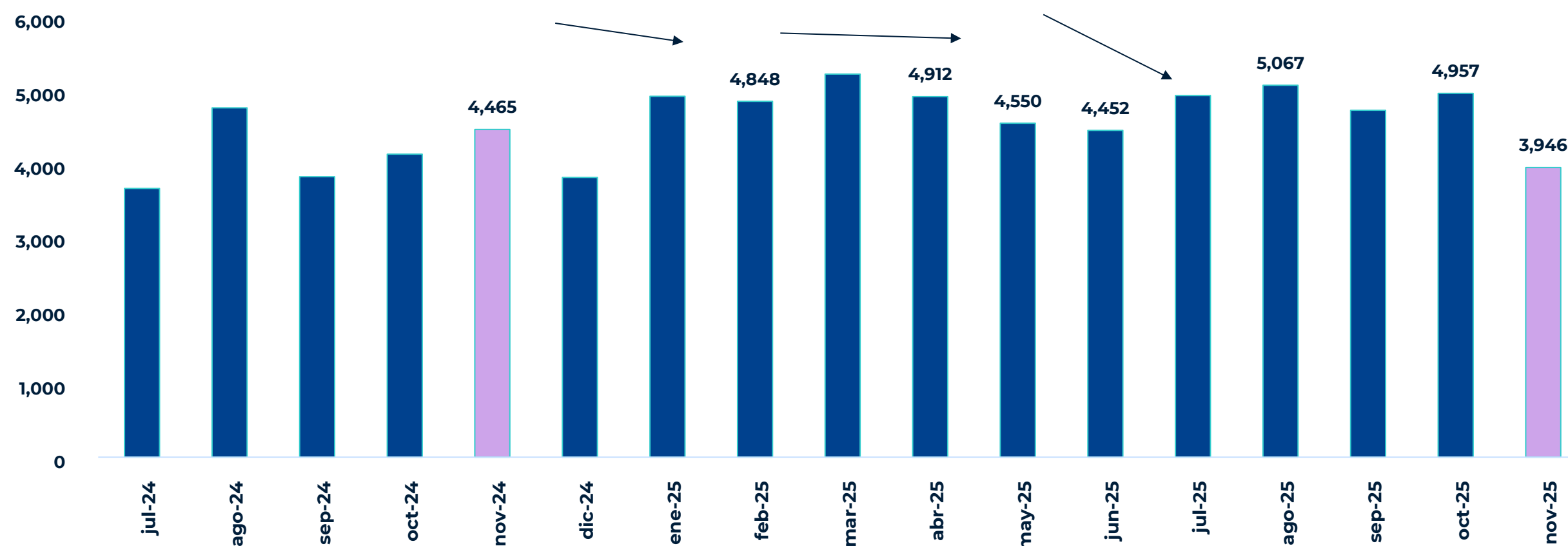
Contexto Nacional de las ventas VIS y NO VIS

Ventas de vivienda nueva Nacional VIS 2024 - 2025



Las ventas VIS en el país decrecieron entre octubre y noviembre un -28%. El decrecimiento del segmento VIS anual fue de -17,7% en el mes de noviembre.

Ventas de vivienda nueva Nacional NO VIS 2024-2025

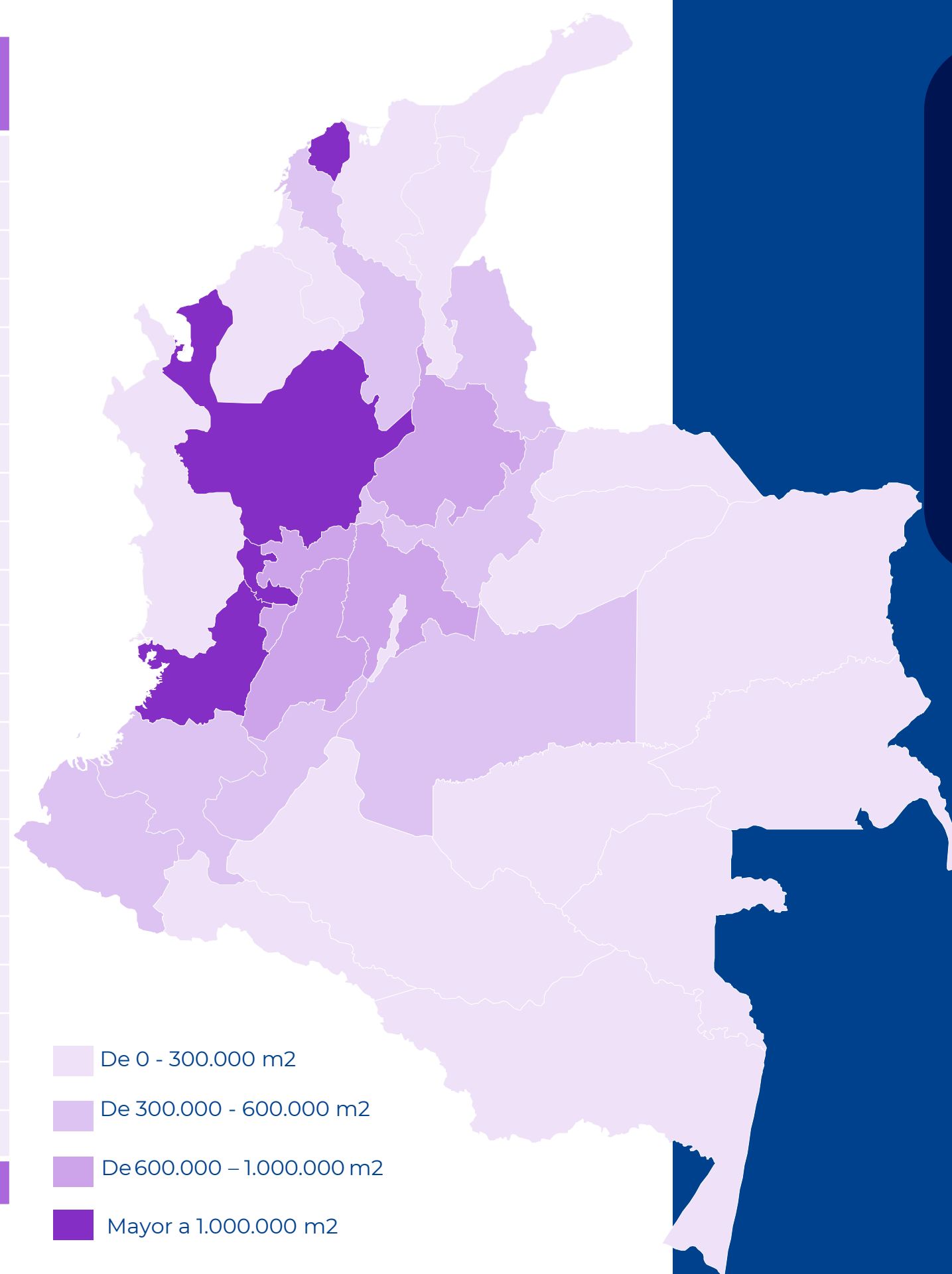


Las ventas NO VIS decrecieron entre octubre y noviembre un -20%. Por su parte de manera anual decreció un -12%.

Área licenciada de vivienda Nacional Segmentos y Departamentos

Doce meses a octubre de 2025 (m2)

DEPARTAMENTO	VIS	VARIACIÓN % ANUAL	NO VIS	VARIACIÓN % ANUAL	TOTAL	VARIACIÓN % ANUAL
Antioquia	613.265	28%	2.616.338	4%	3.229.603	4%
Atlántico	509.378	74%	465.638	86%	975.016	86%
Bogotá, D.C.	1.241.729	-18%	1.586.658	61%	2.828.387	61%
Bolívar	207.624	22%	626.778	48%	834.402	48%
Boyacá	91.919	-34%	658.330	5%	750.249	5%
Caldas	73.681	617%	254.200	13%	327.881	13%
Cauca	25.019	-50%	146.813	-6%	171.832	-6%
Cesar	129.313	188%	75.541	-6%	204.854	-6%
Córdoba	32.333	6%	114.787	30%	147.120	30%
Cundinamarca	277.037	-58%	1.090.079	-27%	1.367.116	-27%
Huila	152.555	121%	332.309	-16%	484.864	-16%
Magdalena	14.241	-41%	156.428	-42%	170.669	-42%
Meta	127.537	-34%	241.831	-29%	369.368	-29%
Nariño	9.419	-70%	177.718	-14%	187.137	-14%
Norte de Santander	26.327	-84%	298.876	31%	325.203	31%
Resto	90.108	-45%	490.010	22%	580.118	22%
Quindío	116.120	45%	133.974	-15%	250.094	-15%
Risaralda	156.850	77%	366.328	12%	523.178	12%
Santander	484.913	166%	558.297	-28%	1.043.210	-28%
Tolima	161.498	-53%	203.682	-49%	365.180	-49%
Valle del Cauca	1.118.220	69%	938.948	0%	2.057.168	0%
Total	5.659.086	5%	11.533.563	2%	17.192.649	2%



De 0 - 300.000 m2
 De 300.000 - 600.000 m2
 De 600.000 - 1.000.000 m2
 Mayor a 1.000.000 m2



15 millones

de metros cuadrados se aprobaron para vivienda en los últimos doce meses en Colombia. En el Valle del Cauca fueron 1,6 millones.

- El Valle del Cauca aporta el 11% del total del área aprobada de vivienda en el país. Cali por su parte con un 52% es el municipio con mayor área licenciada, seguido por los municipios de Palmira (8,8%) y Tuluá (8%).
- Antioquia es el departamento con mayor área licenciada con 2.641.860 metro cuadrados, siendo protagonista el segmento NO VIS con una participación del 84%

Resto incluye: Sucre, la Guajira, Chocó, Caquetá, Arauca, Casanare, putumayo, San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.

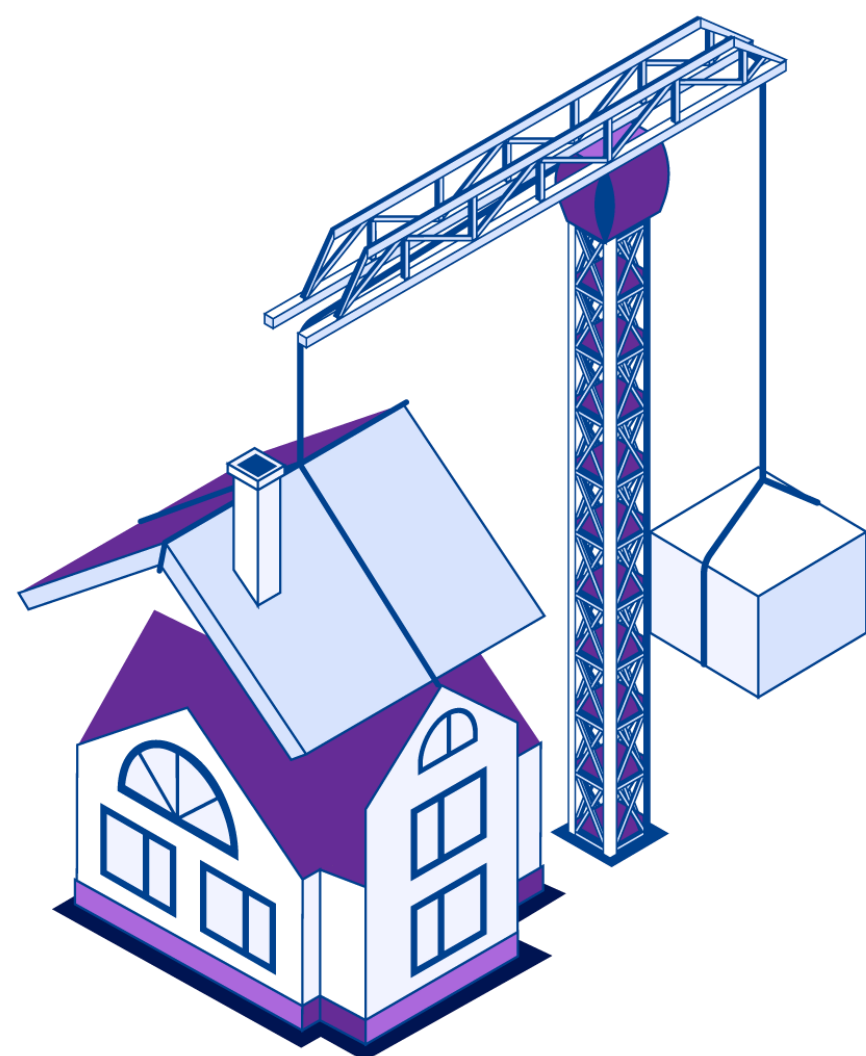
03. Contexto Regional: Cali y Área de Influencia



Ficha técnica oferta y ventas de vivienda nueva

Objetivo general

Conocer la evolución y características de la oferta Total de vivienda nueva en Santiago de Cali y los municipios del área de influencia: Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo.



Objetivos específicos

- Cuantificar la oferta de vivienda para Santiago de Cali y su área de influencia, según su etapa en el proceso de ventas.
- Identificar el estado actual de la oferta de vivienda, según la etapa de construcción en la cual se ofrece.
- Clasificar y cuantificar la oferta de vivienda en Cali y su área de influencia según precio de venta, comuna y estrato socioeconómico de la vivienda, entre otros.
- Clasificar la oferta de vivienda en Cali y su área de influencia según tipo de vivienda: casa o apartamento, condominio o independiente, VIS o NO VIS.
- Conocer las características de la oferta de vivienda en el área objeto de estudio, según características internas y grado de terminación en la cual se entrega.
- Determinar el valor promedio del metro cuadrado construido de la oferta de vivienda según ubicación.
- Clasificar la oferta de vivienda nueva según zona de ubicación.
- El Universo de esta investigación lo conforman los proyectos de vivienda que se encuentran en oferta en el área objeto de estudio, a la fecha de corte del censo. La oferta está compuesta por los proyectos de vivienda en venta, que se encuentran en oferta inmediata en Santiago de Cali y su Área de Influencia.
- La oferta de vivienda está constituida por las obras cuyo destino final es la venta, bien sea sobre planos, en proceso de construcción, o terminados. De este concepto se excluyen las edificaciones vendidas y las no comercializables (uso propio o arriendo).

Metodología

Universo y Método Estadístico

El Universo de esta investigación lo conforman los proyectos de vivienda que se encuentran en oferta en el área objeto de estudio, a la fecha de corte del censo. La oferta está compuesta por los proyectos de vivienda en venta, que se encuentran en oferta inmediata en Santiago de Cali y su Área de Influencia.

La oferta de vivienda está constituida por las obras cuyo destino final es la venta, bien sea sobre planos, en proceso de construcción, o terminados. De este concepto se excluyen las edificaciones vendidas y las no comercializables (uso propio o arriendo).

Procedimiento y Técnica para la Recolección de la Información

La toma de la información se realiza mensualmente por medio de un barrido censal (recorrido), realizado en las áreas objeto de estudio. Previamente al recorrido, se realiza la identificación de los proyectos de vivienda que se encuentran en oferta por medio de trabajo de campo, anuncios publicitarios, licencias de construcción, e información directa de constructores. La información es tomada directamente con los directores comerciales de cada constructora y/o con los promotores ubicados en las salas de ventas de cada proyecto.

Definiciones

Oferta disponible o inmediata

Contiene los datos correspondientes a unidades y metros cuadrados de los proyectos de vivienda nueva que se encontraban en venta, ya sea en planos, en proceso de construcción y terminados en el momento de la toma de información.

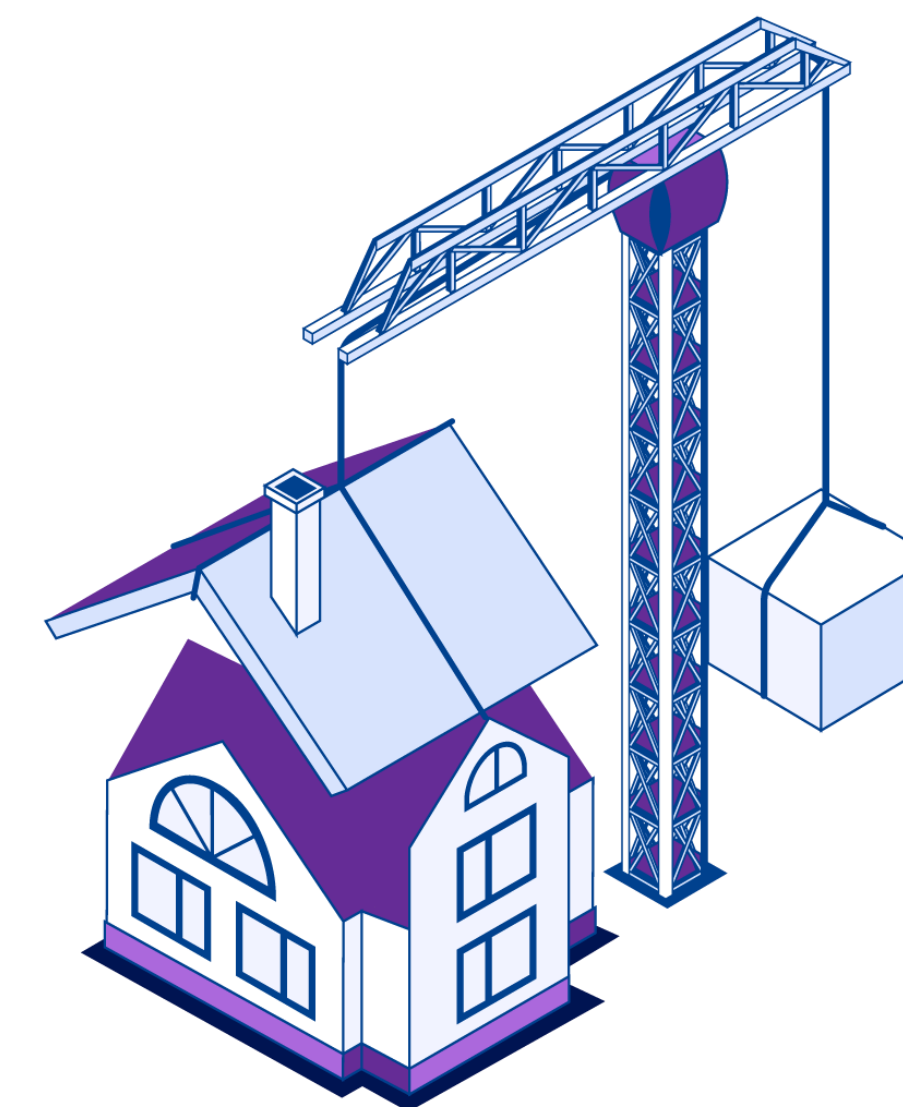
Cobertura

La investigación se realizó en el área urbana de los municipios de Cali, Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo. El punto de corte para la toma de la información fue el 30 de Noviembre de 2019, por lo tanto, la toma de la misma se realizó durante los primeros diez días del mes de diciembre de 2019.

Cuestionario

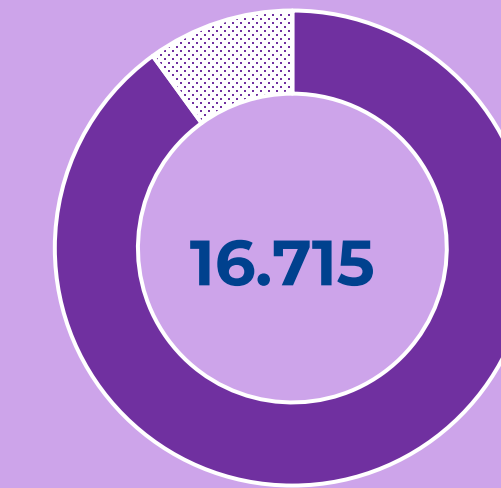
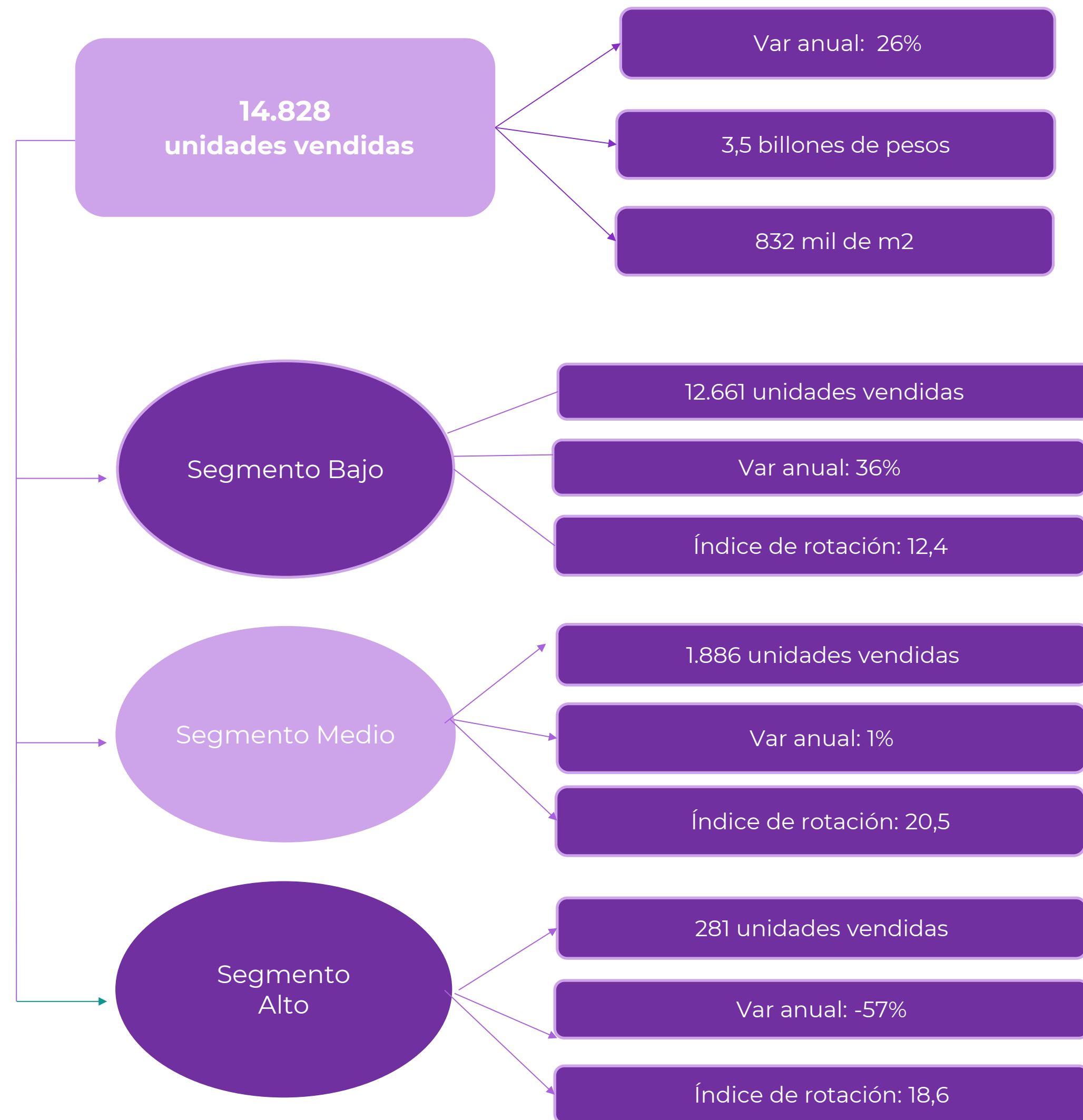
El cuestionario de identificación de la obra se divide en tres partes:

- Encabezado: información general de la obra.
- Cuerpo: información específica de la situación en el mercado.
- Especificaciones técnicas de construcción: sistemas constructivos, acabados, e identificación de zonas comunes.

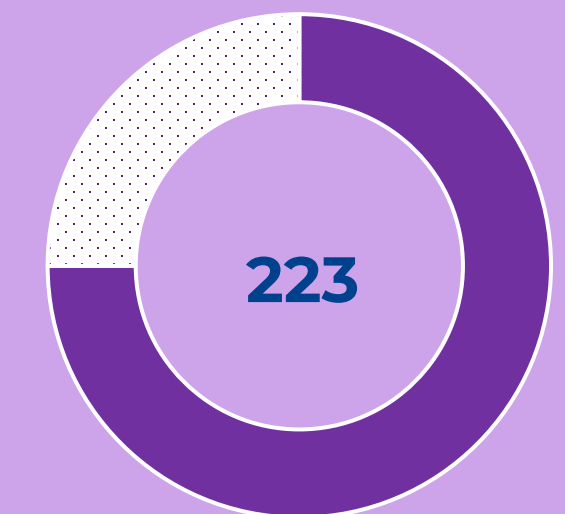


Resumen del mercado de vivienda 2024 (Revisar cifras y corte)

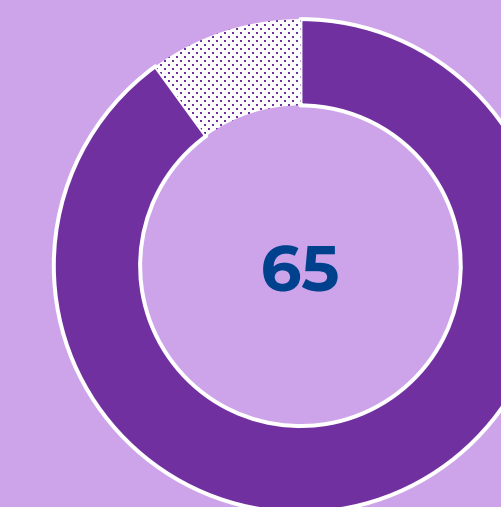
Cali y Área de influencia



Unidades disponible en Oferta



Proyectos activos



Constructoras activas

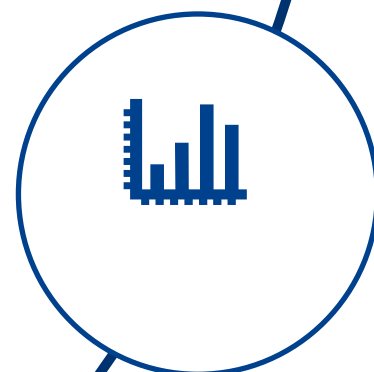
¿Cómo empezamos el 2025?



Las ventas de vivienda se mantuvieron estables, el mayor aporte al crecimiento se presentó por el segmento VIS



Los inicios de obra se reactivaron, especialmente en Jamundí, Cali y Candelaria.



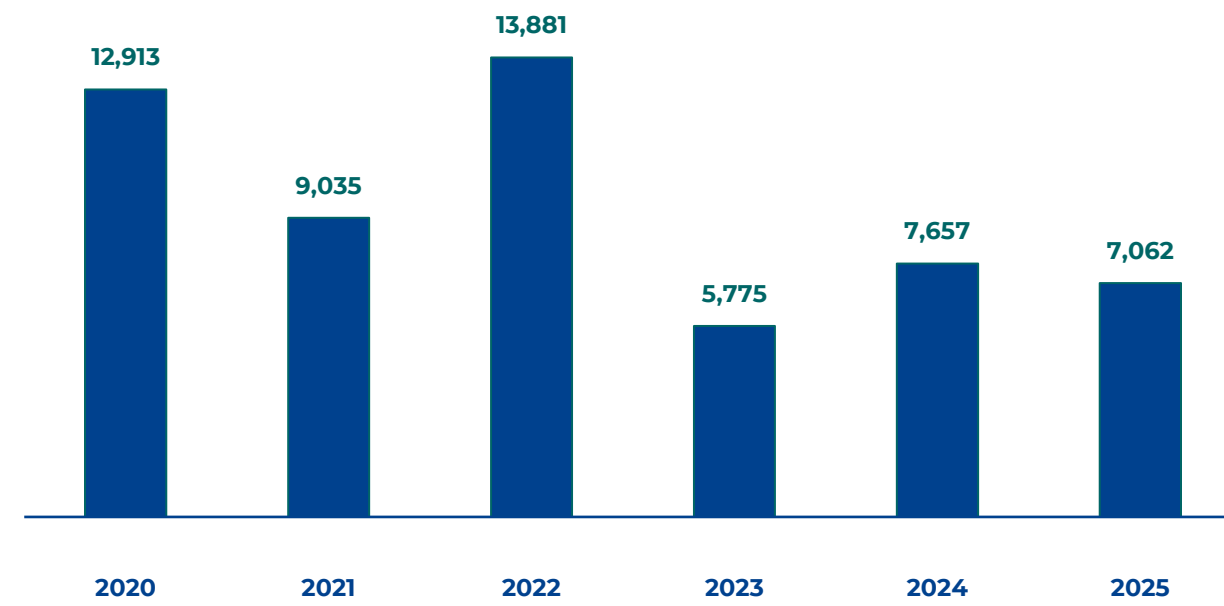
Los indicadores de riesgo se mantuvieron estables, no se ha registrado ningún cambio hasta el primer trimestre del 2025 de Unidades Terminadas por Vender



Indicadores líderes en Cali y Área de influencia

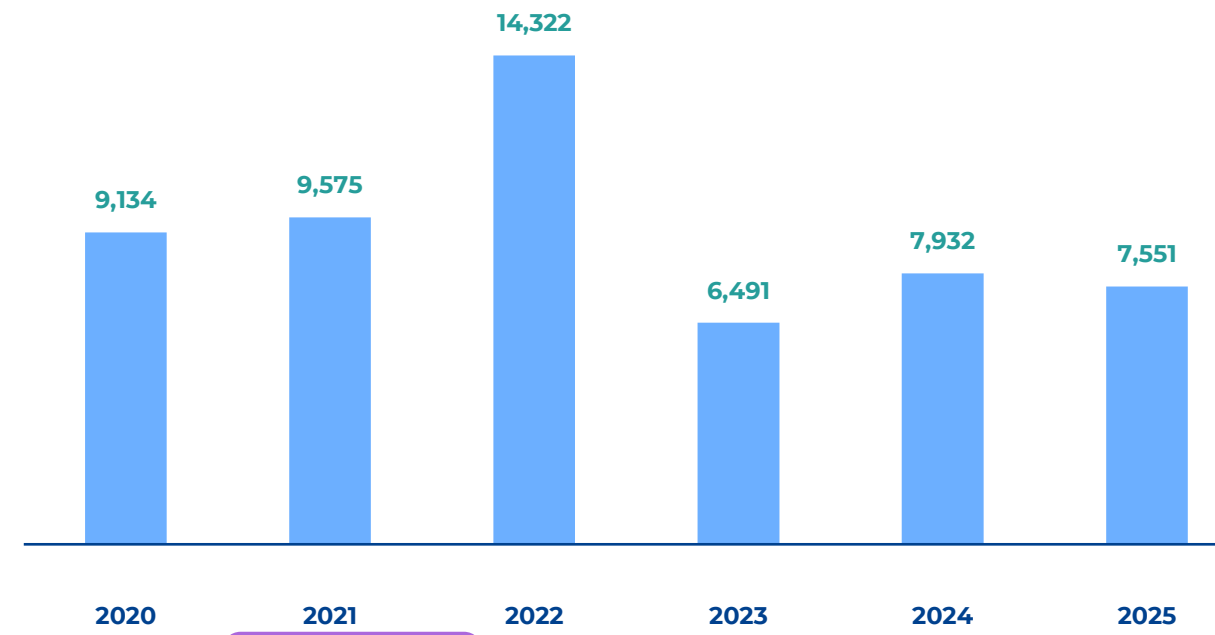
Indicadores líderes en la actividad edificadora en Cali

Unidades de vivienda Cifras Doce meses a noviembre de cada año



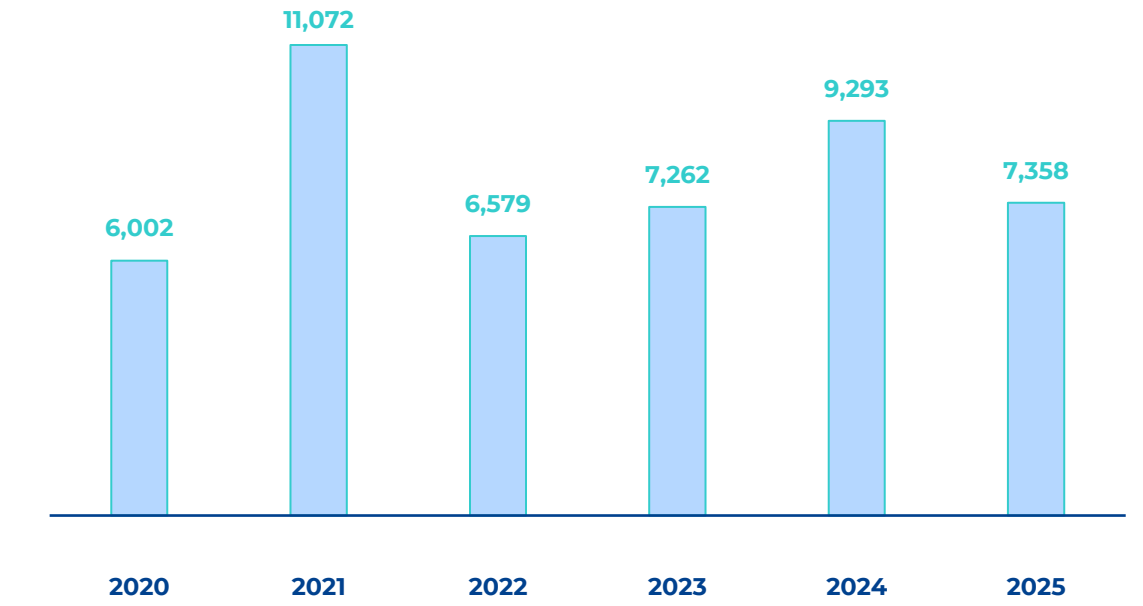
-8%

Lanzamientos
Variación anual



-5%

Ventas
Variación anual

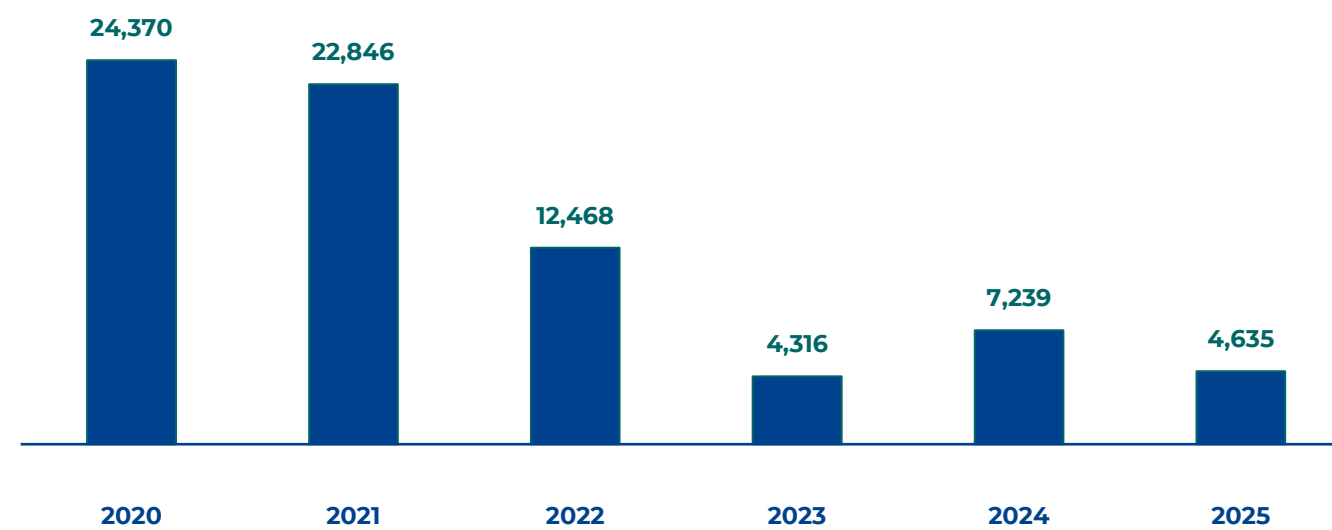


-21%

Iniciaciones
Variación anual

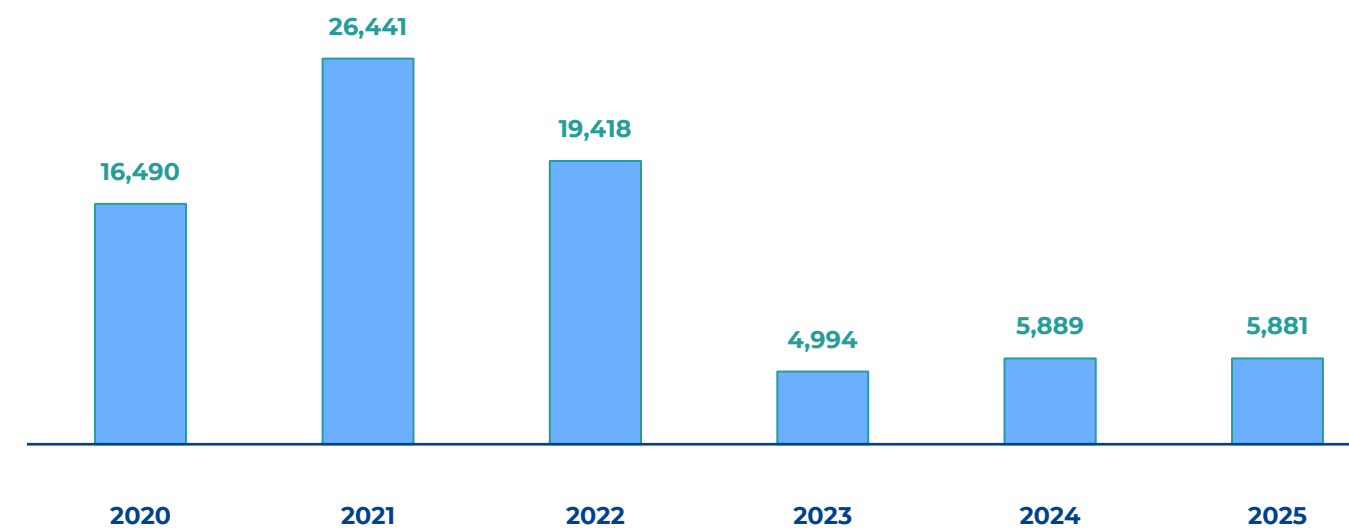
Indicadores líderes en la actividad edificadora en Área de influencia

Unidades de vivienda Cifras Doce meses a noviembre de cada año



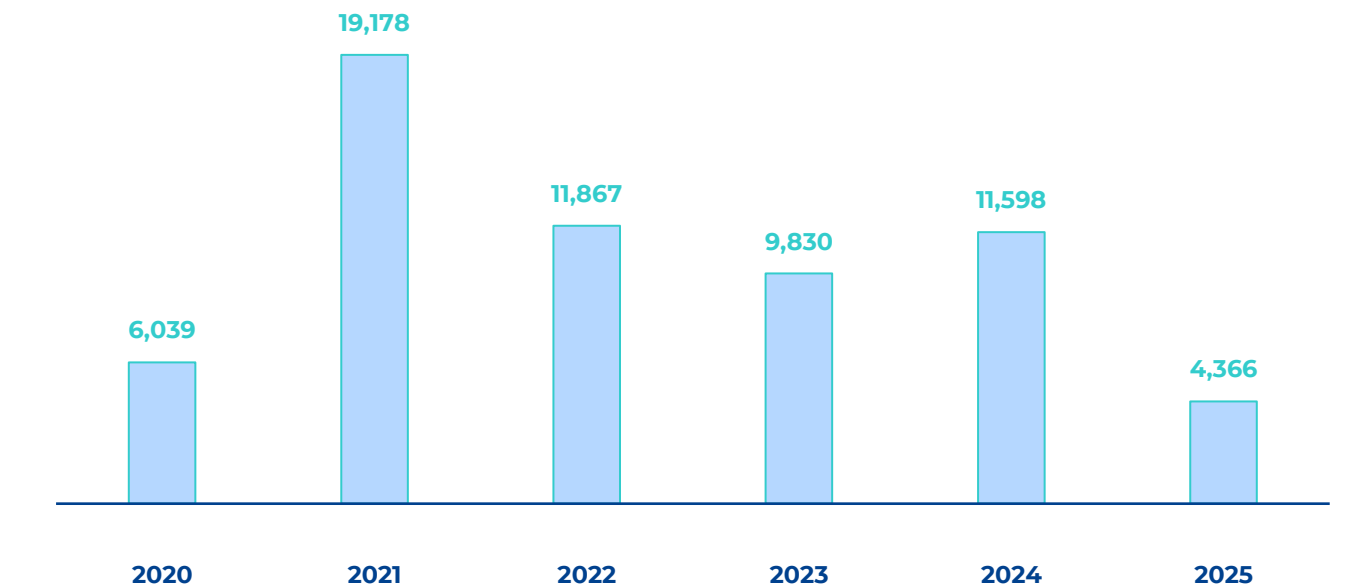
-36%

Lanzamientos
Variación anual



-0,1%

Ventas
Variación anual



-62%

Iniciaciones
Variación anual

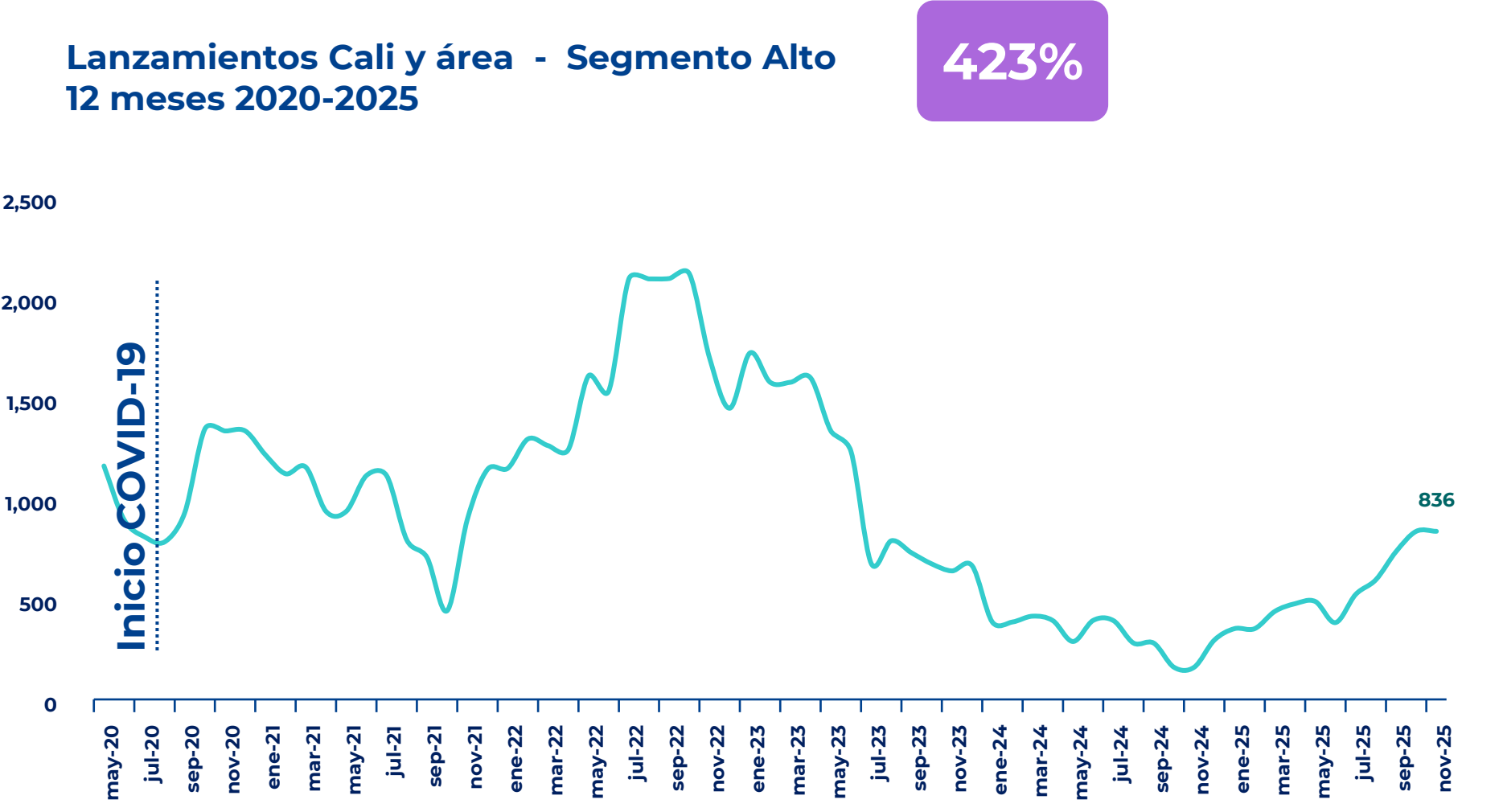
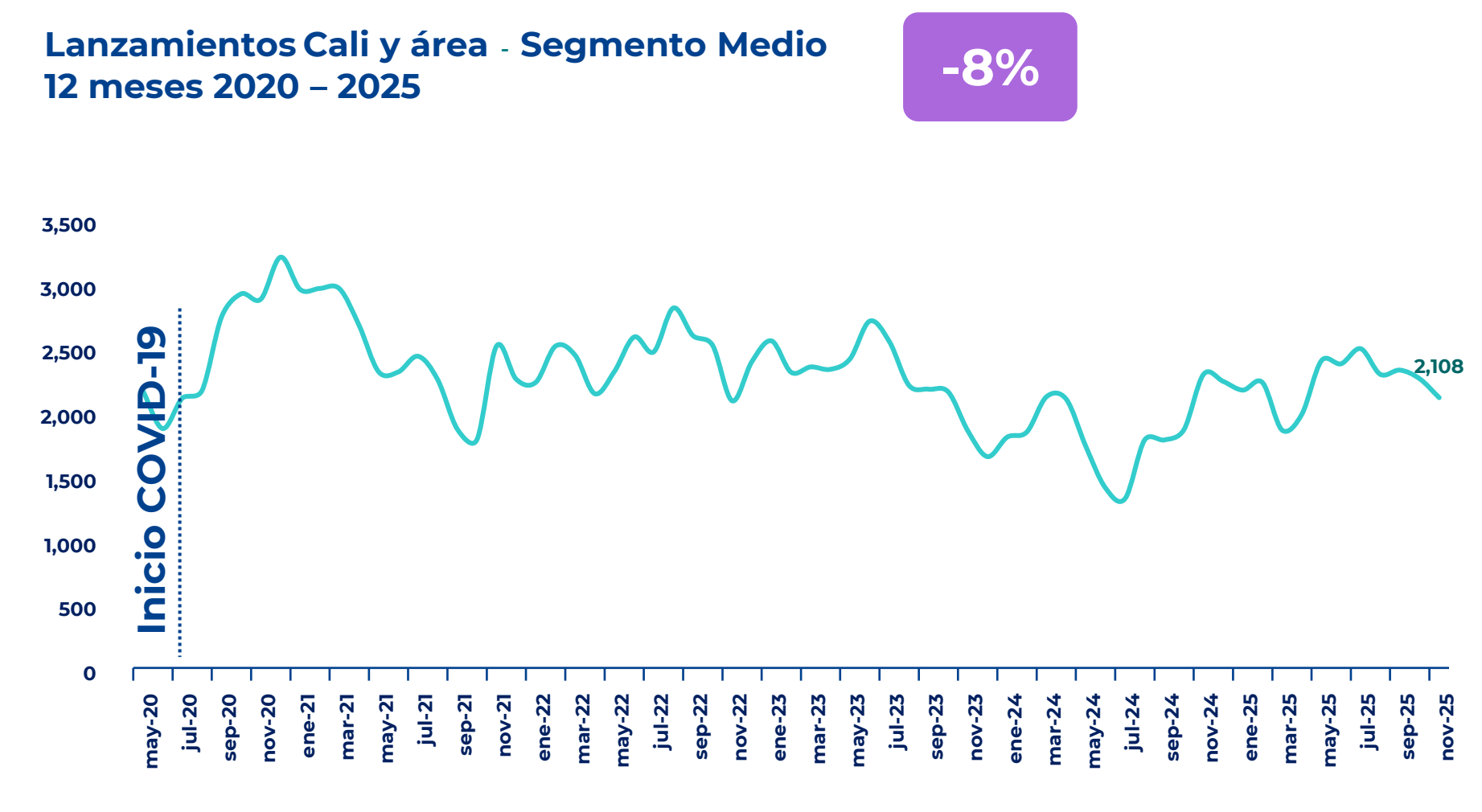
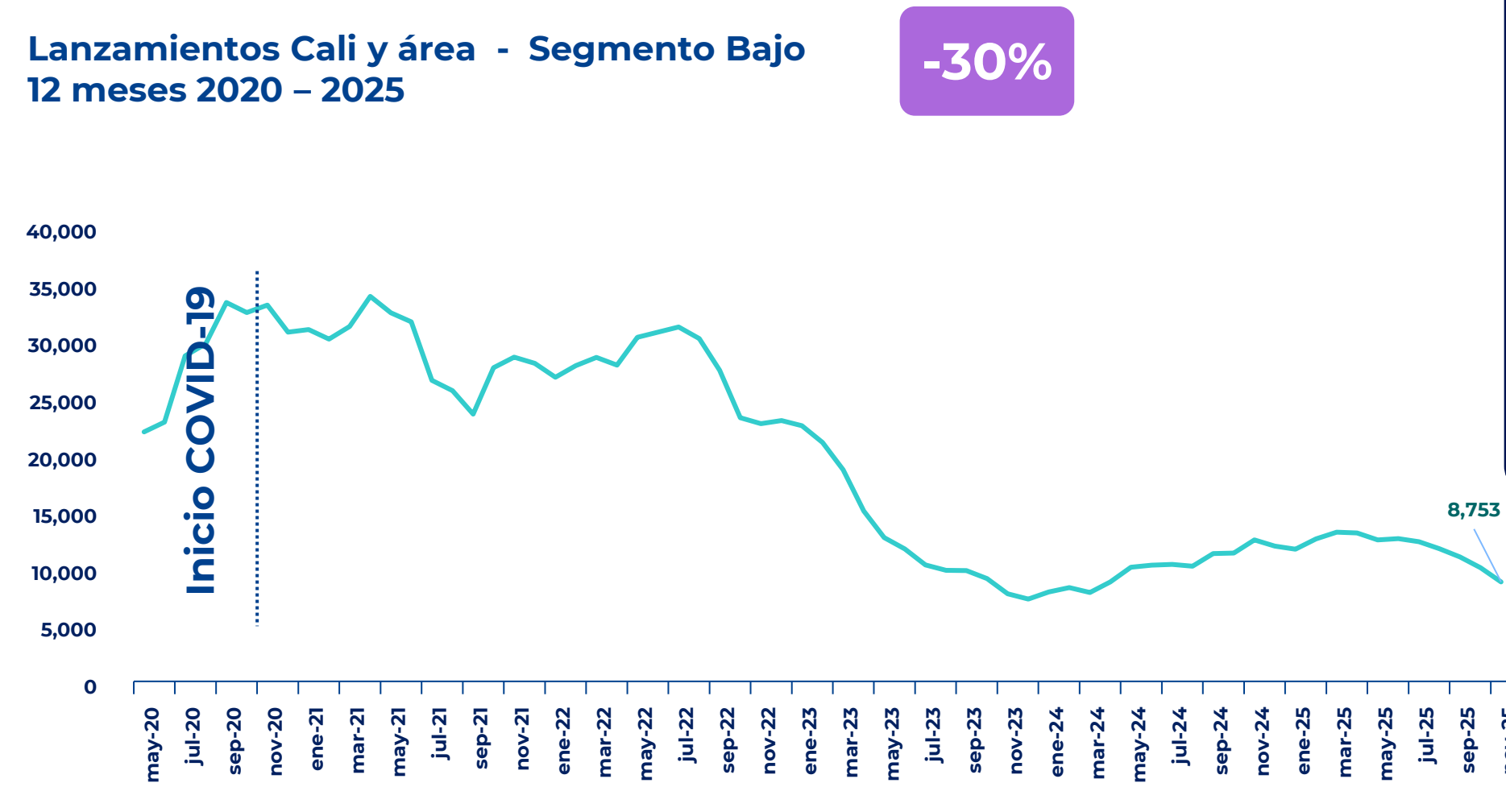
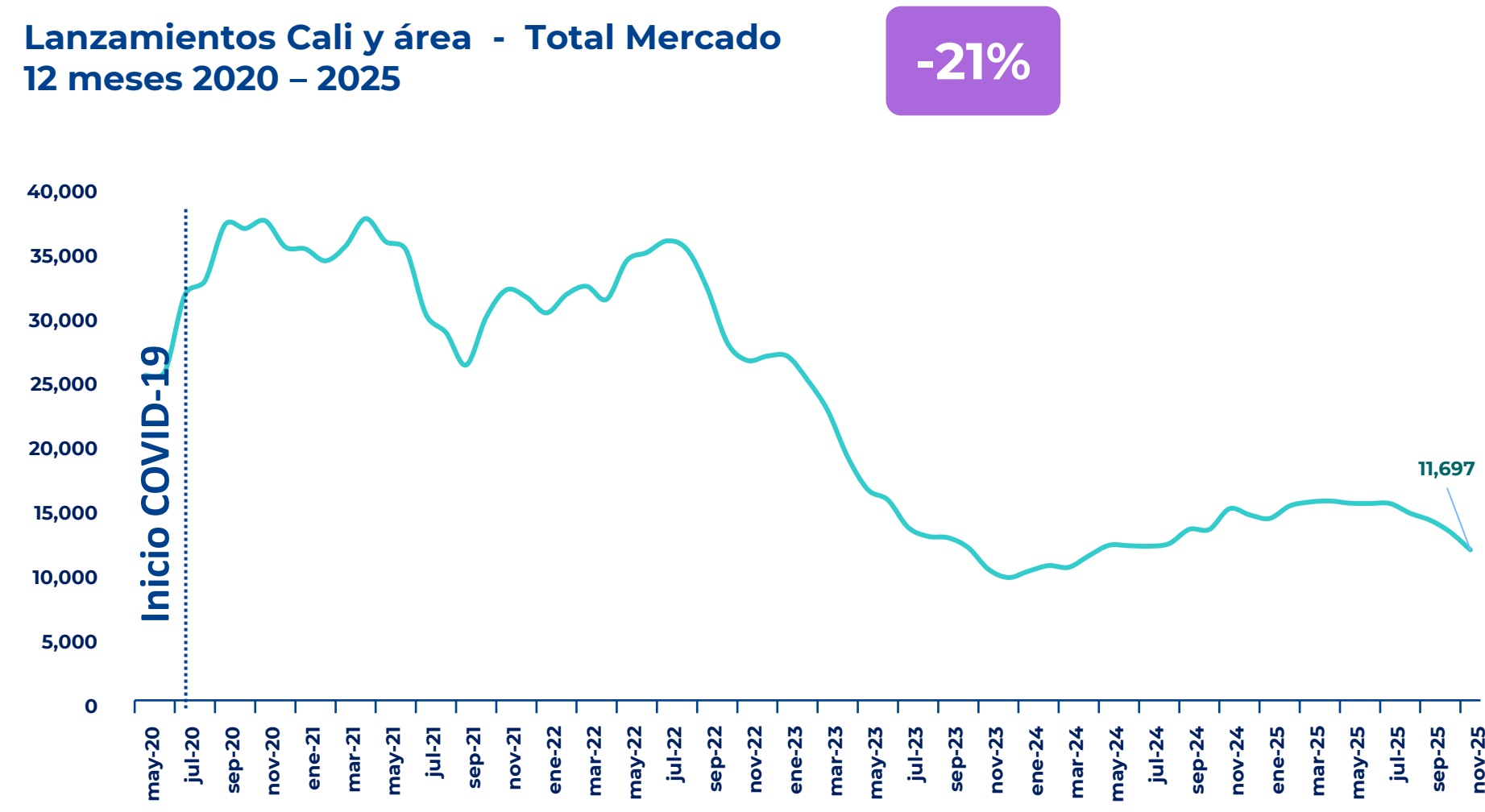
Contexto de los Lanzamientos en Cali y área de influencia

Segmento Bajo, Medio, Alto y Total mercado



Cali representa el **59%**

De lanzamientos de vivienda nueva en el **Valle del Cauca.**



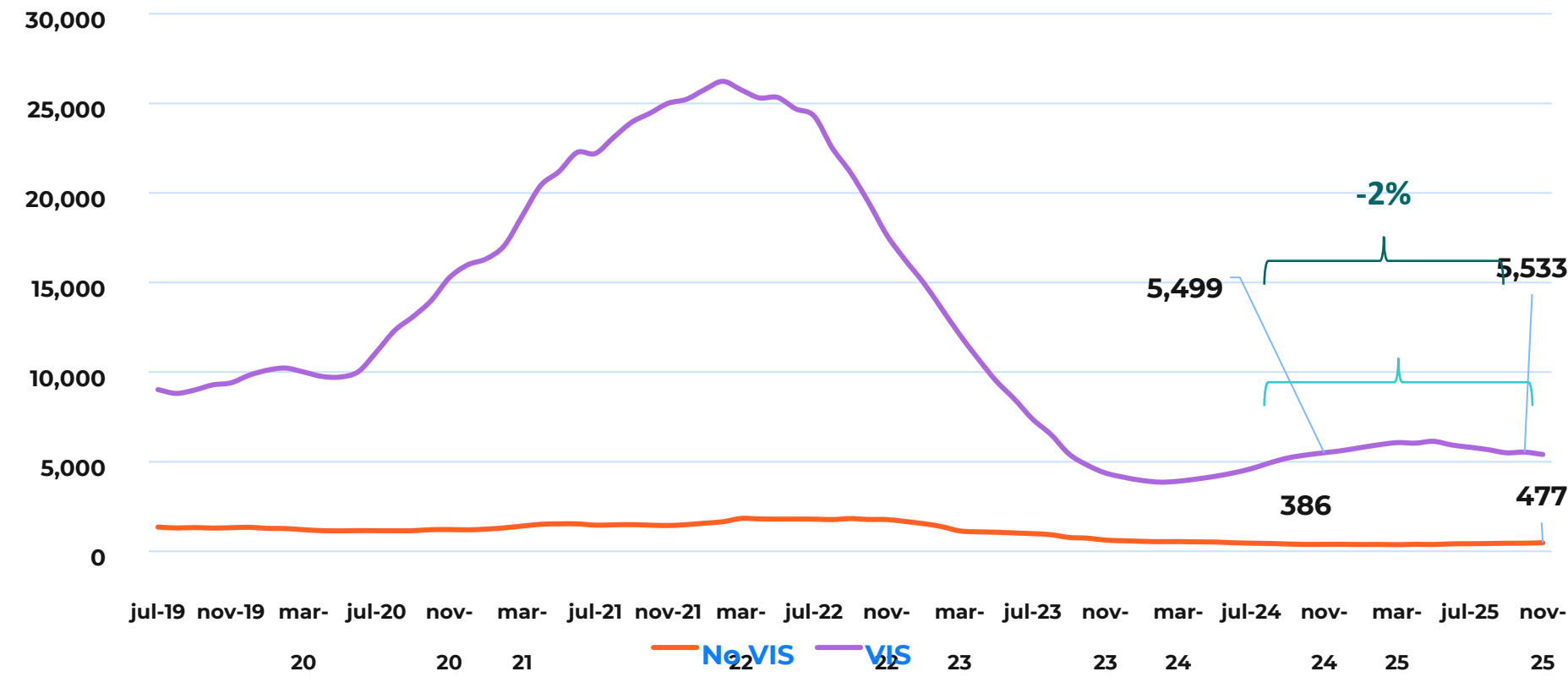
En los últimos doce meses a noviembre 2025, el **segmento VIS** representa el **75%** de las unidades lanzadas, seguido del 18% del segmento medio y el 7% del segmento alto.

2022 los lanzamientos de vivienda nueva fue un año de recuperación con desafíos, marcado por altos volúmenes de oferta en VIS que se frenaron por condiciones de mercado, mientras que otros estratos ganaron relevancia.

Comportamiento del mercado en el Área de influencia

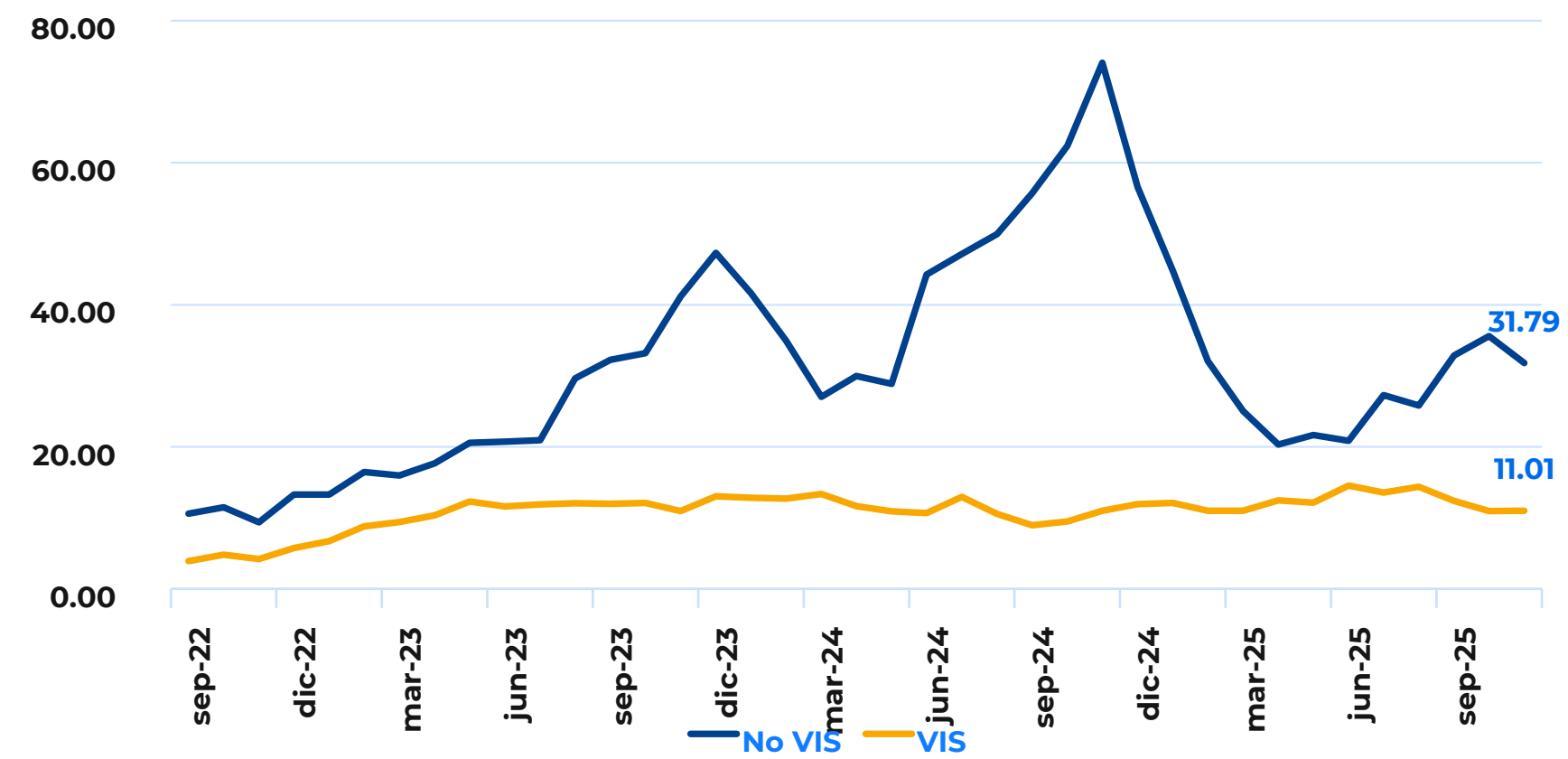
Unidades vendidas por segmento en Área de influencia

Acumulado doce meses a noviembre de 2025



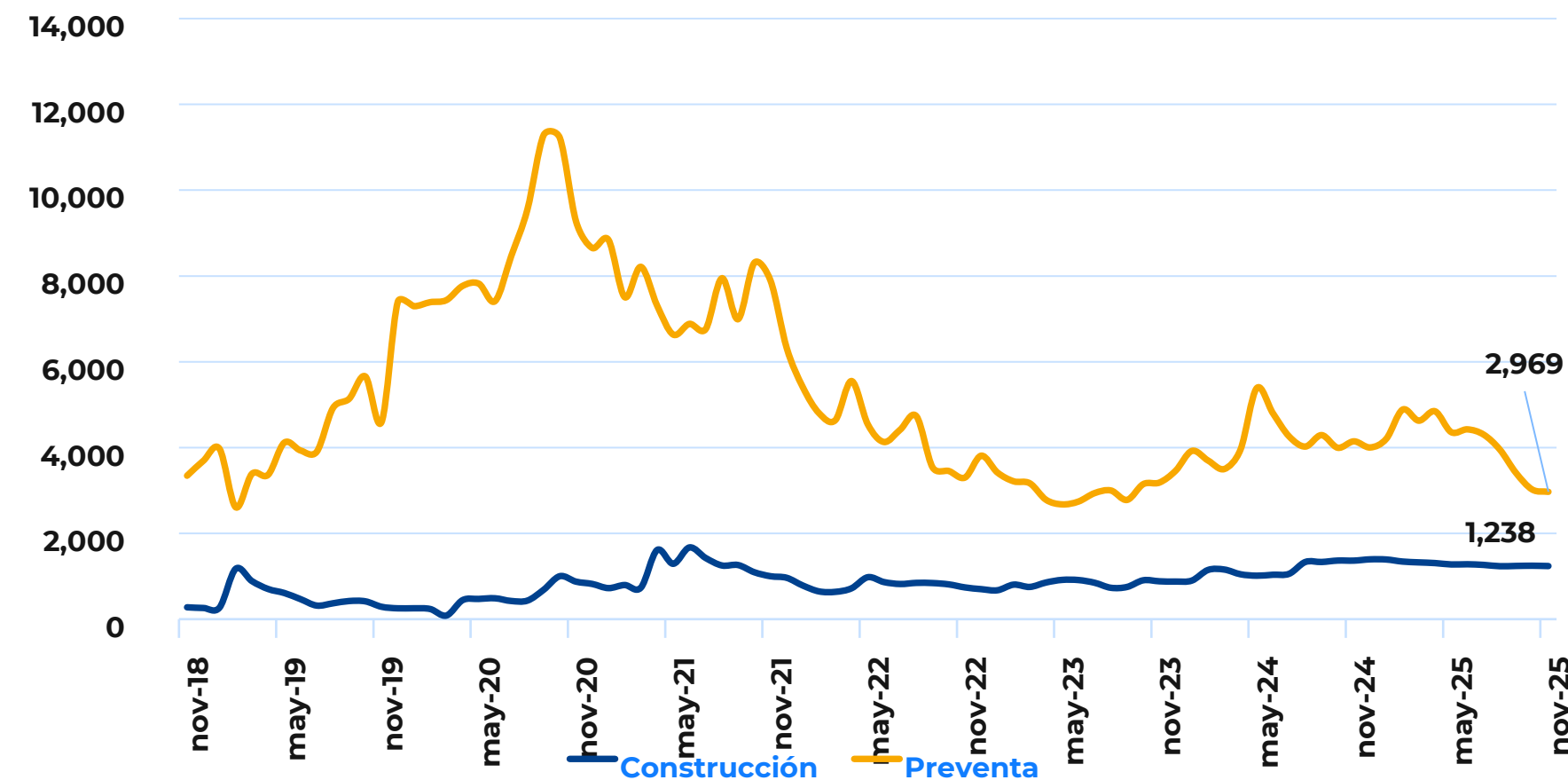
Rotación anual de inventarios en Área de influencia por segmentos

Últimos doce meses a noviembre 2021



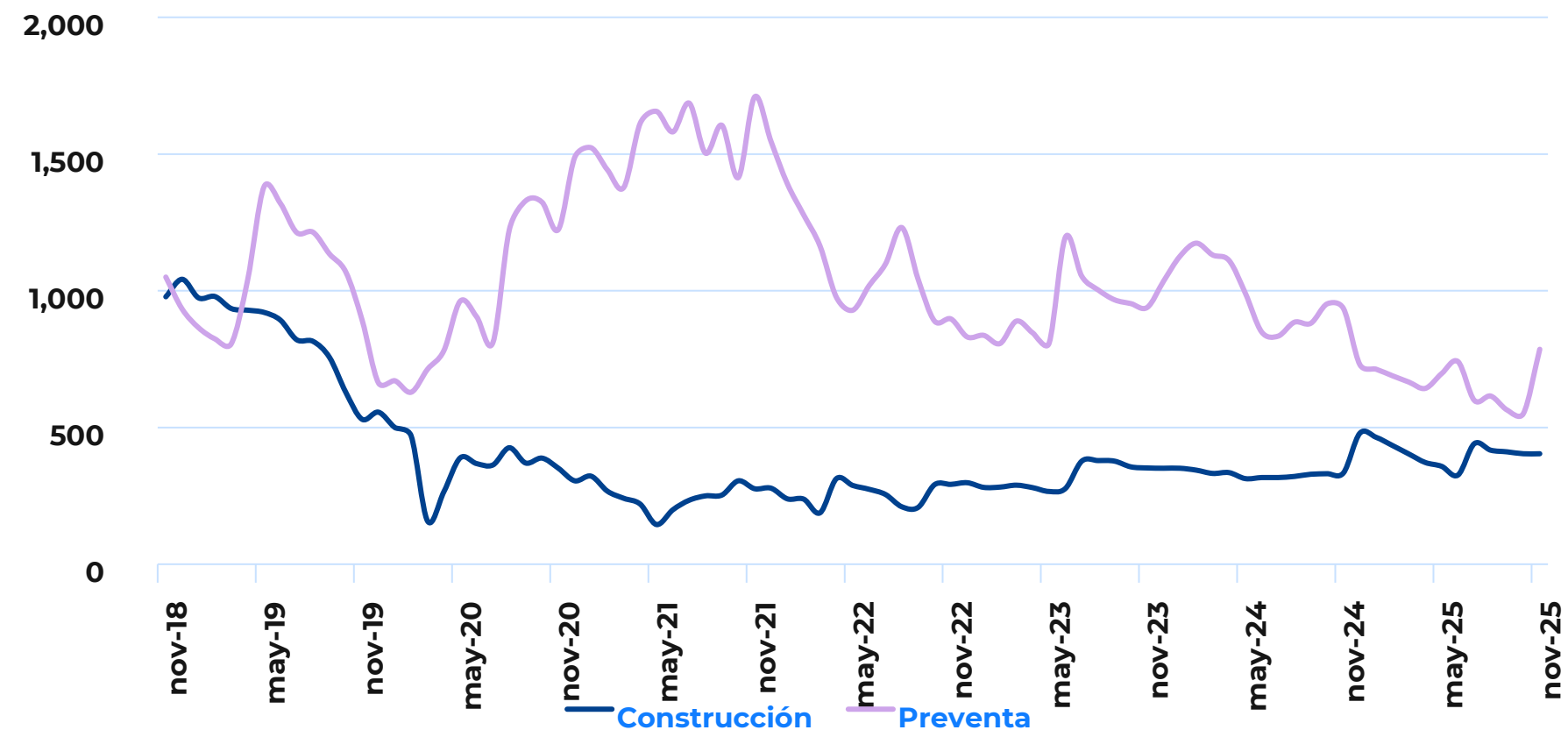
Evolución de la oferta de vivienda VIS en Área de influencia

Noviembre 2018- Noviembre de 2025



Evolución de la oferta de vivienda NO VIS en Área de influencia

Noviembre 2022 - Noviembre 2024



El **área de influencia** en los últimos doce meses a nivel agregado **vendió 5.881 unidades de vivienda nueva** con un ajuste del **0,1%** respecto al mismo periodo de 2024. El **70% de la oferta** del área de influencia se encuentra en **preventa** y el **2%** se encuentra terminada.

La **rotación de inventarios** en promedio se ubicó en **13,07 meses** para el total del mercado del Área de influencia.

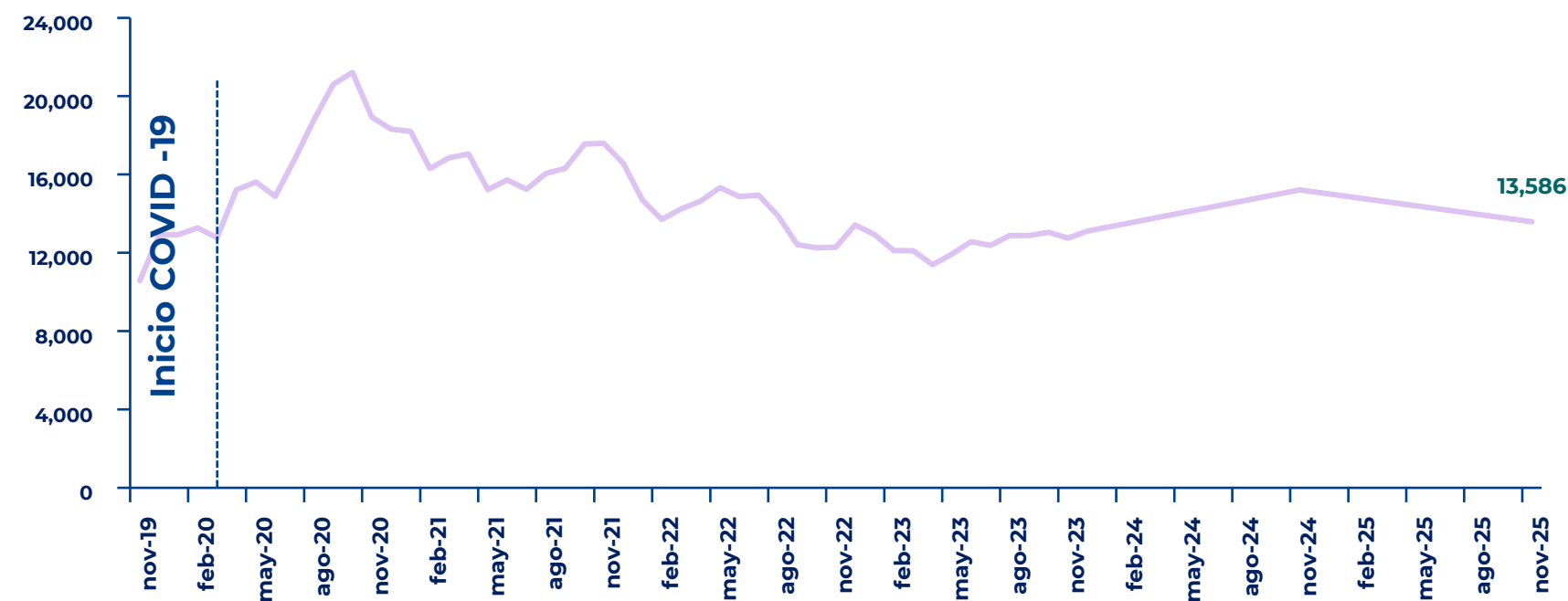
En los últimos doce meses, **Jamundí** presentó un **crecimiento** significativo de **19%** al pasar de vender **2.902 unidades** a **3.455 unidades**.

Contexto Regional de la oferta de Cali y área de influencia

Por segmentos de mercado

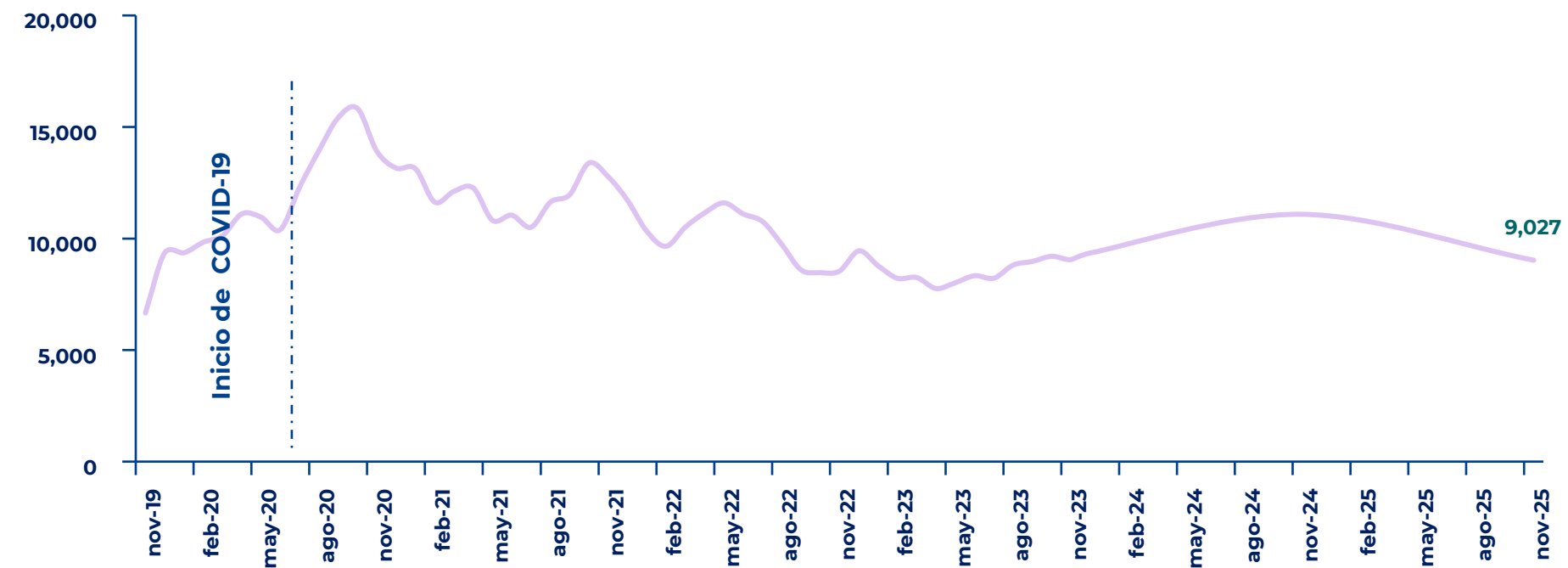
Oferta Cali y área - Total Mercado
2019 – 2025

11%



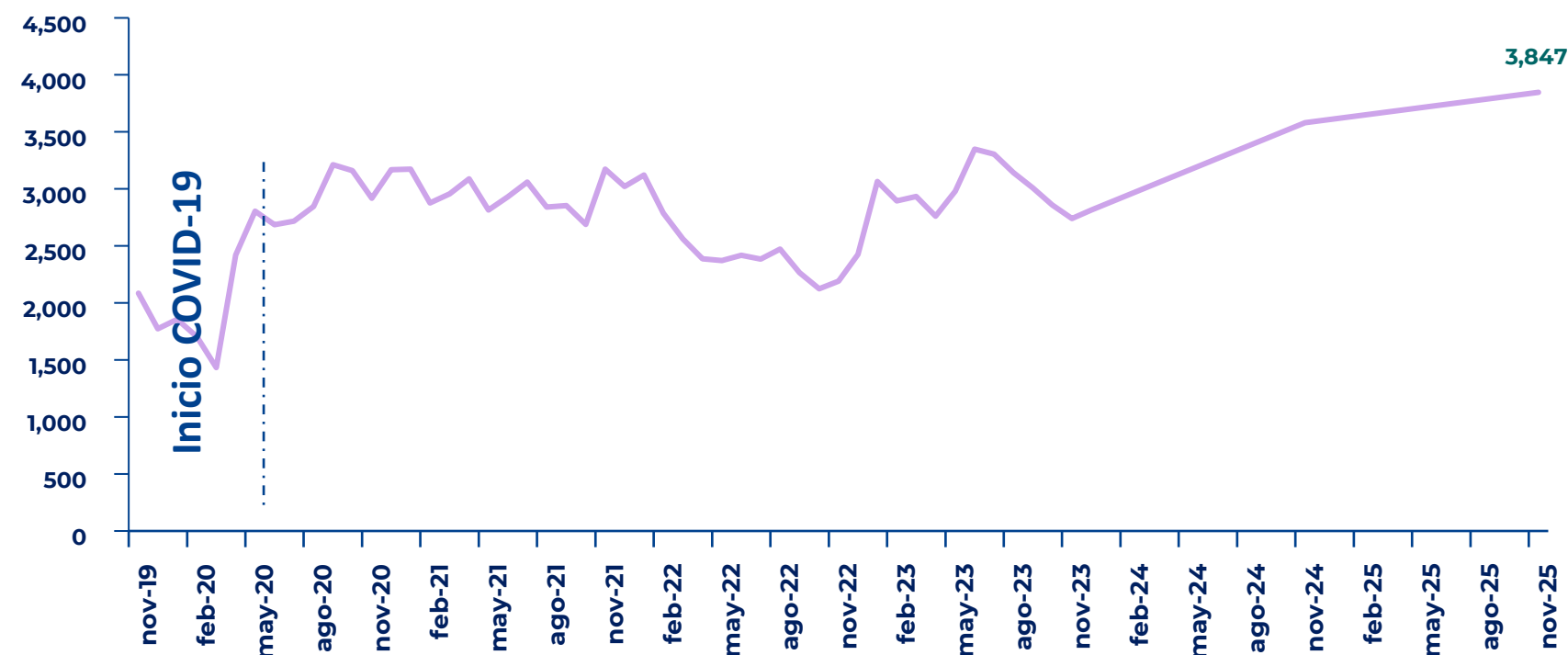
Oferta Cali y área – Segmento bajo
2019 – 2025

6%



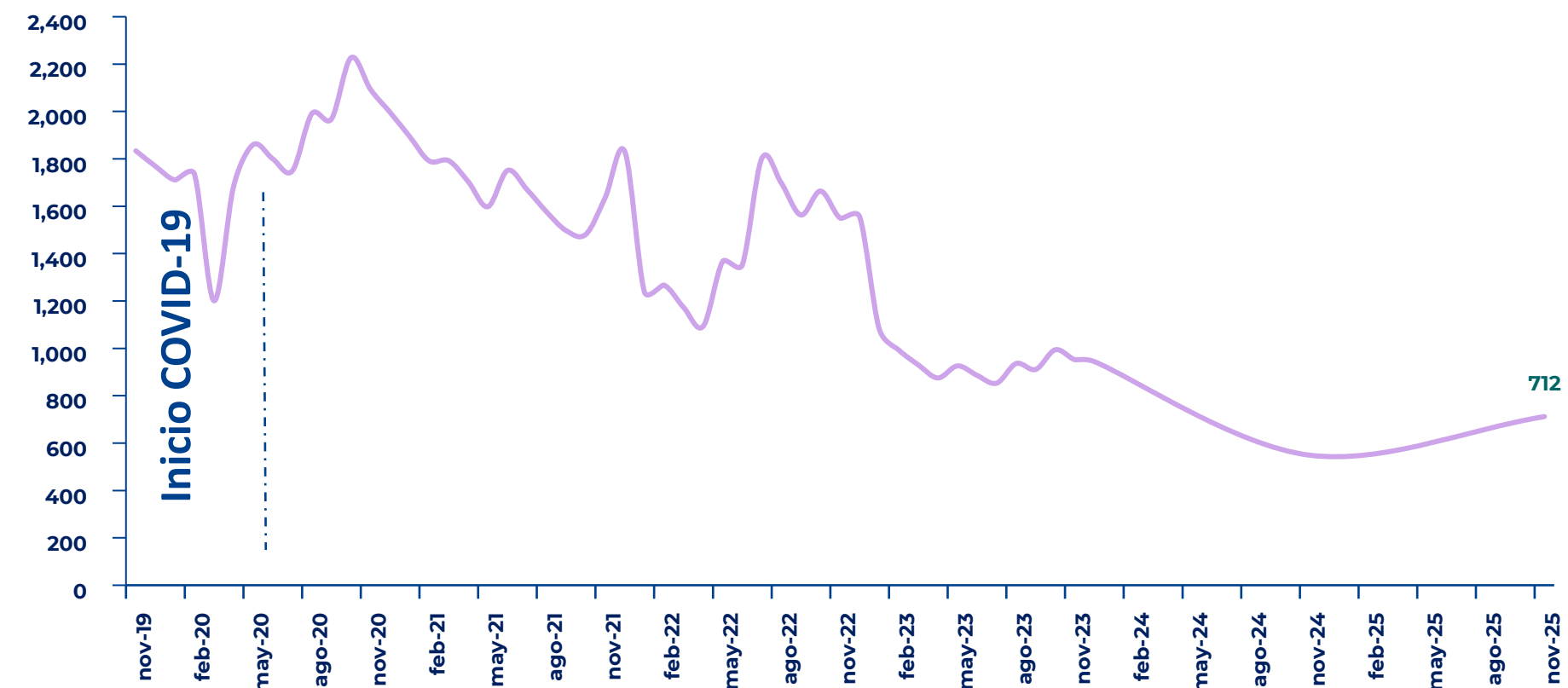
Oferta Cali y área – Segmento medio
2019 – 2025

76%



Oferta Cali y área – Segmento alto
2019 – 2025

-54%



El **segmento VIS** representa actualmente el **66%** del mercado

Cali representa el 60% de la oferta total, seguido de Jamundí con un 21%, Candelaria 9%, Palmira 7% y Yumbo 3%.

Evolución de la Oferta de vivienda Cali y Área de influencia

¿Cómo ha evolucionado la oferta de vivienda en Cali?

	Personas por hogar	METROS CUADRADO		ALCOBAS		BAÑOS	
		VIS	NO VIS	VIS	NO VIS	VIS	NO VIS
2017	3,2	72,2	129,1	2,8	2,8	1,6	2,6
2025	2,6	50,5	90,3	2,1	2,1	1,7	2,0

¿Cómo ha evolucionado la oferta de vivienda en el Área de influencia?

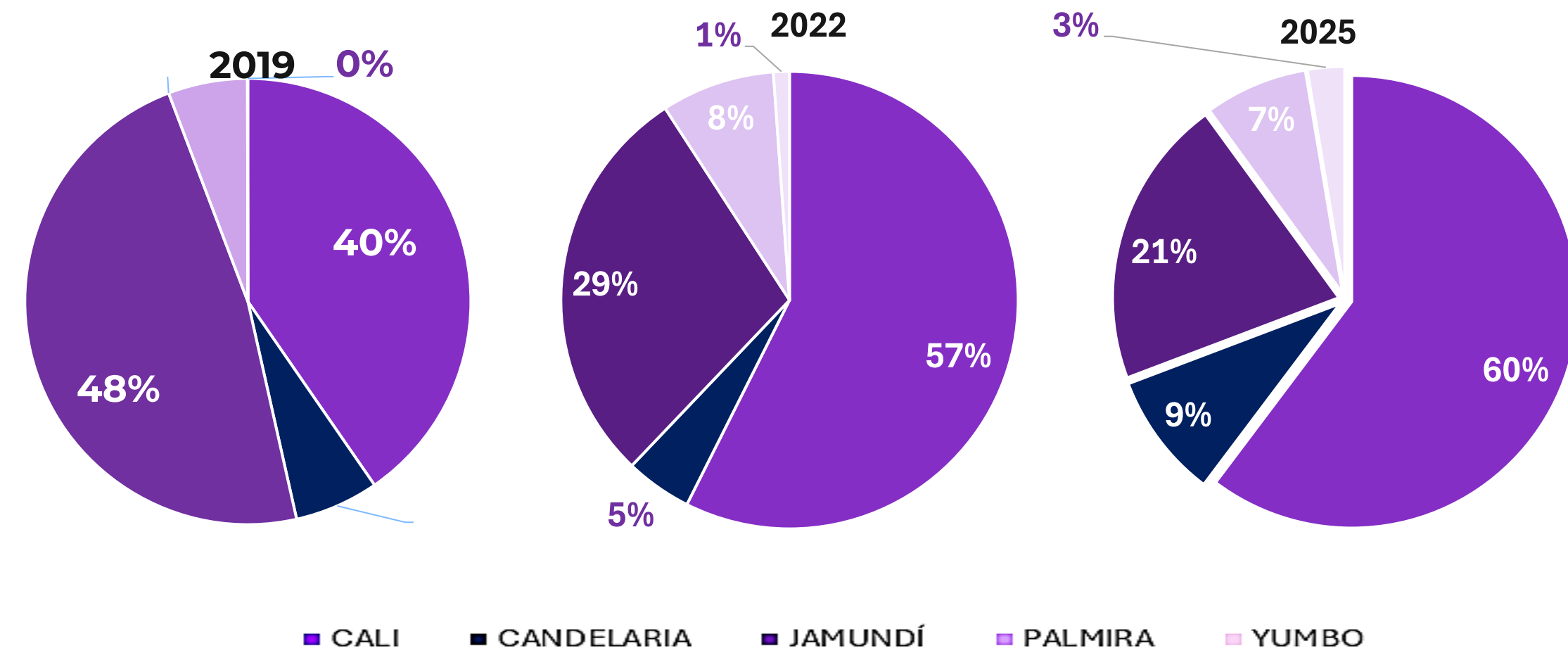
	Personas por hogar	METROS CUADRADO		ALCOBAS		BAÑOS	
		VIS	NO VIS	VIS	NO VIS	VIS	NO VIS
2017	3,2	72,2	96,7	2,8	2,8	1,6	2,3
2025	2,6	53,7	110,5	2,3	2,4	1,9	2,3

Al analizar la evolución del total de la oferta en Cali y área de influencia, se puede concluir que en el tiempo la oferta disponible en Cali ha aumentado y la oferta en otros municipios ha disminuido, como es el caso de Jamundí

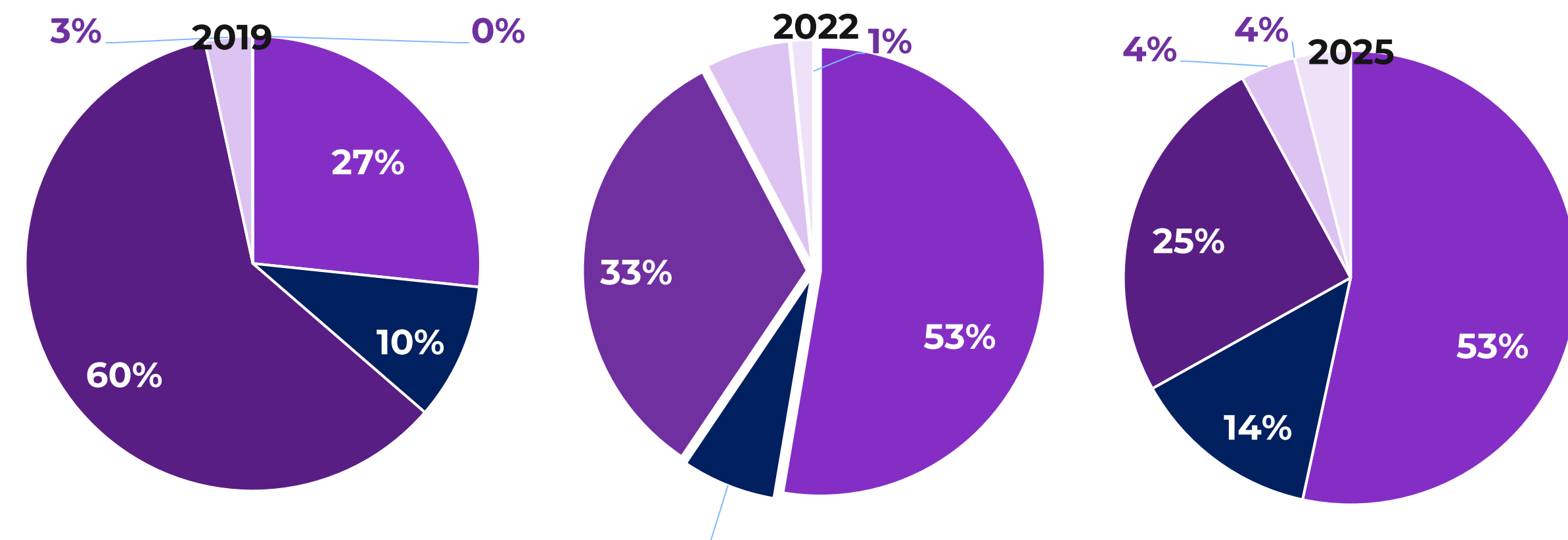
En las anteriores graficas se puede observar que en el año 2019 el 40% de los proyectos en oferta se concentraban en Cali. En contraste, en 2025 la oferta disponible en este municipio representa el 60% del total de la oferta.

La oferta del segmento VIS se ha comportado de un poco distinto. Se observa que en el 2019 el municipio con mayor participación fue JAMUNDÍ con el 60%, por otro lado vemos como la oferta de Candelaria en el segmento VIS ha ido creciendo y Cali se ha sostenido en los últimos 4 años.

Evolución de la oferta – Total mercado Cali y Área de Influencia
% de participación por ciudad - noviembre 2019-2025

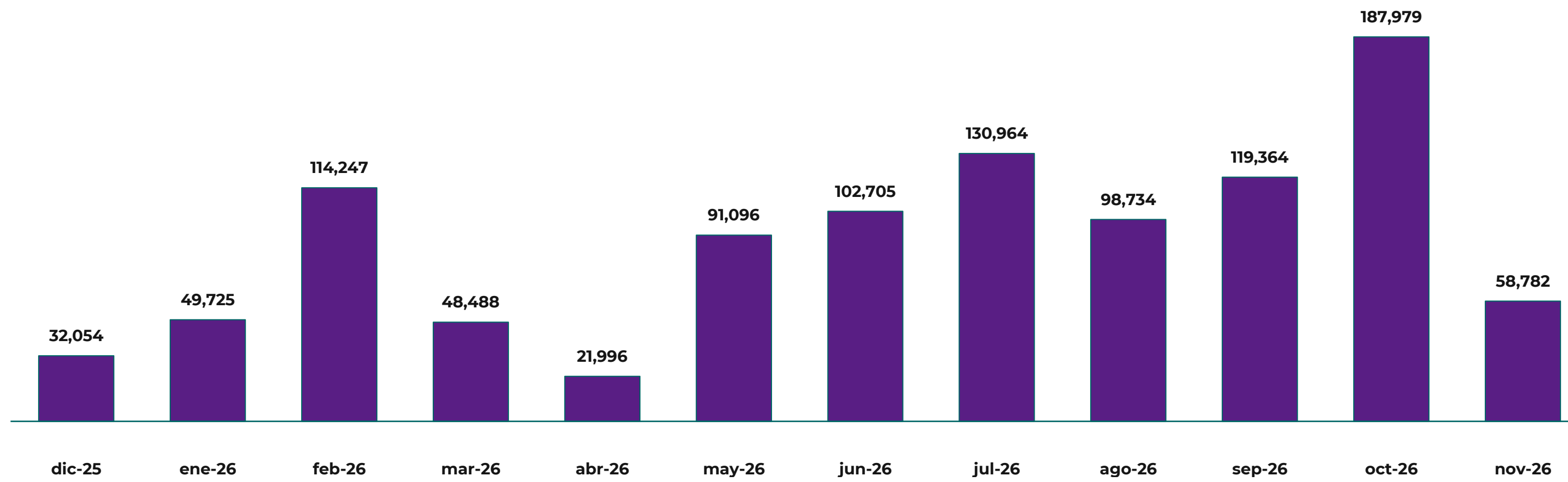


Evolución de la oferta –Segmento VIS Cali y Área de Influencia
% de participación por ciudad - noviembre 2019-2025

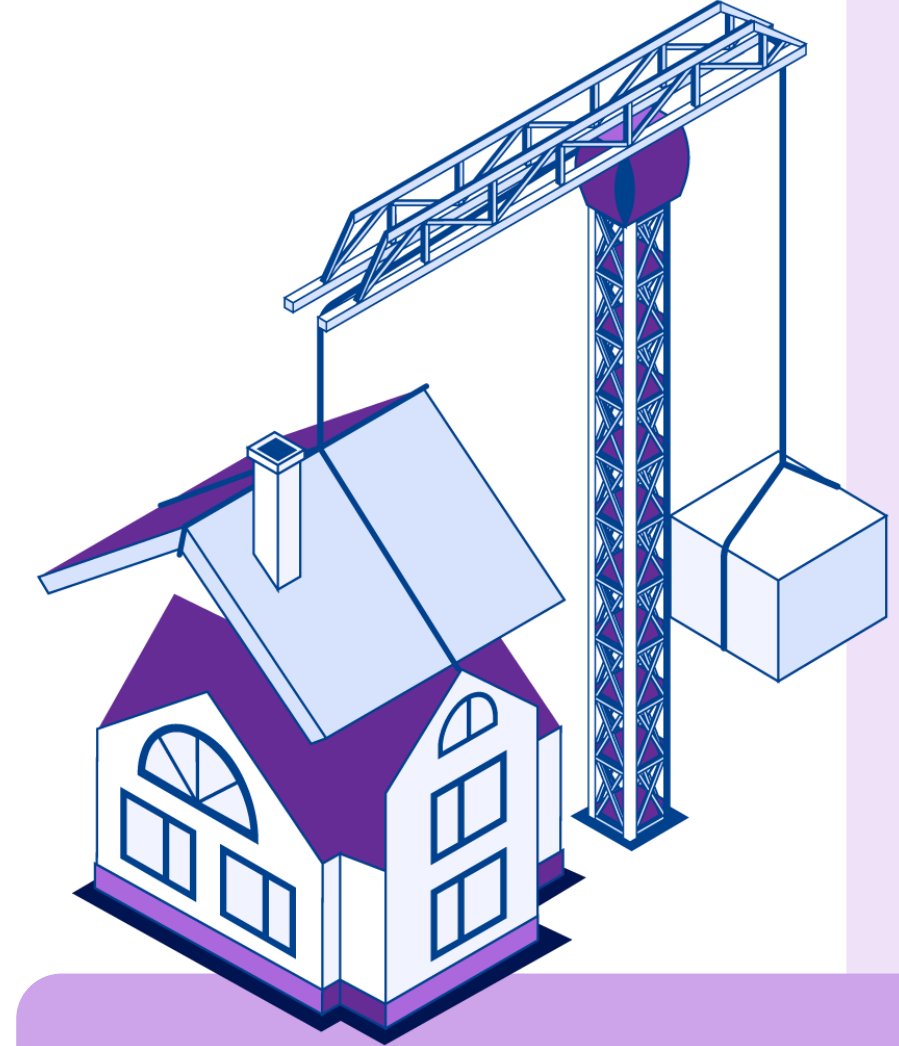
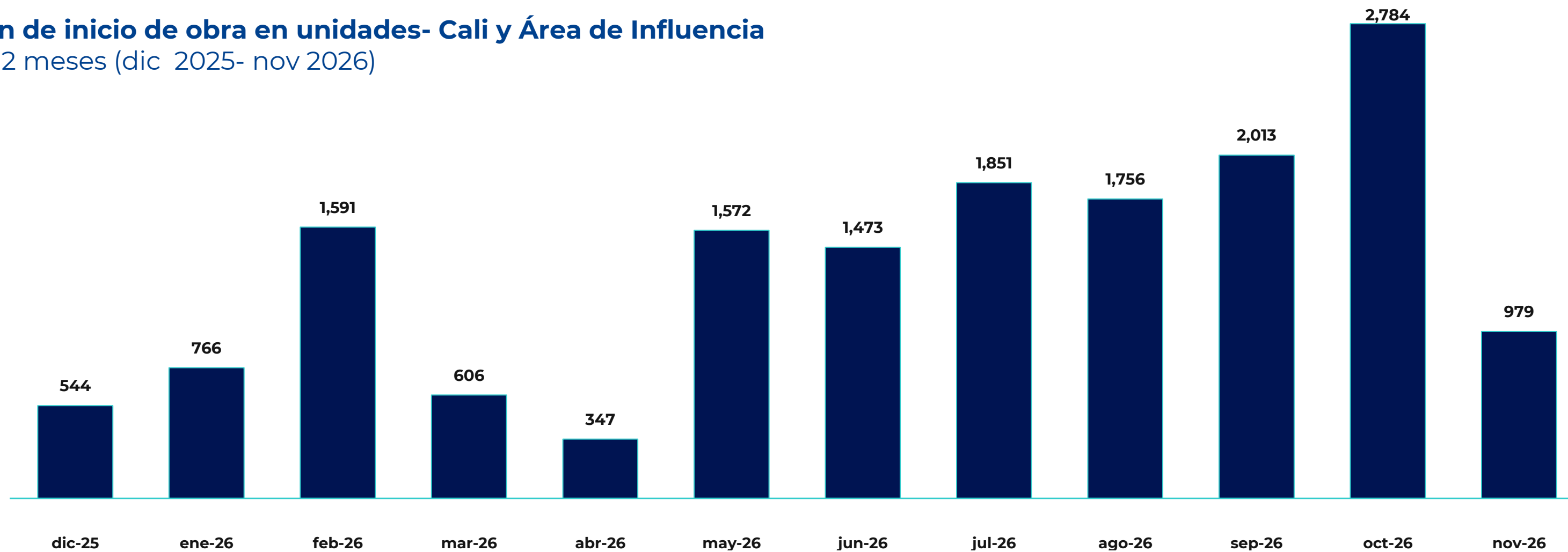


Proyecciones de inicio de obras en Cali y Área de Influencia

Proyección de inicio de obra en M2 - Cali y Área de Influencia
Próximos 12 meses (dic 2025- nov 2026)



Proyección de inicio de obra en unidades- Cali y Área de Influencia
Próximos 12 meses (dic 2025- nov 2026)

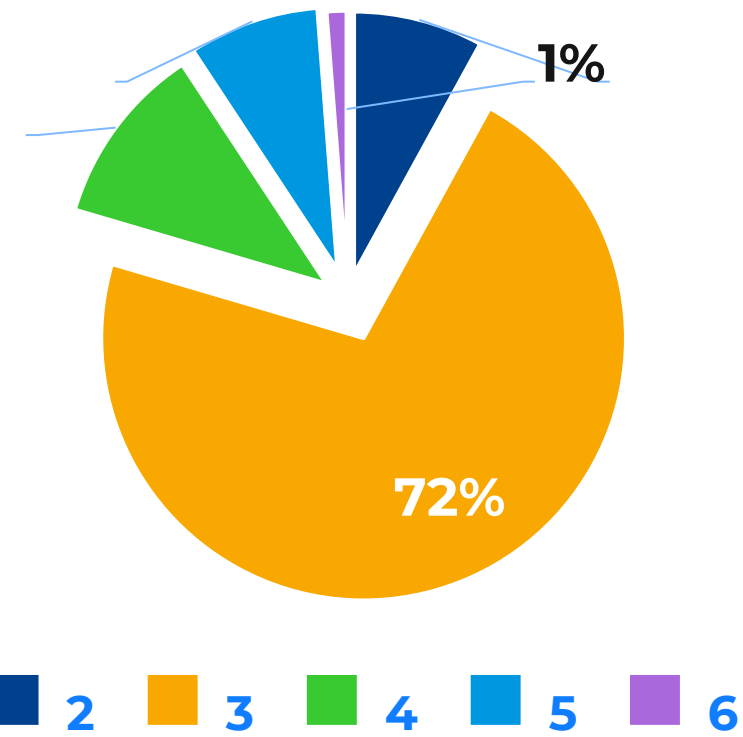


A noviembre de 2022 se proyecta que **16.282** unidades de vivienda inicien obra en Cali y Área de influencia, lo cual se traduce en 1,1 millones de M2.

Proyecciones de inicio de obras en Cali y Área de Influencia

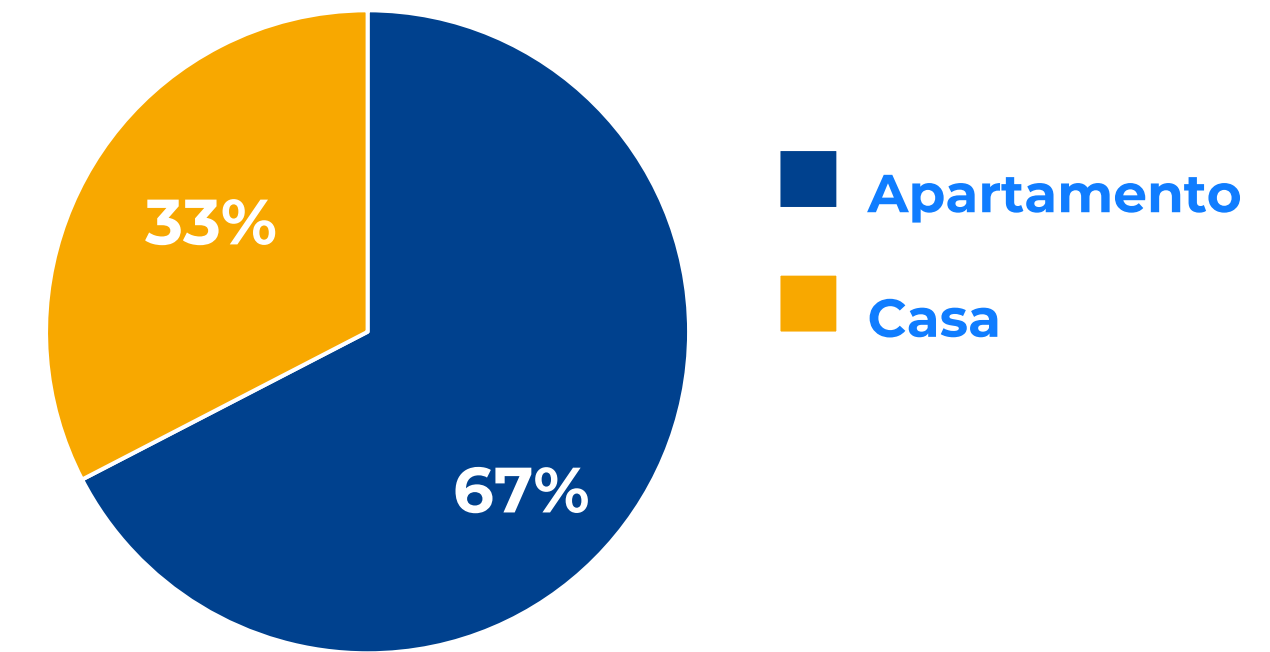
Distribución porcentual del inicio de obras por estrato - Cali y Área de Influencia

Inicios de obra de los próximos meses (nov 2021- dic 2022)



Distribución porcentual del inicio de obras por tipo de vivienda - Cali y Área de Influencia

Inicios de obra de los próximos meses (dic 2025- nov 2026)



- Los estratos 3 y 4 concentran el **82,7%** del total de los inicios de obra en los próximos 12 meses (dic 25 – nov 26) en Cali y Área de Influencia
- El tipo de vivienda que proyecta más inicios de obra en los próximos 12 meses, son los apartamentos



21 Constructoras

inician obras en los próximos 12 meses



61 Proyectos

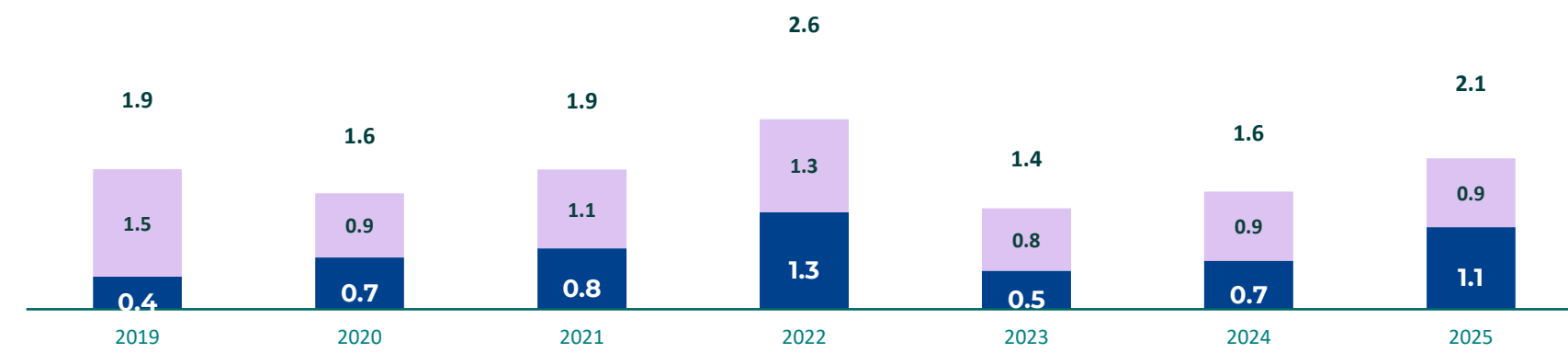
inician obras en los próximos 12 meses

Área Licenciada e Iniciada de vivienda en el Valle de Cauca

Doce meses a Octubre 2025

Área licenciada de vivienda por segmentos en Valle

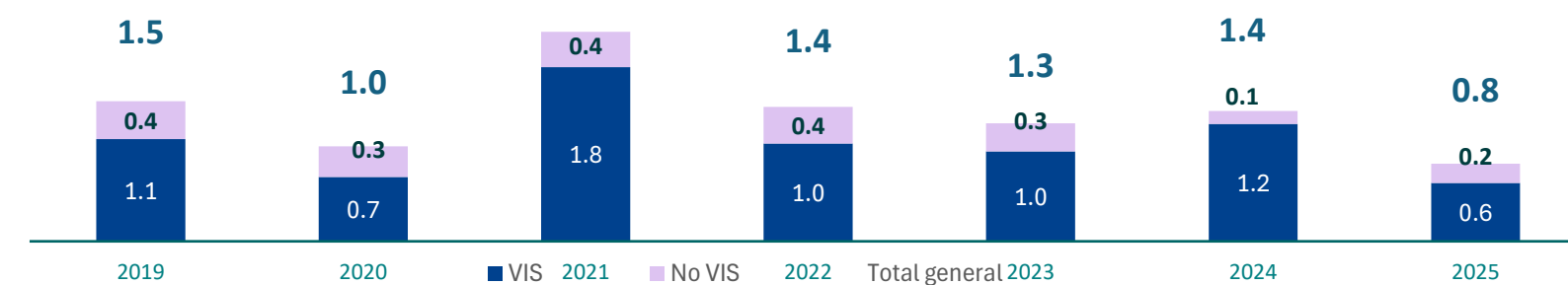
Doce meses a noviembre de cada año (millones m2)



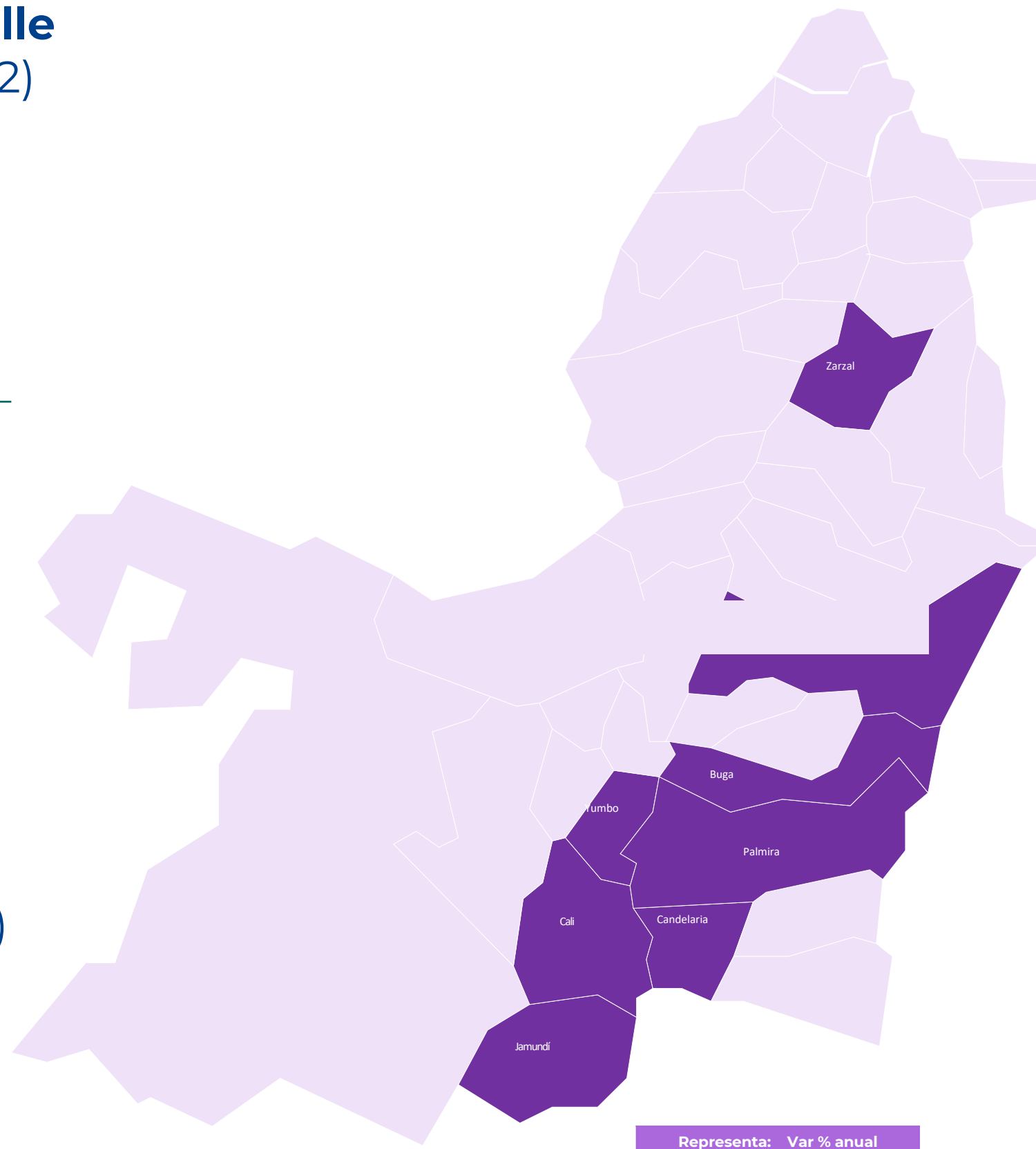
Var % anual	2020	2021	2022	2023	2024	2025
VIS	59,6%	17,3%	59,3%	-60,2%	26,0%	68,7%
NO VIS	-40,4%	22,8%	18,4%	-33,2%	10,9%	-0,1%
Total	-17,2%	20,3%	36,2%	-47,0%	16,7%	28,4%

Área Iniciada de vivienda por segmentos en Valle

Doce meses a noviembre de cada año (millones m2)



Var % anual	2019	2020	2021	2022	2023	2024
VIS	30,0%	-36,9%	169,9%	-43,9%	-8,0%	30,6%
NO VIS	-41,5%	-19,9%	16,4%	3,6%	-24,0%	-54,0%
Total	-2,4%	-32,2%	120,6%	-35,8%	-12,4%	10,5%



Representa:	Var % anual
9.681 unidades VIS	-50%
2.043 unidades NO VIS	27%
11.724 unidades totales	-45%

Área licenciada de vivienda principales municipios (m2) año corrido.

Municipios	Total	Var % anual
Cali	611.642	15%
Candelaria	41.501	880%
Tuluá	97.045	79%
Palmira	169.437	19%
Yumbo	216.466	202%
Buga	62.754	-30%
Zarzal	34.260	163%
Jamundí	59.547	260%

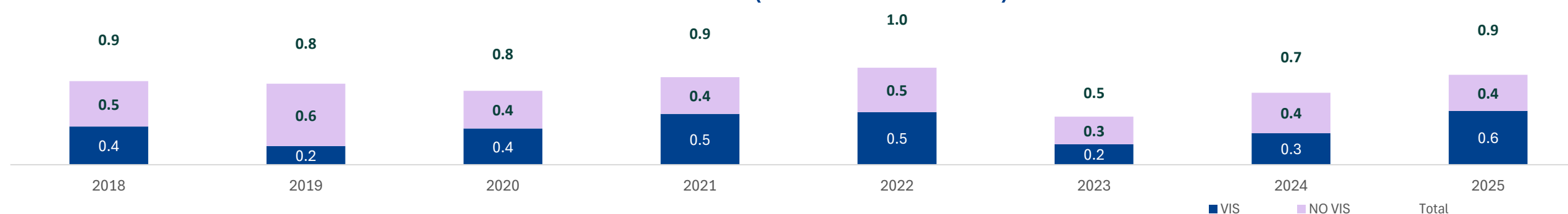
En el Valle del Cauca en los últimos doce meses se han iniciado 11.724 unidades de vivienda, siendo Cali el municipio con mayor participación (63%) con un total de 7.358 unidades. La vivienda de interés social con un 82% es el segmento líder en iniciaciones. Por su parte Jamundí es el segundo municipio con un 18% de participación, donde el segmento VIS es el líder con un 69% de las unidades.

Área Licenciada e Iniciada de vivienda en Cali

Doce meses a Octubre 2025

Área licenciada de vivienda por segmentos en Cali

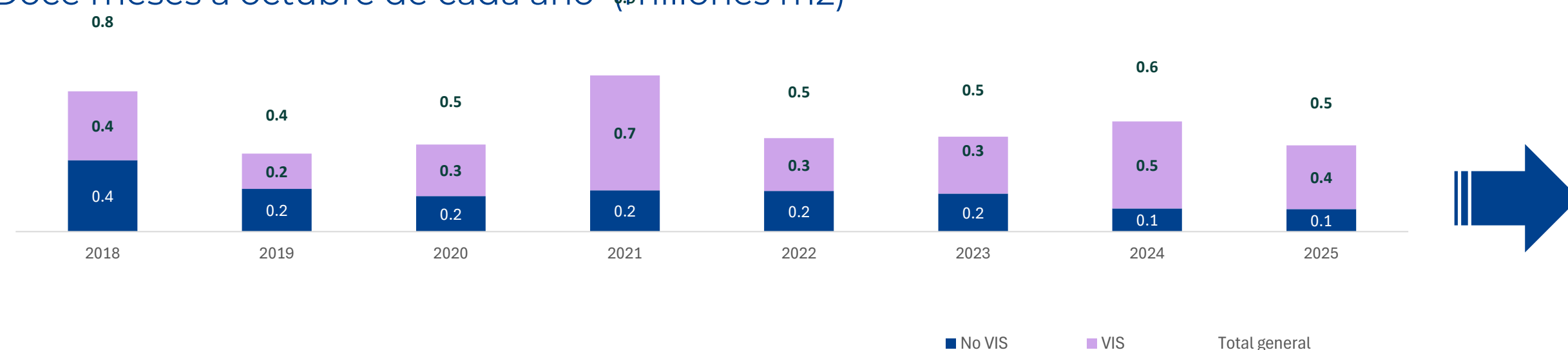
Doce meses a octubre de cada año (millones m2)



Var % anual	2019	2020	2021	2022	2023	2024
VIS	-51%	94%	41%	3%	-61%	54%
NO VIS	37%	-39%	-3%	21%	-38%	47%
Total	-3%	-9%	18%	11%	-50%	50%

Área licenciada de vivienda por segmentos en Cali

Doce meses a octubre de cada año (millones m2)



Var % anual	2016	2017	2018	2019	2020	2021
VIS	35,3	47,5	89,1	-48,9	35,3	61,0
NO VIS	-9,2	59,7	-7,0	-35,0	-26,9	-5,5
Total	2,2	55,6	23,9	-41,8	-0,1	33,3

Representa: Var % anual		
5.873	unidades VIS	8,5%
1.893	unidades NO VIS	-21,0%
7.766	unidades totales	37%

En los últimos doce meses se han iniciado en Cali 7.358 unidades de vivienda, presentando un ajuste del 21% frente al mismo periodo del año anterior.

El segmento VIS en Cali con 362.302 m2 licenciados, continúa siendo el segmento líder, representando el 74% del área licenciada.

60%

de m2

Contribuye el segmento VIS en el área licenciada en Cali

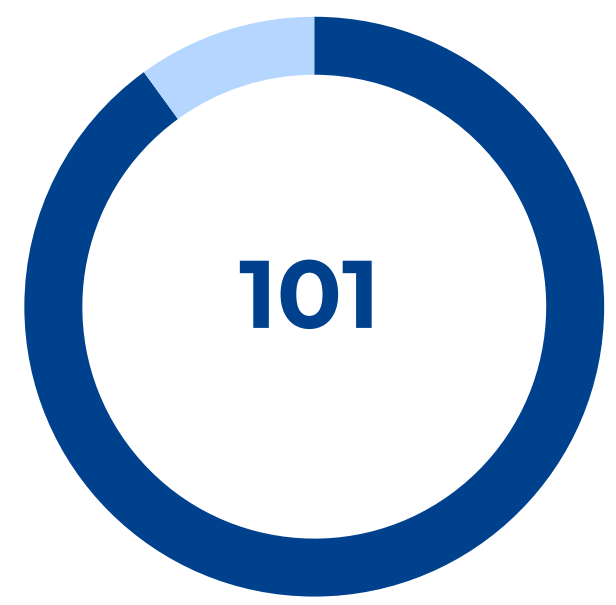
Perfil del mercado de vivienda nueva

Cifras doce meses a noviembre de 2025 Santiago de Cali

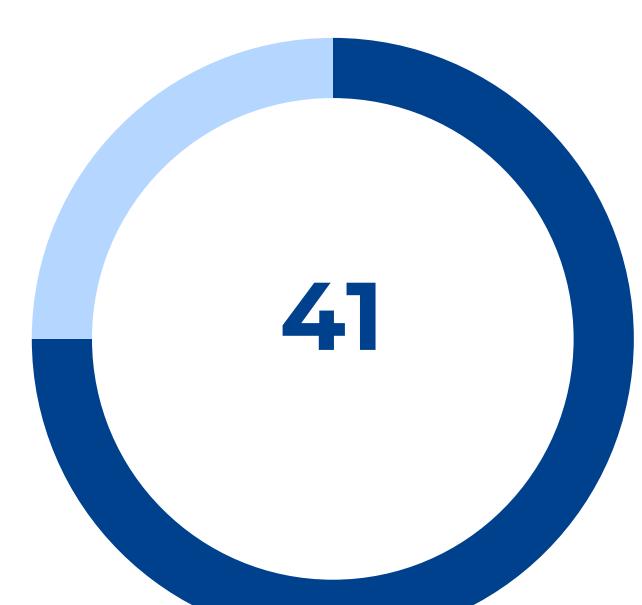
MUNICIPIO DE CALI



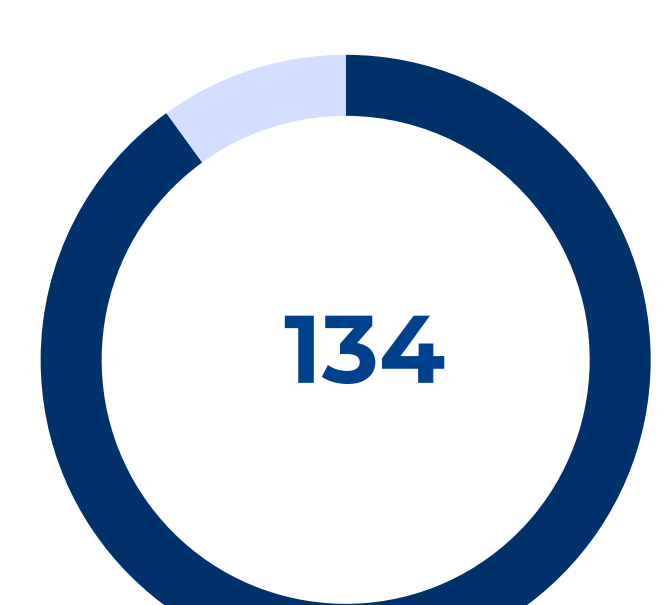
\$2,5BILLONES
Fueron las ventas de Vivienda Nueva doce meses a Nov de 2025 en Cali



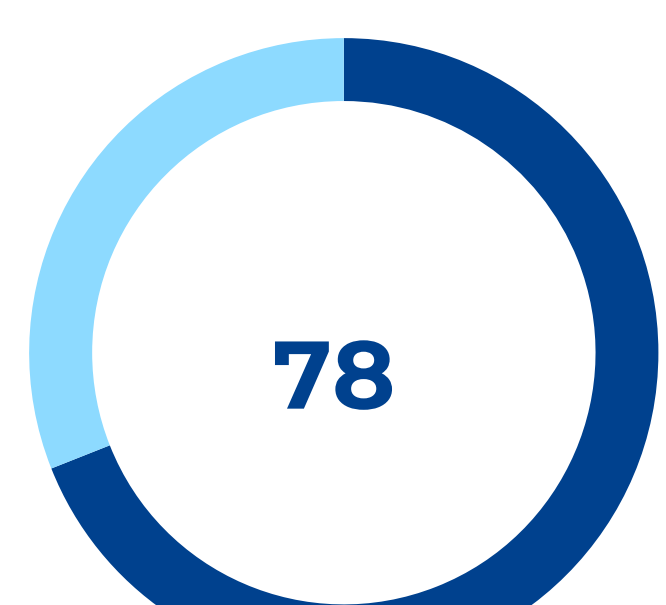
Proyectos con oferta



Constructoras activas



Proyectos Activos



Proyectos en construcción



Oferta de vivienda nueva en Cali

Noviembre 2025

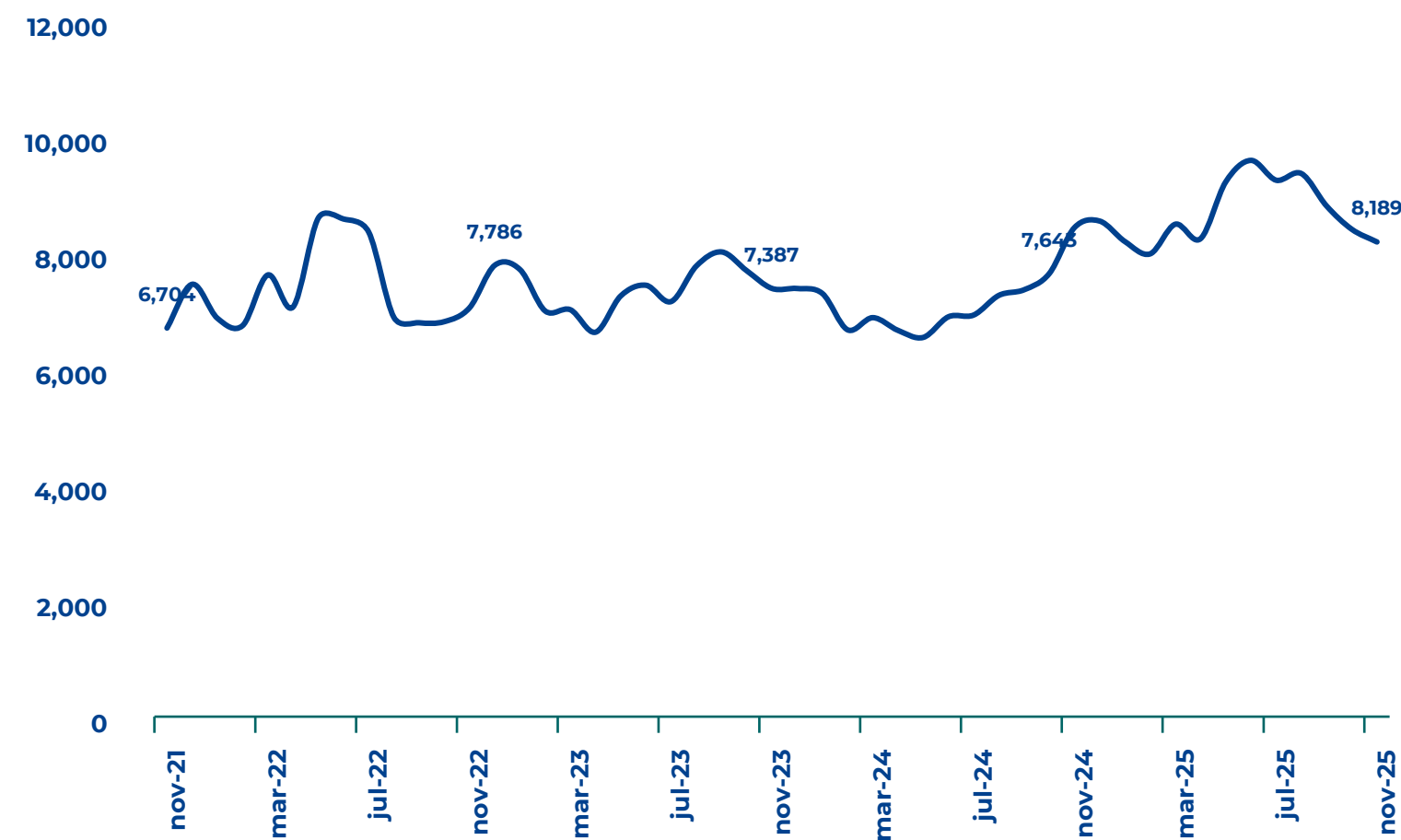
La oferta disponible en Cali, ha mostrado un comportamiento ascendente durante los últimos seis años. Al pasar de ofertar 7.000 unidades en promedio en los años 2021-2024 a 8.100 unidades habitacionales en promedio en el año 2025.

Oferta Disponible Cali según VIP, VIS, NO VIS(unidades)

En términos de unidades habitacionales, la oferta VIS tuvo un ajuste del 6% con respecto a noviembre de 2024 pasando de 7.962 a 7.511 unidades en noviembre 2025.

Respecto a la Oferta en términos de área(m²), a noviembre de 2025 el 49% corresponde a vivienda VIS (255.833 m²) y el 51% restante corresponde a Vivienda diferente de Interés Social (266.834 m²).

Evolución de la oferta disponible de vivienda nueva en Cali
Noviembre 2021-2025 (Unidades)

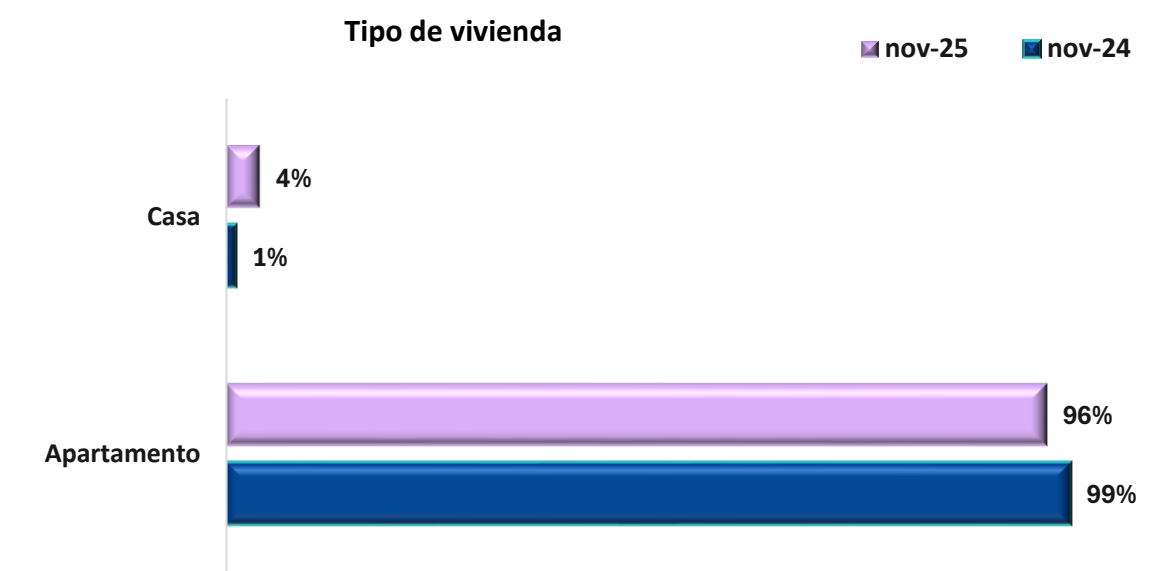


VIS/NO VIS	2024	2025	Part % 2024	Part % 2025	Var %
VIP	114	481	1%	6%	322%
VIS	7.848	7.030	93%	86%	-10%
Total VIS	7.962	7.511	94%	92%	-6%
NO VIS	475	678	6%	8%	43%
Total	8.437	8.189	100%	100%	-3%

Oferta de vivienda nueva en Cali según tipo Cali
Casa o Apartamento (unidades)

Tipo de vivienda	nov-22	nov-23	nov-24	nov-25	Var(%) anual Nov25/Nov 24	Var(%) anual Nov24/Nov23
Apartamento	7.017	7.220	8.338	7.865	-6%	15%
Casa	35	167	99	324	227%	-41%
Total	7.052	7.387	8.437	8.189	-3%	14%

Oferta disponible-tipo de vivienda Cali % de participación

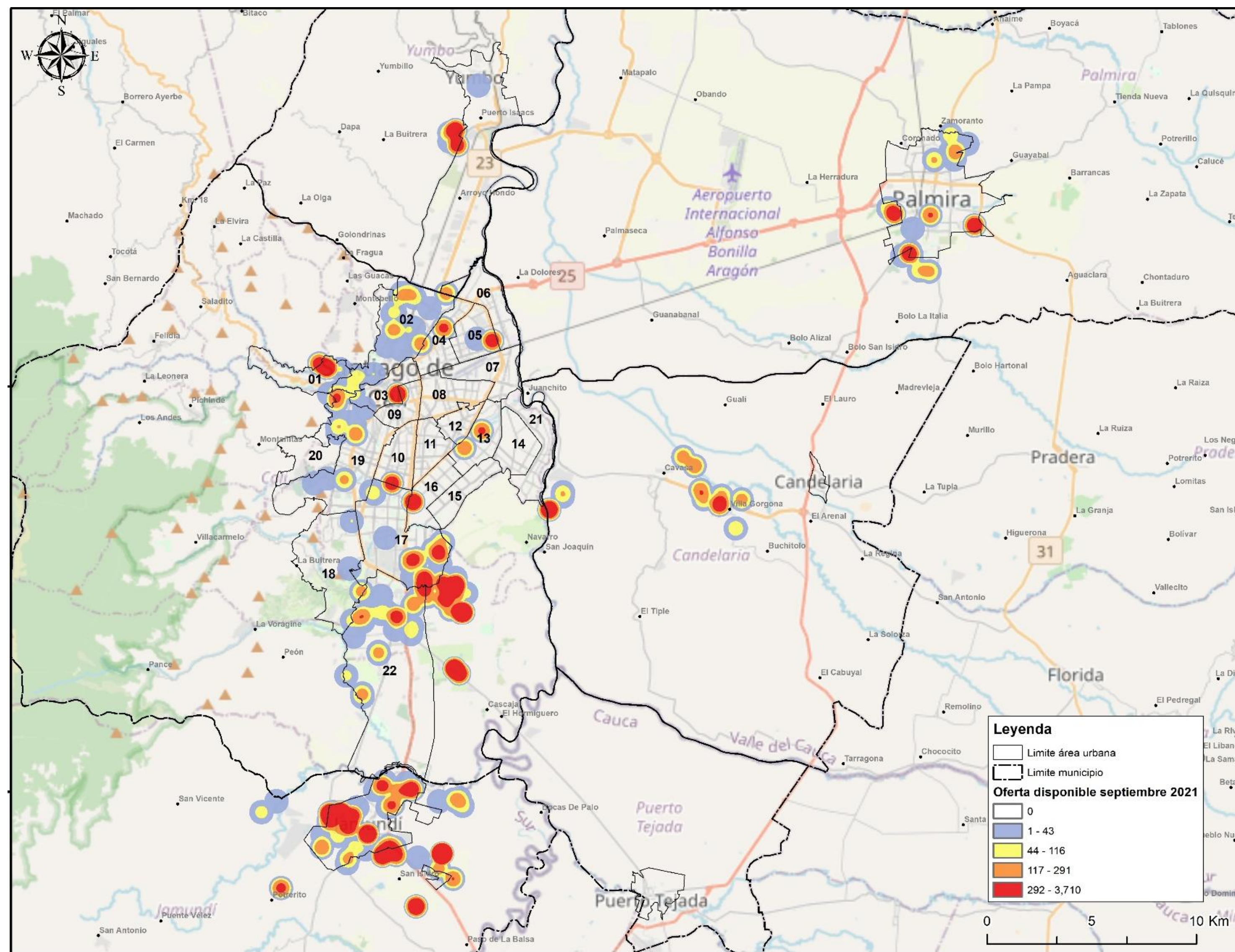


La oferta disponible de vivienda en Cali en los últimos años ha estado conformada en un 96% por apartamentos.

La oferta de casas por su parte, registró un aumento de 227% a noviembre de 2025 respecto al mismo mes de 2024, pasando de vender 99 unidades en noviembre de 2024 a 324 unidades al corte de noviembre de 2025.

ANÁLISIS ESPACIAL DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN CALI Y ÁREA DE INFLUENCIA

Oferta disponible de vivienda a noviembre 2025



Unidades Vendidas Cali y Área de influencia

Doce meses 2022-2025

Unidades vendidas en Cali y Área de influencia por estratos

doce meses 2022-2025

Estratos	2022	2023	2024	2025	Var% 2023-2022	Var% 2024-2023	Var% 2025 - 2024
2	192	27	124	0	-86%	359%	-100%
3	890	475	474	543	-47%	0%	15%
4	530	301	344	67	-43%	14%	-81%
5	247	47	142	16	-81%	202%	-89%
6	104	17	31	7	-84%	82%	-77%
Total	1.963	867	1.115	633	-56%	29%	-43%

M2 vendidos en Cali y Área de influencia por estratos

doce meses 2022-2025

Estratos	2022	2023	2024	2025	Var% 2023-2022	Var% 2024-2023	Var% 2025-2024
2	233.142	53.669	115.972	62.446	-77%	116%	-46%
3	926.987	274.484	334.786	415.034	-70%	22%	24%
4	574.804	278.850	263.539	178.724	-51%	-5%	-32%
5	138.030	50.349	51.300	65.613	-64%	2%	28%
6	82.620	37.701	20.389	47.802	-54%	-46%	134%
Total	1.955.583	695.053	785.986	769.619	-64%	13%	-2%

Unidades vendidas por municipios

doce meses 2023-2025

Municipio	2023	2024	2025	Var% 2024-2023	Var% 2025-2024
Cali	6.491	7.932	7.551	22%	-5%
Centro	710	597	807	-16%	35%
Norte	759	829	699	9%	-16%
Oeste	375	415	219	11%	-47%
Oriente	231	616	25	167%	-96%
Sur	4.416	5.475	5.801	24%	6%
Candelaria	1.436	1.431	832	0%	-42%
Jamundí	2.256	3.088	3.729	37%	21%
Palmira	583	674	440	16%	-35%
Yumbo	719	696	880	-3%	26%
Total	17.976	21.753	20.983	21%	-4%

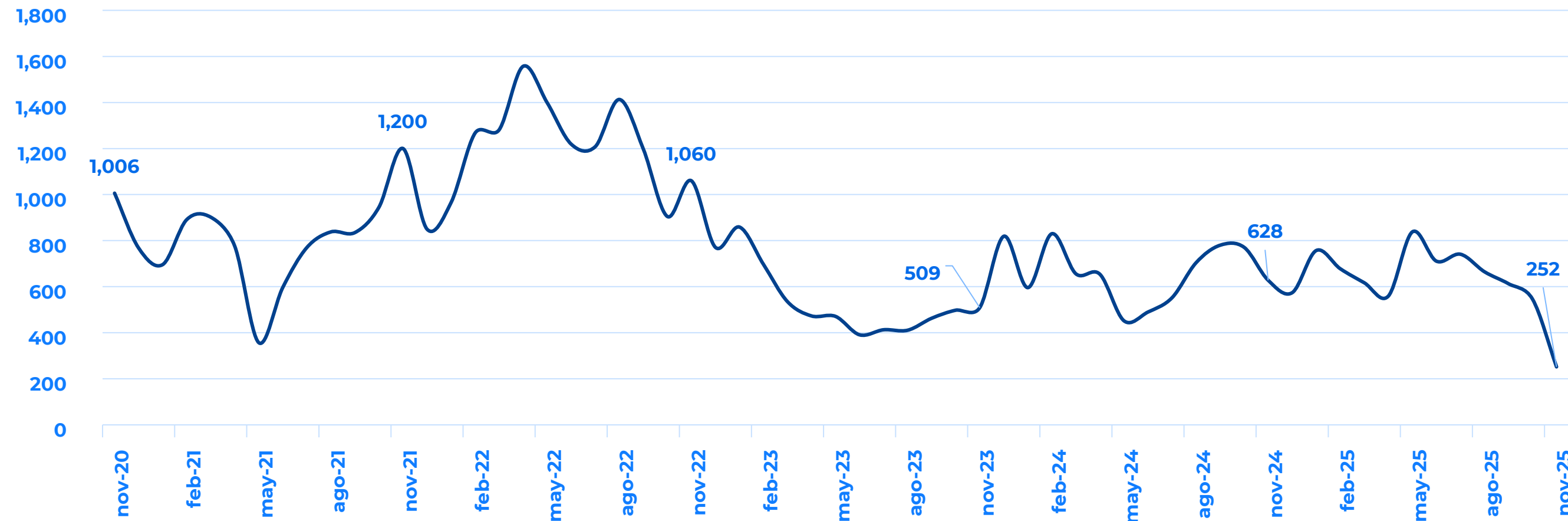
En Cali y en el área de influencia en los últimos doce meses a noviembre de 2025, se vendieron 13.432 unidades de vivienda nueva, es decir 770 mil metros cuadrados. El estrato que cuenta con una mayor participación de ventas es el estrato 3 con un 57%.

Jamundí actualmente es el segundo municipio del Valle del Cauca con mayor unidades vendidas, a noviembre de 2025 vendió 3.729 unidades en los últimos doce meses, con una participación del 28%

Ventas de vivienda nueva en Cali VIS y NO VIS

Evolución de las ventas de vivienda nueva en Cali

Noviembre 2020-2025 (Unidades)



Comportamiento de las ventas de vivienda nueva VIS y NO VIS (unidades)

Noviembre 2024-2025 (Unidades)

Segmento	Mensual			Año Corrido			Part % 2025
	nov-24	nov-25	Var %	nov-24	nov-25	Var %	
VIP	4	27	575%	894	284	-68%	8%
VIS	600	284	-53%	6.003	6.327	5%	87%
Total VIS	604	311	-49%	6.897	6.611	-4%	95%
NO VIS	24	15	-38%	216	366	69%	5%
Total	628	326	-48%	7.113	6.977	-2%	100%



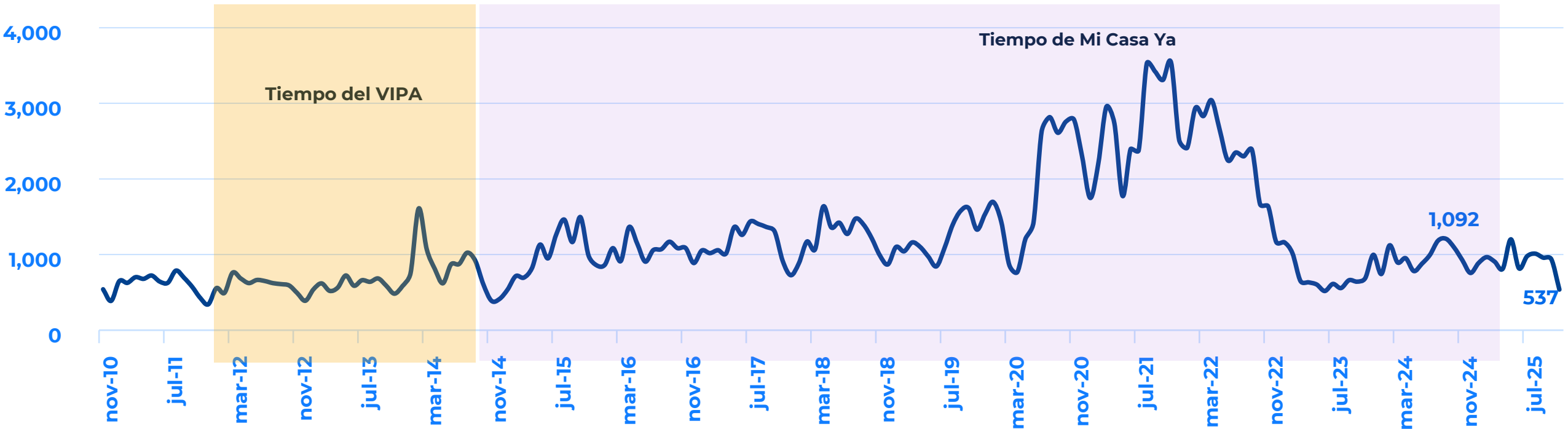
Las ventas de vivienda nueva en Cali muestran un comportamiento cíclico entre **2020 y 2025**. En 2020 se evidencia una fuerte caída en el segundo trimestre, asociada al impacto de la pandemia, seguida de una recuperación gradual hacia finales del año. Durante **2021 y especialmente 2022**, el mercado alcanza su mejor desempeño, con un pico histórico en abril de **2022 (1.557 unidades)**. A partir de **2023** se observa una desaceleración sostenida, con niveles de ventas significativamente inferiores a los máximos de 2022, explicada por el aumento de tasas de interés, inflación y menor capacidad de compra de los hogares. En **2024 y 2025**, aunque hay meses puntuales de repunte, el mercado se mantiene débil y volátil, cerrando noviembre de 2025 con uno de los registros más bajos del período (**252 unidades**), lo que confirma un entorno de demanda aún contraído.

Las unidades vendidas en el mes de **noviembre de 2025** decrecieron un **-48%** respecto a noviembre de 2024, de los cuales el **segmento VIS** tiene una participación del **95%**.

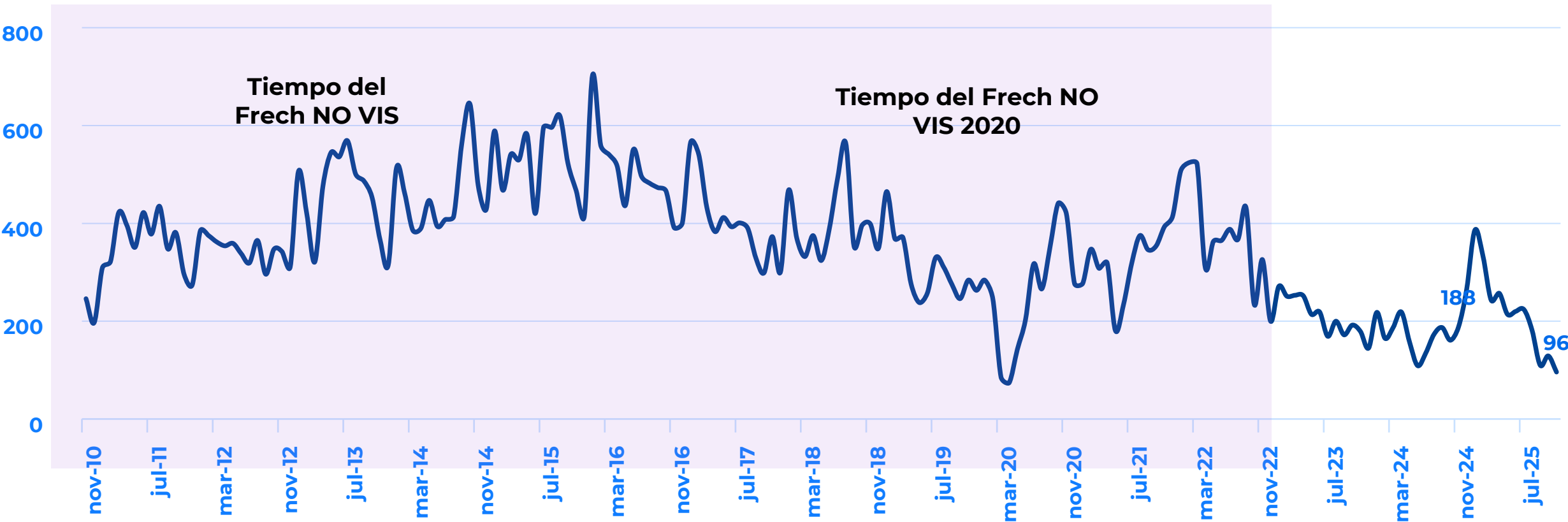
Por su parte en el año corrido a **noviembre 2025**, presenta un ajuste del **2%** frente al mismo periodo del año anterior, con una participación del **95%** del segmento VIS

Ventas de vivienda en Cali y Área de influencia VIS y NO VIS

Ventas VIS mensuales



Ventas NO VIS mensuales



las ventas del segmento VIS tuvo un ajuste del 6% en los últimos 12 meses comparado con el mismo periodo de 2024



Promedio 2025
911



Promedio 2024
980



Promedio 2023
704



Promedio 2020-2022
2.351



Promedio 2010-2019
902



las ventas del segmento No VIS crecieron 30% en los últimos 12 meses comparado con el mismo periodo de 2024



Promedio 2025
218



Promedio 2024
173



Promedio 2023
216

Promedio 2020-2022
323

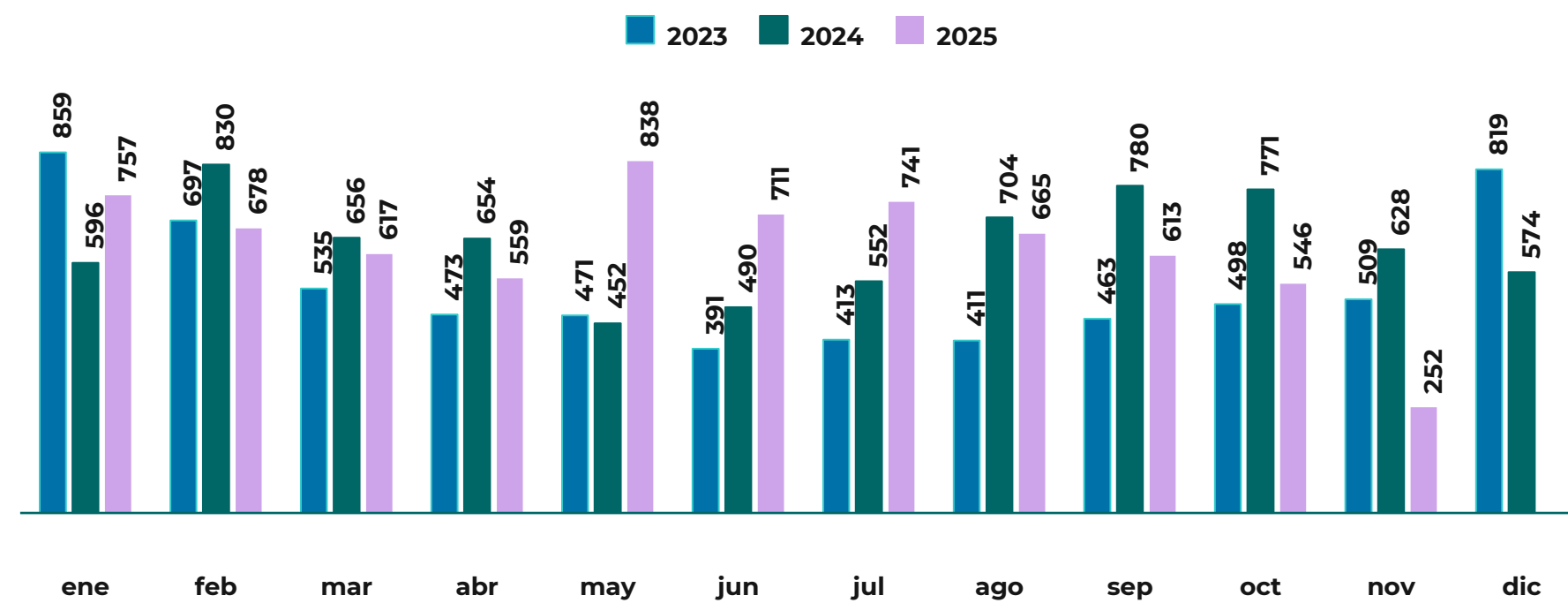
Promedio 2010-2019
409

Fuente: Departamento de Estudios Económicos Camacol Valle, con base en Coordinada Urbana

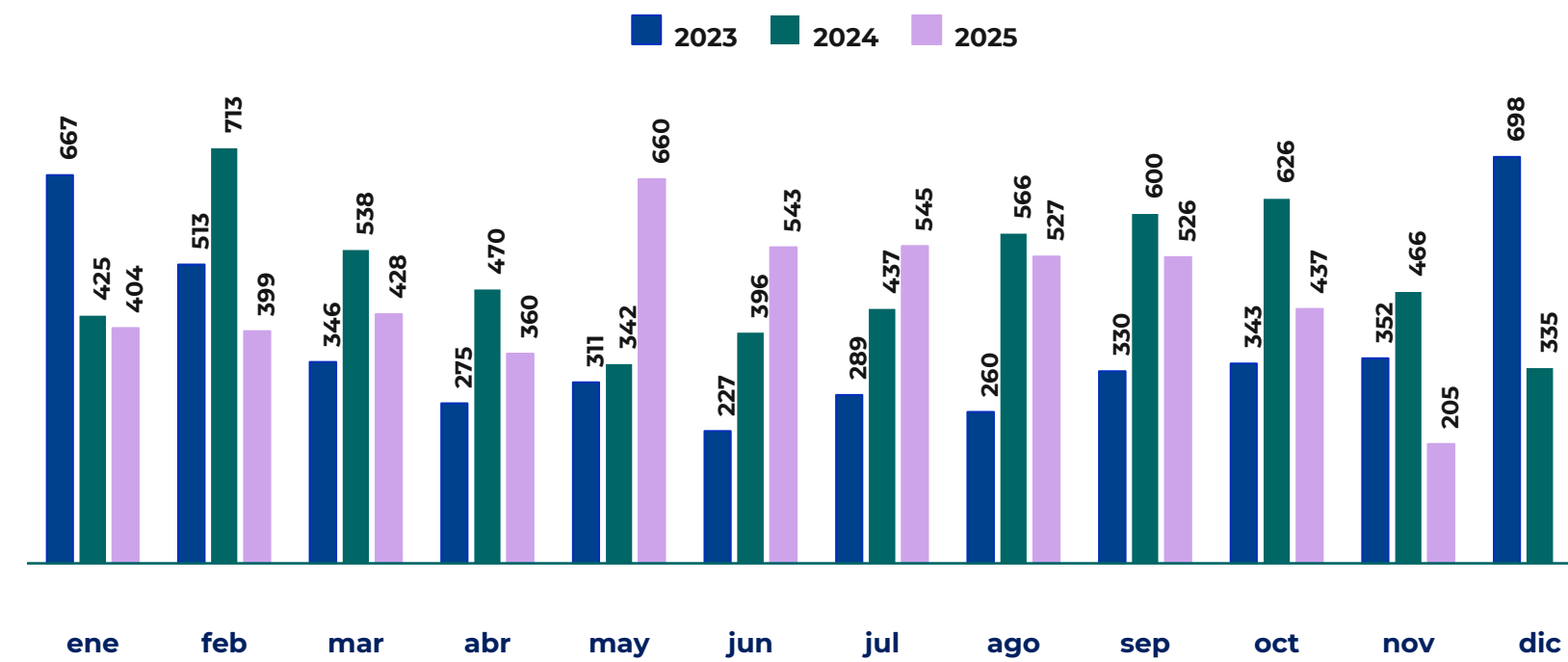
Ventas de unidades de vivienda nueva en Cali

Total mercado -Segmento Bajo, Medio, Alto 2023-2025

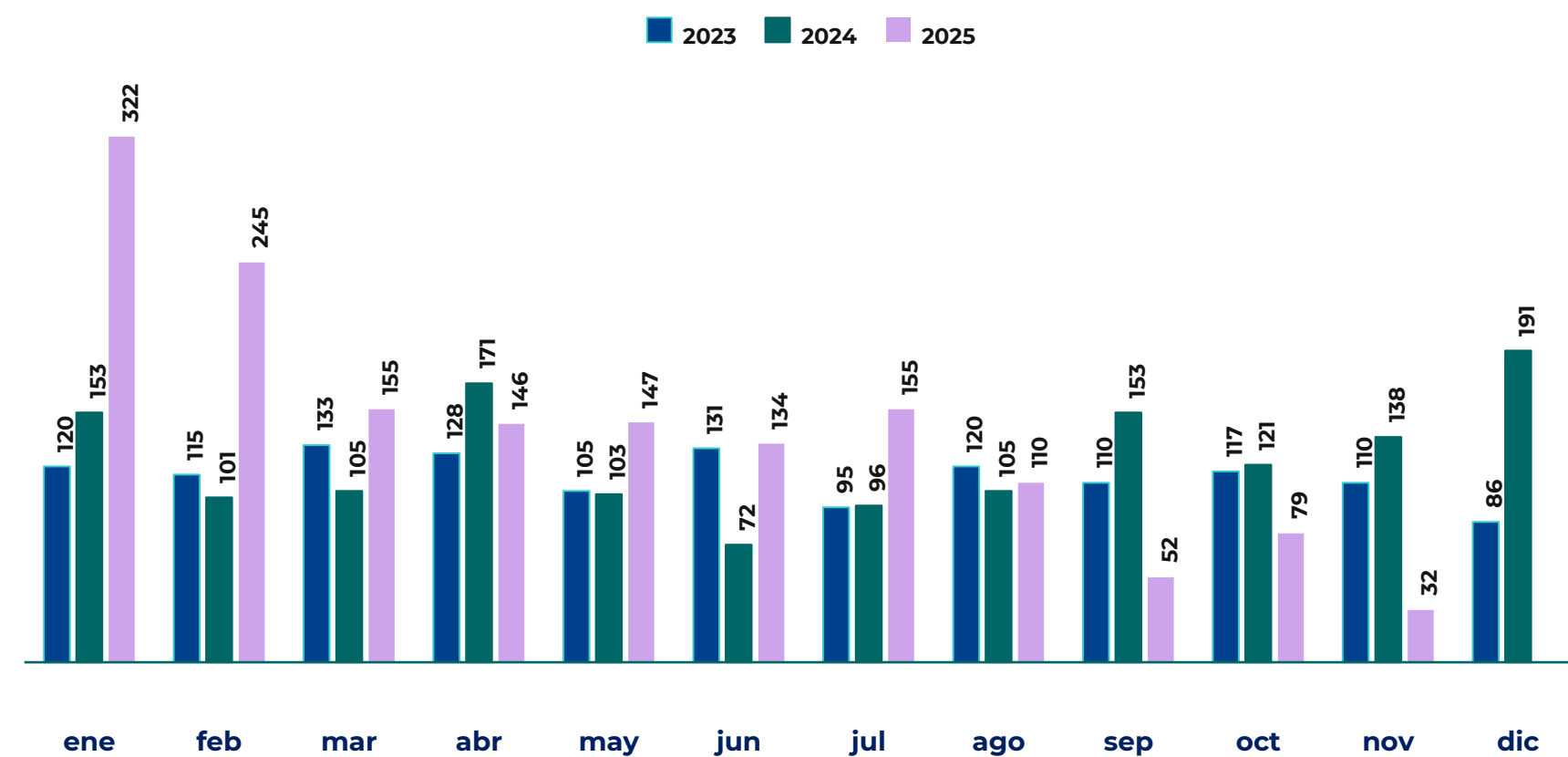
Venta de unidades nuevas en Cali- Total mercado



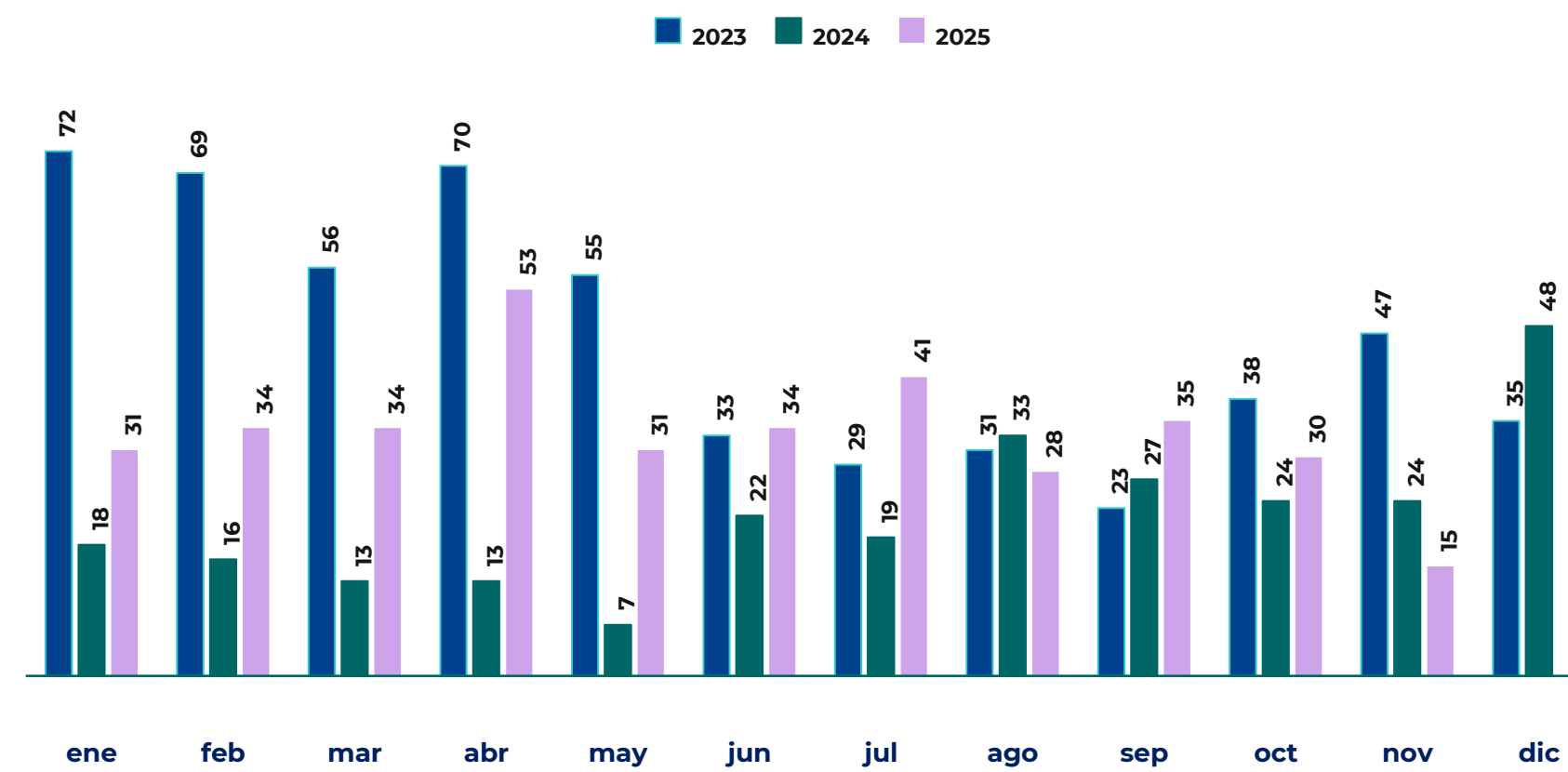
Venta de unidades nuevas en Cali- Segmento Bajo



Venta de unidades nuevas en Cali- Segmento Medio



Venta de unidades nuevas en Cali- Segmento Alto



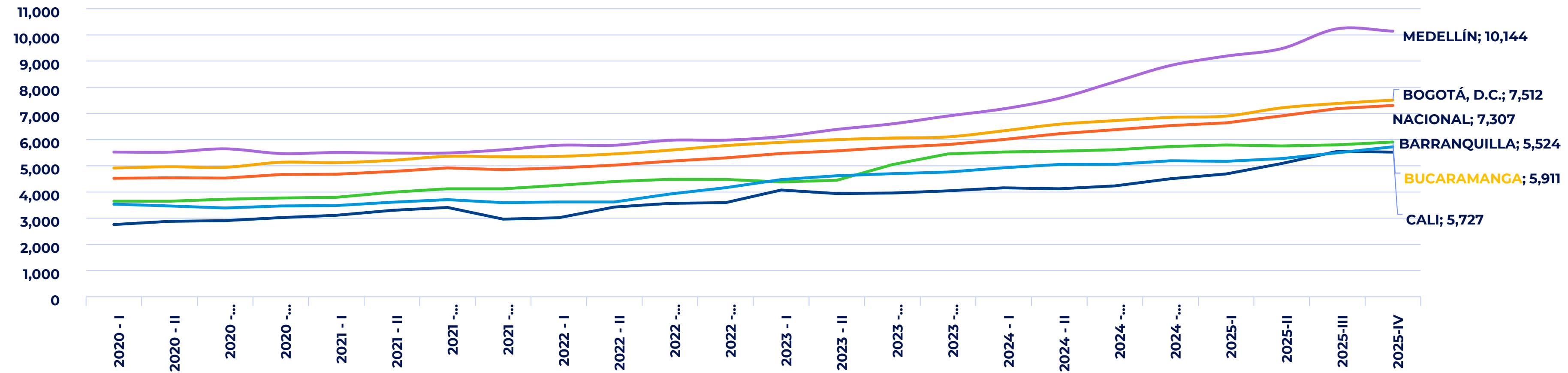
El segmento alto se recupera.

En octubre de 2025 registró un crecimiento de 25% frente al mismo mes de 2024

El 81% de las ventas de vivienda en Cali se concentran en el segmento VIS, el 13% se encuentra en el segmento medio y el 6% restante en el segmento alto.

Evolución del precio promedio por metro cuadrado

Principales ciudades
I trim. 2020 - IV trim 2025 (miles)



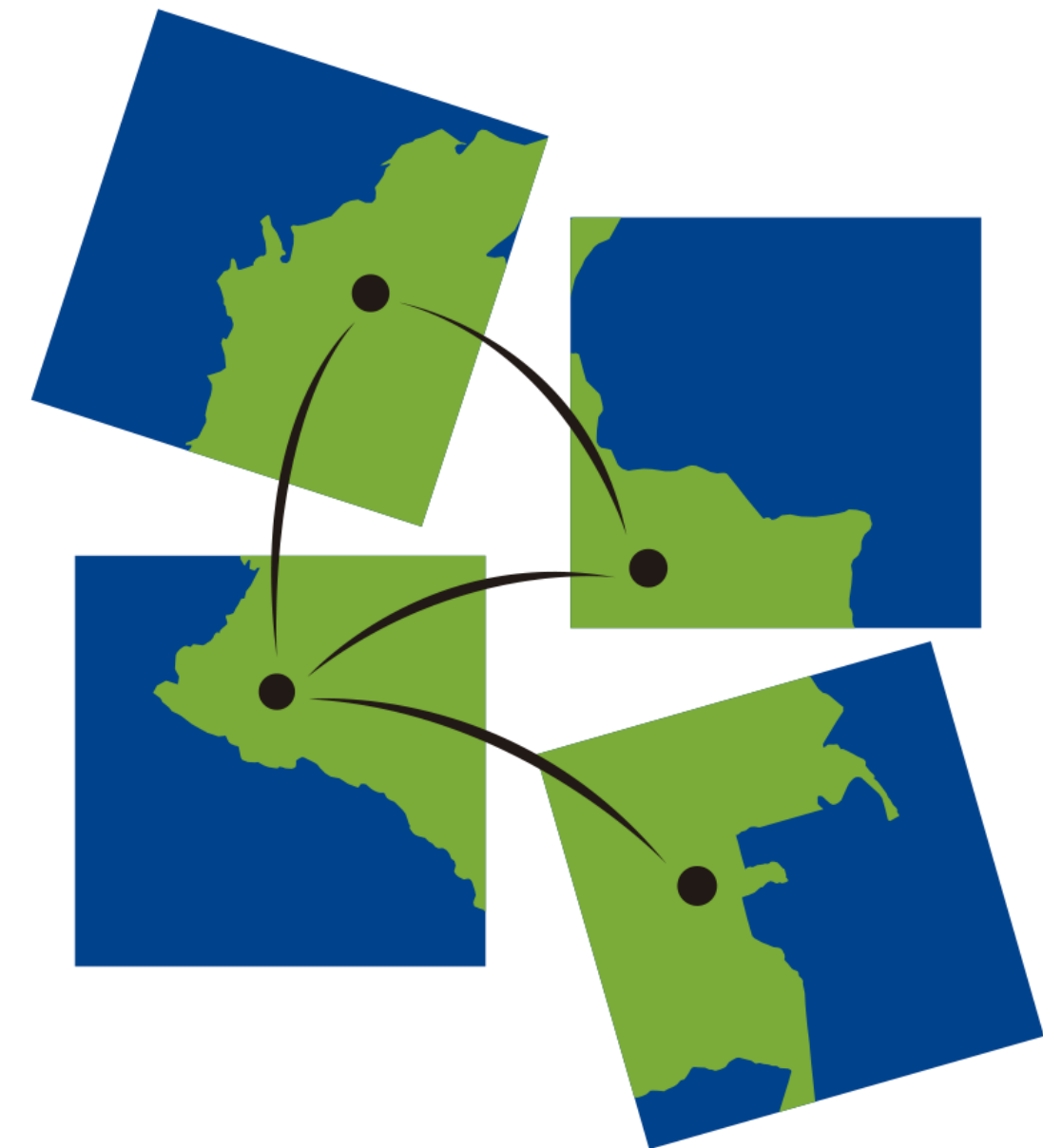
5.727 millones
es el precio promedio por m2 ponderado para la ciudad de Cali en lo corrido del 2025

Precio promedio ponderado por metro cuadrado construido

Ciudad	Noviembre 2025				
	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
BARRANQUILLA	\$ 1.925,83	\$ 2.574,24	\$ 4.061,83	\$ 5.207,25	\$ 5.646,88
BOGOTÁ, D.C.	\$ 2.971,84	\$ 4.800,69	\$ 6.405,30	\$ 8.851,43	\$ 10.547,31
BUCARAMANGA	\$ 2.399,38	\$ 3.151,69	\$ 4.589,89	\$ 5.049,20	\$ 5.611,37
CALI	\$ 2.279,36	\$ 3.122,68	\$ 3.064,92	\$ 4.856,98	\$ 5.437,61
MEDELLÍN	\$ 2.855,33	\$ 3.316,82	\$ 5.115,71	\$ 6.411,94	\$ 8.684,28

Coordenada Urbana

Sistema de **Información Georeferenciada**
del Censo Nacional de Edificaciones



Perfil del mercado de vivienda nueva

Cifras año corrido a noviembre de 2025 **Candelaria y Jamundí**

Municipio de Candelaria

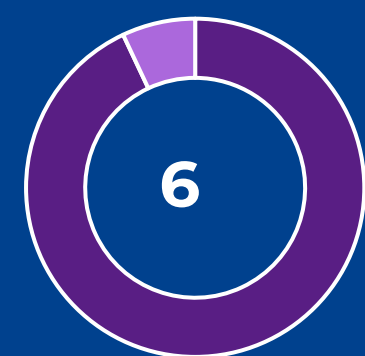


Municipio de Jamundí

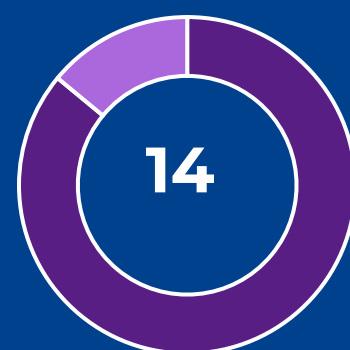


\$141 Mil Millones fueron las ventas de vivienda nueva doce meses a noviembre de 2025 en **Candelaria**

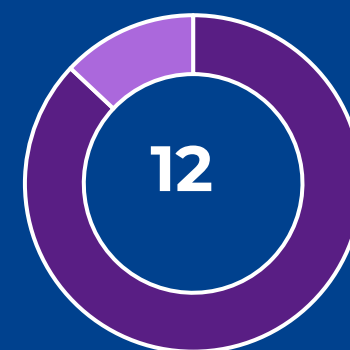
\$1,3 Billones fueron las ventas de vivienda nueva en doce meses a noviembre de 2025 en **Jamundí**



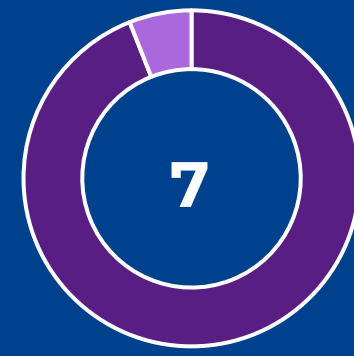
Constructoras Activas



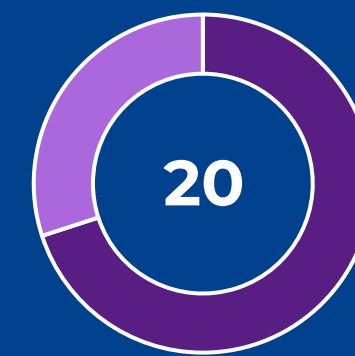
Proyectos Activos



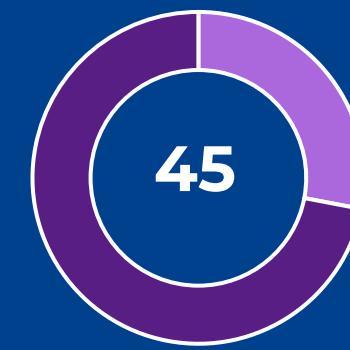
Proyectos con Oferta



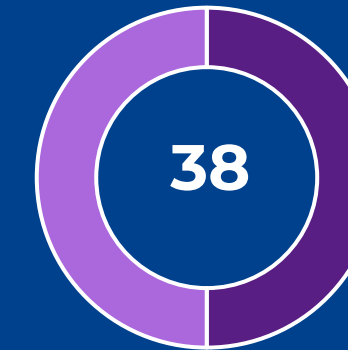
Proyectos en construcción



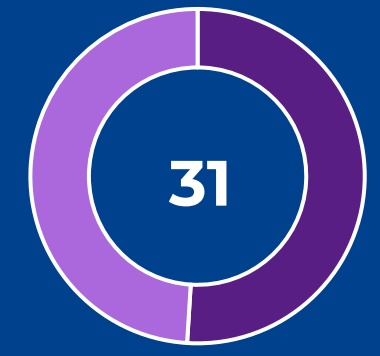
Constructoras Activas



Proyectos Activos



Proyectos en oferta



Proyectos en construcción

Oferta total en Cali y Área de influencia



9% Participación

Ventas doce meses a nov en Cali y Área de influencia



6% Participación

\$105M

Precio mínimo de vivienda



\$221M

Precio máximo de vivienda

Oferta total en Cali y Área de influencia

38% Participación

Ventas doce meses a nov en Cali y Área de influencia

21% Participación

\$30M

Precio mínimo de vivienda



\$786M

Precio máximo de vivienda

Perfil del mercado de vivienda nueva

Cifras año corrido a noviembre de 2025 Palmira y Yumbo

Municipio de Palmira

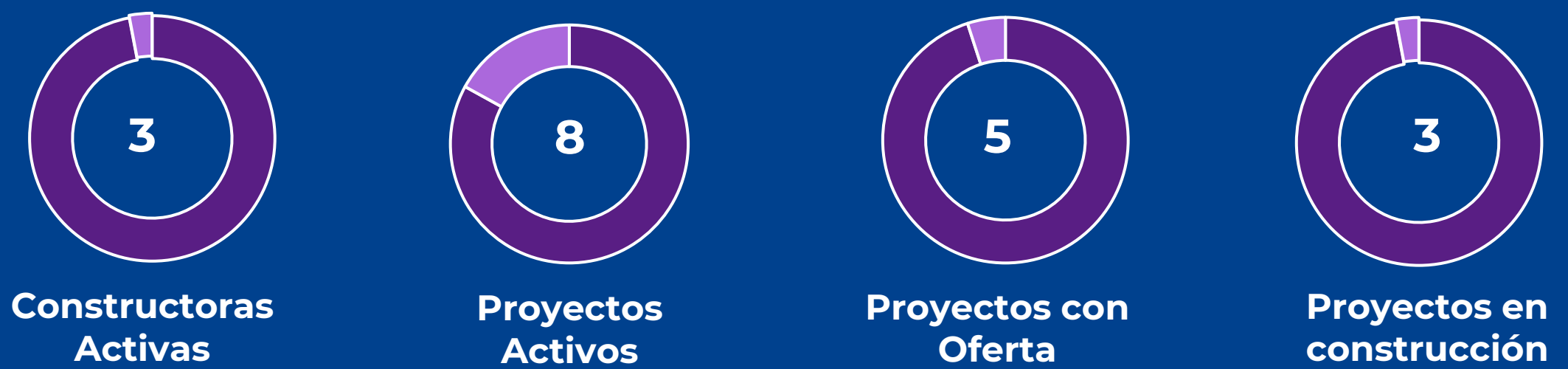
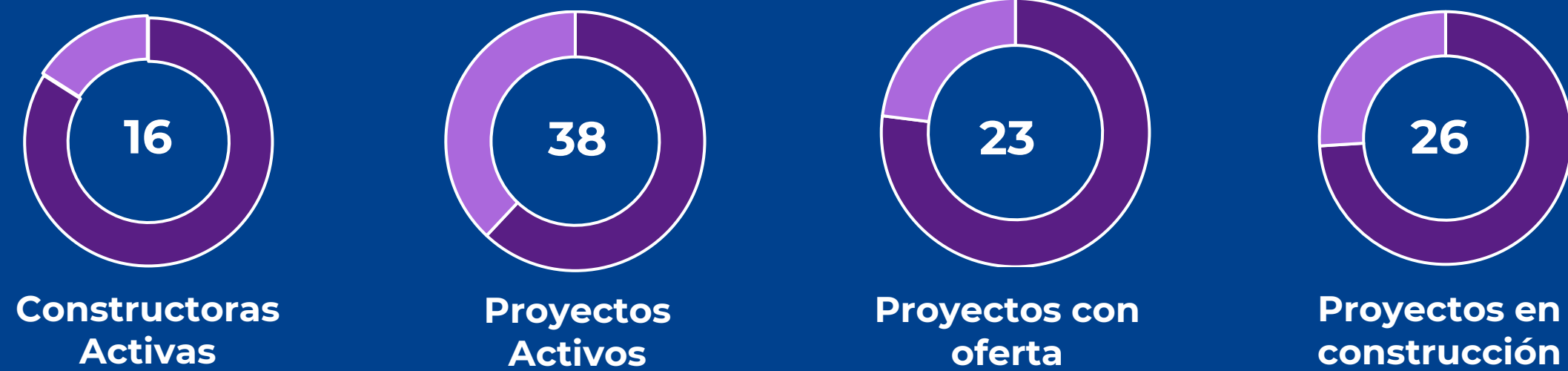


Municipio de Yumbo



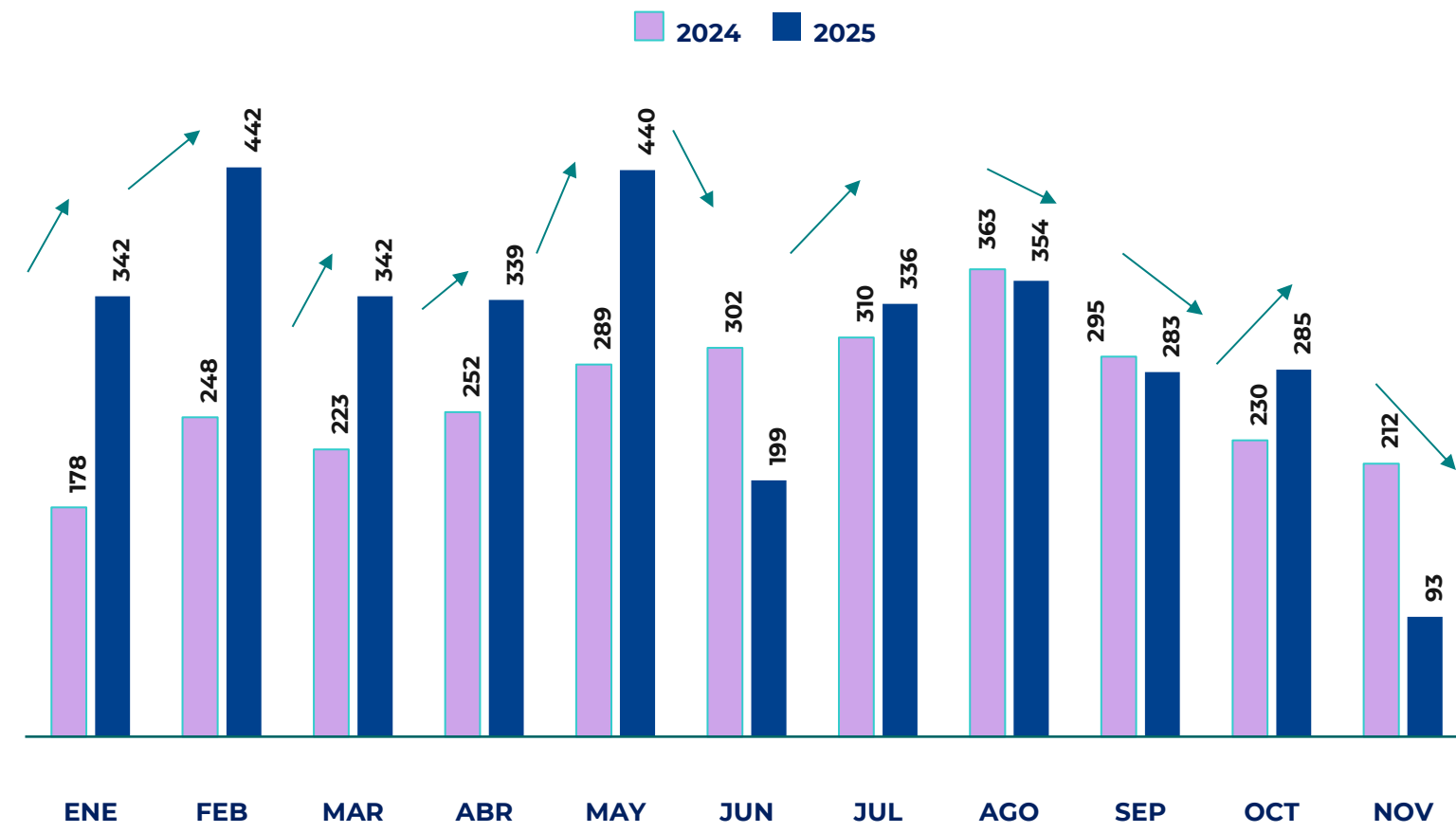
\$124 MM fueron las ventas de vivienda nueva doce meses a Noviembre de 2021 en **Palmira**

\$182 MM fueron las ventas de vivienda nueva en lo corrido a noviembre de 2021 en **Yumbo**

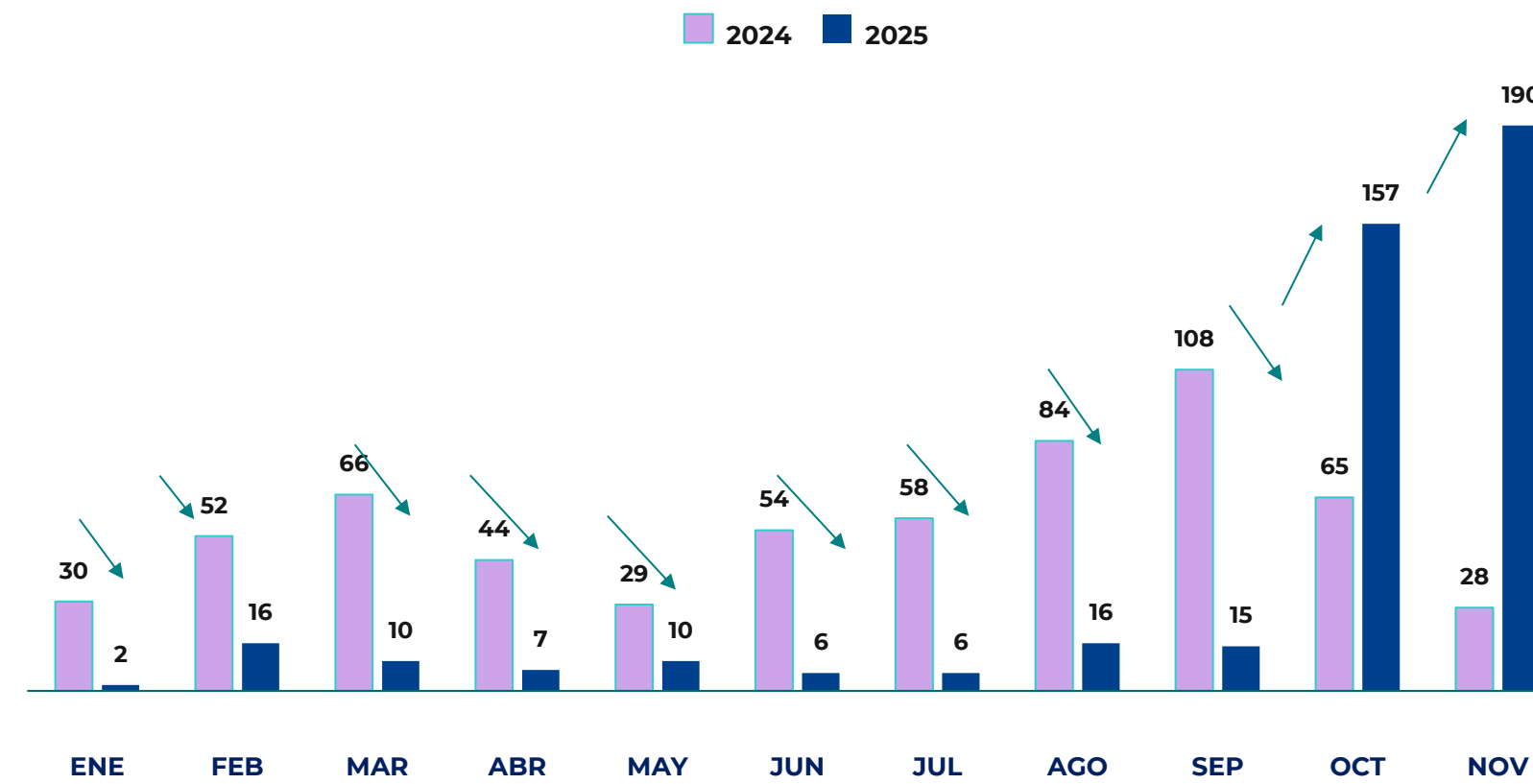


Ventas de unidades de vivienda nueva en el área de influencia 2024-2025

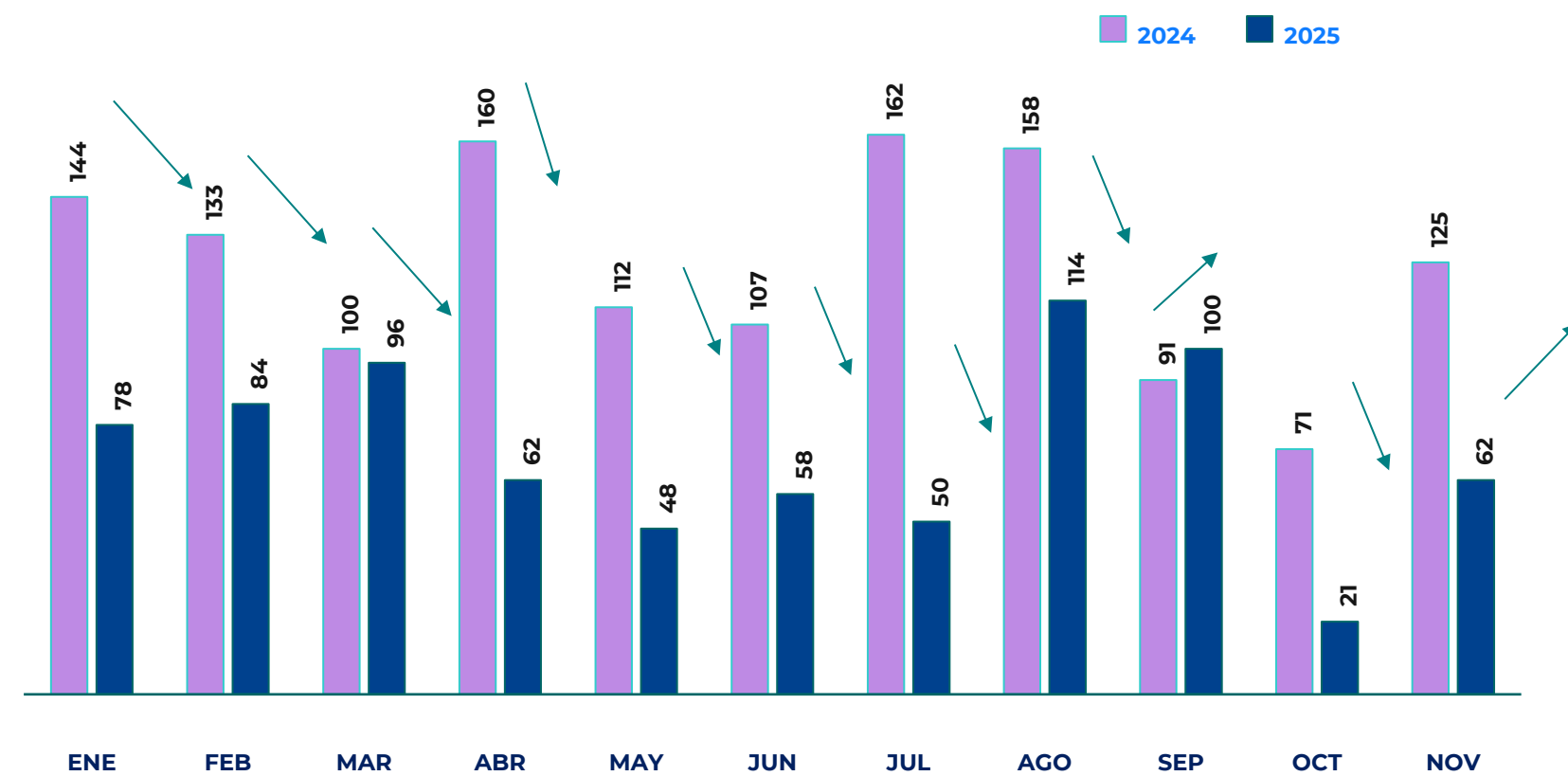
Venta de unidades nuevas en Jamundí



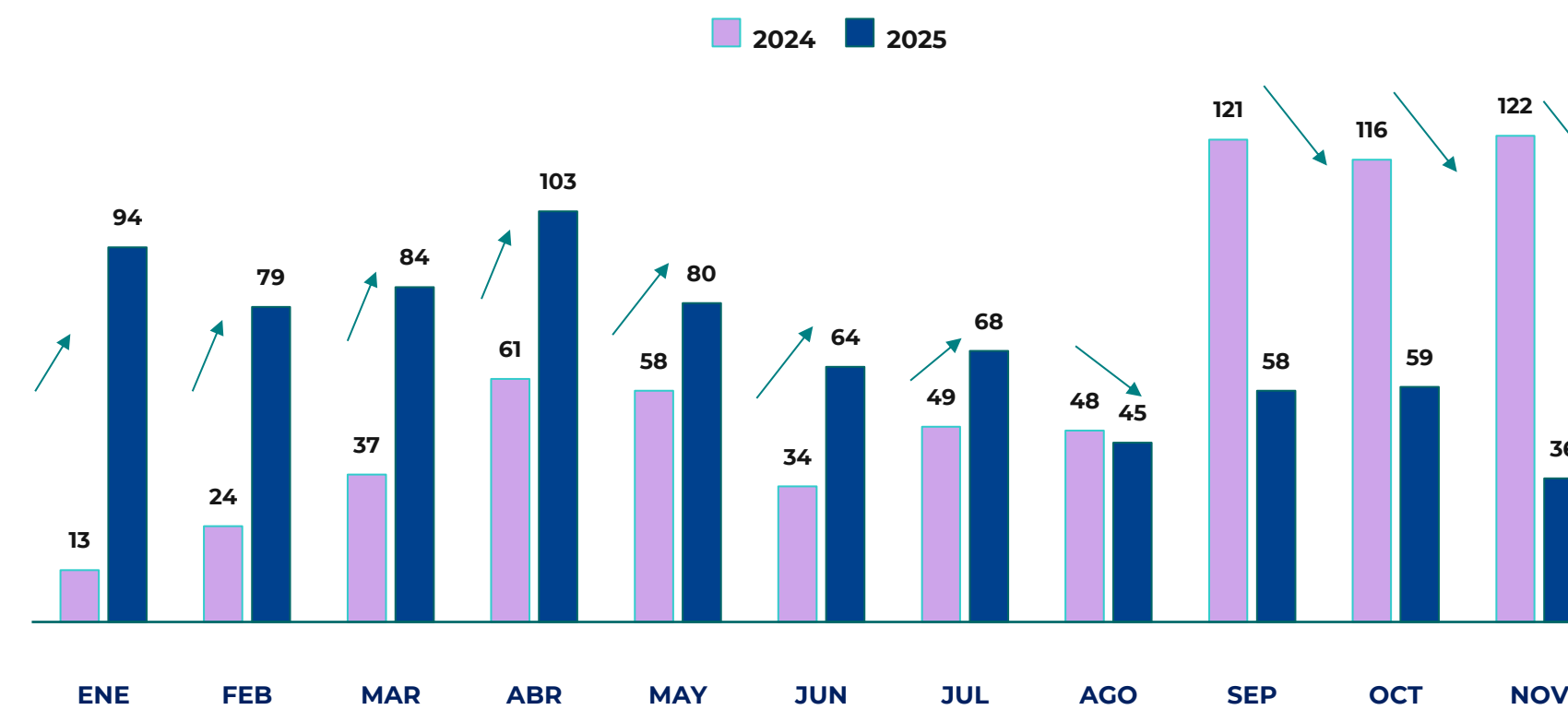
Venta de unidades nuevas en Palmira



Venta de unidades nuevas en Candelaria



Venta de unidades nuevas en Yumbo

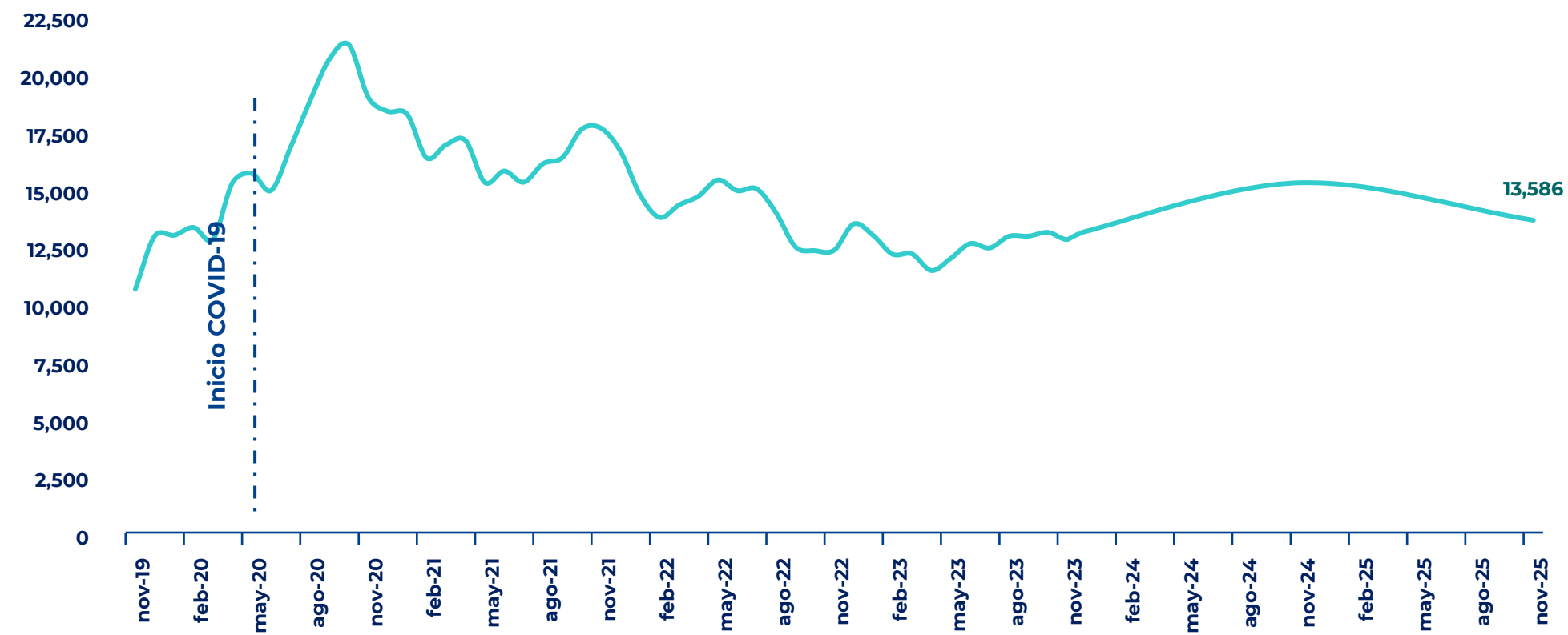


En el área de influencia las ventas de vivienda nueva a noviembre de 2025 alcanzaron las **5.433** unidades. Palmira es el municipio con mayor crecimiento con un 579%, al pasar de **28** unidades en noviembre 2024 a **190** unidades en noviembre 2025. Jamundí cuenta con la mayor participación con un **64%**, seguido de Candelaria con **14%**, Yumbo **14%** y Palmira **8%**.

Contexto del segmento VIS en Cali y área de influencia

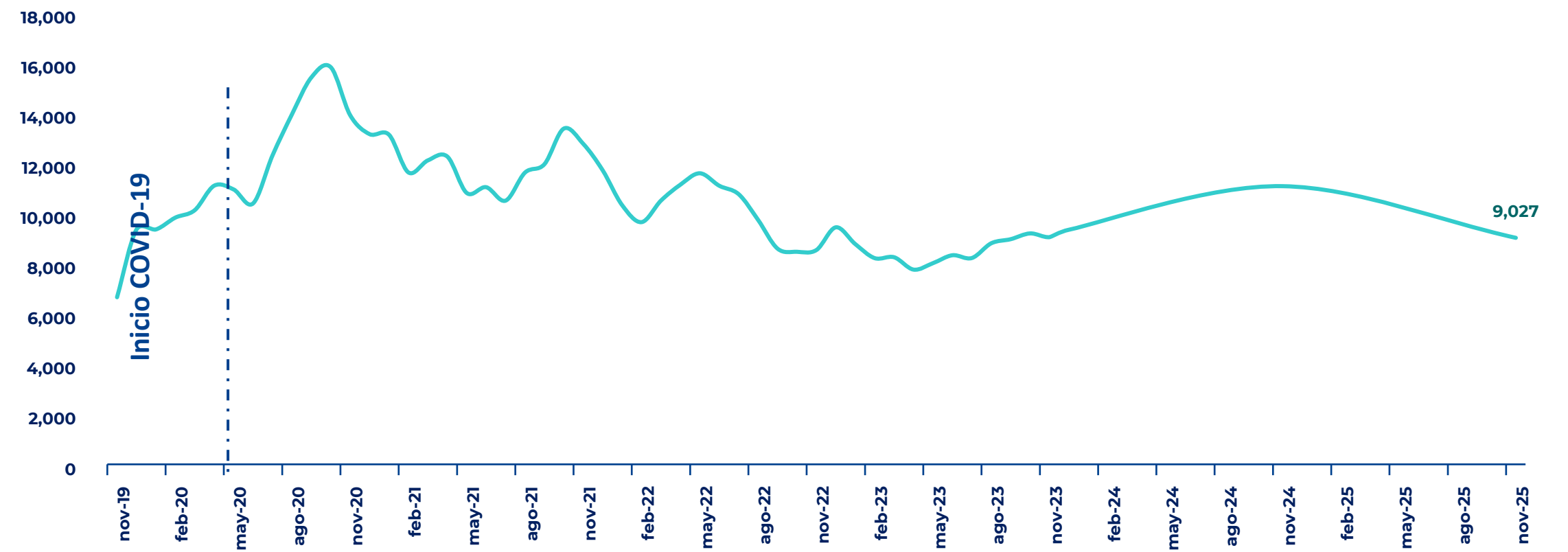
Oferta Cali y área - Total Mercado
2019 – 2025

11%



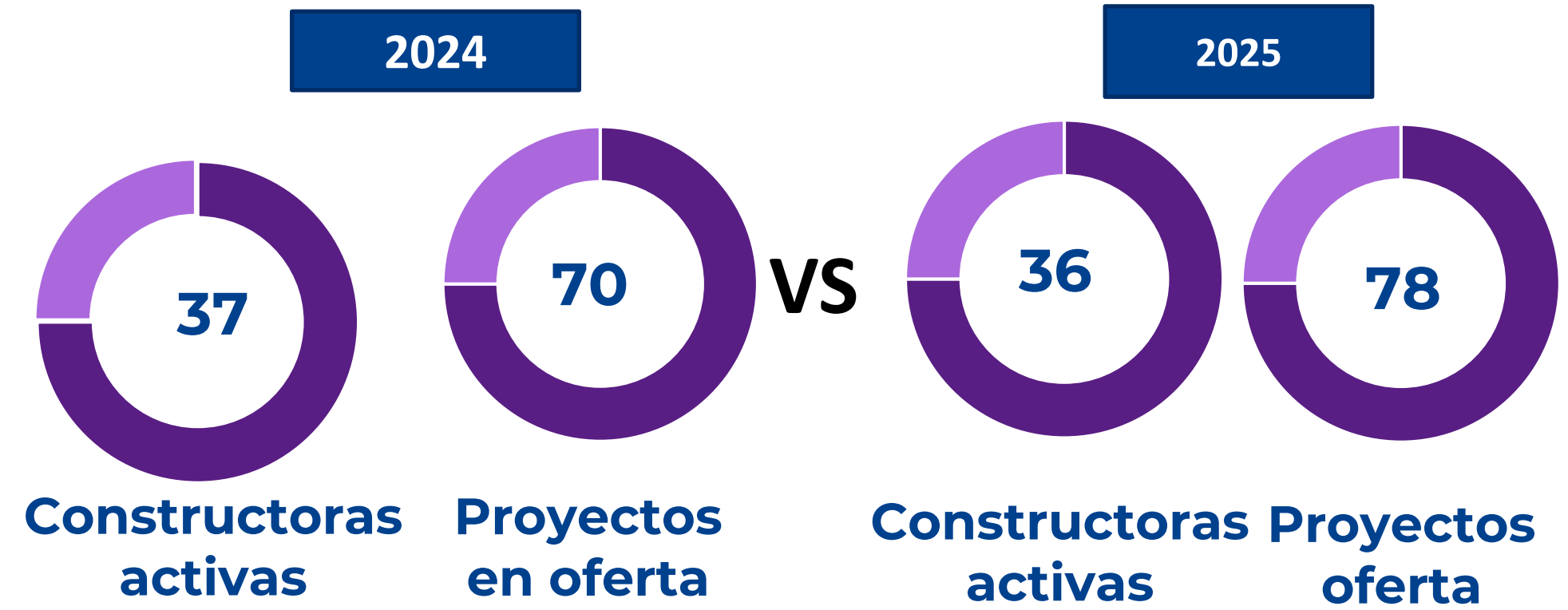
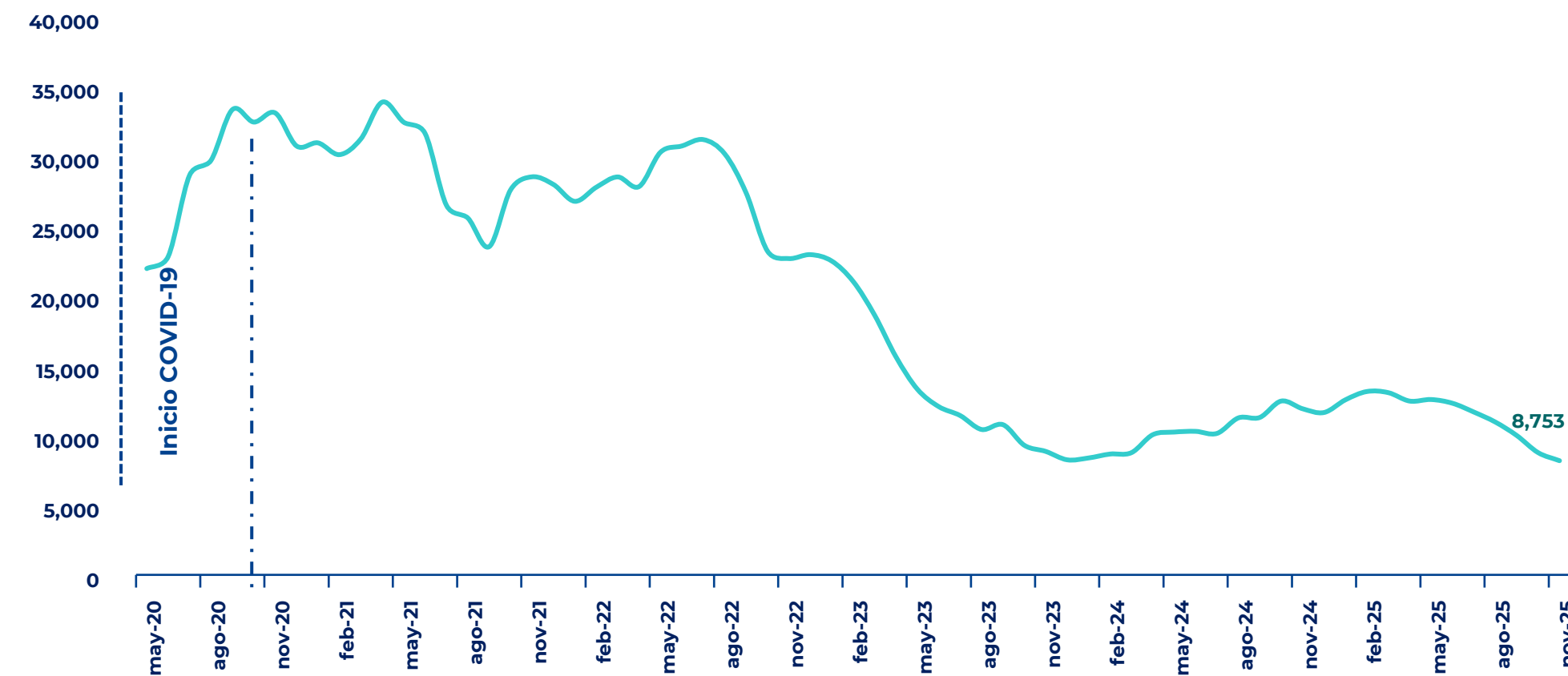
Oferta Cali y área – Segmento bajo
2016 – 2021

6%



Lanzamiento Cali y área – Segmento medio
Doce meses 2020 – 2024

-31%



Contexto Regional de Iniciaciones de obra de vivienda Cali, Jamundí, Palmira y Candelaria. 2020-2025



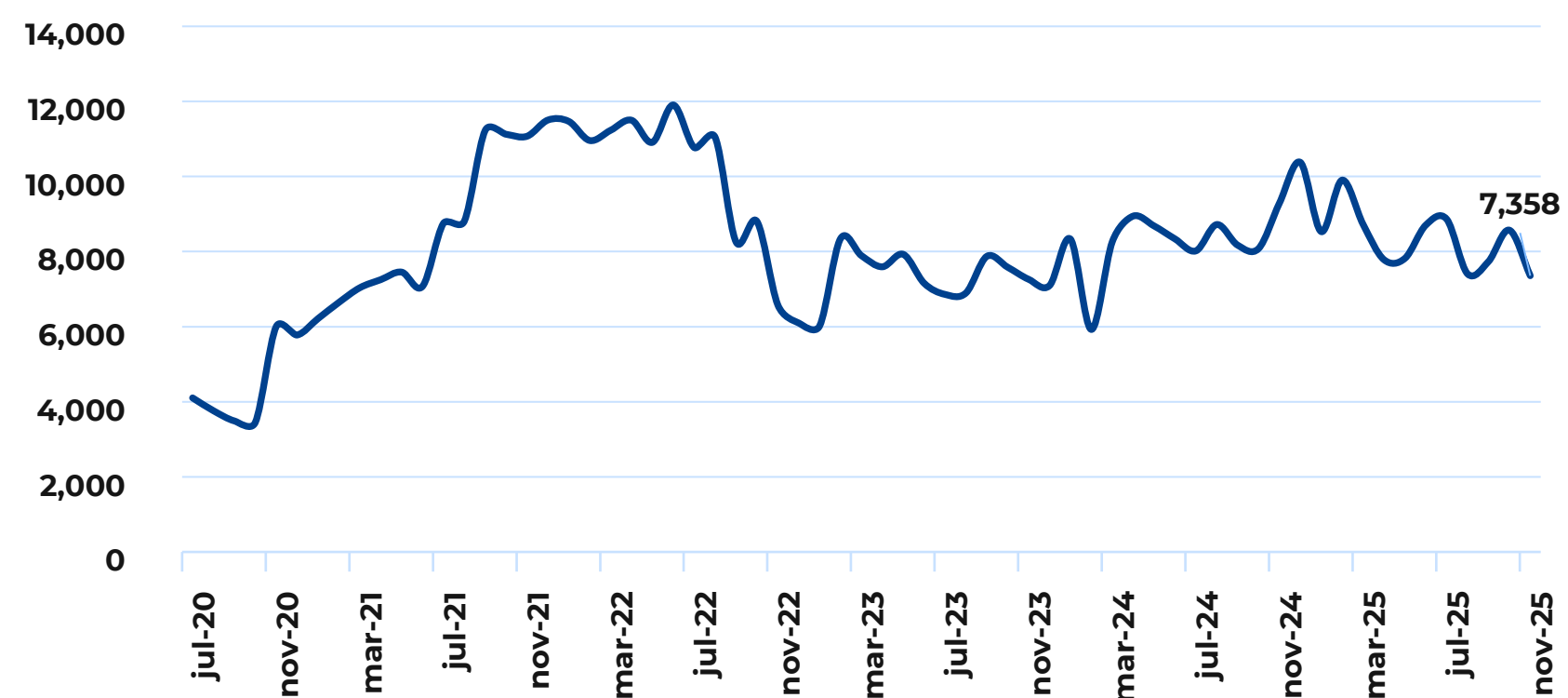
8.747
unidades se iniciaron en
lo corrido del año 2025
en Cali y área de
influencia.

En los últimos 12 meses a noviembre 2025, Cali inició **7.358** unidades de vivienda, mostrando un ajuste de **-21%**. El segmento que presentó mayores iniciaciones, fue el segmento VIS con **82%**.

En lo corrido del año **2025** a noviembre, las unidades iniciadas en Cali y área de influencia ha disminuido un 43% respecto al mismo periodo del año anterior, pasando de **20.891** unidades en el **2024** a **11.724** unidades este año. Las ciudades con mayor porcentaje de iniciaciones en lo corrido del año 2025 en Cali y el Área de influencia, fueron Cali y Jamundí (**16%**), Yumbo (**10%**), Candelaria (**1%**) y Palmira (**5%**).

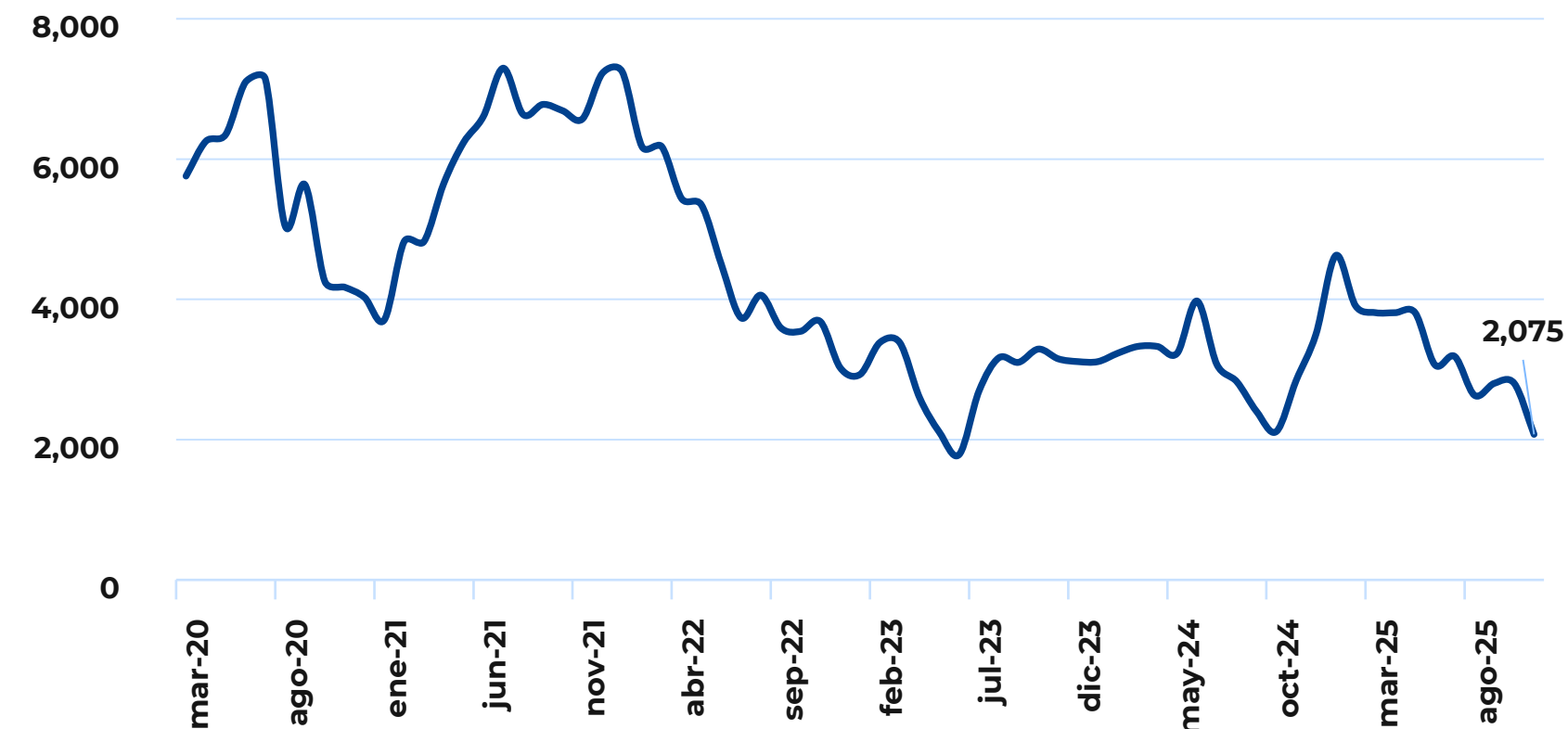
Iniciaciones en Cali
12 meses 2020-2025

37%



Iniciaciones en Jamundí
12 meses 2020-2025

-27%



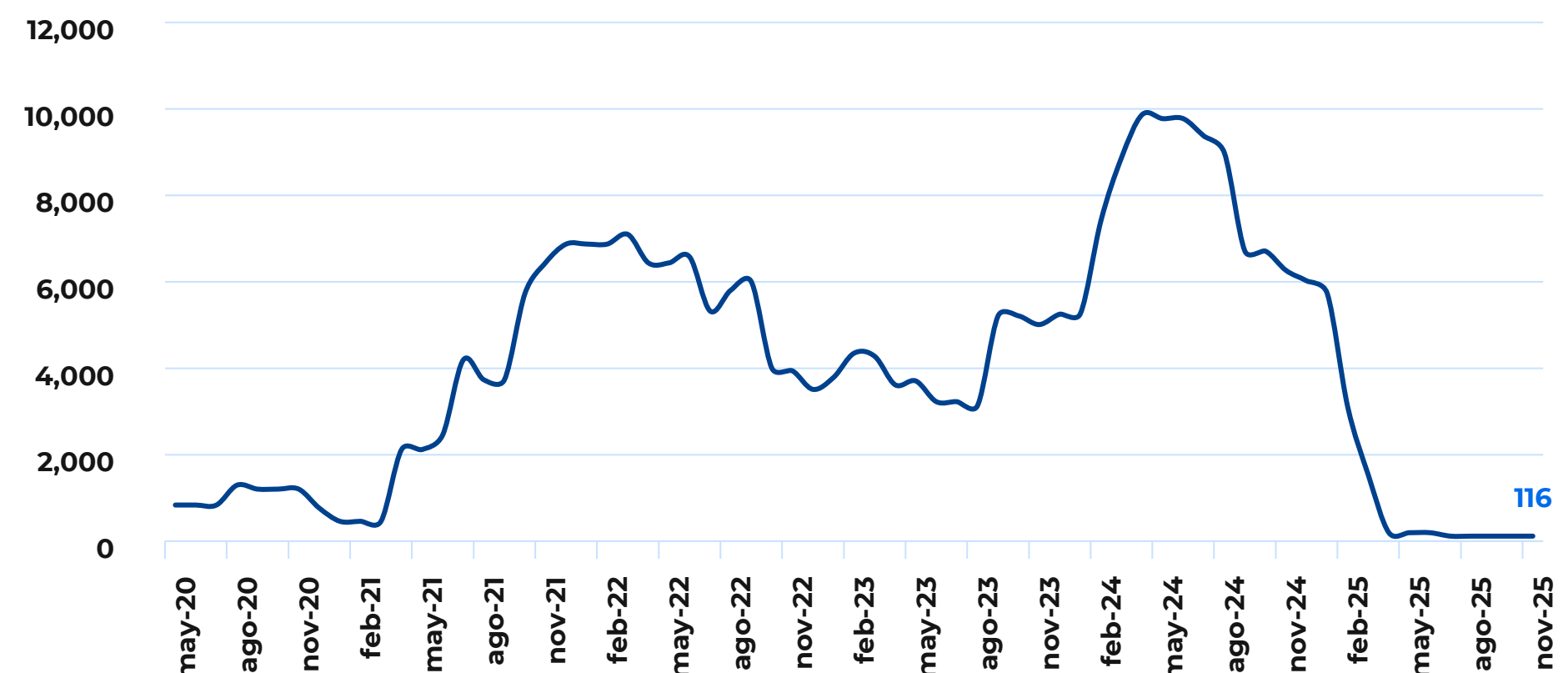
Iniciaciones en Palmira
12 meses 2020-2025

476%



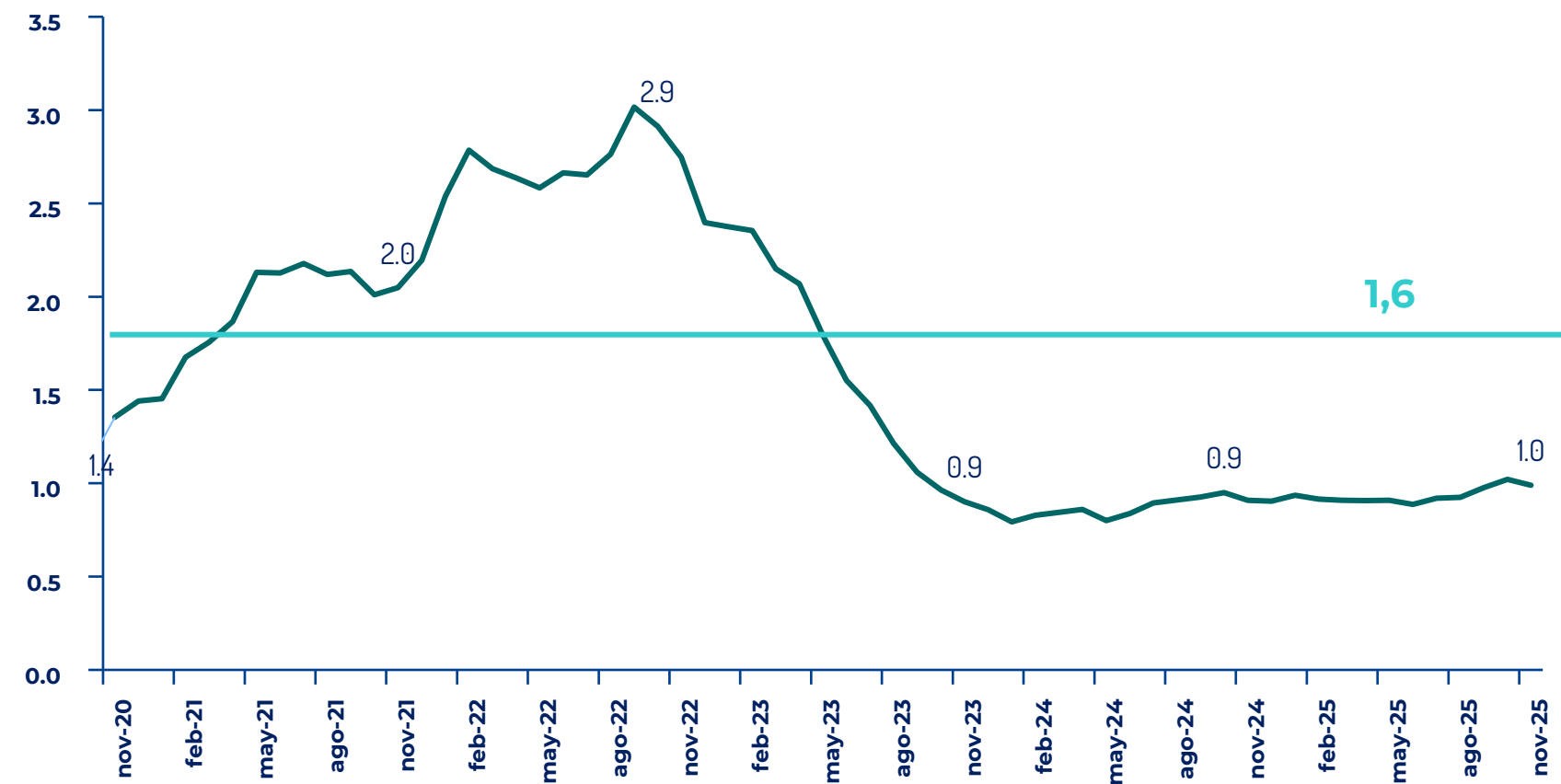
Iniciaciones en Candelaria
12 meses 2020-2025

-98%

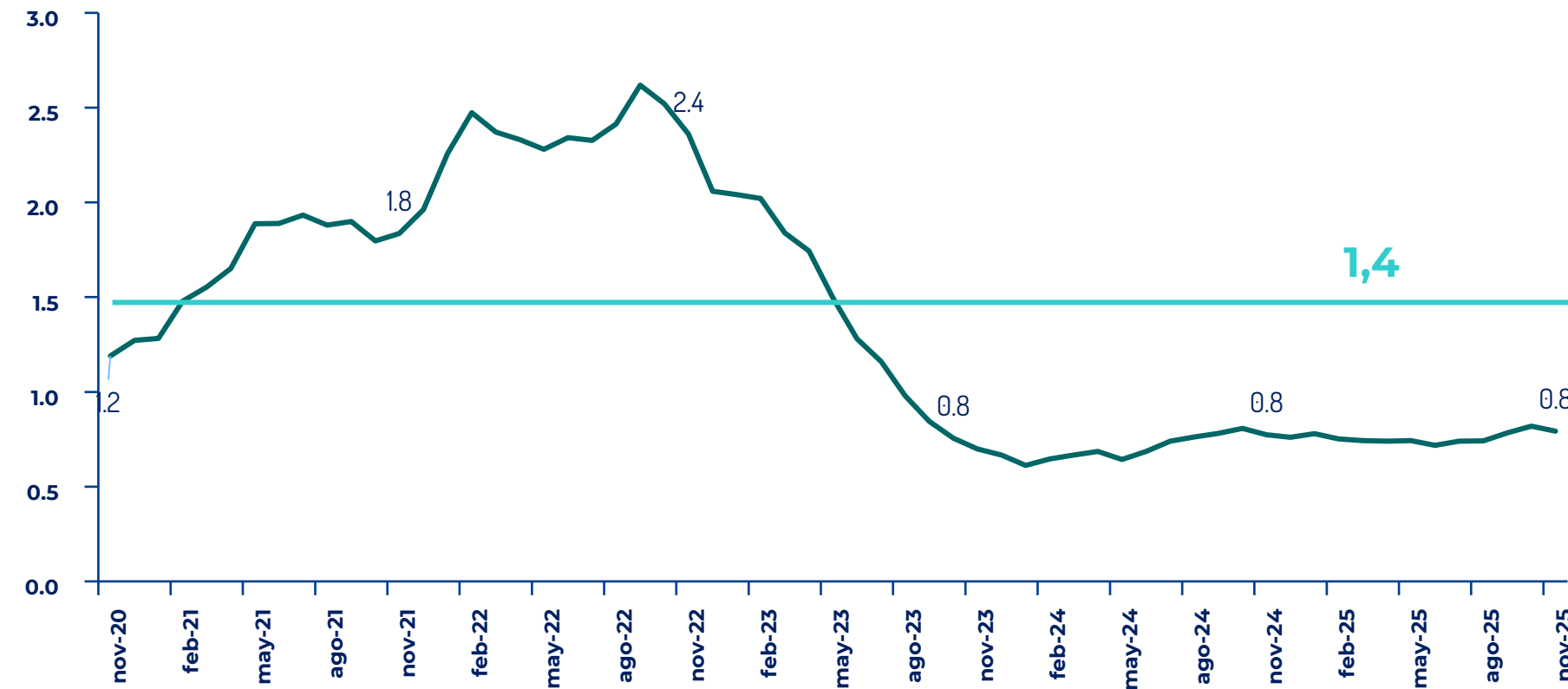


Indicador de Capacidad de Mercado Cali y Área de influencia

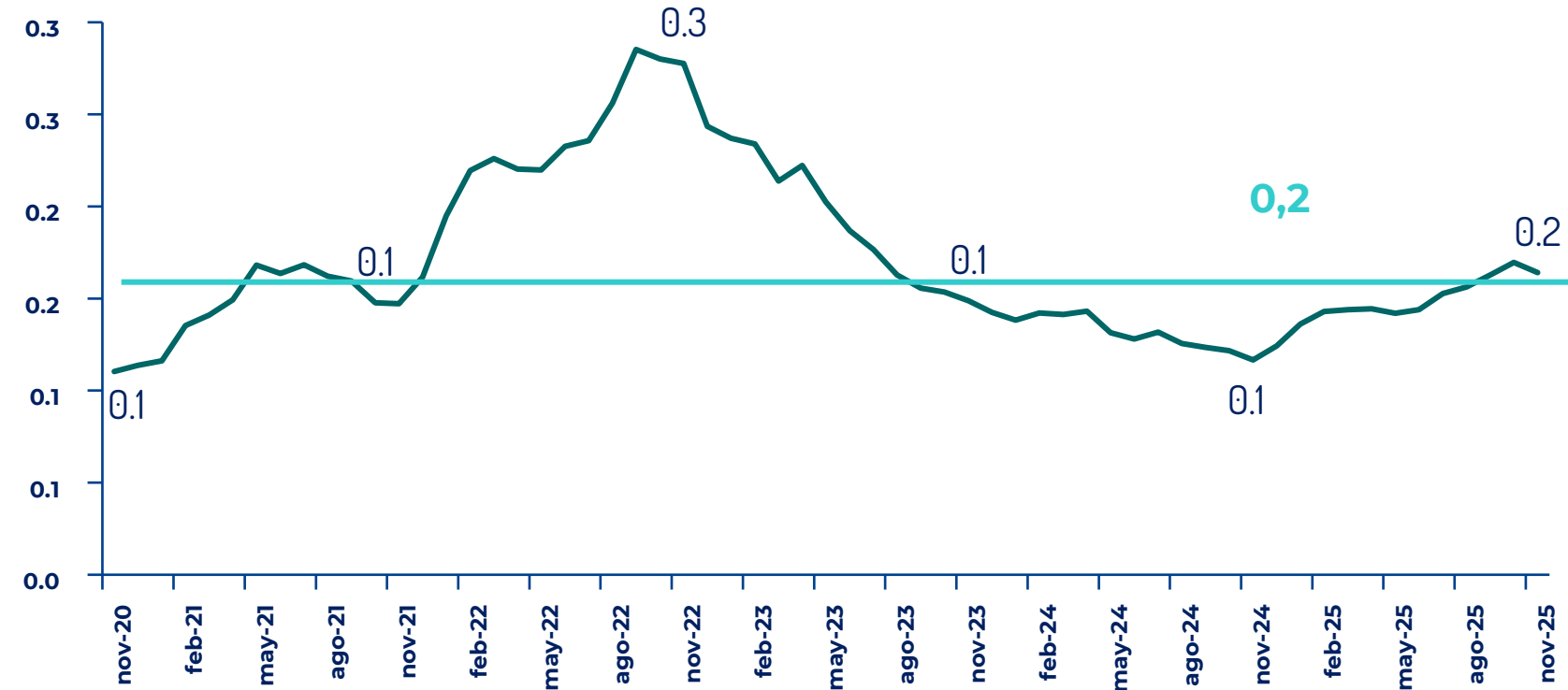
Indicador de Capacidad de mercado – total Cali y Área de influencia
Ventas acumuladas 12 meses/oferta 2020-2025



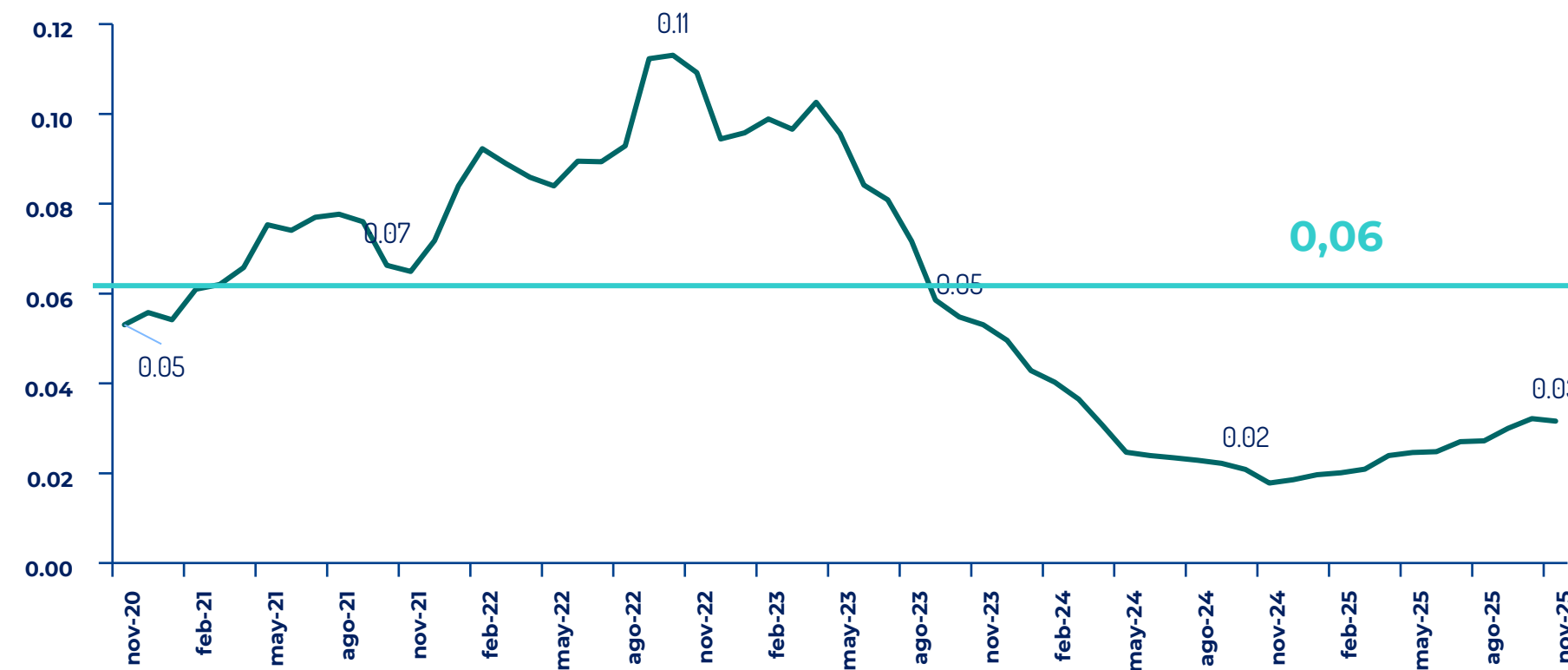
Indicador de Capacidad de mercado – Segmento bajo Cali y Área de Influencia
Ventas acumuladas 12 meses/oferta 2020-2025



Indicador de Capacidad de mercado – Segmento medio Cali y Área de Influencia
Ventas acumuladas 12 meses/oferta 2020-2025



Indicador de Capacidad de mercado – Segmento alto Cali y Área de influencia
Ventas acumuladas 12 meses/oferta 2020-2025



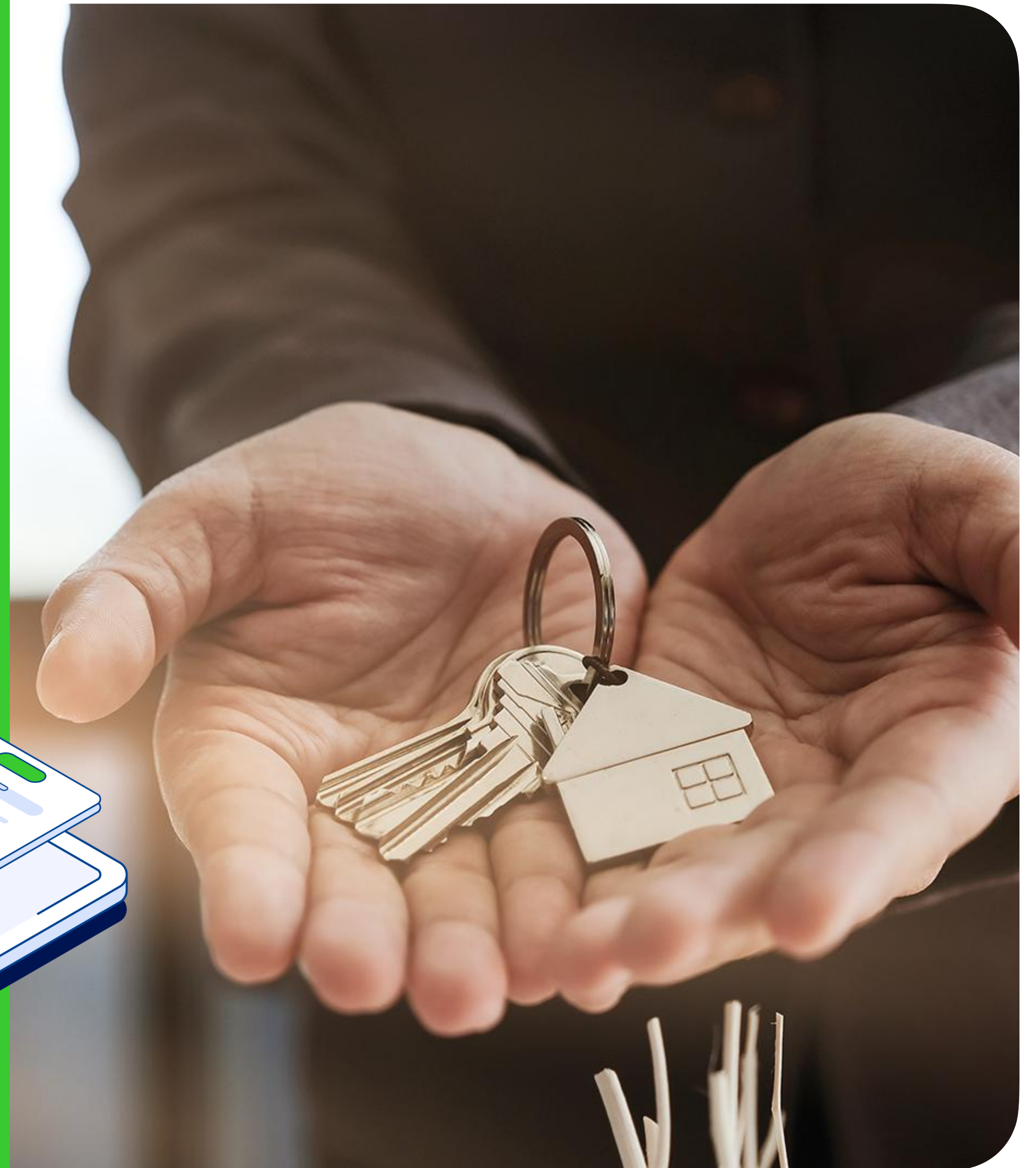
El indicador de capacidad de mercado es un análisis que busca determinar si existe sobre-oferta o por el contrario escases de oferta en el mercado de vivienda nueva.

La interpretación del indicador es la siguiente:

1. Se parte del valor 1 como equilibrio del mercado. Cuando el indicador da como resultado 1, es porque por cada unidad en oferta se está vendiendo 1 unidad de vivienda.
2. Cuando el indicador es un valor superior a 1, su interpretación se basa en que el mercado tiene escasez de oferta y que la demanda es superior.
3. Un valor inferior a 1 significa saturación del mercado por el lado de la oferta, es decir que probablemente se esté iniciando una sobreoferta.

Frente al promedio histórico del indicador, hoy la capacidad total del mercado en Cali y su Área de influencia es un 6% menor, en el segmento VIS es un 14% menor, en el segmento medio un 29% y en el segmento alto un 17% menor. La tendencia a la baja se viene registrando desde el año 2017.

04.
**Evolución del
mercado de rentas
cortas a nivel
nacional**



Perspectivas de Escalamiento Global

Proyección del Mercado de Rentas Cortas 2024-2034

El mercado ha superado la fase de recuperación postpandemia, pasando de una contracción crítica en 2020 (\$51.2B) a un estado de expansión acelerada. El crecimiento proyectado hacia los \$138.1 billones para 2025 representa un incremento del 170% respecto al punto más bajo de la crisis, consolidando a las rentas cortas como un activo resiliente y de alta prioridad en el ecosistema turístico global.

La evolución muestra un cambio de paradigma: mientras la oferta (listados) crece de forma constante hasta alcanzar los 7.9 millones, el incremento del ADR (\$167 USD) indica una valorización del inventario. Este fenómeno sugiere que el mercado no solo crece por volumen, sino por una mayor disposición al pago del usuario, impulsada por la profesionalización del servicio y la adopción de herramientas digitales.

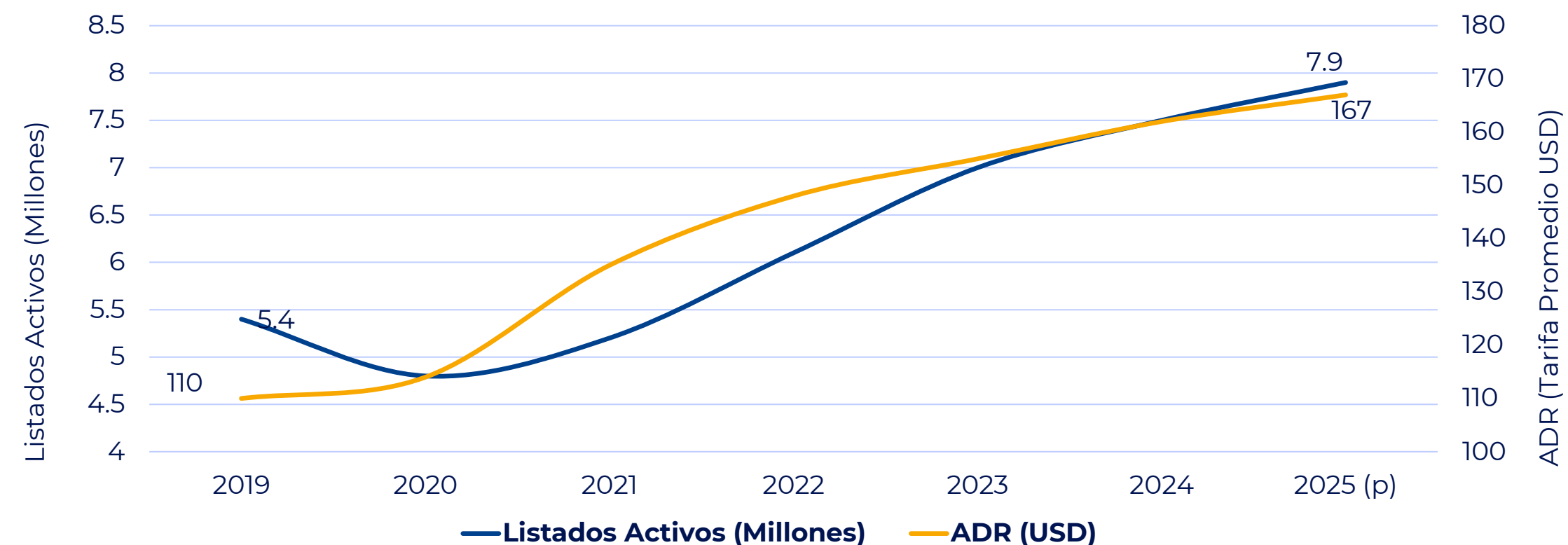
52% Incremento en la Tarifa Promedio (ADR) Comparativa 2019 (\$110) vs. 2025p (\$167).

Comparado con 2020, se espera que los ingresos del mercado de rentas cortas logre un crecimiento global del **170%**

Ingresos globales del mercado de rentas cortas 2019 - 2025 (USD)



Evolución de la Oferta (Listados) y precios (ADR) 2019-2025

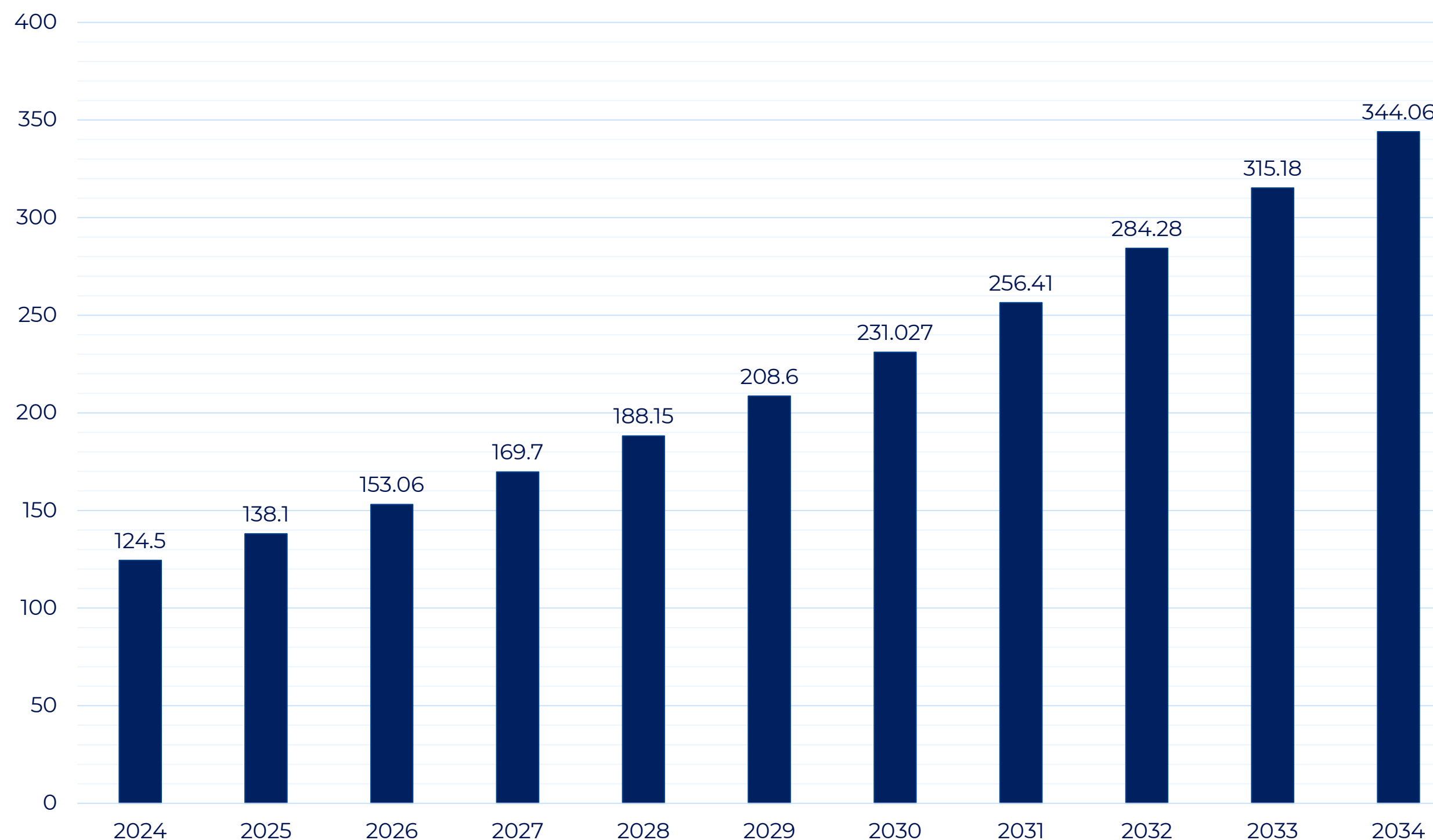


Evolución del Mercado Global de Rentas Cortas y su Potencial en el Ecosistema Turístico (2019-2025)

Según proyecciones de Precedence Research, el mercado de rentas de corta estancia entre 2024 y 2034 presenta una trayectoria de crecimiento sostenido y sin interrupciones, al pasar de USD 124,5 millones a USD 344,1 millones, lo que implica que el tamaño del mercado casi se triplicaría en una década. La serie no evidencia episodios de desaceleración y muestra incrementos anuales cada vez mayores en términos absolutos, lo que sugiere que el crecimiento gana intensidad a medida que el mercado madura. Este patrón es consistente con un proceso de consolidación del sector, en el que la expansión depende cada vez más de la diversificación de la oferta, la calidad de los servicios y la capacidad de los arrendatarios para adaptar su propuesta de valor a una demanda más exigente.

En una década, el mercado de rentas cortas triplicará su tamaño, con un crecimiento acumulado del 176%.

Proyección Del Tamaño De Mercado Global De Rentas Cortas Miles de millones de Dólares (2024-2034)

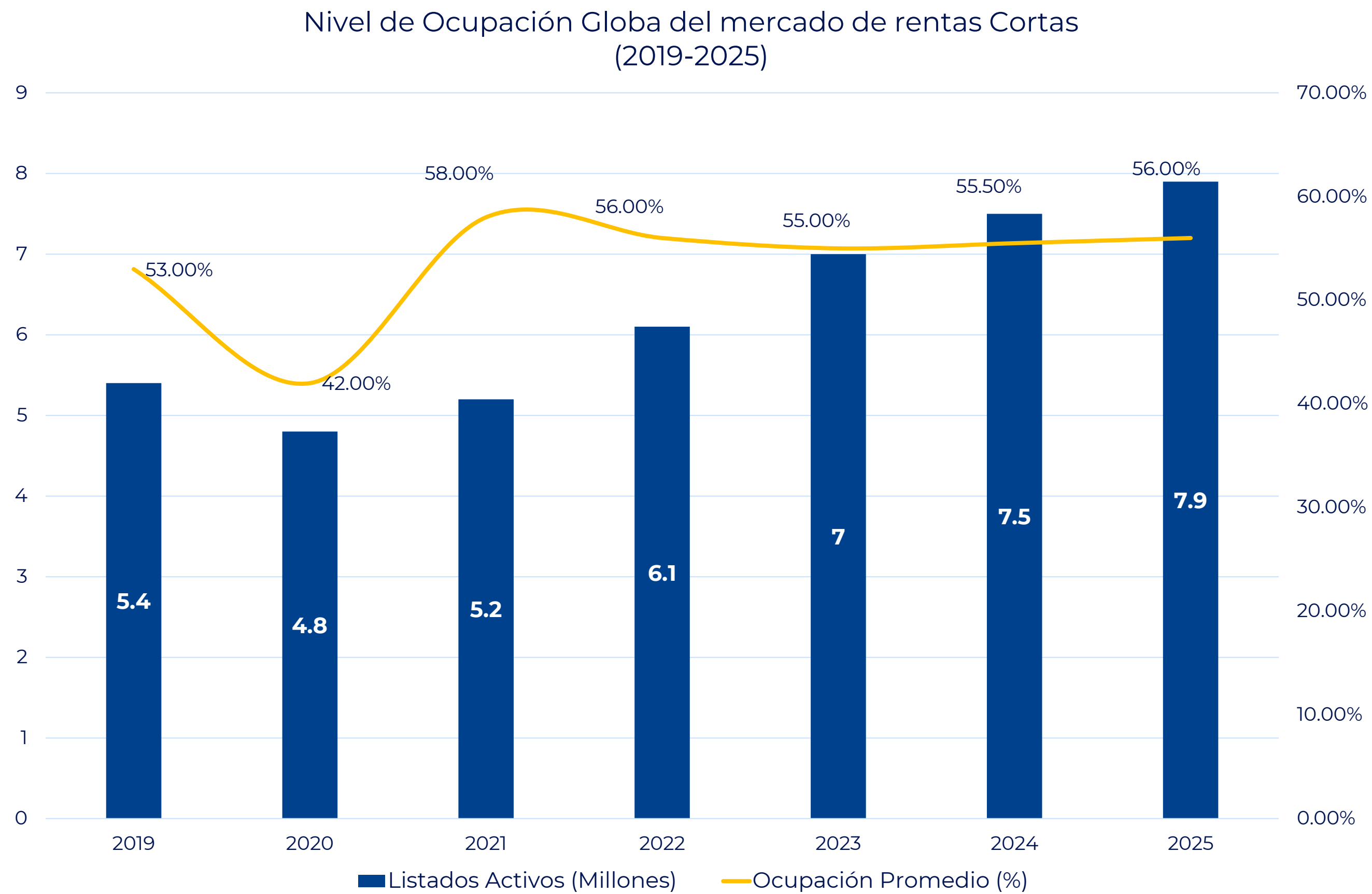


Fuente: Precedence Research

Elaboración: Departamento Económico - Camacol Valle.

Comportamiento de la ocupación Global

Mercado de Rentas Cortas (2019-2025)



El comportamiento del mercado de rentas de corta estancia entre 2019 y 2025 muestra una recomposición del equilibrio entre oferta y demanda. Tras la contracción de 2020, el inventario creció de forma acelerada hasta aproximarse a 7,9 millones de unidades; sin embargo, este aumento no se tradujo en una pérdida estructural de ocupación, que se mantiene en torno al 55%.

56% de Ocupación, marca el punto en el que la expansión de la oferta global de rentas cortas logra alinearse con la demanda.

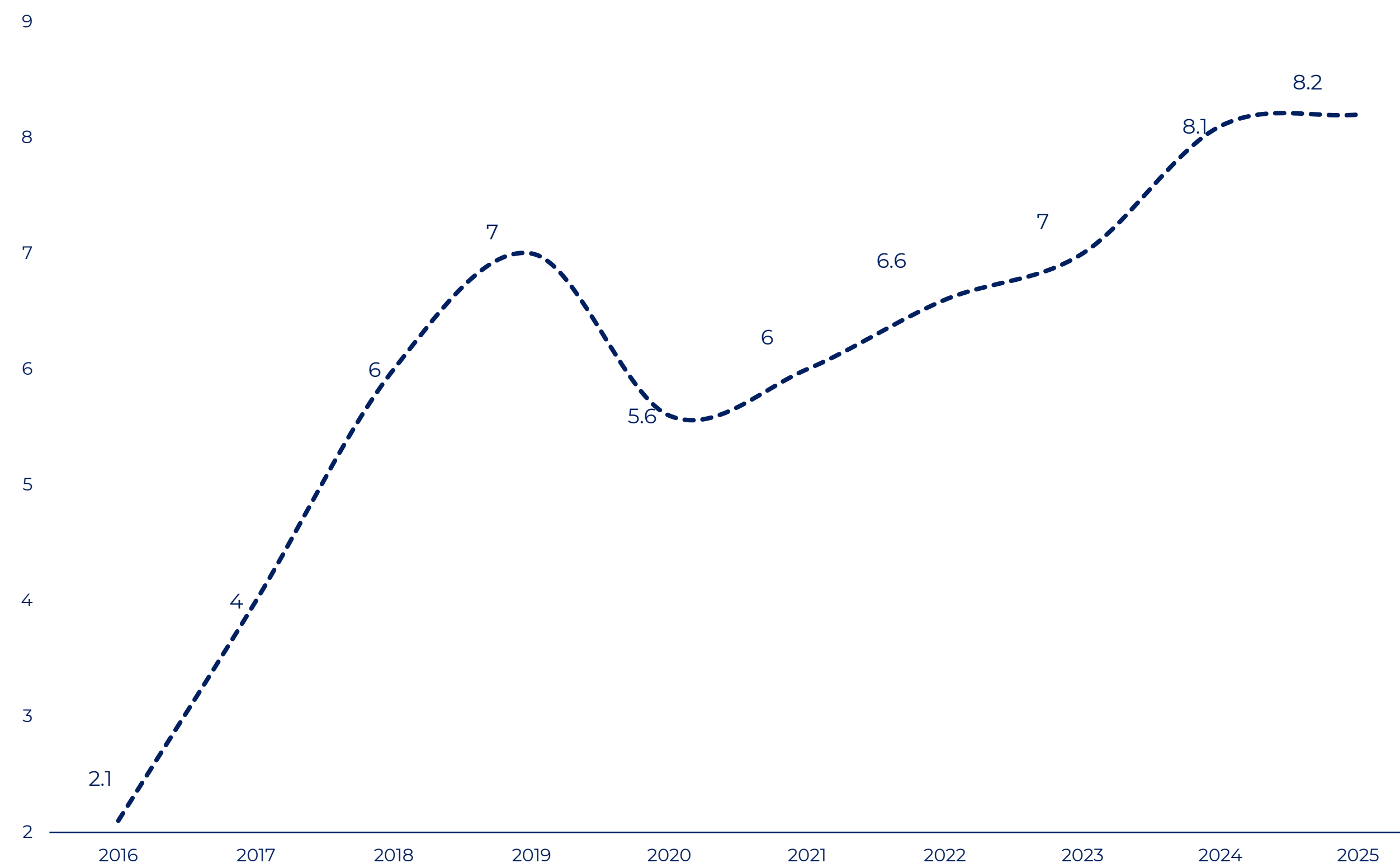
Trayectoria de Expansión Global

Inventario Activo de Airbnb (2016-2025)

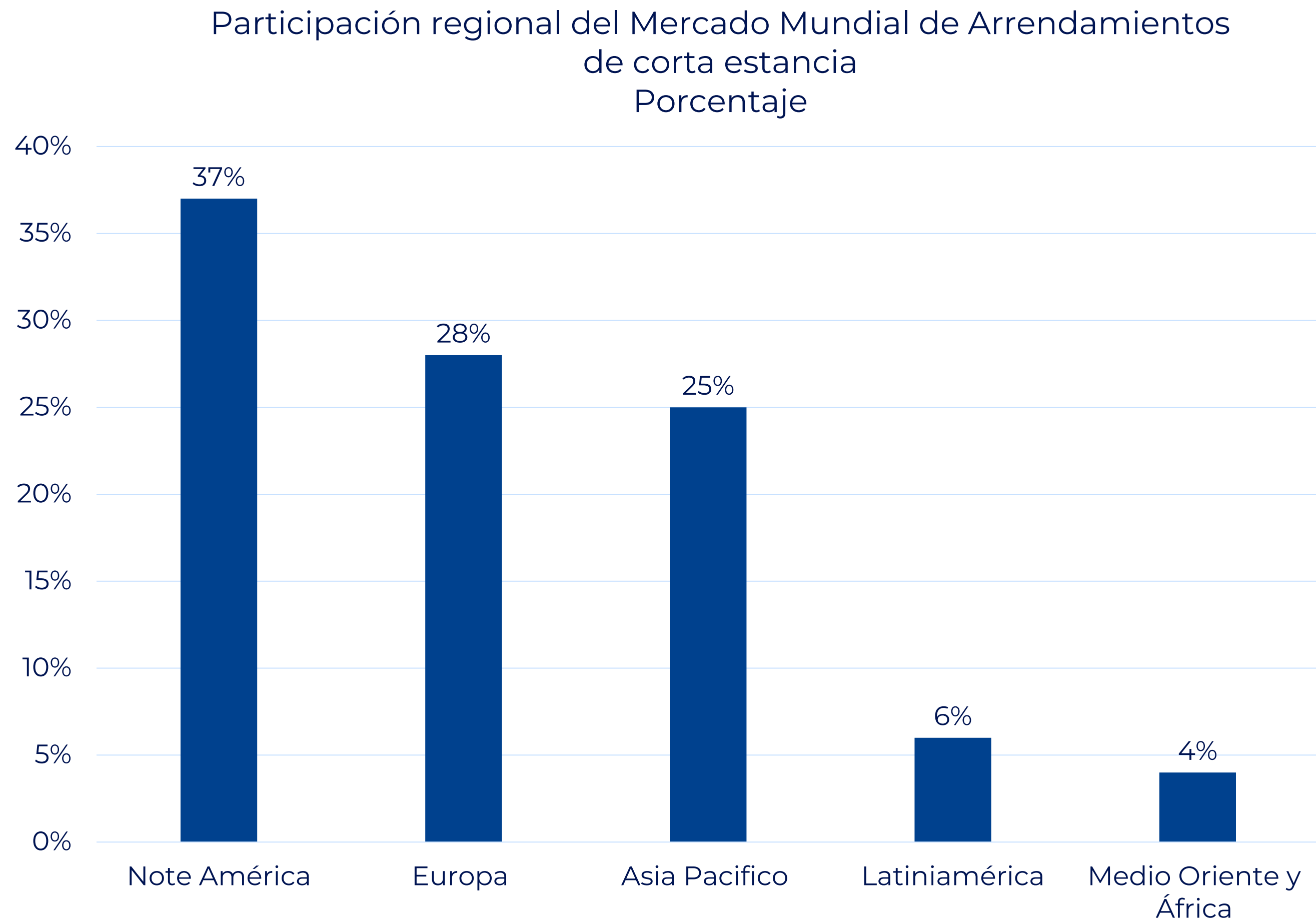
La evolución de la oferta entre 2016 y 2025 muestra un ciclo completo de expansión y ajuste. Entre 2016 y 2019 el crecimiento fue acelerado, con un aumento del inventario desde poco más de 2 millones hasta cerca de 7 millones de anuncios, en un contexto de rápida adopción del modelo y entrada a nuevos mercados urbanos. En 2020 se observa una corrección fuerte, con una caída cercana al 20%, asociada al choque de demanda y a la salida de unidades con menor viabilidad económica. A partir de 2021 la oferta se recupera de forma sostenida y alcanza un nuevo máximo en 2024, lo que sugiere un cambio en la composición del inventario hacia operadores más profesionales.

Entre 2016 y 2025, los anuncios activos en Airbnb casi se cuadruplicaron, pasando de 2,1 a 8,2 millones (+290%).

Número de Anuncio Activos en Airbnb (Millones)



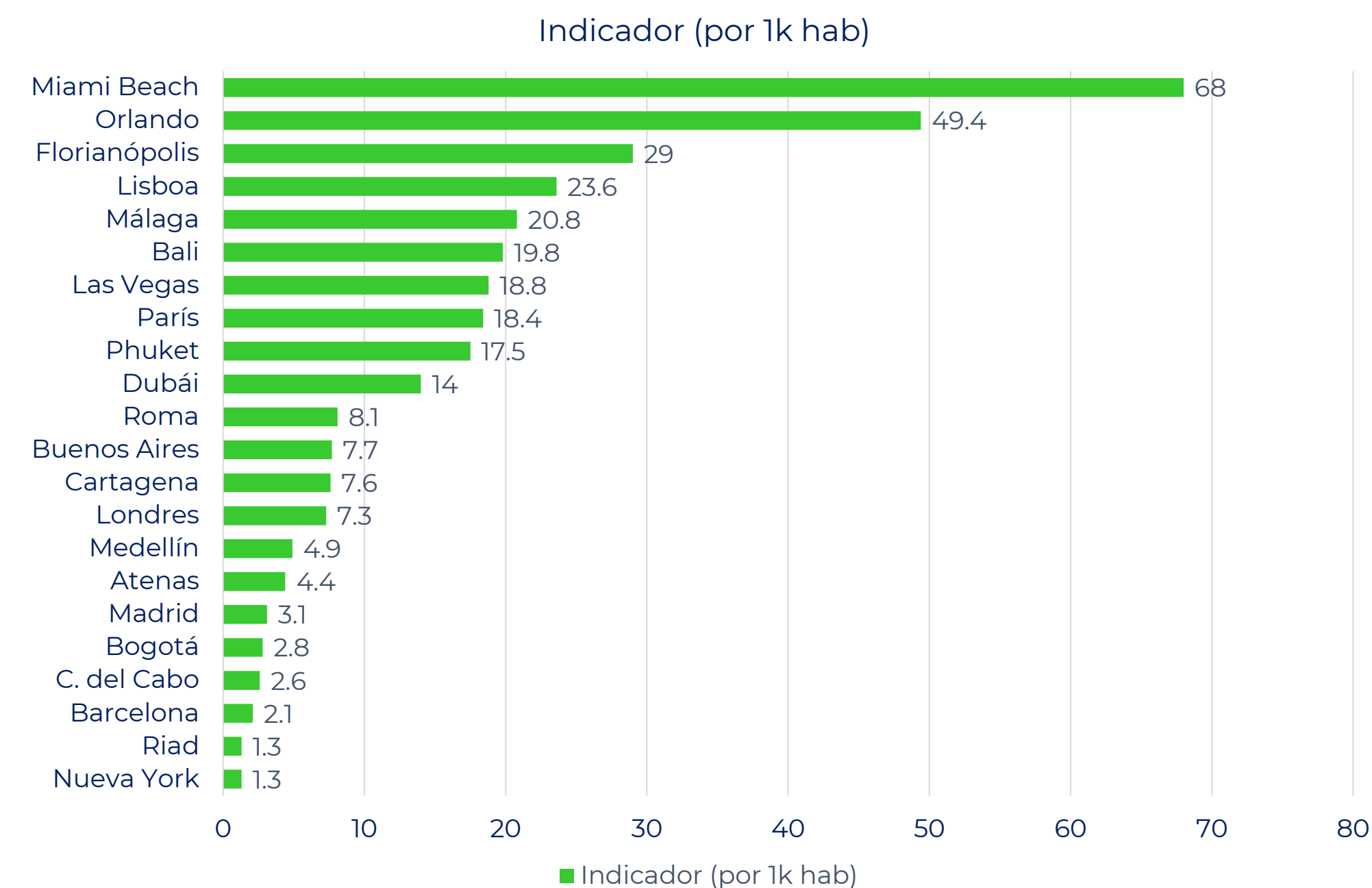
Participación Global del mercado de Rentas Cortas Global



La geografía del mercado de alquileres cortos evidencia una diferencia entre zonas maduras y emergentes: Norteamérica lidera con el **37%** de la actividad global (según Camacol), impulsada por alta rotación de viajes y adopción digital masiva, seguida por Europa con el **28%** gracias a su infraestructura turística avanzada y dominio de multinacionales; en contraste, Asia-Pacífico acapara el **25%** por inversiones estatales y crecimiento de la clase media en China e India, Latinoamérica aporta solo el **6%** con potencial de diversificación pese a su poca madurez, y Medio Oriente-África cierra con el **4%** enfocado en nichos premium como Dubái, lo que resalta cómo, pese a la globalización, el **65%** del volumen se concentra en el eje Norteamérica-Europa.

El 65% del mercado global de alquileres cortos se concentra en Norteamérica y Europa,

Inmuebles listados por cada mil habitantes Ciudades seleccionadas



El mercado de Miami Beach encabeza el listado de las ciudades analizadas, contando con un total de 68 inmuebles por cada mil habitantes. Si se mueve la lupa hacia Europa, el contraste es radical. Mientras que en Londres la densidad se mantiene en un 7.3, ciudades como Barcelona presentan apenas 2.1 inmuebles por cada mil habitantes. Demostrando el efecto de la regulación que tiene el mercado. En el contexto regional, Florianópolis rompe todos los esquemas con 29.0 inmuebles por cada mil habitantes, situándose como el mercado más denso de Sudamérica.

En el caso de Colombia, Mientras Cartagena lidera en densidad, Medellín registra 4.9 inmuebles por cada mil habitantes, lo que indica que, a pesar de su fama como hub de nómadas digitales, todavía tiene un margen de crecimiento considerable antes de alcanzar los niveles de las ciudades costeras.

Participación Global del mercado de Rentas Cortas Global



116.685
Hospedajes
en total



89.187
Hospedajes
Activos



11
Inmuebles X
mil Viviendas



50
Tasa de
Ocupación



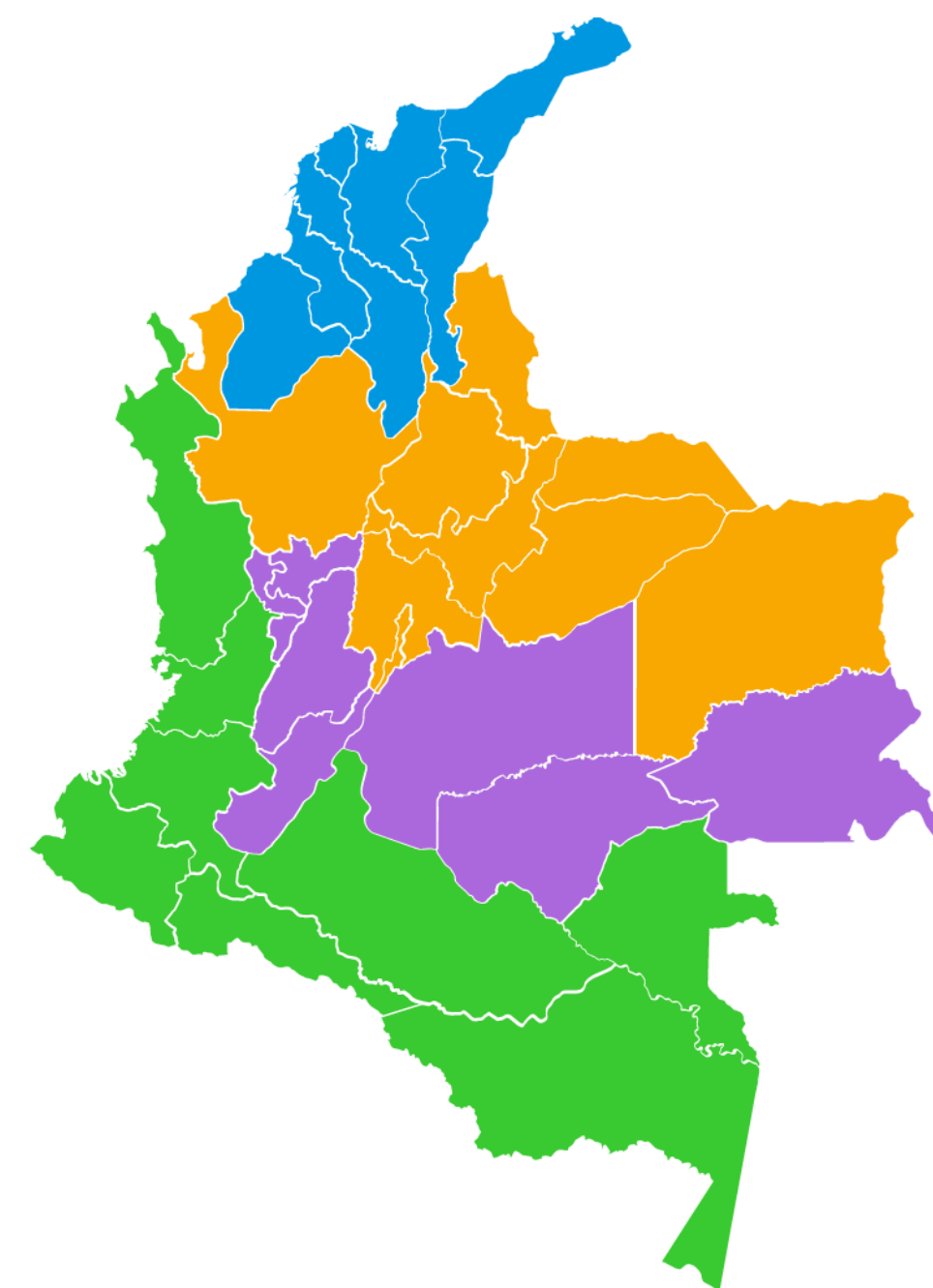
\$255Mil
Por noche



\$41Mill.
Ingresos anuales



5 Días
Estadía Promedio



A octubre de 2025, el modelo de rentas cortas en Colombia logra generar **\$41 millones** anuales por unidad

En octubre 2025, el mercado de renta corta en Colombia cuenta con 116.685 hospedajes totales, pero solo 64.284 activos (45% inactivos), lo que revela un mercado real más competitivo; la penetración es de 11 inmuebles por cada 1.000 viviendas (1,1% nacional, mayor en zonas turísticas), con una ocupación equilibrada del 50% (15 días alquilados al mes), ADR de \$255.000 COP e ingresos anuales de \$41 millones por propiedad (~\$3,4 millones mensuales, superando arriendos tradicionales en estratos 4-5); además, las estadías promedio de 5 días optimizan costos operativos al atraer turistas que se quedan más tiempo.

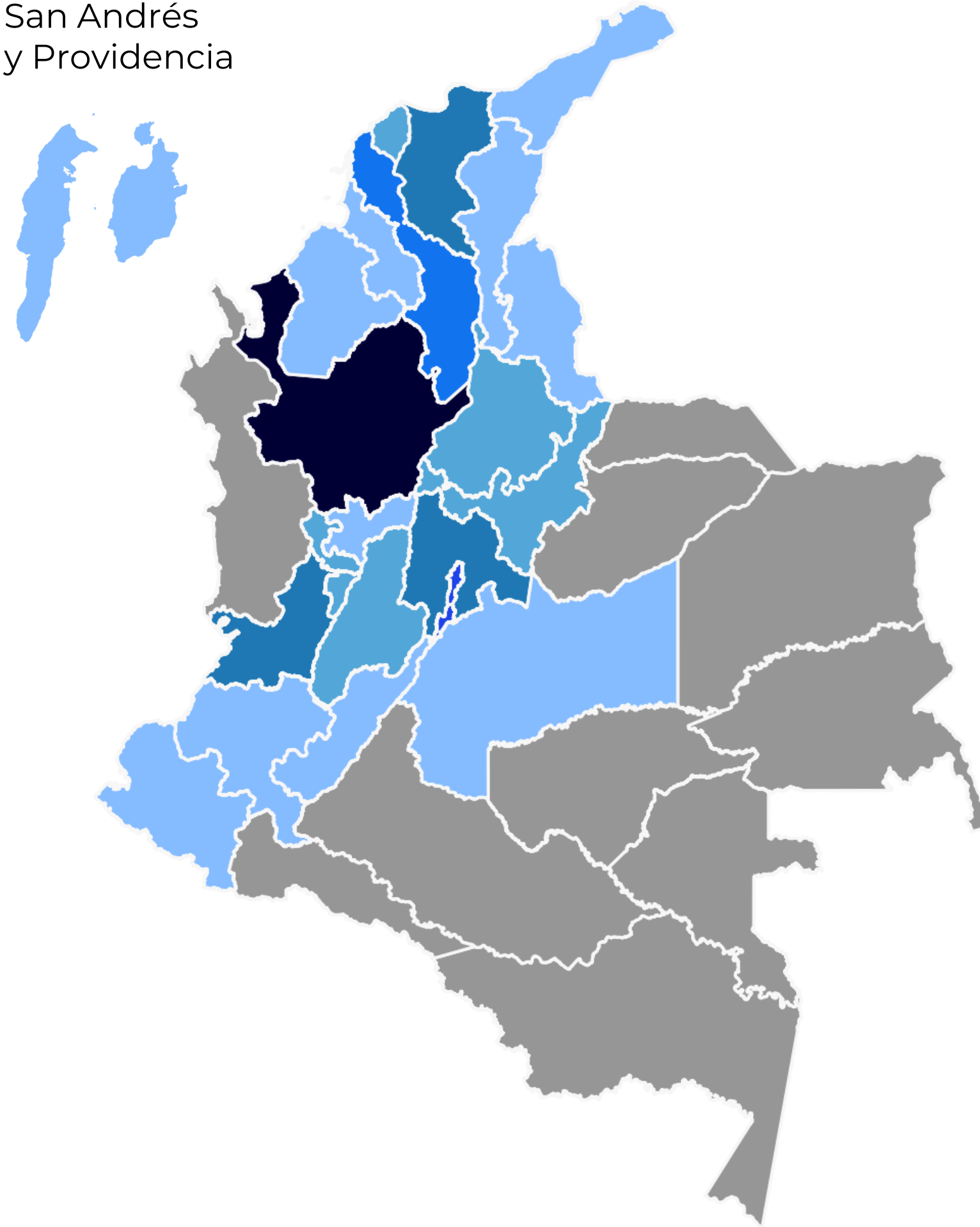


Radiografía oferta de alojamientos activos según departamentos

Basado en AirDNA



San Andrés
y Providencia



Antioquia	20,957
Bogotá, D.C.	14,458
Bolívar	11,339
Magdalena	7,646
Cundinamarca	7,638
Valle del Cauca	6,766
Quindío	2,949
Santander	2,219
Atlántico	2,098
Risaralda	2,065
Boyacá	2,055
Tolima	1,924
San Andrés	1,908
Sucre	896
Huila	723
Caldas	702
Nariño	564
Meta	564
Norte de Santander	453
Córdoba	440
Cesar	322
Cauca	199
La Guajira	195
Amazonas	107

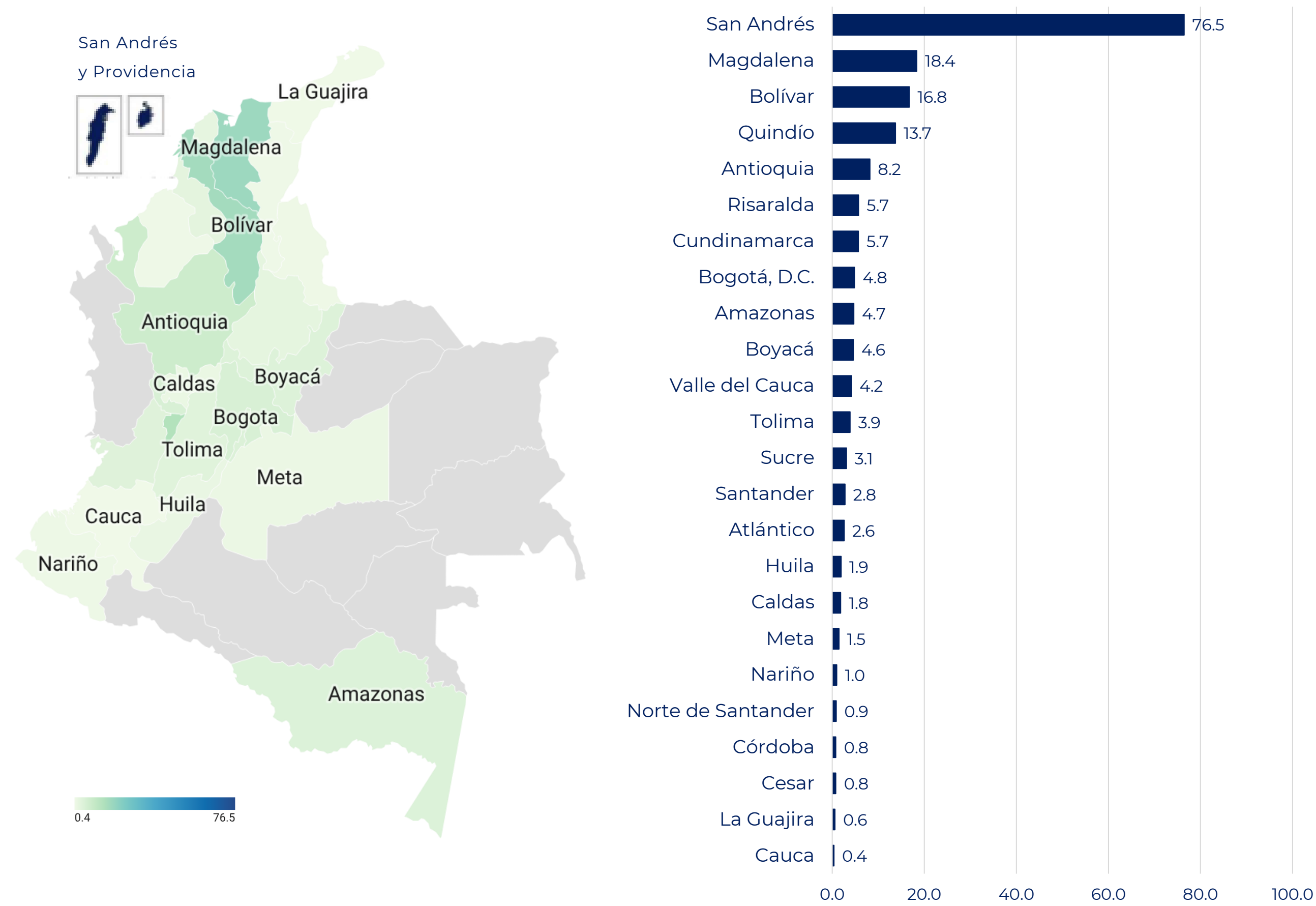
Fuente: AirDNA (MarketMinder), consulta realizada en enero de 2026.

Elaboración: Departamento Económico - Camacol Valle.

Radiografía de la Oferta de Rentas Cortas en Colombia

Enero 2026

Incidencia por cada mil viviendas por departamento

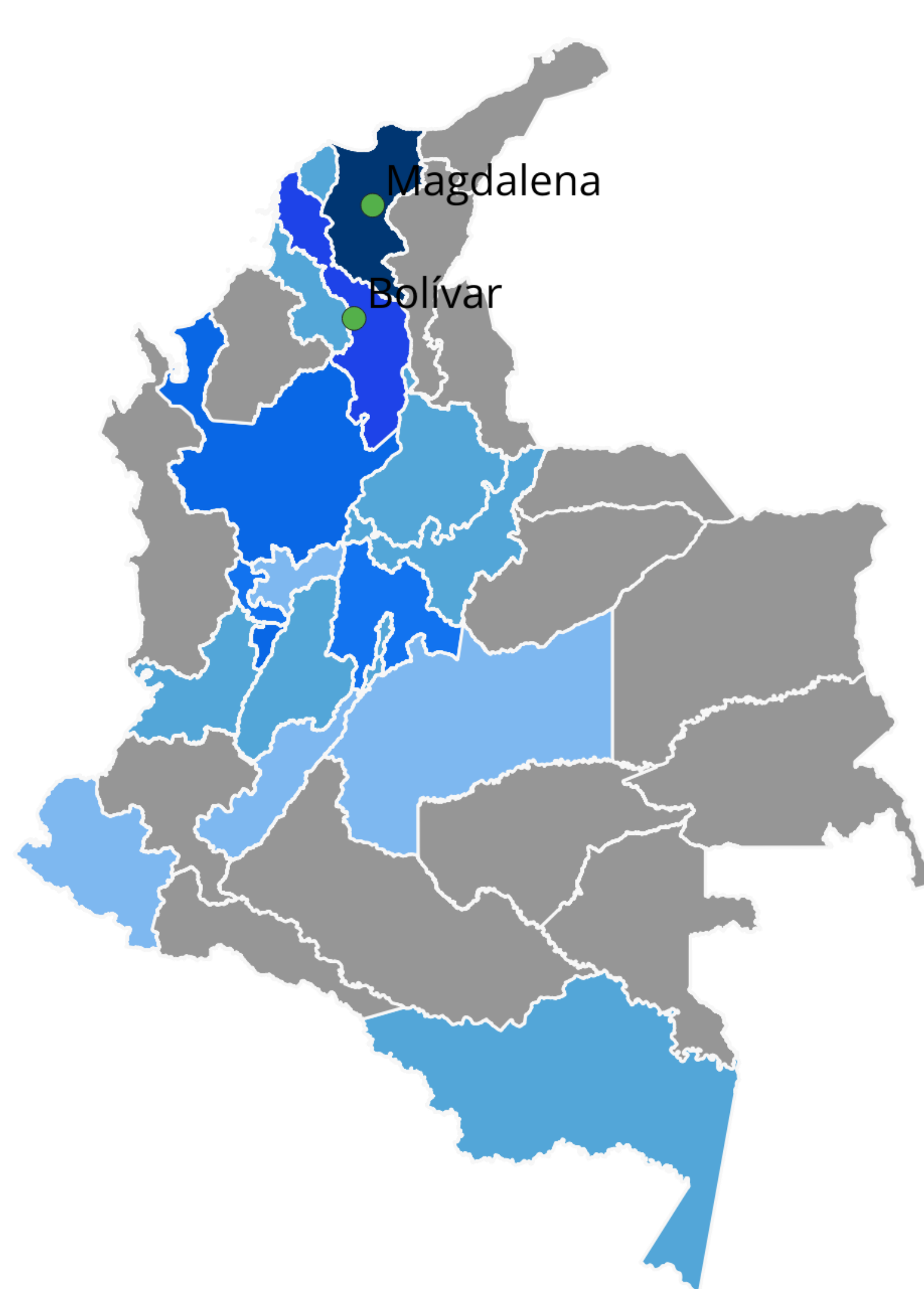


San Andrés Islas lidera con la mayor incidencia de hospedajes en Colombia: 76,5 por cada mil viviendas, mostrando una especialización turística extrema. Le siguen Magdalena (18,4) y Bolívar (16,8), con alta concentración en su inventario habitacional. Antioquia (8,2) y Quindío (13,7) tienen cifras moderadas, mientras Cauca y La Guajira cierran el rango bajo (0,4-0,6), indicando menor penetración. Este patrón se intensifica en zonas costeras o con base habitacional reducida, más allá del volumen total de hospedajes.

Incidencia por cada mil viviendas por departamento



San Andrés
y Providencia



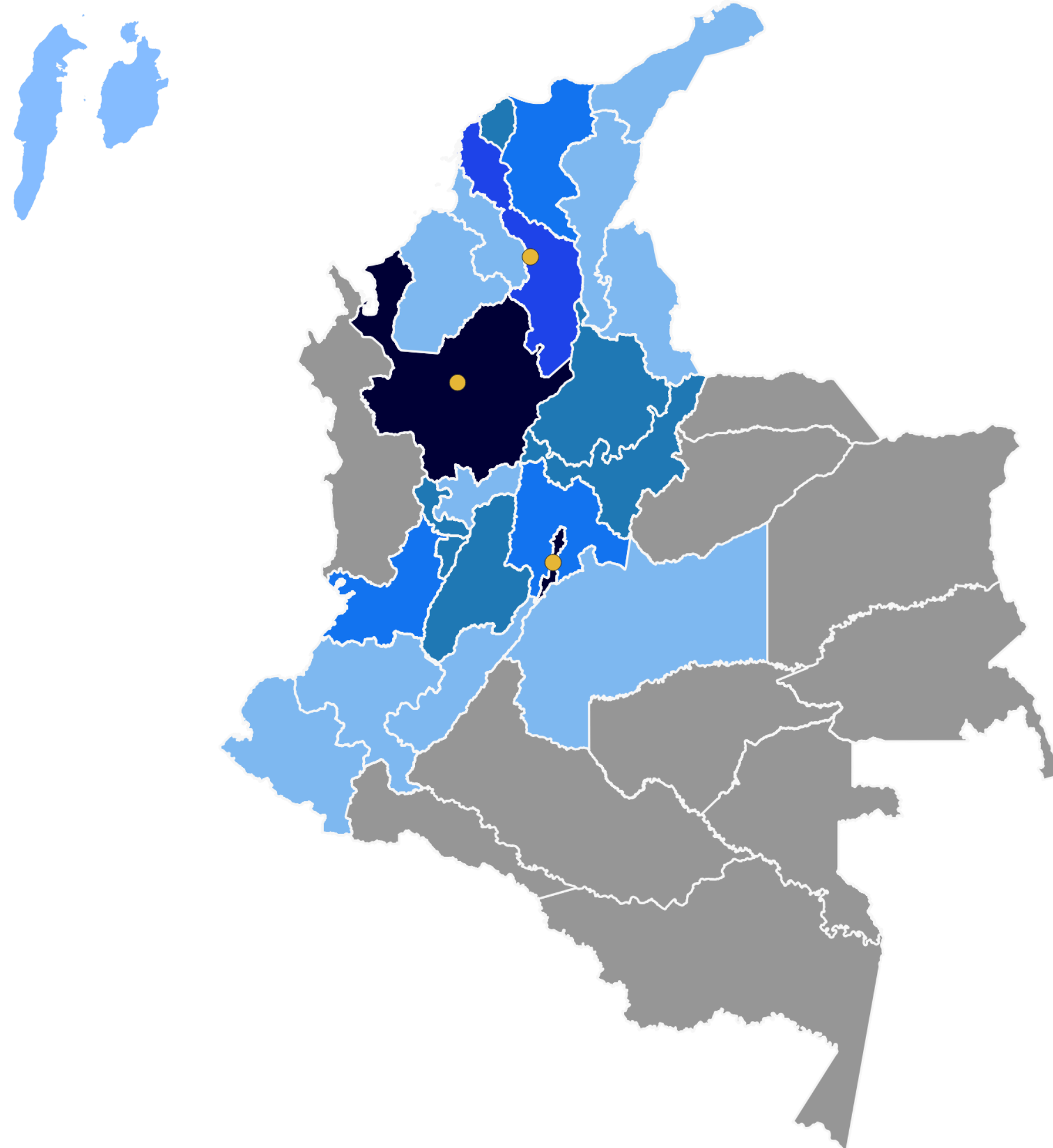
San Andrés Islas lidera con la mayor incidencia de hospedajes en Colombia: 76,5 por cada mil viviendas, mostrando una especialización turística extrema. Le siguen Magdalena (18,4) y Bolívar (16,8), con alta concentración en su inventario habitacional. Antioquia (8,2) y Quindío (13,7) tienen cifras moderadas, mientras Cauca y La Guajira cierran el rango bajo (0,4-0,6), indicando menor penetración. Este patrón se intensifica en zonas costeras o con base habitacional reducida, más allá del volumen total de hospedajes.

Fuente: AirDNA (MarketMinder), consulta realizada en enero de 2026.

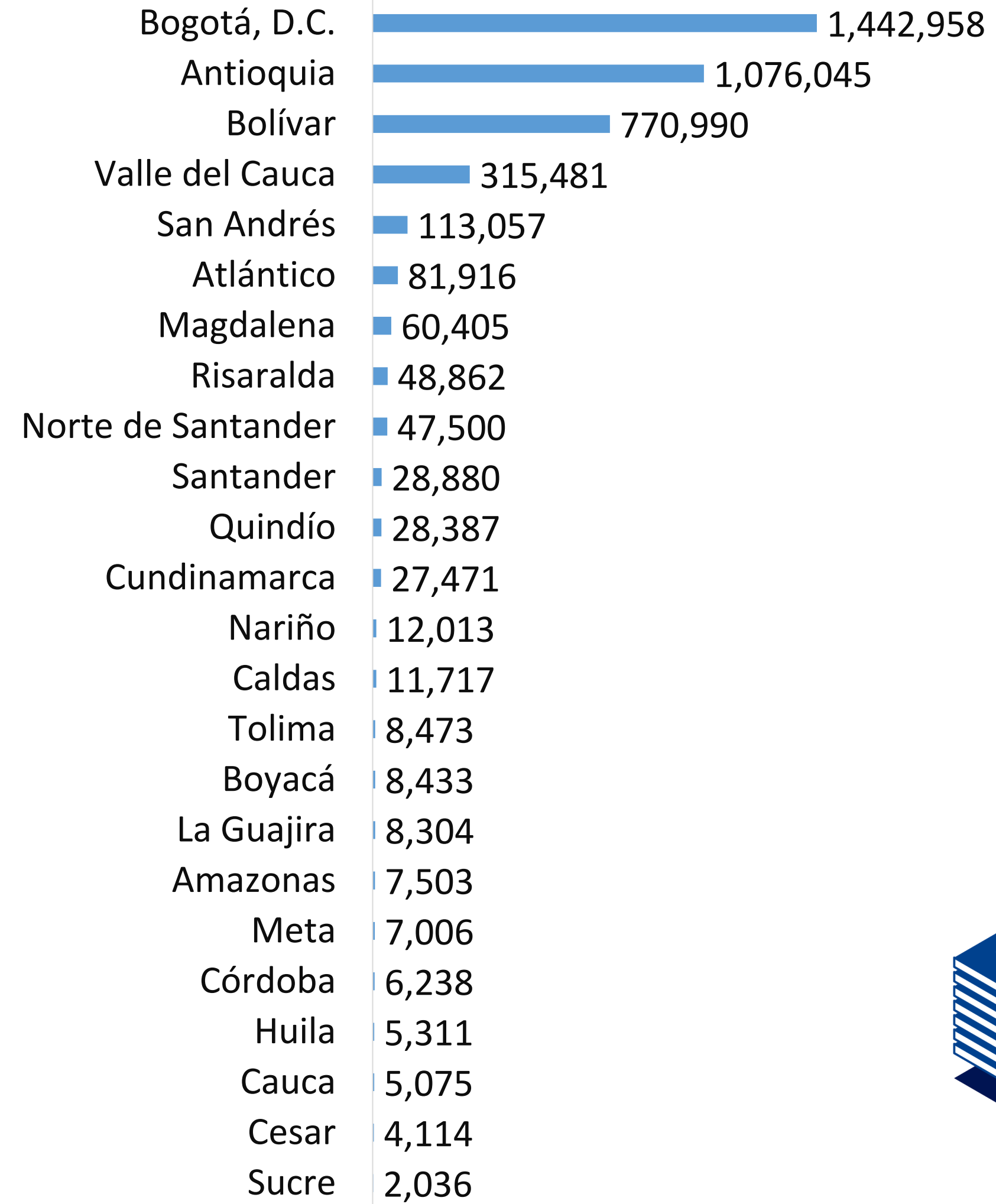
Elaboración: Departamento Económico - Camacol Valle.

Hospedajes activos bajo rentas cortas y numero de visitantes extranjeros no residentes según departamentos

San Andrés
y Providencia



Visitantes extranjeros No residentes

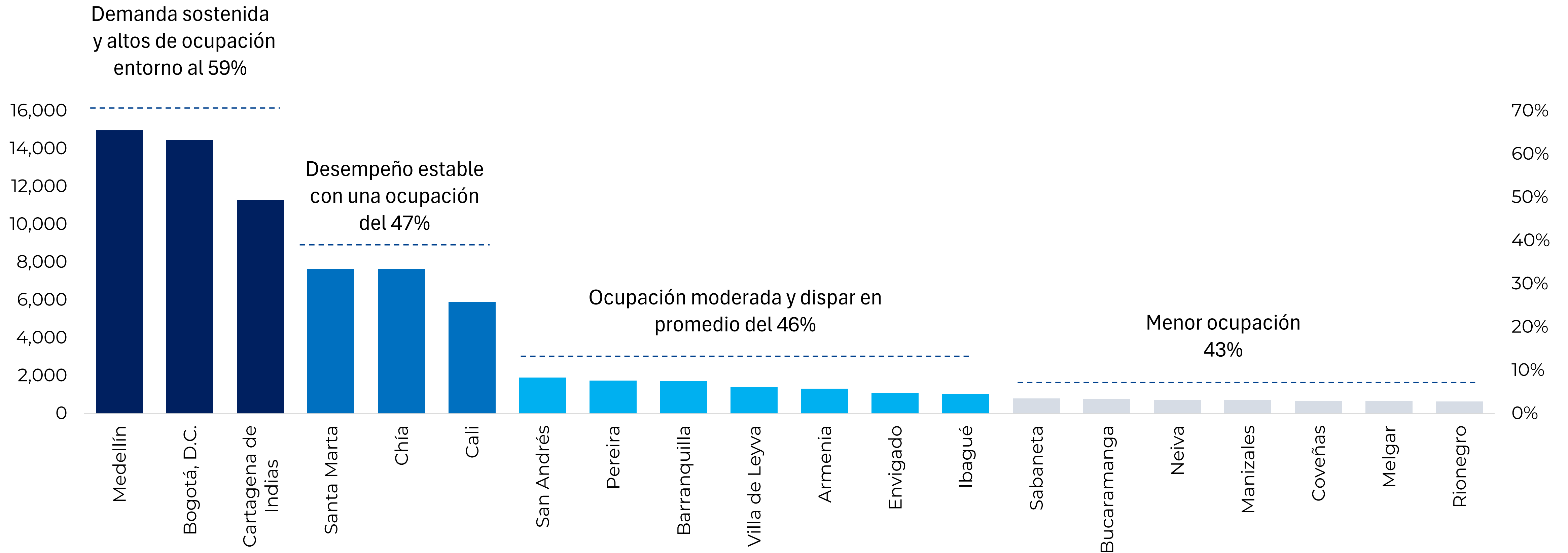


Fuente: AirDNA (MarketMinder), consulta realizada en enero de 2026.

Elaboración: Departamento Económico - Camacol Valle.

Tasa promedio de ocupación de la oferta de Rentas Cortas

Top 20 mercados analizados



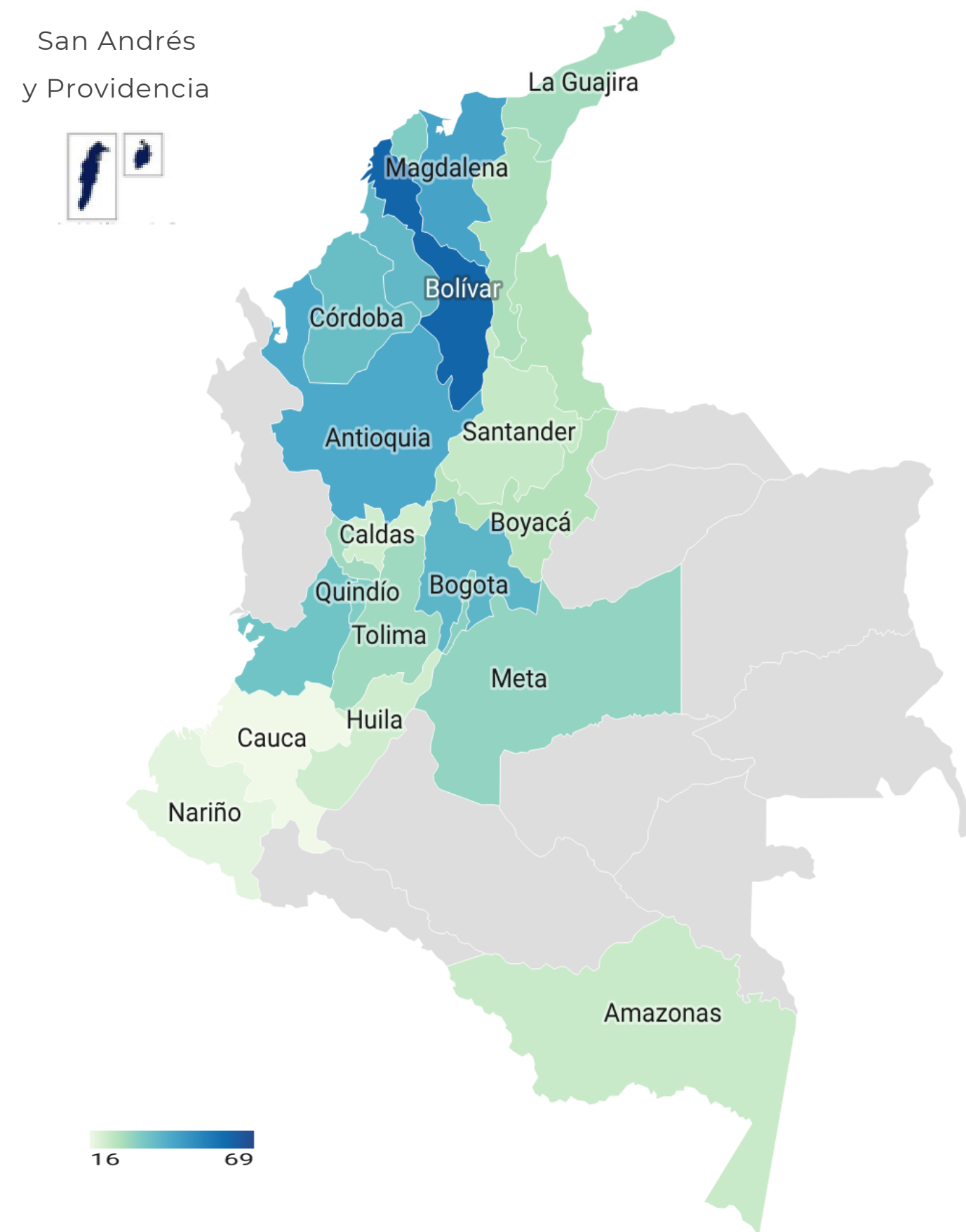
Fuente: AirDNA (MarketMinder), consulta realizada en enero de 2026.

Elaboración: Departamento Económico - Camacol Valle.

Radiografía de la Oferta de Rentas Cortas en Colombia

Enero 2026

Ingreso anual promedio por departamento

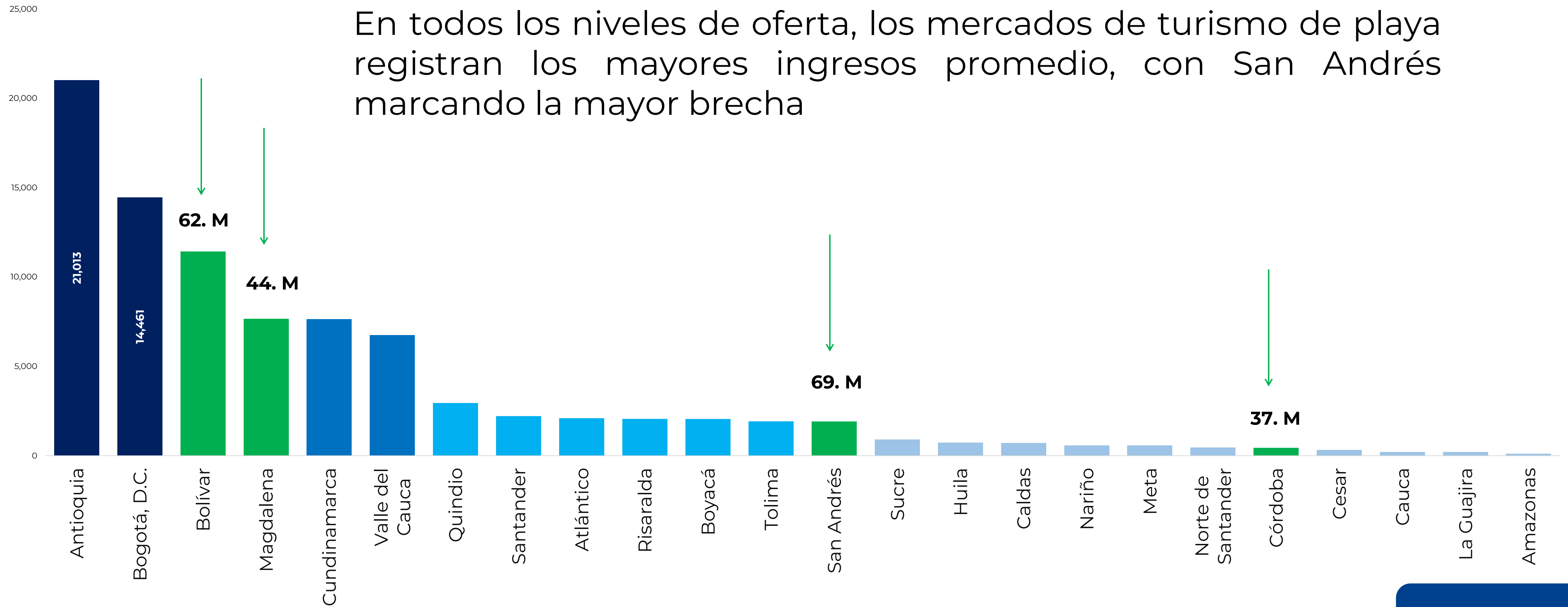


El análisis del ingreso anual promedio por unidad de alojamiento en rentas cortas revela los núcleos de mayor rentabilidad bruta en Colombia, con San Andrés Islas a la cabeza (69 millones de pesos anuales), seguido por Bolívar (61,5 millones), que destacan por su alto potencial de ingresos por propiedad. Estos superan a mercados de alto volumen como Antioquia (42,3 millones) y Magdalena (44 millones), que sostienen rentabilidad competitiva mediante demanda constante, aunque con mayor competencia en la oferta. En el polo opuesto, departamentos con menor turismo internacional o mercados emergentes, como Cauca (16 millones) y Nariño (18 millones), registran los ingresos más bajos, indicando menor madurez operativa. Esta distribución desigual enfatiza cómo destinos insulares y costeros generan primas superiores frente a centros urbanos como Bogotá D.C. (31 millones) y Valle del Cauca (34,7 millones), o regiones interiores

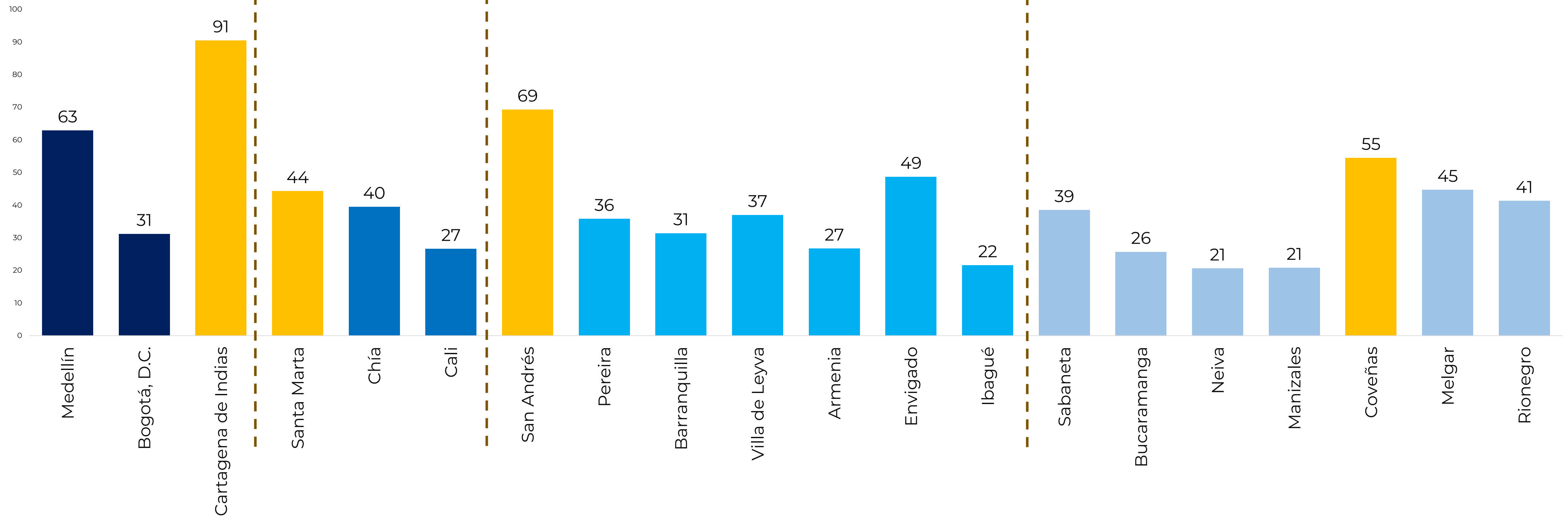
Ingreso promedio anual por unidad de estancia corta en Colombia

Enero 2026

En todos los niveles de oferta, los mercados de turismo de playa registran los mayores ingresos promedio, con San Andrés marcando la mayor brecha



Top 20 Mercados de mayores ingresos en rentas cortas Enero 2026

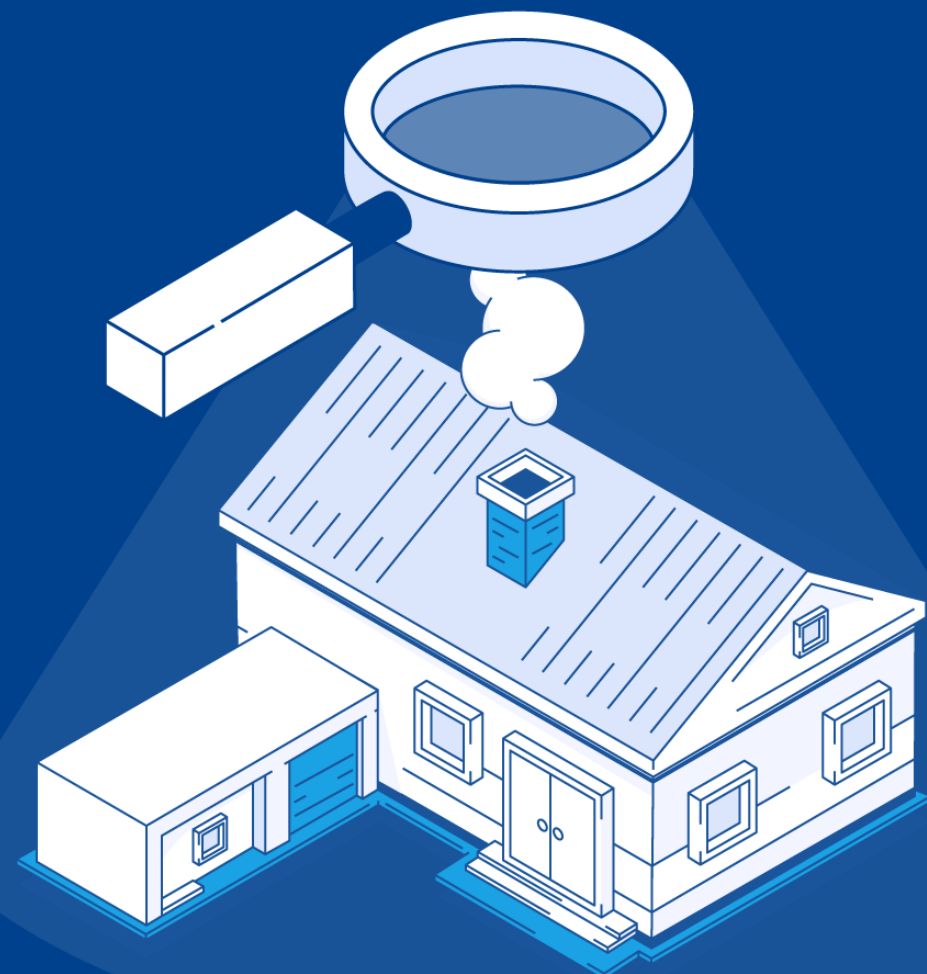


Fuente: AirDNA (MarketMinder), consulta realizada en enero de 2026.

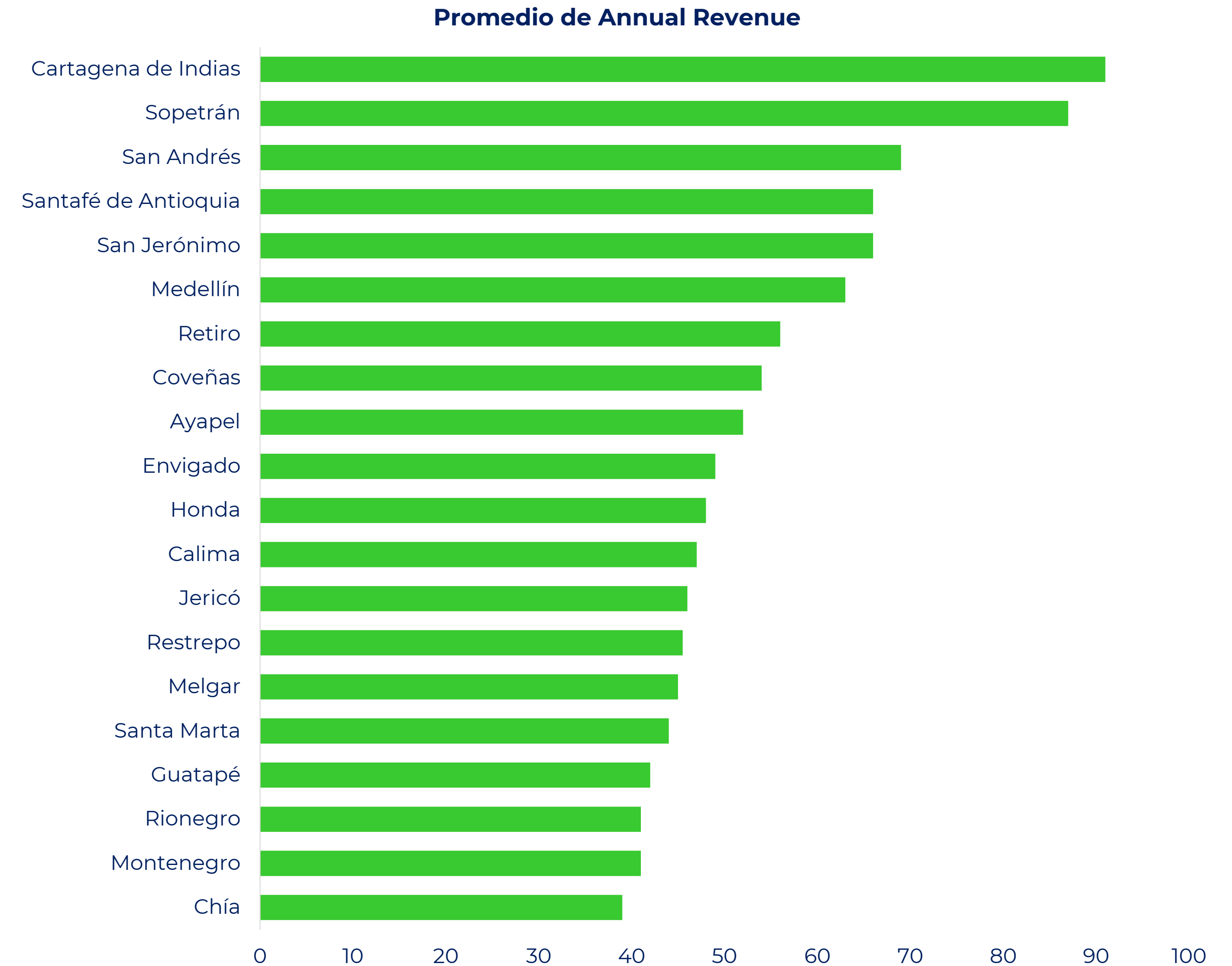
Elaboración: Departamento Económico - Camacol Valle.

Top 20 Mercados de Mayor Rentabilidad

El análisis por municipios del ingreso anual por unidad en rentas cortas identifica a Cartagena, Sopetrán y San Andrés como líderes con 69 a 91 millones de pesos, gracias a tarifas altas y demanda constante. Le sigue un grupo eficiente como San Jerónimo, Santa Fe de Antioquia y Medellín (63-66 millones), por su óptima combinación de ocupación y precios. En niveles moderados están El Retiro, Coveñas y Envigado (49-56 millones), con menor competencia. En general, la rentabilidad se concentra en nodos clave donde tarifa y ocupación superan el promedio nacional; además, en destinos consolidados como Bolívar y Antioquia, los ingresos crecen con el número de habitaciones en propiedades grandes, mientras en mercados emergentes como Cauca o Nariño, predominan factores como ubicación y estacionalidad sobre la capacidad física.



Ingreso anual promedio por principales mercados



Mercado de Rentas en el Valle del Cauca



6
Mercados
Analizados



6.766
Inmuebles
listados Activos



4,2
Inmuebles X
mil Viviendas



54%
Tasa de
Ocupación



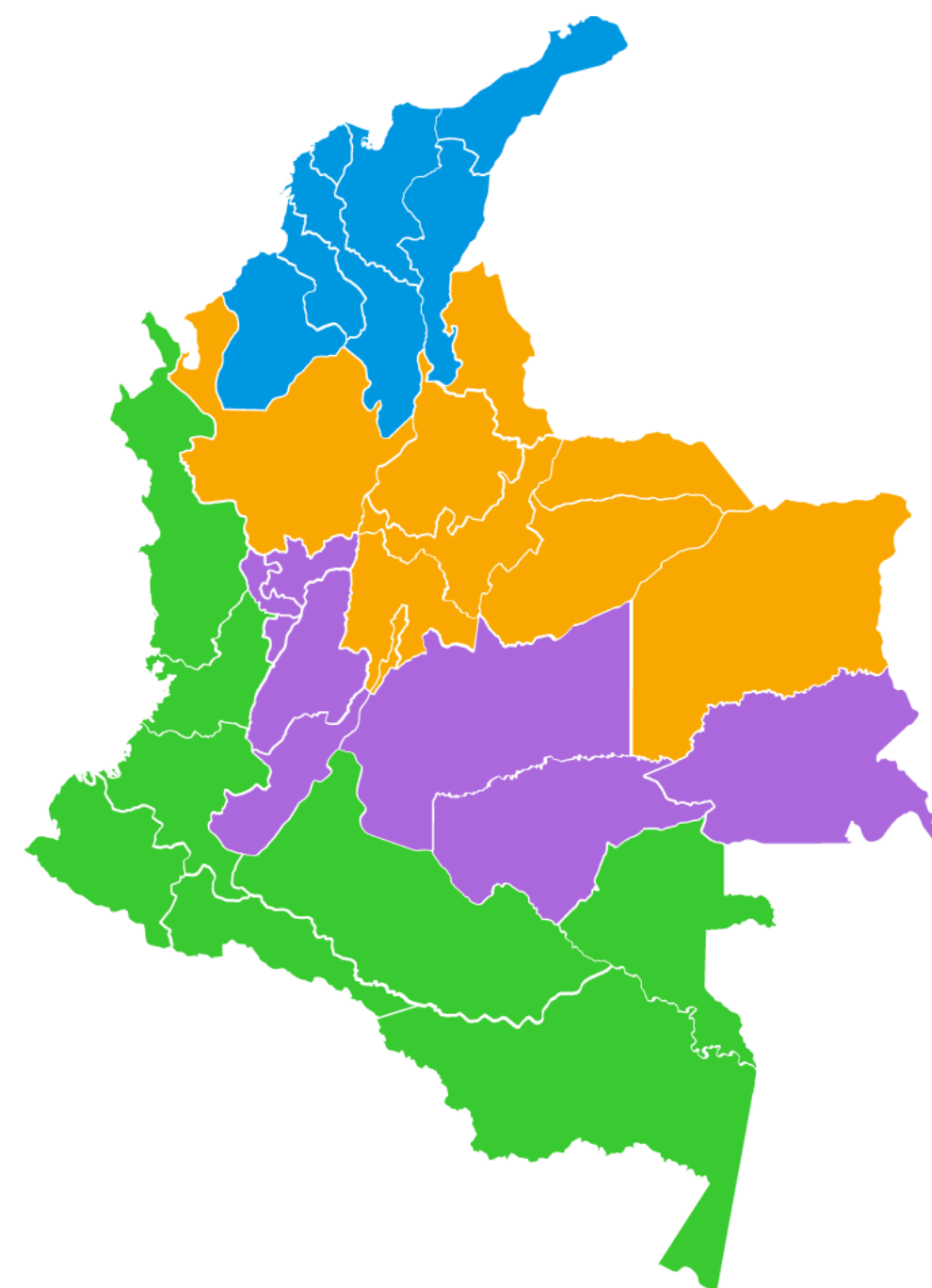
\$200Mil
Por noche



\$34Mill.
Ingresos anuales



4 Días
Estadía Promedio



En el Valle del Cauca, los 6 mercados analizados por AirDNA en enero del 2026 generan un ingreso promedio anual de \$34 millones por propiedad

El mercado de rentas cortas en el Valle del Cauca cuenta con 6.766 propiedades activas en 6 mercados analizados mediante AirDNA en enero del 2026. Registra una densidad de 4,2 unidades por cada mil viviendas, lo que indica una penetración equilibrada. La rentabilidad se basa en una ocupación del 54% y un precio promedio por noche de \$200.000 COP (promedio ponderado de Airbnb), generando un ingreso anual de \$35 millones por propiedad. La estadía promedio es de 4 días



Crecer también es hacerlo de forma
sostenible.

Hemos entregado más de
250.000
hogares
en Colombia

y contamos con más de
56.000
viviendas certificadas
con sello ambiental
internacional EDGE.

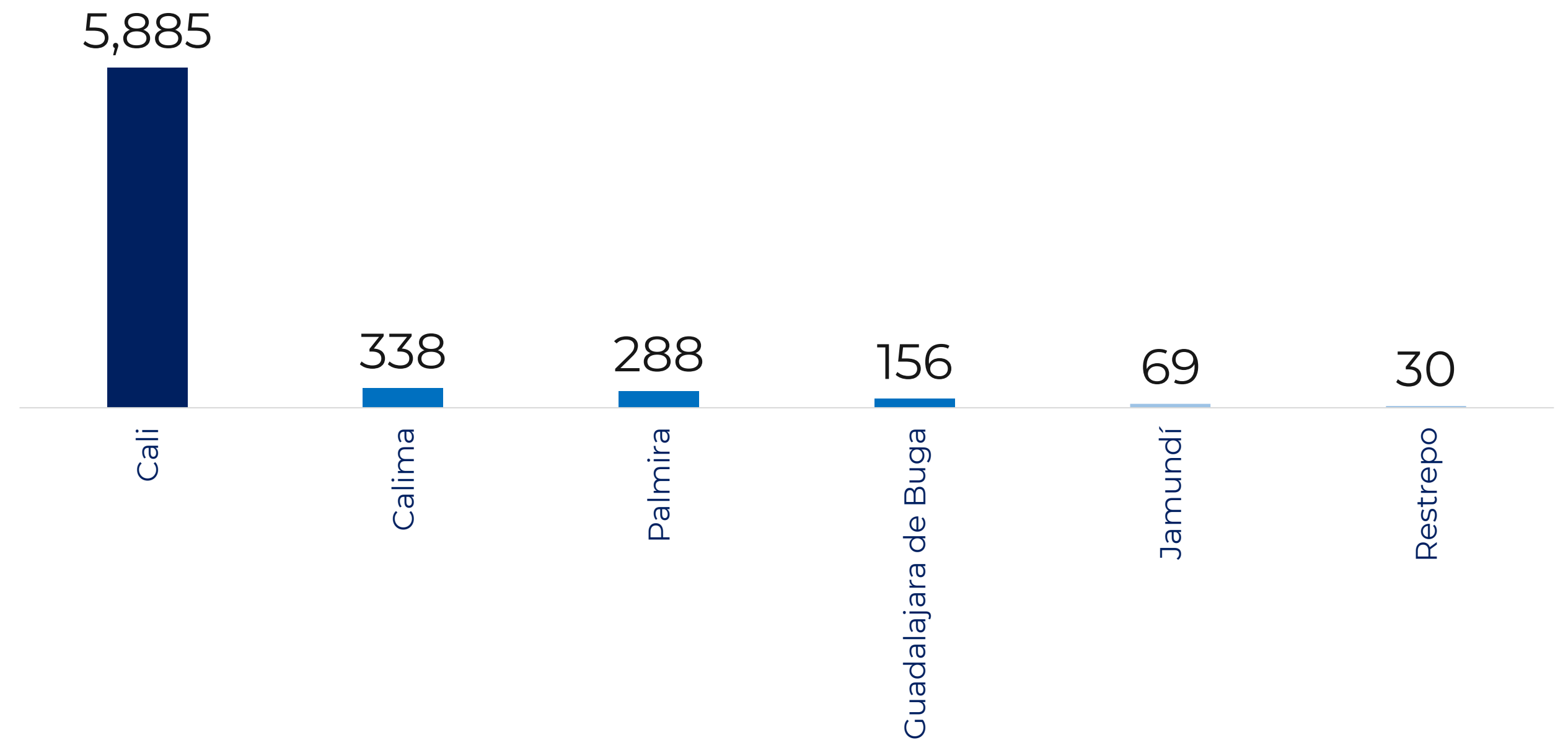


Desempeño del Mercado de Rentas Cortas

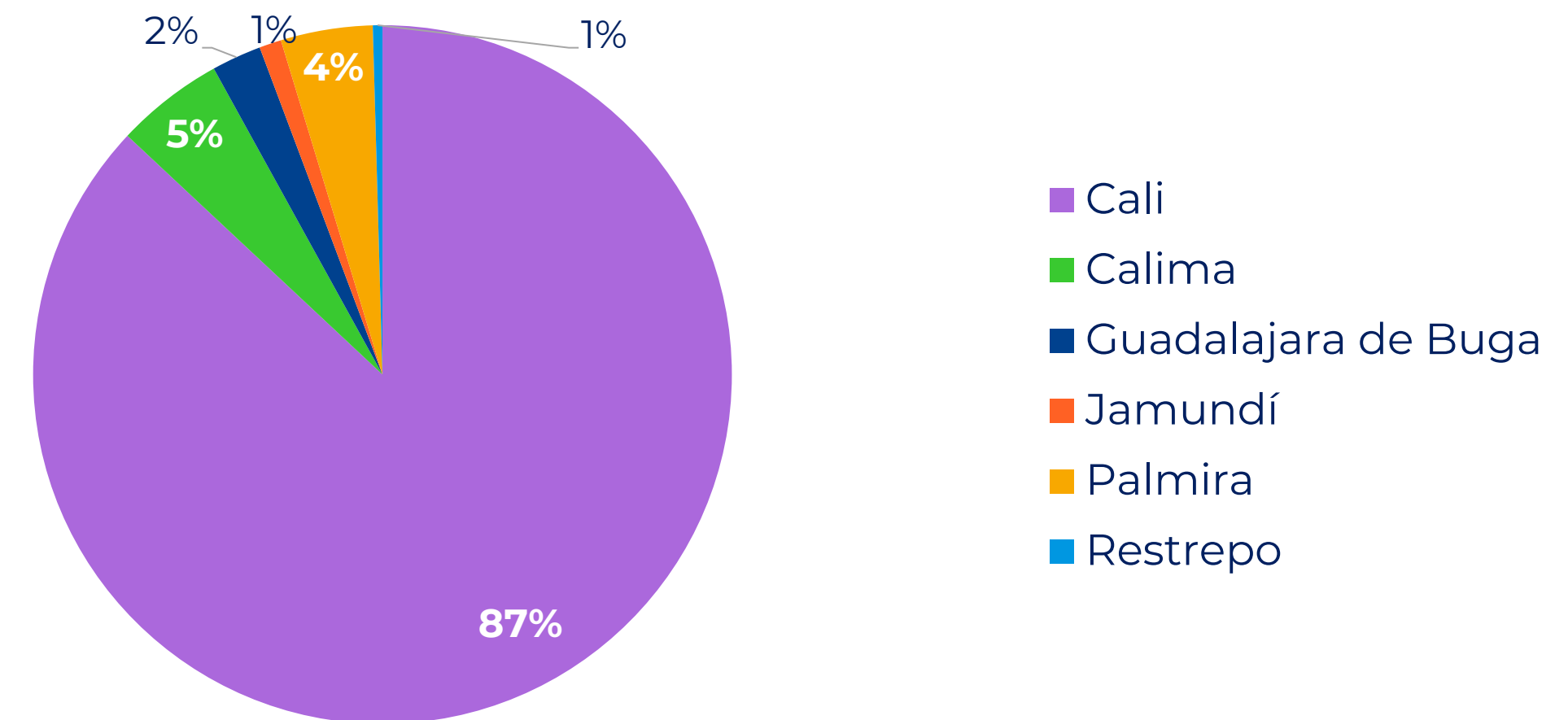
Análisis Regional Valle

El mercado del Valle del Cauca genera un ingreso promedio anual de \$34 millones por propiedad, consolidado sobre una oferta de 6.766 unidades donde Cali representa el 87% del inventario. Este desempeño se sustenta en una ocupación del 54% y una tarifa de \$200.000 COP (promedio ponderado), con una estadía de 4 días y una densidad de 4,2 unidades por cada mil viviendas, reflejando una operación estable impulsada por demanda turística, corporativa y de salud.

Distribución de los Listados activos según Mercados (Unidades)



Participación en el mercado del Valle del Cauca



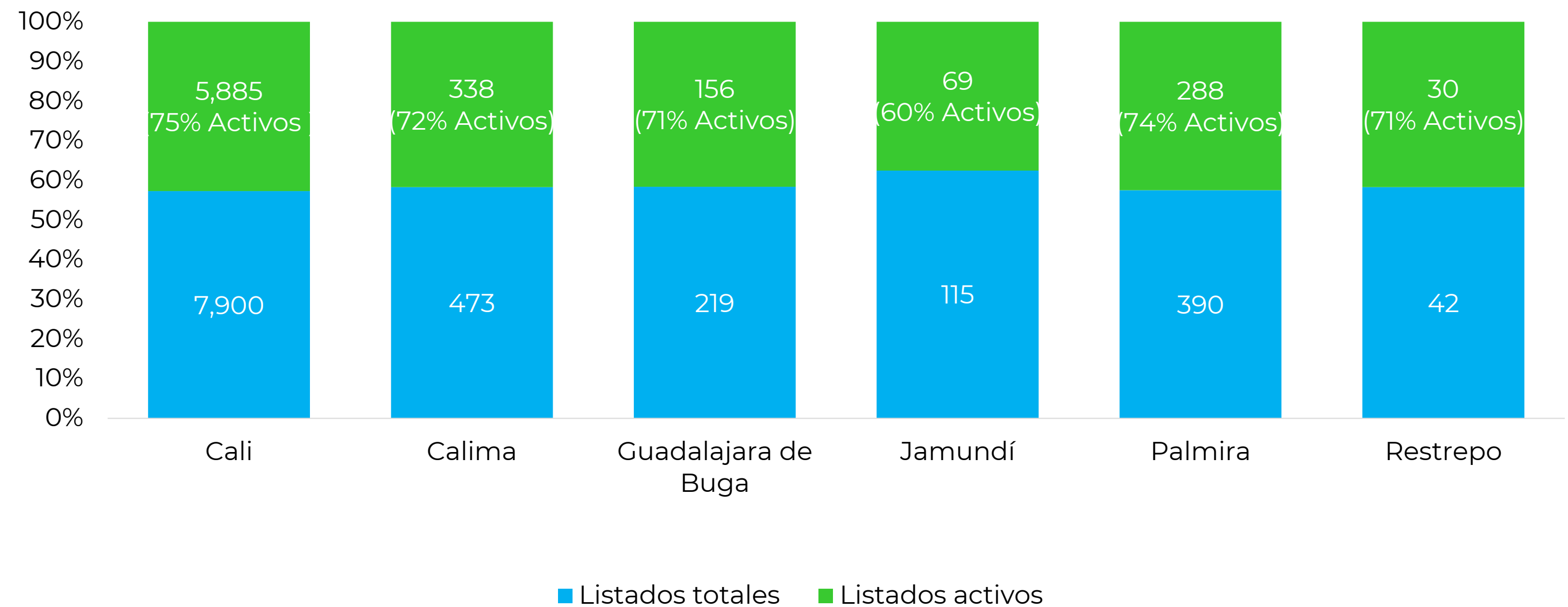
Desempeño del Mercado de Rentas Cortas

Análisis Regional Valle

Cali no solo concentra la mayor cantidad de alojamientos, sino que también presenta una alta proporción de unidades activas, lo que refleja un mercado dinámico y con demanda sostenida. Palmira y Calima siguen una lógica similar, con niveles de actividad cercanos al promedio regional, lo que indica un uso eficiente de la oferta disponible. En contraste, Jamundí registra una menor proporción de listados activos, señal de que el mercado aún está en proceso de ajuste entre oferta y demanda. En términos generales, los seis mercados analizados se mueven alrededor de un nivel de activación cercano al 75%, lo que sugiere que el mercado ha ido depurando su inventario y que los operadores tienden a mantener activos solo aquellos inmuebles con mayor viabilidad.

Comparativa de listados: Totales Vs Activos por Mercado

Participación de los inmuebles activos según el portal AIRDNA sobre el total ofertado
Seis mercados en enero del 2026



7 de cada 10
alojamientos están
activos en el Valle del
Cauca



Ingreso Bruto anual del mercado de rentas cortas Seis mercados analizados del Valle del Cauca enero 2026

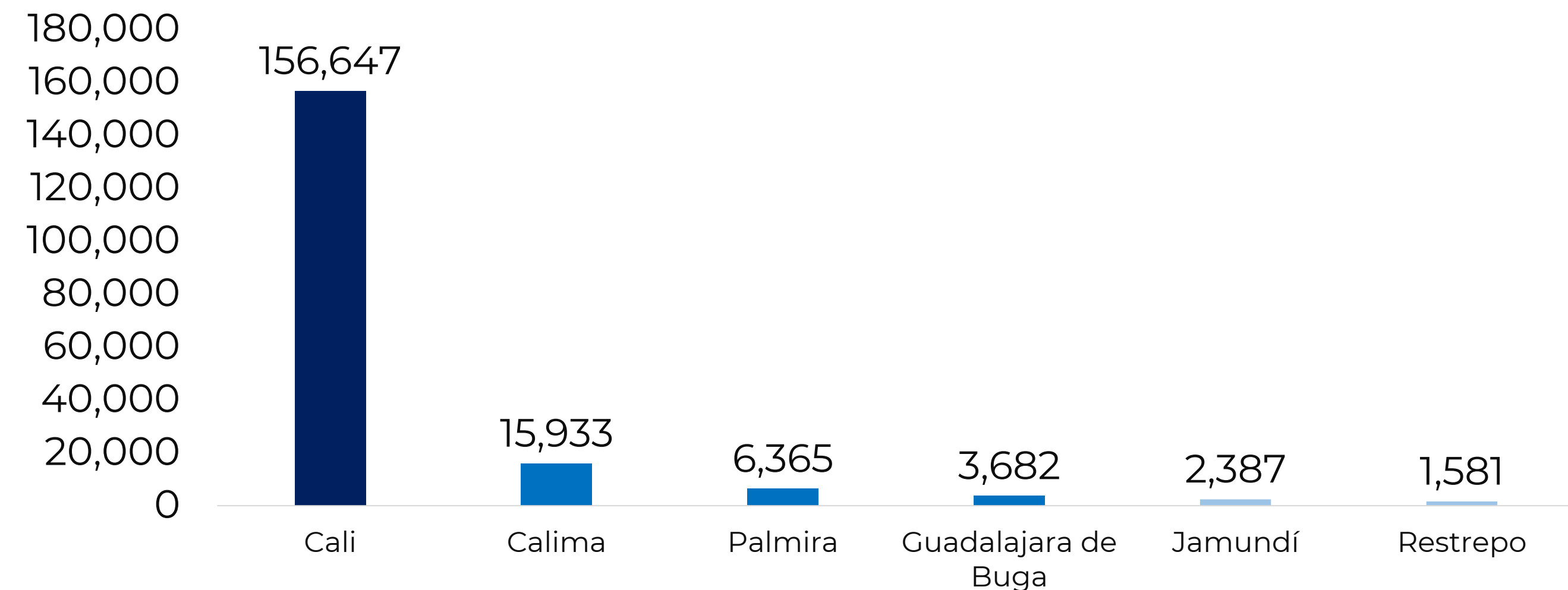
Seis mercados analizados del Valle del Cauca

El análisis del mercado de rentas cortas en el Valle del Cauca evidencia que el indicador de Average Revenue estimado por AirDNA, leído de manera aislada, tiende a sobredimensionar mercados pequeños como Restrepo o Calima, donde la baja profundidad de la oferta y la presencia de activos turísticos de alto ingreso elevan el promedio sin reflejar un mayor peso económico. Al incorporar la escala de cada submercado mediante el cálculo del ingreso bruto agregado a partir del número de listados activos y el Average Revenue anual de AirDNA, se estima que los seis mercados analizados generan cerca de 186,6 mil millones de pesos anuales, de los cuales Cali concentra aproximadamente el 84%, lo que confirma que la renta corta en el Valle del Cauca es, en términos económicos, un fenómeno predominantemente urbano, mientras que los mercados turísticos de menor tamaño operan como nichos de alto ingreso unitario pero de incidencia limitada en el total regional.

Ingreso Promedio Anual por inmueble

Millones de pesos

Contribución de los mercados al ingreso anual generado (Cifras en miles)



En los seis mercados analizados, los ingresos unitarios son mayores donde hay menos competencia y menor profundidad de mercado

05. Evolución de los registros nacionales de turismo en Cali, Calima, Palmira, Jamundí y Restrepo



**ENCONTRAR MÁS DE LO QUE BUSCA,
DA MAYOR TRANQUILIDAD**

Fondos de
inversión

Inversiones en
el exterior

Manejo de
caja y liquidez



Le ofrecemos **servicios en fiducia** y **soluciones de inversión** a su medida.

Para mayor información **contacte a su Director Comercial.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Valores Comisionista de Bolsa S.A.

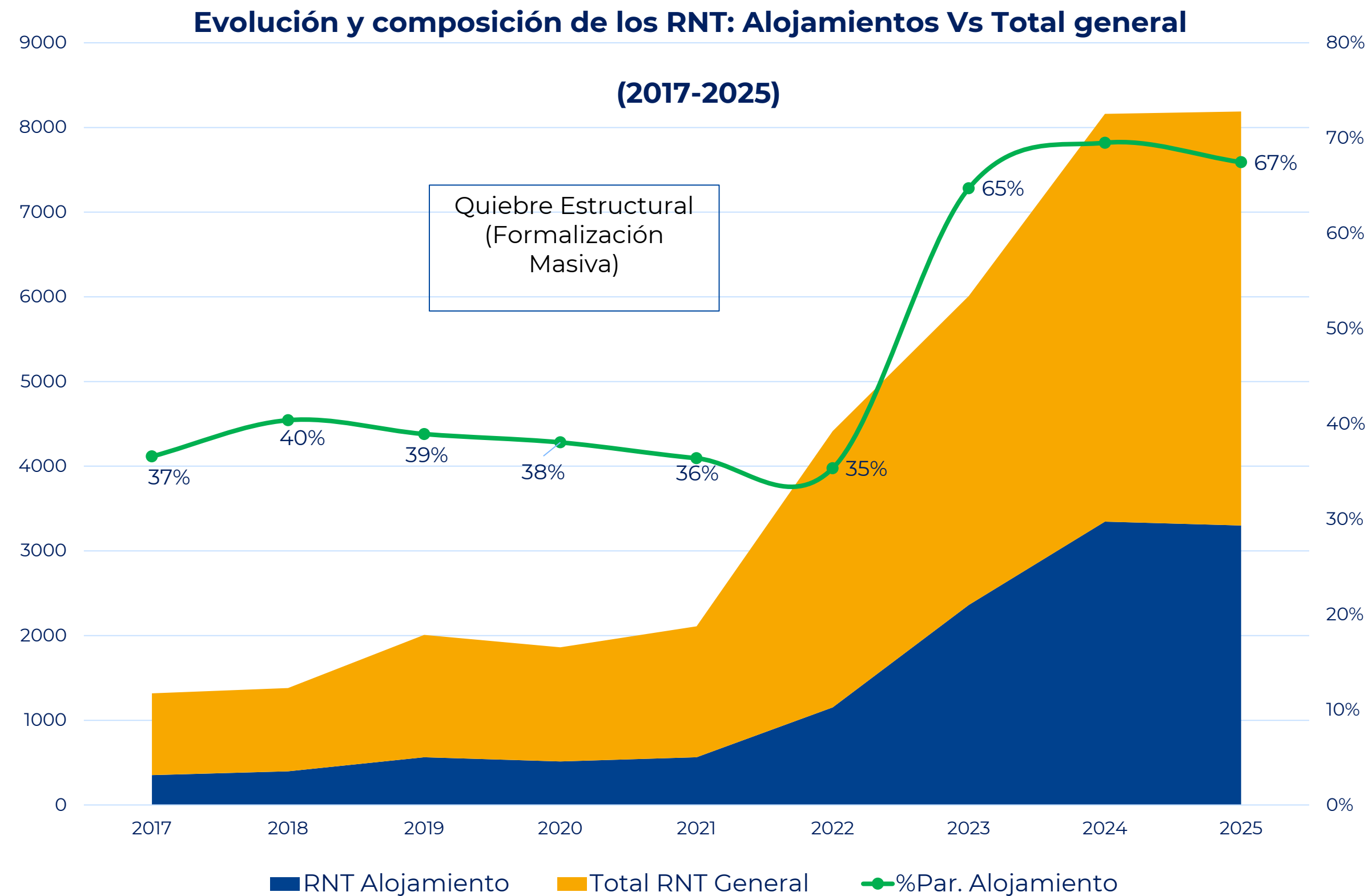
Alianza Fiduciaria S.A. Alianza

Las obligaciones de Alianza son de medio y no de resultado.

jaramillomora
CONSTRUCTORA

Dinámica del Registro de Alojamiento frente al RNT Total

Seis mercados del Valle del Cauca | 2017–2025



Entre 2017 y 2021 el alojamiento representaba en promedio el 38% del RNT; desde 2023 concentra cerca de 7 de cada 10 registros.

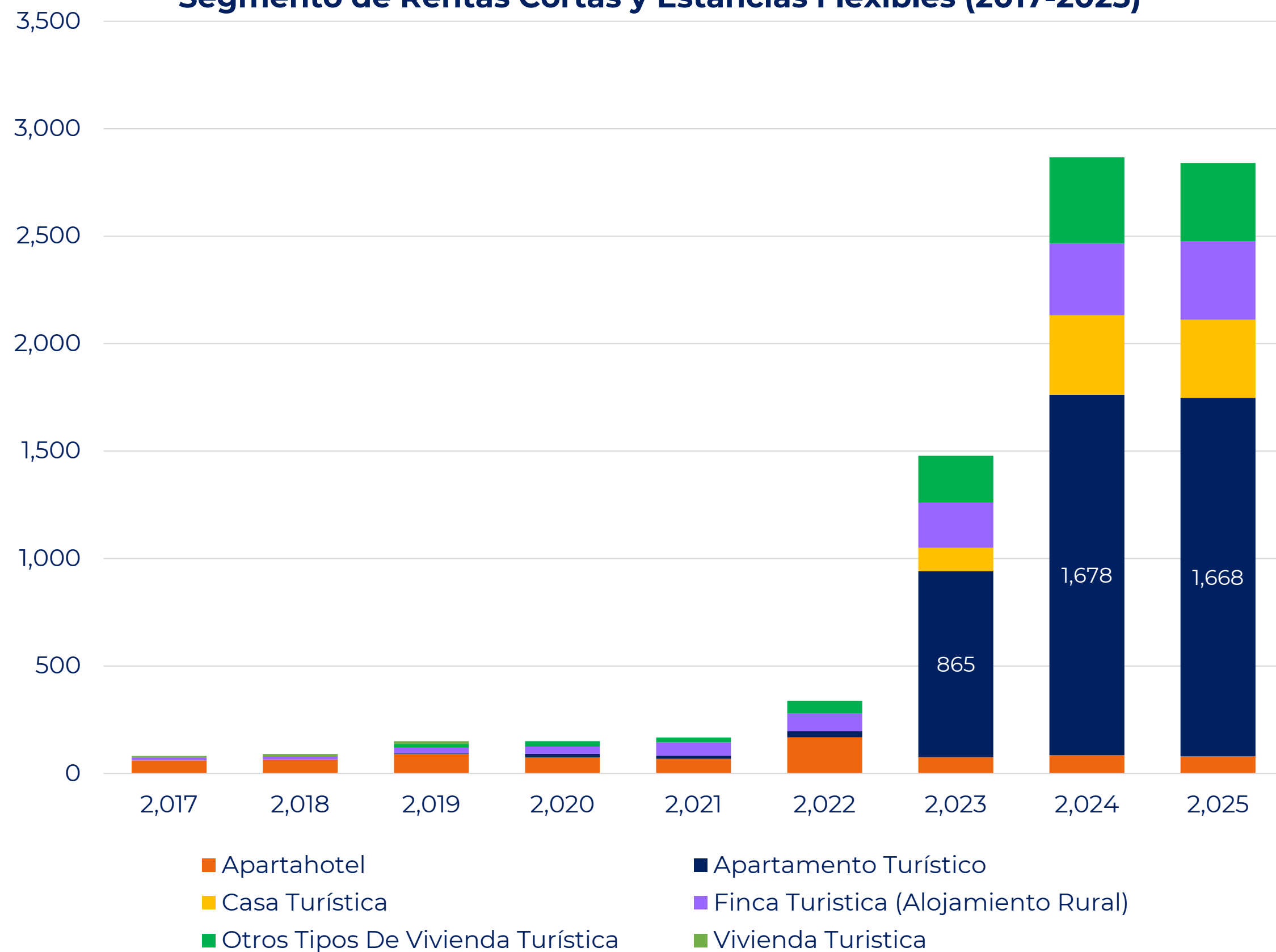


Entre 2017 y 2021, el alojamiento representó en promedio el 38% del Registro Nacional de Turismo en los seis mercados analizados del Valle del Cauca, reflejando una estructura turística diversificada. A partir de 2022 se presenta un quiebre en la tendencia, con un crecimiento acelerado del registro de alojamientos que eleva su participación a niveles entre 65% y 70% durante 2023–2025, consolidándolo como el uso dominante dentro del RNT. Este comportamiento responde principalmente a un proceso de formalización asociado a la expansión de las plataformas de rentas cortas.

Dinámica del Registro de Alojamiento frente al RNT Total

Seis mercados del Valle del Cauca | 2017–2025

Evolución de las Tipologías de Alojamientos STR
(6 Mercados del Valle del Cauca)
Segmento de Rentas Cortas y Estancias Flexibles (2017-2025)



El crecimiento del alojamiento formal en el Valle del Cauca se explica por la formalización masiva de vivienda residencial.

El apartamento turístico pasó de ser marginal antes de 2022 a representar cerca del 59% del inventario formal en 2025.

La desagregación por tipología de alojamiento en los seis mercados analizados del Valle del Cauca evidencia un cambio estructural en la composición de la oferta formal. Mientras que entre 2017 y 2021 el inventario estuvo dominado por modelos tradicionales de pequeña escala, como los apartahoteles, a partir de 2023 se consolida el apartamento turístico como la tipología predominante, concentrando cerca del 59% del total registrado en 2025. Este crecimiento responde principalmente a un proceso acelerado de formalización de unidades residenciales, especialmente en entornos urbanos, mientras que las fincas turísticas muestran una expansión más gradual y estable, reforzando el componente rural del mercado. En conjunto, la serie refleja una rápida recomposición del inventario de alojamiento, con señales de estabilización en 2025 tras el fuerte ajuste observado entre 2022 y 2024.

Nivel de Formalización del Mercado de Alojamiento

Comparación entre los listados activos (Airdna) y RNT

Mercado	Listados Activos (AirDNA)	RNT	Tasa de Cobertura RNT
Cali	5,885	2,300	39%
Calima	338	143	42%
Buga	156	117	75%
Jamundí	69	68	99%
Palmira	288	180	63%
Restrepo	30	33	110%
Total	6,766	2,841	42%

El 42% de la oferta de alojamiento en los seis mercados analizados opera sin registro en el RNT.

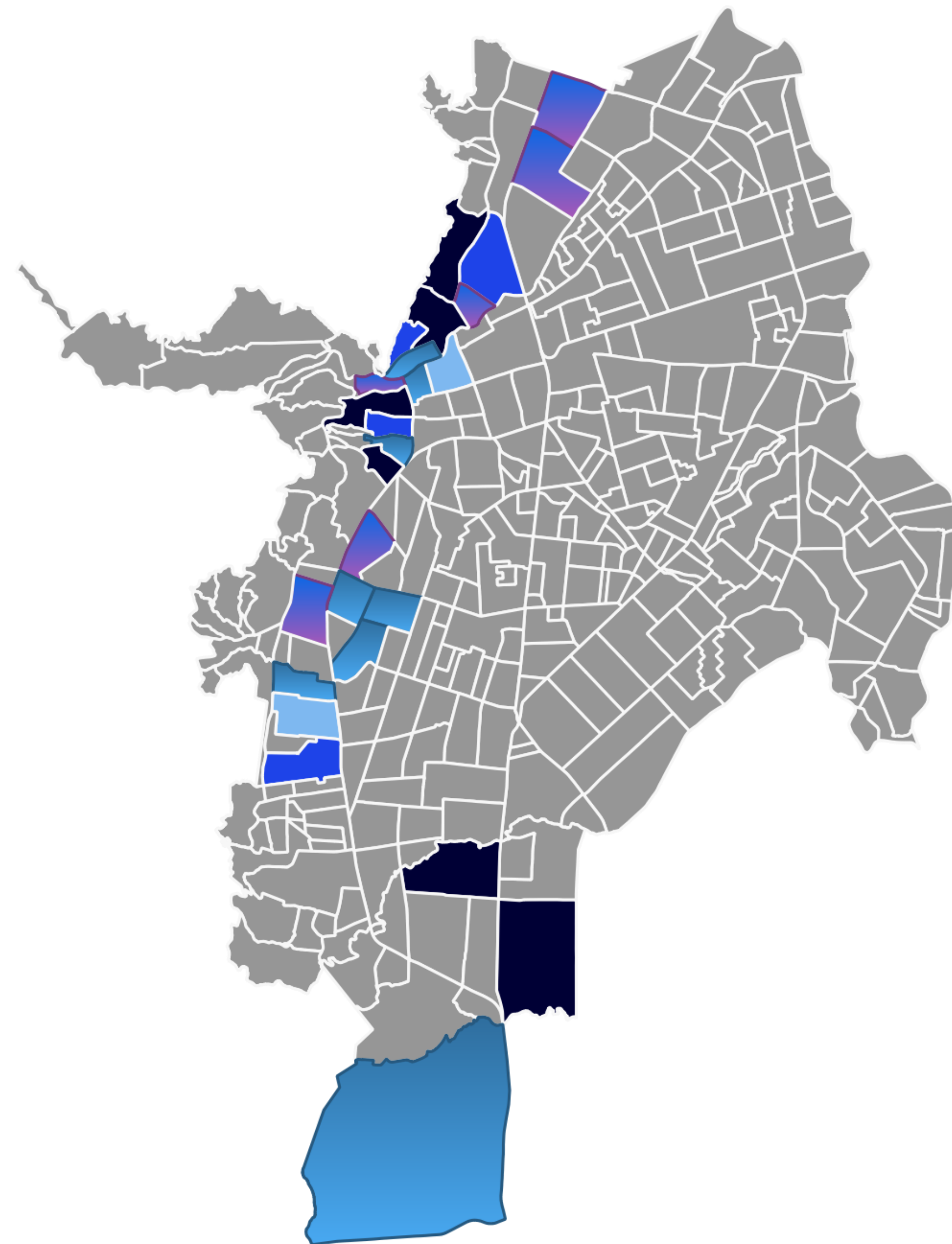
Por cada 10 alojamientos activos en plataformas, solo 4 cuentan con RNT vigente.

La comparación entre los listados activos en plataformas y los registros vigentes en el RNT en los seis mercados analizados del Valle del Cauca evidencia una brecha de formalización del 42%, lo que indica que una proporción relevante de la oferta de alojamiento opera sin registro formal. Si bien los mercados de mayor escala dentro de este grupo presentan niveles de formalización relativamente más avanzados, otros mercados del mismo conjunto exhiben brechas significativamente superiores al promedio, reflejando un proceso de formalización aún incompleto y heterogéneo entre estos seis mercados. En conjunto, los resultados sugieren que el ciclo reciente de registro no ha sido suficiente para absorber la totalidad de la oferta operativa, manteniendo un margen relevante de informalidad dentro del universo analizado.

Distribución de los inmuebles listados Cali

La distribución de los listados activos en Cali evidencia una concentración espacial clara a lo largo del principal corredor urbano que conecta el norte, el centro y el sur de la ciudad, coincidente con los ejes de mayor conectividad vial y cobertura del sistema de transporte masivo. Este corredor integra los principales clústeres turísticos, gastronómicos y de actividad social, lo que explica la alta densidad de listados en barrios del centro ampliado, particularmente en la Comuna 3. La localización de la oferta no responde a una lógica residencial generalizada, sino a una estrategia de proximidad a la experiencia urbana y a la accesibilidad, factores determinantes en la operación del mercado de rentas cortas.

La oferta de rentas cortas en Cali se concentra en corredores urbanos con alta conectividad y acceso a la oferta turística y cultural.

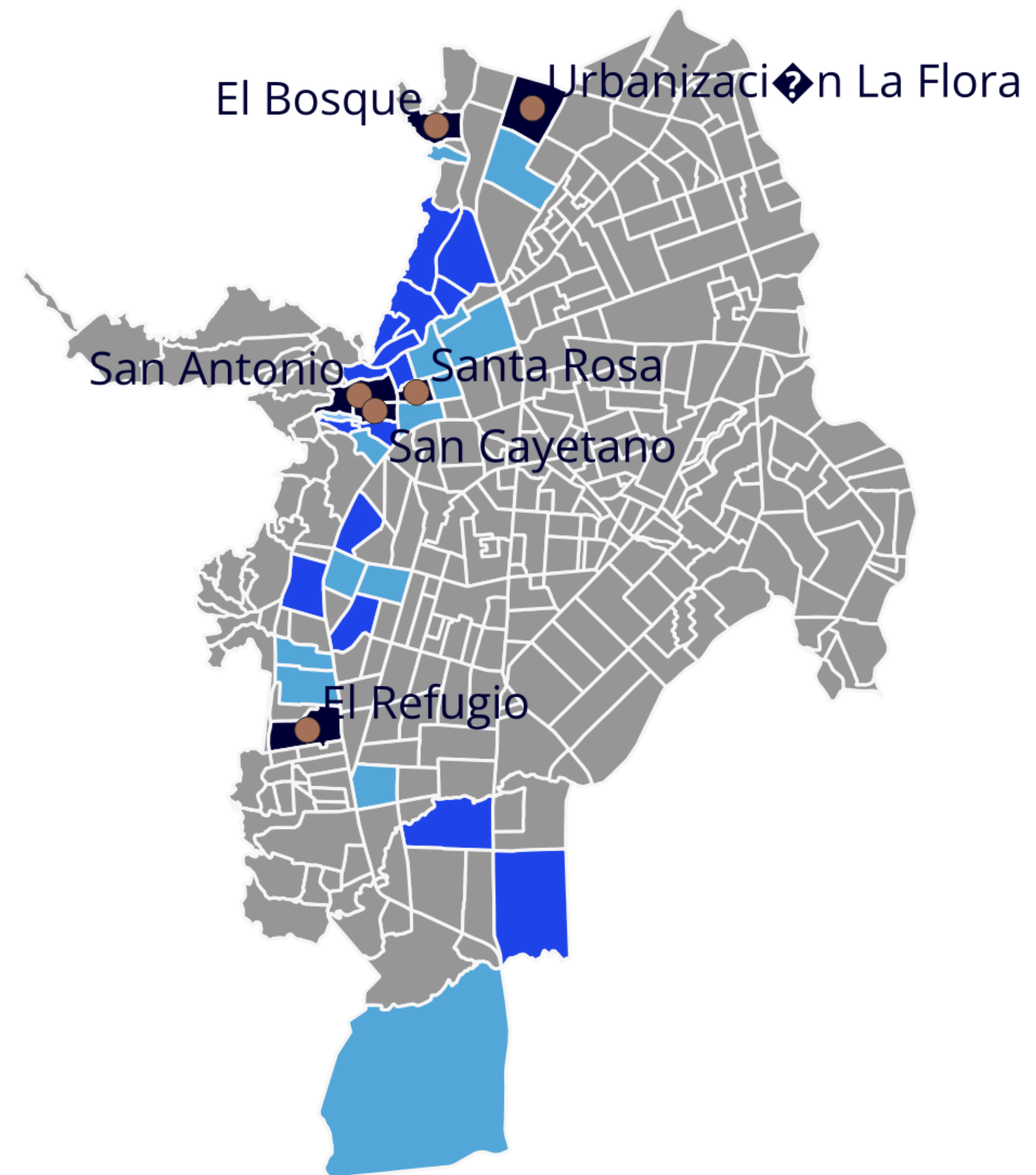


Desempeño del Mercado de Rentas Cortas

Análisis de 38 submercados – Cali

El Market Score de AirDNA confirma que los submercados con mejor desempeño en Cali se distribuyen a lo largo del corredor urbano que conecta el norte, el centro y el sur de la ciudad; sin embargo, la concentración no es homogénea. Se identifican dos nodos con alta densidad de listados y puntajes elevados: el norte tradicional, particularmente en San Vicente y Granada, y el centro histórico ampliado, con énfasis en la Comuna 3 y barrios como San Antonio. No obstante, los puntajes más altos del indicador se registran en submercados específicos como La Flora en el norte y El Refugio en el sur.

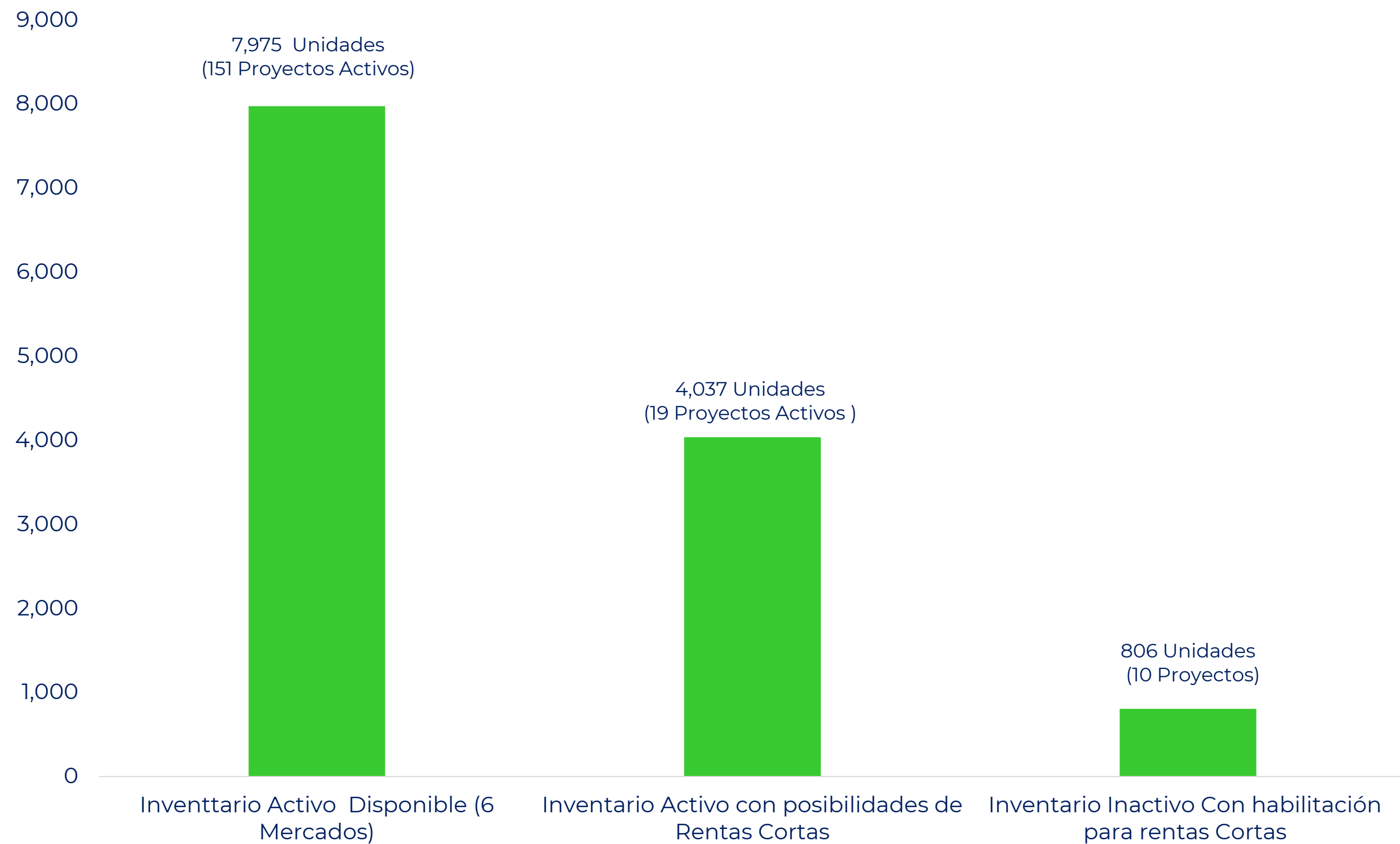
Las zonas con mayor volumen no siempre presentan los mejores Market Scores; el desempeño óptimo se concentra en submercados específicos como La Flora y El Refugio.



Unidades disponibles y habilitación para rentas cortas

Seis mercados: Buga, Cali, Calima, Jamundí, Palmira y Restrepo

Unidades Habilitadas para Rentas Cortas en los 6 mercados Analizados



El Modelo de Estancias Cortas captura el 13% de la Vitrina Inmobiliaria de los 6 mercados analizados.

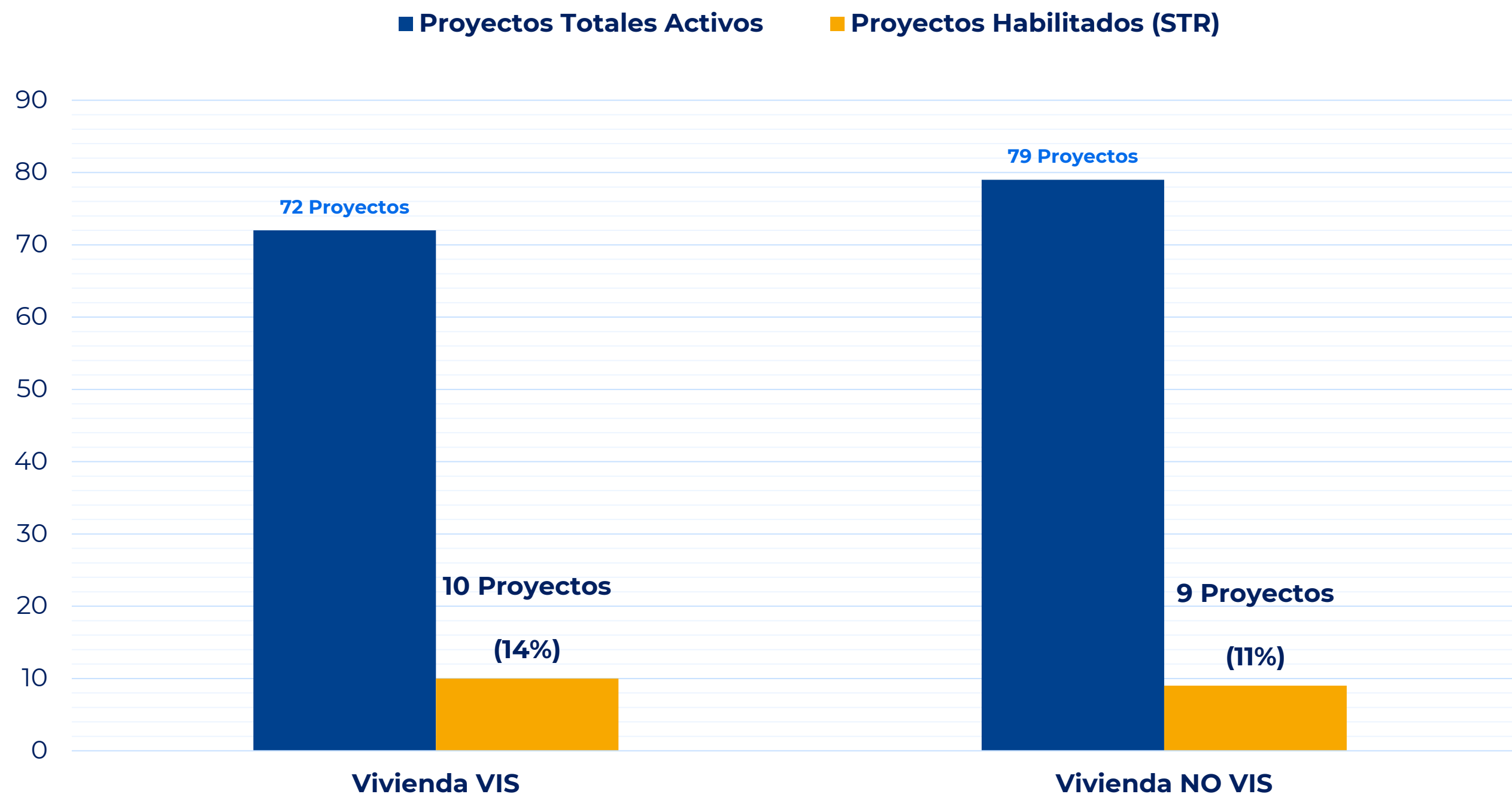
El gráfico muestra que, en los seis mercados analizados, el inventario activo disponible para la venta asciende a 7.975 unidades distribuidas en 151 proyectos, de las cuales 4.037 unidades correspondientes a 19 proyectos activos cuentan con habilitación para rentas cortas. Esto indica que cerca de la mitad del inventario activo incorpora la posibilidad de este uso, concentrándose en un número reducido de proyectos. Adicionalmente, se identifican 806 unidades en 10 proyectos ya terminados que mantienen licencia para rentas cortas.



Transformación del Modelo de Negocio

Avance de las Estancias Cortas en la VIS y NO VIS

Penetración del modelo de Rentas Cortas por Segmento de Vivienda
(Base: 151 proyectos Activos en 6 Mercados analizados)



La habilitación para rentas cortas presenta una participación similar entre VIS y NO VIS, con tasas de 14% y 11%, lo que confirma que este uso no está concentrado en un solo segmento de vivienda.



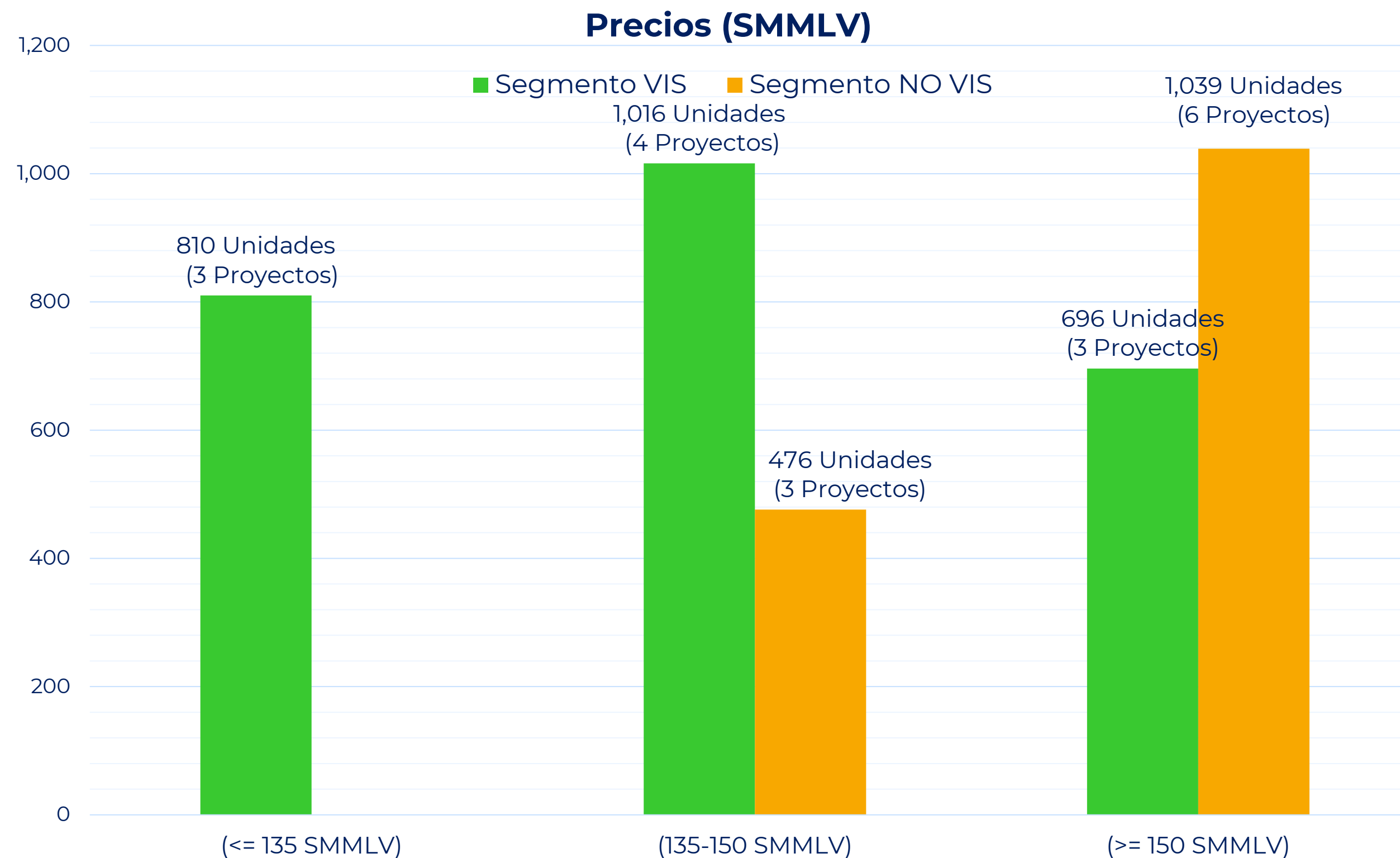
La habilitación para rentas cortas representa una fracción reducida del total de proyectos activos, con una tasa de participación consolidada del 13%. La diferencia entre los segmentos VIS y NO VIS es moderada, con participaciones del 14% y 11% respectivamente, lo que indica que este uso no se concentra en un solo tipo de vivienda, sino que se incorpora de manera selectiva en función de condiciones específicas de cada proyecto. En conjunto, los datos confirman que las rentas cortas constituyen un uso puntual dentro del mercado inmobiliario, más que una dinámica generalizada de la oferta.

Transformación del Modelo de Negocio

Avance de las Estancias Cortas en la VIS y NO VIS



Unidades Activas Habilitadas para Rentas Cortas según Topes de



Más del **70%** de las unidades habilitadas para rentas cortas en Cali se concentran en los topes de precios predominantes del mercado regional **(≤150 SMMLV)**

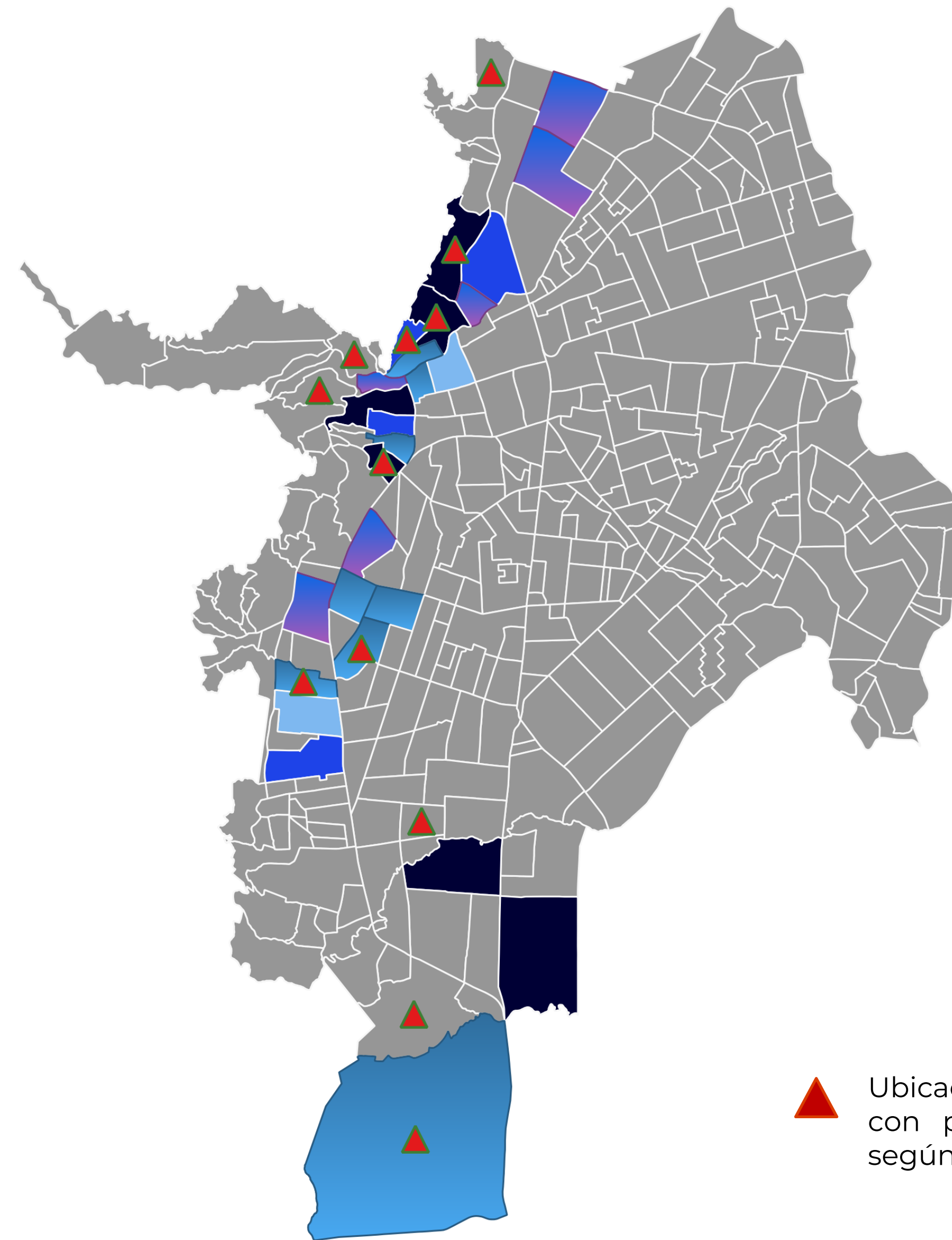


La distribución de unidades habilitadas para rentas cortas en Cali, analizada a partir de los topes de precios en SMMLV, debe interpretarse en el marco de un mercado donde predominan proyectos que se desarrollan dentro de los rangos VIS por precio, pero cuyos valores responden a condiciones de mercado en sus respectivas zonas. En este contexto, la posibilidad de incorporar el uso de rentas cortas se concentra en proyectos con precios competitivos dentro de la estructura de valores de la ciudad, más que en segmentos de alto precio. Los tramos de precio actúan como una referencia que condiciona el diseño y la viabilidad económica de los proyectos, destacándose el rango entre 135 y 150 SMMLV como un punto de equilibrio donde convergen accesibilidad de precio y flexibilidad de uso, mientras que en el segmento NO VIS la participación en rangos superiores responde a una mayor holgura en costos operativos y de gestión.

Distribución espacial del inventario actual vs. nuevos proyectos con posibilidades de rentas cortas en Cali

La localización de los nuevos proyectos inmobiliarios coincide con las zonas de mayor oferta activa de rentas cortas.

Santa Mónica, Granada, Juanambú, Miraflores, concentran la mayor parte de los desarrollos



▲ Ubicación de los proyectos activos con posibilidad de rentas cortas según Coordenada Urbana.

06. Reflexiones Finales





Inacar[®]
LO CREA

Entorno macroeconómico

- Hacia 2026, la economía mundial entra en una etapa de mayor estabilidad tras los fuertes choques de los últimos años, con un crecimiento moderado que ya no es uniforme entre regiones. Mientras las economías emergentes continúan siendo el principal motor de expansión, las economías avanzadas enfrentan una desaceleración más estructural, lo que condiciona la inversión y la demanda global.
- En este contexto, Colombia muestra un desempeño relativamente favorable frente a la región, apoyado en el consumo, el mercado laboral y las remesas. No obstante, persisten riesgos fiscales y externos que podrían limitar el crecimiento. Aun así, el entorno proyectado es más propicio para la actividad constructora, sustentado en una demanda interna más sólida y mejores condiciones para la inversión.
- Para el cierre de 2026, la inflación en Colombia se proyecta en un rango entre 6,1% y 6,5%, impulsada principalmente por el aumento del salario mínimo y otros costos estructurales. Este escenario reduce el margen de acción del Banco de la República y obliga a mantener una política monetaria restrictiva, como ya se refleja en la tasa de referencia del 10,25%.

Entorno macroeconómico

- Tras el auge de 2021 y 2022, el mercado de vivienda nueva en Colombia entró desde 2023 en una fase de ajuste, influenciada por mayores tasas de interés, inflación elevada y cambios en la política de vivienda. En 2024 se observa una leve mejora en las ventas, apoyada por la reducción de tasas y el buen desempeño del segmento VIS; sin embargo, los lanzamientos y los inicios de obra continúan en niveles inferiores a los de años previos, reflejando una actitud más cauta por parte de los desarrolladores. La menor oferta, el aumento en los costos de construcción y la incertidumbre sobre la continuidad de subsidios como Mi Casa Ya siguen condicionando el ritmo de recuperación. En este escenario, la reactivación del sector dependerá de una mayor estabilidad macroeconómica y de señales claras en materia de política de vivienda y financiamiento.
- En el Valle del Cauca, el mercado de vivienda nueva mostró en 2024 una estabilización frente a la contracción de 2023, con ventas alrededor de 12.000 unidades mensuales, en un contexto de cautela y condiciones financieras aún exigentes. Durante 2025 se observa una mejora gradual en la dinámica comercial, con ventas entre 14.000 y 16.414 unidades, aunque todavía por debajo de los niveles alcanzados durante el auge del ciclo anterior. Por su parte, los lanzamientos reflejan un comportamiento prudente y selectivo: tras una fuerte contracción en el primer semestre de 2024, el segundo semestre evidenció repuntes puntuales asociados a señales de mayor estabilidad de la demanda. En 2025, la oferta comienza a ajustarse al alza de forma parcial, sin consolidar aún una tendencia sostenida, lo que indica que los desarrolladores continúan calibrando cuidadosamente el ritmo de nuevos proyectos.

Rentas Cortas

- El mercado global de rentas cortas ha dejado atrás la contracción de 2020 y se encuentra en una fase de expansión sostenida, consolidándose como un activo relevante dentro del ecosistema turístico. El crecimiento de los ingresos, la valorización de las tarifas promedio y la estabilidad de la ocupación muestran que la expansión no se explica solo por un mayor número de alojamientos, sino por una mayor disposición al pago y una oferta cada vez más profesionalizada. La evolución del inventario sugiere un proceso de maduración del sector, donde sobreviven y se expanden operadores con mayor capacidad de gestión y adaptación a una demanda más exigente. A nivel geográfico, el mercado continúa concentrado en Norteamérica y Europa, mientras que regiones como Latinoamérica presentan una menor densidad, pero con amplio margen de crecimiento. En este contexto, ciudades colombianas como Medellín aún se ubican por debajo de los niveles de saturación observados en mercados maduros, lo que abre espacio para una expansión gradual, condicionada por la regulación local y la evolución del turismo.
- En Colombia una marcada diferenciación territorial confirmando la coexistencia de mercados altamente especializados, como San Andrés, Bolívar y Antioquia. En conjunto, el desempeño del sector está determinado por la capacidad de cada mercado para sostener flujos turísticos estables, gestionar la competencia y capturar valor a través de tarifas y niveles de ocupación consistentes

Rentas Cortas

- El mercado de rentas cortas en el Valle del Cauca muestra una operación estable y con una penetración equilibrada, apoyada en una ocupación cercana al 54% y tarifas promedio que permiten ingresos anuales alrededor de 34–35 millones de pesos por propiedad. La dinámica regional está claramente concentrada en Cali, que reúne cerca del 87% del inventario y aproximadamente el 84% del ingreso bruto agregado, consolidando a la renta corta como un fenómeno predominantemente urbano, sustentado en demanda turística, corporativa y de salud. Municipios como Palmira y Calima presentan niveles de actividad acordes con el promedio regional, mientras que otros mercados, como Jamundí, aún se encuentran en proceso de ajuste entre oferta y demanda. En conjunto, el Valle del Cauca combina un núcleo urbano de alta incidencia económica con submercados turísticos que operan como nichos de alto ingreso unitario, pero con un peso limitado en el total regional.
- La evolución del Registro Nacional de Turismo en el Valle del Cauca muestra que, a partir de 2022, el alojamiento se consolidó como el uso dominante, impulsado por la expansión de las rentas cortas y el ingreso de unidades residenciales al mercado formal. Sin embargo, la persistencia de una brecha cercana al 42% entre los listados activos y los registros vigentes evidencia que el principal desafío del sector no es el crecimiento, sino la formalización efectiva de la oferta existente. Aunque los mercados de mayor escala presentan avances, el proceso sigue siendo heterogéneo y limitado en varios municipios, lo que sugiere que los esfuerzos regulatorios y de registro aún no logran absorber la totalidad de la operación real. En este contexto, el reto central hacia adelante será cerrar esta brecha de informalidad para garantizar mayor trazabilidad, competencia equilibrada y sostenibilidad del mercado de alojamiento en el departamento.

Rentas Cortas

- La oferta de rentas cortas en Cali presenta una clara concentración espacial a lo largo del principal corredor urbano que articula el norte, el centro y el sur de la ciudad, coincidiendo con las zonas de mayor conectividad vial, acceso al transporte masivo y proximidad a los principales clústeres turísticos, gastronómicos y culturales. Esta distribución confirma que el mercado responde más a una lógica de accesibilidad y experiencia urbana que a una ocupación residencial generalizada. Si bien los mayores volúmenes de listados se concentran en el centro ampliado y el norte tradicional, el mejor desempeño no se da necesariamente en las zonas más densas, sino en submercados específicos como La Flora y El Refugio, donde la combinación de ubicación, conectividad y calidad del entorno permite capturar mejores resultados operativos. En conjunto, el mercado de rentas cortas en Cali se estructura de forma selectiva, privilegiando nodos urbanos bien conectados y con alta capacidad de atracción de demanda.
- La evidencia muestra que el mercado inmobiliario en Cali ha respondido de manera estratégica al crecimiento de las rentas cortas, incorporando este uso como un atributo relevante dentro de la nueva oferta. Una proporción significativa del inventario activo disponible para la venta cuenta con habilitación para rentas cortas, concentrada en un grupo reducido de proyectos, lo que refleja una decisión deliberada de los desarrolladores por aprovechar este fenómeno sin generalizarlo a todo el mercado. Esta estrategia se materializa espacialmente en el principal corredor urbano que conecta el norte y el sur de la ciudad, donde se concentran los proyectos con mayor flexibilidad de uso, en barrios como San Antonio, San Cayetano, Santa Rosa, El Peñón, La Flora y El Refugio. En este contexto, la incorporación de rentas cortas no responde a un criterio de segmento VIS o NO VIS, sino a condiciones de localización, conectividad y atractivo urbano, confirmando que la oferta se ajusta de forma selectiva para capturar valor en las zonas con mayor demanda y dinamismo turístico y urbano.

Agradecimientos



