



**CAMARA
DE COMERCIO
DE CALI**

Apunte Económico



Unidad Económica y de Planeación

Martes, 19 de agosto de 2014

Informe # 14

Desempeño de la actividad edificadora y venta de vivienda nueva en Cali

Otros Informes

Enfoque competitivo

Panorama mundial de las Remesas y su comportamiento en el Valle del Cauca

30 de julio de 2014

Enfoque competitivo

Desempeño del sector financiero y dinámica económica del Valle del Cauca

07 de julio de 2014

Apunte económico

Contribución de las Pymes al tejido empresarial del Valle del Cauca

24 de junio de 2014

Enfoque Competitivo

Más allá de la producción de huevo: los Ovoproductos

9 de junio de 2014

Reporte Internacional

O Brasil, muito mais que futebol

3 de junio de 2014

Cali y su área de influencia presentaron en el primer semestre de 2014, el mayor crecimiento en la venta de vivienda nueva entre las principales ciudades del país (37,0%); se registraron 7.880 unidades vendidas equivalentes a 511.840 M2.

El dinamismo de la economía local, sumado a las políticas del Gobierno Nacional encaminadas a estimular la construcción han contribuido a este desempeño.



Importancia y dinámica del sector de la construcción en Colombia

Pág. 2



Comportamiento de la vivienda nueva en Cali

Pág.3



Desempeño de la actividad edificadora en Cali

Pág. 4

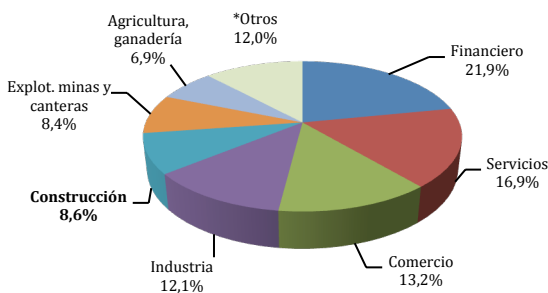


Importancia y dinámica del sector de la construcción en Colombia

El sector de la construcción aporta el 8,6% al PIB nacional y es uno de los jalonadores de la economía por su capacidad de generar encadenamientos productivos con otras actividades como el comercio (con venta de materiales para la construcción), servicios financieros, cemento, transporte, servicios públicos, explotación de canteras, entre otros (Gráfico 1). Del total del sector constructor, el 58,3% corresponde a obras civiles y 41,7% a edificaciones.

Adicionalmente, la construcción es un importante generador de empleo, en particular, de mano de obra no calificada. Según cifras del DANE, en el trimestre abril – junio de 2014 el sector de la construcción empleó al 6,0% de la fuerza laboral del país (1,3 millones de personas).

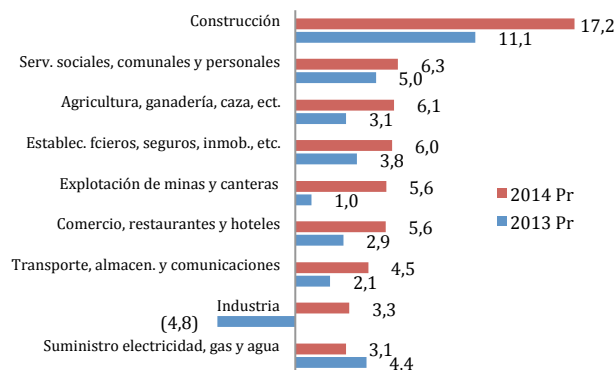
Gráfico 1. PIB Nacional por sectores. I Trimestre. 2014 (Part. %)



Fuente: DANE – Cálculos Cámara de Comercio de Cali

Al primer trimestre de 2014 la construcción fue el sector de mayor dinamismo en la economía colombiana con un crecimiento de 17,2%. Por su parte, el PIB de edificaciones creció 7,9% y el de obras civiles 24,8% en este mismo periodo (Gráfico 2).

Gráfico 2. PIB por sectores I Trimestre de 2014. (Crecim. %)



Fuente: DANE - Cálculos Cámara de Comercio de Cali

El DANE también reportó que durante 2013 se presentó un crecimiento de 15,4% en la construcción de edificaciones residenciales y del 10,2% en obras civiles; la dinámica de la vivienda y las obras civiles de agua fueron los principales jalonadores de la economía colombiana. El crecimiento en edificaciones residenciales durante ese año se explicó principalmente por la construcción de viviendas de interés social (VIS). Además, el 9,8% de crecimiento del sector de la construcción, durante el 2013, es la tasa más alta registrada desde 2007. A este buen comportamiento de la actividad edificadora han contribuido los programas del Gobierno Nacional como el de las 100 mil viviendas gratis y el subsidio a la tasa de interés.

Respecto a las licencias de construcción, durante el primer semestre de 2014 se acumuló un área aprobada de 12.947.621 M2 para edificaciones, lo que representó un incremento de 6,1% frente al mismo período de 2013. De esta área, el 68,4% correspondió a vivienda y 31,6% a otros destinos.



En el primer trimestre de 2014 se financió la adquisición de 33.001 viviendas en Colombia, lo que representó un crecimiento anual de 20,2%. Según el DANE, del total de unidades financiadas, 19.225 fueron viviendas nuevas y 13.776 usadas. Los créditos desembolsados durante este período ascendieron a COP 1,7 billones.

Comportamiento de la venta de vivienda nueva en Cali¹

Según cifras de Galería Inmobiliaria, el área metropolitana de Cali presentó en el primer semestre de 2014 el mayor crecimiento en la venta de vivienda nueva, entre las principales ciudades del país (37,0%) (Cuadro 1).

Al comparar con el segundo semestre de 2013 el crecimiento fue de 39,7%. Se registraron 7.880 unidades vendidas equivalentes a 511.840 M2.

El 70,8% pertenece a vivienda de interés social, VIS² y por estratos, la venta de vivienda se concentró en los estratos 2 y 3 (63,2%).

Cuadro 1. Venta de vivienda nueva I semestre 2013 - 2014

Ciudad	2014 Ene - Jun			2013 Ene - Jun			Var (%)		
	Unidades	COP Billones	M2 (*)	Unidades	COP Billones	M2 (*)	Unidades	Billones	M2 (*)
Bogotá y Mpios Aledaños	28.399	4,3	1,7	28.462	4,6	1,8	-0,2	-6,7	-5,3
Medellín	8.415	1,5	0,5	10.197	1,7	0,7	-17,5	-14,6	-18,1
Cali	7.880	0,8	0,5	5.753	0,6	0,3	37,0	30,8	28,3
Bucaramanga	4.168	0,7	0,2	4.672	0,7	0,3	10,8	5,9	-5,7
Barranquilla	3.303	0,7	0,2	2.572	0,6	0,2	28,4	13,8	12,8

Fuente: Galería Inmobiliaria - Elaboración Cámara de Comercio de Cali

¹ Comprende también Yumbo, Candelaria y Jamundí.

² Hasta \$90 millones.

Por subzonas, Yumbo, Candelaria y Jamundí registran un alto crecimiento debido principalmente a la participación en la oferta de proyectos VIPA³ (Cuadro 2).

Cuadro 2. Venta de vivienda nueva por subzonas. I Semestre 2013 y 2014

Subzona	Unidades		Var %
	2013 Ene - Jun	2014 Ene - Jun	
Jamundí	550	1713	211,5%
Palmira VIS	1104	1397	26,5%
Caney	1027	945	-8,0%
Candelaria	134	578	331,3%
El refugio	318	561	76,4%
Autonoma	330	430	30,3%
La Flora	234	364	55,6%
La Morada	135	359	165,9%
Ciudad Jardín	225	283	25,8%
Yumbo	17	262	1441,2%
Alfaguara	279	192	-31,2%
Cristales	95	175	84,2%
Aguablanca	494	144	-70,9%
Aguacatal	83	109	31,3%
Oeste VIS	33	108	227,3%
Santa Teresita	47	85	80,9%
Palmira NO VIS	125	67	-46,4%
Ingenio	170	64	-62,4%
Otros	353	44	-87,5%
Total	5753	7880	37,0%

Fuente: Galería Inmobiliaria - Elaboración Cámara de Comercio de Cali

En la medida que Cali crece y se expande hacia los municipios vecinos se generan procesos de conurbación que hacen cada vez más atractivo comprar vivienda en estas urbes. En efecto, el 53,4% se vendió fuera de la capital del Valle. Esta situación se acentúa en la medida que se configuran como ciudades dormitorio y reducen la presión sobre el mercado inmobiliario de Cali.

En cuanto a la oferta de vivienda, el mes de junio cerró con 6.580 inmuebles distribuidos en 182 proyectos activos, de los cuales 6 ofrecen lotes equivalentes a 105 unidades.

³ El programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores es un programa de vivienda nacional que busca promover la adquisición de vivienda para familias de todo el país que tengan ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

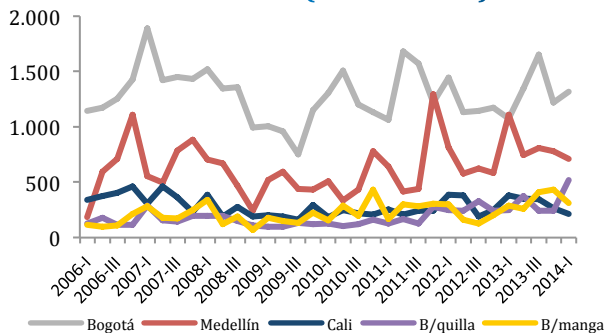


En la ciudad predomina la oferta de inmuebles con 3 alcobas al participar del 52,2% de la oferta total de la ciudad, seguido por los inmuebles con 2 alcobas con un 45,0%. Por área, predominan los inmuebles con menos de 80 m2 con el 63,3% del total.

Actividad edificadora en Cali

Pese a los buenos resultados registrados en Cali en la venta de vivienda nueva durante el primer semestre de 2014, el comportamiento de la actividad edificadora en los últimos 8 años no es el más dinámico. Según el Censo de Edificaciones del DANE, Cali ha mantenido niveles relativamente bajos de las obras nuevas en proceso al compararse con las principales ciudades del país. Al primer trimestre de 2014 alcanzó 210.869 m² (Gráfico 3).

Gráfico 3 . Obras en proceso 2006 - 2014. (miles de m2)

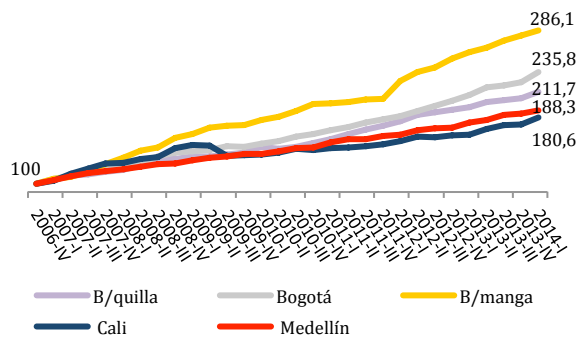


Fuente: DANE - Cálculos Cámara de Comercio de Cali

Pese a este comportamiento de la oferta en Cali, los precios de la vivienda nueva también crecen por debajo del de las principales ciudades del país (Gráfico 4). Esto se explica, en parte, por la atractiva oferta de los municipios vecinos a Cali.

⁴ La mayor parte de las obras nuevas, expresado en miles de m2, se han reportado en Bogotá (1.316), seguido por Medellín (713), Barranquilla (522) y Bucaramanga (310).

Gráfico 4. Índice de Precio de Vivienda Nueva 2006 - 2014. 100 = 2006



Fuente: DANE - Elaboración: Cámara de Comercio de Cali

Esta situación, sin embargo, representa una oportunidad para el sector edificador de Cali y aquellos interesados en adquirir vivienda propia. En la actualidad, las tasas de interés aun se encuentran relativamente bajas, lo que sumado a los Estímulos del Gobierno en materia de subsidio a la tasa y programas específicos a ahorradores generan un ambiente propicio para que las edificaciones jalonen la economía local.

Cali debe aprovechar que tiene precios competitivos en su oferta de vivienda e implementar acciones concretas en pro de impulsar esta actividad⁵. Urge la aprobación del POT que permita la habilitación de varios terrenos; asimismo, se requiere desarrollar una política integral de vivienda que asuma a Cali como el eje de una ciudad región en el que se afiancen y armonicen los vínculos y complementariedades económicas con los municipios vecinos.

⁵ Según el Informe Económico de Camacol de abril de 2014, tomando cifras de Coordinada Urbana, el precio promedio por metro cuadrado para vivienda nueva en Bogotá fue de COP 3'837.000, seguido por Medellín (COP2'922.000), Bucaramanga (COP 2'900.000) y Cali (COP 2'115.000).