



# INFORME DE ACTIVIDAD EDIFICADORA

## Octubre de 2017

Departamento de Estudios  
Económicos y Técnicos  
Octubre de 2017



Coordenada  
Urbana

Sistema de Información Georeferenciada  
Del Censo Nacional de Edificaciones

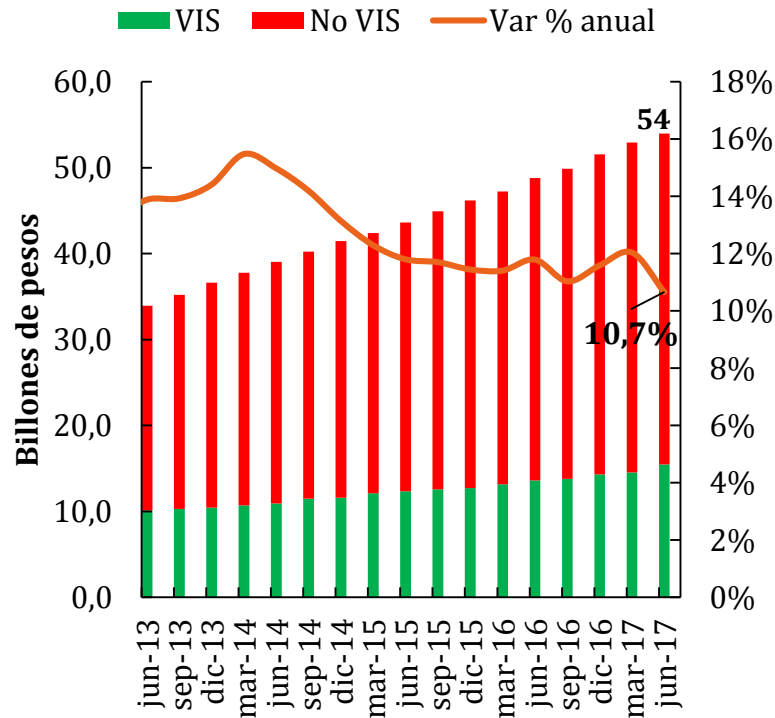


# Contenido

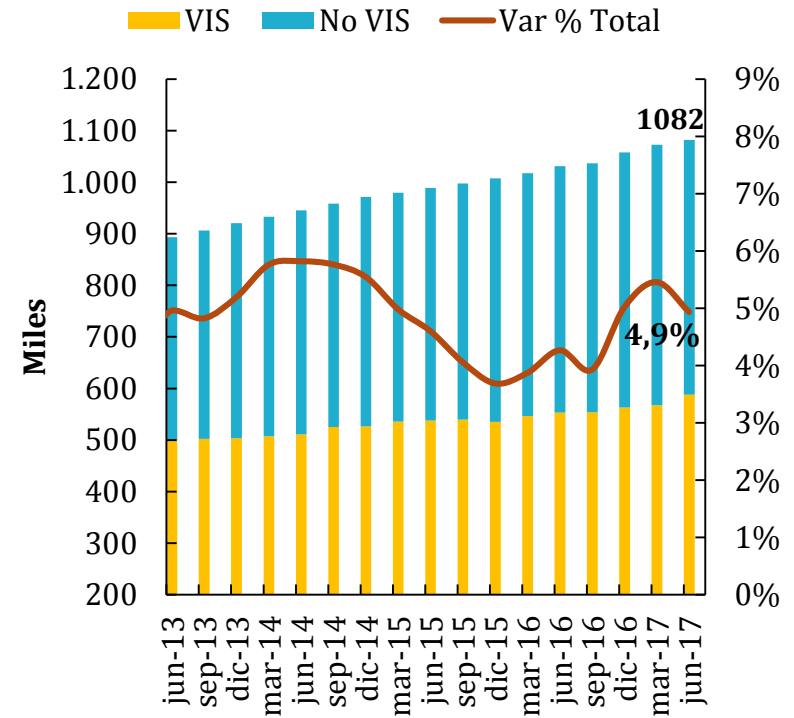
- ▶ **Cartera Hipotecaria de Vivienda (DANE) e IPVN**
- ▶ **Indicadores Macroeconómicos**
  - ▶ Mercado laboral
  - ▶ Confianza del consumidor
  - ▶ Cartera hipotecaria
  - ▶ Indicadores de riesgo
  - ▶ Tasas de interés y Desembolsos (adquisición y construcción)
  - ▶ Evolución FRECH
- ▶ **Evolución del sector**
  - ▶ Licenciamiento
  - ▶ Precios
  - ▶ ICCV
  - ▶ Cemento gris
- ▶ **Coordenada Urbana**
  - ▶ LIVO

# 1. Cartera Hipotecaria: VIS-No VIS

Saldo de capital total

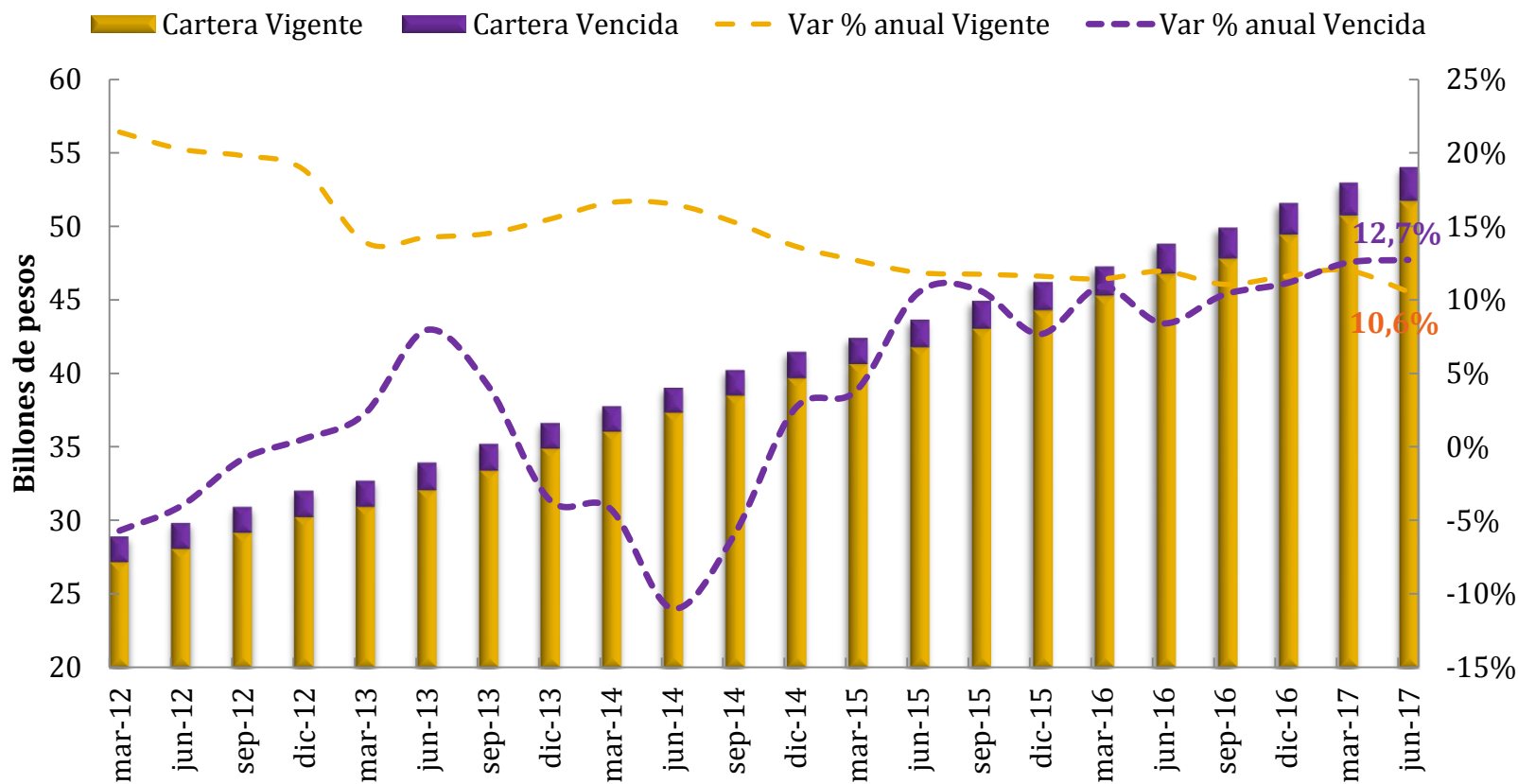


Número de créditos hipotecarios



• El Saldo de capital total, registró un crecimiento del 10,7% anual para el segundo trimestre de 2017, de esta forma la participación de los segmentos No-VIS y VIS fue de 71,3% y 28,7%, respectivamente. Por su parte, el número de créditos creció 4,9% anual.

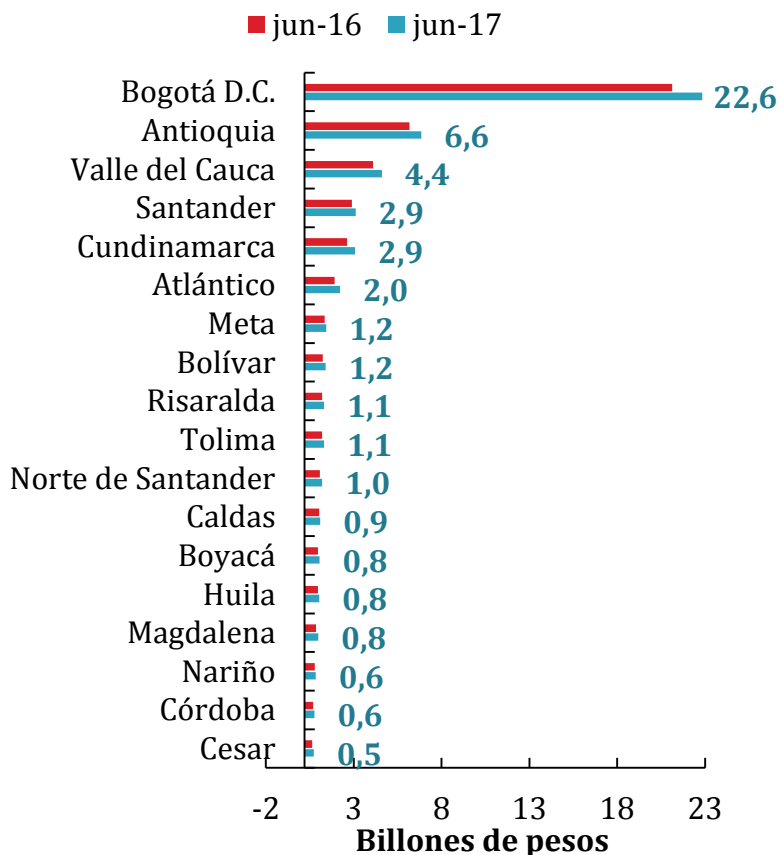
# 1. Cartera Hipotecaria: Saldo de capital según cartera vigente



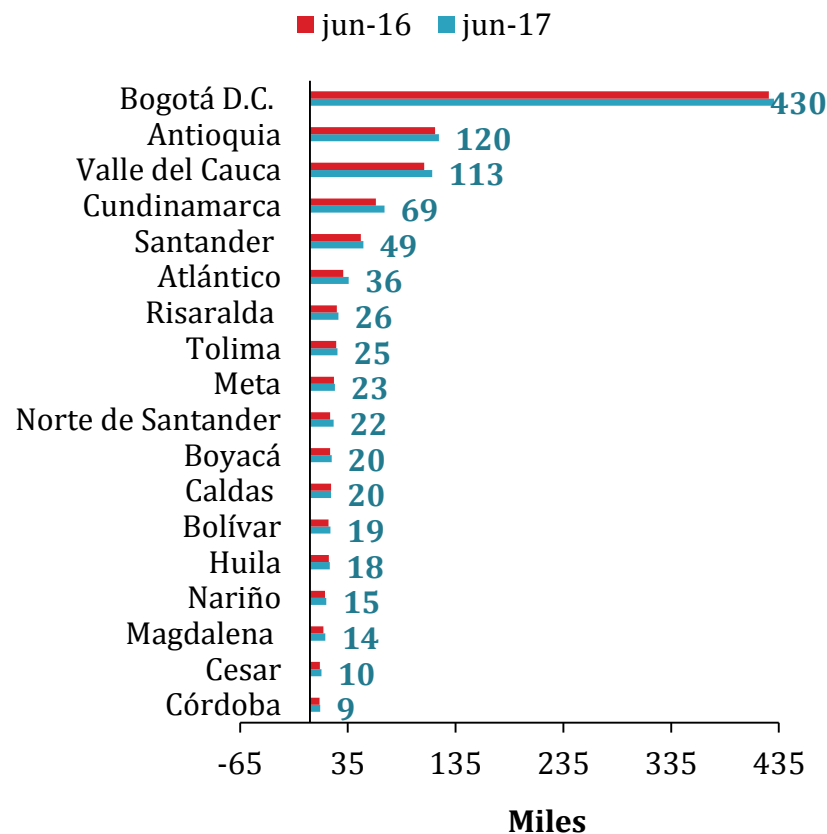
- La cartera vencida se incrementó en 12,7% en términos anuales, alcanzando un total de \$2,29 billones de pesos.
- Por su parte, la cartera vigente alcanzó los \$51,7 billones lo que significó un crecimiento del 10,6%

# 1. Cartera Hipotecaria: Regional\*

## Saldo de capital total (billones de pesos)



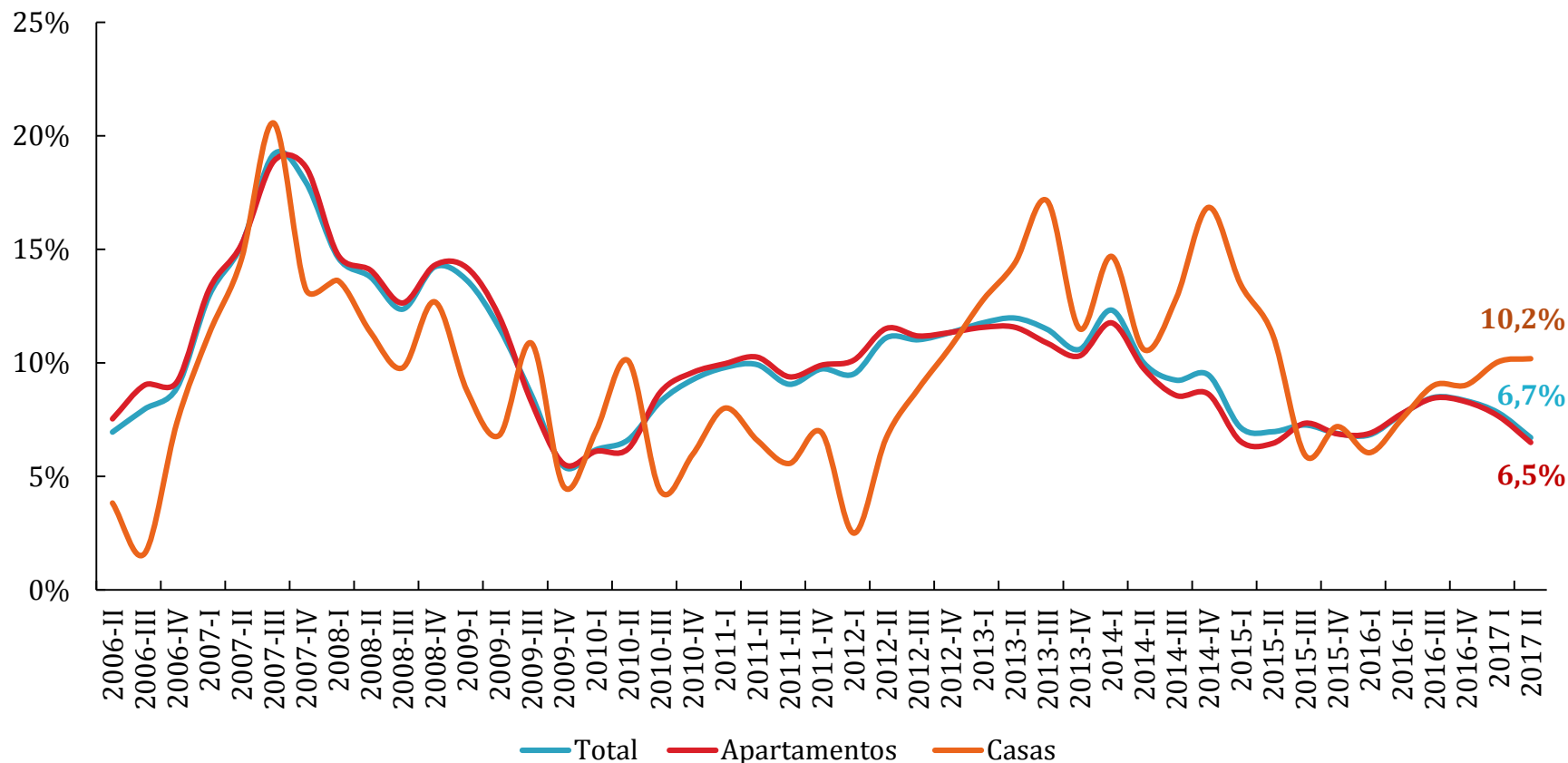
## Número de créditos hipotecarios



•Por regiones, se encuentra que Bogotá concentró la mayor parte de la cartera de vivienda en el segundo trimestre de 2017 y mostró una variación del 8,2% anual. Cundinamarca (19,0% anual) y Cesar (18,8% anual) presentaron las mayores expansiones. Por su parte, el número de créditos hipotecarios registró los mayores incrementos en Norte de Santander (17,4%), Cesar (16,9%), y Atlántico (16,6%)

# 1.2 Índice de Precios de la Vivienda Nueva

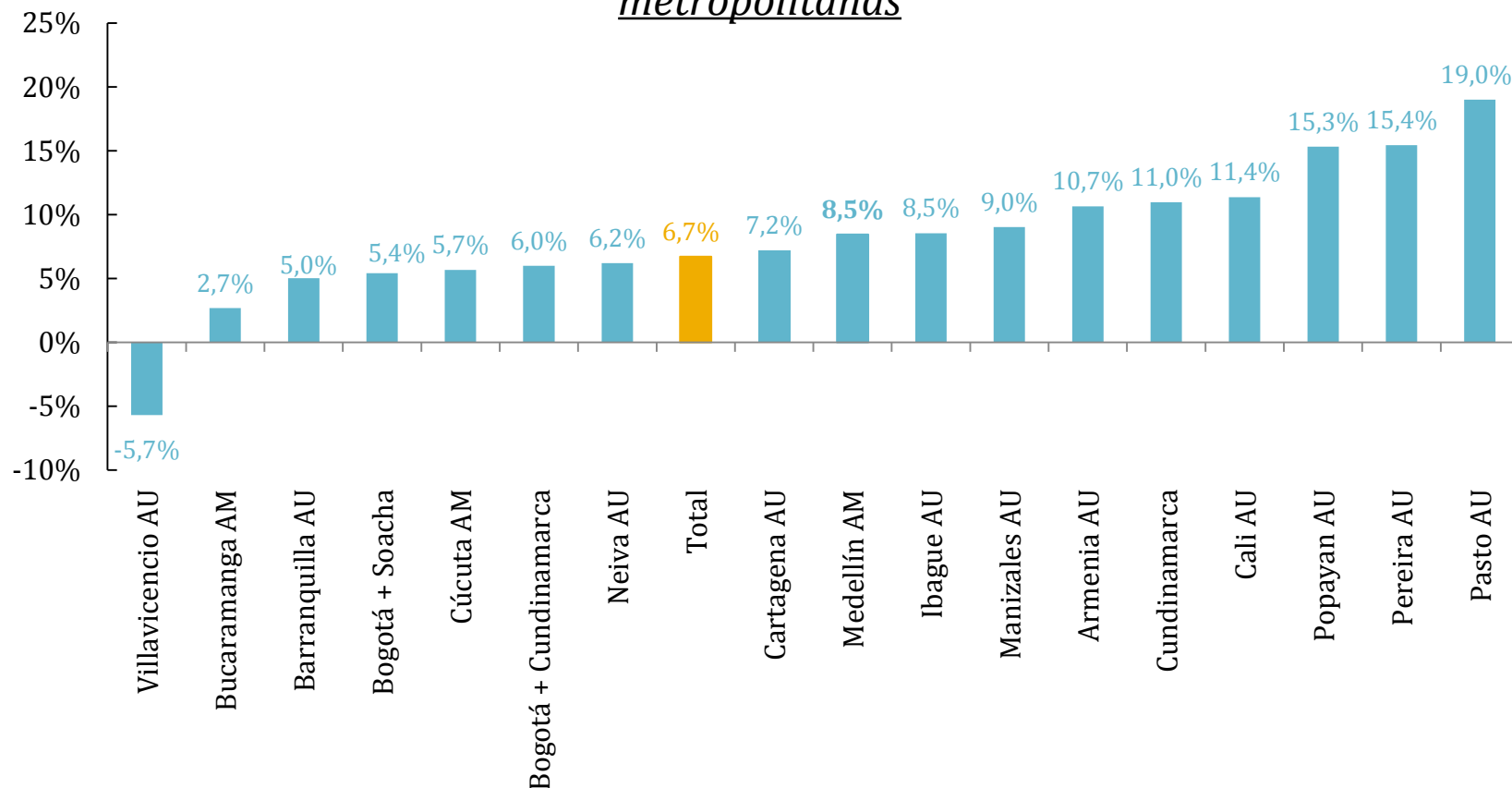
Variación anual del IPVN



En el segundo trimestre de 2017 el Índice de Precios de la Vivienda Nueva tuvo una variación de 6,7%, lo que representa una disminución de 1,0 puntos porcentuales con respecto al índice del mismo trimestre del año anterior. Por su parte las casas y apartamentos tuvieron variaciones de 10,2% y 6,5% en sus precios, respectivamente.

## 1.2 Índice de Precios de la Vivienda Nueva

### Variación anual del IPVN por áreas urbanas y metropolitanas



Nueve áreas tuvieron un crecimiento del IPVN por encima del total nacional, entre ellas se destacan Pasto y Pereira ya que crecieron a ritmos del 19,0% y 15,4%, respectivamente. Por su parte, la única ciudad que registró caídas en el índice fue Villavicencio (-5,7%)

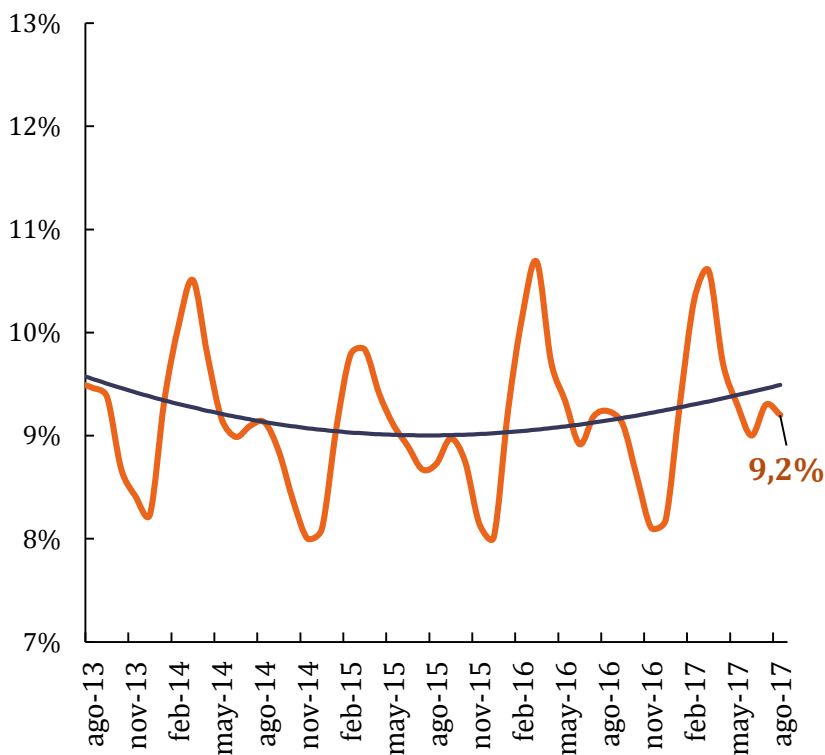
# Contenido

- ▶ **Cartera Hipotecaria de Vivienda (DANE) e IPVN**
- ▶ **Indicadores Macroeconómicos**
  - ▶ Mercado laboral
  - ▶ Confianza del consumidor
  - ▶ Cartera hipotecaria
  - ▶ Indicadores de riesgo
  - ▶ Tasas de interés y Desembolsos (adquisición y construcción)
  - ▶ Evolución FRECH
- ▶ **Evolución del sector**
  - ▶ Licenciamiento
  - ▶ Precios
  - ▶ ICCV
  - ▶ Cemento gris
- ▶ **Coordenada Urbana**
  - ▶ LIVO

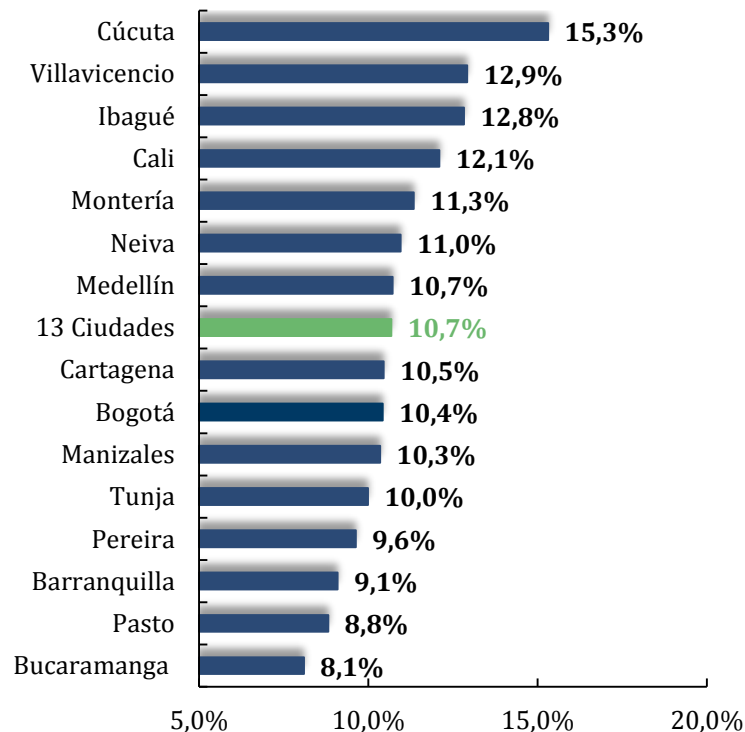


## 2.1 Mercado Laboral

**Tasa de desempleo -Total nacional**  
(Trimestre móvil)



**Tasa de desempleo -13 ciudades**  
(trimestre móvil - Agosto de 2017)

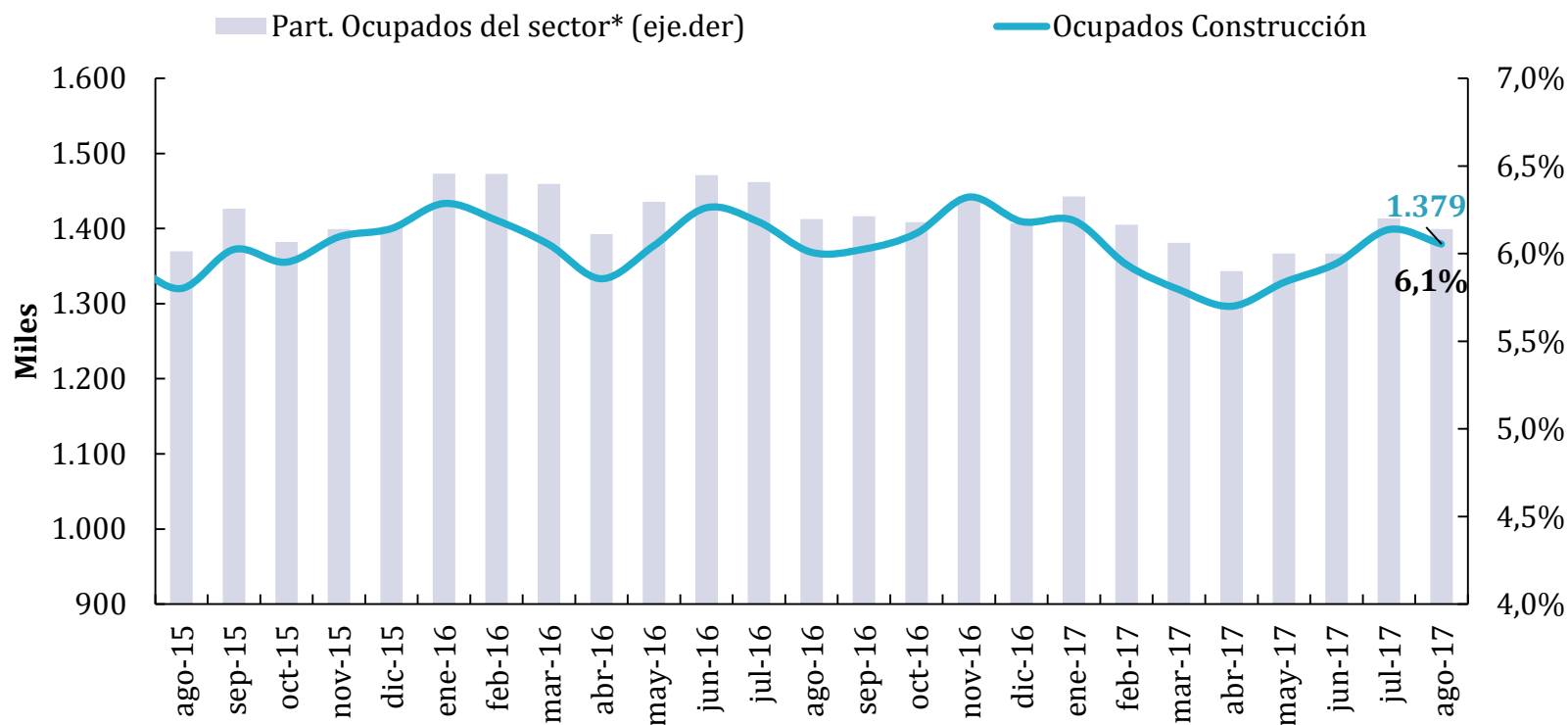


•A nivel nacional para el trimestre móvil con corte a agosto de 2017, el desempleo se ubicó en 9,2%.

•Por ciudades se encuentra que Cartagena, Bogotá, Manizales, Tunja, Pereira, Pasto, Barranquilla y Bucaramanga presentaron un nivel de desempleo inferior al registrado por el promedio de las 13 ciudades en julio del 2017 (10,7%).

## 2.1 Mercado Laboral

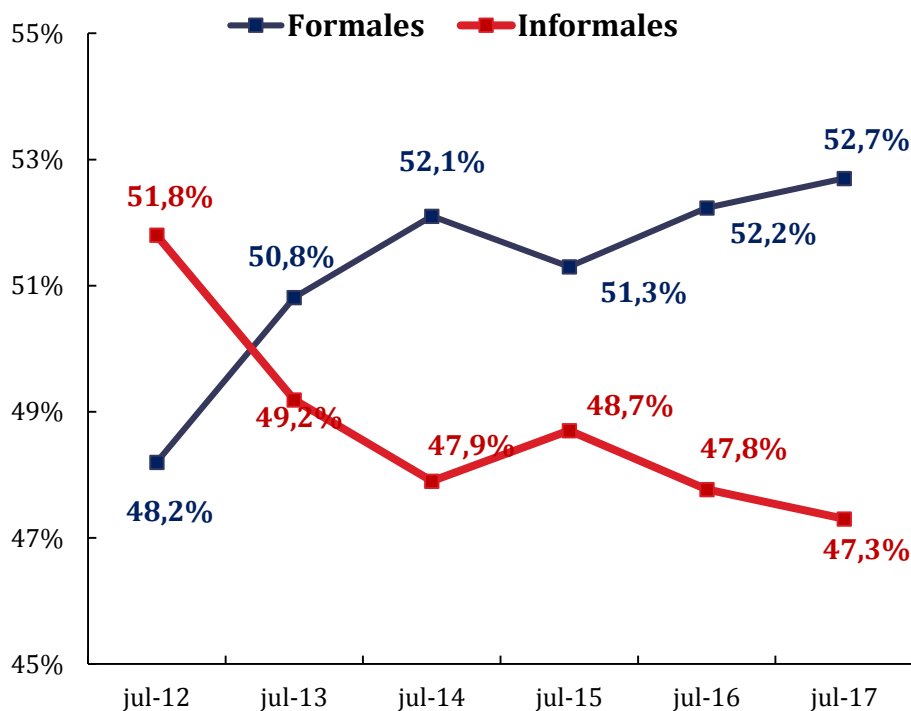
### Generación empleo sector de la construcción - Total Nacional



Para el trimestre móvil con corte a agosto de 2017 el número de ocupados en el sector de la construcción se situó en 1'379,392 trabajadores, 0,8% mayor al del mismo periodo del 2016. Esta cifra representa una participación del 6,1% en el empleo nacional.

## 2.1 Mercado Laboral

Informalidad –Total 13 áreas  
(Trimestre móvil –Julio 2017)



Empleo formal –Principales ciudades  
(Trimestre móvil- 2017)

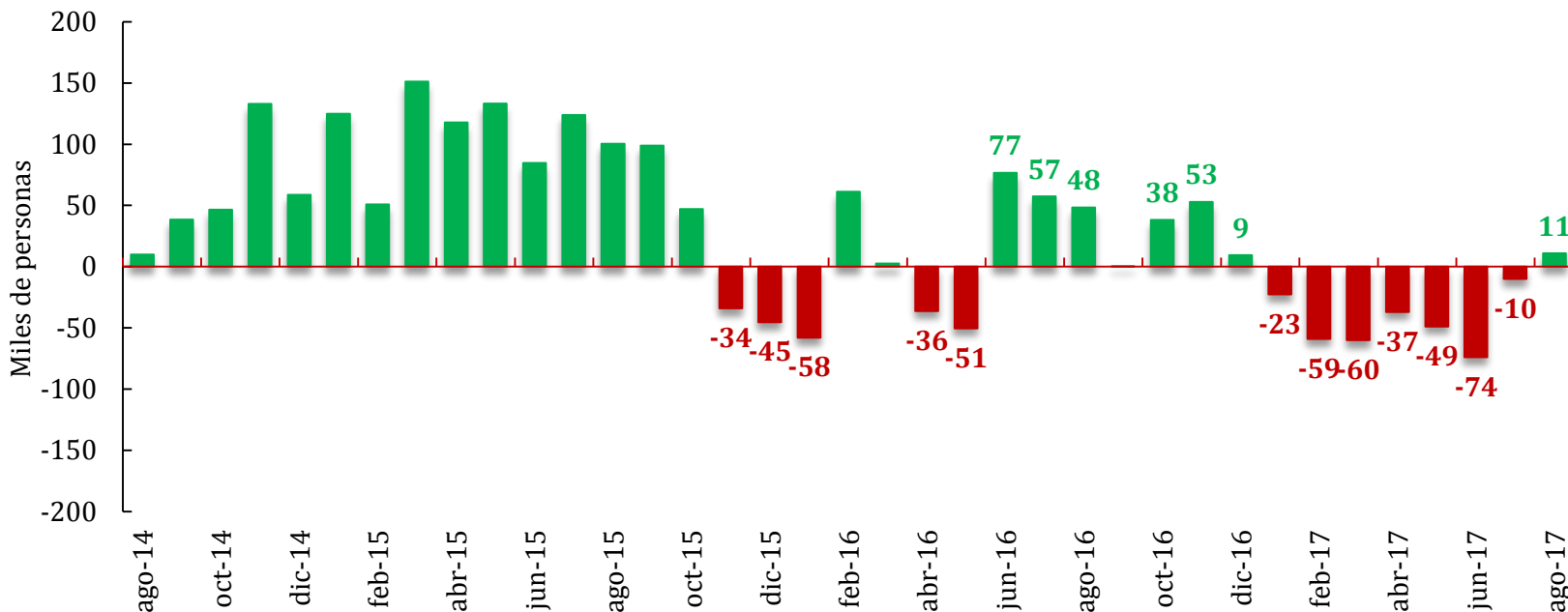
Ciudad	Jul-16	Jul-17	Tendencia
Bogotá	57,5%	58,7%	▲
Manizales	46,3%	57,9%	▲
Medellín	56,9%	57,7%	▲
Total 13 áreas	52,2%	52,7%	▲
Cali	49,6%	51,6%	▲
Pereira	50,2%	49,7%	▼
Ibagué	42,0%	46,1%	▲
Cartagena	45,0%	44,9%	▼
Barranquilla	45,3%	44,9%	▼
Bucaramanga	45,9%	44,0%	▼
Pasto	42,3%	42,2%	▼
Villavicencio	44,0%	41,6%	▼
Montería	40,4%	37,9%	▼
Cúcuta	33,2%	29,1%	▼

En la última medición con corte a julio de 2017 la participación del empleo formal fue de (52,7%) incrementó 0,5 p.p., versus el año anterior. Se destaca Manizales al obtener el aumento más significativo en la participación de trabajadores formales de (11,6 p.p.).

## Cambios en el nivel de ocupación sectorial

*Generación de empleo en la construcción - total nacional  
2014 -2017*

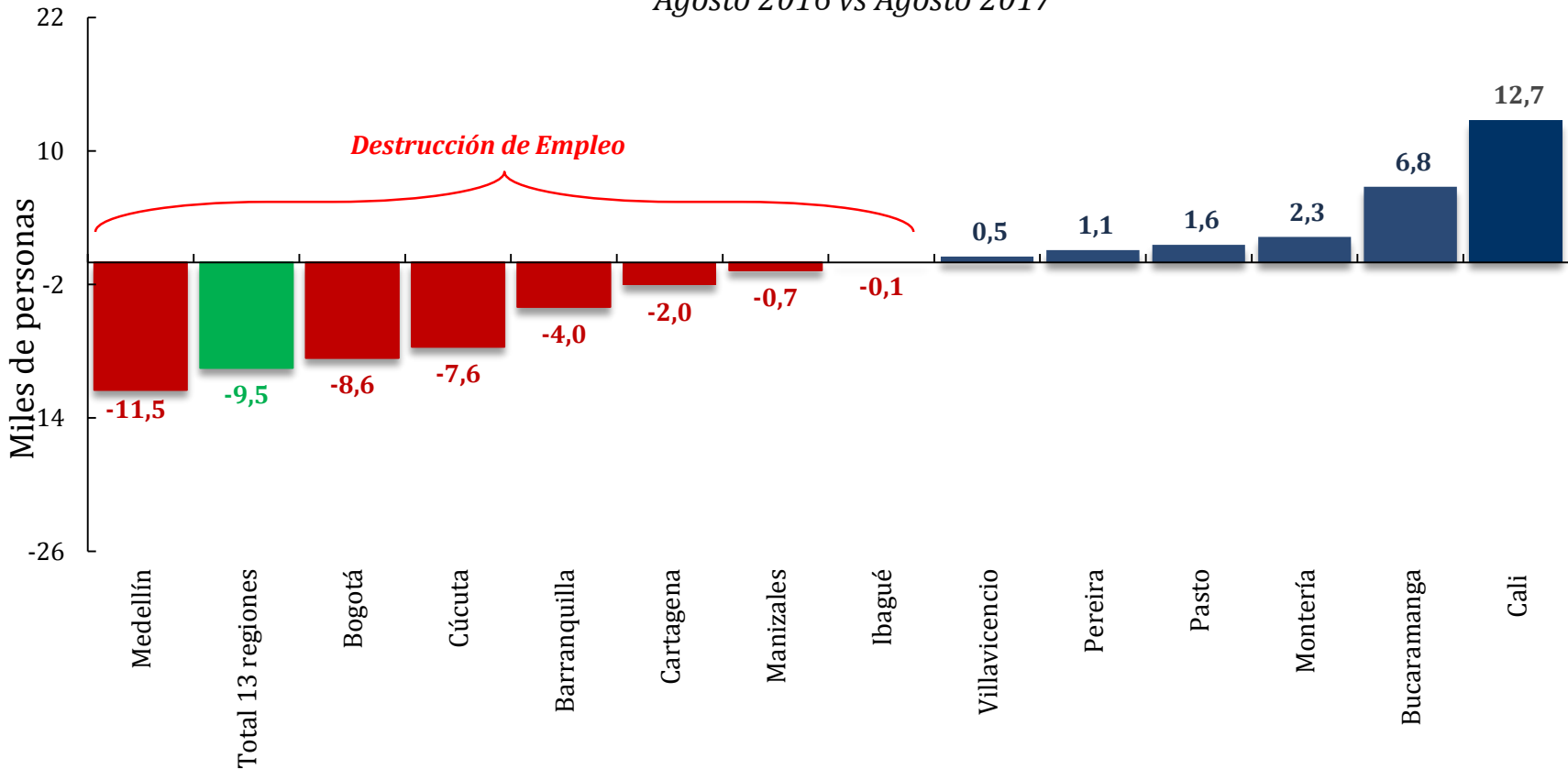
Anual



En agosto de 2017 hubo un aumento en alrededor de 10 mil empleos en el sector de la construcción respecto al mismo mes del año 2016. Con este resultado la generación de empleo pasó a terreno positivo después de 7 meses de variaciones negativas.

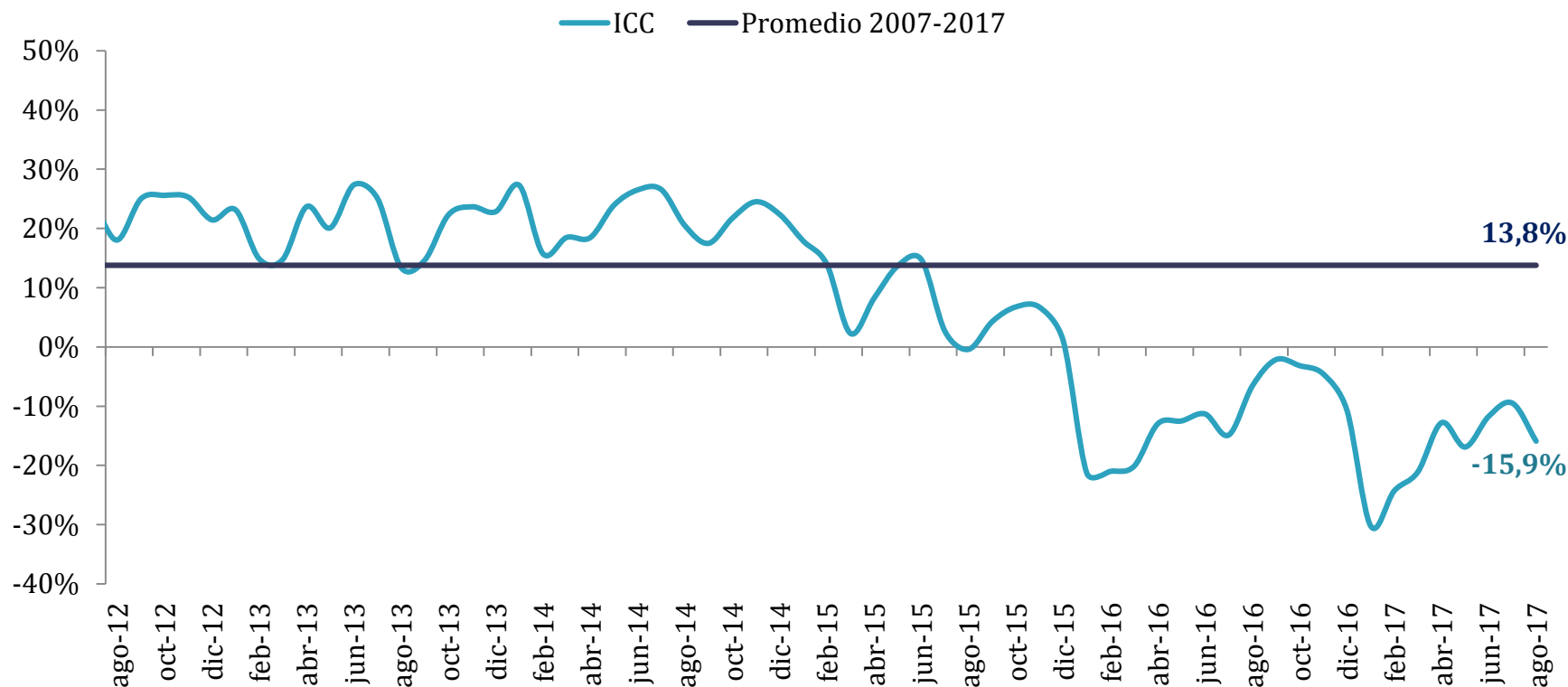
## Comportamiento regional

Generación de empleo en la construcción en las trece principales ciudades y áreas metropolitanas  
Agosto 2016 vs Agosto 2017



En seis de las trece ciudades analizadas se generó nuevo empleo asociado al sector respecto al mismo mes del año anterior, en conjunto éstas suman cerca de 25 mil puestos de trabajo.

## 2.2 Confianza del consumidor



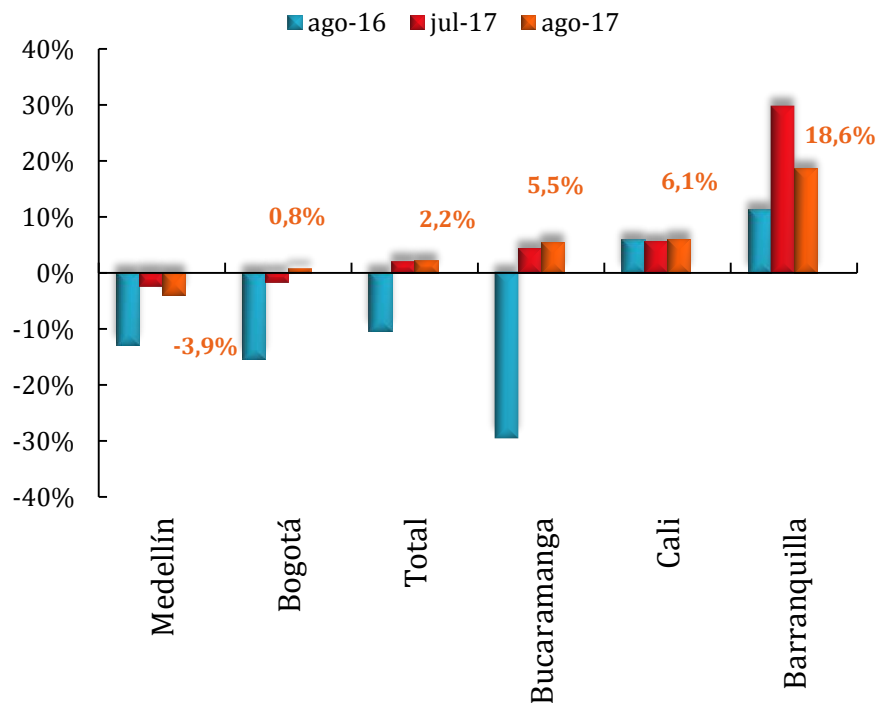
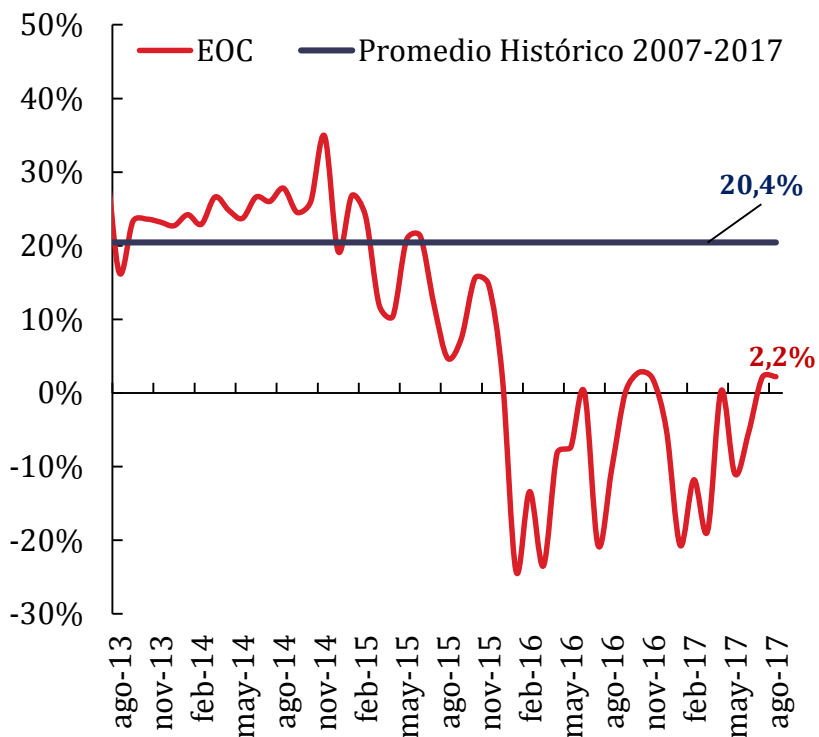
De acuerdo con Fedesarrollo, la confianza de los consumidores para agosto de 2017 fue de -15,9%, cifra que se ubica -9,3 p.p. por debajo del índice reportado en el mismo mes de 2016 y -6,4 p.p. inferior al nivel observado en el mes anterior (julio).

Fuente: Fedesarrollo

14 \*A partir de noviembre de 2013 se incluye a Bucaramanga en la construcción del ICC agregado

## 2.2 Confianza del consumidor

*¿Cree usted que este es un buen momento para comprar vivienda? (EOC)*

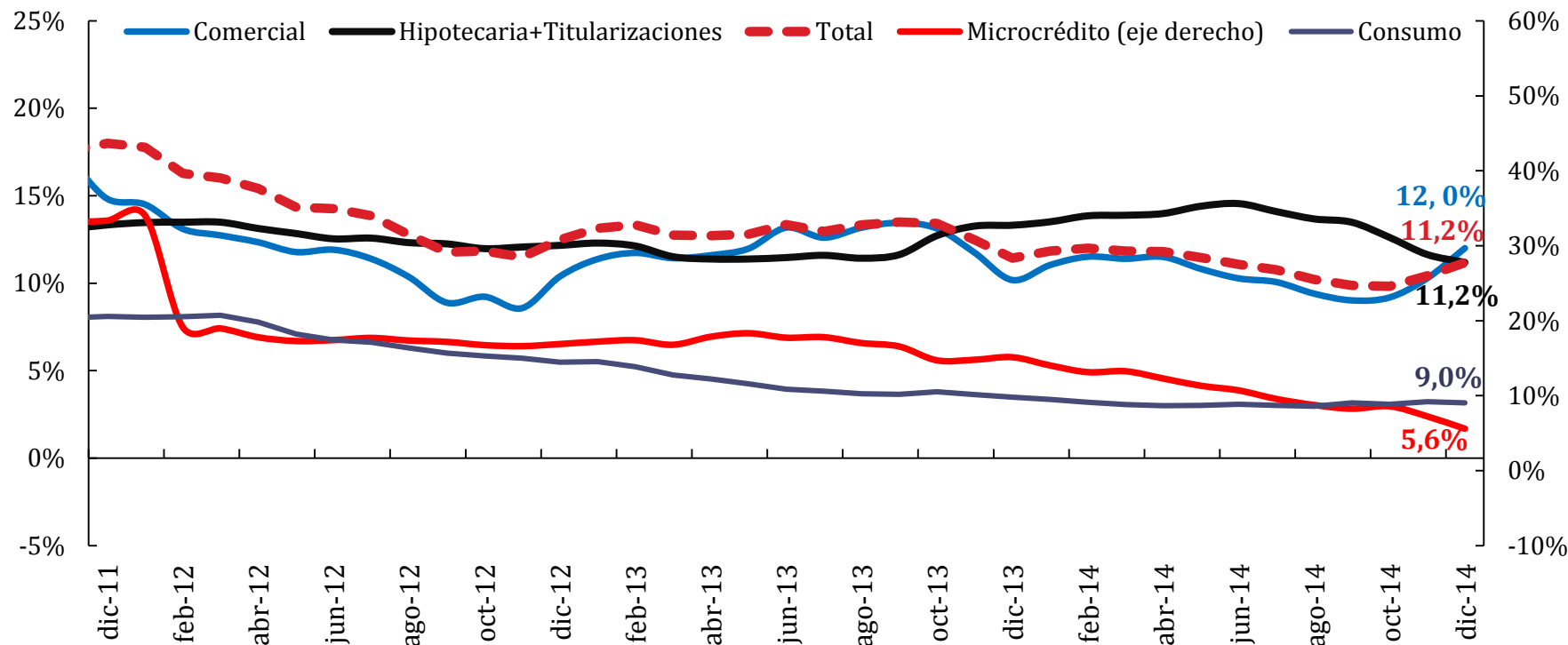


Para el mes de agosto de 2017 la disposición para adquirir vivienda se ubicó en 2,2%; es decir 12,5 p.p por encima del dato del mismo mes de 2016, y 0,1 p.p por encima del dato de julio de 2017. Permanece muy inferior al promedio histórico.

En agosto de 2017, la percepción de adquisición de vivienda en las cinco ciudades mejoró con respecto al mismo mes del año anterior, los aumentos más altos se dieron en Bucaramanga (34,9 p.p.) y en Bogotá (16,1 p.p.)

## 2.3 Cartera hipotecaria

Cartera por tipo - Variación anual real (%)  
Cifras históricas



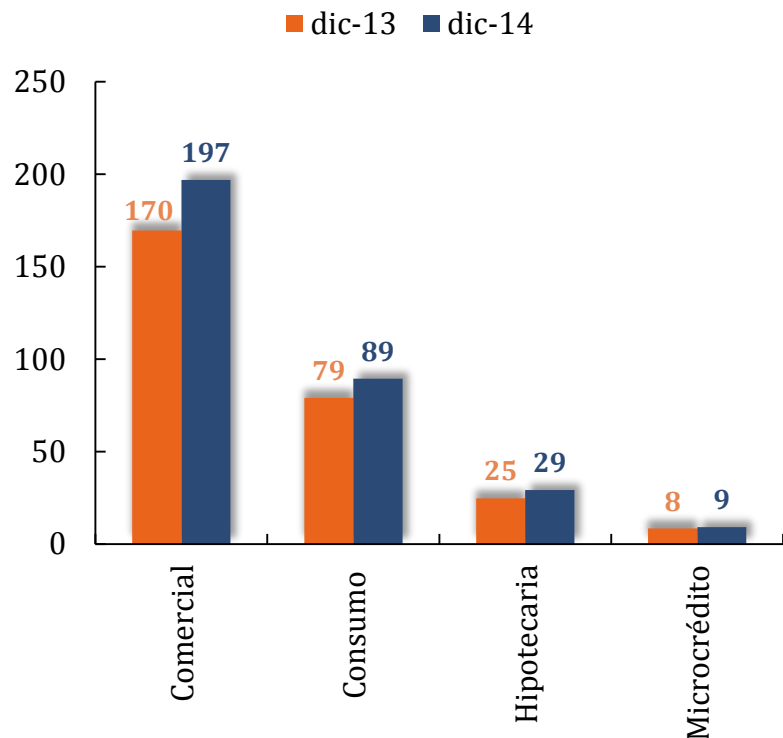
Para diciembre de 2014 la cartera comercial creció a una tasa del 12,0% real, crecimiento superior al registrado por la cartera total y la cartera hipotecaria + titularizaciones de 11,2%,

Nota: La cartera hipotecaria incluye titularizaciones y FNA. No se realizó la actualización de los datos a enero de 2015, por razones de coherencia en la cartera hipotecaria con los registros históricos. Los nuevos registros bajo la norma NIIF no hacen comparable la información.



## 2.3 Cartera hipotecaria

Saldos de cartera por tipo de crédito  
**Cifras históricas**  
 (Billones de pesos)



Saldos de cartera por tipo de crédito  
**Decreto 2784 de 2012**  
 (Billones de pesos)

Cartera	jul-16	jul-17
Comercial	\$ 232,3	\$ 237,7
Consumo	\$ 106,5	\$ 119,4
<b>Hipotecaria</b>	<b>\$ 47,6</b>	<b>\$ 53,0</b>
Microcrédito	\$ 10,9	\$ 11,8

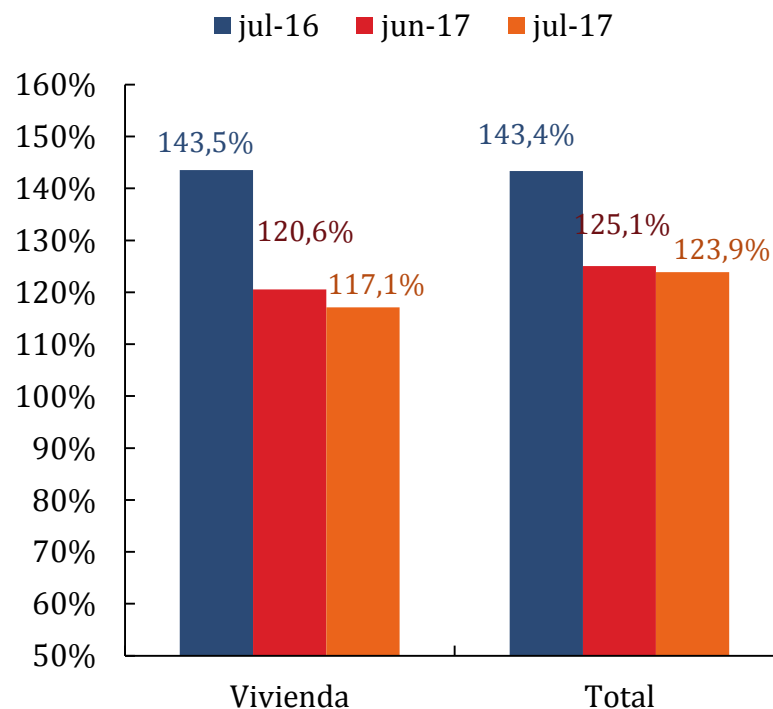
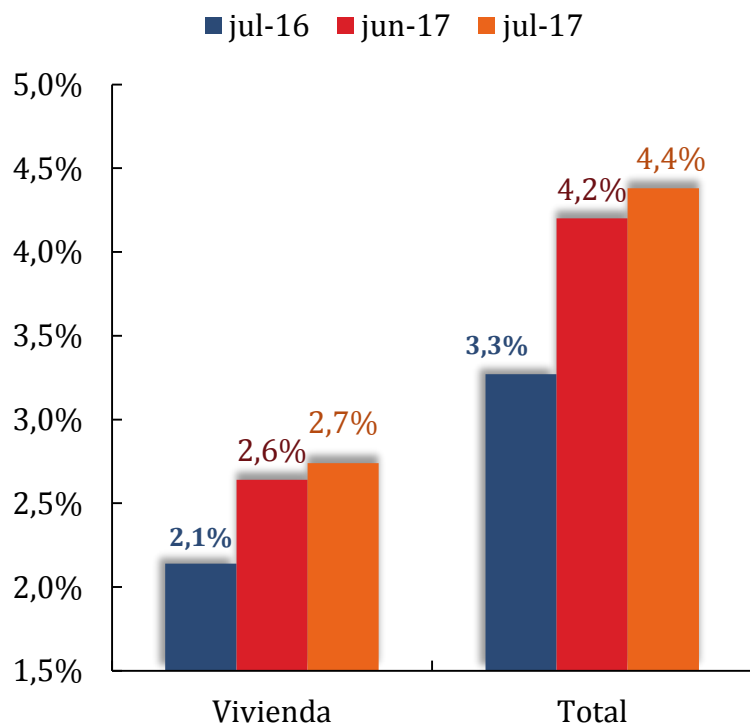
En julio de 2017 la cartera de vivienda sumó un total de \$53 billones, reportando así un incremento nominal de 11,3% frente al mismo mes del año anterior.

## 2.3 Cartera hipotecaria

*Indicador de calidad*

*Indicador de cubrimiento*

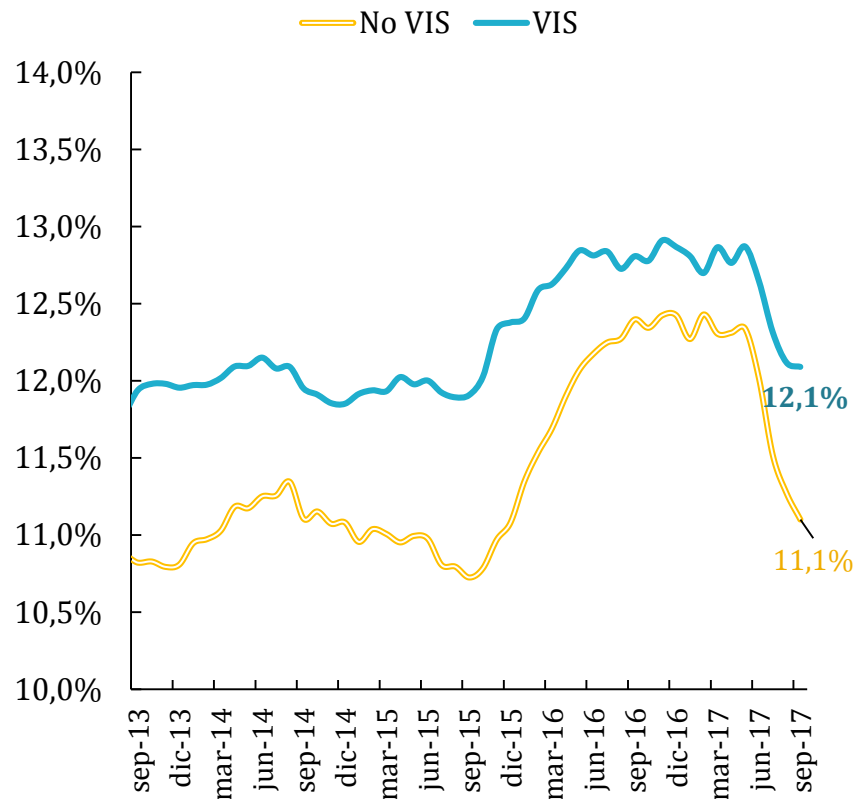
### Decreto 2784 de 2012



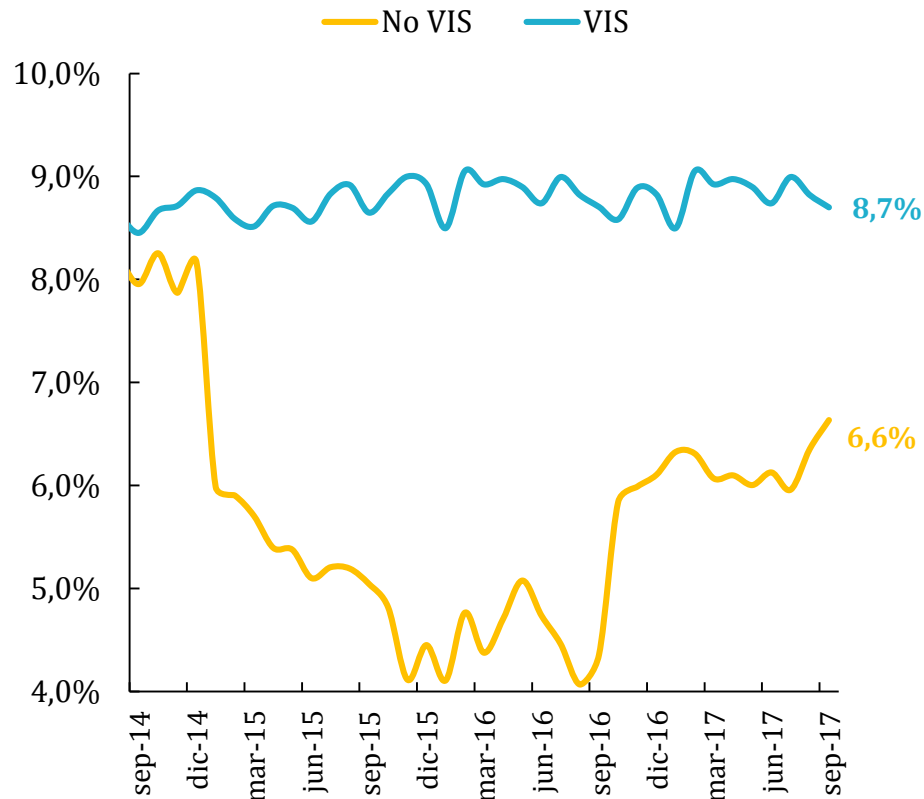
En el último año, el indicador de calidad de vivienda aumentó ubicándose así en 2,7% para el mes de julio de 2017, la calidad del consolidado de la cartera por su parte se ubicó en 4.4%. Entre tanto, el indicador de cubrimiento de la cartera de vivienda se redujo cerca de 26,5 p.p. ubicándose en 117,1%, al tiempo que el de la cartera total se ubicó en 123,9%.

## 2.3 Tasa de interés de adquisición

### Tasas en pesos - Adquisición



### Tasas en UVR - Adquisición

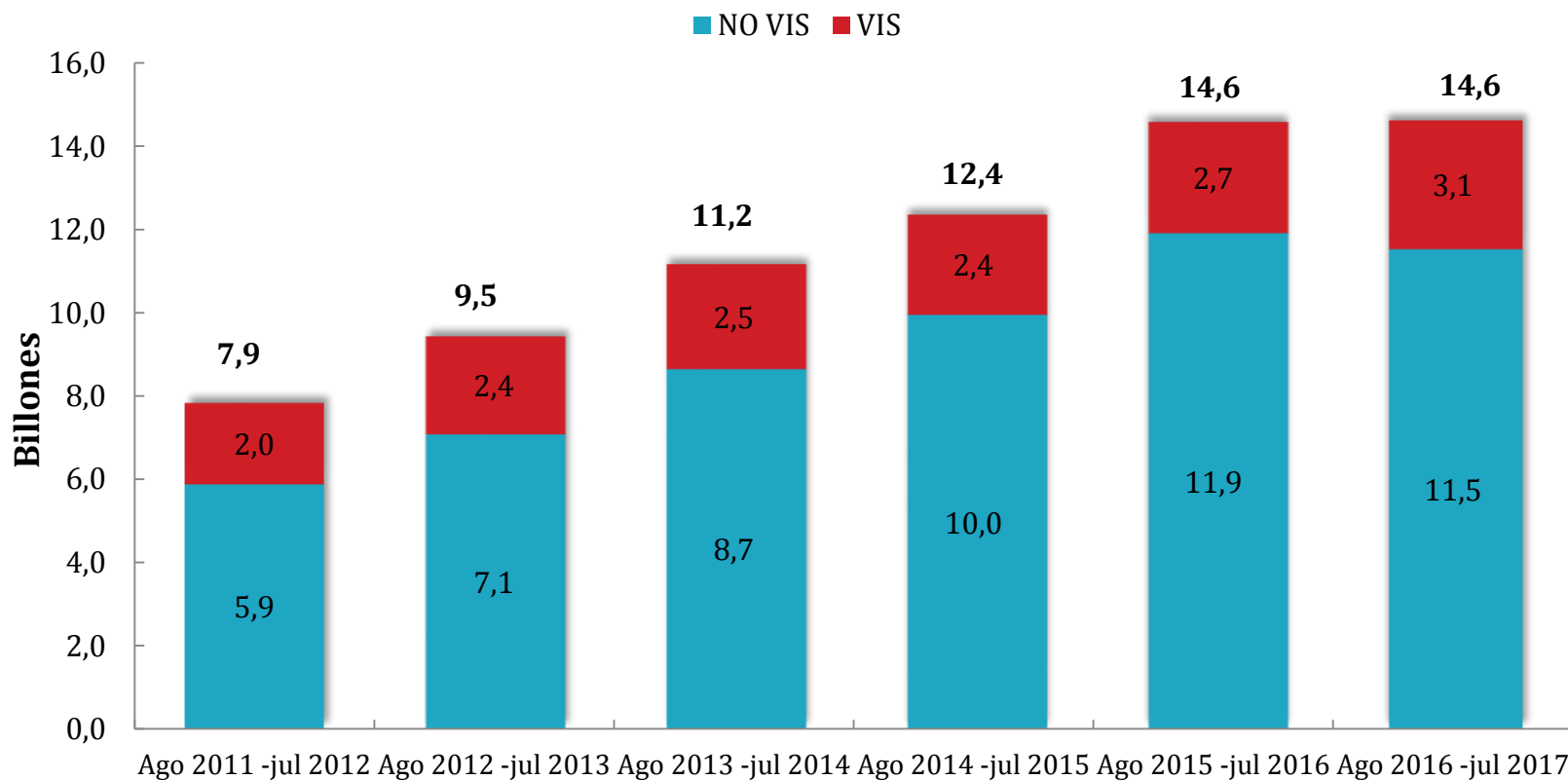


Durante el mes de septiembre de 2017, la tasa de interés promedio en pesos para adquisición de vivienda se ubicó en 11,6%, mientras que la tasa promedio en modalidad UVR se encontró en 7,7%. En particular, la tasa de adquisición en pesos No VIS, se ubicó en un nivel del 11,1%, y la tasa de interés en pesos VIS se ubicó en 12,1%.

Fuente: Banrep, cálculos DEET

## 2.3 Desembolsos para adquisición

### Desembolsos hipotecarios - Adquisición



La colocación de créditos hipotecarios para adquisición de vivienda en el ultimo año (Ago2016 – Jul 2017) presentó un crecimiento del 0,3% anual con un total de \$14,6 billones. Por segmentos, el No VIS mostró una variación negativa del -3,2%, mientras que el segmento VIS creció a una tasa de 15,8% respecto al mismo periodo de 2016.

## 2.4 FRECH II: Subsidio a la tasa de interés

Créditos con cobertura por departamento  
Corte: 07 de Septiembre de 2017

DEPARTAMENTO	VIP	VIS	Total	%
<b>Bogotá y 10 aledaños</b>	<b>803</b>	<b>9.727</b>	<b>10.530</b>	<b>57,8%</b>
<b>Resto del país</b>	<b>1.885</b>	<b>5.804</b>	<b>7.689</b>	<b>42,2%</b>
Cundinamarca	272	4.892	5.164	28,3%
Bogotá	531	4.835	5.366	29,5%
Valle	620	1.176	1.796	9,9%
Antioquia	629	847	1.476	8,1%
Santander	25	460	485	2,7%
Bolívar	11	431	442	2,4%
Meta	86	239	325	1,8%
Huila	43	248	291	1,6%
Otros	80	296	376	2,1%
Atlántico	122	233	355	1,9%
Tolima	14	272	286	1,6%
Risaralda	6	255	261	1,4%
Norte de Santander	6	261	267	1,5%
Boyacá	17	124	141	0,8%
Caldas	42	97	139	0,8%
Cesar	5	138	143	0,8%
Nariño	13	128	141	0,8%
Cauca	30	78	108	0,6%
Quindío	3	115	118	0,6%
<b>Total general</b>	<b>2.688</b>	<b>15.531</b>	<b>18.219</b>	<b>100%</b>

## 2.4 FRECH II: Subsidio a la tasa de interés

Corte: 07 de Septiembre de 2017

### Frech II

Segmento	Cobertura	Coberturas reglamentadas	No. de cupos asignados
		2017	Ejecución % 2017
VIP	500 p.b.	8.500	2.688 (31,6%)
VIS (+70-135 SML)	400 p.b.	25.000	15.531(62,1%)
<b>Total</b>		<b>33.500</b>	<b>18.219 (54,4%)</b>

•Las coberturas asignadas para FRECH fueron ajustadas conforme la *Resolución No. 3675 del 9 de diciembre de 2016*.

• A finales de julio de 2017 se habían ejecutado 2.688 cupos para la compra de VIP, es decir el 31,6% de las coberturas reglamentadas para el año completo, en el segmento VIS (+70-135 SML) se asignaron 15.531 cupos correspondientes al 62,1% de las coberturas totales.

## 2.4 Ventas de vivienda nueva-17 regionales

### Ventas (acumulado doce meses)

Ventas totales		VIP	VIS	NO VIS				TOTAL
		(hasta 70 sml)	(70-135 sml)	(135-235 sml)	(235-335 sml)	( 335-435 sml)	>435	
Sep 2015 - Ago 2016	Unidades	16.344	46.082	54.780	26.747	15.922	27.198	<b>187.073</b>
Sep 2016 - Ago 2017		8.510	55.603	55.093	23.051	13.304	22.114	<b>177.675</b>
<b>(12 meses)</b>	Var % anual	<b>-47,9%</b>	<b>20,7%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-13,8%</b>	<b>-16,4%</b>	<b>-18,7</b>	<b>-5,0%</b>

De acuerdo con la información suministrada por *Coordenada Urbana*, en el acumulado 12 meses a Agosto de 2017 se registraron 177.675 unidades vendidas, lo que representa una disminución del -5,0% anual.

El segmento con mejor desempeño corresponde al de 70-135 SML (VIS), cuyo crecimiento fue del 20,7% anual, mientras que el segmento de vivienda con la caída más pronunciada fue el de < 70 SML, con una contracción del -47,9% anual.

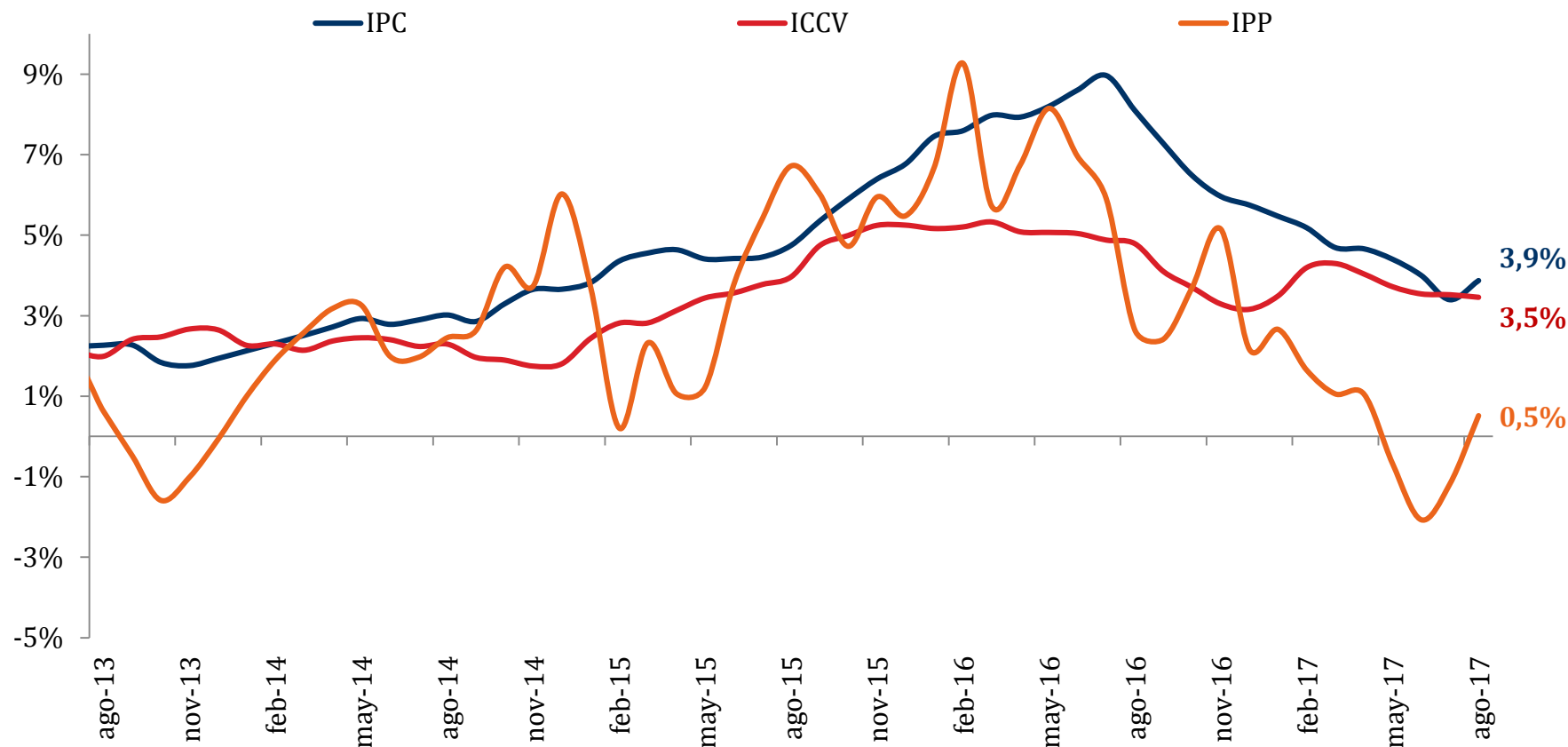
# Contenido

- ▶ **Cartera (DANE) e IPVN.**
- ▶ **Indicadores Macroeconómicos**
  - ▶ Mercado laboral
  - ▶ Confianza del consumidor
  - ▶ Cartera hipotecaria
  - ▶ Indicadores de riesgo
  - ▶ Tasas de interés y Desembolsos (adquisición y construcción)
  - ▶ Evolución FRECH
- ▶ **Evolución del sector**
  - ▶ Licenciamiento
  - ▶ Precios
  - ▶ ICCV
  - ▶ Cemento gris
- ▶ **Coordenada Urbana**
  - ▶ LIVO



# 3.1 Índices de precios y costos

## Índices de precios y costos – IPP, IPC e ICCV

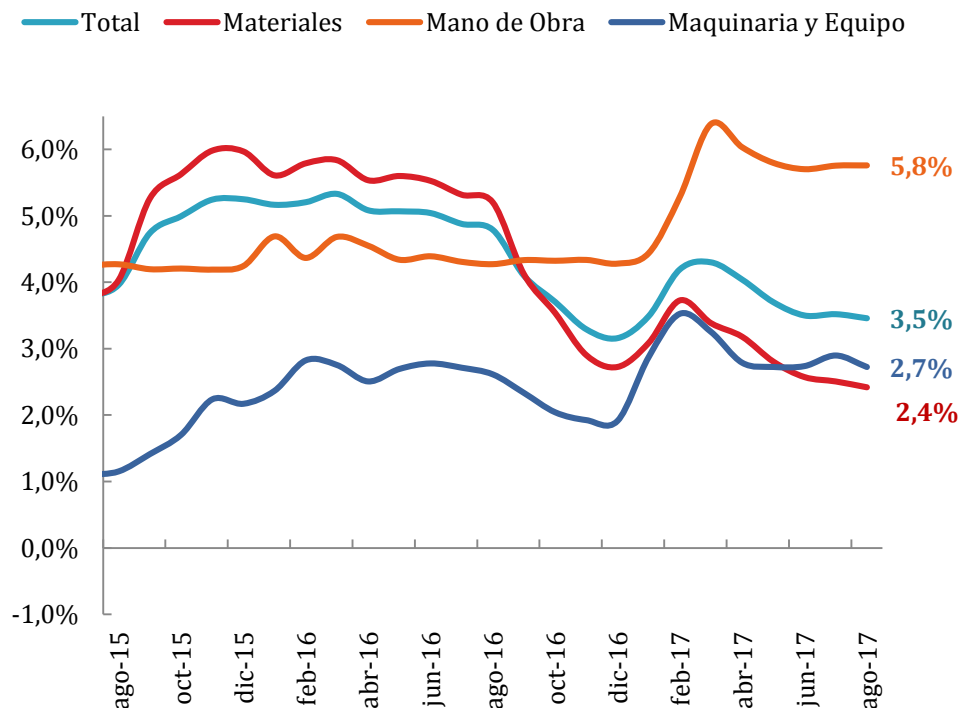


Para el mes de agosto de 2017 el ICCV presentó una variación anual de 3,5%, mostrando una disminución de 1,3 p.p., con respecto a la variación anual observada para el mismo mes de 2016 (4,79%). La cifra del IPC con corte a agosto de 2017 se encontró 4,3 pp. por debajo del registro de un año atrás. Por su parte, el IPP se ubicó 2,1 p.p por debajo de la cifra de Agosto del 2016

### 3.1 ICCV total país y dinámica regional

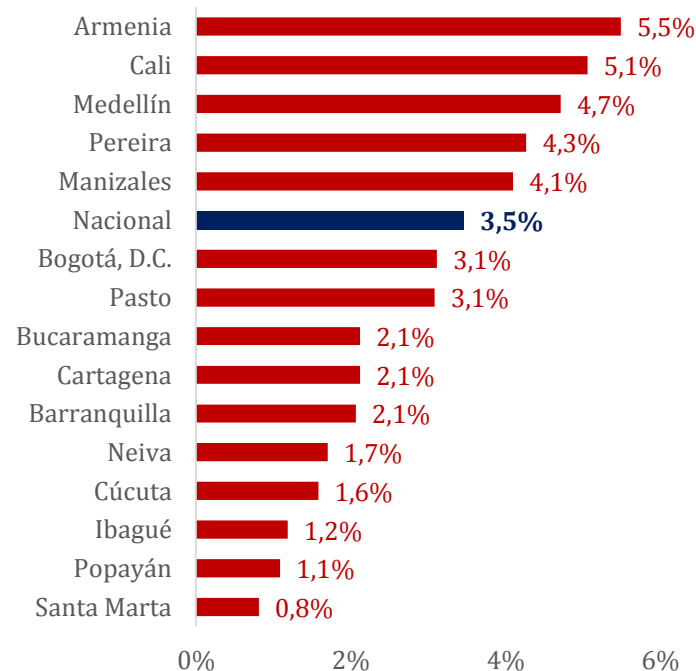
#### ICCV – Total nacional y por componentes

Var % anual – Agosto de 2017



#### ICCV – Dinámica regional

Var % anual - Agosto 2017



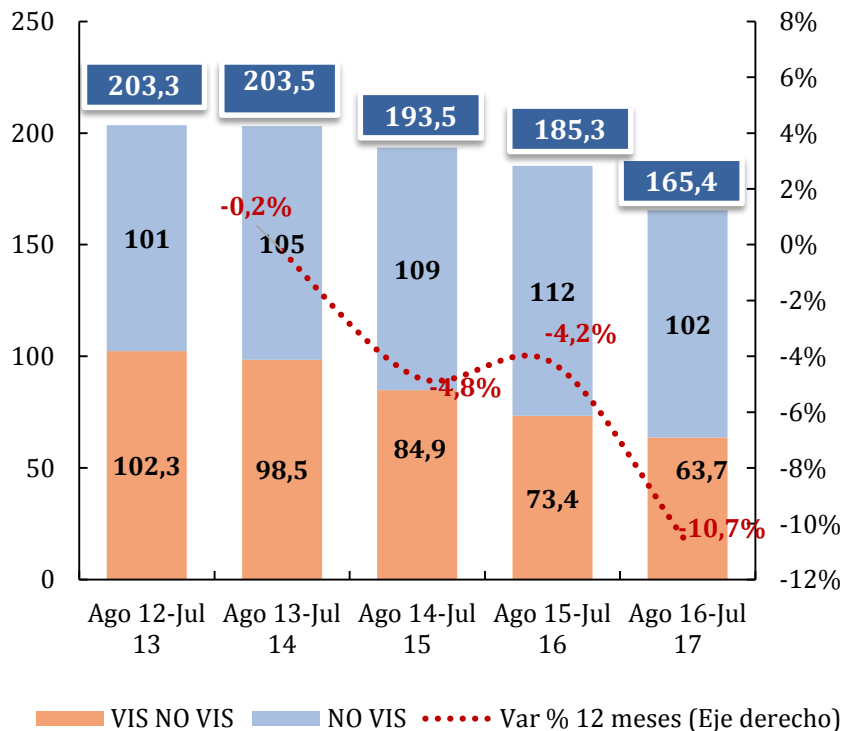
• A nivel nacional se evidencia una variación anual del 3,5% en el ICCV. Por componentes, mano de obra presentó el mayor crecimiento, con una variación anual del 5,8%, mientras que materiales registró la menor variación (2,4%).

• En cuanto a la dinámica regional se observa que 5 de las 15 ciudades analizadas se encuentran por encima del promedio nacional, siendo Armenia, Cali y Medellín las que presentaron el mayor incremento (5,5%, 5,1% y 4,7%, respectivamente), mientras que Popayán y Santa Marta mostraron las menores variaciones (1,1% y 0,8%, respectivamente).

## 3.2 Licencias de construcción

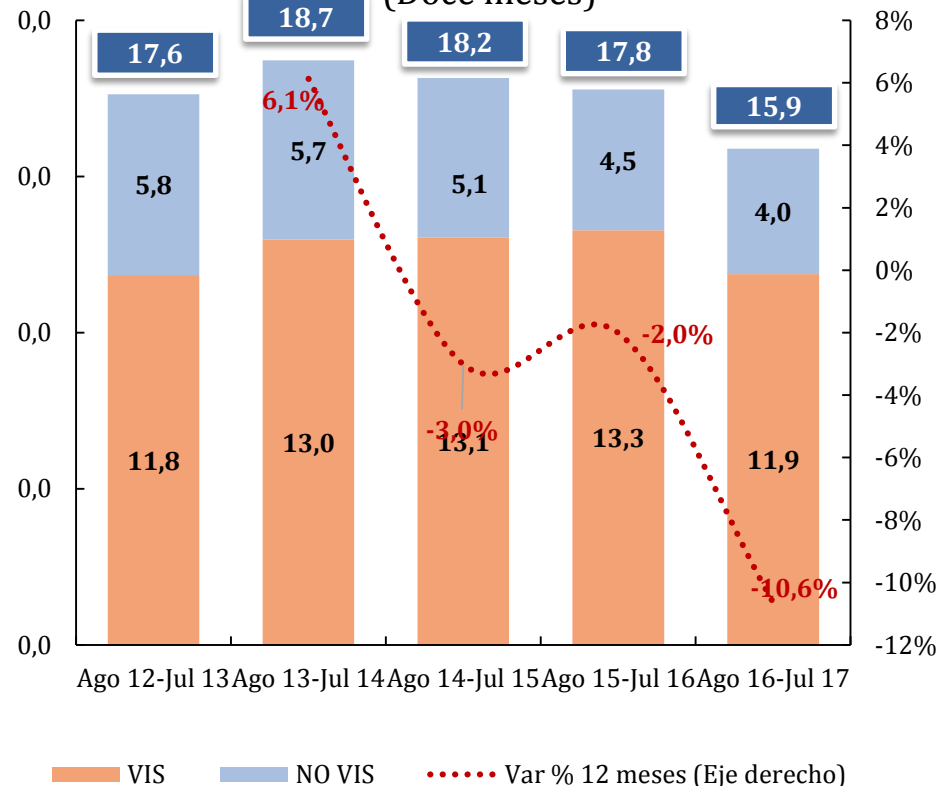
*Licencias de construcción de vivienda*  
*Unidades*

(Doce meses, en miles)



*Licencias de construcción de vivienda*  
*Millones de Metros cuadrados*

(Doce meses)



En el acumulado doce meses con corte a julio de 2017, se observa que las unidades de vivienda licenciadas cayeron -10,7% respecto al mismo periodo de 2016. Los metros cuadrados licenciados presentaron una contracción de -10,6%, donde el segmento VIS se redujo en -10,9% y el No VIS decreció -10,6% anual.

## 3.2 Licencias de construcción

Metros cuadrados - m<sup>2</sup>, licenciados en vivienda

(Acumulado doce meses con corte a junio de 2017)

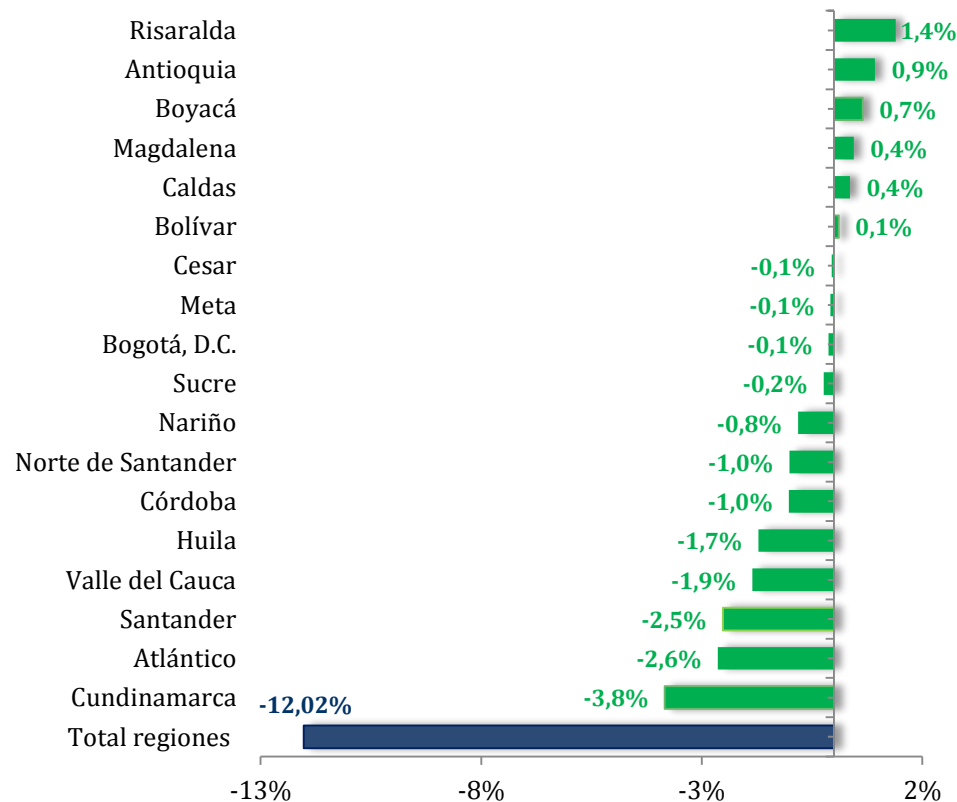
Variación anual

Acumulado doce meses a Julio 2017

Departamento	jul-17	Var % anual
Magdalena	194.777	60,1%
Risaralda	700.373	48,8%
Caldas	306.958	23,9%
Boyacá	592.020	22,1%
Antioquia	2.403.014	6,8%
Bolívar	869.396	2,1%
Bogotá, D.C.	3.360.337	-0,6%
Meta	363.496	-3,5%
Cesar	76.817	-10,9%
Valle del Cauca	1.311.280	-18,8%
Nariño	374.270	-26,4%
Sucre	94.827	-28,7%
Cundinamarca	1.558.469	-28,8%
Atlántico	804.006	-35,0%
N. de Santander	292.423	-36,3%
Santander	678.227	-37,9%
Córdoba	207.812	-44,7%
Huila	269.887	-51,1%
<b>Total regiones</b>	<b>14.458.389</b>	<b>-12,02%</b>
<b>Total general</b>	<b>18.419.272</b>	<b>-9,57%</b>

Contribución - Regional

Doce meses a julio 2017



•Las principales variaciones positivas se presentaron en Magdalena (60,1%) y Risaralda (48,8%) mientras que Córdoba y Huila registraron las mayores contracciones.

•Risaralda y Antioquia fueron quienes más aportaron al crecimiento del total de las regionales, en 1,4% y 0,9%, respectivamente; mientras que Atlántico y Cundinamarca fueron quienes más restaron al crecimiento, con -2,6% y -3,8%.

## 3.2 Licencias de construcción

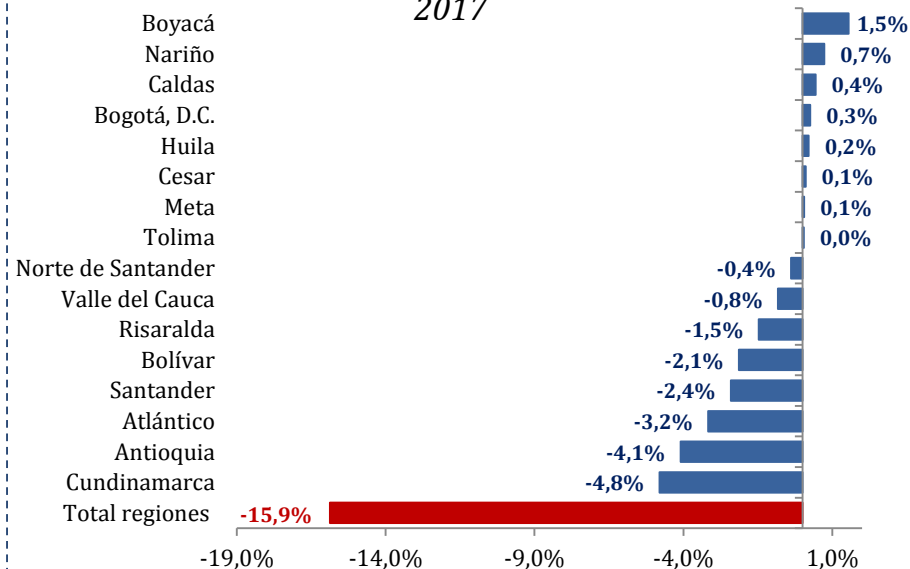
### Metros cuadrados (m2) licenciados de otros destinos

*(Acumulado doce meses)*

Ciudad	jul-17	Variación
Boyacá	225701	68,4%
Caldas	76785	51,3%
Nariño	194580	28,5%
Cesar	30775	26,9%
Huila	82811	17,8%
Meta	59548	6,5%
Tolima	87658	3,5%
Bogotá, D.C.	1400196	1,1%
Valle del Cauca	569710	-7,9%
Norte de Santander	102105	-18,3%
Antioquia	790027	-23,5%
Cundinamarca	578912	-32,9%
Risaralda	150791	-36,6%
Atlántico	278643	-40,3%
Santander	202735	-41,3%
Bolívar	151710	-45,4%
<b>Total regiones</b>	<b>4.982.687</b>	<b>-15,9%</b>
<b>Total general</b>	<b>6.167.004</b>	<b>-14,5%</b>

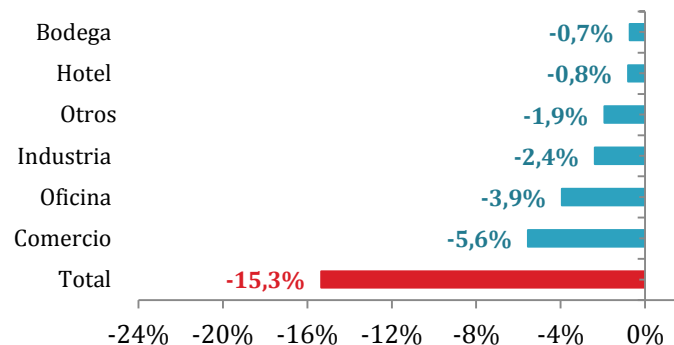
### Contribución Regional Julio

2017



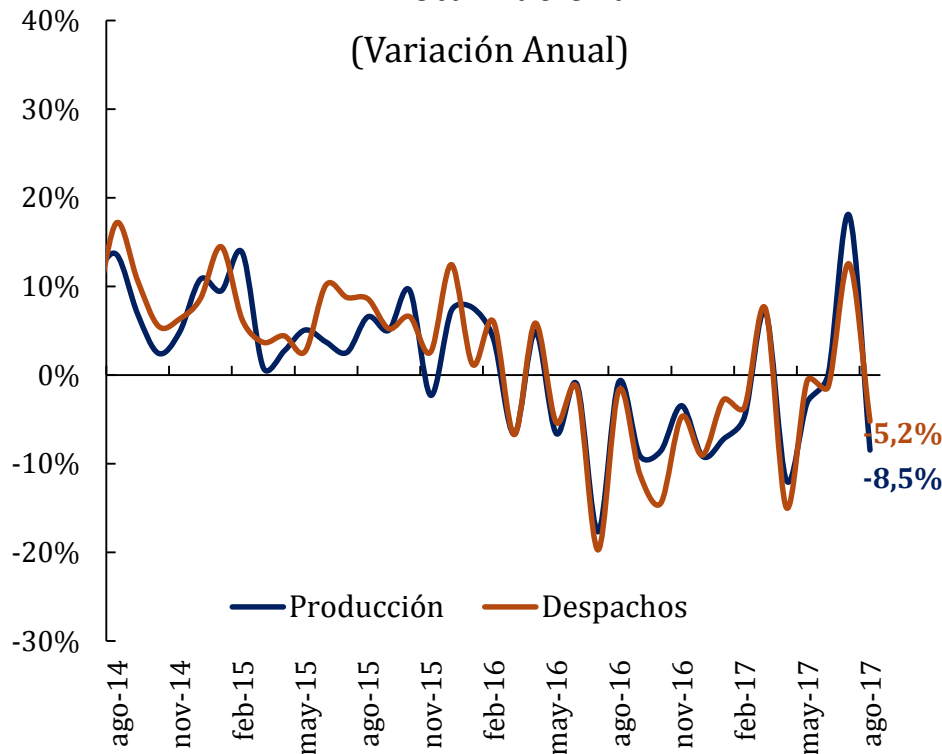
Destino	jul-17	Variación
Bodega	912.060	-4,8%
Otros	1.367.062	-8,2%
Hotel	279.813	-15,4%
Comercio	1.734.476	-16,7%
Oficina	642.982	-27,7%
Industria	370.840	-28,7%
<b>Total</b>	<b>5.307.233</b>	<b>-13,0%</b>

### Contribución por destino - Julio 2017

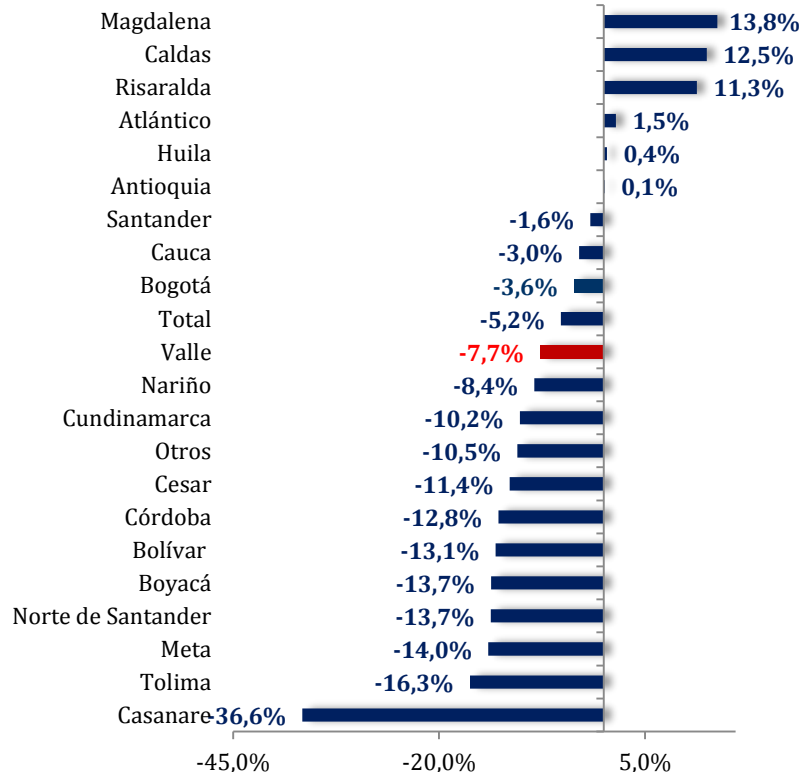


### 3.3 Evolución del sector

*Producción y despachos de cemento gris  
Total nacional*



*Dinámica regional – Despachos  
(Variación anual – Agosto)*

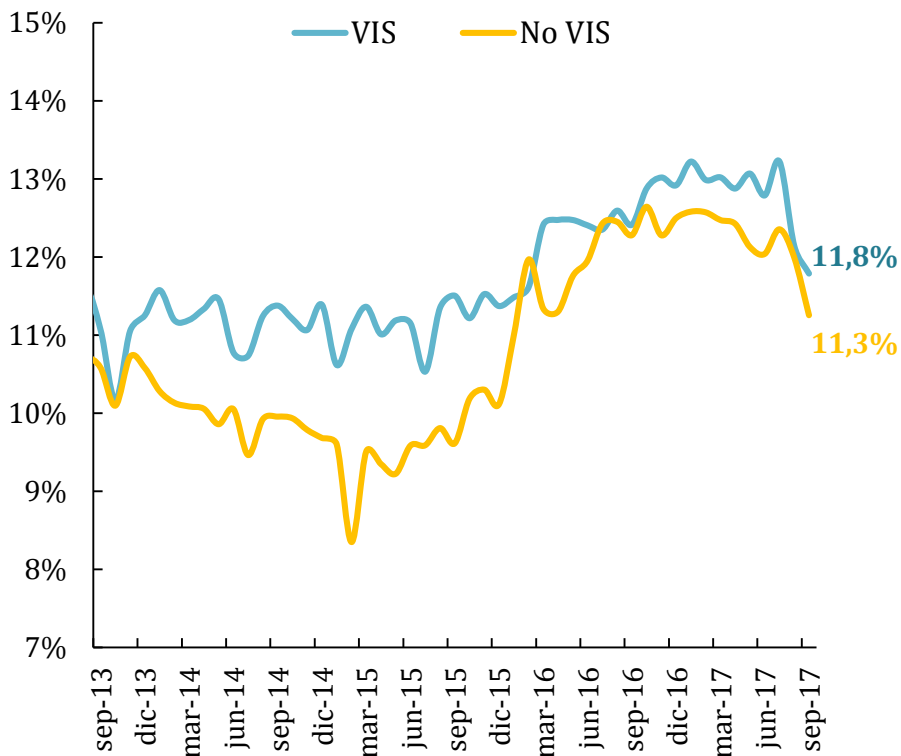


•La producción y los despachos nacionales de cemento gris para el mes de agosto presentaron una disminución del -8,5% y -5,2% anual, respectivamente. Lo anterior corresponde a una producción de 1'034,804 toneladas y a un nivel de despachos de 1'032,893 toneladas.

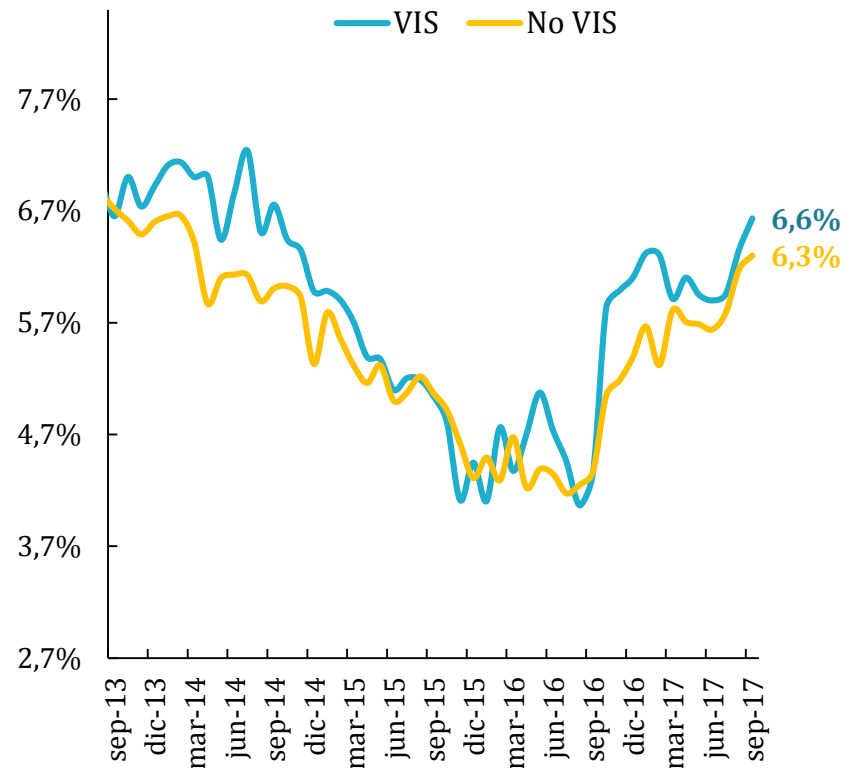
•De los departamentos analizados sólo seis registraron una variación positiva. Los mayores crecimientos se presentaron en Magdalena (13,8%), Caldas (12,5%), Risaralda (11,3%)

# 3.4 Tasas de interés construcción

### Tasas en pesos



### Tasas en UVR



• Las tasas de interés en pesos para construcción en septiembre se encontraron en promedio en 11,5%. Las tasas del segmento VIS se ubicaron en promedio en 11,8%, mientras que las tasas en pesos para construcción No VIS fueron de 11,3%.

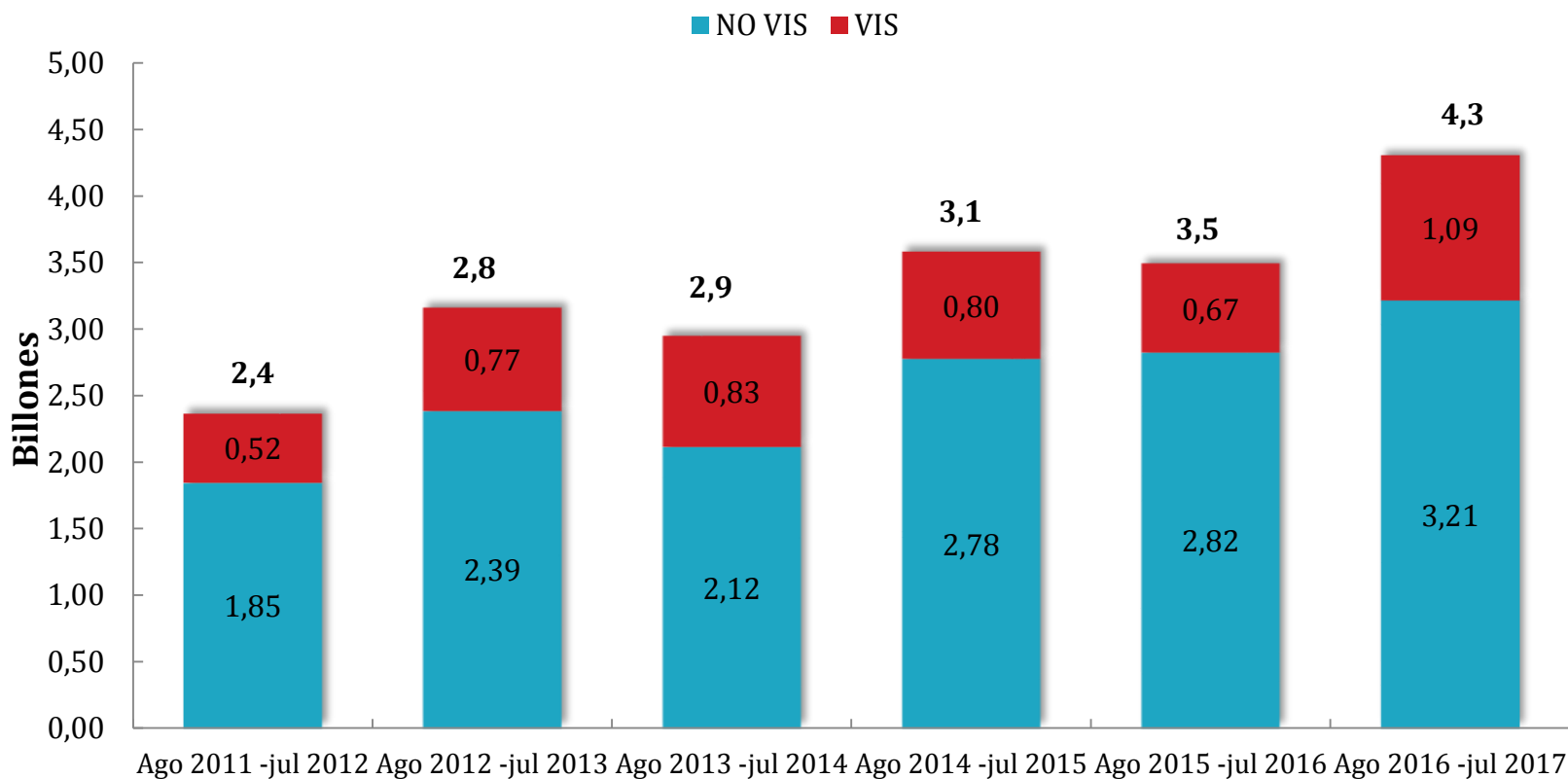
• Las tasas en UVR se ubicaron en promedio en niveles de 6,5% para septiembre de 2017.

Fuente: Banco de la República, Cálculos DEET,

•Tasas de interés promedio mensual.

## 3.4 Desembolsos para construcción

### Desembolsos hipotecarios – Construcción (12 meses)



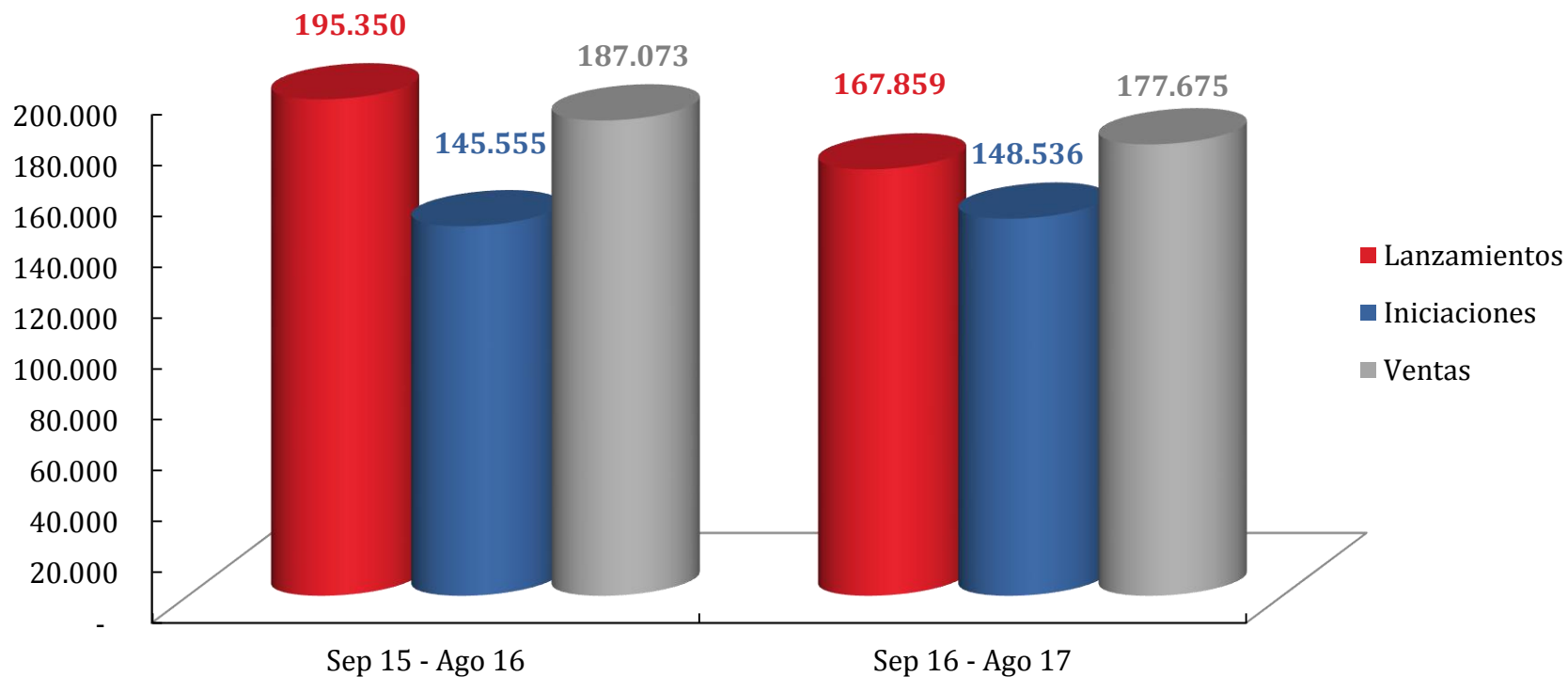
Los desembolsos de créditos para constructores presentaron una variación anual positiva del 23,2% para el periodo Agosto de 2016 - Julio de 2017. Por segmentos, las variaciones anuales fueron de 62,7% en VIS y de 13,8% en No VIS.



# Contenido

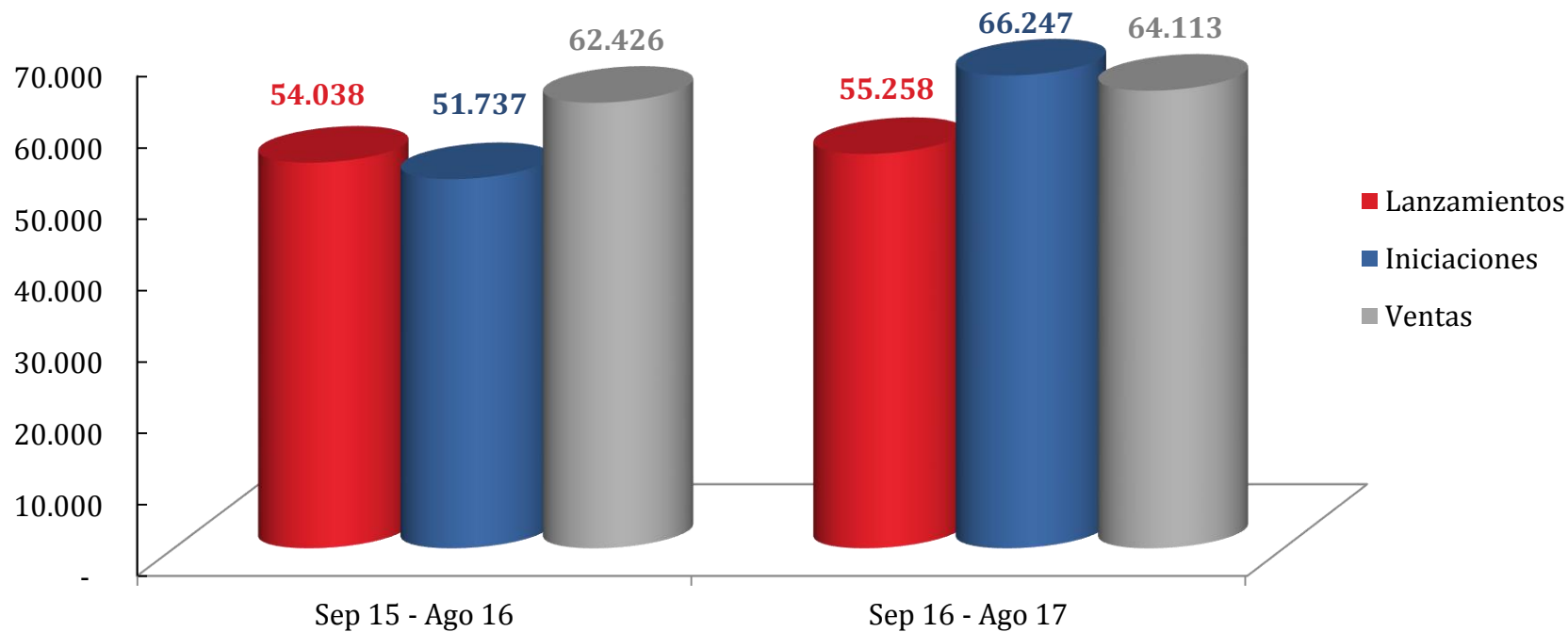
- ▶ **Cartera Hipotecaria de Vivienda (DANE) e IPVN**
- ▶ **Indicadores Macroeconómicos**
  - ▶ Mercado laboral
  - ▶ Confianza del consumidor
  - ▶ Cartera hipotecaria
  - ▶ Indicadores de riesgo
  - ▶ Tasas de interés y Desembolsos (adquisición y construcción)
  - ▶ Evolución FRECH
- ▶ **Evolución del sector**
  - ▶ Licenciamiento
  - ▶ Precios
  - ▶ ICCV
  - ▶ Cemento gris
- ▶ **Coordenada Urbana**
  - ▶ LIVO

## 4.1 Balance de los indicadores líderes – Total Mercado



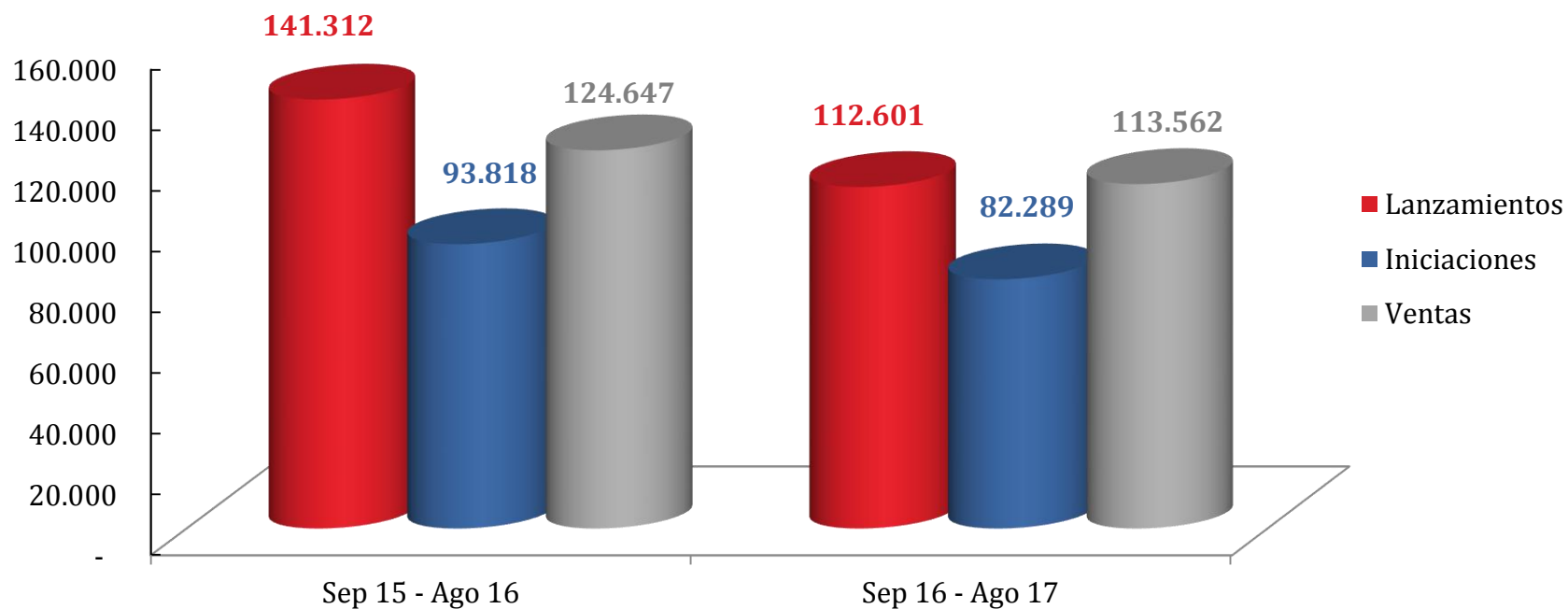
Indicador	Var % doce meses
LANZAMIENTOS	-14,1%
INICIACIONES	2,0%
VENTAS	-5,0%
<b>PROMEDIO</b>	<b>-5,7%</b>

## 4.1 Balance de los indicadores líderes – Segmento VIS



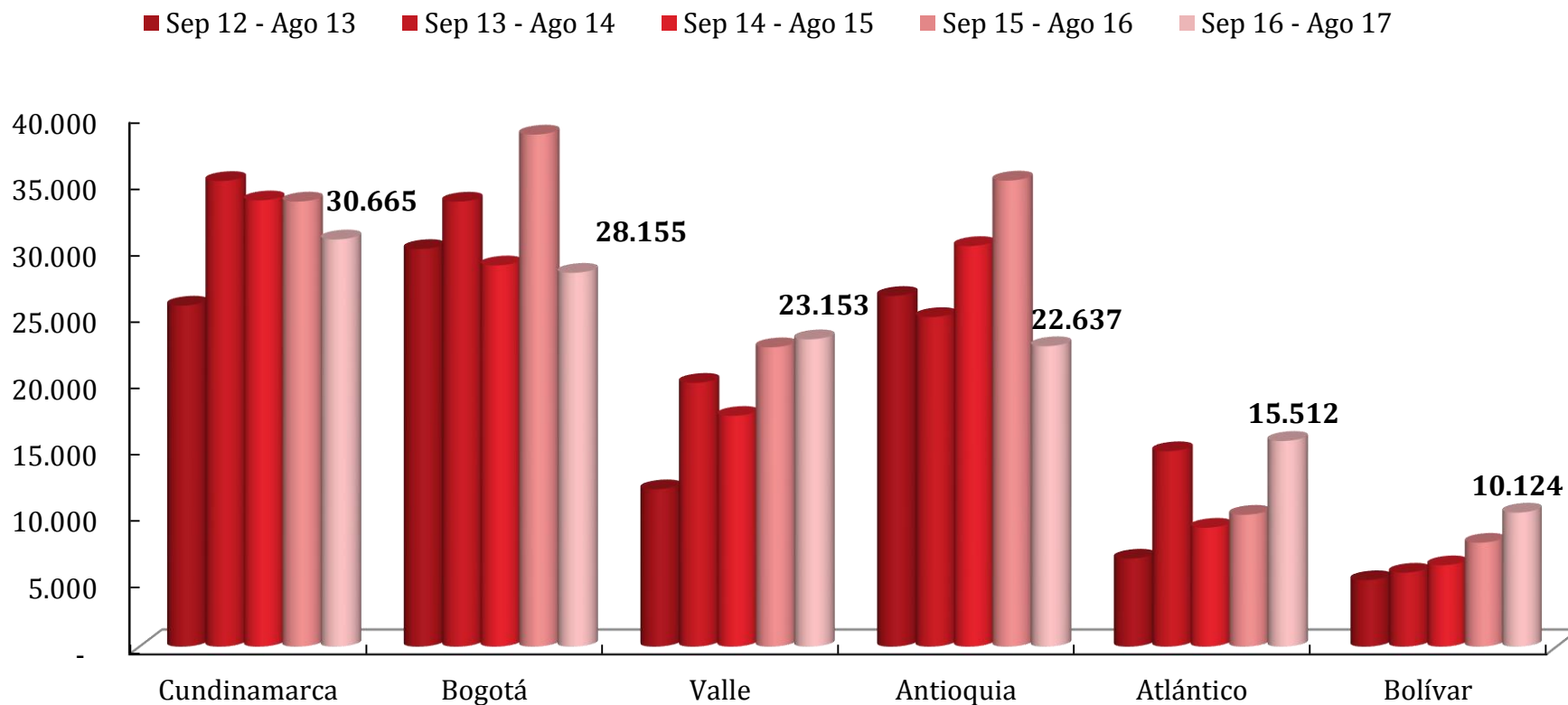
Indicador	Var % doce meses
LANZAMIENTOS	2,3%
INICIACIONES	28,0%
VENTAS	2,7%
<b>PROMEDIO</b>	<b>11,0%</b>

## 4.1 Balance de los indicadores líderes – Segmento No VIS



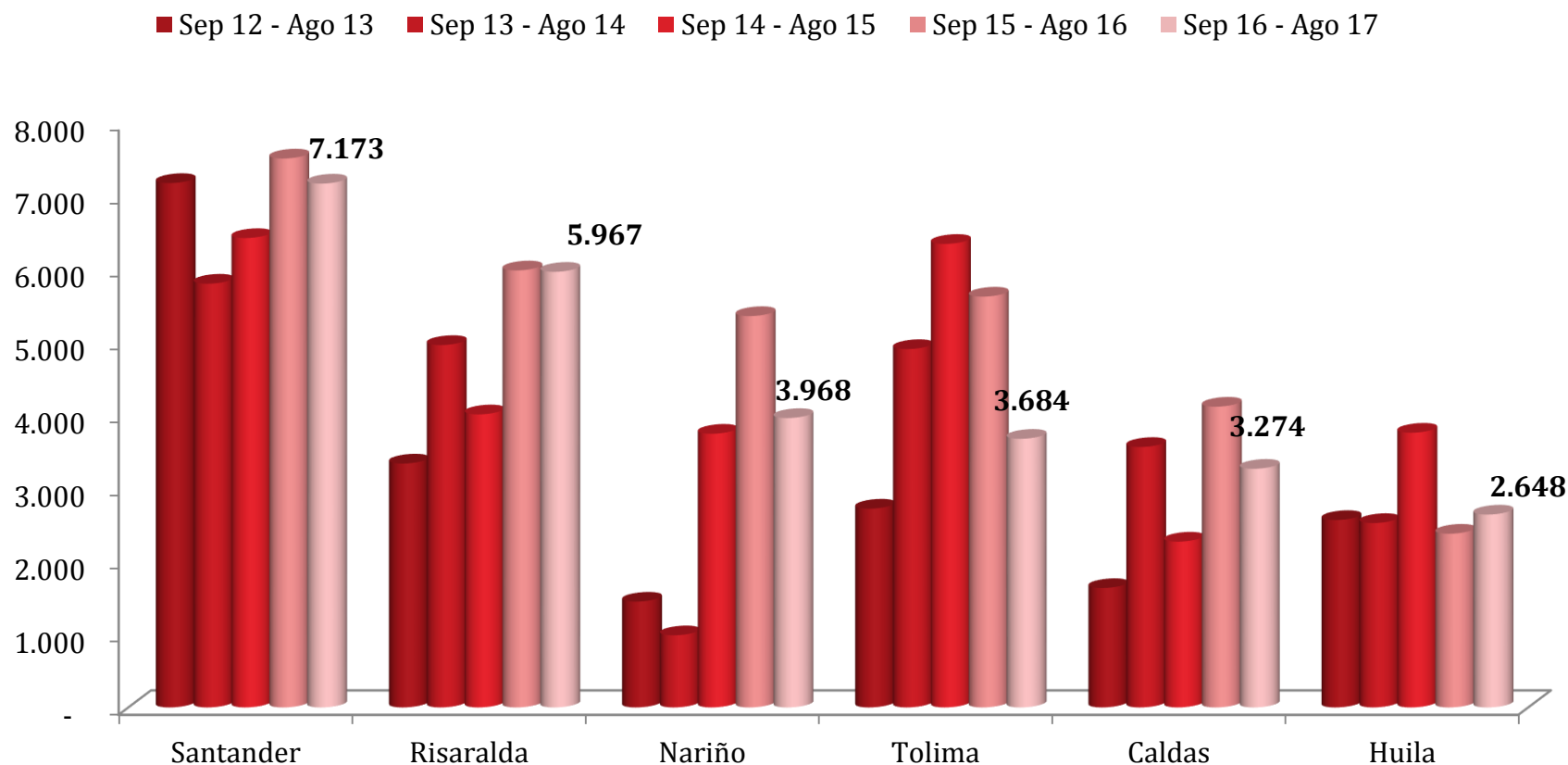
Indicador	Var % doce meses
LANZAMIENTOS	-20,3%
INICIACIONES	-12,3%
VENTAS	-8,9%
<b>PROMEDIO</b>	<b>-13,8%</b>

## 4.2 Lanzamientos- Dinámica Regional



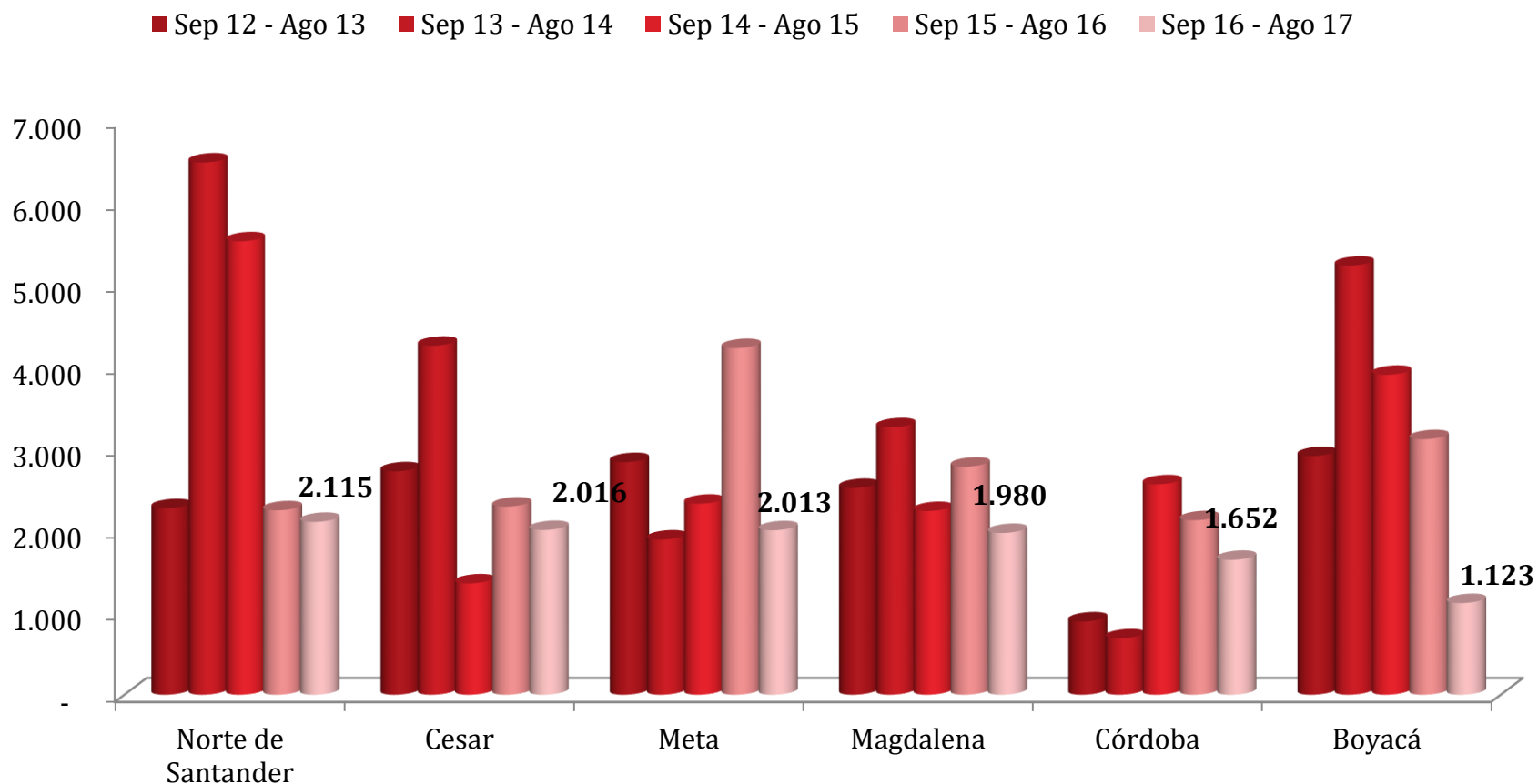
Variación anual	Cundinamarca	Bogotá	Valle	Antioquia	Atlántico	Bolívar
sep 15 - ago 16 vs. sep 16 - ago 17	-8,5%	-27,0%	2,7%	-35,5%	55,8%	29,0%

## 4.2 Lanzamientos- Dinámica Regional



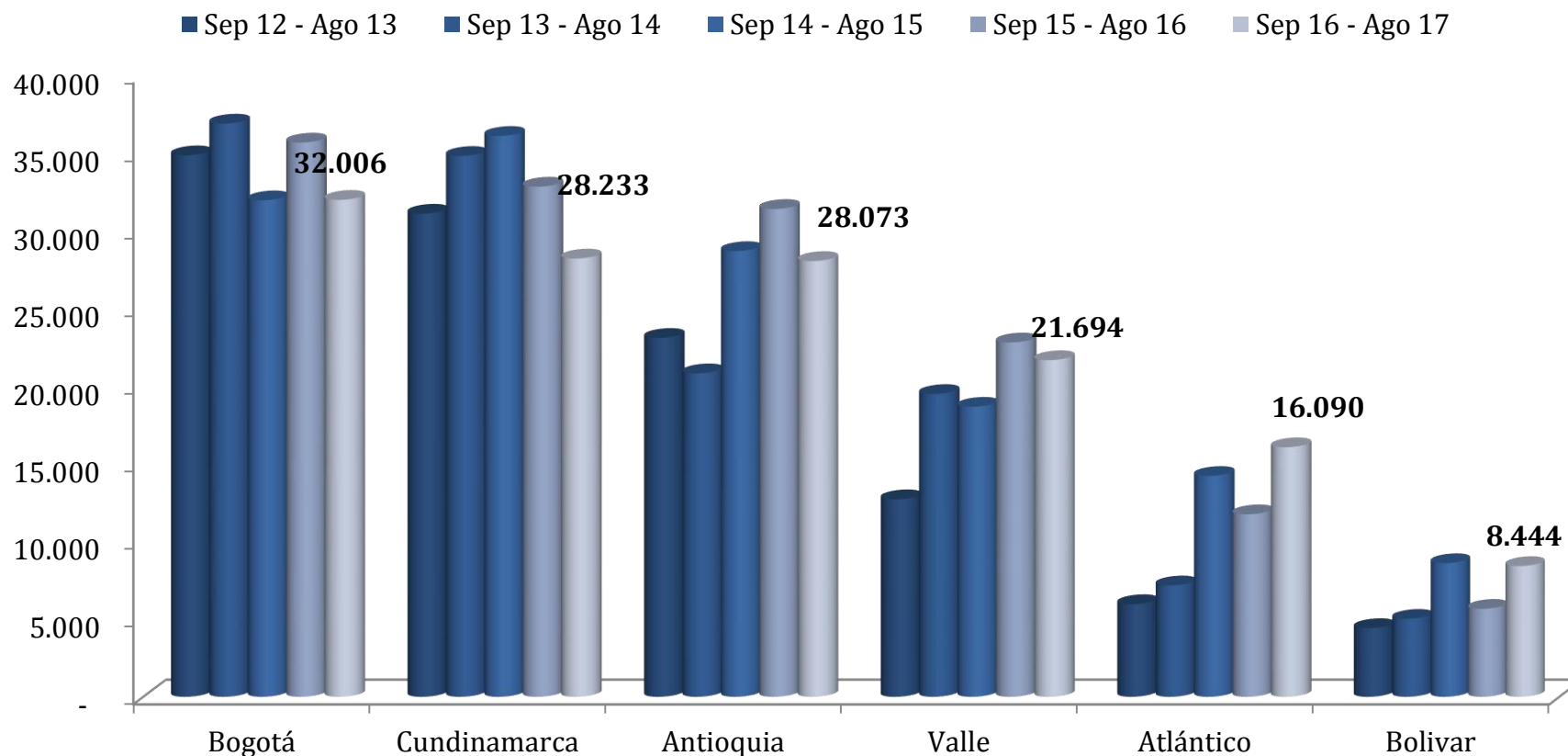
Variación anual	Santander	Risaralda	Nariño	Tolima	Caldas	Huila
sep 15 - ago 16 vs. sep 16 - ago 17	-4,6%	-0,3%	-26,0%	-34,5%	-20,6%	11,0%

## 4.2 Lanzamientos- Dinámica Regional



Variación anual	Norte de Santander	Cesar	Meta	Magdalena	Córdoba	Boyacá
sep 15 - ago 16 vs. sep 16 - ago 17	-6,3%	-12,4%	-52,4%	-29,0%	-22,6%	-64,0%

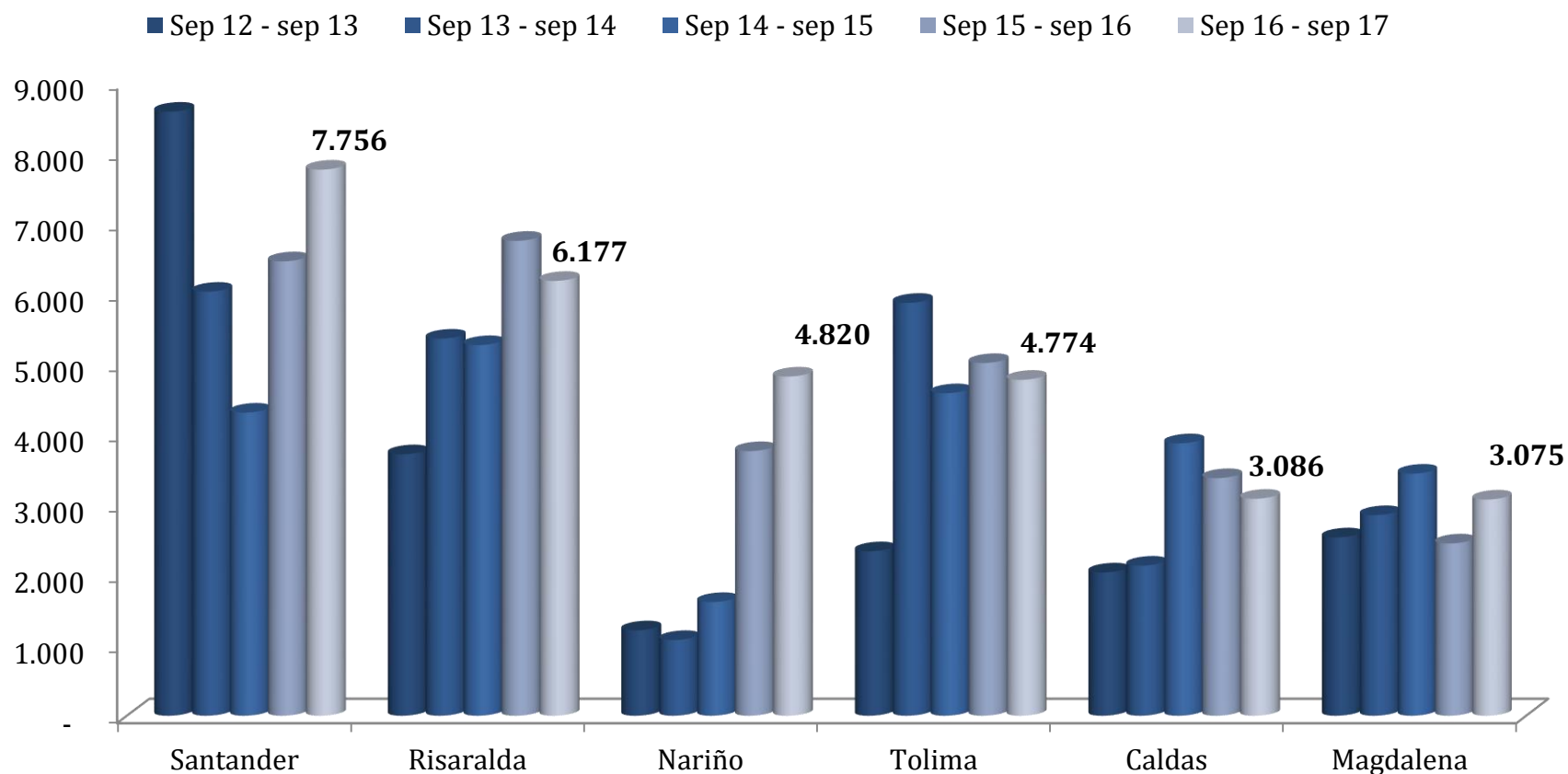
## 4.3 Ventas- Dinámica Regional



Variación anual	Bogotá	Cundinamarca	Antioquia	Valle	Atlántico	Bolívar
sep 15 - ago 16 vs. sep 16 - ago 17	-10,3%	-14,1%	-10,7%	-5,0%	36,6%	48,6%

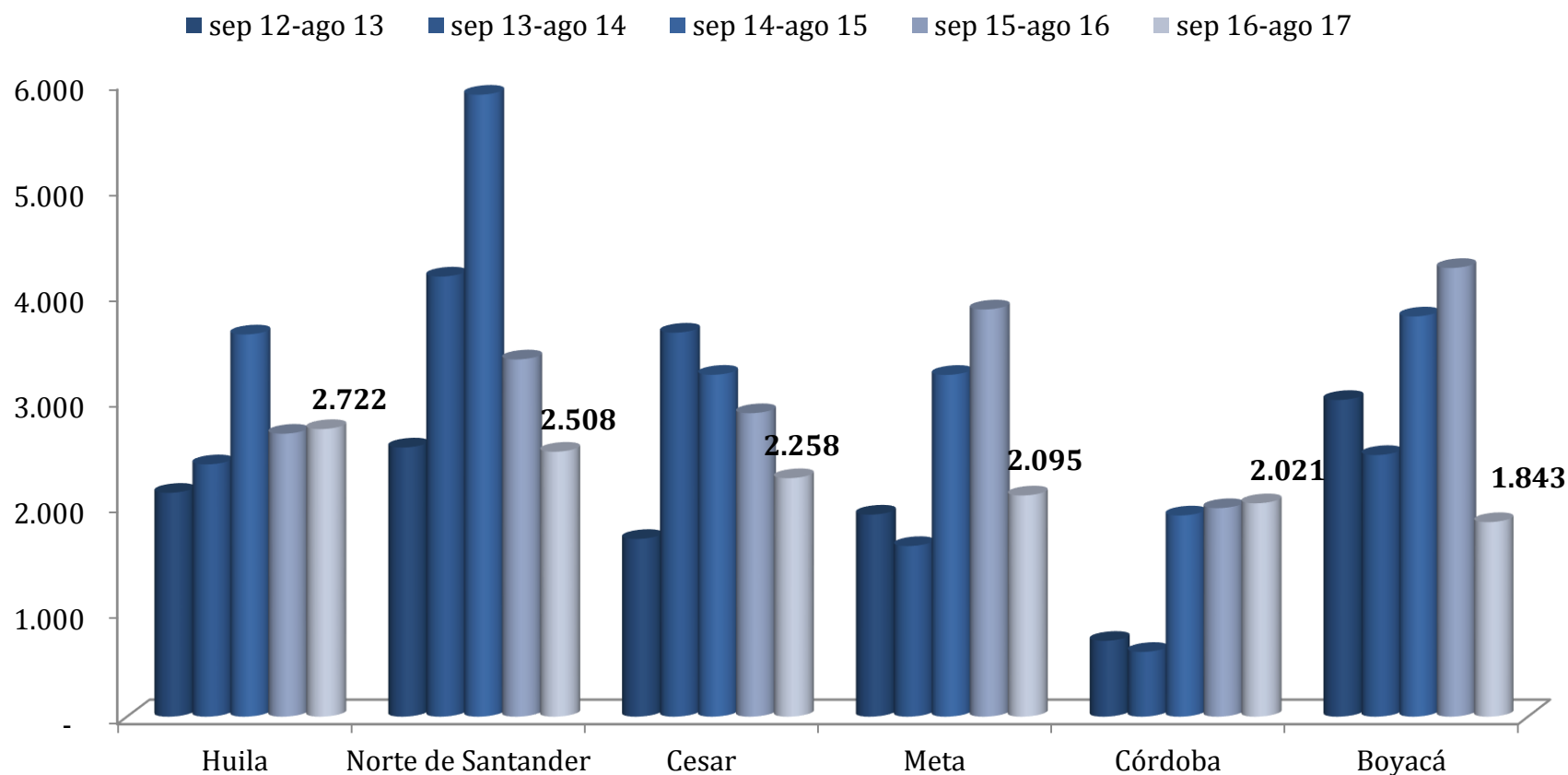


## 4.3 Ventas- Dinámica Regional



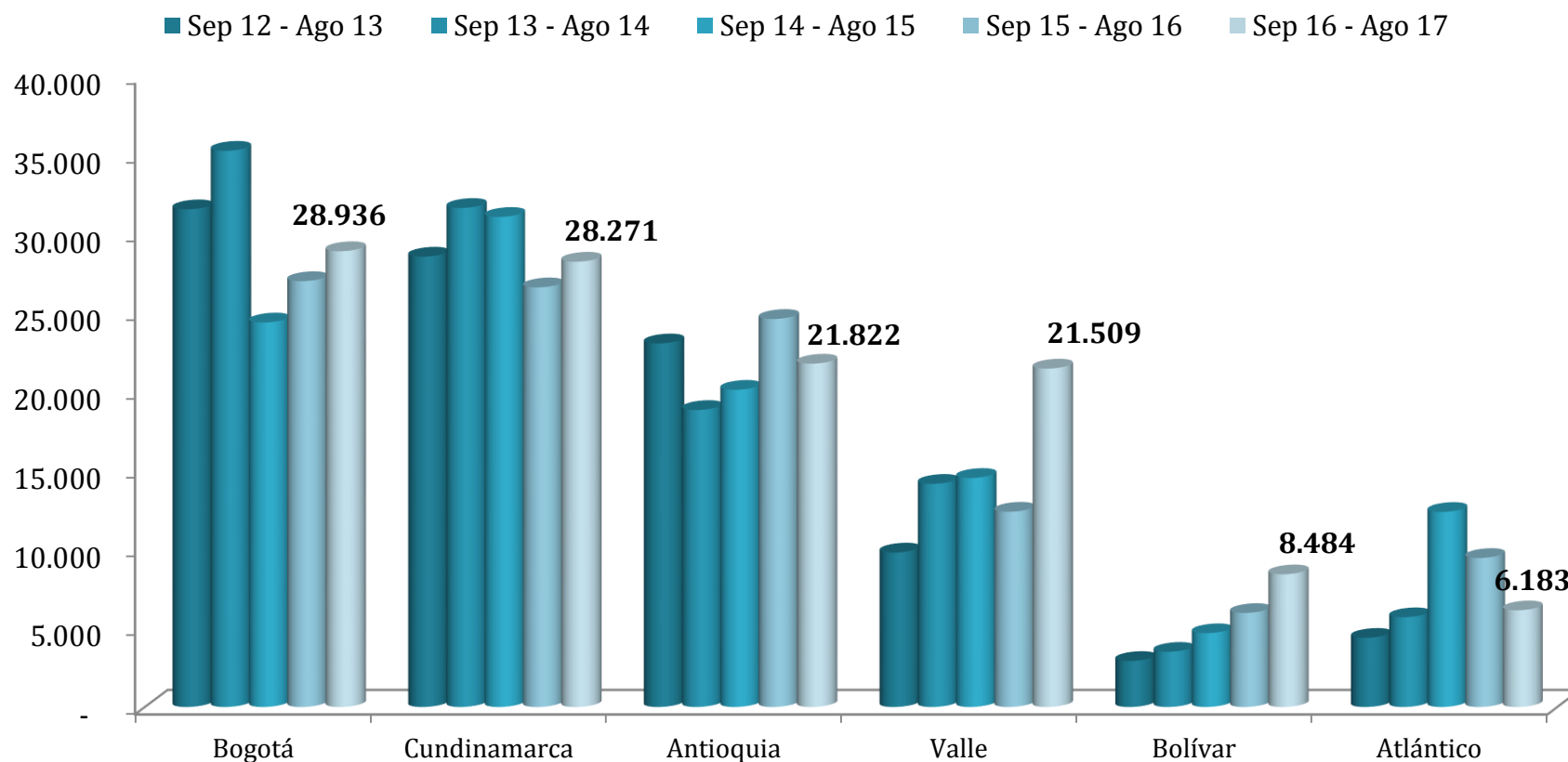
Variación anual	Santander	Risaralda	Nariño	Tolima	Caldas	Magdalena
sep 15 - ago 16 vs. sep 16 - ago 17	20,2%	-8,4%	28,1%	-4,7%	-8,7%	25,4%

## 4.3 Ventas- Dinámica Regional



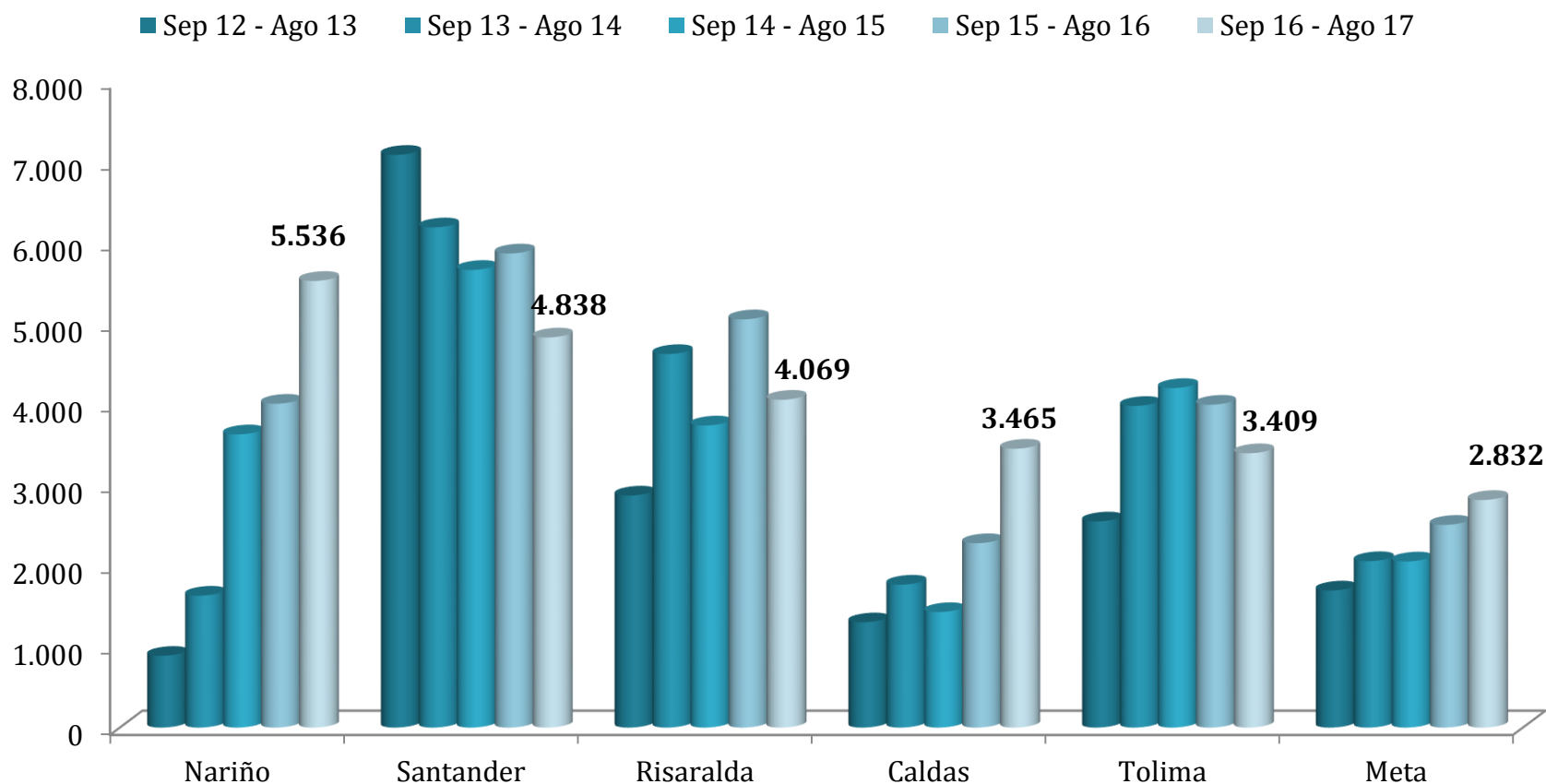
Variación anual	Huila	Norte de Santander	Cesar	Meta	Córdoba	Boyacá
sep 15 - ago 16 vs. sep 16 - sep 17	1,6%	-25,8%	-21,4%	-45,6%	2,3%	-56,6%

## 4.4 Iniciaciones- Dinámica Regional



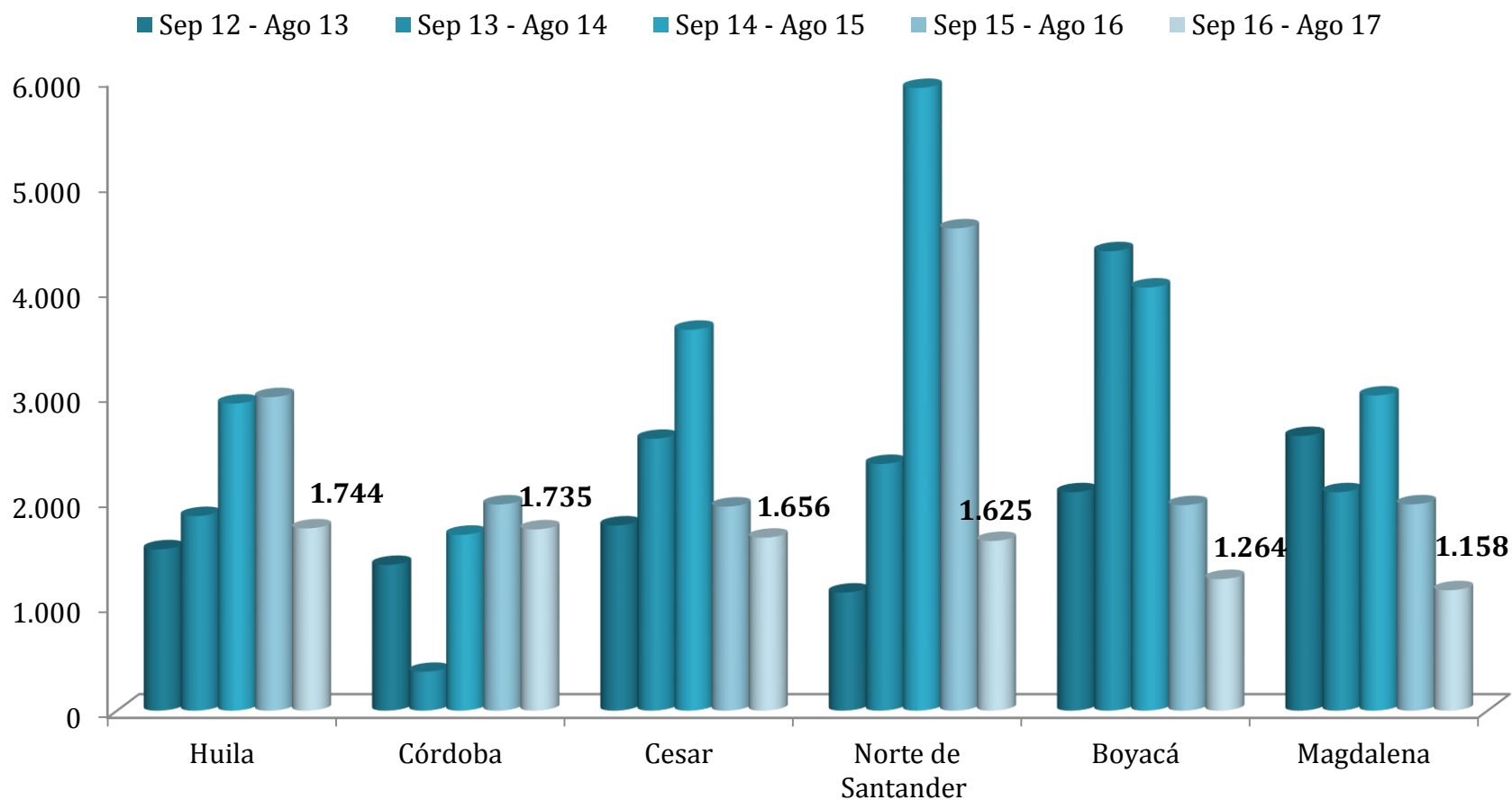
Variación Anual	Bogotá	Cundinamarca	Antioquia	Valle	Bolívar	Atlántico
Sep 15 - Ago 16 vs. Sep 16 - Ago 17	7,0%	6,1%	-11,5%	72,7%	41,1%	-35,1%

## 4.4 Iniciaciones- Dinámica Regional



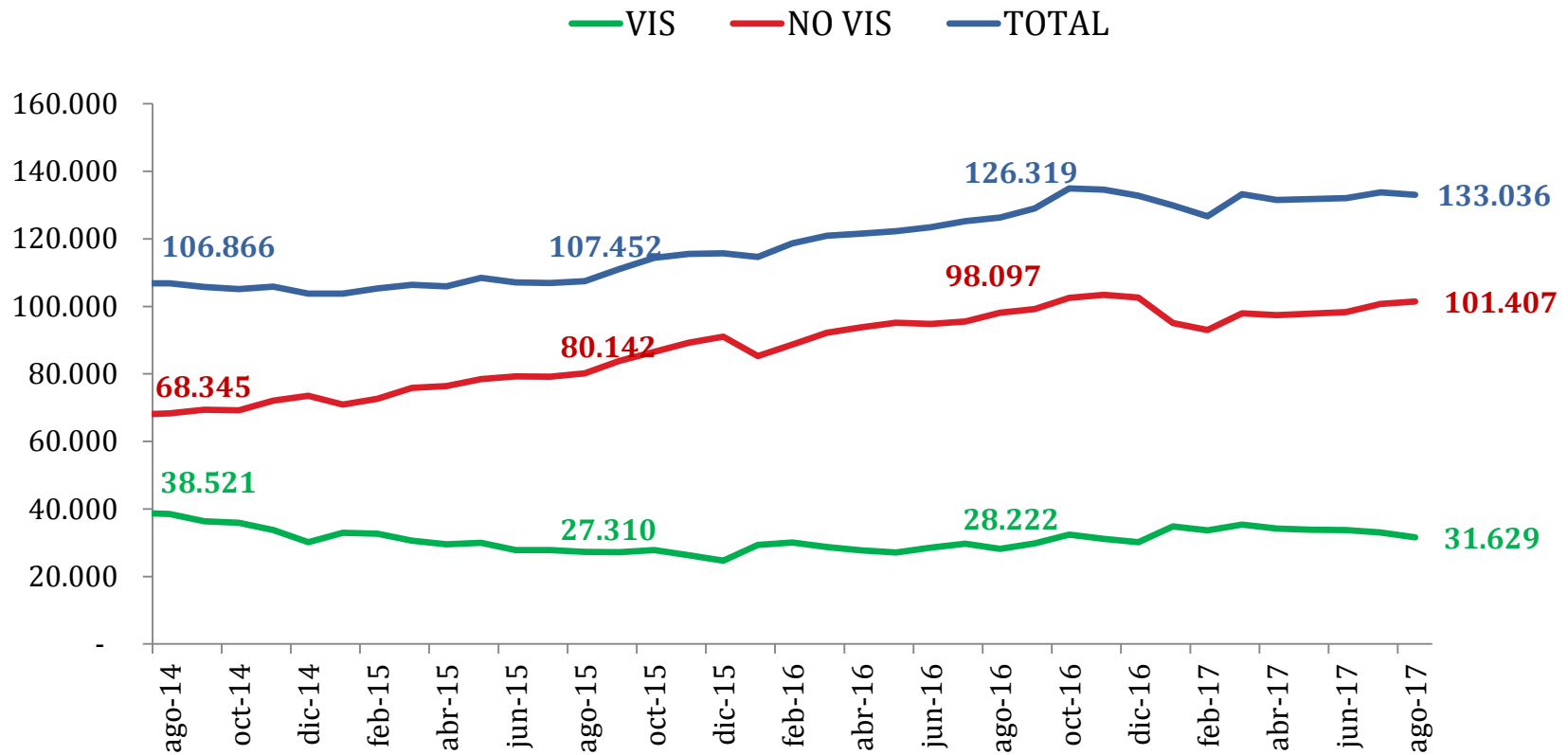
Variación Anual	Nariño	Santander	Risaralda	Caldas	Tolima	Meta
Sep 15 - Ago 16 vs. Sep 16 - Ago 17	37,7%	-17,7%	-19,6%	50,7%	-14,9%	12,2%

## 4.4 Iniciaciones- Dinámica Regional



Variación Anual	Huila	Córdoba	Cesar	Norte de Santander	Boyacá	Magdalena
Sep 15 - Ago 16 vs. Sep 16 - Ago 17	-41,6%	-12,0%	-15,1%	-64,6%	-35,7%	-41,3%

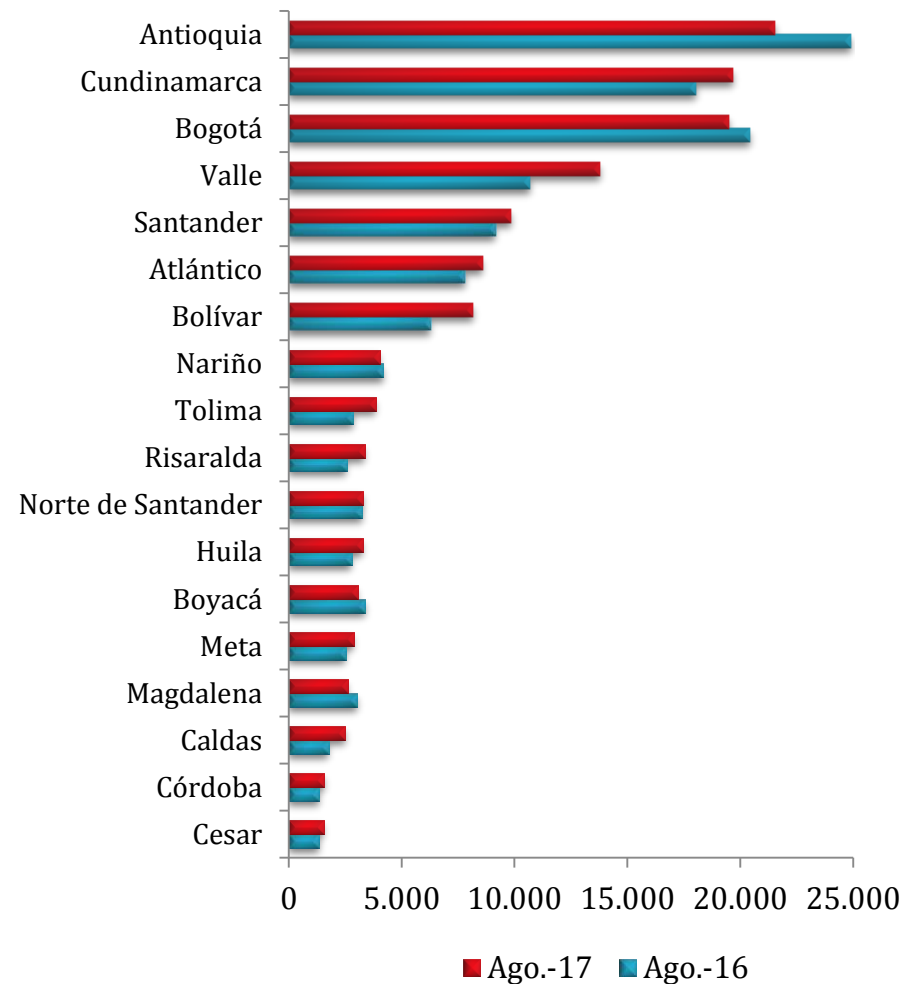
# 4.5 Balance de los indicadores líderes: Saldo de la Oferta Disponible



Indicador	Var % anual
TOTAL	5,3%
No VIS	3,4%
VIS	12,1%

## 4.5 Saldo de la Oferta Disponible – Total Mercado

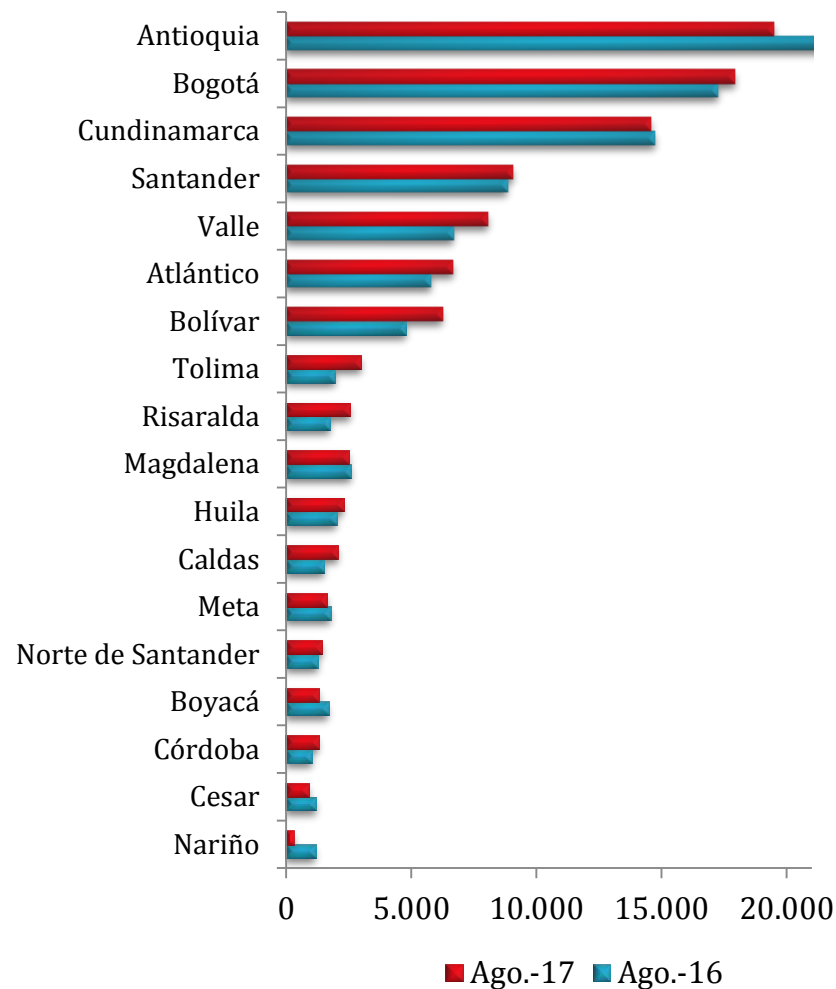
Regional	Var % anual	Contribución
	ago-17	
Valle	28,9%	2,4%
Bolívar	29,9%	1,5%
Cundinamarca	9,1%	1,3%
Tolima	35,2%	0,8%
Risaralda	31,2%	0,6%
Atlántico	10,0%	0,6%
Caldas	41,3%	0,6%
Santander	7,6%	0,6%
Huila	17,3%	0,4%
Meta	14,3%	0,3%
Córdoba	15,0%	0,2%
Cesar	14,9%	0,2%
Norte de Santander	1,4%	0,0%
Nariño	-3,8%	-0,1%
Boyacá	-9,6%	-0,3%
Magdalena	-13,5%	-0,3%
Bogotá	-4,6%	-0,7%
Antioquia	-13,5%	-2,7%
<b>Total</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,3%</b>



Fuente: Coordinada Urbana, cálculos Departamento de Estudios Económicos- CAMACOL Subtotal 17 regionales

## 4.5 Saldo de la Oferta Disponible – Segmento No VIS

Regional	Var % anual	Contribución
	ago-17	
Bolívar	30,1%	1,5%
Valle	20,7%	1,4%
Tolima	52,6%	1,1%
Atlántico	15,3%	0,9%
Risaralda	45,4%	0,8%
Bogotá	4,0%	0,7%
Caldas	35,6%	0,6%
Huila	13,4%	0,3%
Córdoba	25,1%	0,3%
Santander	2,7%	0,2%
Norte de Santander	12,1%	0,2%
Magdalena	-3,9%	-0,1%
Meta	-7,2%	-0,1%
Cundinamarca	-1,1%	-0,2%
Cesar	-24,6%	-0,3%
Boyacá	-21,7%	-0,4%
Nariño	-74,2%	-0,9%
Antioquia	-11,2%	-2,5%
<b>Total</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,4%</b>

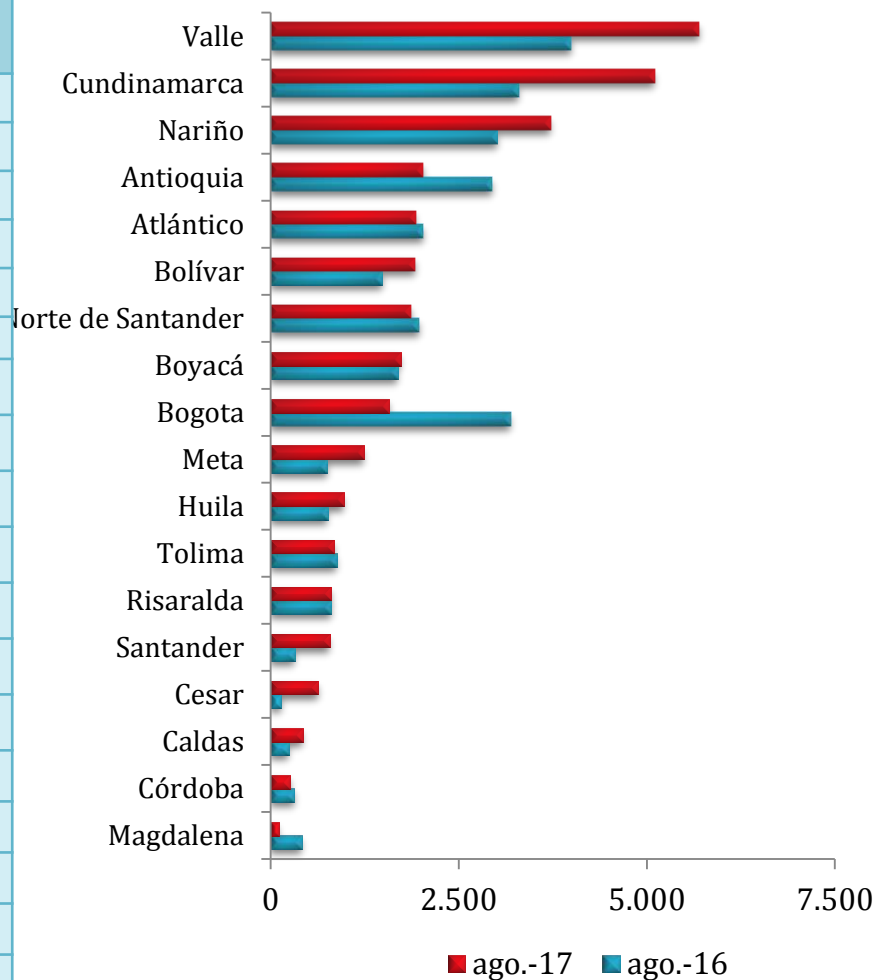


Fuente: Coordinada Urbana, cálculos Departamento de Estudios Económicos- CAMACOL Subtotal 17 regionales



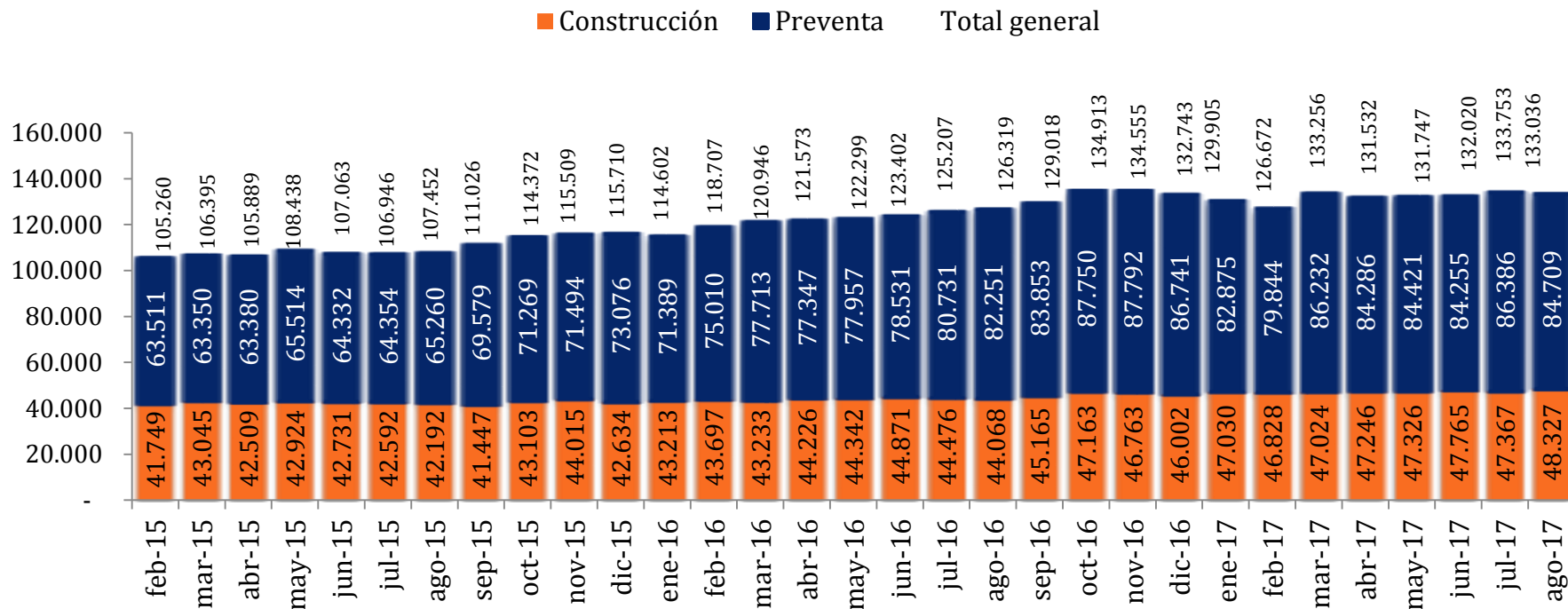
## 4.5 Saldo de la Oferta Disponible – Segmento VIS

Regional	Var % anual	Contribución
	ago.-17	
Cundinamarca	54,8%	6,4%
Valle	42,7%	6,0%
Nariño	23,6%	2,5%
Cesar	360,6%	1,8%
Meta	65,1%	1,7%
Santander	143,2%	1,6%
Bolívar	29,3%	1,5%
Huila	27,8%	0,7%
Caldas	77,2%	0,7%
Boyacá	2,4%	0,1%
Risaralda	0,2%	0,0%
Tolima	-3,8%	-0,1%
Córdoba	-18,1%	-0,2%
Atlántico	-5,1%	-0,4%
Norte de Santander	-5,5%	-0,4%
Magdalena	-74,1%	-1,1%
Antioquia	-31,0%	-3,2%
Bogota	-50,6%	-5,7%
<b>Total</b>	<b>12,1%</b>	<b>12,1%</b>

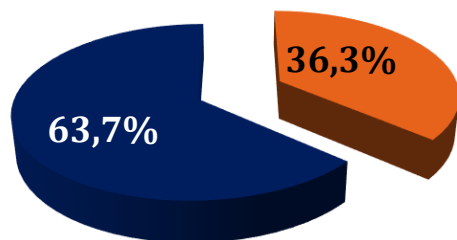


Fuente: Coordinada Urbana, cálculos Departamento de Estudios Económicos- CAMACOL Subtotal 17 regionales

# 4.5 Oferta disponible por estado constructivo



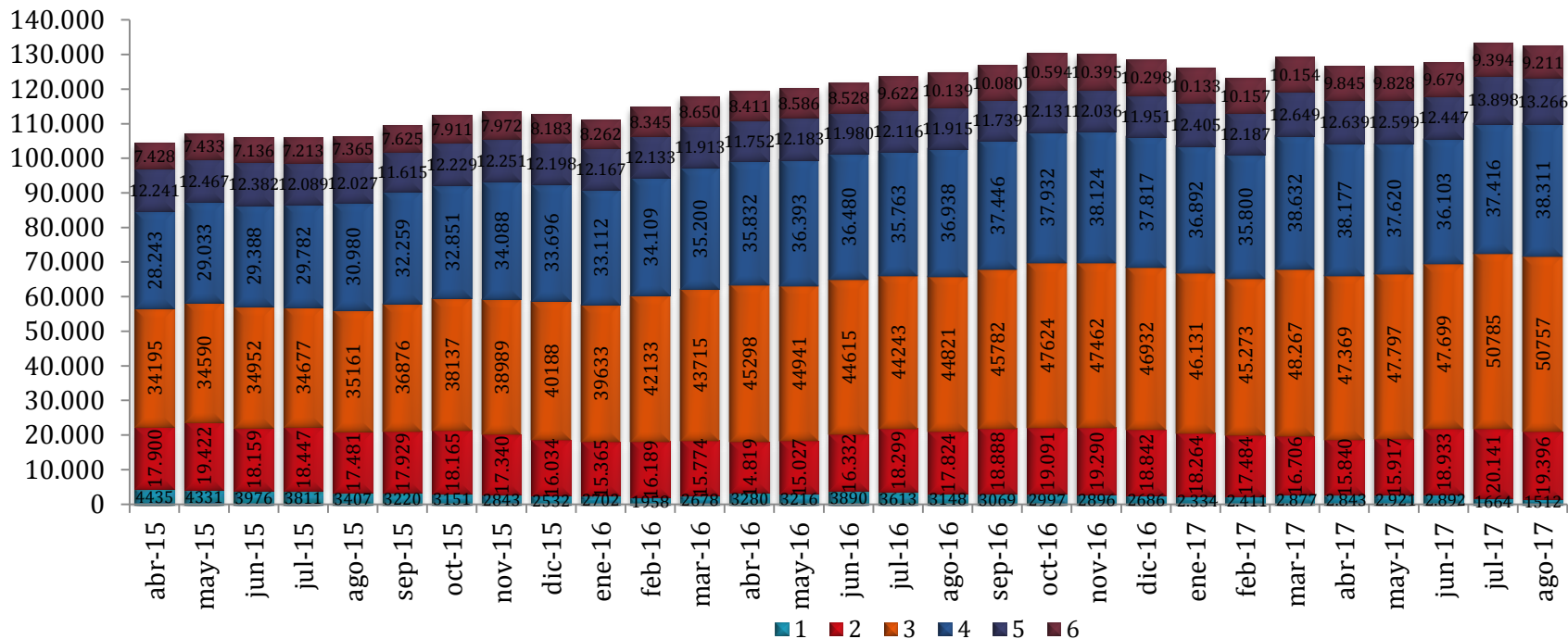
## Oferta disponible - Agosto 2017



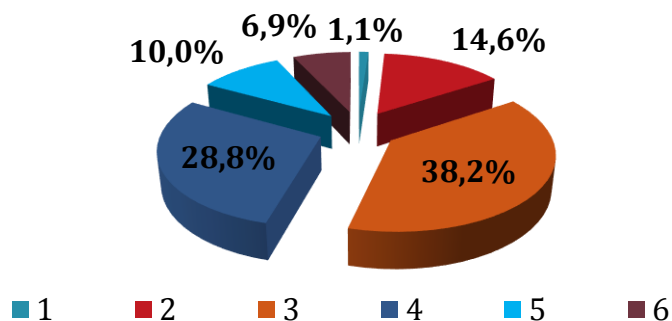
■ Construcción  
■ Preventa

En agosto de 2017 el 63,7% de la oferta se encontraba en estado preventa mientras que el 36,3% ya se encontraba en construcción.

# 4.5 Oferta disponible por estrato

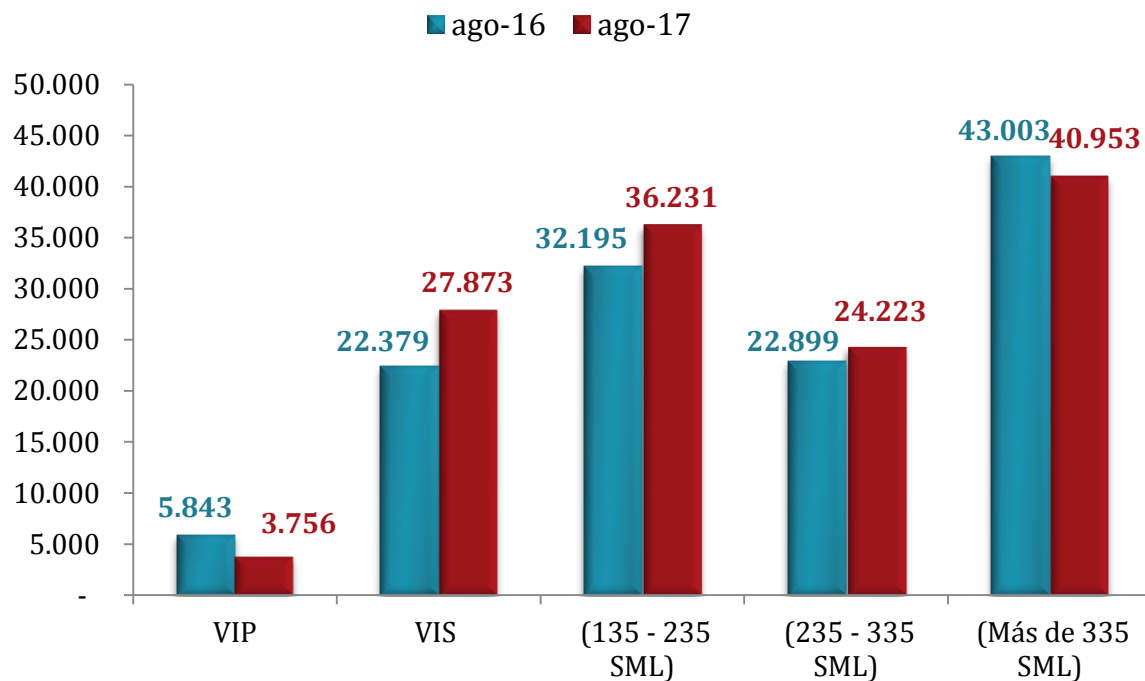


## Oferta disponible - Agosto 2017



De las unidades disponibles para la venta, el estrato que cuenta con mayor número de stock disponible es el estrato 3 (38,2%), seguido del estrato 4 (28,8%) y el estrato 2 (14,6%).

## 4.5 Oferta disponible por rango de precios



Segmento de precios	Var % ago-16	Var % ago-17
VIP	-37,1%	-35,7%
VIS (70-135 SML)	24,2%	24,5%
(135 - 235 SML)	33,5%	12,5%
(235 - 335 SML)	32,2%	5,8%
(Más de 335 SML)	11,1%	-4,8%
<b>TOTAL</b>	<b>17,6%</b>	<b>5,3%</b>

El 23,8% de la oferta se concentra en los segmentos VIP y VIS, mientras que el segmento No VIS concentra el 76,2% de la oferta disponible. Es importante mencionar que la mayor parte de la oferta (30,8%) se concentra en viviendas cuyos precios son superiores a 335 SMMLV.

## 4.6 Resumen CU – (variación doce meses)

Ago-17	Lanzamientos			Ventas			Iniciaciones			Oferta		
	VIS	NO VIS	TOTAL	VIS	NO VIS	TOTAL	VIS	NO VIS	TOTAL	VIS	NO VIS	TOTAL
Regionales	Var % 12 Meses			Var % 12 Meses			Var % 12 Meses			Var % Anual		
Antioquia	-22,8%	-37,3%	-35,5%	28,6%	-17,8%	-10,7%	-7,2%	-12,7%	-11,5%	-31,0%	-11,2%	-13,5%
Atlántico	106,6%	31,3%	55,8%	68,2%	17,2%	36,6%	32,2%	-60,2%	-35,1%	-5,1%	15,3%	10,0%
Bolívar	144,7%	-5,7%	29,0%	99,9%	21,0%	48,6%	1,4%	119,4%	41,1%	29,3%	30,1%	29,9%
Boyacá	6,4%	-86,2%	-64,0%	-56,3%	-56,8%	-56,6%	167,3%	-55,0%	-35,7%	2,4%	-21,7%	-9,6%
Caldas	-33,7%	-16,7%	-20,6%	8,8%	-12,1%	-8,7%	21,0%	61,3%	50,7%	77,2%	35,6%	41,3%
Huila	237,1%	-14,9%	11,0%	324,2%	-33,6%	1,6%	-29,0%	-44,3%	-41,6%	27,8%	13,4%	17,3%
Nariño	59,2%	-84,1%	-26,0%	78,6%	-13,8%	28,1%	103,9%	-39,9%	37,7%	23,6%	-74,2%	-3,8%
N. de Santander	2,9%	-14,1%	-6,3%	-25,5%	-26,2%	-25,8%	-68,2%	-57,1%	-64,6%	-5,5%	12,1%	1,4%
Risaralda	-36,0%	26,7%	-0,3%	-25,3%	5,9%	-8,4%	-10,1%	-27,6%	-19,6%	0,2%	45,4%	31,2%
Santander	233,8%	-13,6%	-4,6%	10,5%	21,9%	20,2%	428,6%	-37,6%	-17,7%	143,2%	2,7%	7,6%
Tolima	-29,9%	-36,2%	-34,5%	-12,6%	0,4%	-4,7%	-27,8%	-4,7%	-14,9%	-3,8%	52,6%	35,2%
Valle	5,9%	-0,2%	2,7%	-10,5%	1,4%	-5,0%	107,8%	32,6%	72,7%	42,7%	20,7%	28,9%
Cesar	75,4%	-45,6%	-12,4%	20,5%	-41,1%	-21,4%	85,1%	-66,3%	-15,1%	360,6%	-24,6%	14,9%
Meta	-38,3%	-56,6%	-52,4%	-37,2%	-48,0%	-45,6%	16,8%	8,6%	12,2%	65,1%	-7,2%	14,3%
Córdoba	-18,9%	-24,1%	-22,6%	3,2%	2,0%	2,3%	-14,3%	-10,6%	-12,0%	-18,1%	25,1%	15,0%
Magdalena	-74,8%	-21,3%	-29,0%	37,5%	23,4%	25,4%	95,4%	-56,3%	-41,3%	-74,1%	-3,9%	-13,5%
Bogotá	-60,2%	-12,2%	-27,0%	-7,2%	-11,5%	-10,3%	46,3%	-7,1%	7,0%	0,7%	8,1%	7,1%
Cundinamarca	20,7%	-20,9%	-8,5%	-17,8%	-11,3%	-14,1%	16,2%	-2,4%	6,1%	-2,4%	4,1%	2,5%
<b>Total Nacional</b>	<b>2,3%</b>	<b>-20,3%</b>	<b>-14,1%</b>	<b>2,7%</b>	<b>-8,9%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>28,0%</b>	<b>-12,3%</b>	<b>2,0%</b>	<b>12,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>5,3%</b>

## 4.6 Resumen CU – (variación año corrido)

ago-17	Lanzamientos			Ventas			Iniciaciones			Oferta		
	VIS	NO VIS	TOTAL	VIS	NO VIS	TOTAL	VIS	NO VIS	TOTAL	VIS	NO VIS	TOTAL
Regionales	Var % Año Corrido			Var % Año Corrido			Var % Año Corrido			Var % Año Corrido		
Antioquia	-22,9%	-38,2%	-35,9%	23,4%	-24,3%	-16,6%	-25,5%	-4,0%	-9,5%	-8,7%	-11,5%	-11,2%
Atlántico	73,8%	-12,2%	20,7%	78,9%	16,2%	40,9%	77,9%	-56,1%	-19,5%	28,0%	16,6%	19,5%
Bolívar	77,3%	-7,1%	11,3%	77,6%	14,3%	37,3%	-9,5%	74,6%	15,0%	27,8%	35,3%	33,1%
Boyacá	7,1%	-84,6%	-61,0%	-28,9%	-65,8%	-52,9%	128,1%	-38,8%	-22,4%	3,4%	-27,6%	-12,2%
Caldas	-35,0%	-42,2%	-40,6%	31,2%	-23,4%	-15,4%	21,3%	56,8%	46,0%	4,8%	42,7%	34,7%
Huila	239,4%	-1,1%	24,9%	319,3%	-38,0%	2,2%	-65,3%	-37,8%	-44,5%	98,4%	1,2%	21,8%
Nariño	-73,9%	-88,4%	-78,9%	51,3%	-34,7%	3,2%	99,4%	-69,3%	24,2%	56,8%	-50,7%	23,7%
N. de Santander	31,3%	-48,1%	-11,8%	-19,3%	-37,2%	-26,7%	-67,5%	-73,4%	-69,6%	-30,8%	2,4%	-18,3%
Risaralda	-56,0%	-7,5%	-27,8%	-25,2%	8,0%	-7,7%	-21,1%	-46,4%	-35,2%	-0,2%	54,8%	35,3%
Santander	3,3%	-26,1%	-24,7%	14,7%	4,8%	6,4%	371,4%	-32,5%	-5,5%	87,4%	13,9%	18,8%
Tolima	-2,2%	-31,9%	-23,1%	10,5%	49,4%	30,5%	-36,9%	-14,6%	-23,9%	-11,0%	49,0%	28,5%
Valle	24,9%	11,2%	17,4%	-4,5%	-1,0%	-2,8%	154,4%	83,5%	122,8%	60,2%	36,2%	46,1%
Cesar	553,5%	-19,1%	67,2%	176,2%	-22,3%	32,0%	79,4%	-70,6%	-9,5%	161,4%	-32,1%	-1,8%
Meta	-51,3%	-57,3%	-55,7%	-42,3%	-55,6%	-52,2%	13,7%	15,9%	14,8%	45,9%	-6,4%	9,4%
Córdoba	-16,6%	-49,5%	-43,6%	48,5%	-16,0%	-3,8%	98,9%	-37,1%	-6,8%	31,6%	57,2%	51,9%
Magdalena	-71,9%	-27,4%	-34,7%	-23,4%	17,2%	10,6%	-99,5%	-6,6%	-26,8%	-78,2%	7,3%	-3,1%
Bogotá	-70,8%	-19,2%	-36,5%	-37,7%	-18,1%	-23,7%	-3,8%	-15,8%	-12,9%	-20,5%	3,6%	0,5%
Cundinamarca	28,1%	-13,6%	-0,5%	-13,8%	-6,4%	-9,7%	19,2%	-12,0%	2,1%	6,9%	-2,2%	-0,1%
<b>Total Nacional</b>	<b>-7,8%</b>	<b>-22,7%</b>	<b>-18,3%</b>	<b>2,5%</b>	<b>-12,7%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>25,2%</b>	<b>-12,6%</b>	<b>1,3%</b>	<b>17,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>8,1%</b>

# Notas metodológicas

REGIONAL	MUNICIPIOS
<b>ANTIOQUIA</b>	Medellin, Envigado, Bello, Barbosa, Caldas, Copacabana, Carmen de Viboral, El Peñol, Girardota, Guatape, Itagui, La Ceja, La Estrella, La Unión, Marinilla, El Retiro, Rionegro, Sabaneta, San Jeronimo, Santa Fe de Antioquia, Santuario, Sopetran, Guarne, Apartadó, Carepa, Chigorodó y Turbo.
<b>BOLIVAR</b>	Cartagena, Turbaco, Barú y Arjona.
<b>BOYACÁ Y CASANARE</b>	Tunja, Duitama, Sogamoso.
<b>CALDAS</b>	Manizales, Villamaria, Palestina, Chinchina, Neira.
<b>ATLÁNTICO</b>	Barranquilla, Malambo, Puerto Colombia, Galapa y Soledad.
<b>CESAR</b>	Valledupar
<b>CUNDINAMARCA</b>	Bogotá, Soacha, Chia, Cajica, Cota, Facatativa, Funza, Fusagasuga, Anapoima, Mosquera, Madrid, Ricaurte, Sopo, Tabio, Tenjo, Zipaquirá, Tocancipa, La Mesa, La Calera, Girardot, Apulo, Sibate, Gachancipá, Villeta.
<b>HUILA</b>	Neiva, Pitalito, La Plata, Garzón
<b>META</b>	Villavicencio.
<b>CÓRDOBA</b>	Montería.
<b>NARIÑO</b>	Pasto
<b>NORTE DE SANTANDER</b>	Cúcuta, Los Patios, Villa del Rosario.
<b>RISARALDA</b>	Pereira, Dosquebradas, Santa Rosa.
<b>SANTANDER</b>	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta, Barrancabermeja, San Gil, Barbosa, Lebrija, Socorro.
<b>TOLIMA</b>	Ibagué.
<b>VALLE (Valle y Cauca)</b>	Cali, Candelaria, Palmira, Jamundí, Yumbo, Buga, Tuluá, Cartago, Buenaventura, Florida, Caicedonia, Dagua, Cerrito, Ginebra, Roldanillo, Puerto Tejada, Santander de Quilichao, Popayán.
<b>MAGDALENA</b>	Santa Marta.





# INFORME DE ACTIVIDAD EDIFICADORA

## Octubre de 2017

Departamento de Estudios  
Económicos y Técnicos  
Octubre de 2017



Coordenada  
Urbana

Sistema de Información Georeferenciada  
Del Censo Nacional de Edificaciones

