



**Informe de Coyuntura
Económica**
VALLE DEL CAUCA

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



CAMACOL
V A L L E

Balance de la Actividad Edificadora 2023 en el Valle del Cauca

Marzo 2023



Agenda

1. Contexto macroeconómico sectorial
2. Balance del mercado de vivienda Nacional
3. Balance de mercado de vivienda regional

Contexto macroeconómico sectorial

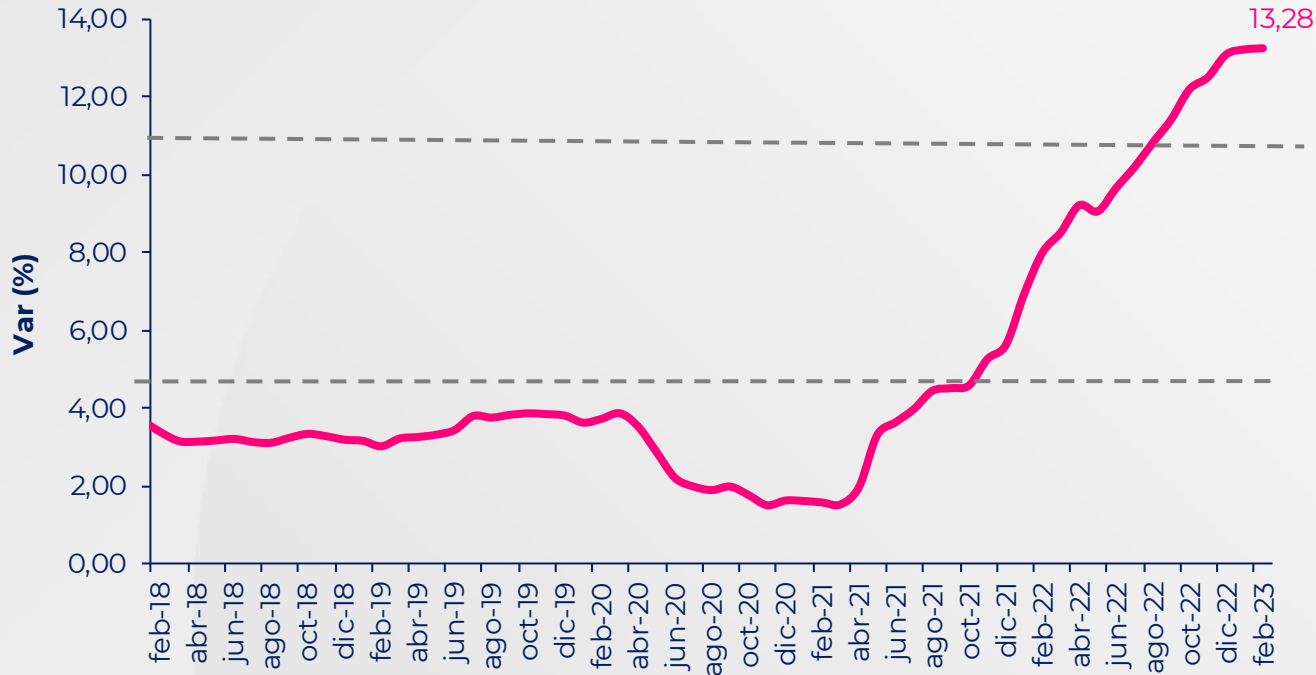
- Remesas
- Empleo y Desempleo
- Inflación
- Índices de confianza
- Sistema financiero
- Licencias de construcción
- ICOCED
- Cemento Gris
- Concreto premezclado



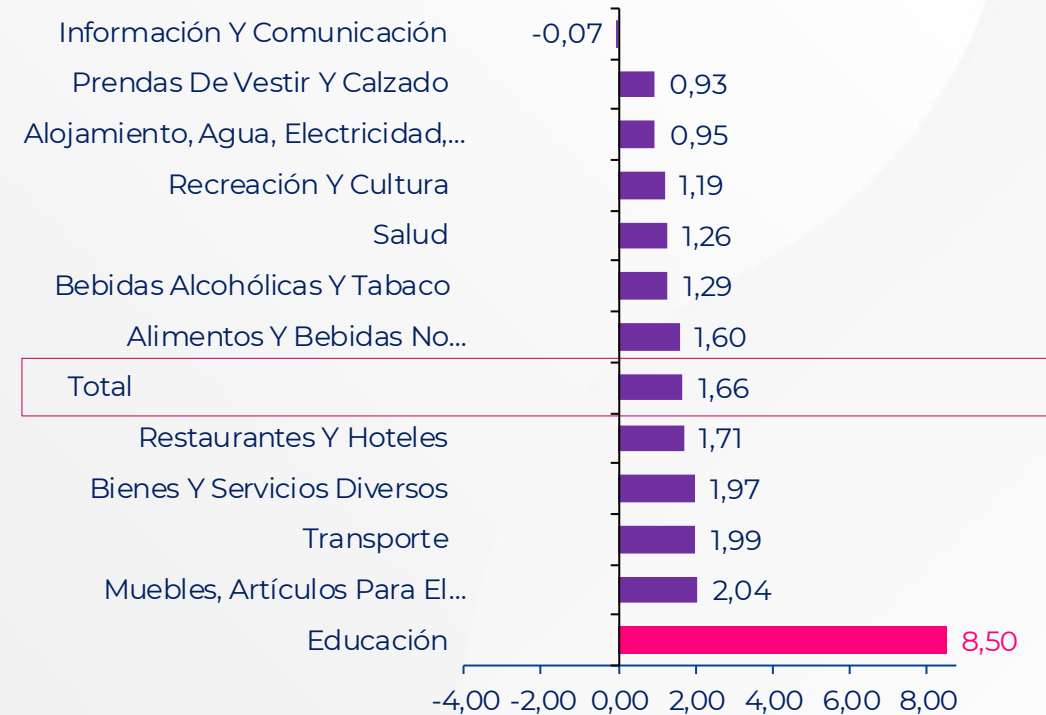
Inflación Nacional

Febrero 2023

**Inflación Var Anual (%)
2018-2023**



**Inflación (Var %)
Febrero - 2023**

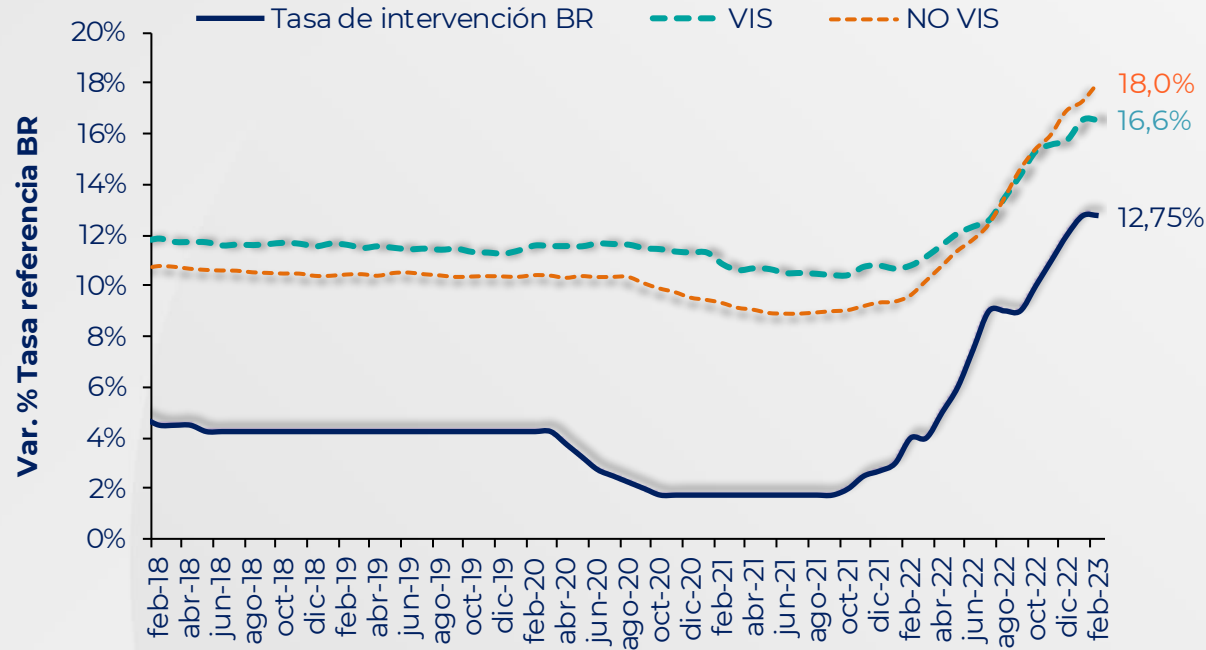


En los últimos doce meses la variación acumulada A Febrero 2023 fue de **13,28%**, siendo mayor en **5,27 p.p** al registrado en **Febrero 2022 (8,01%)**. Para **Febrero 2023**, la variación del Índice de Precios al Consumidor fue de **1,66%**. El grupo de gasto que registró la mayor variación fue **Educación (8,50**, seguido **Muebles para el Hogar (2,04)**, mientras que **Información y Comunicación** presentó la menor variación con **(-0,07%)**

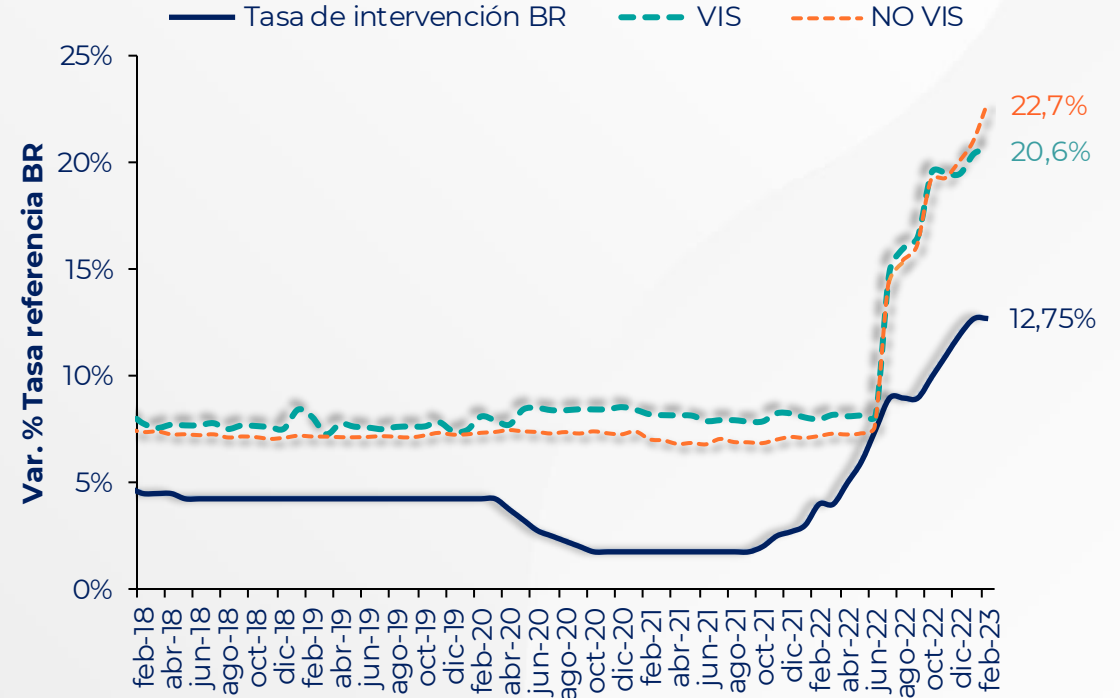
Tasa de Interés – Adquisición de Vivienda

Febrero 2023

Adquisición de Vivienda Tasas de Interés (Pesos)



Adquisición de Vivienda Tasas de Interés (UVR)

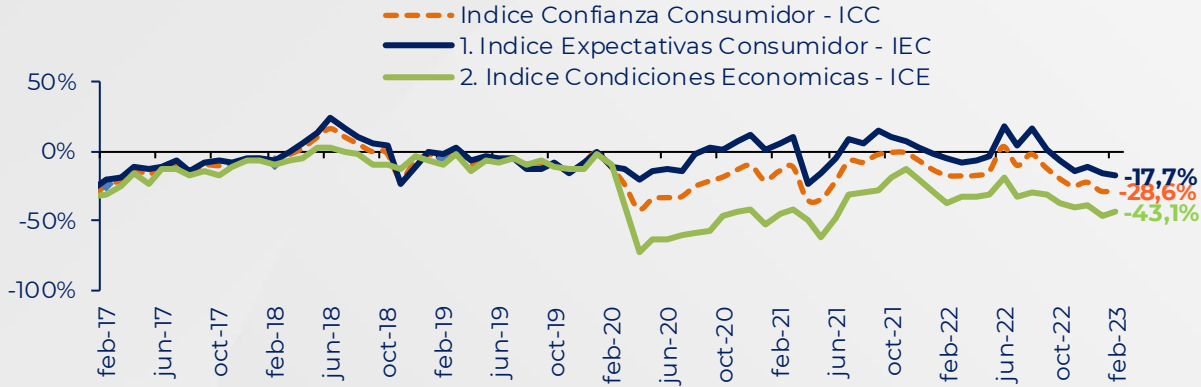


La tasa de intervención del Banco de la República en se ubicó en **12,75%**. Para el mes de Febrero de 2023, la tasa NO VIS en pesos presento una variación de **8,45** frente a Febrero 2022 donde se ubicó en **9,6%** y la tasa NO VIS en UVR creció en **15,53 p.p.** situándose en **22,7%**. La tasa VIS en pesos creció en **5,73%**, y la tasa VIS en UVR presentó un crecimiento de **15,57 p.p.** respecto a Febrero 2022 ubicándose en **20,6%** en Febrero de 2023.

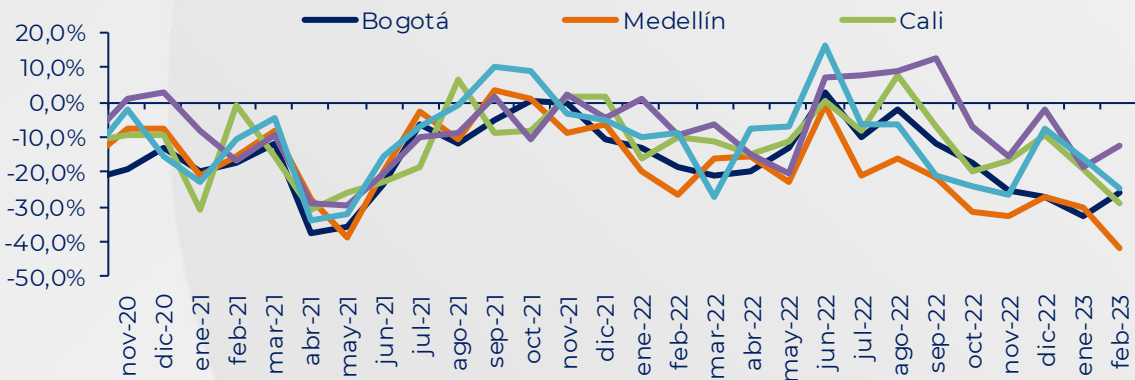
Índice de Confianza del Consumidor

Febrero 2023

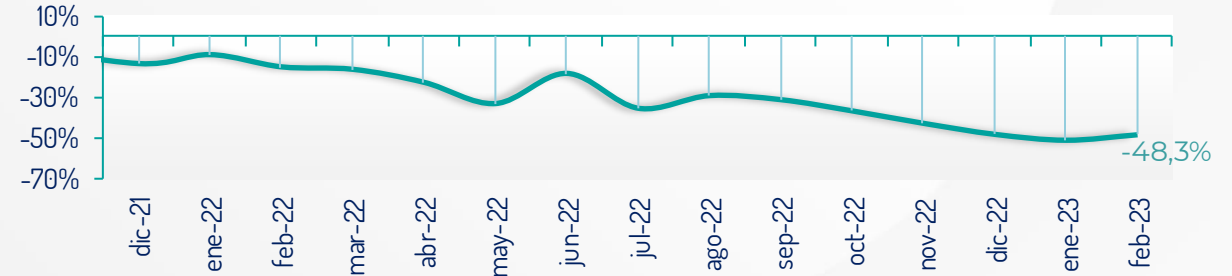
Índice de confianza del consumidor



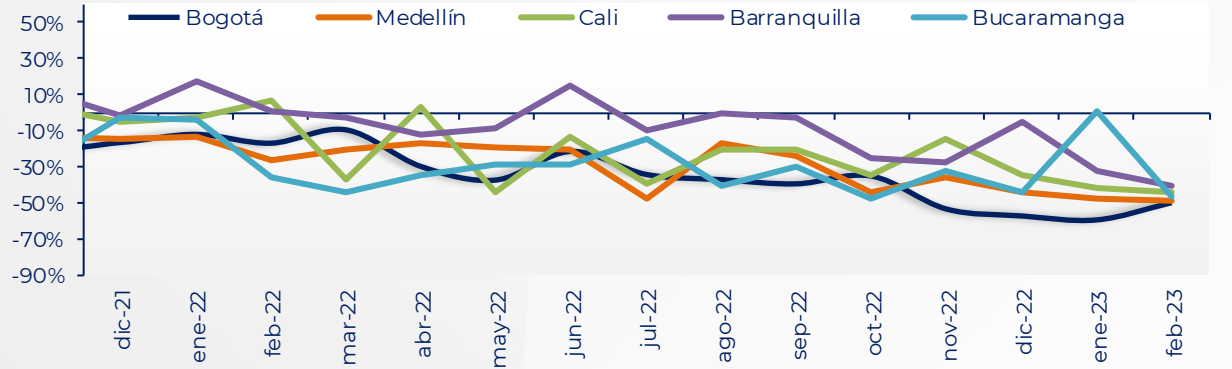
Índice de confianza del consumidor- Ciudades



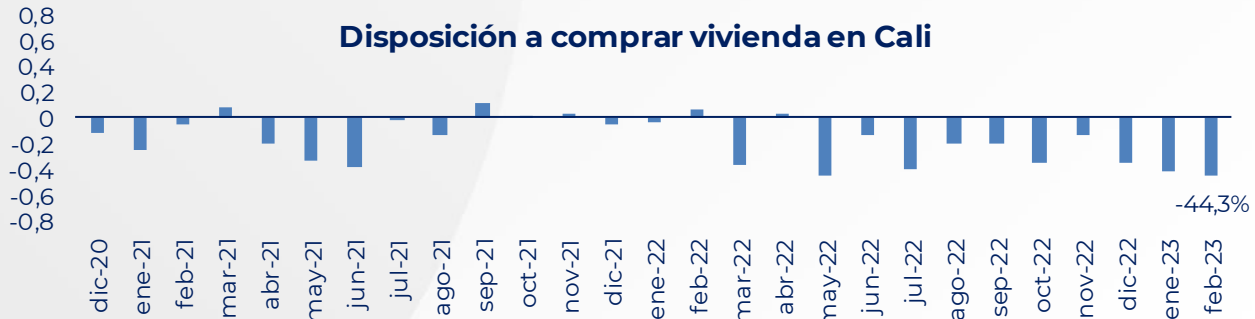
Disposición a comprar vivienda



Disposición a comprar vivienda Ciudades



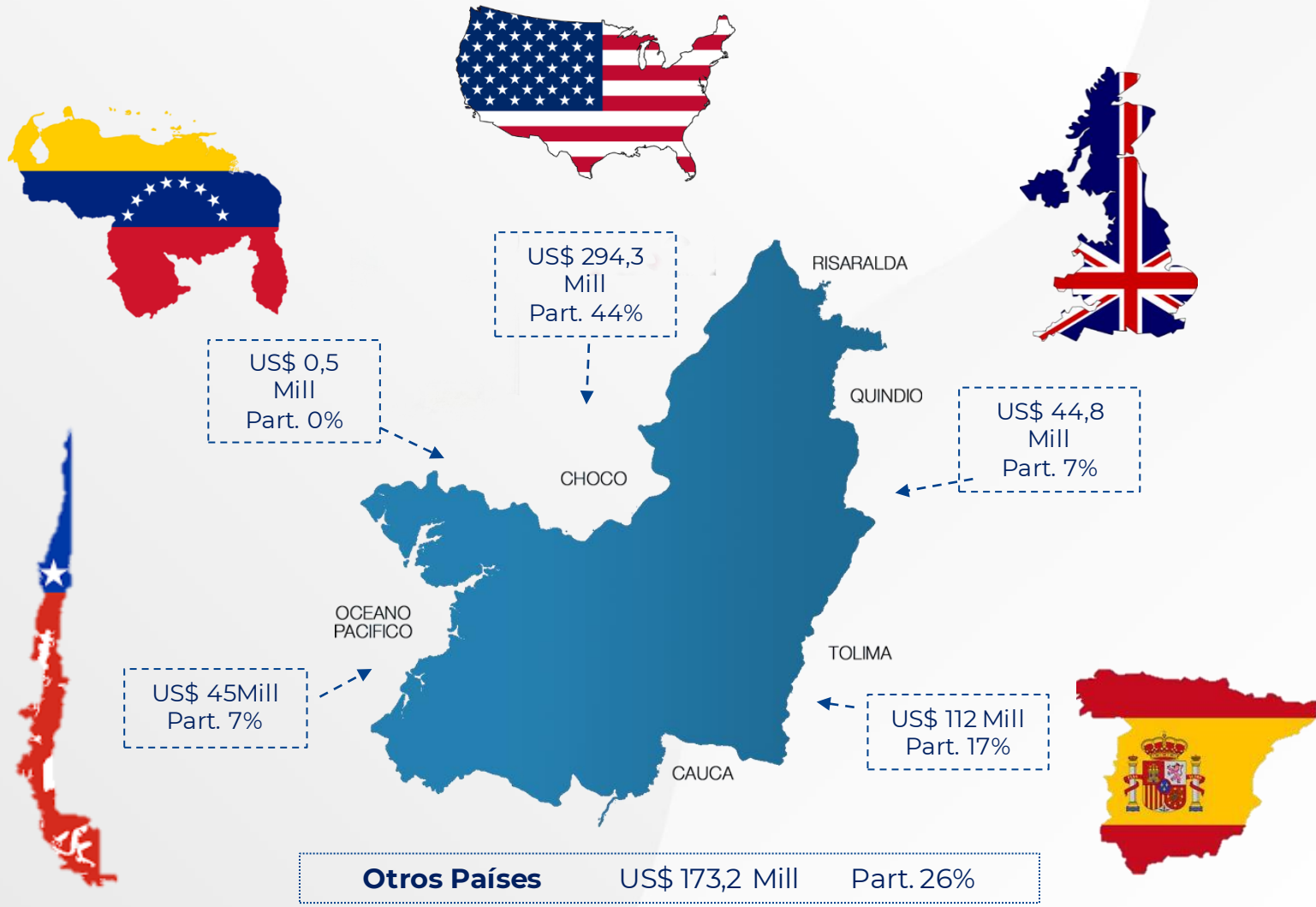
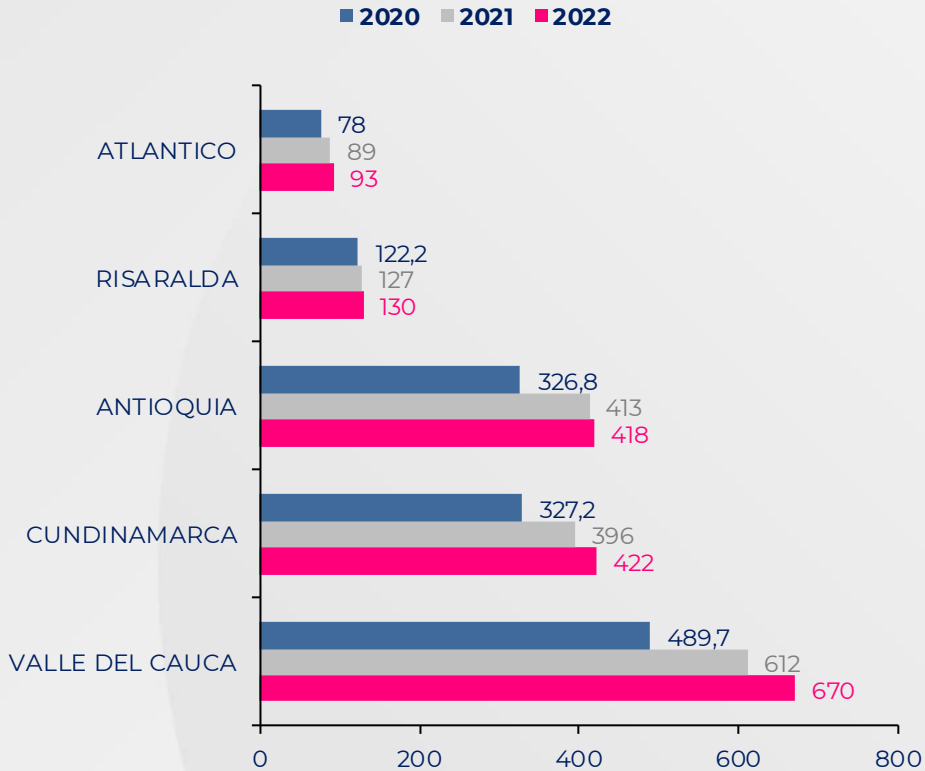
Disposición a comprar vivienda en Cali



Remesas en el Valle por País de Origen y Principales departamentos

IV Trimestre 2022

Remesas Principales Departamentos
Total 2020-2022 (Millones de Dólares)



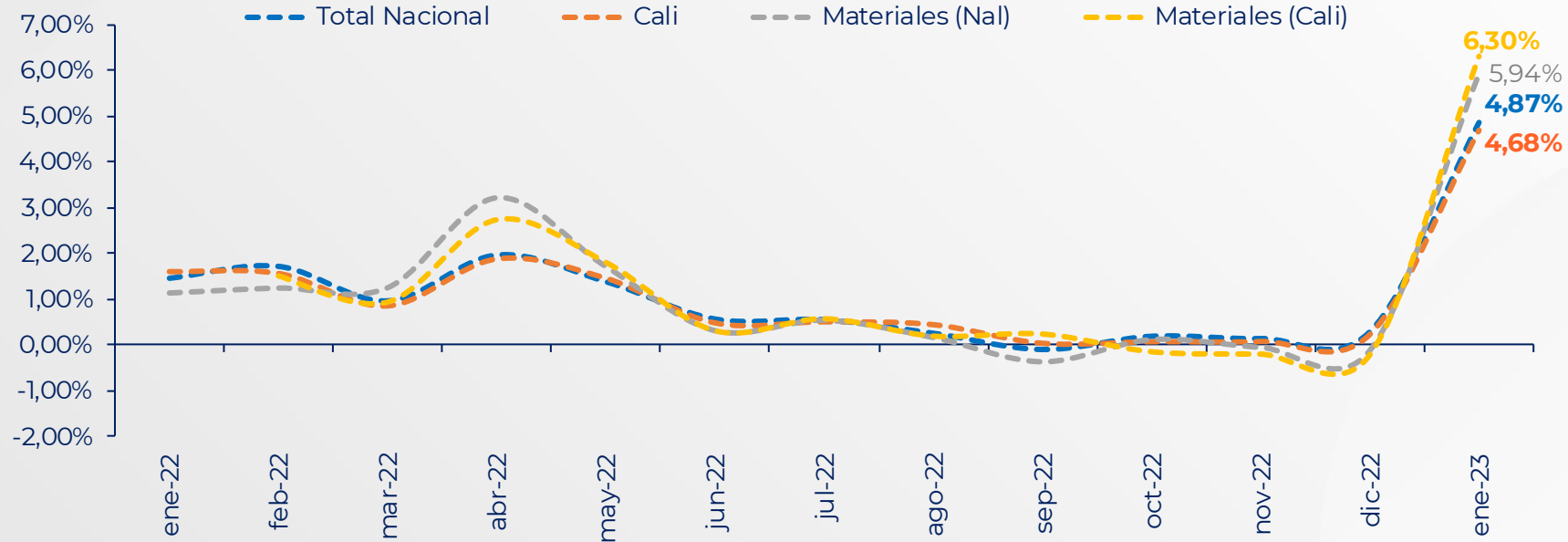
Fuente: Banco de la República
Elaborado: Departamento Económico - CAMACOL Valle



Índice de Costos de la Construcción Vivienda

Dinámica Regional – Enero 2023

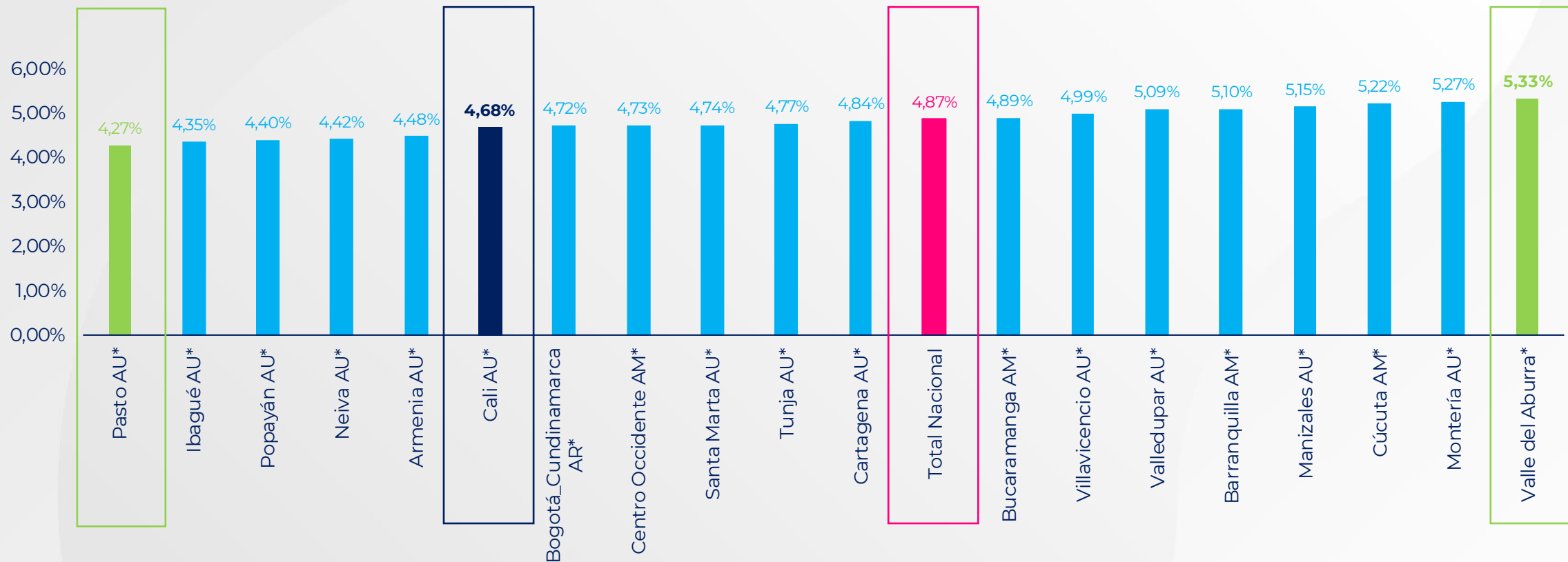
ICOCED Nacional y Cali según componente Materiales



ICCV (Variación mensual)	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23
Total Nacional	1,47%	1,73%	0,98%	1,98%	1,40%	0,58%	0,57%	0,27%	-0,08%	0,21%	0,16%	0,31%	4,87%
Cali	1,59%	1,55%	0,84%	1,87%	1,45%	0,47%	0,50%	0,43%	0,03%	0,06%	0,07%	0,22%	4,68%
Materiales (Nal)	1,13%	1,24%	1,25%	3,22%	1,71%	0,31%	0,54%	0,16%	-0,38%	0,11%	-0,06%	-0,13%	5,94%
Materiales (Cali)	-	1,51%	0,94%	2,74%	1,81%	0,32%	0,58%	0,20%	0,24%	-0,14%	-0,19%	-0,21%	6,30%

Índice de Costos de la Construcción Vivienda

Dinámica Regional – Enero 2023



En Enero de 2023, a nivel nacional se evidencia una un ICOCED mensual de **4,87%**, mientras que para Cali la variación del ICOCED fue de **4,68%**. En cuanto a la dinámica regional se observa que 8 de los dominios geográficos analizados se encuentran por encima del ICOCED nacional, siendo **Montería** y **Valle del Aburra** los que presentaron la mayor variación (**5,27%** y **5,31%**, respectivamente), mientras que **Pasto** e **Ibagué** los registran las menores variaciones (**4,27%** y **4,35%**)

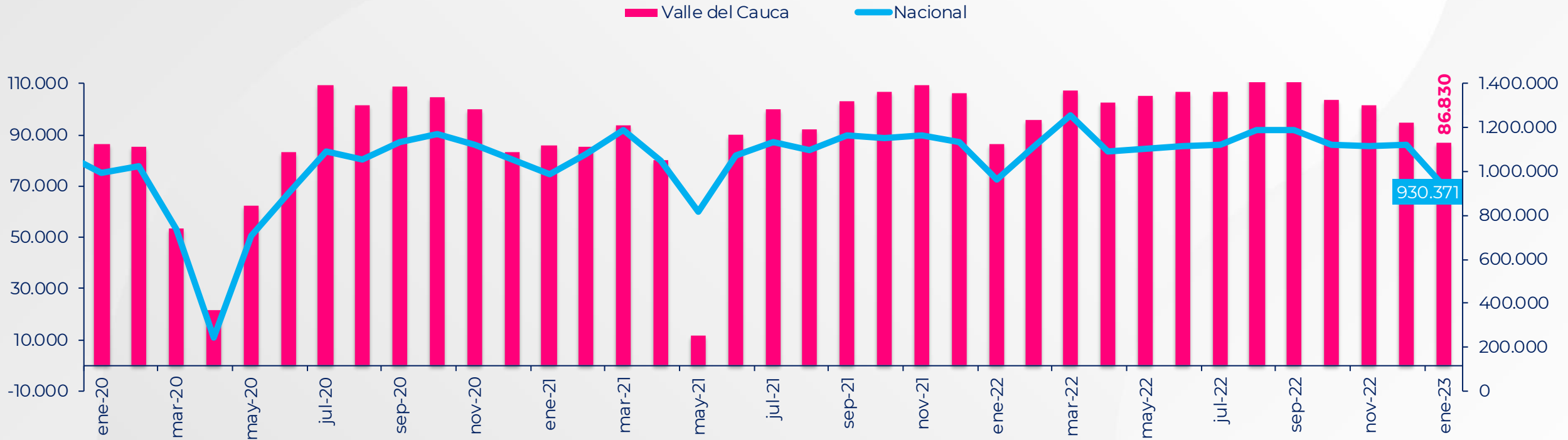
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones ICOCED

Componente Materiales – Enero 2023

Insumos	Var. % Mensual Enero 2023		Var. % Año Corrido	Insumos	Var. % Mensual Enero 2023		Var. % Año Corrido
	Var. % Nacional	Var. % Cali	Var. %		Var. % Nacional	Var. % Cali	Var. %
Aparatos Sanitarios	1,8	0,2	1,8	Bloques	3,4	1,4	3,4
Grifería	2,4	0,9	2,4	Enchape	1,2	1,2	1,2
Acero	-0,5	-0,4	-0,5	Ladrillos Y Adoquines	2,3	1,7	2,3
Acero Corrugado	-1,1	2,7	-1,1	Accesorios Eléctricos	0,0	-0,1	0,0
Acero Inoxidable	0,4	0,2	0,4	Cable	2,6	2,5	2,6
Alambre	0,4	-0,3	0,4	Iluminación	0,7	-0,1	0,7
Laminas	-0,1	-0,4	-0,1	Interruptores Y Tomacorrientes	0,9	0,7	0,9
Malla	0,3	-0,3	0,3	Elementos Metálicos	0,5	1,1	0,5
Arena	1,6	1,2	1,6	Ventanería	1,3	0,1	1,3
Grava	6,5	6,0	6,5	Mortero	2,0	1,7	2,0
Piedra	2,2	2,3	2,2	Aditivos	0,9	0,3	0,9
Recebo	5,4	5,5	5,4	Cerraduras	0,9	1,9	0,9
Agua	0,2	0,0	0,2	Combustible	1,4	0,9	1,4
Arborización	2,1	0,7	2,1	Consumibles	0,4	0,3	0,4
Asfalto	3,5	7,0	3,5	Cubierta	0,5	-0,1	0,5
Cemento	8,9	8,4	8,9	Elementos Plásticos	0,0	0,2	0,0
Concreto Bombeable	13,9	15,1	13,9	Pintura	1,8	1,1	1,8
Concreto Común	15,6	15,4	15,6	Señalización	-0,2	1,3	-0,2
Otros Concretos	17,7	18,1	17,7	Textil Sintético	0,3	0,6	0,3
Impermeabilizantes	1,3	0,2	1,3	Elementos Prefabricados	3,1	3,7	3,1
Electrodomésticos Y Dotaciones	2,1	6,5	2,1	Tubería Acero	0,6	2,5	0,6
Muebles	2,9	1,4	2,9	Tubería Cobre Y Galvanizada	0,8	0,3	0,8
Pisos Madera, Laminados Y PVC	0,3	-1,0	0,3	Tubería PVC	-0,1	0,5	-0,1
Puertas	2,0	2,1	2,0	Vidrios	1,9	4,1	1,9
Adhesivo Cerámica	2,4	1,1	2,4	Yeso	1,8	1,5	1,8

Despachos de Cemento Nacional vs Valle del Cauca

Enero 2023 (Toneladas)



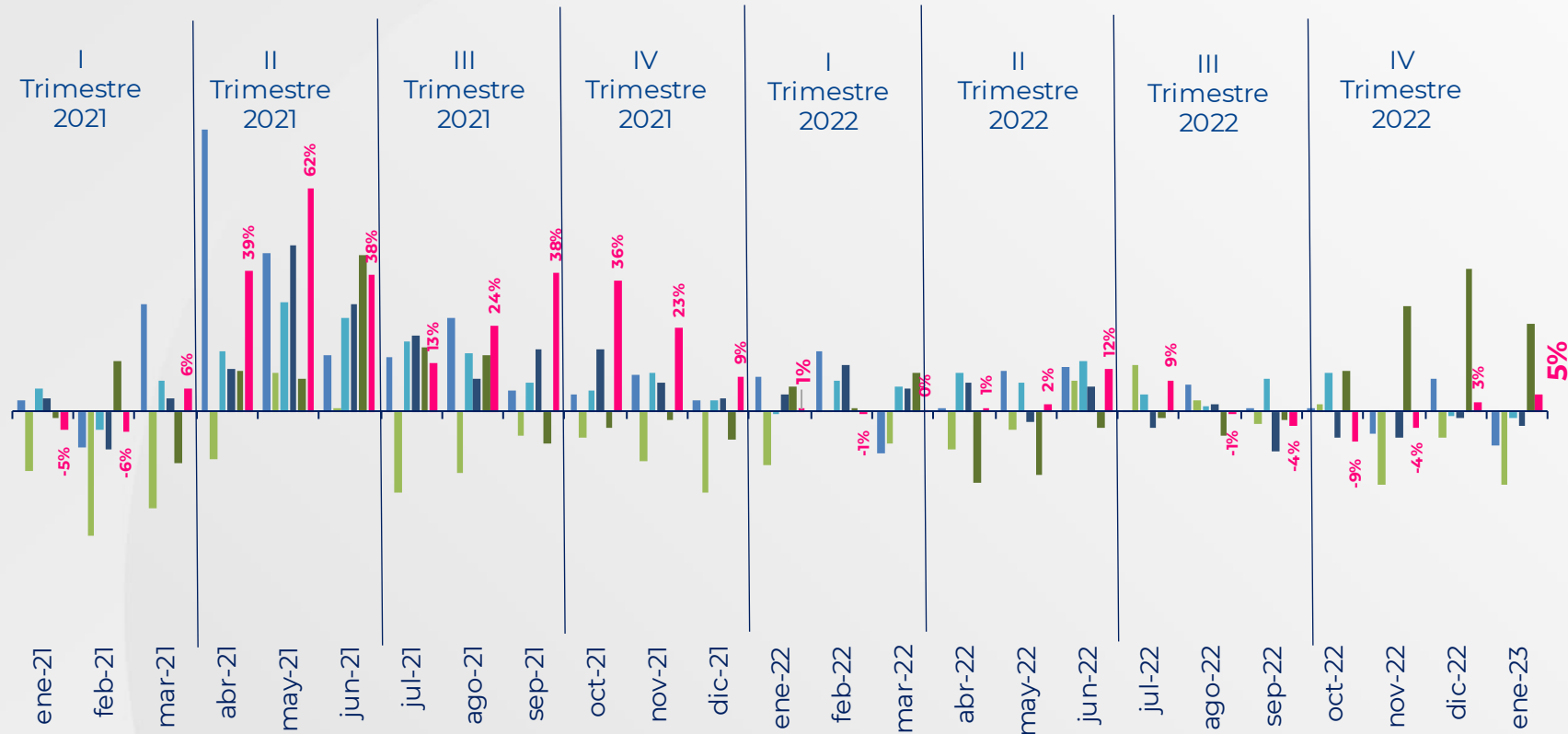
Despacho de Cemento	Febrero 21 - Enero 22	Febrero 22 - Enero 23	Variación %
Total Nacional	13.015.756	13.471.012	3,5%
Valle del Cauca	1.065.717	1.248.528	17,2%

Generación de empleo – Sector Constructor

Enero 2023

Tasa de Crecimiento Anual del Empleo en la Construcción

■ Nacional ■ Bogotá ■ Medellín ■ Barranquilla ■ Bucaramanga ■ Cali



A nivel nacional la generación de empleo en el sector construcción disminuyó **10%**, Frente a Enero del 2022.

Cali por su parte, creció **5%** en la generación de empleo en el sector constructor pasando de **74.071** mil empleos en Enero de 2022 a **77.497** mil empleos en Enero de 2023.

*A partir de Febrero de 2021, se ajustaron los datos de la GEIHH de acuerdo al nuevo marco estadístico del censo de Población y Vivienda de 2018

Balance del mercado de vivienda Nacional

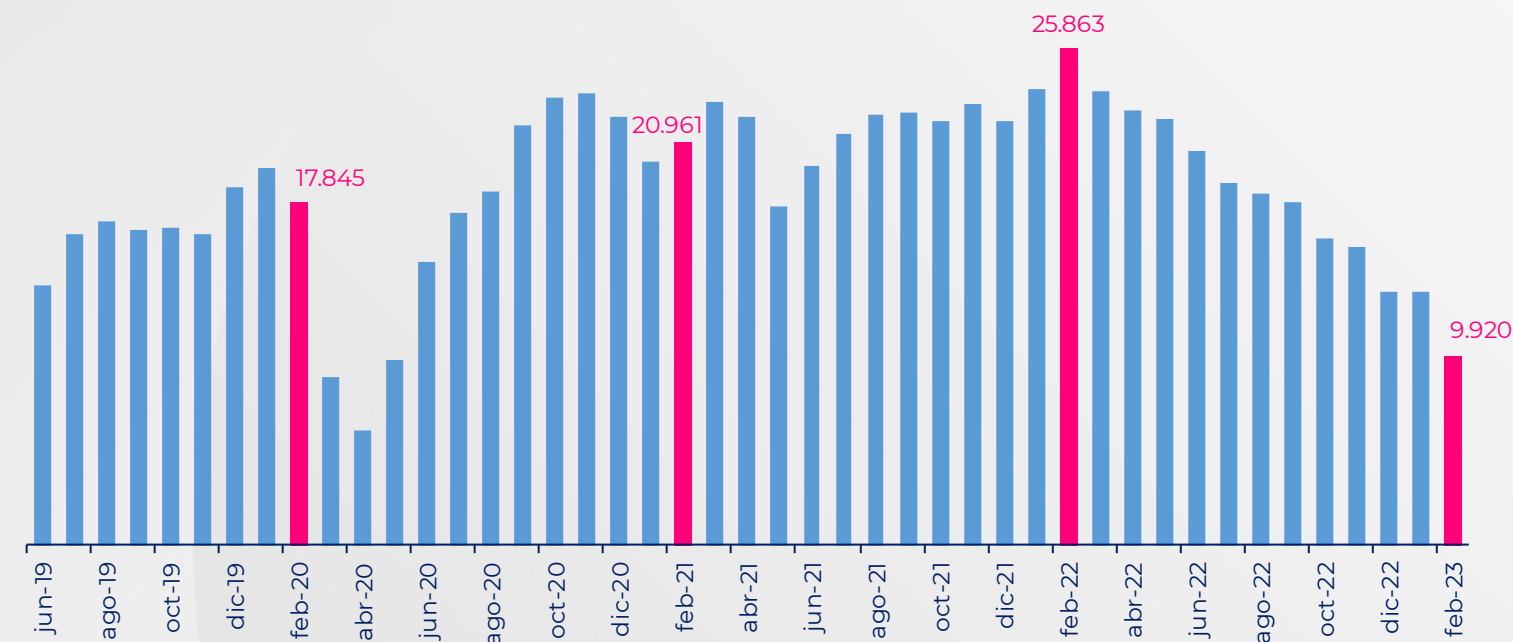
- Principales Indicadores Mercado Vivienda



Contexto Nacional – Ventas de vivienda nueva

A Febrero 2023

Ventas de vivienda nueva – total mercado
Valores mensuales (Cifras en Unidades)

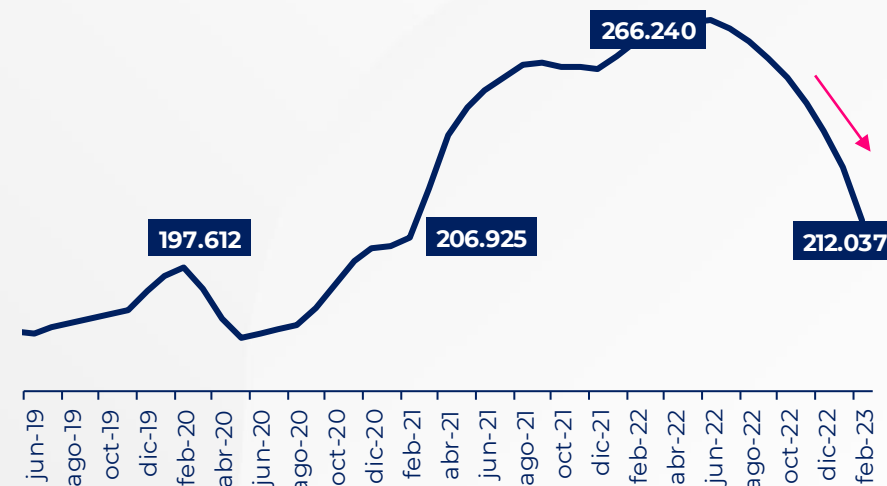


Ene-Feb 22:
49.620
+21%

Ene-Feb 23:
23.104
-53%

Variación año corrido

Ventas de vivienda nueva – total mercado
12 meses (Cifras en Unidades)

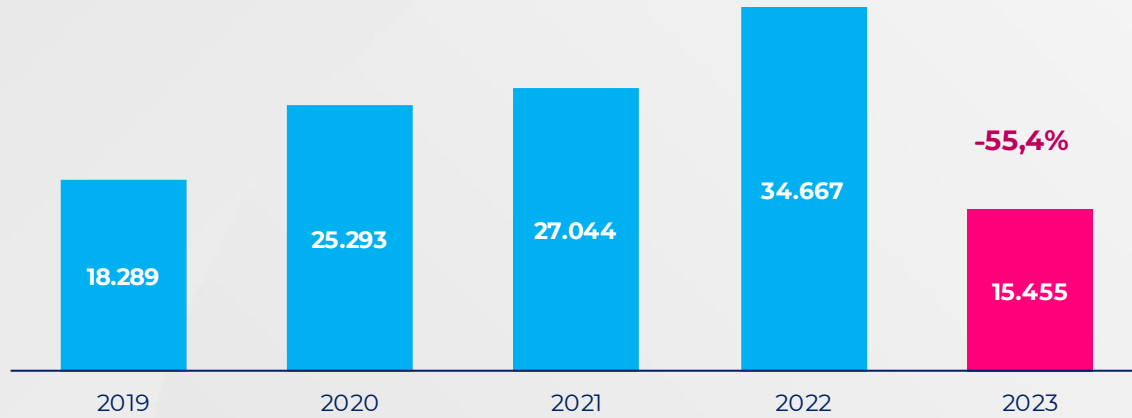


Ventas de vivienda nueva Nacional – VIS y No VIS

A Febrero 2023

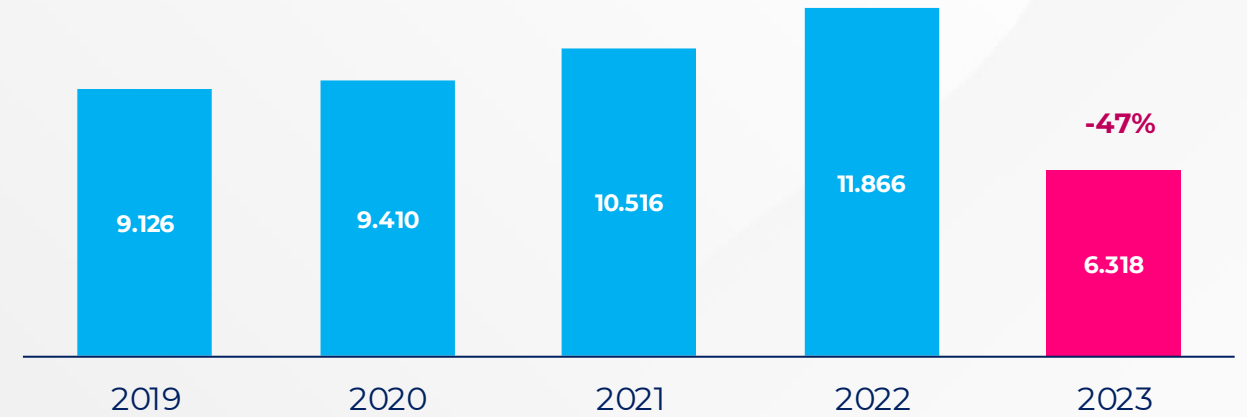
Ventas de vivienda nueva – segmento VIS (70-135 SMMLV)

Valores año corrido (Cifras en Unidades)



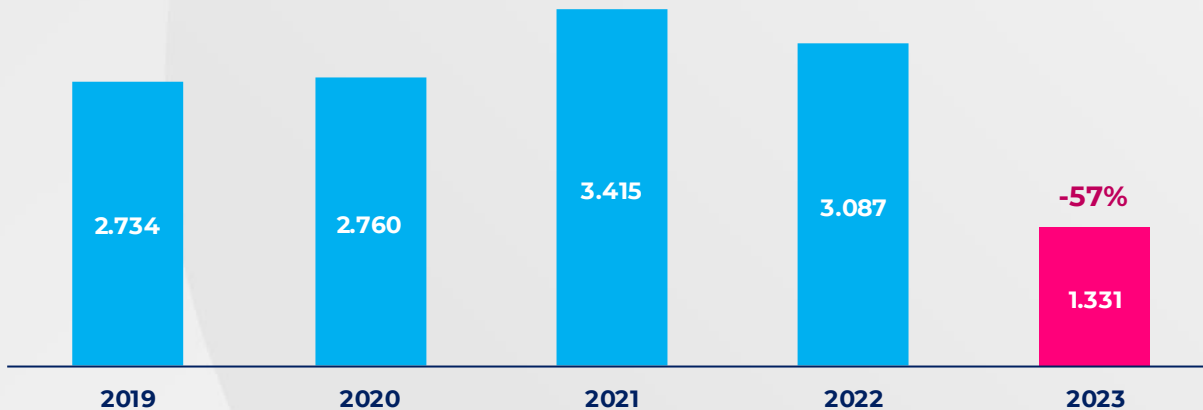
Ventas de vivienda nueva – segmento medio (135-500 SMMLV)

Valores año corrido (Cifras en Unidades)



Ventas de vivienda nueva – segmento alto (>500 SMMLV)

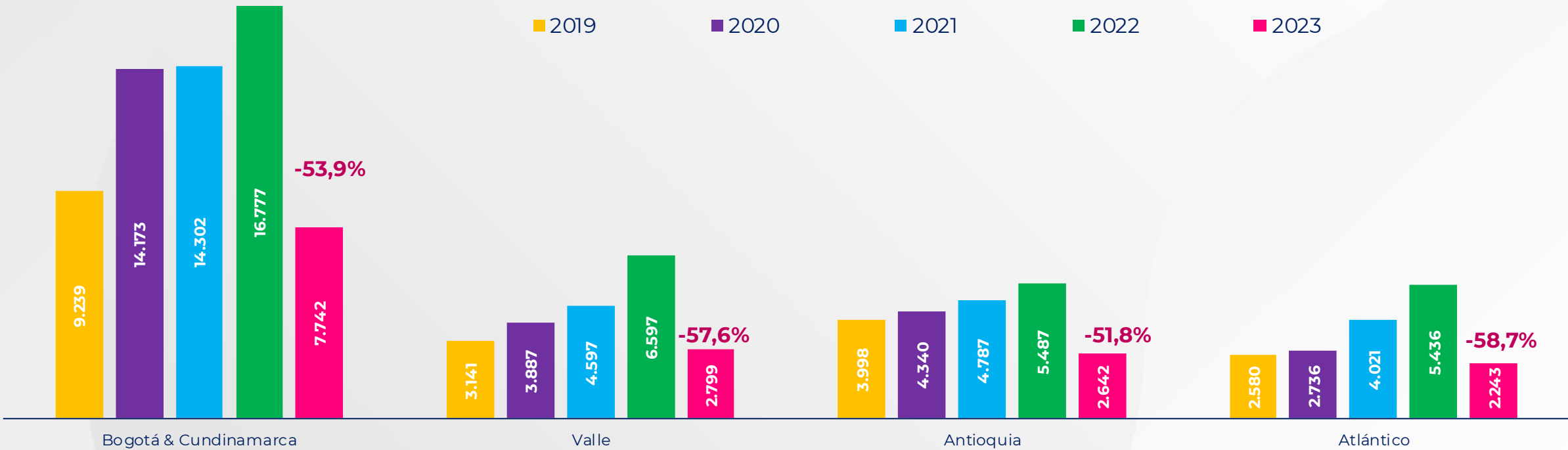
Valores año corrido (Cifras en Unidades)



- En Febrero de 2023 Las ventas de vivienda nueva a nivel nacional decrecieron -53% respecto a Febrero de 2022

Ventas de vivienda nueva – Mercados consolidados

Año corrido a Febrero 2023 (Unidades)

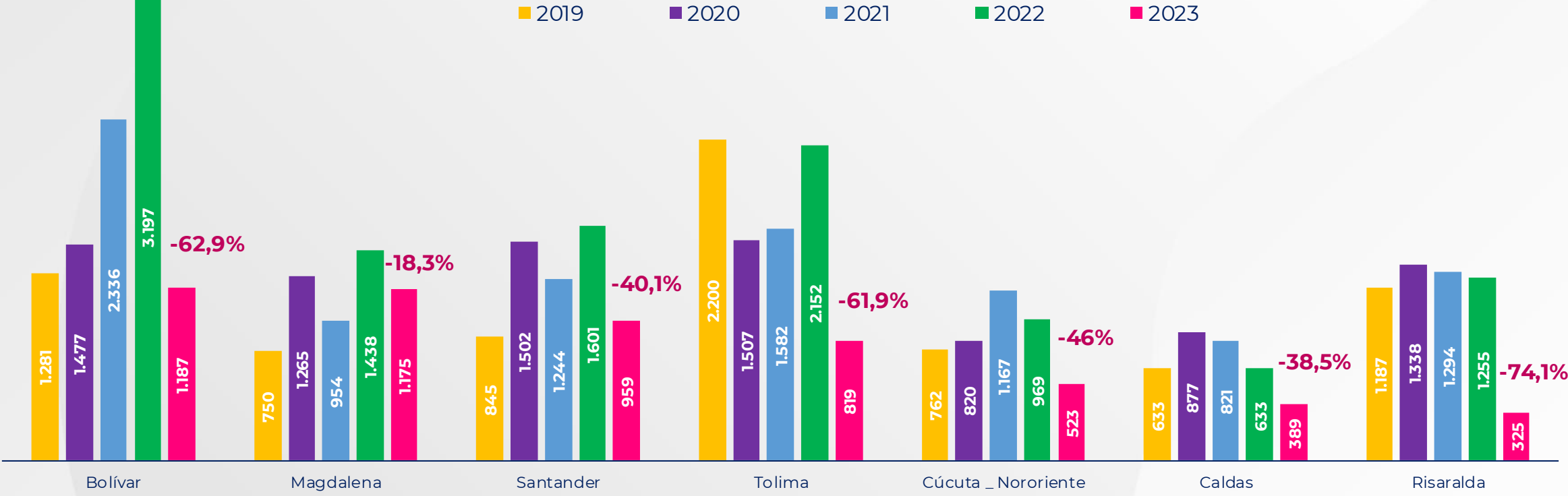


Fuente: Coordinada urbana
Elaborado: Departamento Económico - CAMACOL Valle



Ventas de vivienda nueva – Mercados Intermedios

Año corrido a Febrero 2023 (Unidades)

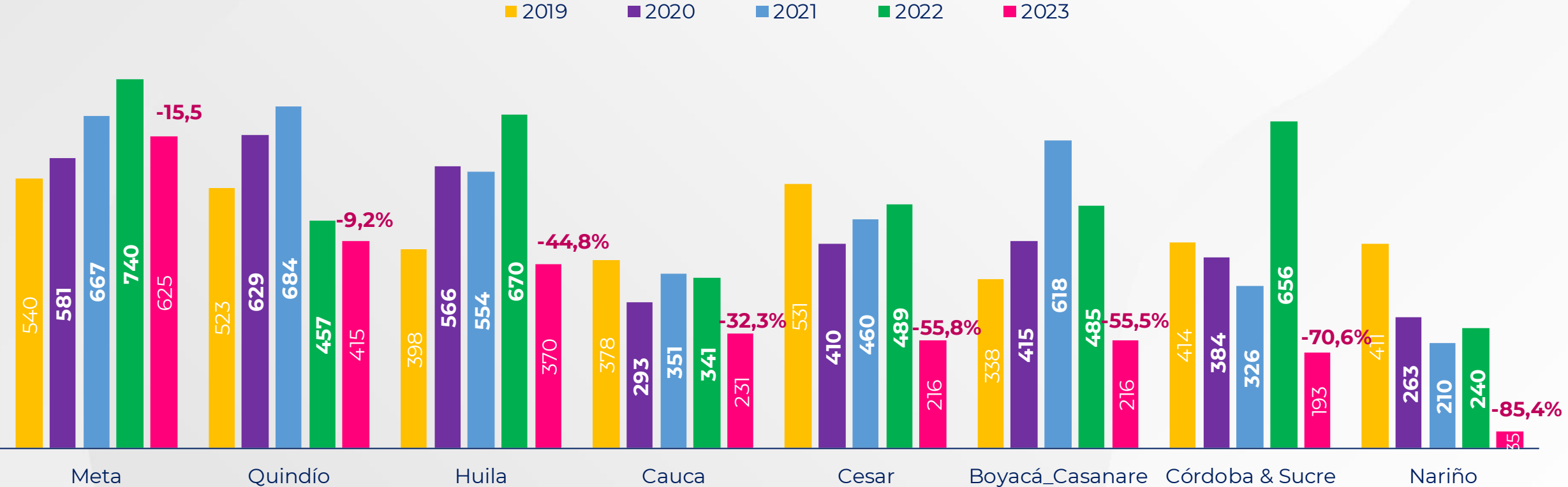


Fuente: Coordinada urbana
Elaborado: Departamento Económico - CAMACOL Valle



Ventas de vivienda nueva – Mercados Emergentes

Año corrido a Febrero 2023 (Unidades)



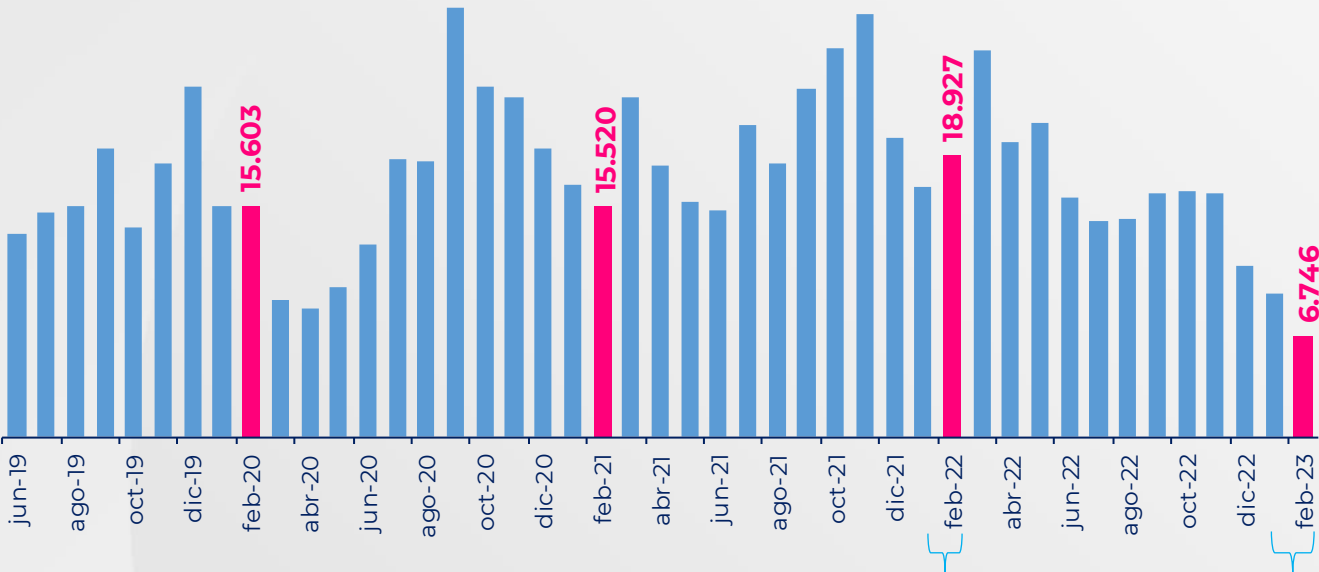
Fuente: Coordinada urbana
Elaborado: Departamento Económico - CAMACOL Valle



Lanzamientos de vivienda nueva- Nacional

Año Corrido a Febrero 2023 (Unidades)

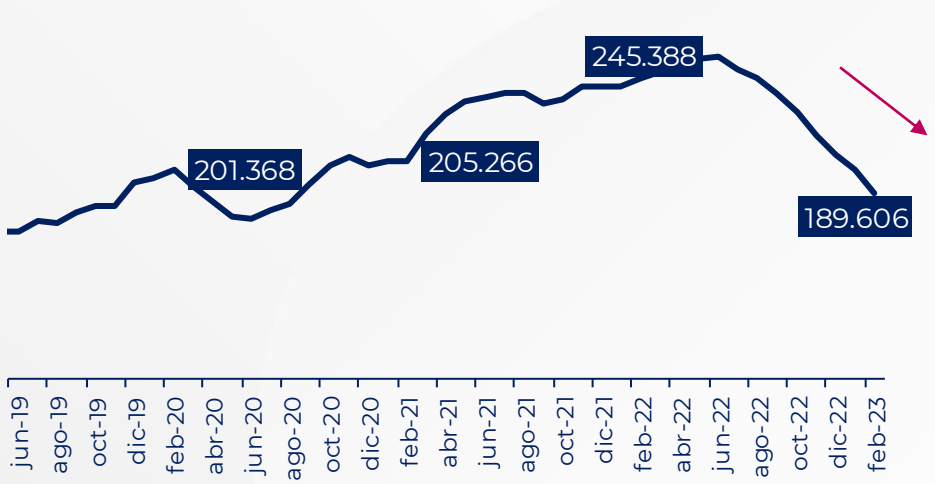
Lanzamientos de vivienda nueva – total mercado
Valores mensuales (Cifras en Unidades)



Ene-Feb 22: 35.692 +10%
Ene-Feb 23: 16.422 -54%

Variación año corrido

Lanzamientos de vivienda nueva – total mercado
12 meses (Cifras en Unidades)

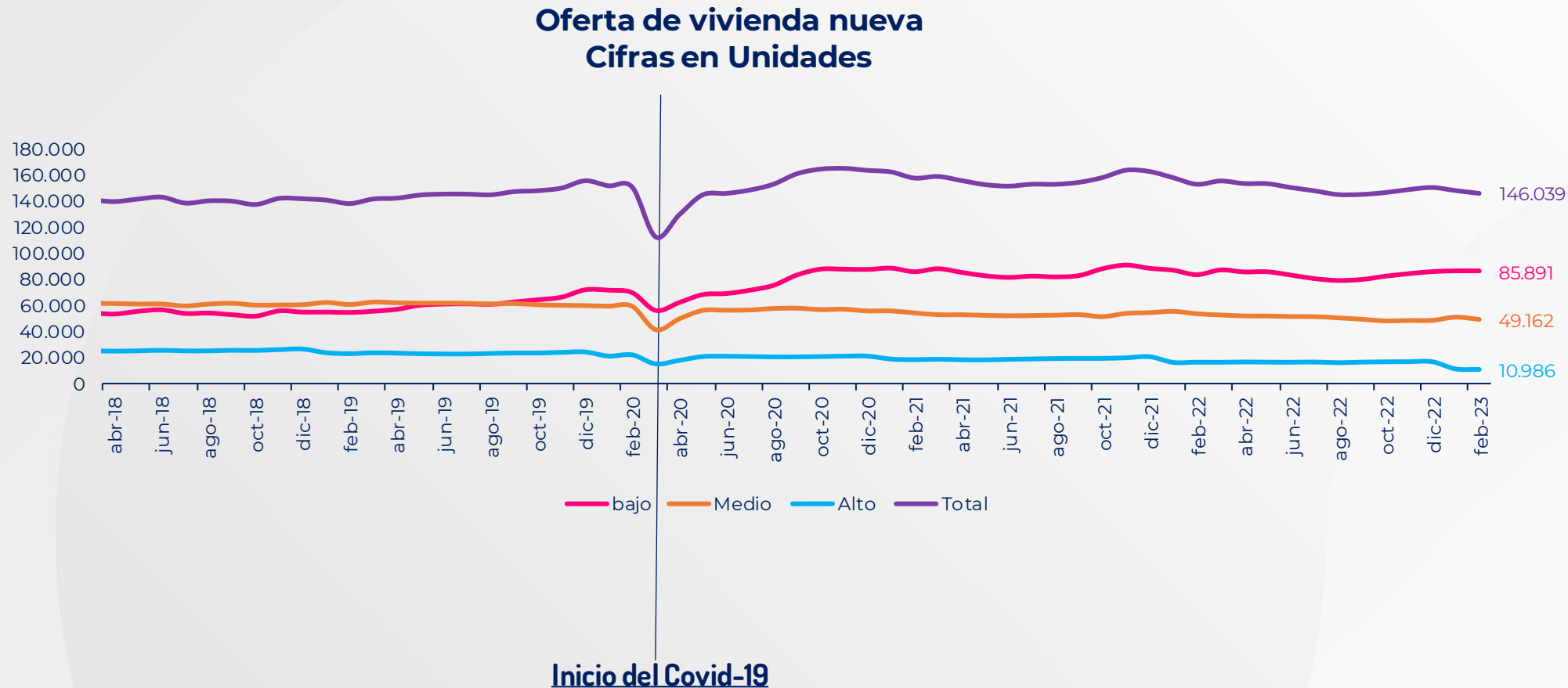


Fuente: Coordinada urbana
Elaborado: Departamento Económico - CAMACOL Valle



Oferta de vivienda nueva- Nacional

Mensuales a Febrero de 2023 – Según segmentos (Unidades)



Variación Anual

-4,61%

3,52%

-8,26%

-33,5%

Principales Indicadores Mercado Vivienda

Año corrido a Febrero 2023

REGIONAL	VENTAS			LANZAMIENTOS			INICIACIONES			OFERTA		
	Unidades	Part%	Var%Anual	Unidades	Part%	Var%Anual	Unidades	Part%	Var%Anual	Unidades	Part%	Var%Anual
Antioquia	2.642	11%	-51,8%	1.324	8%	-37,8%	3.700	12%	-28,0%	21.853	15%	4,2%
Atlántico	2.243	10%	-58,7%	1.887	11%	-28,4%	5.608	18%	49,0%	13.296	9%	-18,6%
Bogotá & Cundinamarca	7.742	34%	-53,9%	7.356	45%	-54,3%	9.362	30%	-33,6%	52.410	36%	-2,0%
Bolívar	1.187	5%	-62,9%	1.113	7%	-49,8%	1.092	4%	28,6%	7.968	5%	-0,7%
Boyacá_Casanare	216	1%	-55,5%	59	0%	-69,4%	625	2%	564,9%	1.589	1%	-20,4%
Caldas	389	2%	-38,5%	432	3%	118,2%	128	0%	-74,8%	2.245	2%	-10,5%
Cauca	231	1%	-32,3%	20	0%	-90,7%	167	1%	-55,7%	870	1%	-35,1%
Cesar	216	1%	-55,8%	44	0%	-85,8%	53	0%	-87,2%	883	1%	-39,3%
Córdoba & Sucre	193	1%	-70,6%	42	0%	-91,6%	353	1%	28,4%	1.696	1%	-5,5%
Cúcuta_Nororiental	523	2%	-46,0%	0	0%	-100,0%	395	1%	-64,9%	3.032	2%	-23,4%
Huila	370	2%	-44,8%	0	0%	-100,0%	100	0%	-87,2%	3.060	2%	33,2%
Magdalena	1.175	5%	-18,3%	623	4%	-58,0%	914	3%	17,0%	3.566	2%	-1,8%
Meta	625	3%	-15,5%	912	6%	36,5%	148	0%	-90,8%	4.137	3%	7,4%
Nariño	35	0%	-85,4%	0	0%	-100,0%	123	0%	43,0%	331	0%	-72,7%
Quindío	415	2%	-9,2%	215	1%	-52,9%	120	0%	-73,7%	1.607	1%	-0,6%
Risaralda	325	1%	-74,1%	168	1%	-77,4%	1.003	3%	-26,3%	2.168	1%	-26,3%
Santander	959	4%	-40,1%	598	4%	-55,6%	720	2%	-3,0%	5.458	4%	-17,1%
Tolima	819	4%	-61,9%	917	6%	-54,8%	1.150	4%	-12,1%	6.129	4%	22,1%
Valle	2.799	12%	-57,6%	712	4%	-73,7%	5.226	17%	141,5%	13.741	9%	-2,4%
Total regiones	23.104	100%	-53,4%	16.422	100%	-53,99%	30.987	100%	-13,8%	146.039	100%	-4,6%

Nota: Para la cifra de iniciaciones, la regional Valle calcula todo tipo de obra iniciada de tipo residencial, independiente de que su destino sea venta, uso propio o adjudicación.

Fuente: Coordinada urbana

Elaborado: Departamento Económico - CAMACOL Valle

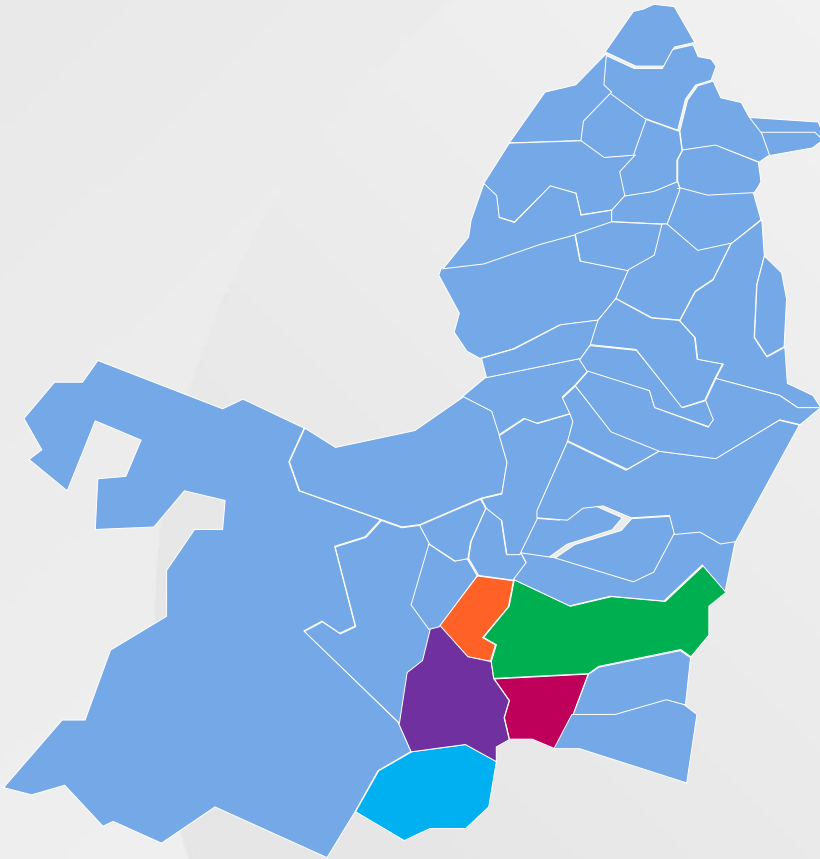
Indicadores líderes Valle del Cauca






- Ventas
- Oferta
- Lanzamientos
- Iniciaciones



Ventas de vivienda nueva en el Valle del Cauca

Año corrido a Febrero 2023



	Cali	→	1.525 Var.: -32%
	Jamundí	→	458 Var.: -73%
	Candelaria	→	402 Var.: -76%
	Yumbo	→	212 Var.: -28%
	Palmira	→	82 Var.: -80%

Ventas año corrido:

Total ventas en el Valle:
2.799
Unidades

Ventas Segmento VIS:
2.188
Part.: 78%

Ventas Segmento medio:
525
Part.: 19%

Ventas Segmento alto:
86
Part.: 3%

Resumen de la actividad edificadora de Buga

2018-2023

fecha	Iniciaciones			Lanzamientos			Oferta			Ventas		
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total
2018	134	0	134	134	0	134	40	3	43	65	3	68
2019	0	0	0	40	0	40	47	0	47	81	3	84
2020	0	13	13	0	13	13	82	8	90	337	5	342
2021	0	24	24	0	24	24	0	2	2	76	30	106
2022	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0
2023	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0

Total **171** **211** **600**

En los últimos 6 años Buga ha representado:

0,16%

Del total de las
Iniciaciones

0,15%

Del total de los
Lanzamientos

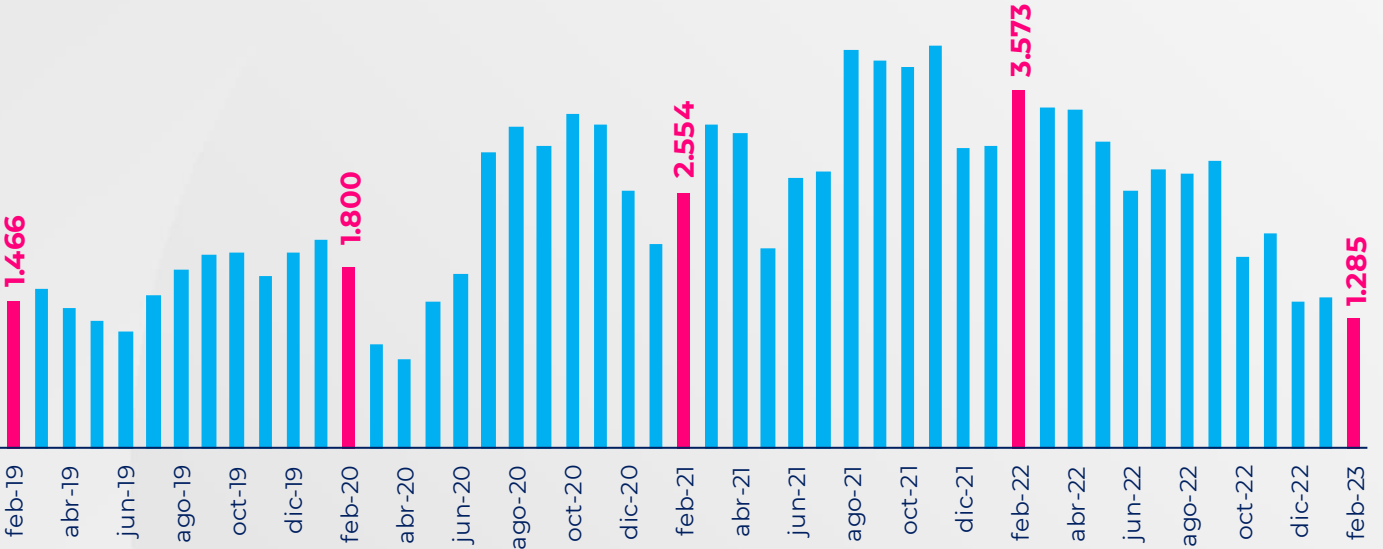
0,43%

Del total de las
ventas

Principales Indicadores Mercado Vivienda- Valle del Cauca

Venta a Febrero 2023

Total de Unidades Vendidas mensualmente en el Valle del Cauca (Junio -2019 a Enero 2023)

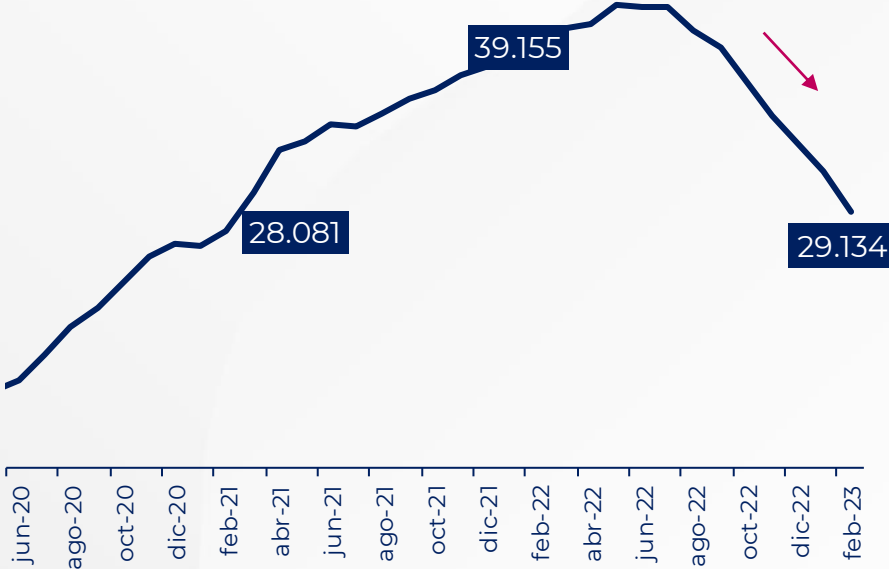


Ene 22
6.597
+44%

Ene 23
2.799
-58%

Variación año corrido

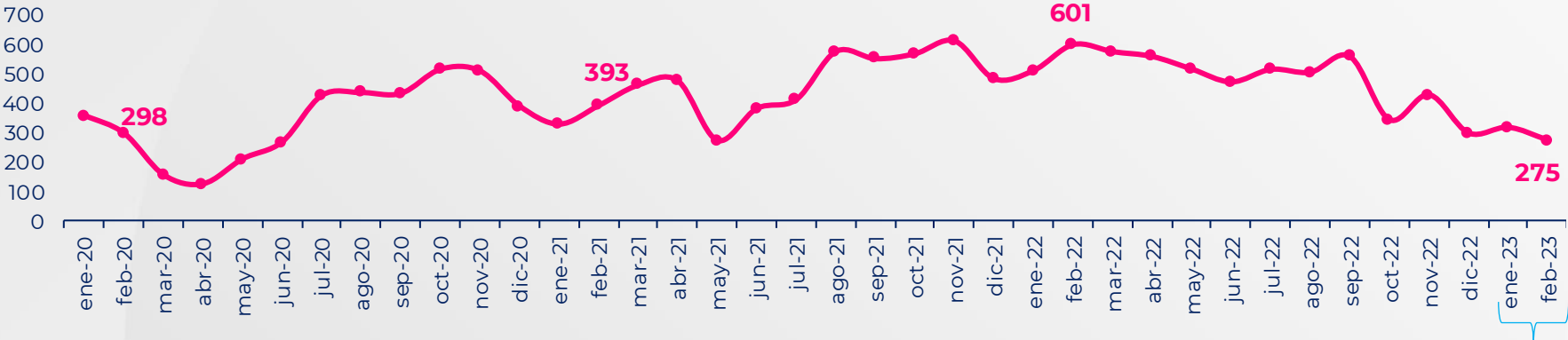
Ventas de vivienda nueva – total mercado 12 meses (Cifras en Unidades)



Inversión de los hogares en vivienda nueva – Valle del Cauca

Mensual a Febrero 2023

Valor \$ ventas de vivienda nueva
(\$miles de millones de pesos)



- **275 mil Millones de pesos** fueron las ventas en Febrero de 2023.
- En los últimos 12 meses el valor de las ventas decreció -9%.

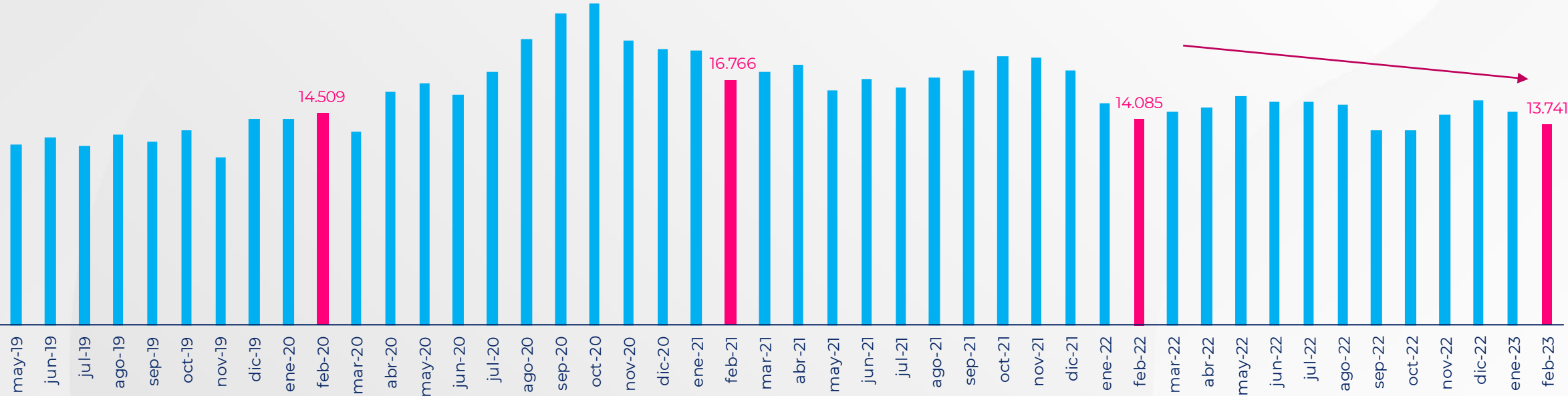
Mar 22-Feb 23: \$594 Mil Millones



Principales Indicadores Mercado Vivienda- Valle del Cauca

Oferta a Febrero 2023

Total de Unidades en Oferta mensual en el Valle del Cauca (Mayo-2019 a Febrero 2023)



A Febrero de 2023 se registró un decrecimiento en la oferta de vivienda Nueva del -2% frente al mismo periodo del año 2022.

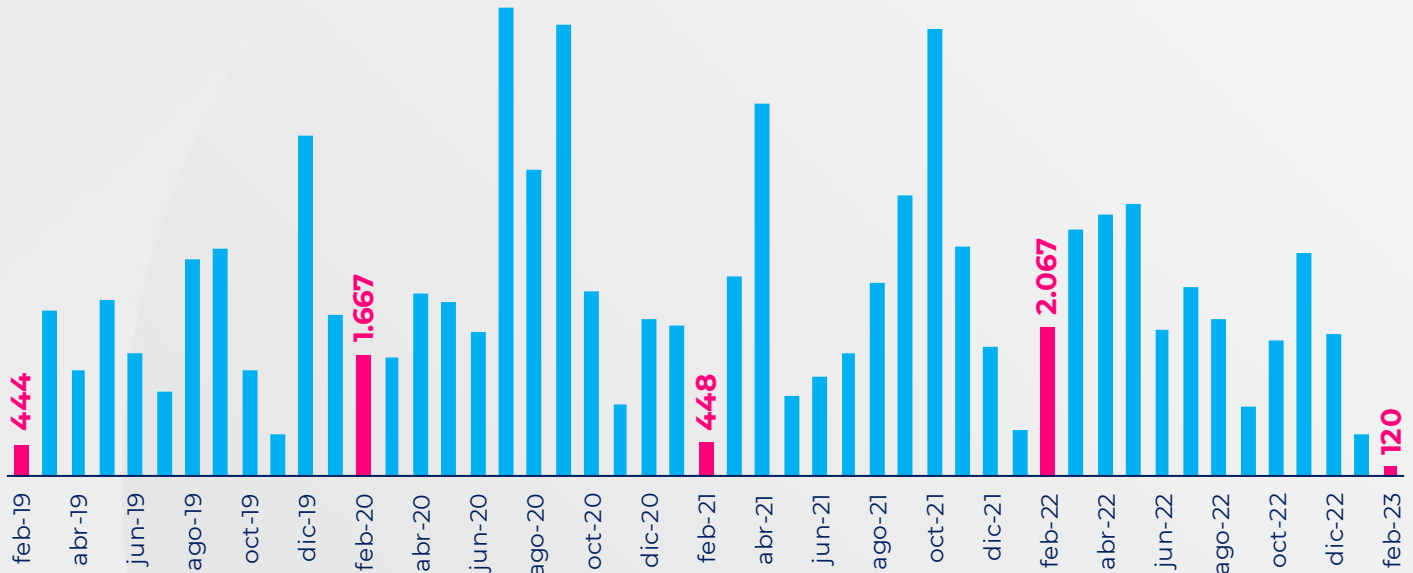
Fuente: Coordinada urbana
Elaborado: Departamento Económico - CAMACOL Valle



Principales Indicadores Mercado Vivienda- Valle del Cauca

Lanzamiento a Febrero 2023

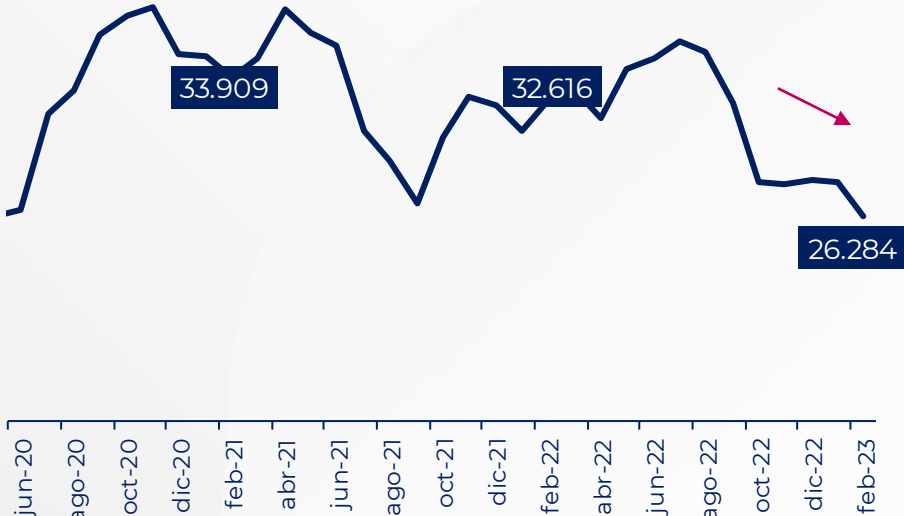
Total de Unidades Lanzadas para la venta mensualmente en el Valle del Cauca (Junio -2019 a Febrero 2023)



Ene 22: 2.705 +7%
 Ene 23: 712 -74%

Variación año corrido

Lanzamientos de vivienda nueva 12 meses (Cifras en Unidades)

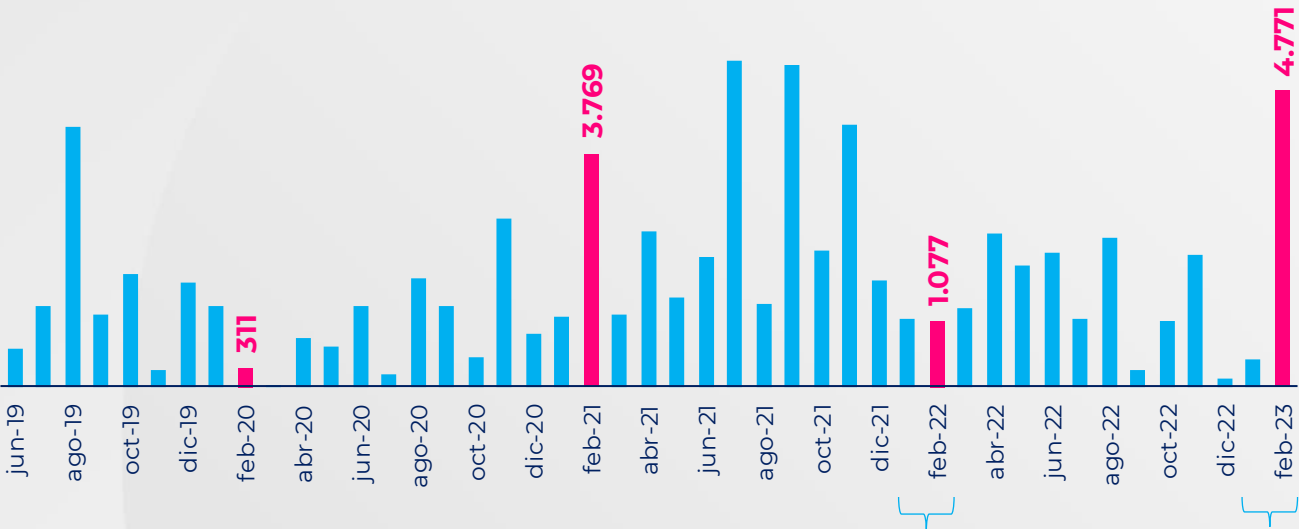


Fuente: Coordinada urbana
 Elaborado: Departamento Económico - CAMACOL Valle

Principales Indicadores Mercado Vivienda- Valle del Cauca

Iniciaciones a Febrero 2023

Total de Unidades Iniciadas mensualmente en el Valle del Cauca (Junio -2019 a Diciembre 2022)

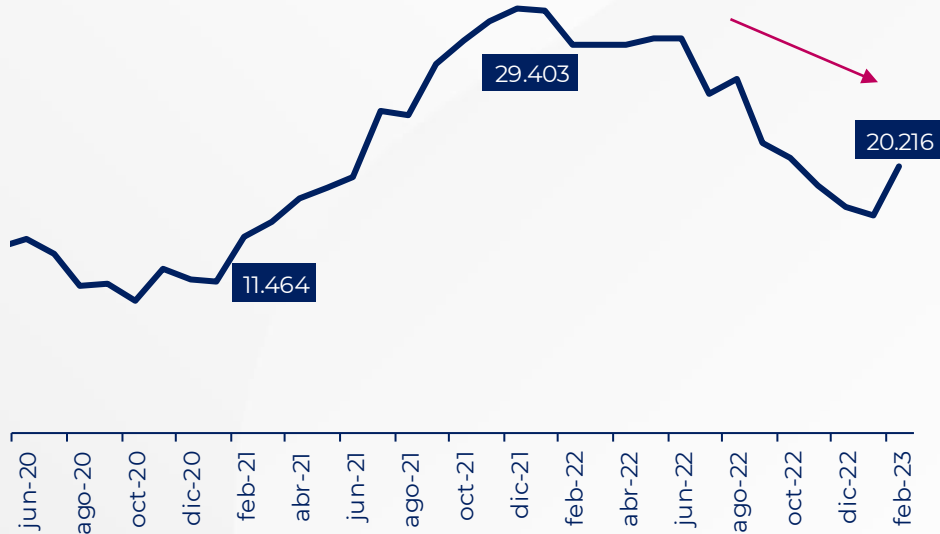


Feb 22:
2.164
-56%

Feb 23:
5.226
+141%

Variación año corrido

Iniciaciones de vivienda nueva 12 meses (Cifras en Unidades)



2022:
12 proyectos
9 constructoras

2023:
14 proyectos
7 constructoras



Fuente: Coordinada urbana
Elaborado: Departamento Económico - CAMACOL Valle

Indicadores de riesgo del mercado

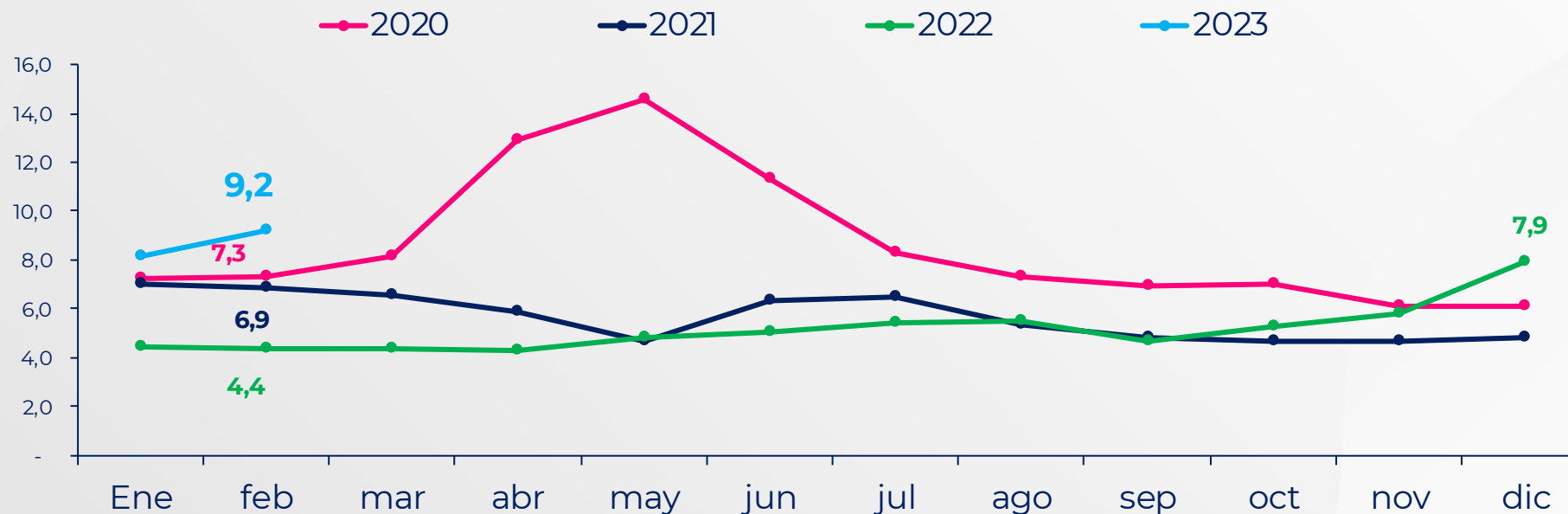
- Indicador de Rotaciones
- Unidades Terminadas por Vender
- Capacidad del mercado
- Tiempo de venta
- Riesgo Complementario



Rotación de la oferta Cali y área de influencia

Segmento Bajo, Medio, Alto y Total mercado

Rotación de la oferta - Total Mercado
Oferta / Prom. Ventas 3 meses 2020 – 2023

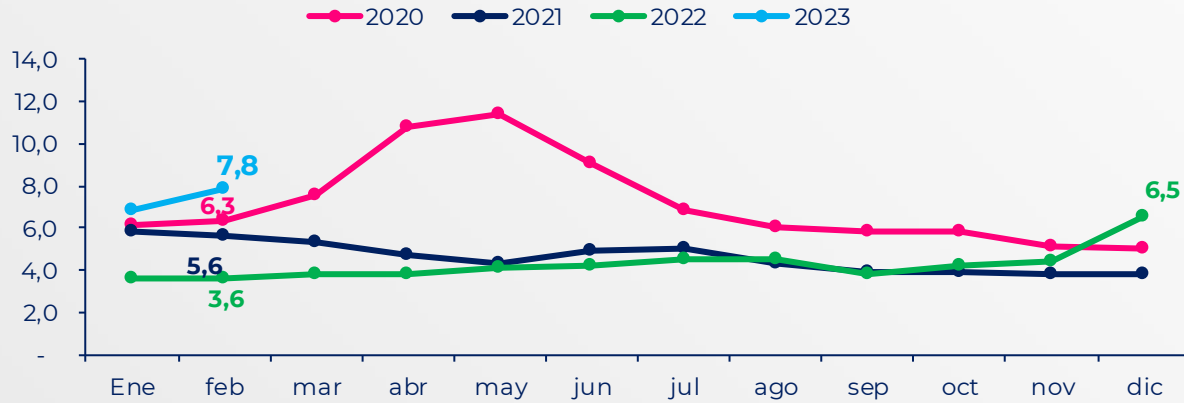


12,1
Promedio
nacional

Rotación de la oferta Cali y área de influencia

Segmento Bajo, Medio, Alto y Total mercado

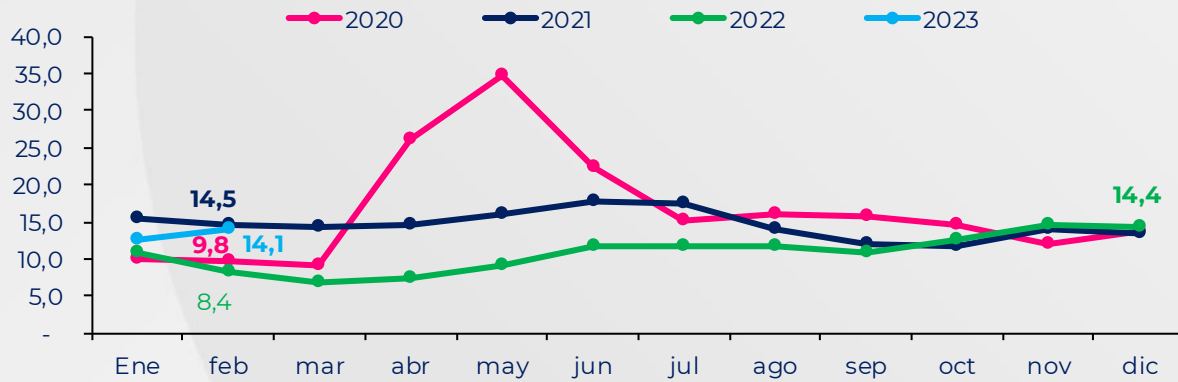
Rotación de la oferta - Segmento VIS
Oferta / Prom. Ventas 3 meses 2020 – 2023



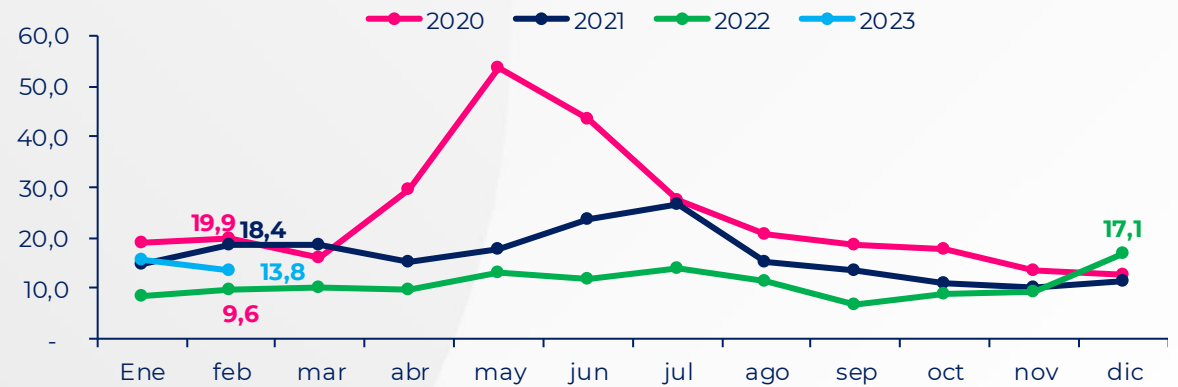
10,4
Promedio nacional VIS

15,5
Promedio nacional No VIS

Rotación de la oferta - Segmento Medio
Oferta / Prom. Ventas 3 meses 2020 – 2023



Rotación de la oferta - Segmento Alto
Oferta / Prom. Ventas 3 meses 2020 – 2022

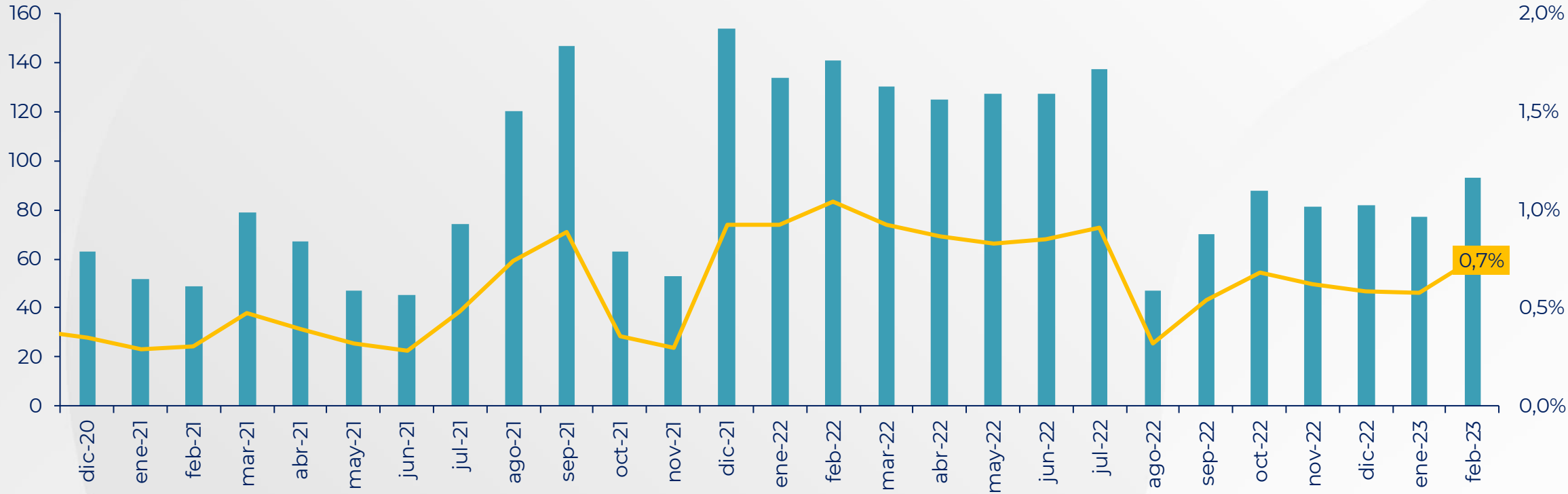


Unidades terminadas por vender

Cali y área de influencia – UTV y % UTV de la oferta 2020-2023

4%
Promedio nacional

■ UTV — UTV % sobre la oferta(eje derecho)



0,7%

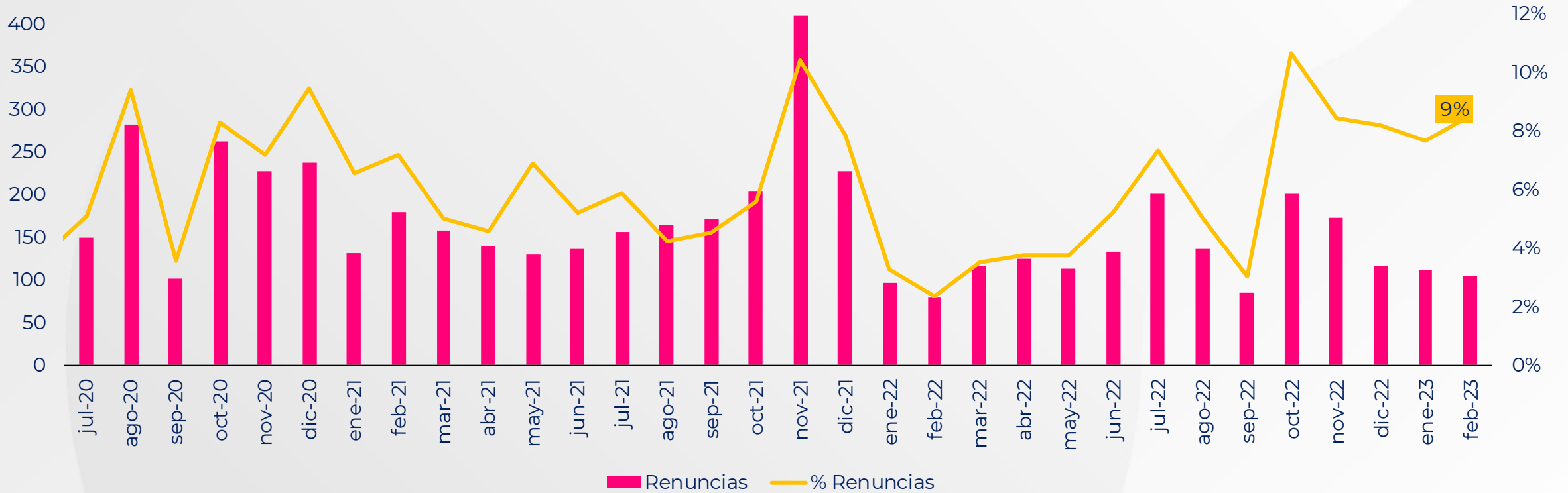


Renuncias

Cali y área de influencia 2020-2023

22%
Promedio
nacional

Analisis de renuncias Cali y area de influencia





¿Cómo va a funcionar el programa MCY?



¿Cómo venía funcionando?

Requerimientos para obtener un subsidio de vivienda de Mi Casa Ya:

Decreto 1077 de 2015

- ✓ Tener ingresos menores a 4 SMMLV
- ✓ No haber sido beneficiario del subsidio previamente
- ✓ No tener vivienda propia
- ✓ La vivienda debe ser VIS
- ✓ Solo aplica para compra de vivienda nueva

¿Cómo venía funcionando?

Beneficios:

	Ingreso familiar	Subsidio	Requisitos
1 Subsidio a la cuota inicial	0-2 SMMLV	30 SMMLV	No haber sido beneficiario de otro subsidio de vivienda, ni cobertura.
	2-4 SMMLV	20 SMMLV	No ser propietario de vivienda en el territorio nacional.
2 Cobertura a la tasa de interés	VIP (Hasta 90 SMMLV)	5 p. p.	Tener ingresos familiares inferiores a 4 SMMLV.
	VIS (Desde 90 hasta 150 SMMLV)	4 p. p.	Aplicable para compra de vivienda nueva en suelo urbano.

Mi Casa Ya facilita el acceso a vivienda de interés social por parte de los hogares de menores ingresos



233.547

Subsidios desembolsados 2015-2022

Fuente: Fonvivienda con corte al 20 de enero de 2023.

Modificación: modelo basado en el puntaje del Sisbén IV

Grupo A

Población en
pobreza extrema

Desde Hasta
A1 > > > > > > A5

Grupo C

Población
vulnerable

Desde Hasta
C1 > > > > > C18

Grupo B

Población en
pobreza moderada

Desde Hasta
B1 > > > > > > B7

Grupo D

Población
**no pobre,
no vulnerable**

Desde Hasta
D1 > > > > > D21

Modificación: modelo basado en el puntaje del Sisbén IV

Sisbén IV		
Urbanos	C7	30 SMMLV
	D11	20 SMMLV
Rurales	C14	30 SMMLV
	D20	20 SMMLV

*Hogares no propietarios

Modificación: modelo basado en el puntaje del Sisbén IV

Puntaje de priorización para asignación											
Grupo Sisbén IV		Categoría municipio		Área		Tipo vivienda		Víctima		Enfoque diferencial*	
A	30	6 y 5	20	Rural	20	VIP	20	Sí	5	Sí	5
B	25	4 y 3	15	Urbano	0	VIS	0	No	0	No	0
C	15	Esp, 1 o 2	0								
D	10										
										Puntaje máximo	100

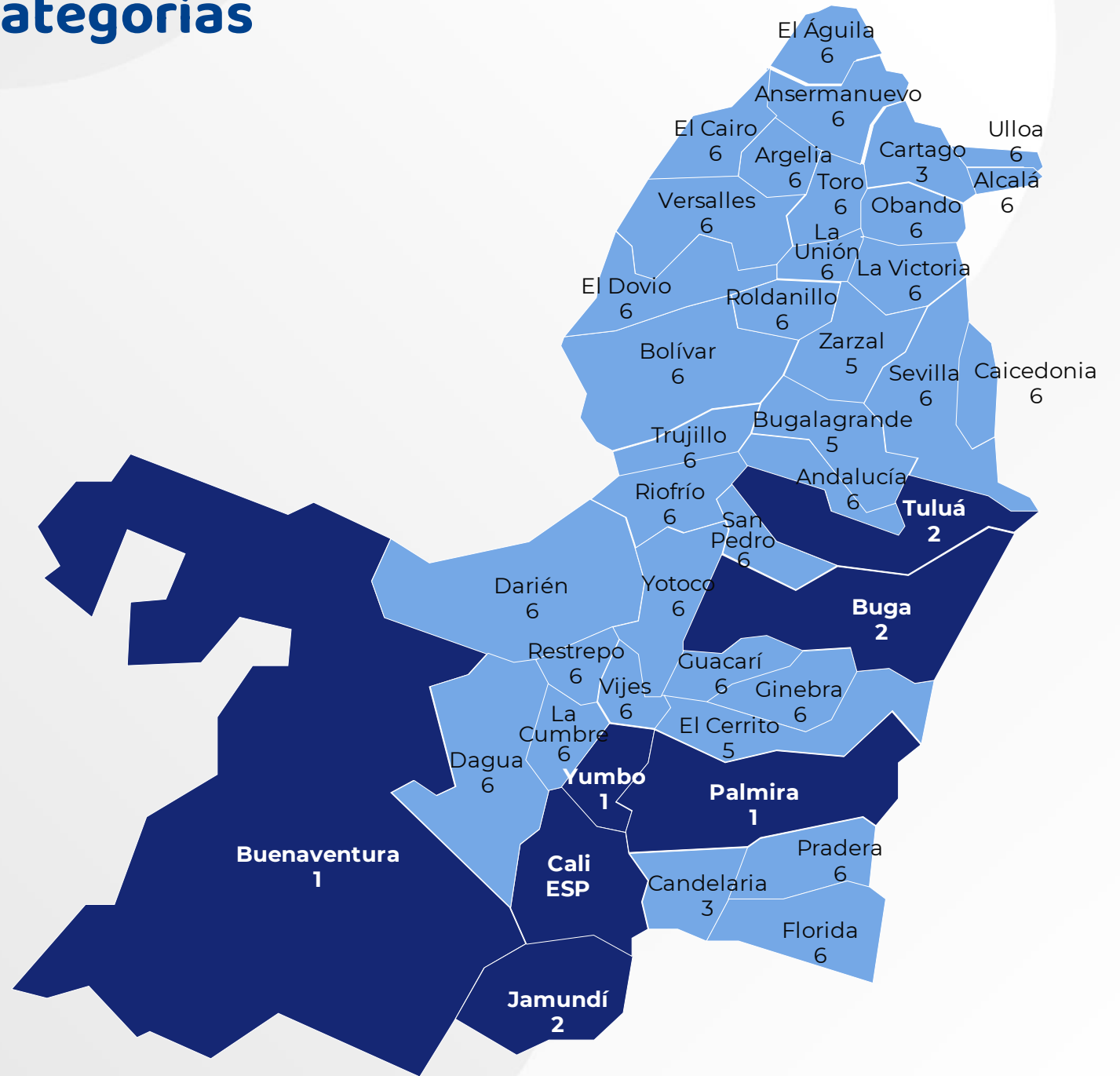
*Incluye mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, las trabajadoras del sector informal, las madres comunitarias, las personas de la tercera edad, los miembros de comunidades étnicas, la población en situación de discapacidad, los miembros de la fuerza pública y los familiares beneficiarios de estos que hubieren fallecido en actos del servicio, y personal que haya tenido disminución en capacidad psicofísica o incapacidad absoluta permanente por gran invalidez.

Municipios del Valle y sus categorías

Ciudad	Categoría	Ciudad	Categoría
ALCALA	6	JAMUNDI	2
ANDALUCIA	6	LA CUMBRE	6
ANSERMANUEVO	6	LA UNION	6
ARGELIA	6	LA VICTORIA	6
BOLIVAR	6	OBANDO	6
BUENAVENTURA	1	PALMIRA	1
BUGA	2	PRADERA	6
BUGALAGRANDE	5	RESTREPO	6
CAICEDONIA	6	RIOFRIO	6
CALI	ESP	ROLDANILLO	6
CALIMA DEL DARIEN	6	SAN PEDRO	6
CANDELARIA	3	SEVILLA	6
CARTAGO	3	TORO	6
DAGUA	6	TRUJILLO	6
EL AGUILA	6	TULUA	2
EL CAIRO	6	ULLOA	6
EL CERRITO	5	VERSALLES	6
EL DOVIO	6	VIJES	6
FLORIDA	6	YOTOCO	6
GINEBRA	6	YUMBO	1
GUACARI	6	ZARZAL	5

Categorías 1, 2 y Especial

Categorías 3, 4, 5 y 6



DEPARTAMENTO ECONÓMICO
economico@camacolvalle.org.co
dir.urbana@camacolvalle.org.co
analista@camacolvalle.org.co