



# INFORME DE ACTIVIDAD EDIFICADORA

## Marzo de 2024

CAMACOL Informa   
*#Construimos con Usted Estrategia*

Jefatura de Estudios Económicos y  
de Información Estratégica  
Marzo de 2024

  
CAMACOL  
CÁMARA COLOMBIANA  
DE LA CONSTRUCCIÓN

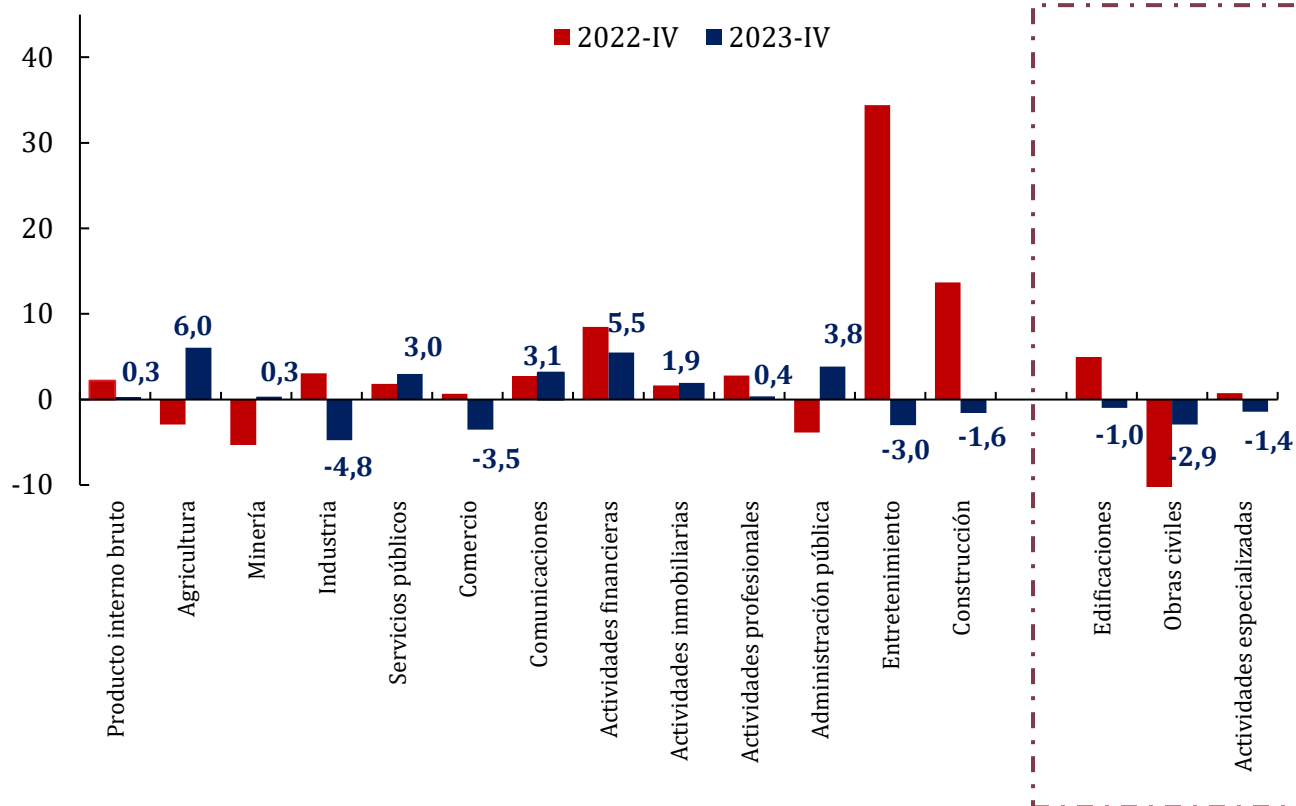
Coordenada  
Urbana   
Sistema de Información Georeferenciada  
Del Censo Nacional de Edificaciones



- ▶ **PIB-Oferta, Censo de Edificaciones, Estadísticas de concreto e Índice de Precios de Vivienda Usada (IPVU)**
- ▶ **Indicadores Macroeconómicos**
  - ▶ Mercado laboral
  - ▶ Confianza del consumidor
  - ▶ Cartera hipotecaria
  - ▶ Tasas de interés y Desembolsos (adquisición y construcción)
- ▶ **Evolución del sector**
  - ▶ Precios
  - ▶ ICOCED
  - ▶ Licenciamientos
  - ▶ Cemento gris
- ▶ **Coordenada Urbana**
  - ▶ LIVO

# 1.1 Producto Interno Bruto-Oferta

## Variación anual del PIB trimestral Cuarto trimestre del año – 2022 vs 2023



El PIB total presentó un crecimiento anual de 0,3% en el cuarto trimestre de 2023 inferior al 2,2% del cuarto trimestre de 2022. En este periodo el sector de la construcción registró un decrecimiento de -1,6% anual, debido a un decrecimiento del **sector de edificaciones, sector de obras civiles y del sector de actividades especializadas** en -1,0, -2,9%, -1,4% respectivamente.

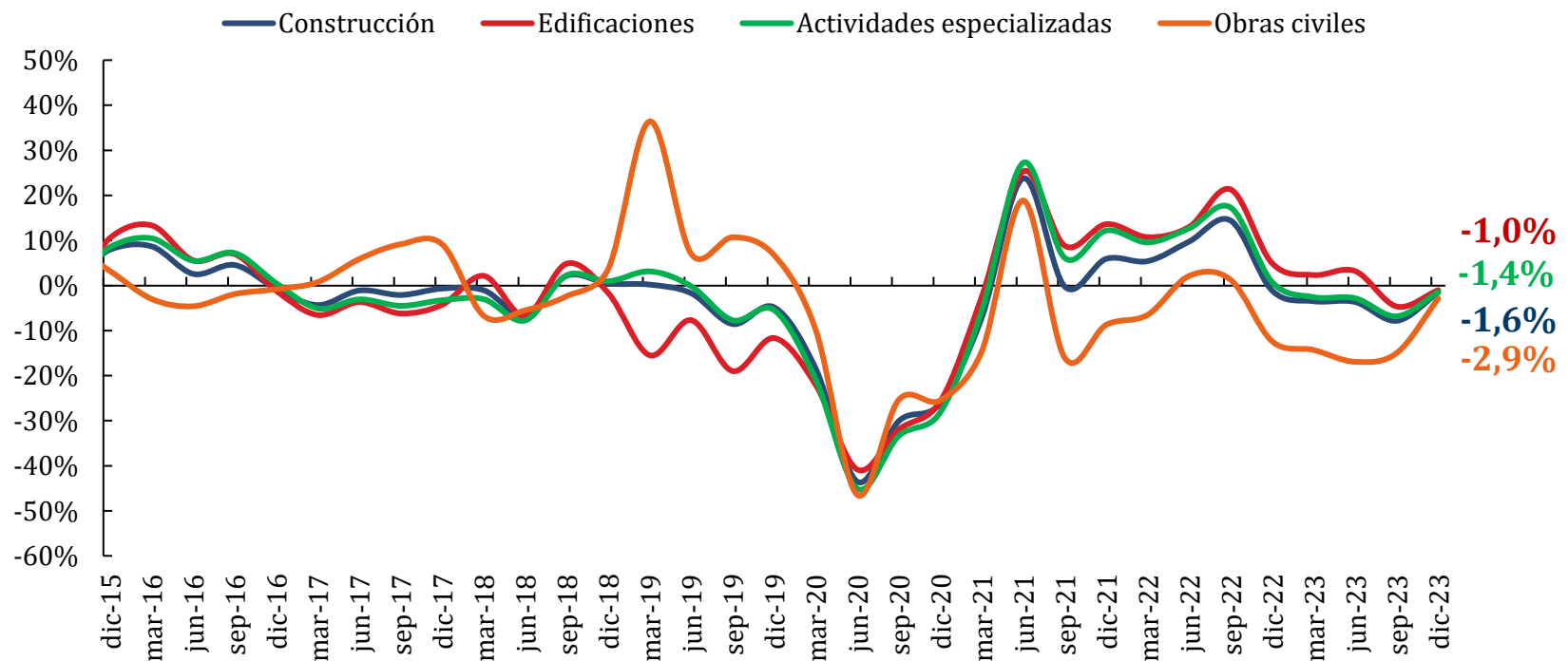
Fuente: DANE, Elaboración DEET

\*Cálculos con base en datos originales, a precios constantes del 2015

# 1.1 Producto Interno Bruto-Oferta

## Variación anual del valor agregado Construcción

2014- 2023



Durante el cuarto trimestre de 2023, la construcción presentó un decrecimiento de -1,6% anual asociada a una variación del sector de edificaciones de -1,0%, del sector de actividades especializadas de -1,4% y del sector de obras civiles de -2,9%

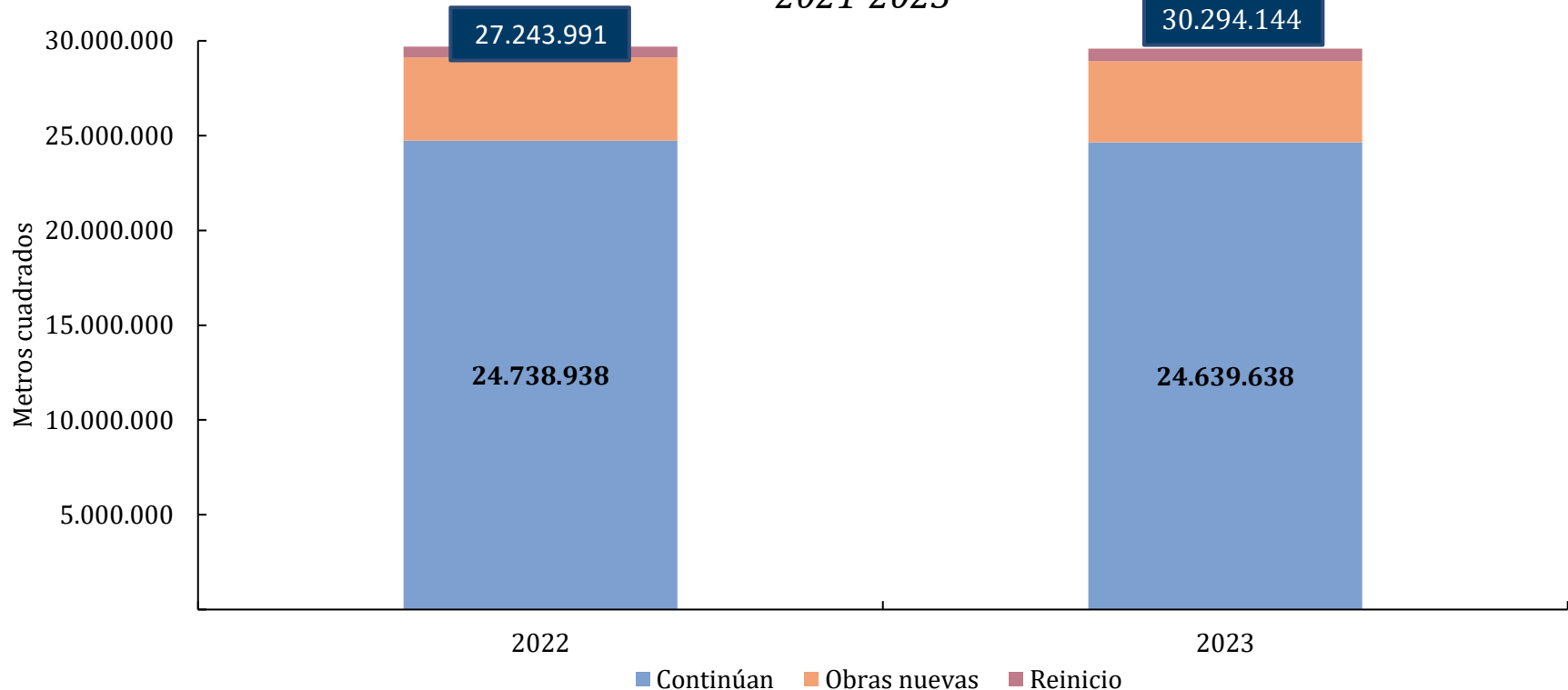
Fuente: DANE, Elaboración DEET

\*Cálculos con base en datos originales, a precios constantes del 2015

## 1.2 Censo de Edificaciones

### Área en proceso - Cuarto trimestre del año

2021-2023

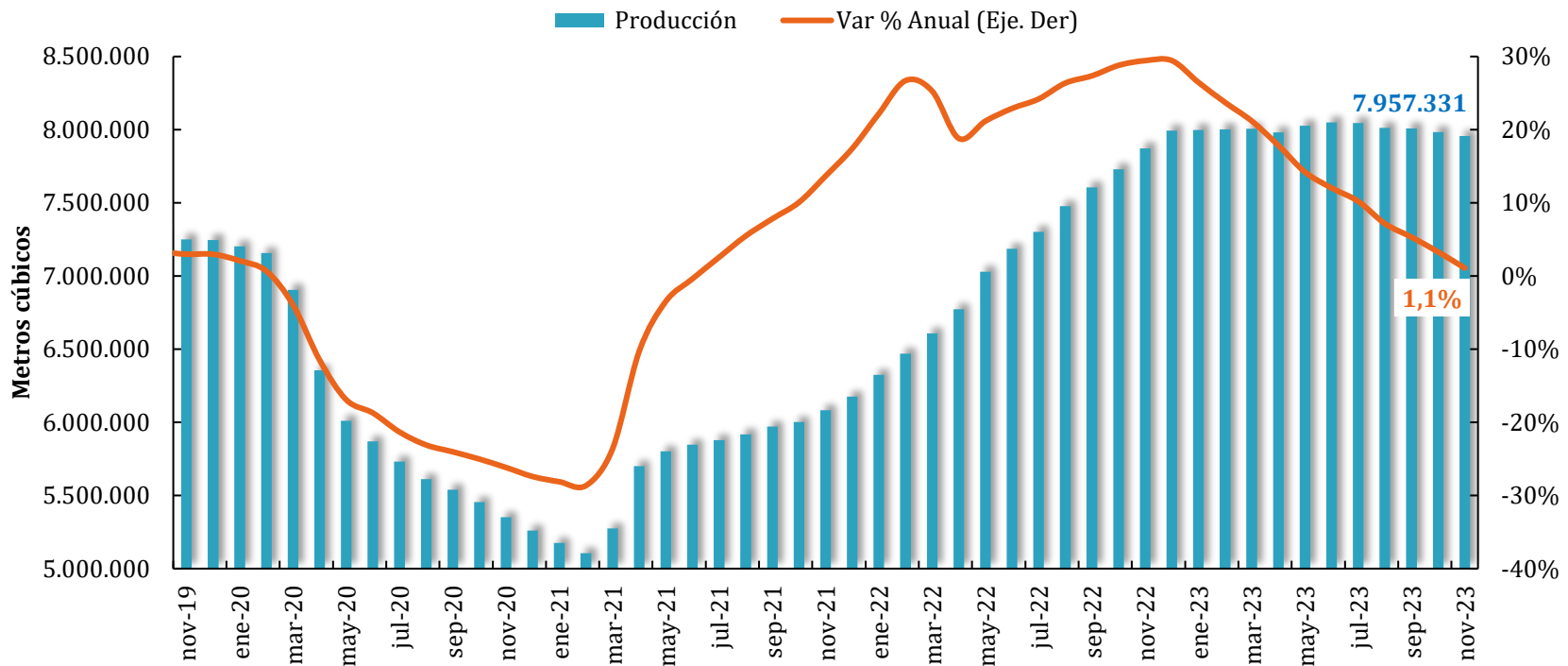


En el cuarto trimestre de 2023, el área en proceso presentó un decrecimiento anual de 0,4%. Esto es explicado principalmente por una disminución de 2,4% en el área nueva y de 0,4% en el área que continúa. Por su parte, la variación del área que reinicia incrementó en 16,6%.

# 1.3 Resultados Estadísticas de Concreto



### Producción de concreto Total (doce meses)

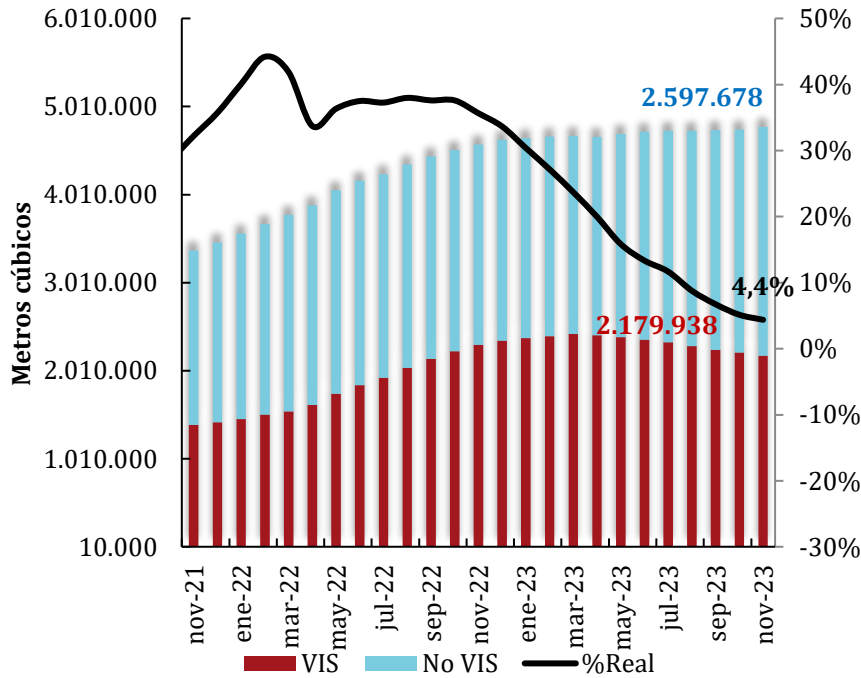


El concreto, como insumo principal de procesos constructivos, alcanzó una producción en doce meses de 7,9 millones de m<sup>3</sup> hasta noviembre de 2023, lo que representa un aumento de 1,1% frente al crecimiento del mes de noviembre del 2022. El comportamiento en el mismo mes del año anterior fue de 29,4% disminuyendo en 28,3 p.p.

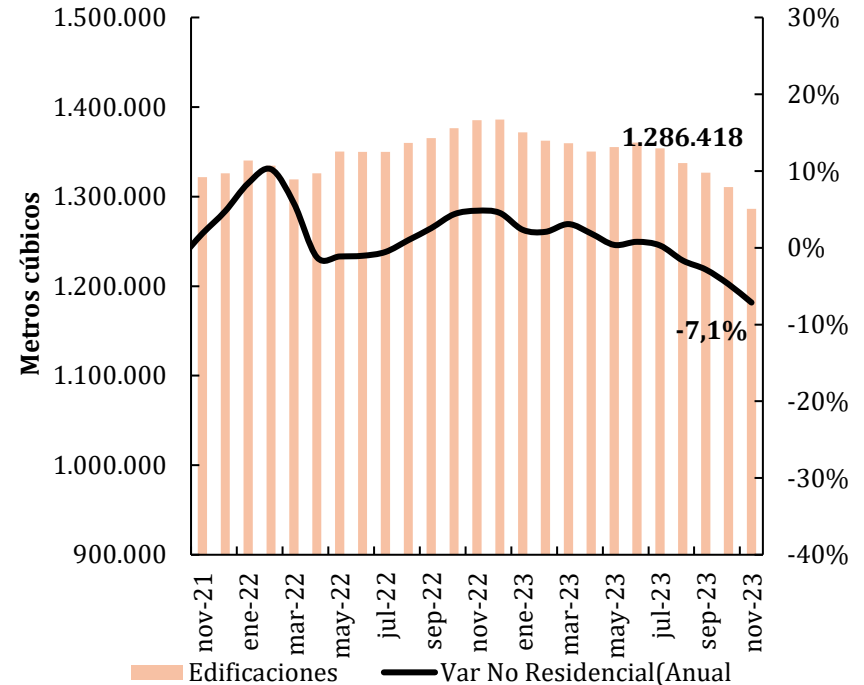
# 1.3 Resultados Estadísticas de concreto



### Producción de concreto: Destino Vivienda



### Producción de concreto: Edificaciones

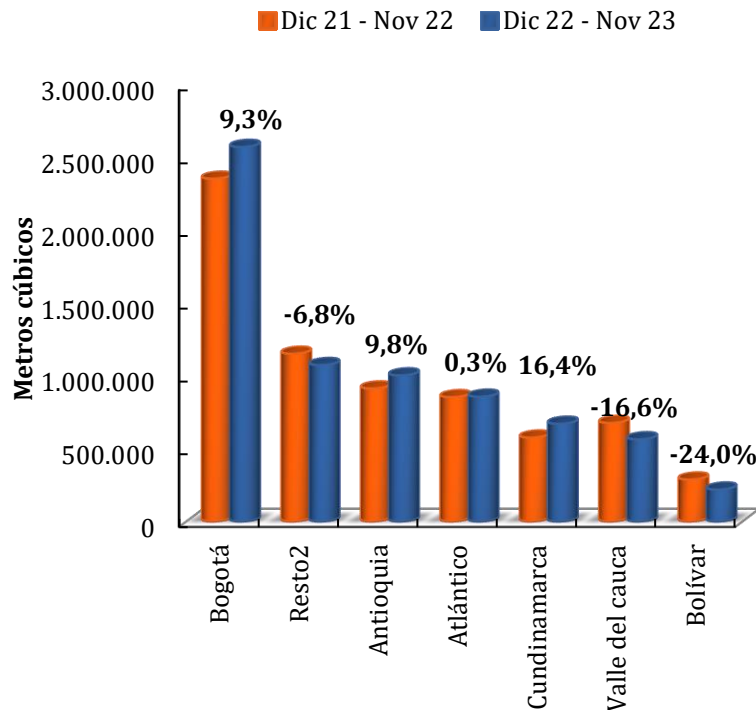


En los resultados a doce meses en noviembre de 2023, el 54,4% de la producción de concreto para vivienda se destinó a la construcción de No VIS y el 45,6% para VIS. En el acumulado doce meses con corte a noviembre la producción de concreto para construcción de vivienda se incrementó 4,4% anual. Por destinos, el 60% de la producción de concreto estuvo orientada a la construcción de vivienda, 22,5% a obras civiles y 16,2% a edificaciones.

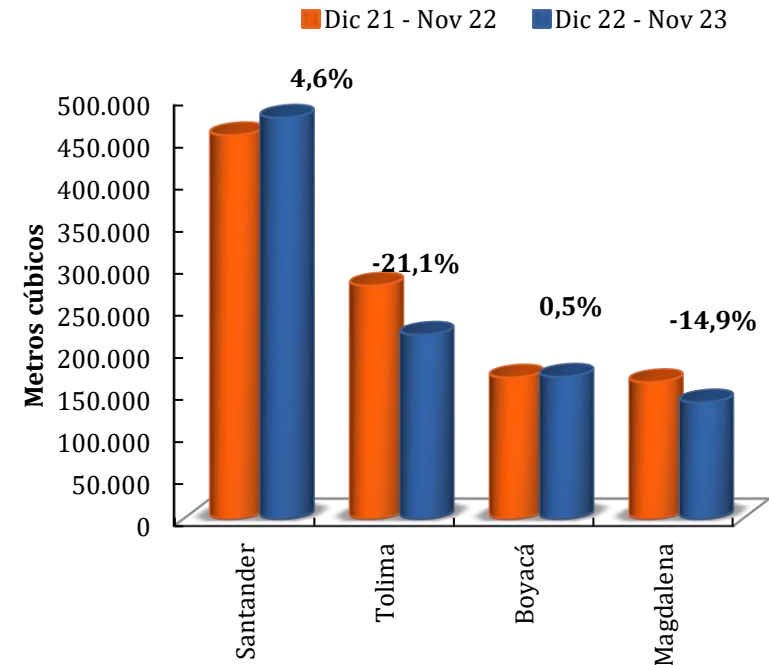
Fuente. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Construcción

# 1.3 Resultados Estadísticas de concreto

### Producción de concreto: Departamentos (Volumen entre 3.5 millones m<sup>3</sup> y 400 mil m<sup>3</sup>) Doce meses



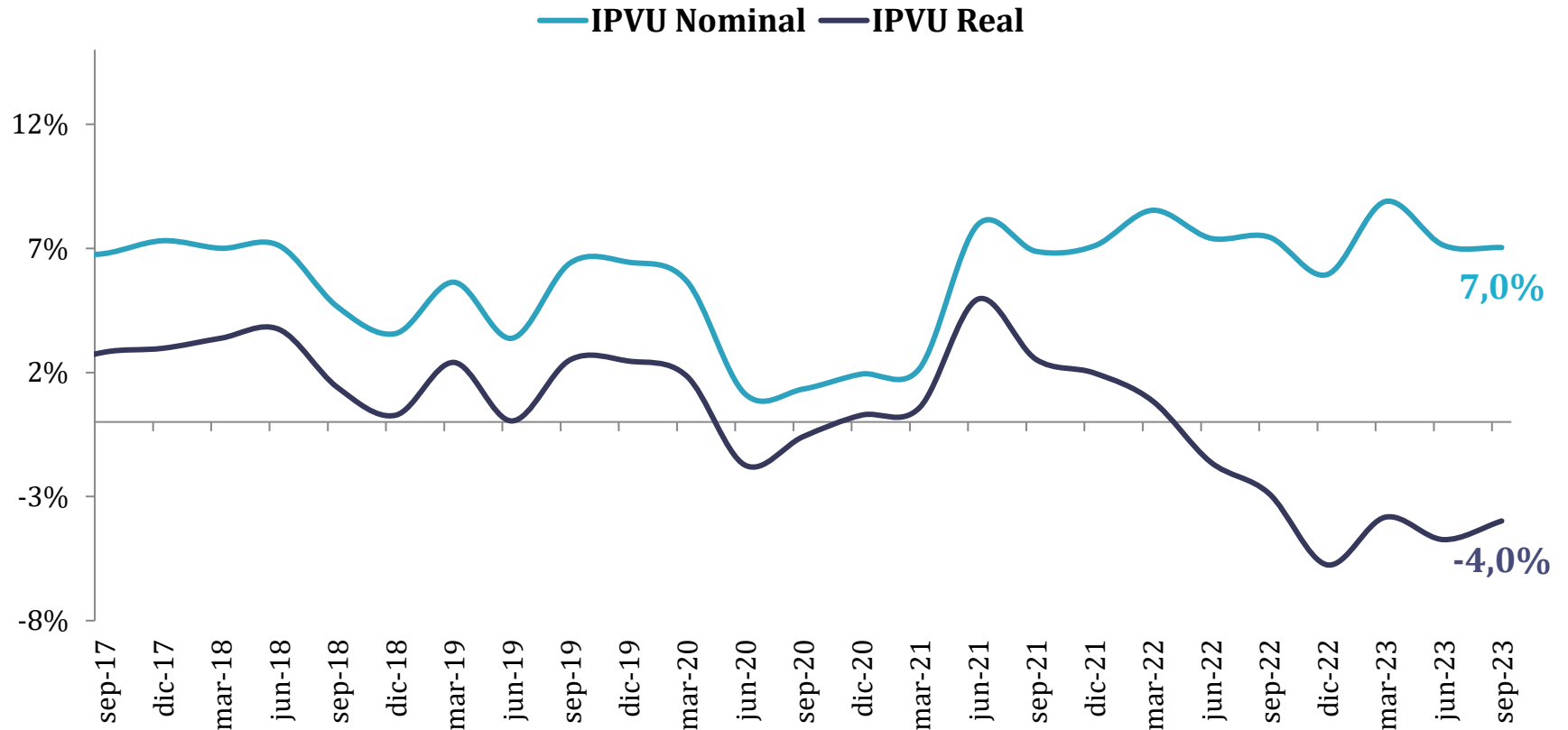
### Producción de concreto: Departamentos (Cont.) (Volumen entre 3.5 millones m<sup>3</sup> y 400 mil m<sup>3</sup>) Doce meses



En los últimos doce meses con corte en noviembre 2023 se observa que, de los once departamentos analizados, seis han presentado un crecimiento positivo en la producción de concreto, donde la mayor variación es en Cundinamarca con 16,4%. Por su parte, los departamentos de Valle de cauca, Bolívar, Tolima y Magdalena presentaron decrecimientos de la producción.



# 1.4 Índice de Precios de Vivienda Usada



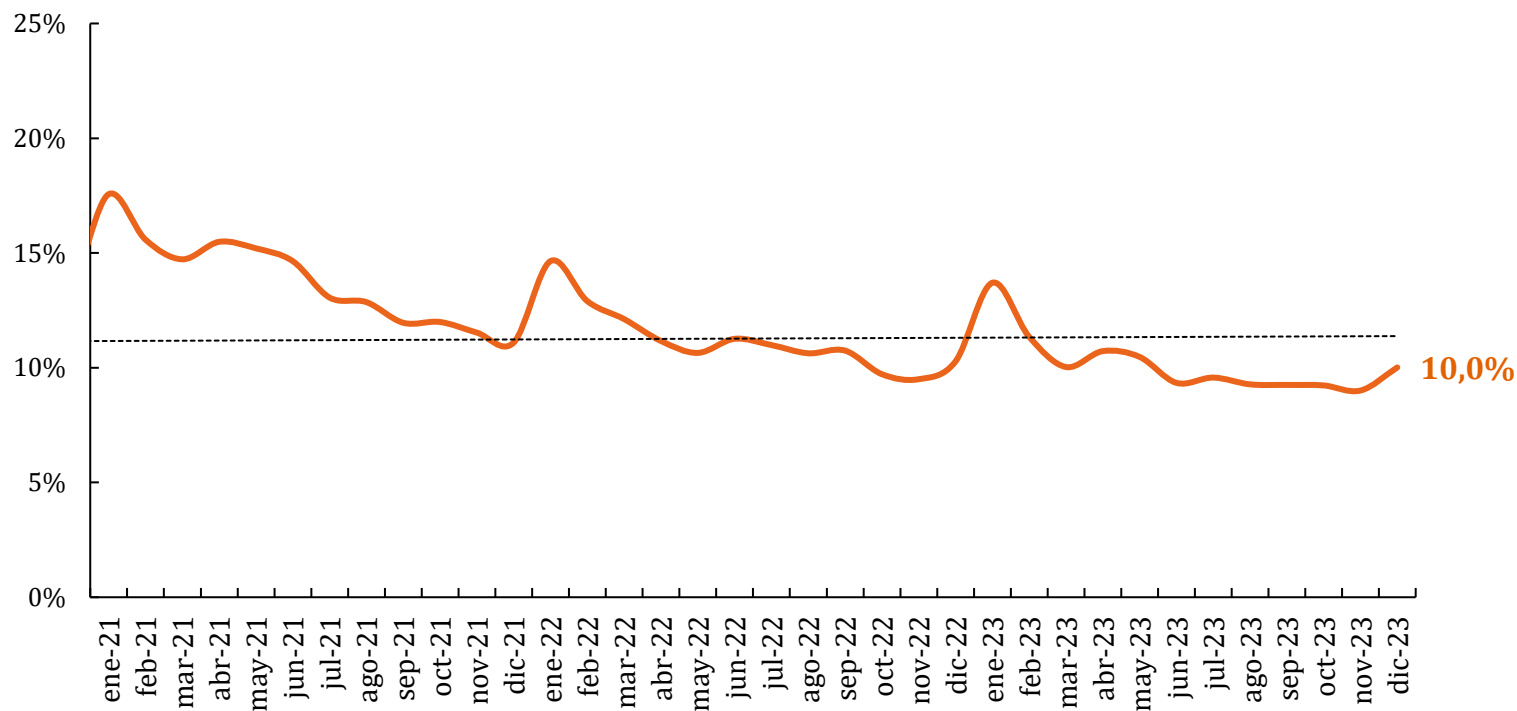
En el tercer trimestre de 2023 la variación anual del índice nominal y real fue de 7,0% y -4,0%, respectivamente. A su vez, la variación del índice nominal disminuyó en 0,4 p.p. y la del índice real disminuyó en 1,1 p.p. con respecto al tercer trimestre de 2022.

- ▶ **PIB-Oferta, Censo de Edificaciones, Estadísticas de concreto e Índice de Precios de Vivienda Usada (IPVU)**
- ▶ **Indicadores Macroeconómicos**
  - ▶ Mercado laboral
  - ▶ Confianza del consumidor
  - ▶ Cartera hipotecaria
  - ▶ Tasas de interés y Desembolsos (adquisición y construcción)
- ▶ **Evolución del sector**
  - ▶ Precios
  - ▶ ICOCED
  - ▶ Licenciamientos
  - ▶ Cemento gris
- ▶ **Coordenada Urbana**
  - ▶ LIVO

## 2.1 Mercado Laboral

### Tasa de desempleo -Total nacional

Mensual 2021-2023\*



•A nivel nacional para el mes de diciembre 2023 el desempleo se ubicó en 10%, inferior en 0,3 p.p. al mismo periodo del año anterior (10,3%).

\*En enero de 2022 el DANE instauró una nueva metodología de medición del mercado laboral en Colombia.

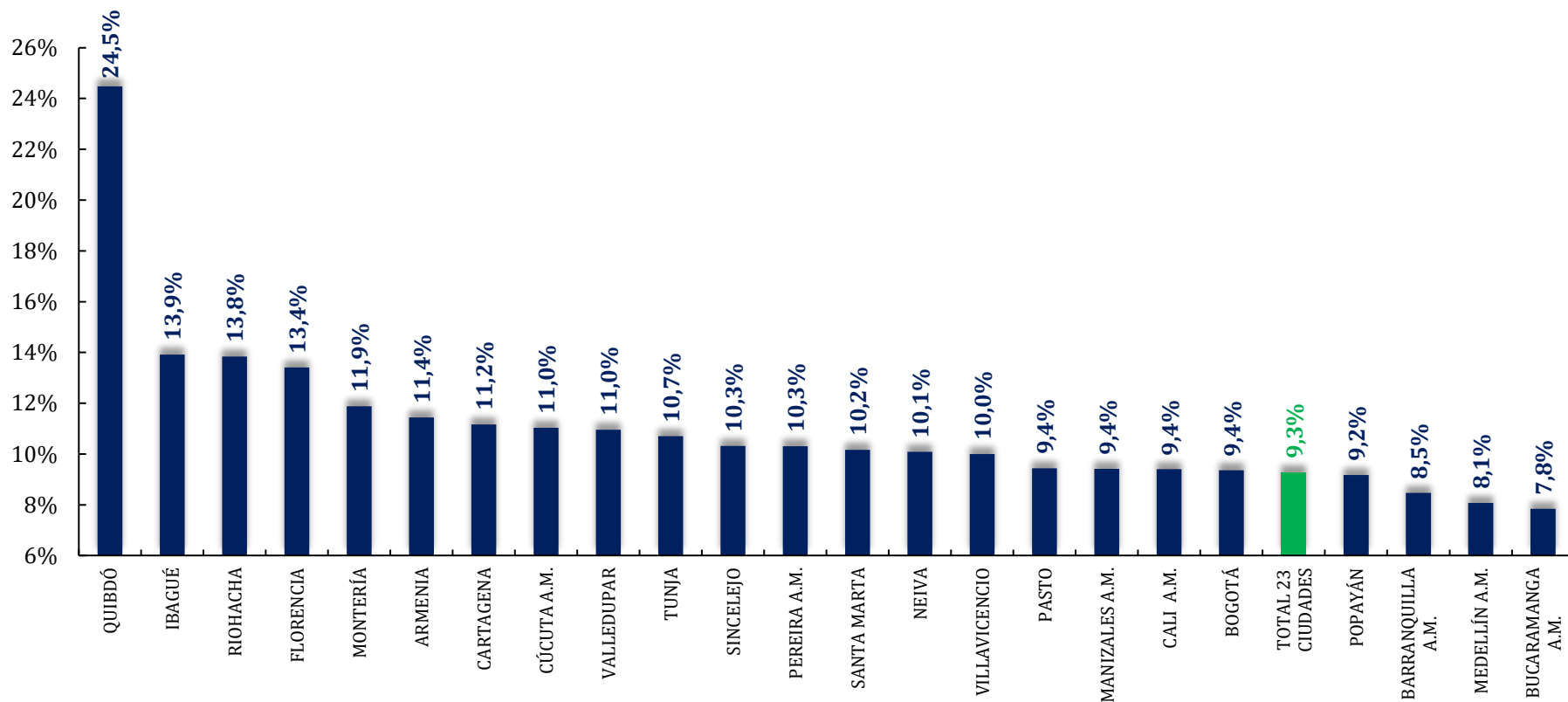
Fuente: DANE, Elaboración DEET

Nota: La comparación se realiza frente al mismo mes del año anterior

## 2.1 Mercado Laboral

### Tasa de desempleo -23 ciudades

Trimestre móvil - diciembre de 2023



• Regionalmente, cuatro ciudades presentaron un nivel de desempleo inferior al registrado por el promedio de las 23 ciudades en diciembre de 2023 (9,3%).

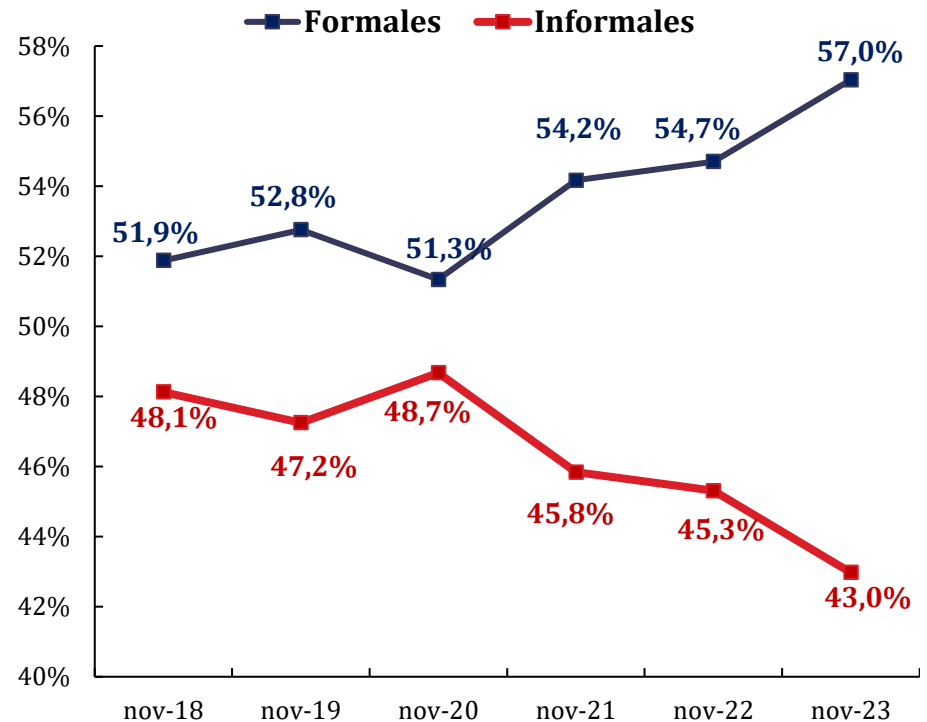
Fuente: DANE, Elaboración DEET

## 2.1 Mercado Laboral

### Empleo informal -Principales ciudades (Trimestre móvil- noviembre)

Región	nov-22	nov-23
Medellín	39,1%	39,3%
Manizales	36,7%	32,4%
Bogotá	36,3%	32,2%
Cali	46,4%	45,8%
Pereira	42,8%	43,3%
Cartagena	60,1%	51,0%
Barranquilla	58,9%	56,4%
Villavicencio	50,4%	53,4%
Bucaramanga	46,8%	49,1%
Ibagué	50,8%	45,5%
Pasto	53,8%	52,8%
Montería	62,8%	61,4%
Cúcuta	65,5%	62,8%
Tunja	38,8%	40,8%
Florencia	59,8%	55,5%
Popayán	60,0%	56,4%
Valledupar	69,5%	64,3%
Quibdo	60,2%	56,8%
Neiva	49,2%	52,9%
Risaralda	42,8%	43,3%
Santa Marta	66,5%	62,0%
Armenia	41,9%	44,1%
Sincelejo	67,1%	68,4%
<b>23 ciudades</b>	<b>45,3%</b>	<b>43,0%</b>

### Informalidad -Total 23 áreas (Trimestre móvil - noviembre)

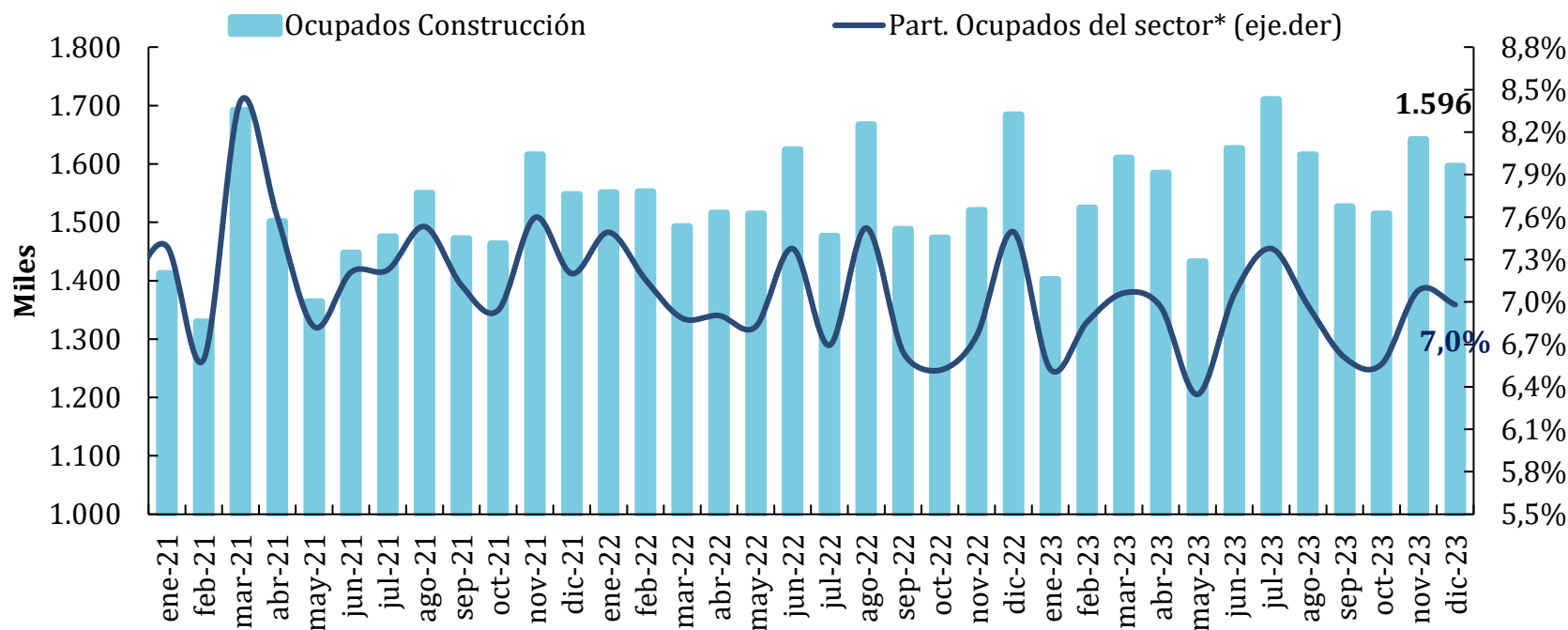


En la última medición con corte a noviembre de 2023 la tasa de formalidad fue de (57,0%). Se destaca Bogotá al obtener la menor participación de trabajadores informales del país (32,3%).

## 2.1 Mercado Laboral

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

2021-2023\*



Para el mes de diciembre de 2023 el número de ocupados en el sector de la construcción se situó en 1,59 millones de trabajadores, 5,2% menos que el mismo periodo del 2022. Esta cifra representa una participación del 7,0% en el empleo nacional.

\*En enero de 2022 el DANE instauró una nueva metodología de medición del mercado laboral en Colombia.

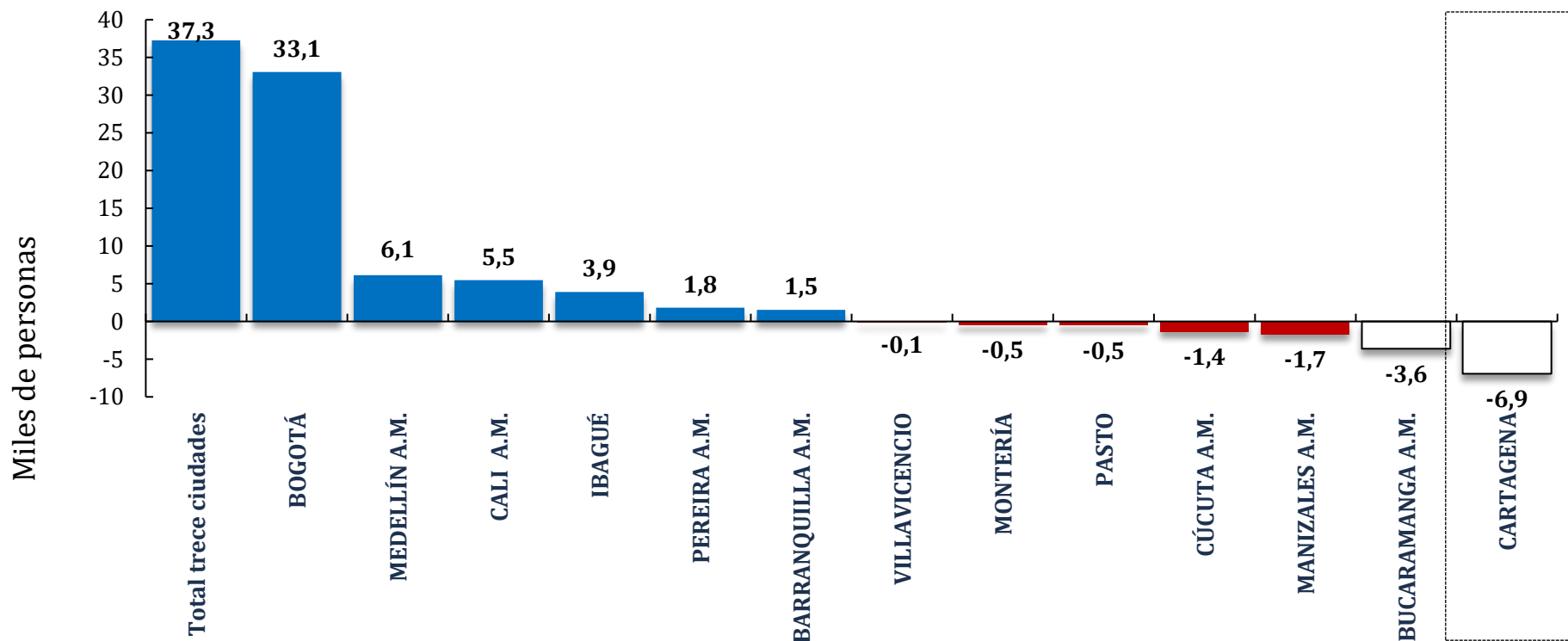
Fuente: DANE

\*Número de ocupados del sector de la construcción / Total ocupados nacional

## 2.1 Mercado Laboral

### Comportamiento regional

Generación de empleo en la construcción en las trece principales ciudades y áreas metropolitanas  
*Trim. móvil a diciembre de 2022 vs Trim. móvil a diciembre de 2023\**



En las ciudades analizadas, Bogotá, Medellín y Cali tienen la mayor generación de empleo en el sector de la construcción.

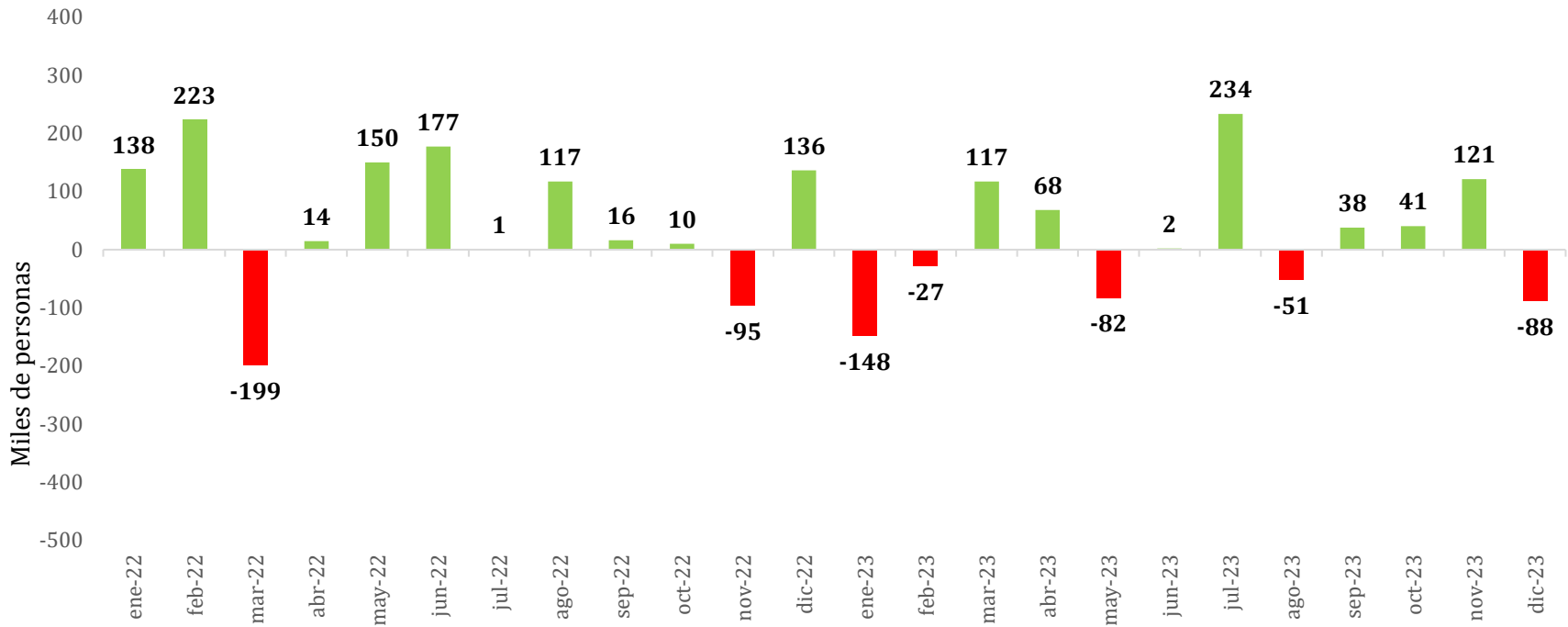
\*En enero de 2022 el DANE instauró una nueva metodología de medición del mercado laboral en Colombia.

Fuente- DANE- Elaboración y Estimaciones DEET CAMACOL

Nota: Las cifras corresponden a la diferencia de los ocupados de cada mes (13 Principales ciudades)

## Cambios en el nivel de ocupación sectorial

Generación de empleo en la construcción - Total nacional  
2022-2023\*

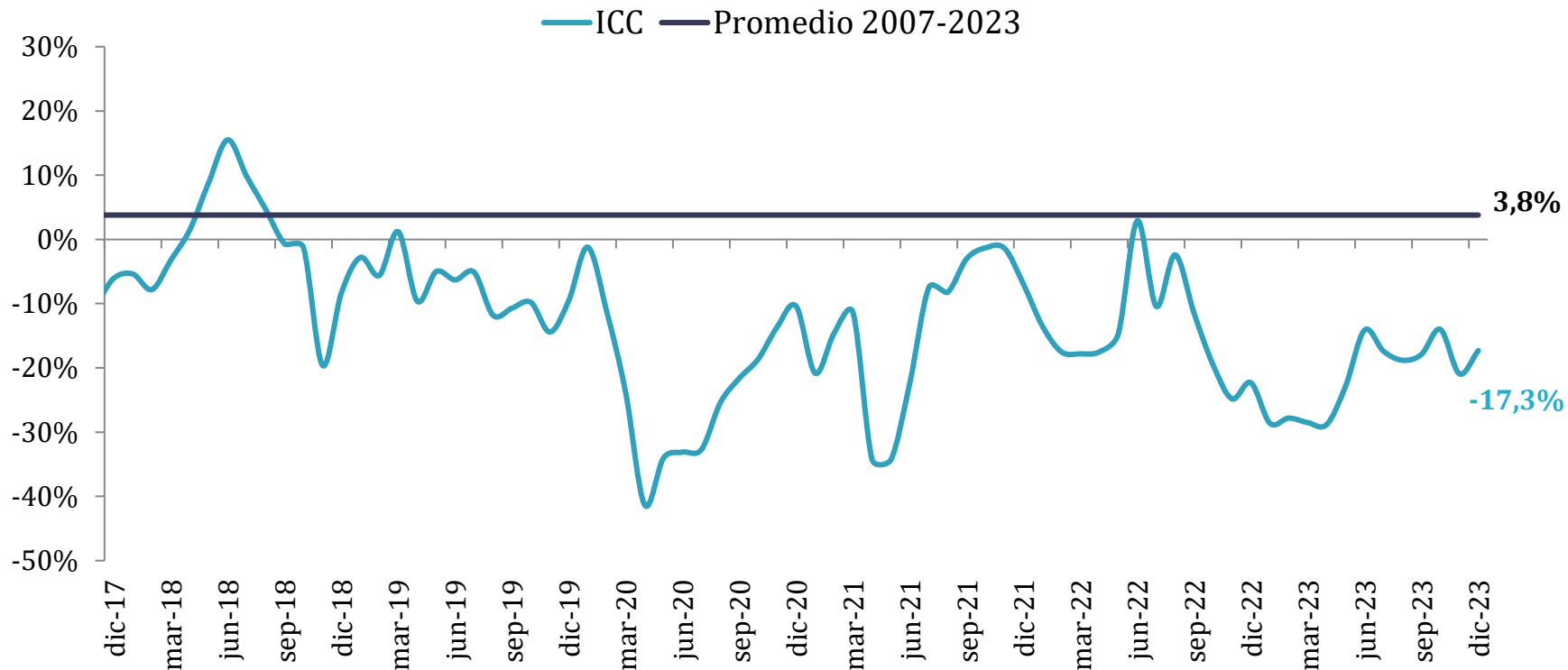


En diciembre de 2023 hubo una disminución de alrededor de 88 mil empleos en el sector de la construcción respecto al mismo mes del año 2022.

\*En enero de 2022 el DANE instauró una nueva metodología de medición del mercado laboral en Colombia.  
Fuente- DANE- Elaboración y Estimaciones DEET CAMACOL.



## 2.2 Confianza del consumidor



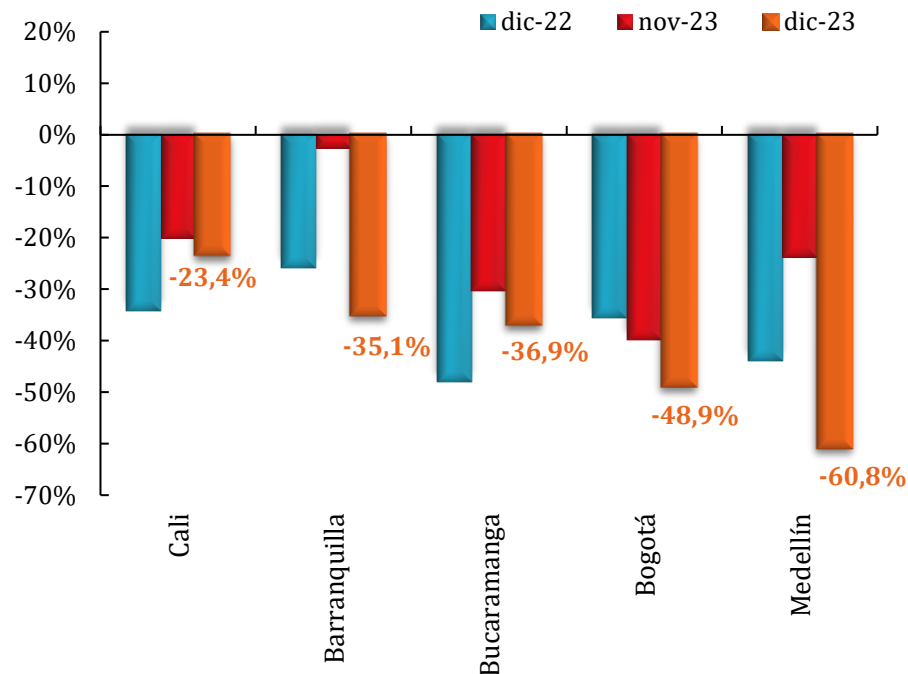
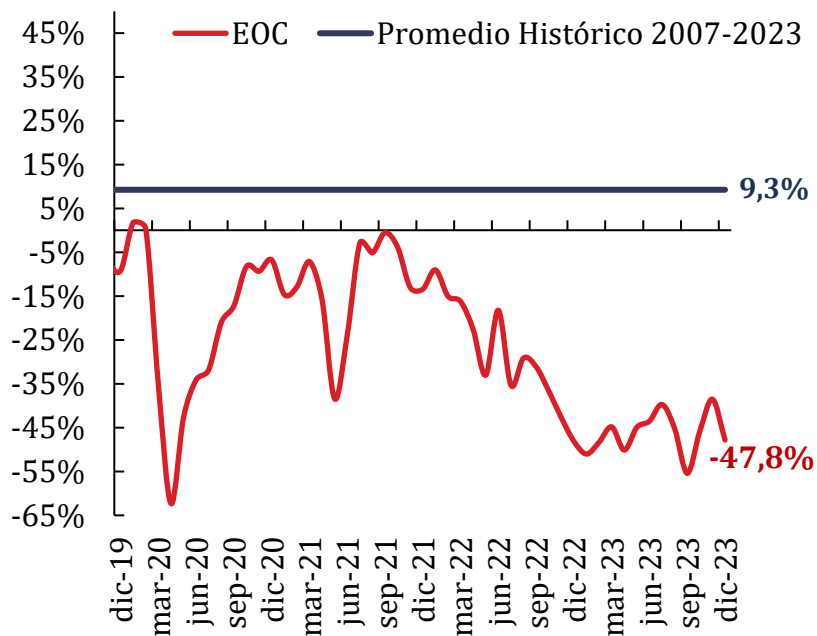
De acuerdo con Fedesarrollo, la confianza de los consumidores para diciembre de 2023 fue de -17,3%, cifra que se ubica 5,0 p.p. por encima del reportado en el mismo mes de 2022, y 3,6 p.p. por encima del nivel observado en el mes anterior.

Fuente: Fedesarrollo

\*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)

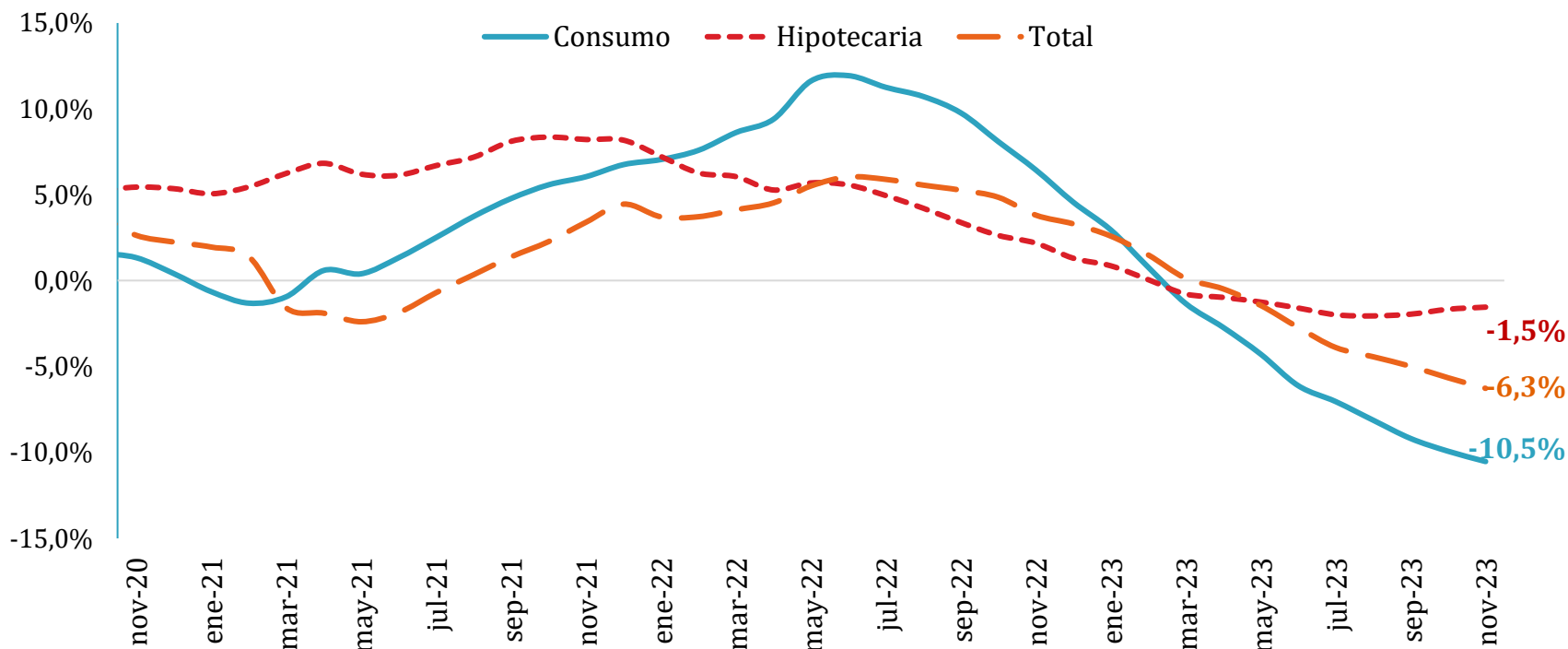


Para el mes de diciembre de 2023 la disposición para adquirir vivienda se ubicó en -47,8% es decir, 0,3 p.p. por encima del dato del mismo mes de 2022 y 9.3 p.p. por debajo en relación con el dato del mes anterior. La cifra del mes aún permanece por debajo del promedio histórico.

En diciembre de 2023, la percepción de adquisición de vivienda estuvo en terreno negativo en las 5 ciudades encuestadas que corresponden a Medellín, Barranquilla, Cali, Bogotá y Bucaramanga.

## 2.3 Cartera hipotecaria

### Cartera por tipo - Variación anual real Cifras desde 2020



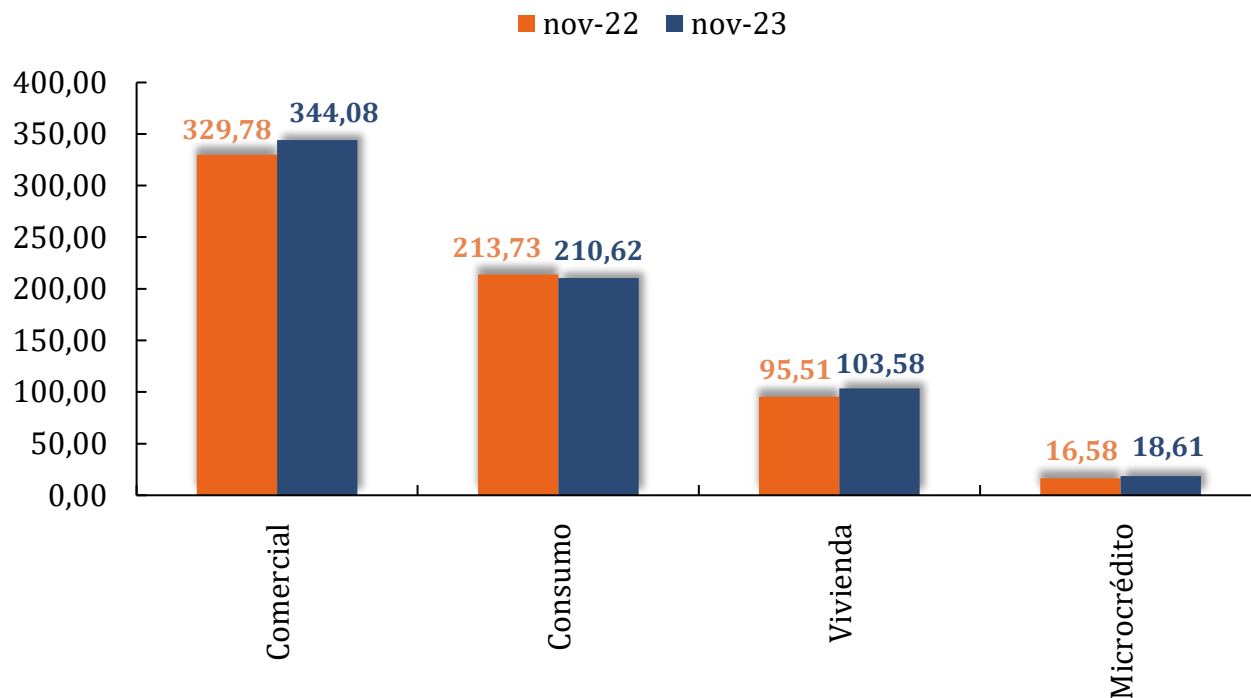
Para noviembre de 2023 la cartera hipotecaria decreció a una tasa de 1,5% real. Comportamiento superior al registrado por la cartera total (-6,3%) y la cartera de consumo (-10,5%).

Fuente: Superintendencia Financiera, cálculos DEET

\* La cartera hipotecaria incluye titularizaciones

## 2.3 Cartera hipotecaria

### Saldos de cartera por tipo de crédito (Billones de pesos)



En noviembre de 2023 la cartera de vivienda sumó un total de \$103,58 billones reportando un incremento nominal anual de 8,4% frente al mismo mes del año anterior.

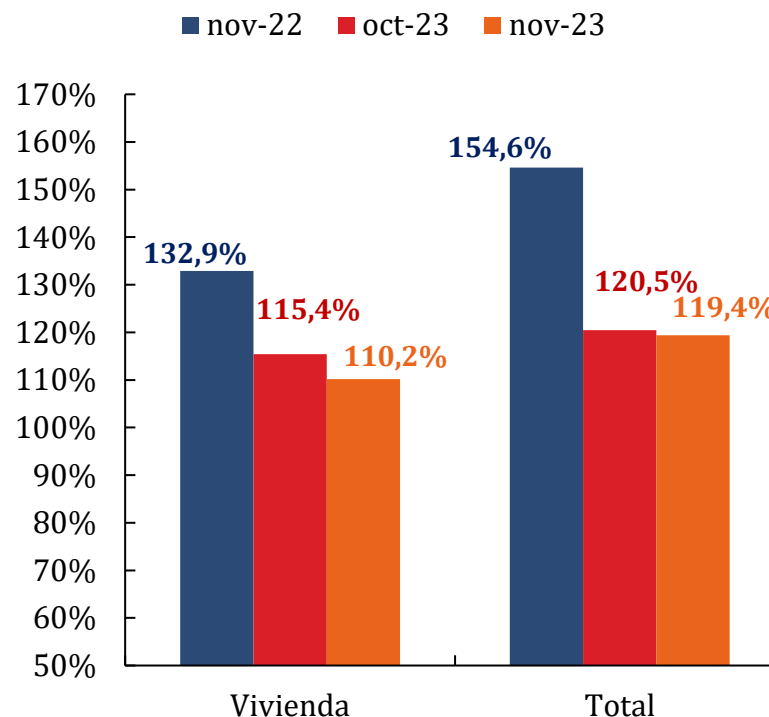
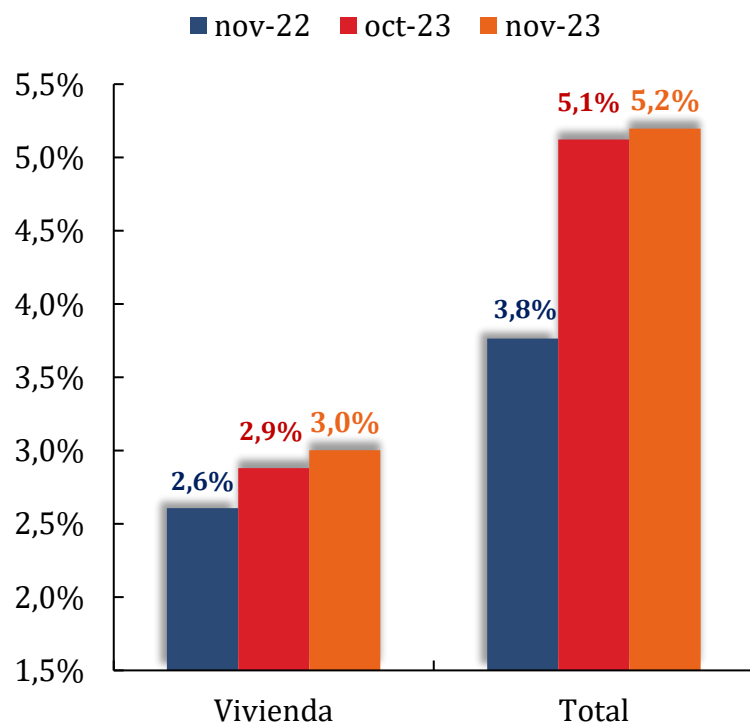
Fuente: Superintendencia Financiera, cálculos DEET.

## 2.3 Cartera hipotecaria

### Indicador de calidad

### Indicador de cubrimiento

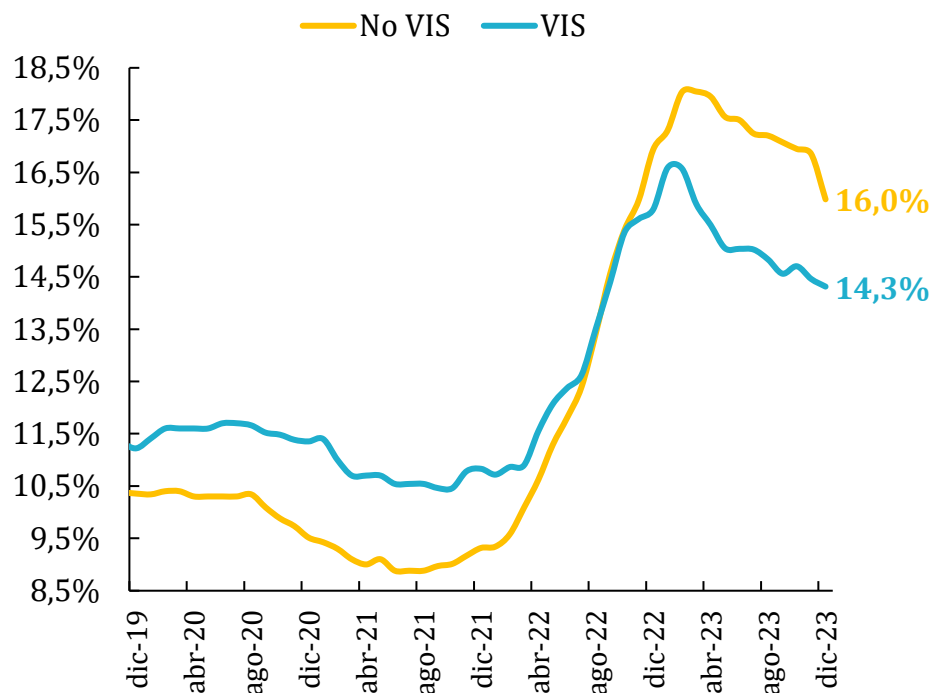
Decreto 2784 de 2012



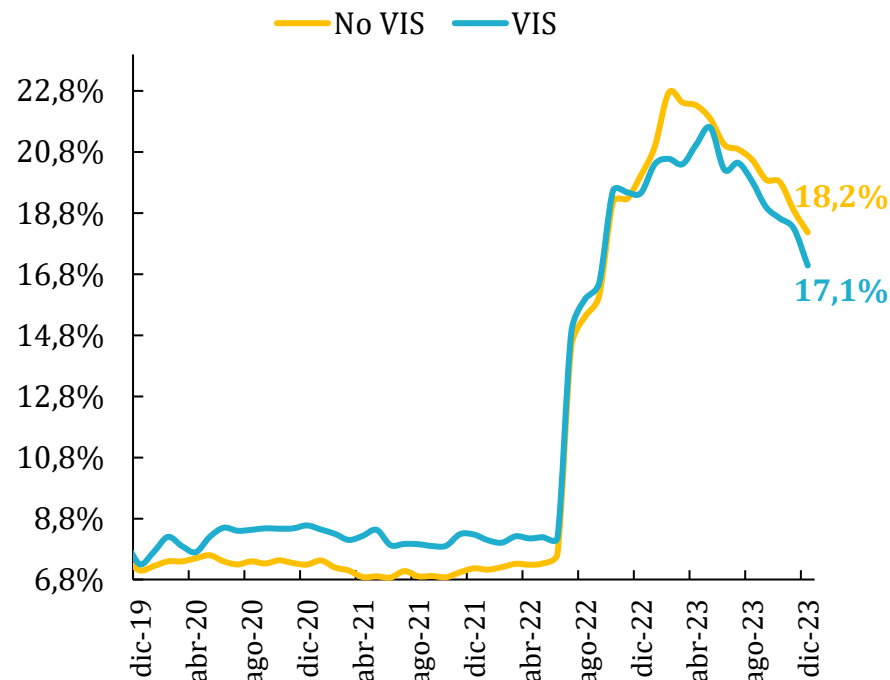
El indicador de calidad de vivienda se ubicó en 3,0% para el mes noviembre de 2023 y la calidad del consolidado de la cartera se ubicó en 5,2%. Entre tanto, el indicador de cubrimiento de la cartera de vivienda bajó cerca de 22,7 p.p. respecto al mismo mes del año anterior ubicándose en 110,2% al tiempo que el de la cartera total se ubicó en 119,4%.

## 2.4 Tasa de interés de adquisición

### Tasas en pesos - Adquisición



### Tasas en UVR - Adquisición



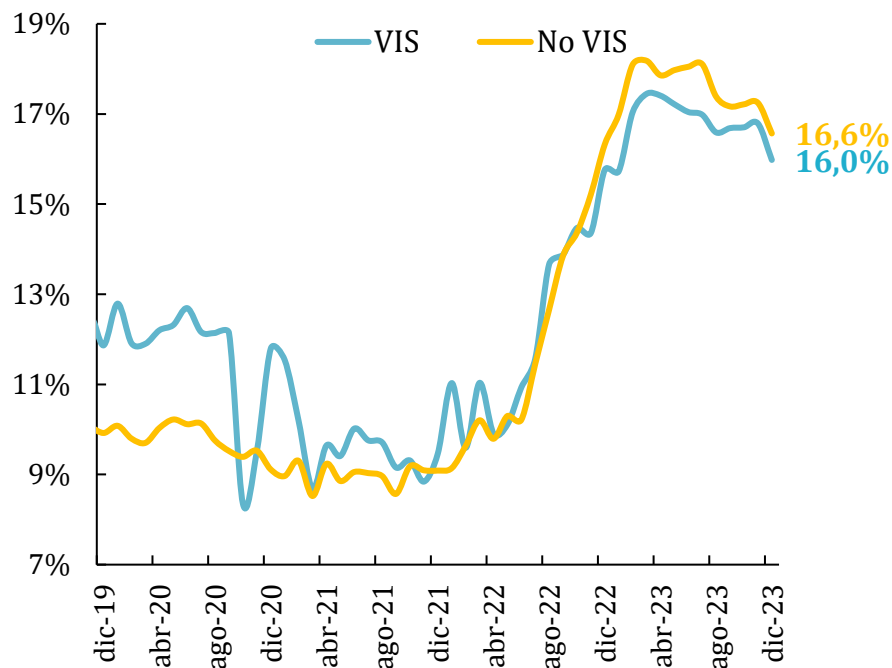
Durante el mes de diciembre de 2023, la tasa de interés promedio en pesos para adquisición de vivienda se ubicó en 15,1%, mientras que la tasa promedio en modalidad UVR se encontró en 17,6%. En particular, la tasa de adquisición en pesos No VIS y VIS registraron un nivel de 16,0% y 14,3% respectivamente.

Fuente: Banrep, cálculos DEET

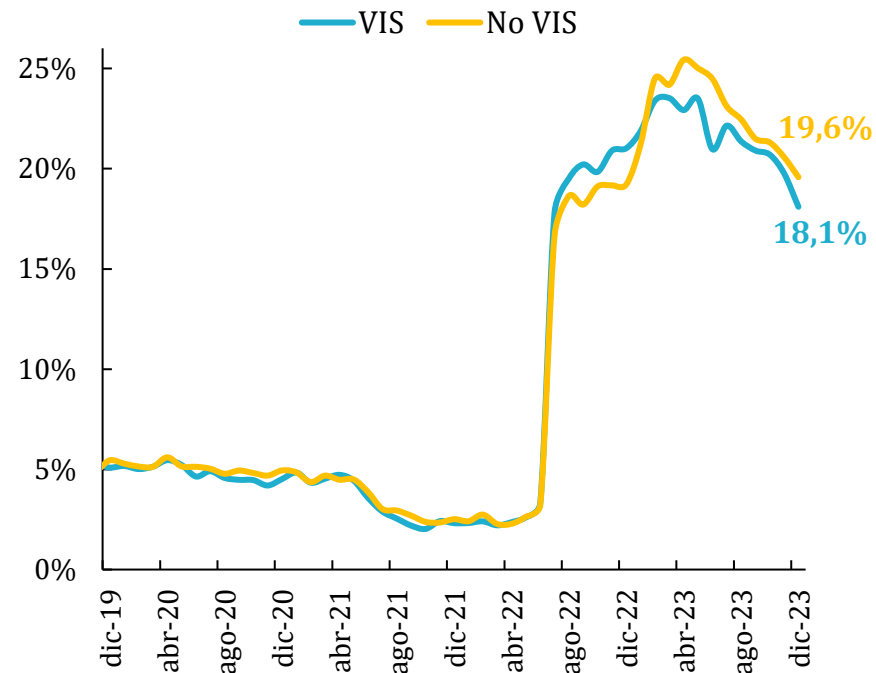
• Tasas de interés promedio mensual.

## 2.4 Tasas de interés construcción

### Construcción - Tasas en pesos



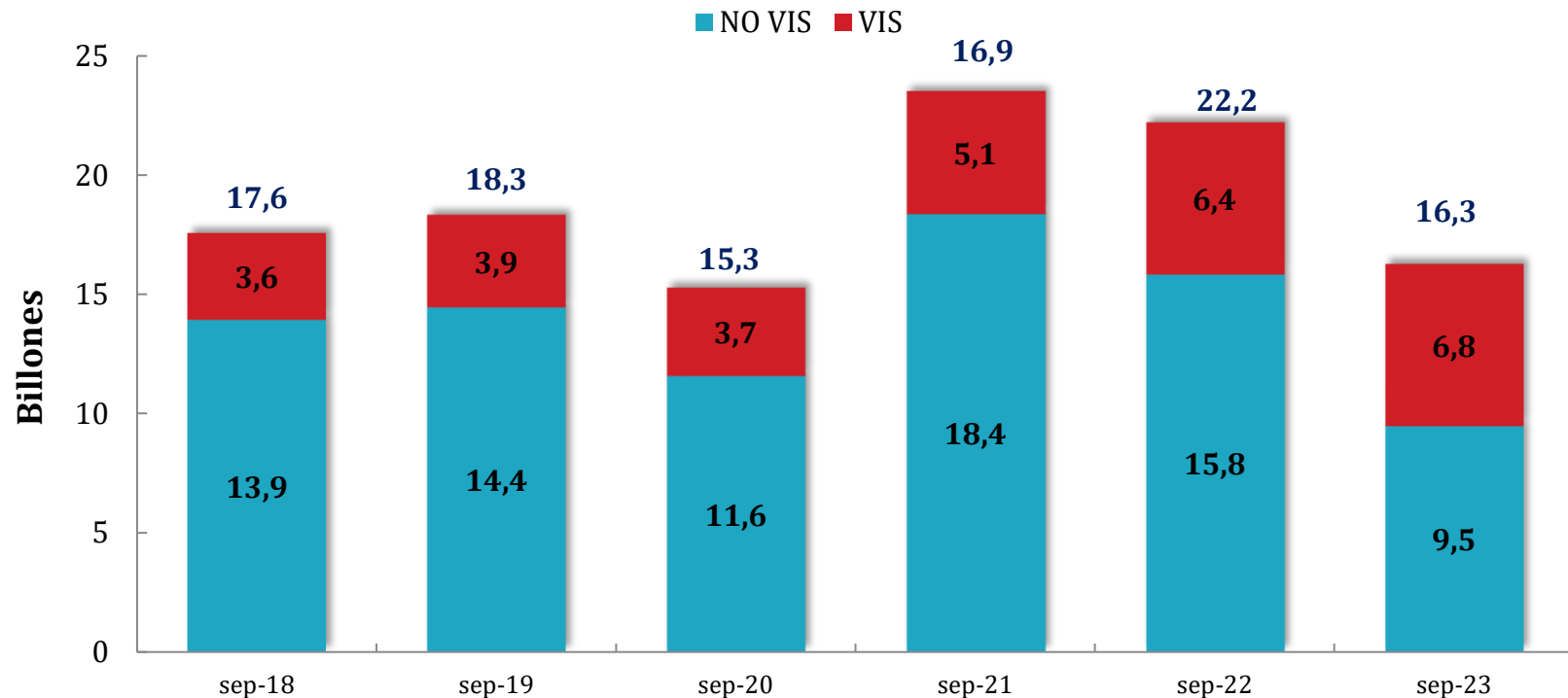
### Construcción - Tasas en UVR



- Las tasas de interés en pesos para construcción del segmento VIS y No VIS en diciembre de 2023 se encontraron en promedio en 16,3%.
- Las tasas en UVR se ubicaron en niveles de 18,1% para VIS y para No VIS en 19,6% en el mes de diciembre de 2023.

## 2.5 Desembolsos para adquisición

### Desembolsos hipotecarios – Adquisición (Doce meses 2018-2023)



La colocación de créditos hipotecarios para adquisición de vivienda en los últimos doce meses a septiembre de 2023 presentó una variación de -26,8% anual con un total de \$16,3 billones. Por segmentos, el No VIS mostró una reducción de -40,2% y el segmento VIS mostró una variación de 6,5% respecto al mismo periodo de 2022.

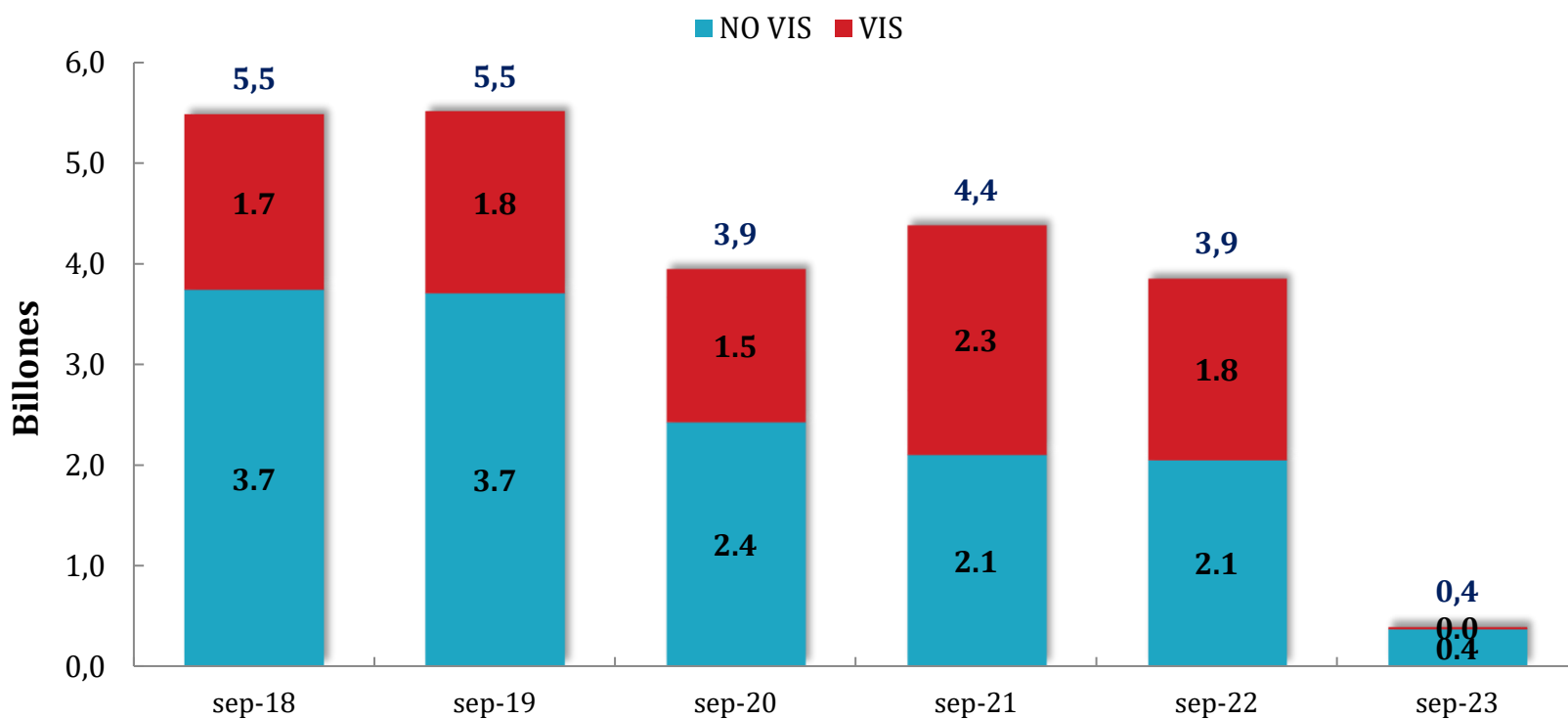
Fuente: Superintendencia Financiera, Cálculos DEET



## 2.5 Desembolsos para construcción

### Desembolsos hipotecarios – Construcción

(Doce meses 2017-2023)

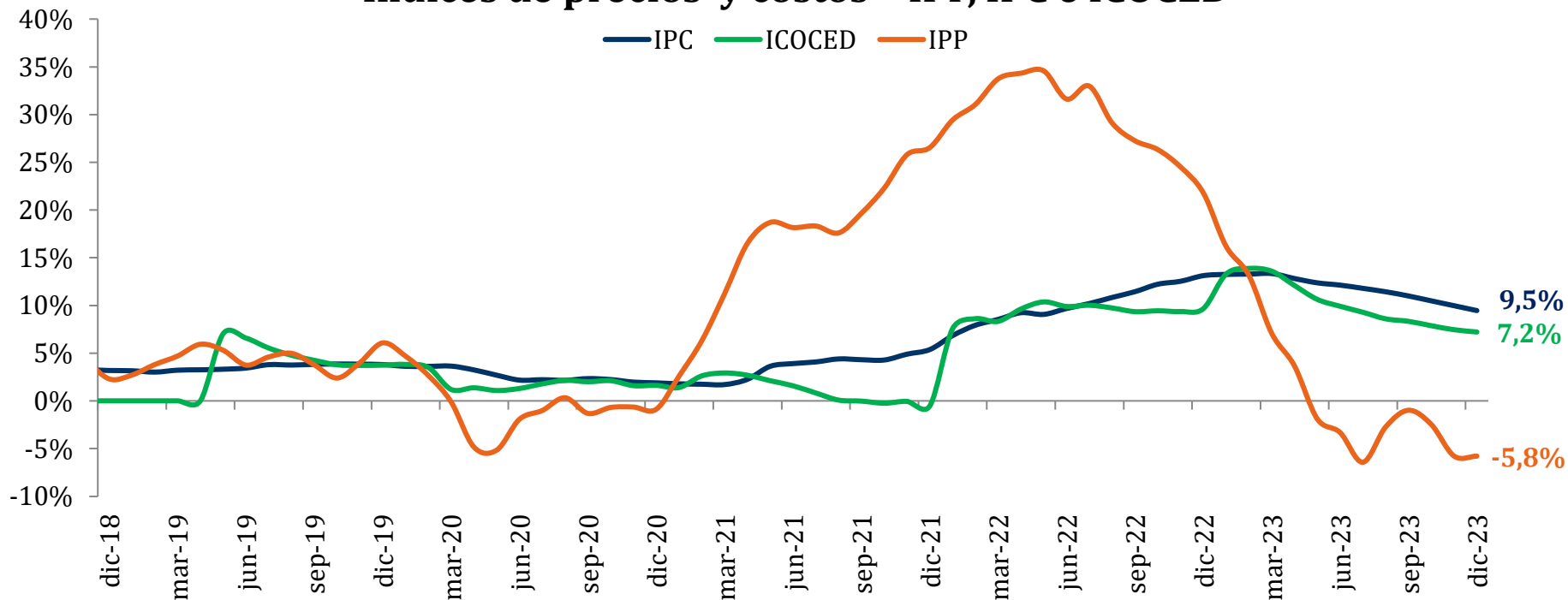


Los desembolsos de créditos para constructores presentaron una variación anual de -89,7% para los últimos 12 meses. Por segmentos, las variaciones anuales fueron de -98,8% en VIS y de -81,7% en No VIS.

- ▶ **PIB-Oferta, Censo de Edificaciones, Estadísticas de concreto e Índice de Precios de Vivienda Usada (IPVU)**
- ▶ **Indicadores Macroeconómicos**
  - ▶ Mercado laboral
  - ▶ Confianza del consumidor
  - ▶ Cartera hipotecaria
  - ▶ Tasas de interés y Desembolsos (adquisición y construcción)
- ▶ **Evolución del sector**
  - ▶ Precios
  - ▶ ICOCED
  - ▶ Licenciamientos
  - ▶ Cemento gris
- ▶ **Coordenada Urbana**
  - ▶ LIVO

## 4.1 Índices de precios y costos

### Índices de precios y costos - IPP, IPC e ICOCED

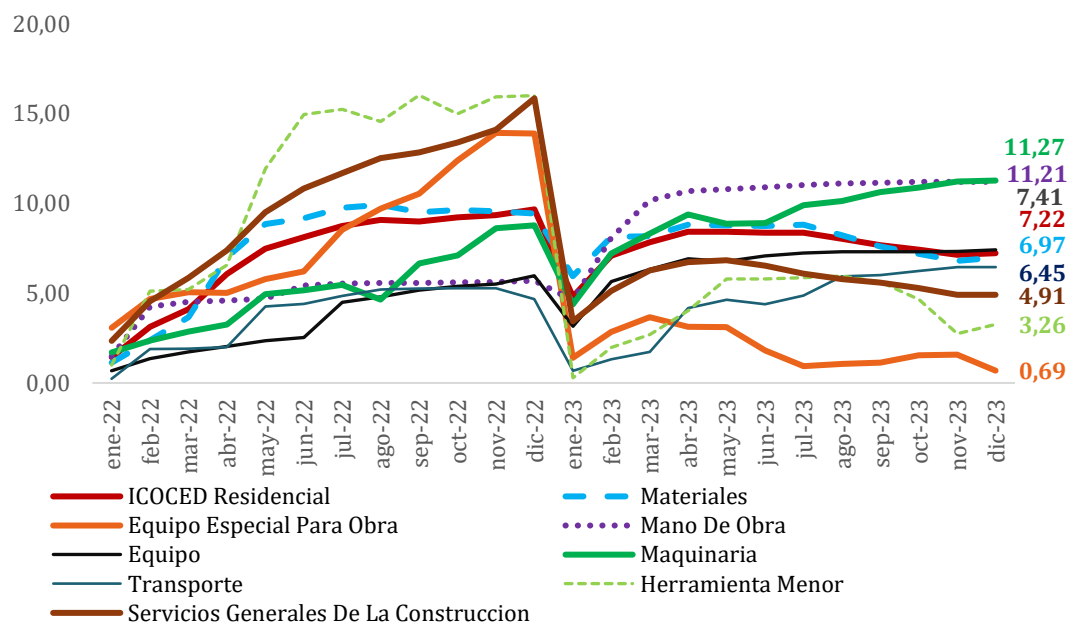


Para el mes de diciembre de 2023 el ICOCED Residencial presentó una variación anual de 7,2% mostrando una variación negativa de 2,5 p.p. respecto a la variación anual observada para el mismo mes de 2022. La cifra del IPC con corte a diciembre de 2023 fue de 9,5% y se encontró 3,7 p.p. por debajo del registro de un año atrás. Por su parte, el IPP se ubicó en -5,8%, es decir, 27,6 p.p. por debajo de la cifra del mismo mes del año anterior.

## 4.2 ICOCED total país y dinámica regional

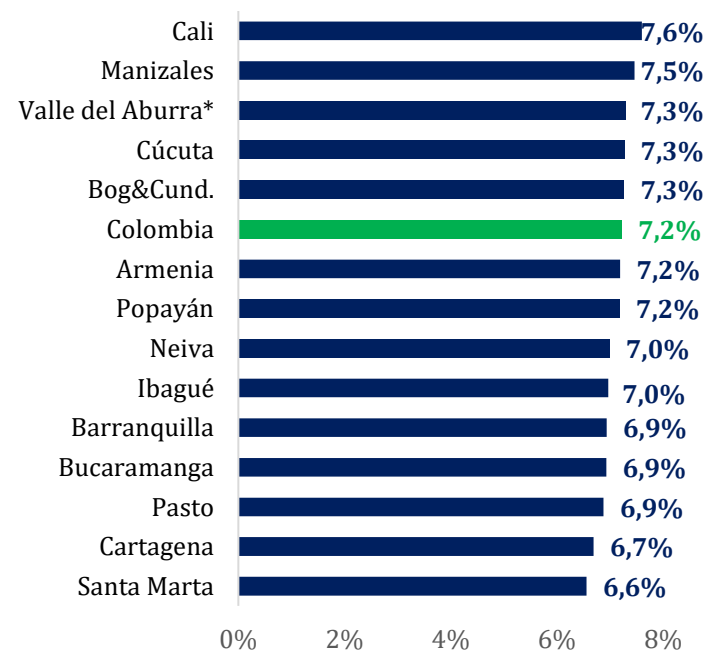
### ICOCED – Total nacional y por componentes

Var año corrido – diciembre de 2023



### ICOCED Residencial – Dinámica regional

Var anual- diciembre 2023



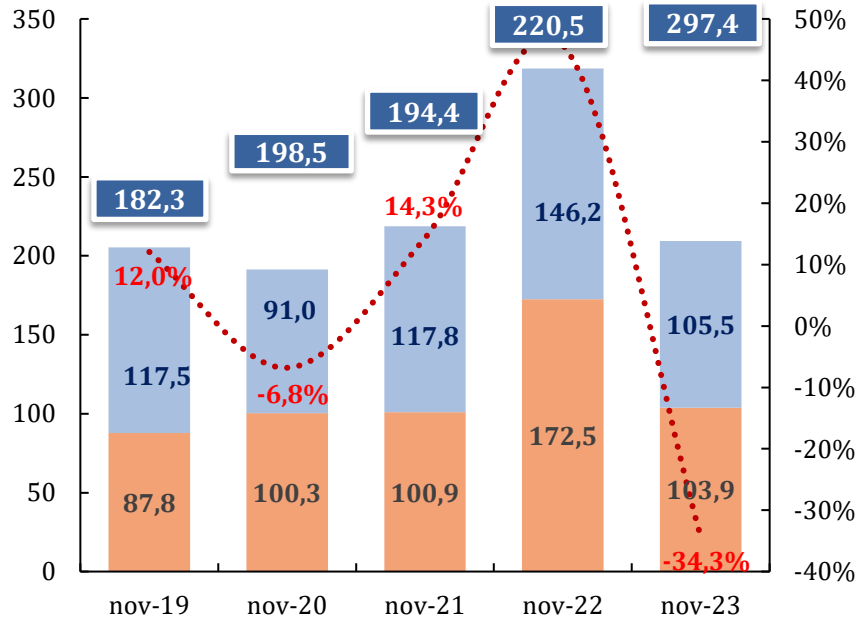
• A nivel nacional se evidencia una variación año corrido del 7,22% en el ICOCED residencial. Por componentes, el equipo especial para obra y la herramienta menor presentaron el menor crecimiento, mientras que los materiales, la maquinaria y la mano de obra presentaron la mayor variación.

• La variación anual del ICOCED residencial fue de 7,2% y en cuanto a la dinámica regional se observa que 5 de las 15 ciudades analizadas se encuentran por encima del promedio nacional, siendo Cali, Manizales y Valle de Aburra las que presentaron el mayor incremento, mientras Santa Marta, Cartagena y Pasto, mostraron las menores variaciones.

## 4.3 Licencias de construcción

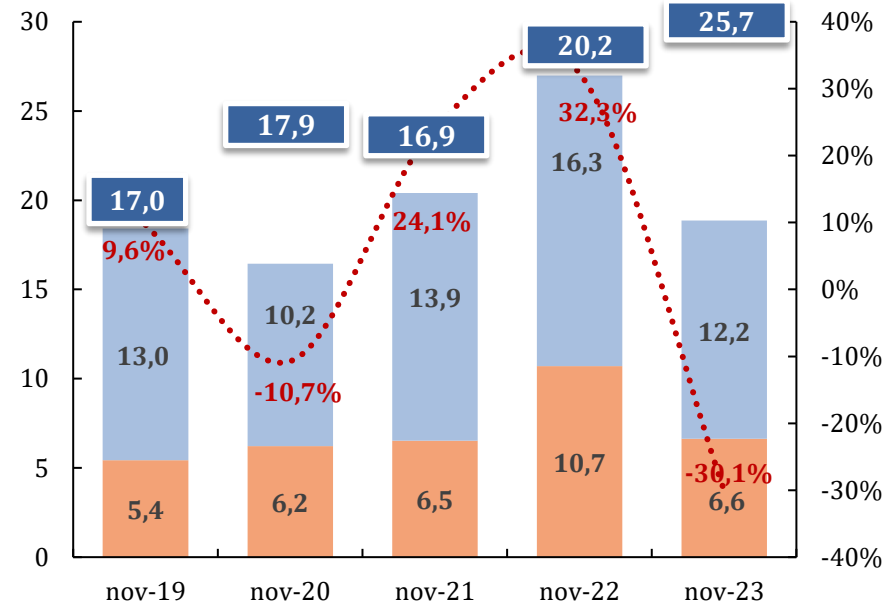
### Licencias de construcción de vivienda Unidades

Doce meses, en miles



### Licencias de construcción de vivienda Millones de Metros cuadrados

Doce meses



■ VIS   
 ■ NO VIS   
 ⋯ Var % 12 meses (Eje derecho)

■ VIS   
 ■ NO VIS   
 ⋯ Var % 12 meses (Eje derecho)

En el acumulado doce meses con corte a noviembre de 2023 las unidades licenciadas presentaron una variación de -34,3% donde el segmento VIS y No VIS obtuvieron un comportamiento de -39,8% y -27,9%, respectivamente. Se observa que los metros cuadrados licenciados tuvieron una variación de -30,1% respecto al mismo periodo de 2022.

## 4.3 Licencias de construcción

### Metros cuadrados (m<sup>2</sup>) , licenciados en vivienda

*Acumulado doce meses*

Departamento	nov-23	var %	Contribución (p.p.)
Amazonas	17.815	161,8%	0,0%
Guaviare	22.619	49,5%	0,0%
Arauca	39.676	48,1%	0,0%
Vaupés	1.771	37,1%	0,0%
Caquetá	85.579	36,9%	0,1%
Magdalena	432.063	28,8%	0,4%
Chocó	43.069	21,6%	0,0%
Bolívar	783.376	20,2%	0,5%
Cauca	270.919	14,6%	0,1%
Sucre	108.795	11,1%	0,0%
Nariño	356.544	0,2%	0,0%
Santander	940.569	-1,2%	0,0%
Casanare	230.459	-1,8%	0,0%
Bogotá, D.C.	3.719.696	-7,7%	-1,2%
Huila	503.586	-12,7%	-0,3%
San Andrés	6.313	-15,2%	0,0%
<b>Total general</b>	<b>18.857.481</b>	<b>-27,1%</b>	

Departamento	nov-23	var %	Contribución (p.p.)
Quindío	260.192	-16,1%	-0,2%
Boyacá	900.076	-17,1%	-0,7%
Guainía	4.840	-17,6%	0,0%
Cundinamarca	2.635.078	-22,2%	-2,9%
Cesar	105.165	-23,1%	-0,1%
Putumayo	44.275	-25,4%	-0,1%
Meta	359.822	-26,3%	-0,5%
Córdoba	131.685	-30,4%	-0,2%
Norte de Santander	369.381	-31,2%	-0,6%
Antioquia	3.054.980	-31,9%	-5,5%
La Guajira	48.678	-40,6%	-0,1%
Valle del Cauca	1.454.072	-41,9%	-4,1%
Caldas	297.390	-42,4%	-0,8%
Tolima	496.109	-56,1%	-2,5%
Atlántico	673.881	-66,0%	-5,0%
Vichada	2.975	-68,9%	0,0%
Risaralda	456.033	-69,8%	-4,1%
<b>Total general</b>	<b>18.857.481</b>	<b>-27,1%</b>	

- Las principales variaciones positivas se presentaron en Amazonas, Guaviare y Arauca mientras que Risaralda, Atlántico y Vichada registraron las mayores contracciones.
- Bolívar, Magdalena y Cauca, fueron quienes más aportaron al crecimiento del total de las regiones en 0,5 p.p, 0,4 p.p. y 0,1 p.p. respectivamente; mientras Antioquia, Atlántico y Risaralda fueron quienes más restaron al crecimiento, con -5,5, -5,0, y -4,1, p.p respectivamente.

## 4.3 Licencias de construcción

### Metros cuadrados (m<sup>2</sup>) licenciados de otros destinos

(Acumulado doce meses)



Departamento	nov-23	Variación	Contribución (p.p.)
Vichada	12.849	416,0%	0,2%
Amazonas	10.868	258,6%	0,1%
Vaupés	3.002	253,2%	0,0%
Casanare	125.005	117,0%	1,2%
San Andrés	23.693	113,6%	0,2%
Caquetá	27.521	105,1%	0,3%
Magdalena	144.851	66,7%	1,0%
Arauca	31.731	62,7%	0,2%
Guaviare	23.950	46,4%	0,1%
Santander	263.737	25,6%	1,0%
Bogotá, D.C.	1.028.353	21,6%	3,3%
Boyacá	253.265	19,7%	0,7%
Nariño	153.916	19,1%	0,4%
Chocó	18.532	9,3%	0,0%
Putumayo	50.393	7,2%	0,1%
Norte de Santander	148.265	6,2%	0,2%
<b>Total general</b>	<b>5.625.651</b>	<b>0,0%</b>	

Departamento	nov-23	Variación	Contribución (p.p.)
Antioquia	1.031.911	5,4%	0,9%
Risaralda	158.677	4,2%	0,1%
Valle del Cauca	427.152	2,0%	0,1%
Meta	105.796	-1,3%	0,0%
Bolívar	180.305	-14,8%	-0,6%
Cauca	89.978	-15,1%	-0,3%
Huila	137.773	-18,7%	-0,6%
Tolima	55.431	-18,8%	-0,2%
Cesar	83.961	-21,2%	-0,4%
Atlántico	192.803	-21,7%	-0,9%
Cundinamarca	548.875	-22,1%	-2,8%
Quindío	63.563	-33,2%	-0,6%
Caldas	65.539	-35,5%	-0,6%
Córdoba	92.960	-50,7%	-1,7%
Sucre	37.964	-54,1%	-0,8%
Guainía	2.426	-55,0%	-0,1%
La Guajira	30.606	-56,7%	-0,7%
<b>Total general</b>	<b>5.625.651</b>	<b>0,0%</b>	

Fuente: DANE-ELIC 302 municipios

## 4.3 Licencias de construcción

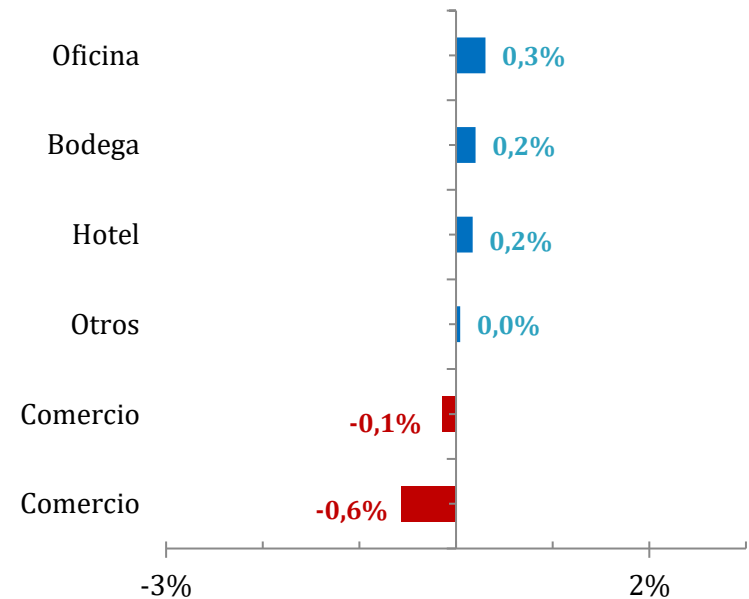
### Metros cuadrados (m2) licenciados de otros destinos

*Acumulado doce meses*

#### Variación anual por destino – diciembre 2023

Destino	nov-23	Variación
Oficina	477.022	26,5%
Hotel	477.475	13,5%
Bodega	609.922	12,1%
Otros	1.705.564	0,9%
Comercio	1.708.884	-2,6%
Industria	646.784	-22,2%
<b>Total</b>	<b>5.625.651</b>	<b>0,1%</b>

#### Contribución por destino – diciembre 2023



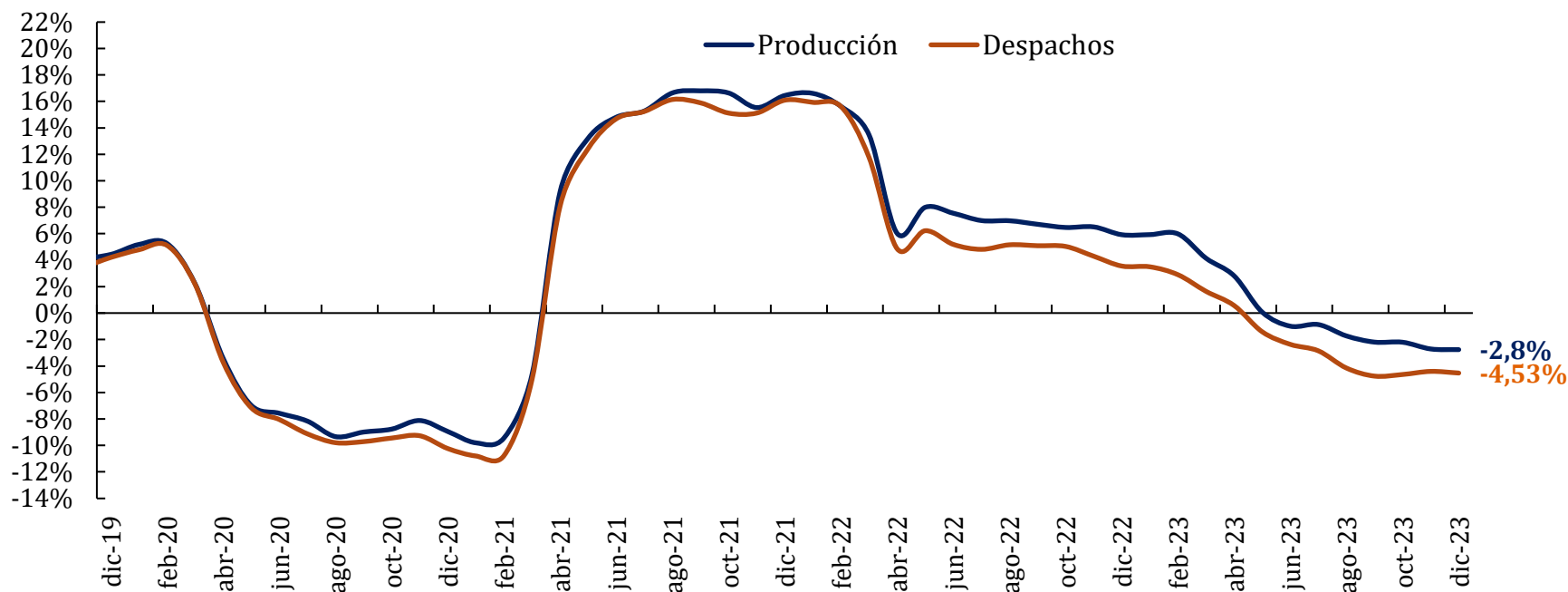
Fuente: DANE-ELIC 302 municipios; \*Otro incluye Educación, Hospital, Admón. pública, Religioso, Social-recreacional, Otro



## 4.4 Evolución del sector

### Producción y despachos de cemento gris-Total nacional

Variación Anual doce meses

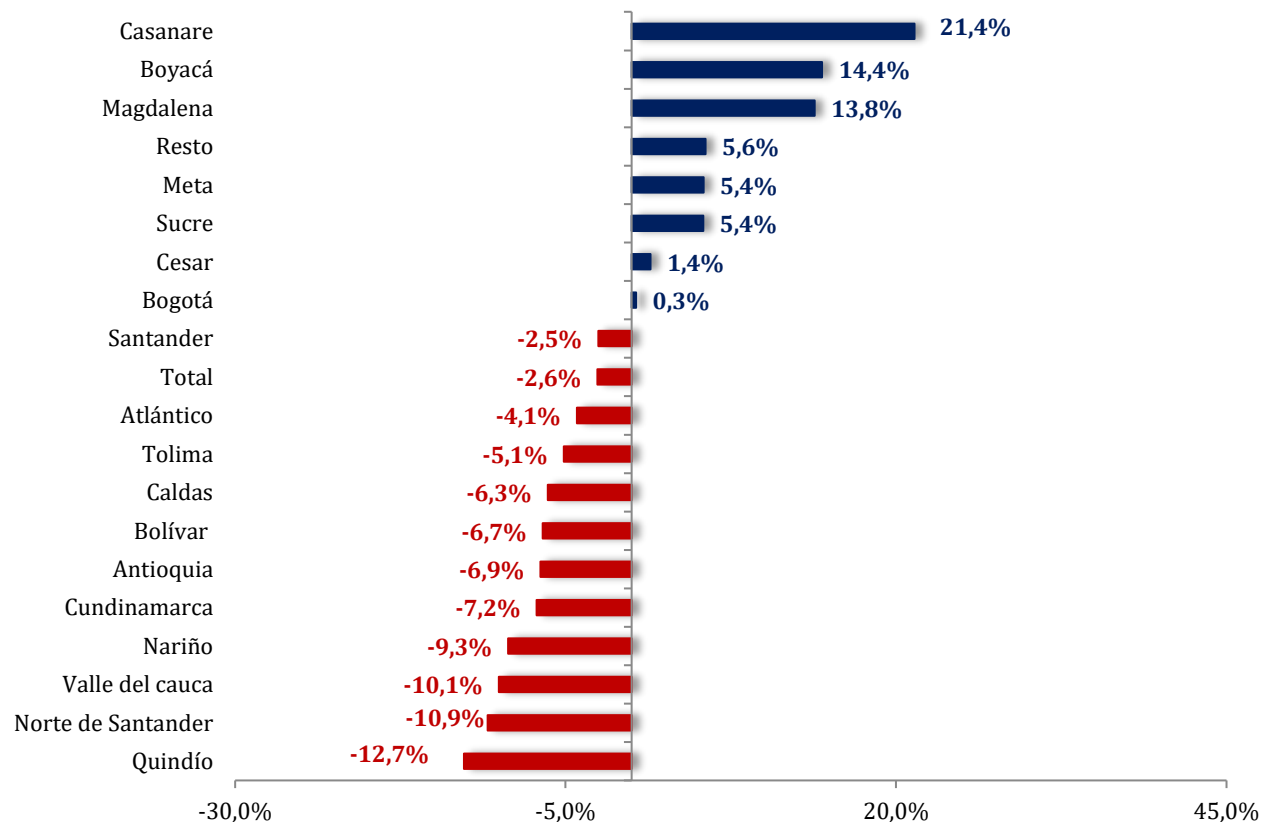


•En el acumulado doce meses con corte a diciembre de 2023, la producción presentó una disminución de 2,8% anual y los despachos de cemento gris presentaron una disminución de 4,5% anual.

•La producción y los despachos nacionales de cemento gris para diciembre 2023 presentaron una variación de 0,6% y -2,6% anual respectivamente. Lo anterior, corresponde a una producción de 1.290.958 toneladas y a un nivel de despachos de 1.092.996 toneladas.

### Dinámica regional – Despachos

Variación anual – diciembre 2023



- Diez de los departamentos analizados registraron variaciones positivas. Los mayores crecimientos se presentaron en Casanare y Boyacá.

Fuente: DANE, Elaboración DEET

# Contenido

- ▶ **PIB-Oferta, Censo de Edificaciones, Estadísticas de concreto e Índice de Precios de Vivienda Usada (IPVU)**
- ▶ **Indicadores Macroeconómicos**
  - ▶ Mercado laboral
  - ▶ Confianza del consumidor
  - ▶ Cartera hipotecaria
  - ▶ Indicadores de riesgo
  - ▶ Tasas de interés y Desembolsos (adquisición y construcción)
- ▶ **Evolución del sector**
  - ▶ Precios
  - ▶ ICCV
  - ▶ Licenciamientos
  - ▶ Cemento gris
- ▶ **Coordenada Urbana**
  - ▶ LIVO

## Nota metodológica



La clasificación de los segmentos VIS y No VIS, y sus indicadores de actividad generados antes de marzo de 2018 pueden contener proyectos que por su estructura de plazos de comercialización y entrega tienen precios de referencia diferentes a los establecidos en los salarios mínimos de la corriente anualidad. Así, a partir de marzo de 2018 se realiza un ajuste metodológico que permite la clasificación de los proyectos en función de una variable de captura directa. Esta modificación implica una identificación más precisa en los volúmenes de actividad por segmento VIS y No VIS.

## OBJETIVO GENERAL

Consolidar y monitorear las cifras de la actividad de edificaciones nuevas, con el fin de determinar sus características y tendencias.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Calcular para cada período de análisis los indicadores líderes (LIVO) de la actividad edificadora a nivel nacional y regional según la cobertura de la operación estadística.
- Conocer la distribución y comportamiento del mercado de vivienda por cada uno de sus segmentos de precios.
- Identificar los ciclos constructivos, temporalidades y sus tendencias en diferentes segmentos y niveles de análisis.
- Determinar las tendencias históricas del comportamiento de los precios de los inmuebles en diferentes segmentos y niveles de análisis.
- Establecer el destino y el uso establecido para cada proyecto de edificaciones en los municipios en los cuales se realiza el censo de obras.
- Identificar y detallar las características y tendencias constructivas de los inmuebles según el segmento, región y zona donde estos se estén desarrollando.

# Indicadores líderes y variaciones analizadas



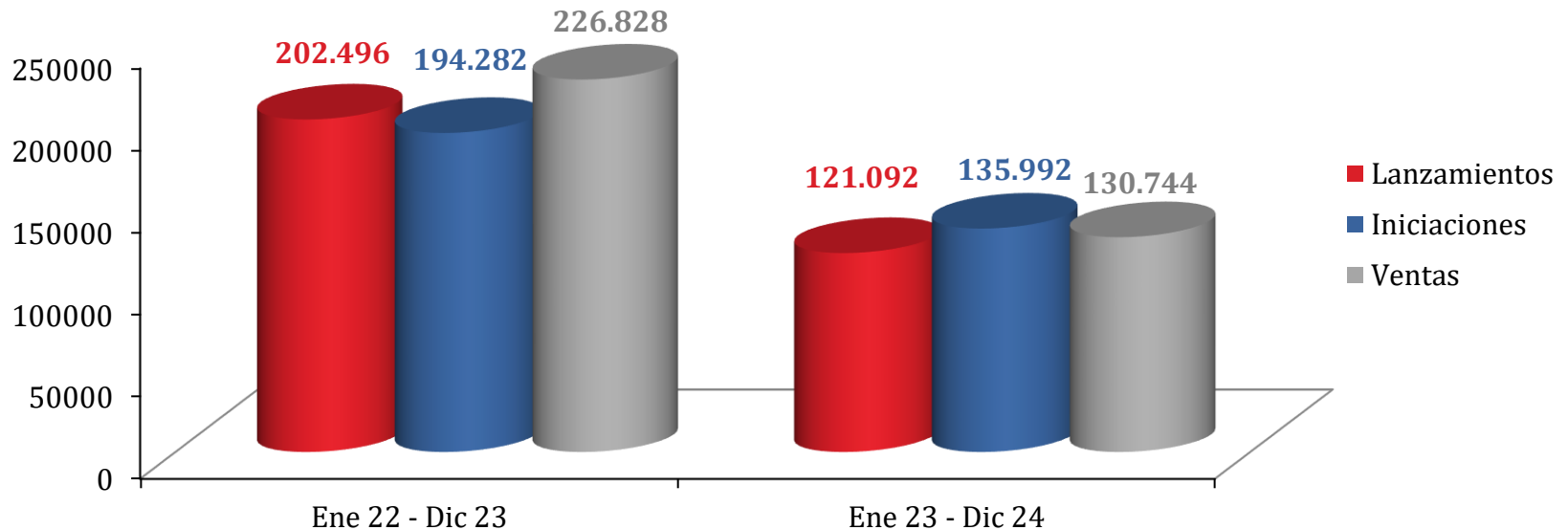
<b>Lanzamientos</b>	Sumatoria del área o de las unidades de proyectos o etapas que inician ventas en el periodo t.
<b>Iniciaciones</b>	Sumatoria del área o de las unidades de proyectos o etapas que inician construcción en el periodo t.
<b>Ventas</b>	Sumatoria del área o de las unidades de proyectos o etapas que fueron vendidas en el periodo t.
<b>Oferta</b>	Sumatoria del área o de las unidades de proyectos o etapas que se encuentran disponibles para ser vendidas en el mercado en el periodo t.

<b>Variación mensual</b>	Variación % calculada en las unidades o metros cuadrados del mes de referencia (t) y las unidades o metros cuadrados del mes inmediatamente anterior.
<b>Variación anual</b>	Variación % calculada en las unidades o metros cuadrados del mes de referencia (t) y las unidades o metros cuadrados del mismo mes del año anterior.
<b>Variación 12 meses</b>	Variación % calculada en las unidades o metros cuadrados acumulados doce meses hasta el mes de referencia (t) y las unidades o metros cuadrados del mismo periodo del año anterior (t-1)
<b>Variación año corrido</b>	Variación % calculada en las unidades o metros cuadrados en lo corrido del año hasta el mes de referencia (t) y las unidades o metros cuadrados del mismo periodo del año anterior (t-1)

La operación estadística de Coordenada Urbana recolecta información para hacer seguimiento de proyectos de edificaciones nuevas a través de su caracterización por estado de obra, destino y uso, y a través de otras variables de desagregación geográfica correspondiente a la cobertura definida.

Así las cosas, el censo de Coordenada Urbana incluye proyectos con estado de obra **Proyectado**, **Preventa**, **Construcción**, **Paralizado**, **Cancelado**, **Terminado-Vendido-Entregado (TVE)** o **Terminado-Entregado (TE)**. El destino de las edificaciones puede ser **venta**, **arriendo**, **uso propio** o **adjudicación**, y el uso puede ser **residencial** o **no residencial**.

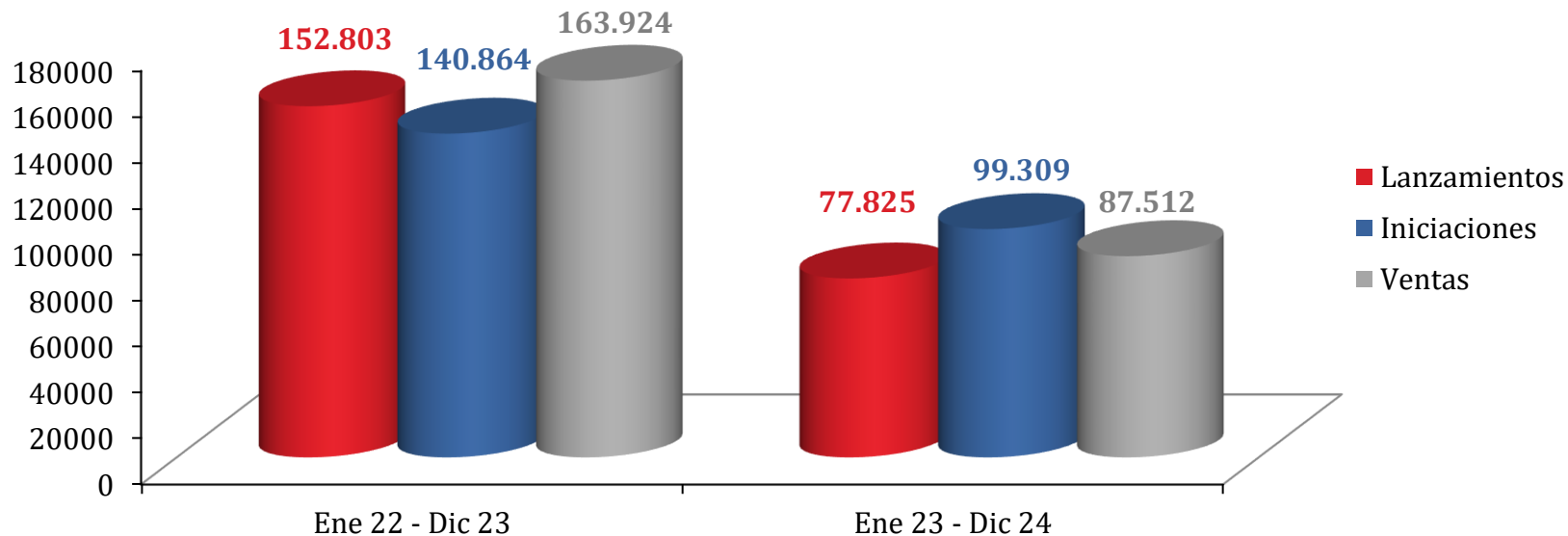
## 4.1 Balance de los indicadores líderes – Total Mercado



Indicador	Var % doce meses
LANZAMIENTOS	-40,2%
INICIACIONES	-30,0%
VENTAS	-42,4%
<b>PROMEDIO</b>	<b>-37,5%</b>

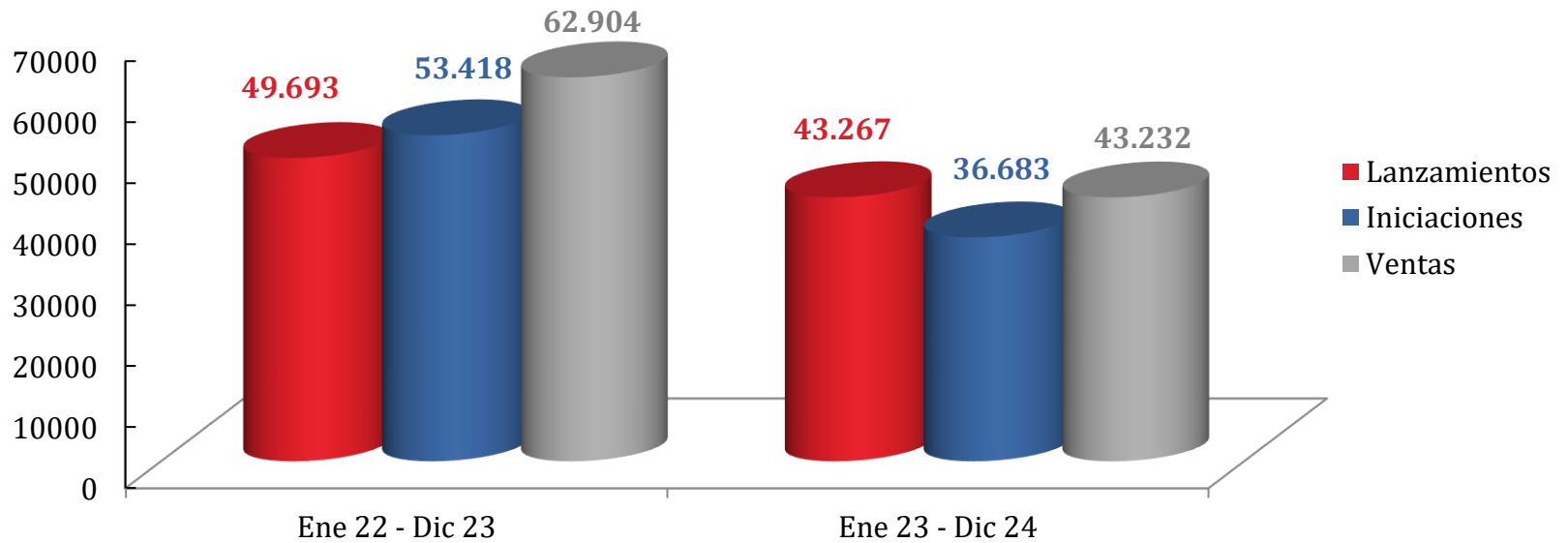


## 4.1 Balance de los indicadores líderes – Segmento VIS



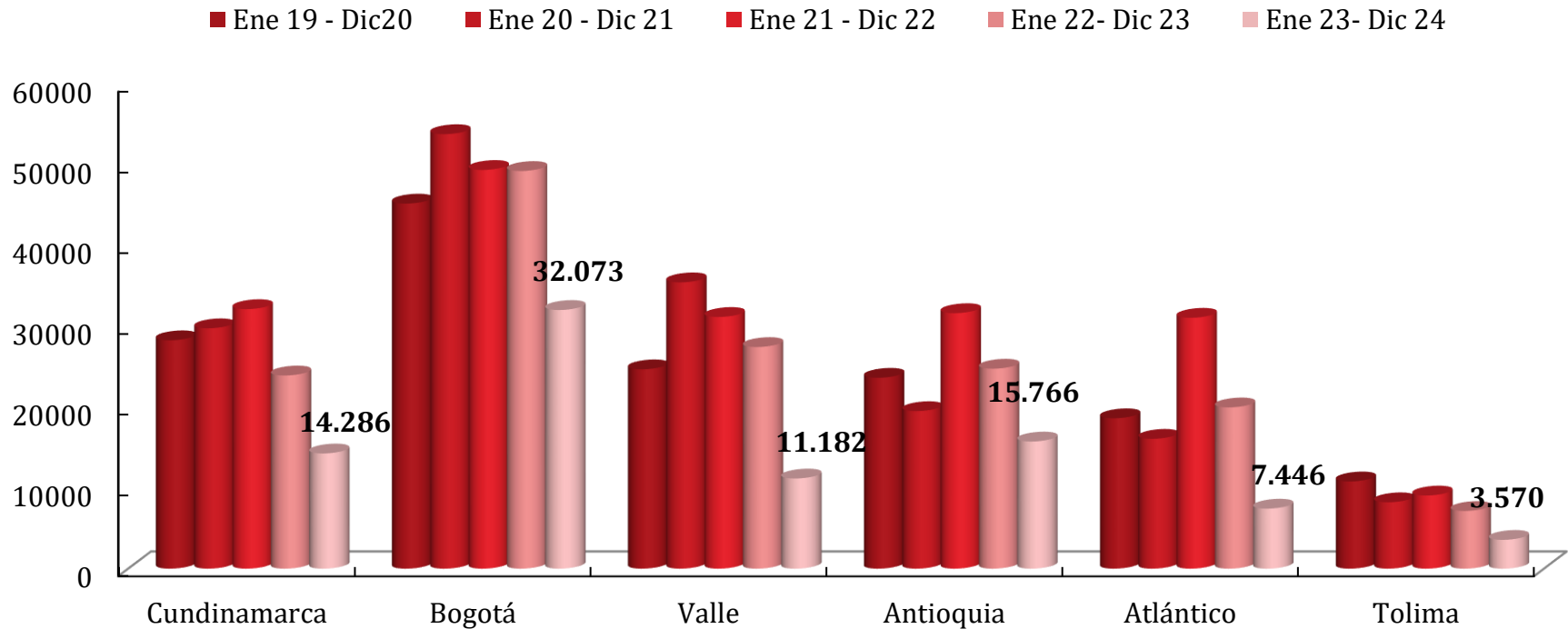
Indicador	Var % doce meses
LANZAMIENTOS	-49,1%
INICIACIONES	-29,5%
VENTAS	-46,6%
<b>PROMEDIO</b>	<b>-41,7%</b>

# 4.1 Balance de los indicadores líderes – Segmento No VIS



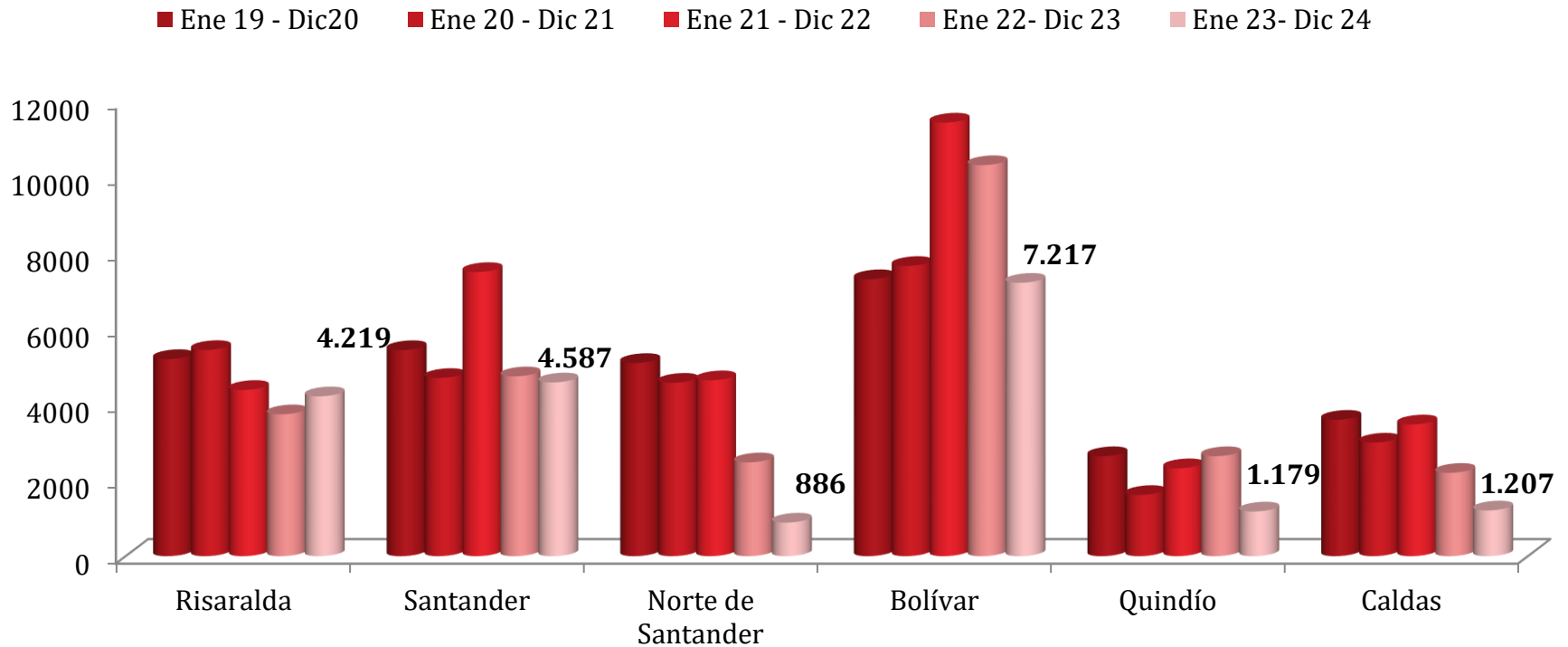
Indicador	Var % doce meses
LANZAMIENTOS	-12,9%
INICIACIONES	-31,3%
VENTAS	-31,3%
<b>PROMEDIO</b>	<b>-25,2%</b>

## 4.2 Lanzamientos- Dinámica Regional



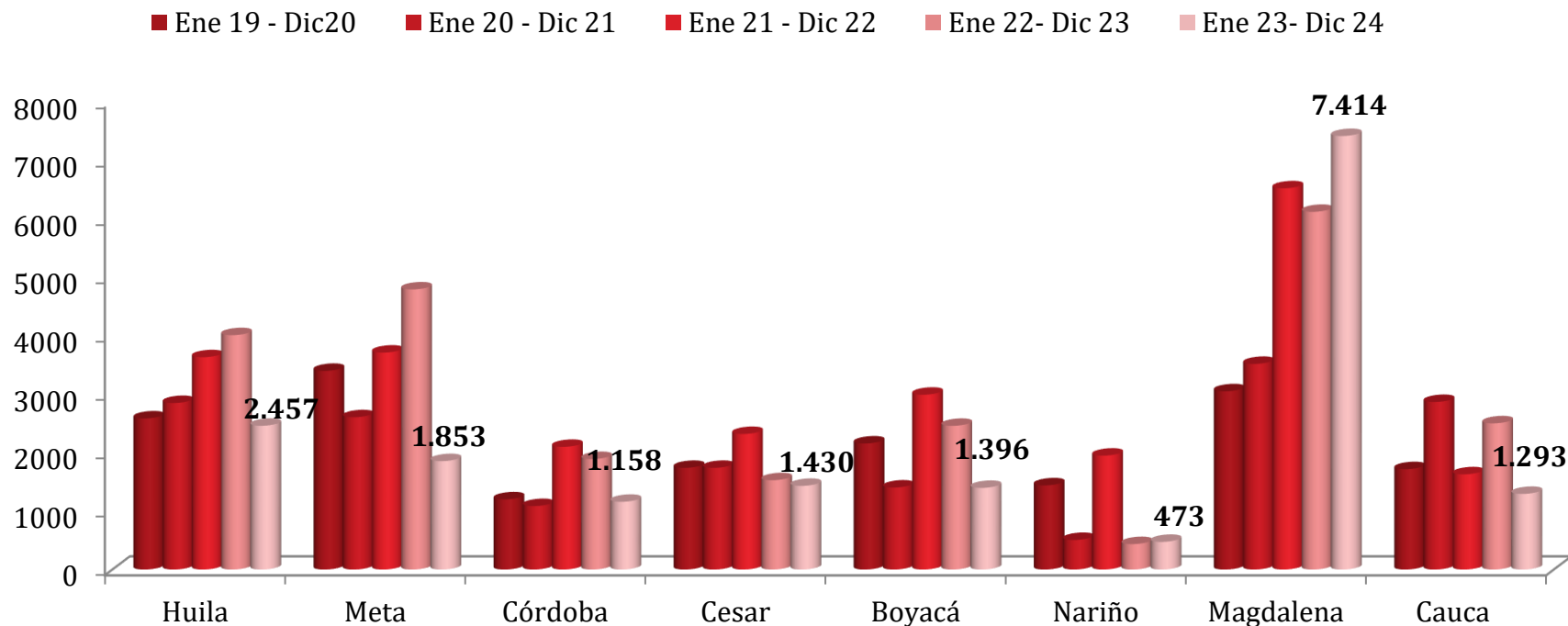
Variación anual	Cundinamarca	Bogotá	Valle	Antioquia	Atlántico	Tolima
Ene 22 - Dic 23 VS Ene 23 - Dic 24	-40,4%	-34,9%	-59,3%	-36,4%	-62,8%	-50,1%

## 4.2 Lanzamientos- Dinámica Regional



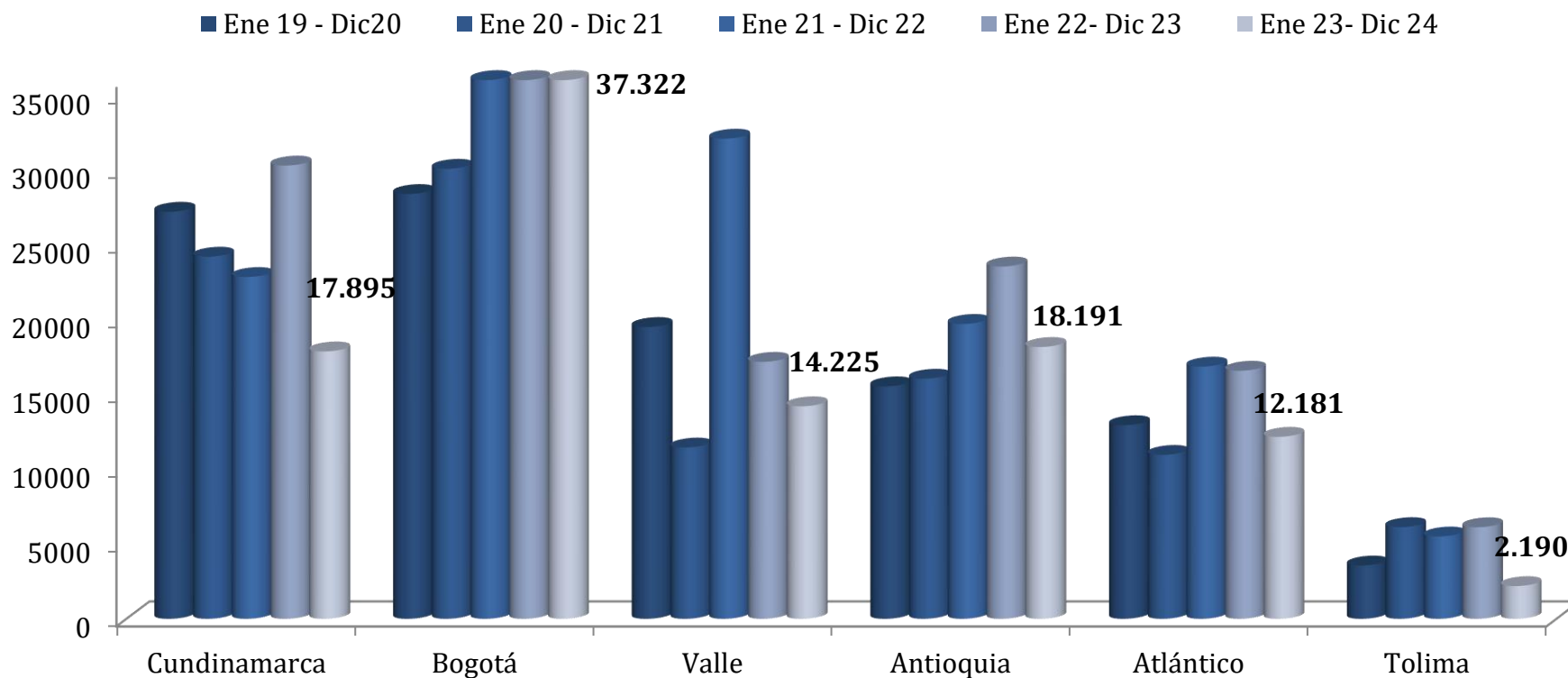
Variación anual	Risaralda	Santander	Norte de Santander	Bolívar	Quindío	Caldas
Ene 22 - Dic 23 VS Ene 23 - Dic 24	12,7%	-3,4%	-64,2%	-30,1%	-55,3%	-45,1%

## 4.2 Lanzamientos- Dinámica Regional



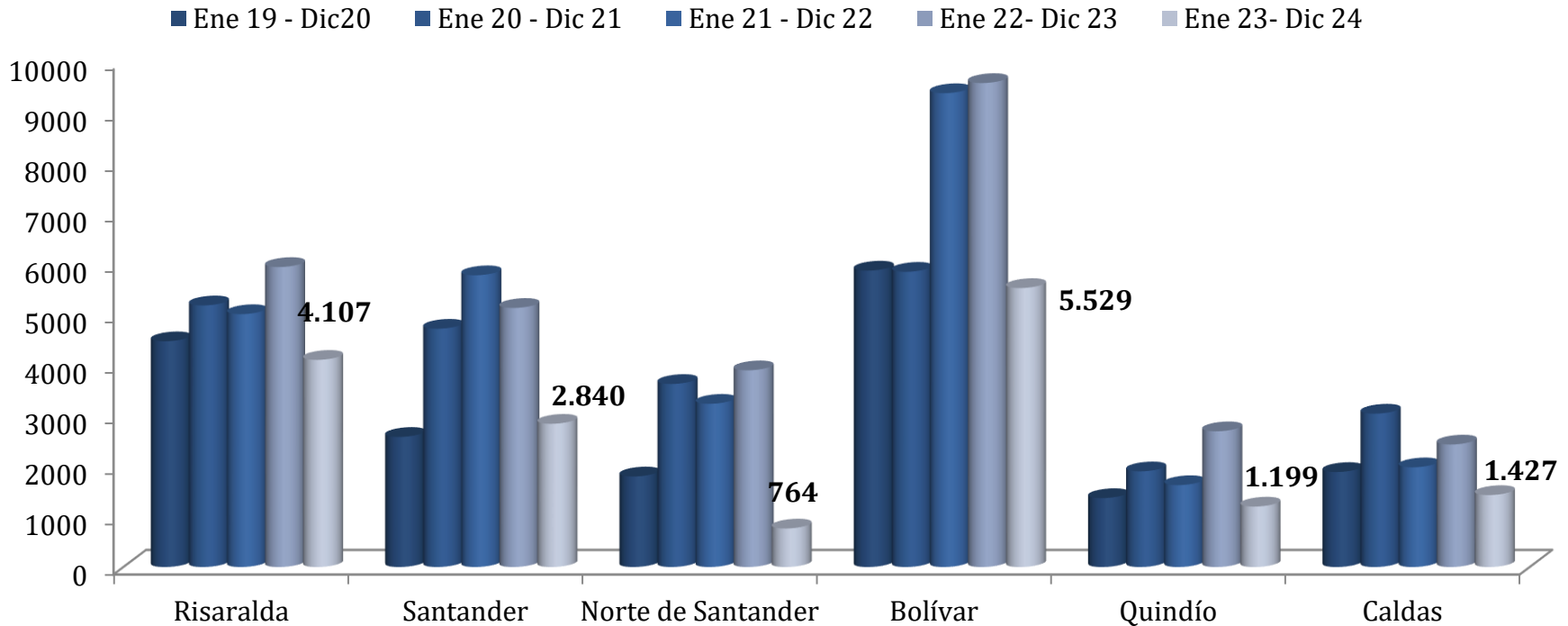
Variación anual	Huila	Meta	Córdoba	Cesar	Boyacá	Nariño	Magdalena	Cauca
Ene 22 - Dic 23 VS Ene 23- Dic 24	-38,7%	-61,3%	-38,7%	-6,4%	-43,2%	8,7%	21,2%	-48,3%

## 4.3 Iniciaciones – Dinámica Regional



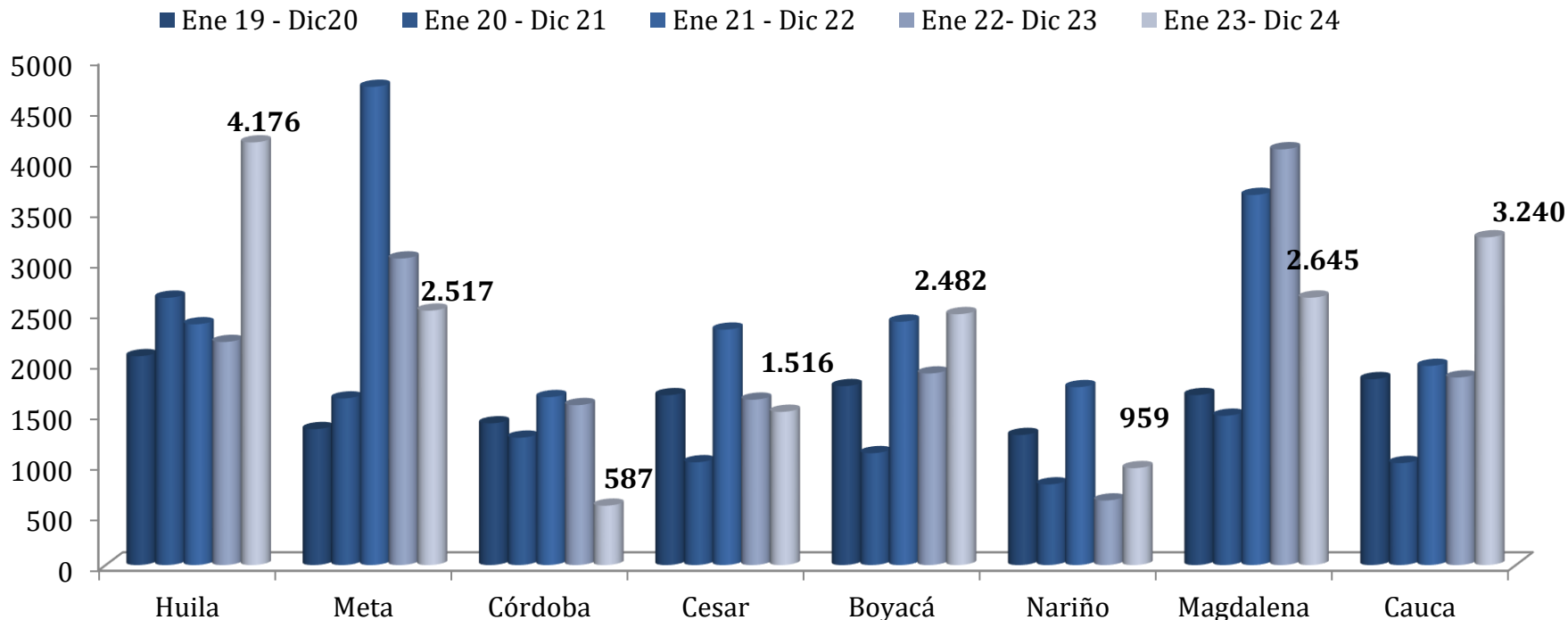
Variación anual	Cundinamarca	Bogotá	Valle	Antioquia	Atlántico	Tolima
Ene 22 - Dic 23 VS Ene 23 - Dic 24	-40,9%	-30,7%	-17,3%	-22,8%	-26,6%	-64,3%

## 4.3 Iniciaciones- Dinámica Regional



Variación anual	Risaralda	Santander	Norte de Santander	Bolívar	Quindío	Caldas
Ene 22 - Dic 23 VS Ene 23 - Dic 24	-30,9%	-44,7%	-80,4%	-42,3%	-55,4%	-41,3%

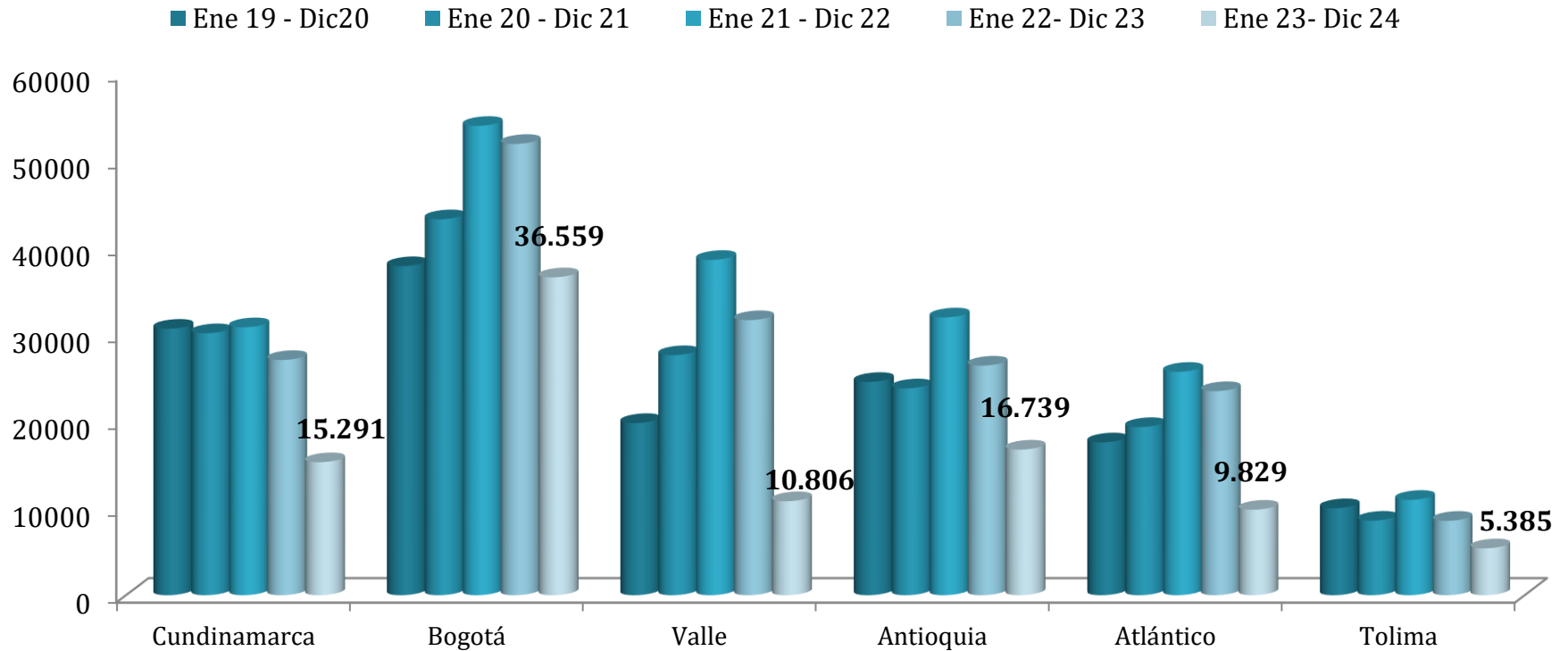
## 4.3 Iniciaciones – Dinámica Regional



Variación anual	Huila	Meta	Córdoba	Cesar	Boyacá	Nariño	Magdalena	Cauca
Ene 22 - Dic 23 VS Ene 23 - Dic 24	89,2%	-17,0%	-62,9%	-7,3%	31,0%	50,1%	-35,6%	74,6%

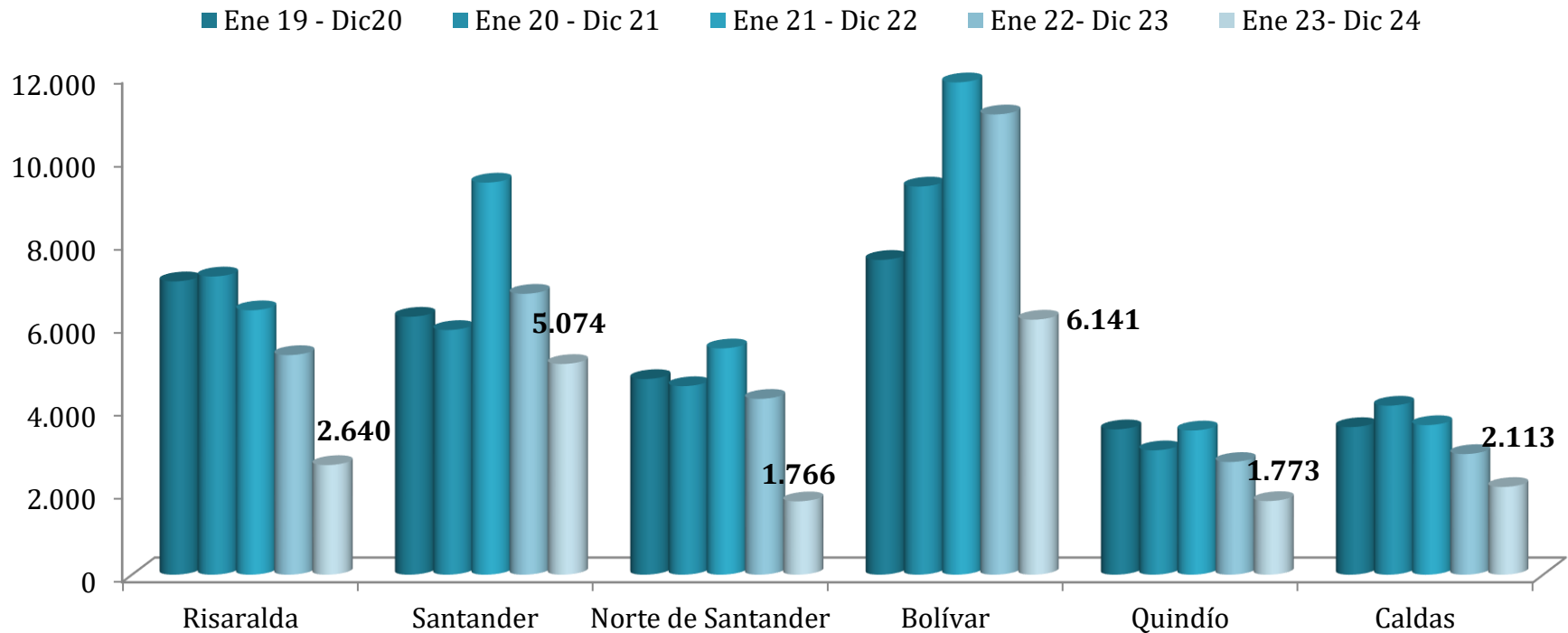


## 4.4 Ventas- Dinámica Regional



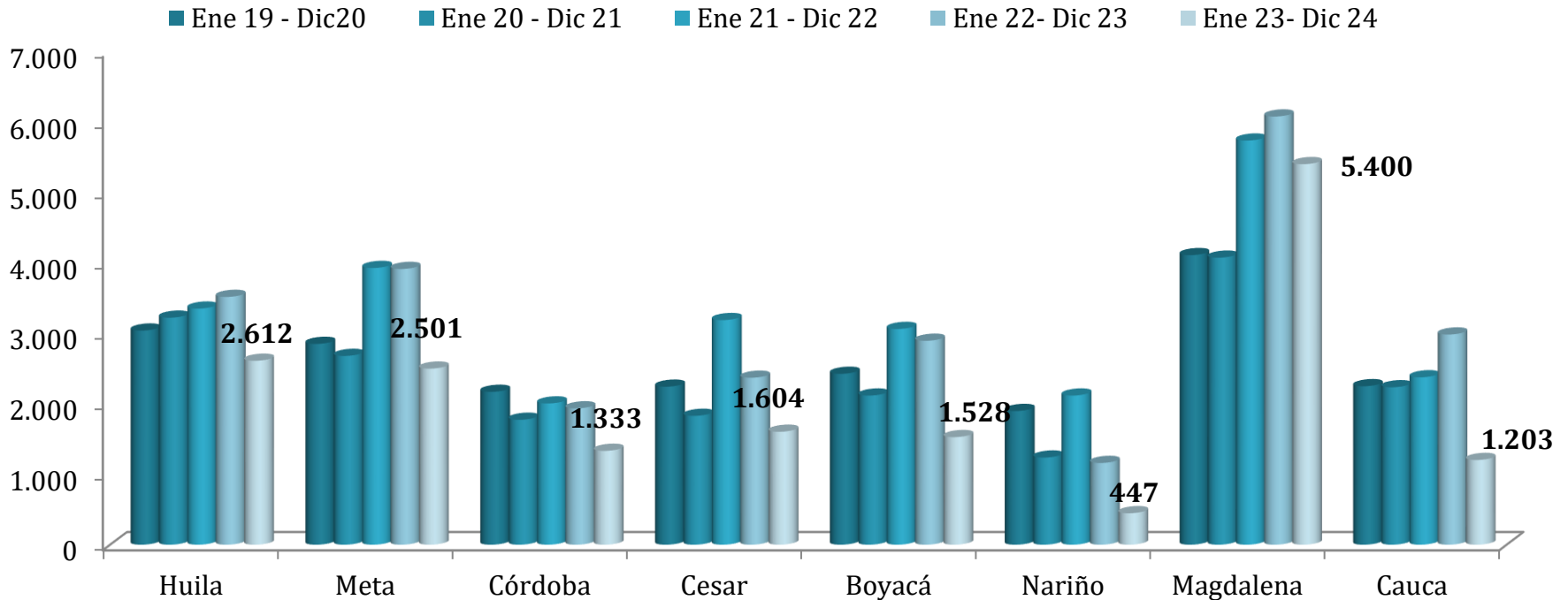
Variación Anual	Cundinamarca	Bogotá	Valle	Antioquia	Atlántico	Tolima
Ene 22 - Dic 23 VS Ene 23- Dic 24	-43,5%	-29,6%	-65,8%	-36,6%	-58,1%	-37,0%

## 4.4 Ventas- Dinámica Regional



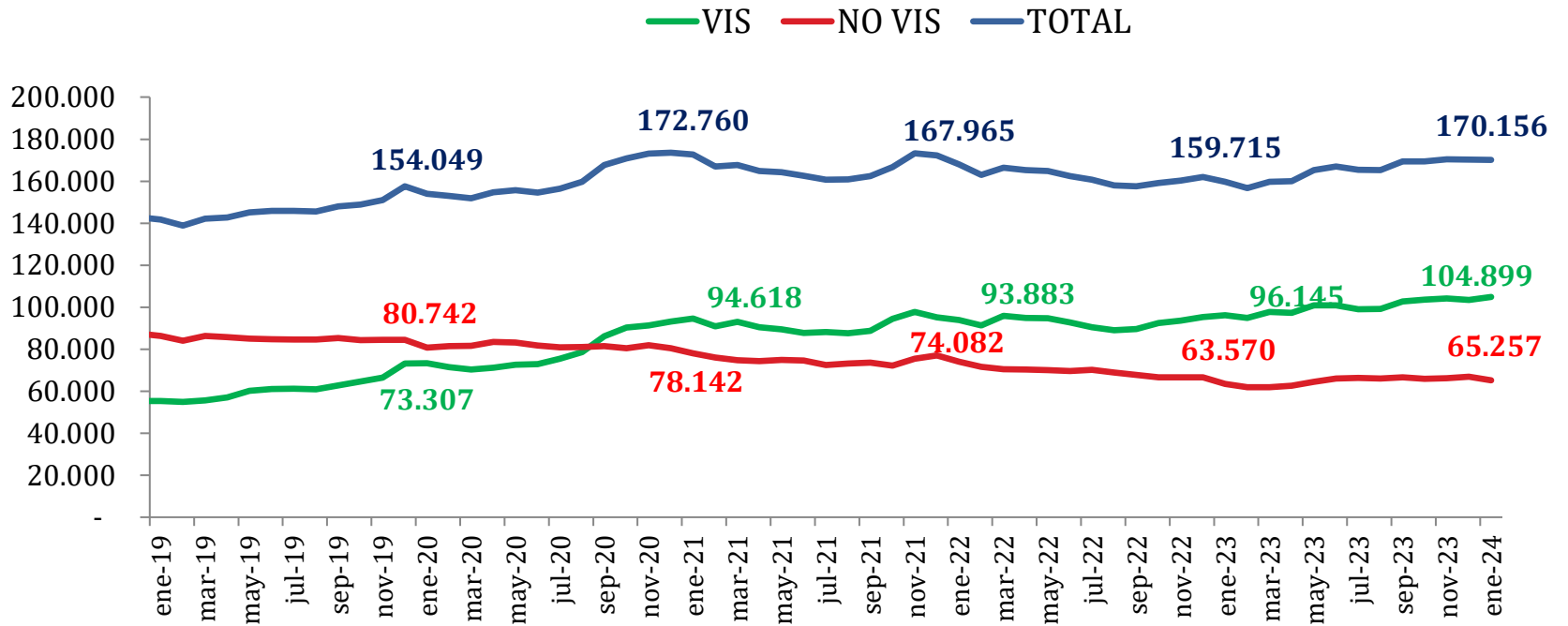
Variación Anual	Risaralda	Santander	Norte de Santander	Bolívar	Quindío	Caldas
Ene 22 - Dic 23 VS Ene 23 - Dic 24	-50,1%	-25,0%	-58,3%	-44,5%	-34,7%	-27,3%

## 4.4 Ventas – Dinámica Regional



Variación Anual	Huila	Meta	Córdoba	Cesar	Boyacá	Nariño	Magdalena	Cauca
Ene 22 - Dic 23 VS Ene 23 - Dic 24	-25,8%	-36,1%	-31,1%	-32,3%	-47,2%	-61,5%	-11,1%	-59,7%

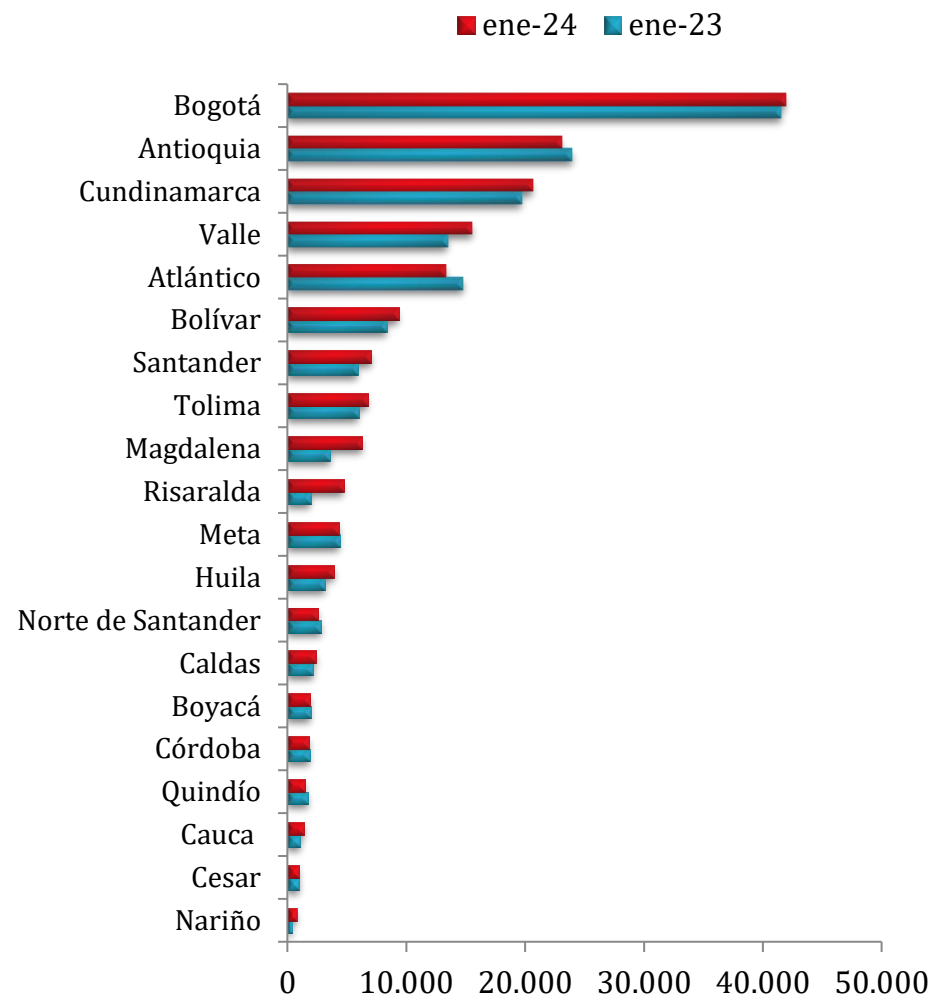
# 4.5 Balance de los indicadores líderes: Saldo de la Oferta Disponible



Indicador	Var % anual
TOTAL	6,5%
VIS	9,1%
NO VIS	2,7%

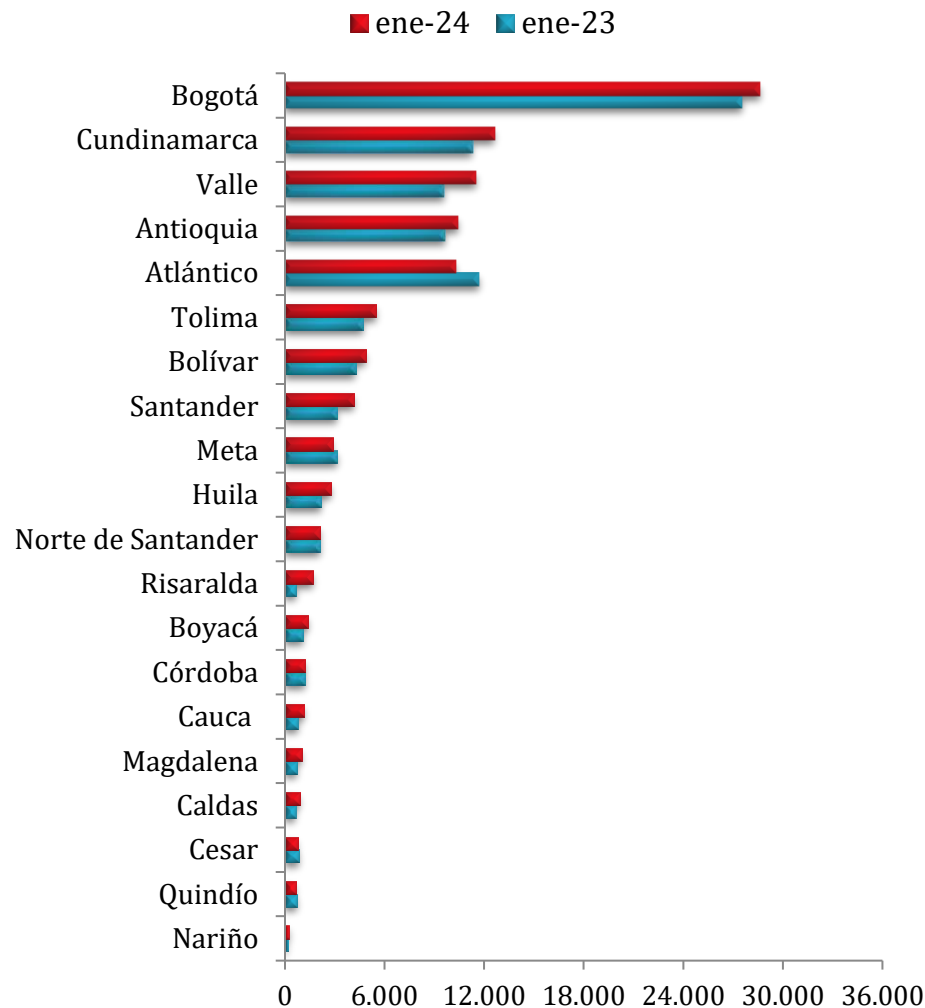
## 4.5 Saldo de la Oferta Disponible – Total Mercado

Regional	Var % anual ene-24	Contribución (p.p.)
Antioquia	-3,8%	-0,6
Atlántico	-9,5%	-0,9
Bogotá	0,9%	0,2
Bolívar	12,3%	0,6
Boyacá	-1,6%	0,0
Caldas	11,1%	0,1
Cauca	26,7%	0,7
Cesar	-3,1%	0,0
Córdoba	-1,8%	0,0
Cundinamarca	4,8%	0,6
Huila	23,1%	0,5
Magdalena	74,2%	1,7
Meta	-1,4%	0,0
Nariño	104,0%	0,2
Norte de Santander	-8,7%	-0,2
Quindío	-14,0%	-0,2
Risaralda	142,3%	1,7
Santander	19,1%	0,7
Tolima	12,6%	0,5
Valle	15,5%	1,3
<b>Total</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,5</b>



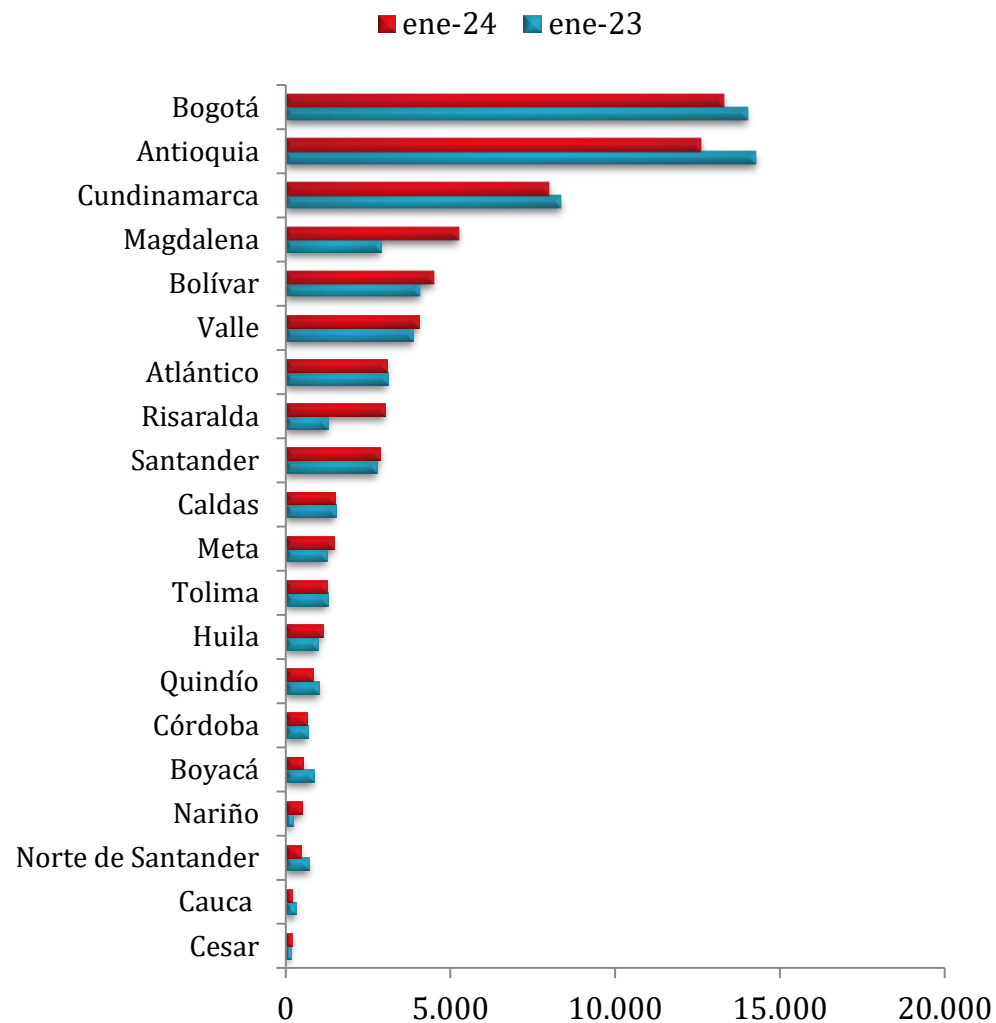
## 4.5 Saldo de la Oferta Disponible – Segmento VIS

Regional	Var % anual ene-24	Contribución (p.p.)
Antioquia	8,1%	0,8
Atlántico	-11,9%	-1,4
Bogotá	4,0%	1,1
Bolívar	14,4%	0,6
Boyacá	27,5%	0,3
Caldas	41,2%	0,3
Cauca	50,4%	0,4
Cesar	-7,6%	-0,1
Córdoba	-0,4%	0,0
Cundinamarca	11,6%	1,4
Huila	27,3%	0,6
Magdalena	42,5%	0,3
Meta	-9,2%	-0,3
Nariño	68,7%	0,1
Norte de Santander	0,7%	0,0
Quindío	-9,3%	-0,1
Risaralda	156,9%	1,1
Santander	33,1%	1,1
Tolima	16,5%	0,8
Valle	20,2%	2,0
<b>Total</b>	<b>9,1%</b>	<b>9,1</b>

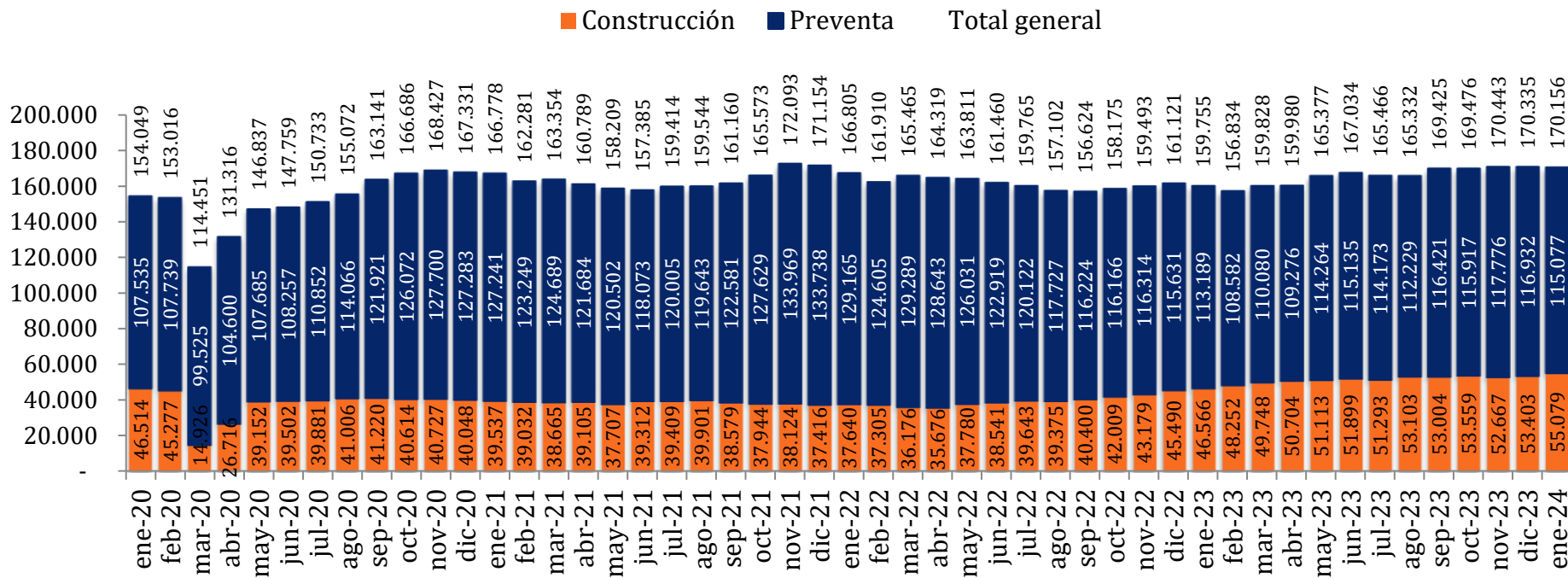


## 4.5 Saldo de la Oferta Disponible – Segmento No VIS

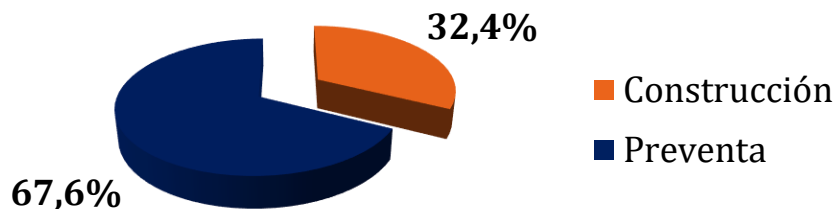
Regional	Var % anual ene-24	Contribución (p.p.)
Antioquia	-11,8%	-2,7
Atlántico	-0,6%	0,0
Bogotá	-5,1%	-1,1
Bolívar	10,0%	0,6
Boyacá	-39,3%	-0,5
Caldas	-1,4%	0,0
Cauca	-33,4%	-0,2
Cesar	21,7%	0,1
Córdoba	-4,3%	0,0
Cundinamarca	-4,4%	-0,6
Huila	13,8%	0,2
Magdalena	82,0%	3,7
Meta	18,4%	0,4
Nariño	130,7%	0,4
Norte de Santander	-36,6%	-0,4
Quindío	-17,4%	-0,3
Risaralda	134,8%	2,7
Santander	3,3%	0,1
Tolima	-1,9%	0,0
Valle	4,0%	0,2
<b>Total</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,7</b>



# 4.5 Oferta disponible por estado constructivo



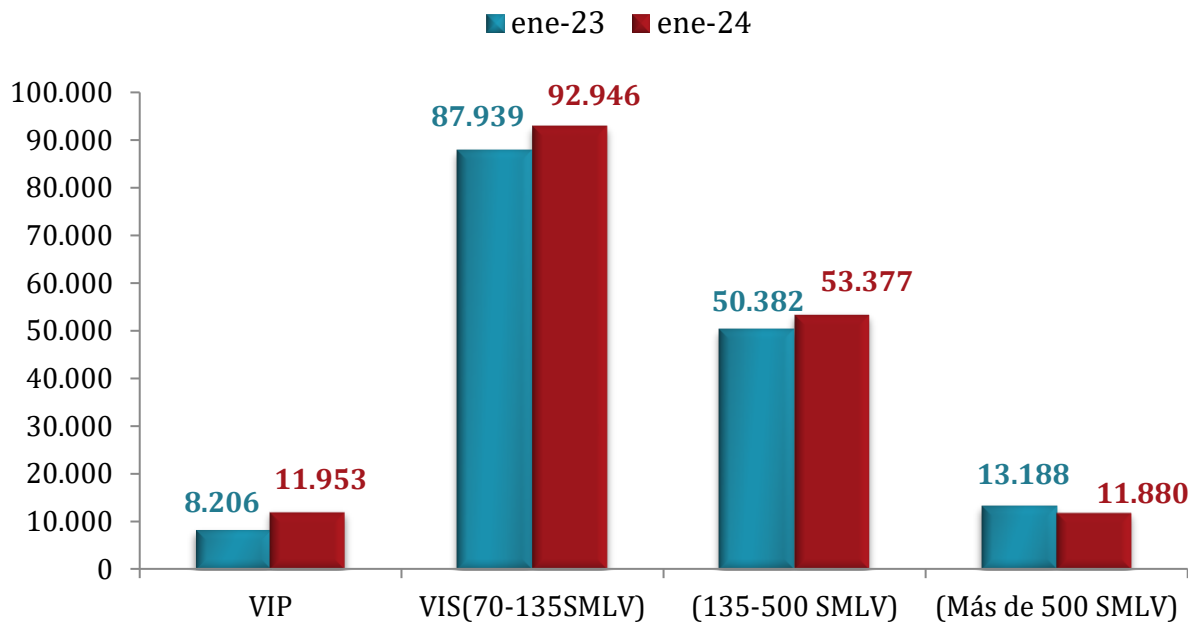
## Oferta disponible Enero 2024



En Enero de 2024 el 67,6% de la oferta se encontraba en estado preventa mientras que el 32,4% estaba en construcción. El restante de la oferta se encuentra paralizada.



## 4.5 Oferta disponible por rango de precios



Segmento de precios	Var % ene-23	Var % ene-24
VIP	-42,1%	45,7%
VIS (70-135 SML)	10,3%	5,7%
(135 - 435 SML)	-8,7%	5,9%
(Más de 435 SML)	-30,1%	-9,9%
<b>TOTAL</b>	<b>-4,9%</b>	<b>6,5%</b>

El 62% de la oferta se concentra en los segmentos VIP y VIS mientras que el segmento No VIS concentra el 38% de la oferta disponible. Es importante mencionar que la mayor parte de la oferta (54,6%) se concentra en viviendas cuyos precios están entre 70 y 135 SMMLV.

## 4.6 Resumen CU – (variación doce meses)

ene-24	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	-44,0%	-25,4%	-36,4%	-44,3%	-28,1%	-36,6%	-20,8%	-24,8%	-22,8%	8,1%	-11,8%	-3,8%
Atlántico	-69,0%	-28,7%	-62,8%	-62,5%	-36,5%	-58,1%	-27,4%	-21,9%	-26,6%	-11,9%	-0,6%	-9,5%
Bogotá	-41,4%	-5,6%	-34,9%	-31,3%	-24,2%	-29,6%	-33,0%	-21,4%	-30,7%	4,0%	-5,1%	0,9%
Cundinamarca	-41,1%	-38,1%	-40,4%	-44,7%	-39,9%	-43,5%	-37,7%	-50,4%	-40,9%	11,6%	-4,4%	4,8%
Bolívar	-38,9%	-16,1%	-30,1%	-50,9%	-35,5%	-44,5%	-46,4%	-37,3%	-42,3%	14,4%	10,0%	12,3%
Boyacá	-25,9%	-85,0%	-43,2%	-49,3%	-41,9%	-47,2%	36,9%	13,6%	31,0%	27,5%	-39,3%	-1,6%
Caldas	-83,2%	1,9%	-45,1%	-26,8%	-27,9%	-27,3%	-36,9%	-45,6%	-41,3%	41,2%	-1,4%	11,1%
Huila	-44,9%	-12,4%	-38,7%	-28,1%	-19,5%	-25,8%	75,8%	161,6%	89,2%	27,3%	13,8%	23,1%
Nariño	-51,4%	121,9%	8,7%	-71,3%	-46,3%	-61,5%	66,3%	26,3%	50,1%	68,7%	130,7%	104,0%
N. de Santander	-65,5%	-57,8%	-64,2%	-64,0%	-32,2%	-58,3%	-83,0%	-66,2%	-80,4%	0,7%	-36,6%	-8,7%
Risaralda	-39,1%	112,3%	12,7%	-61,4%	-24,1%	-50,1%	-33,7%	-24,2%	-30,9%	156,9%	134,8%	142,3%
Santander	-5,9%	3,3%	-3,4%	-18,2%	-35,8%	-25,0%	-59,9%	-7,3%	-44,7%	33,1%	3,3%	19,1%
Tolima	-51,3%	-41,2%	-50,1%	-36,0%	-47,0%	-37,0%	-60,1%	-89,1%	-64,3%	16,5%	-1,9%	12,6%
Valle	-61,9%	-43,2%	-59,3%	-68,1%	-50,8%	-65,8%	-10,7%	-40,9%	-17,3%	20,2%	4,0%	15,5%
Cesar	-16,3%	229,0%	-6,4%	-30,7%	-40,2%	-32,3%	24,8%	-75,6%	-7,3%	-7,6%	21,7%	-3,1%
Meta	-76,3%	-16,4%	-61,3%	-32,0%	-43,0%	-36,1%	8,5%	-73,3%	-17,0%	-9,2%	18,4%	-1,4%
Córdoba	-53,1%	3,5%	-38,7%	-34,6%	-23,2%	-31,1%	-67,5%	-54,3%	-62,9%	-0,4%	-4,3%	-1,8%
Magdalena	-50,3%	49,8%	21,2%	-9,2%	-11,7%	-11,1%	-85,6%	3,2%	-35,6%	42,5%	82,0%	74,2%
Quindío	-53,2%	-58,4%	-55,3%	-29,3%	-41,2%	-34,7%	-38,8%	-73,7%	-55,4%	-9,3%	-17,4%	-14,0%
Cauca	-57,4%	757,1%	-48,3%	-64,5%	-8,9%	-59,7%	105,3%	-57,7%	74,6%	50,4%	-33,4%	26,7%
<b>Total Nacional</b>	<b>-49,1%</b>	<b>-12,9%</b>	<b>-40,2%</b>	<b>-46,6%</b>	<b>-31,3%</b>	<b>-42,4%</b>	<b>-29,5%</b>	<b>-31,3%</b>	<b>-30,0%</b>	<b>9,1%</b>	<b>2,7%</b>	<b>6,5%</b>

## 4.6 Resumen CU – (variación año corrido)

ene-24	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	495,1%	716,5%	581,2%	274,4%	373,1%	326,6%	143,8%	128,8%	135,9%	8,1%	-11,8%	-3,8%
Atlántico	153,0%	33,2%	128,2%	231,6%	267,2%	240,5%	84,8%	-57,1%	40,4%	-11,9%	-0,6%	-9,5%
Bogotá	237,2%	1141,6%	323,6%	252,5%	271,5%	257,6%	215,8%	223,1%	217,3%	4,0%	-5,1%	0,9%
Cundinamarca	241,7%	324,6%	263,1%	241,1%	98,6%	192,8%	152,4%	177,6%	156,4%	11,6%	-4,4%	4,8%
Bolívar	79,2%	2797,9%	233,7%	247,1%	201,3%	224,6%	1256,3%	140,1%	253,2%	14,4%	10,0%	12,3%
Boyacá	-	-35,7%	527,4%	467,9%	375,7%	438,3%	108,4%	117,9%	109,9%	27,5%	-39,3%	-1,6%
Caldas	-	574,5%	947,3%	1153,7%	235,1%	610,4%	-	-	-	41,2%	-1,4%	11,1%
Huila	-	-	-	294,1%	332,8%	303,7%	-	-	-	27,3%	13,8%	23,1%
Nariño	-	-31,6%	21,1%	629,4%	3180,0%	1209,1%	-	-	-	68,7%	130,7%	104,0%
N. de Santander	-	-	-	158,7%	185,5%	164,1%	-	-	-	0,7%	-36,6%	-8,7%
Risaralda	-	-	-	1067,3%	392,5%	605,8%	98,7%	123,0%	105,9%	156,9%	134,8%	142,3%
Santander	832,0%	498,6%	699,7%	377,5%	251,5%	330,0%	194,3%	4,4%	115,5%	33,1%	3,3%	19,1%
Tolima	206,0%	877,8%	228,5%	418,2%	153,1%	381,3%	-48,3%	-	-43,0%	16,5%	-1,9%	12,6%
Valle	1010,8%	-2,3%	503,1%	178,2%	149,8%	173,4%	1073,9%	16,4%	439,2%	20,2%	4,0%	15,5%
Cesar	1279,5%	-	1456,8%	552,3%	614,3%	559,3%	1280,0%	227,8%	922,6%	-7,6%	21,7%	-3,1%
Meta	5,6%	-	107,6%	108,0%	217,7%	137,4%	-	-100,0%	720,8%	-9,2%	18,4%	-1,4%
Córdoba	1295,0%	2591,7%	1781,3%	596,8%	712,0%	629,5%	-12,2%	16,5%	6,7%	-0,4%	-4,3%	-1,8%
Magdalena	14,3%	6908,5%	668,9%	45,9%	334,3%	229,6%	-96,0%	-25,4%	-29,7%	42,5%	82,0%	74,2%
Quindío	212,9%	206,7%	210,4%	248,0%	182,3%	216,8%	-	456,7%	926,7%	-9,3%	-17,4%	-14,0%
Cauca	3100,0%	-	3100,0%	269,3%	607,1%	306,3%	1086,4%	-	1088,4%	50,4%	-33,4%	26,7%
<b>Total Nacional</b>	<b>297,9%</b>	<b>668,3%</b>	<b>375,7%</b>	<b>259,5%</b>	<b>265,9%</b>	<b>261,7%</b>	<b>220,4%</b>	<b>104,6%</b>	<b>179,7%</b>	<b>9,1%</b>	<b>2,7%</b>	<b>6,5%</b>

# COBERTURA GEOGRÁFICA

La operación estadística de Coordinada Urbana tiene una cobertura geográfica de 127 municipios en 19 regiones del país en las que CAMACOL tiene presencia, con la siguiente desagregación:

REGIONAL	MUNICIPIOS
Antioquia	Amagá, Andes, Apartadó, Barbosa, Bello, Caldas, Carepa, Chigorodó, Copacabana, El Carmen De Viboral, El Santuario, Envigado, Girardota, Guarne, Guatapé, Itagüí, Jardín, La Ceja, La Estrella, La Unión, Marinilla, Medellín, Peñol, Retiro, Rionegro, Sabaneta, San Jerónimo, San Juan De Urabá, Santa Fé De Antioquia, Sopetrán, Támesis, Turbo
Atlántico	Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia, Sabanalarga, Soledad, Tubará
Bogotá & Cundinamarca	Bogotá D.C., Anapoima, Apulo, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, Gachancipá, Girardot, La Calera, La Mesa, La Vega, Madrid, Mosquera, Ricaurte, Sibaté, Soacha, Sopó, Tabio, Tenjo, Tocancipá, Villeta, Zipaquirá
Bolívar	Arjona, Cartagena De Indias, Magangué, Turbaco
Boyacá & Casanare	Duitama, Paipa, Sogamoso, Tunja
Caldas	Aguadas, Anserma, Chinchiná, La Dorada, Manizales, Neira, Palestina, Villamaría
Cauca	Popayán, Puerto Tejada, Santander De Quilichao
Cesar	Valledupar
Córdoba & Sucre	Montería, Sincelejo
Cúcuta & Nororienté	Chinácota, Cúcuta, Los Patios, Villa Del Rosario
Huila	Garzón, La Plata, Neiva, Pitalito
Magdalena	Santa Marta
Meta	Acacías, Barranca de Upía, Puerto López, Restrepo, San Martín, Villavicencio
Nariño	Pasto
Quindío	Armenia
Risaralda	Dosquebradas, Pereira, Santa Rosa de Cabal
Santander	Barrancabermeja, Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta, San Gil
Tolima	Ibagué
Valle	Buenaventura, Cali, Calima, Candelaria, Cartago, El Cerrito, Florida, Ginebra, Guadalajara de Buga, Jamundí, Palmira, Roldanillo, Tuluá, Yumbo



# INFORME DE ACTIVIDAD EDIFICADORA

## Marzo de 2024



Jefatura de Estudios Económicos y  
de Información Estratégica  
Marzo de 2024

