INFORME DE COYUNTURA ECONÓMICA CAMACOL TOLIMA

ENERO - 2018

CAMACOL TOLIMA

Coordenada Urbana
Sistema de Información Georeferenciada del Censo Nacional de Edificaciones

PROCESO ESTADÍSTICO CERTIFICADO
DANE Para tomar decisiones

INFORME DE COYUNTURA ECONÓMICA

En el presente documento se encuentra una descripción del panorama económico del país y desde luego para el sector de la construcción, realizando un análisis de variables de gran importancia para el mismo, tanto a nivel nacional como local.

SIGLAS

- PIB : Producto interno bruto
- LIVO: sigla de Lanzamientos, Iniciaciones, Ventas, Oferta.
- ICCV: Índice de Costos de la Construcción de Vivienda.
- pr: preliminar
- pps: Puntos Porcentuales
- ICC: Índice de confianza del consumidor
- IEC: Índice de expectativas del consumidor
- ICE: Índice de condiciones económicas
- IPC: Índice de precios al consumidor
- IPP: Índice de precios al productor
- SMMLV: Salario mínimo mensual legal vigente

CONTENIDO

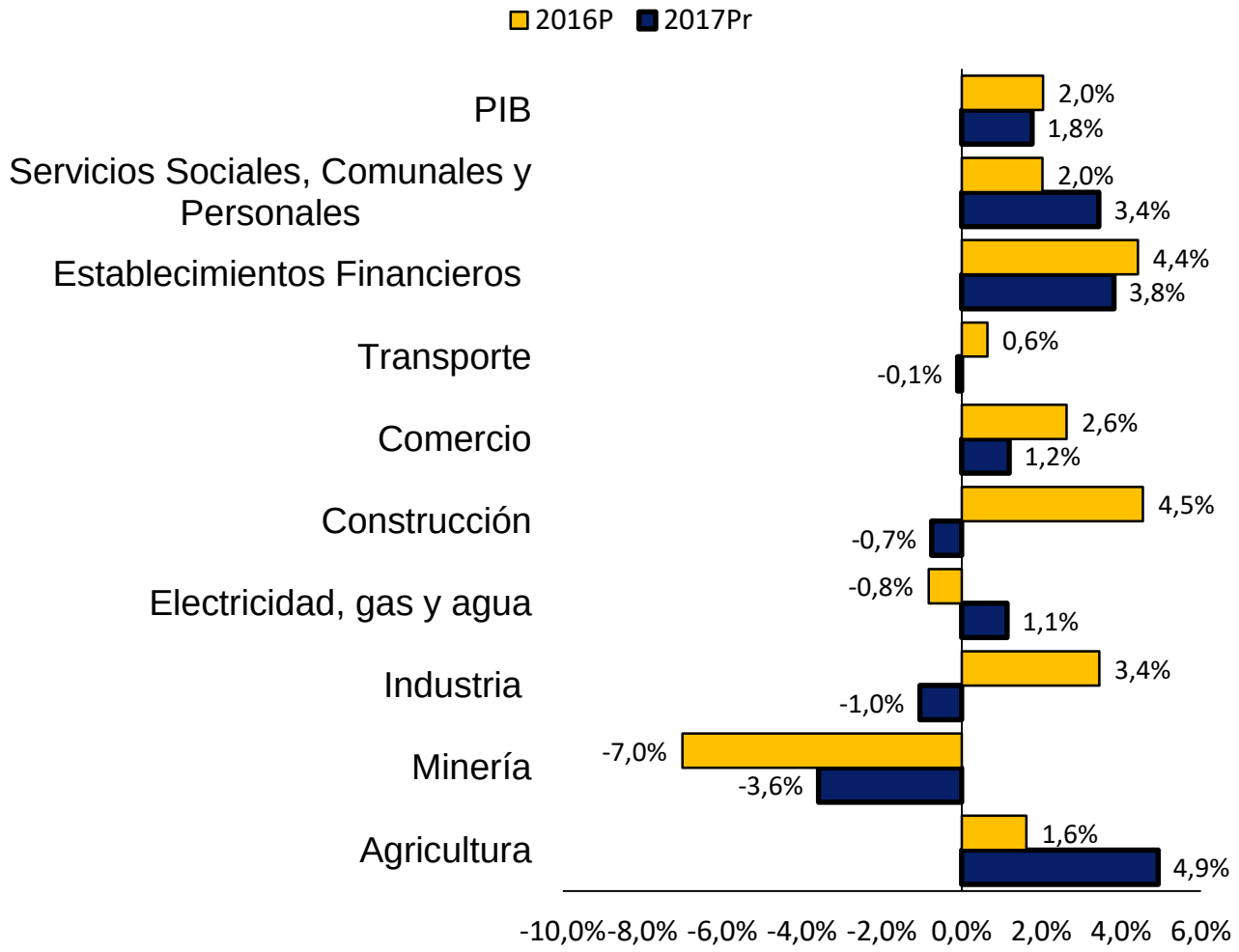
CONTEXTO MACROECONÓMICO

ACTIVIDAD EDIFICADORA - IBAGUÉ

CONTEXTO MACROECONÓMICO

Resultados PIB – Anual

2016p vs 2017pr



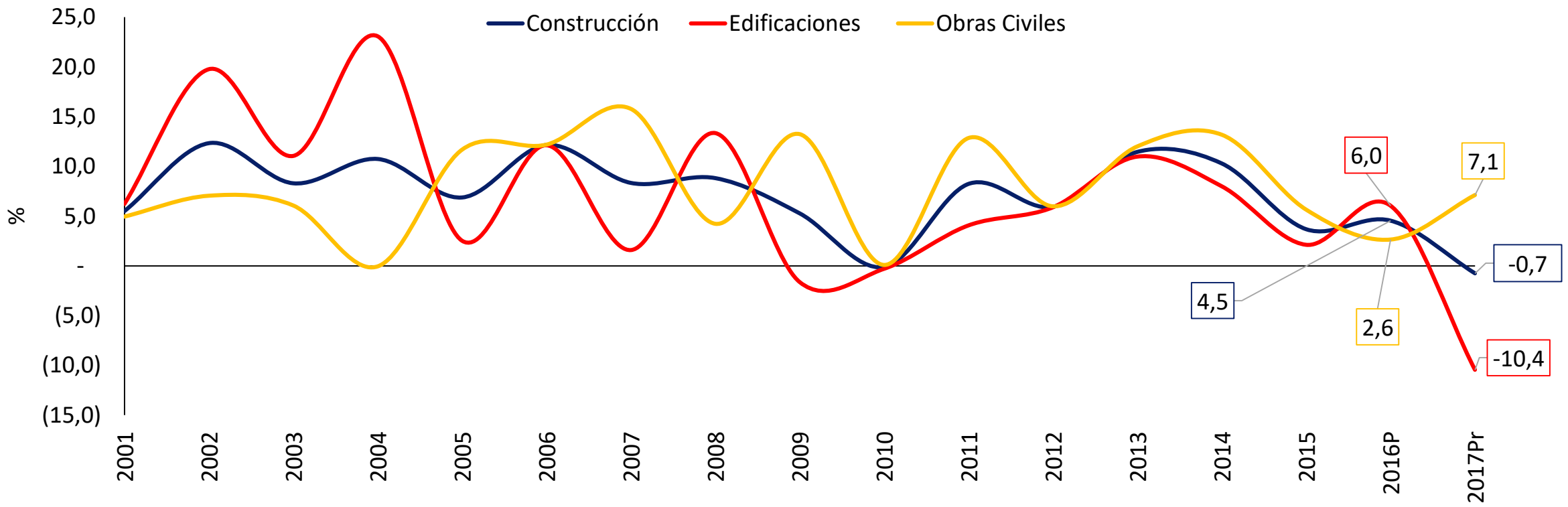
El 2017 cerró con un crecimiento del 1,8%, dato que se ubicó 20 puntos básicos por debajo del crecimiento que experimento la economía colombiana en el 2016. En líneas generales, la dinámica económica del país en el 2017 fue inferior a la observada durante el 2016, pues, solo dos de las grandes ramas de actividad económica mostraron crecimiento frente a 2016 (servicios sociales se expandió 1,4 pps y agricultura creció 3,3 pps).

Por otra parte, construcción reflejó una contracción de -5,2 pps frente al cierre de 2016.

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Resultados PIB de la construcción – Anual

Comportamiento por componentes

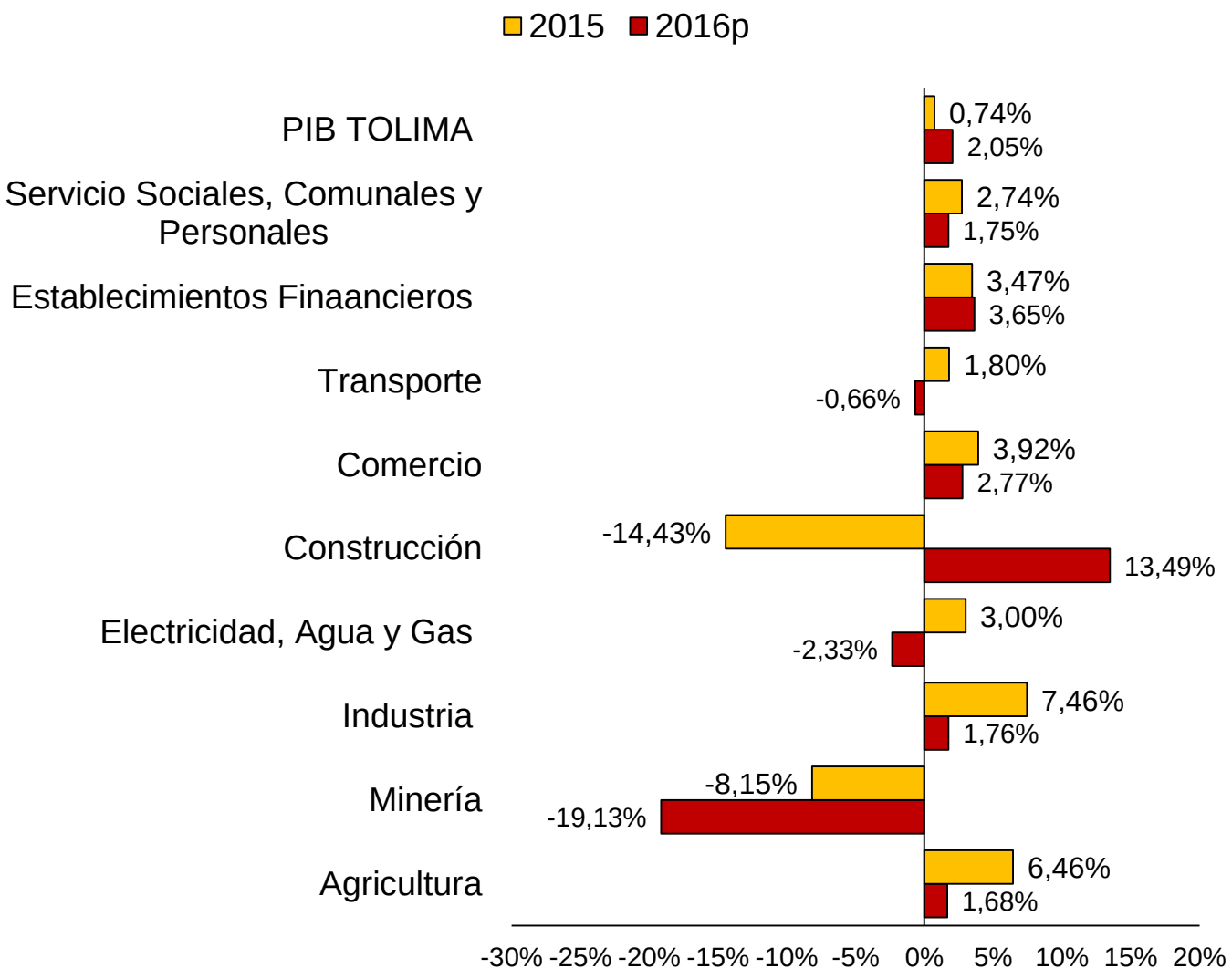


Para el sector de la construcción el 2017 en líneas generales no fue un año muy favorables pues a nivel agregado dicho sector mostró una caída de 5,2 pps frente a los resultados de 2016 y adicionalmente, con dicha variación se ubicó como el año con menor dinamismo en lo corrido del siglo XXI. A nivel de componentes se logró apreciar que edificaciones cayó 16,4 pps frente a 2016, entretanto, obras civiles repunto al expandirse 4,5 pps respecto a los resultados de 2016.

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Resultados PIB Tolima – Anual

2015 vs 2016p



Para el departamento del Tolima, el año 2016 fue un año relativamente bueno ya que logró una tasa de crecimiento modestamente superior al crecimiento de la economía colombiana en dicho año.

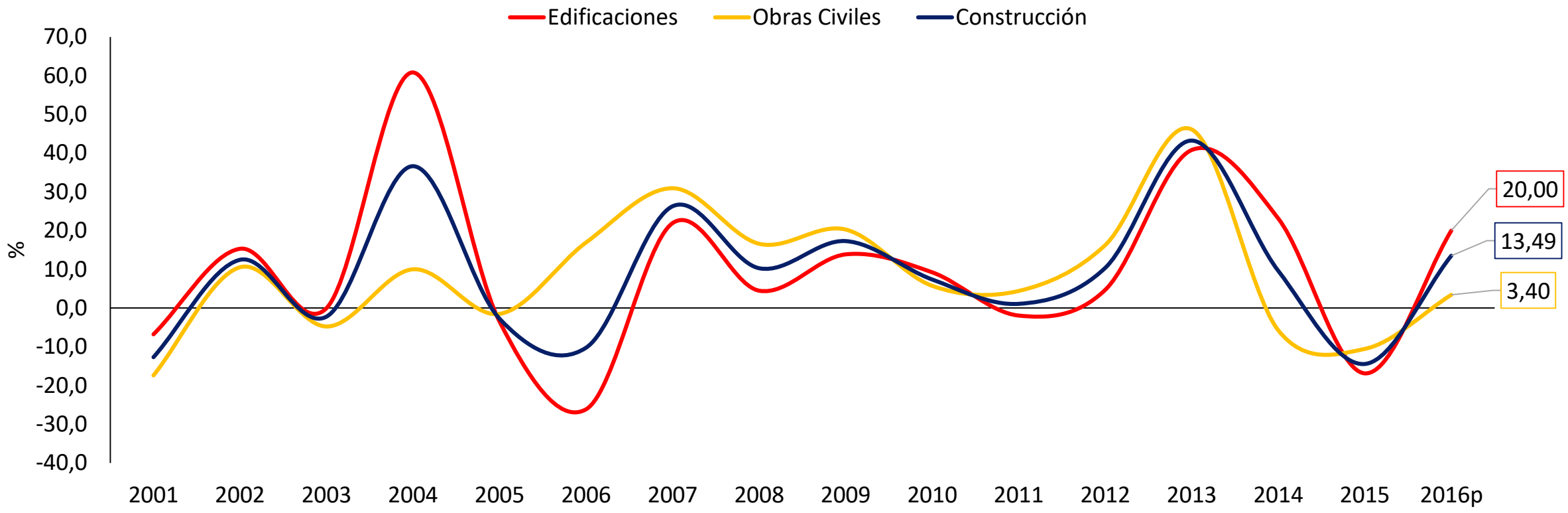
Dentro de las grandes ramas de actividad económica a destacar se encuentra en primer lugar por su excelente dinámica el sector de la construcción que con una variación anual de 13,49% fue el sector que mas creció frente al 2016.

Por otra parte, el sector que mas vulnerado se vio fue el sector minero energético con una caída de -19,13% convirtiéndose en el sector que mas se contrajo en este periodo frente al 2016.

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Resultados PIB de la construcción Tolima – Anual

Comportamiento por componentes

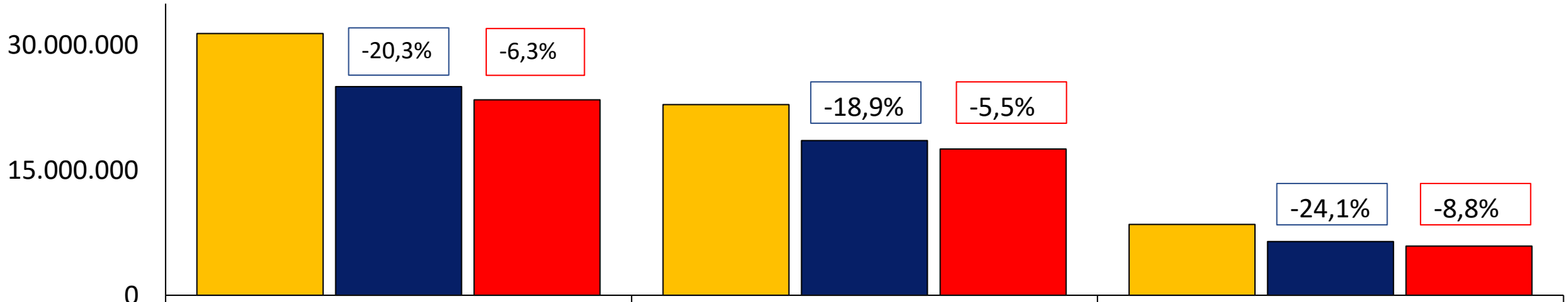


El sector de la construcción experimentó en el 2016 un escenario bastante favorable ya que reportó un crecimiento del 13,49% frente al 2015. dicha expansión obedeció fundamentalmente a crecimientos tanto en el componente de edificaciones como en el de obras civiles del 20% y 3,4% respectivamente.

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Licencias de construcción – Cobertura 302 municipios

Comportamiento por destinos y variaciones porcentuales



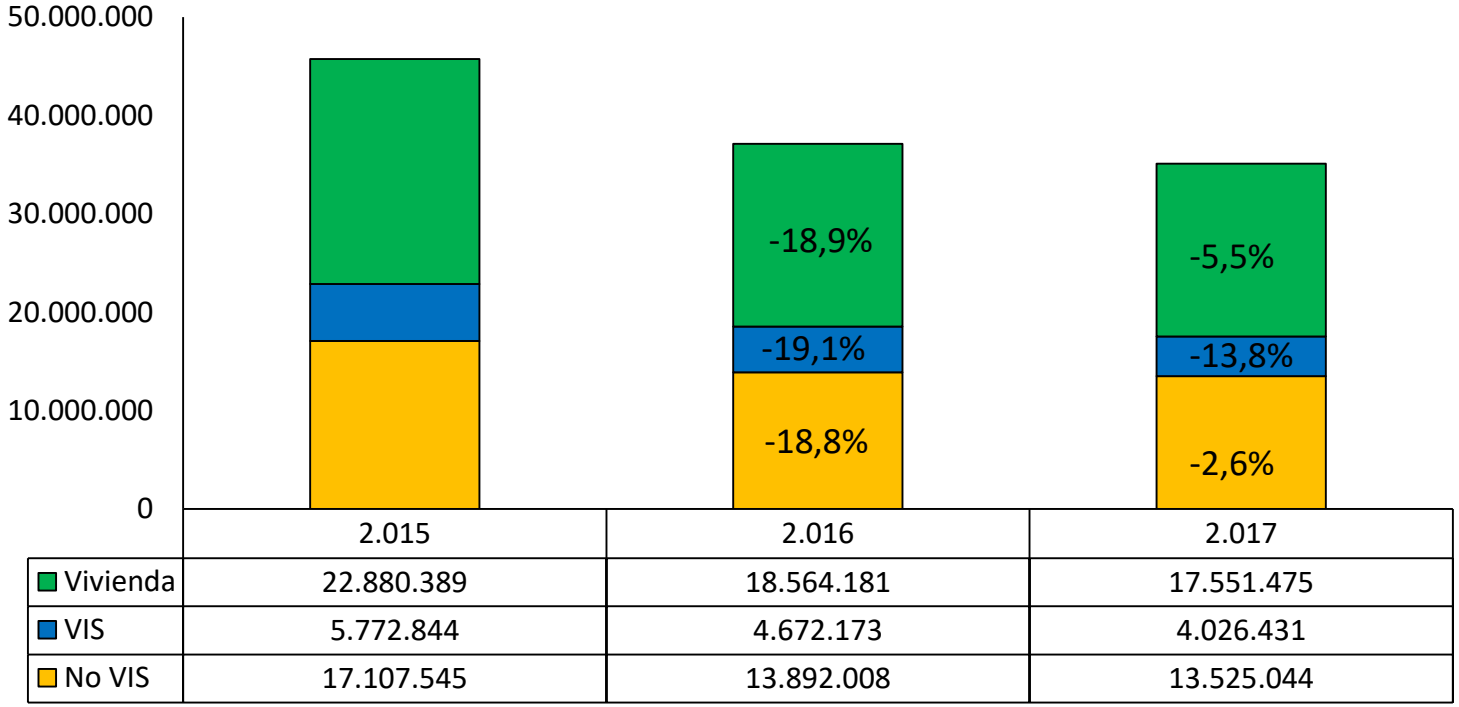
	Total	Vivienda	Destinos no habitacionales
2.015	31.402.529	22.880.389	8.522.140
2.016	25.032.741	18.564.181	6.468.560
2.017	23.452.847	17.551.475	5.901.372

De acuerdo a las estadísticas de licencias de construcción ELIC con cobertura a 302 municipios, 2017 se ubicó como el segundo año consecutivo de contracción en el volumen de metros licenciados tanto a nivel agregado como por destinos. A nivel agregado el volumen de metros licenciados cayó 6,3%, vivienda se contrajo en 5,5% y destinos no habitacionales mostró una caída de 8,8% frente al volumen de metros licenciados en 2016,

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Licencias de construcción – Cobertura 302 municipios

Comportamiento del destino Vivienda y variaciones porcentuales



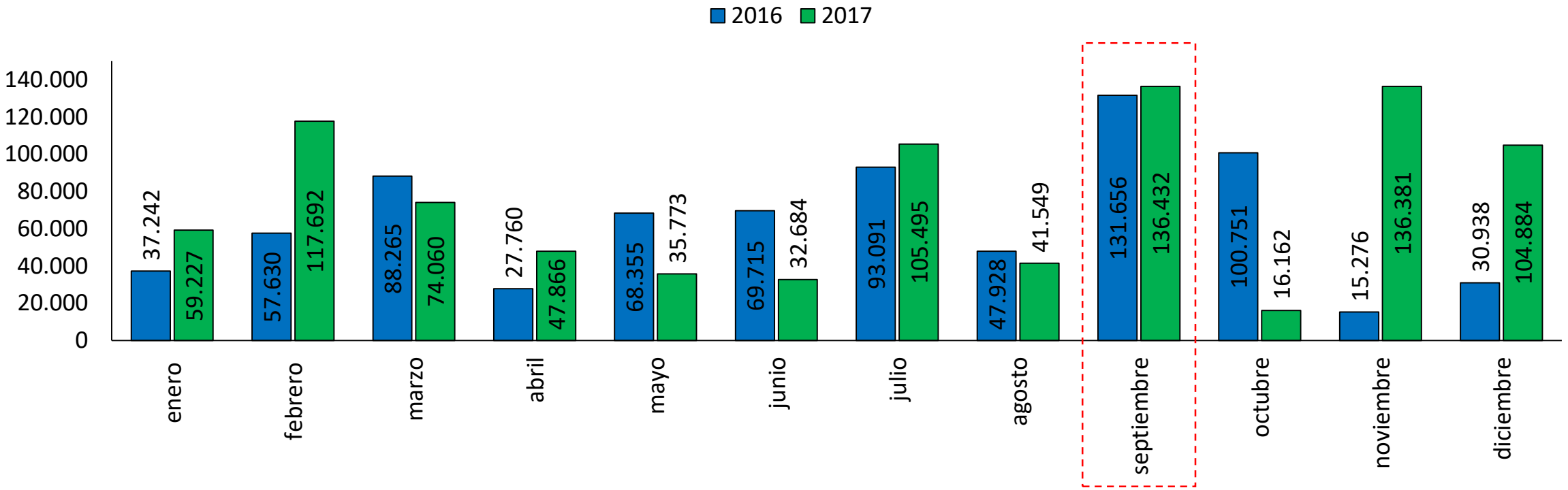
Vivienda			
Mes	Metros Licenciados	Diferencia	Variación
dic-17	1.542.817		
nov-17	1.467.734	75.083	5,12%
dic-16	2.112.567	-569.750	-26,97%
VIS			
Mes	Metros Licenciados	Diferencia	Variación
dic-17	391.526		
nov-17	207.041	184.485	89,11%
dic-16	599.908	-208.382	-34,74%
No VIS			
Mes	Metros Licenciados	Diferencia	Variación
dic-17	1.151.291		
nov-17	1.260.693	-109.402	-8,68%
dic-16	1.512.659	-361.368	-23,89%

El destino de vivienda al igual que sus respectivos segmentos durante el 2017 experimentaron contracción frente a los resultados de 2016. Según tipo de vivienda se tuvo que el segmento VIS cayó un 13,8% y el No VIS un 2,6% frente a 2016.

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Licencias de construcción – Cobertura Ibagué

Comparativo 2016 vs 2017

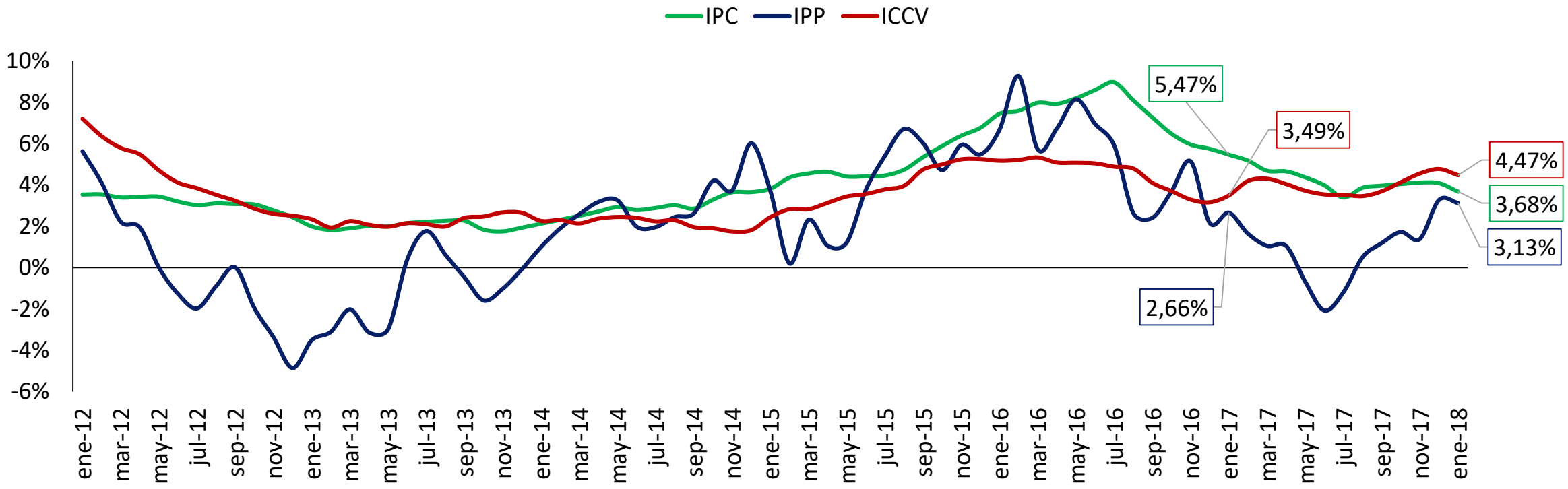


Durante el 2017 en la ciudad de Ibagué se licenciaron 908.205 metros cuadrados, cifra que evidenció un crecimiento del 18,2% frente a los resultados de 2016. Asimismo se logró apreciar que tanto vivienda como destinos no habitacionales crecieron en 16,1% y 43,4% respectivamente frente a 2016.

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Índices de precios y costos

IPC, IPP e ICCV

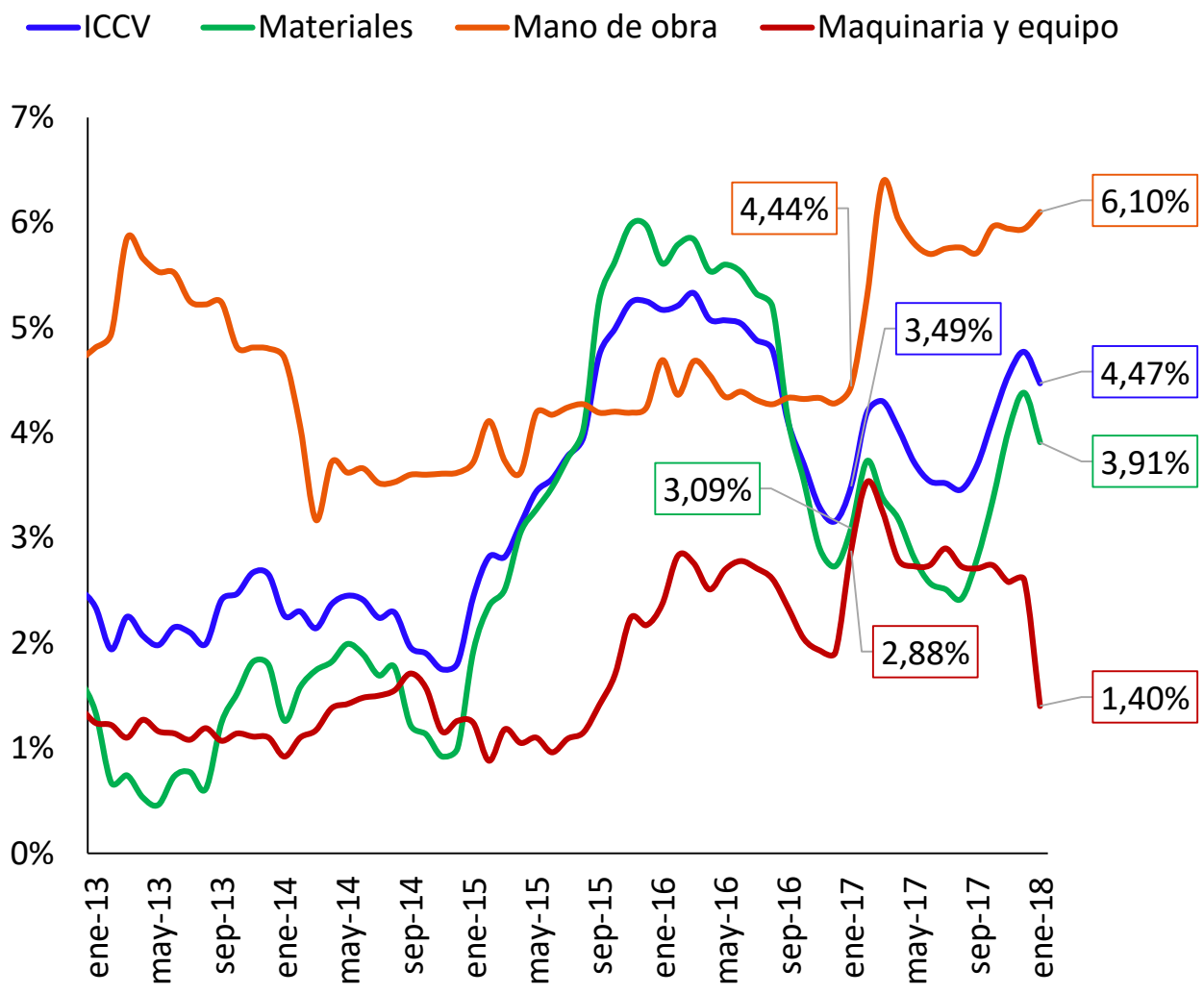


Durante el mes de enero de 2018 el IPP y el ICCV experimentaron crecimiento frente al mismo mes de 2017, entretanto el IPC mostró una variación anual inferior a la observada en enero de 2017. Concretamente se tuvo que el IPP y el ICCV crecieron 47 puntos básicos y 0,91 pps respectivamente, mientras que el IPC experimentó una contracción de 1,79 pps.

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Índice de Costos de Construcción de Vivienda

Comportamiento por componentes



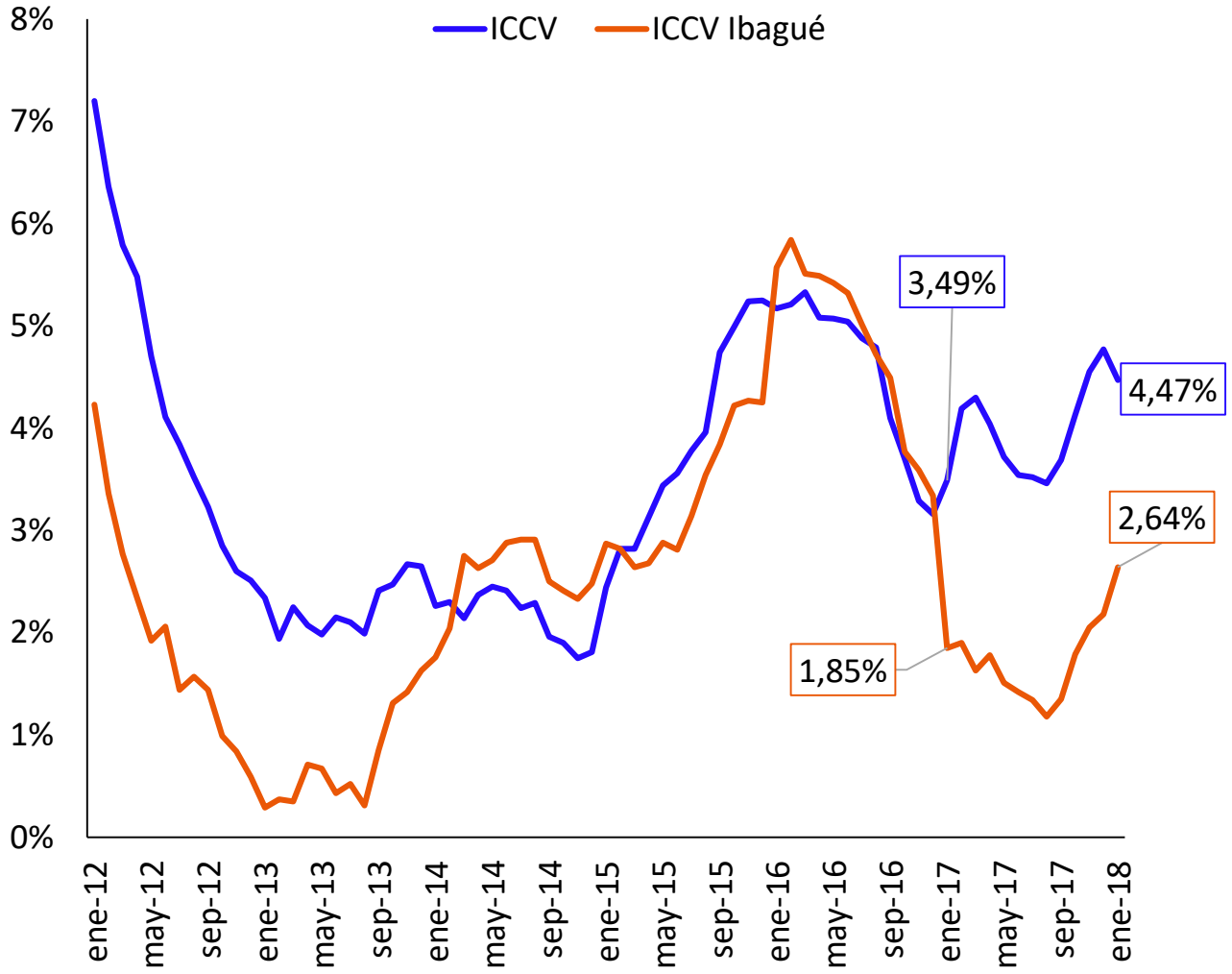
Para el mes de enero de 2018 a nivel agregado el ICCV reportó crecimiento de 98 puntos básicos frente a enero de 2017.

Dicho incremento obedeció al crecimiento de los componentes de Mano de obra y materiales que crecieron 1,66 pps y 0,82 pps respectivamente y una contracción en el componente de maquinaria y equipo de 1,48 pps frente a enero de 2017.

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV)

Comportamiento Nacional vs Comportamiento Ibagué

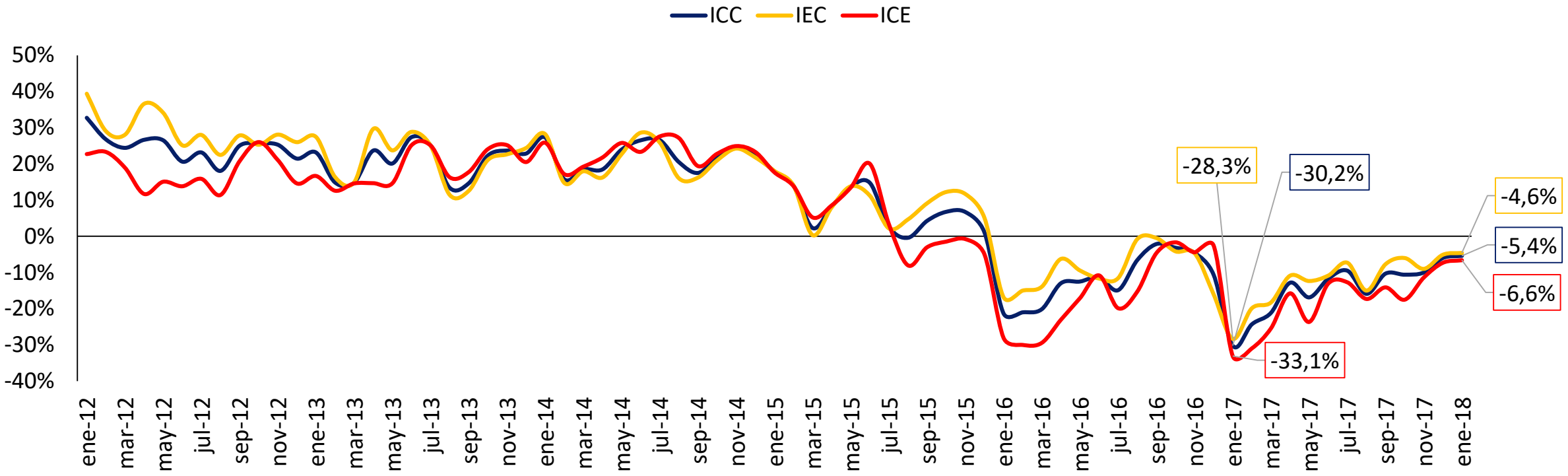


Para el mes de enero de 2018 el ICCV en la ciudad de Ibagué mostró un crecimiento de 79 puntos básicos frente a enero de 2017. Con la variación de 2,64% obtenida en enero de 2018, el ICCV para la ciudad se ubicó 1,83 pps por debajo de los resultados nacionales del mencionado índice para el mes de enero.

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Índice de Confianza del Consumidor (ICC)

Comportamiento por componentes

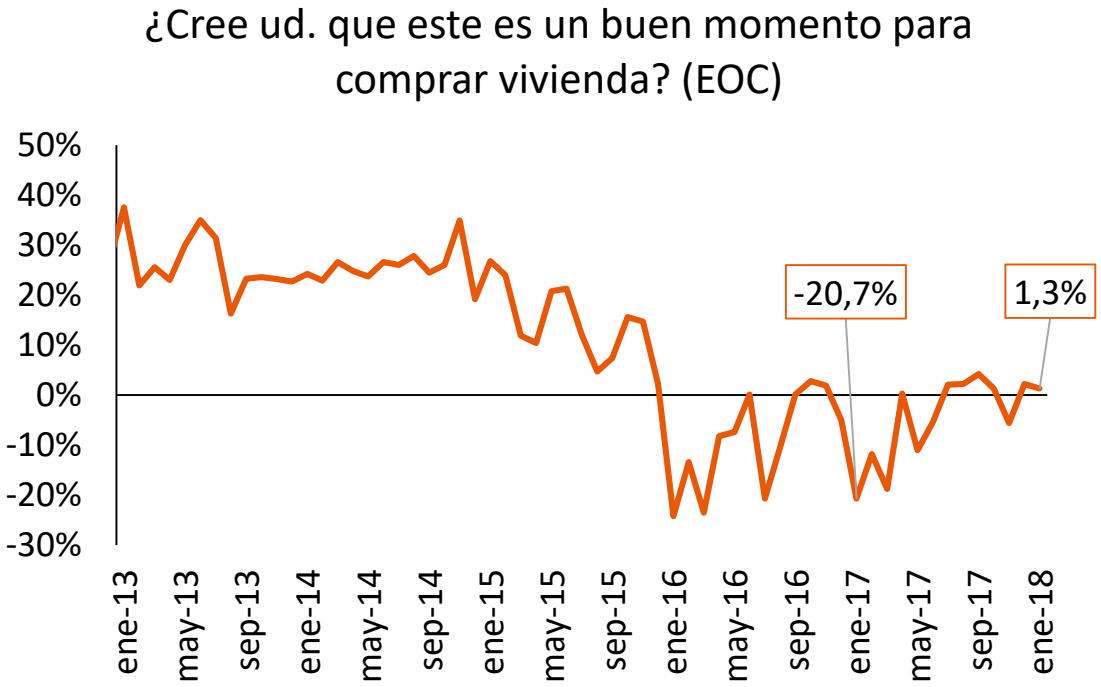


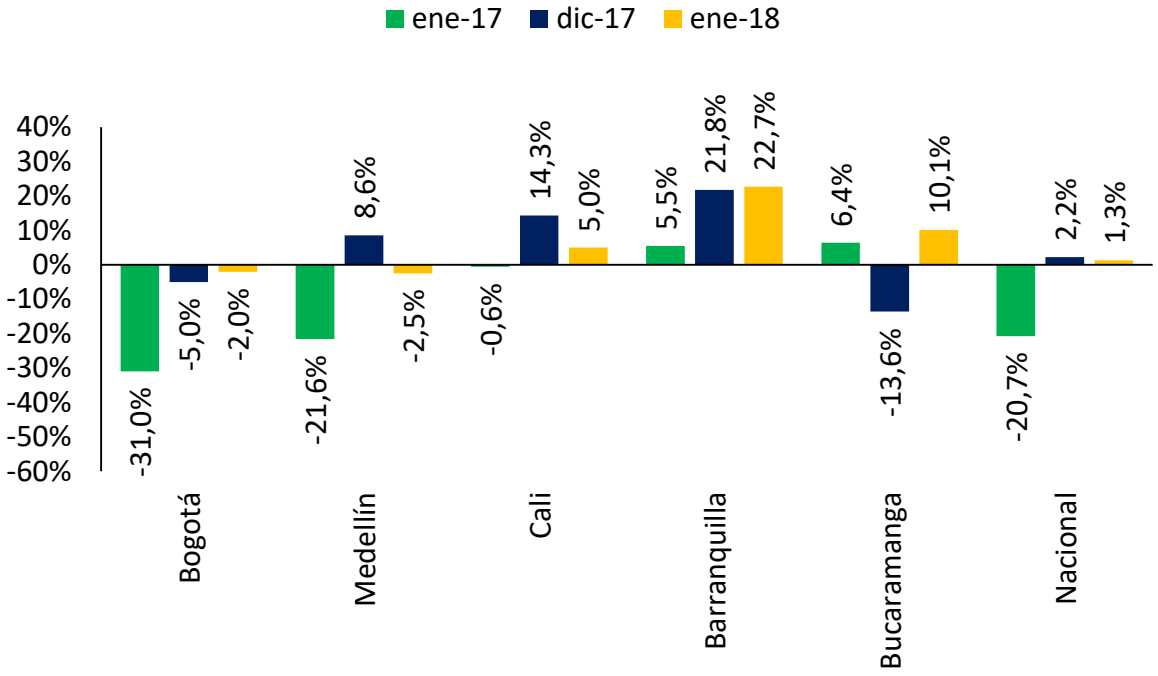
Durante enero de 2018 la confianza de los consumidores experimentó una evolución importante frente a cifras de enero de 2017. El ICC se ubicó 24,8 pps por encima de los resultados de enero de 2017, Asimismo, el IEC y el ICE crecieron 23,7 pps y 26,5 pps respecto a los resultados de enero de 2017. Estas cifras aunque aun en terreno negativo permiten apreciar como se ha ido recuperando la confianza de los consumidores con el pasar de los meses.

Fuente: Fedesarrollo, Elaboración: Camacol Tolima

Encuesta de Opinión del Consumidor (EOC)

¿Cree usted que este es un buen momento para comprar vivienda?





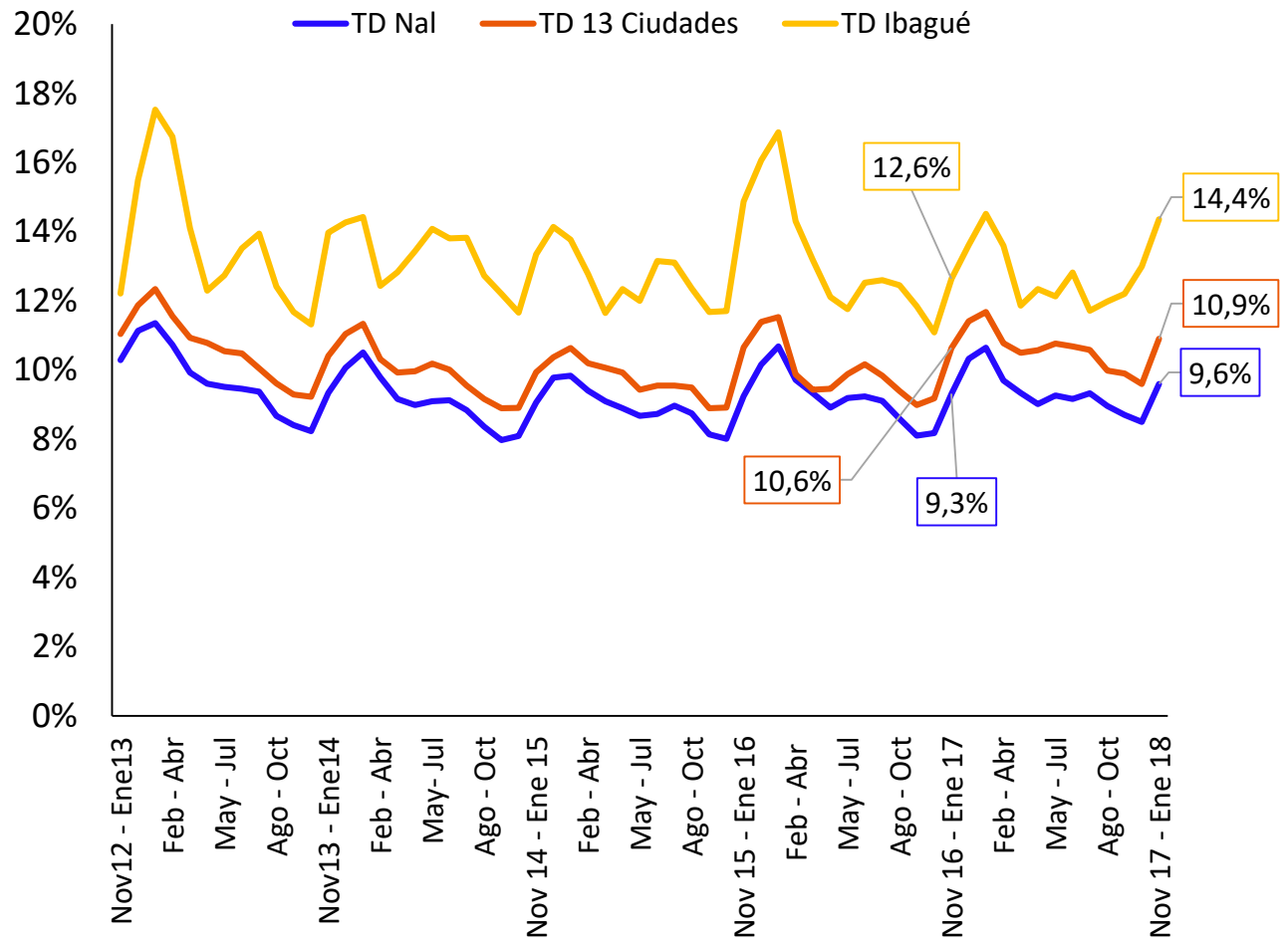
La percepción de adquisición a comprar vivienda experimentó crecimiento en el mes de enero de 2018 frente al mismo mes del año anterior ya que se logró apreciar una incremento de 22 pps entre periodos.

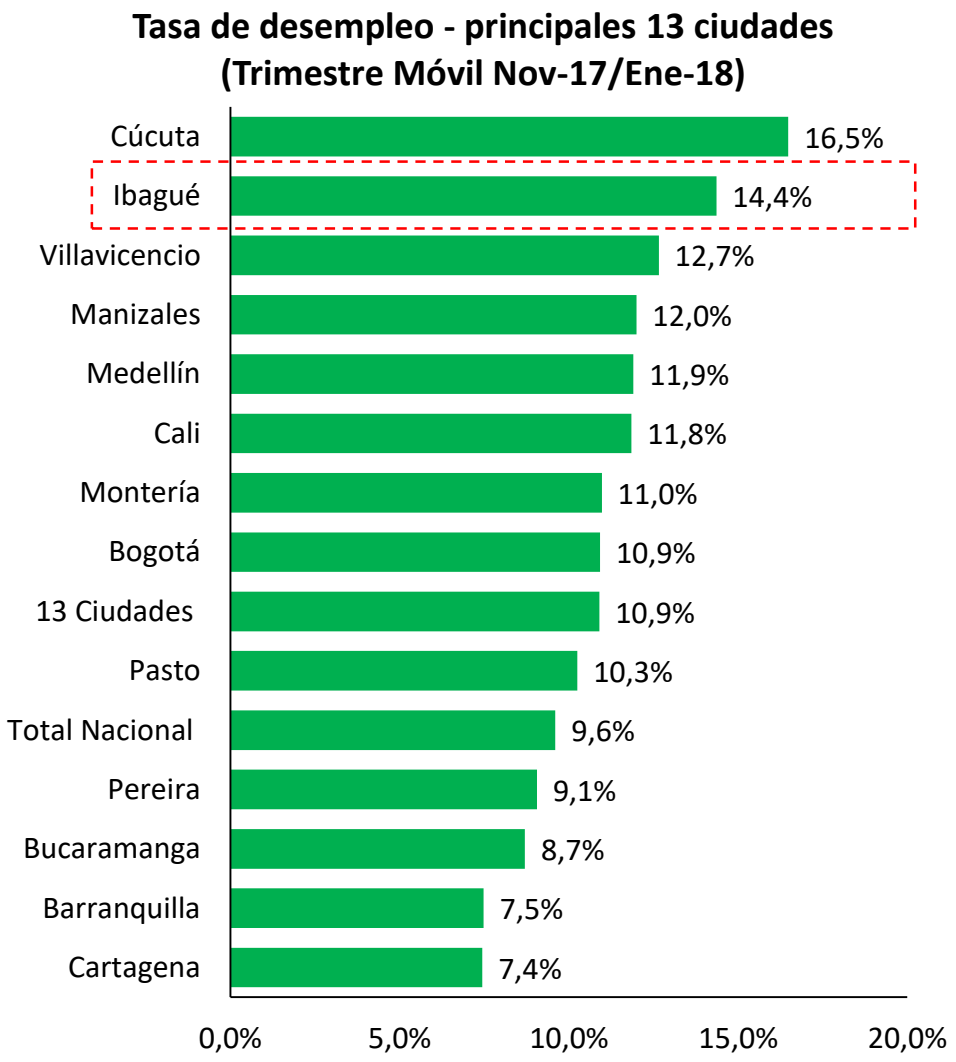
La ciudad que mayor evolución reportó fue Bogotá con crecimiento de 29 pps y la que menor crecimiento experimentó fue Bucaramanga con una evolución de 3,7 pps frente al mismo periodo de 2017.

Fuente: Fedesarrollo, Elaboración: Camacol

Mercado Laboral

Tasa de desempleo Nacional, 13 Ciudades e Ibagué





Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Mercado Laboral

Tasa de desempleo Nacional, 13 Ciudades e Ibagué

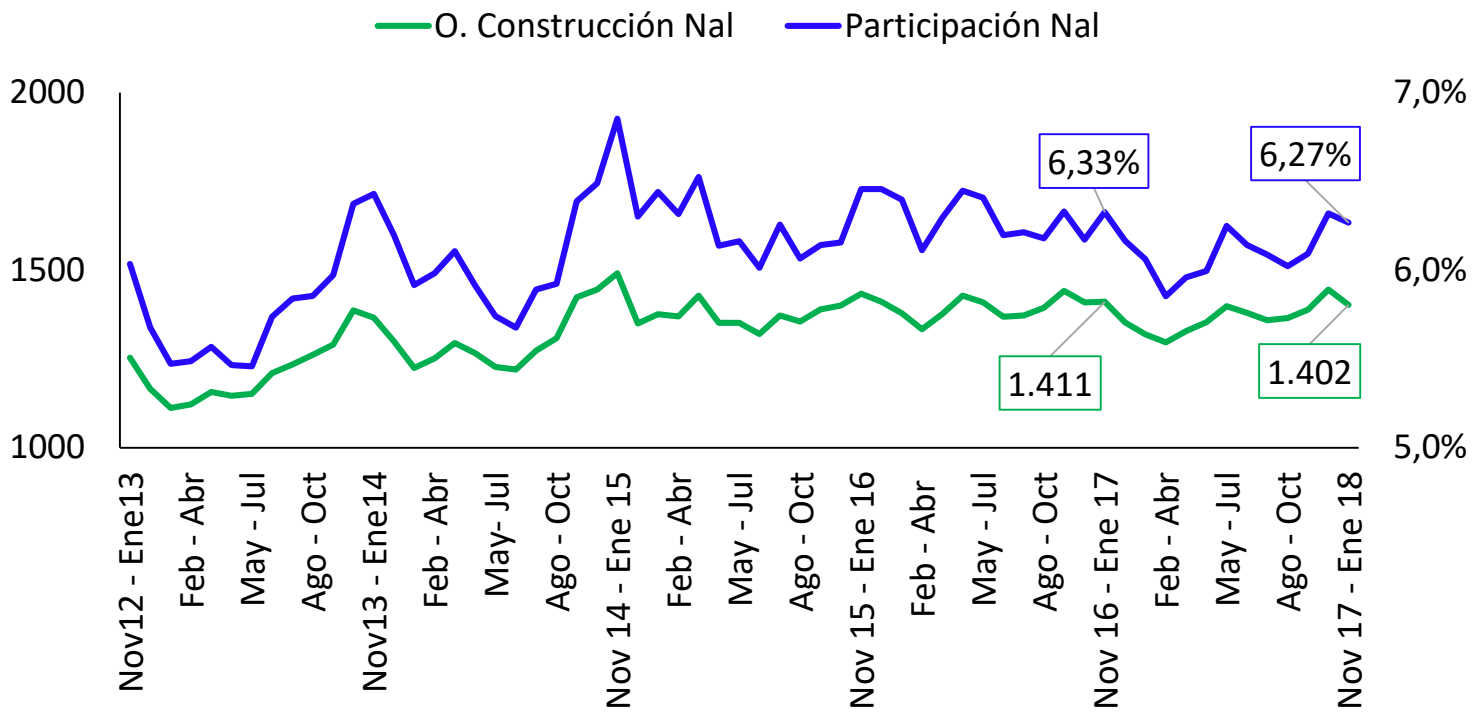
Para el trimestre móvil Nov-17/Ene-18 las cifras de desempleo crecieron frente al mismo periodo de 2017 para las 13 principales ciudades del país, para el agregado nacional y para la ciudad de Ibagué.

Con relación a las 13 ciudades, se tuvo que la tasa de desempleo se expandió en 0,3 pps , la tasa de desempleo nacional experimentó un incremento de 30 puntos básicos e Ibagué mostró un crecimiento en su tasa de desempleo de 1,8 pps.

Ibagué con una tasa de desempleo para el trimestre en cuestión del 14,4% se ubicó como la segunda ciudad con mayor desempleo dentro de las principales 13 ciudades del país.

Mercado Laboral

Sector de la construcción, Numero de Ocupados y participación - Nacional



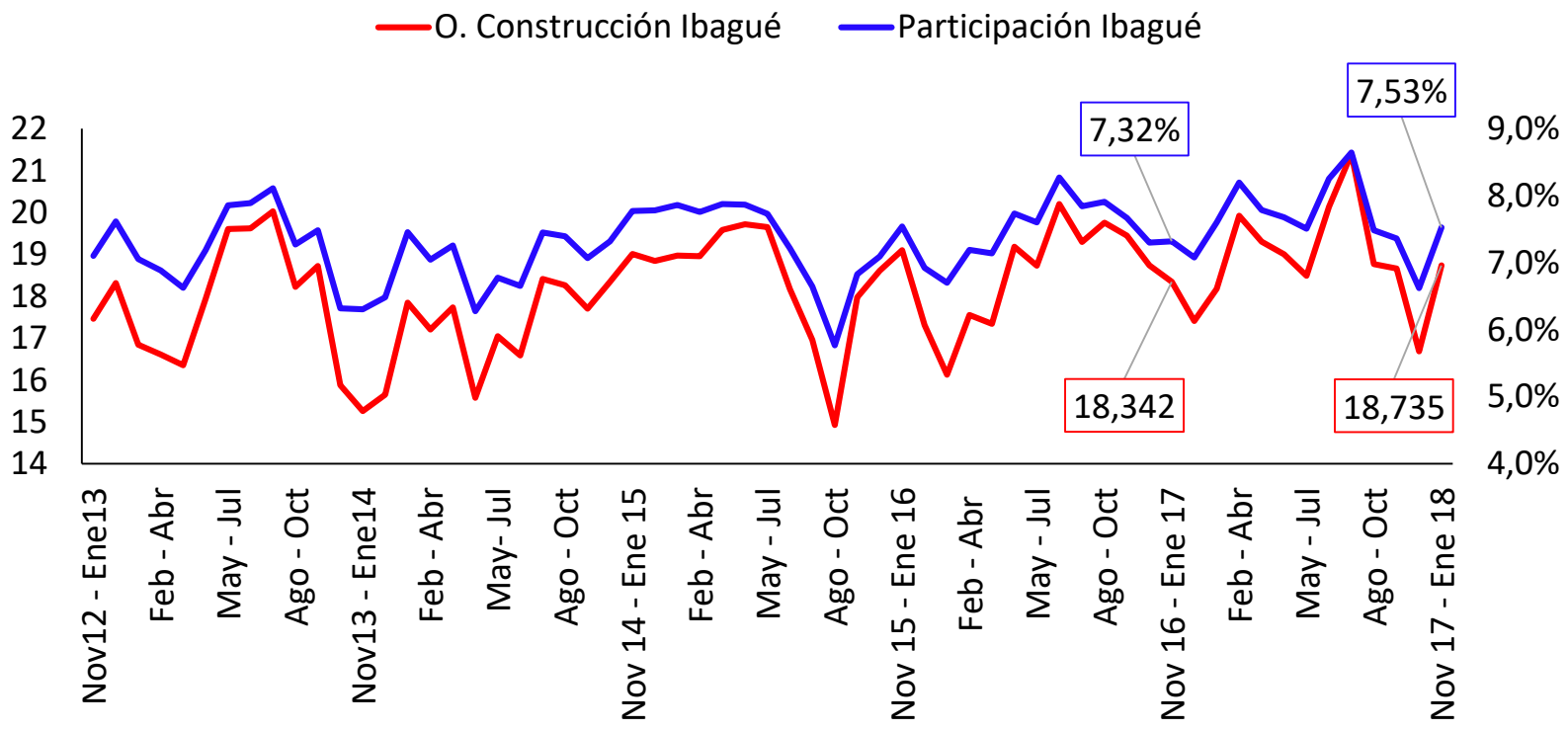
Trimestre móvil nov 17/ene 18	
Ocupados	Nº en miles
Total Nacional	22.371
Ocupados Sector de la construcción	1.402
participación	6,27%

En el trimestre móvil Nov-17/Ene-18 el global de ocupados por el sector de la construcción cayó frente al mismo trimestre de 2017 ya que se destruyeron cerca de 9.000 puestos de trabajo, en este orden de ideas, se tuvo que la participación del sector de la construcción dentro de los ocupados del país se contrajo 6 puntos básicos entre periodos.

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Mercado Laboral

Sector de la construcción, Numero de Ocupados y participación - Ibagué



Trimestre móvil nov 17/ene 18	
Ocupados	Nº en miles
Total Ibagué	249
Ocupados Sector de la construcción	18,735
participación	7,53%

Para el trimestre Nov-17/Ene-18 el sector de la construcción evidenció un repunte de 21 puntos básicos en la participación dentro del global de ocupados en la ciudad frente al mismo trimestre de 2017. Dicho repunte obedeció a la generación de cerca de 390 puestos de trabajo dentro del sector entre periodos.

Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

Mercado Laboral

Participación del sector de la construcción dentro del global de ocupados – Comparativo 13 ciudades

Comparativo 13 ciudades trimestre móvil Nov-17/Ene-18			
Ciudad	Total Ocupados (en miles)	Total Construcción (en miles)	Participación
Barranquilla	904	80	8,80%
Villavicencio	221	19	8,64%
Montería	159	13	8,42%
Cartagena	415	34	8,27%
Manizales	192	15	7,68%
Ibagué	249	19	7,53%
Medellín	1.793	132	7,38%
Pasto	195	14	7,10%
Bucaramanga	557	37	6,57%
Cali	1.226	77	6,25%
Pereira	308	19	6,10%
Cúcuta	340	20	5,86%
Bogotá	4.072	205	5,02%

En el comparativo de 13 ciudades para el trimestre Nov-17/Ene-18 con relación al nivel de participación del sector de la construcción dentro del global de ocupados se tuvo que la ciudad en la cual el sector tuvo mayor presencia en este trimestre fue Barranquilla ya que el sector de la construcción ocupo al 8,80% del global de los ocupados en dicha ciudad. Por otra parte, la ciudad donde el sector mostró menor participación fue Bogotá con un aporte del 5,02% al global de los ocupados en la capital de país.

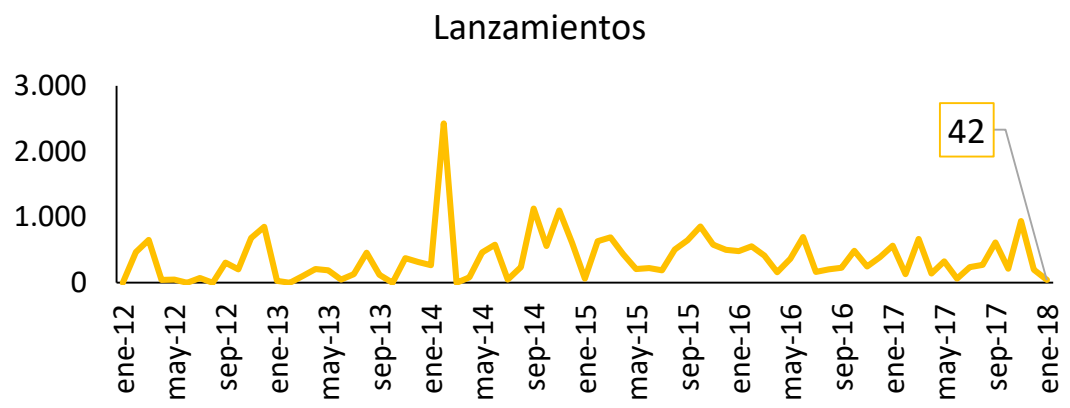
Finalmente, Ibagué se ubicó como la sexta ciudad con mayor presencia del sector de la construcción dentro del global de los ocupados al aportar el 7,53% de estos.

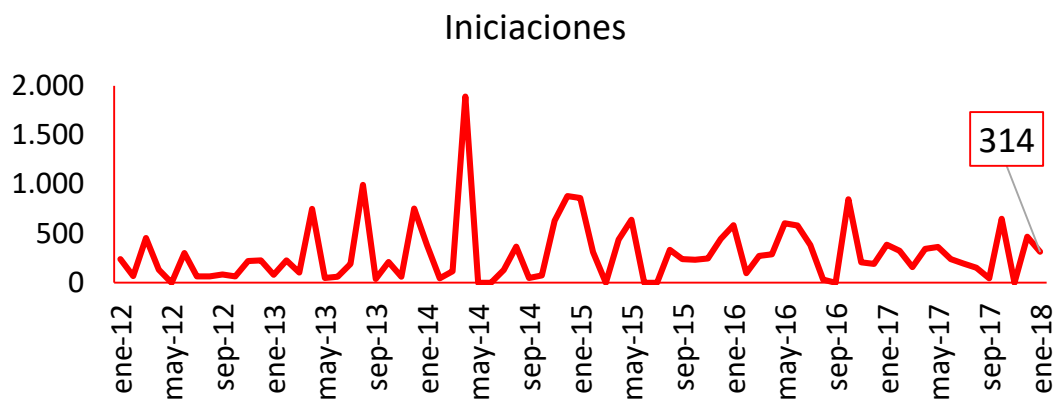
Fuente: DANE, Elaboración: Camacol Tolima

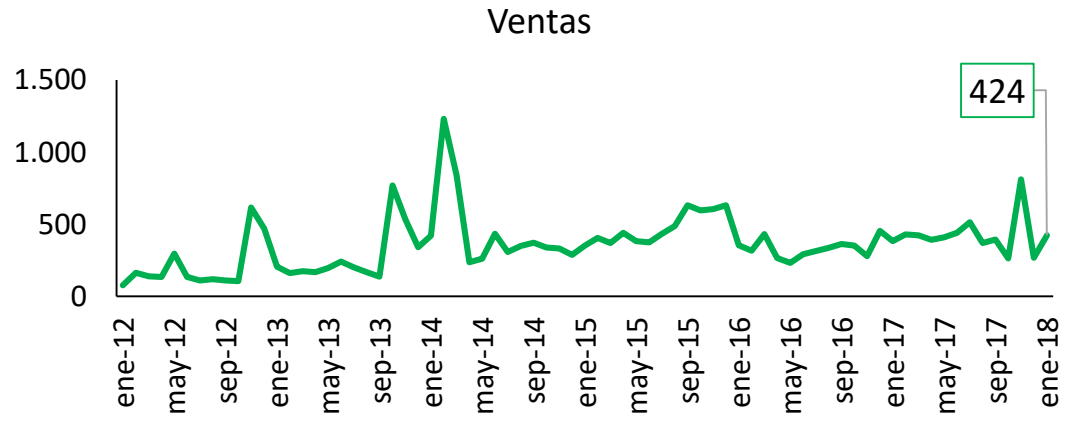
ACTIVIDAD EDIFICADORA - IBAGUÉ

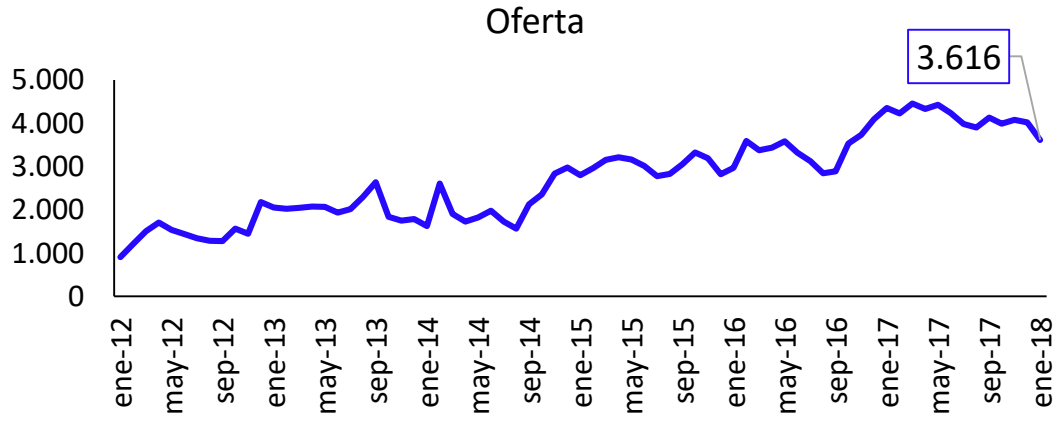
Actividad Edificadora

LIVO (Lanzamientos, Iniciaciones, Ventas y Oferta)







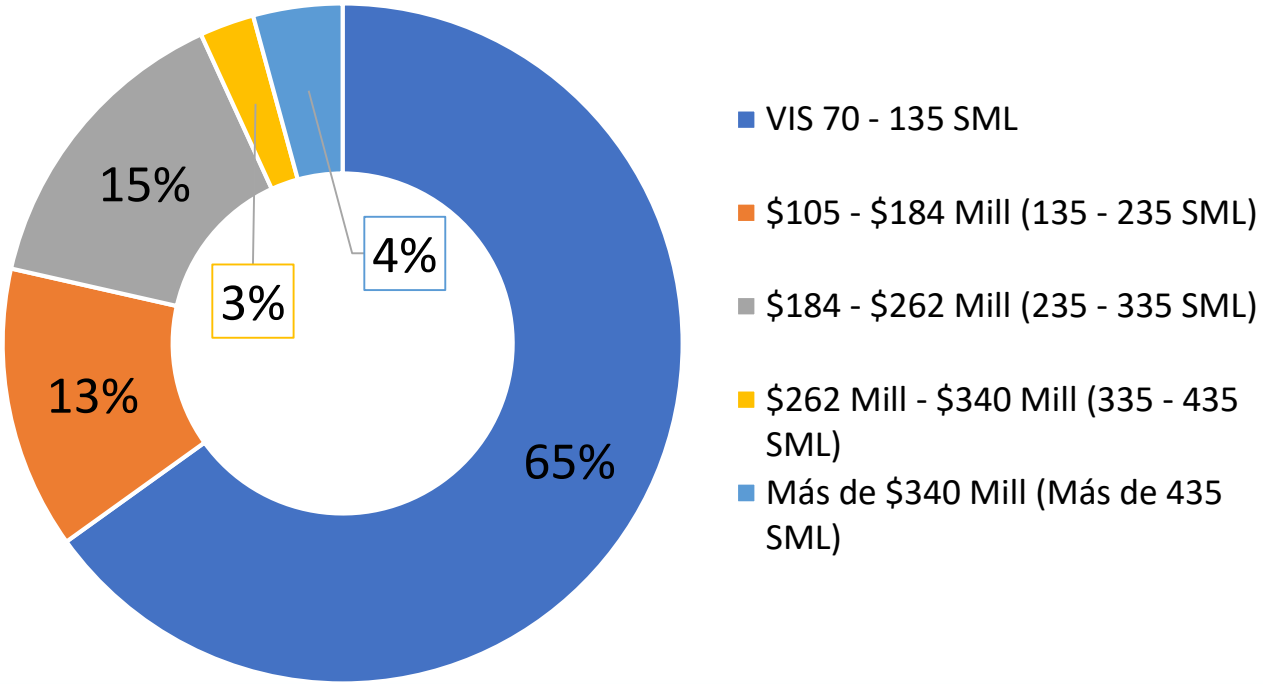


Fuente: Coordenada Urbana, Elaboración: Camacol Tolima

Actividad Edificadora

Ventas según rangos de precios – Enero de 2018

VENTAS EN UNIDADES	
VIS 70 - 135 SMMLV	276
$105 - $184 Mill (135 - 235 SMMLV)	57
$184 - $262 Mill (235 - 335 SMMLV)	62
$262 - 340 Mill (335 - 435 SMMLV)	11
Más de 340 Mill (Más de 435 SMMLV)	18
TOTAL	424



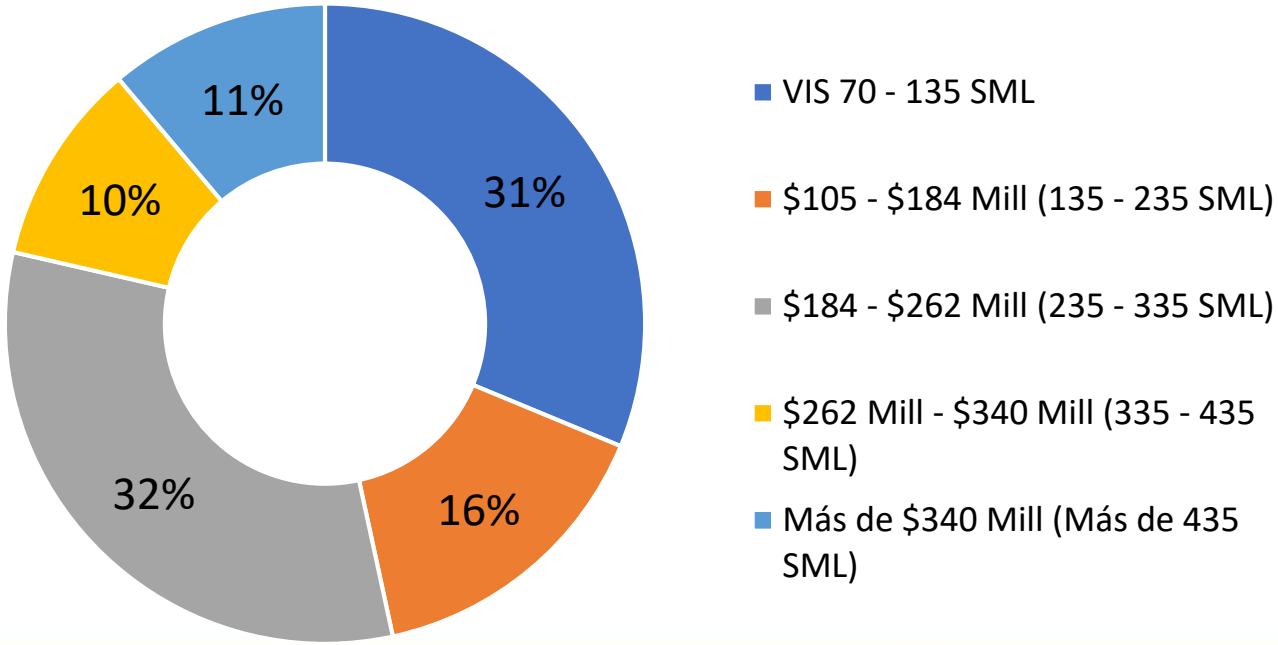
Durante el mes de enero de 2018 se vendieron 424 unidades de vivienda nueva en la ciudad de Ibagué. El segmento VIS contribuyó con el 65% de la ventas del mes o 276 unidades de vivienda si se quiere; el segmento de 105 a 184 millones aportó 57 unidades o el 13% de las unidades vendidas; el segmento de 184 a 262 con 62 unidades aportó el 15% de las unidades vendidas del mes, el segmento de 262 a 340 millones aportó el 3% y el 4% restante lo configuró el segmento de mas de 340 millones.

Fuente: Coordenada Urbana, Elaboración: Camacol Tolima

Actividad Edificadora

Oferta según rangos de precios – Enero de 2018

OFERTA EN UNIDADES	
VIS 70 - 135 SMMLV	1.130
$105 - $184 Mill (135 - 235 SMMLV)	555
$184 - $262 Mill (235 - 335 SMMLV)	1.157
$262 - 340 Mill (335 - 435 SMMLV)	371
Más de 340 Mill (Más de 435 SMMLV)	403
TOTAL	3,616



Para el mes de enero de 2018 la oferta estuvo fuertemente concentrada en los tres rangos inferiores de la distribución de precios; es decir, que los segmentos VIS y No VIS de 105 a 262 millones conjuntamente aportaron el 79% de la oferta de la ciudad. El 21% restante lo aportaron los rangos superiores a 262 millones.

Adicionalmente se puede destacar que el segmento que mayor presencia reportó fue el segmento VIS con un 31% del total de unidades ofertadas o dicho de otra forma, en Ibagué para el mes de diciembre habían disponibles 1.130 unidades en este rango de precios.

Fuente: Coordenada Urbana, Elaboración: Camacol Tolima

Actividad Edificadora

Resumen LIVO – Año Corrido y Doce Meses

LIVO	Año Corrido a enero				Doce Meses a enero			
	2017	2018	Diferencia	Variación	2017	2018	Diferencia	Variación
Lanzamientos	567	42	-525	-92,6%	4474	3839	-635	-14,2%
Iniciaciones	386	314	-72	-18,7%	3890	3251	-639	-16,4%
Ventas	383	424	41	10,7%	4026	5146	1120	27,8%

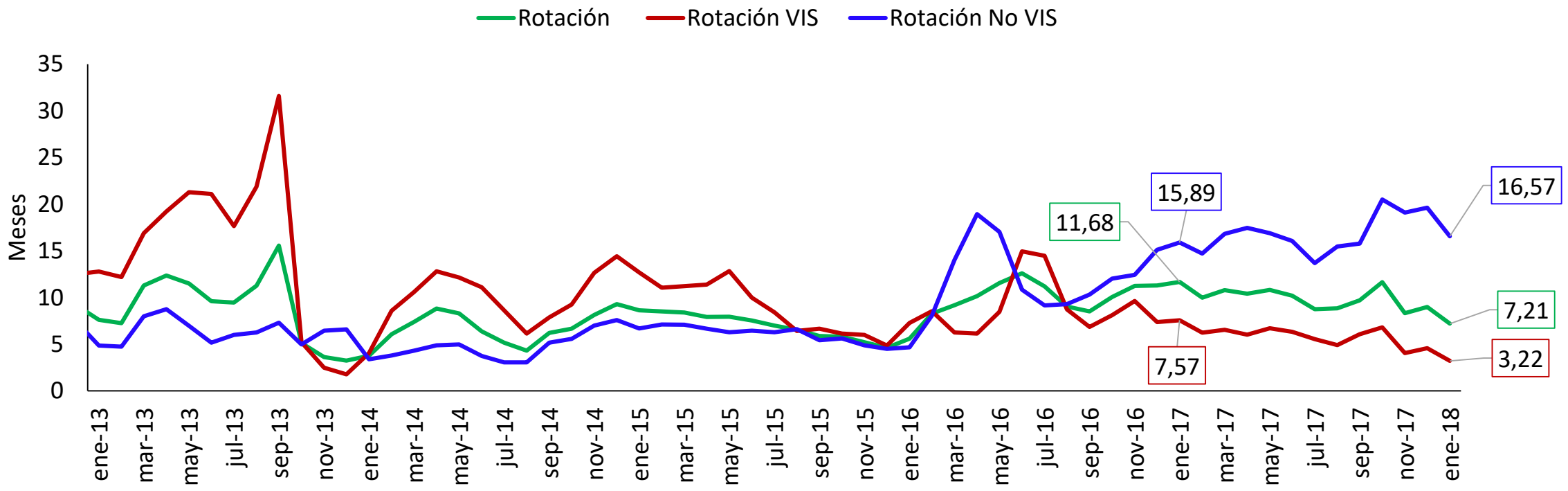
Oferta	ene-17	ene-18	Diferencia	Variación
	4353	3616	-737	-16,9%

Durante enero de 2018 la actividad edificadora en la ciudad de Ibagué reflejó una moderación en lanzamientos e iniciaciones de -92,6% y -18,7% frente a enero de 2017. Por otra parte, las ventas mostraron un crecimiento del 10,7% y la oferta a enero de 2018 experimentó una contracción del -16,9% con relación a la oferta disponible en enero de 2017.

Fuente: Coordenada Urbana, Elaboración: Camacol Tolima

Actividad Edificadora

Indicador de Rotación de Inventarios

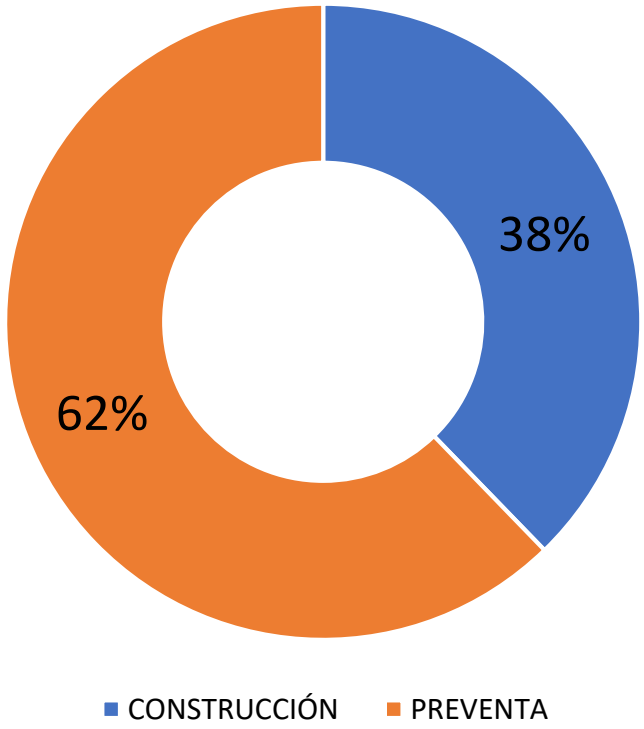


El nivel de rotación para el mes de enero de 2018 mostró una mejora significativa de 4,47 meses frente a enero de 2017. Por tipo de vivienda se tuvo que el segmento VIS experimentó una mejora de 4,35 meses y el segmento No VIS mostró un incremento de 0,68 meses frente al indicador de rotación observado en enero de 2017.

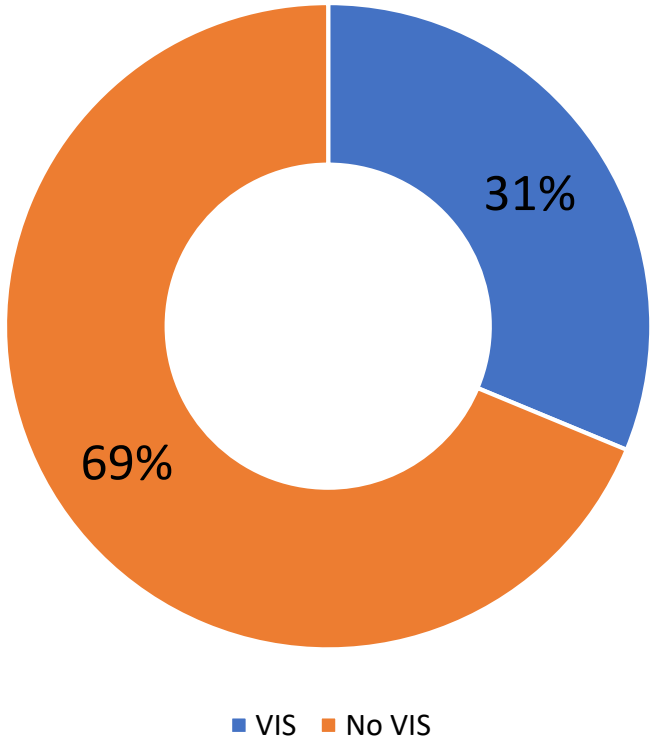
Actividad Edificadora

Composición de la Oferta Disponible - unidades

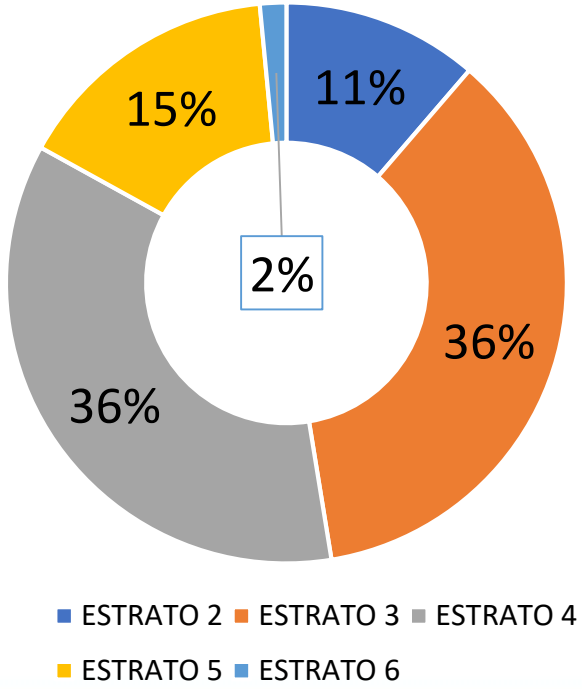
OFERTA POR ESTADO CONSTRUCTIVO	
CONSTRUCCIÓN	1.365
PREVENTA	2.251



OFERTA POR TIPO DE VIVIENDA	
No VIS	2.486
VIS	1.130



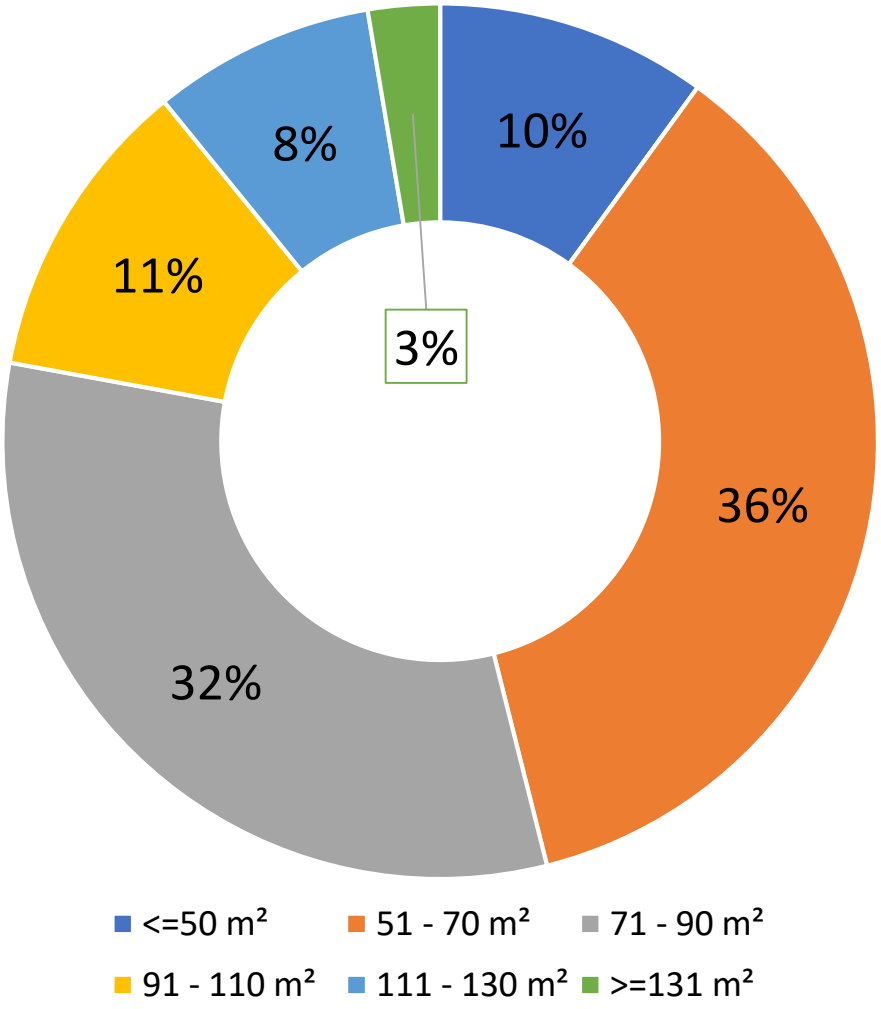
OFERTA POR ESTRATO	
ESTRATO 2	409
ESTRATO 3	1.306
ESTRATO 4	1.287
ESTRATO 5	559
ESTRATO 6	55

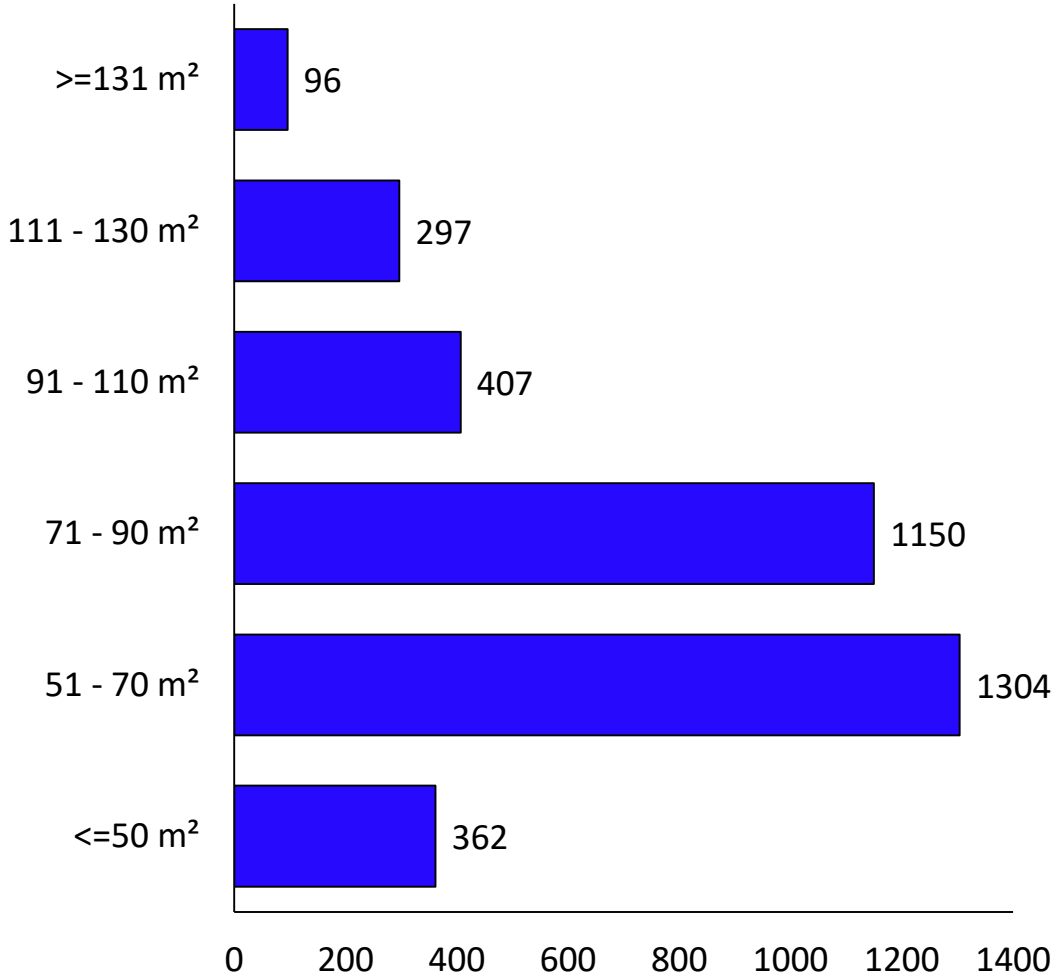


Fuente: Coordenada Urbana, Elaboración: Camacol Tolima

Actividad Edificadora

Composición de la Oferta Disponible según rangos de área promedio - unidades

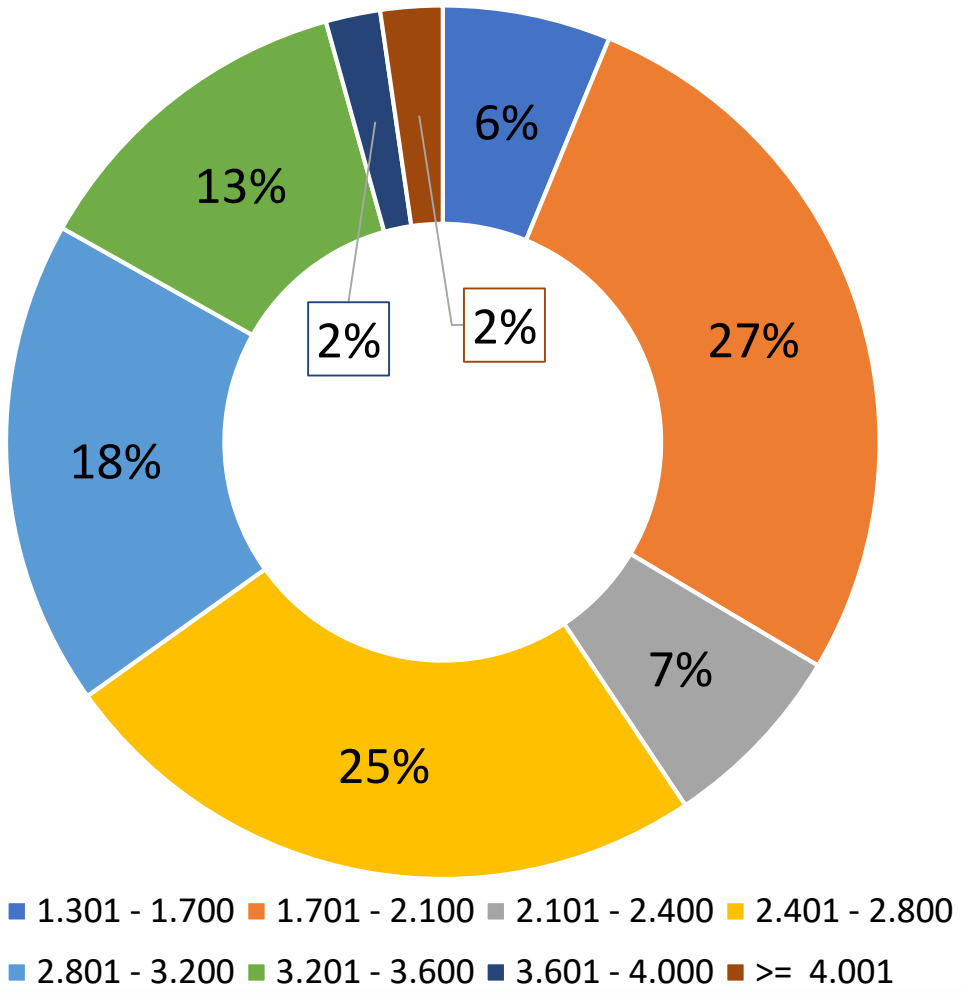


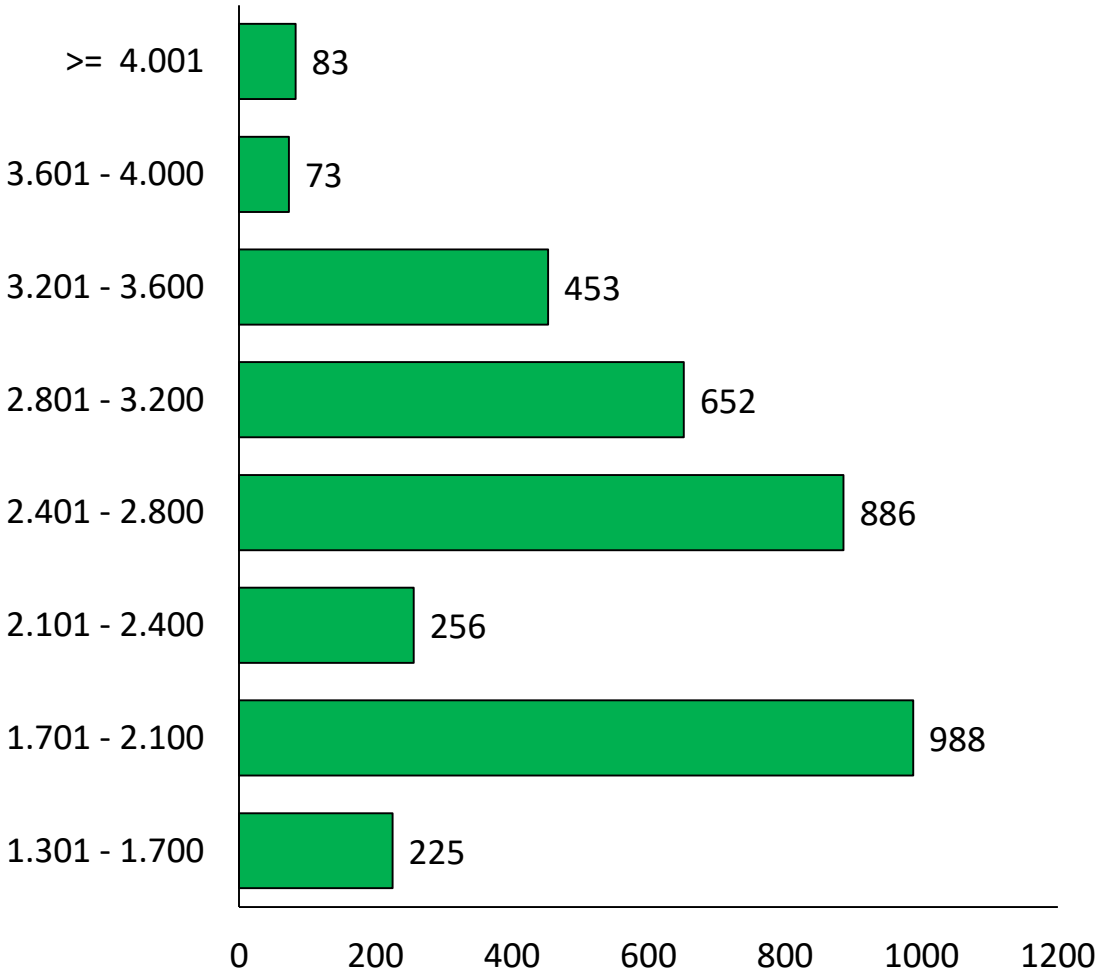


Fuente: Coordenada Urbana, Elaboración: Camacol Tolima

Actividad Edificadora

Composición de la Oferta Disponible según rangos de precio promedio de metro cuadrado - unidades





Fuente: Coordenada Urbana, Elaboración: Camacol Tolima

Comentarios Finales

Con relación a la composición del mercado inmobiliario para el mes de enero de 2018 se tuvo una oferta disponible agregada de 3.616 unidades, de las cuales el 38% se encontraba en construcción y el 62% restante en preventa. Por otra parte se pudo apreciar que el 69% de la oferta pertenecía al segmento No VIS en tanto el 31% restante pertenecía al segmento VIS y para finalizar se puede decir que el 36% de la oferta estaba compuesta por viviendas ubicadas en el rango de los de los 51 M^2 a los 70 M^2

DISCLAIMER – ORDEN DE SERVICIO

- La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en el censo de Coordenada Urbana, publicado en su página web y/o divulgado por medios electrónicos y físicos, mantenga altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.
- La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.
- Los precios presentados en los informes de Coordenada Urbana constituyen simplemente una referencia de precios según un promedio realizado y, por lo tanto, éstos no son vinculantes. La fijación del precio es responsabilidad exclusiva de las compañías vendedoras y Camacol no garantiza la exactitud de los valores estimados.
- El cliente reconoce que la información suministrada corresponde a la compra de un servicio producido de manera exclusiva por Camacol, para su uso individual, por lo cual se abstendrá de su reproducción total o parcial, divulgación y/o comercialización, para lo cual no deberá facilitar la clave de acceso a otras personas ajenas a la relación comercial establecida; ni las bases de datos, análisis, presentaciones o cualquier otro documento que se origine en el servicio prestado.
- El cliente se abstendrá de usar o explotar de cualquier forma los derechos de propiedad intelectual de Camacol incluidos sus signos distintivos (es decir, marcas, enseñas y lemas comerciales), patentes de invención, modelos de utilidad, diseños industriales y todos aquellos incorporados en la entrega de información.

CAMACOL
TOLIMA