

INFORME DE ACTIVIDAD EDIFICADORA

DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

Mayo 2019

Descripción del comportamiento del sector de la construcción, a través del análisis del contexto macroeconómico y los indicadores líderes, que detallan cómo está conformada la oferta de vivienda nueva en los municipios de Barranquilla, Pto. Colombia, Soledad, Galapa, Malambo y Tubará, acompañado del nivel de ventas por estratos socioeconómicos.

CONTENIDO

1.

CONTEXTO MACROECONÓMICO.

2.

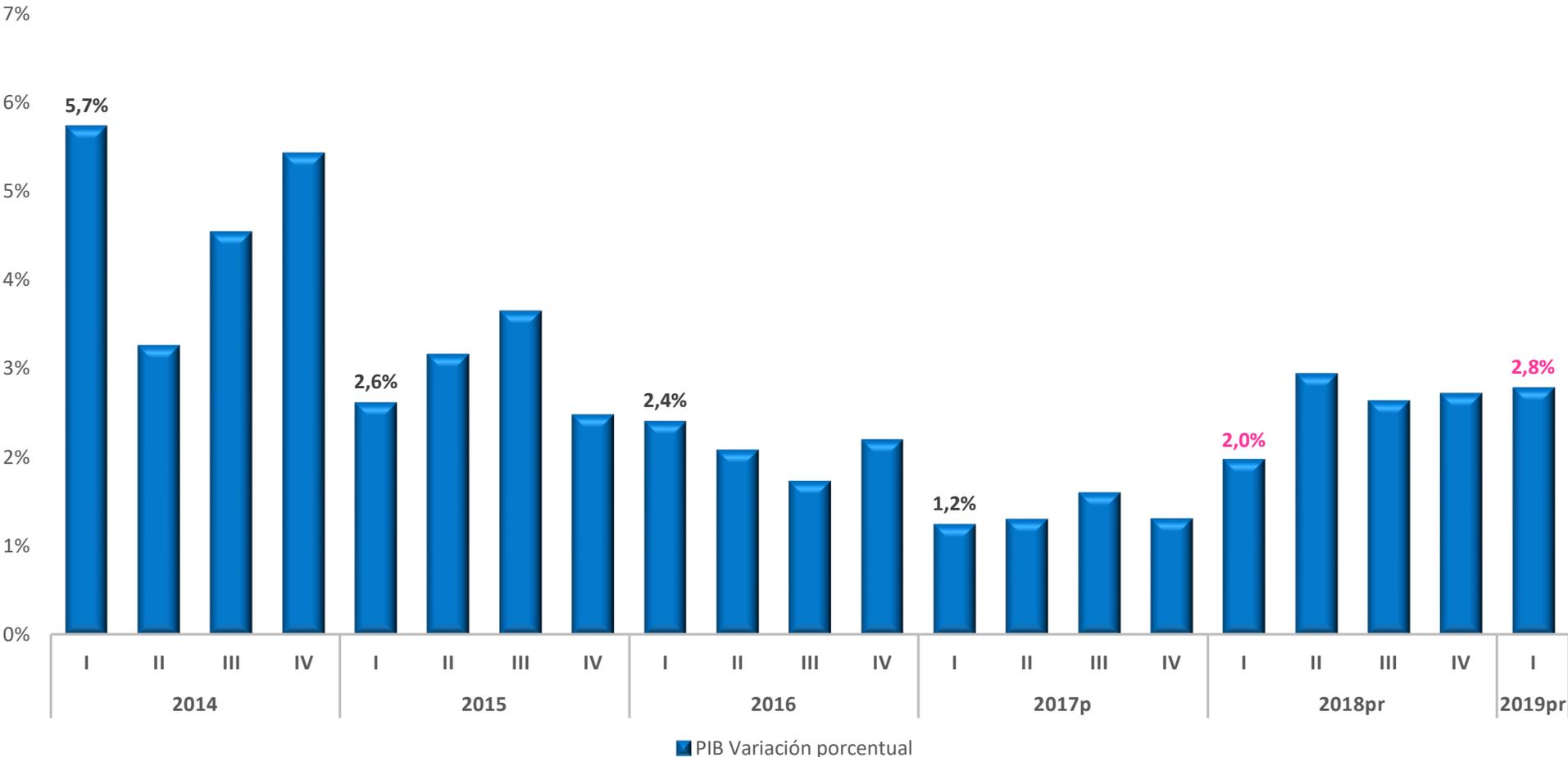
**DINÁMICA DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN EL
DPTO. DEL ATLÁNTICO.**

1.

CONTEXTO MACROECONÓMICO

- *PIB primer trimestre 2019*
- *Mercado laboral*
- *Licencias de construcción*
- *Confianza del consumidor*

PIB NACIONAL



En el primer trimestre de 2019pr, el Producto Interno Bruto, crece **2,8%** respecto al mismo periodo de 2018pr.



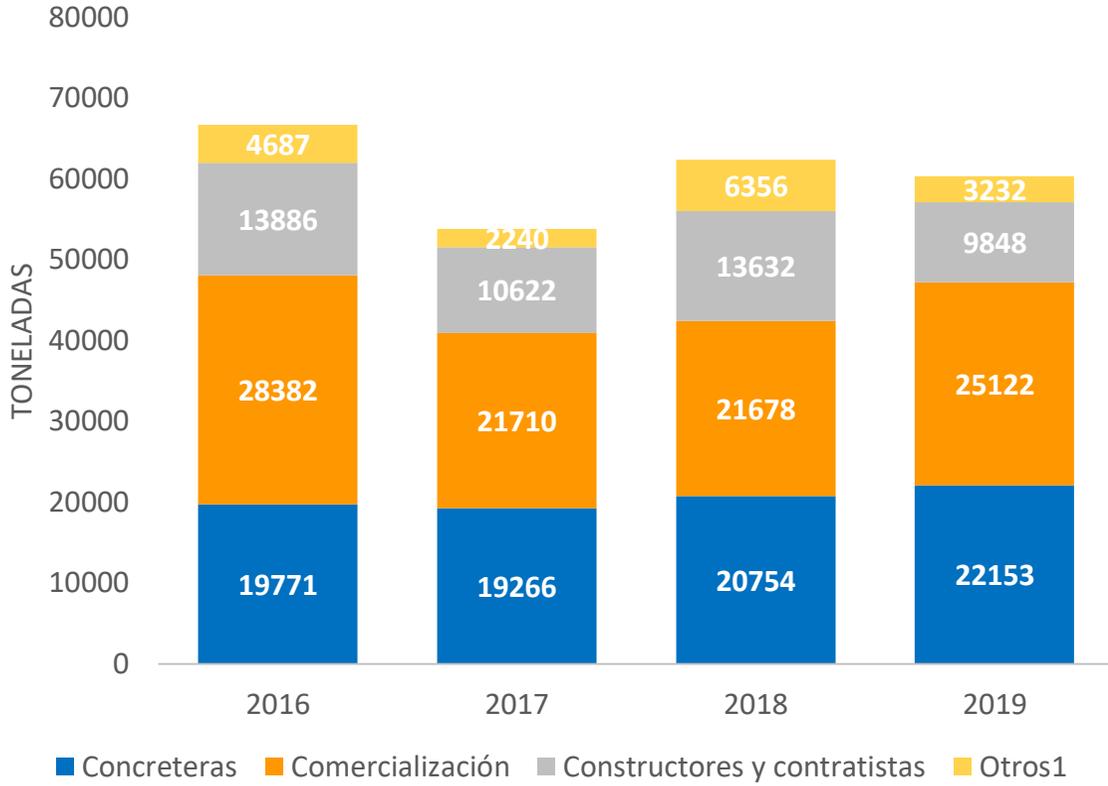
MERCADO LABORAL EN BARRANQUILLA

Número de empleados por ramas de actividad y representación en el total de ocupados
(Feb – Abr 2019)

Concepto	Feb - Abr 2018	Feb - Abr 2019
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	78.190	76.412
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.496	4.414
Comercio, hoteles y restaurantes	301.664	306.104
Construcción	69.541	67.847
Explotación de Minas y Canteras	1.427	567
Industria manufacturera	125.059	142.907
Intermediación financiera	12.982	16.793
Servicios comunales, sociales y personales	197.713	195.083
Suministro de Electricidad Gas y Agua	4.707	7.954
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	99.806	98.867
Ocupados Barranquilla	896.922	915,949

A nivel departamental, durante el segundo trimestre móvil del 2019, el sector de la construcción generó el **7,4%** del total de los empleos.

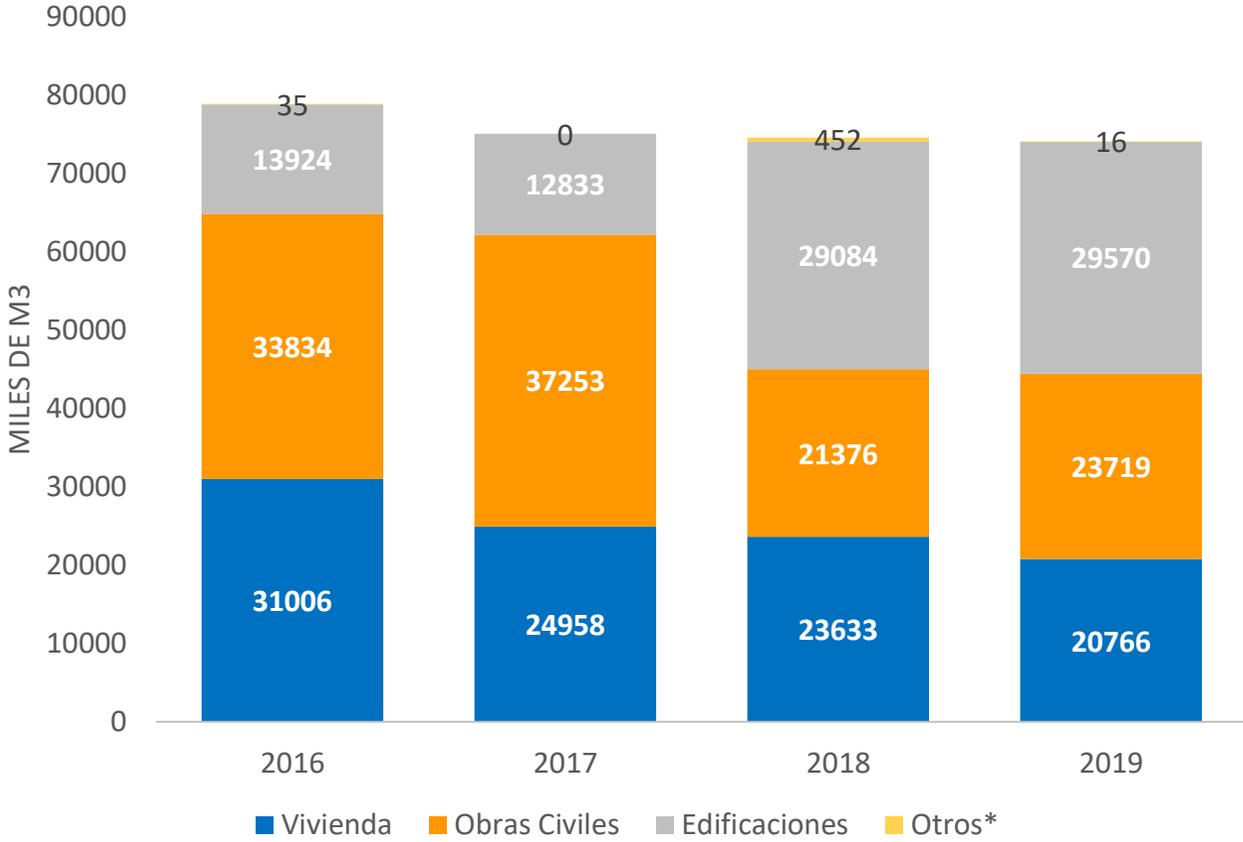
DESPECHO DE CEMENTO GRIS: ABRIL



Los despachos de cementos gris realizados en el mes de abril de 2019, en el departamento del Atlántico, sumaron las **53.978** toneladas, presentando una disminución del **13%** con respecto a los resultados del mismo período del año anterior. Este nivel de despachos representó el **5,4%** del total de despachos nacionales (**991.120** toneladas).



CONCRETO PREMEZCLADO: ABRIL



En abril de 2019, la producción de concreto premezclado en el departamento del Atlántico fue de **74.071 m³**, presentando una disminución del **0,6%** frente al mismo período del año anterior. Este nivel de producción representó el **14%** del total nacional (545.925 m³). Por su parte, el nivel de producción de concreto premezclado destinado a vivienda tuvo una variación anual negativa de **12%**.

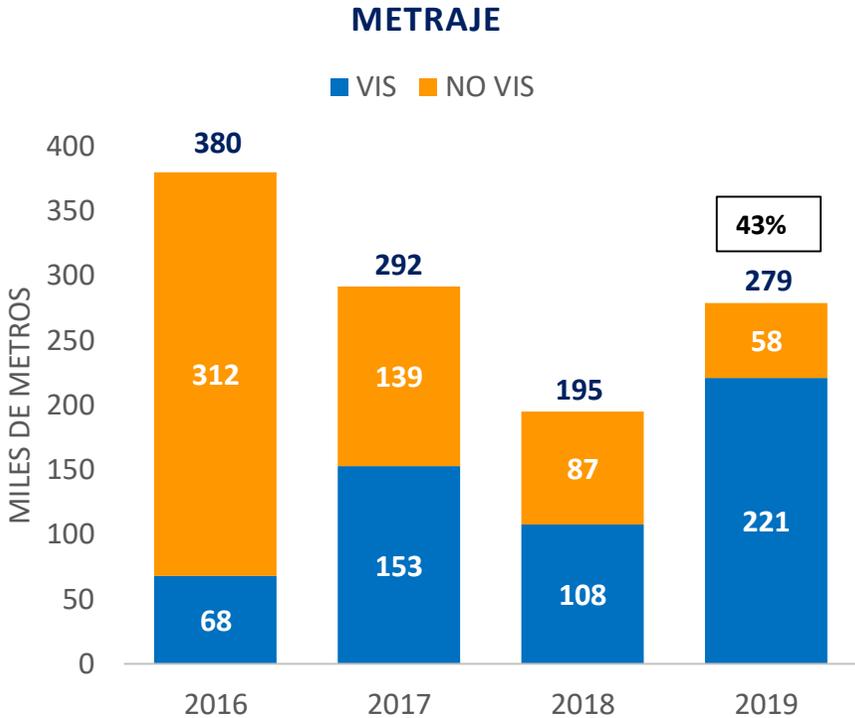
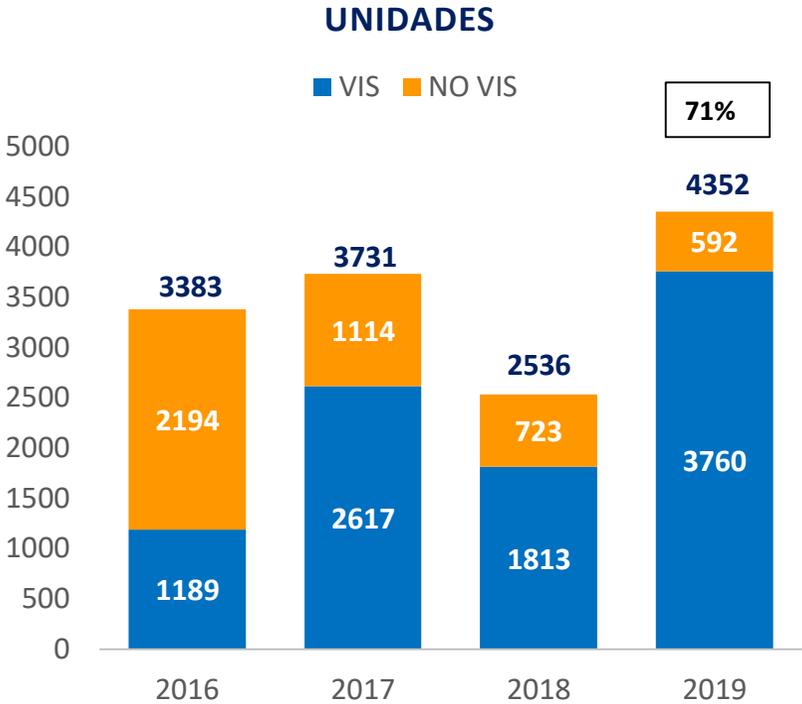
Fuente: DANE – Elaboración Camacol Atlántico



LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Metros cuadrados licenciados en el dpto. del Atlántico

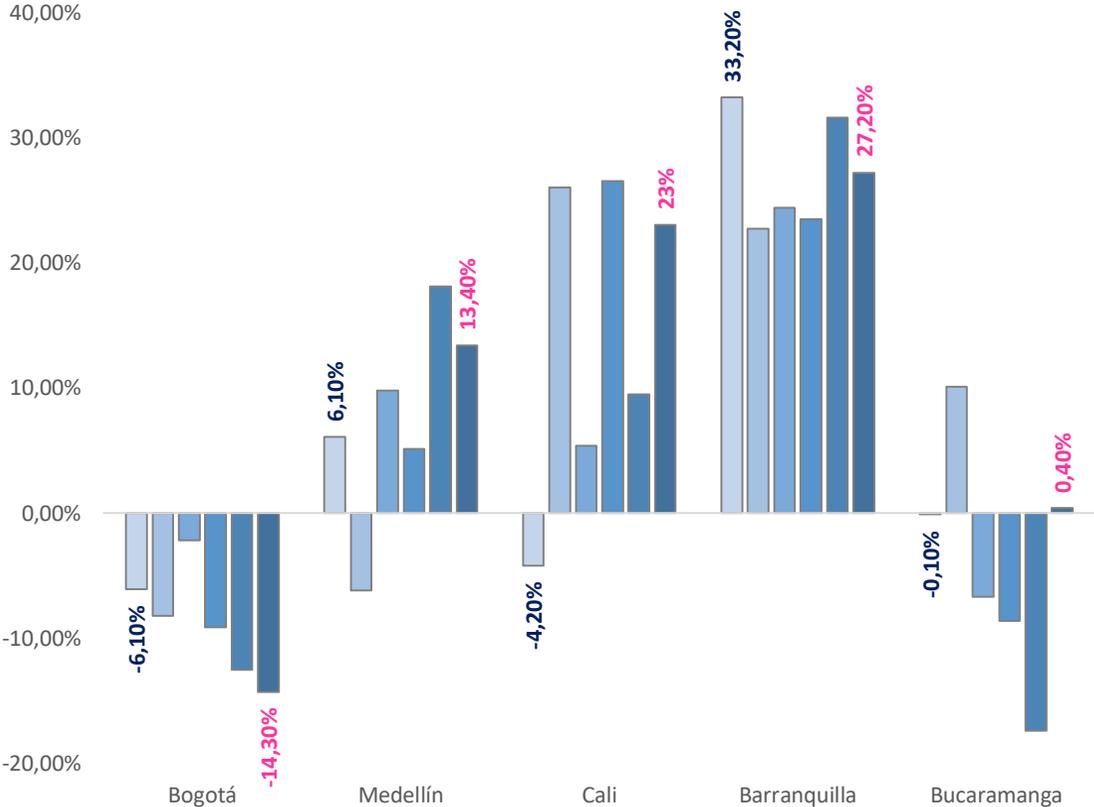
Año corrido 2016 - 2019



Entre enero y abril del 2019, en el departamento del Atlántico se han licenciado para la construcción de vivienda alrededor de **279 mil** metros cuadrados, registrando un aumento del **71%**, respecto al mismo período del 2018. De este total, **221 mil** corresponden a unidades habitacionales tipo VIS y 58 mil a tipo NO VIS.

CONFIANZA DEL CONSUMIDOR

Disposición a comprar vivienda por ciudades Año corrido



Ciudad Balance	Mayo 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019
Bogotá	-6.10%	-8.20%	-2.20%	-9.10%	-12.50%	-14.30%
Medellín	6.10%	-6.20%	9.80%	5.10%	18.10%	13.40%
Cali	-4.20%	26%	5.40%	26.50%	9.50%	23%
Barranquilla	33.20%	22.7%	24.40%	23.5%	31.60%	27.20%
Bucaramanga	-0.10%	10.10%	-6.70%	-8.60%	-17.40%	0.40%

En Mayo de 2019, el indicador acerca de la disposición a comprar vivienda se ubicó en **27,9% (Vs 33.2% en mayo 2018)** en Barranquilla, cayendo 4.7 puntos porcentuales con respecto al mes anterior, pero manteniendo el primer lugar a nivel nacional como la ciudad donde hay mayor disposición de compra.



2.

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN EL DPTO. DEL ATLÁNTICO: ABR (2015– 2019)

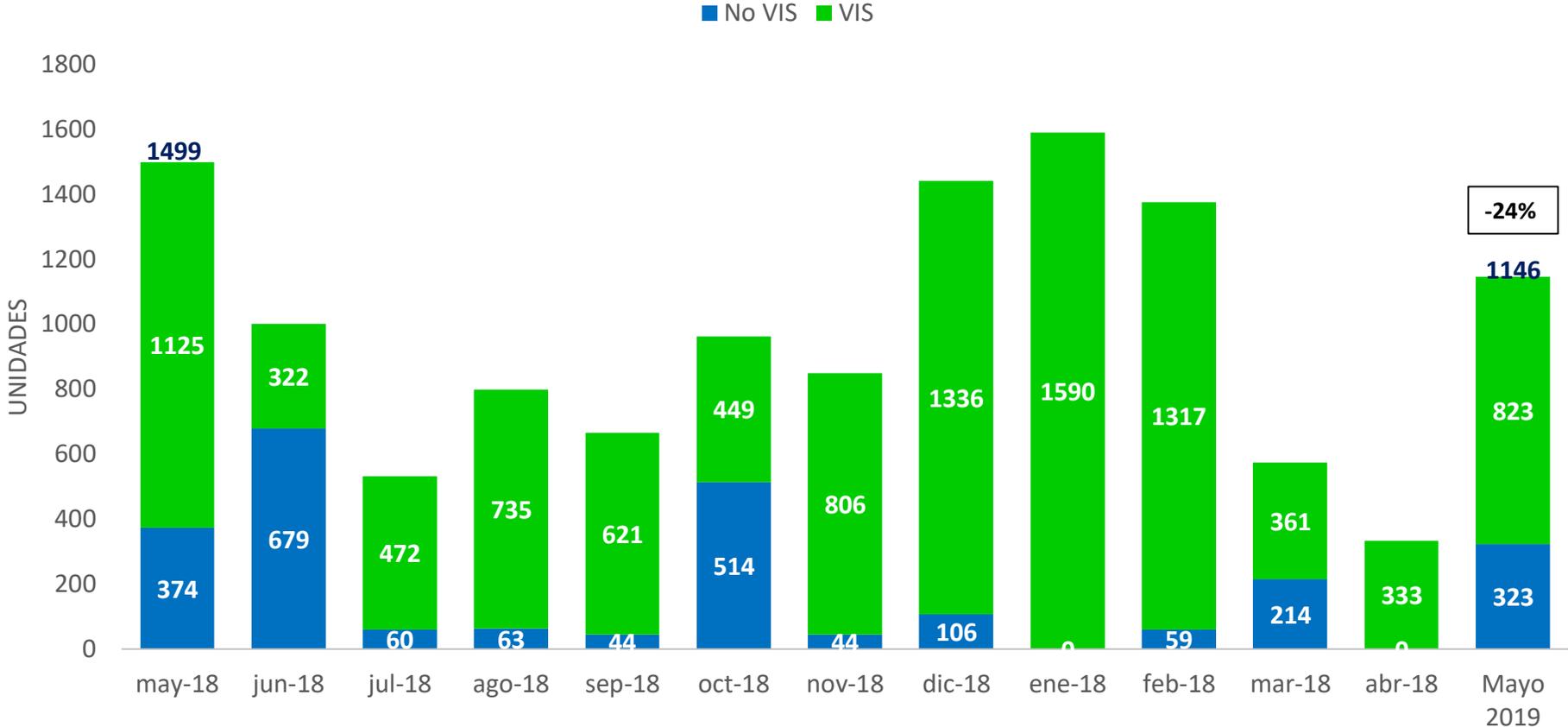
Indicadores LIVO de vivienda nueva:

- *Lanzamientos*
- *Iniciaciones*
- *Ventas*
- *Oferta*
- *Rotaciones*

**Municipios de cobertura: Barranquilla, Puerto Colombia, Soledad, Malambo, Galapa y Tubará.*

MERCADO DE VIVIENDA

Lanzamiento de vivienda nueva en el dpto. del Atlántico (mayo 2018 – mayo 2019)/ unidades

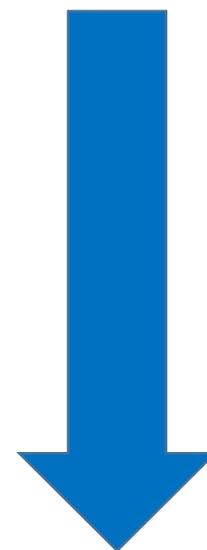


El número de unidades de vivienda lanzadas en el Atlántico al mes de mayo 2019 presentó un decrecimiento de un **24%** con respecto al mismo período del año anterior; esto, por una disminución en la generación de oferta tanto de vivienda VIS en un **26%**, como NO VIS del **13%**.



MERCADO DE VIVIENDA

Rango de precios	may-18	may-19	Variación
VIP	720	0	-
VIS 70 - 135 SML	405	823	103%
Total VIS	1125	823	-27%
\$112 - \$195 Mill (135 - 235 SML)	104	261	151%
\$195 - \$277 Mill (235 - 335 SML)	61	0	-
\$277 Mill - \$360 Mill (335 - 435 SML)	171	0	-
\$360 Mill - \$443 Mill (435 - 535 SML)	19	0	-
\$443 Mill - \$526 Mill (535 - 635 SML)	19	0	-
\$526 Mill - \$691 Mill (635 - 835 SML)	0	2	-
\$691 Mill - \$1023 Mill (835 - 1235 SML)	0	60	-
Total No VIS	374	323	-14%
Total	1499	1146	-24%



**Baja
generación
de oferta**

Del número de unidades habitacionales lanzadas en el Atlántico en el mes de mayo 2019 se destaca un incremento en aquellas cuyo rango de precio se encuentra entre \$112 a \$195 millones de pesos con respecto al mismo período del año anterior. Así como, un aumento en la generación de oferta en viviendas cuyo valor oscila entre los \$691 a 1023 millones de pesos

2.

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN EL DPTO. DEL ATLÁNTICO: ABR (2015– 2019)

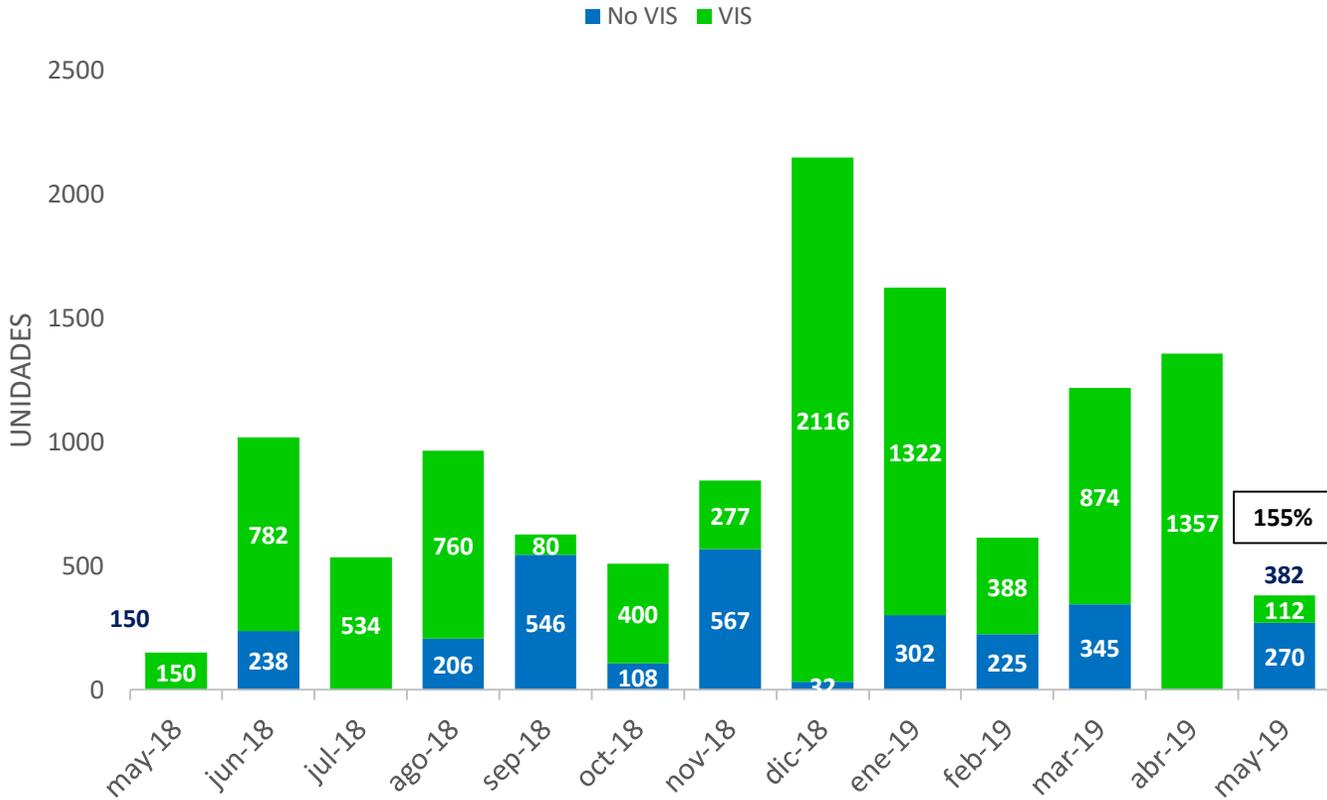
Indicadores LIVO de vivienda nueva:

- *Lanzamientos*
- *Iniciaciones*
- *Ventas*
- *Oferta*
- *Rotaciones*

**Municipios de cobertura: Barranquilla, Puerto Colombia, Soledad, Malambo, Galapa y Tubará.*

MERCADO DE VIVIENDA

Inicio de construcción de vivienda nueva en el dpto. del Atlántico Mayo 2018 – Mayo 2019/ unidades



Rango de precio	may-18	may-19	Variación
VIS 70 - 135 SML	150	112	-25%
\$195 - \$277 Mill (235 - 335 SML)	0	270	100%
Total	150	382	155%

En mayo del 2019, las unidades en inicio de construcción de vivienda crecieron un **155%** con respecto al mismo período del año anterior, destacándose el incremento en las iniciaciones de 270 unidades habitacionales de tipo NO VIS.



2.

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN EL DPTO. DEL ATLÁNTICO: ABR (2015– 2019)

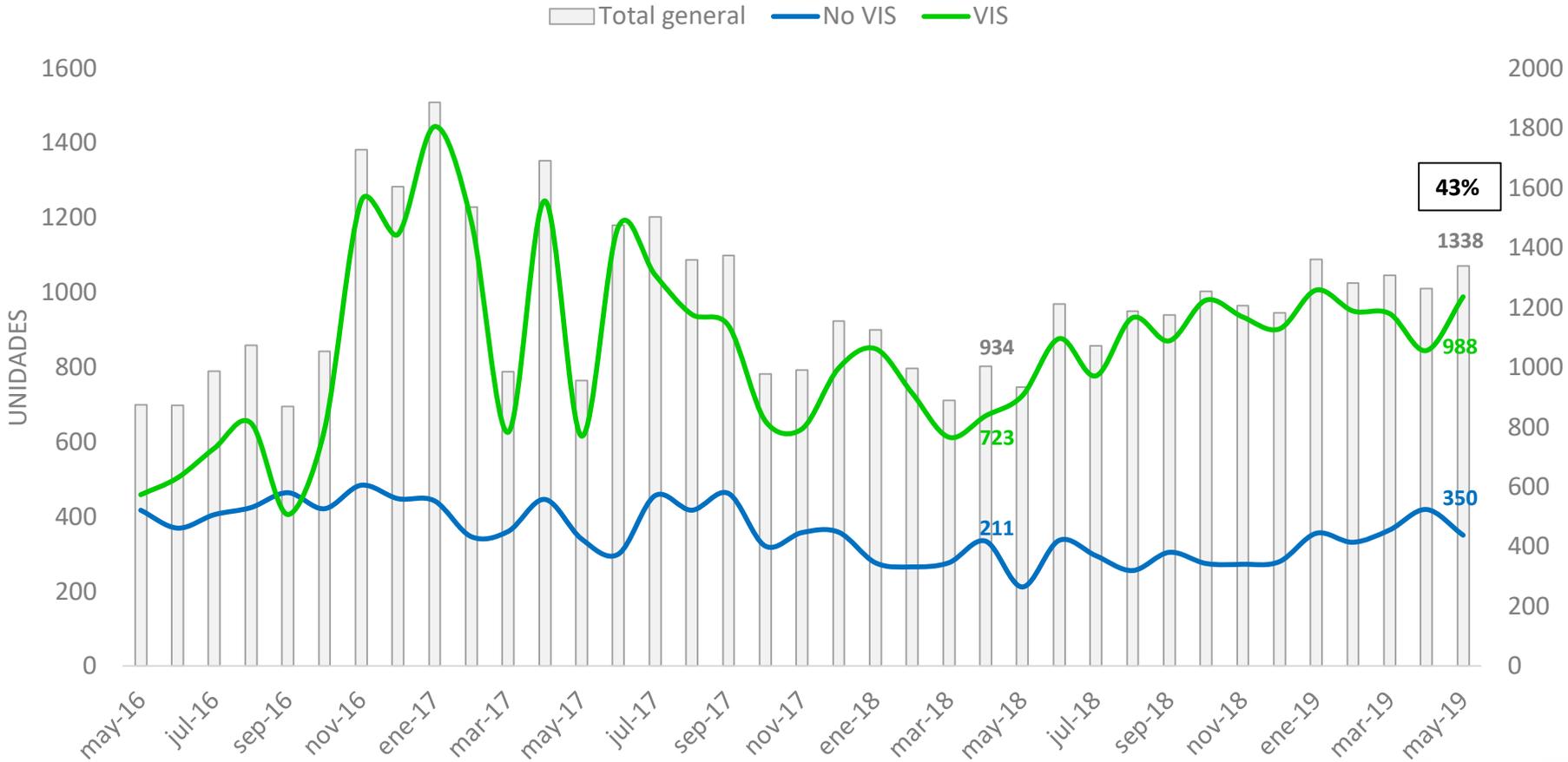
Indicadores LIVO de vivienda nueva:

- *Lanzamientos*
- *Iniciaciones*
- ***Ventas***
- *Oferta*
- *Rotaciones*

**Municipios de cobertura: Barranquilla, Puerto Colombia, Soledad, Malambo, Galapa y Tubará.*

MERCADO DE VIVIENDA: VENTAS

Venta de vivienda nueva en el dpto. del Atlántico (2016 – 2019)/ unidades

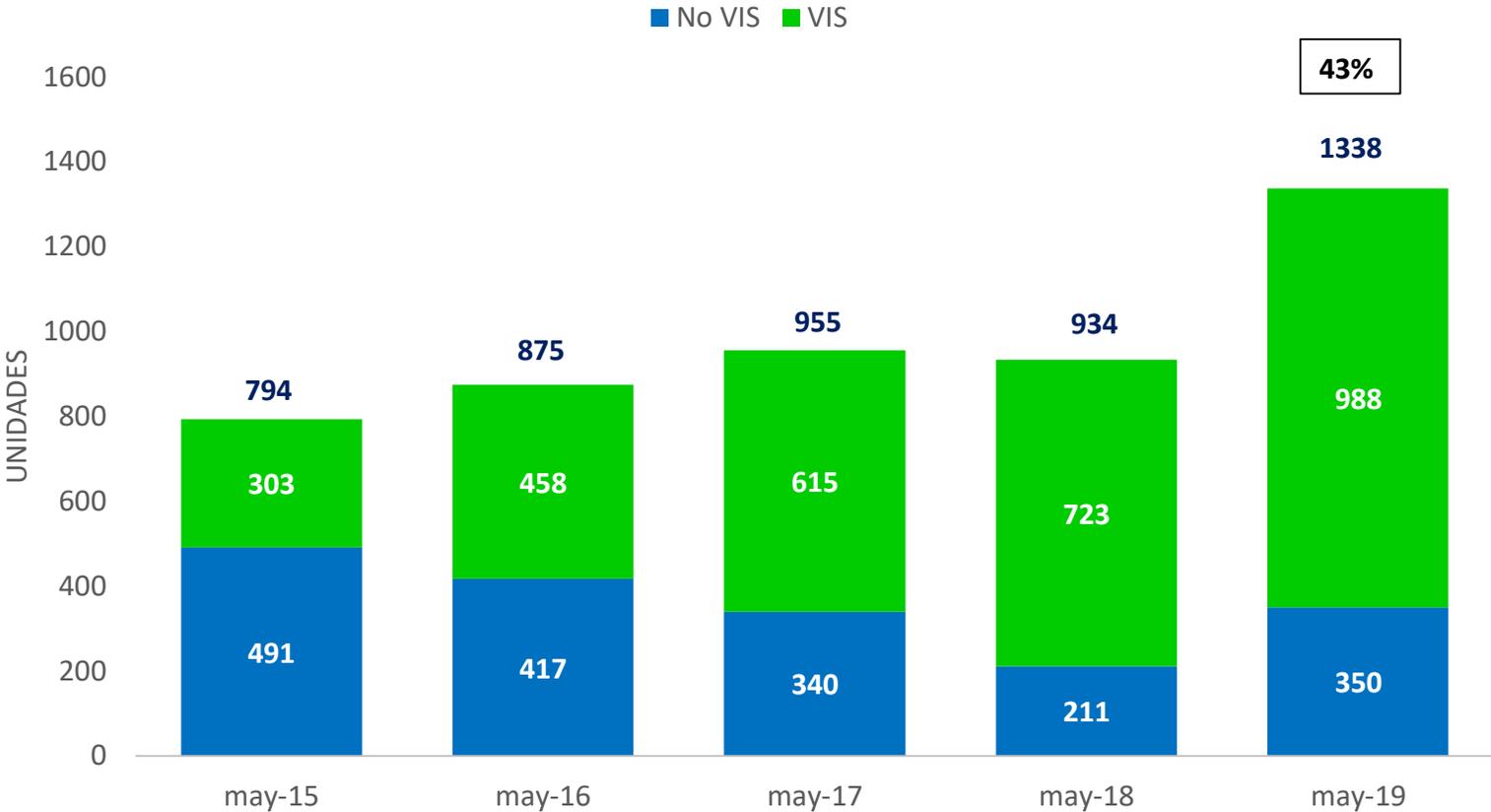


Fuente: Coordinada Urbana– Elaboración Camacol Atlántico



MERCADO DE VIVIENDA

Venta de vivienda nueva en el dpto. del Atlántico Mayo (2015 – 2019)/ unidades



En mayo de 2019, las unidades habitacionales en el departamento del Atlántico presentaron un aumento del **43%**, con respecto al mismo período del año anterior, donde tanto el segmento VIS como el NO VIS crecieron en un **36** y un **66%** respectivamente.

Venta de vivienda nueva en el dpto. del Atlántico

Mayo (2018 – 2019)/ unidades

Segmento
de precios
con mayor
venta en el
mes de
marzo

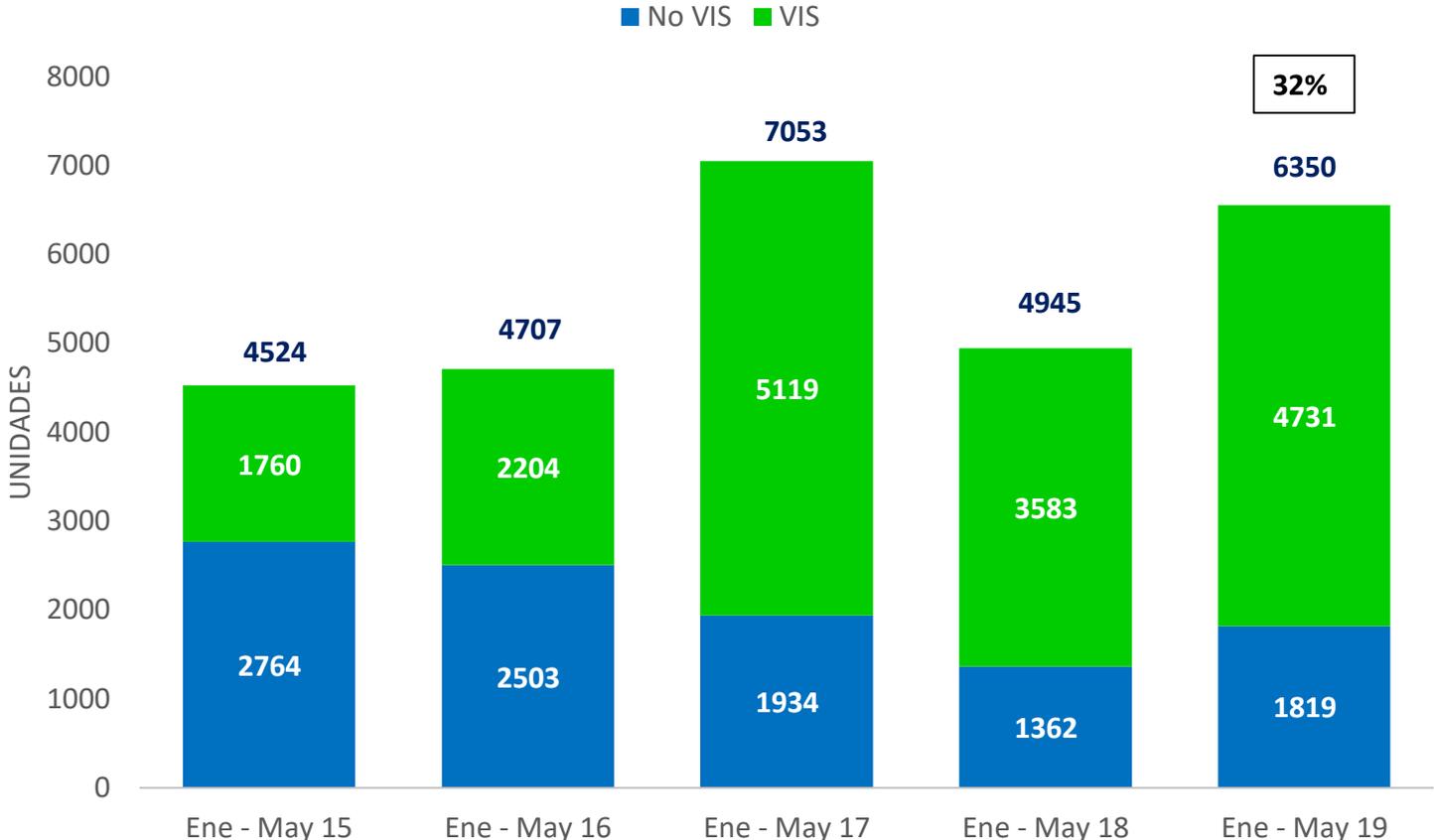
Rango de precios	May-18	May-19	Variación anual
VIP	336	302	-10%
VIS 70 - 135 SML	387	686	77%
Total VIS	723	988	37%
\$112 - \$195 Mill (135 - 235 SML)	32	92	188%
\$195 - \$277 Mill (235 - 335 SML)	76	100	32%
\$277 Mill - \$360 Mill (335 - 435 SML)	43	53	23%
\$360 Mill - \$443 Mill (435 - 535 SML)	15	43	187%
\$443 Mill - \$526 Mill (535 - 635 SML)	18	29	61%
\$526 Mill - \$691 Mill (635 - 835 SML)	14	11	-21%
\$691 Mill - \$1023 Mill (835 - 1235 SML)	6	10	67%
\$1023 Mill - \$1354 Mill (1235 - 1635 SML)	4	7	75%
Más de \$1354 Mill (Más de 1635 SML)	3	5	67%
Total NO VIS	211	350	66%
Total	934	1338	43%

En mayo de 2019, dado el rango de precios de las unidades habitacionales vendidas en el departamento del Atlántico, se observa que el crecimiento del segmento No VIS en un **66%**, siendo resultado de un aumento de las ventas en unidades con precios que oscilan entre \$195 a \$526 millones de pesos.

MERCADO DE VIVIENDA

Venta de vivienda nueva en el dpto. del Atlántico

Ene - Mayo (2015 – 2019)/ unidades



Entre enero y mayo de 2019, las ventas de unidades habitacionales en el departamento del Atlántico presentaron un aumento del **32%**, con respecto al mismo período del año anterior, donde tanto el segmento VIS como el NO VIS crecieron en un **32** y un **34%** respectivamente.

Venta de vivienda nueva en el dpto. del Atlántico

Acumulado (enero – mayo)/ unidades

Segmento de precios con mayor venta en el primer trimestre del año.

Rango de precios	Ene - May 2018	Ene - May 2019	Variación
VIP	1320	1521	15%
VIS 70 - 135 SML	2263	3210	42%
Total VIS	3583	4731	32%
\$112 - \$195 Mill (135 - 235 SML)	176	486	176%
\$195 - \$277 Mill (235 - 335 SML)	448	518	16%
\$277 Mill - \$360 Mill (335 - 435 SML)	321	310	-3%
\$360 Mill - \$443 Mill (435 - 535 SML)	159	209	31%
\$443 Mill - \$526 Mill (535 - 635 SML)	102	87	-15%
\$526 Mill - \$691 Mill (635 - 835 SML)	76	74	-3%
\$691 Mill - \$1023 Mill (835 - 1235 SML)	56	97	73%
\$1023 Mill - \$1354 Mill (1235 - 1635 SML)	14	23	64%
Más de \$1354 Mill (Más de 1635 SML)	10	15	50%
Total NO VIS	1362	1819	34%
Total general	4945	6550	32%

Entre enero y mayo del 2019, dado el rango de precios de las unidades habitacionales vendidas en el departamento del Atlántico, se observa que el crecimiento del segmento No VIS en un **34%** resultado de un aumento en las ventas de unidades con precios que oscilan entre \$112 a \$443 millones de pesos.

MERCADO DE VIVIENDA: VENTAS CORRIDO DEL AÑO (2018 – 2019)

En lo corrido del año, las ventas de vivienda en el país han disminuido un 7% con respecto al mismo período del año anterior. Sin embargo, se destaca el hecho de que los departamentos con mayor variación positiva en ventas nacionales son: Atlántico (32%), Cauca (33%) y Tolima (134%).



Departamento	Ene - mayo 2018	Ene - mayo 2019	Variación %
Antioquia	9519	9180	-4%
Atlántico	4945	6550	32%
Bogotá D.C.	15171	13841	-9%
Bolívar	4093	1523	-63%
Boyacá	957	910	-5%
Caldas	1395	1276	-9%
Casanare	515	0	-100%
Cauca	176	234	33%
Cesar	950	1092	15%
Córdoba	731	642	-12%
Cundinamarca	14270	12027	-16%
Huila	1159	1009	-13%
Magdalena	1401	1346	-4%
Meta	1233	1102	-11%
Nariño	1107	721	-35%
Norte de Santander	2317	1617	-30%
Quindío	1429	1259	-12%
Risaralda	2542	2806	10%
Santander	2209	2261	2%
Sucre	225	292	30%
Tolima	1993	4668	134%
Valle del Cauca	8388	7101	-15%
Total general	76725	71457	-7%

2.

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN EL DPTO. DEL ATLÁNTICO: ABR (2015– 2019)

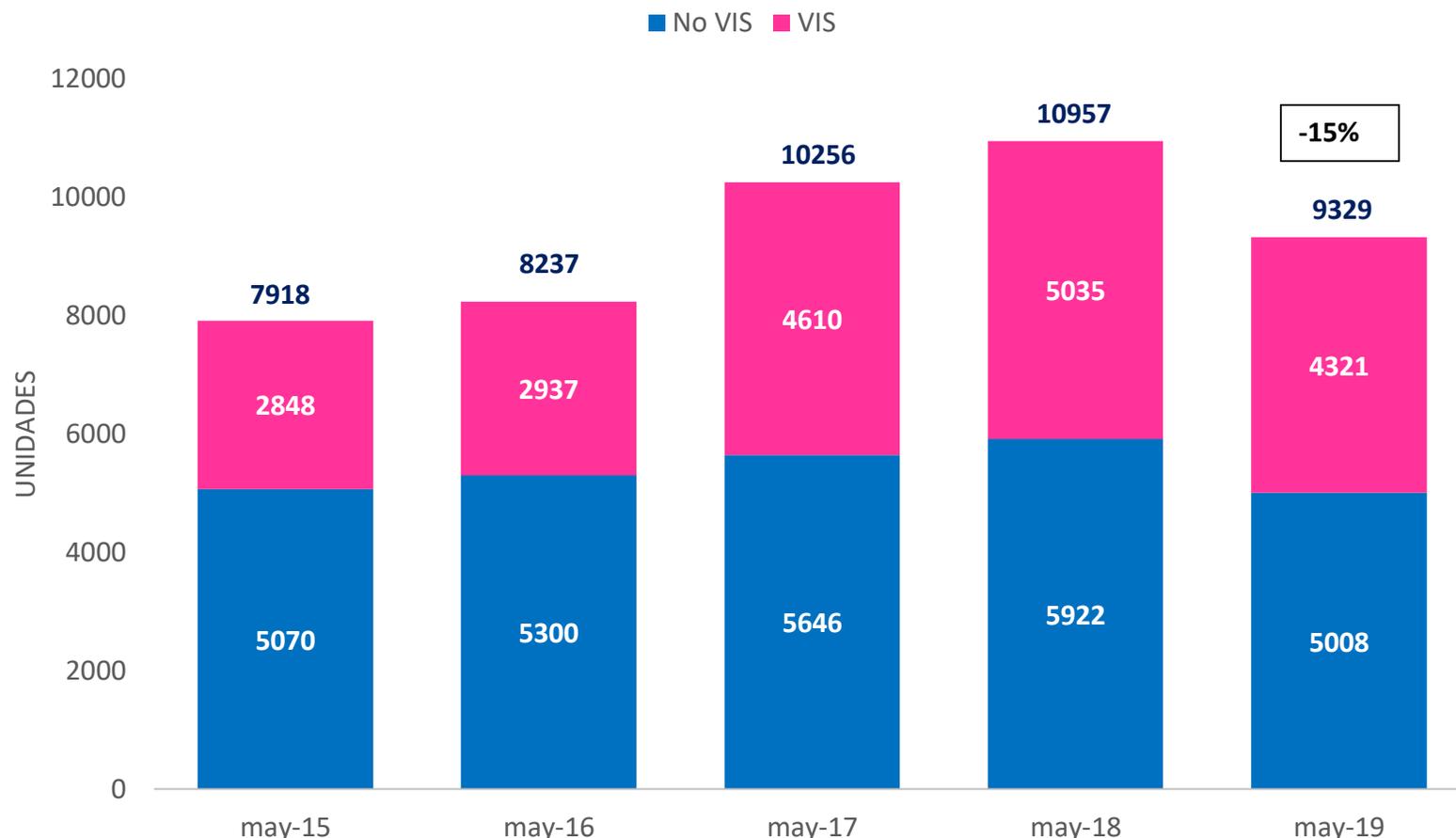
Indicadores LIVO de vivienda nueva:

- *Lanzamientos*
- *Iniciaciones*
- *Ventas*
- ***Oferta***
- *Rotaciones*

**Municipios de cobertura: Barranquilla, Puerto Colombia, Soledad, Malambo, Galapa y Tubará.*

Oferta de vivienda nueva en el dpto. del Atlántico

Mayo (2015 – 2019)/ unidades



En mayo de 2019, las unidades habitacionales ofertadas en el departamento del Atlántico presentaron una disminución del **15%** con respecto al mismo período del año anterior, donde tanto el segmento VIS y NO VIS se contrajeron en un **14** y **15%** respectivamente.

Oferta de vivienda nueva en el dpto. del Atlántico

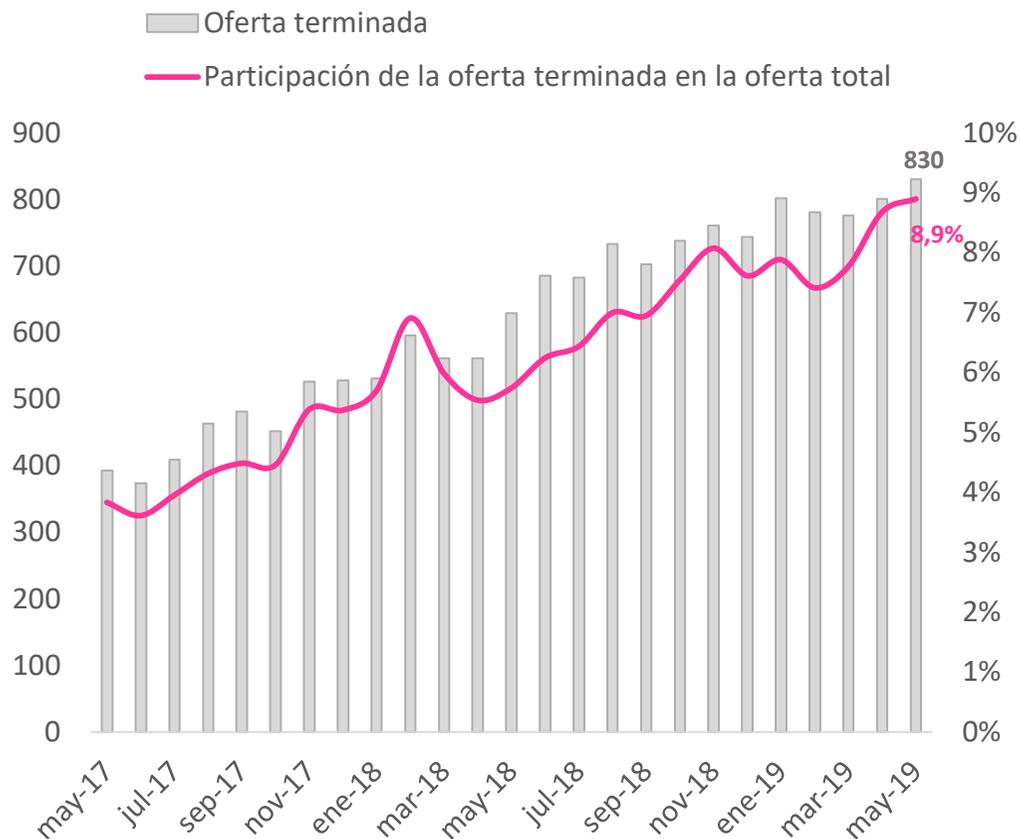
Mayo 2018 – Mayo 2019/ unidades

Rango de precios	Mayo 18	Mayo 19	Variación
VIP	2149	1517	-29%
VIS 70 - 135 SML	2886	2804	-3%
Total VIS	5035	4321	-14%
\$112 - \$195 Mill (135 - 235 SML)	649	1037	60%
\$195 - \$277 Mill (235 - 335 SML)	1520	1445	-5%
\$277 Mill - \$360 Mill (335 - 435 SML)	1361	985	-28%
\$360 Mill - \$443 Mill (435 - 535 SML)	945	669	-29%
\$443 Mill - \$526 Mill (535 - 635 SML)	502	244	-51%
\$526 Mill - \$691 Mill (635 - 835 SML)	351	253	-28%
\$691 Mill - \$1023 Mill (835 - 1235 SML)	365	263	-28%
\$1023 Mill - \$1354 Mill (1235 - 1635 SML)	156	72	-54%
Más de \$1354 Mill (Más de 1635 SML)	73	40	-45%
Total NO VIS	5922	5008	-15%
Total general	10957	9329	-15%

En mayo de 2019, de acuerdo al rango de precio de las unidades habitacionales ofertadas en el departamento del Atlántico, se presentó una disminución general del **15%** con respecto al mismo período del año anterior, explicada por una reducción de oferta en viviendas cuyo valor oscila entre **\$443** a **\$526** millones de pesos y de **\$1023** a **\$1354** millones de pesos.

Oferta de vivienda terminada en el dpto. del Atlántico

Mayo (2017 – 2019)/ unidades



Rango de precios	may-15 Participación	
VIS 70 - 135 SML	74	8,9%
\$112 - \$195 Mill (135 - 235 SML)	78	9,4%
\$195 - \$277 Mill (235 - 335 SML)	106	12,8%
\$277 Mill - \$360 Mill (335 - 435 SML)	255	30,7%
\$360 Mill - \$443 Mill (435 - 535 SML)	88	10,6%
\$443 Mill - \$526 Mill (535 - 635 SML)	63	7,6%
\$526 Mill - \$691 Mill (635 - 835 SML)	109	13,1%
\$691 Mill - \$1023 Mill (835 - 1235 SML)	26	3,1%
\$1023 Mill - \$1354 Mill (1235 - 1635 SML)	14	1,7%
Más de \$1354 Mill (Más de 1635 SML)	17	2,0%
Total No VIS	756	100,0%
Total	830	100%

A mayo de 2019, hay 830 unidades habitacionales terminadas en el departamento del Atlántico, mostrando una tendencia creciente en relación a meses anteriores y cuya participación en la oferta total se ubica en **8,9%**; dichas viviendas se sitúan en el rango de precio que va de 277 a 360 millones de pesos.

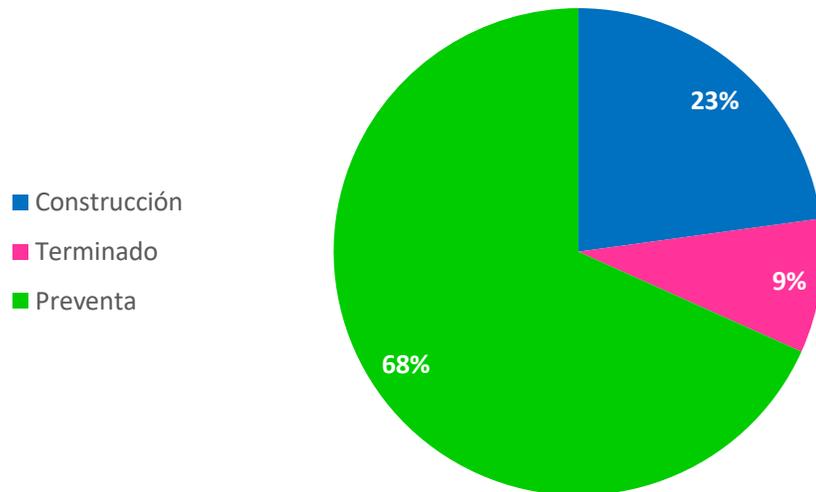


Oferta de vivienda nueva en el dpto. del Atlántico

Según estado constructivo y segmentación (Mayo 2019)

Oferta por estado constructivo	May18	May19	Participación	Variación
Construcción	2438	2130	23%	-13%
Terminado	629	830	9%	32%
Preventa	7890	6369	68%	-19%
Total	10957	9329	100%	-15%

Oferta por estado constructivo (Mayo 2019)

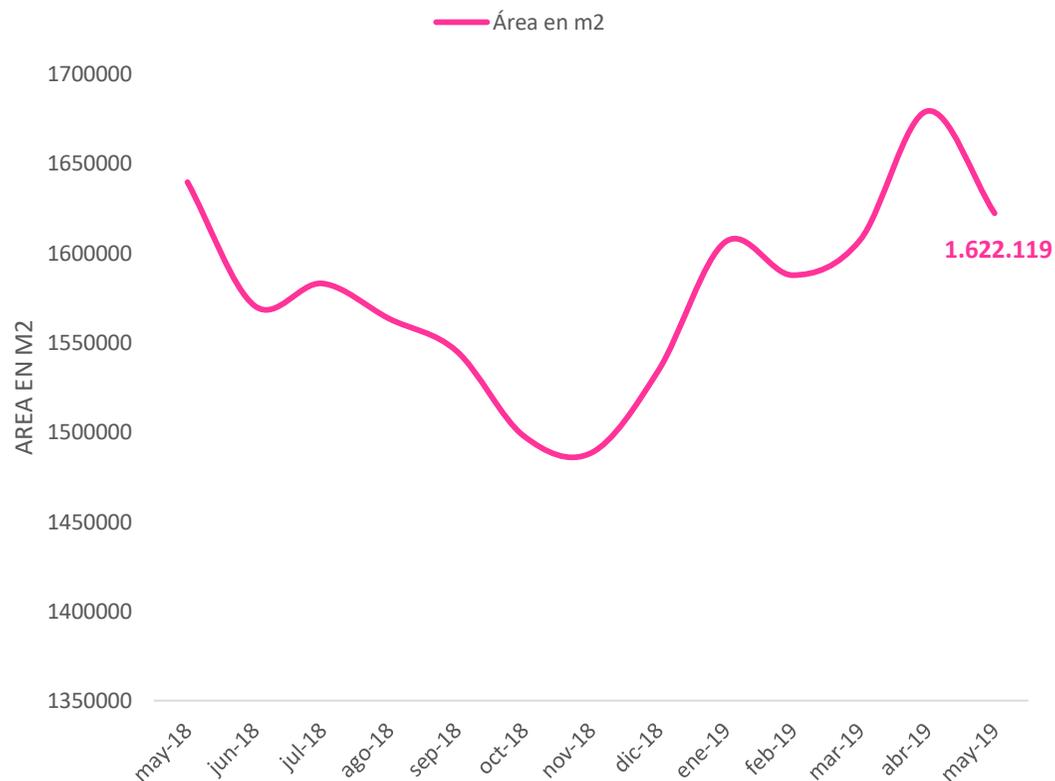


A mayo del 2019, la oferta de vivienda en el departamento del Atlántico está comprendida en gran parte por aquellas unidades habitacionales que se encuentran en estado de preventa **68%**. Adicionalmente, se resalta el hecho de que la cantidad de viviendas terminadas creció en un **32%**.

Área en proceso de construcción de vivienda en el dpto. del Atlántico

Mayo (2017 – 2019)/ unidades

Estado constructivo	Mayo 18	Mayo 19	Participación
Preliminar	95.801	315.703	19%
Cimentación	193.540	243.080	15%
Estructura	462.139	333.339	21%
Obra Negra	307.546	431.839	27%
Acabados	580.477	298.158	18%
Total	1.639.503	1.622.119	100%



A mayo de 2019, la mayoría de unidades habitacionales ofertadas en el mercado se encuentra en Obra Negra **27%**, y el área en m² para la construcción se ubica en **1.622.119 m²**

2.

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN EL DPTO. DEL ATLÁNTICO: ABR (2015– 2019)

Indicadores LIVO de vivienda nueva:

- *Lanzamientos*
- *Iniciaciones*
- *Ventas*
- *Oferta*
- *Rotaciones*

**Municipios de cobertura: Barranquilla, Puerto Colombia, Soledad, Malambo, Galapa y Tubará.*

Rotaciones de inventario por rango de precios de vivienda

Rango de precios	Ventas ultimo trim.	Promedio en ventas ultimo trim.	Oferta	Rot trim.
VIP	905	302	1517	5,0 Meses
VIS 70 - 135 SML	1870	623	2804	4,5 Meses
Total VIS Trim.	2775	925	4321	4,7 Meses
\$112 - \$195 Mill (135 - 235 SML)	290	97	1037	10,7 Meses
\$195 - \$277 Mill (235 - 335 SML)	341	114	1445	12,7 Meses
\$277 Mill - \$360 Mill (335 - 435 SML)	181	60	985	16,3 Meses
\$360 Mill - \$443 Mill (435 - 535 SML)	134	45	669	15,0 Meses
\$443 Mill - \$526 Mill (535 - 635 SML)	52	17	244	14,1 Meses
\$526 Mill - \$691 Mill (635 - 835 SML)	53	18	253	14,3 Meses
\$691 Mill - \$1023 Mill (835 - 1235 SML)	49	16	263	16,1 Meses
\$1023 Mill - \$1354 Mill (1235 - 1635 SML)	20	7	72	10,8 Meses
Más de \$1354 Mill (Más de 1635 SML)	13	4	40	9,2 Meses
Total No VIS Trim.	1133	378	5008	13,3 Meses
Total general	3908	1303	9329	7,1 Meses

Teniendo en cuenta el ritmo de ventas del último trimestre y manteniendo constante el nivel de oferta actual de **9329** unidades habitacionales disponibles, el total de éstas se venderían en **7,1 meses**.

CONDICIONES DE USO

- La Cámara Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico procura que los datos suministrados en el presente archivo, 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 Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico 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.
- La Cámara Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.
- La Cámara Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico no brinda lineamientos sobre determinaciones de precios y estrategias de mercado en ningún producto derivado de la operación de sus afiliados, y por tanto la información y análisis descriptivo presentados en sus publicaciones son de carácter informativo, general, histórico, anónimo y agregado.
- Los precios presentados en este informe 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 Atlántico no garantiza la exactitud de los valores estimados.
- Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Regional de la Construcción Atlántico – Camacol Atlántico por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.
- Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Departamento de Estudios Económicos

Para mayor información puede comunicarse a abarrios@camacolatlantico.org

 (5) 3851050 ext. 111 – 112

 Carrera 53 # 106 -208. Of. 1. Torre A, Piso 18. Centro Empresarial Buenavista

 @camacolatlantico

 /Camacol Atlántico Fan Page

 @camacolatl

 www.camacolatlantico.org