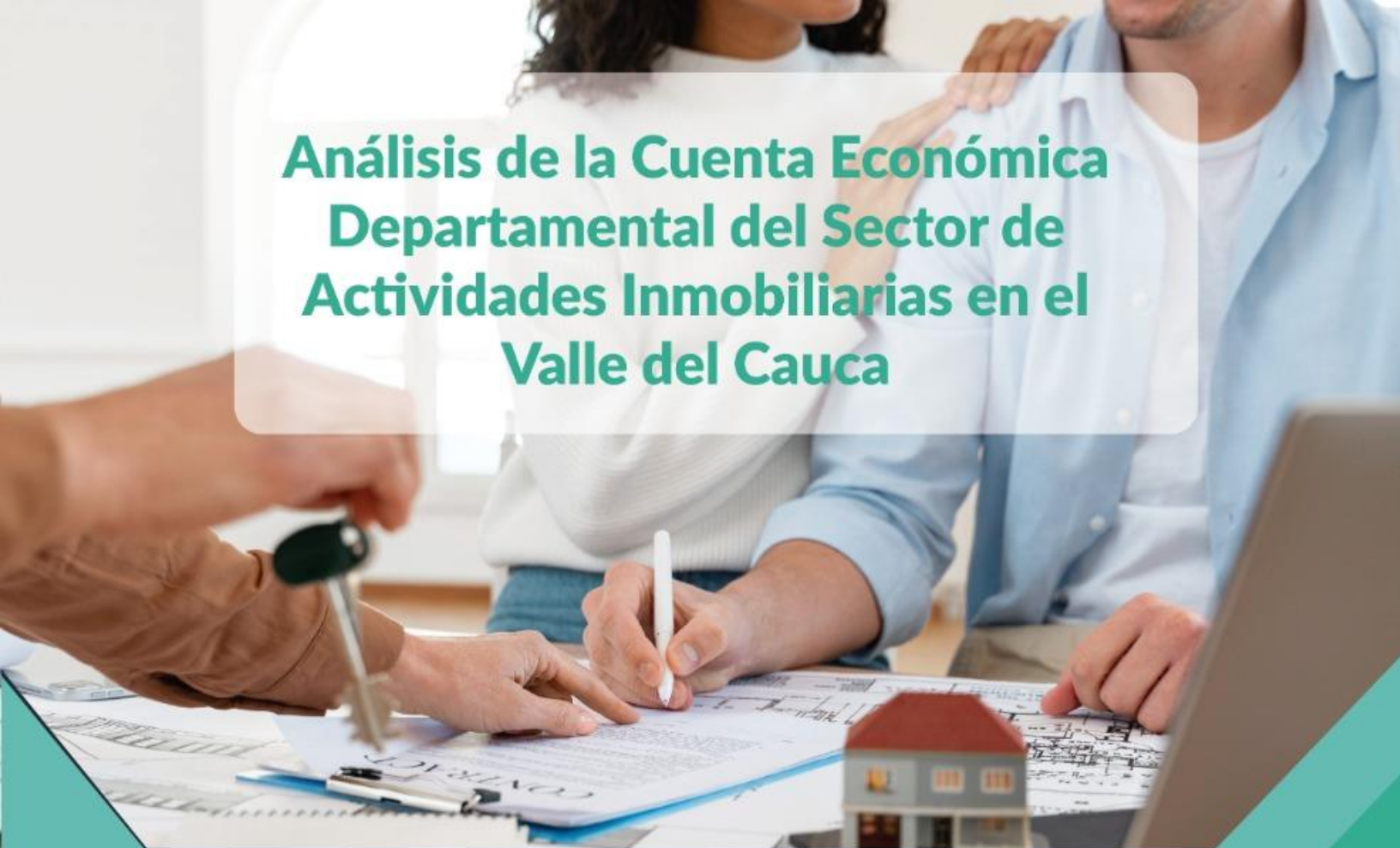


Análisis de la Cuenta Económica Departamental del Sector de Actividades Inmobiliarias en el Valle del Cauca



Departamento Administrativo de Planeación
Subdirección de Estudios Socioeconómicos,
Ciencia, Tecnología e Innovación -Valle del Cauca
Reportes de Coyuntura Económica Vallecaucana,
ISSN: 2346-1977, Año 2021, No. 65



DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

Departamento Administrativo de Planeación



Análisis de la Cuenta Económica Departamental del Sector de Actividades Inmobiliarias en el Valle del Cauca

CLARA LUZ ROLDÁN GONZÁLEZ
Gobernadora

LORENA SOFIA VELASCO FRANCO
Directora del Departamento Administrativo de Planeación
Departamental

Investigadores:

SANDRA DE LAS LAJAS TORRES PAZ
Subdirectora de Estudios Socioeconómicos, Ciencia, Tecnología e
Innovación

LUIS FELIPE PINZÓN GUTIÉRREZ
Líder de Cuentas Económicas Departamentales

ANGÉLICA CANDELO CARTAGENA
Contratista (Profesional Universitario)

EDGAR ANDRÉS MELO VARELA
Contratista (Profesional Universitario)

Santiago de Cali, Junio de 2021

Reportes de Coyuntura Económica Vallecaucana

Gobernadora del Valle del Cauca
Clara Luz Roldán González

Directora del Departamento Administrativo de Planeación
Lorena Sofía Velasco Franco

Editora
Sandra de las Lajas Torres Paz, Ms.
Subdirectora de Estudios Socioeconómicos, Ciencia, Tecnología e Innovación

Comité Editorial
Carlos Humberto Ruiz Jaime
Sharlyv Vivian Mena Pacheco

Asistente Editorial
Luis Felipe Pinzón Gutiérrez

Equipo de Apoyo
Angélica Cándelo Cartagena
Edgar Andrés Melo Varela

Diseño
Angie Tatiana Mina Mosquera

Comunicaciones
Lizeth Moreno

Público objetivo
Estudios Socioeconómicos, está dirigida principalmente a investigadores de distintos sectores, profesores, profesionales, estudiantes de distintos niveles y comunidad vallecaucana en general.

Periodicidad
Mensual

Para más información, dirigirse a:

Gobernación del Valle del Cauca
Departamento Administrativo de Planeación Departamental
Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional:
Tel. 6200000 Ext. 1245
Correo Electrónico: PublicacionesSESE@outlook.com

El contenido de los estudios es de exclusiva responsabilidad de los autores. En tal sentido, lo aquí registrado no compromete al Departamento Administrativo de Planeación de la Gobernación del Valle del Cauca, ni a sus Directivos. Las imágenes presentadas en este documento provienen del archivo fotográfico de la Gobernación del Valle del Cauca o de fuentes web, cuyas imágenes son de libre uso. Los textos pueden reproducirse total o parcialmente, citando la fuente.

ISSN: 2346-1977.

ANÁLISIS DE LA CUENTA ECONÓMICA DEPARTAMENTAL DEL SECTOR DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS EN EL VALLE DEL CAUCA

1. INTRODUCCION

El sector inmobiliario se define como aquel relacionado con la oferta y la demanda de inmuebles, el cual abarca un vasto territorio como lo son bienes de naturaleza residencial, industrial, comercial y urbano que son los estandartes de este sector y que aportan, en su totalidad, a la sostenibilidad del país.

El sector inmobiliario además de aportar a la oferta y demanda de inmuebles es capaz de abarcar otros ámbitos, ya sea donde la inversión es realizada por empresas privadas o por el sector público, esto es, todo tipo de acciones en el desarrollo de la inversión en proyectos inmobiliarios.

Si algo puede aportar el sector inmobiliario es que éste no es inmóvil, sino que por el contrario está sujeto a cambios constantemente, el cual está evolucionando y se va adaptando a los cambios que, día a día, está sometido este sector; debido a que los precios en el mercado son cambiantes presentándose caídas de los mercados por diferentes factores, pero siempre con la gran oportunidad que ofrece este mercado, siendo uno de los más estables y fuertes a la hora de invertir.

2. DIAGNOSTICO SECTORIAL

El sector inmobiliario, en el ambito nacional, tuvo una participacion porcentual del 8,5% y en el departamento del Valle del Cauca, tuvo una participación porcentual del 11,6%, en el año 2019, acompañado de un crecimiento del PIB de 0.2%. Algo para destacar fue un muy buen comienzo con su comportamiento y con perspectivas positivas, por lo que se esperaba un buen movimiento en las ventas de vivienda usada, y en los arrendamientos en estratos

medios y altos en las principales ciudades del departamento, algo que se llevó a cabo en el cuarto trimestre del año 2020.

Como es bien sabido, con la llegada del COVID-19, cambió la perspectiva positiva que se tenía a principios del año para el sector inmobiliario, ya que la pandemia ocasionó una fuerte desaceleración de los arriendos y de las ventas; en especial, para el sector comercial y los estratos alto y medio de vivienda, pues las estrictas medidas de cuarentena han restringido la movilidad de las personas que se encontraban en una búsqueda activa de inmueble.

Según informes de la firma Galería Inmobiliaria, en las cuatro principales ciudades del país (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) se registró un incremento en el número de días en que un inmueble usado se arrienda o se vende, junto con una contracción en los negocios de arriendo cerrados o llevados a cabo.

Así mismo, según el informe de la firma, al corte de junio de 2020, en la capital del país se incrementó el número de días en que un inmueble en estratos 4, 5 y 6 tarda en arrendarse, pues pasó de 136,7 días en marzo a 154,7 días, es decir se registró un incremento del 13%. Mientras que, en Medellín, Cali y Barranquilla, entre junio de 2019 y mayo de 2020, se reportó una contracción de los inmuebles en arriendo de 15,2%, 15,1% y 15%, respectivamente.

La pérdida de empleos y la disminución de sueldos, debido a la pandemia, llevó a que las familias colombianas dejaran de percibir 2,1 billones de pesos hasta el pasado mes de septiembre, según el último informe de la Asociación Nacional de Instituciones Financieras (ANIF). La entidad resaltó que, la cifra acumulada desde marzo hasta septiembre, se aproximó a los 26,3 billones de pesos.

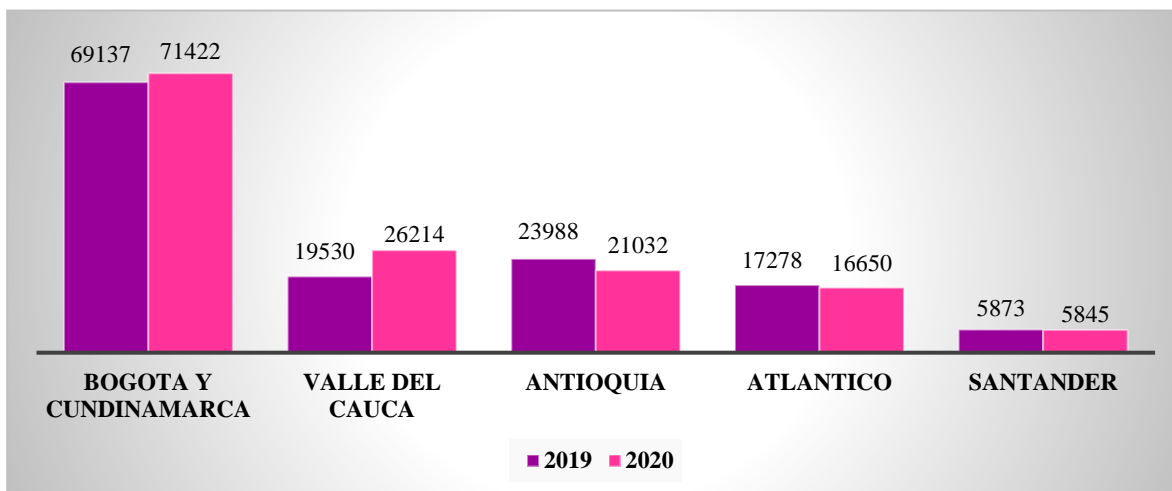
A consecuencia de la pérdida de empleos y disminución de sueldos, los cierres generaron que los inquilinos no pudieran pagar los arriendos y que muchos optaran por entregar los inmuebles, tanto en vivienda como en propiedades comerciales, morosidad por parte de trabajadores independientes e informales. Igualmente, debido a que la emergencia sanitaria obligó a que la mayoría de las empresas enviaran a los trabajadores a sus hogares para continuar con sus labores y así evitar la propagación del coronavirus, el mercado de oficinas

sufrió un fuerte impacto y, el cambio en la forma de trabajar, llevó a que las empresas se adaptaran a las nuevas condiciones, especialmente las empresas de coworking, que venían abriéndose paso en el agitado mundo laboral.

Conforme a los datos arrojados por la encuesta de opinión al consumidor, realizada por FEDESARROLLO, durante abril de 2021, se encontró que la disposición a comprar vivienda se redujo un 65%, frente al mes anterior, lo que equivale a una reducción de 27,2 puntos porcentuales, frente a la disposición del mes de marzo. No obstante, a finales del año 2020, la disposición a comprar vivienda en Cali repuntó 9.0 puntos porcentuales en diciembre de 2020, indicador que coincide con las expectativas del mercado.

Por otro lado, en cuanto a la compra-venta, se comenzó a paralizar la venta de vivienda nueva y usada, por causa del cierre de las salas de ventas y la imposibilidad de mostrar los inmuebles, presencialmente. Por esto, muchos de los servicios de finca raíz, como asesoría, venta de las propiedades y avalúos inmobiliarios se comenzaron a implementar de forma online.

Gráfico 1. Unidades de vivienda nuevas vendidas – Principales departamentos 2019-2020.



Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos, Ciencia, Tecnología e Innovación - Departamento Administrativo de Planeación, Gobernación del Valle del Cauca; a partir de cifras de Camacol – Cámara de comercio Cali.

En el Área de Conurbación de Cali (ACC), se vendieron 25.114 unidades de vivienda nuevas en el año 2020, lo cual significó un crecimiento de 35,3%, respecto a 2019. Las unidades vendidas nuevas en Cali representaron 36,7% del total de ventas de vivienda nueva vendidas en el ACC, seguido de Jamundí (27,5%) y Candelaria (20,8%). En general, cabe destacar la dinámica positiva de todos los municipios del área de conurbación.

Cuadro 1. Unidades de vivienda nuevas vendidas en el ACC, período 2019-2020.

MUNICIPIO	2019	2020	Variación % 2019/2020	Participación (%) 2020
Cali	7.400	9.208	24,4	36,7
Jamundí	5.788	6.894	19,1	27,5
Candelaria	2.512	5.232	108,3	20,8
Yumbo	1.706	2.107	23,5	8,4
Palmira	1.154	1.673	45,0	6,7
Total ACC	18.560	25.114	35,3	100

Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos, Ciencia, Tecnología e Innovación – Departamento Administrativo de Planeación, Gobernación del Valle del Cauca; a partir de cifras de CAMACOL y la CCC.

Con base en los datos, se observa que el Valle del Cauca fue la región de mejor dinámica, hasta el momento, en la venta de apartamentos y casas. Lo anterior obedece a que se están ofreciendo tasas de interés en niveles bajos, amplia oferta de inmuebles, acompañado de una amplia variedad de subsidios y ayudas estatales y de las cajas de compensación familiar y la disponibilidad de suelo de expansión, sobre todo en los municipios vecinos a Cali; adicionalmente, se manejan precios de la vivienda competitivos, lo que motiva a la inversión empresarial y de los compradores. Otro punto que puede ser diferencial es que el Valle del Cauca es el mayor receptor de remesas y estos recursos son importantes para la dinámica de vivienda. Es importante resaltar que, tan sólo en Cali, se vendieron 7.498 unidades de viviendas nuevas, entre enero y octubre de 2020, equivalente a un 25,3% más frente al mismo periodo de 2019.

De acuerdo con el informe de ritmo constructor de la Cámara de Comercio de Cali (CCC), las ventas de viviendas nuevas de interés social (VIS) en el Valle del Cauca crecieron anualmente 43,3%, entre enero y octubre de 2020, mientras las No VIS disminuyeron en 14,6%.

Por otro lado, las ventas de vivienda nueva en el Departamento, entre enero y octubre de 2020, ascendieron a 20.684 unidades, registrando el más alto incremento anual (30,8%) entre los principales departamentos del país.

En Cali y los municipios de Palmira, Candelaria, Yumbo y Jamundí, durante septiembre de 2020, se comercializaron 2.722 lo que representó un crecimiento de 45,2 % frente al mismo mes de 2019. Con estos datos, se ratifica que el Valle fue la región de mejor dinámica, hasta el momento en la venta de apartamentos y casas.

3. RESULTADOS DEPARTAMENTALES: ANÁLISIS DE LA CUENTA ECONÓMICA DEPARTAMENTAL DEL SECTOR DE INMOBILIARIO.

De acuerdo con la actualización de las Cuentas Económicas Departamentales del Valle del Cauca, con base 2015=100, en el Valle del Cauca, para el año 2020, el sector de actividades inmobiliarias tuvo un valor de producción de \$2,8 billones de pesos en términos nominales y \$3,4 billones de pesos, en términos reales. Realizando un análisis comparativo con el año 2019, se observa que el sector inmobiliario venía creciendo, mes a mes, pero debido a la llegada del coronavirus al país y la implementación de la cuarentena, a nivel nacional, se han presentado devoluciones de locales comerciales, mora en arriendos y fuertes dificultades para vender bienes raíces, pintando un panorama gris para el sector inmobiliario, durante el 2020; teniendo un decrecimiento del valor de producción alrededor de 207 millones de pesos en términos nominales y de 159 millones de pesos, en términos reales.

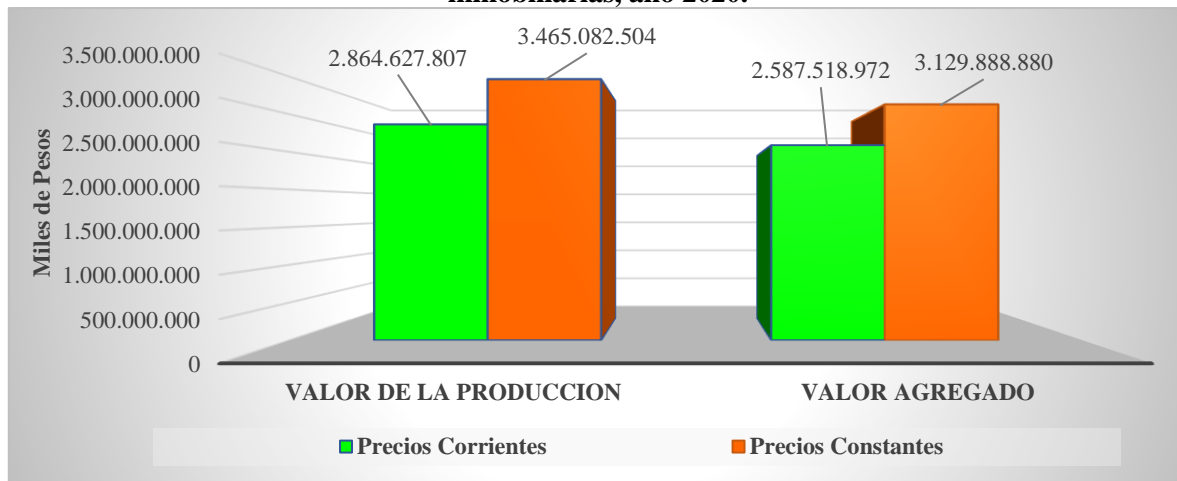
Cuadro 2. Cuenta de producción y generación del ingreso del sector de actividades inmobiliarias, año 2020, a precios corrientes y precios constantes (base 2015=100).

(Miles de Pesos)

SECTOR COMERCIO	VALOR DE LA PRODUCCION	VALOR DEL CONSUMO INTERMEDIO	VALOR AGREGADO	VALOR DE LA RENUMERACION A LOS ASALARIADOS	IMPUESTOS A LA PRODUCCION	VALOR DEL EXCEDENTE BRUTO DE EXPLOTACIÓN
Precios Corrientes	2.864.627.807	277.108.835	2.587.518.972	54.622.313	17.511.275	2.515.385.384
Precios Constantes	3.465.082.504	335.193.624	3.129.888.880	66.071.697	21.181.814	3.042.635.369

Fuente: Cálculos Subdirección de Estudios Socioeconómicos, Ciencia, Tecnología e Innovación - Departamento Administrativo de Planeación, Gobernación del Valle del Cauca; a partir de cifras de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

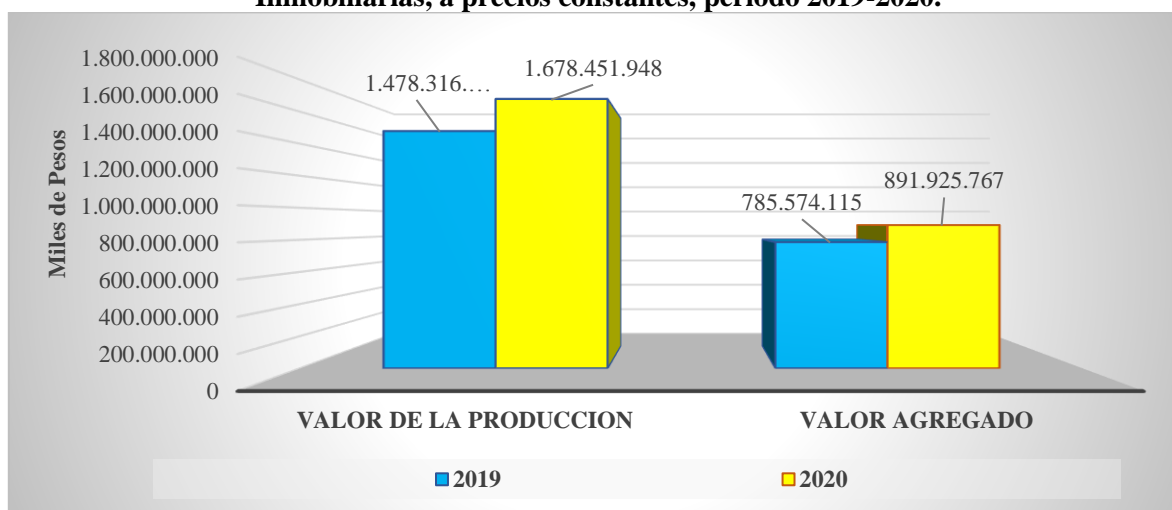
Gráfico 2. Valor de la producción y generación de valor agregado del sector de actividades inmobiliarias, año 2020.



Fuente: Cálculos Subdirección de Estudios Socioeconómicos, Ciencia, Tecnología e Innovación - Departamento Administrativo de Planeación, Gobernación del Valle del Cauca; a partir de cifras de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

Al realizar la comparación del valor de la producción y valor agregado, entre los años 2019 y 2020, se observa los comportamientos fueron diferentes, viéndose una desaceleración en el 2020. Específicamente, el valor de la producción, con respecto al año 2019, con una diferencia, en términos reales, alrededor de 350 millones de pesos y en el valor agregado, igualmente tuvo un decrecimiento de 144 millones del año 2019 al 2020

Gráfico 3. Valor de la producción y generación de valor agregado del sector de actividades Inmobiliarias, a precios constantes, período 2019-2020.



Fuente: Cálculos Subdirección de Estudios Socioeconómicos, Ciencia, Tecnología e Innovación – Departamento Administrativo de Planeación, Gobernación del Valle del Cauca; a partir de cifras de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

4. CONCLUSIONES

El sector de actividades inmobiliarias, en el año 2020, pese a que tuvo una desaceleración, fue uno de los sectores que aportó al PIB de manera positiva con una participación del 9.5 %, a nivel nacional y con una participación porcentual del 11.6% en el valle del Cauca. Más aún, este sector tuvo un crecimiento anual del 1.8%.

Aunque en el año 2020 este sector comenzó con un buen comportamiento y con perspectivas positivas, pues es uno de los sectores que más aportes da al PIB, debido a lo acontecido a nivel mundial por causa del COVID -19, este sector tuvo una desaceleración asociado a la pérdida de empleos, disminución de sueldos, el envío de trabajadores a las casas por el confinamiento, el cierre de oficinas, la entrega de locales comerciales, morosidad en pagos de arrendamiento, reducción de compra de vivienda, tanto nueva como usada; todo esto evidencia que, en toda Colombia, el sector de actividades inmobiliarias ha sido fuertemente afectado por la pandemia.

En la actualidad, el sector inmobiliario en Colombia continúa atravesando uno de sus momentos más retadores como consecuencia del COVID-19. En general, los indicadores de

actividad residencial recientes muestran una desacumulación de inventarios, una reversión en la caída de la demanda, y una consecuente recuperación en el índice de rotación de los inmuebles; empero, las dinámicas por ciudad siguieron comportamientos heterogéneos. Por su parte, en el sector no residencial el impacto de la pandemia continúa presentando indicadores de rotación menos favorables, una caída sostenida en los precios y contracciones en las unidades de este segmento.

Pese a la difícil situación del sector de actividades inmobiliarias, a partir del mes de agosto de 2020, este sector empezó a mejorar y de acuerdo con datos reportados por la CCC, se concluye que, las unidades de vivienda nueva vendidas en el Valle del Cauca, ascendieron a 26.214 durante el año 2020; registrando el mayor incremento anual (34,2%) entre los principales departamentos de Colombia.

De este modo, se visualiza que, aunque el sector de actividades inmobiliarias haya sido afectado por la crisis actual del COVID-19, sigue siendo un sector muy atractivo para la inversión, lo cual es un punto a favor para volver a la normalidad, considerando que es un mercado que ofrece mayor seguridad, a diferencia de otros mercados. Es por ello que, durante y después de la crisis por causa de la pandemia del COVID-19, es posible que los inversionistas enfoquen su interés en comprar finca raíz, ya que es el mercado que a diario valoriza su precio. Y, que, a pesar de la desaceleración en este sector, durante el período 2019-2020, no ha sido impedimento para que los vallecaucanos tomen la decisión de comprar vivienda nueva o usada.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CÁMARA DE COMERCIO DE CALI. (2021). *Balance Económico 2020 y Perspectivas 2021 Valle del Cauca*. Recuperado el 20 de mayo de 2021 de: https://www.ccc.org.co/wp-content/uploads/2021/02/Enfoque-Competitivo_N127.pdf

DANE. (2021). *Boletín técnico producto interno bruto IV trimestre año 2020*. Recuperado el 20 de mayo de 2021 de: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IVtrim20_produccion_y_gasto.pdf

EL ESPECTADOR. (2020). *¿Cómo ha reaccionado el sector inmobiliario a la pandemia en Colombia?*, 19 de Noviembre de 2020. Disponible en: <https://www.elspectador.com/economia/como-ha-reaccionado-el-sector-inmobiliario-a-la-pandemia-en-colombia-article/>

EL PAÍS. *Siguen buenos resultados en venta de vivienda nueva en el Valle*. Noviembre 09 de 2020. Disponible en: <https://www.elpais.com.co/economia/siguen-buenos-resultados-en-venta-de-vivienda-nueva-en-el-valle.html>

GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA. (2021). *Cuentas Económicas Departamentales del Valle del Cauca 2020, nueva base 2015=100*. Subdirección de Estudios Socioeconómicos, Ciencia, Tecnología e Innovación – Departamento Administrativo de Planeación. En proceso de actualización.

LA REPÚBLICA. (2020). *Ventas de vivienda nueva en el Valle del Cauca entre enero y octubre de 2020 ascendieron a 20.684 unidades*. Disponible en: <https://www.larepublica.co/economia/ventas-de-vivienda-nueva-en-el-valle-entre-enero-y-octubre-de-2020-ascendieron-a-20684-unidades-3094155>



**Gobernación del
VALLE DEL CAUCA**