

VENTAS MENSUALES DE VIVIENDA NUEVA

VALLE DE ABURRÁ, ORIENTE CERCAÑO, OCCIDENTE MEDIO Y URABÁ

Octubre 2018

En el mes de octubre las ventas de vivienda nueva experimentan oscilaciones positivas con respecto al mismo período del año anterior. Esta conducta puede obedecer al estímulo que género la feria de vivienda realizada en septiembre del año en curso, haciendo que buena parte de los negocios iniciados en el certamen se finalizaran en el mes de análisis. Este comportamiento da indicios de las buenas expectativas de cierre en el segundo semestre del año, que aunque si bien septiembre presentó ajustes en su variación, octubre retoma los aumentos en ventas, en línea con las dinámicas de julio y agosto. Las condiciones económicas actuales, crecimientos del 1.1% en las ventas de julio a octubre del presente año con respecto al mismo periodo del año anterior, son razones que se suman a la buena expectativa.

DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA

La tabla 1 presenta el comportamiento de las unidades de vivienda comercializadas al mes de octubre del 2018 registrando 1.810 unidades vendidas. Esto representa un aumento en las ventas del 1.06%

Tabla 1: Venta de vivienda nueva octubre 2018
Valle de Aburrá, Oriente cercano, Occidente medio y Urabá

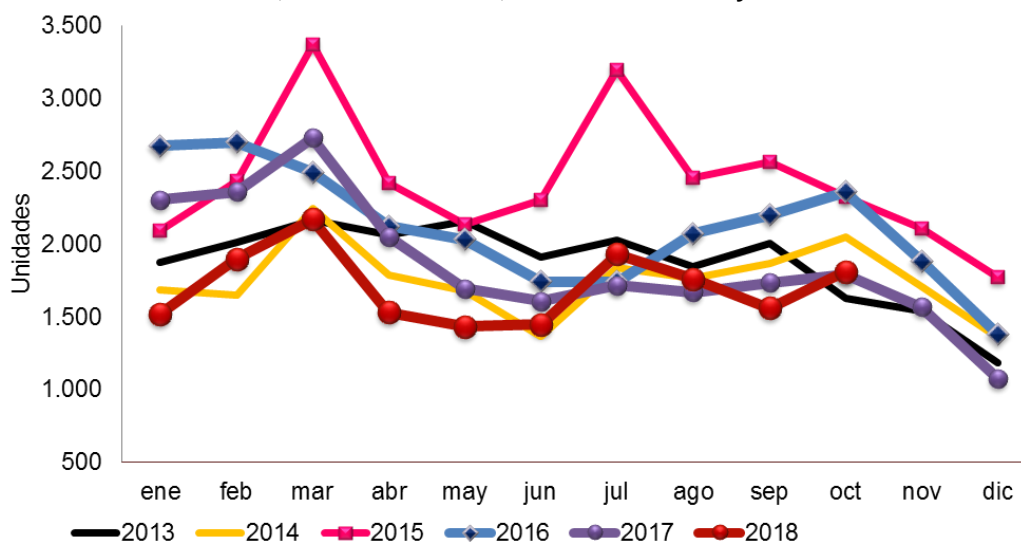
Mes	Ventas Vivienda	Año corrido	Ventas	Promedio	Acumulado anual	Ventas	Promedio
oct-17	1.791	oct-17	19.642	1.964	Nov/16-Oct/17	22.906	1.909
oct-18	1.810	oct-18	16.983	1.698	Nov/17-Oct/18	19.627	1.636
Diferencia	19	Diferencia	-2.659	-266	Diferencia	-3.279	-273
Variación %	1,06%	Variación %	-13,54%	-13,54%	Variación %	-14,32%	-14,32%

Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

A razón de esto, destacamos entonces que Bello sigue siendo la jurisdicción con mayor actividad, marcando una cifra de 565 unidades vendidas, seguido por Sabaneta con 283 unidades y Rionegro con 135 unidades (Oriente total 208 und). En el caso específico de la capital antioqueña, las comunas de mayor aporte fueron Robledo (87 unidades), Belén (69 unidades) y El Poblado (53 unidades) lo que representa un 70% sobre el conjunto de la ciudad. Otros sectores como Laureles Estadio, San Antonio de Prado y Las Palmas contribuyen al porcentaje restante de las ventas.

Gráfico 1: Ventas mensuales de vivienda nueva

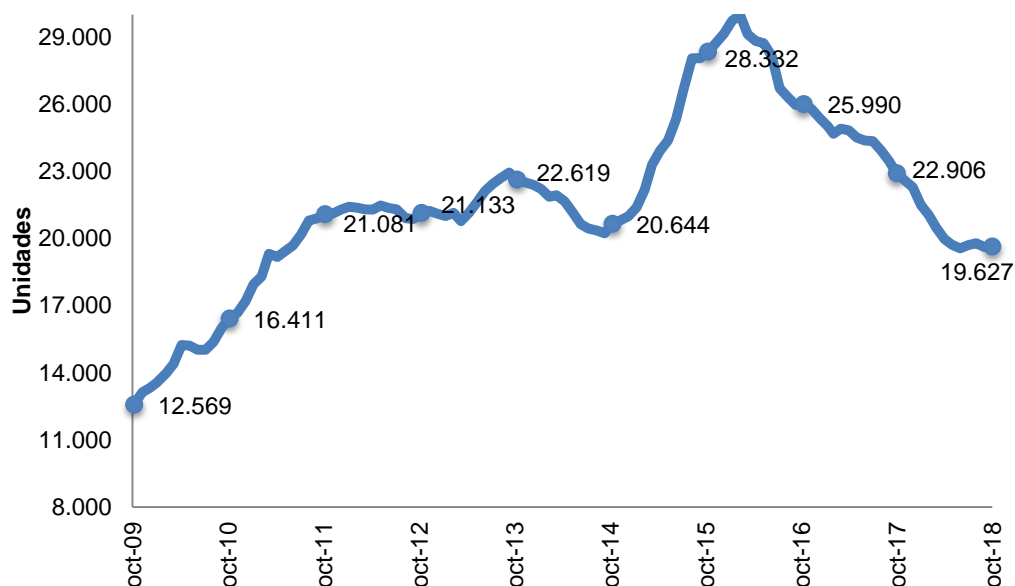
Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá 2013 – 2018



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

Por otro lado, para el período acumulado anual correspondiente a Nov 2017- Oct 2018, se observa un ajuste del -14,32% respecto del mismo período del año anterior, terminando con un acumulado anual de 19.627 unidades. Esto significa 3.279 unidades menos que Nov 2016- Oct 2017.

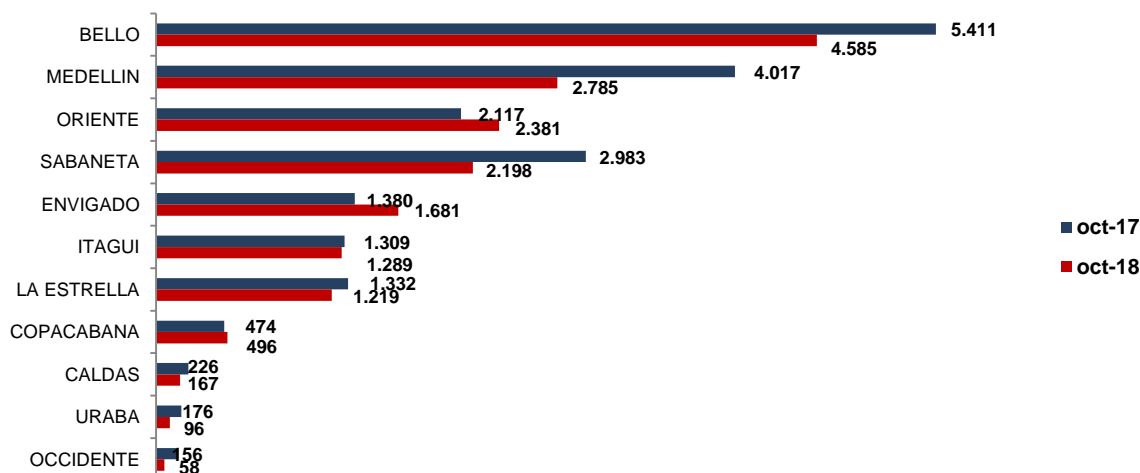
Gráfico 2: Acumulado anual de ventas de vivienda nueva Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá 2009-2018



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

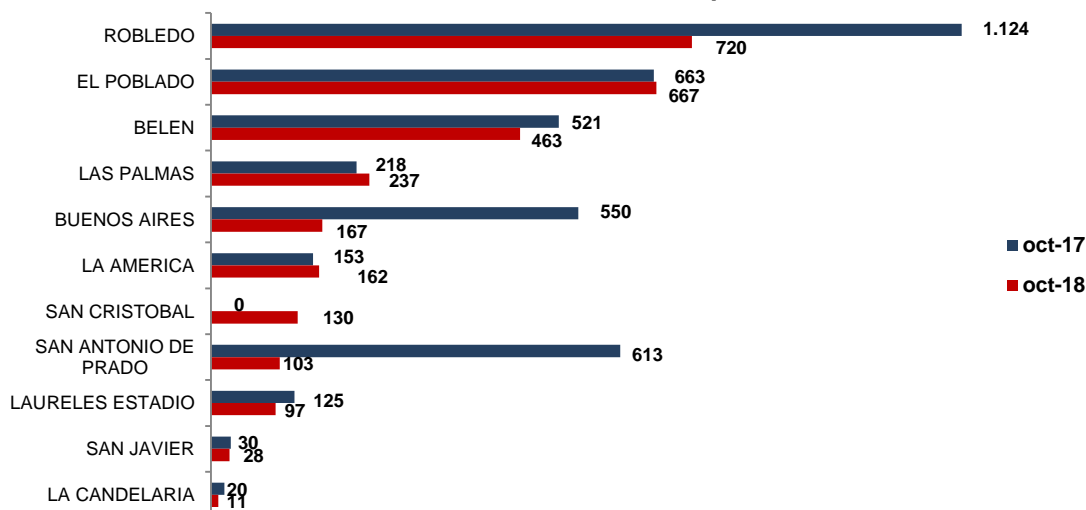
En las ventas desagregadas por municipios se advierte que Bello sigue con una mayor participación en el último mes con respecto al total en lo corrido del año, sin embargo sigue manteniendo su variación en signo negativo, dado que en el año 2017 presentaba variaciones positivas con respecto a los mismos periodos del año anterior. Por su parte el Oriente antioqueño y Envigado son las zonas que presentan aumentos en las ventas con oscilaciones del 12% y 21%, respectivamente, en el caso del Oriente, su incremento es gracias al aporte de Rionegro (1.612 unidades) y Marinilla (238 unidades). Para el caso de Medellín por comunas se observa que Robledo vuelve a posicionarse como la comuna que más aporta al incremento de este indicador, alcanzando una participación del 25%; también se experimentan leves crecimientos en La América, San Cristóbal y Las Palmas. (Ver gráfico 3 y 4).

Gráfico 3: Año corrido de ventas de vivienda nueva por municipios



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

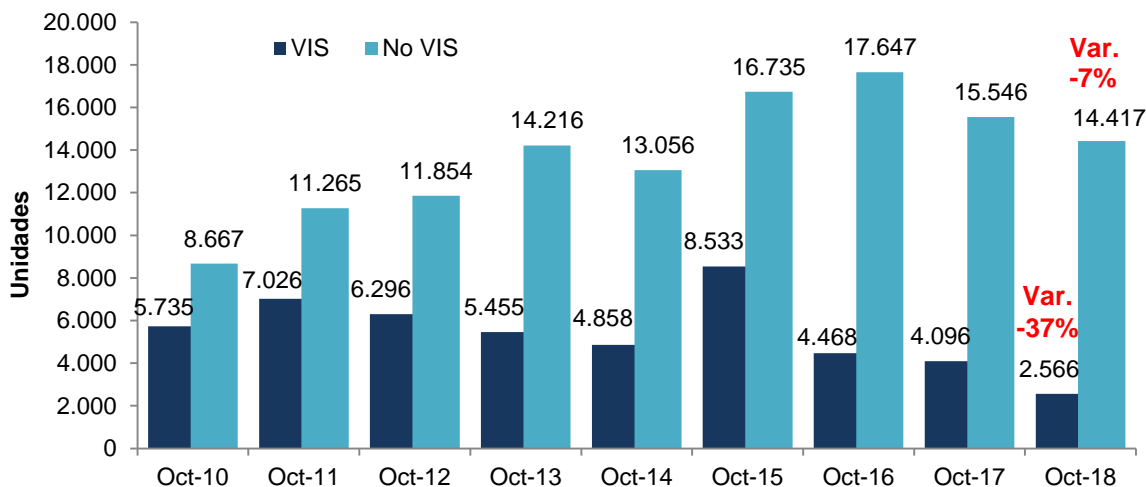
Gráfico 4: Año corrido de ventas de vivienda nueva por comunas de Medellín



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

El gráfico 5 representa la comercialización de edificaciones residenciales a octubre de cada año. Para ambos segmentos en el 2018 se percibe una disminución, lo que va en concordancia con los notables ajustes en la comercialización mensual de unidades habitacionales.

Gráfico 5: Ventas de vivienda nueva VIS y NO VIS año corrido

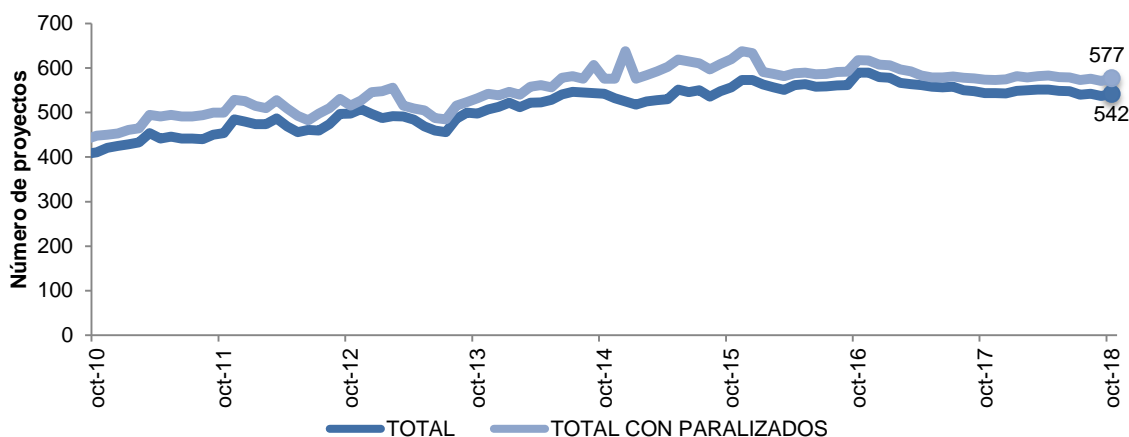


Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

NÚMERO DE PROYECTOS VS. VENTAS

Para el mes de octubre 2018 se censaron en total 577 proyectos residenciales para la venta, de los cuales 35 se encuentran en estado paralizado, para un total de 542 en estado de actividad (con fases constructivas: sin iniciar, en construcción y terminado), las zonas con mayor número de proyectos activos son Bello (68 proyectos), Envigado (62 proyectos), Sabaneta (56 proyectos), y El Poblado (49 proyectos) lo que presenta un 43% sobre el conjunto de la ciudad.

Gráfico 6: Evolución Número de Proyectos de Viviendas Nuevas Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá 2010 – 2018



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia



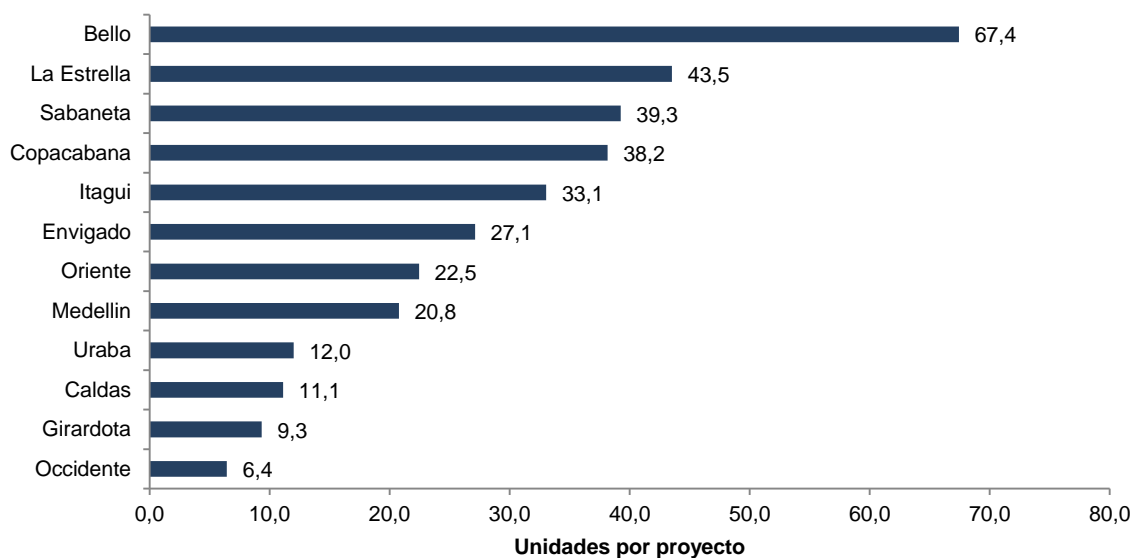
Asimismo, para este período la relación promedio mensual de ventas de vivienda nueva vs. número de proyectos encuestados es de 3 unidades por proyecto. Igualmente cabe anotar que, de 542 proyectos en actividad, 42% no registró ventas en el mes de corte y las zonas más significativas son Medellín, Oriente, y Envigado gracias a los aportes de las jurisdicciones de El Poblado (29) y Rionegro (21), respectivamente.

Tabla 1: Número de proyectos de vivienda sin ventas por sector geográfico

Municipio	Oct/2017	Oct/2018	Var. %
Medellín	62	66	6%
Oriente	56	58	4%
Envigado	32	29	-9%
Bello	21	16	-24%
Itagüí	17	16	-6%
Sabaneta	32	13	-59%
La Estrella	17	11	-35%
Copacabana	6	7	17%
Occidente	7	7	0%
Caldas	5	6	20%
Urabá	3	2	-33%
Girardota	2	1	-50%

Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

**Gráfico 7: Relación de ventas de viviendas nueva año corrido vs No. de proyectos
Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá**



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

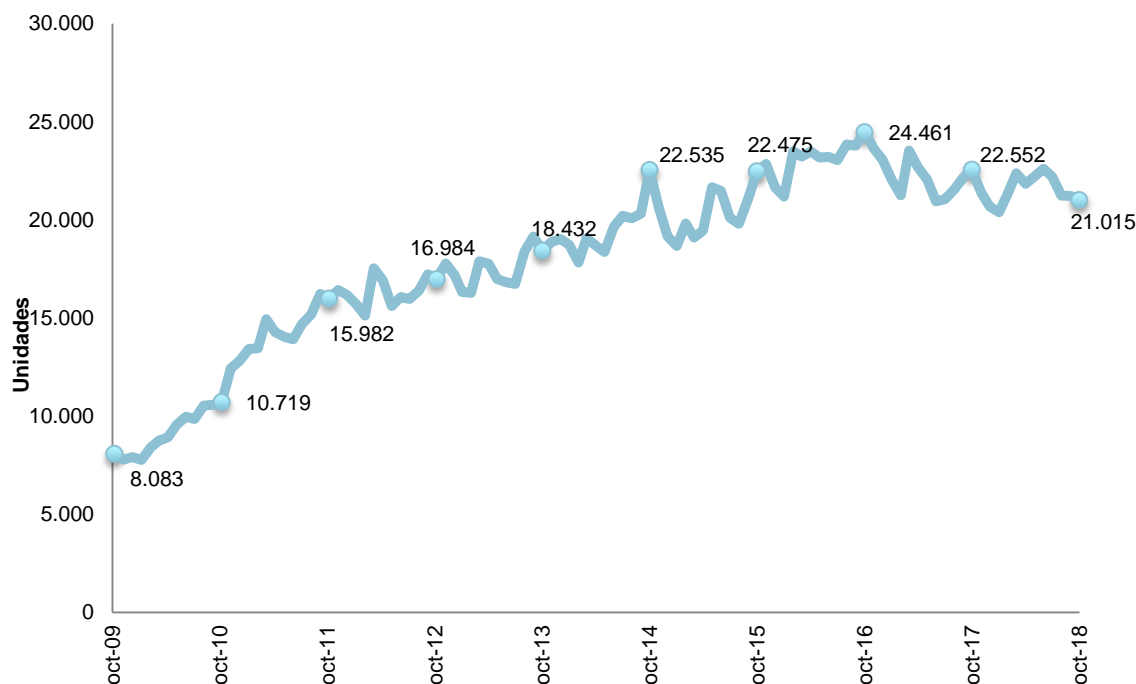


OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

En el caso de la oferta, los municipios de estudio poseen actualmente 21.015 unidades disponibles para la venta, centralizada en su mayoría en los estratos 3 y 4 y en un rango de precios de 100 –150 millones de pesos.

Las existencias de unidades de vivienda nueva para la venta son en promedio, para el departamento, de 39 unidades por proyecto, con una participación importante del sur y el norte, donde mayor número de unidades promedio para la venta se registra, seguido de otros municipios del Valle de Aburrá y Medellín. Por último se encuentra Urabá con aproximadamente 30 unidades promedio en oferta.

**Gráfico 8: Oferta mensual de vivienda acumulado anual.
Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá
2009 – 2018**



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

Nota: Las cifras aquí contenidas están sujetas a revisión y actualización, por efecto de la entrada en vigencia de la plataforma coordinada urbana 2.



DISCLAIMER

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en el censo de Coordinada Urbana, publicado en su página web y/o divulgada por medios electrónicos y físicos, mantenga altos estándares de calidad. Sin embargo, estas cifras presentadas en este documentos están sujetas a verificación y actualización por lo cual 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 Coordinada 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 entrega 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 información a otras personas ajenas a la relación 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.

Para obtener información más detallada puede contactarnos en el 448 80 30 Ext.105.

Para dudas y sugerencias escribir al correo astestudios@camacolantioquia.org.co