

## VENTAS MENSUALES DE VIVIENDA NUEVA

### VALLE DE ABURRÁ, ORIENTE CERCANO, OCCIDENTE MEDIO Y URABÁ

#### Septiembre 2018

La comercialización de unidades habitacionales a septiembre del año en curso, presenta ajustes en su indicador al pasar de vender 1.733 unidades en 2017 a 1.561 en 2018. Si bien se vislumbra una fuente de incertidumbre ante los anuncios del Gobierno Nacional de una nueva reforma tributaria, se advierten incrementos en las viviendas de segmentos de rango medio: las ventas de vivienda nueva con precios entre 180 millones de pesos y 260 millones de pesos aumentó 21% frente a septiembre del año anterior.

Los consumidores, por su parte, continúan positivos en su deseo de comprar vivienda puesto que a la pregunta formulada por Fedesarrollo: “¿Cree usted que es buen momento para comprar vivienda?” las respuestas ubican su indicador en 10,5% para el periodo de análisis en Medellín, además las buenas expectativas en subsidios focalizados en estratos bajos dinamizarán el sector especialmente en el segmento VIS.

#### DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA

La tabla 1 presenta el comportamiento de las unidades de vivienda comercializadas al mes de septiembre del 2018 registrando 1.561 unidades vendidas. Esto representa un ajuste en las ventas de vivienda nueva del -9.92%.

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

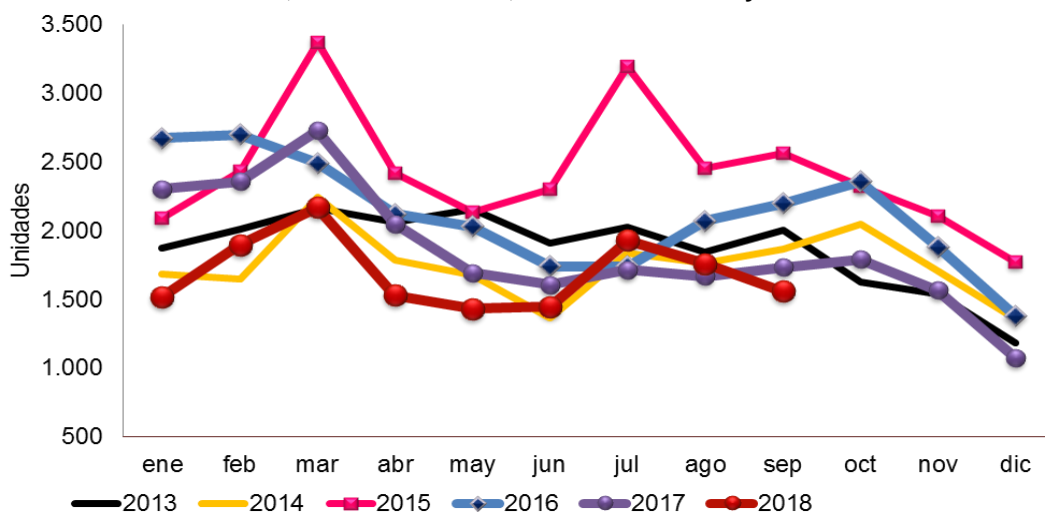
Mes	Ventas Vivienda	Año corrido	Ventas	Promedio	Acumulado anual	Ventas	Promedio
sep-17	1.733	sep-17	17.851	1.983	Oct/16-Sept/17	23.473	1.956
sep-18	1.561	sep-18	15.173	1.686	Oct/17-Sept/18	19.608	1.634
Diferencia	-172	Diferencia	-2.678	-298	Diferencia	-3.865	-322
Variación %	-9,92%	Variación %	-15,00%	-15,00%	Variación %	-16,47%	-16,47%

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 424 unidades vendidas, seguido por Sabaneta con 190 unidades y Rionegro con 189 unidades (Oriente 257 und). En el caso específico de la capital antioqueña, las comunas de mayor aporte fueron Robledo (79 unidades), El Poblado (69 unidades) y Belén (66 unidades) lo que representa un 72% 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**

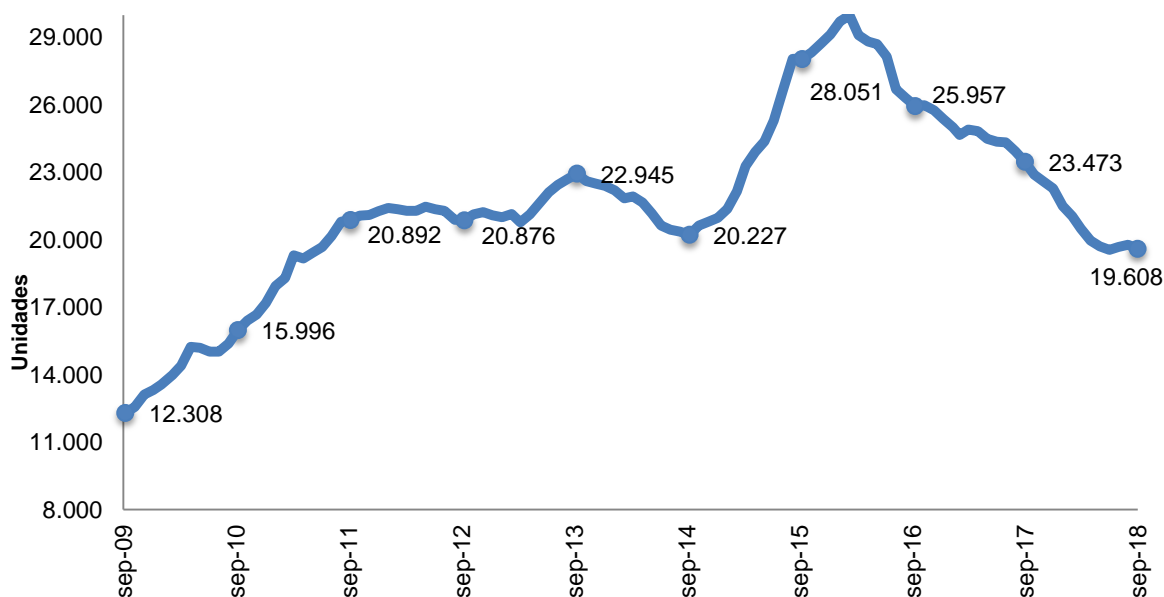
**Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá 2013 – 2018**



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

Por otro lado, para el período acumulado anual correspondiente a Oct 2017- Sept 2018, se observa un ajuste del 16,47% respecto del mismo período del año anterior, terminando con un acumulado anual de 19.608 unidades. Esto significa 3.865 unidades menos que Oct 2016- Sept 2017.

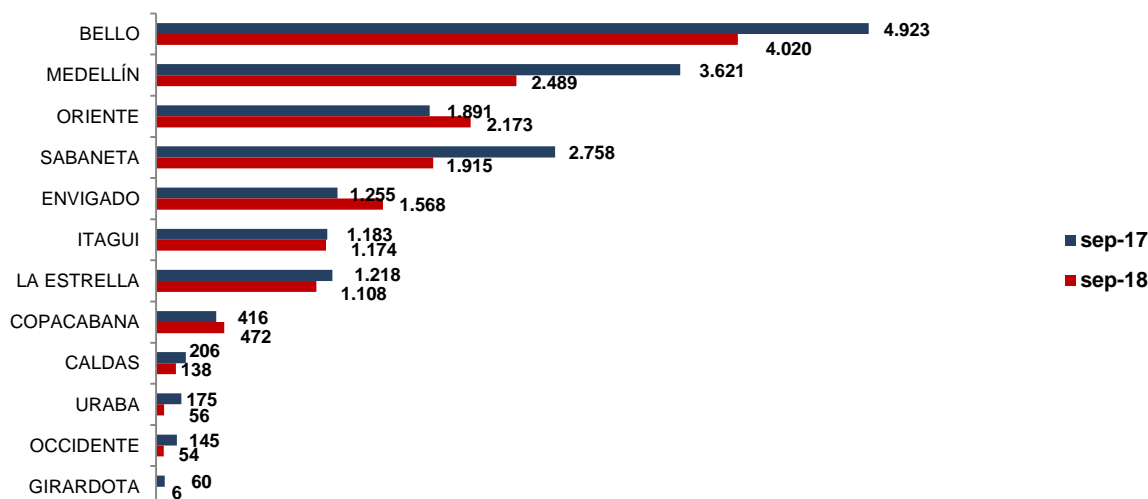
**Gráfico 2: Acumulado anual de ventas de vivienda nueva Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá 2009-2018**



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

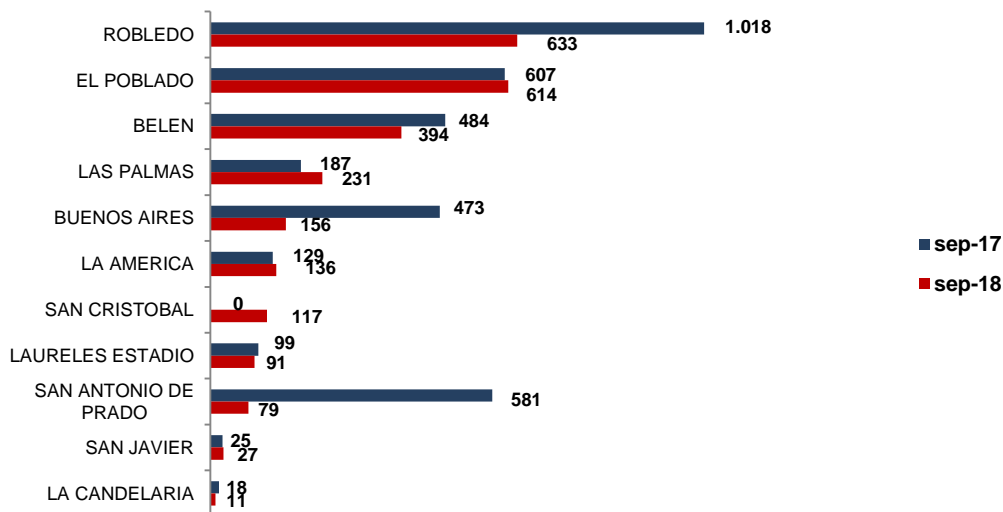
En las ventas desagregadas por municipios se advierte que Bello sigue con una mayor participación en el último mes con respecto al total en lo corrido del año, sin embargo sigue manteniendo su variación en signo negativo, dado que en el año 2017 presentaba variaciones positivas con respecto a los mismos periodos del año anterior. Por su parte el Oriente antioqueño es la zona que presenta mayor variación positiva en las ventas con oscilaciones del 14%, gracias al aporte de Rionegro (189 unidades) y El Retiro (34 unidades). Asimismo, Envigado experimenta incrementos del 24% principalmente por el buen volumen de ventas de proyectos con estrato 3. 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 27%; 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

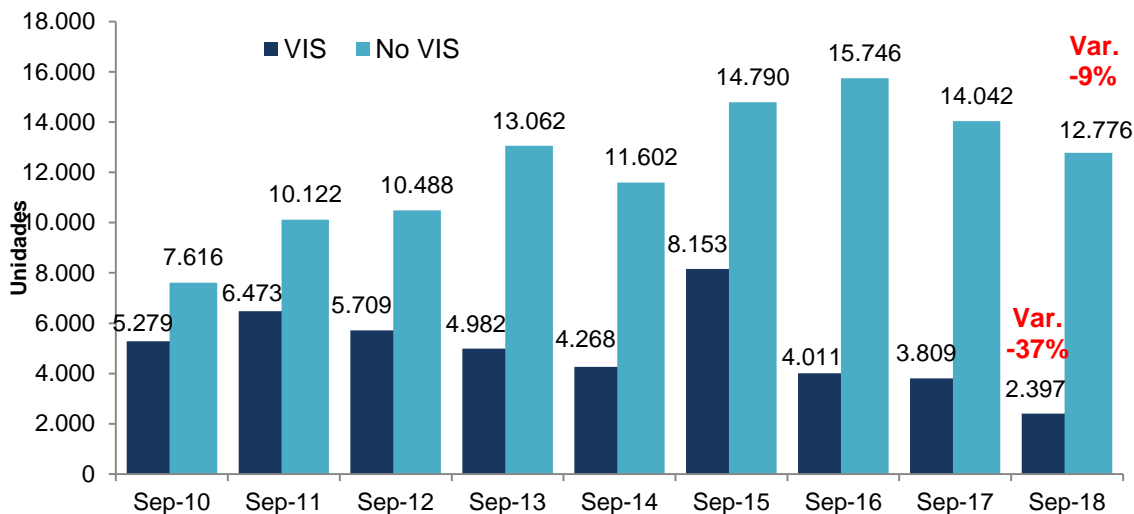
**Gráfico 4: Año corrido de ventas de vivienda nueva por comunas de Medellín**



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

El gráfico 5 representa la comercialización de edificaciones residenciales a septiembre 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**

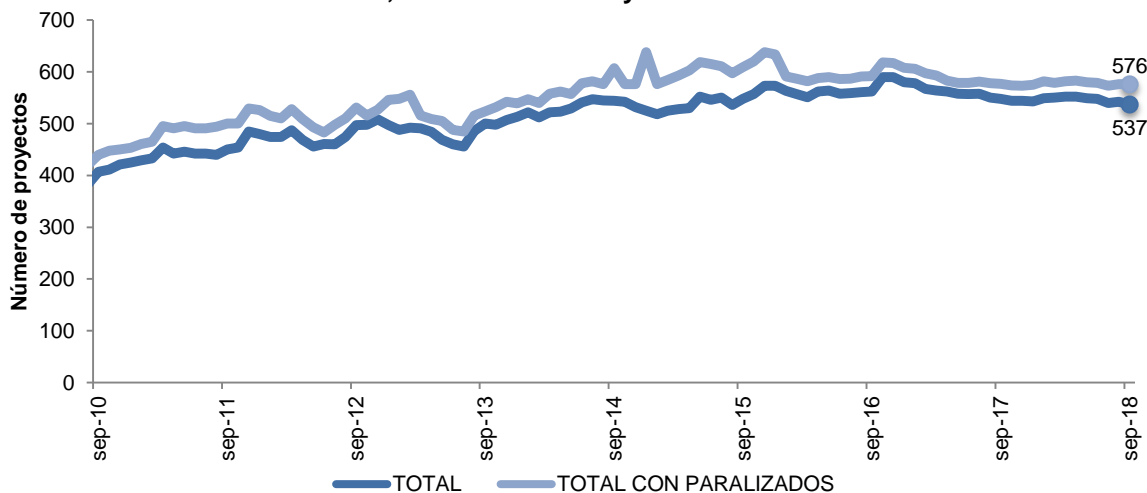


Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

### NÚMERO DE PROYECTOS VS. VENTAS

Para el mes de septiembre 2018 se censaron en total 576 proyectos residenciales para la venta, de los cuales 39 se encuentran en estado paralizado, para un total de 537 en estado de actividad (con fases constructivas: sin iniciar, en construcción y terminado), las zonas con mayor número de proyectos activos son Bello (69 proyectos), Envigado (62 proyectos), Sabaneta (59 proyectos), y El Poblado (49 proyectos) lo que presenta un 44% 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 537 proyectos en actividad, 50% no registró ventas en el mes de corte y las zonas más significativas son Medellín, Bello y Oriente gracias a los aportes de las jurisdicciones de El Poblado (19), París (9) y Rionegro (23), respectivamente.

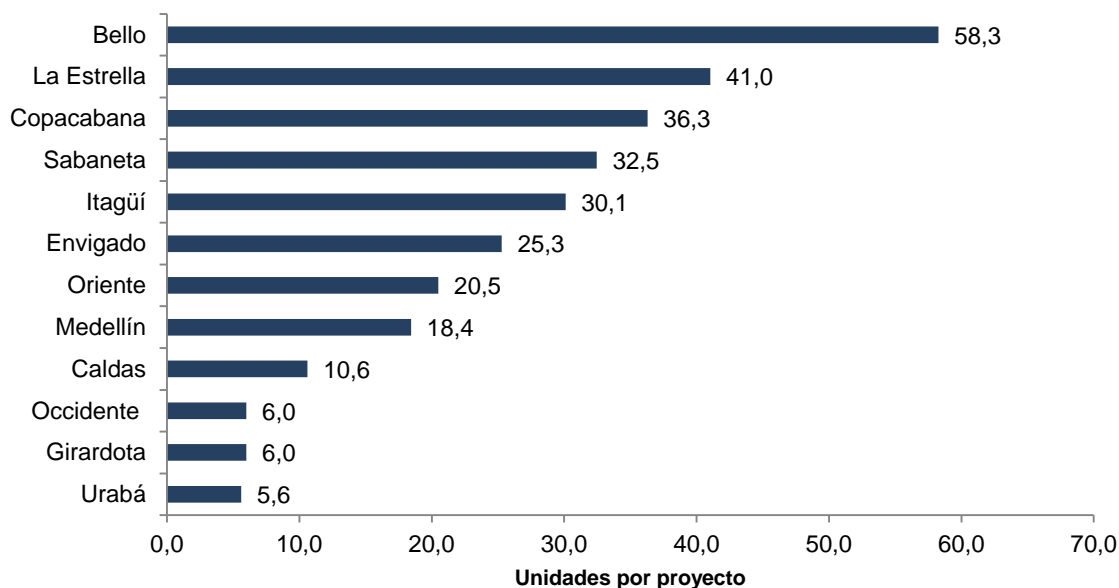
**Tabla 1: Número de proyectos de vivienda sin ventas por sector geográfico**

Municipio	Sept/2017	Sept/2018	Var. %
Medellín	63	52	-17%
Bello	25	45	80%
Oriente	52	44	-15%
Envigado	40	39	-3%
Sabaneta	33	38	15%
Itagüí	20	25	25%
La Estrella	12	10	-17%
Copacabana	9	9	0%
Caldas	7	2	-71%
Occidente	9	2	-78%
Urabá	3	1	-67%
Girardota	3	0	-100%

Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

**Gráfico 7: Relación promedio año corrido de ventas de viviendas nueva vs No. de proyectos**

**Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá**



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

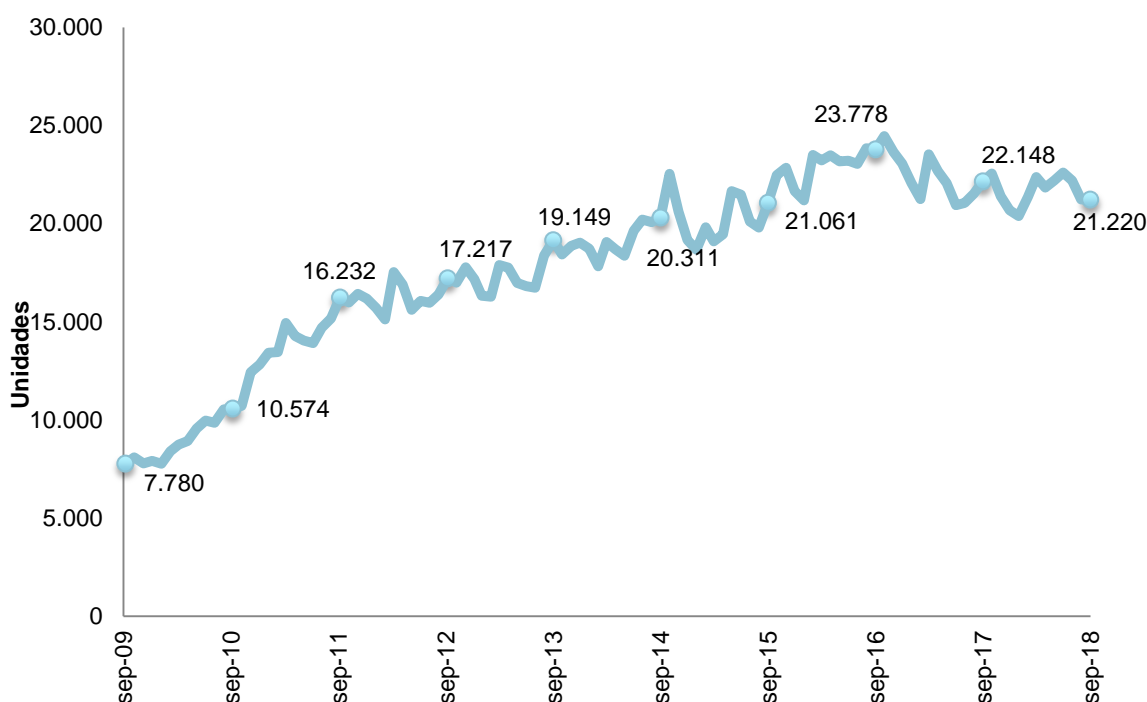


## OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

En el caso de la oferta, los municipios de estudio poseen actualmente 21.220 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 40 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 18 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, enseññas 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](mailto:astestudios@camacolantioquia.org.co)**