

VENTAS MENSUALES DE VIVIENDA NUEVA

VALLE DE ABURRÁ, ORIENTE CERCAÑO, OCCIDENTE MEDIO Y URABÁ

Agosto 2018

Los niveles de inflación para el mes de agosto se ubican cada vez más cerca a la banda inferior del rango meta del Banco de la Republica; alcanzando oscilaciones del 3,10% lo que representa una disminución interanual de 70 pb, generando buenas expectativas en los agentes para el cierre del 2018. Por su parte la tasa de intervención fijada por la misma entidad se mantiene estable por quinto mes consecutivo (4,25%).

Por otra parte, el desembolso de los créditos hipotecarios también refleja buenas expectativas económicas para lo que resta del año; puesto que durante el mes de julio 2018 se desembolsaron 3,6 billones de pesos más que en el mismo periodo del año anterior.

DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA

La tabla 1 presenta el comportamiento de las unidades de vivienda comercializadas al mes de agosto del 2018 registrando 1.757 unidades vendidas. Esto representa un aumento en las ventas de vivienda nueva del 5,34%.

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

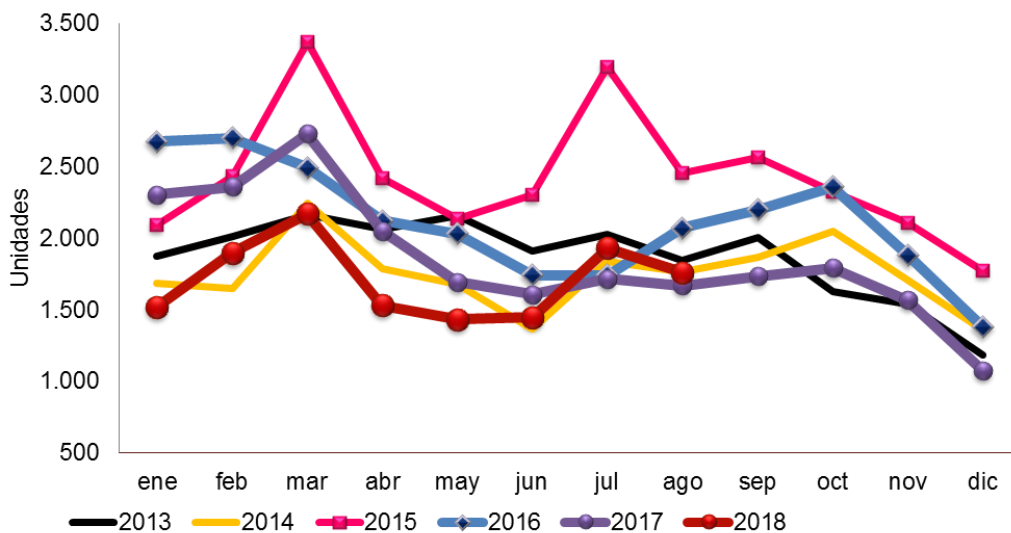
| Mes | Ventas Vivienda | Año corrido | Ventas | Promedio | Acumulado anual | Ventas | Promedio |
|-------------|-----------------|-------------|---------|----------|-----------------|---------|----------|
| ago-17 | 1.668 | ago-17 | 16.118 | 2.015 | Sept/16-Agos/17 | 23.938 | 1.995 |
| ago-18 | 1.757 | ago-18 | 13.612 | 1.702 | Sept/17-Agos/18 | 19.780 | 1.648 |
| Diferencia | 89 | Diferencia | -2.506 | -313 | Diferencia | -4.158 | -347 |
| Variación % | 5,34% | Variación % | -15,55% | -15,55% | Variación % | -17,37% | -17,37% |

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 487 unidades vendidas, seguido por Envigado con 335 unidades y Sabaneta con 198 unidades. En el caso específico de la capital antioqueña, las comunas de mayor aporte fueron El Poblado (77 unidades), Robledo (72 unidades) y Belén (32 unidades) lo que representa un 68% 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

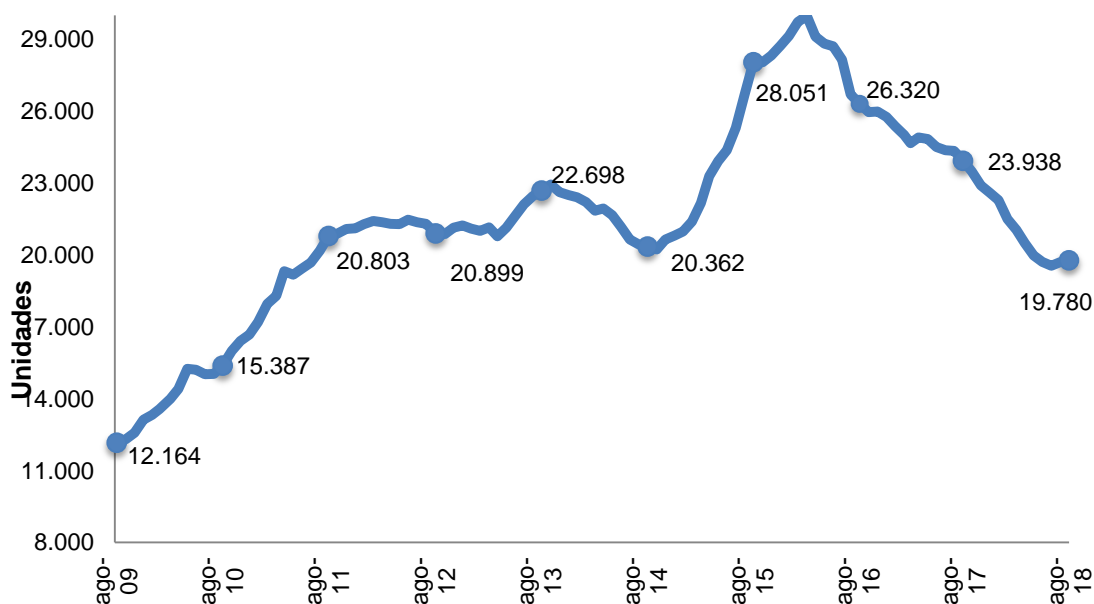
Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá 2013 – 2018



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

Por otro lado, para el período acumulado anual correspondiente a Sept 2017- Agosto 2018, se observa un ajuste del 17.37% respecto al mismo período del año anterior, terminando con un acumulado anual de 19.780 unidades. Esto significa 4.158 unidades menos que Sept 2016- Agosto 2017.

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

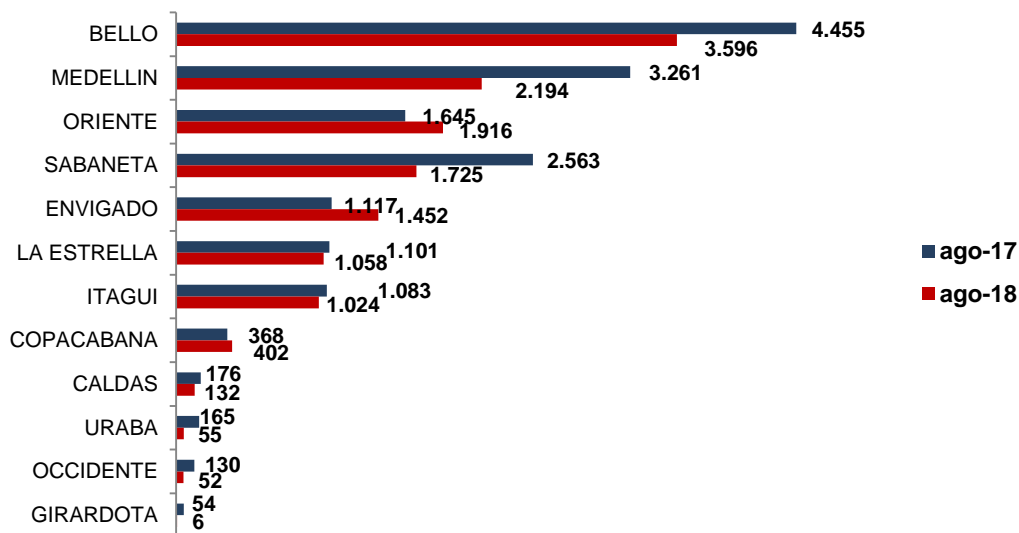


Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia



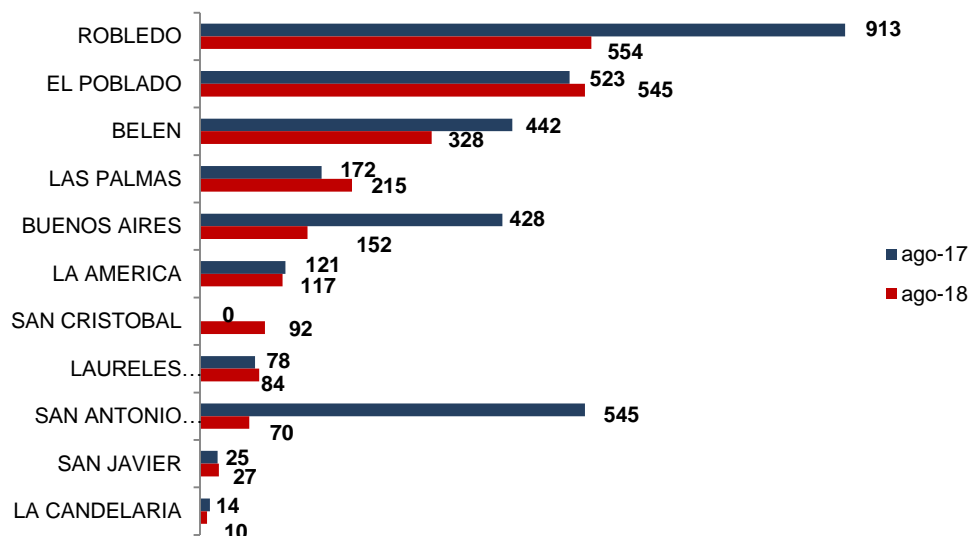
En las ventas desagregadas por municipios se advierte que Bello sigue con una mayor participación en el último mes con respecto al total en lo corrido del año, sin embargo ha tornado su variación a signo negativo dado que en el año 2017 presentaba variaciones positivas con respecto a los mismos periodos del año anterior. Por su parte el Oriente antioqueño es la zona que presenta mayor variación positiva en las ventas con oscilaciones del 16%, gracias al aporte de las jurisdicciones de Rionegro (119 unidades) y Marinilla (31 unidades). Asimismo Envigado experimenta incrementos del 29% 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 Laureles Estadio y Las Palmas. (Ver gráfico 3 y 4).

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



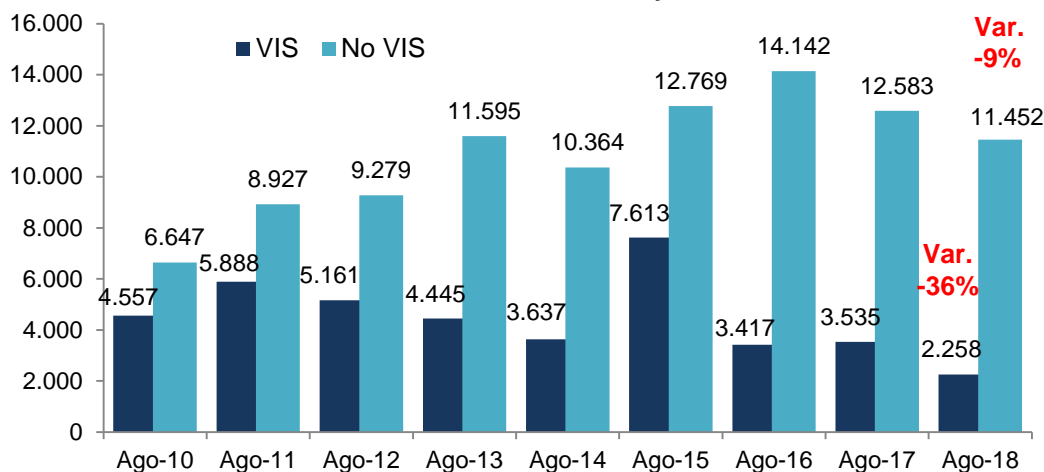
Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

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



El gráfico 5 representa la comercialización de edificaciones residenciales a agosto 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

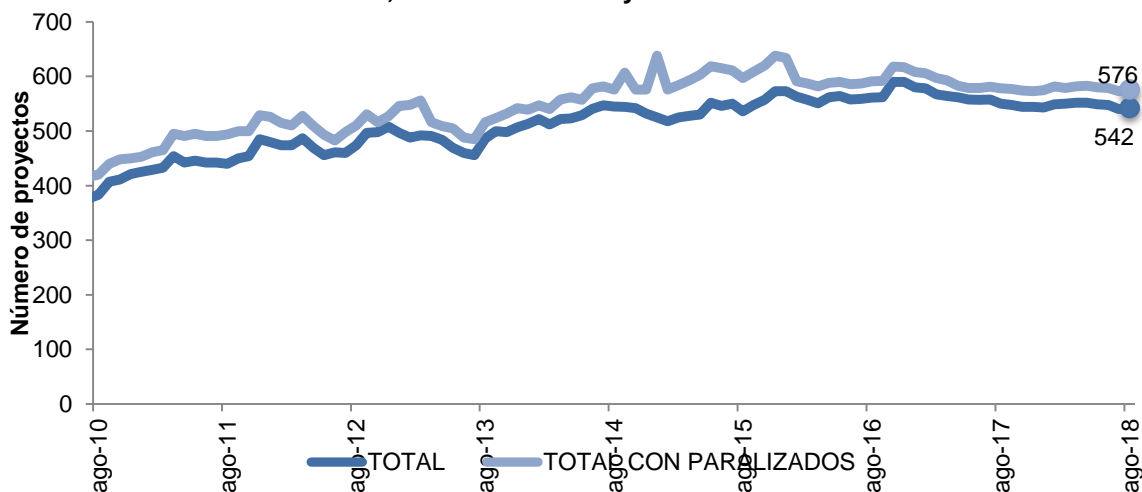


Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

NÚMERO DE PROYECTOS VS. VENTAS

Para el mes de agosto 2018 se censaron en total 576 proyectos residenciales para la venta, de los cuales 34 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 (69 proyectos), Envigado (63 proyectos), Sabaneta (60 proyectos), y El Poblado (50 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 542 proyectos en actividad, el 48% no registró ventas en el mes de corte y las zonas más significativas son El Poblado (26), Rionegro (22) y La Ceja (14).

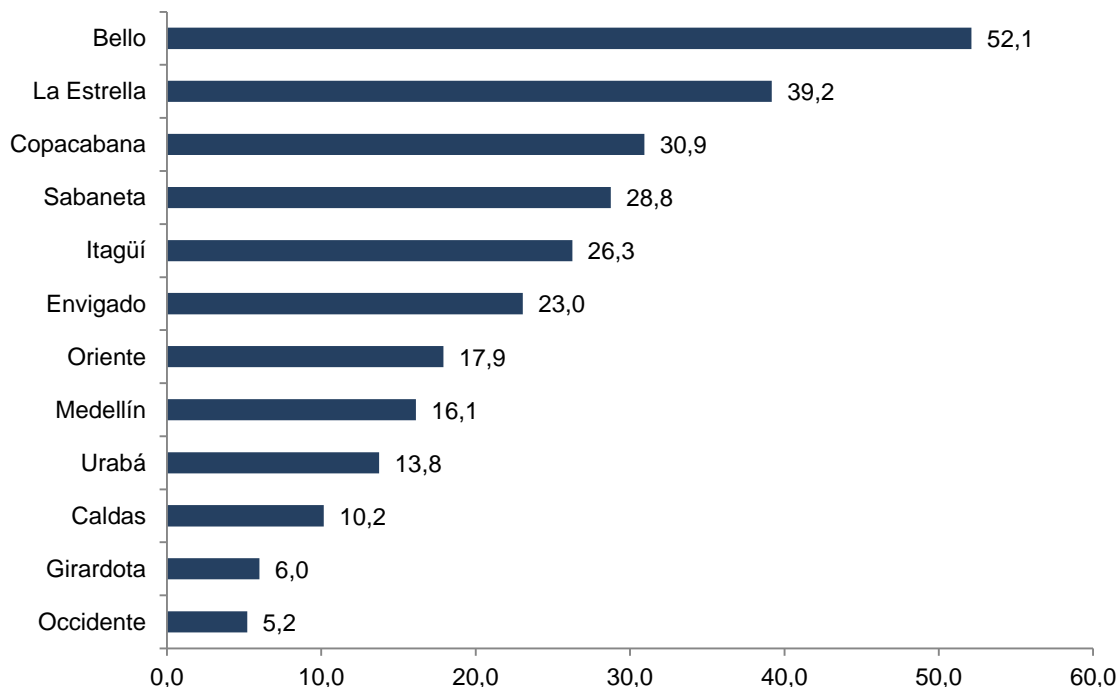
Tabla 1: Número de proyectos de vivienda sin ventas por sector geográfico

| Municipio | 01/08/2017 | 01/08/2018 | Var. % |
|-------------|------------|------------|--------|
| Medellín | 52 | 71 | -67% |
| Oriente | 50 | 54 | -11% |
| Envigado | 32 | 24 | -43% |
| Sabaneta | 19 | 22 | 43% |
| Itagüí | 10 | 21 | -35% |
| Bello | 13 | 18 | 19% |
| La Estrella | 8 | 13 | 7% |
| Caldas | 12 | 8 | 3% |
| Occidente | 9 | 8 | -50% |
| Copacabana | 8 | 6 | -26% |
| Urabá | 4 | 4 | -100% |
| Girardota | 3 | 1 | -5% |

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

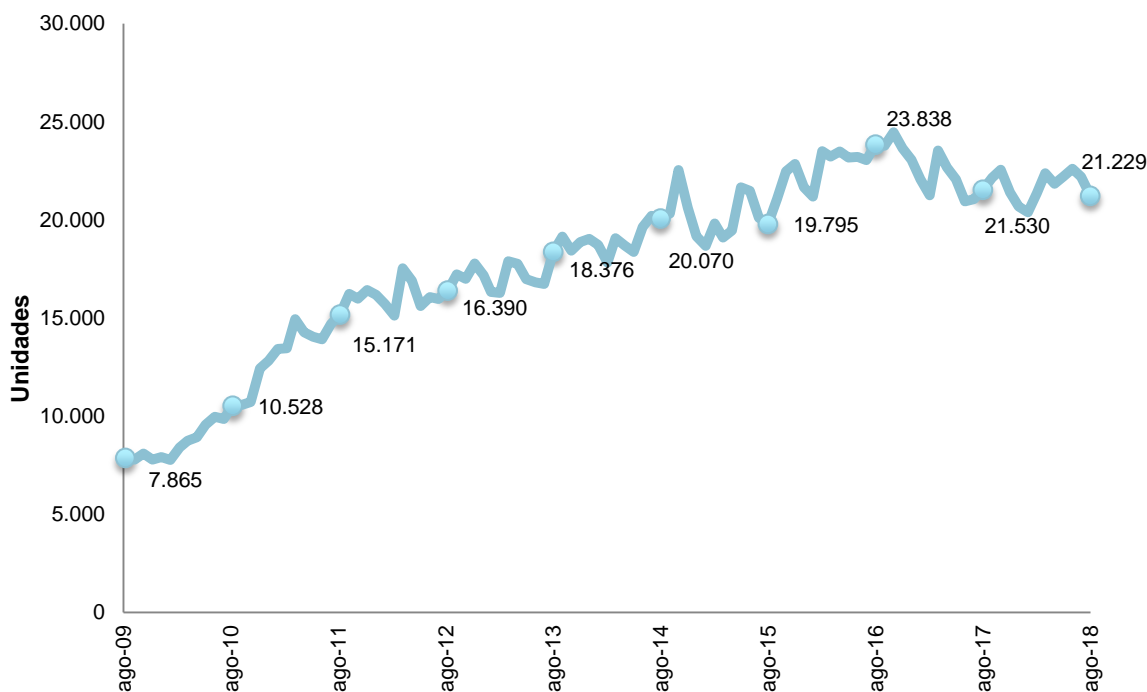


OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

En el caso de la oferta, los municipios de estudio poseen actualmente 21.229 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 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, 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