





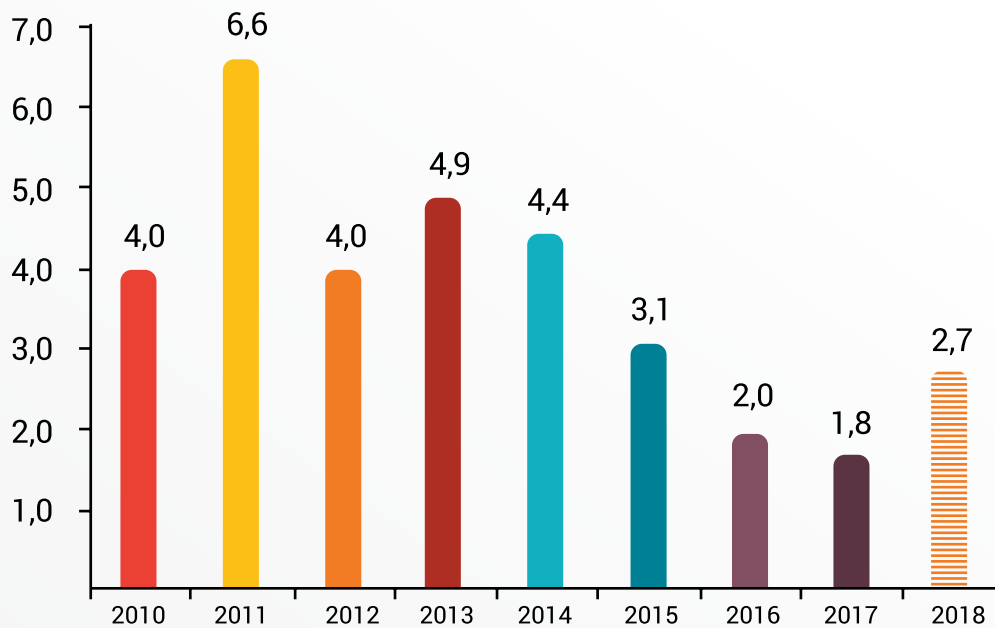
2

DIAGNÓSTICO SECTORIAL

ENTORNO ECONÓMICO

La producción agregada del país, medida a través del Producto Interno Bruto –PIB–, evidencia una tendencia descendente en los últimos años. El promedio de crecimiento económico entre 2010 y 2016 fue 4.1% mientras que la expansión de 1.8% en 2017 representa una reducción de 2.3 puntos porcentuales frente a lo corrido de la década.

PRODUCTO INTERNO BRUTO NACIONAL



Fuente: DANE. Cálculos: Camacol Antioquia.

Luego de la desaceleración advertida el año pasado, que llevó a su vez a que el sector constructor se contrajera 0.7 puntos porcentuales debido a una variación de -10.4% en el subsector de edificaciones, las expectativas para 2018 son mejores. El consenso de analistas pronostica un cambio de tendencia anticipando una aceleración de la producción llegando a 2.7% a cierre de año con aportes importantes desde las edificaciones gracias a un mayor dinamismo en el segmento residencial que llevaría al subsector a expandirse 4.6%.

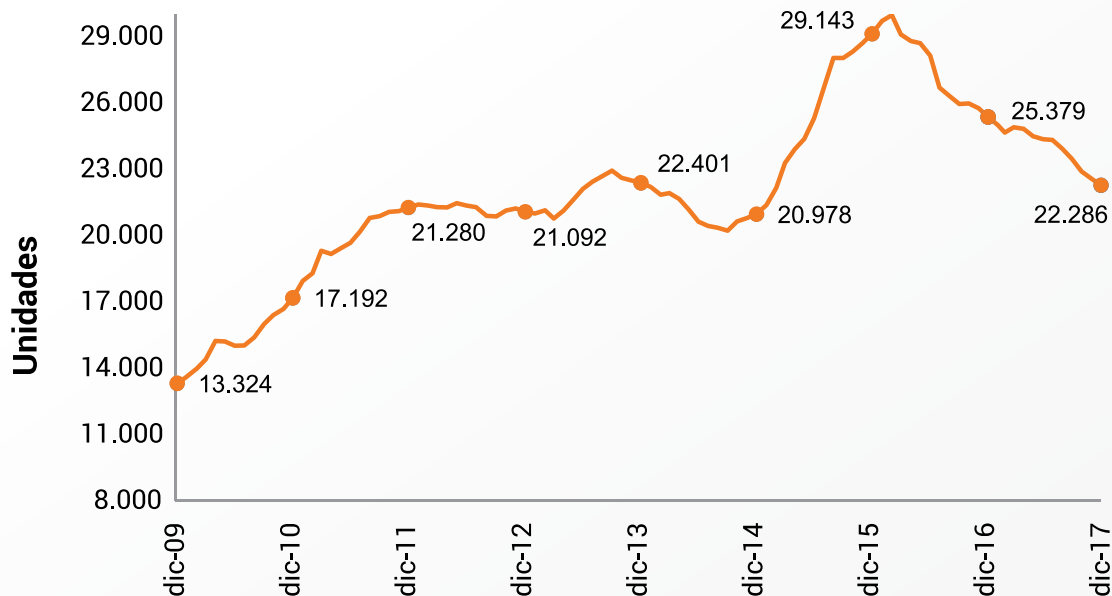
Durante 2017 el Banco de la República redujo su tasa de intervención 275 puntos básicos al pasar de 7.5% en enero a 4.75% en diciembre. La tasa de interés de crédito hipotecario, por su parte, exhibió una disminución de cerca de 150 puntos básicos luego de promediar 12.27% en enero anterior y cerrar el año con una media de 10.8%.

La menor inflación observada y la expectativa de que el índice de precios al consumidor termine 2018 cercano a su meta de largo plazo –3.0%–, se constituyen en aliciente para que se dinamicen el PIB y el consumo derivado de un mayor poder adquisitivo y continúe el mecanismo de transmisión hacia menores tipos de interés para adquisición de vivienda.

ANÁLISIS SECTORIAL

En el ámbito nacional se comercializaron 163.466 unidades de vivienda nueva a lo largo de 2017. La variación fue de -10.8% con relación a 2016, marcando la tendencia de ajuste observada en la industria de la construcción en medio de un año retador. Entretanto, Antioquia totalizó 22.286 unidades de vivienda nueva vendida, con un ajuste de -12.2% respecto de 2016.

VENTA DE VIVIENDA NUEVA ACUMULADA ANUAL VALLE DE ABURRÁ, ORIENTE CERCANO, OCCIDENTE MEDIO Y URABÁ



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.

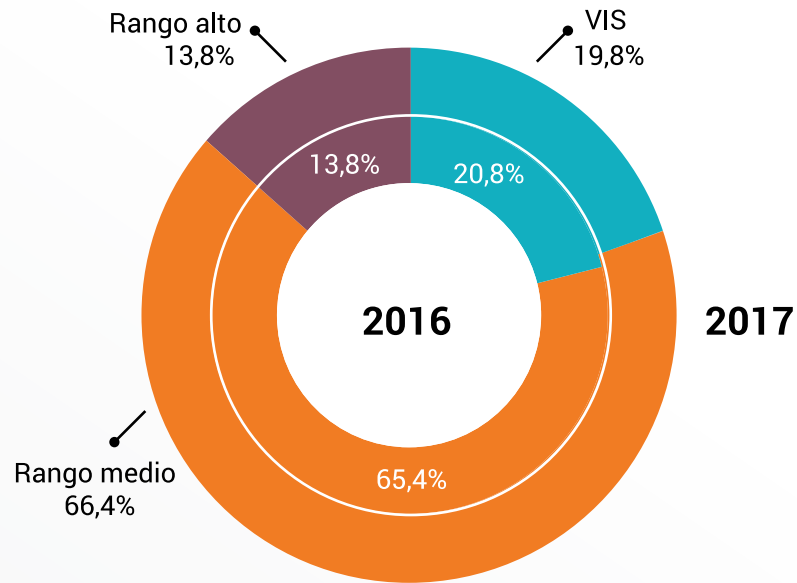
La evolución registrada en los años 2016 y 2017 estuvo antecedida por un auge importante en las unidades comercializadas en la región en 2015. El tamaño de mercado ha retornado a sus promedios históricos pero a través de la recomposición de zonas geográficas y segmentos de precios.

El municipio de Bello se constituye en el principal receptor de demanda de vivienda nueva con 6.247 unidades comercializadas incrementando 12% anual y desplazando a Medellín al segundo lugar con 4.557 unidades y una variación de -22%. Al adicionar a Sabaneta y Envigado –en donde los ajustes fueron del orden de -20% y -37%– se concentra 80% de la actividad edificadora del Valle de Aburrá.

Si bien en la subregión del oriente cercano la venta de 2.429 unidades representan un cambio de -4% anual y persiste la concentración en el municipio de Rionegro de 62%, se ha diversificado la actividad y no sólo migra a La Ceja sino a sitios con menor participación pero crecimientos significativos como El Retiro (158 unidades; +26%) y Marinilla (166 unidades; +44%).

Por segmentos de precios también se recompuso el mercado: la vivienda de interés social perdió participación con relación a las ventas totales. Dado que en 2017 se vendieron 4.409 unidades VIS, 16.6% menos que un año atrás, su participación sobre las ventas totales pasó de 20.8% en 2016 a 19.8% en 2017.

PARTICIPACIÓN DE VENTA DE VIVIENDA NUEVA POR RANGO DE PRECIOS



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.

La vivienda de rango medio con precios de venta superior a VIS y hasta 320 millones de pesos de 2017 aumentó su participación desde 65.4% de las ventas al cierre de 2016 a 66.4% un año después; no obstante las unidades comercializadas evidenciaron un ajuste de -10.9% interanual. Si bien en el rango alto –unidades con precio de venta superior a 320 millones de pesos– las ventas experimentaron un variación negativa del 11.8%, su participación permanece estable en 13.8% con 3.081 unidades.

Para 2018, como consecuencia de un mejor entorno económico, mayor confianza del consumidor, menores tasas de interés y la amplia disponibilidad de subsidios para adquirir vivienda nueva, entre otros, se proyecta una aceleración de la demanda residencial en la región superando el registro de ventas anterior entre 3% y 5%.