

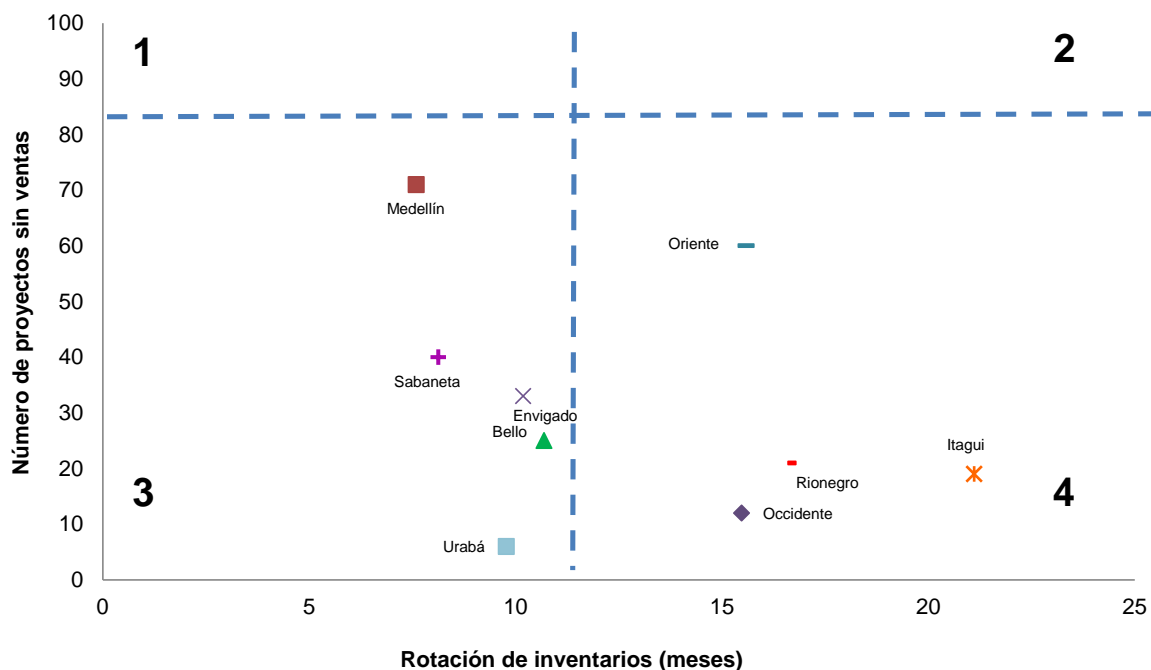
CONOCIENDO ESTUDIOS ECONÓMICOS

Número de proyectos sin ventas Vs. Rotación de inventarios

Este indicador muestra la relación entre el número de proyecto activos sin ventas registradas durante el ciclo estudiado, en contraposición con el tiempo que tarda una unidad de vivienda nueva en venderse en determinada región o municipio; teniendo como referencia, de antemano, el comportamiento global de estas variables en Antioquia.

Para que un municipio o región se considere con condiciones sanas bajo estas variables, esta proporción debe encontrarse dentro del cuadrante número 3, cuya delimitación la da los resultados generalizados para el departamento, y adicionalmente, estar cada vez más cerca a cero en cada uno de los ejes. Para este caso, en el mes de noviembre de 2016, los municipios o zonas con indicadores relevantes son Urabá, Bello, Envigado, Sabaneta y Medellín, en respectivo orden de importancia, y estos se pueden tomar como aquellos con mayor equilibrio entre las unidades demandadas y las ofertadas para el mes de corte, evidenciando una dinámica rescatable y acorde a las proporciones y participaciones que tiene cada uno en el mercado.

Gráfico 1. Indicador de número de proyectos sin ventas Vs. Rotación de inventarios



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.

Rotación de inventarios Vs. Porcentaje de unidades terminadas por vender

Esta proporción entre el tiempo que tarda una unidad de vivienda nueva en venderse en determinada región o municipio y la participación de las unidades de viviendas terminadas



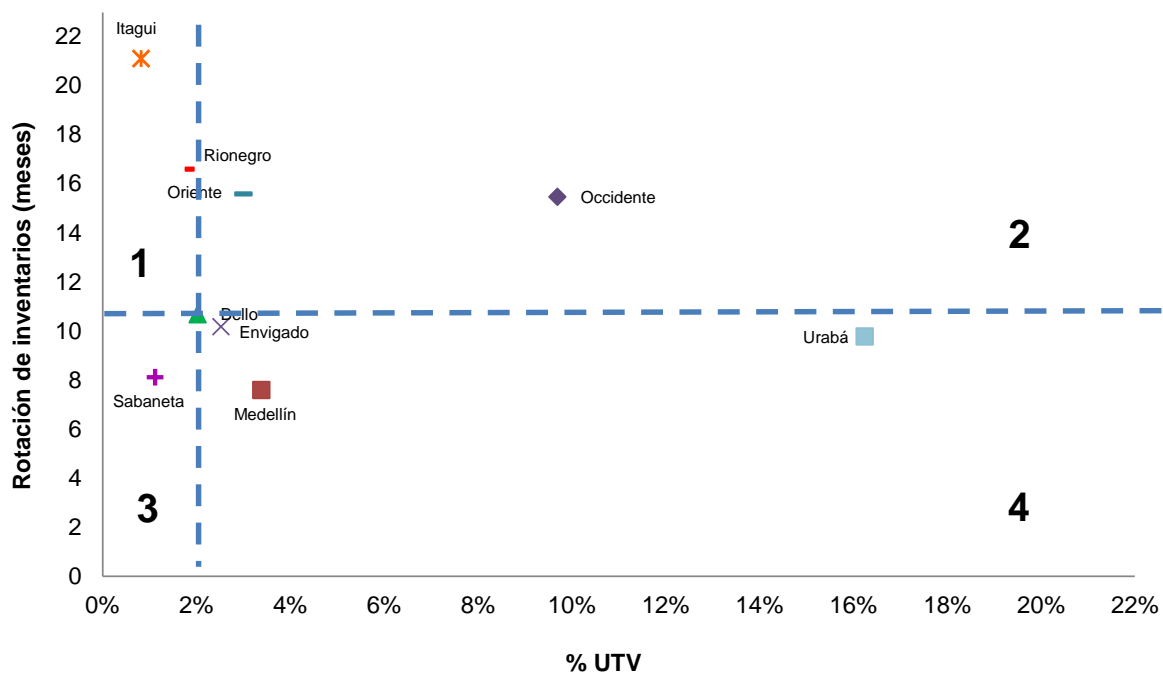
CONOCIENDO ESTUDIOS ECONÓMICOS

sobre la oferta del período de corte, brinda información sobre duración que tiene la oferta en el mercado desde el momento en que sale a la venta hasta la culminación de la obra.

Para que un municipio o región se considere con condiciones sanas bajo estas variables, la relación debe encontrarse dentro del cuadrante número 3, cuya delimitación la da los resultados generalizados para el departamento, y adicionalmente, estar cada vez más cerca a cero en cada uno de los ejes.

Para este caso, en el mes de noviembre de 2016, los municipios de Sabaneta, Medellín, Envigado y Bello, en respectivo orden de importancia.

Gráfico 2. Indicador de rotación de inventarios Vs. Porcentaje de unidades terminadas por vender



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.



CONOCIENDO ESTUDIOS ECONÓMICOS

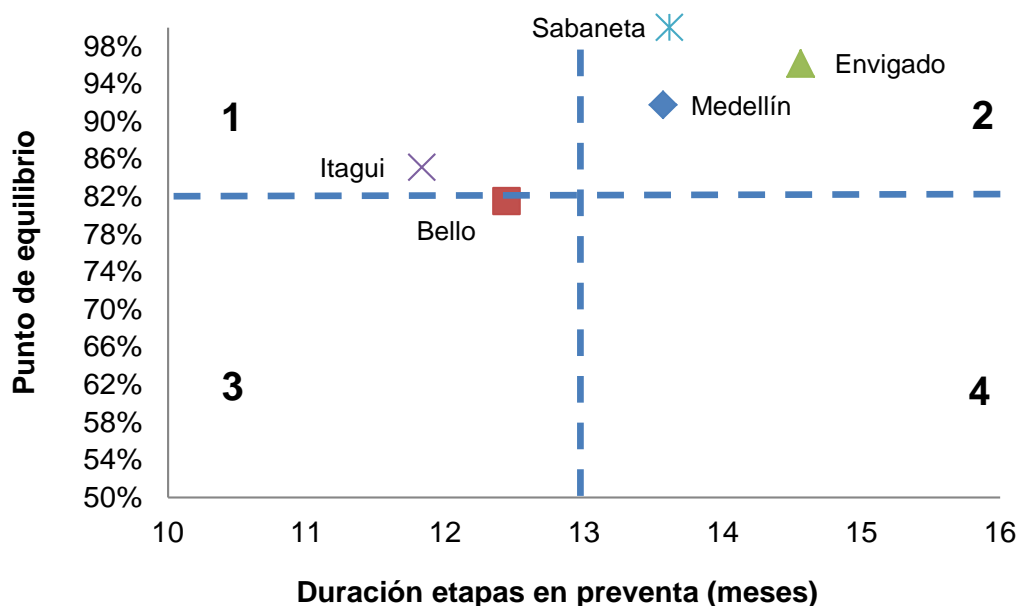
Punto de equilibrio Vs. Duración de etapas en preventa

Esta relación contiene un nuevo ítem no considerado previamente en los análisis del proceso de Estudios Económicos y Sectoriales y es la duración de etapas en preventa. El porcentaje de punto de equilibrio, que indica la cantidad de unidades de vivienda nueva que deben ser comercializadas para alcanzar la inversión requerida para el inicio de la construcción, junto con los meses que demora una etapa en ser vendida desde la fecha de su lanzamiento al mercado, muestra la demora de un municipio o región en estado preventa para llegar a un porcentaje de ventas que le permita continuar con la siguiente fase del proyecto y mide, de igual forma, si hay una simetría certera entre lo que se propone en la planeación inicial y la realidad en el momento de la ejecución de lo planeado.

Para que un municipio o región se considere con condiciones sanas bajo estas variables, la proporción debe encontrarse dentro del cuadrante número 3, cuya delimitación la da los resultados generalizados para el departamento, y adicionalmente, estar cada vez más cerca a cero en cada uno de los ejes.

Para este caso, en el mes de noviembre de 2016, los municipios de Sabaneta, Medellín, Envigado y Bello, en respectivo orden de importancia.

Gráfico 3. Indicador de punto de equilibrio Vs. Duración de etapas en preventa



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.