

## VENTAS MENSUALES DE VIVIENDA NUEVA VALLE DE ABURRÁ, ORIENTE CERCAÑO, OCCIDENTE MEDIO Y URABÁ

**DICIEMBRE 2016**

La rama de la construcción durante el año 2016 se caracterizó por ser un sector dinámico y constante, que a pesar de los ajustes registrados durante el año en ventas de vivienda nueva fue uno de los sectores que más contribuyó al incremento económico del país aportando un crecimiento del 11% en el PIB de edificaciones al tercer trimestre; inclusive se ubicó como el segundo mejor año de la historia de la región en unidades de vivienda nueva comercializadas debido, principalmente, a incrementos en ventas de viviendas con precios entre \$100 millones y \$150 millones –rango de valores en donde está disponible el subsidio a la tasa de interés “clase media”–, comportamiento muy positivo y alentador para 2017, debido a la amplia disponibilidad de subsidios del programa Mi Casa Ya tanto para viviendas de interés social como viviendas no VIS.

Asimismo, se espera un importante incremento en el inicio de obra residencial durante 2017, más aún porque a noviembre de 2016 se generaron empleos récord en el sector con un total de alrededor 145.000 plazas de trabajo en el Valle de Aburrá.

### DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA

La tabla 1 representa el comportamiento de las unidades de vivienda comercializadas al mes de diciembre del año 2016 en la cual se observa un total de 25.379 unidades habitacionales vendidas.

**Tabla 1: Comportamiento de las ventas de vivienda nueva diciembre 2016  
Valle de Aburrá, Oriente cercano, Occidente medio y Urabá**

Mes	Ventas Vivienda	Acumulado anual	Ventas Vivienda	Promedio mensual
dic-15	1.768	ene/15-dic/15	29.143	2.429
dic-16	1.381	ene/16-dic/16	25.379	2.115
Diferencia	-387	Diferencia	-3.764	-314
Variación %	-21,89%	Variación %	-12,92%	-12,92%

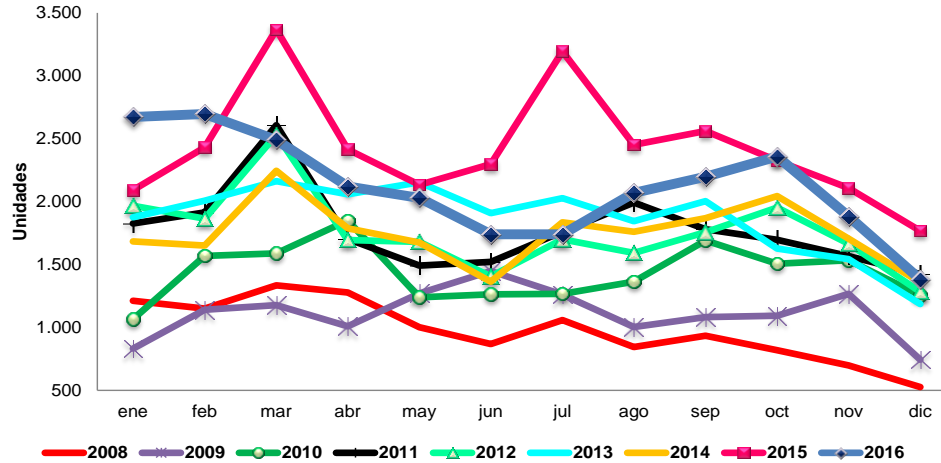
Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

Luego de crecimientos record e históricos en el 2015, un año que sobrepasa todas las expectativas generadas; el 2016 presenta variaciones naturales tal y como lo muestra la serie anterior. Los municipios con una mayor participación son Bello, Medellín, Sabaneta y Envigado. El Occidente medio y Oriente cercano vienen presentando menor participación con las ventas registradas en los periodos anteriores y las del total del departamento.

A razón de esto, destacamos entonces que Bello fue la jurisdicción con mayor actividad, marcando una cifra de 324 unidades vendidas, seguido por Medellín (284 unidades) y Sabaneta (275 unidades). En el caso específico de la capital antioqueña, las comunas de mayor aporte fueron Robledo (63 unidades), San Antonio de Prado (53 unidades), Buenos Aires (47 unidades), El Poblado (33 unidades), lo que representa un 68% sobre el conjunto de la ciudad. Otros sectores como Laureles Estadio, San Javier y Las Palmas contribuyen al porcentaje restante de ventas.



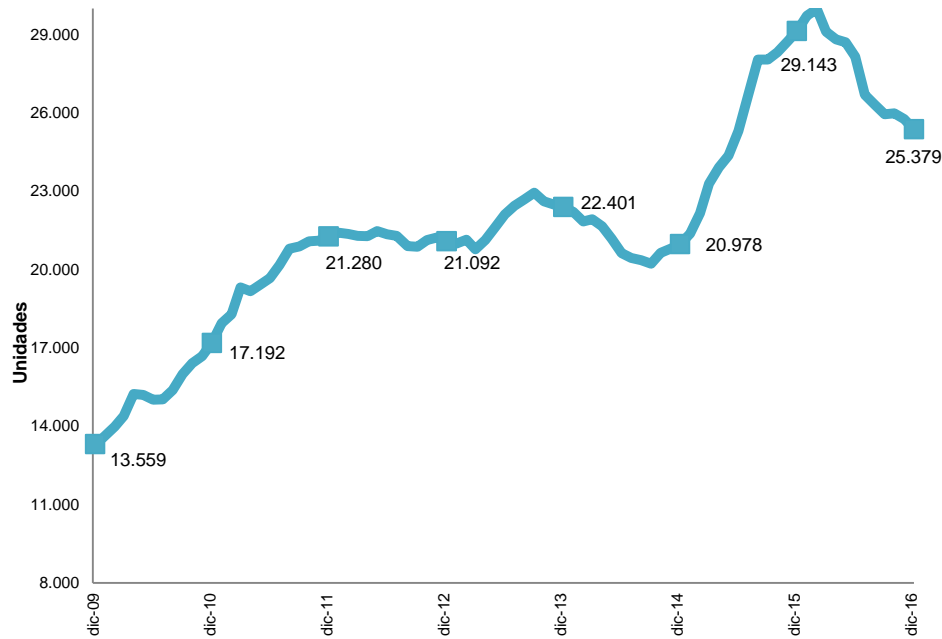
**Gráfico 1: Comportamiento de las ventas mensuales de vivienda nueva Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá 2009 – 2016**



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

Por otro lado, para el período acumulado anual correspondiente a enero 2016-diciembre 2016, se observa un ajuste de alrededor 12,92% respecto al mismo período del año anterior, terminando con un acumulado anual de 25.379 unidades. Esto significa 3.764 unidades menos que enero 2015- diciembre 2015.

**Gráfico 2: Acumulado anual de ventas de vivienda nueva Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá 2009-2016**

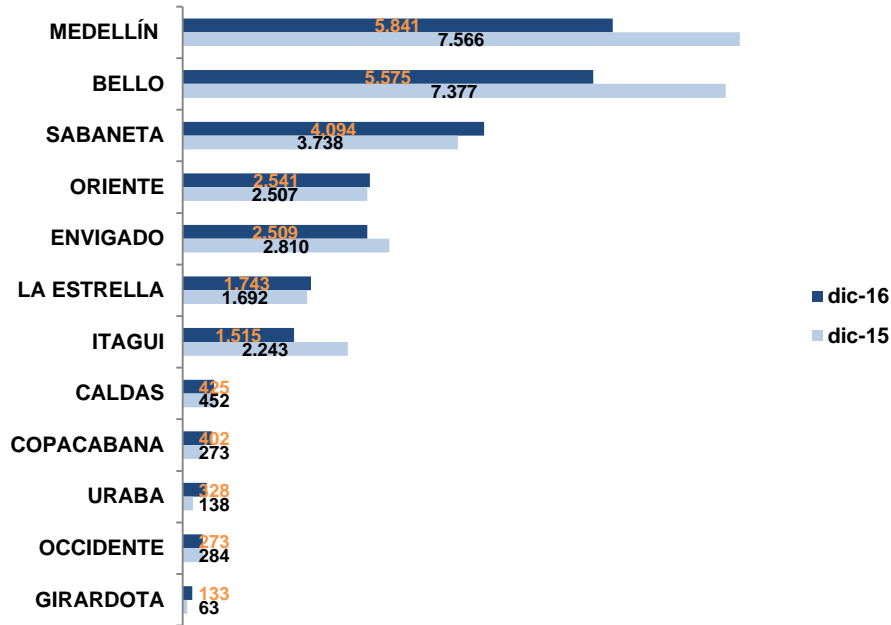


Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia



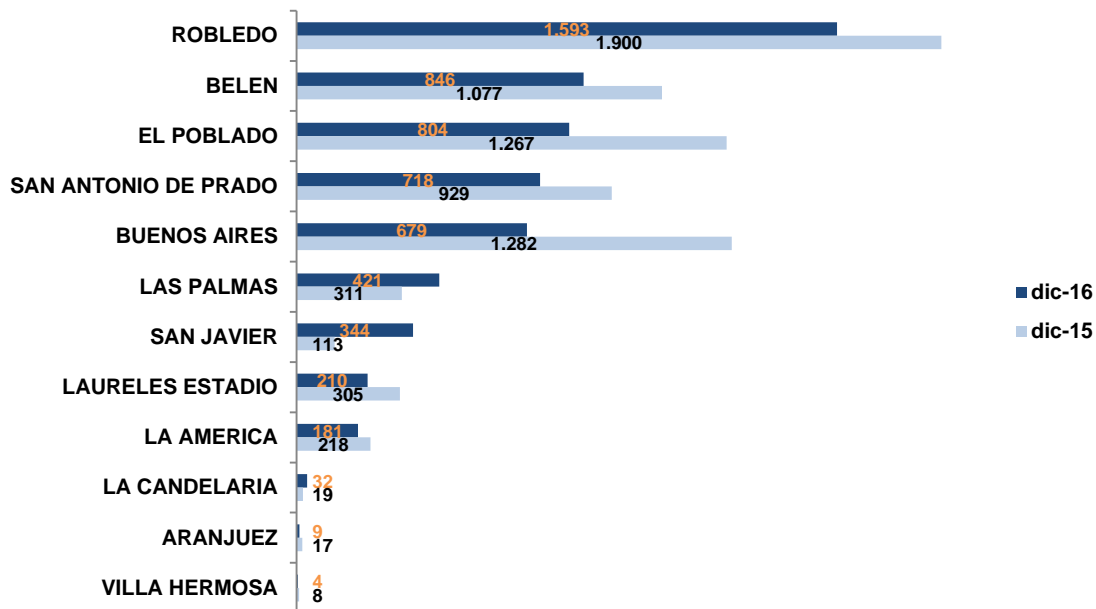
Las ventas año corrido evidencian la comercialización descrita, con municipios como Bello, Sabaneta, y Oriente. Para el caso de Medellín por comunas se observa que municipios como Las Palmas y San Javier han tomado fuerza respecto al mismo periodo del año 2015 (ver gráfico 3 y 4).

**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**

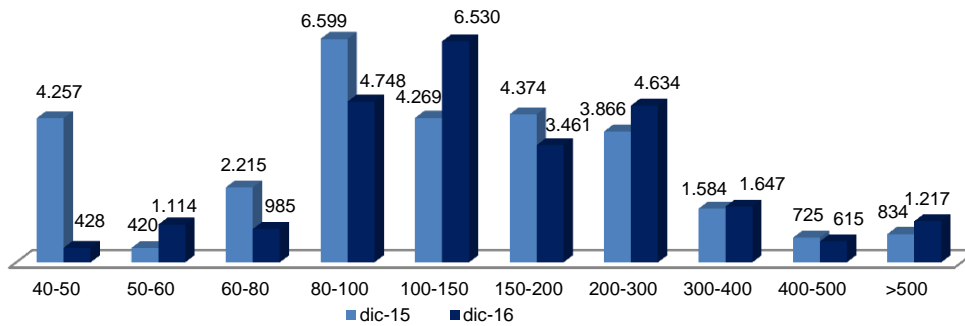


Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia



Con relación a las preferencias de la población en la compra de vivienda nueva por rango de precios, durante el mes de diciembre del presente año, los compradores prefirieron las viviendas con valores entre 100 y 150 millones de pesos, pertenecientes en su mayoría al estrato 3, con un precio promedio ponderado cercano a los \$144.123.000 de pesos por unidad.

**Gráfico 4: Ventas de vivienda por rangos de precios en millones de pesos año corrido 2016**

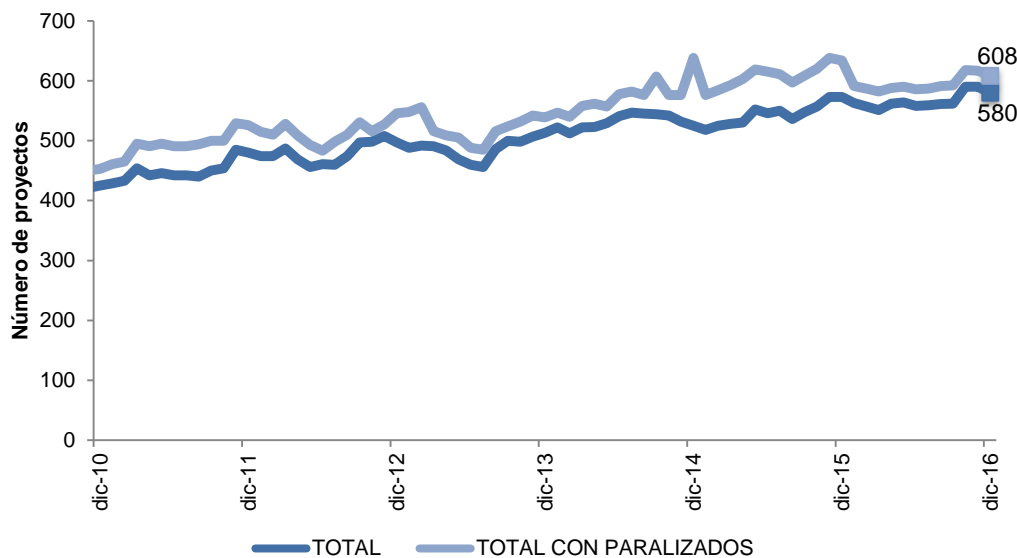


Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

## NÚMERO DE PROYECTOS VS. VENTAS

Para el mes de diciembre 2016 se censaron en total 608 proyectos residenciales para la venta, de los cuales 28 se encuentran en estado paralizado, para un total de 580 en estado de actividad (sin iniciar, en construcción, terminado).

**Gráfico 5: Evolución Número de Proyectos de Viviendas Nuevas Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá 2010 – 2016**

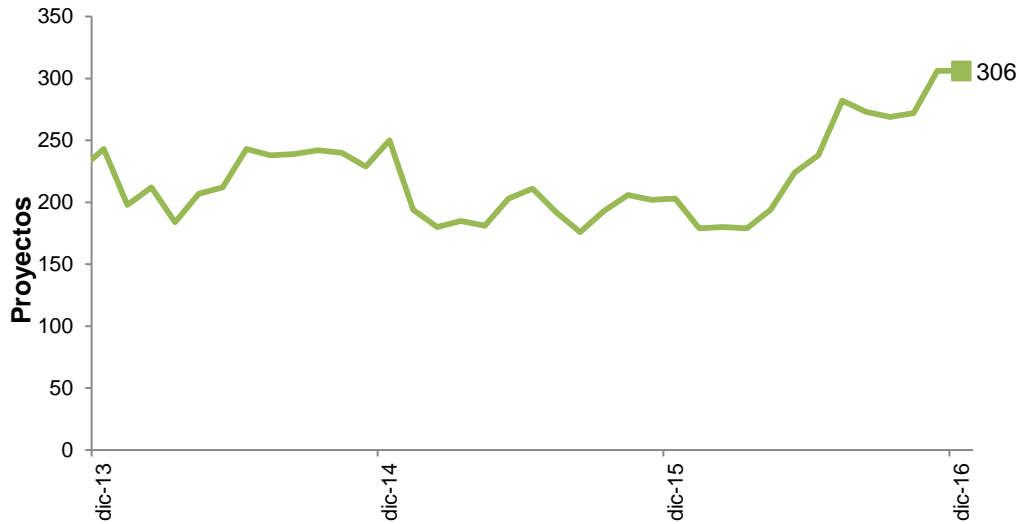


Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia



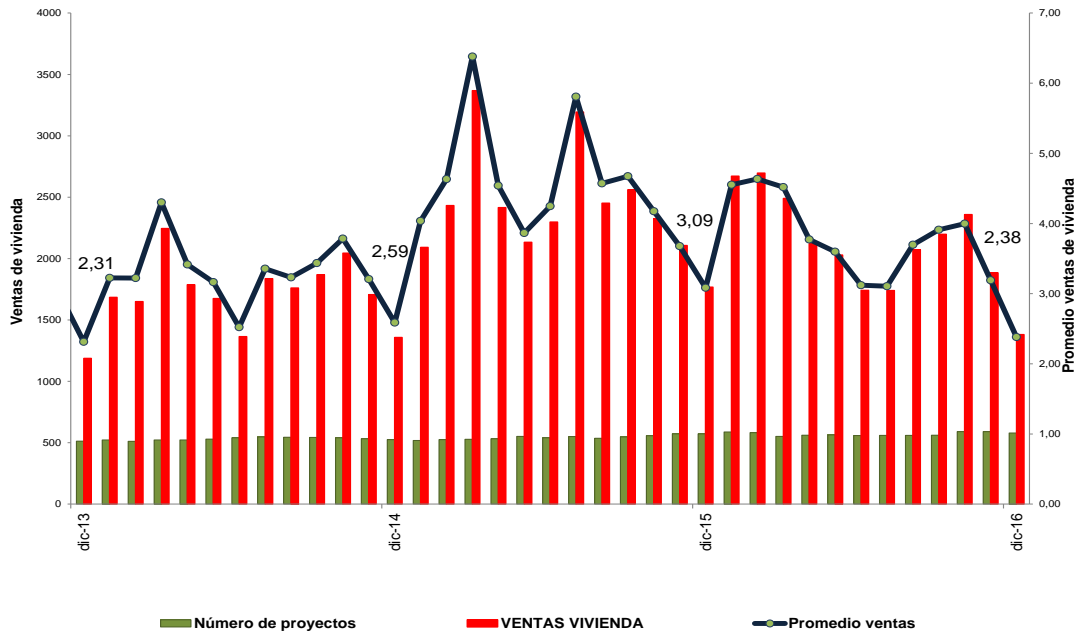
Asimismo, para este período la relación promedio mensual de ventas de vivienda nueva vs. Número de proyectos encuestados es de 2 unidades por proyecto. Igualmente cabe anotar que, de 580 proyectos en actividad, el 52% no registró ventas en el mes de corte (ver gráfico 6).

**Gráfico 6: Número de proyectos de vivienda sin iniciar, en construcción y terminados que no tuvieron ventas 2013-2016**



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

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



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia



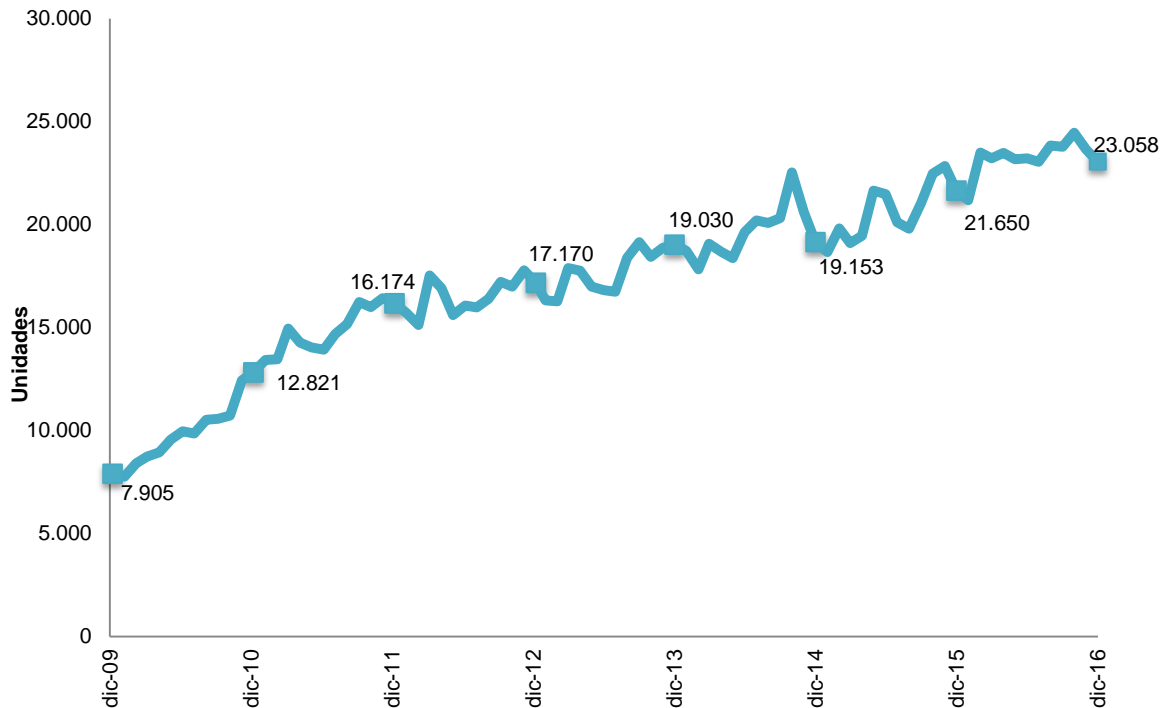


## OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

En el caso de la oferta, los municipios de estudio poseen actualmente 23.058 unidades disponibles para la venta, centralizada en su mayoría en los estratos 3 y 4.

Las existencias de unidades de vivienda nueva son en promedio, para el departamento, de 17 unidades por proyecto, con una participación importante del 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 8 unidades promedio en oferta.

**Gráfico 8: Oferta mensual de vivienda nueva  
Valle de Aburrá, Oriente Cercano, Occidente Medio y Urabá  
2009 – 2016**



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: CAMACOL Antioquia

**Este informe de CAMACOL Antioquia es para uso exclusivo de sus afiliados. La fuente de la información publicada en este informe proviene de COORDENADA URBANA. Se prohíbe su divulgación y reproducción.**

**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)**