

Ventas de vivienda nueva en Antioquia

Junio 2021

Las ventas de vivienda nueva en el primer semestre del año marcaron un aumento del 19% alcanzando 11.617 unidades vendidas y un promedio mensual de 1.936 inmuebles. Aunque esta cifra es positiva, no alcanza los niveles comercializados en los primeros seis meses del año 2019 (12.109), periodo en el cual la economía no sufría las consecuencias causadas por el Covid -19. De hecho, en el mes de junio se observó una reducción del 23% comparado con el mismo mes del año anterior, vendiendo 1.525 unidades, distribuidas en un 42% VIS y 58% No VIS.

A pesar del panorama anterior, las expectativas de los agentes económicos en cuanto a las proyecciones del PIB, son alentadoras puesto que todos calculan un cierre al alza; en efecto el Banco de la Republica pronostica un cierre de año con una variación del 6.5%, el ministerio de Hacienda, por su parte, exhibe una oscilación del 6%.

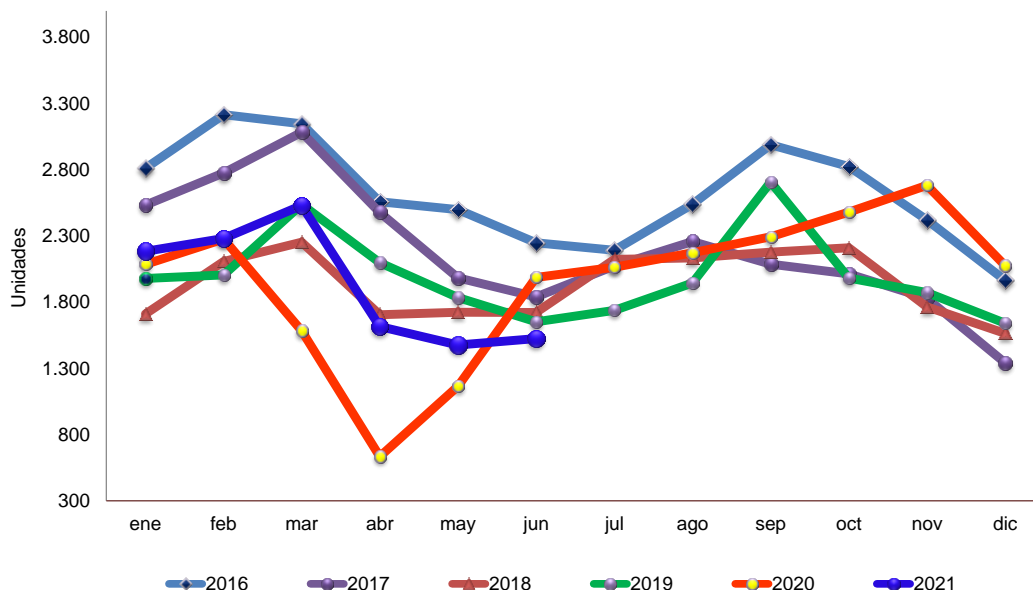
Demanda de vivienda nueva

Tabla 1.
Ventas de vivienda nueva en Antioquia,
Mensual, año corrido, acumulado anual a junio 2021

Mes	Ventas Vivienda	Año corrido	Ventas	Promedio mensual	Acumulado anual	Ventas Vivienda	Promedio mensual
jun-20	1.987	jun-20	9.734	1.622	Jul/19-Jun/20	21.622	1.802
jun-21	1.525	jun-21	11.617	1.936	Jul/20-Jun/21	25.389	2.116
Diferencia	-462	Diferencia	1.883	314	Diferencia	3.767	314
Variación %	-23,3%	Variación %	19,3%	19,3%	Variación %	17,4%	17,4%

Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.

Gráfico 1.
Ventas mensuales de vivienda nueva en Antioquia



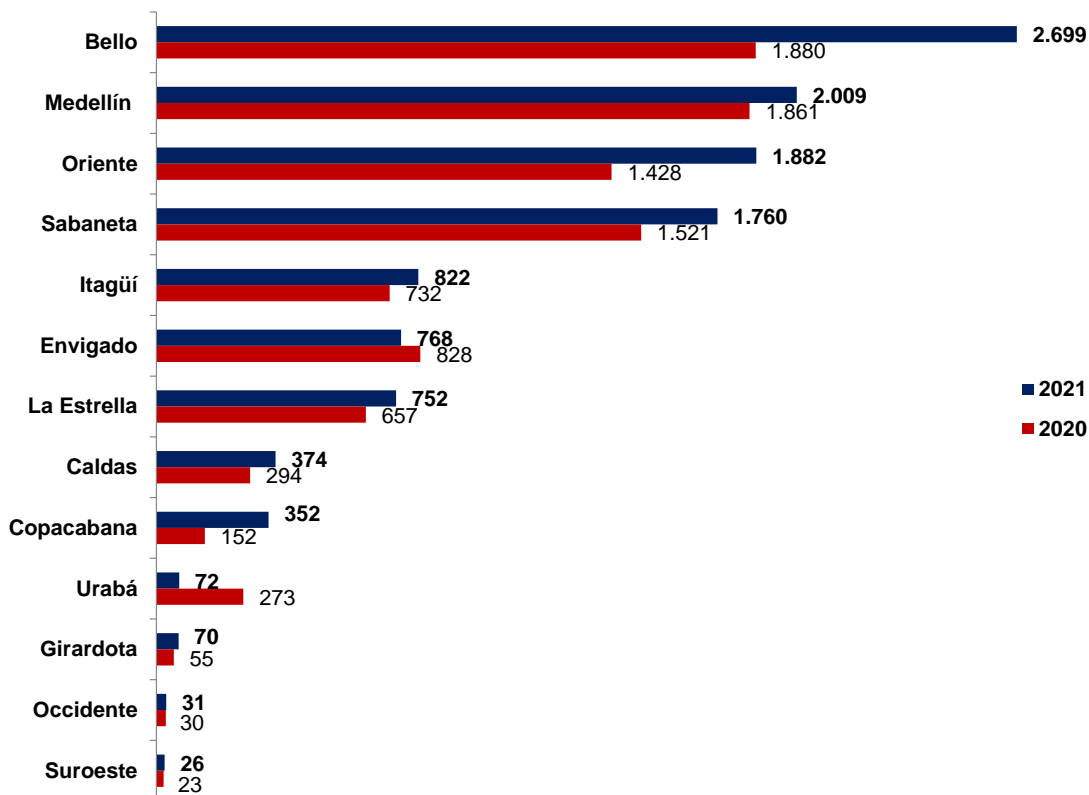
Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.



En línea con el panorama anterior, el gráfico 1, compara las ventas con los mismos meses de años anteriores, observándose que el periodo en análisis presenta el dato mas bajo de los últimos años de acuerdo con el censo de edificaciones Coordinada Urbana, sin embargo, se encontró una mejoría del indicador con respecto al mes de mayo incrementando las ventas en un 3.2%, aumento generado por el segmento No VIS con una variación del 6.5%, en signo contrario, se ubicó las VIS con el -0.9%.

Ahora bien, las buenas dinámicas reportadas en el año corrido a junio son generadas por casi todos los municipios de Antioquia con excepción de Urabá y Envigado, zonas que presentaron disminuciones con respecto al mismo periodo del año anterior; por su parte, los aumentos más representativos se encontraron en Copacabana con el 131.6%, Bello con el 43.6% y Oriente con el 31.8%. Desde otro punto de vista, al revisar la participación de las ventas por municipio, se observó, en el gráfico 2 en los primeros 4 lugares a Bello, Medellín, Oriente y Sabaneta con porciones del 23%, 17%, 16% y 15% respectivamente. Es importante mencionar que esta ultima zona ha ido perdiendo participación en los últimos meses gracias a los datos alcanzados por el Oriente antioqueño que incluso en algunos periodos ha desplazado a Medellín al tercer lugar.

Gráfico 2.
Ventas de vivienda nueva en Antioquia, por municipios.
Año corrido a junio

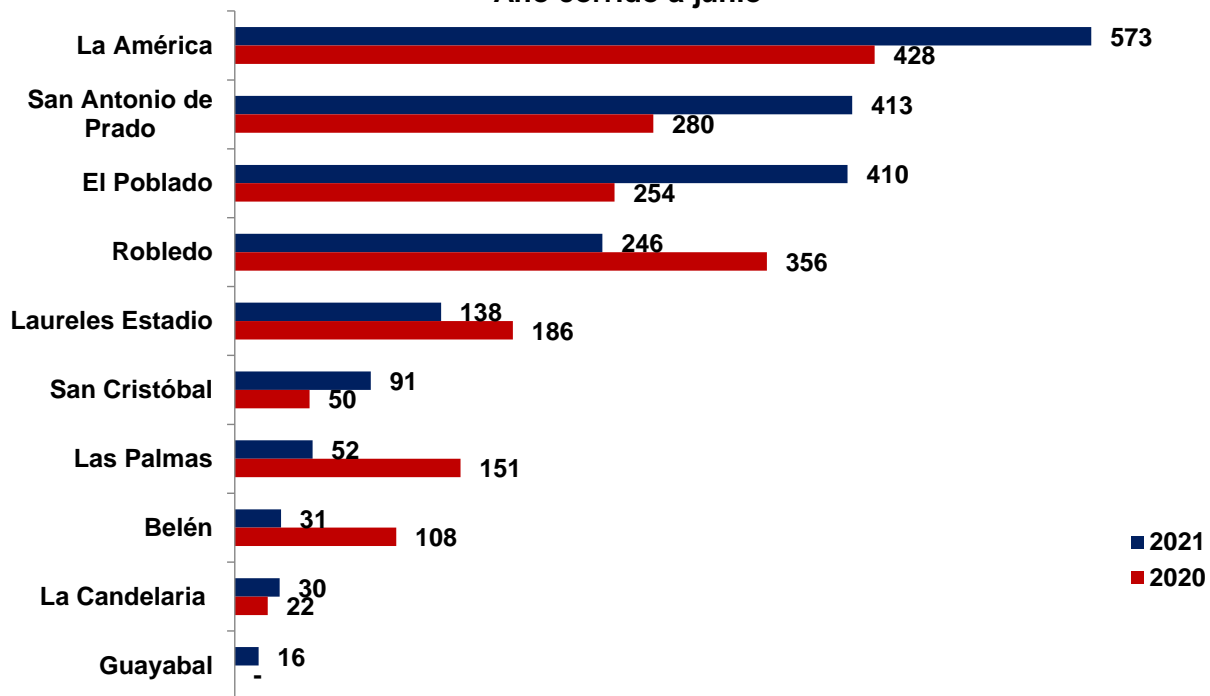


Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.



En el caso de Medellín por comunas, cuatro de los 9 municipios que reportan ventas en los seis primeros meses del año, disminuyeron en la cantidad vendida con fluctuaciones del -71%, -66%, -31%, -26%, variaciones anuales para Belén, Las Palmas, Robledo y Laureles Estadio. Por otro lado, las mejores dinámicas se dieron en San Cristóbal y El Poblado con incrementos del 82% y 61% en el mismo orden; ahora bien, de las 2.000 unidades vendidas por Medellín en el periodo de análisis, La América ocupa el primer lugar con 573 unidades ubicados en mayor medida en el segmento No VIS con el 79% de participación. El segundo y tercer lugar se disputa entre San Antonio de Prado y El Poblado, comunas que presentan porciones del 20.7% y 20.5% respectivamente, de hecho, las unidades comercializadas se ubican en rango de precios totalmente opuestos, VIS para el primero y No VIS para el segundo. (Ver gráfico 3)

Gráfico 3.
Ventas de vivienda nueva, por comunas de Medellín.
Año corrido a junio

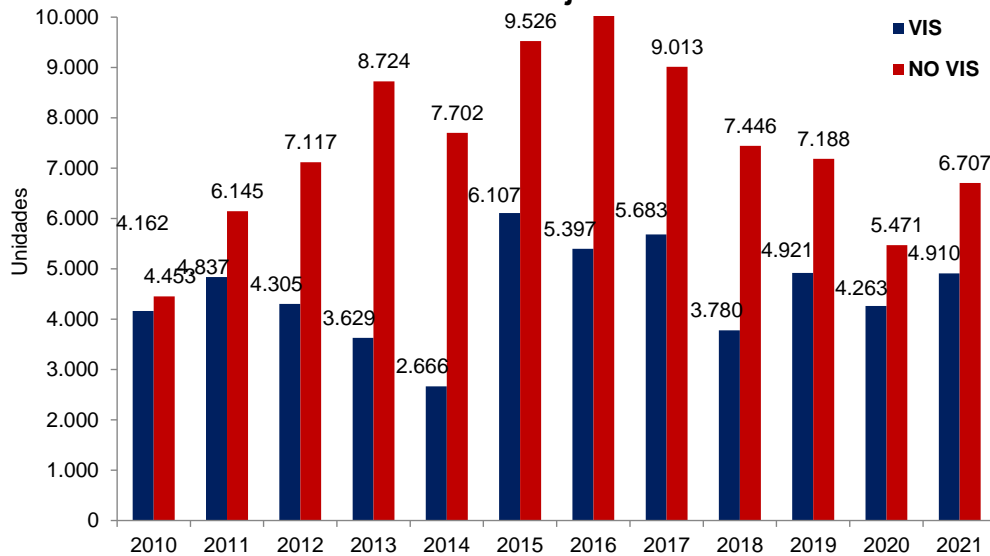


Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.

Desde otro punto de vista, las unidades No VIS siguen siendo protagonistas en el periodo año corrido a junio de 2021, puesto que presentan la mayor porción del mercado con un 58% del total y un aumento del 23%, al alcanzar 6.707 inmuebles comercializados. Desglosando un poco más la dinámica de este segmento se encontró que el 16% de estas unidades se ubica en viviendas con precios entre 295 y 382 millones de pesos, posterior se ubica el 13% en inmuebles entre 207 y 295 millones pesos.

Por su parte, las viviendas de interés social tienen una participación del 42% y en línea con el comportamiento total, un aumento del 15%, el zoom para este segmento se distribuye casi en su totalidad para las viviendas menores a 135 smmlv y 150 smmlv en algunas zonas de la ciudad, con el 41% y 4.751 viviendas, de hecho, tan solo 159 unidades se vendieron como viviendas de interés prioritario VIP.

Gráfico 4.
Ventas de vivienda nueva en Antioquia, VIS y No VIS.
Año corrido a junio



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.

Gráfico 5.
Ventas de vivienda nueva en Antioquia.
Acumulado anual



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.

En este orden de ideas, al revisar el comportamiento de las unidades habitacionales en los últimos doce meses a junio, se encuentran 25.389 apartamentos y casas comercializados, representando un aumento del 17%. En cuanto al promedio mensual se encontró que en cada mes del periodo analizado se venden aproximadamente 2.116 viviendas y que para los doce meses del año anterior este mismo dato rondaba las 1.802 unidades.



Por otra parte, al revisar el volumen de ventas en pesos representadas en el gráfico 5, se encontró un aproximado de 6.695.120 millones de pesos; y que la mayor participación de este volumen de dinero se ubica en el segmento VIS con el 23%, es decir 1.558.753 millones de pesos, seguido por el rango de precios 335 a 435 smmlv, con una porción del 21% y un acumulado de 1.432.357 millones de pesos.

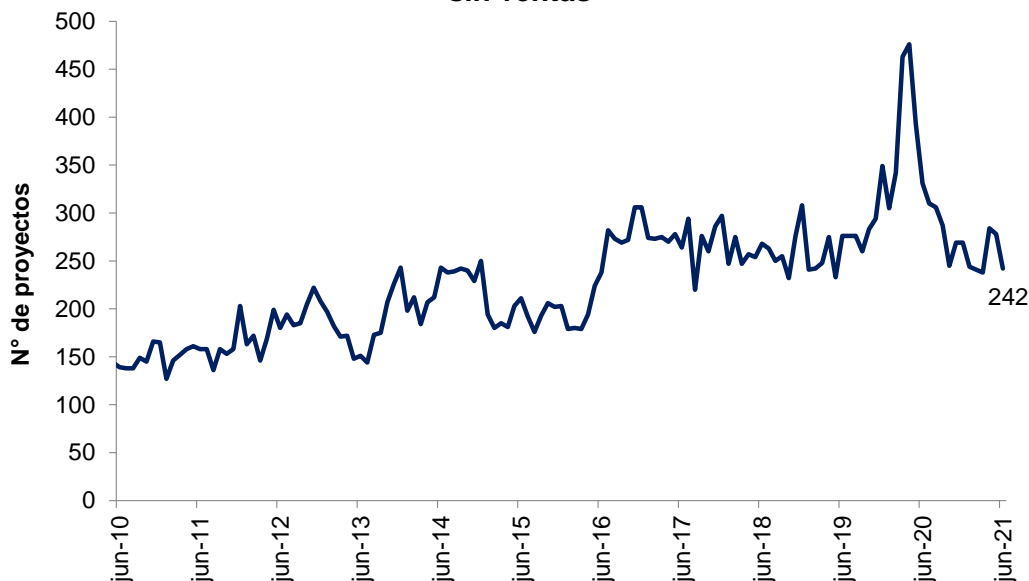
Número de proyectos vs. ventas

Gráfico 6.
Número de proyectos de vivienda nueva en Antioquia



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.

Gráfico 7.
Número de proyectos de vivienda nueva en Antioquia sin ventas



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.

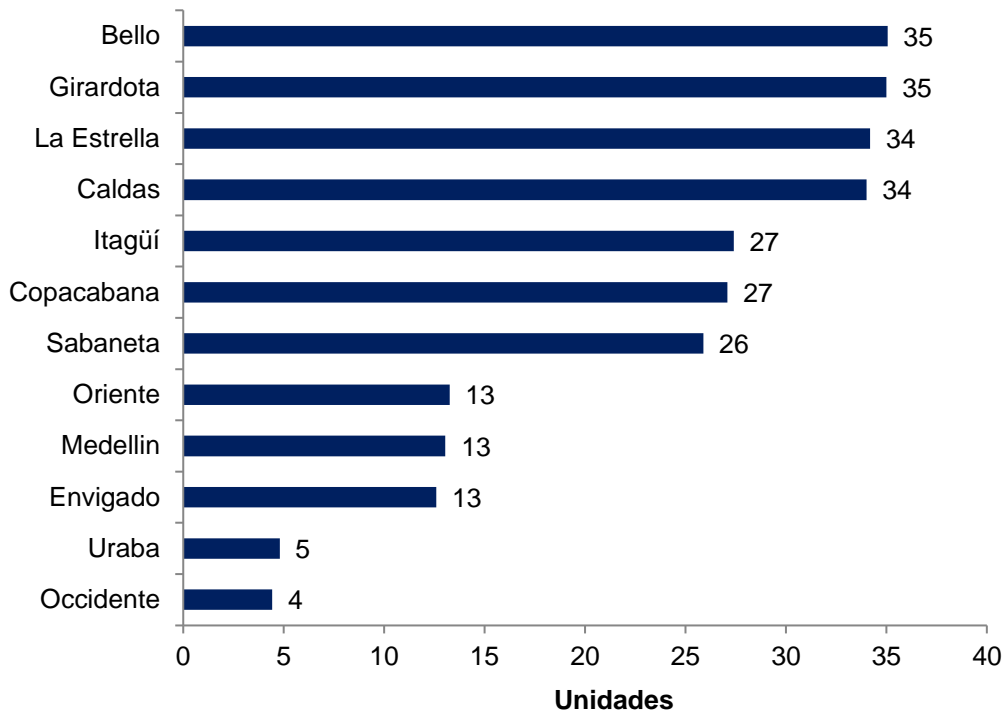


En este apartado, evaluaremos la cantidad de proyectos disponibles para la venta. Es así como en Antioquia, en junio de 2021, permanecen 548 proyectos a la espera de vender unidades de vivienda. Este dato representa un incremento del 11% comparado con el mes inmediatamente anterior y una disminución del 10% con respecto al mismo mes del año 2020; Medellín (154), Oriente (142), Bello (77) y Sabaneta (61) son los municipios que presentan mayor cantidad de proyectos; en la capital antioqueña, el dato es liderado por El Poblado y Laureles Estadio con 40 y 37 obras respectivamente. Por su parte, en Oriente los municipios más dinámicos son Rionegro, La Ceja y El Retiro. Es de destacar que los 4 municipios líderes en proyectos para la venta presentaron incrementos anuales en el mismo orden mencionado de 7%, 4%, 3% y 3%.

En el gráfico 7, se evalúa el número de obras sin ventas comparado con el universo de proyectos para la venta; es así como se observa la normalización de la actividad luego de picos altos causados por la pandemia y se permite concluir que, para el mes de análisis, 242 proyectos no presentaron ventas; no obstante, el indicador de riesgo presenta una mejora con respecto al mes anterior del 13%, y así mismo del 27% con respecto a junio de 2020.

Para finalizar el análisis por cantidad de proyectos, en el gráfico 8 se relaciona las unidades vendidas en el año corrido a junio con relación al número de proyectos en venta en Antioquia, liderando el indicador el municipio de Bello con 2.699 inmuebles y 77 proyectos, reflejando que por cada obra en oferta se venden aproximadamente 35 unidades de vivienda en el mes. Girardota ocupa el segundo lugar, puesto que en esta zona de la región también se venden 35 unidades por cada proyecto disponible para la venta, es de aclarar que la jurisdicción tan solo tiene dos obras activas.

Gráfico 8.
Relación de ventas de viviendas vs No. de proyectos en Antioquia.
Año corrido



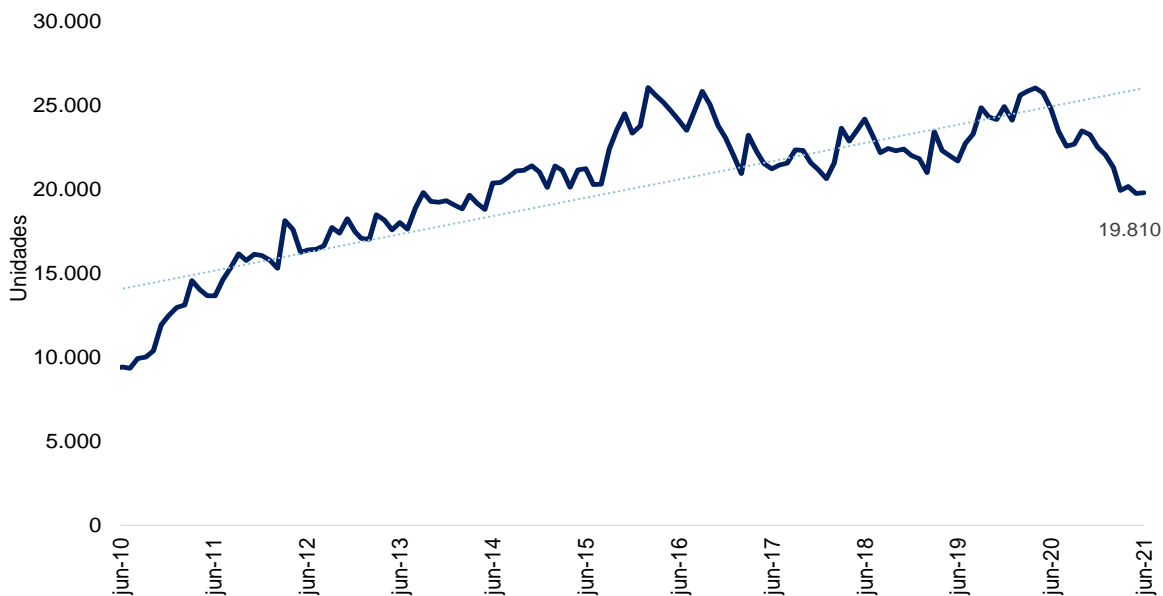
Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.



Oferta de vivienda nueva

Para concluir y finalizar el informe de ventas de vivienda nueva en Antioquia, se evalúa la oferta disponible, puesto que es una variable atada necesariamente a la comercialización. De acuerdo con lo anterior, en los 548 proyectos activos para la venta, se ofertan 19.810 unidades de vivienda, distribuidas entre apartamentos y casas. Este indicador presenta una disminución del 21% con respecto a junio del año pasado; mes en el cual el inventario rondaba las 25.042 unidades; ahora bien, al revisar la relación de la oferta con los proyectos activos se encuentra que por cada obra disponible para la venta, el stock es de 36 inmuebles.

Gráfico 9.
Oferta de vivienda nueva en Antioquia



Fuente: Coordinada Urbana. Cálculos: Camacol Antioquia.

NOTA METODOLÓGICA

Los efectos del confinamiento sobre la dinámica sectorial llevaron a cierres provisionales y permanentes de varias obras y empresas de construcción, con lo cual el indicador de tasa de no respuesta presentó incrementos significativos, lo que ha generado efectos sobre variables como las ventas, los lanzamientos y las iniciaciones. Sin embargo, este impacto coyuntural se ha venido corrigiendo con la actualización censal mensual. Por lo anterior, y aunado a rezagos naturales en la captura de la información, las cifras al corte son provisionales y son susceptibles de ajustes incrementales.

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 documento 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.

Este informe de Camacol Antioquia es para uso exclusivo de sus afiliados.

Se prohíbe su divulgación y reproducción.

Para dudas y sugerencias escribir al correo aeconomico@camacolantioquia.org.co