



## **Alcaldía de Medellín**

Departamento Administrativo de Planeación

Subdirección Metroinformación

Observatorio del suelo y del Mercado Inmobiliario OSMI

### **TRANSACCIONES INMOBILIARIAS POR COMUNA Y CORREGIMIENTOS SEGÚN USO MUNICIPIO DE MEDELLÍN**

En este documento se hace un resumen, de la base de datos suministrada al Observatorio del suelo y del Mercado Inmobiliario OSMI, adscrito a la Subdirección Metroinformación, por parte de la Subsecretaría Catastro, en cuadros, gráficos y mapas, del comportamiento de las Transacciones Inmobiliarias realizadas en el Municipio de Medellín en sus áreas urbana y rural, por Comunas, Usos y Topologías, no solamente del año 2007, sino también, el comportamiento histórico 1994-2007, como también, un comparativo por comunas y usos a partir del año 2000, que contiene:

- Transacciones inmobiliarias por comuna/Corregimientos y usos año 2007.
- Mapas (Cantidad y Valor catastral) de las transacciones inmobiliarias año 2007.
- Transacciones inmobiliarias por comuna, comparativo por trimestres, año 2007.
- Transacciones inmobiliarias por comuna y usos, para cada trimestres, año 2007.
- Transacciones inmobiliarias por comuna y usos, comparativo y variación años 2000-2007.
- Histórico Transacciones inmobiliarias años 1994 – 2007.

Durante el año 2007 se realizaron 52.706 Transacciones, 49.365 (94%) en las 16 Comunas y 3.341 (6%) en los 5 Corregimientos.

De las 52.706 que se realizaron en las 16 Comunas, 11.455 fueron aportadas por la Comuna 14 El Poblado representando el 23% en donde se da un promedio de 955 por mes, le siguen en ese orden Las comunas 11 Laureles-Estadio con 5.366 (11%), la 10 La Candelaria con 5.276 (11%) y la 16 Belén con 5.154 (10%) transacciones. Si sumamos las Comunas 10, 11 14 y 16, entre las cuatro acumulan 27.251 transacciones que son el 55% de todo lo transado en el área urbana.

Les siguen en el aporte La Comuna 7 Robledo con 2.686 (5%), La comuna 12 La América con 2.629 (5%) y La Comuna 13 San Javier con 2.596 (5%).

En los Corregimientos, de las 3.341 transacciones, 1.742 (52%) se realizaron en San Cristóbal y 1.021 (31%) en San Antonio de Prado.

Con respecto a los Usos, en el área urbana, de las 49.365 transacciones que se hicieron, el Uso Residencial aporta 27.145 con el 55% del total y 11.280 (23%) en el Uso de Parquadero Privado. Entre estos dos Usos, acumulan 38.425 transacciones que representan el 78% del total. Aquí se observa que el promedio



### **Alcaldía de Medellín**

de parqueaderos privados transados en Medellín por cada vivienda es de 0.42, mientras que en La Comuna 14 El Poblado por cada vivienda, se están transando 1.7 parqueaderos privados. Le siguen en ese orden, el Uso de Cuarto Útil con 3.180 (6.4%), el Uso Comercial con 2.273 (4.6%) y el de Servicios Mercantiles con 1.752 (3.5%), que entre dos últimos suman 4.025 transacciones equivalentes al 8%.

En el área rural por usos, de las 3.341 transacciones que se realizaron, el Uso Residencial aporta 2.362 con el 71% del total.

En valores catastrales, de los \$ 2.727.494.363.040 que se transaron en todo el Municipio, el área urbana aporta el 94% y el área rural el 6% de lo transado. En el área urbana La Comuna 14 aporta el 36% (\$ 990.406.741.571) y La Comuna 10 La Candelaria aporta el (13%) con (\$352.578.374.836) del total. En los Usos, el 70%, se acumula en el Uso Residencial (44%), en el Comercial (14%) y en el Industrial con el 12%.

Mirando más en detalle la cantidad de transacciones Urbanas en el Uso Residencial por tipologías, observamos que de las 27.145 transacciones, 14.063 (52%) se realizaron en Casas, 11.632 (43%) en Apartamentos y 1.450 (5%) en Casas en Unidad Cerrada. Y por Comunas, La Comuna 14 El Poblado aporta 3.107 (11%) del total, en donde 2.803 son Apartamentos, 234 transados en promedio mes. En la Tipología Casas, en las Comunas que mas se transo ese uso son: La 01 Popular 1.674, la 13 San Javier 1.562, la 4 Aranjuez con 1.411, mientras que en La Comuna 14 El Poblado se transaron 140 casas. En la tipología Casas en Unidad Cerrada, de las 1.450 transadas, las comunas 07 Robledo y 16 Belén aportan 383 y 363 respectivamente, equivalentes al 51% de las 1.450.

En los Usos Comercial y Servicios Mercantiles se realizaron 4.025 transacciones en el área urbana, en donde por tipologías, los Locales comerciales aportan 2.273 (56%), Oficinas 1.069 (27%) y Consultorios 225 (6%). Por comunas, la 10 La Candelaria suma 1.693 que representan un 42% (en donde se transo el mayor numero de locales, 893, el doble de los locales transados en la Comuna 14 El Poblado, 428), la 14 El Poblado con 1.132 (28%) y la 11 Laureles-Estadio con 308 (8%).

Por trimestres, el año 2007, las transacciones inmobiliarias en todo el Municipio de Medellín tuvieron un comportamiento escalonado, es decir, durante el primer trimestre se realizaron 12.146 (23%), en el segundo 12.987 (24.64%), en el tercero 13.336 (25.3%) y en el cuarto 14.237 (27%).

Con relación a las transacciones inmobiliarias del año 2006 (54.100), en el año 2007 se realizaron 52.706, mostrando un decremento del -2.58% con respecto al año anterior, 54.100.