

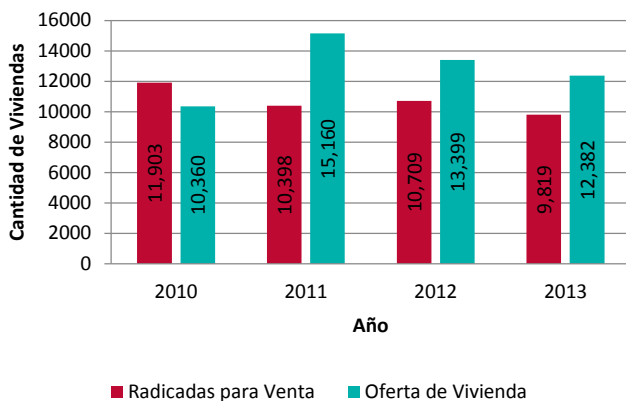
La vivienda de interés social –VIS- y la vivienda –NO VIS-.

Periodo comprendido entre el año 2010 y 2013: VIS y NO VIS representada en el mercado inmobiliario.

1.1 Evolución de la oferta de vivienda residencial

Según Camacol, la evolución de la oferta de viviendas¹ dentro del Municipio de Medellín a partir del año 2010 experimentó un crecimiento del 46% para el año 2011 pasando de 10.360 unidades² en 2010 a 15.160 en 2011, sin embargo la tendencia que marcó los siguientes 2 años fue decreciente variando con respecto a los años inmediatamente anteriores en -12% y -8% respectivamente.

Gráfico 1. Viviendas Radicadas para Ventas y Oferta de Vivienda Periodo 2010-2013.



Fuente: Subsecretaría de Control Territorial y CAMACOL.

Por su parte, de la información reportada por la Subsecretaría de Control Territorial, entidad encargada de autorizar la radicación de documentos para ventas³ de los proyectos de vivienda, se tiene que durante el

¹ Cantidad de viviendas ofrecidas en venta y que efectivamente no se han vendido, ya sea que estén en construcción, terminados o sin iniciar.

² Datos históricos reportados por Camacol en sus estudios de actividad constructora y oferta de edificaciones entre el año 2010 y 2013.

³ Trámite que involucra unos documentos jurídicos, técnicos y financieros, que deben realizar todas las personas naturales o jurídicas que pretendan desarrollar la actividad de venta de 5 o más inmuebles destinados a vivienda en el Municipio de Medellín.

año 2010 se contabilizaron 11.903 unidades de vivienda con destino enajenación de vivienda⁴, año en el cual se ha autorizado la mayor cantidad de viviendas destinadas para la venta.

Para el año 2011, la cantidad se redujo al 13% pasando de 11.903 viviendas a 10.398 viviendas autorizadas para la venta. La tendencia de viviendas disponibles⁵ para la venta en los siguientes 2 años fue variable, aumentando en el 2012 en 3% y disminuyendo en 2013 en 8% respectivamente.

En el Gráfico 1, se puede observar que solo para el año 2010, la cantidad de viviendas radicadas para la venta superaron la cantidad de viviendas ofertadas, lo cual se dio por el gran número de proyectos de viviendas desarrollados bajo la tipología –VIS- (vivienda con precio de venta hasta 135 smlmv) y -VIP - Vivienda de Interés Prioritario (vivienda con precio de venta hasta 70 smlmv).

En la oferta de vivienda, a partir del año 2011 apenas apareció el auge de la Vivienda de Interés Social en la Ciudad de Medellín y las licencias otorgadas antes de la expedición de la Norma NSR-10. En ese año, de las 15.160, el 57% corresponden a viviendas con áreas hasta 60 m² y un poco más del 30% con áreas de 61 m² a 105 m².

Adicionalmente, de acuerdo a cifras de –CAMACOL-, el 46% de las viviendas ofertadas en el año 2011 se ubicaron en el estrato 3, el 18% y 16% se ubicaron en los estratos 6 y 5 respectivamente. Por su parte, solo en el estrato 1 se ubicaron el 6% de las viviendas ofertadas. Esto se debe a que la localización de la vivienda se encuentra directamente asociada a la consolidación de los sectores de la Ciudad de Medellín.

1.2 Dinámica de iniciaciones en Vivienda y Otros Usos diferentes a vivienda.

El mapa de cantidad de iniciaciones de vivienda grafica la dinámica de la Ciudad de Medellín en el año 2013, donde se observa un alta concentración de viviendas

⁴ Venta, anuncio y promoción de inmuebles con destino la vivienda.

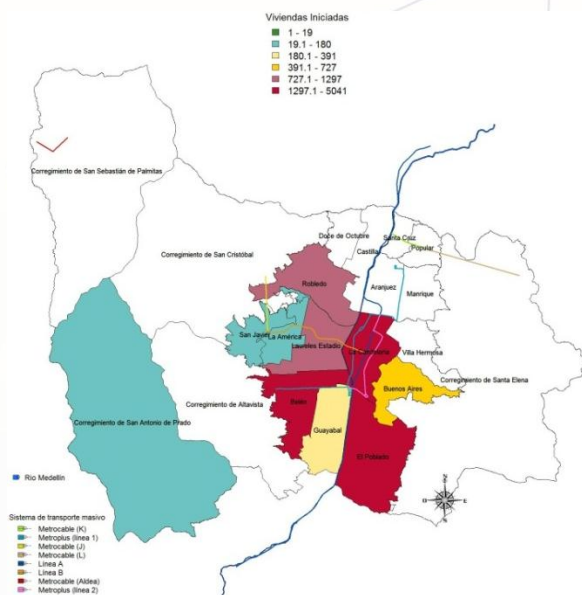
⁵ No incluye en algunos casos las viviendas que se encuentran en proceso de venta ante la Fiduciarias a través de Contrato Encargo Fiduciario o Fiducia Mercantil, ni las viviendas desarrolladas por las empresas de Economía Mixta y el Sector Público.

El Mercado Inmobiliario en Medellín

iniciadas en las comunas de La Candelaria, Belén y El Poblado.

Adicionalmente, se observa algunas comunas aisladas de la dinámica inmobiliaria en el área urbana, como Popular, Santa Cruz, Castilla, Doce de Octubre, Manrique, Aranjuez y Villa Hermosa, lo cual indica que prácticamente no hubo actividad edificadora privada.

Gráfico 2. Cantidad de viviendas iniciadas por comunas de Medellín Año 2013



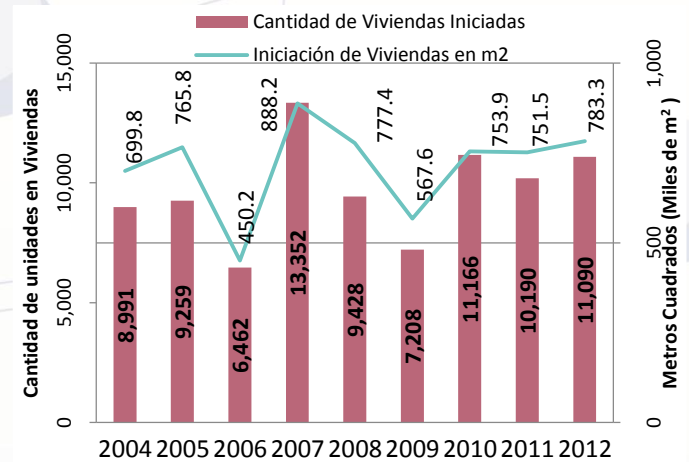
Fuente: CAMACOL.
Proceso: Subdirección de Información.

En el gráfico 3 se puede encontrar que la cantidad de viviendas iniciadas en el año 2007, con 13.352 que equivale a 888.200 m² representa el pico más alto en la actividad edificadora de iniciación de viviendas, en donde se puede decir que gran cantidad de proyectos se iniciaron aprobados con el Acuerdo 38 de 1999. Posterior al año 2007, la actividad de iniciación de viviendas se disminuyó en el año 2007 y 2008, debido a la crisis hipotecaria mundial que afectó países como Colombia.

Sin embargo, la recuperación de la actividad de viviendas iniciadas se presentó en el año 2010, en donde se observa que en el año 2010, la cantidad de iniciaciones ha sido superior a los presentados en los años 2004, 2005 y 2006.

Adicionalmente, se puede mencionar que entre 2010 y 2012 se iniciaron una gran cantidad de viviendas bajo la tipología de VIS y VIP, aprobadas mediante el Decreto 2060 y 2083 de 2006 que permitió, entre otros, altas densidades y aprovechamientos y bajas obligaciones. La participación porcentual de metros cuadrados licenciados en vivienda⁶ a partir del 2010 ha sido superior al 75%.

Gráfico 3. Cantidad de viviendas iniciadas en Unidades y en Metros Cuadrados construidos entre 2004-2012.



Fuente: CAMACOL.
Proceso: Subdirección de Información.

Frente a los otros usos diferentes a vivienda, se puede observar en el gráfico 4, que en el año 2007 la Ciudad de Medellín experimentó un importante desarrollo inmobiliario en otros usos, iniciando un total de 4.459 unidades correspondiente a 448.800 m² teniendo lo más representativo los locales comerciales generados en la zona del Poblado y en la Candelaria.

Es importante anotar que realizando una comparación entre las unidades de otros usos diferentes a vivienda con las unidades de vivienda en el año 2007 se obtiene que el mercado de otros usos representa en la iniciación de viviendas el 33.40%.

Adicionalmente, para el año 2011 las unidades iniciadas en otros usos alcanzaron los 4.187 correspondiente a 201.000 m² teniendo los más representativos en parqueaderos y usos de oficinas localizados en la zona de Laureles-Estadio y El Poblado.

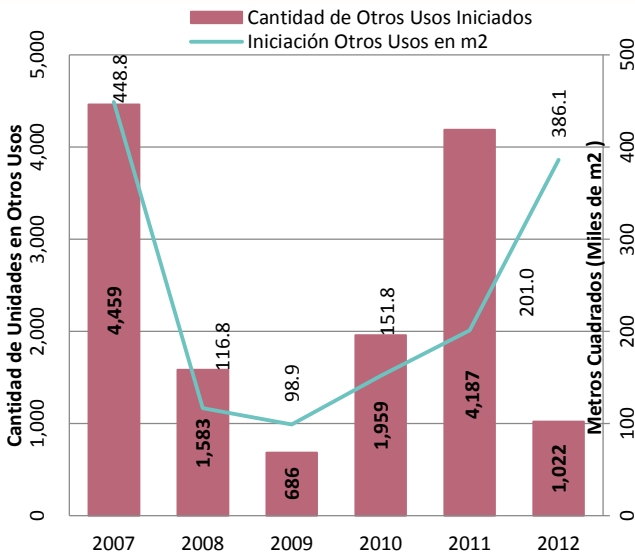
⁶ Sistema de Indicadores de Medellín eje temático suelo en el componente Actividad Edificadora.

El Mercado Inmobiliario en Medellín



Se identificó que entre 2010 y 2012 los otros usos diferentes a vivienda participan del total de los m² licenciados en promedio un 21%.

Gráfico 4. Actividad iniciada de Otros Usos diferentes a vivienda en Medellín entre 2007-2012.



Fuente: CAMACOL.
Proceso: Subdirección de Información.

1.3 Estadísticas del valor promedio de venta del m² de vivienda nueva por comuna

Los valores promedio de venta del m² residenciales de vivienda nueva en Medellín han tenido una variación positiva desde el año 2010. En los últimos tres años, la variación promedio más significativa en el metro cuadrado de vivienda nueva aumentó en 10.86% para la Comuna de Robledo.

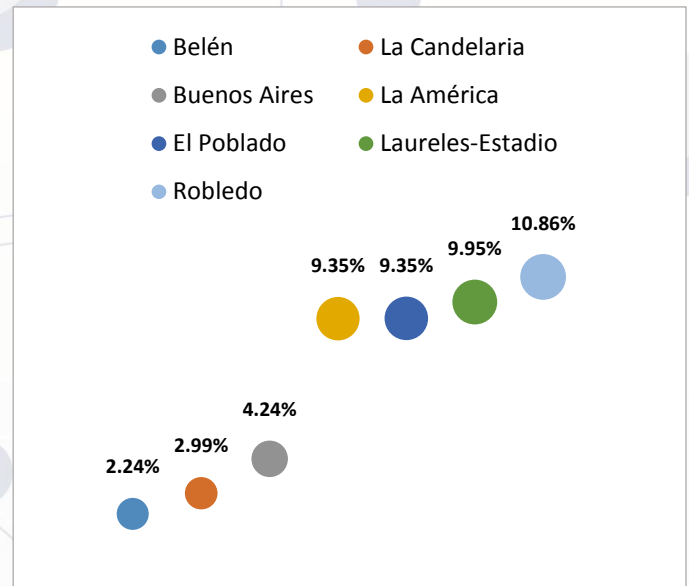
Este aumento en tres años corridos del 10.86% en la Comuna de Robledo supone el interés de los inversionistas y de los oferentes de viviendas de demandar viviendas, sobre todo, las localizadas en los estratos 5 de dicha comuna.

Las comunas de Laureles-Estadio, El Poblado y La América registraron también el mayor aumento en los últimos tres años, de los principales valores del m² inmobiliarios, cerrando al año 2013 con una variación de 9.95%, 9.35% y 9.35%, respectivamente.

A pesar del notorio comportamiento de la comuna de Robledo a lo largo de los últimos tres años, la principal dinámica inmobiliaria relacionada con la cantidad de transacciones inmobiliarias se encuentra en la Comuna del Poblado.

Belén, La Candelaria y Buenos Aires registraron un crecimiento de precios positivo al año 2013, sin embargo la tasa de variación se ha mantenido entre un 2% y un poco más del 4%.

Gráfico 5. Porcentaje de variación del precio promedio de venta del m² por comuna, Medellín 2010-2013.



Fuente: CAMACOL.
Proceso: Subdirección de Información.

En el gráfico 6 se puede observar que la Comuna el Poblado registró el mayor valor promedio de venta por m² entre 2010 y 2013, pasando de 2,9 millones a 3,8 millones de pesos finalizando 2013.

Laureles-Estadio presentó aumentos importantes alcanzando al año 2013 un valor promedio de venta por m² de 3,019 millones de pesos, equivalente a un poco menos del 80% del valor promedio de venta por m² de la Comuna el Poblado.

Adicionalmente, se observa en el gráfico que entre el 2010 y 2013, el resto de las comunas reflejó que el valor promedio por m² no presentó altas variaciones, alcanzando un mínimo de 1,2 millones en el año 2010



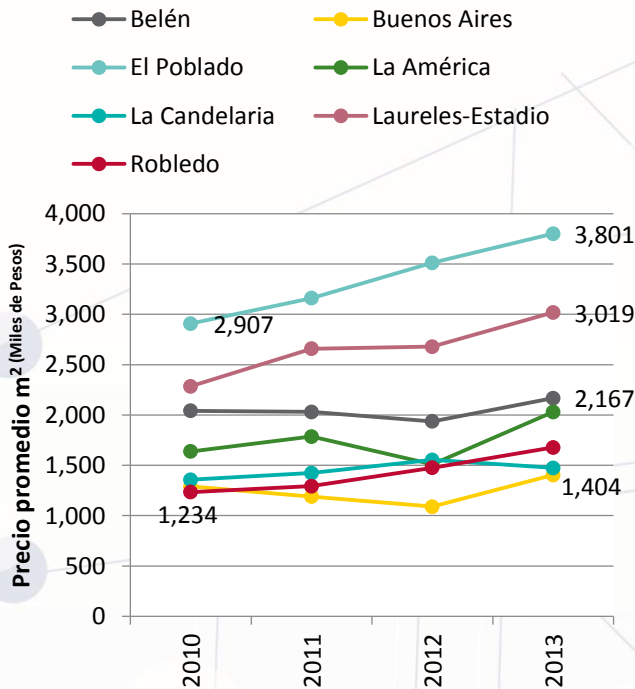
El Mercado Inmobiliario en Medellín



para la Comuna de Robledo y un máximo de 2,2 millones en el año 2013 para la Comuna de Belén.

sin embargo alcanza los niveles de precios que muestra la Comuna de Buenos Aires de Medellín.

Gráfico 6. Precio promedio de venta del m² de vivienda nueva por Comunas, Medellín 2010-2013.



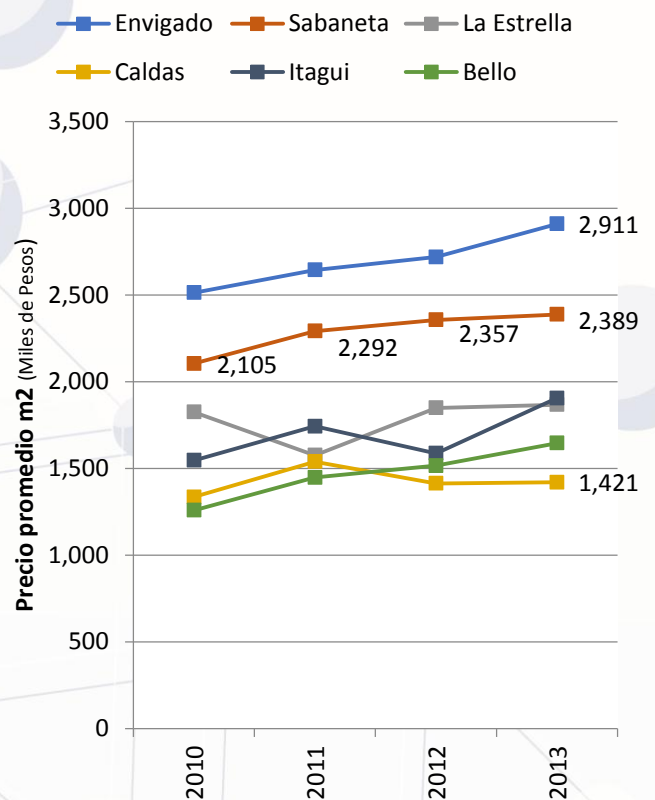
Fuente: CAMACOL.
Proceso: Subdirección de Información.

Con respecto a los valores promedio de venta por m² de los Municipios cercanos a Medellín, se encontró que el valor por m² más alto alcanza un poco más de 2,9 millones de pesos para el año 2013, que si se compara con Medellín, el valor más cercano corresponde a la Comuna de Laureles-Estadio lo que indica que los Municipios del Valle del Aburra están presentando precios similares a los estratos más altos de Medellín, y por lo tanto están siendo atractivos para el mercado inmobiliario.

Así mismo, se observa que el Municipio de Sabaneta viene mostrando valores promedio por m² por encima de los 2,0 millones entre el 2010 y el 2013, presentando niveles competitivos para el Valle del Aburra, desplazando compradores de vivienda para dicha zona.

El Municipio de Caldas es el que ofrece el valor promedio de venta por m² del Valle de Aburrá más bajo,

Gráfico 7. Precio promedio de venta del m² de vivienda nueva, Valle de Aburrá 2010-2013



Fuente: CAMACOL.
Proceso: Subdirección de Información

SUBDIRECCIÓN DE INFORMACIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION
OFICINA 818
TELEFONO: 3858525-3856540

Elaboró: William Castrillón.
Revisó: Mauricio Llano.

