

Febrero
de 2023



MERCADO

INMOBILIARIO

RESIDENCIAL



La Lonja
El gremio inmobiliario

CONSTRUCCIÓN: MAYOR LICENCIAMIENTO Y EDIFICACIÓN

Los datos más recientes del mercado divulgados por el DANE, muestran repuntes en las áreas licenciadas, en proceso y terminadas en Antioquia y el Valle de Aburrá, sin embargo, en un análisis histórico, se observan contracciones importantes en las áreas en proceso y en las áreas terminadas, particularmente de vivienda, situación que ha influido directamente en la oferta de vivienda usada en venta y arrendamiento, provocando en el caso del segundo subsector, rápidos crecimientos en los cánones de arrendamiento fruto de la menor oferta registrada el mercado.

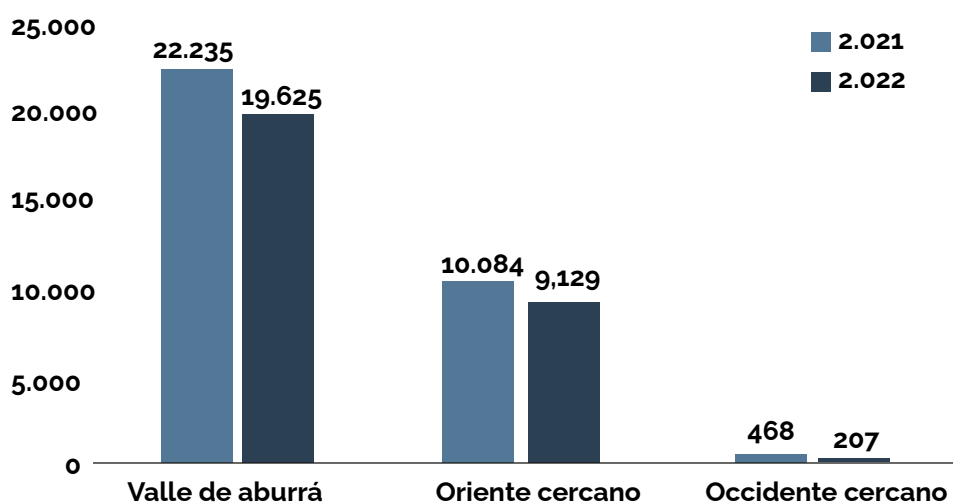


VENTAS DE VIVIENDA NUEVA



Durante todo el 2022 se vendieron en el Valle de Aburrá, oriente y occidente cercanos, 29.031 viviendas nuevas y lotes en nuevos proyectos en parcelación. Es de resaltar que Bello continuó siendo el municipio con mayor cantidad de viviendas nuevas comercializadas con 5.309 unidades, seguido por Medellín con 4.569, Sabaneta con 2.506 y Envigado con 1.951 viviendas. En el caso del oriente cercano, las cifras de venta de vivienda nueva y lotes en nuevos proyectos en parcelación se mantuvieron en niveles históricamente altos, con 9.129 unidades comercializadas en 2022, de las cuales 5.223 estuvieron ubicadas en el municipio de Rionegro, 1.223 en La Ceja, 845 en El Carmen y 795 en Marinilla. Finalmente, en el occidente cercano se comercializaron 207 unidades durante todo el 2022.

Ventas de vivienda nueva



Es de resaltar del hecho de que la capital del departamento continúa con una baja participación en el mercado de venta de vivienda nueva, participando con el 23% del total durante el año que acaba de pasar, cuando hace más de una década era superior al 70%. En el municipio de Medellín, las zonas más activas en las ventas de vivienda nueva estuvieron encabezadas por Robledo con 1.262 unidades, El Poblado con 1.059 y La América con 801 viviendas nuevas vendidas.

En el caso de la oferta de vivienda nueva, las cifras fueron levemente inferiores a las registradas en años anteriores: Actualmente hay en el mercado 518 proyectos de vivienda con 24.870 unidades en venta, lo que mantiene al Valle de Aburrá como la segunda zona con mayor oferta en el país, por detrás de Bogotá y por delante de Cali.

De igual forma, el indicador de rotación de inventario de vivienda nueva, definido como la relación entre la oferta total para la venta y las unidades vendidas, que expresa cuantos meses son necesarios para vender todo el stock de vivienda disponible, presentó notables desmejoras en el año que acaba de culminar: 10 meses para vivienda de interés social y 13 meses para vivienda diferente a interés social, como consecuencia del fuerte incremento en las tasas de interés, la reducción del poder adquisitivo fruto de la elevada inflación y del aumento de la incertidumbre económica asociada al nuevo gobierno.

VIVIENDA USADA

OFERTA PARA

VENTA

El censo mensual de vivienda usada realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en el que se estudian 150 mil viviendas en estratos cuatro, cinco y seis en Bello, Envigado, Medellín y Sabaneta exhibió un crecimiento del 3.3% en la cantidad de vivienda usada disponible para venta, al tiempo que mostró estabilidad en el tiempo necesario para vender una vivienda: Durante 2022 tomó en promedio siete meses comercializar una vivienda usada, un lapso de tiempo similar al observado durante 2021, mientras se registró un crecimiento del 1% en el total de negociaciones.

Por otra parte, de acuerdo a los reportes del Sistema de Lista Múltiple (MLS) las ventas de vivienda usada crecieron a una tasa del 10.1% durante el 2022.



OFERTA PARA ARRENDAMIENTO

Los resultados del año que acaba de pasar continúan mostrando la importancia de las empresas de arrendamiento en el negocio inmobiliario del Valle de Aburrá: En los sectores estudiados el 96% de las viviendas que se ofrecieron lo hicieron a través de inmobiliarias, una cifra similar a la observada el año anterior y muy por encima de lo registrado en ciudades como Cali o Bogotá.

Durante todo el año 2022 el mercado de arrendamientos continuó absorbiendo muy rápidamente la oferta de vivienda disponible en alquiler, a un ritmo muy superior al observado en años anteriores, como consecuencia de la menor entrada al mercado de vivienda nueva disponible para alquiler, fruto de la extensión de los plazos para iniciar y culminar los proyectos de vivienda nueva. En las zonas de estudio una vivienda estuvo en promedio 142 días en oferta antes de alquilarse, cifra que aunque se considera elevada exhibe el dinamismo del mercado, toda vez que refleja la gran cantidad de inmuebles que estuvieron en el mercado más de un año sin poder arrendarse, pero ante la escasez de inmuebles y la fuerte demanda, lograron colocarse en alquiler. Un hecho importante para resaltar es la contracción del 59% en las colocaciones en arriendo de vivienda, que son consecuencia directa de una reducción del 58% en la oferta de vivienda para alquiler.

PRECIOS DE VIVIENDA USADA

A continuación se presentan los precios promedio de vivienda usada en distintas zonas de la ciudad:



BELLO

Amazonía	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Inferior a 50m2		\$ 20.000	
Entre 50m2 y 70m2	\$ 3.964.737	\$ 19.327	\$ 3.532
Entre 70m2 y 90m2	\$ 3.289.264	-	\$ 1.834

Santa Ana	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Inferior a 50m2	\$ 4.583.333	-	\$ 3.604
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.448.668	\$ 16.343	\$ 2.953
Entre 70m2 y 90m2	\$ 3.745.207	-	\$ 3.531

ENVIGADO

Cumbres	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Entre 50m2 y 70m2	\$ 6.030.769	-	\$ 4.892
Entre 70m2 y 90m2	\$ 6.369.349	-	\$ 4.160
Entre 90m2 y 110m2	\$ 5.592.374	-	\$ 3.780
Superior a 110m2	\$ 5.253.325	\$ 25.898	\$ 3.502

El Esmeraldal	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Entre 50m2 y 70m2	-	\$ 33.830	-
Entre 70m2 y 90m2	\$ 5.975.699	\$ 33.541	\$ 3.909
Entre 90m2 y 110m2	\$ 5.711.340	\$ 33.634	\$ 3.557
Superior a 110m2	\$ 5.246.053	-	\$ 3.722

La Abadía	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Entre 50m2 y 70m2	\$ 5.253.731	\$ 25.277	\$ 5.134
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.977.485	\$ 24.874	\$ 3.405
Entre 90m2 y 110m2	\$ 6.122.449	\$ 25.000	\$ 3.979
Superior a 110m2	\$ 4.716.506	-	\$ 3.484

Loma De Las Brujas	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Entre 50m2 y 70m2	\$ 6.583.333	-	\$ 3.167
Entre 70m2 y 90m2	\$ 6.285.714	\$ 25.567	\$ 3.095
Entre 90m2 y 110m2	\$ 5.833.650	\$ 25.897	\$ 3.146
Superior a 110m2	\$ 6.009.567	\$ 24.436	\$ 3.161

Entre 70m2 y 90m2	\$ 5.501.642	-	\$ 4.845
Entre 90m2 y 110m2	-	\$ 34.286	-
Superior a 110m2	\$ 6.204.262	\$ 31.518	\$ 3.433

Zúñiga	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Entre 70m2 y 90m2	\$ 5.333.333	\$ 30.419	\$ 3.278
Entre 90m2 y 110m2	\$ 5.934.066	\$ 26.667	\$ 3.956
Superior a 110m2	\$ 4.894.705	\$ 29.745	\$ 4.205

MEDELLÍN

BELÉN

Fátima	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2	-	\$ 24.500	-
Entre 50m2 y 70m2	-	\$ 21.455	-
Entre 70m2 y 90m2	\$ 3.661.972	\$ 18.092	-
Entre 90m2 y 110m2	-	\$ 16.409	-
Superior a 110m2	\$ 3.681.691	\$ 18.871	\$ 1.117

La Mota	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2	-	\$ 33.333	-
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.547.143	-	\$ 3.966
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.776.163	\$ 16.111	\$ 3.330
Entre 90m2 y 110m2	\$ 3.970.671	-	\$ 3.252
Superior a 110m2	\$ 3.263.320	-	\$ 1.714

La Palma	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.838.710	\$ 25.951	-
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.679.487	-	\$ 3.205
Entre 90m2 y 110m2	\$ 4.724.950	\$ 23.161	\$ 3.225
Superior a 110m2	\$ 4.858.790	\$ 19.071	\$ 2.883

Loma de Los Bernal	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2	\$ 5.299.425	\$ 32.296	\$ 4.516
Entre 50m2 y 70m2	\$ 5.173.295	\$ 25.315	\$ 3.448
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.948.031	\$ 25.240	\$ 3.482
Entre 90m2 y 110m2	\$ 4.751.701	\$ 32.255	\$ 3.049
Superior a 110m2	\$ 4.527.984	-	\$ 2.794

Malibú	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Entre 70m2 y 90m2	\$ 5.194.333	-	\$ 3.343
Entre 90m2 y 110m2	-	\$ 16.818	-

Rodeo Alto	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2		\$ 20.000	
Entre 50m2 y 70m2	\$ 3.732.437	\$ 17.301	\$ 3.088
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.014.085	\$ 22.667	\$ 2.887
Entre 90m2 y 110m2	\$ 2.844.322		\$ 1.647

LA CANDELARIA

Boston	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2	\$ 4.195.693	\$ 24.204	\$ 4.061
Entre 50m2 y 70m2	\$ 3.881.314	\$ 20.037	\$ 3.126
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.204.545	\$ 18.633	\$ 3.920
Entre 90m2 y 110m2	\$ 3.484.154	\$ 13.333	\$ 3.622
Superior a 110m2	\$ 2.216.380	\$ 12.756	

EL POBLADO

Alejandro	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Entre 70m2 y 90m2		\$ 46.667	
Entre 90m2 y 110m2	\$ 6.489.362	\$ 29.318	\$ 5.266
Superior a 110m2	\$ 6.576.353	\$ 28.073	\$ 4.039

Castropol	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Entre 50m2 y 70m2	\$ 5.522.388	\$ 41.627	\$ 4.761
Entre 70m2 y 90m2	\$ 6.133.099	\$ 53.659	\$ 3.651
Entre 90m2 y 110m2	\$ 6.641.384	\$ 24.737	\$ 4.751
Superior a 110m2	\$ 5.606.648	\$ 25.857	\$ 4.009

Ciudad del Río	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2		\$ 49.028	
Entre 50m2 y 70m2	\$ 6.153.846	\$ 48.501	\$ 6.154
Entre 70m2 y 90m2	\$ 6.308.165	\$ 35.651	\$ 3.685
Entre 90m2 y 110m2	\$ 6.509.434	\$ 39.208	\$ 3.255
Superior a 110m2		\$ 30.000	

La Florida	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Entre 90m2 y 110m2	\$ 5.912.460		\$ 3.900
Superior a 110m2	\$ 5.388.215	\$ 45.281	\$ 3.711

Los Balsos II	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Entre 50m2 y 70m2		\$ 33.886	
Entre 70m2 y 90m2		\$ 26.471	
Entre 90m2 y 110m2	\$ 5.254.154	\$ 25.514	\$ 4.072
Superior a 110m2	\$ 5.058.800		\$ 3.376

Patio Bonito	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Entre 50m2 y 70m2		\$ 30.645	
Entre 70m2 y 90m2		\$ 28.121	
Entre 90m2 y 110m2	\$ 4.591.837	\$ 24.038	\$ 3.602
Superior a 110m2	\$ 3.535.668		\$ 2.606

San Diego	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Entre 50m2 y 70m2		\$ 25.385	
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.350.000	\$ 23.684	\$ 3.417
Entre 90m2 y 110m2	\$ 4.683.333		\$ 3.603

Santa María de los Ángeles	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Entre 50m2 y 70m2	\$ 5.611.940		\$ 4.478
Entre 70m2 y 90m2	\$ 6.888.889		\$ 5.000
Entre 90m2 y 110m2	\$ 6.979.971	\$ 26.000	\$ 2.961
Superior a 110m2	\$ 6.689.312	\$ 27.175	\$ 4.206

LA AMÉRICA

Calasanz	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2	\$ 4.209.680	\$ 26.916	\$ 3.404
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.521.116	\$ 22.617	\$ 3.419
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.619.761	\$ 22.942	\$ 2.700
Entre 90m2 y 110m2	\$ 4.532.518	\$ 16.187	\$ 2.596
Superior a 110m2	\$ 3.587.956	\$ 17.003	\$ 1.608

La América	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2	\$ 4.679.716	\$ 25.385	\$ 2.252
Entre 50m2 y 70m2	\$ 3.833.333	\$ 20.711	
Entre 70m2 y 90m2	\$ 3.519.883	\$ 16.449	\$ 1.645
Entre 90m2 y 110m2	\$ 2.925.532	\$ 15.081	\$ 745
Superior a 110m2	\$ 3.794.935	\$ 15.012	\$ 2.957

La Floresta	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2	\$ 4.299.010	\$ 23.834	\$ 2.024
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.054.439	\$ 20.580	\$ 4.063
Entre 70m2 y 90m2		\$ 18.824	
Entre 90m2 y 110m2		\$ 21.053	
Superior a 110m2	\$ 2.771.142	\$ 14.928	

LAURELES - ESTADIO

Bolivariana	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2		\$ 26.937	
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.151.668	\$ 15.738	
Entre 70m2 y 90m2		\$ 25.926	
Entre 90m2 y 110m2	\$ 5.068.389	\$ 17.364	\$ 4.124
Superior a 110m2	\$ 3.412.698	\$ 19.579	

Laureles	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2		\$ 23.913	
Entre 50m2 y 70m2	\$ 5.576.067	\$ 22.675	\$ 3.780
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.621.716	\$ 19.642	\$ 3.582
Entre 90m2 y 110m2	\$ 4.895.909	\$ 20.409	\$ 3.714
Superior a 110m2	\$ 4.211.988	\$ 16.751	\$ 3.304

OCCIDENTE

Estadio	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2		\$ 22.897	
Entre 50m2 y 70m2	\$ 5.606.061	\$ 19.494	\$ 3.788
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.274.074	\$ 17.326	\$ 2.597
Entre 90m2 y 110m2	\$ 3.900.000	\$ 29.000	
Superior a 110m2	\$ 3.582.150	\$ 21.290	\$ 2.106

Florida Nueva	Venta- \$/m2	Alquiler- \$/m2	Admón- \$/m2
Inferior a 50m2		\$ 30.000	
Entre 50m2 y 70m2		\$ 24.680	
Entre 70m2 y 90m2		\$ 19.681	
Entre 90m2 y 110m2	\$ 4.468.085	\$ 39.623	\$ 1.894
Superior a 110m2	\$ 3.148.221	\$ 15.074	\$ 2.010

La Castellana	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Inferior a 50m2	\$ 4.583.333	\$ 30.408	
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.571.429	\$ 26.667	\$ 1.000
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.905.149	\$ 15.909	\$ 1.951
Entre 90m2 y 110m2	\$ 4.345.092	\$ 26.000	\$ 2.392
Superior a 110m2	\$ 4.215.520	\$ 17.872	\$ 3.041

Los Colores	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Inferior a 50m2	\$ 5.571.429	\$ 28.964	\$ 6.143
Entre 50m2 y 70m2	\$ 5.590.909	\$ 27.419	\$ 3.357
Entre 70m2 y 90m2	\$ 5.224.429	\$ 23.911	\$ 2.562
Entre 90m2 y 110m2	\$ 4.349.392	\$ 22.973	\$ 2.123
Superior a 110m2	\$ 4.009.561	\$ 16.954	\$ 2.229

ROBLEDO			
La Pilarica	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Inferior a 50m2		\$ 19.934	
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.280.831	\$ 19.825	\$ 4.361
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.115.354	\$ 20.936	\$ 2.991
Superior a 110m2	\$ 3.261.039	\$ 30.000	\$ 1.167

San Germán	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Inferior a 50m2	\$ 4.500.000		\$ 2.900
Entre 50m2 y 70m2	\$ 5.365.734	\$ 24.095	\$ 3.040
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.240.506	\$ 19.962	\$ 1.975
Entre 90m2 y 110m2	\$ 5.578.947		\$ 2.211

SABANETA			
Altos de Cataluña	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Inferior a 50m2		\$ 38.000	
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.558.824	\$ 29.200	\$ 3.833
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.097.222	\$ 25.765	\$ 3.389

Aves María	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.642.857		\$ 2.664
Entre 70m2 y 90m2	\$ 3.529.412		\$ 824

Cañaveralejo	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Entre 50m2 y 70m2	\$ 5.321.637		\$ 3.759
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.997.856	\$ 22.243	\$ 3.160

El Carmelo	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Inferior a 50m2		\$ 31.395	
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.912.197	\$ 31.201	\$ 2.731
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.726.158	\$ 28.234	\$ 3.447
Entre 90m2 y 110m2	\$ 5.000.000	\$ 23.913	\$ 3.173
Superior a 110m2	\$ 3.864.907		\$ 2.542

Fidelena	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Inferior a 50m2	\$ 4.784.870		\$ 1.522
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.461.538	\$ 26.429	\$ 3.046
Entre 70m2 y 90m2		\$ 21.795	
Entre 90m2 y 110m2	\$ 3.917.526		\$ 3.918
Superior a 110m2	\$ 2.937.836		\$ 1.841

La Holanda	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Entre 50m2 y 70m2	\$ 4.927.986	\$ 28.443	\$ 3.942
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.879.613	\$ 27.624	\$ 3.686

Loma Linda	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Entre 70m2 y 90m2	\$ 4.639.535	\$ 25.478	\$ 2.849
Entre 90m2 y 110m2	\$ 5.030.303		\$ 2.912
Superior a 110m2	\$ 4.139.841	\$ 20.000	\$ 2.410

Vereda San José	Venta-\$/m2	Alquiler-\$/m2	Admón-\$/m2
Entre 50m2 y 70m2		\$ 30.714	
Entre 70m2 y 90m2	\$ 5.027.738	\$ 26.651	\$ 3.463
Entre 90m2 y 110m2	\$ 5.712.091	\$ 29.126	\$ 2.957
Superior a 110m2	\$ 5.057.292		\$ 2.824

GRACIAS



La Lonja
El gremio inmobiliario