

Observatorio Territorial Metropolitano - AMVA

¿Cómo surge?

El Observatorio Territorial Metropolitano, se concibe como un organismo constituido bajo los lineamientos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Su principal objetivo es realizar el monitoreo permanente a la dinámica inmobiliaria de los municipios

ubicados dentro de la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA): Barbosa, Girardota, Copacabana, Bello, Medellín, Itagüí, Envigado, Sabaneta, La Estrella y Caldas.

¿Qué pretende?

-Permite prevenir los comportamientos especulativos de los valores del suelo y de las propiedades, esto en conjunto con el control social que pueda efectuar la población al tener la información disponible en datos abiertos.

- Ayuda en la referenciación de la disfunción de los usos del suelo y la efectividad de las políticas de planificación, a partir de procesos permanentes de conocimiento del territorio.

- Colabora en la materialización de herramientas como los anuncios de proyectos, Plusvalías y Valorizaciones, ventas de derechos de construcción, entre otros.

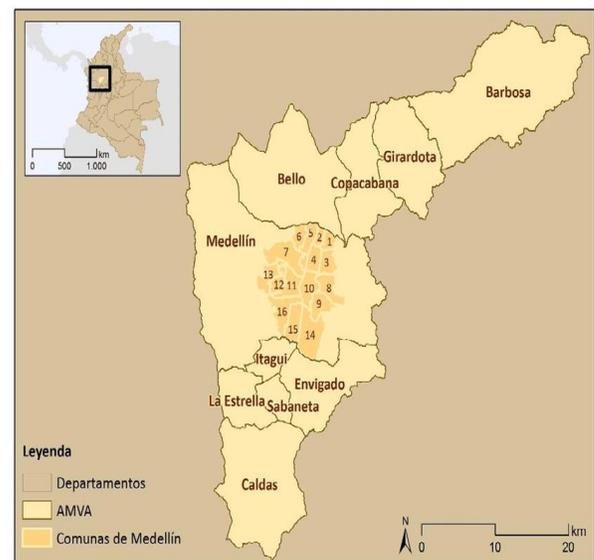


Imagen: Área Metropolitana del Valle de Aburrá, Medellín y sus comunas. Fuente: AMVA.

BOLETÍN N°1

28 de diciembre 2021

UNA MIRADA INMOBILIARIA

Uno de los propósitos del Observatorio Metropolitano - AMVA, consiste en analizar la información que el mercado de propiedad raíz ofrece, para lograr monitorear su comportamiento.

Como abrebocas a este objetivo, realizamos un estudio con la información que nos ofrece fincaraiz.com.co, uno de los portales inmobiliarios más consultados en Internet, el cual cuenta tanto con una plataforma amigable, como con una amplia y actualizada oferta inmobiliaria.

Vale la pena resaltar la importancia de la función que cumplen los portales inmobiliarios, al permitir que los usuarios estén informados al respecto de la oferta inmobiliaria de las ciudades, desde la comodidad de sus casas. Así es posible depurar la información según los intereses de los compradores y detallar las bondades que los vendedores

quieren mostrar de sus inmuebles.

Con este estudio se pretende realizar un análisis sobre la oferta inmobiliaria en venta, encontrada al 26 de diciembre del presente año, de los municipios inscritos al AMVA: Barbosa, Girardota, Copacabana, Bello, Medellín, Itagüí, Envigado, Sabaneta, La Estrella y Caldas; desarrollando así un diagnóstico inicial de la dinámica inmobiliaria en los mismos.

En la clasificación de los datos se tienen en cuenta dos variables: la tipología ofertada (casa, apartamento, local, bodega, finca, entre otros) y el municipio donde se ubican. Es importante destacar que este mercado, que se publica en el portal de fincaraiz, tiene una vigencia máxima de seis meses, en caso tal de que el usuario no descargue la información de la página, el portal lo descarta automáticamente.

ANÁLISIS DE DATOS

En el siguiente cuadro se muestran las cifras totales encontradas en el portal de fincaraiz.com.co. La muestra total es

de 46.117 predios ofertados, una muestra significativa para el análisis.

Muestra total de mercado Fincaraiz												
Inmueble	Medellín	Envigado	Itagüi	Sabaneta	La Estrella	Caldas	Barbosa	Girardota	Copacabana	Bello	Total	%
Apartamento	17.819	5.213	1.469	3.583	1.146	92	16	5	154	2.419	31.916	69,21%
Apartaestudio	586	80	24	62	28	7	1	1	2	67	858	1,86%
Casa	4.615	1.760	228	247	286	25	9	18	27	559	7.774	16,86%
Cabaña	3	-	1	-	-	1	-	1	-	-	6	0,01%
Casa campestre	130	167	-	23	34	11	8	17	31	14	435	0,94%
Casa lote	57	15	2	1	1	2	-	-	-	3	81	0,18%
Finca	135	72	1	12	18	13	73	102	112	16	554	1,20%
Habitación	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	0,01%
Lote	356	466	9	26	37	46	39	61	57	52	1.149	2,49%
Bodega	187	16	48	18	29	13	1	13	26	10	361	0,78%
Consultorios	69	16	1	-	-	-	-	-	-	-	86	0,19%
local	971	110	136	43	33	7	2	2	3	49	1.356	2,94%
Oficina	1.261	87	3	45	-	4	-	-	-	8	1.408	3,05%
Edificios	99	3	3	5	4	1	-	-	-	12	127	0,28%
total	26.294	8.005	1.925	4.065	1.616	222	149	220	412	3.209	46.117	100,00%

Tabla 1. Muestra total de mercado Fincaraiz. Fuente: Fincaraiz.com.co

Medellín sigue siendo líder en la oferta inmobiliaria, pero desde hace unos años, la expansión inmobiliaria de la capital antioqueña se ha dado hacia los municipios aledaños. Esto gracias a que el Aburrá Sur, atrae a los pobladores, ya que ofrece tranquilidad y acceso a todos los servicios necesarios para la cotidianidad. Es por esto que sus niveles de valorización se han incrementado en los últimos años.

La oferta inmobiliaria que más se encuentra en Fincaraiz es la residencial, que representa el 90% de la muestra, esto evidencia, que un gran porcentaje de pobladores están

en la búsqueda de vivienda propia. Una de las razones de este comportamiento, puede ser la facilidad para adquirir el crédito de vivienda, que han flexibilizado las entidades bancarias. Además, en los últimos años el estado ha incrementado los subsidios de vivienda, sobre todo para inmuebles nuevos y para familias de escasos recursos económicos.

La tendencia está establecida en la tipología de apartamentos, lo que indica un crecimiento urbano en altura.

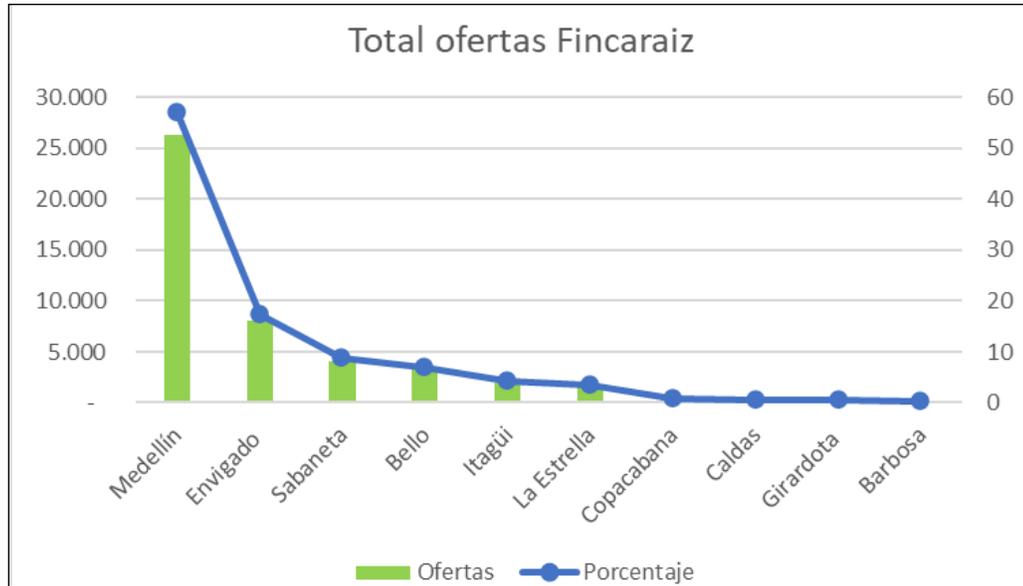


Tabla 1. Total, ofertas Fincaraiz. Fuente: Fincaraiz

En el Aburrá Norte, Bello tiene el mayor porcentaje de la oferta con el 7% de la muestra, superando a Itagüí y a la Estrella, aunque es líder en proyectos nuevos, Copacabana y Girardota, muestran un esfuerzo interesante en el desarrollo inmobiliario y se destacan junto con Barbosa en la oferta de fincas y lotes.

En el Aburrá Sur, Envigado encabeza la oferta inmobiliaria, mostrando un comportamiento importante en oferta de proyectos nuevos y oficinas junto con Sabaneta, mientras que Itagüí muestra una fortaleza en la oferta de bodegas y locales. La Estrella y Caldas, vienen presentando un crecimiento significativo. Se podría determinar que el boom inmobiliario en estos municipios

obedece a la cercanía con Medellín y a la amplia disponibilidad de tierras ya que la abundancia en los suelos que permitan la construcción, junto con las conexiones viales, son los principales detonantes del desarrollo urbano.

Finalmente, puede decirse que pese a la desaceleración que se registró durante el 2020 en la economía del mundo, debido a la pandemia por el coronavirus (Covid-19), la dinámica inmobiliaria, mostró un repunte en el último año, gracias a la construcción de proyectos nuevos, a la urbanización de terrenos y al buen desempeño de algunas ciudades como Medellín, con el mejoramiento de la infraestructura urbana.



Para concluir, se destaca el gran aporte a la economía del país que el gremio inmobiliario hace para sostenerlo, sobre todo en esta época donde brilla la incertidumbre por la situación de salud pública a nivel mundial, de aquí la importancia que tiene la vigilancia y el control de la dinámica inmobiliaria en una población.

Para tener en cuenta: Aunque la tierra existe como recurso base para el desarrollo, lo que hay que adecuar es el suelo y así mejorar las condiciones de quienes van a vivir allí.



Futuro sostenible

f t i y @areametropol
www.metropol.gov.co

(57-4) 385 60 00

Carrera 53 N° 40A - 31
Medellín-Antioquia Colombia