

Proyectos inmobiliarios en el Área Metropolitana

Boletín N° 2
24 de enero de 2022

Después de nuestro primer boletín, donde se realizó un análisis teniendo como enfoque la oferta general inmobiliaria, de acuerdo al portal de información fincaraiz.com; en el presente informe, queremos seguir analizando a fondo el mercado inmobiliario, pero en esta ocasión, se realiza un estudio de la oferta al presente mes de inmuebles nuevos, encontrados en las revistas

especializadas en el sector inmobiliario, para este caso: la Revista Informe Inmobiliario y la Revista Propiedades, adicionalmente, se toma información del portal: La Haus, que contiene información en cuanto al mismo tipo de proyectos. Es importante anotar que el análisis se realiza para los municipios adscritos al Área Metropolitana del Valle de Aburrá.



Imagen 1. Revista Inmobiliaria – Revista Propiedades.
Observatorio Territorial AMVA. 2022

FUENTE	COPACABANA	BARBOSA	GIRARDOTA	BELLO	CALDAS	LA ESTRELLA	ITAGÚI	SABANETA	ENVIGADO	MEDELLÍN	TOTAL
Informe Inmobiliario	6	0	3	44	3	12	20	42	42	43	215
Propiedades	1	0	0	2		3	1	1	11	12	31
La Haus	1	0	0	6	1	1	7	5	11	14	46
Total General	8	0	3	52	4	16	28	48	64	69	292

Tabla 1. Cantidad de proyectos por municipio

Hablar de vivienda nueva, es hablar de la posibilidad de hacer realidad el sueño de muchos habitantes de las ciudades. Hoy en día, en Antioquia se encuentra una gran oferta de inmuebles nuevos, que van desde proyectos de interés social, hasta parcelaciones en las zonas campestre del valle.

Como se observa en la anterior tabla, el total de los datos encontrados es de 292 proyectos. El mayor número de proyectos se encuentra, en los municipios de: Medellín con 69, seguido de Envigado con 64, Bello con 52 y Sabaneta con 48. En la actualidad no se encontró oferta en el municipio de Barbosa. Los municipios con menor oferta son: Girardota con 3, Caldas con 4, y Copacabana con 8 proyectos. Cabe destacar que en los últimos años se ha visto un incremento de oferta de proyectos en altura para el Norte del Valle de Aburrá.

Para el sector inmobiliario, es claro que, a pesar de la situación mundial, con la pandemia del Covid-19, su crecimiento con algunos productos, sobre todo de vivienda no ha parado, se sigue fortaleciendo y además se aprovechan las oportunidades que el gobierno ofrece para la adquisición de una vivienda nueva, dando la oferta que la demanda necesita.

Las tipologías que se están promocionando en la actualidad son: Apartamento, lote, casa, bodega consultorio y local. La mayor cantidad corresponde a la vivienda en altura, que es el 94% de la muestra, con este dato se puede evidenciar la escasez de suelo para la vivienda unifamiliar, llevando al mercado a que su principal producto sea el multifamiliar, con zonas comunes que favorezcan la convivencia masiva en una misma urbanización.



Foto 1. Desarrollo de vivienda en altura. Observatorio Territorial AMVA 2022

El porcentaje más bajo es para las tipologías de comercio, comparado con años anteriores, este mercado se ha disminuido significativamente, esto nos confirma que las zonas comerciales, sí se han visto afectadas por la situación actual de pandemia, ya que el confinamiento y el trabajo en casa, ha mermado el interés por la inversión en locales y oficinas, por lo tanto es un producto que viene perdiendo su atractivo para compradores, aunque el comercio tiende a una recuperación más pronta dado a que las personas entran a recuperar sus espacios de esparcimiento; todo esto conlleva a una muestra muy poco representativa de

este tipo de inmuebles, la cual no llega al 1% de la oferta general.



Gráfico N° 1. Porcentaje de ofertas por tipología

Estos datos, también, dan cuenta que la oferta de proyectos de lotes en parcelación aumentó en relación a lo que se ofertaba antes de la pandemia, ya que es más alta que la de vivienda unifamiliar o casas, esto se debe a que el interés de muchos habitantes a raíz

de la pandemia ha tenido un efecto migratorio de la zona urbana a la zona rural, extendiendo así la oferta de zonas campestres con cercanía a la ciudad, cambiando la vocación agropecuaria a zonas de vivienda y recreación.



Gráfico N° 2. Valores m² por municipio que hacen parte de Área Metropolitana

En el anterior gráfico, se establecen los valores promedio de la oferta general encontrada en los municipios adscritos al Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Esto nos indica que el mayor

valor lo tiene el municipio de Medellín, seguido de Envigado y Sabaneta, concentrándose la oferta en los siguientes barrios:

MEDELLÍN (m2)	
Calazans	\$ 5.000.000
Ciudad del Río	\$ 7.600.000
El Poblado	\$ 8.200.000
Las Palmas	\$ 8.900.000
Robledo	\$ 3.400.000

ENVIGADO (m2)	
Camino Verde	\$ 5.800.000
Loma de Las Brujas	\$ 6.400.000
Loma del Escobero	\$ 7.200.000

SABANETA (m2)	
La Doctora	\$ 5.400.000
Las Lomitas	\$ 5.600.000
Loma de San José	\$ 5.300.000

Para la zona sur del AMVA enseñamos la concentración de la oferta, en cuanto al municipio de Itagüí, La Estrella y

Caldas, siendo este último uno de los municipios con menor oferta y donde se ofrece vivienda de interés social.

ITAGÜI (m2)	
Ditaires	\$ 4.600.000
Suramérica	\$ 5.000.000

LA ESTRELLA (m2)	
La Aldea	\$ 4.400.000
Suramérica	\$ 5.000.000

CALDAS (m2)	
Primavera	\$ 3.200.000

En la zona norte del AMVA, La mayor concentración está en el municipio de Bello. En el municipio de Copacabana resalta la zona de Machado y

finalmente, Girardota, ya que en el municipio de Barbosa no se identificaron proyectos en venta que pautaran en los medios investigados.

BELLO (m2)	
Fabricato	\$ 4.300.000
Norte América	\$ 4.100.000
Santa Ana	\$ 3.200.000
Primavera	\$ 3.000.000

COPACABANA (m2)	
Machado	\$ 3.200.000

GIRARDOTA (m2)	
Casco Urbano	\$ 3.500.000

Para concluir, dentro de la información capturada se encontró que las áreas que se ofrecen para este tipo de proyectos inmobiliarios están en promedio entre los 35 m² y los 60 m². La mayoría apartamentos de dos a tres alcobas. La oferta, para los proyectos de interés social, sin garaje y en obra

mucho más baja que años anteriores, limitada a zonas periféricas del Área

gris y para los demás, en su mayoría, totalmente terminados y al menos con un garaje dentro de sus valores. Aunque hay una gran oferta, es importante reconocer que la propuesta de proyectos de interés social es

Áreas ofrecidas en apartamentos (m2)	
Bello	Entre 41-91
Medellín	Entre 32-315
Copacabana	Entre 48-61
Envigado	Entre 35-180
Girardota	50
Caldas	Entre 43-51
La Estrella	Entre 49-72
Itagüi	Entre 35-77
Sabaneta	Entre 35-149



La dinámica inmobiliaria en un sector se activa con la llegada de estos proyectos, que impulsan el mercado y

permiten encontrar todo un catálogo de oportunidades para la mejor inversión.



Futuro sostenible

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

(57-4) 385 60 00

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