



ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EDIFICADORA Y VALOR DEL SUELO EN EL ORIENTE ANTIOQUEÑO

Febrero 23 de 2024



La Lonja
El gremio inmobiliario



CONTENIDO

1. ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL ORIENTE CERCANO
2. NUEVOS PROYECTOS DE LOTES
3. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
4. RENTA CORTA
5. VACANCIA COMERCIAL
6. ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO



La Lonja
El gremio inmobiliario



1. ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL ORIENTE CERCANO

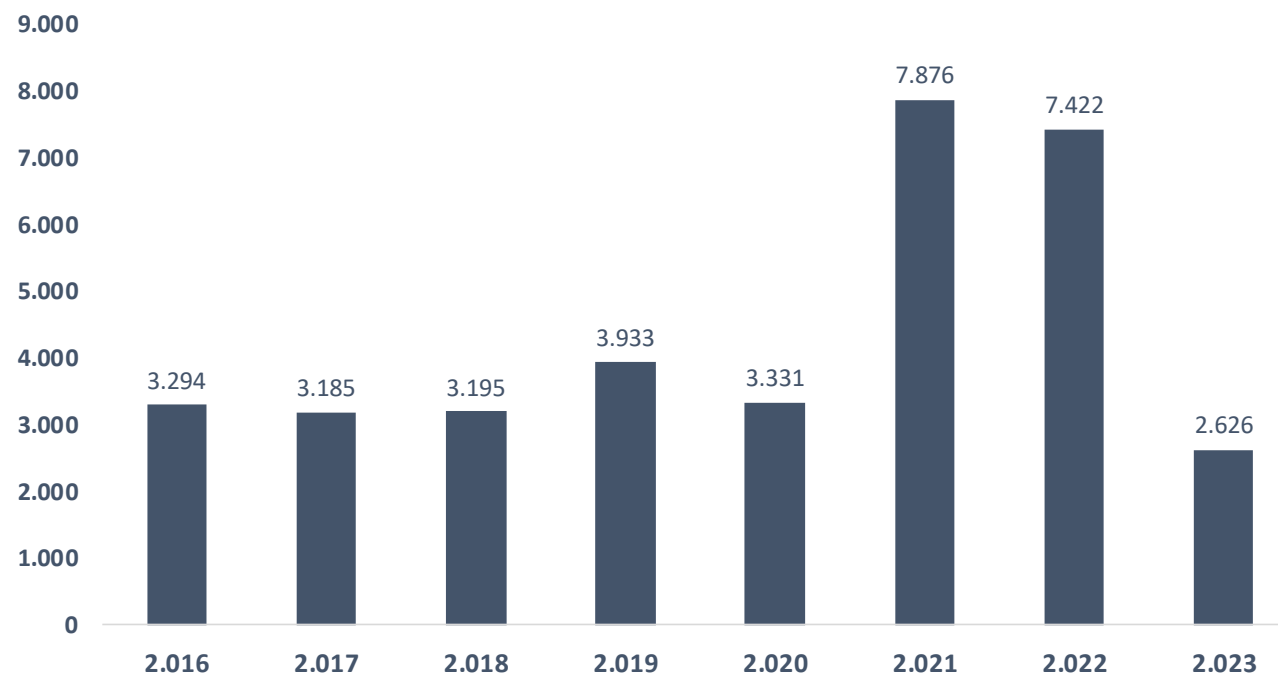


La Lonja
El gremio inmobiliario



ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Venta de vivienda nueva oriente cercano



La Lonja
El gremio inmobiliario



ACTIVIDAD INMOBILIARIA

VENTA DE LOTES EN NUEVOS PROYECTOS DE PARCELACIÓN

MUNICIPIO	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
La Ceja	106	177	165	288	341	741	520	336
El Retiro	66	170	116	208	280	470	241	194
Rionegro	144	171	136	220	205	482	519	132
Marinilla	0	0	0	29	56	30	118	72
El Carmen	48	276	60	49	45	240	139	176
Guarne	26	19	18	37	6	20	76	15
La Unión						39	7	47
Total	390	813	495	831	933	2.022	1.620	972

VENTA DE VIVIENDA NUEVA

MUNICIPIO	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
Rionegro	2.288	1.706	1.407	1.845	1.771	4.125	4.704	1.401
La Ceja	468	397	362	1.009	634	1.187	682	481
El Retiro	325	377	477	529	376	623	359	351
Marinilla	115	365	277	204	237	733	677	145
Guarne	4	238	124	249	181	34	61	-42
El Carmen	94	102	548	97	132	988	706	171
La Unión						186	233	119
Total	3.294	3.185	3.195	3.933	3.331	7.876	7.422	2.626



La Lonja
El gremio inmobiliario



ACTIVIDAD INMOBILIARIA

PROYECTOS NUEVOS

MUNICIPIO	APARTAMENTOS	CASAS	LOTES
El Carmen	7	2	13
El Retiro	20	2	22
Guame	3		4
La Ceja	16	2	19
La Unión	2	1	4
Marinilla	13		7
Rionegro	53	3	21
Total	114	10	90

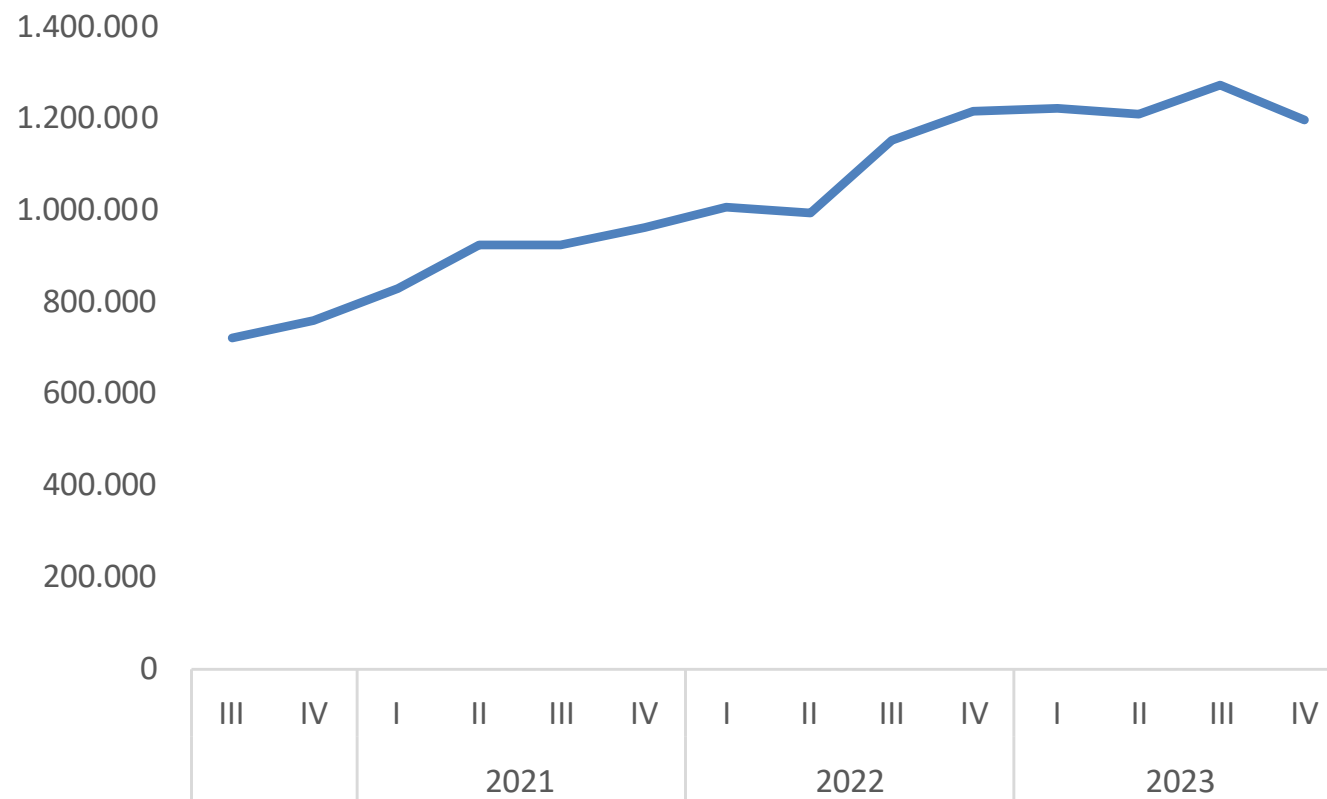
UNIDADES NUEVAS DISPONIBLES PARA VENTA

MUNICIPIO	APARTAMENTOS	CASAS	LOTES
El Carmen	332	86	311
El Retiro	321	24	420
Guame	81		119
La Ceja	320	3	444
La Unión	65	81	140
Marinilla	497		130
Rionegro	2.208	22	320
Total	3.824	216	1.884



La Lonja
El gremio inmobiliario

OBRAS EN PROCESO





2 NUEVOS PROYECTOS DE LOTES



La Lonja
El gremio inmobiliario



Guarne
Guarne

El Socorro

Anasmai
1.900m2

Vda. La Clara

Vda. Buenos Aires

Normandia

1.500m2
La Tarabita

Vda. El Colorado

Vda. Piedra Gorda

Vda. Villa Lina

Atmosfera
1.400m2

Vda. Carco Hondo

Bella Vista

60

La Porquera

Vda. Canos

Vda. Toldas

El Reco



113m2
Villa del Este

97m2
Meseta

Marinilla

Millemonte Condominio
2.500m2

2.500m2
Aluna

1.500m2
Lago de La Corola

60

60

60

60

Calle 43

Transversal 49

Marinilla Río Negro

Carrera 40

Marinilla

Calle 28

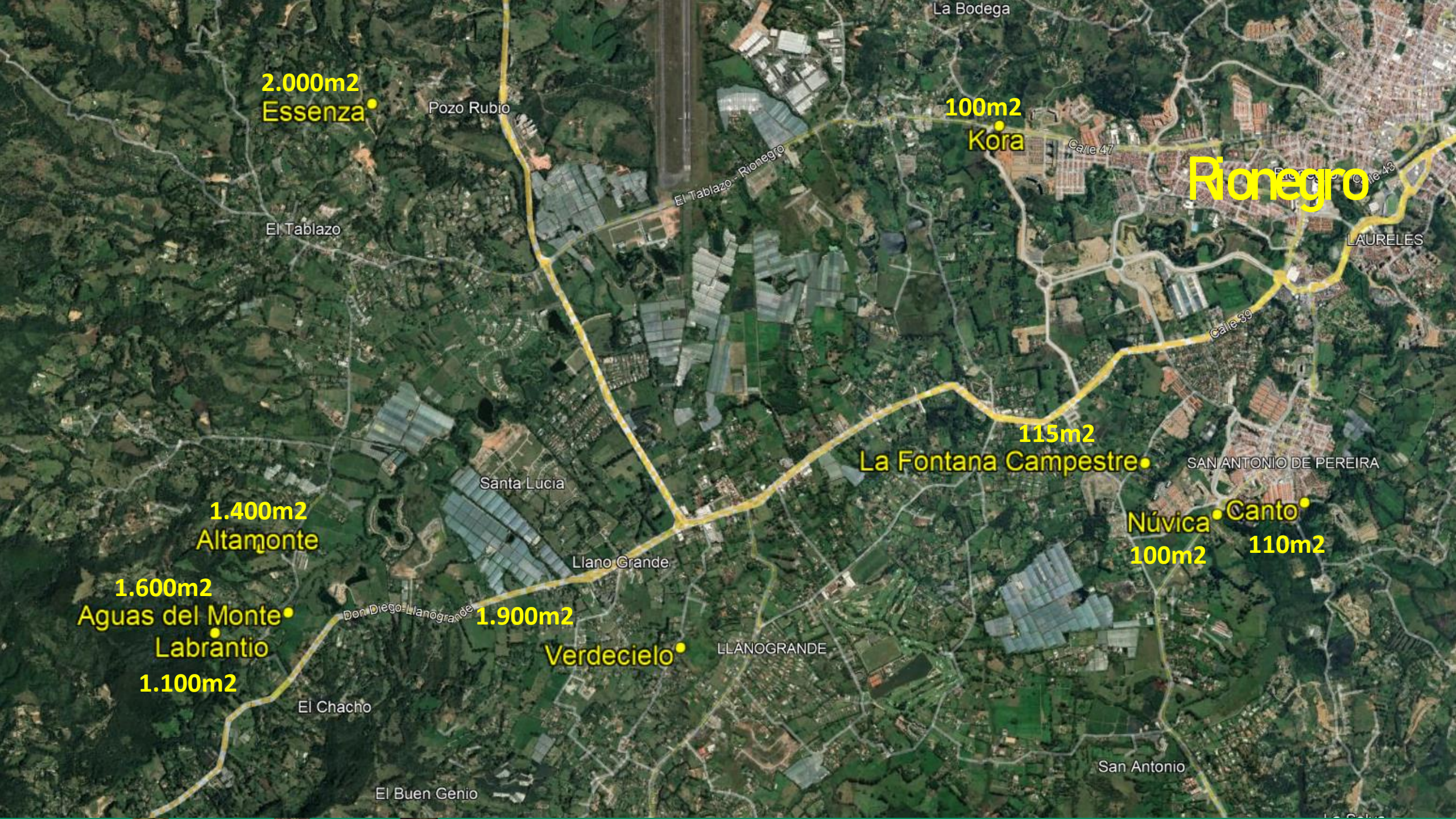
Marinilla Santuario

Al Peñol

Cascarillo

San José

Marinilla El Peñol



2.000m²
Eszenza

100m²
Kora

Rionegro

115m²

La Fontana Campestre

Núvica
100m²

Canto
110m²

1.900m²

Verdecielo

1.400m²
Altamonte

1.600m²
Aguas del Monte
Labrantio
1.100m²



La Selva

Vda. Cristo Rey

80m²

Family

80m²

Jardines del Carmen

Vda. La Aurora

VILLA MARIA

1.350m²

Atardeceres

El Carmen de Viboral

El Carmen

La Madera - Aurora

2.600m²

Verde Campiña

Vda. So 1/2 adora

84m²

Reserva del Carmen

Vda. Betania

AGUAS CLARAS

2.000m²

Reserva Alfar

San Isidro



La Montanita

La Ceja

La Ceja Río Negro

1.050m2
El Jordán

65m2
Madeira

Calle 20

La Ceja

70m2

La Recoleta

77m2

Ciudadela Di Park

Carretera 21

Calle 5

72m2
Amsterdam

Santa Teresa



LA FE

Marjulia

1.700m²

Reserva de Mazarelo

3.000m²

DON DIEGO

Don Diego

La Fe

3.100m²

Horizontes Territorio Campestre

115m²

Fauna Silvestre

Retiro

130m²

Pradera La Argentina

El Hallazgo

San José

3.000m²

Caobos Parcelación

1.800m²

Loop Housinn

Porcicola

4.400m²

Senderos de Jerez

El Bosque

La Montanita

5.400m²

Reservas del Retiro

Los Duraznos

La Cecilia



3. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA



La Lonja
El gremio inmobiliario



RIONEGRO	Entre 50 y 70m2	Entre 70 y 90m2	Mayor a 90m2
El Porvenir	\$ 33.109	\$ 37.233	\$ 37.228
Barro Blanco	\$ 35.435	\$ 33.021	\$ 35.302
Fontibón	\$ 26.747	\$ 22.171	
San Antonio de Pereira	\$ 36.508	\$ 35.485	\$ 27.259
U. Católica	\$ 30.462	\$ 33.067	

LA CEJA	Entre 50 y 70m2	Entre 70 y 90m2	Mayor a 90m2
La Ceja	\$ 29.803	\$ 32.445	\$ 16.061

Fuente: Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia



La Lonja
El gremio inmobiliario



4. RENTA CORTA



La Lonja
El gremio inmobiliario

RIONEGRO

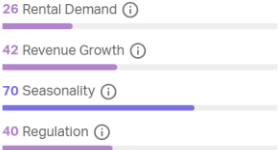
Market Performance 0 Submarkets 831 Active STR Listings

* Valores expresados en millones de pesos colombianos

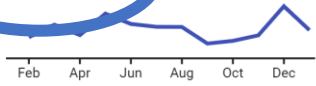
How is this market performing?



Market Score ⓘ



Average Revenue ⓘ
\$41.7M -18% past year



Occupancy Rate ⓘ

33% -20% past year



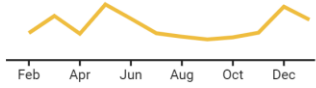
823

+55% año pasado

Total de listados disponibles

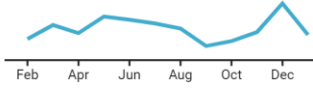
Average Daily Rate ⓘ

\$348.3K +7% past year

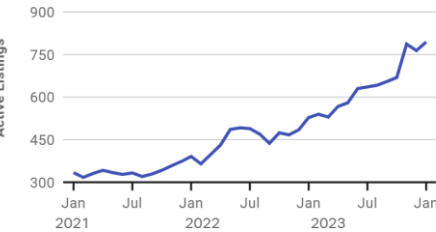


RevPAR ⓘ

\$138.1K +15% past year



Crecimiento del alquiler en los últimos 3 años +50% año pasado



Tarifa diaria promedio

\$ 348,3 mil

por noche

Mejor mes

Diciembre

Average Revenue

\$41.7M

per year

-18% past year

Tasa de ocupación

33%

-20% año pasado

Duración de la estancia

3 días

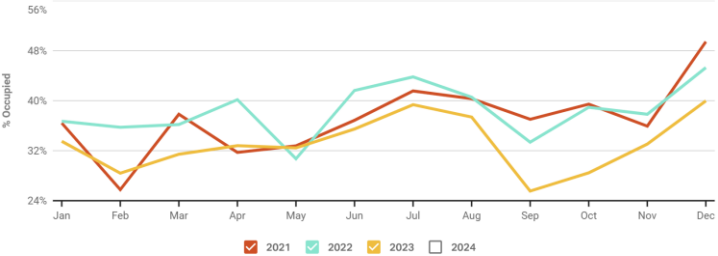
-3% año pasado

¿Qué porcentaje del mes estuvo ocupado? ▾

Exportar

Ocupación mensual promedio durante el últimos 3 años ▾

-20% año pasado

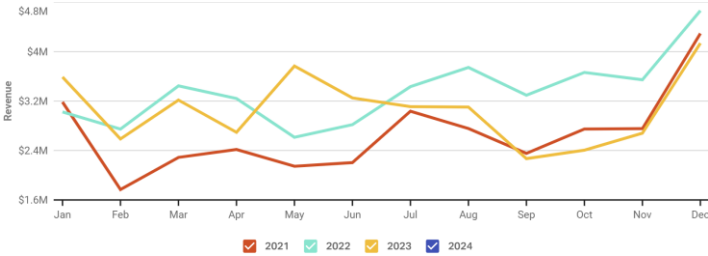


How much revenue did listings earn per month? ▾

Export

Average revenue over the last 3 years ▾

-18% past year



Listados por estancia mínima

1 Noche (63,7 %)

2

Noches

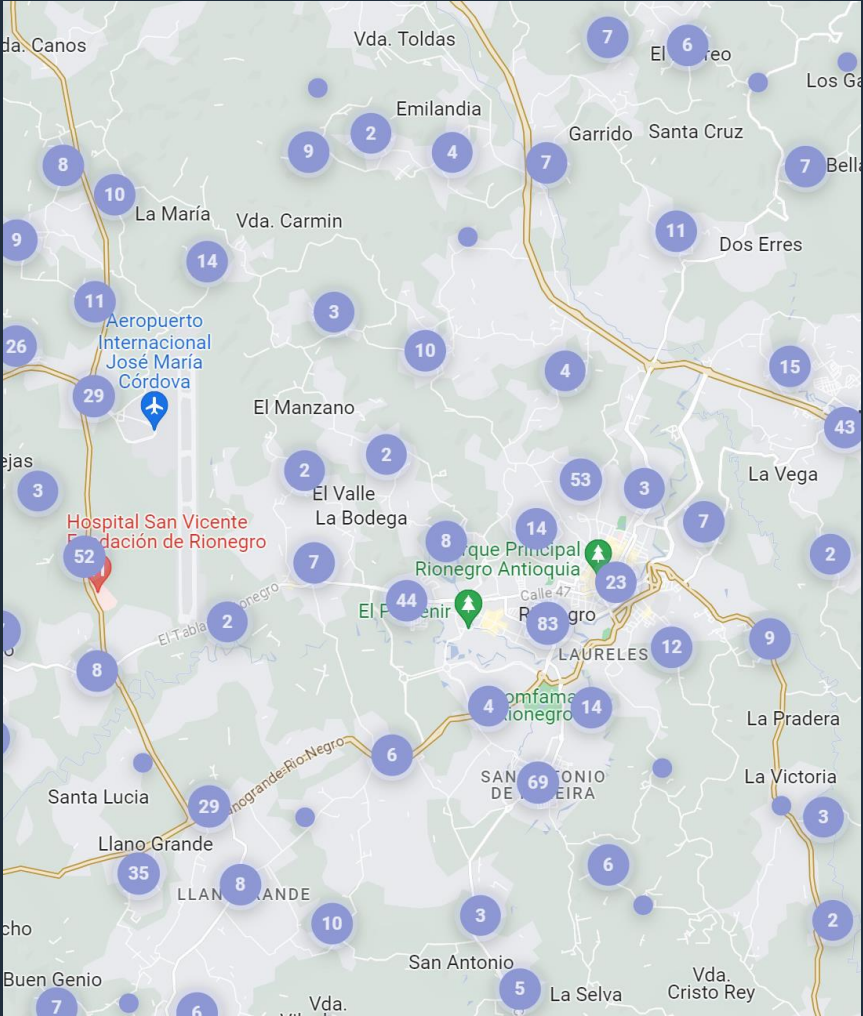
(18,5 %)

3 Noches (5,8 %)

4-6 Noches (1,8 %)

7-29 Noches (4,1 %)

Más de 30 noches (6,2 %)



EL RETIRO

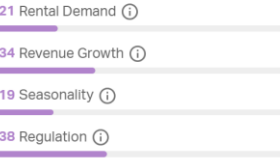
* Valores expresados en millones de pesos colombianos

Market Performance 0 Submarkets 247 Active STR Listings

How is this market performing?

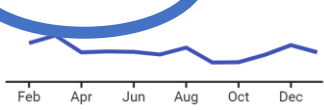


Market Score ⓘ



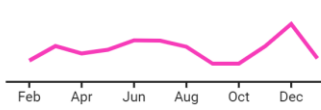
Annual Revenue ⓘ

\$68.2M -38% past year



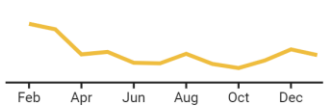
Occupancy Rate ⓘ

29% -15% past year



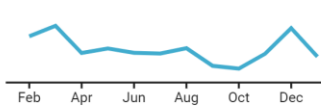
Average Daily Rate ⓘ

\$652.1K -19% past year

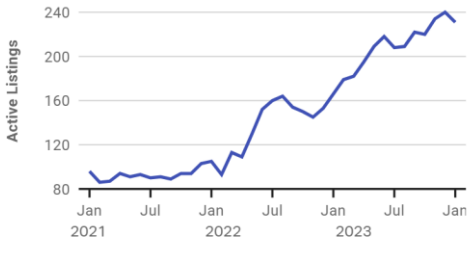


RevPAR ⓘ

\$208.4K -14% past year



Crecimiento del alquiler en los últimos 3 años +39% año pasado



248

+49% año pasado

Tasa diaria promedio

\$ 652,1 mil

por noche

-19% año pasado

Mejor mes

Marzo

Average Revenue

\$68.2M

per year

-38% past year

Tasa de ocupación

29%

-15% año pasado



Duración de la estancia

2 días

+4% año pasado

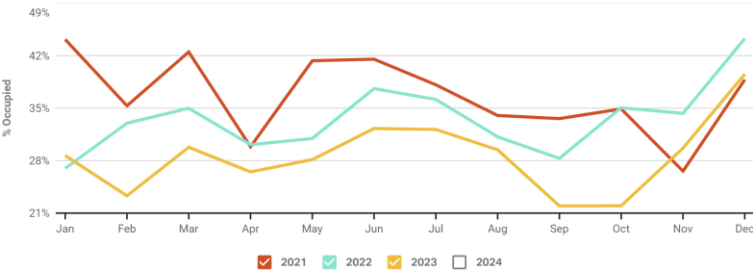


¿Qué porcentaje del mes estuvo ocupado? ▾

Ocupación mensual promedio durante el últimos 3 años ▾

Exportar

-15% año pasado

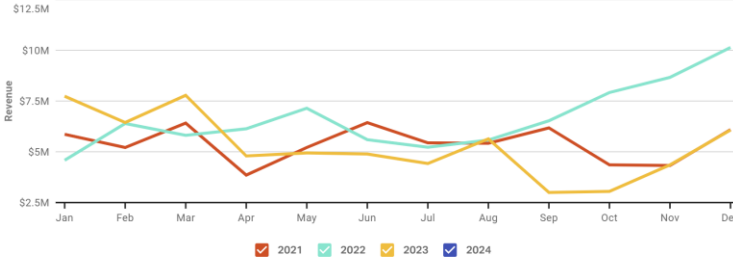


How much revenue did listings earn per month? ▾

Average revenue over the last 3 years ▾

Export

-38% past year



Listados por estancia mínima

1 Noche (45,6 %)

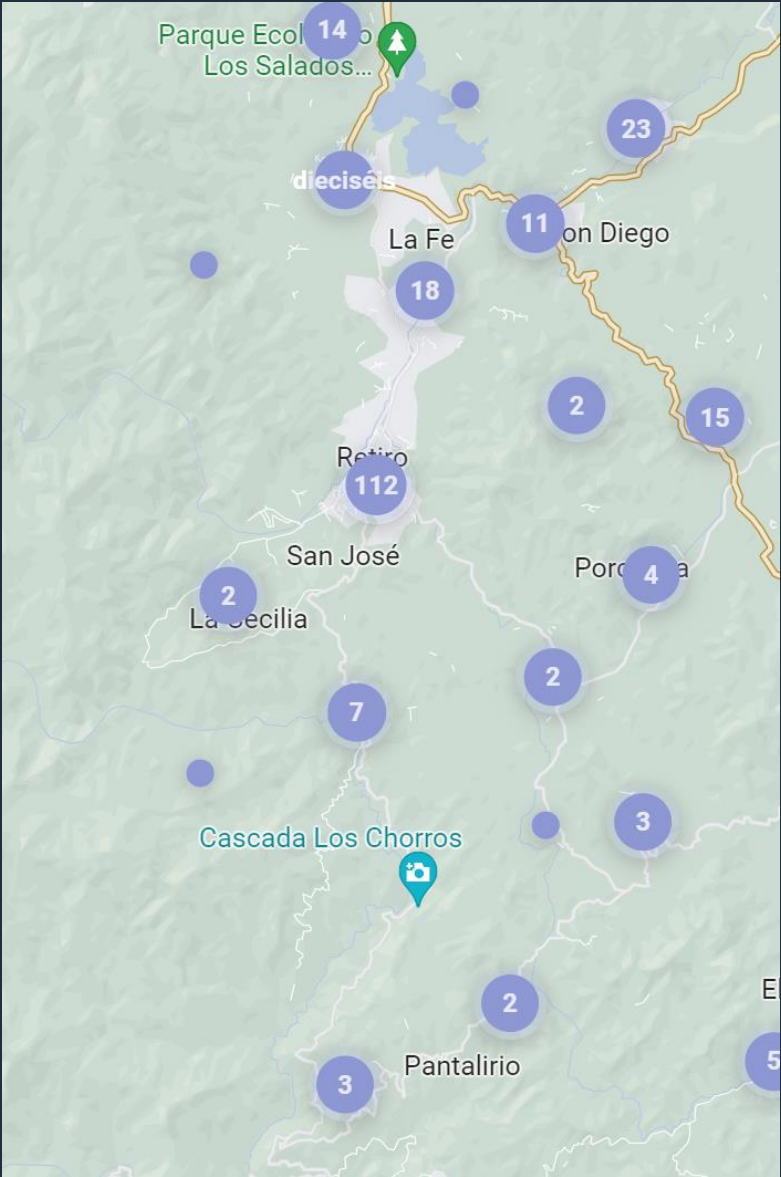
2 Noches (25,9 %)

3 Noches (4,6 %)

4-6 Noches (4,6 %)

7-29 Noches (5,0 %)

Más de 30
noches (14,2 %)



LA CEJA

Market Overview: La Ceja

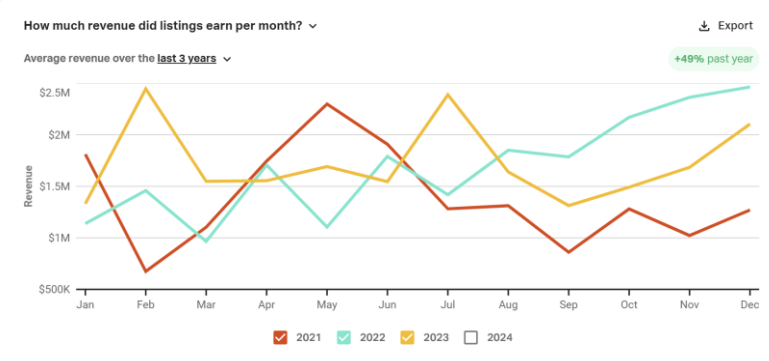
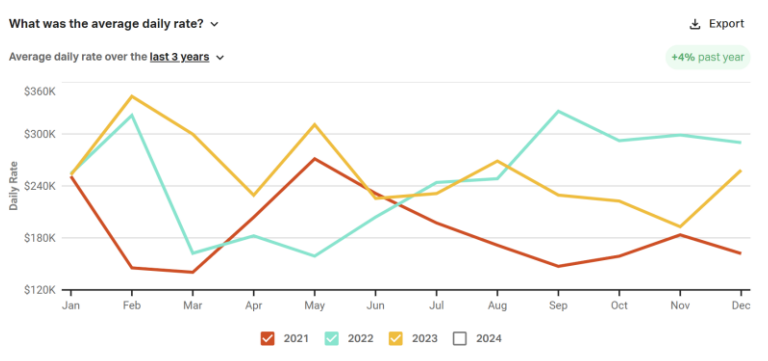
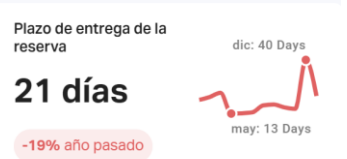
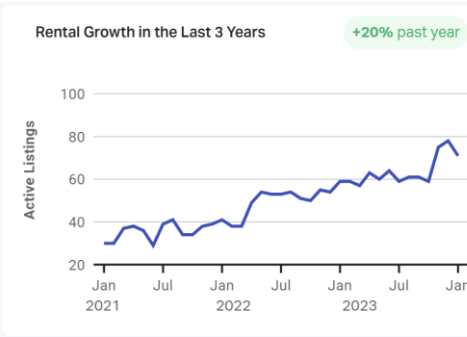
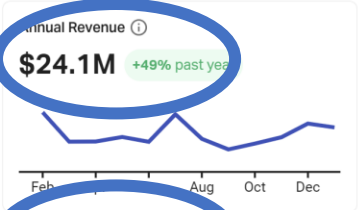
Market Performance 0 Submarkets 82 Active STR Listings

* Valores expresados en millones de pesos colombianos

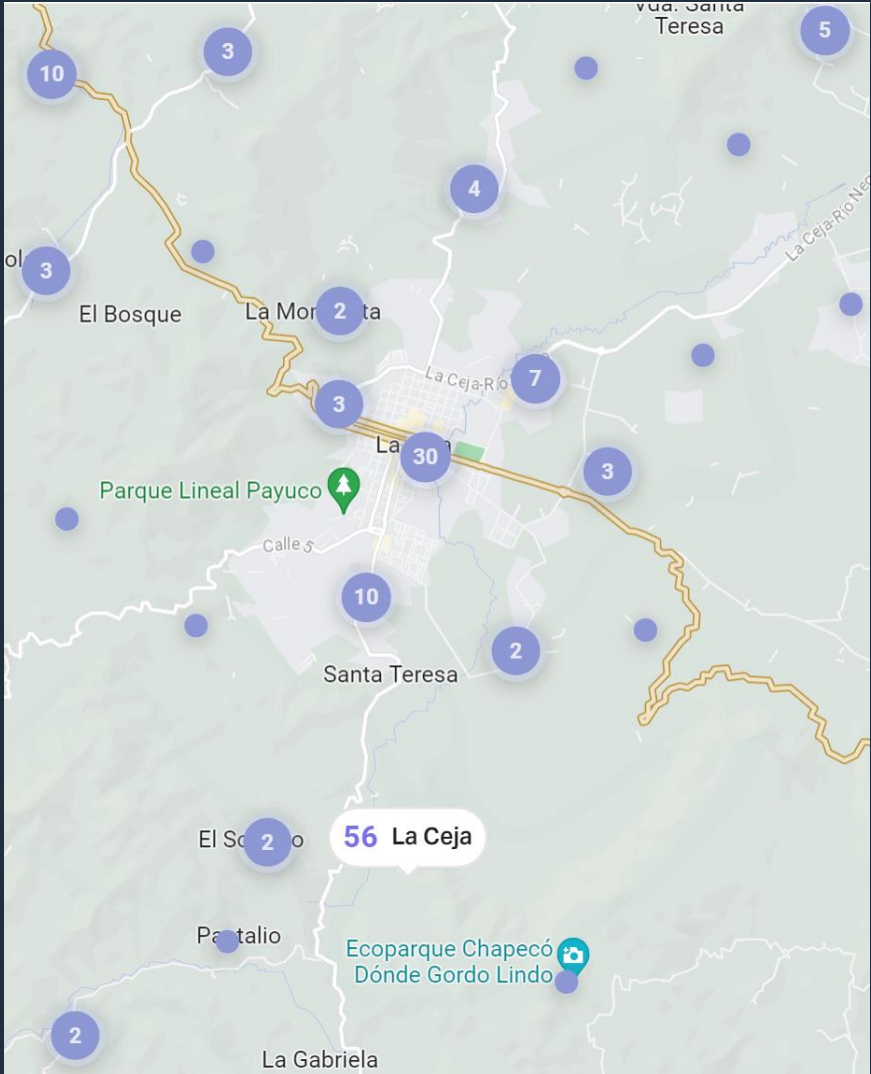
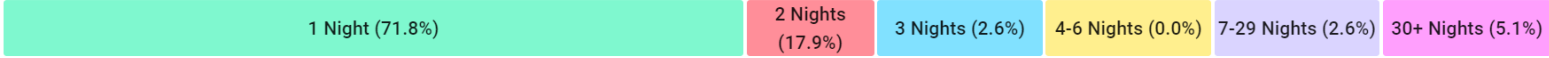
How is this market performing?



Market Score ⓘ



Listings by Minimum Stay



MEDELIN

Market Overview: Medellín

Market Performance 6 Submarkets 18.4K Active STR Listings

* Valores expresados en millones de pesos colombianos

How is this market performing?

98

Great

Market Score ①

70 Rental Demand ①

40 Revenue Growth ①

84 Seasonality ①

41 Regulation ①

Annual Revenue ①

\$78.5M

-16% past year

Average Daily Rate ①

\$399.5K

+2% past year

Occupancy Rate ①

54%

-8% past year

RevPAR ①

\$259.2K

+8% past year

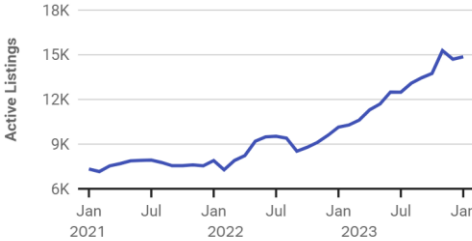
Total Available Listings

15.369

+50% past year

Rental Growth in the Last 3 Years

+47% past year



Tarifa diaria promedio

\$399.5K

por noche

+2% año pasado

Mejor mes

Febrero

Average Revenue

\$78.5M

per year

-16% past year

Tasa de ocupación

54%

-8% año pasado



Duración de la estancia

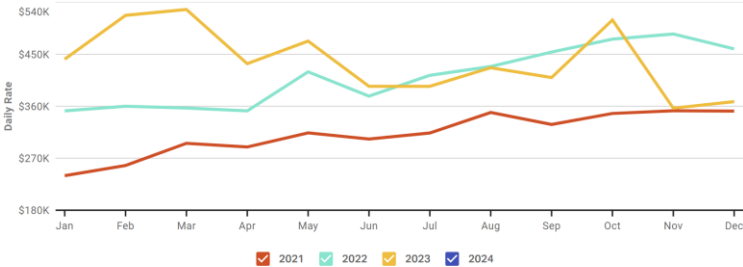
4 días

-5% año pasado



What was the average daily rate? ▾

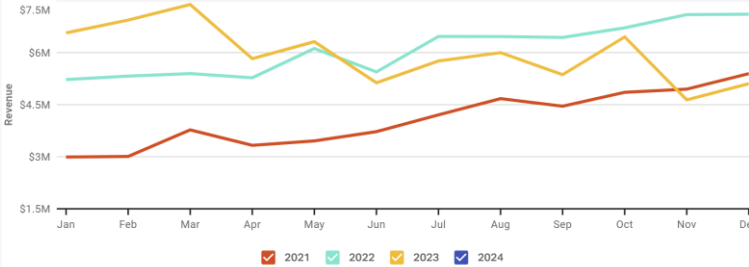
Average daily rate over the last 3 years ▾



Export

How much revenue did listings earn per month? ▾

Average revenue over the last 3 years ▾



Export

Listings by Minimum Stay

1 Night (49.4%)

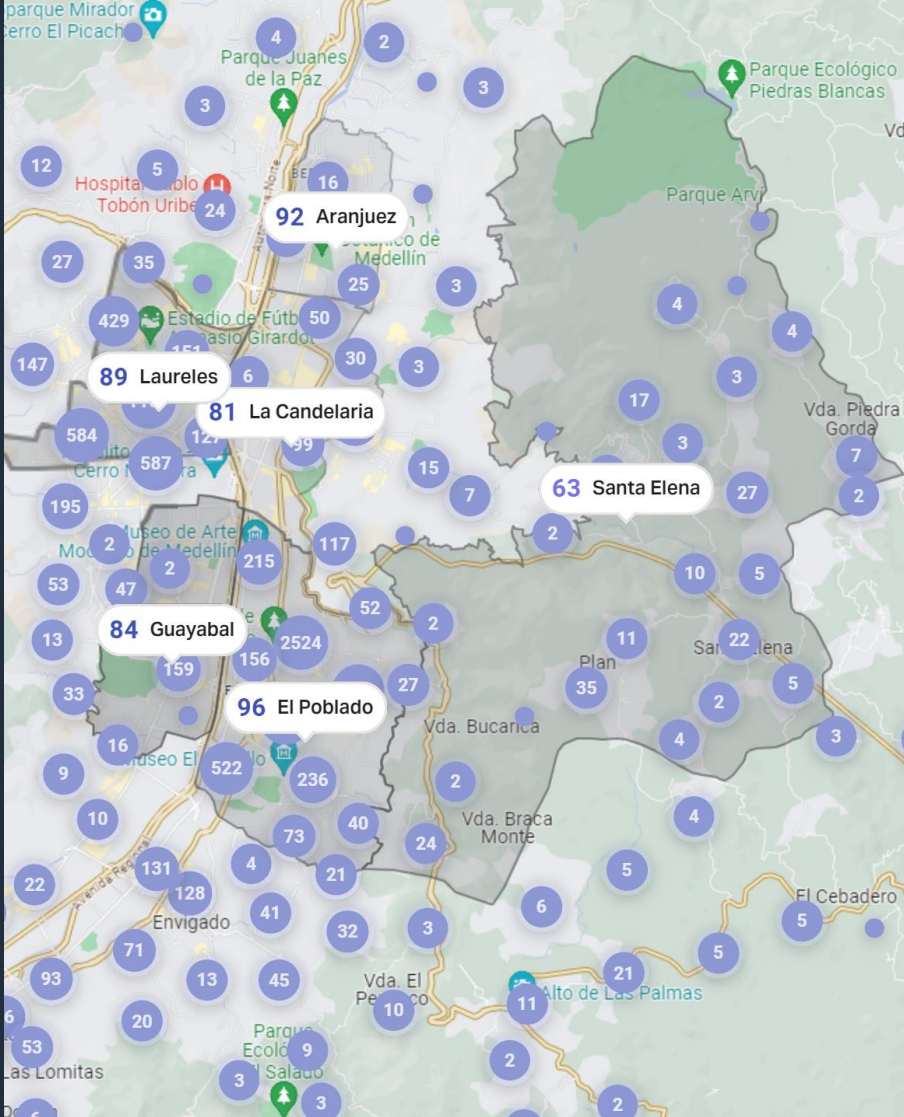
2 Nights (18.9%)

3 Nights (8.4%)

4-6 Nights (4.3%)

7-29 Nights (6.7%)

30+ Nights (12.3%)



MERCADO DE RENTA CORTA EN EL ORIENTE CERCANO ANTIOQUEÑO

	Cantidad Propiedades	Valor diario	Ocupación	Ingresos mes	Ingresos año	Mercado TOTAL anual
Rionegro	823	348.000	33%	3.445.200	41.700.000	34.319.100.000
El Retiro	248	652.000	29%	5.672.400	68.200.000	16.913.600.000
La Ceja	72	233.500	28%	1.961.400	24.100.000	1.735.200.000
Guatapé	813	491.000	30%	4.419.000	53.100.000	43.170.300.000
El peñol	907	748.000	30%	6.732.000	81.800.000	74.192.600.000
Total	2.863	494.500	30%	4.446.000	268.900.000	170.330.800.000

Medellín	15.369	399.500	54%	6.471.900	78.500.000	1.206.466.500.000
-----------------	---------------	----------------	------------	------------------	-------------------	--------------------------

Fuente

AirDNA

Procesó

Lonja, El Gremio Inmobiliario



5. VACANCIA COMERIAL



La Lonja
El gremio inmobiliario



VACANCIA COMERCIAL

CENTRO COMERCIAL	2.021	2.022	2.023	2.024 (Ene)
San Nicolás	3,1%	2,1%	1,0%	3,1%
VIVA La Ceja	21,5%	10,3%	10,3%	12,1%
Jardines de Llanogrande	20,2%	48,0%	1,2%	4,8%
SUBTOTAL	12,0%	4,9%	3,6%	6,0%
MALL				
Carabanchel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
San Bartolo	0,0%	0,0%	0,0%	8,3%
Macedonia	10,7%	10,7%	7,1%	3,6%
Complex Llanogrande	12,5%	9,7%	8,3%	11,1%
Mall Llanogrande	16,7%	3,3%	3,3%	20,0%
La Fe	25,0%	28,1%	25,0%	25,0%
El Puerto	33,3%	29,6%	40,7%	40,7%
Medialuna	34,8%	30,4%	8,7%	23,3%
Ciudad Jardín	35,0%	10,0%	5,0%	15,0%
Reserva Plaza	59,0%	30,8%	41,0%	26,9%
Rio del Este	63,9%	33,7%	26,5%	32,5%
SUBTOTAL	35,4%	21,3%	20,3%	21,9%
GRAN TOTAL	24,2%	13,5%	12,3%	14,3%



La Lonja
El gremio inmobiliario



6. ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO



La Lonja
El gremio inmobiliario



AGRADECIMIENTOS

Inés Elvira Vélez Trujillo

Álvaro Menco Vargas

Apolinar Estrada Isaza

Juan José Botero Ramírez

Luis Fernando Quintero Quintero

Mateo Echavarría

Santiago González



La Lonja
El gremio inmobiliario



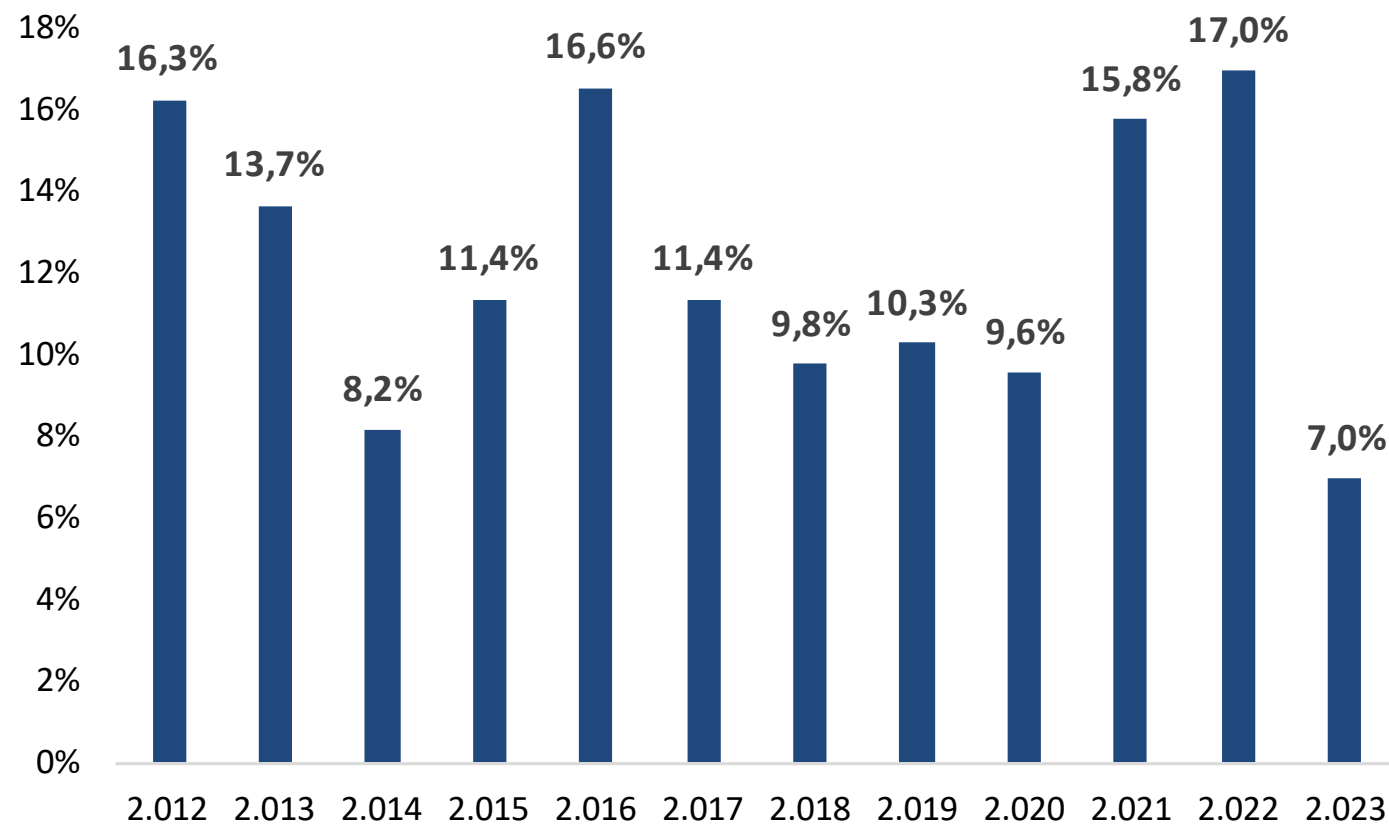
RESUMEN VALORIZACIÓN

Municipio	Valorización
La Ceja	15,7%
El Retiro	12,7%
Rionegro	7,5%
El Carmen	7,3%
Envigado	3,4%
Guarne	0,8%
Total	7,0%



La Lonja
El gremio inmobiliario

VALORIZACIÓN DEL SUELO EN EL ORIENTE CERCANO





CONTENDO

1. Objetivo
2. Delimitación
3. Metodología
4. Valor Comercial del Suelo



La Lonja
El gremio inmobiliario



ES MUY IMPORTANTE ADVERTIR QUE LOS RESULTADOS DE ESTA INVESTIGACIÓN NO DEBEN SER CONSIDERADOS COMO UN AVALÚO REALIZADO POR LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA O ALGUNO DE SUS AFILIADOS, DEBIDO A QUE LOS RESULTADOS SON GENERALES, EN NINGÚN MOMENTO SE HIZO UN AVALÚO DE UN INMUEBLE EN PARTICULAR, CONSIDERANDO LAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL INMUEBLE; POR LO TANTO, LA LONJA O SUS AFILIADOS NO SE HACEN RESPONSABLES DEL USO INDEBIDO DE LA INFORMACIÓN AQUÍ PRESENTADA



La Lonja
El gremio inmobiliario



RIONEGRO



La Lonja
El gremio inmobiliario

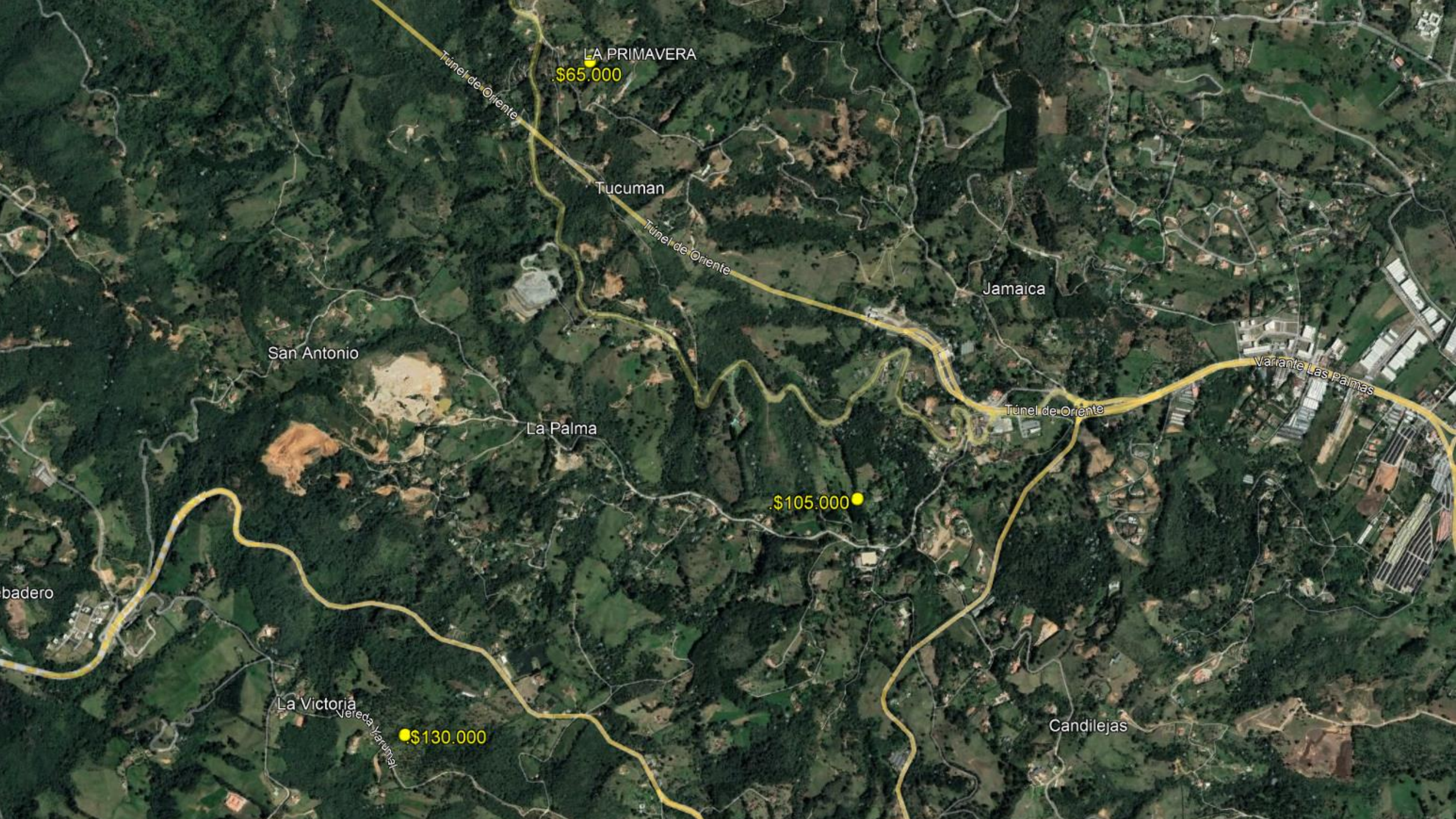


Sector Nor occidental

La Quiebra, La Mosquita, Yarumal, Playarica, La Convención, Tablazo y Tablacito.



La Lonja
El gremio inmobiliario



LA PRIMAVERA

\$65.000

Túnel de Oriente

Tucuman

Túnel de Oriente

Jamaica

San Antonio

La Palma

Túnel de Oriente

variante Las Palmas

\$105.000

badero

La Victoria

Vereda Yacuna

\$130.000

Candilejas



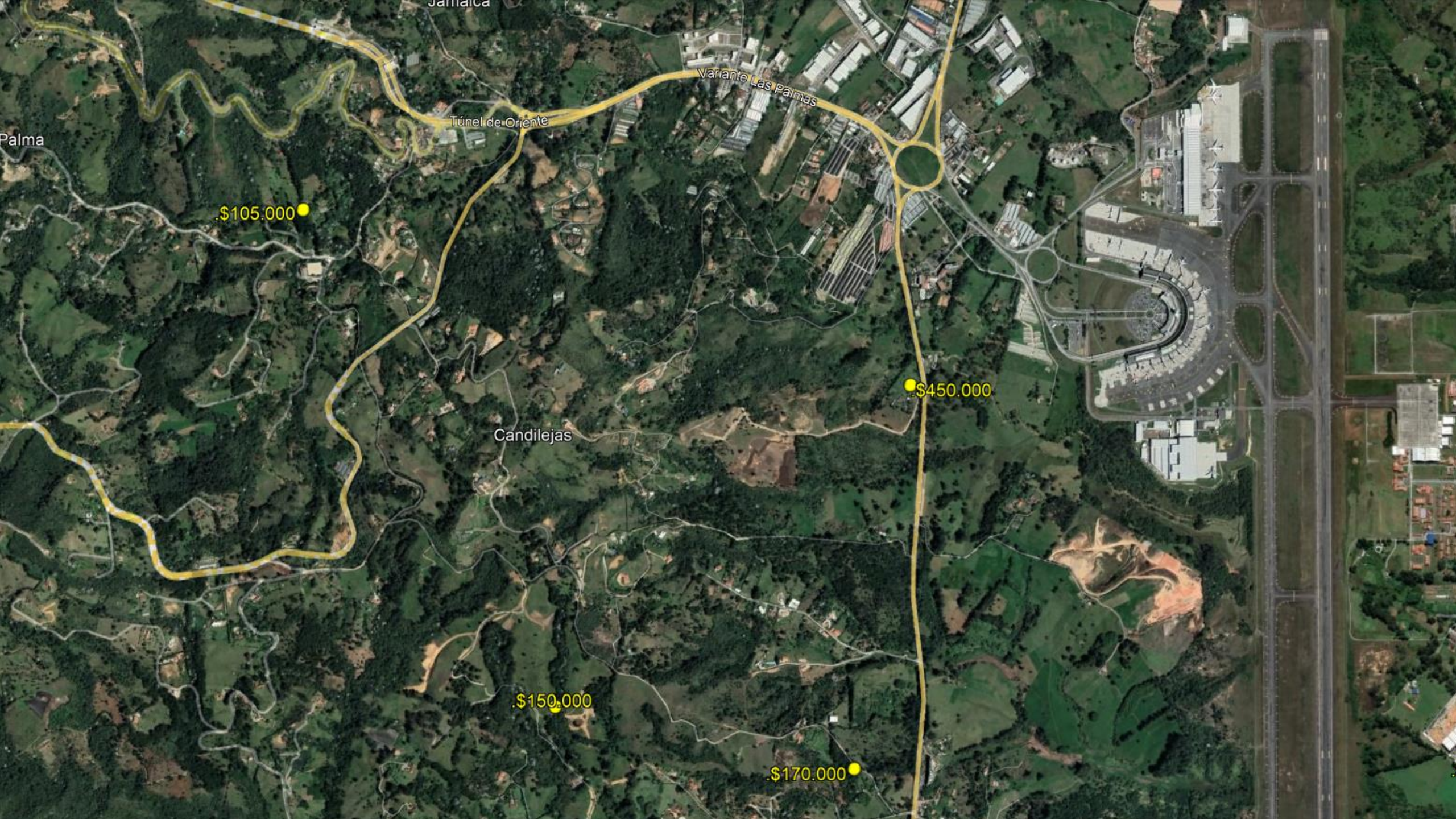
Valor del suelo en Rionegro

Sector Nor oriental

El Carmín, Mampuesto, Abreo, Abreito, Cuchillas de San José.



La Lonja
El gremio inmobiliario



Palma

Jamaica

Túnel de Oriente

Variante Las Palmas

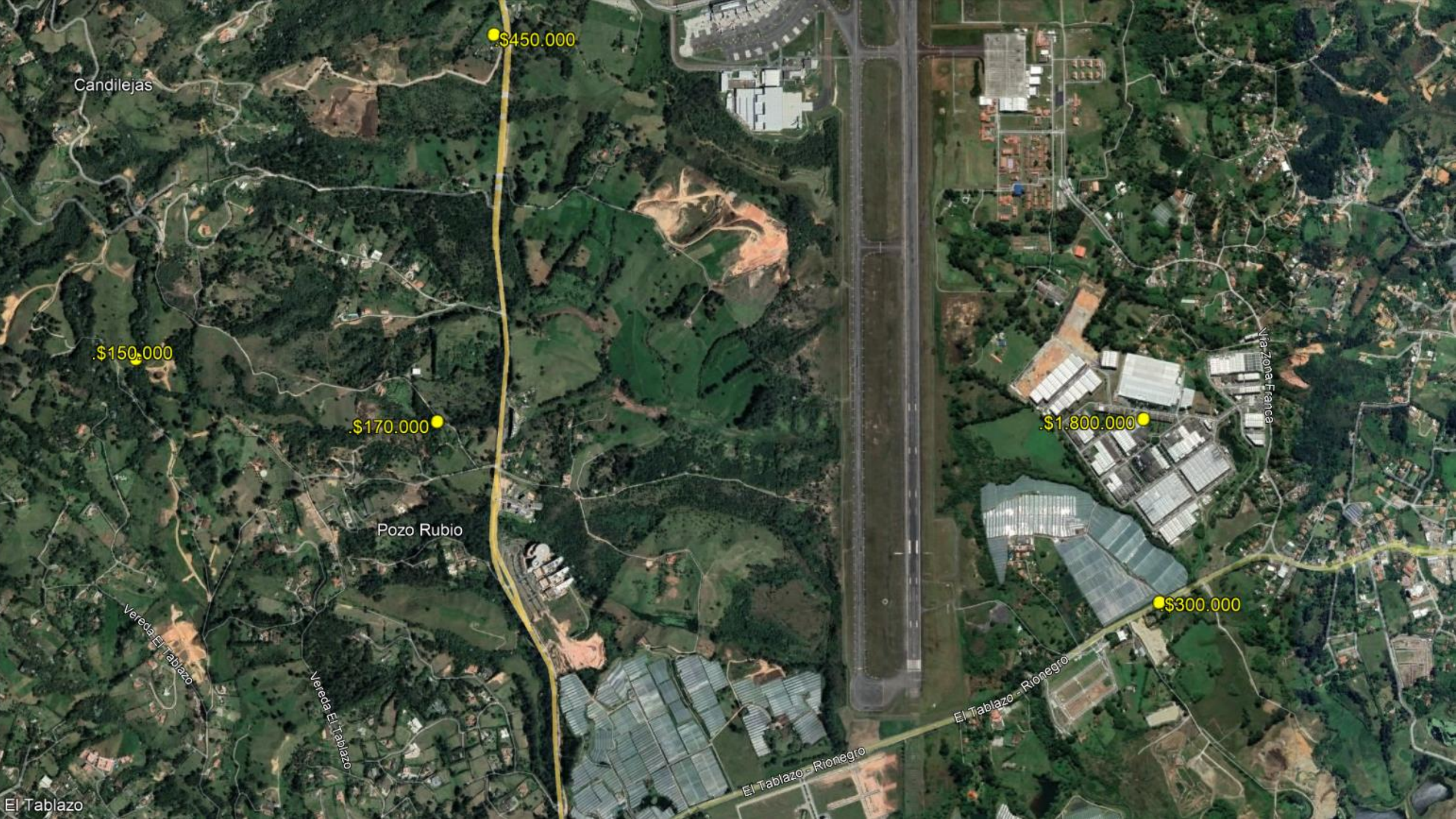
\$105.000

Candilejas

\$450.000

\$150.000

\$170.000



Candilejas

•\$450.000

•\$150.000

•\$170.000

Pozo Rubio

•\$1.800.000

•\$300.000

Via Zona Franca

Vereda El Tablazo

Vereda El Tablazo

El Tablazo - Rionegro

El Tablazo - Rionegro

El Tablazo



Valor del suelo en Rionegro

Sector centro oriental

Cimarronas, Cuatro Esquinas, San Joaquín, El Rosal y Santa Ana.



La Lonja
El gremio inmobiliario



LAURELES

Calle 39

Diagonal 33

350m2
\$450.000

SAN ANTONIO DE PEREIRA

\$130.000

Llanogrande Río Negro



Valor del suelo en Rionegro

Sector centro oriental

Cimarronas, Cuatro Esquinas, San Joaquín, El Rosal y Santa Ana.



La Lonja
El gremio inmobiliario



Pozo Rubio

El Tablazo

REFUGIO DEL TABLAZO

El Tablazo - Rionegro

\$300.000

Calle 47

Calle 47

350m2
\$450.000

\$220.000

400m2
\$680.000

Santa Lucia

\$1.000.000

Llano Grande

\$950.000

Don Diego-Llanogrande

LLANOGRANDE

La Catedral



Buenavista

El Hoyito

\$140.000

La Margarita

Vda. So 1/2

scondida

La Playa

\$150.000

Vda. El Capiro

AGUAS

Vda. Santa Teresa

\$170.000

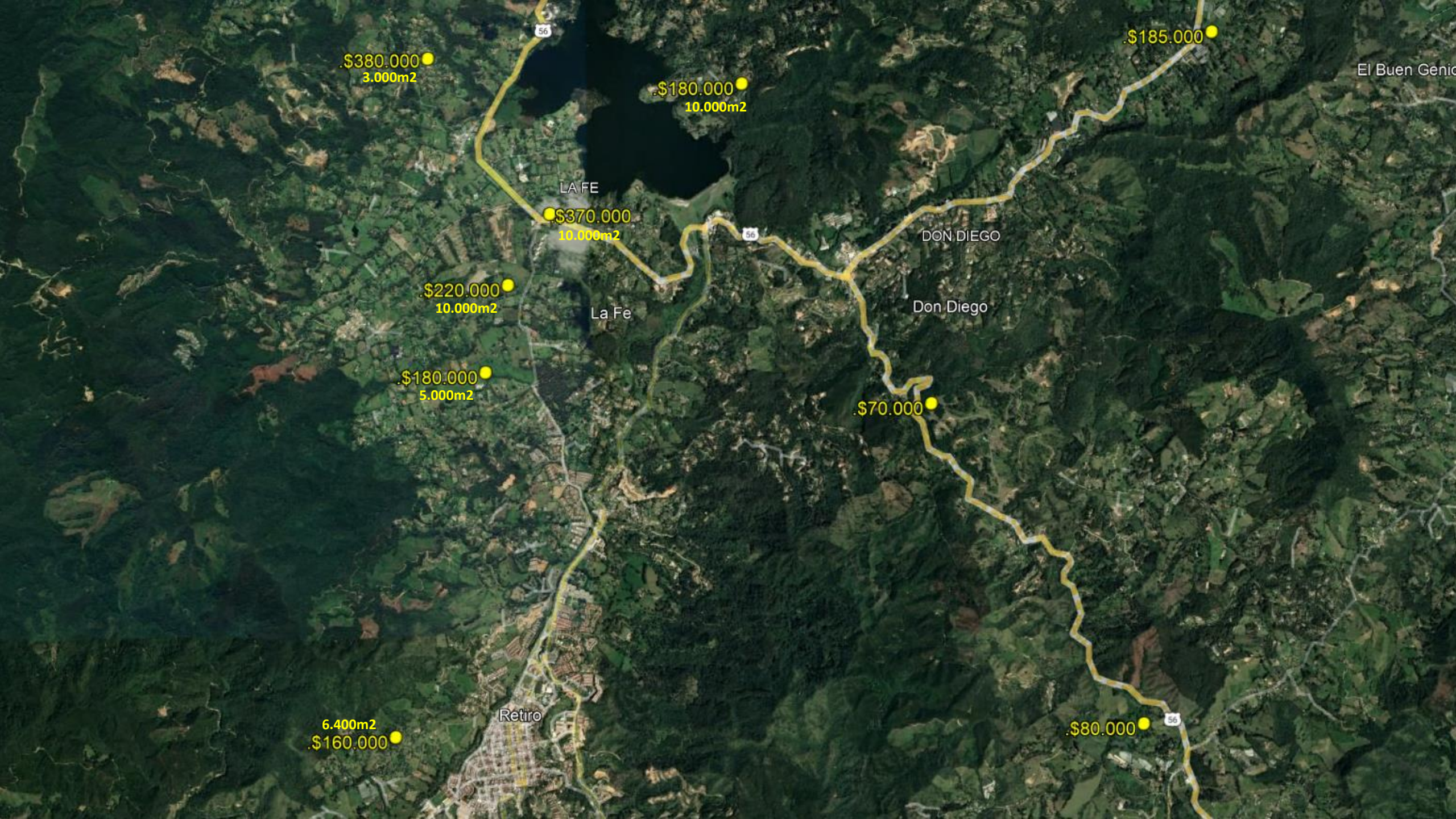
\$100

Cajal Rio Negro



El Retiro

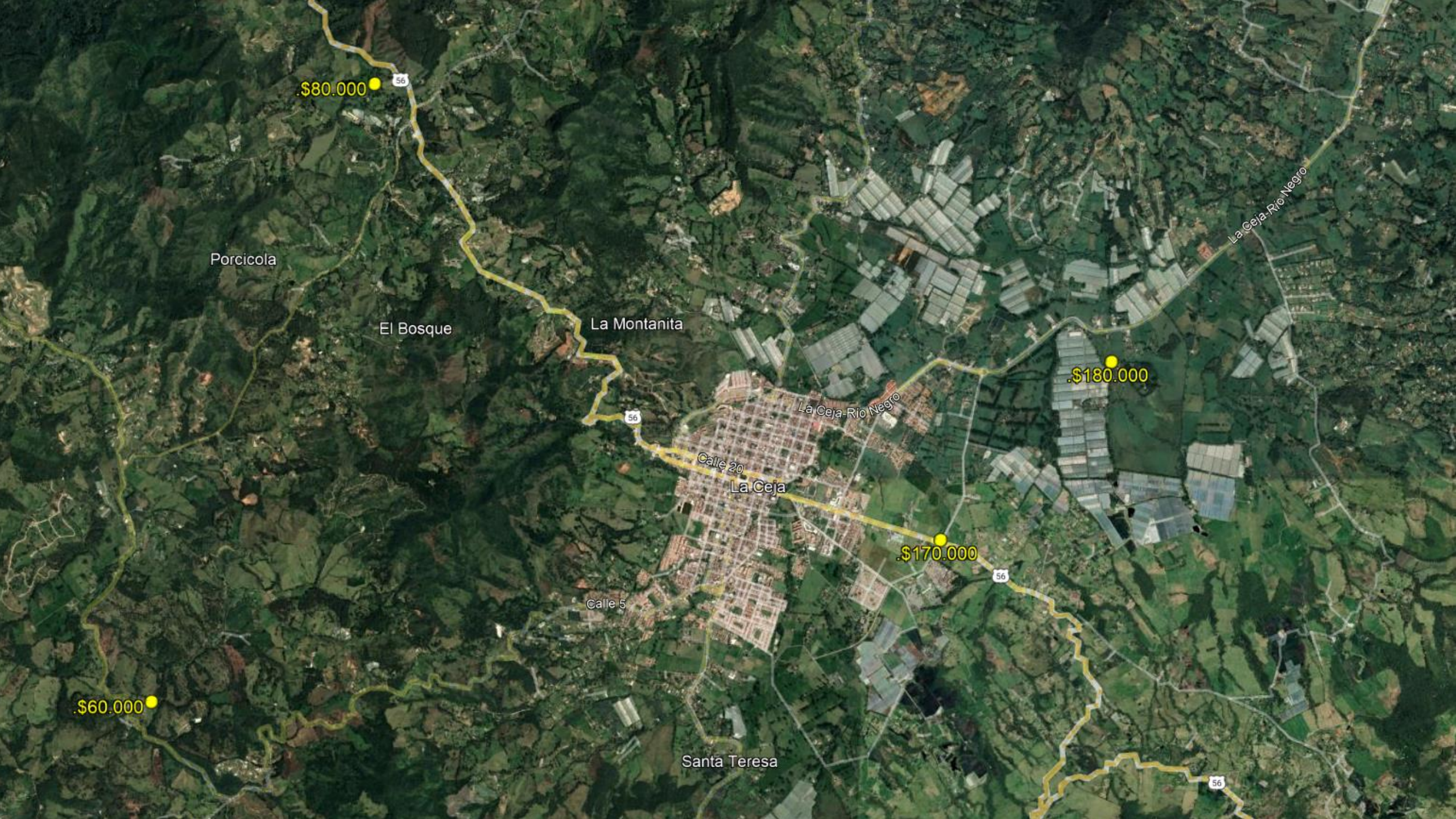






La Ceja





\$.80.000

Porcicola

El Bosque

La Montanita

56

Calle 20

La Ceja

La Ceja-Rio Negro

\$.170.000

56

\$.180.000

La Ceja-Rio Negro

Calle 5

Santa Teresa

56

\$.60.000



El Carmen



La Lonja
El gremio inmobiliario



\$120.000

San Antonio

La Selva

Vda. Cristo Rey

Vda. Rivera

\$250.000

\$140.000

Vda. La Aurora

VILLA MARIA

Rio Negro-El Carmen de Viboral

El Carmen de Viboral

\$60.000

La Madera - Aurora

Hoyito

Margarita

Vda. So 1/2 adora

a. El Capiro

AGUAS CLARAS

Vda. Betania

\$170.000

\$100.000

San Isidro

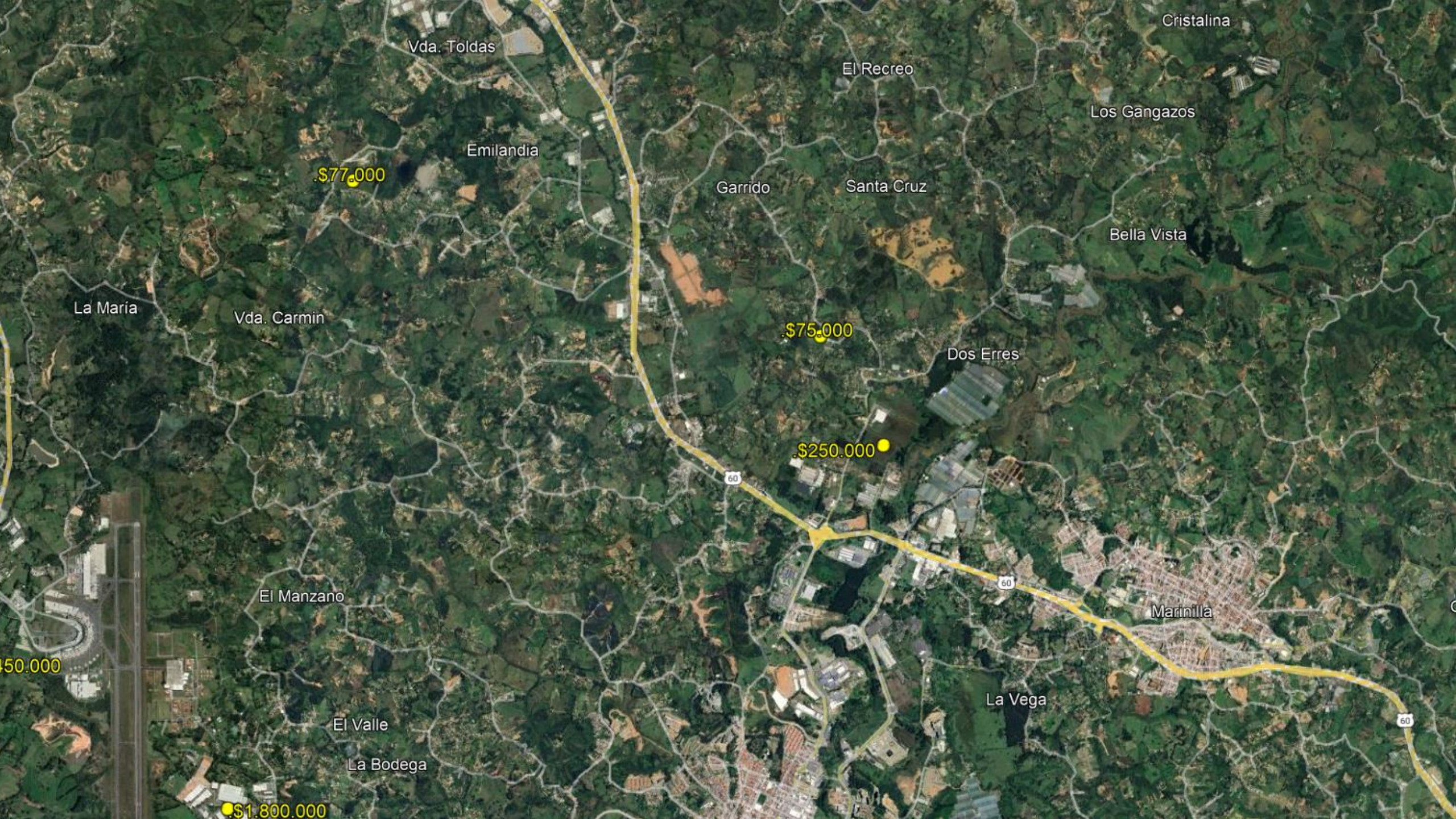
Carrera 34



Guarne



La Lonja
El gremio inmobiliario



\$77,000

\$75,000

\$250,000

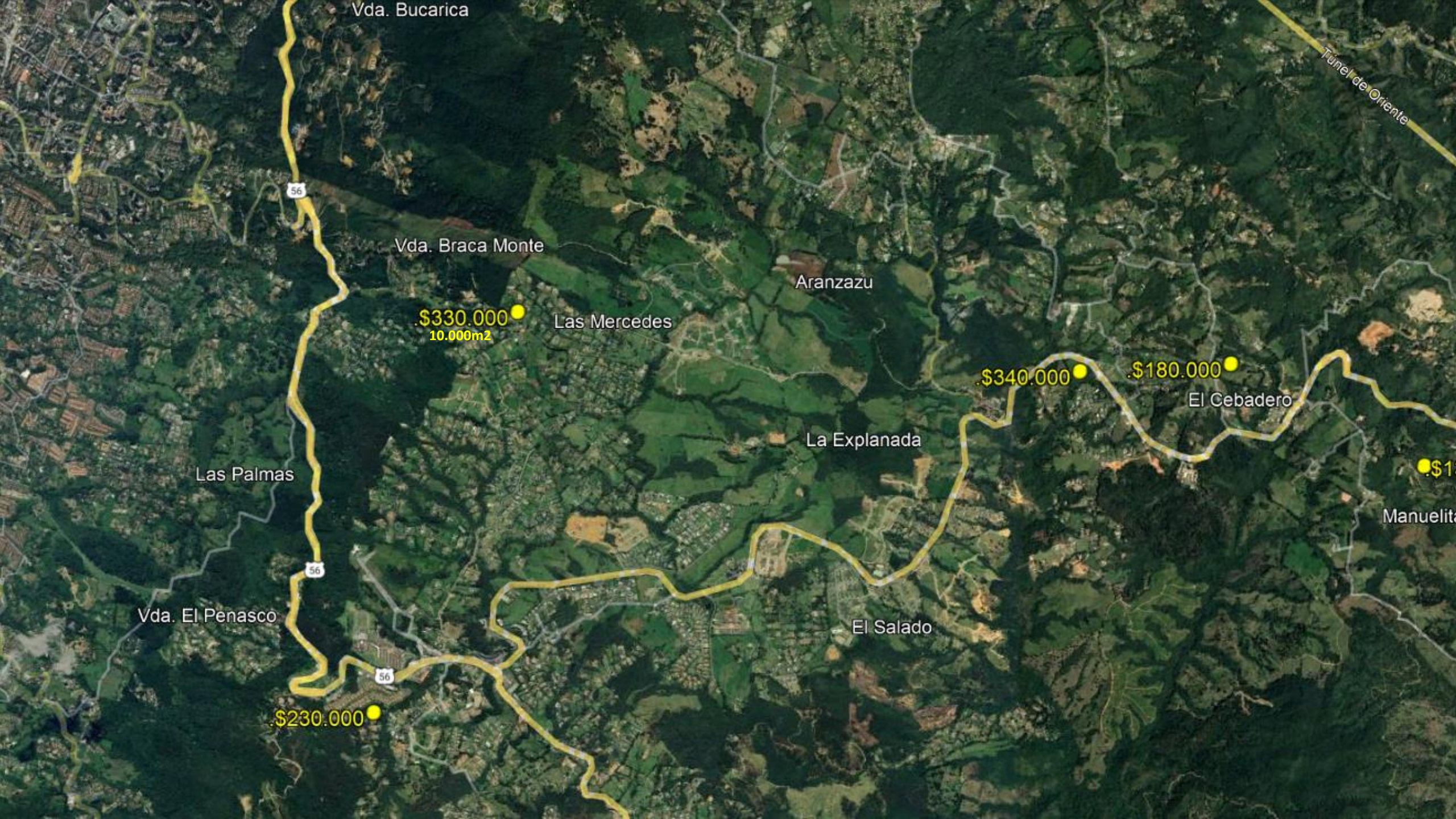
\$150,000

\$1,800,000



Envigado





Vda. Bucarica

Túnel de Oriente

56

Vda. Braca Monte

Aranzazu

\$330.000
10.000m2

Las Mercedes

\$340.000

\$180.000

El Cebadero

La Explanada

\$1

Manuelita

Las Palmas

56

Vda. El Penasco

56

\$230.000

El Salado



gracias

