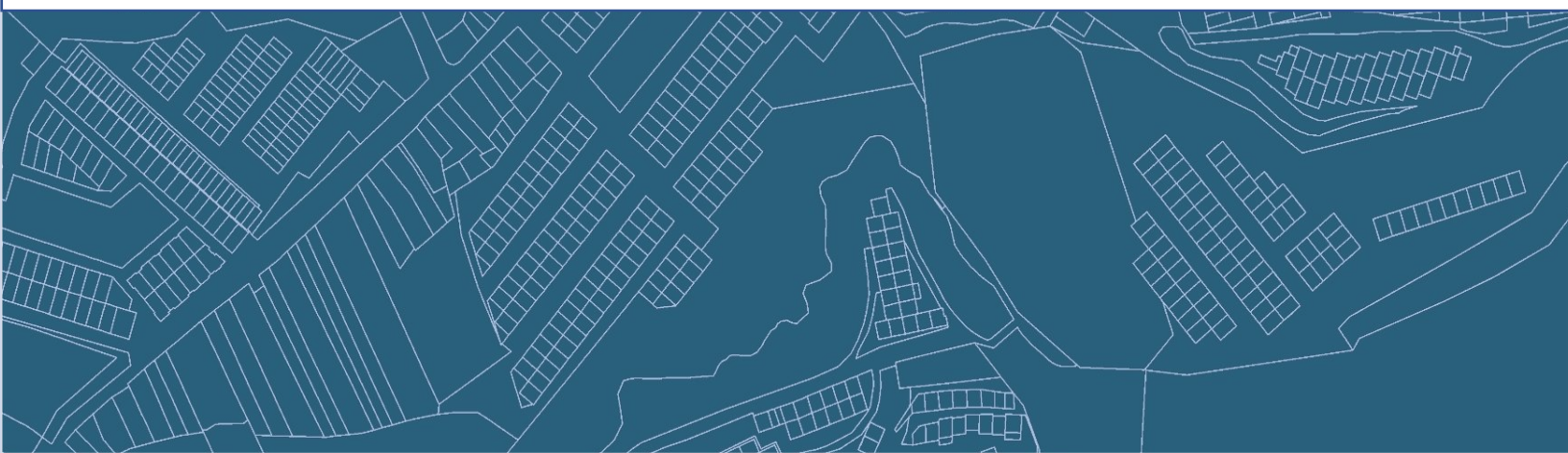




**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO
MUNICIPIO DE ARMENIA -QUINDÍO
2019 - 2022**





UAECD
Catastro Bogotá



ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO ARMENIA- QUINDÍO 2019 - 2022

Henry Rodríguez Sosa
Director UAECD

Elaboración

Jurgen Daniel Toloza Delgado (Jefe Observatorio Técnico Catastral)
Richard Miguel Hernández Sabié (Equipo Observatorio Técnico Catastral)
Jorge Arturo Hernández López (Equipo Observatorio Técnico Catastral)
Juan Sebastián Azcárate Romero (Equipo Observatorio Técnico Catastral)

Observatorio Técnico Catastral - OTC



Contenido

Introducción.....	5
1. Objetivos.....	6
1.1. Objetivo general	6
1.2. Objetivo específico	6
2. Contexto del territorio.....	6
3. Fuentes de información	10
4. Análisis inmobiliario	11
4.1. Vivienda usada	11
4.1.1. Vivienda usada para arriendo.....	17
4.1.2. Vivienda usada para venta.....	22
4.2. Vivienda nueva.....	27
4.2.1. Lanzamientos.....	27
4.2.2. Iniciaciones	27
4.2.3. Ventas.....	28
4.2.4. Oferta.....	29
5. Conclusiones y trabajo futuro.....	30
Bibliografía	31

TABLA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Distribución de las viviendas según condición de ocupación. Armenia 2018	7
Gráfico 2. Distribución de viviendas por tipo. Armenia 2018	7
Gráfico 3. Distribución etaria por grupos decenales de edad. Armenia 2005 y 2018	8
Gráfico 4. Principales indicadores demográficos de Armenia.	9
Gráfico 5. Distribución por tipo de oferta y tipo de inmueble.	11
Gráfico 6. Comportamiento de la publicación de ofertas para la venta y arriendo en los portales inmobiliarios	17
Gráfico 7. Número de ofertas para arriendo.	17
Gráfico 8. Área promedio de la vivienda en arriendo.	18
Gráfico 9. Comportamiento del precio por m ² de arriendo por tipo de inmueble	19
Gráfico 10. Número de ofertas para venta	22
Gráfico 11. Área promedio de la vivienda en venta	23
Gráfico 12. Comportamiento del precio por m ² de venta por tipo de inmueble.	23
Gráfico 13. Unidades de vivienda lanzadas por segmento	27
Gráfico 14. Unidades de vivienda iniciadas por segmento	28
Gráfico 15. Unidades de vivienda vendidas por segmento	28
Gráfico 16. Promedio de unidades en oferta de vivienda por segmento	29

Introducción

La ausencia de un Catastro actualizado a nivel nacional ha imposibilitado en gran medida la planeación y el desarrollo organizado de los municipios, generando un desconocimiento en la distribución y tenencia de la tierra. De esta manera, a partir de la expedición del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", el gobierno abrió la posibilidad de que las entidades territoriales y los esquemas asociativos puedan habilitarse para gestionar el catastro en su territorio, convirtiendo el catastro en un servicio público y no algo exclusivo bajo la responsabilidad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

La apuesta del Gobierno fue implementar, en el territorio nacional, un sistema nacional de información de catastro multipropósito con el objetivo de contar con insumos fundamentales en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, en los procesos de toma de decisiones en todos los niveles de gobierno y en beneficio de los ciudadanos.

En este sentido, y cumpliendo con estos objetivos propuestos, la información que captura la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) como operador catastral en Armenia es útil para analizar distintas dinámicas territoriales y así lograr tomar mejores decisiones de políticas públicas. Por lo tanto, el Observatorio Técnico Catastral (OTC) dando cumplimiento al Artículo 2.2.2.6.1 del Decreto 148 de 2020 ha venido estableciendo convenios con diferentes portales inmobiliarios, los cuales han permitido la obtención de una data secundaria que ayude a fortalecer la recolección a través de métodos indirectos y así establecer y consolidar un observatorio inmobiliario que permita hacerle seguimiento a la dinámica del mercado en la ciudad de Armenia y contribuya al proceso de actualización catastral.

Teniendo en cuenta lo anterior, el presente documento busca aprovechar la información recolectada en portales inmobiliarios como Fincaraiz.com.co, Properati.com.co, Metrocuadrado.com y CAMACOL para lograr analizar el comportamiento de este mercado en el municipio de Armenia.

Para cumplir con dicho objetivo, el estudio está organizado de la siguiente manera: en primer lugar, se da un contexto socioeconómico de la ciudad. En segundo lugar, se presentan de manera detallada las características de las fuentes de información que se utilizaron. Por último, se realiza el análisis del mercado inmobiliario tanto para inmuebles usados como nuevos, a partir de la información con la que actualmente cuenta el Observatorio Técnico Catastral. Finalmente el estudio cierra con unas conclusiones y el posible trabajo futuro a desarrollar.

1. Objetivos

1.1. Objetivo general

Analizar el comportamiento de la dinámica inmobiliaria en el municipio de Armenia, a partir de la recolección de ofertas secundarias que ha realizado la UAECD, en el marco de las labores que adelanta como operador catastral.

1.2. Objetivo específico

- Analizar el contexto socioeconómico de Armenia.
- Caracterizar el mercado inmobiliario de Armenia según tipo de inmueble y tipo de oferta.
- Analizar el comportamiento de los precios del mercado inmobiliario de Armenia.

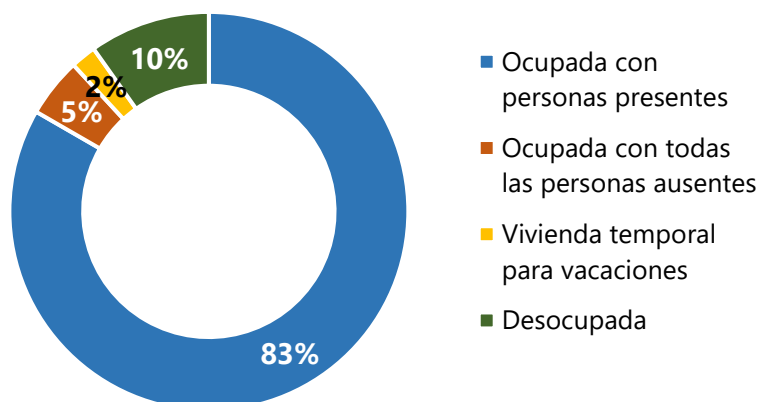
2. Contexto del territorio

El municipio de Armenia es una de las tres ciudades capitales que conforman el eje cafetero junto con Manizales y Pereira; siendo la capital del Departamento de Quindío es el municipio de menor extensión de los tres, con una extensión de 12.024 hectáreas de las cuales el 73,87% (8.882,76 Ha) son suelo urbano y el 26,12% restante es suelo rural (3.142,04 Ha). Limita al norte con los municipios de Circasia y Salento; al sur con el río Quindío y con los municipios de Calarcá y La Tebaida; al oriente con el río Quindío y el municipio de Calarcá y al occidente con los municipios de La Tebaida y Montenegro.

De acuerdo con el Sistema de Ciudades del Departamento Nacional de Planeación, Armenia, al igual que Pereira y Manizales, es una aglomeración urbana (DNP, 2014) que alberga a 295.208¹ personas (DANE, 2018) de las cuales el 97,3% vive en el área urbana mientras que el 2,7% habita el área rural. Esta población está organizada, según el Censo Nacional de Población y Vivienda, en 95.459 hogares y 112.337 viviendas de las cuales 98.993 registraron estar ocupadas, 2.320 se caracterizaron como viviendas temporales o para vacacionar y 11.024 se censaron como desocupadas (Gráfico 1).

¹ Esta cifra corresponde al año 2018 e incluye el ajuste por omisión censal

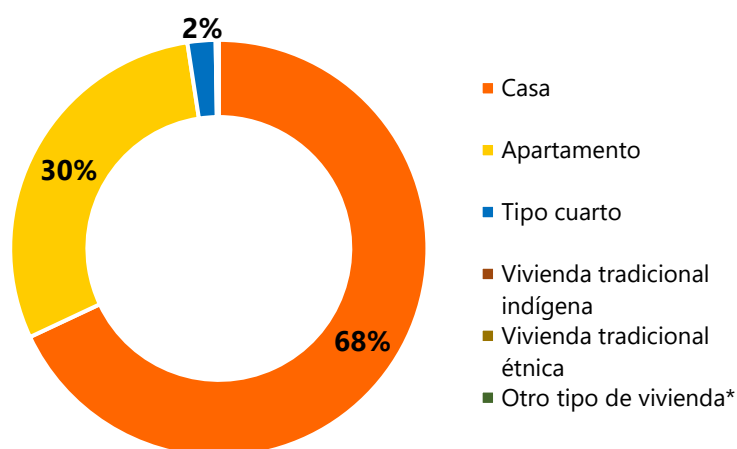
Gráfico 1. Distribución de las viviendas según condición de ocupación. Armenia 2018



Fuente: Cálculos propios con base en DANE

En su mayoría, los hogares de Armenia habitan casas (68%) seguido de apartamentos (30%); un porcentaje muy pequeño de los hogares vive en un cuarto mientras que las viviendas tradicionales indígenas y étnicas participan con un porcentaje inferior al 0,1%.

Gráfico 2. Distribución de viviendas por tipo. Armenia 2018



Fuente: Cálculos propios con base en DANE

En su mayoría, los hogares de Armenia habitan casas (68%) seguido de apartamentos (30%); un porcentaje muy pequeño de los hogares vive en un cuarto mientras que las viviendas tradicionales indígenas y étnicas participan con un porcentaje inferior al 0,1%.

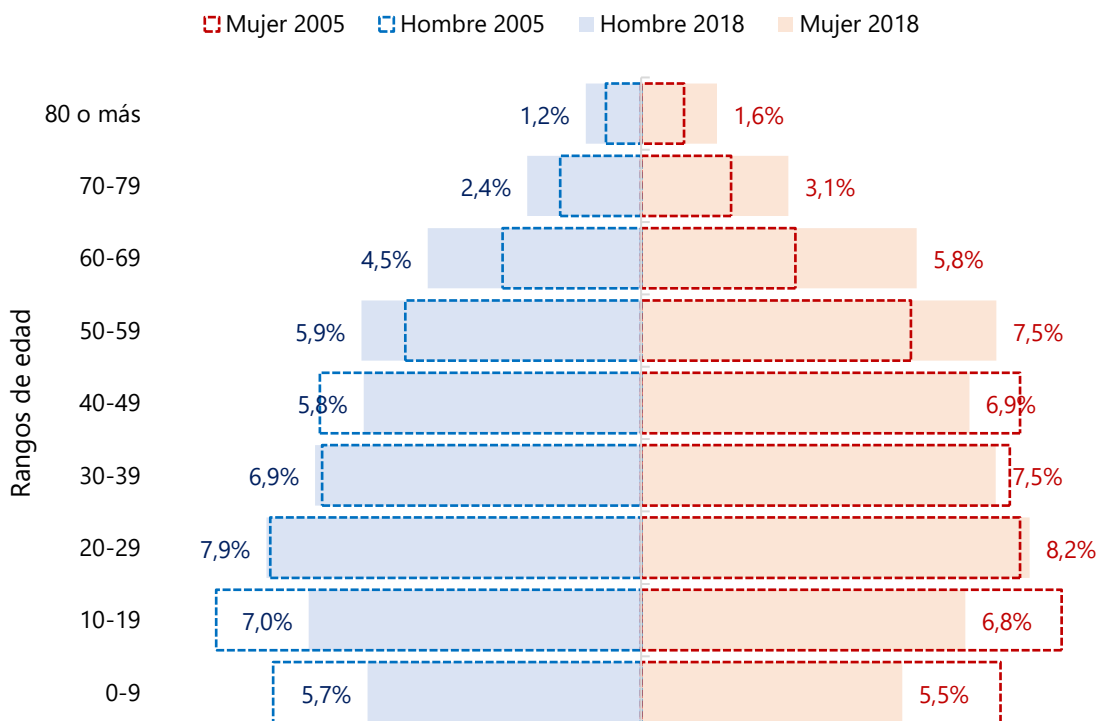
Lo anterior ayuda a entender los resultados de déficit habitacional en el municipio. De acuerdo con el DANE, para 2018 Armenia registró un déficit habitacional de 13,6% siendo la cifra más baja a nivel nacional. Esto quiere decir que, de los 95.459 hogares existentes,

aproximadamente 12.000 se encuentran con deficiencias habitacionales siendo la mayoría (9,8%) deficiencias no estructurales, es decir, déficit cualitativo. En cuanto al déficit cuantitativo, se estima que el 3,8% de los hogares registraron deficiencias estructurales en la vivienda. (DANE, 2018)

En cuanto a la población, durante el periodo intercensal el número de personas en el municipio registró un aumento de 7,2% pasando de 275.385 personas en 2005 a 295.208 personas en 2018 (DANE, 2018). Durante este periodo de tiempo, las mujeres presentaron un crecimiento de 9,3% mientras que los hombres aumentaron a una tasa menor del orden del 5,0%.

Por grupos etarios, se evidencia que ha habido una importante transición demográfica. Los niños, niñas y jóvenes menores a 19 años han reducido su participación en la pirámide poblacional, mientras que, las personas adultas y adultas mayores, es decir aquellos que superan los 50 años, han aumentado la participación como se logra evidenciar en la gráfica 3.

Gráfico 3. Distribución etaria por grupos decenales de edad. Armenia 2005 y 2018



Fuente: Cálculos propios con base en Censo Nacional de Población y Vivienda – DANE 2018

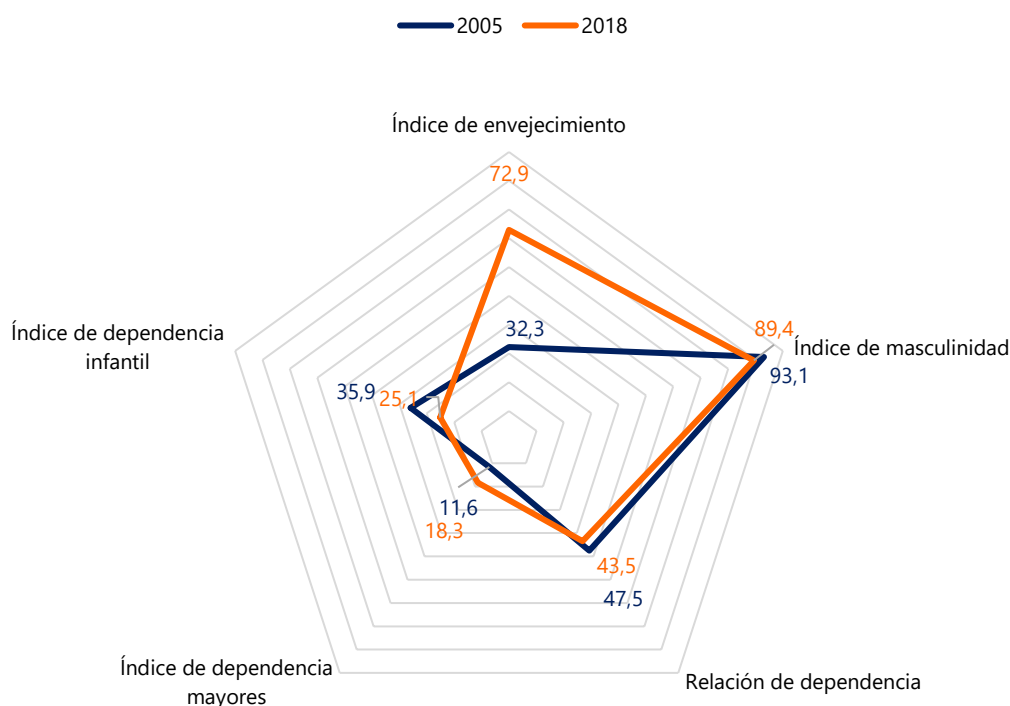
Los indicadores demográficos también demuestran cómo ha sido esta transición demográfica durante el periodo intercensal. Para 2005 el índice de envejecimiento fue de 32,3, lo que significa que por cada 100 personas menores de 15 años había 32 adultos

mayores; para 2018 este indicador aumentó a 72,9 lo que quiere decir que por cada 100 personas jóvenes hay 73 personas adultas mayores. Este resultado corrobora el resultado evidenciado en la pirámide poblacional donde se registró un aumento de personas adultas mayores.

El indicador de dependencia, que determina la razón de personas inactivas (menores de 15 años y mayores de 65 años) frente a la proporción de personas activas tiene resultados constantes para los dos periodos de medición lo cual indica que en Armenia el grueso de la población se concentra en edades productivas, es decir en edades mayores de 15 y menores de 65 años.

Al desagregar este indicador de dependencia en infantil y mayores es posible notar que para 2005 se registraba un indicador mayor de dependencia infantil mientras que para el 2018 ocurre lo contrario y es que el indicador de personas mayores es más alto, esto como resultado de la evolución poblacional anteriormente mencionada.

Gráfico 4. Principales indicadores demográficos de Armenia.



Fuente: Cálculos propios con base en DANE

Al desagregar este indicador de dependencia en infantil y mayores es posible notar que para 2005 se registraba un indicador mayor de dependencia infantil mientras que para el 2018

ocurre lo contrario y es que el indicador de personas mayores es más alto, esto como resultado de la evolución poblacional anteriormente mencionada.

3. Fuentes de información

Para llevar a cabo el estudio de dinámica inmobiliaria se recopiló información de fuentes secundarias las cuales se presentan a continuación:

- **Fincaraiz.com.co:** Portal inmobiliario de gran trayectoria y con cobertura en la mayoría de los departamentos del país. La página web sirve como un mostrador de inmuebles que facilita la interacción entre compradores (o arrendadores) y vendedores (o arrendatarios). Esta información no es pública, pero actualmente la UAECD tiene un convenio establecido con la firma para intercambiar información en pro del desarrollo y ejecución de los diferentes procesos catastrales. (Fincaraiz, 2022)
- **Properati.com.co:** Es una plataforma web de inmuebles que apuesta al desarrollo tecnológico para agregar valor al mercado inmobiliario, facilitando las tareas de quienes buscan un nuevo hogar y de las inmobiliarias que ofrecen propiedades. Esta firma es propiedad del grupo OLX y Está online en Argentina, Colombia, Ecuador, Perú y Uruguay, y en todos los países realizó acuerdos con las inmobiliarias, agentes y constructoras más importantes para publicar sus propiedades. En el caso de Colombia, cuenta con información a nivel nacional desde enero de 2018, además, el último año de data se encuentra disponible al público y puede descargarse directamente desde la página del portal. (Properati, 2022)
- **Metrocuadrado.com:** Es un portal del sector inmobiliario para la búsqueda de inmuebles para comprar o arrendar, en la que se pueden encontrar apartamentos y casas, así como también oficinas, bodegas, locales comerciales y fincas. Tiene cobertura en Bogotá, Cali, Medellín, Barranquilla, Bucaramanga, Santa Marta, Cartagena, Manizales, Pereira, Armenia, entre otras ciudades de Colombia. (Metrocuadrado, 2022)
- **Coordenada Urbana®:** CAMACOL cuenta con un censo de edificaciones propio, bajo la marca Coordenada Urbana®, el cual se actualiza con una periodicidad mensual. Esta operación estadística se realiza en 18 regionales a nivel nacional y captura proyectos de construcción nuevos cuya área sea mayor a 300 metros cuadrados. Además, se recolectan variables de gran importancia como ventas, iniciaciones, avances de obra, oferta por vender y precios de comercialización. En el caso de proyectos PH se captura el número de unidades, las áreas e incluso

características técnicas del proceso constructivo, lo cual puede facilitar el proceso de incorporación a la base catastral. (CAMACOL, Coordinada Urbana, 2022)

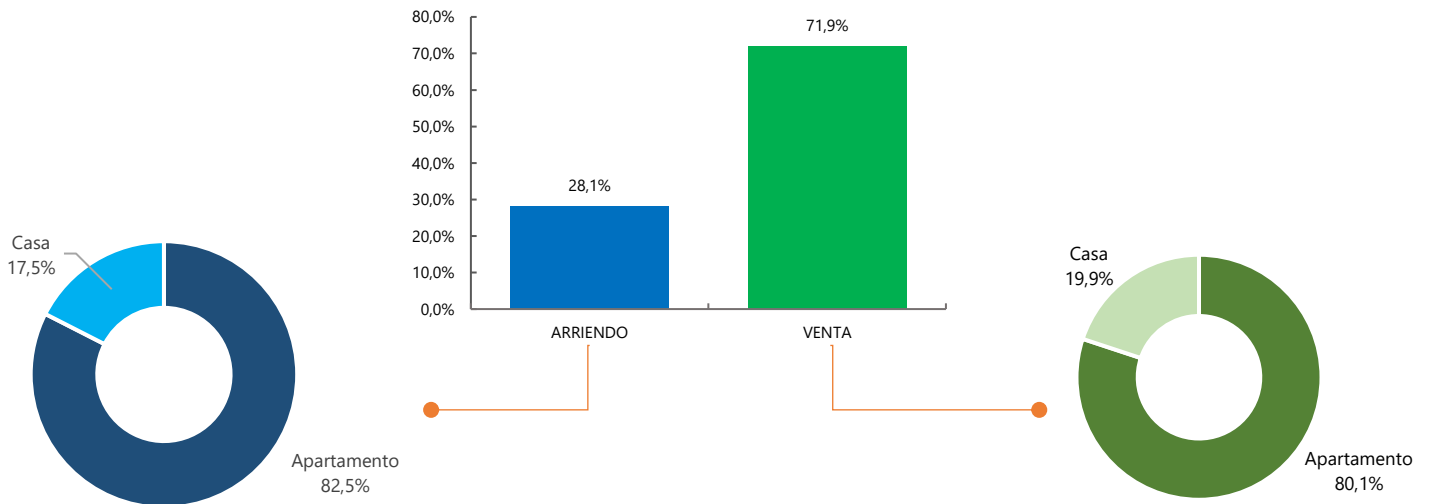
La información de las fuentes secundarias descritas se consolidó en una única base de datos con todas las ofertas disponibles a partir de 2019. Con esta base fue posible calcular el número de anuncios publicados por trimestre. Además, para obtener el precio por m² se divide el precio de la oferta entre el área construida, de esta manera se obtuvieron unos valores integrales los cuales se sometieron a un proceso de limpieza y depuración para eliminar datos atípicos e inconsistentes.

4. Análisis inmobiliario

4.1. Vivienda usada

De acuerdo con la información obtenida de los portales inmobiliarios mencionados anteriormente, se cuenta con información de 26.766 ofertas de vivienda para el periodo comprendido entre enero de 2018 y junio de 2022. El grueso de estas ofertas ha sido para venta con el 71,9% del total, mientras que las ofertas con destino arriendo llegan a ser el 28,1%.

Gráfico 5. Distribución por tipo de oferta y tipo de inmueble.



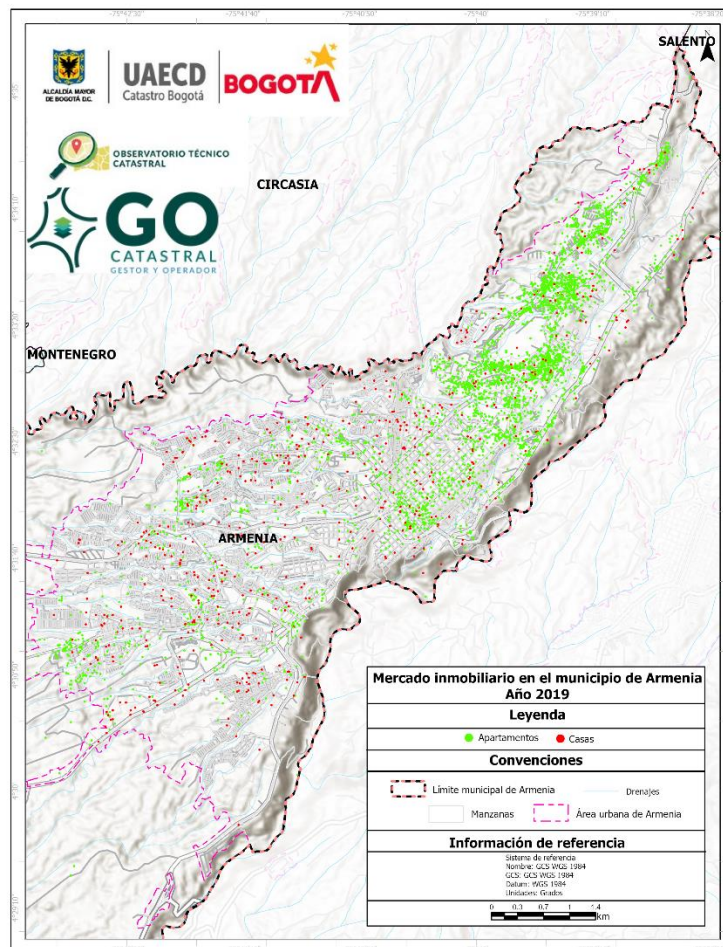
Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda, en Armenia el 68% de los hogares viven en inmuebles de tipo casa y el 30% en apartamentos. Según las cifras de los portales inmobiliarios los apartamentos son los que trimestralmente tienen un mayor número de movimientos y para este estudio agrupa el 80,8% de los registros mientras que las casas (incluyendo las de usos mixtos) agrupan el 19,2%.

En cuanto al tipo de oferta, el 71,9% de los inmuebles publicados en portales inmobiliarios corresponden a ventas, de los cuales el 80,1% son apartamentos y el 19,9% casas. Por otro lado, las ofertas de arriendo corresponden al 28,1% de los registros, dentro de estas ofertas el 82,5% han sido apartamentos y el 17,5% son casas.

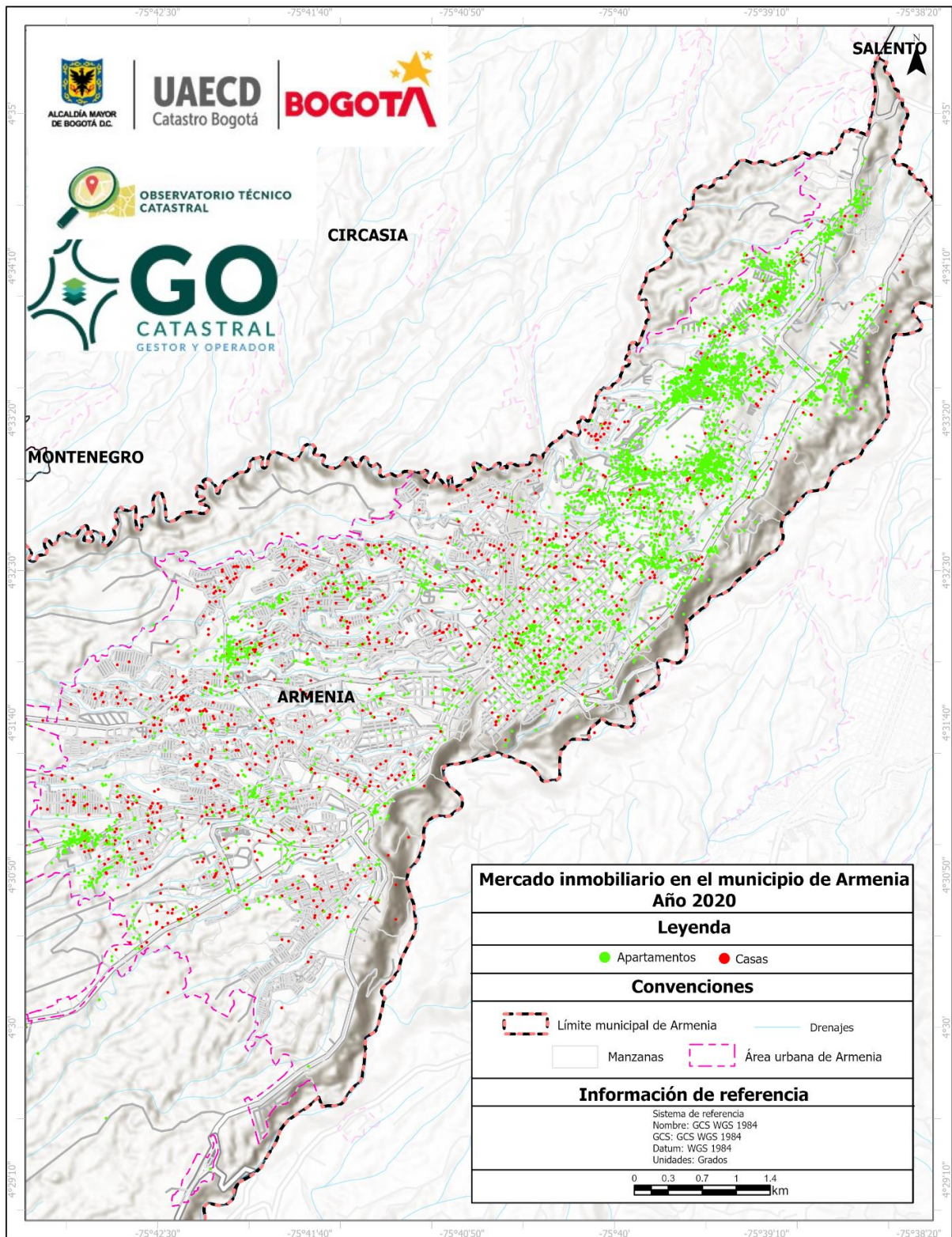
Especialmente, los apartamentos se concentran en el sector catastral 7, al nororiente de la ciudad mientras que, las casas se distribuyen entre los sectores 1 y 3, principalmente. Esto ocurre para cada uno de los años en los cuales se tiene información como se evidencia a continuación.

Mapa 1. Distribución de las ofertas de vivienda usada por tipo - 2019



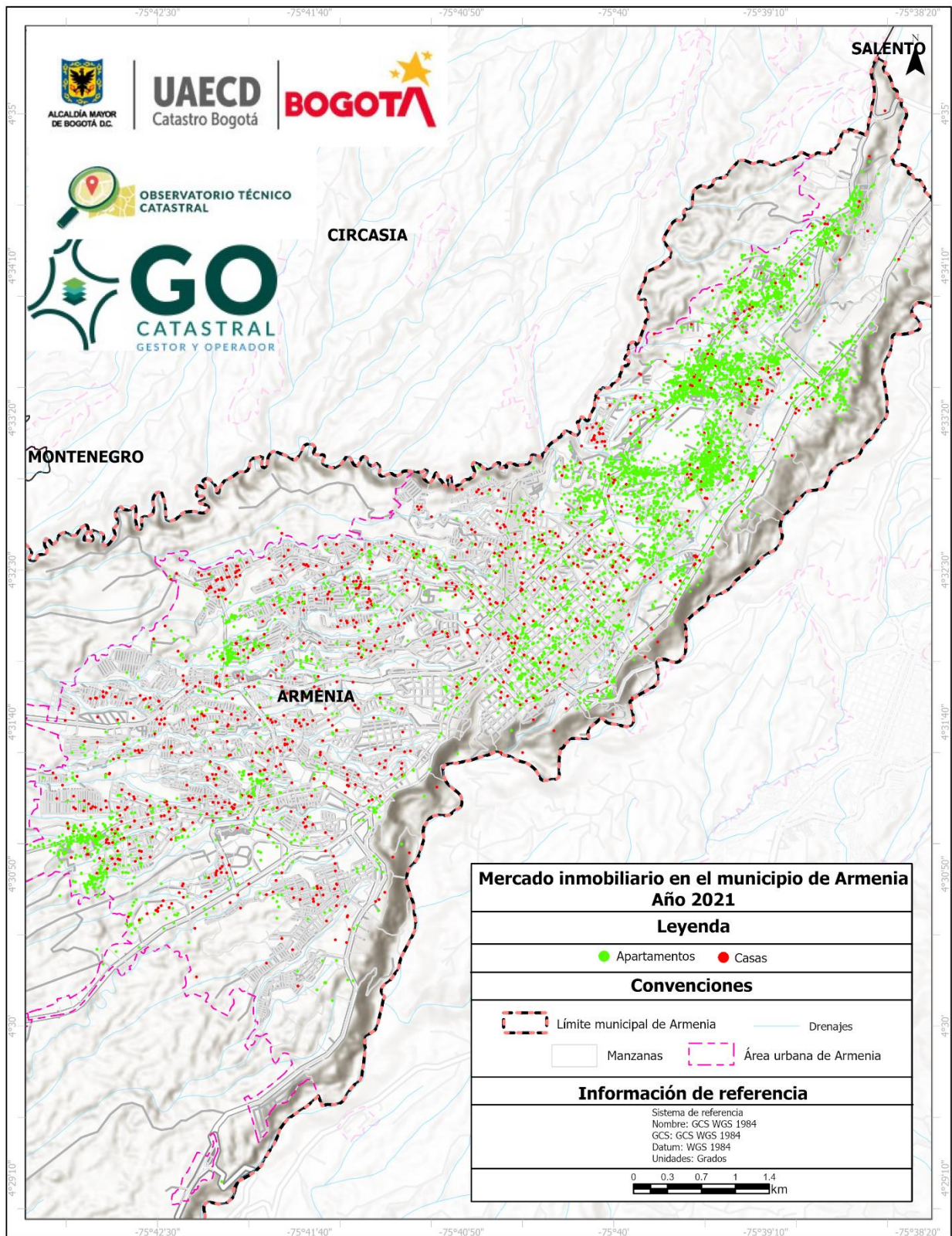
Fuente: Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

Mapa 2. Distribución de las ofertas de vivienda usada por tipo – 2020



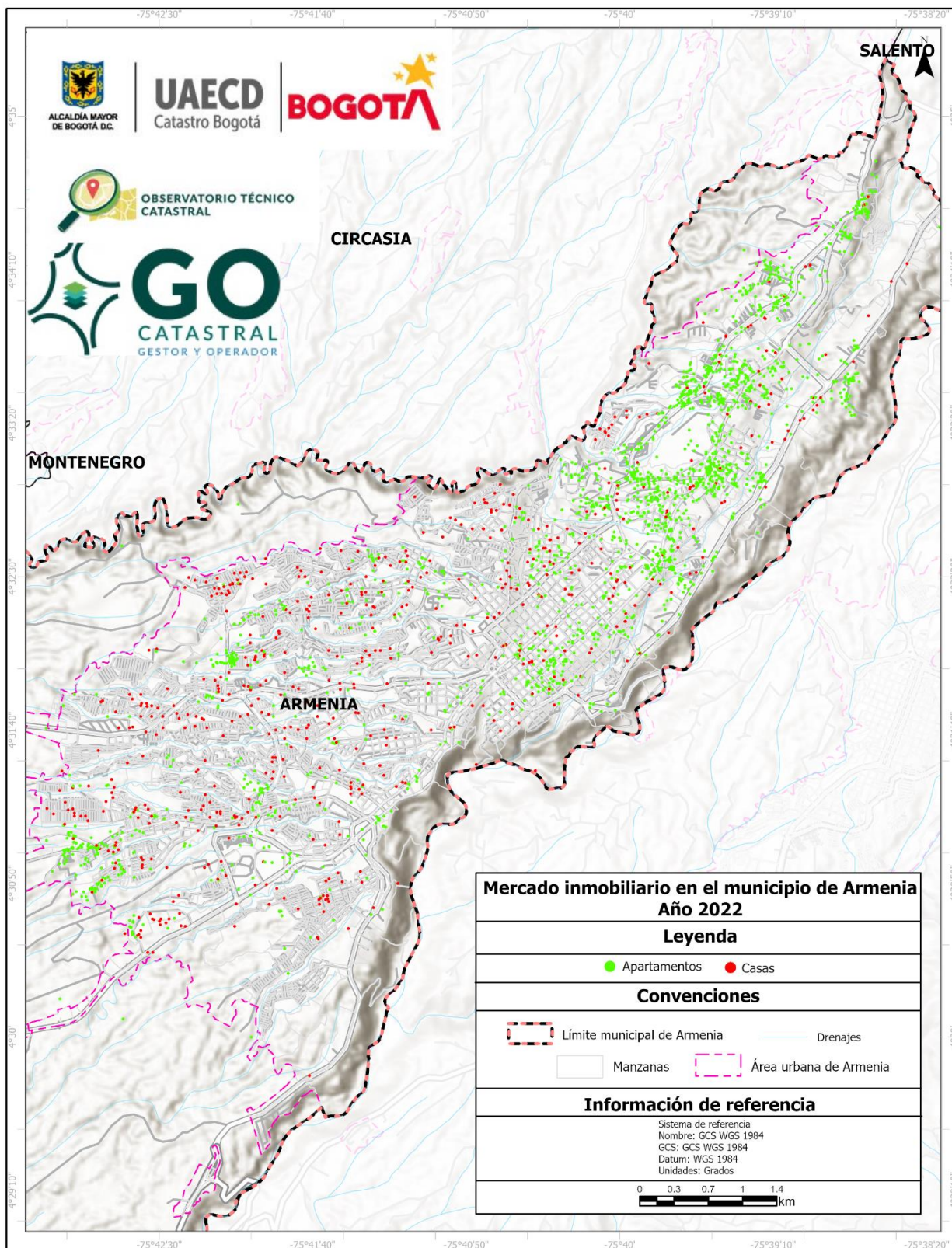
Fuente: Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

Mapa 3. Distribución de las ofertas de vivienda usada por tipo – 2021



Fuente: Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

Mapa 4. Distribución de las ofertas de vivienda usada por tipo – 2022



Fuente: Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

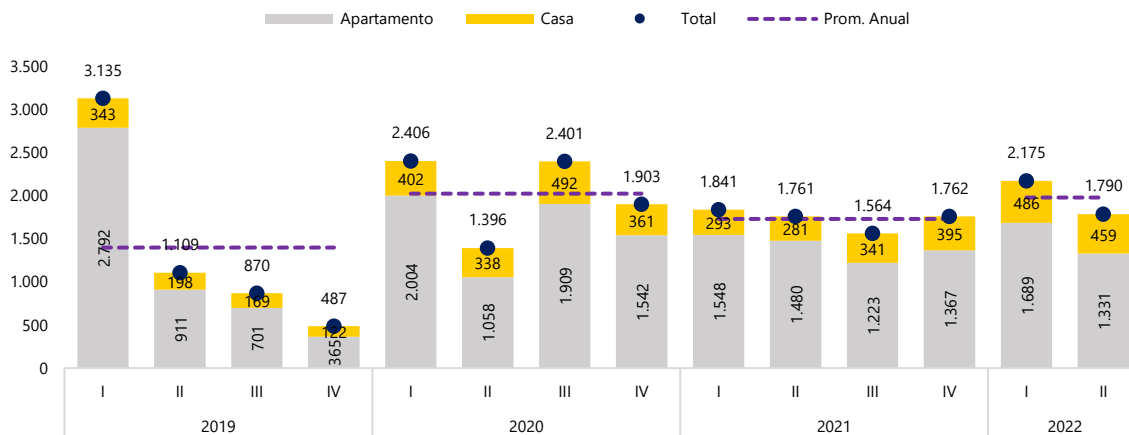
Tabla 1. Distribución de la oferta por sector catastral

Año	Sector catastral	Apartamentos	Casas	Total
2019	Sector 1	8,3%	23,8%	10,6%
	Sector 2	4,0%	9,7%	4,8%
	Sector 3	8,3%	23,7%	10,6%
	Sector 4	9,9%	8,4%	9,7%
	Sector 5	4,0%	9,7%	4,9%
	Sector 6	24,9%	9,0%	22,5%
	Sector 7	39,3%	12,4%	35,3%
	Rural	1,3%	3,5%	1,6%
	Total	100,0%	100,0%	100,0%
2020	Sector 1	10,1%	25,3%	13,1%
	Sector 2	2,5%	8,7%	3,7%
	Sector 3	8,7%	29,9%	12,8%
	Sector 4	6,4%	5,2%	6,2%
	Sector 5	4,0%	9,9%	5,2%
	Sector 6	23,9%	8,4%	20,9%
	Sector 7	43,0%	10,3%	36,5%
	Rural	1,4%	2,3%	1,6%
	Total	100,0%	100,0%	100,0%
2021	Sector 1	10,9%	24,6%	13,5%
	Sector 2	2,9%	7,2%	3,7%
	Sector 3	9,9%	29,8%	13,7%
	Sector 4	7,3%	5,4%	7,0%
	Sector 5	4,0%	9,2%	5,0%
	Sector 6	21,3%	8,0%	18,8%
	Sector 7	42,2%	14,5%	37,0%
	Rural	1,4%	1,3%	1,4%
	Total	100,0%	100,0%	100,0%
2022	Sector 1	12,2%	23,8%	15,0%
	Sector 2	3,6%	8,2%	4,7%
	Sector 3	10,0%	32,3%	15,3%
	Sector 4	13,3%	5,4%	11,4%
	Sector 5	4,2%	9,6%	5,5%
	Sector 6	21,1%	8,2%	18,0%
	Sector 7	34,1%	10,8%	28,5%
	Rural	1,6%	1,6%	1,6%
	Total	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

Al analizar el comportamiento trimestral de las ofertas (tanto venta como arriendo), se evidencia que durante 2019 hubo una tendencia negativa con un promedio de 1.400 ofertas trimestrales. Para 2020, año de la pandemia de la COVID-19, el promedio de ofertas trimestrales ascendió a 2.027 ofertas, el segundo trimestre de este año fue el más afectado por la coyuntura mundial, pero el mercado supo recuperarse rápidamente.

Gráfico 6. Comportamiento de la publicación de ofertas para la venta y arriendo en los portales inmobiliarios



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

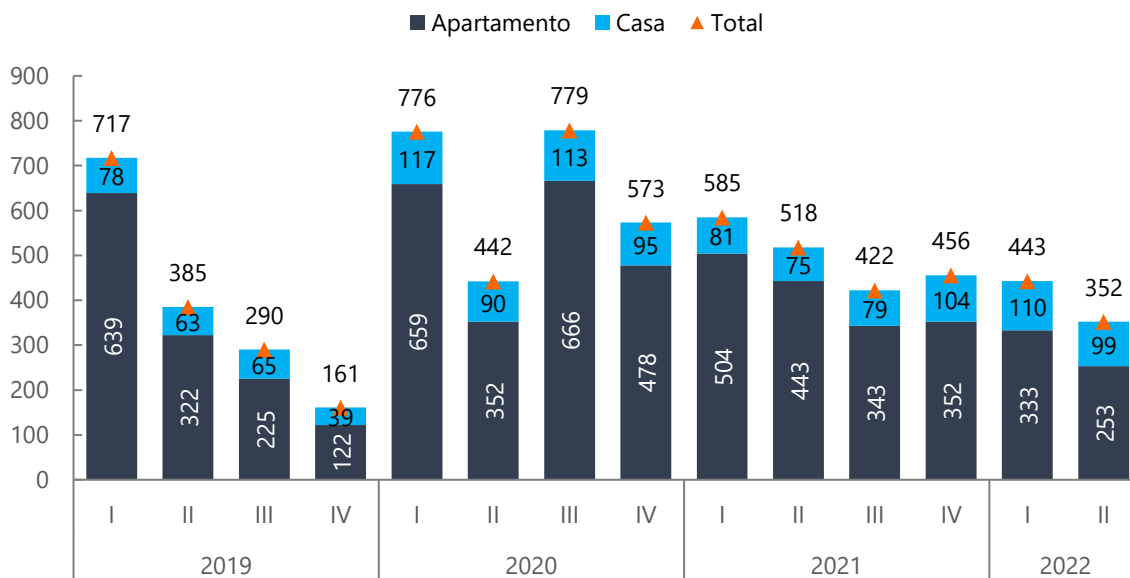
Para 2021, aunque el número promedio de ofertas trimestrales disminuyó con respecto al año inmediatamente anterior, se mantuvo por encima del comportamiento de 2019 y registró una media de 1.732 ofertas. Finalmente, en los dos trimestres de información del año 2022, el número promedio de ofertas trimestrales ascendió a 1.983.

4.1.1. Vivienda usada para arriendo

La vivienda para arriendo ha mantenido un promedio de 500 ofertas trimestrales donde el 82,5% pertenecen a apartamentos, mientras que el 17,5% a casas (incluyendo las de usos mixtos). Los periodos donde se registró un mayor dinamismo en la oferta de inmuebles para el arriendo fueron el primer trimestre de 2019 con un registro de 717 ofertas, el primer trimestre de 2020 con 776 ofertas y el tercer trimestre de ese mismo año con 779 ofertas.

El efecto de la pandemia de la COVID-19 se evidenció durante el segundo trimestre del año 2020 donde se registró una disminución de las ofertas en un 43,0% si se compara contra el primer trimestre del mismo año. Para el tercer trimestre de 2020 el número de ofertas repuntó logrando una cifra histórica de los últimos tres en el número de inmuebles ofertados en portales inmobiliarios.

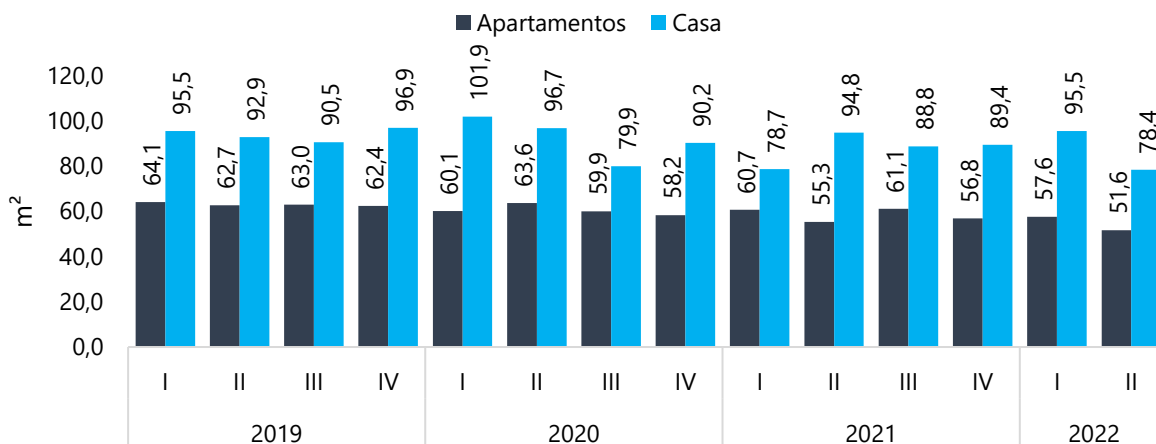
Gráfico 7. Número de ofertas para arriendo.



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

El área promedio de las unidades habitacionales usadas con destino arriendo que se ponen en el mercado ha registrado una disminución con el paso de los años. Para el 2019 el tamaño promedio de los apartamentos en oferta era de 63,0 m², en 2020 este promedio disminuyó a 60,5 m², en 2021 fue de 58,5 m² y para 2022 el área promedio de los apartamentos fue de 54,6 m². Esto mismo ocurre para las ofertas tipo de inmueble casa, para el 2019 el área promedio que se ofertaba era de 94,0 m², pasando en el 2022 a un área promedio de 87,0 m².

Gráfico 8. Área promedio de la vivienda en arriendo.

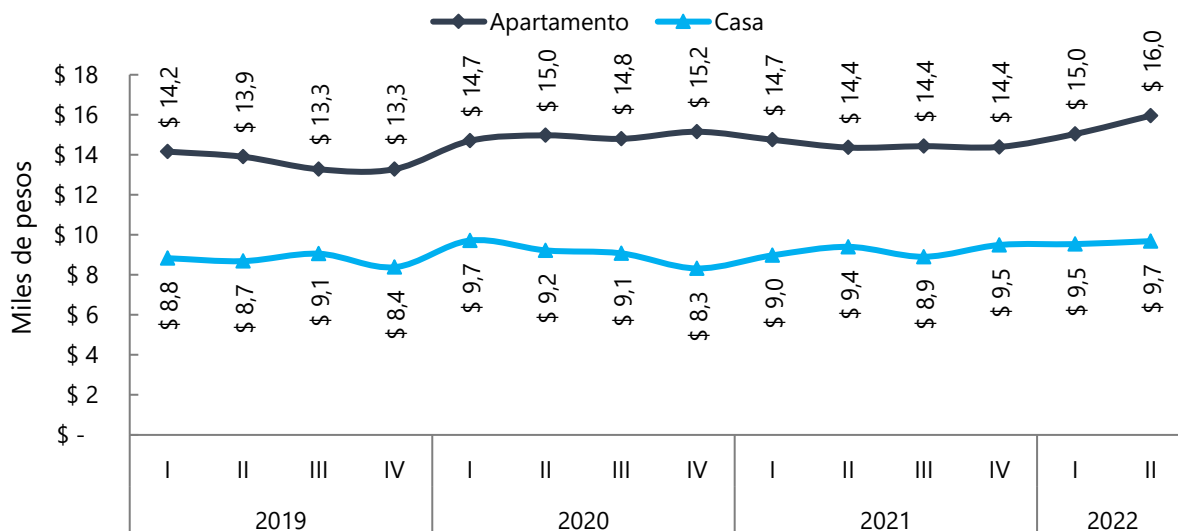


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

Al analizar el valor integral de las ofertas en renta se evidencia que este ha permanecido constante con una leve tendencia positiva. El valor integral en los arriendos de los apartamentos pasó de \$14.157 a \$15.954 pesos por m² en 3,5 años, esto significa una

variación de 12,7% en dicho periodo. Para los inmuebles tipo casas el aumento del valor integral fue menor, en el primer trimestre de 2019 se registró un valor promedio de \$8.832 pesos por m² mientras que para el segundo trimestre de 2022 este valor aumentó a \$9.684 pesos por m², lo que significó una variación de 9,6%.

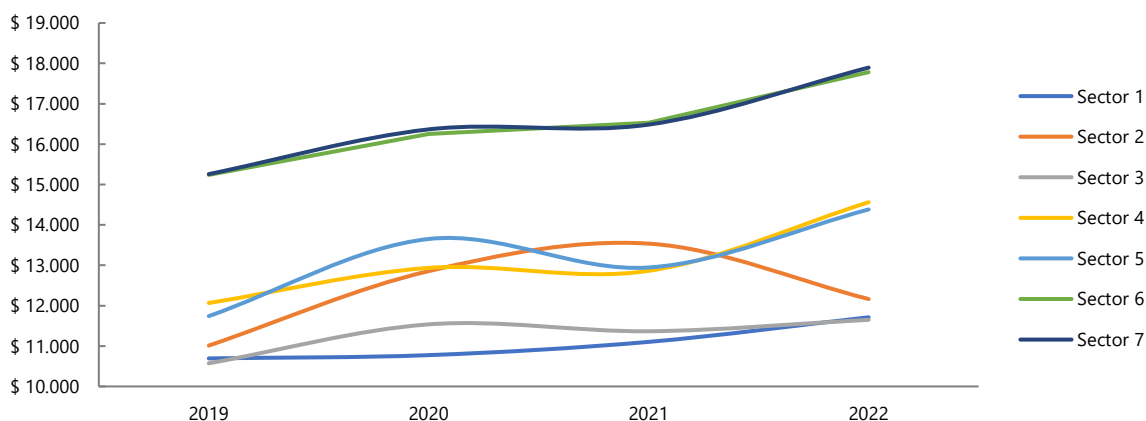
Gráfico 9. Comportamiento del precio por m² de arriendo por tipo de inmueble



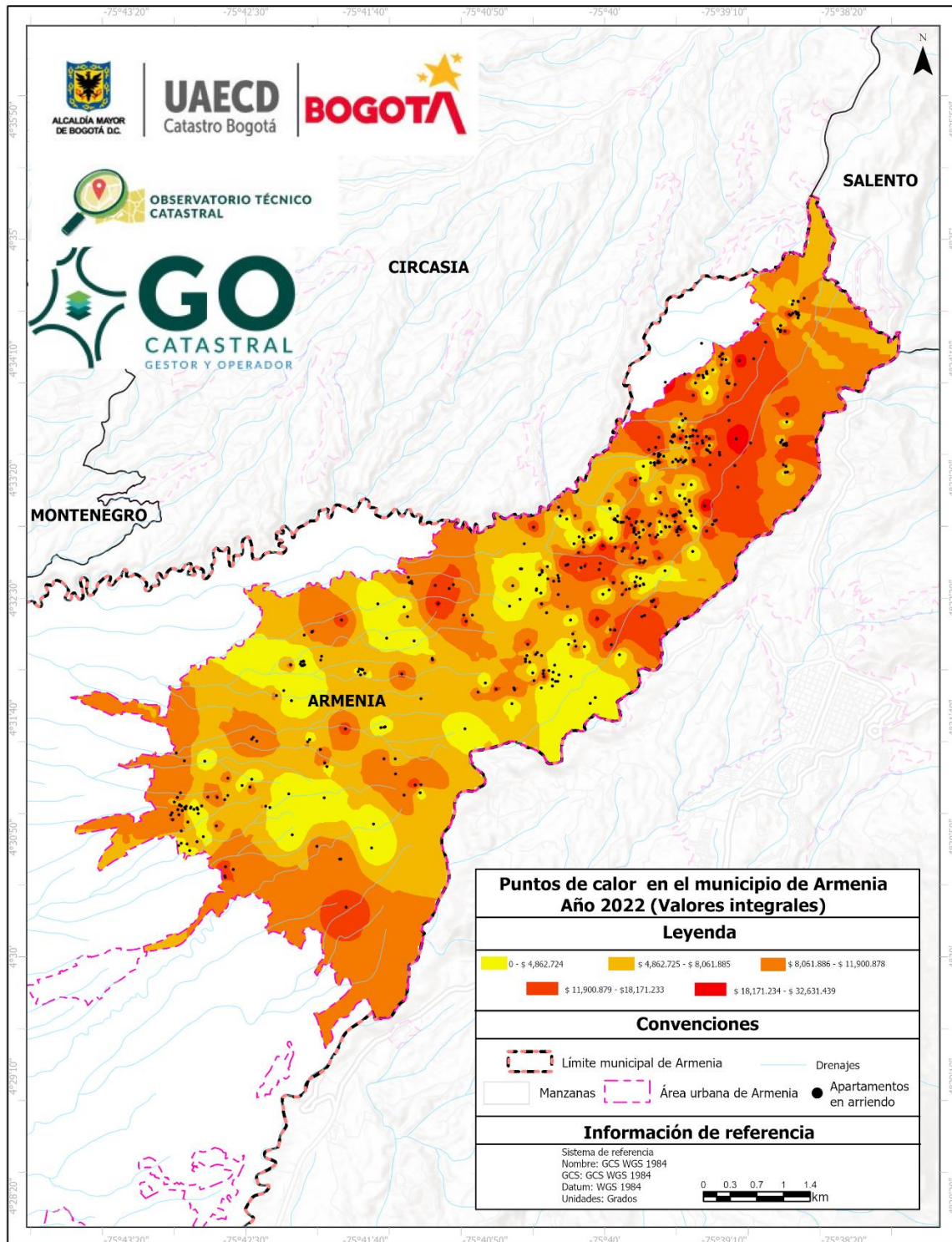
Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

Los sectores catastrales que han presentado los mayores valores integrales de los inmuebles tipo apartamento han sido el sector 6 y sector 7 los cuales superan los promedios anteriormente mencionados. Para 2019 registraron valores integrales del orden de \$15.200 pesos por m², para 2020 y 2021 los valores que registraron estuvieron por encima de los \$16.000 pesos por m² y para 2022 registraron valores alrededor de los \$17.800 pesos por m². Por el contrario las zonas de menor valor integral para los inmuebles tipo apartamentos han sido los sectores 1 y 3.

Gráfico 10. Comportamiento del precio por m² de arriendo por sector catastral - Apartamentos

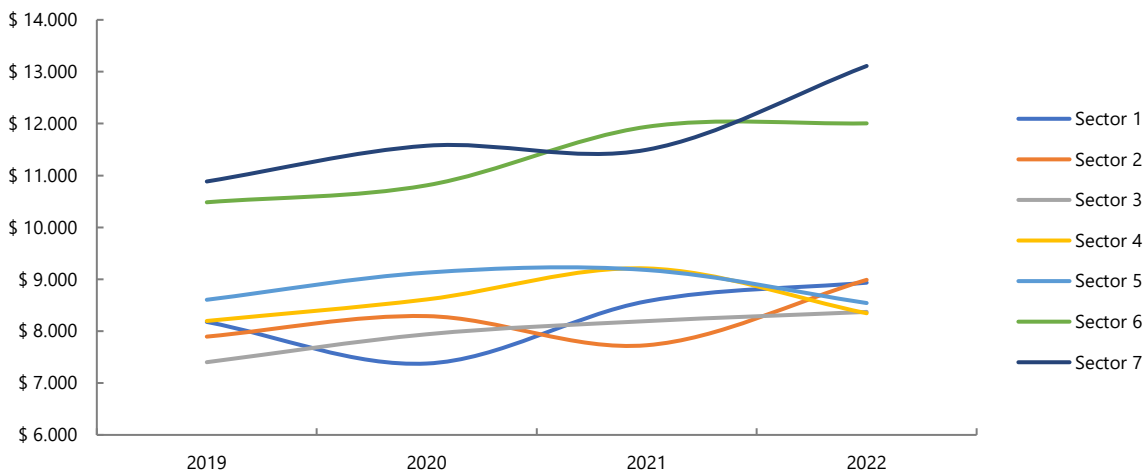


Mapa 5. Distribución espacial del valor integral de apartamentos en arriendo

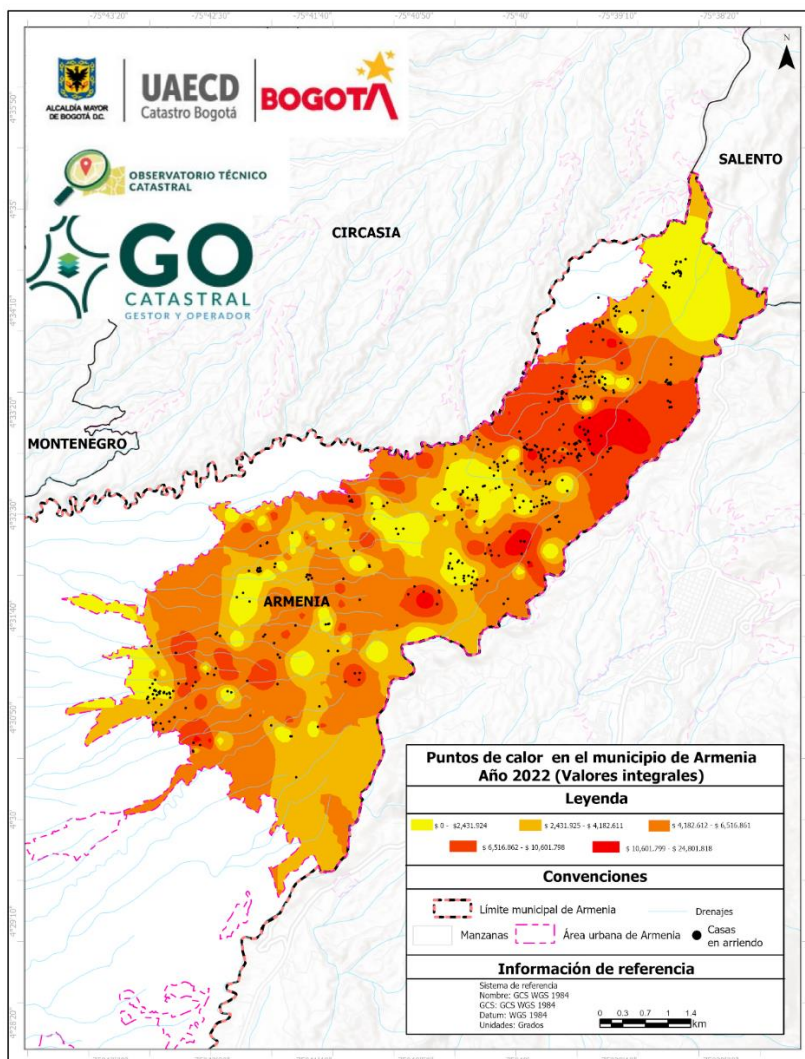


Para las ofertas de viviendas tipo casa, el valor integral de arriendo por m² más alto se evidencia en los sectores catastrales 6 y 7 muy por encima del resto de sectores como se evidencia a continuación.

Gráfico 11. Comportamiento del precio por m² de arriendo por sector catastral - Casas



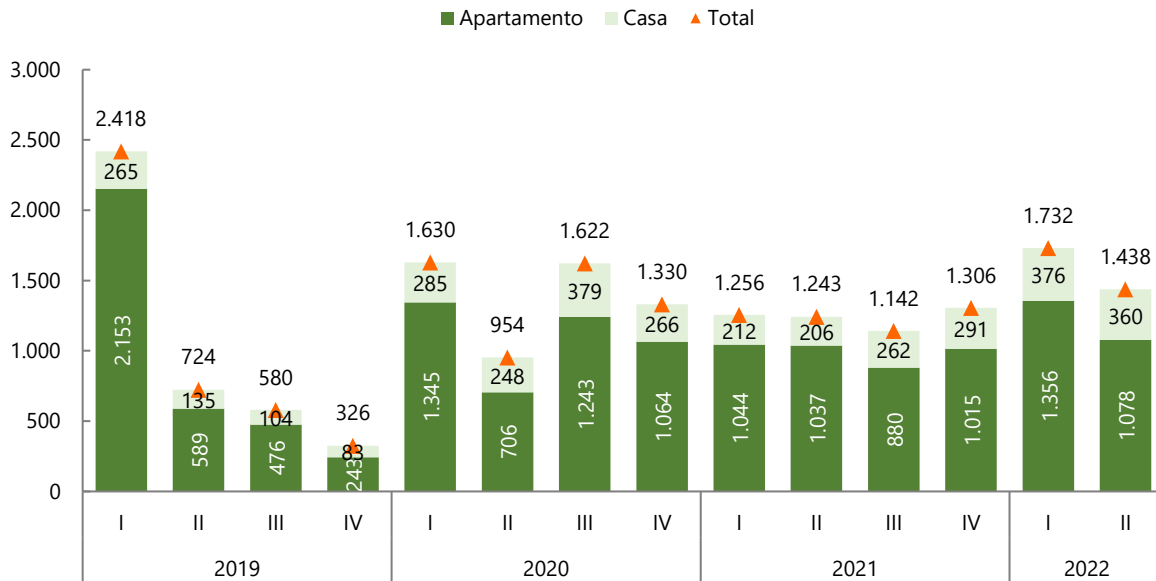
Mapa 6. Distribución espacial del valor integral de casas en arriendo - 2022



4.1.2. Vivienda usada para venta

La vivienda usada para venta ha mantenido un promedio de 1.254 ofertas trimestrales donde el 80,4% está conformado por apartamentos mientras que el 19,6% pertenecen a casas (incluyendo las de usos mixtos). Los periodos donde se registró un mayor dinamismo en la oferta de inmuebles usados en arriendo lo encabezan el primer trimestre de 2019 con un registro de 2.418 ofertas, luego le siguen el primer y tercer trimestre de 2020 con 1.630 y 1.622 ofertas, respectivamente, y el primer trimestre de 2022 con 1.732 ofertas.

Gráfico 12. Número de ofertas para venta

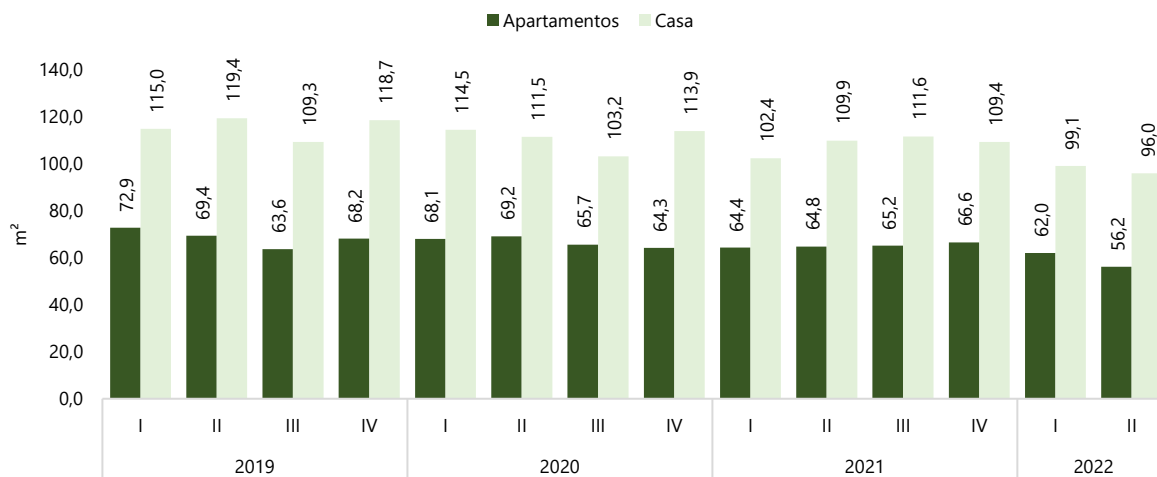


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

El efecto de la pandemia se evidenció en las ofertas, pues en el segundo trimestre de 2020 se registraron el menor número de ofertas publicadas del año con 954. Este efecto representó una caída de 41,4% al comparar el primer trimestre frente al segundo de 2020, sin embargo, este comportamiento se reversionó y para el tercer trimestre de 2020 el número de ofertas alcanzó a la cifra obtenida a inicio de año.

El área promedio de las unidades habitacionales usadas con destino venta que se ponen en el mercado ha registrado una disminución con el paso de los años. Para el 2019 el tamaño promedio de los apartamentos en oferta era de 68,5 m², en 2020 este promedio disminuyó a 66,8 m², en 2021 fue de 65,2 m² y para 2022 el área promedio de los apartamentos fue de 59,1 m². Esto mismo ocurre para las ofertas tipo casa, donde en 2019 el área promedio que se ofertaba era de 115,6 m² y para 2022 el área promedio es de 97,6 m².

Gráfico 13. Área promedio de la vivienda en venta

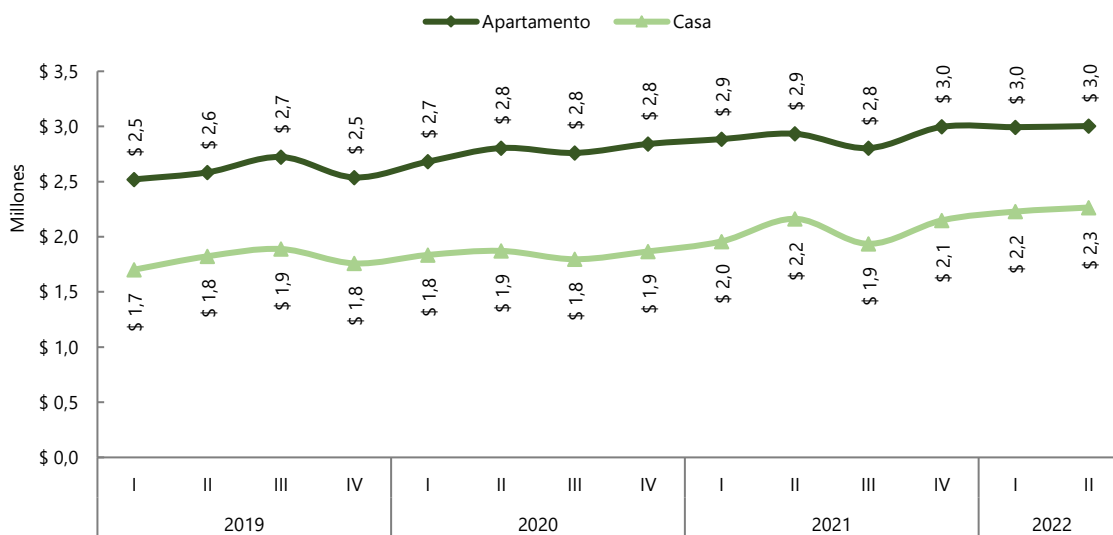


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

Al analizar el valor integral de la oferta con destino venta se evidencia que este tiene una tendencia de aumento positivo a lo largo del tiempo. Adicional a lo anterior, los apartamentos, al poseer una menor área en promedio, registran un mayor valor por metro cuadrado que los inmuebles tipo casa.

El valor integral para los apartamentos pasó de \$2.520.407 a \$3.003.736 pesos por m² en tres años y medio, esto significa una variación de 19,2% en dicho periodo. Para los inmuebles tipo casa el aumento del valor integral fue mayor al pasar de \$1.701.838 a \$2.265.166, es decir, un incremento de \$33,1% entre el primer trimestre de 2019 y el segundo trimestre de 2022.

Gráfico 14. Comportamiento del precio por m² de venta por tipo de inmueble

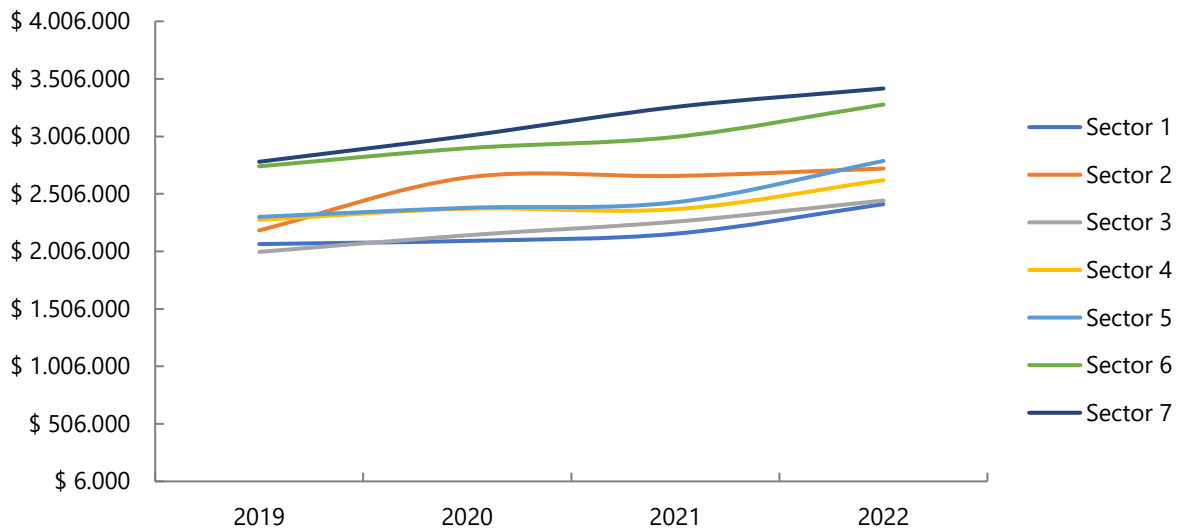


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

El análisis espacial demuestra que, al igual que el comportamiento de la oferta de vivienda usada para arriendo, los sectores catastrales de mayor valor son el 7 y el 6 y esto se evidencia tanto para casas como para apartamentos.

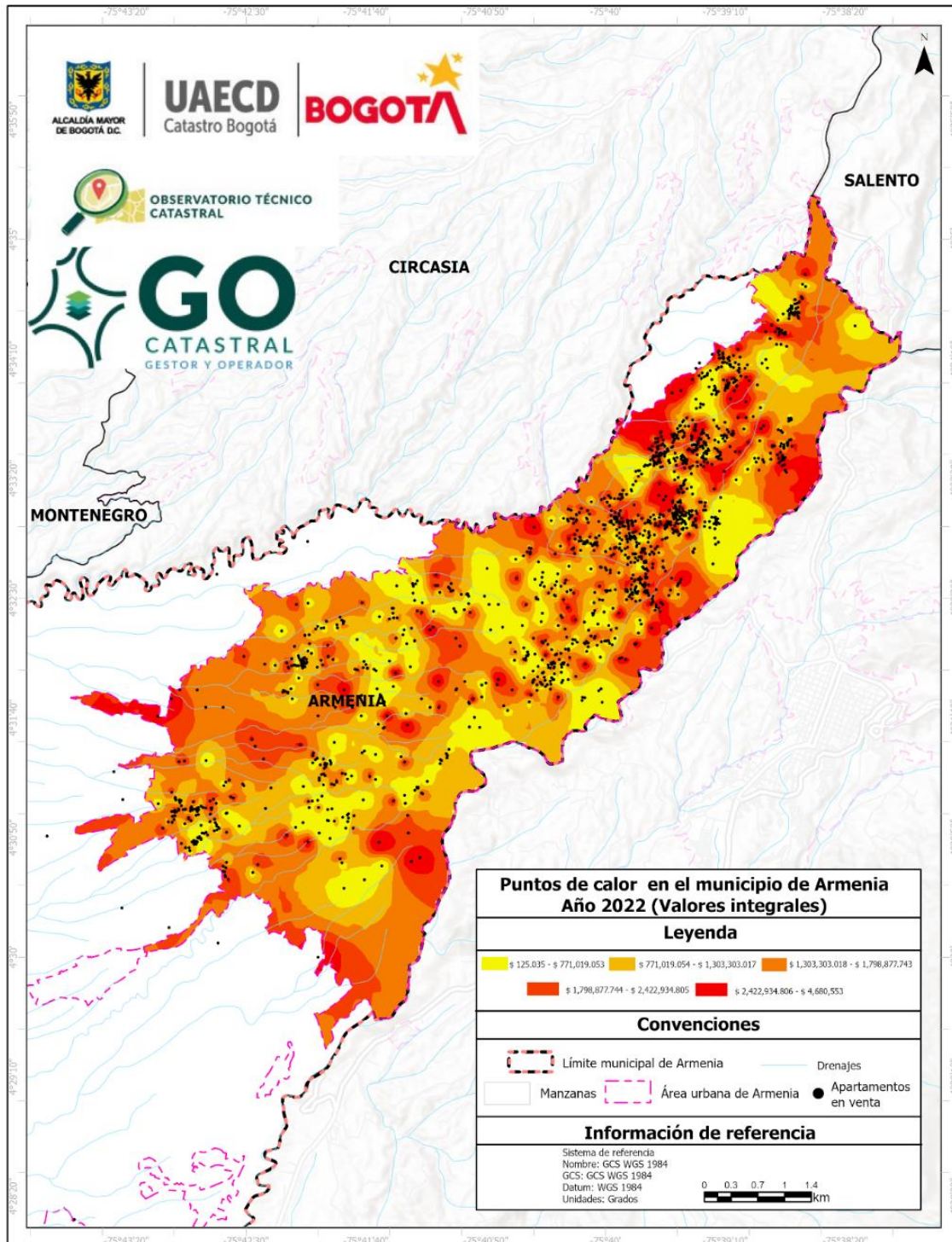
Para el caso puntual de las ofertas de apartamentos usados para la venta, el sector catastral 7 registró un valor integral promedio de \$2,8 millones de pesos por m² en 2019 y de \$3,4 millones de pesos por m² en 2022. Por el contrario, la oferta de apartamentos que registró el menor promedio del valor integral fue la 1 que para 2022 arrojó un valor promedio de \$2,4 millones de pesos por m² muy por debajo de los promedios explicados anteriormente.

Gráfico 15. Comportamiento del precio por m² de venta por sector catastral - Apartamentos



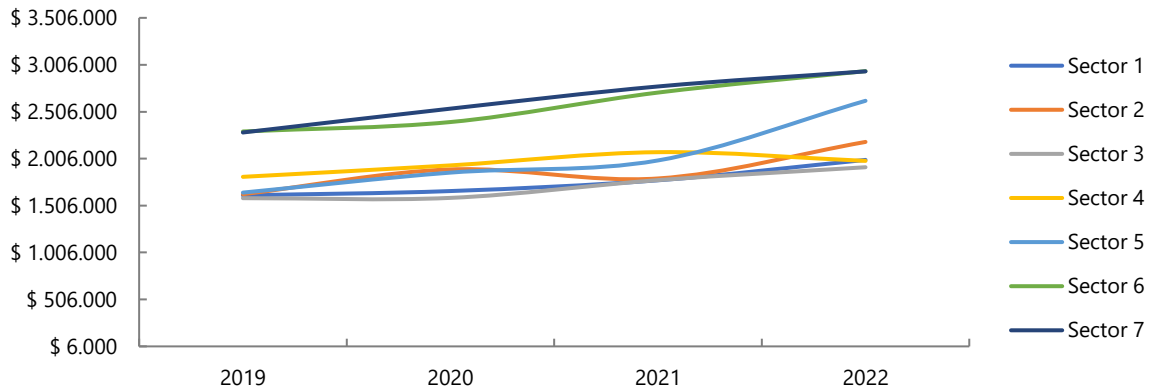
Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

Mapa 7. Mapa de calor del valor integral de apartamentos usados en venta - 2022



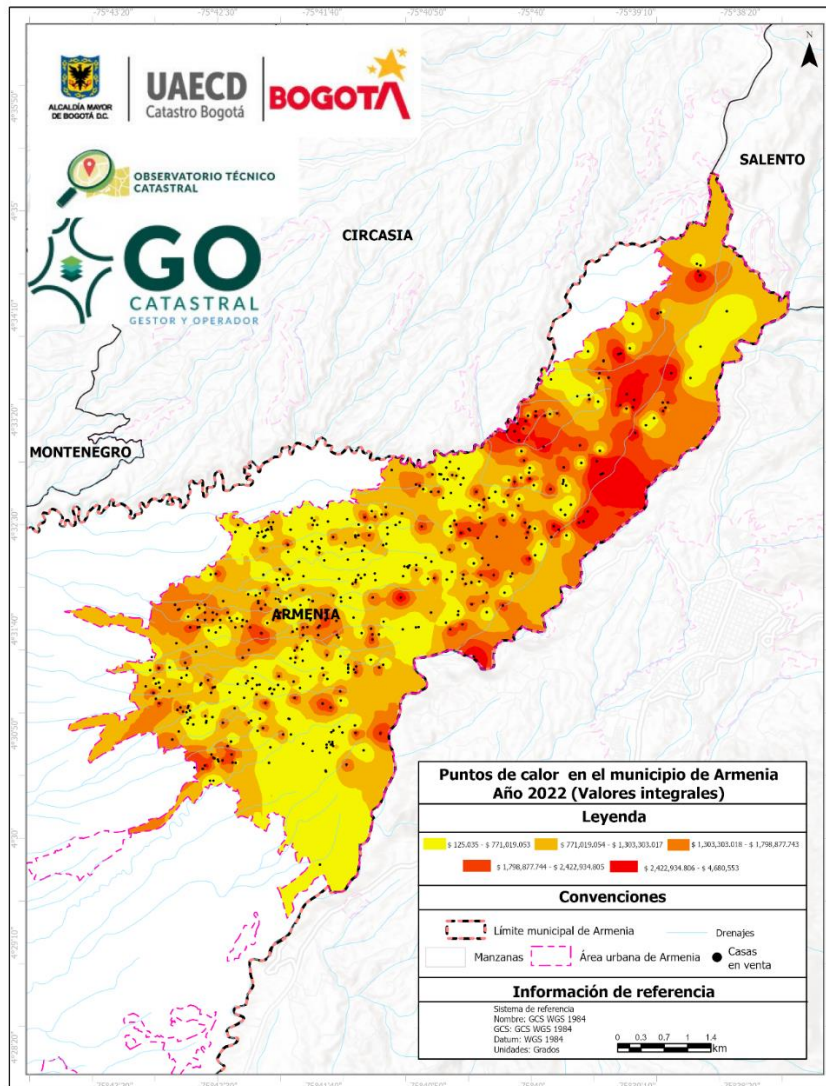
Esto mismo ocurre con el comportamiento del valor integral por m² de las casas en venta, se registran una concentración de valores altos en el sector catastral 6 y 7 mientras que los menores valores se registran en el sector catastral 3.

Gráfico 16. Comportamiento del precio por m² de venta por sector catastral – Casas



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, metrocuadrado.com y Properati.com.co

Mapa 8. Mapa de calor del valor integral de casas usadas en venta - 2022

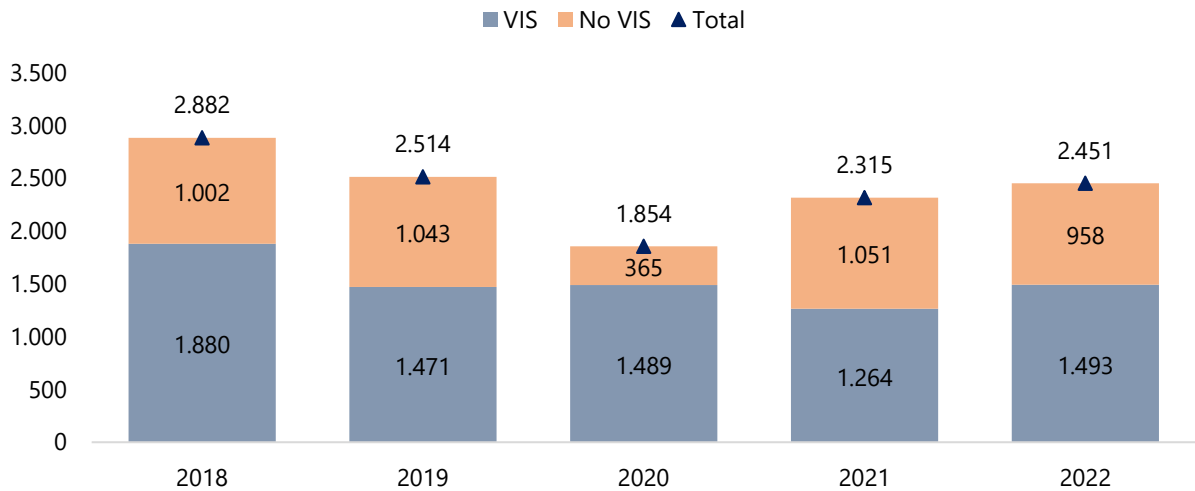


4.2. Vivienda nueva

4.2.1. Lanzamientos

De acuerdo con las cifras de Coordinada Urbana®, en Armenia se ofertan, en promedio, en el mercado inmobiliario 2.403 unidades de vivienda nuevas (casas y apartamentos), de las cuales el 63,2% son VIS y el 36,8% son No VIS. En el intervalo de tiempo desde el año 2018 y hasta la actualidad, el año en que más se ofrecieron inmuebles al mercado fue el año 2018 con 2.882 unidades prediales, mientras que el 2020 fue el año que menos viviendas entraron al mercado con 1.854 unidades, esto puede estar relacionado por el desarrollo de la pandemia por COVID-19.

Gráfico 17. Unidades de vivienda lanzadas por segmento



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada urbana®

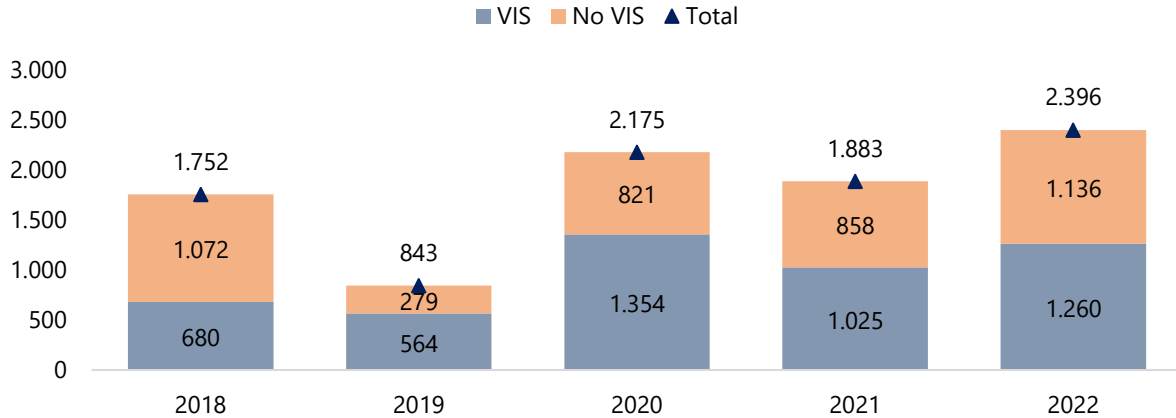
4.2.2. Iniciaciones

En Armenia comienzan o inician construcciones un promedio de 1.810 unidades al año, cifra que ha venido incrementándose. Realizando un análisis del periodo entre el año 2018 y 2022, el intervalo de tiempo entre enero y noviembre del año en curso ha sido el lapso con mayor dinámica constructiva, en donde se registró el inicio de obra en 2.396 inmuebles.

Al realizar la comparación entre vivienda VIS y vivienda No VIS muestra datos homogéneos, con un promedio de 54% de inicio de obra en vivienda de interés social, frente a un 46% de viviendas No VIS. Analizando el periodo desde el año 2018 al año 2022, fue el año

prepandemia (2019), el periodo en el que menos unidades de vivienda se iniciaron en construcción con cerca de 850 unidades prediales para vivienda.

Gráfico 18. Unidades de vivienda iniciadas por segmento

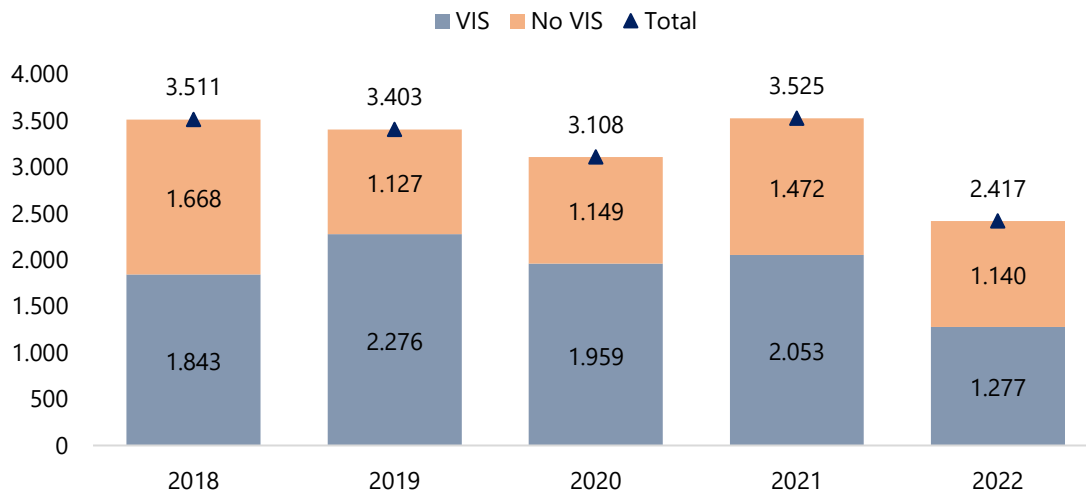


Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada urbana®

4.2.3. Ventas

La comercialización de unidades de vivienda nueva en Armenia ha tenido un ritmo importante en el periodo de análisis entre el año 2018 al 2022. Para dicho periodo se obtuvo un promedio de 3.387 unidades vendidas anuales, de las cuales el 60% corresponde a viviendas de interés social y el 40% restante a vivienda No VIS. En los meses transcurridos de este año 2022, del mes de enero a noviembre, se han comercializado 2.417 unidades prediales, cifra que representa una reducción del 30% con las unidades prediales vendidas en el año 2021.

Gráfico 19. Unidades de vivienda vendidas por segmento



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada urbana®

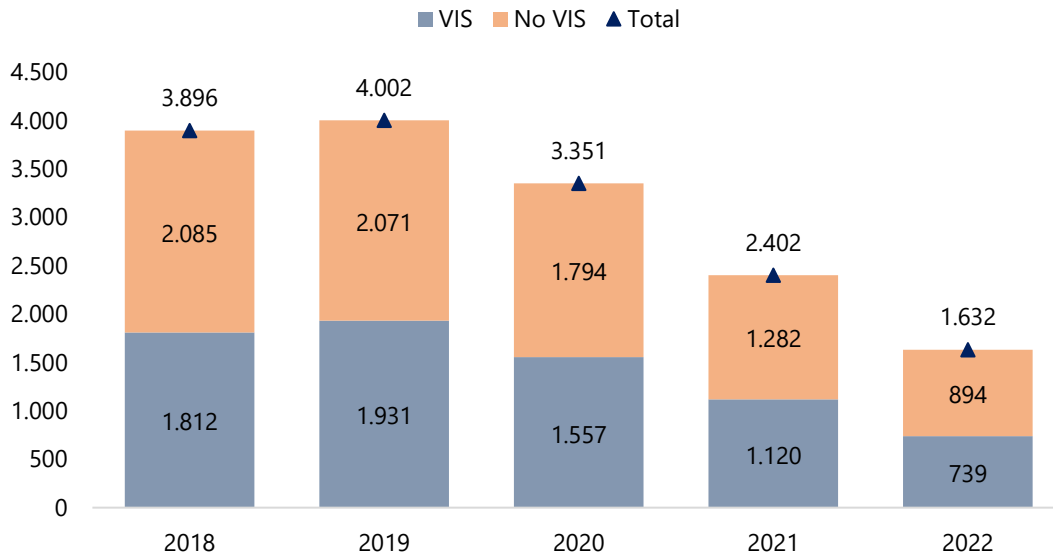
4.2.4. Oferta

El stock de vivienda en la ciudad oscila alrededor de las 3.057 unidades prediales, donde el 53,2% representa a la vivienda No VIS y el 46,8% a la vivienda de interés social VIS.

El número de unidades nuevas disponibles para la venta ha ido disminuyéndose desde el 2019, en ese año alcanzó su pico más alto de los últimos cinco. Para ese periodo en Armenia se promediaba una oferta en el mercado de 4.002 unidades de vivienda nueva, pero para el año 2022 esta cifra se redujo a 1.632 unidades.

Al realizar un análisis conjunto teniendo en cuenta varios indicadores del mercado de vivienda nueva, se puede evidenciar la presencia de una dinámica en constante crecimiento de oferta de vivienda nueva con productos inmobiliarios enfocados a inmuebles principalmente de uso habitacional. Y en contraprestación el tiempo que transcurre entre la oferta del producto inmobiliario y la confirmación de una venta ha disminuido en promedio, esto propiciado a que en los últimos años desde el 2019 a 2022 al aumento de las ventas que lleva una aceleración positiva y sostenida durante estos últimos tres años.

Gráfico 20. Promedio de unidades en oferta de vivienda por segmento



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada urbana®

5. Conclusiones y trabajo futuro

Actualmente, de acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda, el 68% de las inmuebles destinados a vivienda censados son casas mientras que el 30% corresponden a apartamentos.

Al analizar el mercado inmobiliario, fue posible evidenciar que el tipo de bien que más se oferta son los apartamentos que componen cerca del 80% de las ofertas trimestrales publicadas por los diferentes portales inmobiliarios.

La mayoría de las ofertas publicadas en los portales inmobiliarios corresponden a ventas de apartamentos, los cuales para el año 2022 registraron un área promedio de 56,2 m² con un valor integral promedio por m² de \$3.003.736 pesos.

En cuanto a la oferta de inmuebles en renta, son los apartamentos los inmuebles más ofertados en los portales inmobiliarios, los cuales registran un área en promedio de 51,6 m² y un valor de arriendo de \$15.954 pesos por m².

El análisis del mercado inmobiliario permitió identificar una disminución progresiva en el área promedio de los inmuebles ofertados (tanto en apartamentos, como en casas, incluyendo las casas de uso mixto), lo que conlleva a que los valores integrales de los inmuebles por metro cuadrado aumenten.

A nivel general se evidenció que los mayores valores integrales, tanto de casas como de apartamentos usados, se ubican al nororiente de la ciudad en los sectores catastrales 6 y 7.

Finalmente, se espera que para los próximos 3 años la dinámica inmobiliaria del municipio de Armenia aumente principalmente en la vivienda en propiedad horizontal, esto debido a la tendencia de densificación. Adicionalmente a esta dinámica, y a lo mencionado anteriormente sobre la tendencia a disminuir las áreas construidas por unidad predial son hechos generadores del aumento en el stock inmobiliario en la ciudad. Estas ofertas se encuentran principal en predios de uso habitacional VIS y No VIS, que han venido aumentando en todos los estratos y en todos los sectores catastrales de la ciudad, e incluso la dinámica inmobiliaria se viene presentando en los sectores catastrales rurales.

Por este motivo como trabajo futuro queda para profundizar en el análisis del mercado habitacional rural donde se pueden evidenciar las distintas dinámicas que allí se viven. De igual manera la importancia de incorporar análisis del mercado no habitacional el cual actúa de forma complementaria y de soporte a las actividades de vivienda descritas en el presente estudio.

Bibliografía

CAMACOL. (2019-2022). *Coordenada Urbana*.

CAMACOL. (2022). *Coordenada Urbana*. Obtenido de <https://camacol.co/nuestro-sector/informacion-economica>

DANE. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda*.

DNP. (2014). *Misión Sistema de Ciudades. Una política nacional para el sistema de ciudades colombiano con visión a largo plazo*.

Fincaraiz. (2022). *Portal inmobiliario*. Obtenido de <https://www.fincaraiz.com.co/>

Metrocuadrado. (2022). *Portal inmobiliario*. Obtenido de <https://www.metrocuadrado.com/>

Properati. (2022). *Plataforma web*. Obtenido de https://www.properati.com.co/?utm_source=properati.com&utm_medium=direct&utm_campaign=redir-from-ip