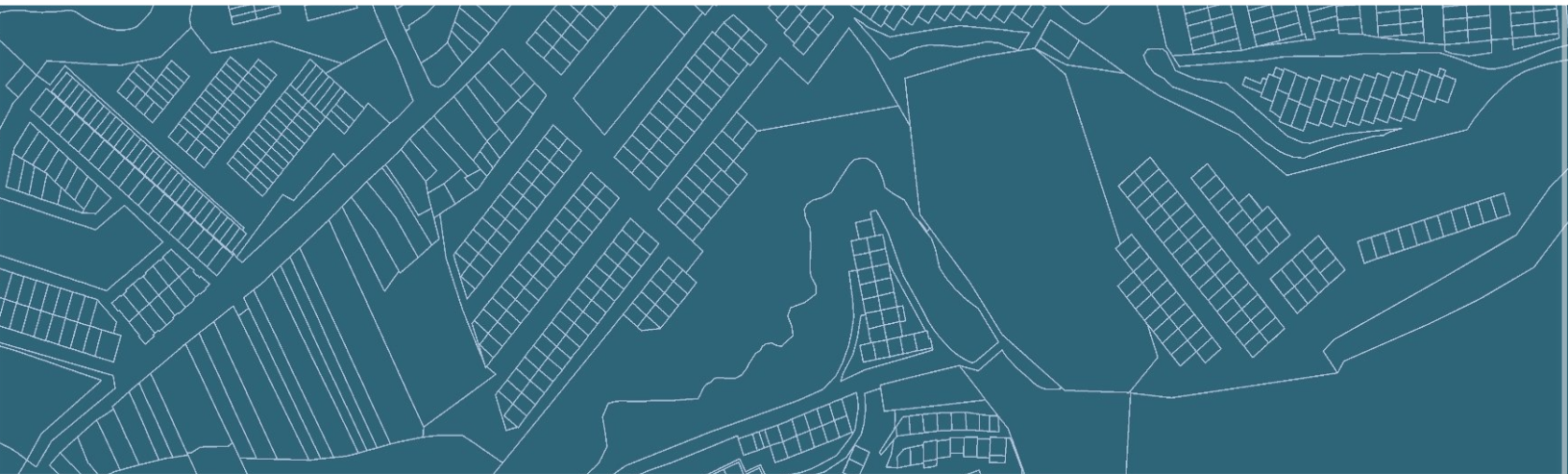




**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO
MUNICIPIO DE PEREIRA -RISARALDA
2018 - 2021**





UAECD
Catastro Bogotá



ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO PEREIRA RISARALDA 2018 - 2021

Henry Rodríguez Sosa
Director UAECD

Elaboración

Diego Carrero Barón (Jefe Observatorio Técnico Catastral)
Paula Mahecha Mahecha (Equipo Observatorio Técnico Catastral)
Jurgen Daniel Toloza Delgado (Equipo Observatorio Técnico Catastral)
Aureliano Amaya Donoso (Equipo Observatorio Técnico Catastral)

Observatorio Técnico Catastral - OTC
Enero 31 de 2022 – Documento final



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
1 OBJETIVOS	4
1.1 OBJETIVO GENERAL	4
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	4
2 CONTEXTO DEL TERRITORIO	5
3 FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS	7
4 ANÁLISIS INMOBILIARIO	9
4.1 VIVIENDA USADA	9
4.1.1 Vivienda para la venta.....	14
4.1.2 Vivienda para arriendo.....	18
4.2 VIVIENDA NUEVA	20
5 CONCLUSIONES	30
6 BIBLIOGRAFÍA	31

TABLA DE MAPAS

Mapa 1. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Pereira 2018	11
Mapa 2. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Pereira 2019	11
Mapa 3. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Pereira 2020	12
Mapa 4. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Pereira 2021	14
Mapa 5. Precio de venta por m ² año 2021 desagregado por barrios.....	18
Mapa 6. Proyectos con lanzamientos en Pereira 2020.....	22
Mapa 7. Proyectos con lanzamientos en Pereira 2021.....	22
Mapa 8. Proyectos con iniciaciones en Pereira 2020.....	24
Mapa 9. Proyectos con iniciaciones en Pereira 2021	25
Mapa 10. Proyectos que realizaron ventas en Pereira 2020	26
Mapa 11. Proyectos que realizaron ventas en Pereira 2021	27

TABLA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Indicadores demográficos de Pereira.....	6
Gráfico 2. Distribución de las ofertas para la venta y arriendo de portales según tipo de oferta y tipo de inmueble	9
Gráfico 3. Comportamiento de la publicación de ofertas para la venta y arriendo en los portales inmobiliarios	10
Gráfico 4. Participación de las ofertas para la venta y arriendo según comunas.....	10
Gráfico 5. Comportamiento de la publicación de ofertas para la venta en los portales inmobiliarios	14
Gráfico 6. Comportamiento de los precios de venta por m ² por tipo de inmueble.....	16
Gráfico 7. Precios de venta por m ² de apartamentos según comunas	17
Gráfico 8. Precios de venta por m ² de casas según comunas.....	17
Gráfico 9. Comportamiento de la publicación de ofertas para arriendo en los portales inmobiliarios	19
Gráfico 10. Comportamiento del precio de arriendo por m ² de apartamentos.....	19
Gráfico 11. Comportamiento del precio de arriendo por m ² de casas	20
Gráfico 12. Comportamiento de los lanzamientos de vivienda en Pereira	21
Gráfico 13. Comportamiento de las iniciaciones de vivienda en Pereira	24
Gráfico 14. Comportamiento de las ventas de vivienda en Pereira.....	26
Gráfico 15. Comportamiento de la oferta de vivienda en Pereira.....	28
Gráfico 16. Comportamiento del precio por m ² promedio de vivienda nueva – Pereira	28
Gráfico 17. Rotación mensual de inventarios - Pereira.....	29

INTRODUCCIÓN

La ausencia de un Catastro actualizado a nivel nacional ha impedido 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 “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 Agustín Codazzi.

Así, los requisitos, lineamientos y tiempos fueron establecidos por el Gobierno Nacional a través del Decreto 1983 de 2019; donde se encuentran las condiciones para la prestación del servicio y las posibilidades para la operación, ya sea de manera directa por parte de cada municipio o a través de la contratación de operadores catastrales. Lo anterior hace que la competencia se haga en términos de calidad y que se garantice el mejor servicio para los municipios.

En este sentido, actualmente la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) presta sus servicios como operador catastral en Pereira, transfiriendo el conocimiento y la tecnología que desde la UAECD se ha recolectado en los últimos 10 años, donde de manera periódica y sistémica se ha realizado un censo inmobiliario.

Por lo tanto, dando cumplimiento al Artículo 2.2.2.6.1 del Decreto 148 de 2020, desde el Observatorio Técnico Catastral (OTC) se 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. De esta manera, a partir de la información obtenida en campo (métodos directos) y la derivada de estos convenios (métodos indirectos), será posible establecer y consolidar un observatorio inmobiliario que permita hacerle seguimiento a la dinámica del mercado en Pereira y contribuya al proceso de actualización catastral.

En consecuencia, el presente documento tiene como objetivo presentar un análisis del mercado inmobiliario para Pereira, de acuerdo con la información de los portales Fincaraiz.com.co, Properati.com.co y Metrocuadrado.com (para vivienda usada) y de Coordinada Urbana® (para vivienda nueva).

El texto está organizado de la siguiente manera: en primer lugar, se da un contexto sobre Pereira. En segundo lugar, se presenta de manera detallada las fuentes de información que se utilizaron. Por último, se realiza el análisis del mercado inmobiliario para inmuebles usados y nuevos, a partir de la información con la que actualmente cuenta el Observatorio Técnico Catastral.

1 OBJETIVOS

1.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar el comportamiento de la dinámica inmobiliaria en el municipio de Pereira, a partir de la recolección de ofertas primarias y secundarias que ha realizado la UAECD para el periodo 2018 a 2021, en el marco de las labores que adelanta como operador catastral.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Caracterizar el mercado inmobiliario en términos de los tipos de inmuebles y de ofertas en Pereira
- Estudiar el comportamiento de los precios a los que se ofrecen los inmuebles en el mercado de Pereira
- Analizar la dinámica de la vivienda nueva dentro del territorio.
- Determinar el impacto del Covid-19 sobre los diferentes indicadores del mercado inmobiliario.
- Elaborar información desagregada a nivel de barrios o zonas para profundizar el comportamiento del mercado inmobiliario.

2 CONTEXTO DEL TERRITORIO

El municipio de Pereira se localiza en la vertiente occidental de la cordillera Central. Limita al noreste con el municipio de la Virginia, al Norte con Dosquebradas, al noeste con Santa Rosa de Cabal, al Oeste y Suroeste con el Departamento del Valle del Cauca y al este con el departamento del Tolima. Cuenta con un área total de 60.552 ha, de las cuales 3.249 ha corresponden a suelo urbano. La división política administrativa del Municipio está conformada por 21 comunas (486 barrios) en su zona urbana y 10 corregimientos en el área rural.

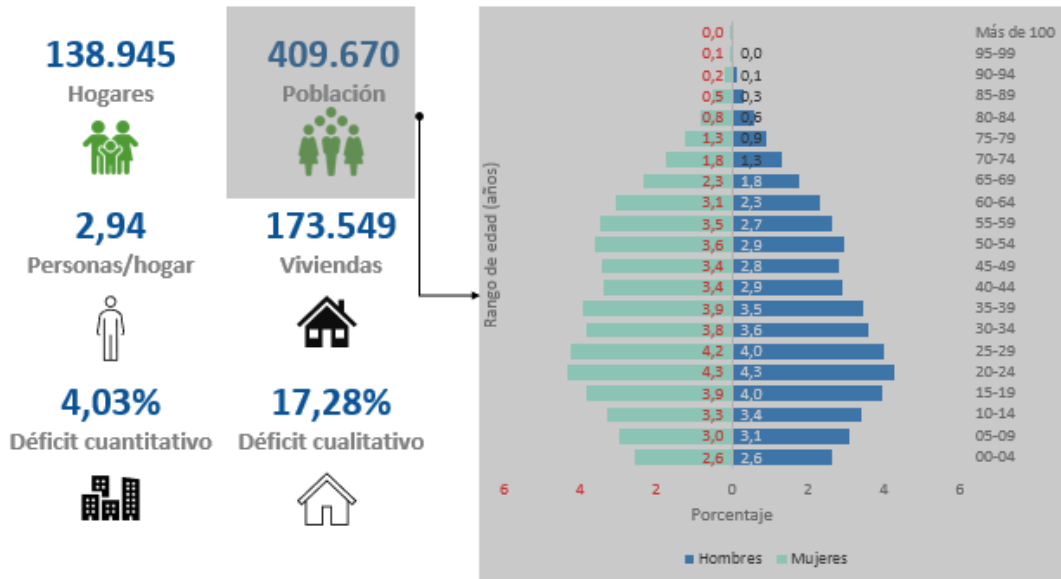
Pereira, además de ser la capital del departamento de Risaralda, es el núcleo del área metropolitana de Centro Occidente (AMCO), la cual fue creada mediante Ordenanza No. 020 del 15 de diciembre de 1981 por la Asamblea de Risaralda y modificada por la Ordenanza No. 14 del 26 de marzo de 1991 para establecer los municipios adscritos: Pereira y Dosquebradas inicialmente y con posterioridad el municipio de La Virginia. En 2020 la AMCO 2020 fue autorizada como gestor catastral por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Pereira cuenta con una población de 467.269 habitantes (409.670 efectivamente censadas), de los cuales el 83% se localiza en la zona urbana y el 17% en los centros poblados y rurales dispersos, en 173.459 viviendas y 138.945 hogares. Para 2018, en Pereira se registró un déficit cualitativo de vivienda de 17,28% y un déficit cuantitativo de 4,03%.

Los datos del CNPV 2018 indican que el 17,96% de la población tiene hasta 14 años, el 70% entre 15 y 65 años y el 12% restante son adultos mayores de 65 años, con un ensanchamiento de la pirámide poblacional (ver gráfico 1) a partir del grupo de edades mayores a 50 años.

En cuanto a hogares, según los datos de 2018, el 13,43% tiene 5 o más integrantes, el 18,41% cuatro personas, el 24,96% 3 personas, el 24,63% dos personas y el 18,57% son hogares unipersonales. Este resultado, comparado con el Censo de 2005, muestra un cambio en la distribución de los hogares según número de personas, principalmente en los hogares de mayor tamaño (de 5 o más integrantes) los cuales 13 años atrás tenían una participación de 26,05%.

Gráfico 1. Indicadores demográficos de Pereira



Fuente: Cálculos propios con base en CNPV - DANE.

3 FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS

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

- **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. El Censo recolecta variables 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.
- **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.
- **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 la data se encuentra disponible al público y puede descargarse directamente desde la página del portal.
- **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.

La información de las fuentes secundarias descritas se consolidó en una única base de datos con todas las ofertas disponibles a partir de 2019, excepto Properati que dispone de información desde 2018. Con esta base es 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 obtienen unos valores integrales los cuales se someten a un proceso de limpieza y depuración para eliminar datos atípicos e inconsistentes.

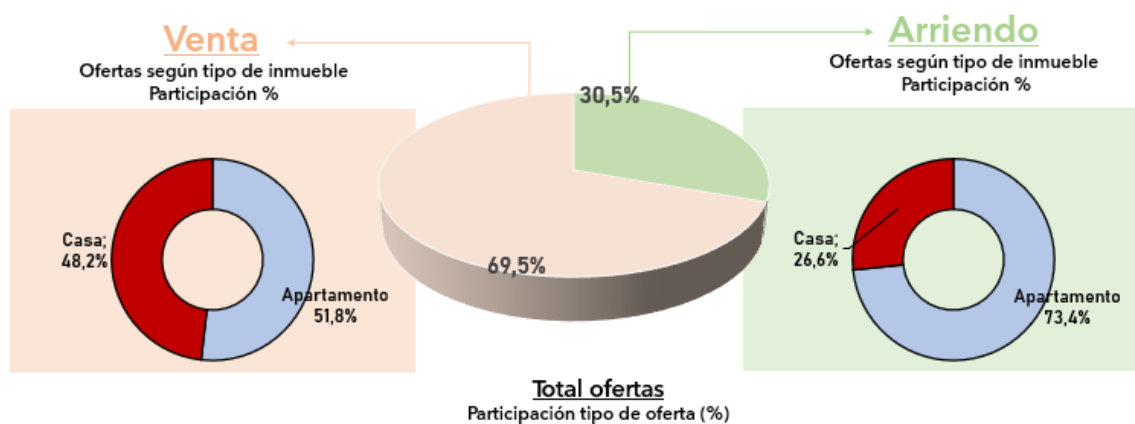
4 ANÁLISIS INMOBILIARIO

4.1 VIVIENDA USADA

De un total de 32.362 ofertas de inmuebles residenciales¹ disponibles en el periodo comprendido entre enero de 2018 y septiembre de 2021, el 69,1% son inmuebles en venta y el 30,1% en arriendo (ver gráfico 2). Es decir, que por cada tres anuncios de inmuebles que se ofertaron entre 2019 y 2021 en Pereira, dos tenían como destino la venta.

De las ofertas en venta, un 51,8% corresponde a apartamentos y el 48,2% restante a casas (incluidas las de usos mixtos). Por su parte, las ofertas en arriendo se concentran principalmente en apartamentos, con una participación de 73,4%, y el 26,6% restante corresponde a casas (incluidas las de uso mixto).

Gráfico 2. Distribución de las ofertas para la venta y arriendo de portales según tipo de oferta y tipo de inmueble



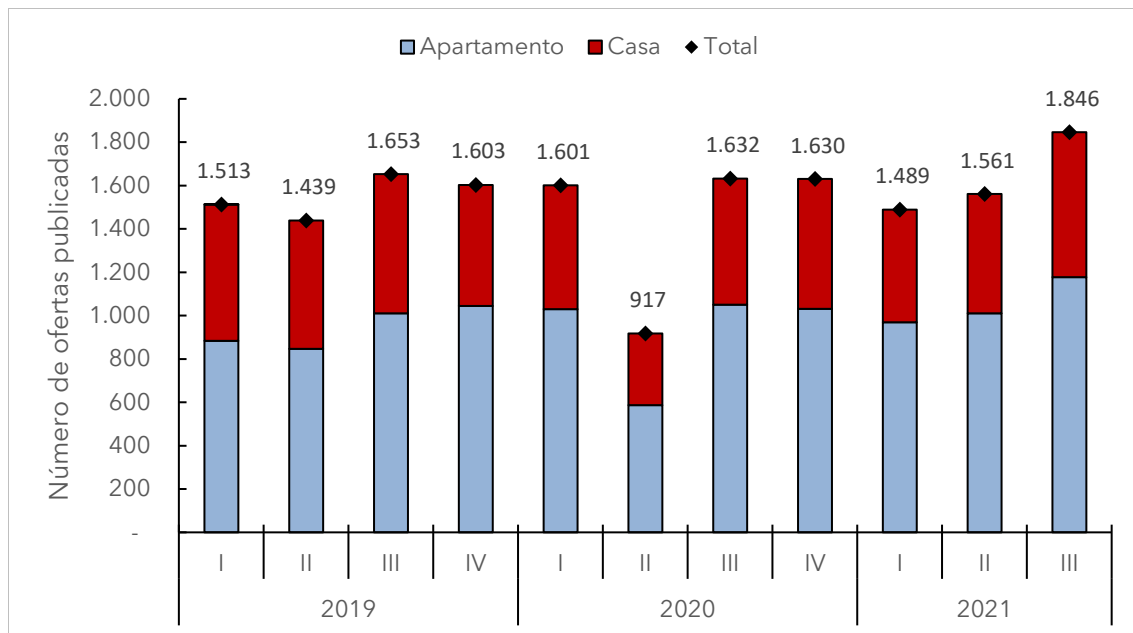
Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

La evolución trimestral de las ofertas de vivienda² (ver gráfico 3) señala un promedio de anuncios para la venta y arriendo de 1.535 unidades por trimestre, siendo el segundo trimestre de 2020 el de menor volumen como efecto de las medidas de aislamiento adoptadas para contener la propagación del Covid-19, lo cual representó una contracción de 36,2% frente al mismo trimestre de 2019. Para los trimestres siguientes se observa crecimientos anuales positivos que ubicaron la oferta al tercer trimestre de 2021 en 1.846 unidades.

¹ Sin incluir ofertas tipo: habitaciones, casa campestre, casa lote, cabaña y Finca.

² En la compración trimestral únicamente se toma en cuenta la información Fincaraiz.com.co

Gráfico 3. Comportamiento de la publicación de ofertas para la venta y arriendo en los portales inmobiliarios

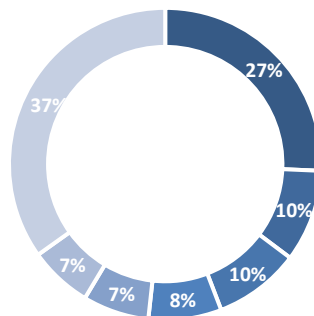


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co

El 70% de las ofertas de inmuebles en venta y en arriendo se concentran en 6 comunas de Pereira, en su orden, Universidad, Olímpica, Centro (que corresponde a la centralidad de escala metropolitana del municipio), Boston, San Joaquín y el Jardín. El 30% restante se distribuyen en las 16 comunas restantes del municipio (ver gráfico 4).

Gráfico 4. Participación de las ofertas para la venta y arriendo según comunas

■ Universidad ■ Olímpica ■ Centro ■ Boston ■ San Joaquín ■ El Jardín ■ Resto



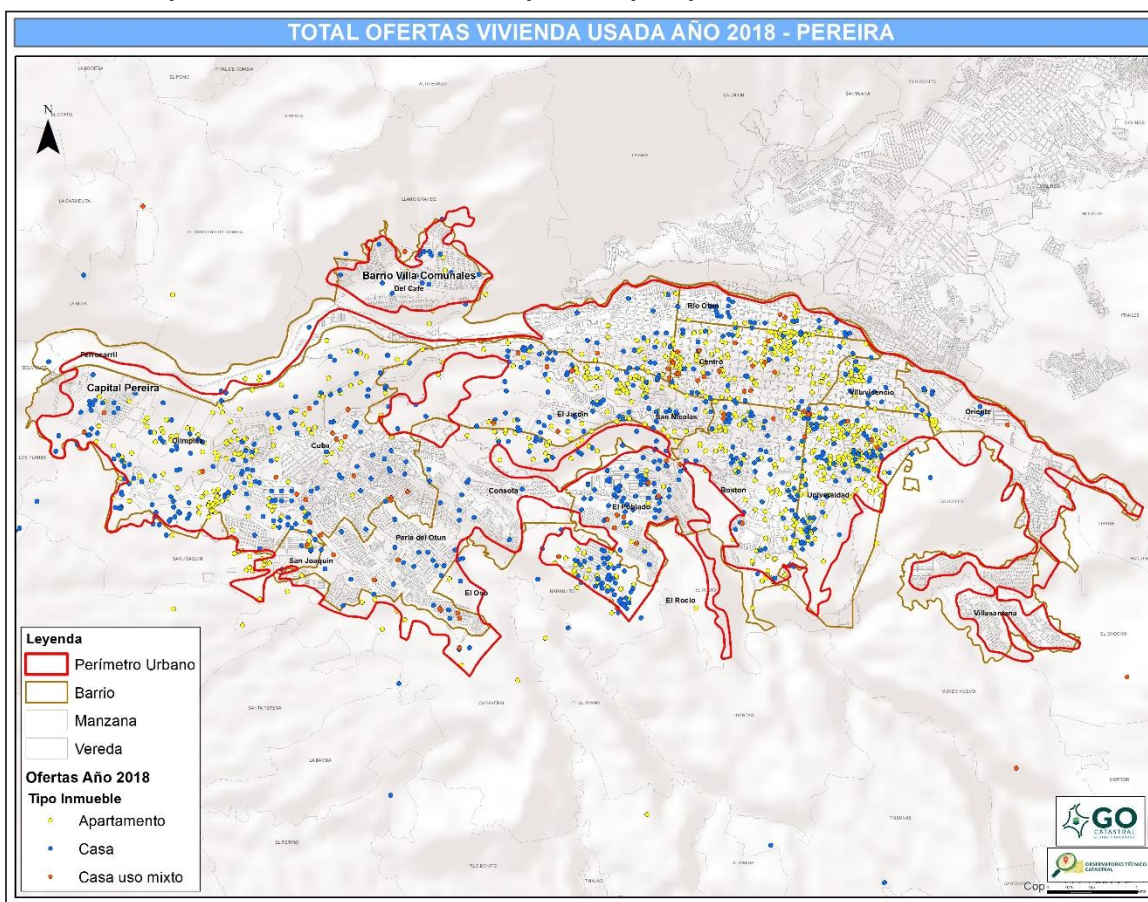
Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

La comuna Centro registra una relación de apartamentos/casas de 2,8 en promedio en los cuatro años analizados; por su parte, la comuna Universidad tiene una relación de 2,3

apartamentos por casa; en la Comuna Boston la relación es de 2,08, San Joaquín de 1,7 y el Jardín de 1,3. La comuna Olímpica, una de las que cuenta con más área, se caracteriza por tener una relación entre apartamentos y casas de 1 entre 2018 y 2020, sólo en 2021 aumenta a 1,3.

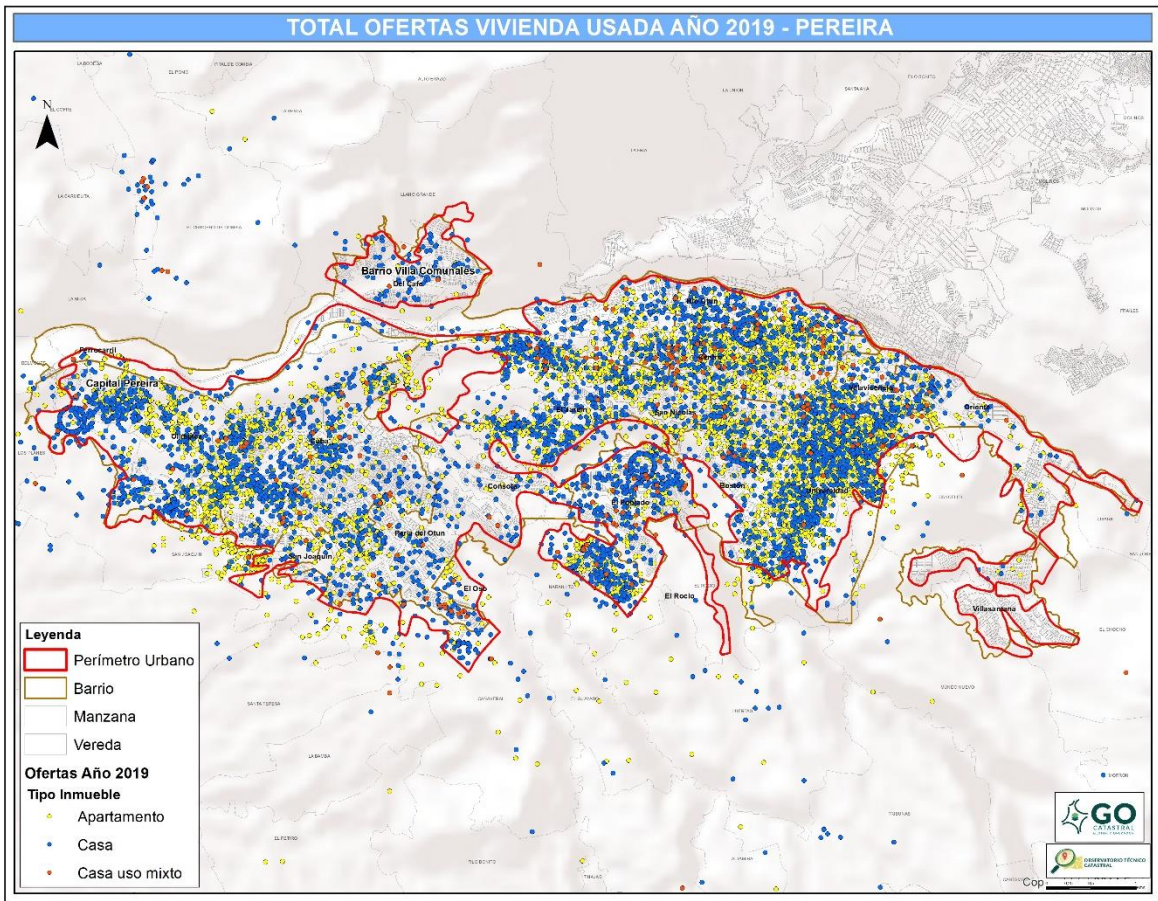
Los mapas 1 al 4 permiten entender la distribución espacial de las ofertas en cada año diferenciadas por tipo de inmueble; en cada uno de estos se encuentra que, de las seis comunas con mayor cantidad de ofertas, las más densas en términos de anuncios por área de la comuna son Universidad, Centro y Boston, y las de menor densidad son Olímpica, San Joaquín y el Jardín.

Mapa 1. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Pereira 2018



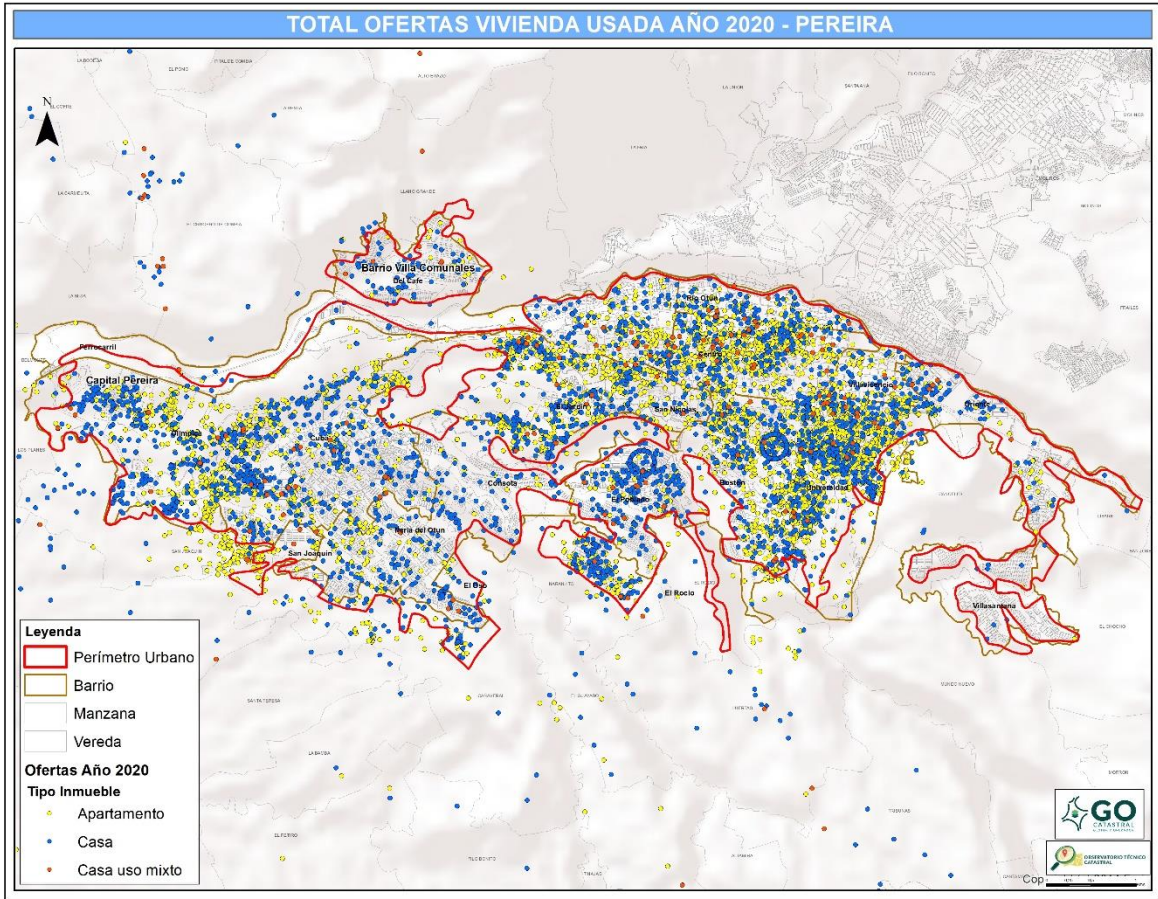
Fuente: Cálculos propios con base en Properati.com.co

Mapa 2. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Pereira 2019



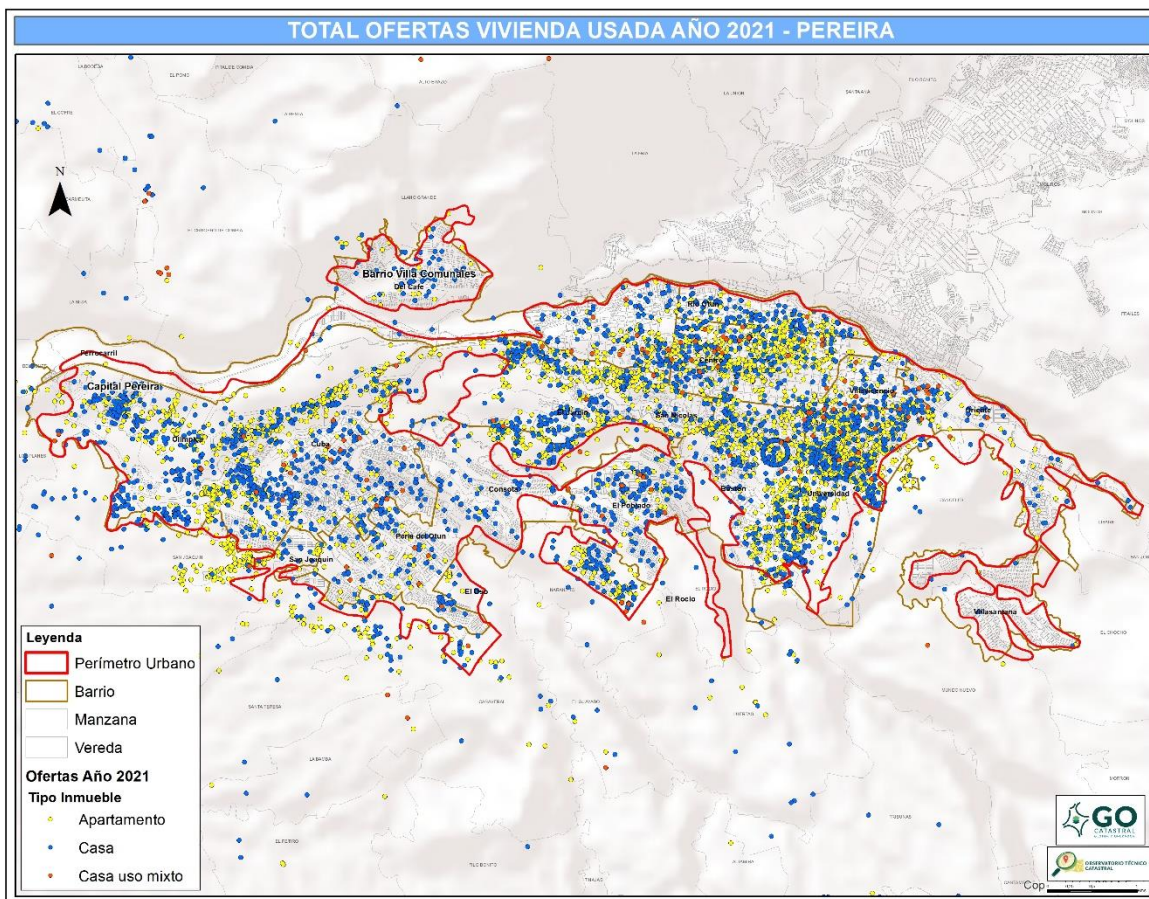
Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Mapa 3. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Pereira 2020



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

Mapa 4. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Pereira 2021

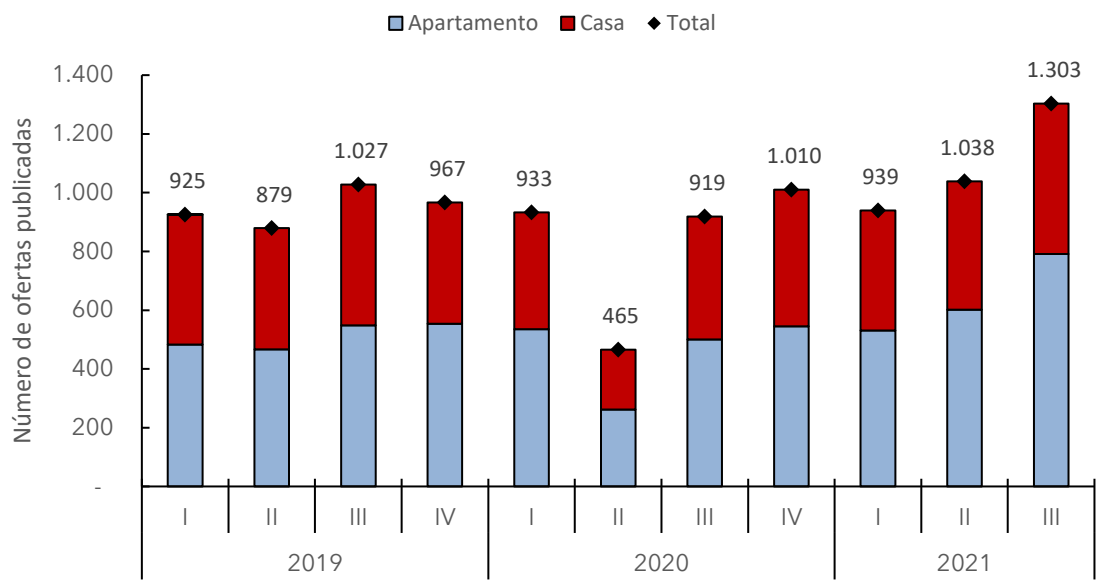


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

4.1.1 Vivienda para la venta

Como se observa en el gráfico 5, debido a las medidas de confinamiento por causa la pandemia, la oferta de viviendas en venta se redujo a 465 anuncios en el segundo trimestre de 2020, con una variación equivalente de -47% frente a igual trimestre de 2019; para el siguiente trimestre, 2020-3, se observa una recuperación inmediata al pasar a 919 unidades, aunque con un nivel inferior al mismo trimestre del año anterior cuando se registraron 1.027 ofertas. En los siguientes trimestres la oferta de inmuebles en venta ha seguido una tendencia creciente con niveles por encima de los registrados en los años anteriores tanto en casas como apartamentos.

Gráfico 5. Comportamiento de la publicación de ofertas para la venta en los portales inmobiliarios

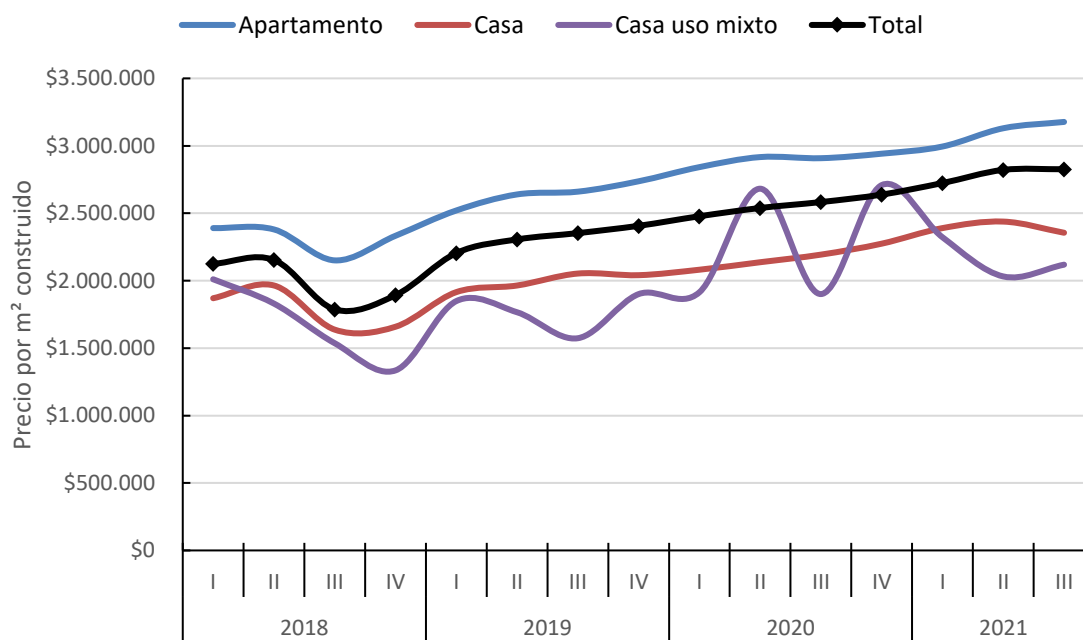


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co

Los precios de apartamentos en venta (ver gráfico 6) muestran un crecimiento anual sostenido hasta el tercer trimestre de 2020 cuando se presentó una leve desaceleración como efecto del Covid-19. A partir del segundo trimestre de 2021, los precios retomaron su senda de crecimiento y el precio promedio por m² se ubicó en \$3.177.221 al tercer trimestre de 2021.

Los precios de las casas también mostraron una leve desaceleración en el tercer trimestre de 2020, no obstante, este comportamiento se revirtió más rápido que en los apartamentos. Así, el precio promedio de ofertas de venta de casas ascendió a \$2.355.443 en el tercer trimestre de 2021. Por su parte, los precios de las casas de uso mixto exhiben una volatilidad más alta respecto de las casas y apartamentos, lo cual puede estar asociado a la heterogeneidad de los inmuebles que se agrupan en esta clasificación y que puede cambiar bastante de un trimestre a otro.

Gráfico 6. Comportamiento de los precios de venta por m² por tipo de inmueble



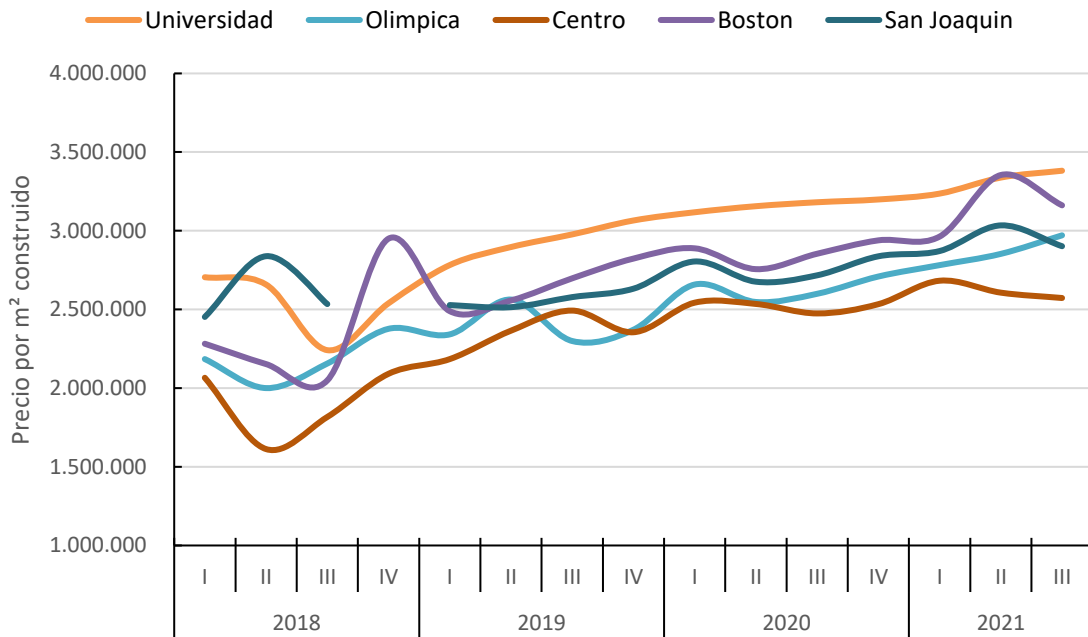
Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Por su parte, en lo que respecta al comportamiento de los precios de apartamentos en venta a nivel de comunas (ver gráfico 7), en las cinco con mayor participación se aprecia que la comuna Universidad ubicada al oriente de la ciudad es la que presenta los precios más altos, con un promedio por m² de \$3.381.662 en el tercer trimestre de 2021. Seguido de las comunas Boston, Olímpica y San Joaquín. Por su parte la comuna Centro registra para este mismo trimestre precios por m² de 2.572.542.

En cuanto a los precios de casas en venta a nivel de comunas (ver gráfico 8), al igual que en apartamentos, los más altos se ubican en la comuna Universidad con un precio por m² de \$2.487.382 en el tercer trimestre de 2021. Seguido de San Joaquín, Centro, Olímpica y Boston.

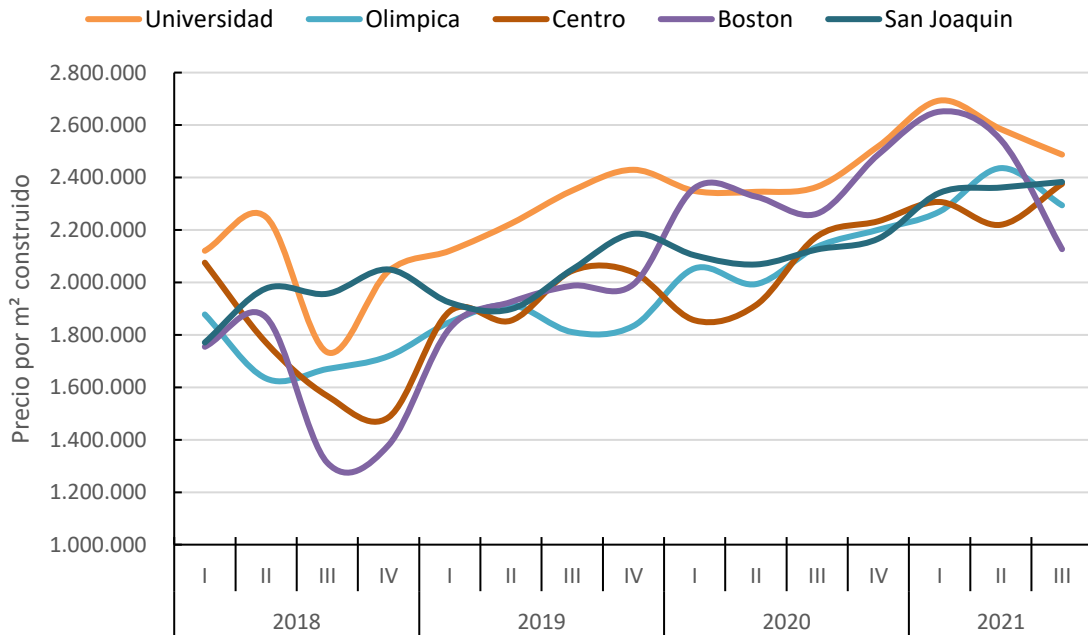
Al calcular la diferencia entre los precios de casas en las comunas con mayor y menor precio promedio por m² se aprecia una brecha aproximada de 360 mil pesos; en contraste, la brecha registrada en los apartamentos es más amplia, un poco más de 800 mil pesos.

Gráfico 7. Precios de venta por m² de apartamentos según comunas



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

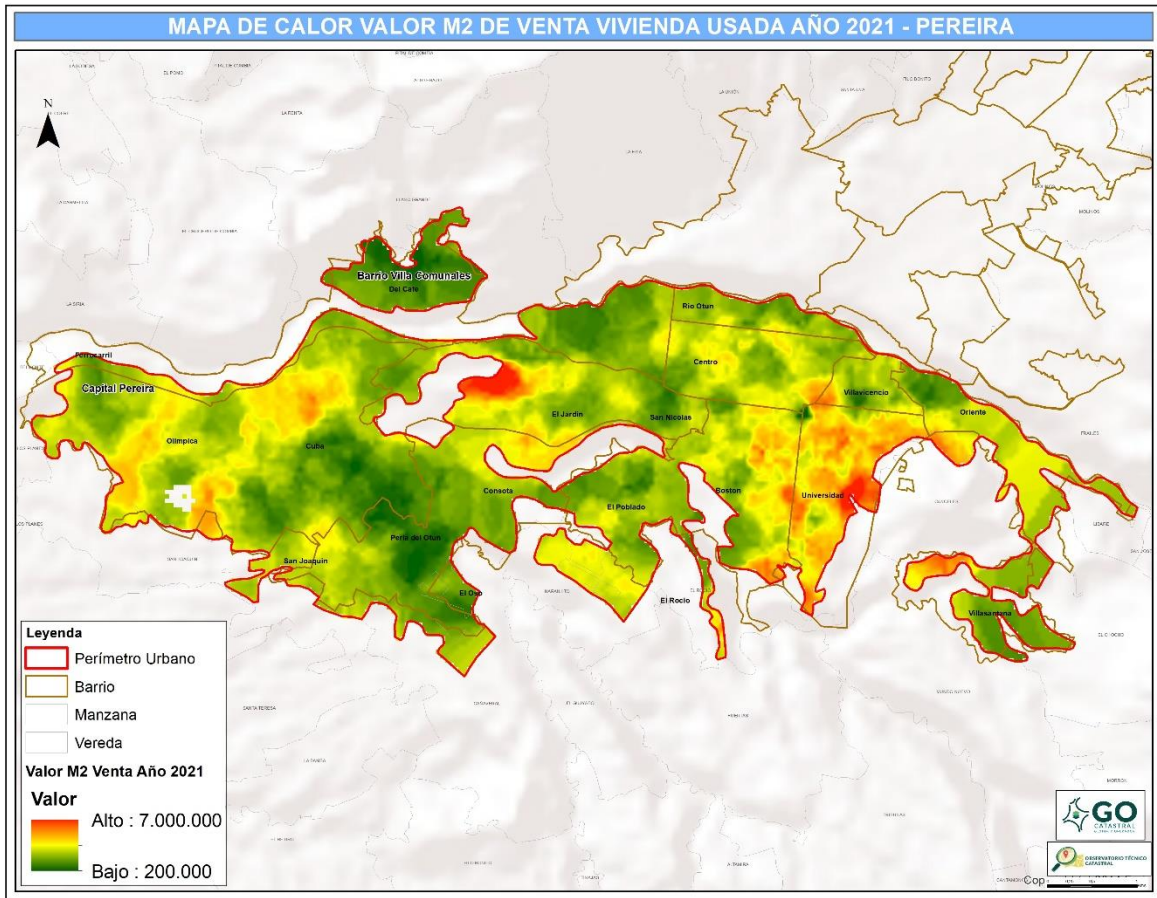
Gráfico 8. Precios de venta por m² de casas según comunas



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

Desagregando la información a nivel de barrio (ver mapa 5), se observa que los precios por m² más altos se encuentran en la comuna Universidades, en sectores como Quintanar Del Cerro, Puerta de Abacanto, Pinares Alto y La Julita.

Mapa 5. Precio de venta por m² año 2021 desagregado por barrios



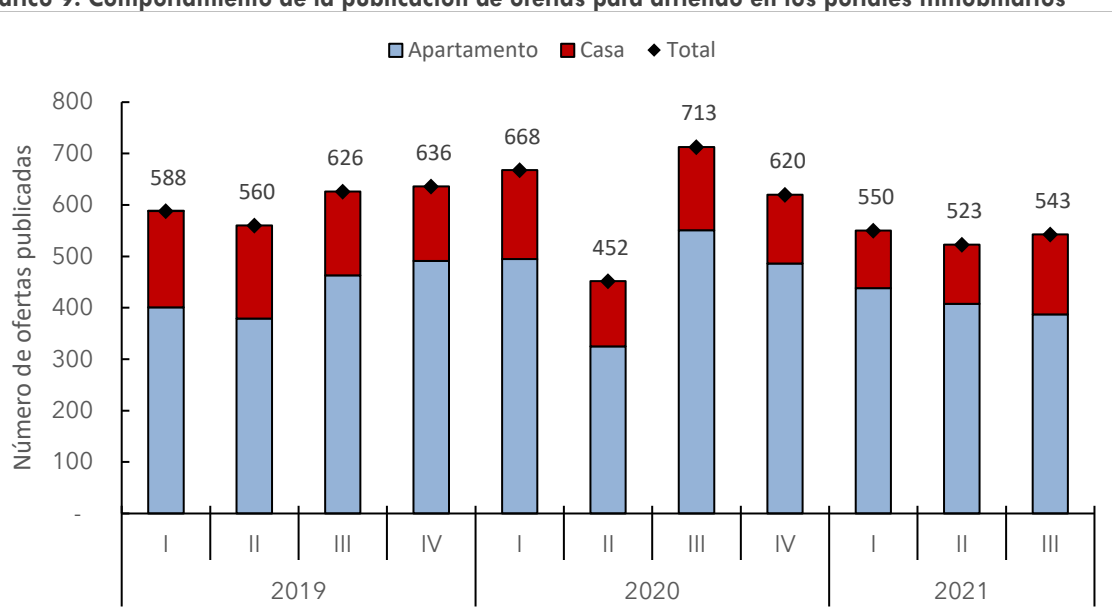
Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

4.1.2 Vivienda para arriendo

Entre 2018 y 2021, ver gráfico 9, se ofertaron 589 inmuebles (casas o apartamentos) en promedio para el arriendo por trimestre. Sin embargo, en el segundo trimestre de 2020, por causa de las medidas de confinamiento para mitigar el Covid-19, las ofertas se redujeron a un total de 452, con una variación de -19% frente a igual trimestre de 2019 (mostrando un efecto menor que el registrado en el submercado de venta que como ya se mostró tuvo una caída de 47%).

En los siguientes trimestres el nivel de ofertas ha mostrado un repunte, aunque sin alcanzar aún los niveles prepandemia.

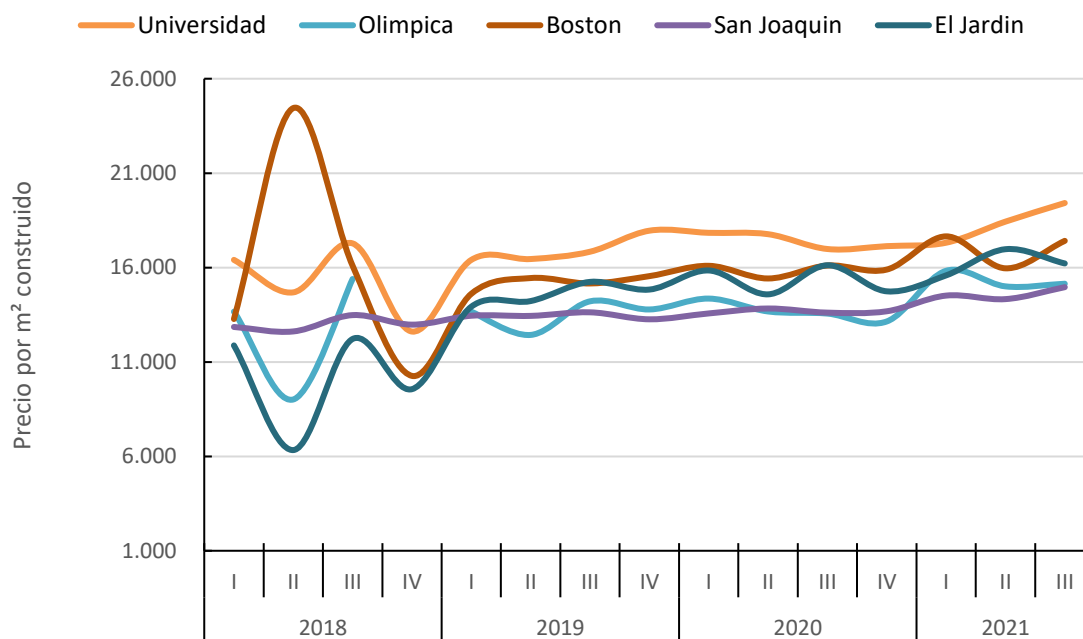
Gráfico 9. Comportamiento de la publicación de ofertas para arriendo en los portales inmobiliarios



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co

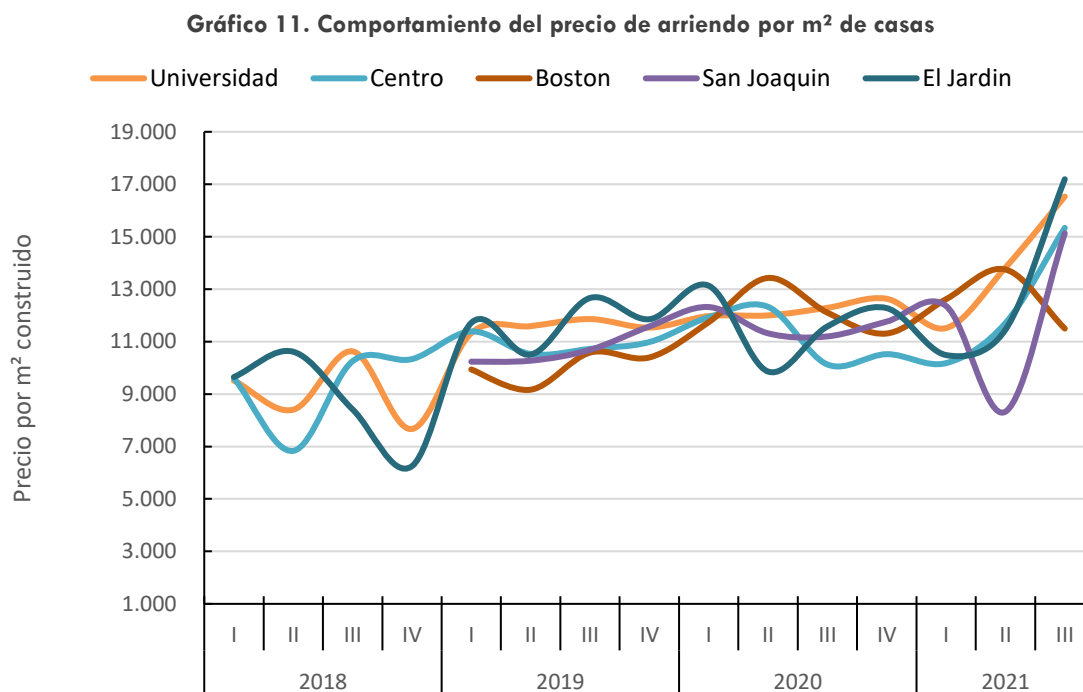
Para el tercer trimestre de 2021 (gráfico 10) los precios por m² promedio de apartamentos en arriendo en las comunas con mayor cantidad de oferta se ubicaron, de mayor a menor, así: Universidad (\$19.417), Boston (\$17.413), El Jardín (\$16.216), Olímpica (\$15.143), San Joaquín (\$14.960) y Centro (\$14.960).

Gráfico 10. Comportamiento del precio de arriendo por m² de apartamentos



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

Por su parte, el gráfico 11 muestra la evolución de los precios por m² promedio de arriendo de casas, los cuales han mostrado un incremento general en todas las comunas en los tres primeros trimestres de 2021.



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

4.2 VIVIENDA NUEVA

Para analizar el mercado inmobiliario de la vivienda nueva para el municipio de Pereira, se utiliza la información de Coordinada Urbana de Camacol, a partir de los indicadores de lanzamientos, iniciaciones, ventas y ofertas³; y el análisis de rotación para hacer seguimiento a la absorción y estado del inventario de vivienda nueva.

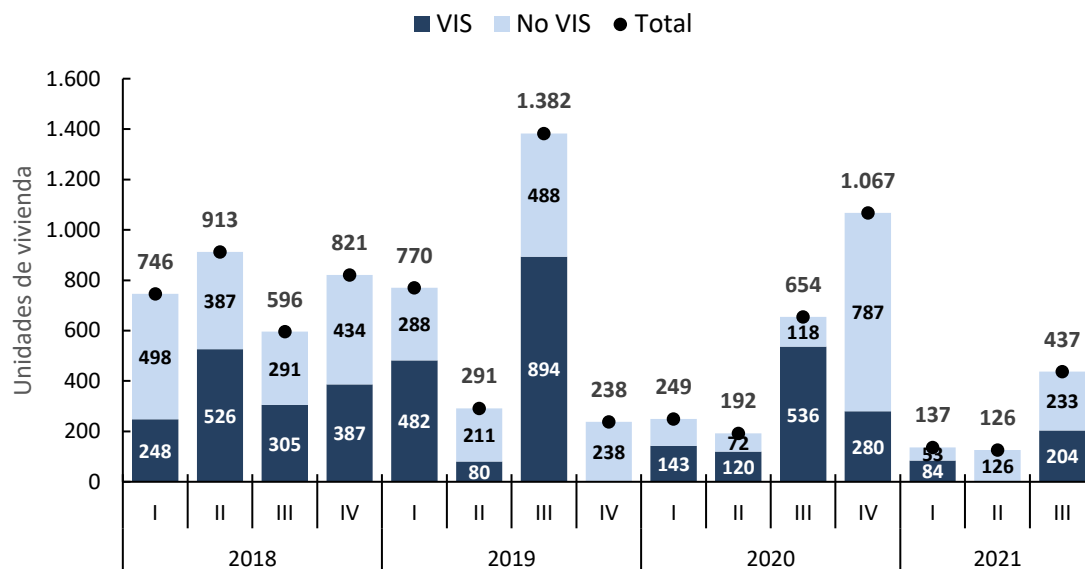
Lanzamientos

Entre 2018 y 2021 se ofertaron en el mercado 8.619 unidades, de las cuales un 49,7% corresponde vivienda VIS. Como se observa en el gráfico 12, antes de la pandemia se lanzaban por trimestre un poco más de 700 unidades en promedio. Posterior al segundo trimestre de 2021, se observa una variabilidad en el indicador con importantes crecimientos en los dos últimos trimestres de 2020 (comportamiento posiblemente que responde a la política de subsidios del gobierno nacional), seguido de caídas considerables en los dos

³ Hay que tener presente que un mismo proyecto puede tener etapas en diferentes trimestres y/o años, por lo cual la suma de proyectos por año no coincide con el total de proyectos de todo el periodo.

primeros trimestres de 2021 y un repunte en el indicador al tercer trimestre con 437 unidades (de las cuales 204 corresponden a vivienda del rango VIS).

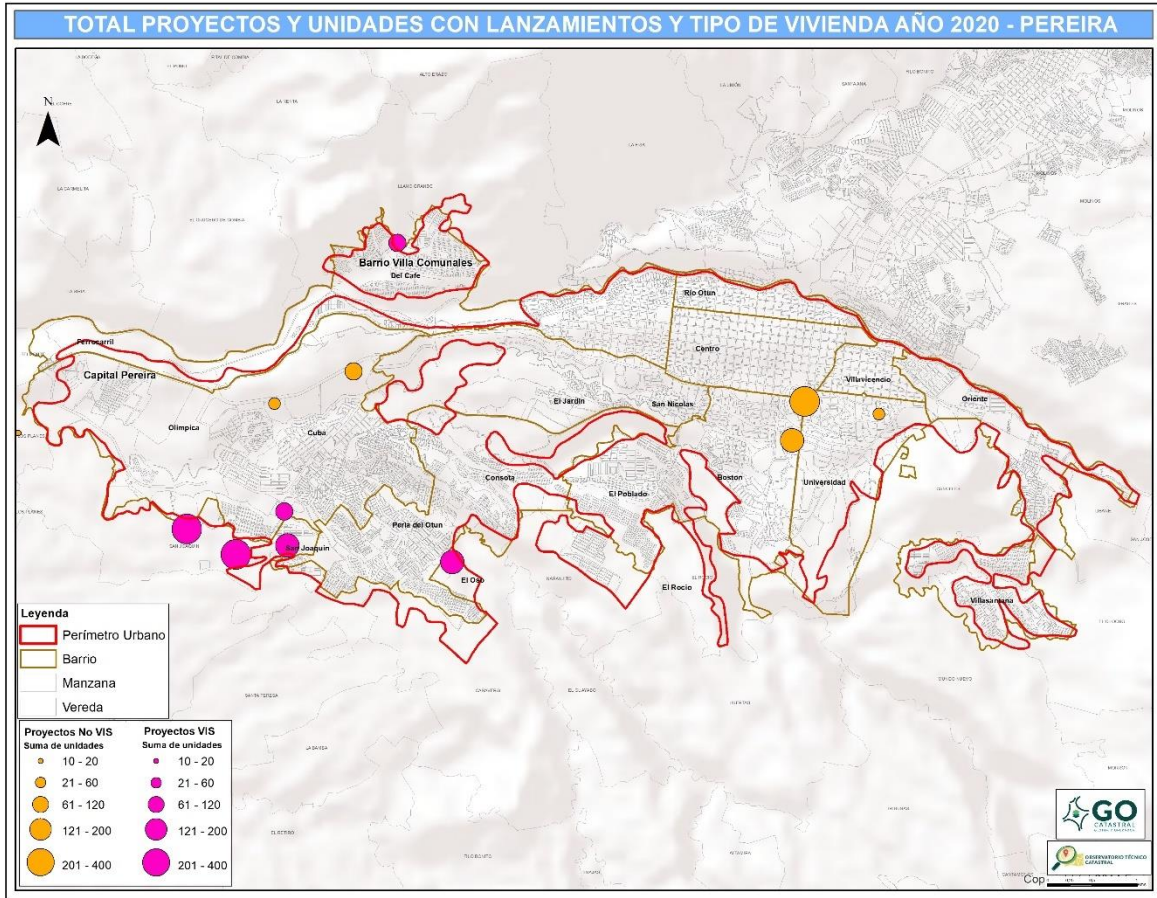
Gráfico 12. Comportamiento de los lanzamientos de vivienda en Pereira



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

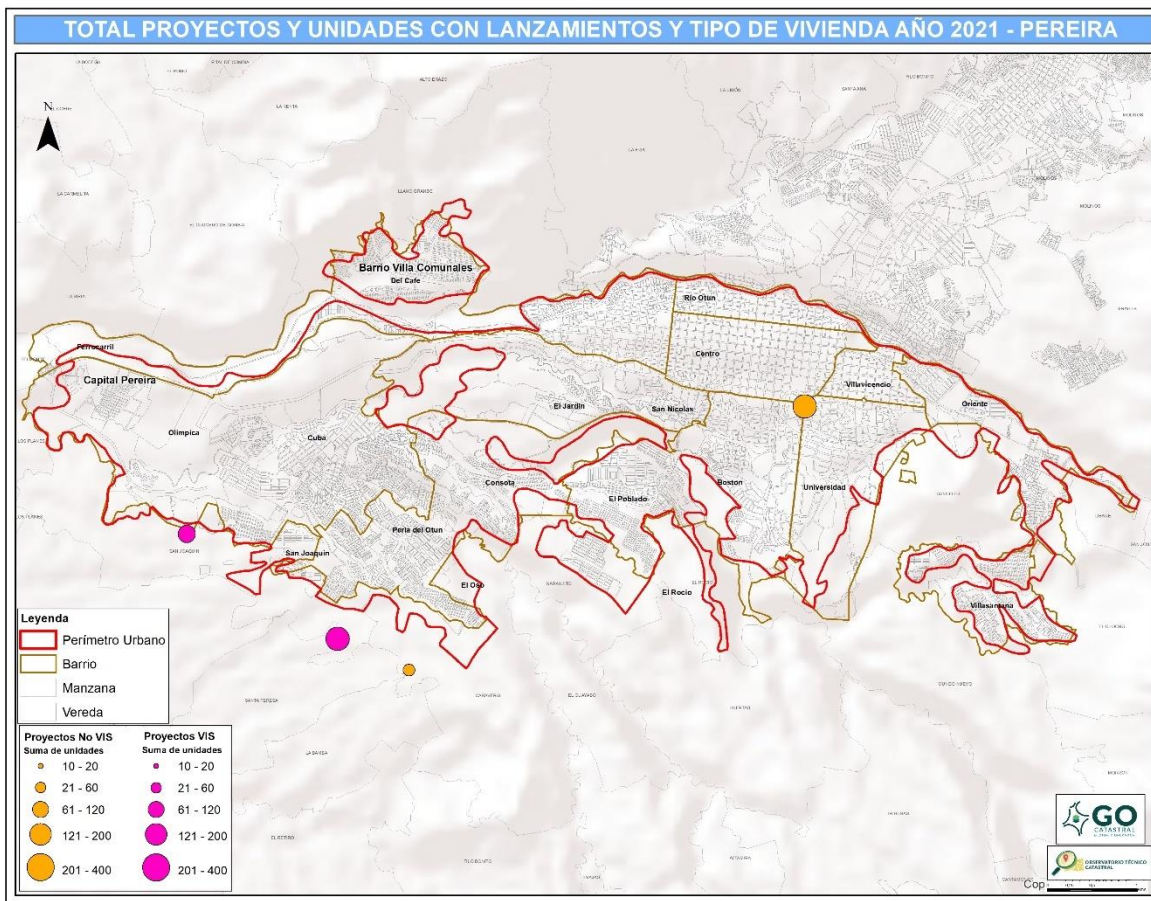
La distribución espacial de estos lanzamientos en los dos últimos años ubica a los proyectos de vivienda nueva principalmente en el perímetro urbano y en algunas áreas de expansión del occidente del municipio; se observa que los proyectos NO VIS lanzados al mercado se localizan principalmente hacia las comunas de Universidad y Boston (ver Mapa 6 y Mapa 7).

Mapa 6. Proyectos con lanzamientos en Pereira 2020



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

Mapa 7. Proyectos con lanzamientos en Pereira 2021



Fuente: Cálculos propios con base en Coordenada Urbana®.

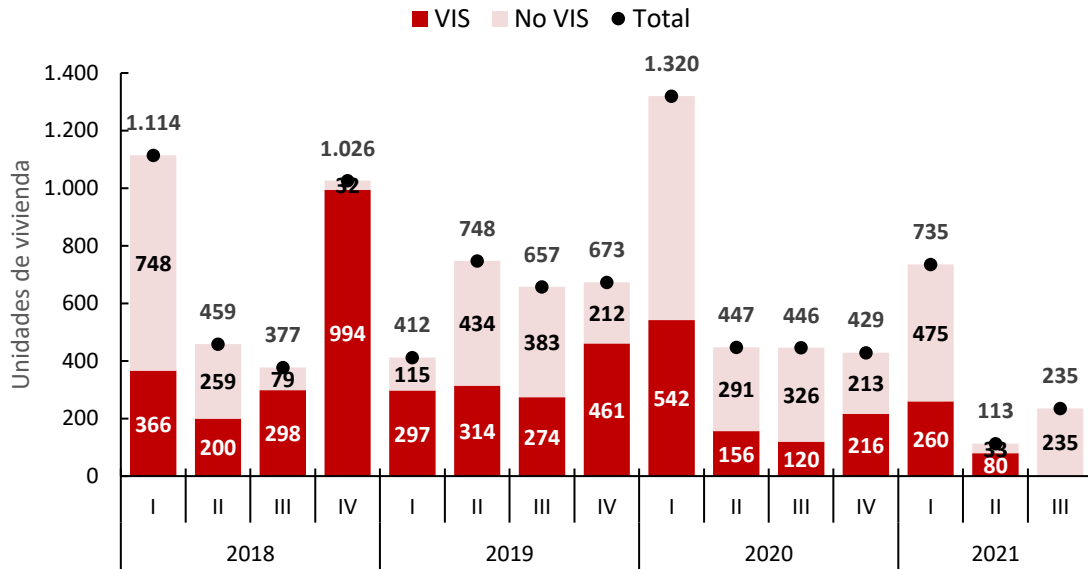
Iniciaciones

Entre 2018 y 2021, se iniciaron en total 9.191 unidades de vivienda son una participación 49% correspondiente a vivienda de interés social (VIS) y 51% diferente de VIS. Estas unidades de vivienda se ubicaron en 79 etapas de proyectos en el municipio de Pereira.

Como se observa en el gráfico 13, el mercado de vivienda en Pereira en los últimos cinco trimestres no ha logrado retomar los niveles de construcción de la prepandemia. Este indicador es muy importante para la economía del municipio teniendo en cuenta que es un sector que se caracteriza por ser intensivo en la generación de empleo y de alta demanda de insumos de otros sectores industriales y de servicios (CAMACOL, 2019).

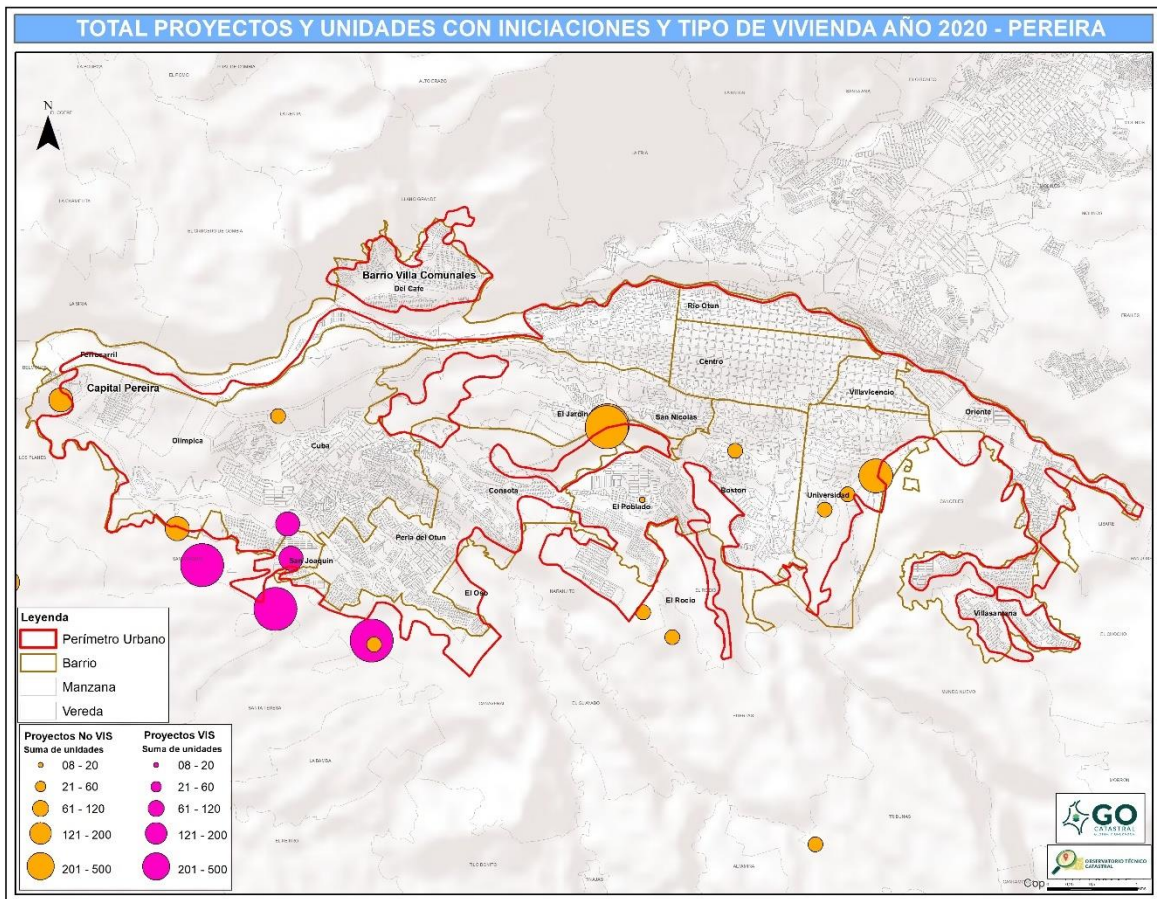
Al comparar estos datos con los de lanzamientos (del gráfico 12) se aprecia que entre 2020 y 2021 no se han concretado la construcción de unidades que fueron lanzadas entre 2018 y 2019, debido a que las medidas de confinamiento postergaron el inicio de las obras y también por el incremento de insumos de la construcción que sigue afectando al sector.

Gráfico 13. Comportamiento de las iniciaciones de vivienda en Pereira



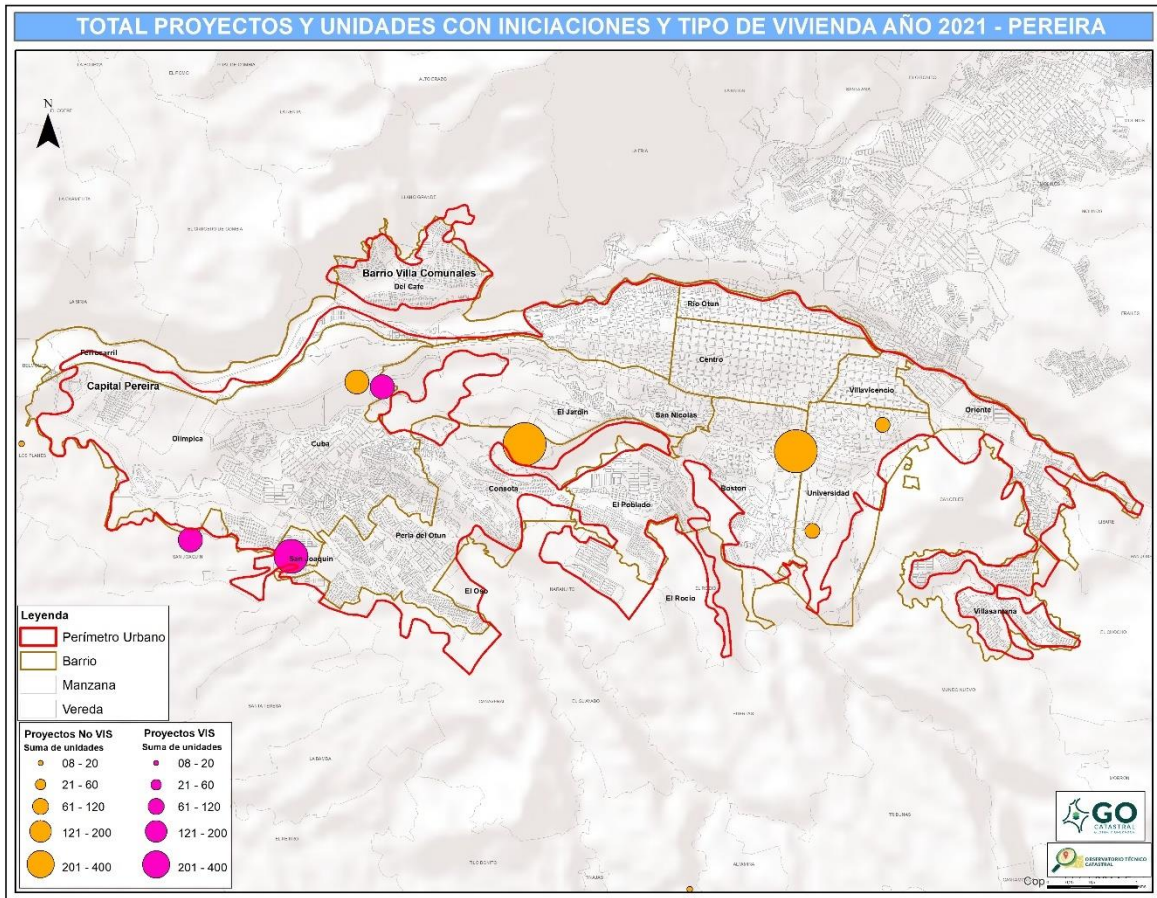
Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

Mapa 8. Proyectos con iniciaciones en Pereira 2020



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

Mapa 9. Proyectos con iniciaciones en Pereira 2021

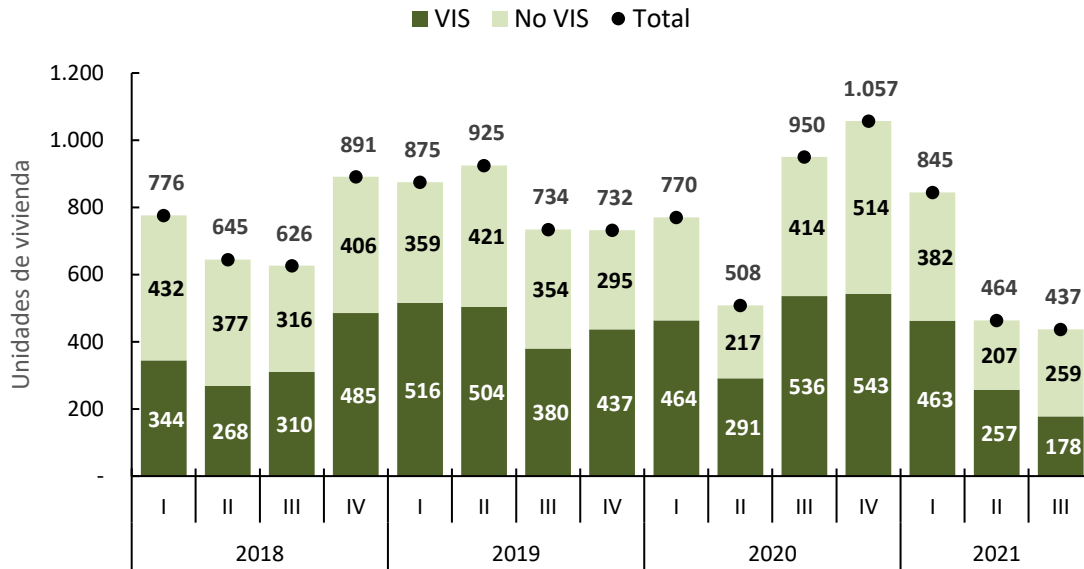


Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

Ventas

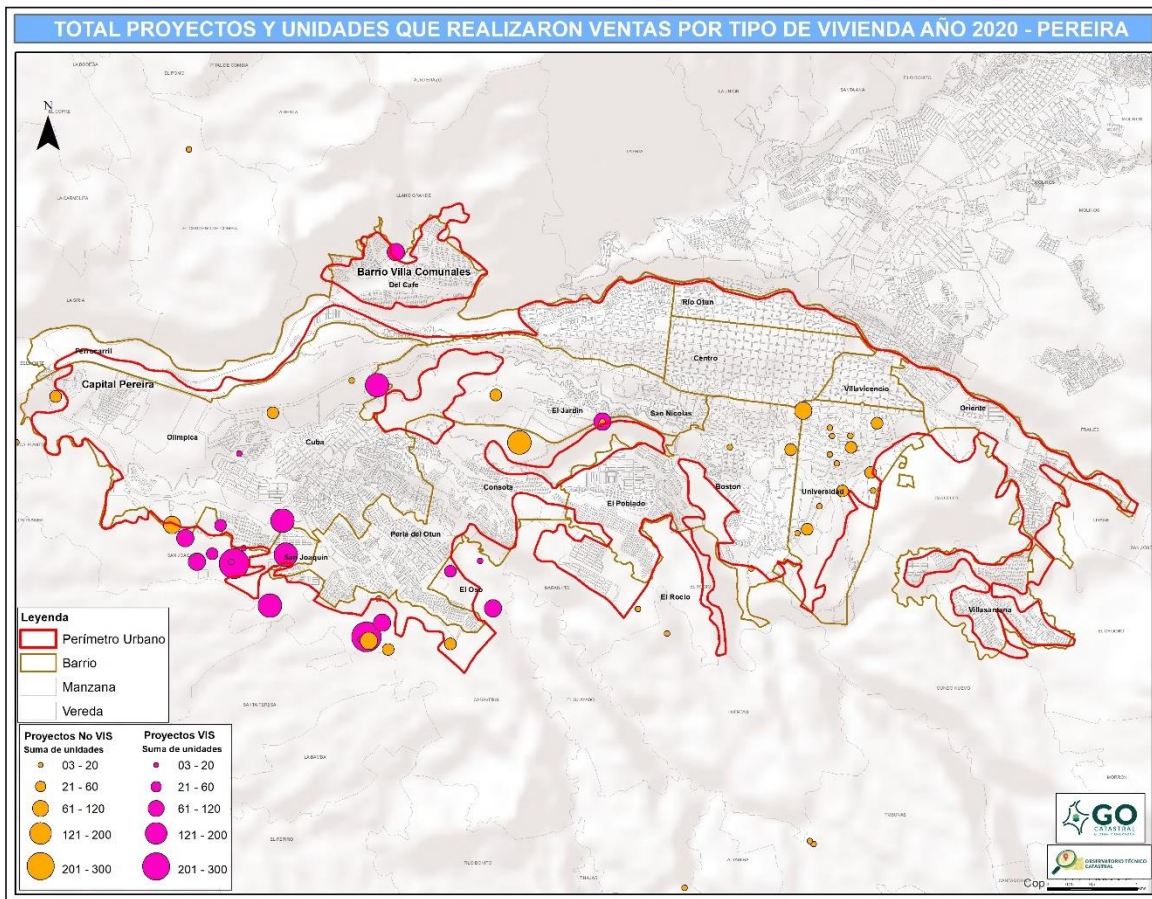
A diferencia de lo que sucedió con las iniciaciones, las ventas en los dos últimos trimestres de 2020 siguieron una dinámica muy positiva, alcanzado niveles incluso más altos que los observados antes de la pandemia, con ventas de 950 y 1.057 unidades como se observa en el gráfico 14. Posteriormente, para 2021 hay un ajuste en el indicador al pasar de 845 unidades en el primer trimestre a 437 unidades vendidas en el tercer trimestre.

Gráfico 14. Comportamiento de las ventas de vivienda en Pereira



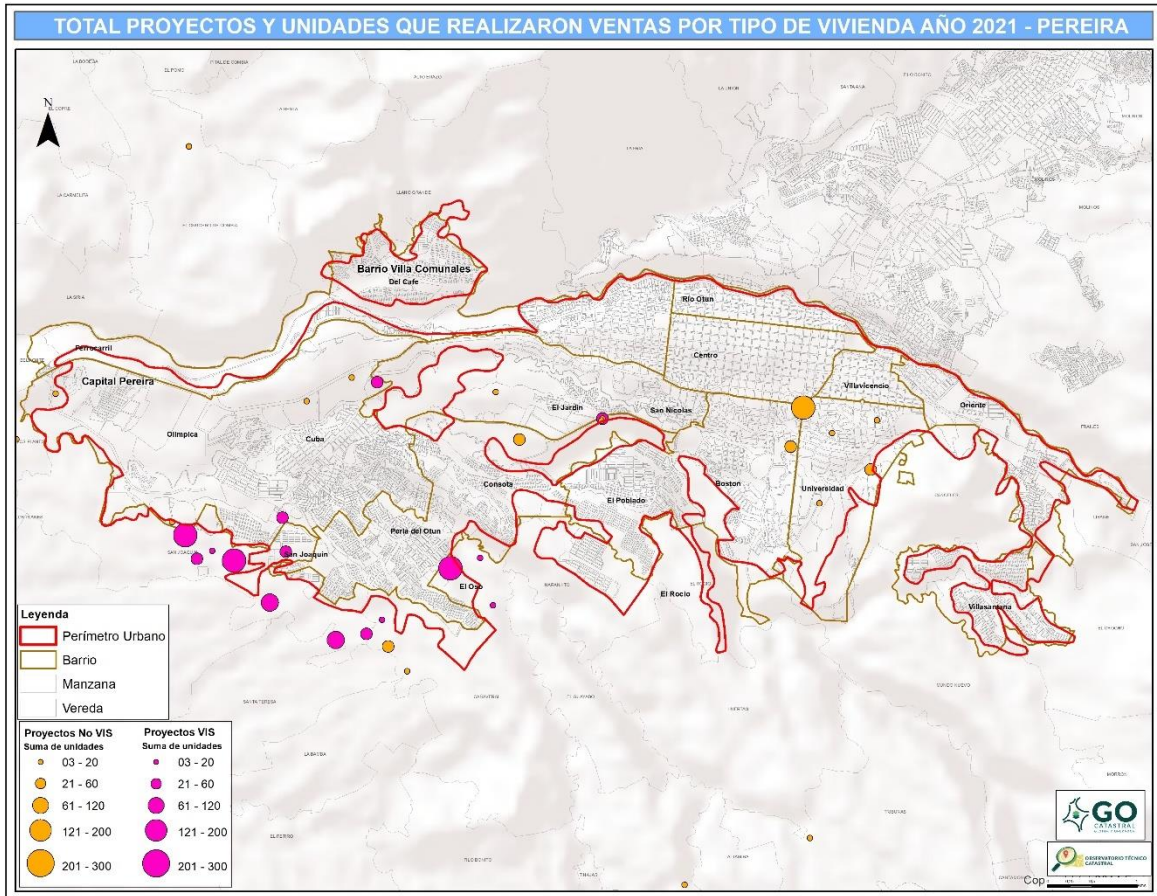
Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

Mapa 10. Proyectos que realizaron ventas en Pereira 2020



Fuente: Cálculos propios con base en Coordenada Urbana®.

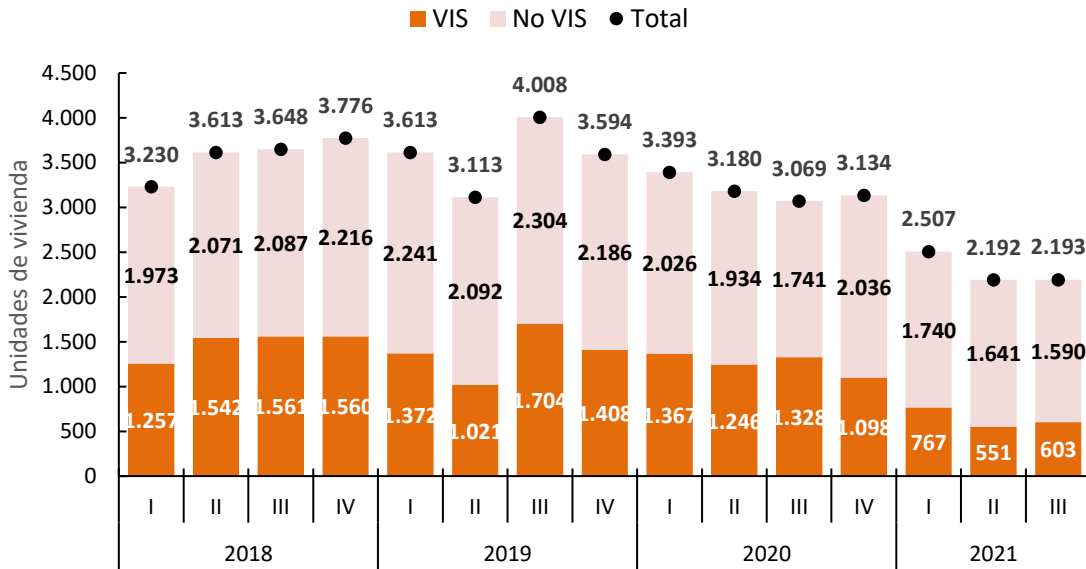
Mapa 11. Proyectos que realizaron ventas en Pereira 2021



Fuente: Cálculos propios con base en Coordenada Urbana®.

El mercado de la vivienda en Pereira, a través del indicador de oferta, muestra un comportamiento saludable de su inventario tras la pandemia. Como se observa en el gráfico 15, en los últimos trimestres del periodo analizado, el inventario u oferta disponible tanto en VIS como en No VIS se encuentra por debajo del promedio de los trimestres anteriores.

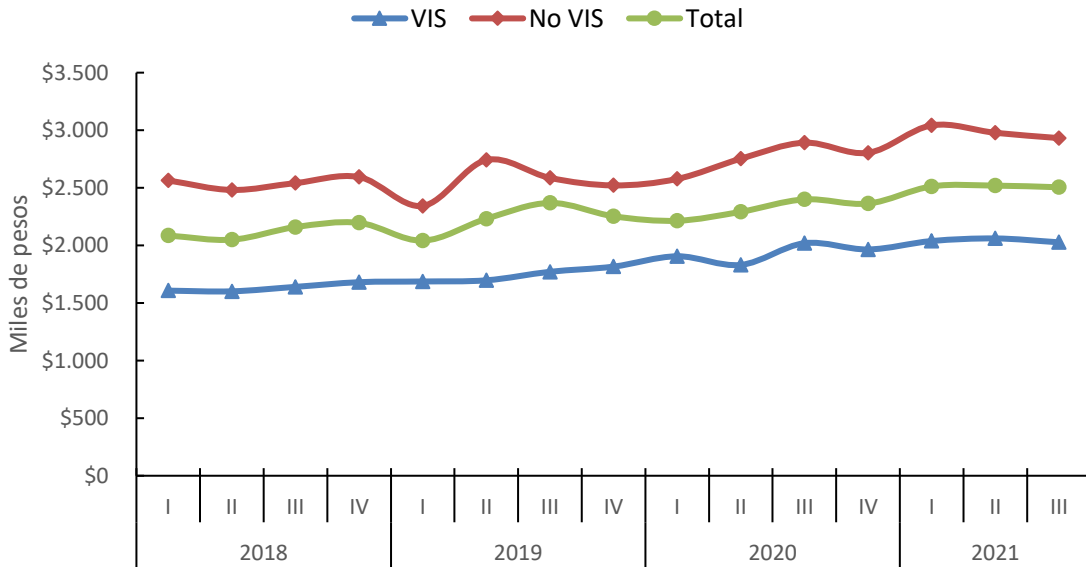
Gráfico 15. Comportamiento de la oferta de vivienda en Pereira



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

El gráfico 16, con datos de los precios de la vivienda nueva, indica un repunte del indicador en el tercer trimestre de 2020 (en línea con el comportamiento de las ventas), seguido de una desaceleración para el cuarto trimestre. Para el tercer trimestre de 2021, la variación de los precios fue moderada, alcanzando un promedio por m² de \$2,932 millones en No VIS y de \$2,027 millones en VIS.

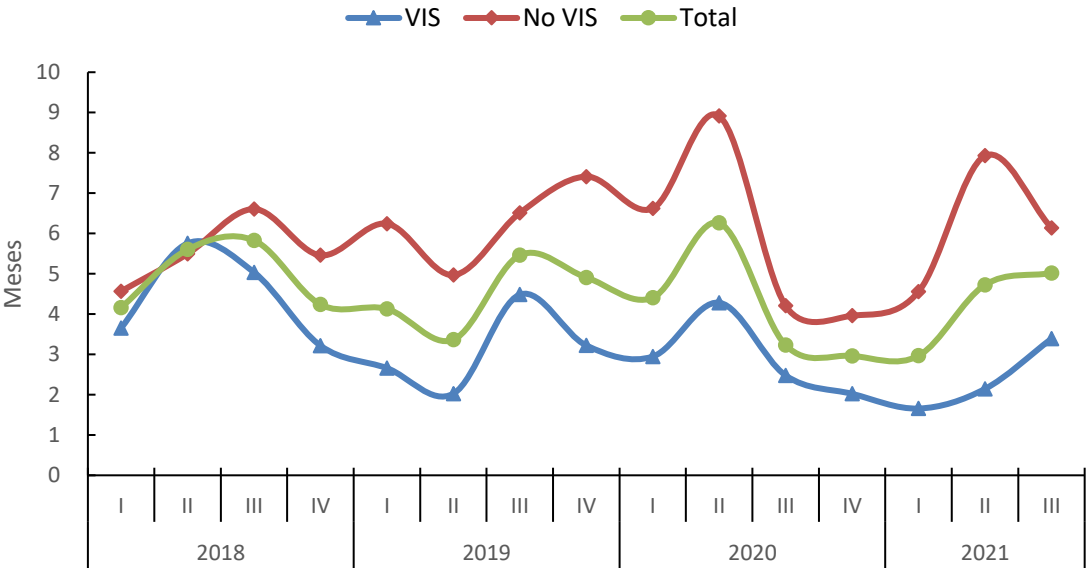
Gráfico 16. Comportamiento del precio por m² promedio de vivienda nueva – Pereira



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

El indicador de rotación de los inventarios (medida en meses), en función de la dinámica de las ventas y de los lanzamientos, señala un buen comportamiento de la absorción de la oferta en 2021. Para el tercer trimestre del año se ubica en 5 meses en general (3,4 meses para la VIS) y 6,1 (para la No VIS).

Gráfico 17. Rotación mensual de inventarios - Pereira



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

5 CONCLUSIONES

La información de anuncios de inmuebles y de proyectos de vivienda nueva es un insumo relevante para analizar la evolución del mercado inmobiliario del municipio de Pereira y evidenciar el comportamiento antes, durante y después de la pandemia ocasionada por el Covid-19. A continuación, se presentan los resultados más importantes del estudio:

- El mercado de vivienda usada en Pereira se caracteriza por estar más concentrado en inmuebles para la venta; a su vez, mientras las ofertas para la venta se distribuyen de manera similar entre apartamentos y casas, los inmuebles en arriendo son mayoritariamente apartamentos.
- El efecto de la pandemia en el mercado de la vivienda usada fue diferente en el submercado del arriendo y el de venta. El primero presentó una caída en el volumen de ofertas en el segundo trimestre de 2020 seguido de un crecimiento gradual en a 2021 sin alcanzar aún los niveles prepandemia. Por su parte, en las ofertas en venta, se generó una caída más profunda (si se compara con el submercado de arriendo) en el segundo trimestre de 2020 pero con un repunte muy importante en el tercer trimestre y crecimientos continuos en los tres primeros trimestres de 2021 que sitúan la oferta de inmuebles en venta a niveles por encima de los alcanzados en 2019.
- La distribución espacial de los inmuebles anunciados para la venta o arriendo muestra una orientación de la oferta en cinco comunas: en la comuna Universidad al oriente de la ciudad, en las comunas central El Jardín y Centro y en las comunas ubicadas al occidente y suroccidente de la ciudad, Olímpica y San Joaquín. Particularmente, en la Comuna Universidad es donde se identificaron los inmuebles con los precios de venta y arriendo más altos.
- La vivienda nueva tuvo una dinámica muy positiva en los dos últimos trimestres de 2020, respondiendo a los incentivos del gobierno nacional. Sin embargo, para 2021, estos indicadores han mostrado un menor crecimiento. Los indicadores de inventarios y rotación se muestran saludables. Al igual que al nivel nacional, las iniciaciones de obras nuevas en Pereira se han visto afectadas no sólo por las medidas de confinamiento y de restricción a la movilidad sino por otros factores de mercado como lo son los precios de los insumos.

6 BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía Municipal de Pereira. (2020). *Plan de Desarrollo 2020-2023*. Pereira.

Área metropolitana de Centro Occidente. (15 de 10 de 2021). AMCO. Obtenido de <https://www.amco.gov.co>

CAMACOL. (2019). *La importancia de los encadenamientos productivos en el sector de la construcción*. Bogotá, D.C.: Informe Económico. Obtenido de https://camacol.co/sites/default/files/info-sectorial/Informe%20economico%20106%20VF_0.pdf

DANE. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV)*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018>

Municipio de Pereira - Secretaría de Planeación. (15 de Octubre de 2021). *Portal Geográfico de Pereira*. Obtenido de <https://mapas-pereira.opendata.arcgis.com>