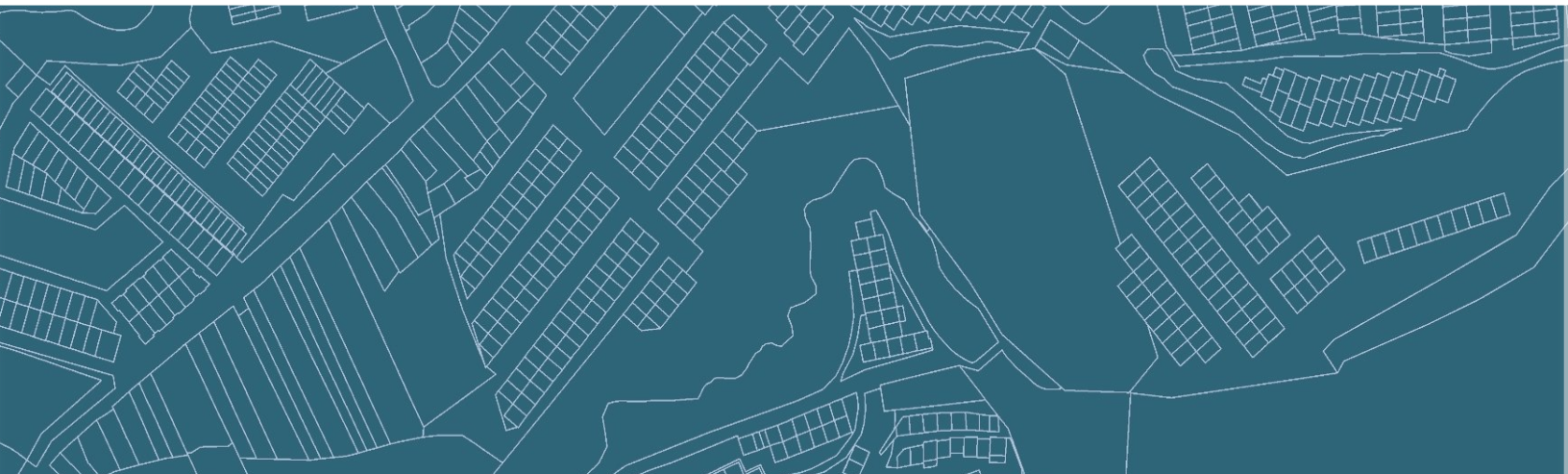


**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO MUNICIPIO
DE PALMIRA -VALLE DEL CAUCA
2018 - 2021**





UAECD
Catastro Bogotá



ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO PALMIRA- VALLE DEL CAUCA 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
Marzo 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.....	16
4.1.2 Vivienda para arriendo.....	20
4.2 VIVIENDA NUEVA	21
5 CONCLUSIONES Y TRABAJO FUTURO	34
6 BIBLIOGRAFÍA	35

TABLA DE MAPAS

Mapa 1. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Palmira 2018.....	12
Mapa 2. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Palmira 2019.....	13
Mapa 3. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Palmira 2020.....	14
Mapa 4. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Palmira 2021	15
Mapa 5. Precio de venta por m ² año 2020 desagregado por barrios.....	19
Mapa 6. Proyectos con lanzamientos en Palmira año 2020	23
Mapa 7. Proyectos con lanzamientos en Palmira año 2021	24
Mapa 8. Proyectos con iniciaciones en Palmira año 2020	26
Mapa 9. Proyectos con iniciaciones en Palmira año 2021	27
Mapa 10. Proyectos que realizaron ventas en Palmira año 2020.....	29
Mapa 11. Proyectos que realizaron ventas en Palmira año 2021	30

TABLA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Indicadores demográficos de Palmira	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	16
Gráfico 6. Comportamiento de los precios de venta por m ² por tipo de inmueble.....	17
Gráfico 7. Precios por m ² de venta de apartamentos según comunas.....	18
Gráfico 8. Precios por m ² de venta de casas según comunas	18
Gráfico 9. Comportamiento de la publicación de ofertas para arriendo en los portales inmobiliarios	20
Gráfico 10. Comportamiento del precio por m ² de arriendo por tipo de inmueble	21
Gráfico 11. Comportamiento de los lanzamientos de vivienda en Palmira.....	22
Gráfico 12. Comportamiento de las iniciaciones de vivienda en Palmira.....	25
Gráfico 13. Comportamiento de las ventas de vivienda en Palmira	28
Gráfico 14. Comportamiento de la oferta de vivienda en Palmira	31
Gráfico 15. Comportamiento del precio de venta por m ² promedio de vivienda nueva – Palmira .	32
Gráfico 16. Rotación de inventarios - Palmira	33

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 “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 gestor y operador catastral en Palmira. Dicho convenio busca transferir 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 Palmira y contribuya al proceso de actualización catastral.

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

El texto está organizado de la siguiente manera: en primer lugar, se da un contexto sobre Palmira. En segundo lugar, se presentan 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 Palmira, a partir de la recolección de ofertas primarias y secundarias que ha realizado la UAECD, en el marco de las labores que adelanta como gestor y operador catastral.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Caracterizar el mercado inmobiliario en términos de los tipos de inmuebles y de ofertas en el municipio
- Estudiar el comportamiento de los precios a los que se ofrecen los inmuebles en el mercado de Palmira
- 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 Palmira tiene una superficie de 1.028 Km², de los cuales predomina el suelo clasificado como rural en 1.007,5 Km² (según el acuerdo 080 de 2011). Se encuentra localizado en la región sur del departamento del Valle del Cauca, Colombia. Limita al Norte con el municipio de El Cerrito, al Este con el departamento del Tolima, al Sur con los municipios de Pradera y Candelaria y al Oeste con los municipios de Cali, Yumbo y Vijes (Alcaldía Municipal de Palmira, 2020).

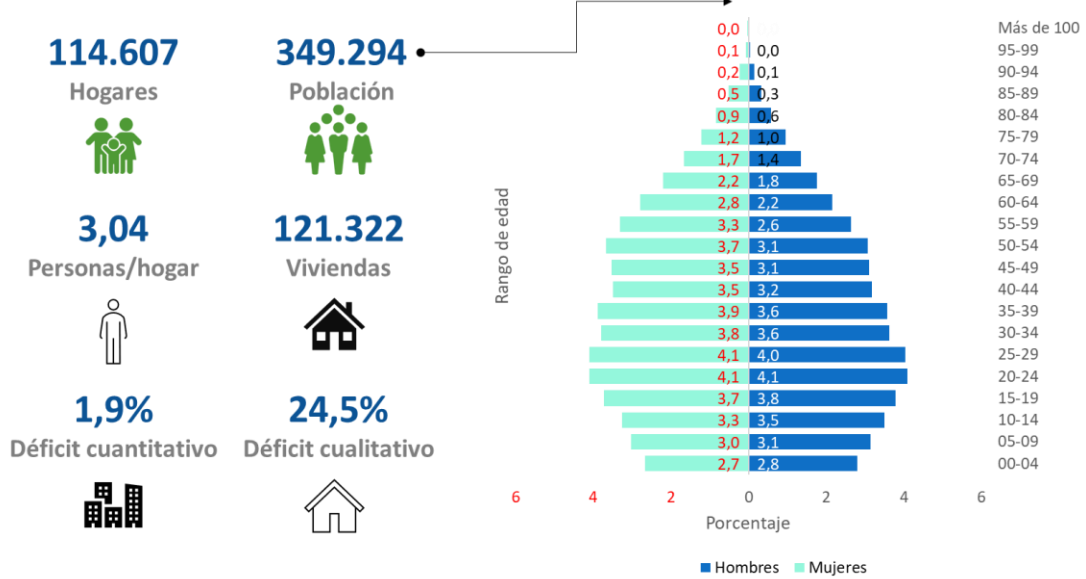
La división político-administrativa en comunas del municipio de Palmira está conformada por dos sistemas: uno urbano (barrios) y uno rural (corregimientos). El primero está estructurado por comunas, que van desde la comuna número uno hasta la comuna número siete; y el segundo, desde la comuna número 8 hasta la 16 (Alcaldía Municipal de Palmira, 2020).

Palmira se encuentra a más de 25 km de la zona urbana de Cali y se clasifica como una ciudad uninodal en el sistema de ciudades del Departamento Nacional de Planeación, entidad que señala como una de las principales características de Palmira la ubicación del aeropuerto internacional (DNP, 2014).

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del DANE (2018) se calcula que Palmira cuenta con una población cercana a los 350.000 habitantes (ver gráfico 1), donde el 47,8% son hombres (166.963 personas) y el 52,2% son mujeres (182.331 personas). Palmira cuenta con 114.607 hogares y 121.322 viviendas, encontrándose un déficit cualitativo de vivienda de 24,5% y un resultado un déficit cuantitativo de 1,9%.

Ahora, respecto a la pirámide etaria del municipio, se observa que ha empezado a invertirse donde gana más relevancia la población adulta y adulta mayor. El índice de infancia y juventud municipal se registra en 18,89 y 24,51, respectivamente. Lo anterior, entonces, quiere decir que, por cada 100 personas, 18,89 tienen hasta 14 años y 24,51 tienen entre 15 y 29 años; mientras que el índice de envejecimiento registra en 41,25, es decir por cada 100 personas, 41,25 personas tienen 65 años o más (Alcaldía Municipal de Palmira, 2020).

Gráfico 1. Indicadores demográficos de Palmira



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. 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.
- **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 de 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.

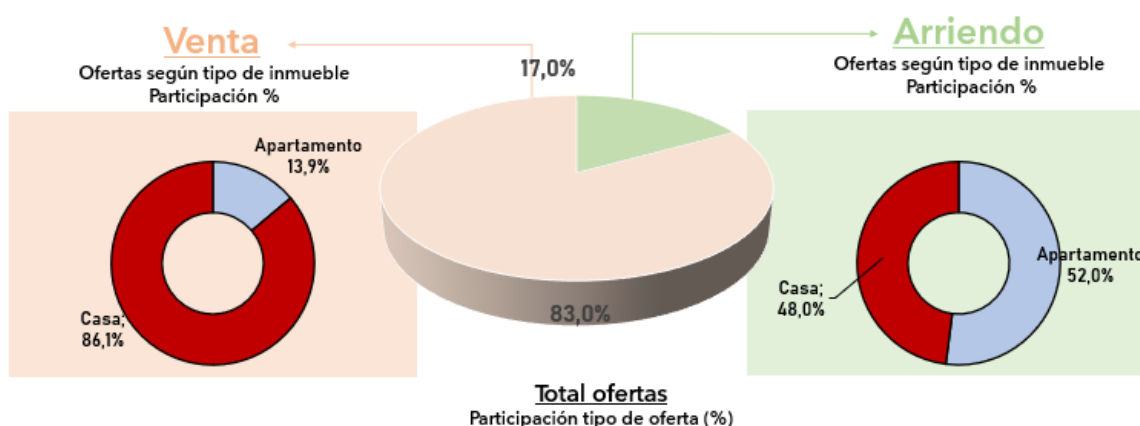
4 ANÁLISIS INMOBILIARIO

4.1 VIVIENDA USADA

Para este análisis se cuenta con información de 11.421 ofertas inmobiliarias para el periodo comprendido entre enero de 2018 y septiembre de 2021 (ver gráfico 2). De este total, el 83% son inmuebles para la venta y el 17% tienen como destino el arriendo.

La oferta de inmuebles en Palmira se concentra en casas (incluidas las de usos mixtos), dado que la participación de este tipo de inmueble alcanza el 86,1% del total de ofertas en venta, el porcentaje restante son apartamentos; dentro de las ofertas en arriendo la participación de casas es de 48% (incluidas las de uso mixto). Lo anterior significa que tienden a venderse más casas que a arrendarse, mientras que en apartamentos sucede lo contrario.

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

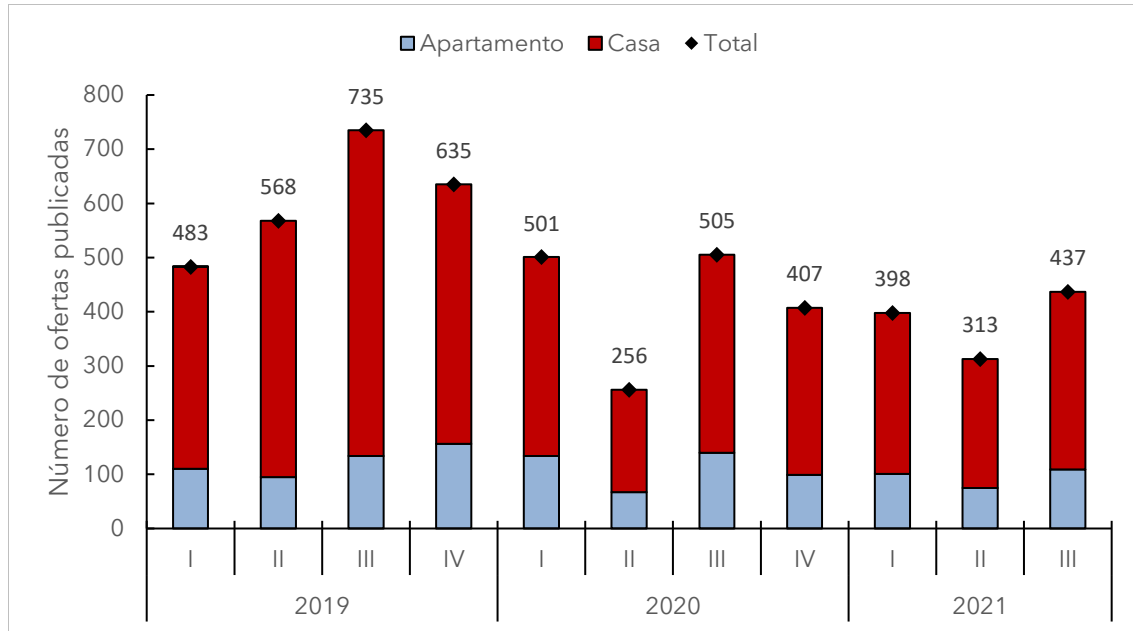


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Al revisar la evolución del volumen de ofertas en Palmira (ver gráfico 3), el segundo trimestre de 2020 se destaca por el menor dinamismo a causa de las medidas de aislamiento adoptadas para contener la propagación del Covid-19, lo cual representó una contracción interanual de 55% en el número de ofertas, al pasar de 568 unidades en 2019-2 a 256 unidades en 2020-2.

Posterior a dicha caída, el mercado de vivienda usada ha registrado una recuperación con un promedio trimestral de 412 unidades dispuestas para la venta o el arriendo; no obstante, aún por debajo del registrado en 2019 (periodo prepandemia) cuando se publicaron más de 600 inmuebles por trimestre y se obtuvo un histórico de 735 unidades al tercer trimestre.

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

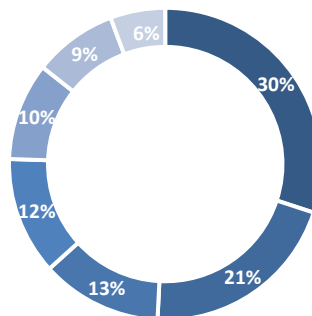


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co.

Las ofertas de inmuebles en venta y en arriendo en el municipio de Palmira se distribuyen así (ver gráfico 4): las cuatro comunas con mayor participación en su orden son, la Comuna 2 con un 30%, Comuna 7 con un 21%, seguido de la Comuna 4 con un 13% y la comuna 6 con un 12%; mientras que las comunas 5, 3 y 1 tienen una participación en la oferta de 10%, 9% y 6% respectivamente.

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

■ Comuna 2 ■ Comuna 7 ■ Comuna 4 ■ Comuna 6 ■ Comuna 5 ■ Comuna 3 ■ Comuna 1

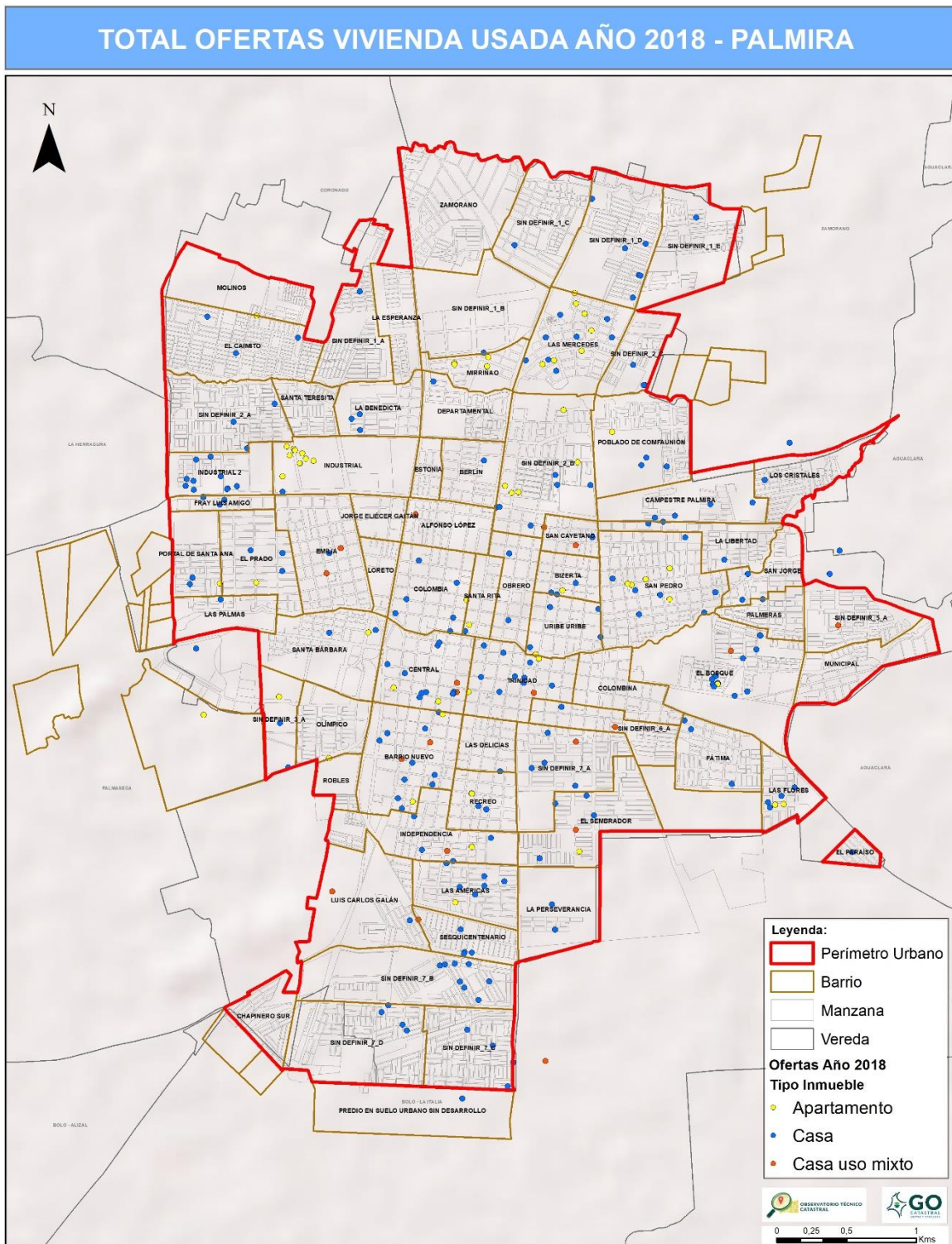


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Como ya se explicó, en las ofertas de inmuebles en Palmira predominan las que son casas, especialmente en aquellas para la venta. Así, al calcular la relación de casas/apartamentos por comunas se encuentra que la Comuna 1, Comuna 7 y Comuna 5 registran el indicador más alto con 11, 5,7 y 4,8 casas/apartamento respectivamente. En contraste, la Comuna 2 registra la relación más baja con 2,1 casas/apartamento.

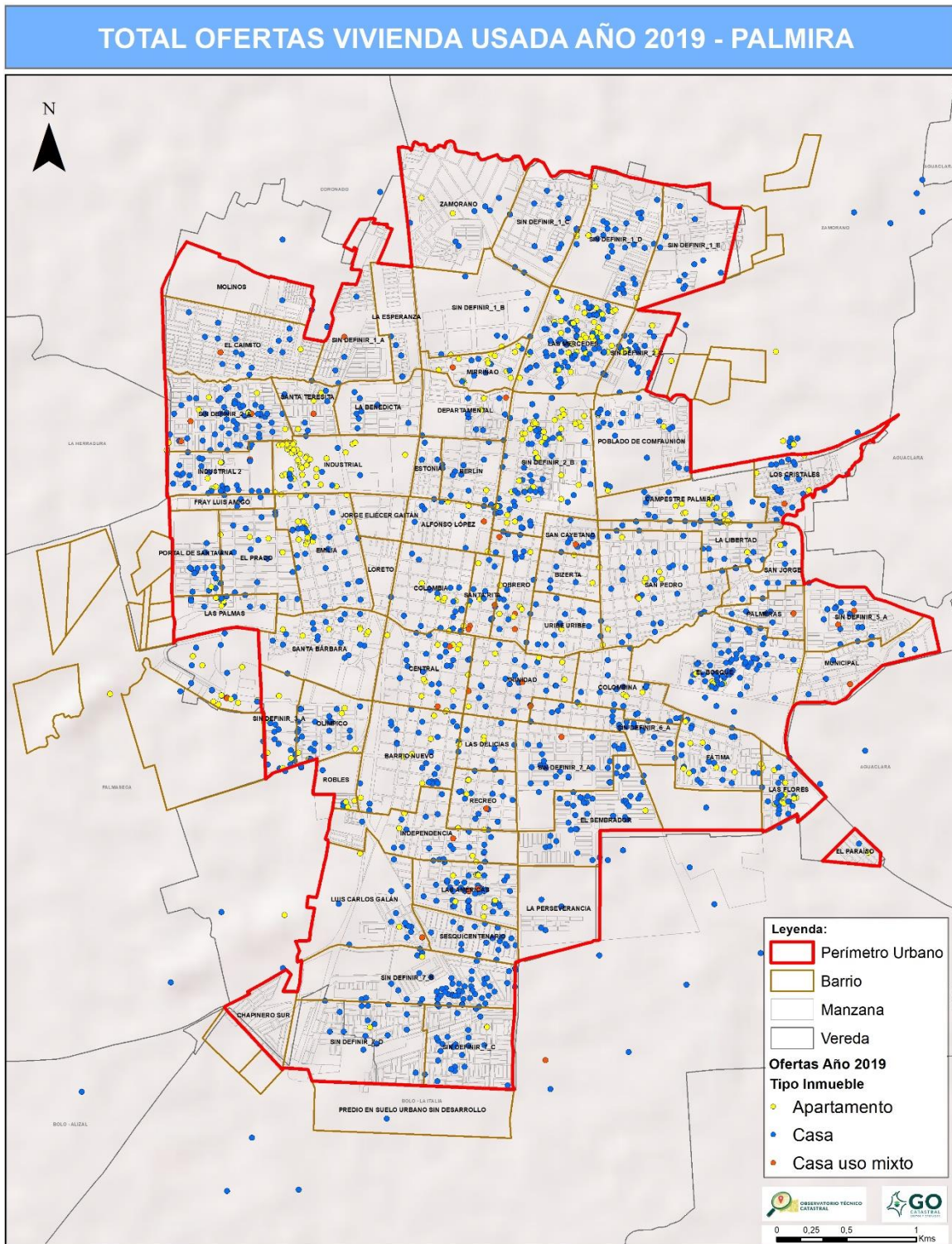
Los mapas 1 al 4 permiten entender la distribución espacial de las ofertas en cada año diferenciadas por tipo de inmueble en el perímetro urbano del municipio. Particularmente, el mapa del año 2019, cuando se registra el mayor volumen de ofertas en el municipio, permite observar algunas densidades de ofertas relevantes en algunas zonas de las comunas 2 y 7.

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



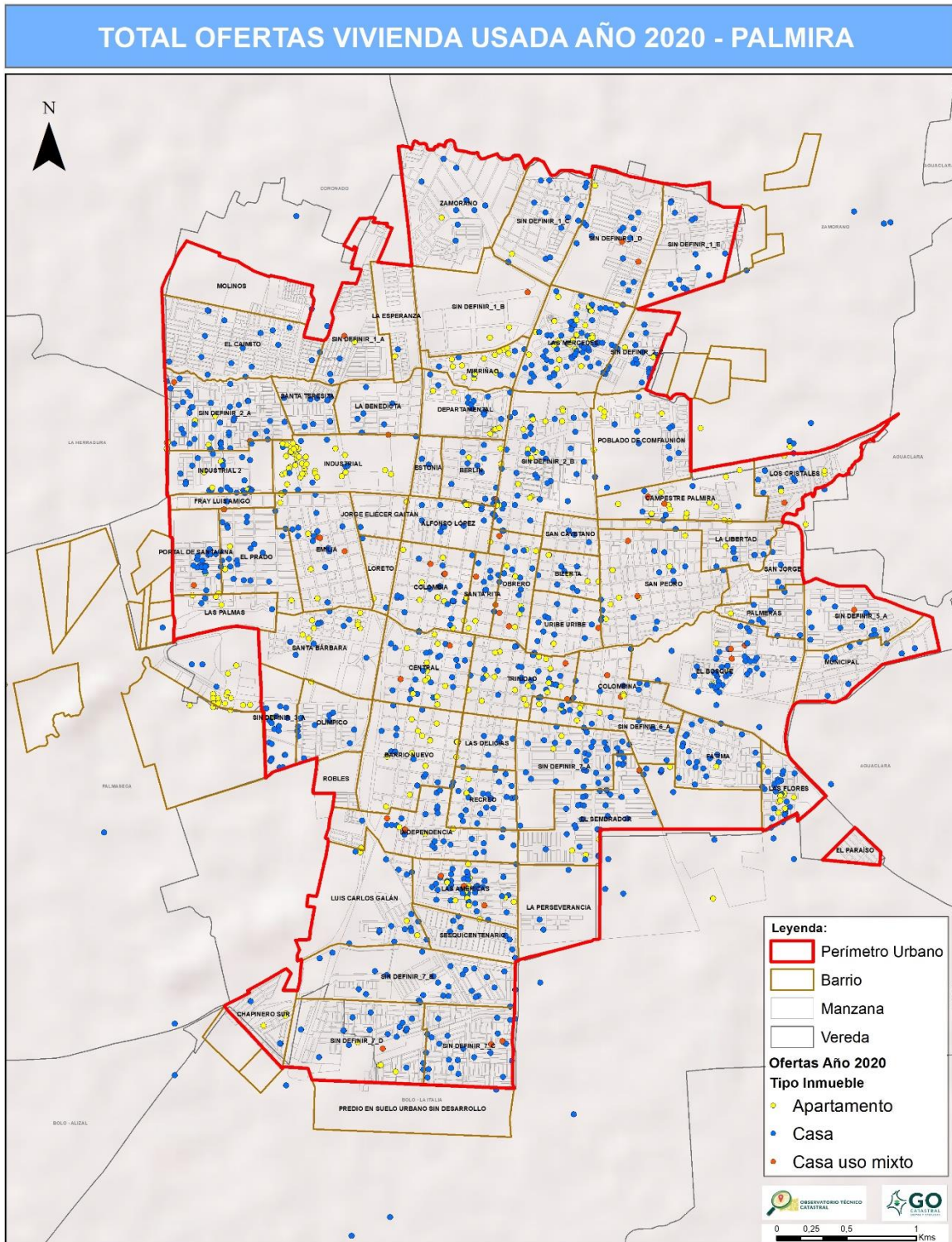
Fuente: Cálculos propios con base en Properati.com.co

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



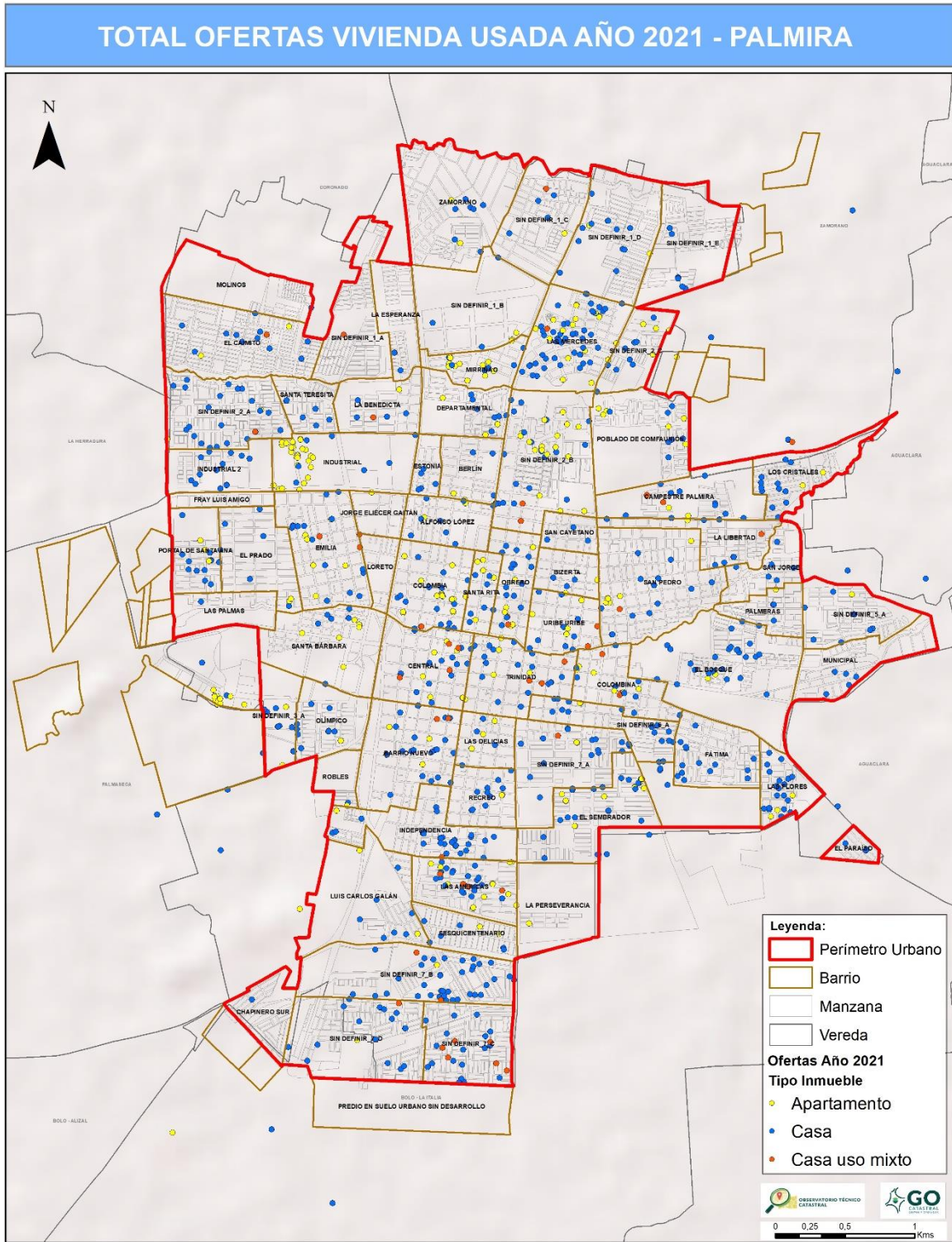
Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Mapa 3. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en Palmira 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 Palmira 2021

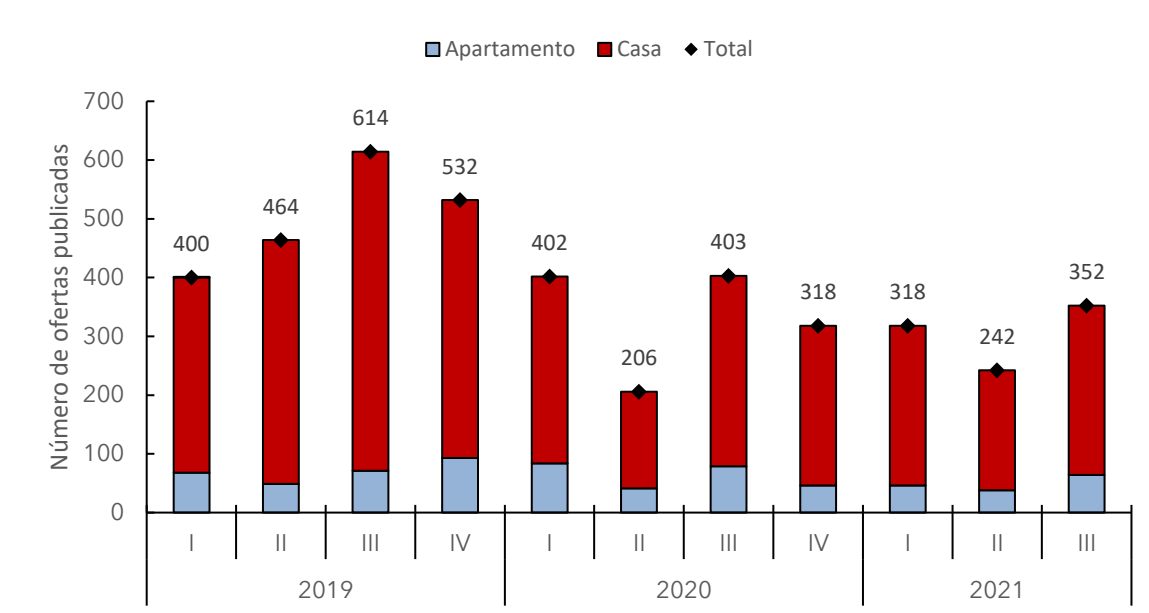


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

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 206 anuncios en el segundo trimestre de 2020, con una variación equivalente de -56% frente a igual trimestre de 2019 cuando se registraron 464 inmuebles; para el siguiente trimestre, 2020-3, se observa una recuperación inmediata al pasar a 403 unidades, aunque es un nivel inferior al mismo trimestre del año anterior cuando se registraron 614 ofertas. En los siguientes trimestres la oferta de inmuebles en venta ha estado alrededor de 326 inmuebles en promedio por trimestre, por debajo del promedio de 482 unidades registrado en el periodo previo al inicio de la pandemia.

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

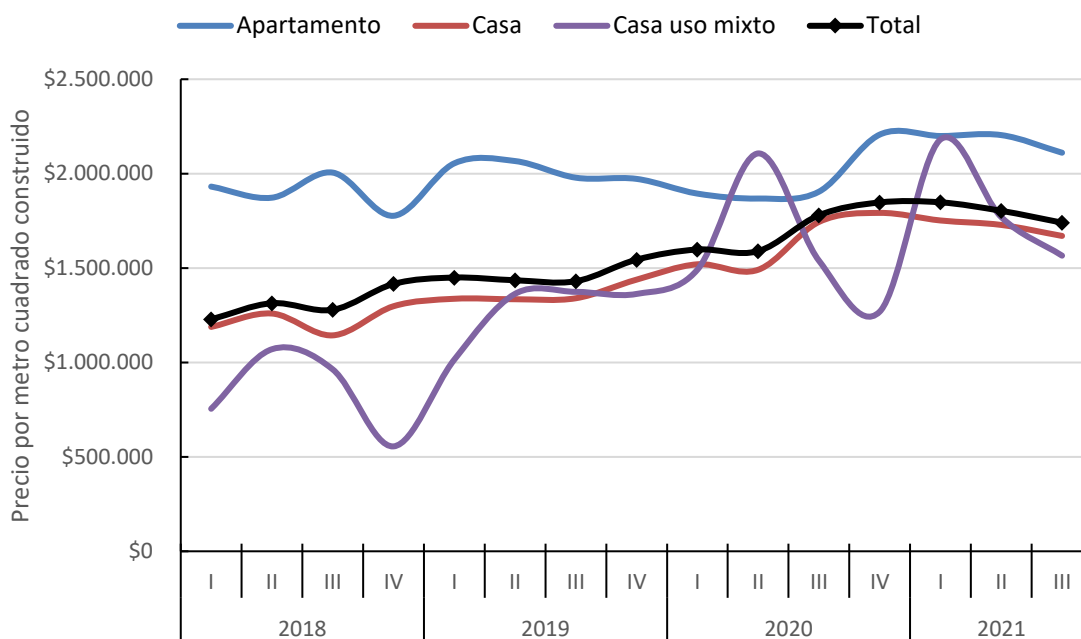


Fuente Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Los precios de apartamentos han mostrado un comportamiento heterogéneo en el periodo analizado. En los tres primeros trimestres de 2020, los precios por m² de apartamentos en venta (ver gráfico 6) mostraron una desaceleración, en tanto que en los primeros tres trimestres de 2021 se observan incrementos anuales que ubicaron el metro cuadrado para el tercer trimestre de 2021 en \$2.110.690 para apartamentos. Por su parte, los precios de las casas presentan una tendencia positiva en la serie y al tercer trimestre de 2021 en promedio se ubica en \$1.670.178.

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

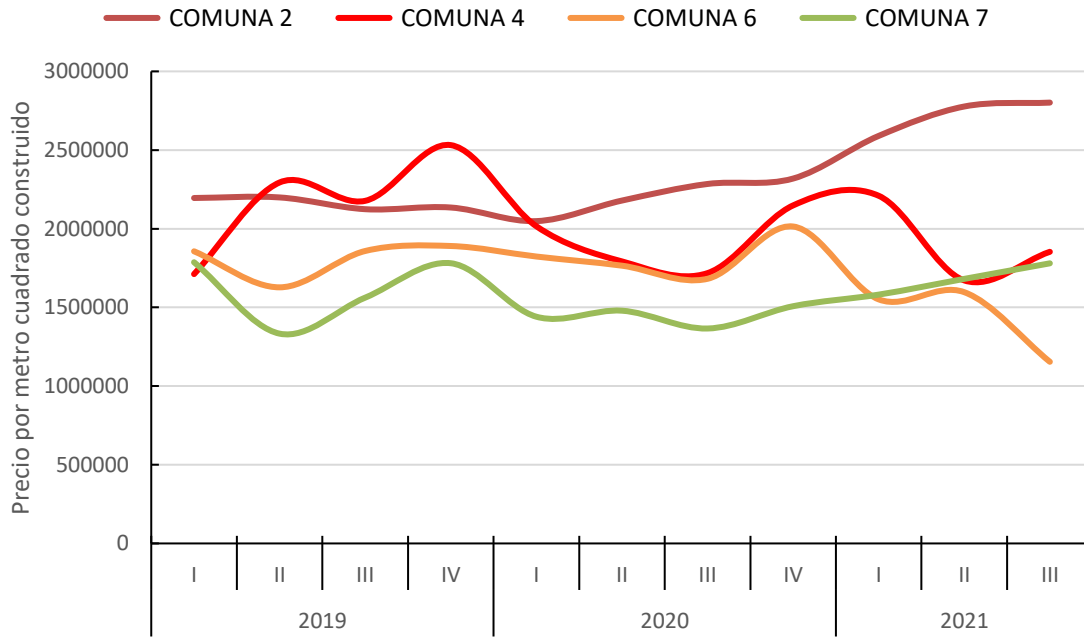


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Como se observa en el gráfico 7, en lo que respecta al comportamiento de los precios de venta por comunas, tomando las cuatro comunas con mayor número de ofertas, se encuentra precios en la Comuna 2 y la Comuna 7 han seguido un comportamiento similar, presentando un incremento a partir del cuarto trimestre de 2020, obteniendo precios promedio por m² de \$2.801.624 y \$1.780.241 en el tercer trimestre de 2021 respectivamente; en contraste, los precios de venta de apartamentos en la comuna 6 muestran una desaceleración en 2021 que ubica el precio por m² en \$1.154.244 al tercer trimestre de 2021. La serie de precios en la Comuna 4 muestra un comportamiento más heterogéneo en el tiempo con una leve desaceleración en los dos primeros trimestres de 2021, seguida de una variación positiva en el tercer trimestre de 2021, con la cual el precio promedio se ubica en \$1.853.413.

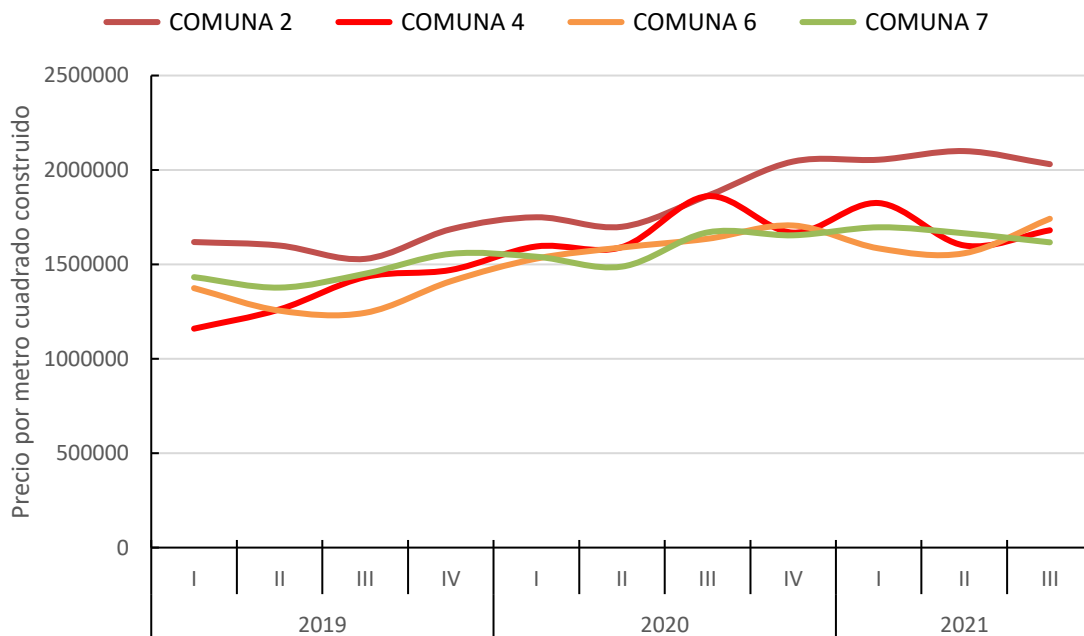
Al igual que en apartamentos, la Comuna 7 se destaca por registrar los mayores precios promedio por m² de casas con \$2.030.465. Le siguen en su orden, la Comuna 6 con \$1.741.423, la Comuna 4 con \$1.680.488 y la Comuna 7 con \$1.616.578.

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



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

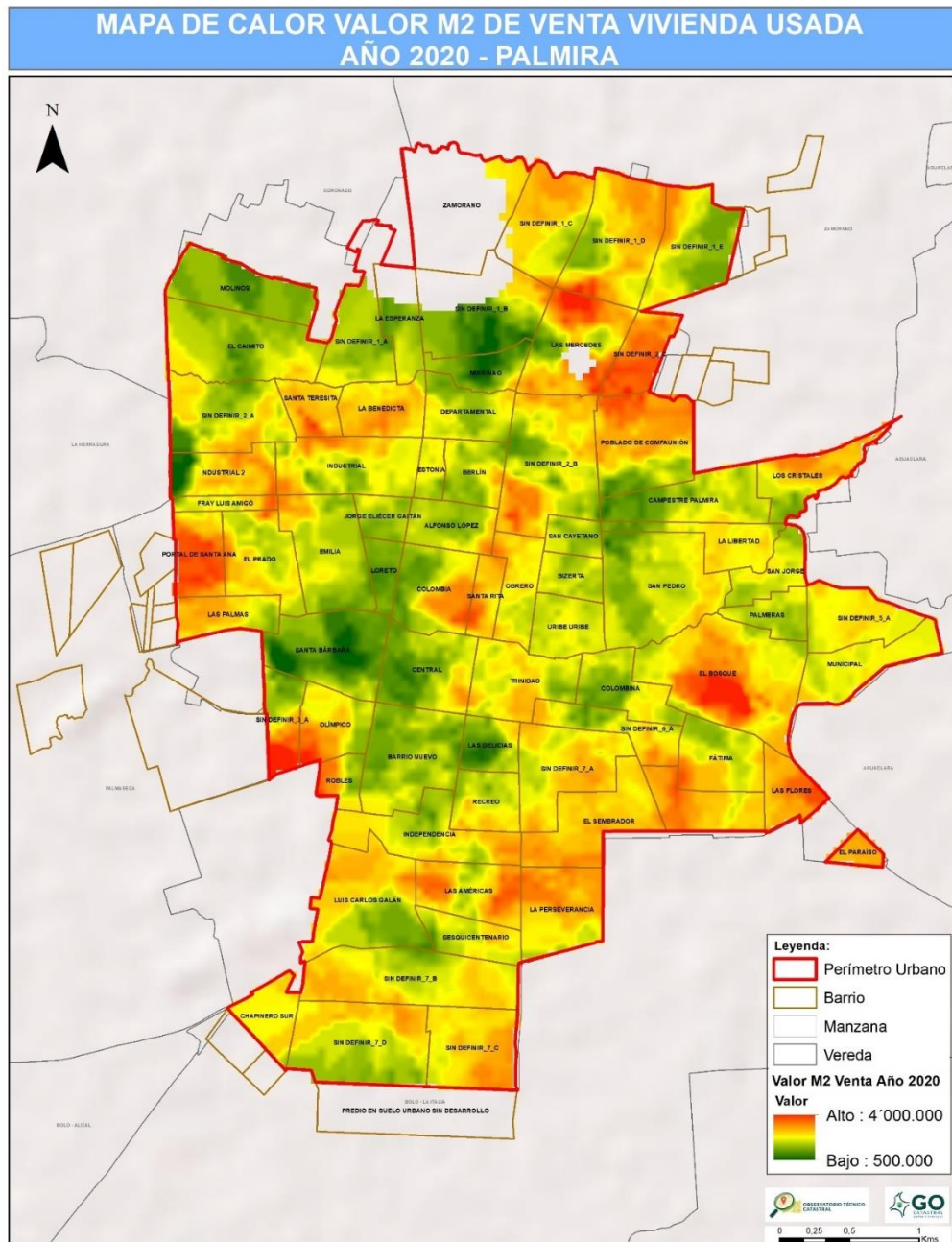
Gráfico 8. Precios por m2 de venta de casas según comunas



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

Ahora bien, el mapa 5 presenta la información a nivel de barrio (tomando aquellos con al menos 5 observaciones). En este se observa que los precios por m² más altos en 2020 (año con mayor cantidad de observaciones) se encuentran en sectores como Santa Ana (\$2.218.412) y Las Américas (\$2.058.033), mientras que los valores más bajos se registran en los barrios San Cayetano (\$900.537) y Portal de las Palmas (1.058.796).

Mapa 5. Precio de venta por m² año 2020 desagregado por barrios



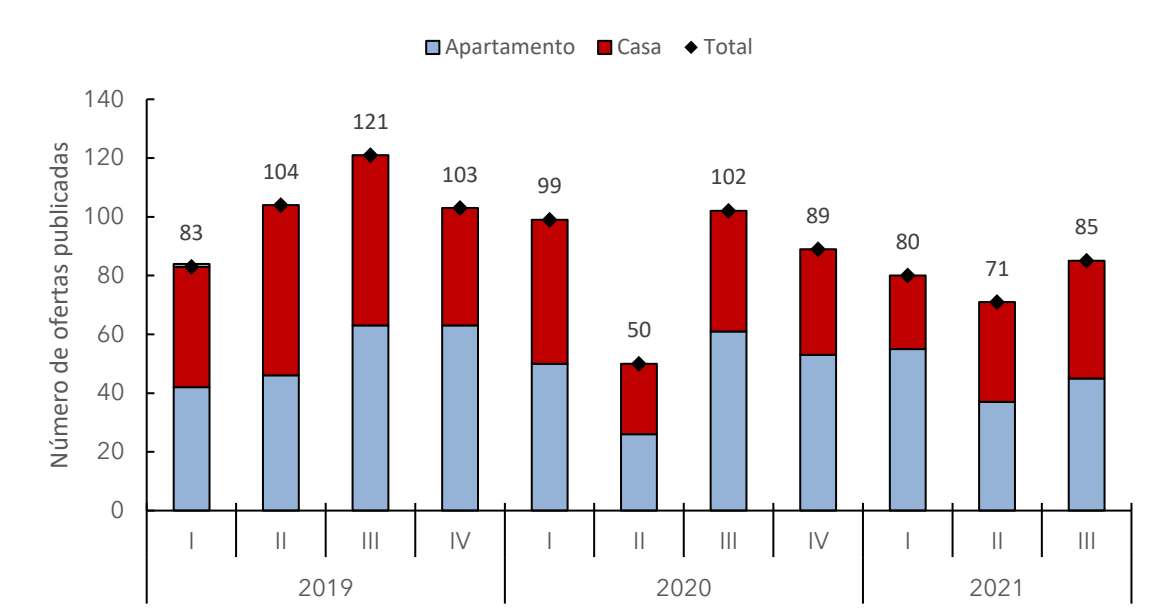
Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

4.1.2 Vivienda para arriendo

El número de ofertas para arriendo publicadas en los portales inmobiliarias (que participan con un 17% de la oferta total de vivienda usada) tiene un comportamiento muy similar al observado en el agregado y aquellas cuyo destino es para la venta (ver gráfico 9).

Entre 2018 y 2021 se ofertaron 90 inmuebles en promedio por trimestre, entre casas y apartamentos, para el arriendo. 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 50, con una variación de -52% frente a igual trimestre de 2019. En los siguientes trimestres el nivel de ofertas ha mostrado un repunte, aunque sin alcanzar aún los niveles prepandemia.

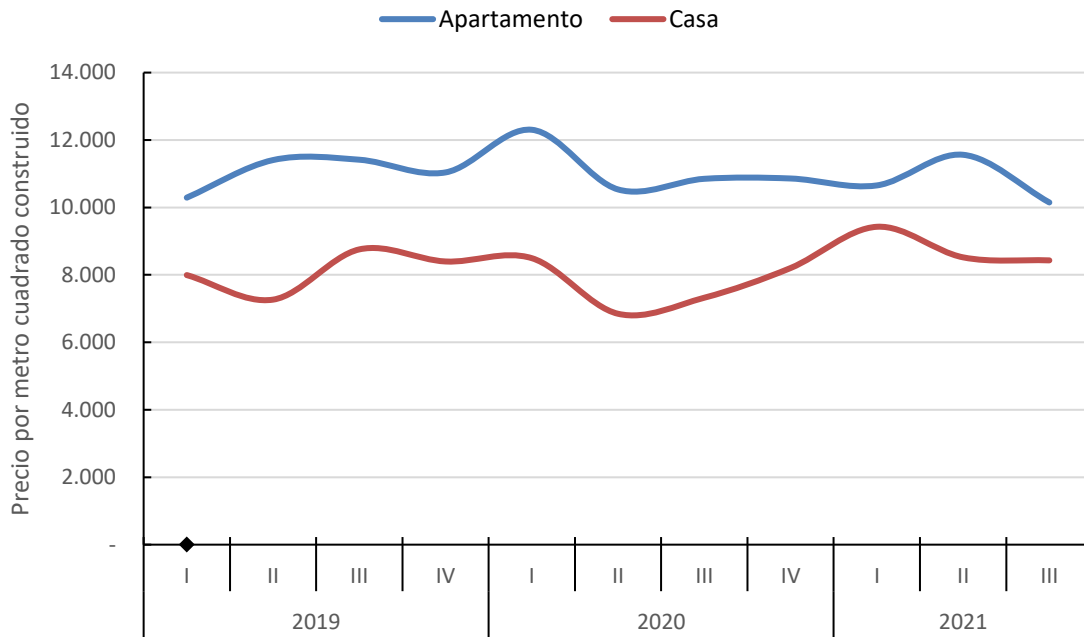
Gráfico 9. Comportamiento de la publicación de ofertas para arriendo en los portales inmobiliarios



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

En lo que respecta a los precios de arriendo (ver gráfico 10), se evidenció un crecimiento sostenido en 2019, seguido de una reducción en 2020 debido al impacto del Covid-19, y un nuevo repunte a partir del tercer trimestre del año anterior. Para el segundo trimestre de 2021 los precios por m² de apartamentos se ubicaron en \$10.147 pesos y el de las casas cerró en \$8.431 (incluido casas de uso mixto).

Gráfico 10. 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

4.2 VIVIENDA NUEVA

Para analizar el mercado inmobiliario de la vivienda nueva para el municipio de Palmira, se utiliza la información de Coordinada Urbana® de Camacol, a partir de los indicadores de lanzamientos, iniciaciones, ventas y ofertas¹; y el análisis de rotación para hacer seguimiento a la absorción y estado del inventario de vivienda nueva.

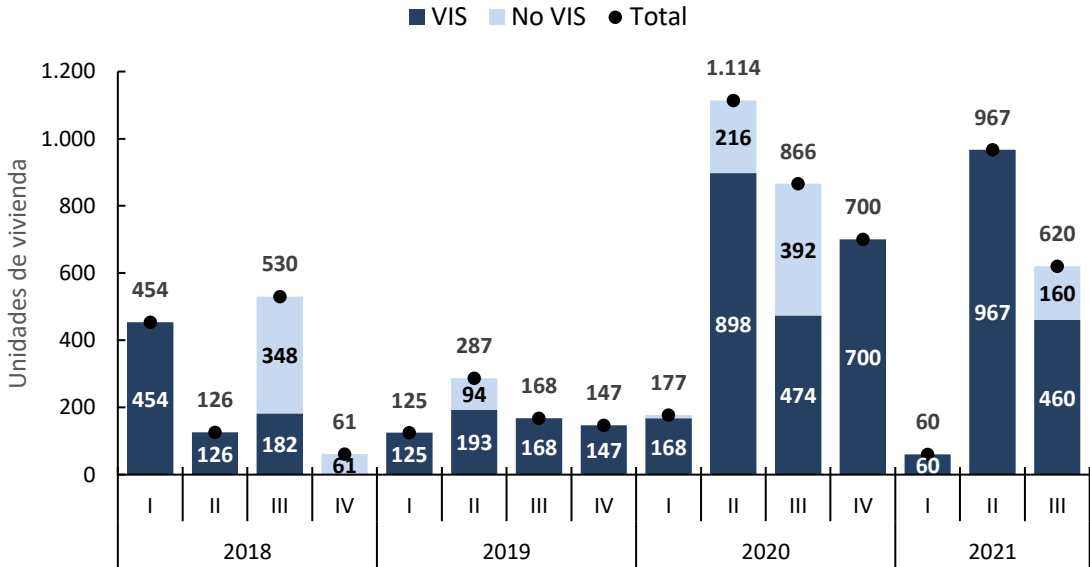
Lanzamientos

Los lanzamientos presentan un incremento a partir del segundo trimestre de 2020, donde la participación de la vivienda VIS ha aumentado considerablemente en el municipio (ver gráfico 11), principalmente aprovechando los subsidios para compra de vivienda nueva que actualmente se tienen desde el gobierno nacional. Los lanzamientos registrados en 2020 y 2021 muestran un cambio de escala en el mercado residencial del municipio, dado que la

¹ 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.

nueva oferta por trimestre ha sido de 642 unidades en promedio, en tanto antes de 2020 el promedio trimestral se ubicaba en 237 unidades.

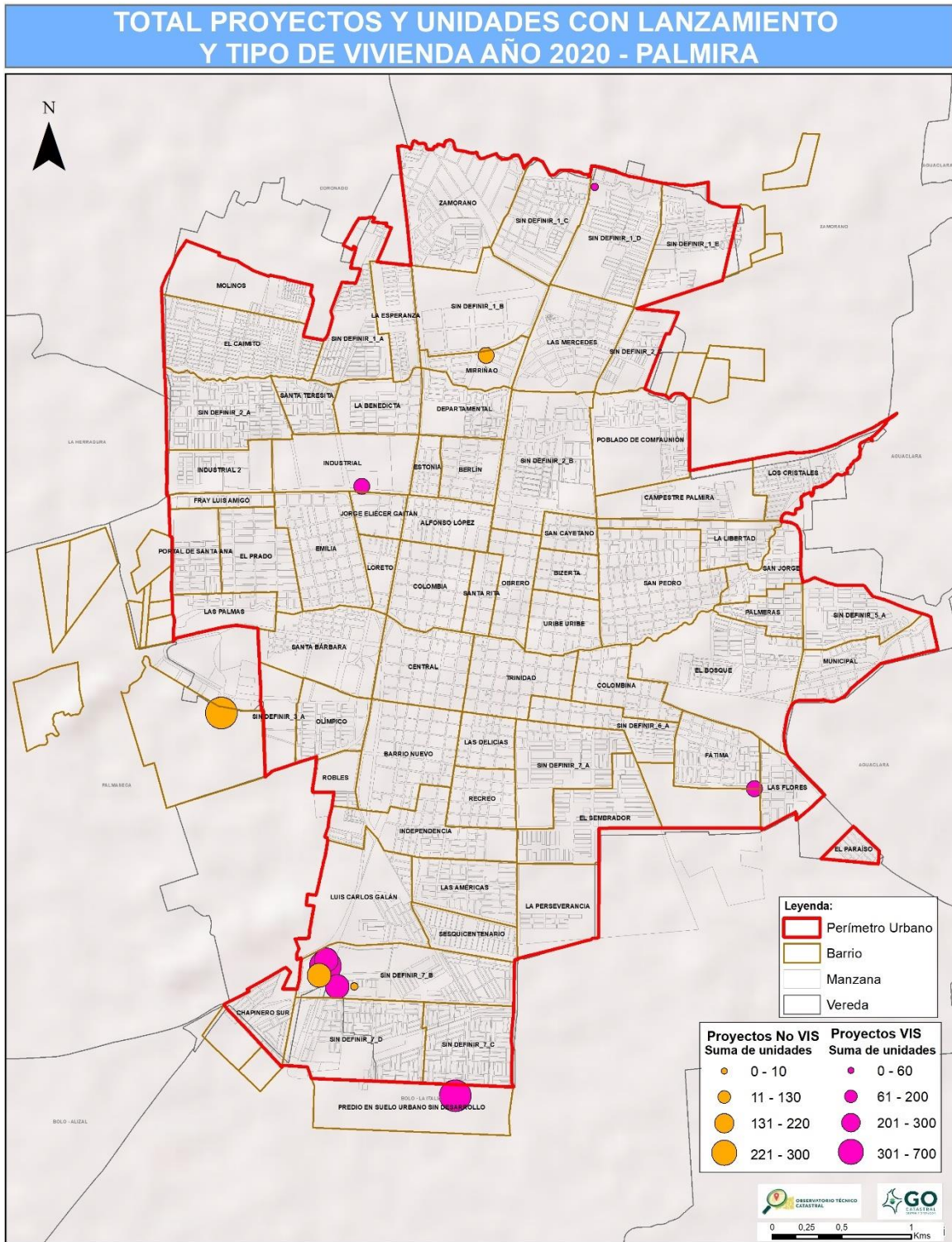
Gráfico 11. Comportamiento de los lanzamientos de vivienda en Palmira



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

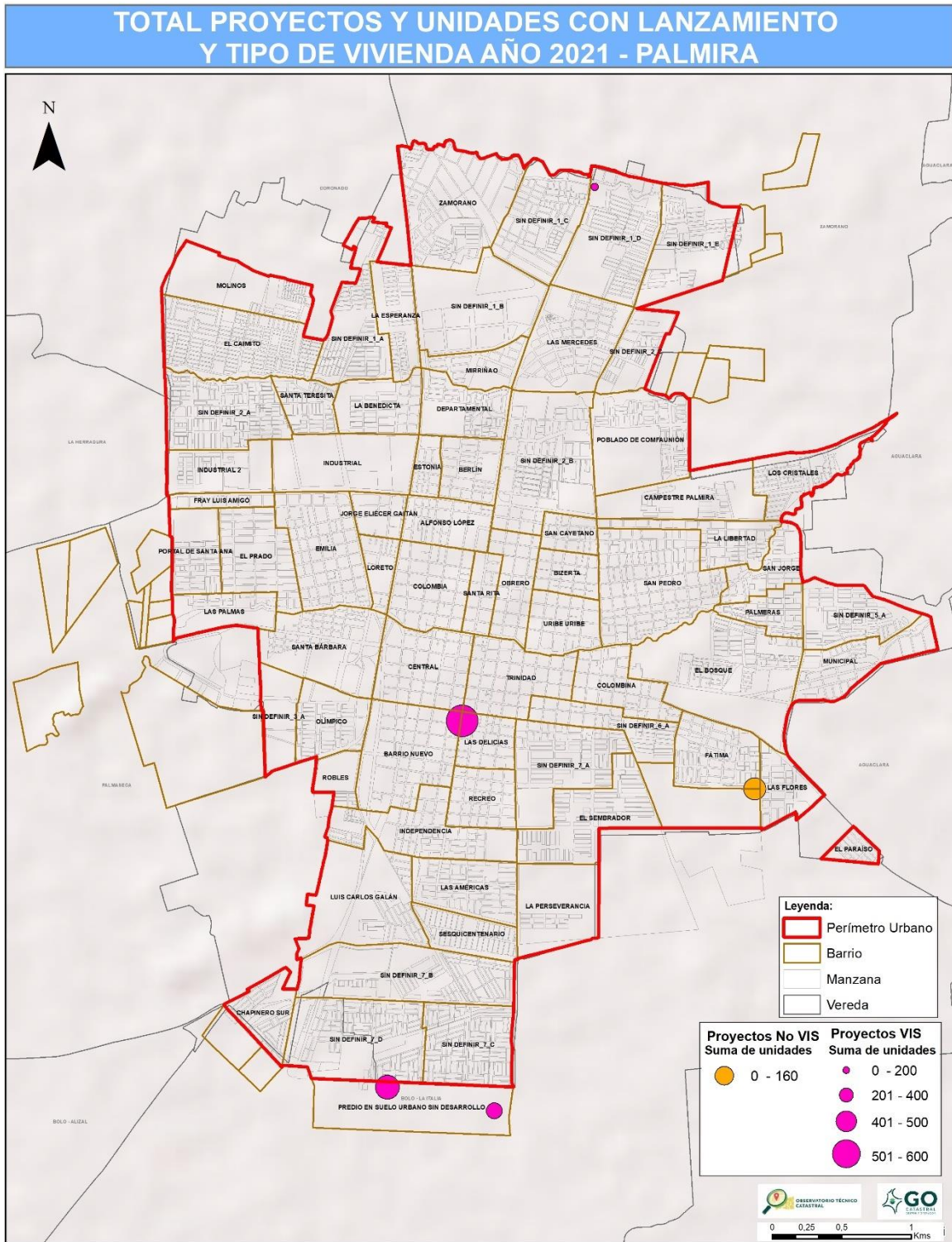
La distribución espacial de estos lanzamientos de los dos últimos se observa en los siguientes mapas (ver Mapa 6 y Mapa7), los cuales muestran que los proyectos de mayor tamaño se localizan en la parte sur del perímetro urbano del municipio y que en el 2021 la oferta nueva se ha concentrado en el segmento VIS, toda vez que solo se identifica un proyecto No VIS ubicado en el barrio las flores.

Mapa 6. Proyectos con lanzamientos en Palmira año 2020



Fuente: Cálculos propios con base en Coordenada Urbana®

Mapa 7. Proyectos con lanzamientos en Palmira año 2021



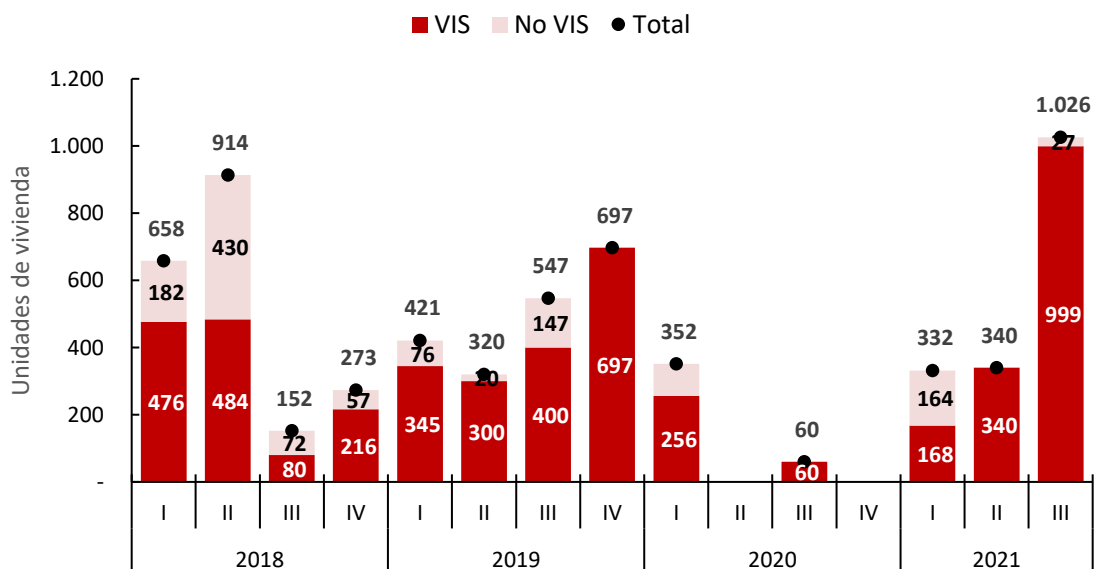
Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

Iniciaciones

Entre 2018 y 2021, en Palmira se iniciaron en total 6.402 unidades de vivienda con una participación 809% de vivienda de interés social (VIS) y 20% diferente de VIS. Como se observa en el gráfico 12, sólo hasta el tercer trimestre de 2021 el municipio ha logrado obtener un repunte en los niveles de construcción; a pesar de los buenos niveles de lanzamientos que se identificaron entre 2019 y 2020, estos hasta ahora se empiezan a materializar, debido no sólo al rezago natural que tienen las fases de lanzamientos e iniciaciones, sino posiblemente por el incremento de los costos de los insumos de la construcción que han llevado a postergar las decisiones de inicio de obra.

El indicador de indicaciones 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).

Gráfico 12. Comportamiento de las iniciaciones de vivienda en Palmira

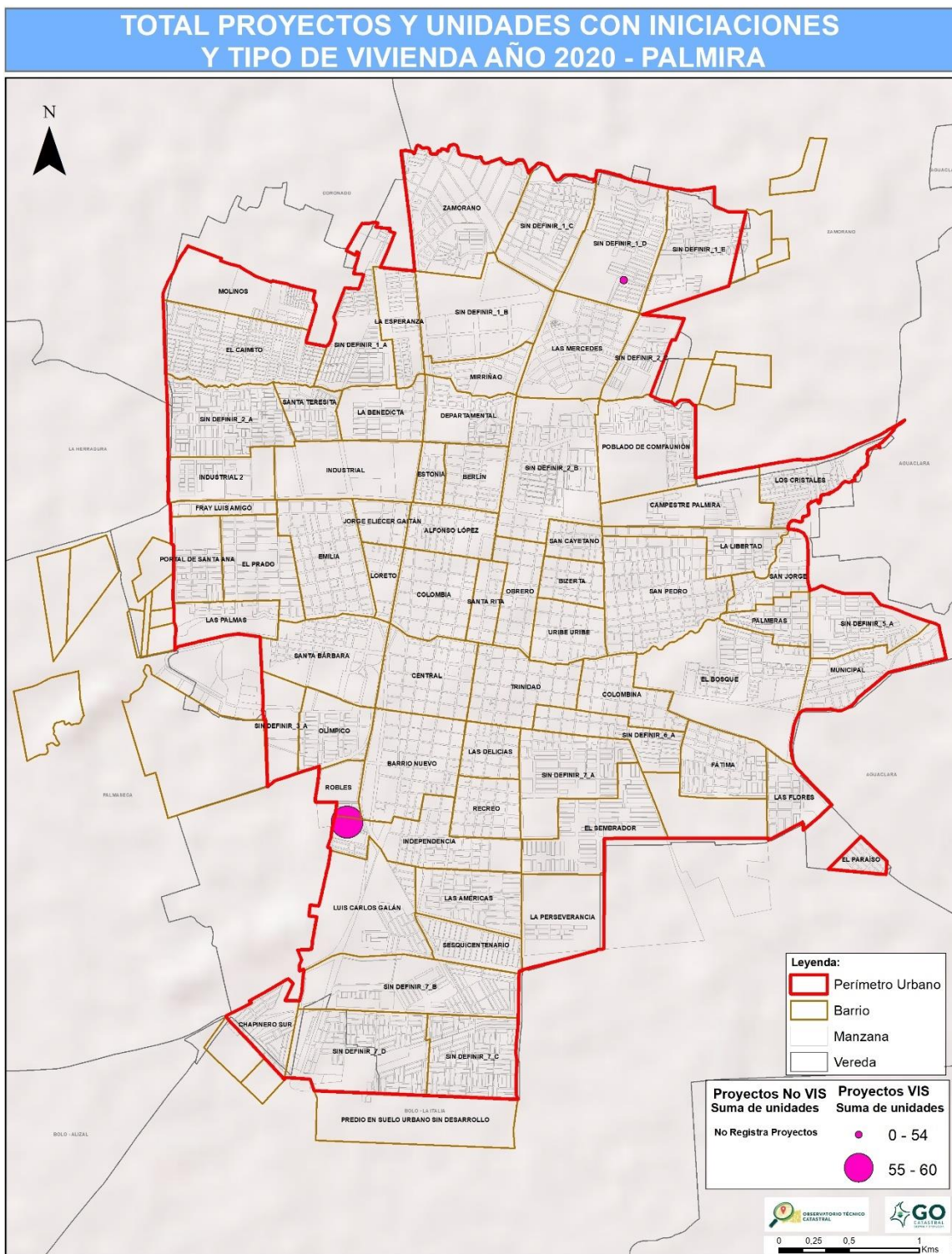


Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

Desde 2018 se iniciaron viviendas en 36 etapas de 26 proyectos en el municipio de Palmira. El mapa 8, permite observar la localización de los dos únicos proyectos que se iniciaron en el año 2020, cuando se presentó el menor nivel de iniciaciones debido a las medidas de confinamiento decretadas por el gobierno a raíz del Covid-19. Es el caso de Bosque Encantado Norte y Tierradentro ubicados al norte y sur del municipio respectivamente.

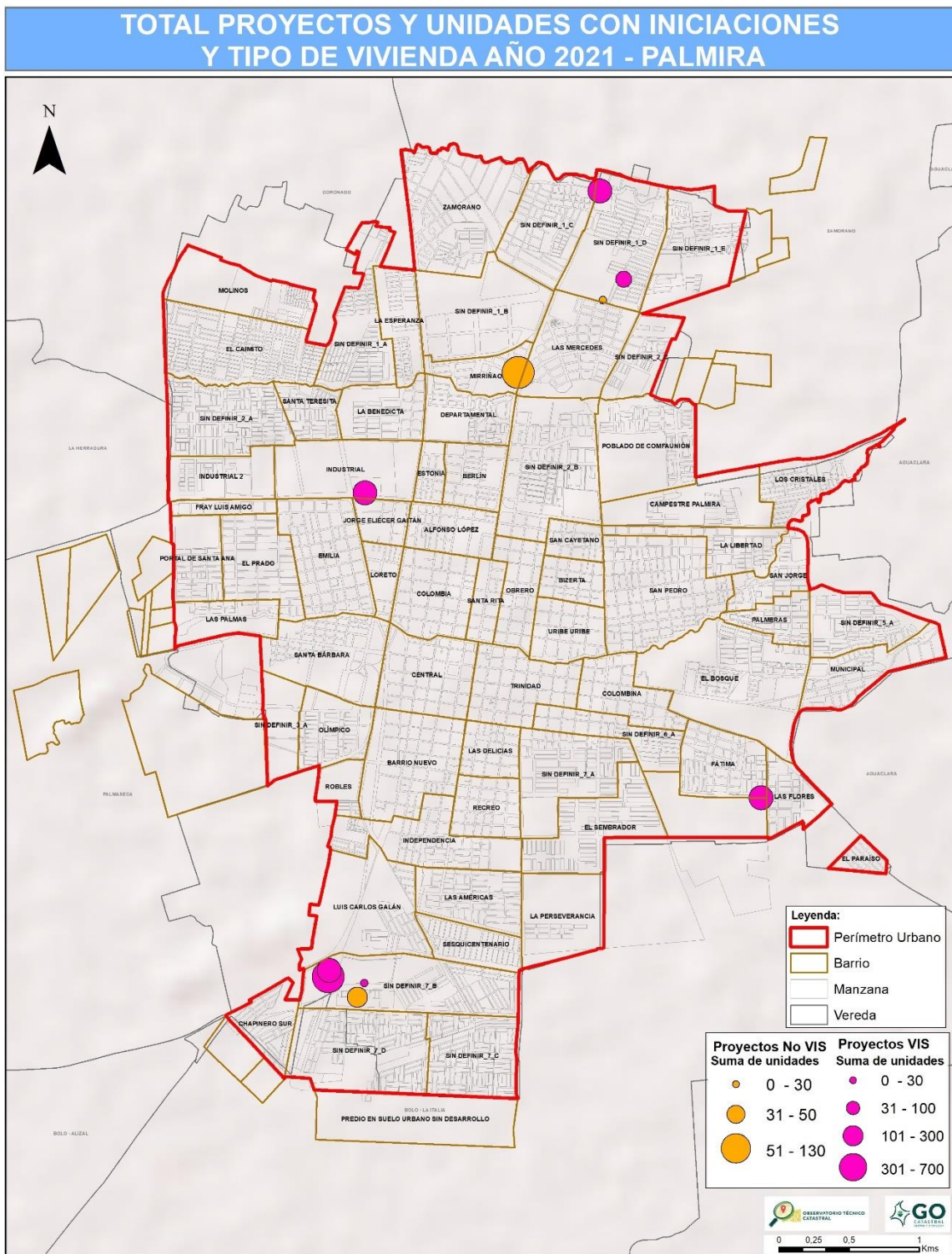
Por su parte, en 2021 aumentó la cantidad de proyectos que iniciaron obra a 10, de los cuales tres corresponden a vivienda No VIS. Como se observa en el mapa 9, en 2021 los proyectos con mayor número de unidades que iniciaron obra son del segmento VIS: Turín (680) y Parma (218), los cuales hace parte del macroproyecto La Italia, ubicado al sur del municipio.

Mapa 8. Proyectos con iniciaciones en Palmira año 2020



Fuente: Cálculos propios con base en Coordenada Urbana®.

Mapa 9. Proyectos con iniciaciones en Palmira año 2021



Fuente: Cálculos propios con base en Coordenada Urbana®.

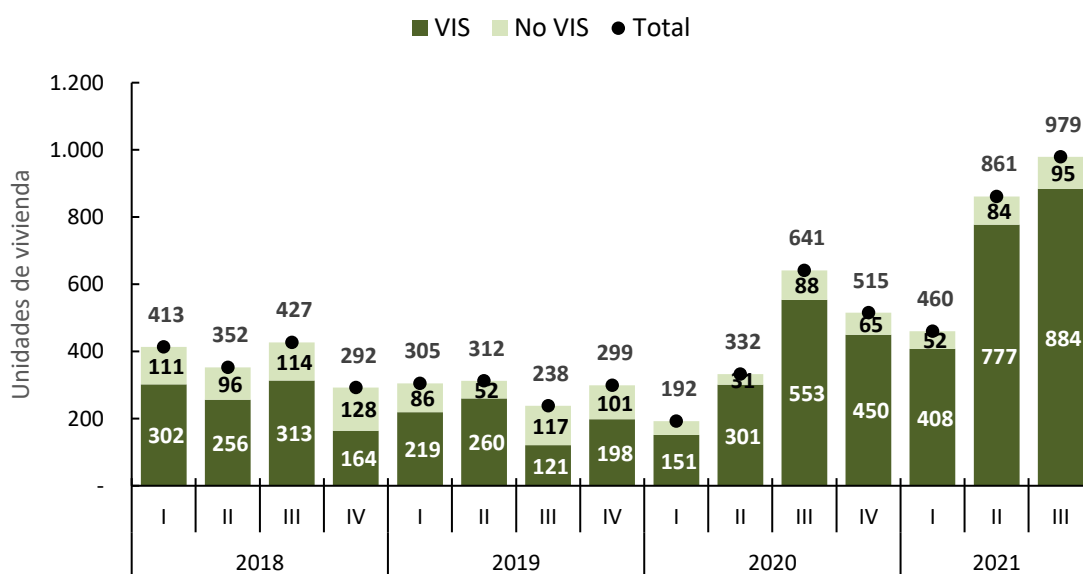
Ventas

En el caso de las ventas, se tiene registro de 51 proyectos, en 123 etapas, en los que se comercializaron 6.618 viviendas entre 2018 y 2021, 80% de las cuales son VIS.

De forma consistente con el comportamiento evidenciado en los lanzamientos, se aprecia que las ventas han tenido un mayor dinamismo desde el tercer trimestre de 2020, explicado posiblemente por los subsidios del gobierno nacional para la compra de vivienda nueva a través de programas como Mi Casa Ya y Ahorra tu arriendo. Así, en los último 5 semestres se han vendido 691 unidades en promedio por trimestre.

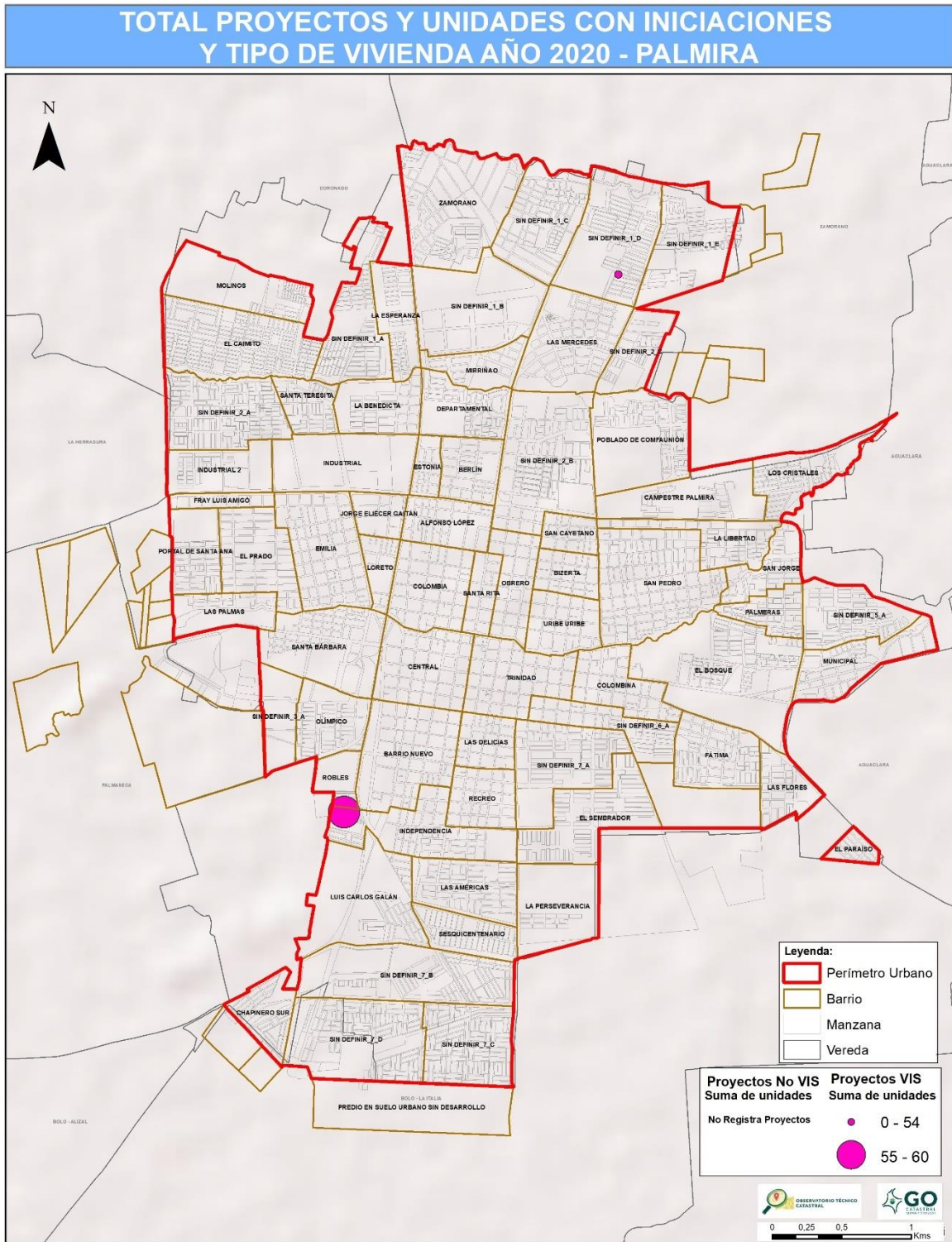
En lo corrido de 2021 se destaca el barrio la nueva Italia por su alta participación en las ventas totales del municipio, debido a las ventas de proyectos como Palermo, Milán, Florencia, Napoli, Venecia y Turín, los cuales sumaron 1.038 viviendas vendidas y que se ubican en el macroproyecto La Italia.

Gráfico 13. Comportamiento de las ventas de vivienda en Palmira



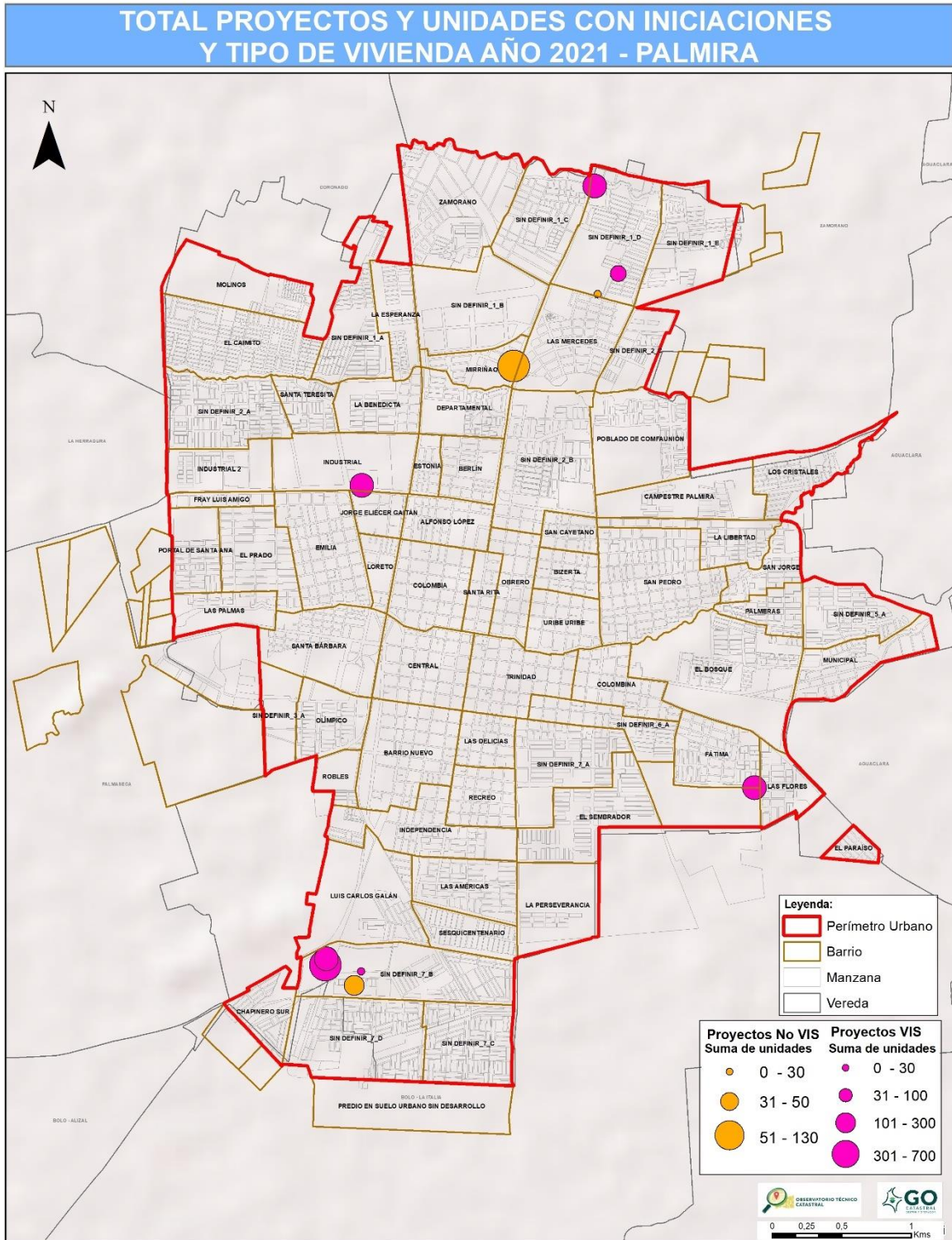
Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

Mapa 10. Proyectos que realizaron ventas en Palmira año 2020



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

Mapa 11. Proyectos que realizaron ventas en Palmira año 2021



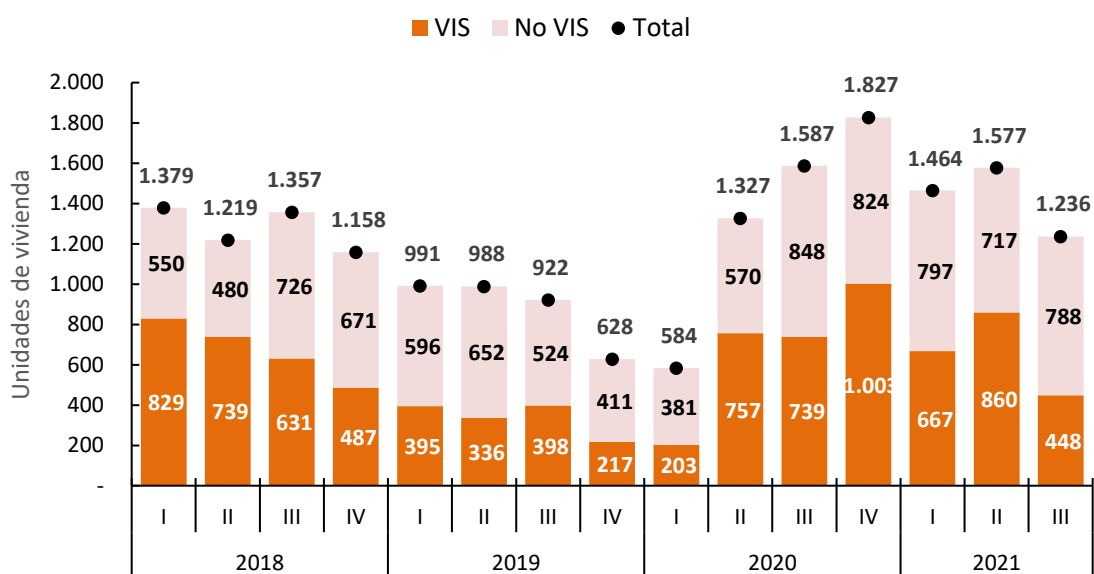
Fuente: Cálculos propios con base en Coordenada Urbana®.

Oferta

Debido a la dinámica de lanzamientos y ventas, al tercer trimestre de 2021 Palmira cuenta con una oferta de 1.236 unidades (ver gráfico 14), por debajo del promedio de los cinco trimestres anteriores debido al buen comportamiento de las ventas de unidades VIS.

Por el contrario, la oferta No VIS del municipio no se ha depurado a igual ritmo de la vivienda VIS, pues a pesar no se ha lanzado una gran cantidad de vivienda en este segmento en los últimos trimestres, las ventas siguen por debajo de los niveles previos a la pandemia.

Gráfico 14. Comportamiento de la oferta de vivienda en Palmira

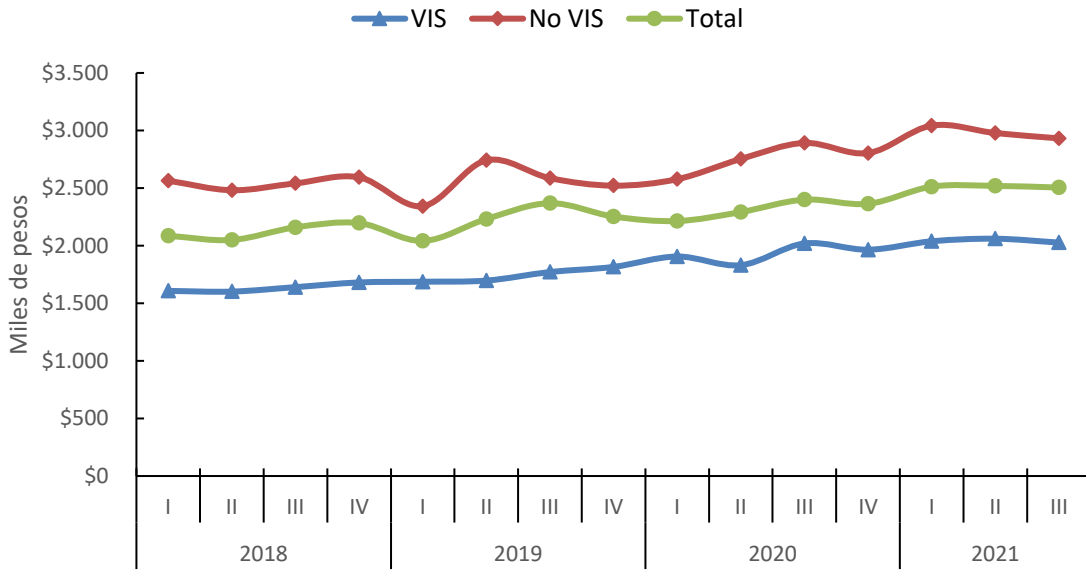


Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

Precios de la vivienda nueva

Los precios de venta por m² para la vivienda VIS se ubicaron en promedio en \$2,027 millones de pesos en el tercer trimestre de 2021, mostrando una leve variación de 0,4% frente a igual trimestre de 2021. Asimismo, las unidades No VIS tuvieron un crecimiento de 1,4% ubicándose en \$2,932 millones por m² (ver gráfico 15).

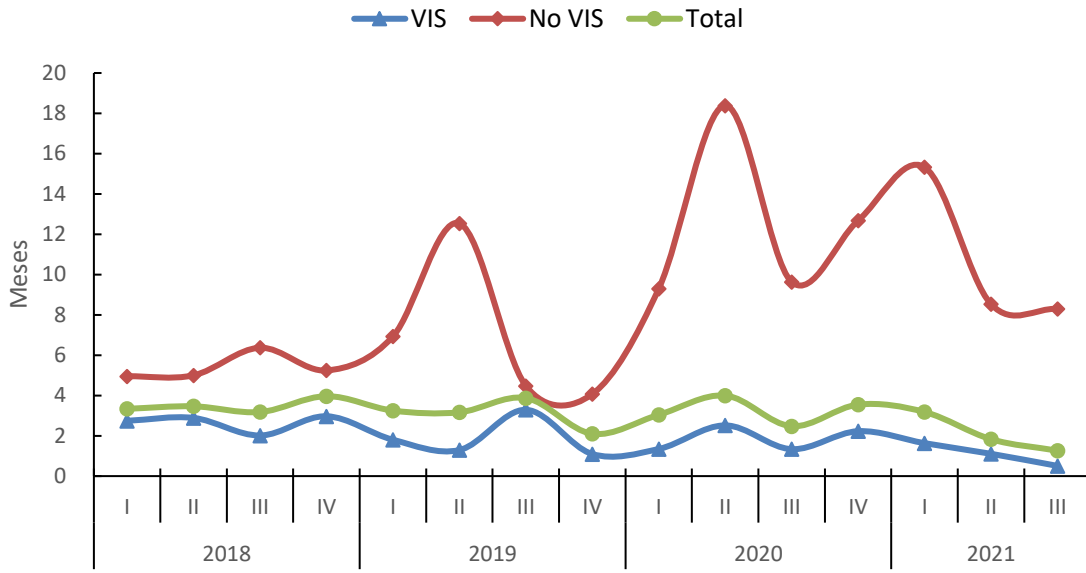
Gráfico 15. Comportamiento del precio de venta por m² promedio de vivienda nueva – Palmira



Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

El gráfico 16 muestra la evolución de los tiempos de comercialización (rotación), siendo 2021 el año en el cual el segmento VIS registra el mejor resultado en el indicador. Por el contrario, en el segmento No VIS se aprecia un incremento en la rotación a causa del bajo dinamismo que las ventas presentan desde varios trimestres atrás, denotando que actualmente la comercialización de la vivienda dentro de este segmento de precios tarda alrededor de 8,3 meses.

Gráfico 16. Rotación de inventarios - Palmira



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 Palmira 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:

- A diferencia de los que sucede en ciudades capitales (mercados concentrados en apartamentos), en la oferta de vivienda usada en Palmira predominan las casas (en aquellas para la venta que es el tipo de oferta predominante).
- La oferta de vivienda usada, tanto en venta como en arriendo, se vio afectada en el segundo trimestre de 2020 debido a las medidas adoptadas por el gobierno a raíz de la pandemia ocasionada por el Covid-19. No obstante, la cantidad de inmuebles en oferta se recuperó inmediatamente en el siguiente trimestre, aunque aún sin alcanzar los niveles registrados prepandemia.
- A diferencia de lo sucedido en la vivienda usada, la vivienda nueva no mostró una contracción significativa y por el contrario ha alcanzado una nueva escala en este mercado, según como lo muestran los indicadores de ventas y lanzamientos. Este comportamiento estuvo jalonado por los resultados de la comercialización y oferta de vivienda VIS (en especial por los proyectos que hacen parte del macroproyecto La Italia ubicado al sur del municipio).
- Sin embargo, los resultados del mercado de vivienda nueva no son homogéneos entre la vivienda VIS y No VIS (diferente de VIS). La información muestra que las ventas de la vivienda No VIS en los últimos trimestres no ha logrado retomar los promedios que se registraban en el periodo prepandemia, así, bajo esta dinámica y rotaciones altas del inventario, los niveles de lanzamientos también se encuentran por debajo del promedio histórico. Como consecuencia de lo anterior, se registra una oferta disponible alta de este tipo de vivienda en los últimos trimestres.

6 BIBLIOGRAFÍA

- Alcaldía Municipal de Palmira. (2020). *Plan de Desarrollo 2020-2023*. Palmira. Obtenido de <https://www.palmira.gov.co/convocatorias/wp-content/uploads/2020/03/PDM-4.0-Bases-Anexos.pdf>
- 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-vivienda-2018>
- DNP. (2014). *Sistema de Ciudades*. Recuperado el 2021 de 06 de 28, de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Vivienda%20Agua%20y%20Desarrollo%20Urbano/Sistema%20Ciudades/Libro-Misi%C3%B3n%20Sistema%20Ciudades.pdf?>