

ALCALDÍA DE PEREIRA

BOLETÍN 2016

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
SUBCRETARÍA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA

Contenido

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ACTIVIDAD EDIFICADORA	4
2.1. Licencias urbanísticas	4
2.1.1. Licencias por Comunas:	5
2.1.2. Licencias por Corregimientos:	7
2.1.3. Licencias por Sector:	8
2.1.4. Licencias por Estrato:	9
2.1.5. Destinación de áreas licenciadas	11
2.2. Instalaciones de energía	12
2.3. Transacciones de Compraventa	14
3. DINÁMICA INMOBILIARIA	15
3.1. Inmobiliarias:	15
3.1.1. Número de transacciones por comuna	17
3.1.2. Número de transacciones por comuna y tipo de inmueble:	18
3.1.3. Número de transacciones por estrato:	18
3.1.4. Promedio del valor de las transacciones por comuna:	19
3.1.5. Número de transacciones por meses.	21
4. COMPARATIVOS	22
4.1. Actividad Edificadora	22

Tablas

Tabla 1. Actuación-Clase	4
Tabla 2. Comuna-Actuación	5
Tabla 3. Comuna-Trimestre	6
Tabla 4. Corregimientos - Actuación	7
Tabla 5. Corregimientos- Trimestre	8
Tabla 6. Sector- Actuación	8
Tabla 7. Sector- Trimestre	9
Tabla 8. Estrato-Actuación	10
Tabla 9. Estrato- Clase	10
Tabla 10. Área-Actuación-Estrato	11
Tabla 11. Comuna- Instalaciones de Energía	13

Tabla 12. Corregimientos-Instalaciones de Energía.....	13
Tabla 13. Transacciones- Estrato- Inmobiliarias	18
Tabla 14. Comuna-Promedio de precios	20
Tabla 15. Estrato-Promedio de precios	21
Tabla 16. Comparativo trimestres.....	22
Tabla 17. Comparativo sector.....	22

Ilustraciones:

Ilustración 1. Licencias por Sector	8
Ilustración 2. Licencias por Estrato	9
Ilustración 3. Área- Trimestre	11
Ilustración 4. Instalaciones de Energía	12
Ilustración 5. Energía, Comunas-Corregimientos	12
Ilustración 6. Energía- Destino	14
Ilustración 7. Inmobiliarias 2016.....	16
Ilustración 8. Reportes Inmobiliarias	16
Ilustración 9. Comunas- Pereira.....	17
Ilustración 10. Transacciones por Comuna.....	17
Ilustración 11. Transacciones- Tipo de Inmueble.....	18
Ilustración 12. Transacciones por Estrato	19
Ilustración 13. Transacciones por mes.....	21
Ilustración 14. Comparativo trimestres.....	22
Ilustración 15. Comparativo sector.....	22
Ilustración 16. Comparativo estratos	23

1. INTRODUCCIÓN

El Observatorio Inmobiliario tiene como objeto el análisis de información a través de indicadores y estadística aplicada, acerca de las tendencias del comportamiento del mercado inmobiliario y la actividad edificadora en el municipio, recopilando y procesando la información concerniente a estos valores. Todo lo anterior con el fin de brindarle al municipio herramientas de análisis y toma de decisiones.¹

Los principales objetos de análisis del Observatorio, están concentrados en dos frentes, dinámica inmobiliaria y actividad edificadora. Dicha información es obtenida y recopilada, gracias al envío oportuno por parte de inmobiliarias, Curadurías 1 y 2, Superintendencia de Notariado y Registro y la Empresa de Energía de Pereira.

El boletín que presentamos a continuación es el resultado del análisis de la información obtenida durante el 2016, y una descripción por estratos, comunas, corregimientos, trimestres, etc.

¹ Tomado del Plan de Desarrollo 2016-2019

2. ACTIVIDAD EDIFICADORA

La actividad edificadora la constituyen tres componentes principales, licencias urbanísticas, instalaciones de energía y transacciones de compraventa, información suministrada por las Curadurías, Empresa de Energía y Superintendencia de Notariado y Registro, respectivamente.

2.1. Licencias urbanísticas

El Observatorio Inmobiliario como herramienta de análisis recopila información de las licencias urbanísticas otorgadas por las Curadurías (1 y 2), con el fin de interpretar la dinámica edificadora del municipio. Durante el año 2016 tanto en comunas como en corregimientos se otorgaron 897 licencias (corregimientos 418, comunas 479) en sus diferentes modalidades, para un total de 18.542.802,15 m² distribuidos de la siguiente manera:

Tabla 1. Actuación-Clase

ACTUACIÓN	Adecuación	Ampliación	Cerramiento	Demolición Ampliación	Demolición Obra nueva	Lote	Modificación	Obra nueva	Reconocimiento	Forzamiento	(en blanco)	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	2	91	7	1	4	0	38	461	52	3	0	659
LICENCIA DE URBANISMO	0	0	0	0	0	4	0	48	0	0	9	61
PARCELACION	0	0	0	0	0	0	0	12	0	0	1	13
SUBDIVISION DE PREDIOS	0	0	0	0	0	5	0	108	0	0	45	158
SUBDIVISION Y PARCELACION	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3
SUBDIVISION, URBANIZACION Y CONSTRUCCION	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2
URBANIZACION Y CONSTRUCCION	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
TOTAL	2	91	7	1	4	9	38	635	52	3	55	897

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al analizar la información y procesarla se evidencia como de las 897 licencias otorgadas tanto por la Curaduría 1 como por la Curaduría 2, se destaca que 461

de ellas son licencias de construcción destinadas a obra nueva y 108 licencias con actuación para subdivisión de predios, que de igual manera están destinadas a obras nuevas.

2.1.1. Licencias por Comunas:

Para el 2016, se evidenció que en las 19 comunas del municipio de Pereira se otorgaron 479 licencias, lo equivalente al 53,4% del total de licencias. Adicionalmente, se refleja que la comuna para la que se otorgó un mayor número de licencias fue para la comuna Poblado (67), seguida de la comuna Universidad (62). Licencias que en su mayoría fueron otorgadas para construcción la cuales están destinadas a obra nueva.

Tabla 2. Comuna-Actuación

ACTUACIÓN	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LICENCIA DE URBANISMO	PARCELACION	SUBDIVISION DE PREDIOS	SUBDIVISION Y PARCELACION	SUBDIVISION, URBANIZACION Y CONSTRUCCION	URBANIZACION Y CONSTRUCCION	TOTAL
CENTRO	52	0	1	4	0	0	0	57
BOSTON	25	0	0	6	0	0	0	31
EL ROCÍO	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSOTA	12	0	0	2	0	0	0	14
CUBA	12	0	0	5	0	0	0	17
DEL CAFÉ	17	2	0	4	0	0	0	23
EL OSO	23	0	0	1	0	0	0	24
POBLADO	65	1	0	1	0	0	0	67
FERROCARRIL	20	0	0	2	0	0	0	22
OLIMPICA	34	4	0	8	0	0	0	46
ORIENTE	8	0	0	1	0	0	0	9
PERLA DEL OTUN	7	0	0	1	0	0	0	8
RÍO OTÚN	17	0	0	0	0	0	0	17
SAN JOAQUIN	37	8	0	8	1	1	1	56
SAN NICOLAS	4	1	0	0	0	0	0	5
UNIVERSIDAD	52	8	0	2	0	0	0	62
VILLA SANTANA	4	0	0	1	0	0	0	5
VILLAVICENCIO	4	0	0	0	0	0	0	4
JARDÍN	8	2	0	2	0	0	0	12
								479

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Cabe resaltar que las 479 licencias otorgadas para las comunas, equivalen a un total de 4.766.216,37m², correspondientes al 25% del total de metros licenciados en el 2016.

Tabla 3. Comuna-Trimestre

	TRIM I	TRIM II	TRIM III	TRIM IV	TOTAL
CENTRO	3.761,06	5.022,85	192.006,32	8.589,53	226.253,89
BOSTON	3.184,50	4.758,88	98.913,81	2.586,89	109.444,08
EL ROCÍO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSOTA	36,90	282,18	123.594,84	134,80	124.048,72
CUBA	268,96	449,74	83.455,37	1.427,58	85.601,65
DEL CAFÉ	1.889,54	1.299,66	96.157,91	227.539,35	326.886,46
EL OSO	565,05	349,00	53.513,51	355,04	54.782,60
POBLADO	62.489,90	578,48	1.605.539,35	1.966,36	1.670.574,09
FERROCARRIL	12.514,79	16.111,69	377,24	54.492,52	83.496,24
OLIMPICA	20.272,48	7.031,61	425.156,43	20.900,40	507.109,18
ORIENTE	357,80	91,80	428,72	353,28	1.231,60
PERLA DEL OTUN	618,99	0,00	221,84	0,00	840,83
RÍO OTÚN	7.136,49	305,78	56,32	0,00	7.498,59
SAN JOAQUIN	40.483,64	760,81	295.193,80	70.653,11	407.091,36
SAN NICOLAS	0,00	9.988,00	87.549,31	0,00	97.537,31
UNIVERSIDAD	33.405,94	24.574,89	473.007,25	218.831,38	749.819,46
VILLA SANTANA	0,00	91,70	248,64	229.704,00	230.044,34
VILLAVICENCIO	252,07	0,00	125,57	245,20	622,84
JARDÍN	4.974,38	65.476,16	12.192,42	690,17	83.333,13
TOTAL	192.212,49	137.173,23	3.547.738,65	838.469,61	4.766.216,37

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

En concordancia con lo anterior la comuna del Poblado reporta el mayor número de metros cuadrados con un total de 1.670.574,09 m², que corresponden al 35% del total de metros cuadrados licenciados para las 19 comunas, destinadas en su mayoría para vivienda.

Sin embargo, llama la atención que las comunas Universidad, Olímpica y San Joaquín suman 1.664.020,00 m², que corresponden a un 35%, situación que

puede ser explicada por ser zonas de frontera con los suelos de expansión urbana de la ciudad de Pereira, ejemplo de ello son las licencias cedidas en la comuna San Joaquín que limita con el corregimiento de Morelia, en el que actualmente se viene desarrollando uno de los principales proyectos urbanísticos, Gonzalo Vallejo.

2.1.2. Licencias por Corregimientos:

Al analizar las licencias concedidas para los corregimientos del municipio de Pereira, se resalta que para Cerritos se otorgaron 169 licencias, correspondientes a un 40,4% del total de licencias (418) en su mayoría para construcción y destinadas a obras nuevas.

Tabla 4. Corregimientos - Actuación

ACTUACIÓN	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LICENCIA DE URBANISMO	PARCELACION	SUBDIVISION DE PREDIOS	SUBDIVISION Y PARCELACION	SUBDIVISION, URBANIZACION Y CONSTRUCCION	URBANIZACION Y CONSTRUCCION	TOTAL
LA FLORIDA	4	0	0	4	0	0	0	8
ALTAGRACIA	16	2	0	6	0	0	0	24
CAIMALITO	2	2	1	1	0	0	0	6
CERRITOS	128	10	4	24	2	1	0	169
ARABIA	2	0	0	2	0	0	0	4
COMBIA ALTA	8	1	0	5	0	0	0	14
COMBIA BAJA	11	5	0	8	0	0	0	24
LA BELLA	6	2	3	7	0	0	0	18
LA PALMILLA	0	0	0	2	0	0	0	2
MORELIA	17	5	1	18	0	0	0	41
PUERTO CALDAS	3	3	0	6	0	0	0	12
TRIBUNAS CÓRCEGA	61	5	4	26	0	0	0	96
	258	35	13	109	2	1	0	418

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

De los 18.542.802,15 m² licenciados en el 2016, el 74,3% (13.776.585,78 m²) corresponde a los metros cuadrados licenciados para los corregimientos, lo que indica que la dinámica edificadora del municipio se extiende en su mayoría a los corregimientos, especialmente Cerritos (29,01%), Morelia (21,71%) y Tribunas Córcega (12,77%).

Tabla 5. Corregimientos- Trimestre

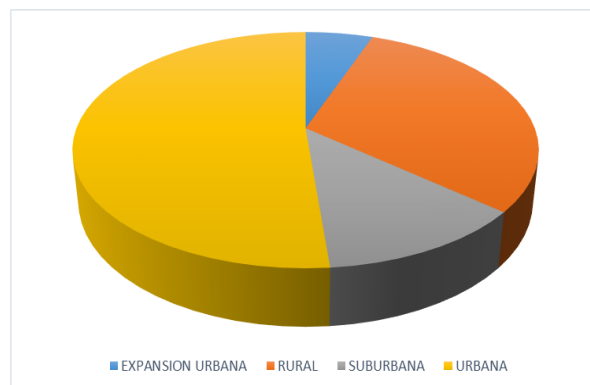
	TRIM I	TRIM II	TRIM III	TRIM IV	TOTAL
LA FLORIDA	0,00	278.656,54	65.414,50	68.137,18	412.208,22
ALTAGRACIA	134.770,24	1.193,95	324.870,07	0,00	460.834,26
CAIMALITO	921.312,15	0,00	332.928,00	0,00	1.254.240,15
CERRITOS	1.694.067,90	241.254,56	1.897.477,84	164.034,51	3.996.834,81
ARABIA	53,98	22.108,00	10.120,22	0,00	32.282,20
COMBIA ALTA	247,25	0,00	303.900,25	45.399,85	349.547,35
COMBIA BAJA	22.455,00	5.966,26	16.968,51	1.260.792,00	1.306.181,77
LA BELLA	201.320,52	20.083,82	140.954,28	192.474,68	554.833,30
LA PALMILLA	0,00	0,00	0,00	146.356,00	146.356,00
MORELIA	256.875,00	1.961.639,02	538.819,67	233.009,63	2.990.343,32
PUERTO CALDAS	159.264,01	295.549,46	58.135,30	72,36	513.021,13
TRIBUNAS CÓRCEGA	674.524,11	80.532,32	844.053,39	160.793,45	1.759.903,27
	4.064.890,16	2.906.983,93	4.533.642,03	2.271.069,66	13.776.585,78

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

2.1.3. Licencias por Sector:

Para las licencias otorgadas en el 2016, se evidencia que el mayor número de ellas se da en el sector urbano con un total de 461, de las cuales el 85% pertenece a la licencias otorgadas para construcción y un 7% para subdivisión de predios, seguido del sector rural con 275 licencias, en el que un 57% fueron otorgadas para construcción y un 33% para subdivisión de predios.

Ilustración 1. Licencias por Sector



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Tabla 6. Sector- Actuación

	EXPANSION URBANA	RURAL	SUBURBANA	URBANA	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	46	158	62	393	
LICENCIA DE URBANISMO	2	7	24	28	
PARCELACION	0	9	0	4	
SUBDIVISION DE PREDIOS	1	99	25	33	
SUBDIVISION Y PARCELACION	0	2	0	1	
SUBDIVISION, URBANIZACION Y CONSTRUCCION	1	0	0	1	
URBANIZACIONYCONSTRUCCION	0	0	0	1	
TOTAL	50	275	111	461	897

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Así mismo, se observa que en el trimestre 3 se otorgó un mayor número de licencias para el sector urbano, equivalentes al 20% del total de licencias otorgadas para el 2016.

Tabla 7. Sector- Trimestre

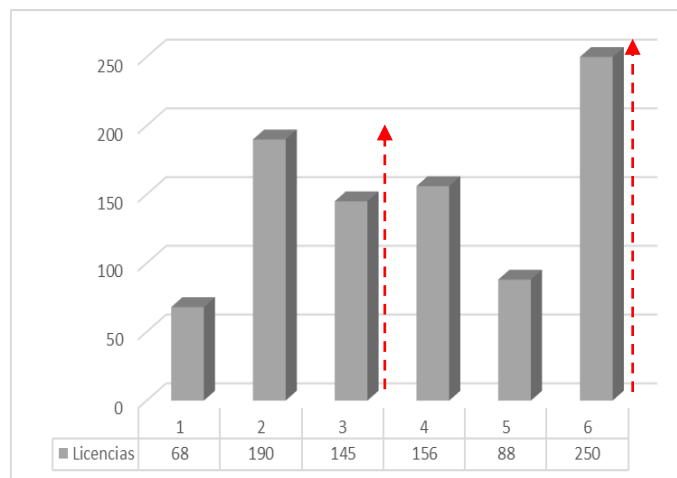
	EXPANSION URBANA	RURAL	SUBURBANA	URBANO	TOTAL
TRIM I	6	40	32	116	194
TRIM II	18	42	25	123	208
TRIM III	11	44	10	182	247
TIM IV	15	54	44	135	248

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

2.1.4. Licencias por Estrato:

Al analizar el conjunto de licencias por estrato socioeconómico, es posible identificar que en el estrato 6 se otorgó el 28% del total de licencias en el 2016 y en el estrato 2 el 21,2%, en su mayoría estas licencias son otorgadas para la construcción. Cabe resaltar que las licencias concedidas para los estratos 4, 5 y 6 equivalen al 55% del total de licencias otorgadas en el 2016, las cuales en su mayoría están destinadas

Ilustración 2. Licencias por Estrato



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

a vivienda, lo anterior muestra una posible tendencia a que el proceso de urbanización del municipio se está dando para clases media-alta.

Tabla 8. Estrato-Actuación

ACTUACIÓN	ESTRATO						Total
	1	2	3	4	5	6	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	57	123	102	96	82	199	659
LICENCIA DE URBANISMO	3	7	11	26	2	12	61
PARCELACION	3	0	4	5	0	1	13
SUBDIVISION DE PREDIOS	5	60	27	25	3	38	158
SUBDIVISION Y PARCELACION	0	0	0	3	0	0	3
SUBDIVISION, URBANIZACION Y CONSTRUCCION	0	0	1	1	0	0	2
URBANIZACIONYCONSTRUCCION	0	0	0	0	1	0	1
							897

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Así mismo, se observa que de las 250 licencias para el estrato 6, 191 tienen como fin realizar obras nuevas y 18 licencias para ampliación, lo que también se ve reflejado en el estrato 2, en donde del total de licencias para este estrato (190), 137 de ellas, son otorgadas para obras nuevas y 18 para reconocimiento.

Tabla 9. Estrato- Clase

	1	2	3	4	5	6	Total
Adecuación	0	0	0	1	0	1	2
Ampliación	1	12	15	42	3	18	91
Cerramiento	4	1	0	1	0	1	7
DemoliciónAmpliación	0	0	0	1	0	0	1
DemoliciónObra nueva	0	0	1	1	1	1	4
Lote	0	2	2	3	1	1	9
Modificación	1	3	10	4	6	14	38
Obra nueva	54	137	89	93	71	191	635
Reconocimiento	5	18	13	5	5	6	52
Forzamiento	0	0	1	0	1	1	3
(en blanco)	3	17	14	5	0	16	55
							897

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Todo lo anterior refleja que la mayoría de las licencias otorgadas por las curadurías durante el 2016, están destinadas a obras nuevas, equivalentes al 71% del total de licencias (897), seguido de las licencias destinadas a ampliación,

correspondientes al 10% del total de licencias otorgadas durante el año en mención.

2.1.5. Destinación de áreas licenciadas

Del total del área licenciada (18.542.802,15 m²) para el 2016 el 56% se otorgó para subdivisión de predios, con un total de 10.396.533,41 m². Contrario a que el mayor número de licencias se otorgó en el estrato 6, el mayor número de metros cuadrados licenciados se encuentra en el estrato 4, correspondientes al 38% del área licenciada para el 2016, equivalentes a 7.085.059,06 m².

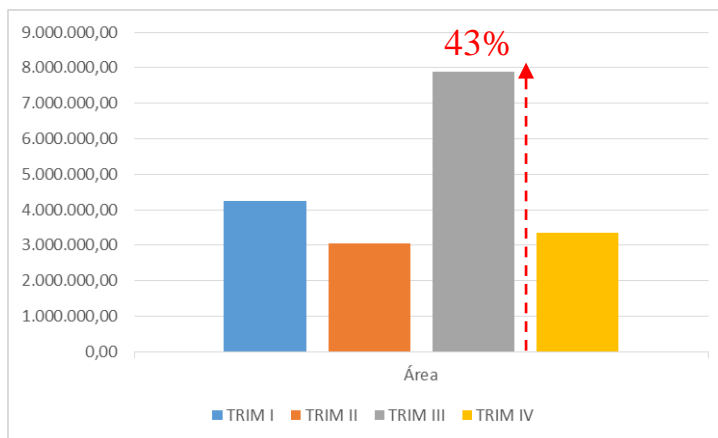
Tabla 10. Área-Actuación-Estrato

ACTUACIÓN	1	2	3	4	5	6	total
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	55.407,44	43.625,91	46.985,75	174.547,51	132.762,90	1.029.844,46	1.483.173,97
LICENCIA DE URBANISMO	206.231,11	668.835,02	997.018,74	2.669.215,00	99.420,17	75.885,40	4.716.605,44
PARCELACION	214.684,65	0,00	648.097,21	479.819,76	0,00	38.000,00	1.380.601,62
SUBDIVISION DE PREDIOS	175.669,28	2.190.118,56	862.438,43	3.212.985,27	5.382,26	3.949.939,61	10.396.533,41
SUBDIVISION Y PARCELACION	0,00	0,00	0,00	489.574,00	0,00	0,00	489.574,00
SUBDIVISION, URBANIZACION Y CONSTRUCCION	0,00	0,00	4.572,98	58.917,52	0,00	0,00	63.490,50
URBANIZACIONYCONSTRUCCION	0,00	0,00	0,00	0,00	12.823,21	0,00	12.823,21
TOTAL	651.992,48	2.902.579,49	2.559.113,11	7.085.059,06	250.388,54	5.093.669,47	18.542.802,15

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 3. Área- Trimestre

De igual manera, se observa que para el tercer trimestre del 2016, se licenciaron 7.889.663,89 m², lo equivalente al 43%, del total de metros licenciados, siendo este el trimestre en el que se otorgó una mayor cantidad de metros.

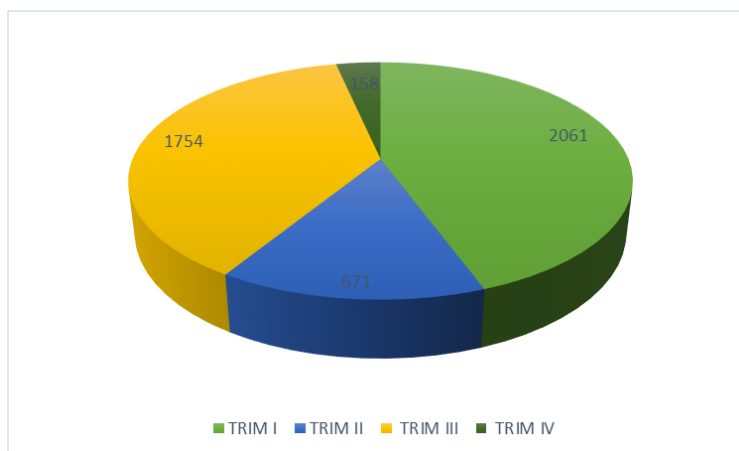


Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

2.2. Instalaciones de energía

Para el 2016, se registraron 4.644 instalaciones de energía en el municipio de Pereira, según lo reportado por la empresa de Energía, en el que se evidencia que en el primer trimestre del año, se generó el mayor número de instalaciones con un 48% del total de ellas, equivalente a 2061.

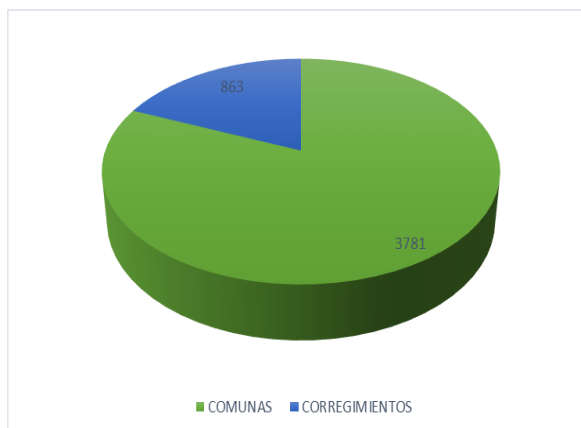
Ilustración 4. Instalaciones de Energía



Fuente: Empresa de Energía. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 5. Energía, Comunas-Corregimientos

El 81% de estas instalaciones se realizaron en las diferentes 19 comunas del municipio, lo que equivale a 3.781 instalaciones, mientras el 19% restante se dio en los corregimientos, lo equivalente a 863 instalaciones.



Fuente: Empresa de Energía. Elaboró: OBSERVA

Así mismo, es claro que en la comuna en la que se generaron mayores instalaciones de energía fue en la comuna Del Café, con un total de 1.078, mientras que el corregimiento en el que se generaron mayor número de instalaciones fue Cerritos con un total de 481.

Tabla 11. Comuna- Instalaciones de Energía

	TRIM I	TRIM II	TRIM III	TRIM IV	Total general
ALCALDÍA DE PEREIRA			☆ 1		☆ 1
BOSTON	☆ 36	☆ 9	☆ 10	☆ 1	☆ 56
CENTRO	☆ 59	☆ 98	☆ 80	☆ 7	☆ 244
CONSOTA	☆ 28	☆ 16	☆ 46	☆ 5	☆ 95
CUBA	☆ 38	☆ 19	☆ 39	☆ 5	☆ 101
DEL CAFÉ	★ 942	☆ 65	☆ 65	☆ 6	★ 1078
EL OSO	☆ 49	☆ 29	★ 162	☆ 7	★ 247
EL ROCÍO	☆ 3	☆ 2	☆ 5		☆ 10
FERROCARRIL	☆ 11	☆ 10	☆ 31	☆ 4	☆ 56
JARDÍN	☆ 84	☆ 43	☆ 11	☆ 1	☆ 139
OLÍMPICA	☆ 28	☆ 58	☆ 35	☆ 32	★ 153
ORIENTE	☆ 17	☆ 4	☆ 7	☆ 1	☆ 29
PERLA DEL OTÚN	☆ 7	☆ 2	☆ 11	☆ 1	☆ 21
POBLADO	☆ 117	☆ 35	★ 186	☆ 2	★ 340
RÍO OTÚN	☆ 31	☆ 16	☆ 64	☆ 1	☆ 112
SAN JOAQUÍN	★ 260	☆ 103	★ 239	☆ 73	★ 675
SAN NICOLÁS	☆ 8	☆ 9	☆ 19	☆ 2	☆ 38
UNIVERSIDAD	☆ 75	☆ 52	☆ 56		★ 183
VILLASANTANA	☆ 8	☆ 5	★ 154	☆ 4	★ 171
VILLAVICENCIO	☆ 4	☆ 5	☆ 23		☆ 32
Total general	1805	580	1244	152	3781

Tabla 12. Corregimientos-Instalaciones de Energía

	TRIM I	TRIM II	TRIM III	TRIM IV	Total general
ALTAGRACIA	☆ 30	☆ 5	☆ 36		☆ 71
ARABIA	☆ 5	☆ 3	☆ 10		☆ 18
CAIMALITO	☆ 18	☆ 10	☆ 16		☆ 44
CERRITOS	☆ 127	☆ 30	★ 324		★ 481
COMBIA ALTA	☆ 4	☆ 3	☆ 4	☆ 1	☆ 12
COMBIA BAJA	☆ 14	☆ 6	☆ 41		☆ 61
LA BELLA	☆ 11	☆ 7	☆ 6	☆ 2	☆ 26
LA FLORIDA	☆ 4		☆ 9		☆ 13
LA PALMILLA	☆ 5		☆ 4	☆ 1	☆ 10
MORELIA	☆ 19	☆ 4	☆ 21	☆ 1	☆ 45
TRIBUNAS CÓRCEGA	☆ 19	☆ 23	☆ 39	☆ 1	☆ 82
Total general	256	91	510	6	863

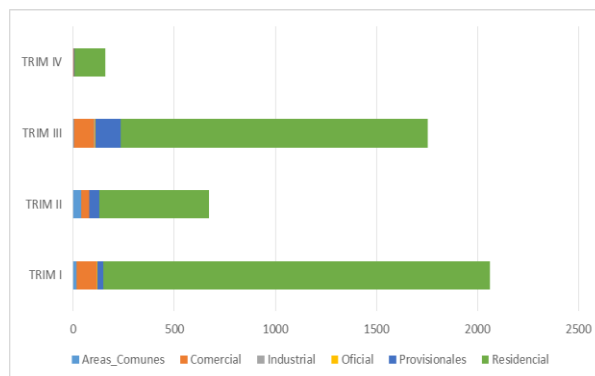
Fuente: Empresa de Energía. Elaboró: OBSERVA

Al clasificarlas por clase de servicio, se evidencia que el mayor número de instalaciones de energía se dio para predios con un fin residencial (4.124), seguido de aquellos que serán utilizados con fines comerciales (244).

Ilustración 6. Energía- Destino

	TRIM I	TRIM II	TRIM III	TRIM IV	Total general
Areas_Comunes	16	39	3		58
Comercial	99	41	100	4	244
Industrial	1		2		3
Oficial	2	1	6		9
Provisionales	31	48	125	2	206
Residencial	1912	542	1518	152	4124
Total general	2061	671	1754	158	4644

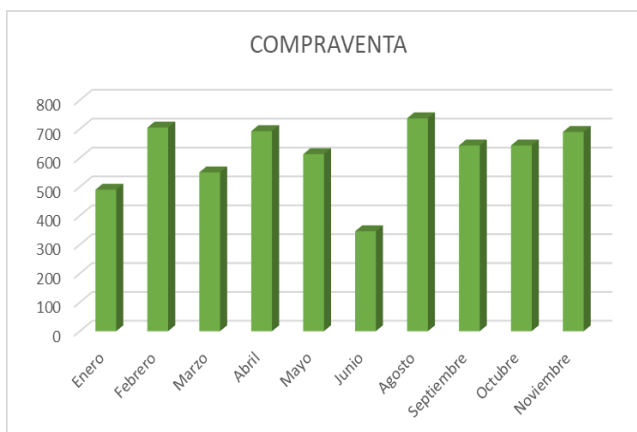
Fuente: Empresa de Energía. Elaboró: OBSERVA



2.3. Transacciones de Compraventa

Según la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Pereira (OREIP), en el 2016 se registraron 6.110 transacciones de compraventa en el municipio, para un total de \$3.593.102.043.232,41.

Mes	COMPRAVENTA	CUANTÍA
Enero	490	\$ 694.836.918.848,00
Febrero	705	\$ 290.468.456.302,94
Marzo	550	\$ 70.872.516.879,00
Abril	693	\$ 72.766.716.028,14
Mayo	613	\$ 1.692.718.448.885,00
Junio	346	\$ 38.658.680.566,99
Agosto	737	\$ 112.922.740.520,54
Septiembre	643	\$ 402.314.483.626,00
Octubre	643	\$ 70.631.205.561,80
Noviembre	690	\$ 146.911.876.014,00
TOTAL	6110	\$ 3.593.102.043.232,41



3. DINÁMICA INMOBILIARIA

El observatorio inmobiliario en pro de dar cumplimiento a sus funciones, dentro de las cuales se incluye la recopilación y análisis de información referente al comportamiento del mercado inmobiliario, para así generar información y herramientas que permitan la toma de decisiones, no solo para el municipio y su administración, sino que a su vez, genere información de interés para los principales actores involucrados como inmobiliarias (oferentes) y ciudadanos (demandantes). Es por lo anterior, que a continuación se presenta análisis de la información concerniente al periodo 2016.

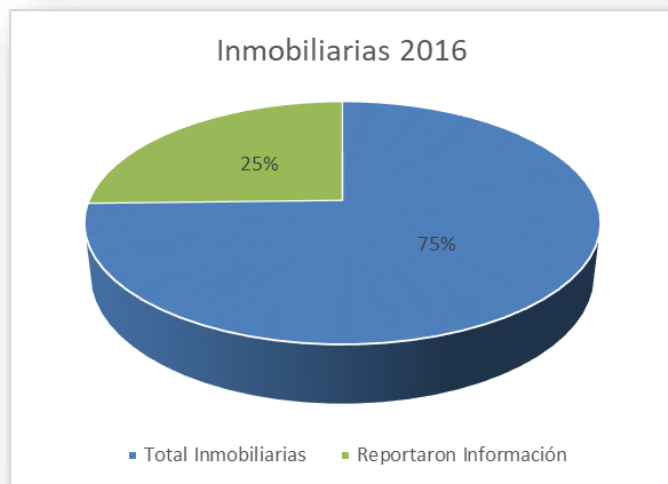
3.1. Inmobiliarias:

Una vez las inmobiliarias adquieren sus matrículas ante la Secretaría de Gestión Inmobiliaria, deben registrar información propia de las transacciones realizadas tanto para arrendamiento, compra y venta de bienes inmuebles.

Para ello se han venido implementando distintos medios para la recolección de información, como documentos en línea y una plataforma en la página de la Alcaldía, que les facilita el envío de la información, la cual se ha venido ajustando a lo largo de la puesta en marcha del Observatorio Inmobiliario (OBSERVA).

Actualmente se cuenta con una base de datos de 141 inmobiliarias, de las cuales 48 reportaron información en el periodo analizado, equivalentes al 25% de las inmobiliarias.

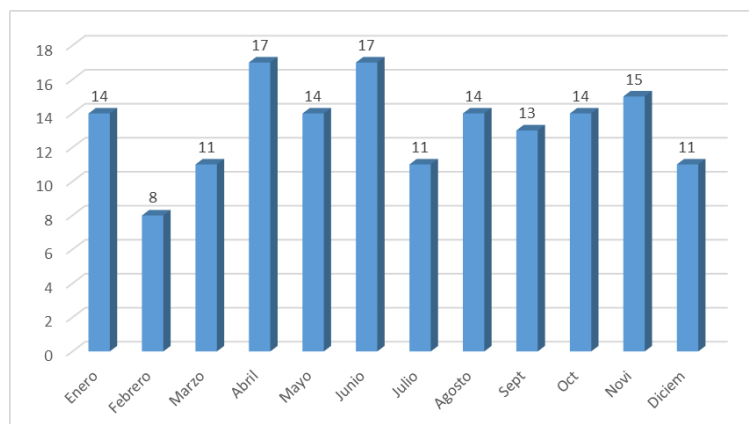
Ilustración 7. Inmobiliarias 2016



Fuente: Inmobiliarias- Pereira. Elaboró: OBSERVA

Así mismo se muestra el comportamiento del envío de la información, en donde se evidencia la disparidad entre un mes y otro, ya que del total de las inmobiliarias, los meses en que se presentaron mayor número de reporte fue abril y junio, con un total de 17 informes por mes.

Ilustración 8. Reportes Inmobiliarias



Fuente: Inmobiliarias-Pereira. Elaboró: OBSERVA

3.1.1. Número de transacciones por comuna

El Municipio de Pereira cuenta con 19 comunas y sus respectivos barrios, se evidencia como una de las comunas con mayor movimiento en las transacciones, es la comuna Centro, con un total de 886 entre arrendamientos, compra, venta o prórroga, equivalentes al 44% del total de transacciones durante el 2016, posteriormente se encuentra la comuna Olímpica con 179 transacciones equivalentes al 9% del total de transacciones.

Ilustración 9. Comunas- Pereira

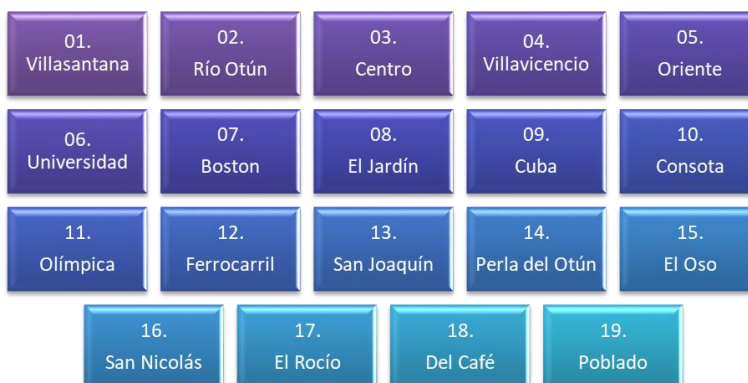
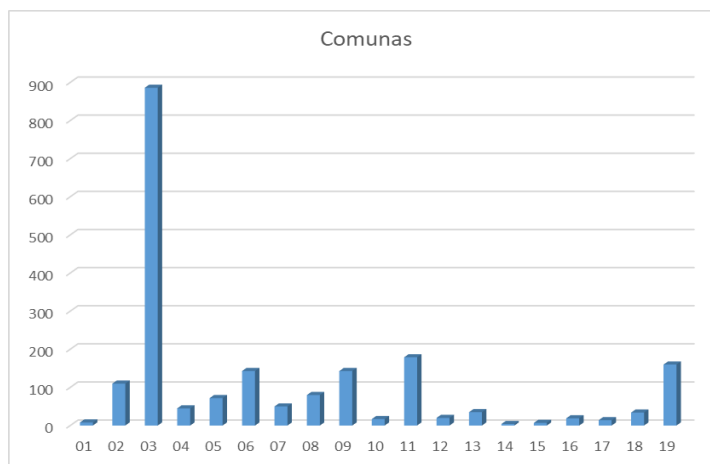


Ilustración 10. Transacciones por Comuna

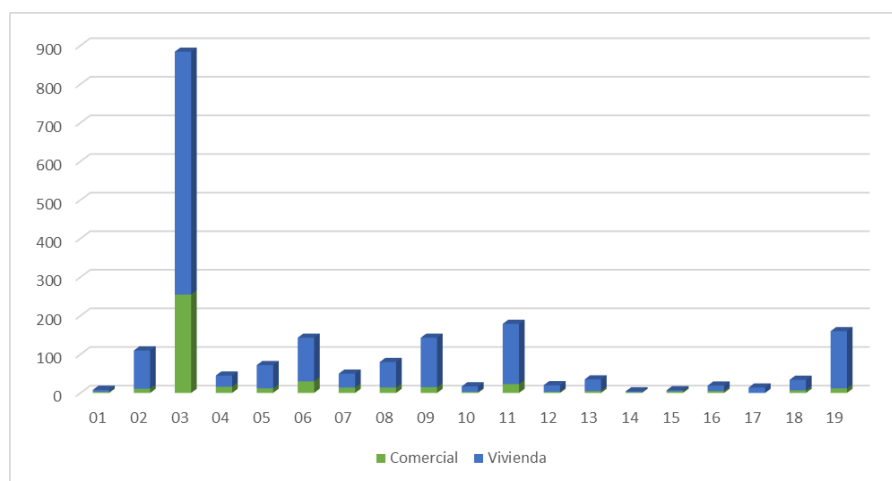


Fuente: Inmobiliarias-Pereira. Elaboró: OBSERVA

3.1.2. Número de transacciones por comuna y tipo de inmueble:

Se toma el total de transacciones realizadas en el año (2026), de las cuales el 78% corresponden a los inmuebles para uso como vivienda, en donde evidencia que en la mayoría de las comunas, su uso es dedicado a la vivienda.

Ilustración 11. Transacciones- Tipo de Inmueble



Fuente: Inmobiliarias-Pereira. Elaboró: OBSERVA

3.1.3. Número de transacciones por estrato:

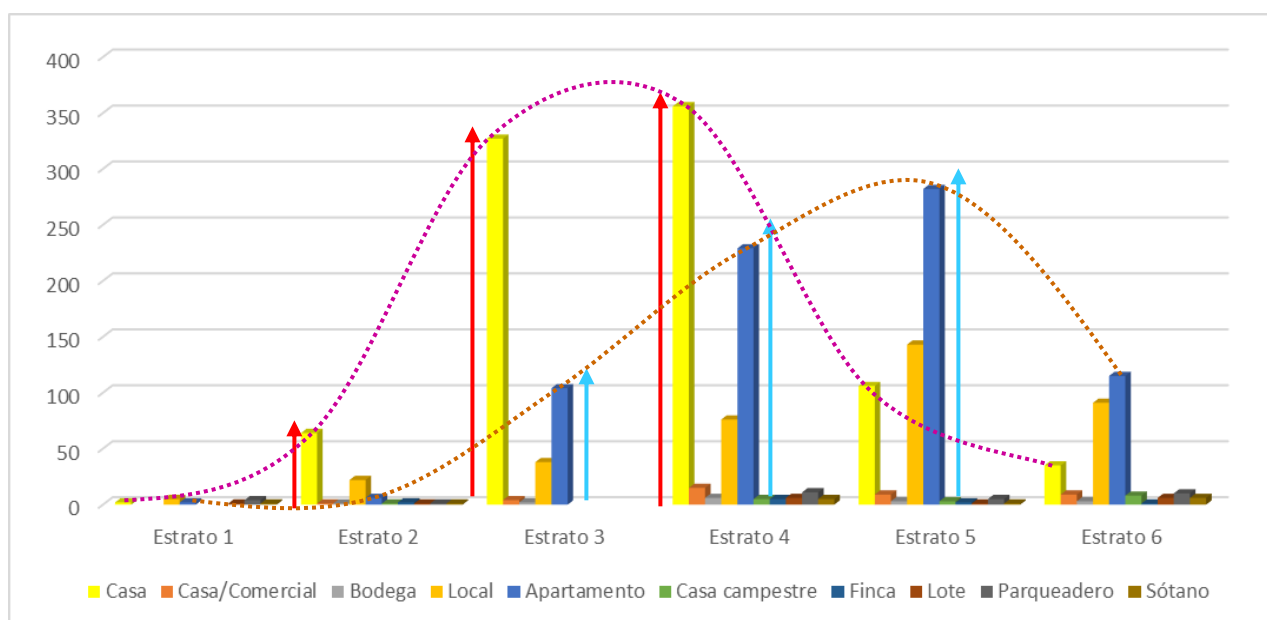
Tabla 13. Transacciones- Estrato- Inmobiliarias

	Casa	Casa/Comercial	Bodega	Local	Apartamento	Casa campestre	Finca	Lote	Parqueadero	Sótano
Estrato 1	2			5	2			1	4	1
Estrato 2	64	1	1	22	6	1	2	1	1	1
Estrato 3	327	4	2	38	104					
Estrato 4	356	15	6	76	229	5	5	6	11	5
Estrato 5	106	9	3	143	282	3	2	1	5	1
Estrato 6	35	9	3	91	115	8	1	6	10	6
Sin estrato	9	18	15	16	11	15	17	15	15	15

Fuente: Inmobiliarias-Pereira. Elaboró: OBSERVA

Del total de transacciones realizadas en el municipio entre arrendamientos, ventas, prórrogas y demás, se evidencia como en el estrato 3 y 4 (↑), las que son mayormente tranzadas son las casas, mientras que los apartamentos son tranzados mayormente en los estratos 4 y 5 (↑)

Ilustración 12. Transacciones por Estrato



Fuente: Inmobiliarias-Pereira. Elaboró: OBSERVA

3.1.4. Promedio del valor de las transacciones por comuna:

Gracias a la información suministrada por las inmobiliarias se pudo determinar un precio promedio de los bienes inmuebles por comuna, es preciso aclarar que dentro de la estimación de este promedio, no se discrimina el estrato, metros cuadrados u otras características que puedan hacer variar el precio del predio.

Para hacer un análisis más cercano, se toman los valores por tipo de inmueble (casa, casa/comercial, bodega, local, apartamento, casa campestre, finca, lote,

parqueadero), en donde se evidencia que los que presentan mayor precio por predio, por encima del promedio son las casas en comunas como Consota, Universidad, Olímpica y San Joaquín.

Así mismo se evidencia como el precio en las comunas Consota, Oriente y Universidad, superan el promedio del precio de los apartamentos.

Tabla 14. Comuna-Promedio de precios

COMUNA	Casa	Casa/Comercial	Bodega	Local	Apartamento	Casa campestre	Finca	Lote	Parqueadero
01: Villasantana	\$ 587.667			\$ 299.820	\$ 457.319				
02: Río Otún	\$ 507.861			\$ 636.101	\$ 530.089				
03: Centro	\$ 520.794	\$ 1.142.774	\$ 603.427	\$ 1.442.215	\$ 518.863				
04: Villavicencio	\$ 512.260		\$ 1.723.069	\$ 598.160	\$ 584.750				
05: Oriente	\$ 798.620	\$ 1.034.000	\$ 650.000	\$ 2.250.925	\$ 1.202.517		\$ 374.000		\$ 1.408.908
06: Universidad	\$ 1.074.680	\$ 5.493.065		\$ 1.797.981	\$ 1.063.011			\$ 1.500.000	\$ 895.900
07: Boston	\$ 545.971	720000		\$ 2.002.523	522574,5			\$ 8.547.958	
08: El Jardín	\$ 809.864		\$ 3.000.000	\$ 869.849	\$ 842.194				
09: Cuba	\$ 495.360	\$ 576.000		\$ 1.142.137	\$ 577.164				
10: Consota	\$ 1.508.222			\$ 852.163	\$ 1.927.620	\$ 1.112.065			
11: Olímpica	\$ 876.151	\$ 2.409.514	\$ 1.725.810	\$ 2.882.939	\$ 646.499	\$ 2.600.000		\$ 3.387.452	\$ 1.016.000
12: Ferrocarril	\$ 493.330			\$ 883.980	\$ 627.667				\$ 483.000
13: San Joaquín	\$ 864.732			\$ 377.152	\$ 394.000				
14: Perla del Otún	\$ 300.000			\$ 444.510	\$ 700.000				
15: El Oso	\$ 472.297			\$ 409.550					
16: San Nicolás	\$ 469.400	\$ 1.120.690		\$ 416.121	\$ 508.000				
17: El Rocío	\$ 454.923				\$ 600.000				
18: Del Café	\$ 560.000			\$ 661.946	\$ 619.652				
19: Poblado	\$ 532.687			\$ 878.707	\$ 492.333				

Fuente: Inmobiliarias-Pereira. Elaboró: OBSERVA

Así mismo se realiza un análisis de precios según el estrato y el tipo de inmueble, lo que indica efectivamente que en los estratos 6 los precios de los bienes aumentan para las casas, apartamentos, locales y bodegas.

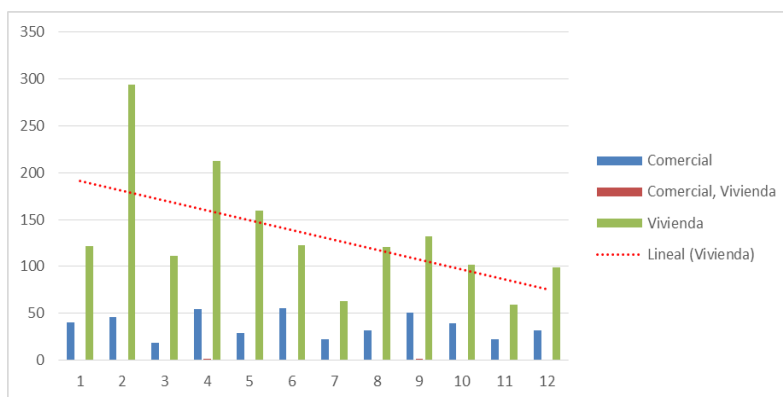
Tabla 15. Estrato-Promedio de precios

ESTRATO	Casa	Casa/Comercial	Bodega	Local	Apartamento	Casa campestre	Finca	Lote	Parqueadero
Estrato 1	\$ 380.000			\$ 381.925	\$ 908.000				\$ 1.016.500
Estrato 2	\$ 390.495	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 447.986	\$ 375.063	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000	\$ 450.000
Estrato 3	\$ 473.414	\$ 390.050	\$ 1.291.500	\$ 855.320	\$ 421.315				
Estrato 4	\$ 551.584	\$ 1.269.633	\$ 1.538.368	\$ 952.057	\$ 892.395	\$ 550.000	\$ 550.000	\$ 2.965.249	\$ 1.170.450
Estrato 5	\$ 884.775	\$ 1.203.791	\$ 545.618	\$ 2.296.994	\$ 659.555	\$ 1.396.000	\$ 1.000.000	\$ 580.000	\$ 1.355.000
Estrato 6	\$ 1.826.539	\$ 2.346.183	\$ 1.841.937	\$ 3.209.013	\$ 1.971.191	\$ 1.822.388	\$ 374.000	\$ 3.591.306	\$ 1.329.521
TOTAL	\$ 751.135	\$ 1.131.931	\$ 1.133.484	\$ 1.357.216	\$ 871.253	\$ 1.054.597	\$ 593.500	\$ 1.896.639	\$ 1.064.294

Fuente: Inmobiliarias-Pereira. Elaboró: OBSERVA

3.1.5. Número de transacciones por meses.

Ilustración 13. Transacciones por mes



Se evidencia como el comportamiento de las transacciones aumenta en febrero y disminuye linealmente mes a mes.

4. COMPARATIVOS

A continuación se presenta el histórico de los diferentes componentes de este boletín a partir del 2014.

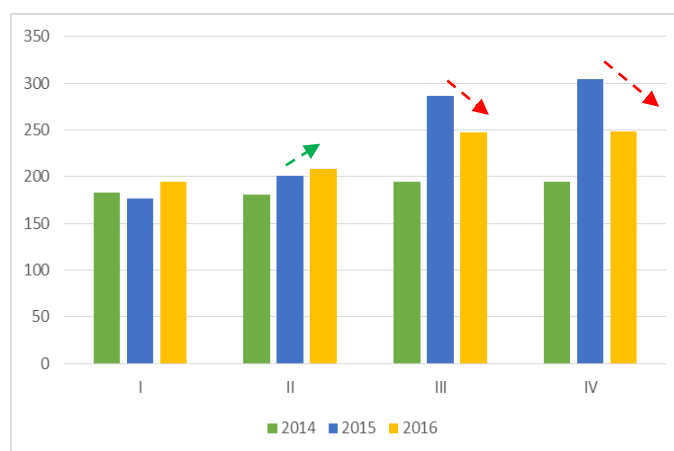
4.1. Actividad Edificadora

Tabla 16. Comparativo trimestres

TRIMESTRE	2014	2015	2016	VARIACION %
I	183	177	194	9,6%
II	181	201	208	3,5%
III	194	286	247	-13,6%
IV	195	304	248	-18,4%
Total general	753	968	897	-7,3%

Se presenta una variación positiva en los primeros 2 trimestres del año, en comparación con el año anterior en promedio en un 7%, a diferencia de esto, en los últimos 2 trimestres del año se presenta una variación negativa de **-16%**.

Ilustración 14. Comparativo trimestres



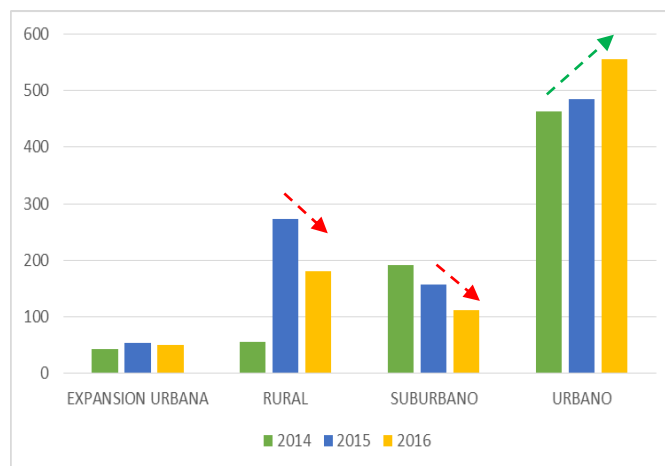
Fuente: Boletines OBSERVA

Tabla 17. Comparativo sector

SECTOR	2014	2015	2016	VARIACION %
EXPANSION URBANA	42	54	50	-7,4%
RURAL	56	273	180	-34,1%
SUBURBANO	191	156	111	-28,8%
URBANO	464	485	556	14,6%
Total general	753	968	897	-7,33%

Se evidencia un decrecimiento en las licencias otorgadas tanto para el sector rural como para el sector suburbano, en promedio un **31,5%**, mientras que el sector urbano presenta un crecimiento continuo desde el 2014, en promedio de

Ilustración 15. Comparativo sector

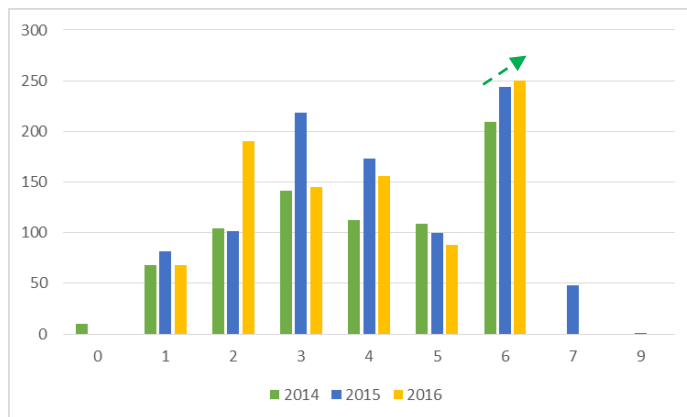


Fuente: Boletines OBSERVA

un 10%, lo que indica que el municipio y sus corregimientos se están urbanizando.

Ilustración 16. Comparativo estratos

ESTRATO	2014	2015	2016	VARIACION %
0	10	-	-	-
1	68	82	68	-17%
2	104	102	190	86%
3	141	218	145	-33%
4	112	173	156	-10%
5	109	100	88	-12%
6	209	244	250	2%
7	-	48	-	-
9	-	1	-	-
TOTAL	753	968	897	



Fuente: Boletines OBSERVA

Así como se menciona en este boletín, el mayor número de licencias se otorgó para el estrato 6, en el que según los históricos presenta un crecimiento continuo de las licencias otorgadas para dicho estrato.