

BOLETÍN 2DO TRIMESTRE 2019

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

ALCALDÍA DE PEREIRA

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA

INTRODUCCIÓN

El Observatorio Inmobiliario da a conocer toda la información concerniente a la actividad edificadora y dinámica inmobiliaria del Municipio, en el que se pretende explicar el comportamiento de cada uno de los componentes de dichas actividades, a través del procesamiento y análisis de la información, por medio de la recolección de la información y por medio de ella se obtienen un análisis verídico y de gran utilidad para nuestro Municipio.

Según el Plan de Desarrollo 2016-2019 Pereira Capital del Eje, el Observatorio mobiliario se proyecta como el eje principal de la información de la actividad edificadora y el mercado inmobiliario, en el que se define el objetivo del Observatorio, el cual busca analizar a través de indicadores y estadística aplicada, de una manera oportuna y eficiente las tendencias del comportamiento del valor del suelo y del mercado inmobiliario en el municipio¹.

Para este boletín se tuvo en cuenta toda la información obtenida a través de la gestión realizada por el gremio Inmobiliario quienes han mostrado un compromiso en la entrega de sus registros (transacciones inmobiliarias), al igual que los entes involucrados para llevar a cabo estos datos estadísticos como lo son las Curadurías 1 y 2 quienes nos suministra datos confiables y precisos sobre las (licencias de construcción); las transacciones de compra y venta que se registran en la Superintendencia de Notariado y Registro y por ultimo las instalaciones por parte de la Empresa de Energía de Pereira; los cuales se analizarán por medio de tablas y gráficos, obteniendo un análisis confiable y verídico, que sirve como herramienta en el desarrollo de estrategias encaminadas a la viabilidad del sector de la construcción y la dinámica inmobiliaria, tanto para el municipio de Pereira como para todas las empresas del gremio.

¹ Tomado del Plan de Desarrollo 2016-2019, Pereira Capital del Eje

1. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Para este análisis se toman tres elementos importantes; LICENCIAS URBANISTICAS, información dada por las curadurías 1 y 2 del Municipio de Pereira, INSTALACIONES DE ENERGIA, datos que suministra la empresa de Energía de Pereira Y LAS TRANSACCIONES DE COMPRA Y VENTA, datos que brinda la Superintendencia de Notariado y Registro.

1.1. Licencias urbanísticas

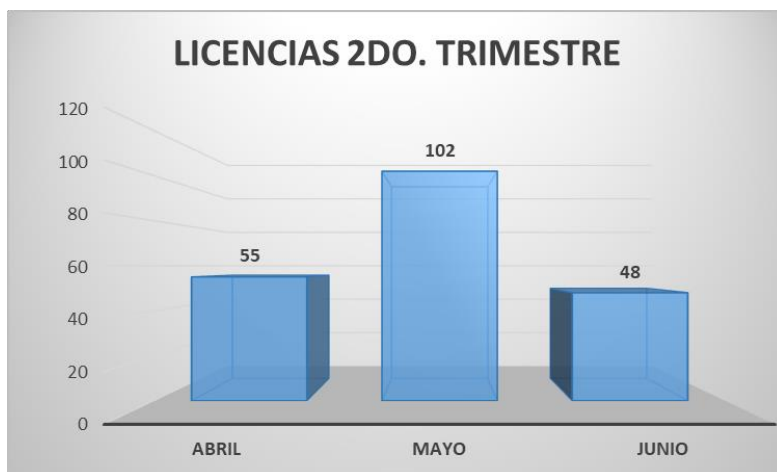
De acuerdo a la información que suministra las curadurías 1 y 2, para este trimestre se muestra que las licencias ocuparon exactamente la misma cantidad frente al trimestre anterior (enero-marzo 2019) con un total de 205 licencias.

Tabla 1 Licencias periodo (abril-junio de 2019)

2DO TRIMESTRE 2019	
MES	NUM. LICENCIAS
ABRIL	55
MAYO	102
JUNIO	48
TOTAL GENERAL	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

También se logra mantener un promedio de 68 licencias por mes en lo llevado del año 2019, también se puede observar que casi el 50% de estas licencias están concentradas en el mes de mayo con un total de 102.

Ilustración 1 Número de licencias 2do trimestre 2019


Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo de licencias con respecto al segundo trimestre del año 2018 se demuestra que el mes de mayo logra un aumento significativo del 85% en cuanto a licencias.

Tabla 2 Variación licencias años 2018-2019

COMPARATIVO LICENCIAS 2DO TRIMESTRE 2018-2019			
MES	2018	2019	VARIACION %
ABRIL	63	55	-13%
MAYO	55	102	85%
JUNIO	52	48	-8%
TOTAL GENERAL	170	205	21%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Como se citó anteriormente, en el mes de mayo las licencias aumentaron notoriamente cifra que pasó de 55 licencias para el segundo trimestre del año 2018 a 102 para el año segundo trimestre del año en curso.

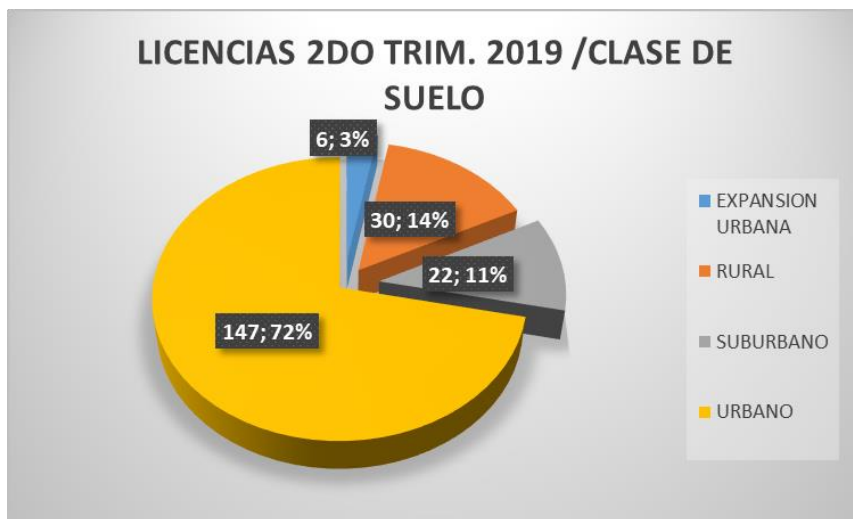
El crecimiento total fue del 21%, es decir que para el segundo trimestre del año 2019 se expidieron (205 licencias) cifra que iguala las licencias del primer trimestre

del año en curso, y en cuanto al segundo trimestre del año 2018 las licencias fueron de 170. El municipio de Pereira continúa mostrando un comportamiento dinámico en cuanto a la construcción.

1.2 Licencias por sector (participación) y Variación (comparativo)

La siguiente ilustración muestra el movimiento de las licencias que hubo en cada sector para el segundo trimestre del año en curso (2019); como se evidencia cada sector tiene un porcentaje de participación en la que toma importancia el Sector URBANO con un total de 147 licencias reflejando una participación del 72%, una cifra que abarca la mayoría de licencias que en este caso fueron 205. Para el sector RURAL las licencias fueron de 30 teniendo una participación de 14% frente al total licenciado; seguido se encuentra el sector SUBURBANO con 22 licencias con un 11% y por último el sector EXPANSION URBANA con un total de 6 licencias y tan solo un 3% de participación frente al total de licencias.

Ilustración 2 Número de licencias por sector y su participación



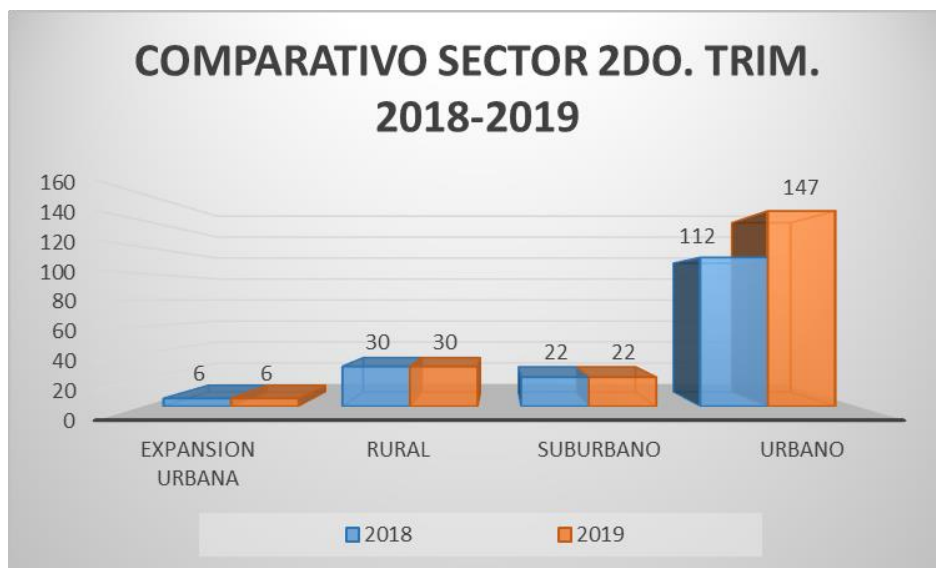
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Es de gran importancia realizar comparativos ya que nos muestra claramente el comportamiento de un año a otro en cuanto a las licencias; la ilustración y

Boletín 2019 (2DO TRIMESTRE)

tabla que se muestran a continuación reflejan un movimiento similar en los Sectores EXPANSION URBANA, RURAL Y SUBURBANO del segundo trimestre del año anterior (2018) frente al segundo trimestre del año en curso (2019). Para el Sector URBANO la cifra muestra un aumento de las licencias pasando de 112 a 147 reflejando un 31%.

Ilustración 3 Comparativo número de licencias por sector



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Tabla 3 Variación licencias/sector

COMPARATIVO 2DO. TRIM. 2018-2019			
SECTOR	2018	2019	% VARIACION
EXPANSION URBANA	6	6	0%
RURAL	30	30	0%
SUBURBANO	22	22	0%
URBANO	112	147	31%
TOTAL GENERAL	170	205	21%

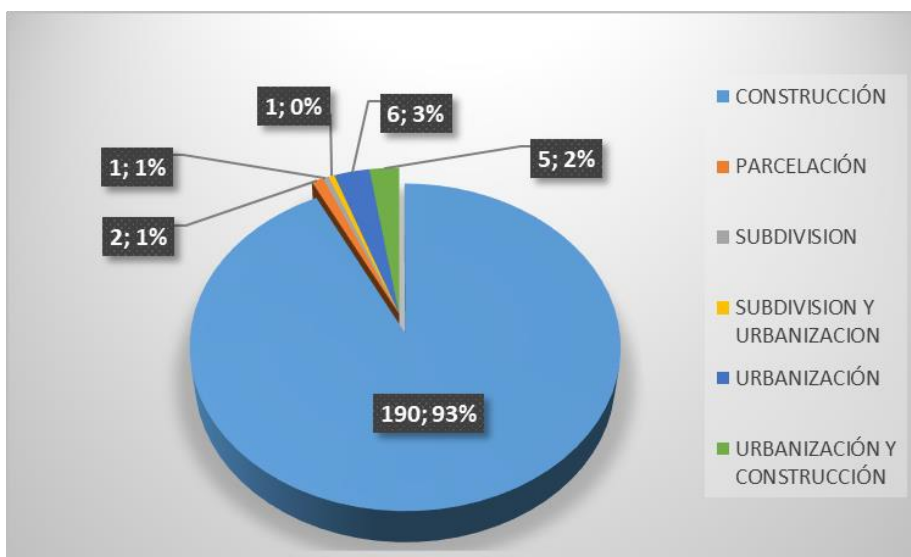
Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.2 Actuación frente a Sector / Participación

La siguiente grafica muestra datos en cuanto a clase de licencia que se generó en el segundo trimestre del año 2019.

Los datos muestran un total de 205 licencias para los meses de Abril, Mayo y Junio, reflejados en su mayoría en el sector de la CONSTRUCCION con un 93%, cifra que muestra un aumento en comparación frente al trimestre anterior, seguido se encuentra URBANIZACION con un 3% y la URBANIZACION Y CONTRUCCION con un 2%; y tan solo el 1% de participación en PARCELACION, SUBDIVISION Y SUBDIVISION-URBANIZACION.

Ilustración 4 Actuación I trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Se muestra claramente la importancia que tiene la CONSTRUCCION en las licencias que se expiden en nuestro Municipio.

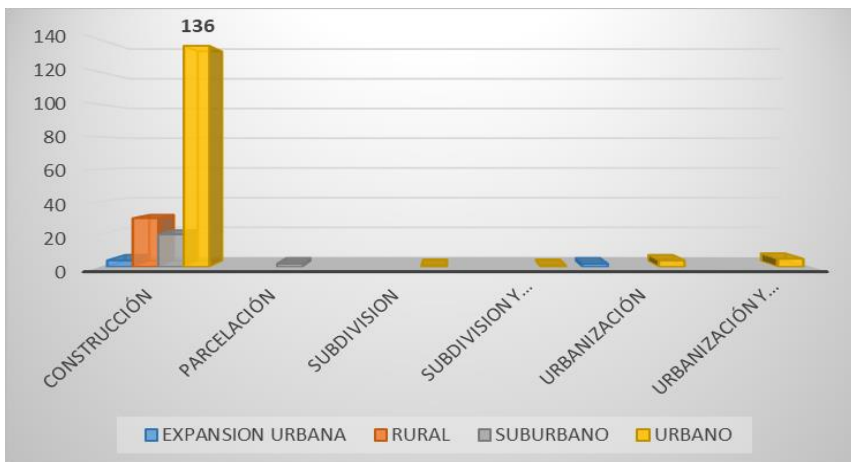
Tabla 4 Actuación frente a sector/participación total

2DO. TRIM. 2019					
ACTUACION	EXPANSION URBANA	RURAL	SUBURBANO	URBANO	TOTAL
CONSTRUCCIÓN	4	30	20	136	190
PARCELACIÓN			2		2
SUBDIVISION				1	1
SUBDIVISION Y URBANIZACION				1	1
URBANIZACIÓN	2			4	6
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN				5	5
TOTAL GENERAL	6	30	22	147	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Como se mencionó anteriormente la CONTRUCCION fue la más representativa con un total de 190 licencias de las cuales están concentradas en el Sector URBANO con un total de 136, seguido del Sector RURAL con un total de 30, SUBURBANO con 20 licencias y solo 4 licencias para EXPANSION URBANO hace parte de este rubro “construcción”. En PARCELACION hubo tan solo un total e 2 licencias de las cuales se concentraron en el Sector SUBURBANO, SUBDIVISION y SUBDIVISION_URBANIZACION 2 licencias para el Sector URBANO, 6 licencias para la URBANIZACION distribuidas 2 para el Sector Expansión Urbana y 4 en el Sector URBANO y por ultimo 5 licencias de URBA. Y CONTRUCCION concentradas en el Sector Urbano.

Ilustración 5 Actuación/sector segundo trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.3 Actuación frente al Área licenciada y su participación

Tabla 5 Actuación/área licenciada 2do trimestre 2019

2DO TRIMESTRE 2019	
ACTUACIÓN	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCIÓN	856.025
PARCELACIÓN	82.907
SUBDIVISION	85.590
SUBDIVISION Y URBANIZACION	32.204
URBANIZACIÓN	154.566
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	31.544
TOTAL GENERAL	1.242.836

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este trimestre se demuestra claramente un aumento del 13% en el total de área licenciada frente al primer trimestre del año en curso (2019), pasando de 1.103.951 m² a 1.242.836 m². Su mayor concentración estuvo en la CONSTRUCCION con un total de 856.025 m², seguido URBANIZACION con un total de 154.566 m².

A continuación, se muestra la tabla comparativa en donde refleja valores del segundo trimestre del año 2018 con respecto al segundo trimestre del año en curso (2019).

Tabla 6 Comparativo y participación de actuación frente a área licenciada segundo trimestre año 2018-2019

COMPARATIVO 2DO TRIM. Y PARTICIPACION				
ACTUACIÓN	2018	% PARTICIPACION	2019	% PARTICIPACION
CONSTRUCCIÓN	66.360	73%	856.025	69%
PARCELACIÓN	-	0%	82.907	7%
SUBDIVISION	-	0%	85.590	7%
SUBDIVISION Y URBANIZACION	-	0%	32.204	3%
URBANIZACIÓN	8.129	9%	154.566	12%
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	15.991	18%	31.544	3%
TOTAL GENERAL	90.479	100%	1.242.836	100%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Se observa que los valores en área licenciada aumentaron en cada uno de sus rubros, siendo la construcción en donde se concentra la mayor cantidad de área

Boletín 2019 (2DO TRIMESTRE)

licenciada teniendo para el segundo trimestre del año 2018 un total de 66.360 m2 con una participación frente a su total del 73%, ya que para los demás sectores la participación es baja; en cambio para los movimientos que tuvo el segundo trimestre del presente año (2019) las cifras aumentaron significativamente arrojando un total de 1.242.836 M2 cifra importante para el crecimiento en la construcción de nuestro Municipio, en cuanto al rubro de la Construcción es quien ocupa su valor significativo de 856.025 M2, teniendo una participación frente a su total licenciado del 69%; en cuanto a Urbanización la cifra fue de 154.566 M2 teniendo un 13% de participación. Para Subdivisión, Subdivisión y Urbanización, Parcelación, Urbanización-Construcción se registraron valores en este trimestre ya que en I trimestre del año 2018 el área licenciada para estos rubros fue nula o muy poca.

En la siguiente grafica se puede ver claramente el aumento considerable del área licenciada frente al segundo trimestre 2018; es decir que no solo se dio un aumento en el número de licencias del 21% sino un aumento en área licencia pasando de 90.479 m2 para el segundo trimestre 2018 a 1.242.836 m2 para el segundo trimestre 2019.

Ilustración 6 Comparativo actuación/área licenciada segundo trimestre 2018-2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.4 Licencia por estrato

Es importante resaltar en qué estrato se evidencia mayor participación de licencias, como lo muestra la siguiente gráfica, en el segundo trimestre del año en curso (2019), los estratos en donde se generó mayor número de licencias fue para 3 y 6 con un total de 51 y 47 respectivamente. En periodos anteriores estos dos estratos son los que han tenido mayor participación; el estrato 2 obtuvo un total de 39 licencias, seguido se encuentra el estrato 4 con 28 licencias y el estrato 5 con 25; y por último en donde menos se generó licencias fue para el estrato 1 con un total de 13.

Ilustración 7 Licencias por estrato segundo trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar un comparativo del segundo trimestre del año 2018 y 2019 se muestra un aumento en número de licencias en la mayoría de los estratos, siendo el estrato 4 el que refleja un aumento del 65%, seguido se ubica el estrato 3 con un aumento del 31% y estrato 2 con un aumento del 26% con respecto al segundo trimestre del año 2018. En cambio, para los estratos 1,5 y 6 su mayor aumento logro ubicarse tan solo en el 8%.

Tabla 7 Licencias por estrato –comparativo segundo trimestre 2018-2019

COMPARATIVO			
ESTRATO	2018	2019	% VARIACION
1	12	13	8%
2	31	39	26%
3	36	47	31%
4	17	28	65%
5	24	25	4%
6	50	51	2%
TOTAL GENERAL	170	205	21%

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.5 Licencias Actuación / Estrato

Frente a Actuación se demostró en los análisis anteriores que en el rubro de la construcción es en donde mayor número de licencias y de área licenciada se obtiene, también se evidencio que los estratos en donde hubo más licencia fue para el 3 y 6. Ahora podemos ver detalladamente en la siguiente tabla en qué clase de actuación se manejó mayor número de licencias con respecto a los estratos.

Tabla8. Actuación con relación al estrato segundo trimestre 2019

ACTUACION	2DO. TRIM. 2019						TOTAL GENERAL
	ESTRATO						
	1	2	3	4	5	6	
CONSTRUCCIÓN	10	39	45	21	22	53	190
PARCELACIÓN				2			2
SUBDIVISION				1			1
SUBDIVISION Y URBANIZACION					1		1
URBANIZACIÓN	1			4	1		6
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	2		2		1		5
TOTAL GENERAL	13	39	47	28	25	53	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Si bien, la construcción es en donde se maneja mayor número de licencias y para este segundo trimestre dichas licencias en su mayoría se manejaron en los estratos 6 a pesar de que la variación frente al segundo trimestre del año anterior fue poca para este estrato el número de licencias toman importancia ya que del total de licencias para la construcción que fueron 190, 56 licencias pertenecen al estrato 6 teniendo un 28% de participación sobre el total de licencias para la construcción, 45 licencias para el estrato 3 con un 24% de participación, estrato 2 con 39 licencias, para el estrato 5 fueron 22 licencias, estrato 4 un total de 21 y el estrato 1 un total de 10 licencias, definiendo que el total de las licencias para la construcción que fueron 190 reflejan una participación del 93% frente al total de licencias para el segundo trimestre del presente año que fueron 205.

Para el rubro Urbanización las licencias se concentraron en el estrato 4 con un total de 4.

En la siguiente ilustración se observa claramente la importancia de los datos anteriores y la relevancia que tiene la construcción con respecto al estrato 6 y 3.

Ilustración 8 Actuación relación/estrato segundo trimestre 2019



Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Boletín 2019 (2DO TRIMESTRE)

Con respecto a los metros cuadrados licenciados se tiene un total para el segundo trimestre del presente año de 1.242.836 m2 de los cuales hay una gran concentración de participación en la Construcción en el estrato 6 de 773.935 M2 siendo el que ocupa mayor participación en las licencias y en área licenciada.

Por último, se evidencia que para la Parcelación (82.907 M2) y Subdivisión (85.590 M2) esta área licenciada se concentró en el estrato 4 siendo el único movimiento en estratos; para la Subdivisión y Urbanización el único movimiento se registró en el estrato 5 con 32.204 M2, para la Urbanización hubo movimientos en el estrato 1, 4 y 5 con un total de 154.566 M2.

Tabla 9. Actuación-estrato/área licenciada segundo trimestre 2019

2DO TRIMESTRE 2019							
ACTUACIÓN	1	2	3	4	5	6	TOTAL GENERAL
CONSTRUCCIÓN	1.534	5.625	8.245	9.850	56.836	773.935	856.025
PARCELACIÓN				82.907			82.907
SUBDIVISION				85.590			85.590
SUBDIVISION Y URBANIZACION					32.204		32.204
URBANIZACIÓN	98.556			43.741	12.270		154.566
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	22.536		4.929		4.080		31.544
TOTAL GENERAL	122.626	5.625	13.174	222.088	105.389	773.935	1.242.836

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.6 Licencias por Comuna

Del total de licencias que fueron 205, la mayoría de las licencias fueron registradas en Comunas con un total de 143 teniendo una participación del 70% frente al total licenciado.

La siguiendo tabla muestra claramente el número de licencias que obtuvo cada comuna en el segundo trimestre del año en curso (2019).

Tabla 6 Licencias por comuna segundo trimestre 2019

SEGUNDO TRIMESTRE 2019	
COMUNA	LICENCIAS
BOSTON	1
CENTRO	18
CONSOTA	9
CUBA	7
DEL CAFÉ	6
EL OSO	22
FERROCARRIL	3
JARDIN	13
OLIMPICA	10
ORIENTE	2
POBLADO	20
RIO OTUN	6
SAN JOAQUIN	9
UNIVERSIDAD	15
VILLAVICENCIO	2
SUBTOTAL COMUNAS	143
CORREGIMIENTOS	62
TOTAL GENERAL	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Para este segundo trimestre la comuna EL OSO fue la que obtuvo mayor número de licencias con un total de 22, cifra similar a la del primer trimestre, seguido la comuna POBLADO con 20 licencias y la comuna CENTRO con 18 licencias estos valores muestran una participación promedio frente al total de licencias en comunas del 13% y frente al total de licencias para el segundo trimestre un promedio del 10%. Para la comuna UNIVERSIDAD el total de licencias fue de 15 y la comuna JARDIN 13.

Al analizar el comparativo se observa que el porcentaje de participación del total de comunas frente al total de licencias fue del 64% para el segundo trimestre del año 2018 y 70% para el segundo trimestre del presente año; en cuanto a variación porcentual se muestra que el total de licencias en comunas aumento respecto al segundo trimestre del año anterior pasando de 108 a 143 licencias, reflejando un aumento del 32%.

Boletín 2019 (2DO TRIMESTRE)

El siguiente comparativo muestra claramente los valores que se registran dando como resultado una variación en aumento en la mayoría de las comunas respecto al segundo trimestre del año 2018, siendo la comuna JARDIN la de mayor variación positiva del 333%, seguida se encuentra la comuna CENTRO y DEL CAFÉ con un aumento en licencias del 200% y comuna ORIENTE del 100% siendo estas comunas las más notables; las comunas que tuvieron una variación negativa fueron BOSTON con un -86%, FERROCARRIL con un -73%, RIO OTUN -40% y SAN JOAQUIN -18%.

Tabla 11 Comparativo licencias por comuna segundo trimestre 2018-2019

COMPARATIVO 2DO TRIMESTRE			
COMUNA	2018	2019	VARIACION
BOSTON	7	1	-86%
CENTRO	6	18	200%
CONSOTA	8	9	13%
CUBA	4	7	75%
DEL CAFÉ	2	6	200%
EL OSO	14	22	57%
FERROCARRIL	11	3	-73%
JARDIN	3	13	333%
OLIMPICA	7	10	43%
ORIENTE	1	2	100%
POBLADO	12	20	67%
RIO OTUN	10	6	-40%
SAN JOAQUIN	11	9	-18%
UNIVERSIDAD	12	15	25%
VILLAVICENCIO	0	2	
SUBTOTAL COMUNAS	108	143	32%
CORREGIMIENTOS	62	62	0%
TOTAL GENERAL	170	205	21%
PARTICIPACION	64%	70%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.7 Comuna/ mes /Actuación

En el anterior análisis vemos como la comuna EL OSO, es en donde se registró el mayor número de licencias al igual que POBLADO y CENTRO, sin embargo, al observar en que rubro se concentran estas licencias se define que solo en la CONSTRUCCION se registraron las licencias, teniendo entre estas 3 comunas un total de 60 licencias reflejando así un 45% de participación sobre el total de licencias para la CONSTRUCCION que fueron 132. Para PARCELACION en comunas no se registraron licencias, en SUBDIVISION 1 licencia para la comuna Olímpica, al igual que para SUBDIVISION –URBANIZACION se registró 1 licencia en la comuna Consota, para URBANIZACION 4 licencias de las cuales 3 fueron para la comuna Olímpica y 1 para la comuna San Joaquín, y 5 licencias para URBANIZACION Y CONTRUCCION destinadas a la comuna Consota con 1 licencia, Comuna del café con 2 licencias y comuna San Joaquín con 2 licencias.

Tabla 12 Comunas/actuación

COMUNA	CONSTRUCCION	PARCELACION	SUBDIVISION	SUBDIVISION Y URB.	URBANIZACION	URBA. Y CONSTRUC.	TOTAL GENERAL
BOSTON	1						1
CENTRO	18						18
CONSOTA	7			1		1	9
CUBA	7						7
DEL CAFÉ	4					2	6
EL OSO	22						22
FERROCARRIL	3						3
JARDIN	13						13
OLIMPICA	6		1		3		10
ORIENTE	2						2
POBLADO	20						20
RIO OTUN	6						6
SAN JOAQUIN	6				1	2	9
UNIVERSIDAD	15						15
VILLAVICENCIO	2						2
SUBTOTAL COMUNA	132	0	1	1	4	5	143
CORREGIMIENTO	57	3			2		62
TOTAL GENERAL	189	3	1	1	6	5	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.8 Metros cuadrados licenciados por comuna/ Comparativo

Para este segundo trimestre se muestra un total de **387.346** M2 licenciados para comunas, de los cuales en su mayoría están distribuidos en 3 comunas que son OLIMPICA con 104.540 M2, SAN JOAQUIN con 104.289 M2 y la comuna JARDIN con 68.957 M2. En cuanto a variación porcentual se evidencia un aumento significativo respecto al segundo trimestre del año 2018 del 513%, este aumento refleja que en el segundo trimestre del año 2018 el área licenciada estuvo en los 63.220 M2 pasando a 387.346 M2 para este año.

Tabla 13 Comparativos área licenciada/comuna segundo trimestre 2018-2019

COMPARATIVO AREA LICENCIADA 2DO TRIM. 2018-2019			
COMUNA	2018	2.019	VAR %
BOSTON	948	216	-77%
CENTRO	1.115	6.364	471%
CONSOTA	1.716	37.557	2089%
CUBA	671	23.072	3339%
DEL CAFÉ	7.217	23.103	220%
EL OSO	4.327	2.924	-32%
FERROCARRIL	1.645	283	-83%
JARDIN	89	68.957	77241%
OLIMPICA	1.279	104.540	8075%
ORIENTE	128	1.217	854%
POBLADO	1.534	8.081	427%
RIO OTUN	12.937	1.372	-89%
SAN JOAQUIN	9.153	104.289	1039%
UNIVERSIDAD	20.461	5.180	-75%
VILLAVICENCIO		192	
SUBTOTAL COMUNA	63.220	387.346	513%
CORREGIMIENTO	27.259	855.491	
TOTAL GENERAL	90.479	1.242.836	
PARTICIPACION %	70%	31%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

De las 19 comunas del Municipio de Pereira se continúa mostrando que hay datos consignados de 18 comunas faltando así la comuna el ROCIO.

1.9 Comuna frente a Metros cuadrados por mes

En el siguiente cuadro se observa el comportamiento que tuvo cada mes (Abril a Junio) de 2019 de las comunas frente al área licenciada, indicando que el mes en donde hubo mayor actividad de metros cuadrados licenciados fue para el mes de Junio con un total de 145.978 M2, siendo la comuna SAN JOAQUIN en donde se concentró la mayor parte de metros licenciados con un total de 98.556 M2, para el mes de abril el total de área licenciada fue de 136.882 M2 siendo la comuna OLIMPICA con su mayor actividad de 86.319 M2, por último el mes de mayo con un total de 104.486 M2 licenciados teniendo a la comuna JARDIN con mayor metros cuadrados licenciados.

Tabla 14. Metros cuadrados segundo trimestre 2019

2DO TRIMESTRE 2019				
COMUNA	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL GENERAL
BOSTON			216	216
CENTRO	491	4.054	1.819	6.364
CONSOTA	288	825	36.444	37.557
CUBA	22.052	1.019		23.072
DEL CAFÉ	22.939		164	23.103
EL OSO	250	2.231	444	2.924
FERROCARRIL		189	94	283
JARDIN	110	67.786	1.061	68.957
OLIMPICA	86.319	17.885	335	104.540
ORIENTE	978	240		1.217
POBLADO	470	1.804	5.807	8.081
RIO OTUN	217	701	454	1.372
SAN JOAQUIN	217	5.516	98.556	104.289
UNIVERSIDAD	2.359	2.237	583	5.180
VILLAVICENCIO	192			192
SUBTOTAL COMUNA	136.882	104.486	145.978	387.346
CORREGIMIENTO	556.009	260.921	38.561	855.491
TOTAL GENERAL	692.891	365.407	184.538	1.242.836

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.10 Licencia por Corregimiento

Para este análisis se mostrará el comportamiento que tuvieron las licencias en corregimientos para el segundo trimestre del año 2019, teniendo en cuenta que el número de licencias se ubican por debajo del número de licencias en comunas, sin embargo, en cuanto al área licenciada sobrepasa a comunas.

Las licencias obtenidas para los corregimientos en el segundo trimestre de 2019 fueron de 62, cifra igual al número de licencias en el segundo trimestre del año 2018. La participación de corregimientos frente al total de licencias es del 30%.

Tabla 15. Licencias corregimiento segundo trimestre 2019

2DO TRIMESTRE 2019	
CORREGIMIENTO	LICENCIAS
ARABIA	2
CERRITOS	36
COMBIA ALTA	1
COMBIA BAJA	4
LA BELLA	1
LA FLORIDA	3
MORELIA	6
TRIBUNAS	9
SUBTOTAL CORREG.	62
COMUNAS	143
TOTAL GENERAL	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

El corregimiento CERRITOS continúa teniendo licencias superiores a los demás corregimientos con un total de 36 para este trimestre, teniendo una participación del 58% frente al total de licencias en corregimientos.

Seguido se encuentra el corregimiento TRIBUNAS CORCEGA con 9 licencias para este trimestre teniendo una disminución del -18% con respecto a las licencias del año anterior; Morelia con 6 licencias, Combia Baja con 4 licencias, La Florida con 3, Arabia 2 y para Combia Alta y La Bella tan solo una licencia en cada uno de estos dos corregimientos. Para los corregimientos Morelia, Altagracia y Puerto

Caldas no se registró ninguna licencia, teniendo así para este trimestre un reporte de solo 8 corregimientos.

En cuanto al comparativo del segundo trimestre del año 2018-2019 no hubo ningún cambio en el número de licencias, dando así para ambos trimestres un total de 62 licencias para corregimientos; sin embargo se puede observar que existe en algunos corregimientos variaciones negativas en números de licencias del -100% para el corregimiento Altagracia y Puerto Caldas ya que para el año 2018 se registró 1 licencia para cada uno de estos corregimientos situación que no ocurrió para este trimestre del presente año. Para el corregimiento Combia Alta la disminución fue del -80% pasando de 5 licencias en el año 2018 a bajar a tan solo 1 licencia el este trimestre, en La florida la disminución fue del -40% y Tribunas Córcega del -18%.

Tabla 16. Licencias por corregimiento –comparativa segundo trimestre 2018-2019

COMPARATIVO LICENCIAS 2DO TRIM. 2018-2019			
CORREGIMIENTO	2018	2019	VAR. %
ALTAGRACIA	1		-100%
ARABIA		2	
CERRITOS	33	36	9%
COMBIA ALTA	5	1	-80%
COMBIA BAJA	3	4	33%
LA BELLA		1	
LA FLORIDA	5	3	-40%
MORELIA	3	6	100%
PUERTO CALDAS	1		-100%
TRIBUNAS CORCEGA	11	9	-18%
SUBTOTAL CORREG.	62	62	0%
COMUNAS	108	143	
TOTAL GENERAL	170	205	
% PARTICIPACION	36%	30%	

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.2 Corregimiento/Actuación

Tomando como el corregimiento de mayor número de licencias CERRITOS se determina que de las 36 licencias, 34 de ellas fue para la clase de licencia CONSTRUCCION, 1 para PARCELACION y 1 para URBANIZACION.

En el corregimiento TRIBUNAS las licencias estuvieron distribuidas solo en 2 clases, las cuales fueron 8 para la CONSTRUCCION y 1 licencia para PARCELACION. En el corregimiento Morelia las licencias estuvieron distribuidas en 3 clases, 4 CONSTRUCCION, 1 para PARCELACION y 1 licencia para URBANIZACION; los demás corregimientos solo tuvieron licencias en CONSTRUCCION

Tabla 17. Corregimientos-actuación segundo trimestre 2019

CORREGIMIENTO	CONSTRUCCION	PARCELACION	SUBDIVISION	SUBDIVISION Y URB.	URBANIZACION	URBA. Y CONSTRUC.	TOTAL GENERAL
ARABIA	2						2
CERRITOS	34	1			1		36
COMBIA ALTA	1						1
COMBIA BAJA	4						4
LA BELLA	1						1
LA FLORIDA	3						3
MORELIA	4	1			1		6
TRIBUNAS	8	1					9
SUBTOTAL CORREG.	57	3	0	0	2	0	62
COMUNA	132		1	1	4	5	143
TOTAL GENERAL	189	3	1	1	6	5	205

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

1.3 Metros cuadrados licenciados por corregimiento/ Comparativo

Para el análisis del segundo trimestre del año 2019 se evidencia un total de 855.491 M2 en corregimientos, de los cuales se concentran en el corregimiento CERRITOS con un total de área de 714.240 M2; el cual sigue tomando importancia y para el mes de abril con un alto valor en área licenciada de 475.003 M2 ocupando una participación del 67% frente al total de M2 de este corregimiento.

Seguido se encuentra el corregimiento TRIBUNAS con un total de 74.154 M2 siendo el mes de abril en donde se concentra el área licencia de 70.110 M2; el corregimiento MORELIA tuvo un total de 50.852 M2 de cuales solo hubo actividad el mes de mayo.

En conclusión, el mes en donde hubo mayor movimiento en cuanto a M2 licenciados fue para ABRIL teniendo un total de 556.009 M2, ocupando un 65% de participación frente al total de área licenciada para corregimientos.

Tabla 18. Corregimiento /Área licencia por mes segundo trimestre 2019

2DO TRIMESTRE 2019				
CORREGIMIENTO	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL GENERAL
ARABIA			345	345
CERRITOS	475.003	206.380	32.857	714.240
COMBIA ALTA			2.128	2.128
COMBIA BAJA	216	2.876		3.092
LA BELLA	10.217			10.217
LA FLORIDA	464			464
MORELIA		50.852		50.852
TRIBUNAS	70.110	812	3.232	74.154
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	556.009	260.921	38.561	855.491
COMUNAS	136.881	104.487	145.978	387.346
TOTAL GENERAL	692.891	365.408	184.538	1.242.836

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

Al realizar el comparativo del segundo trimestre del año 2018 frente al segundo trimestre del año 2019 se puede apreciar un aumento significativo en la mayoría de los corregimientos, explícitamente en el corregimiento CERRITOS, pasando de 11.828 M2 a 714.240 M2 licenciados, siendo este corregimiento el que tuvo mayor participación frente al total de área licenciada en corregimientos con un 83%.

Se evidencia que del total de área licenciada que se registra en el segundo trimestre del año 2019 el 63% corresponde a los corregimientos teniendo un total de 855.491 M2, cifra alentadora para la construcción y crecimiento en el Municipio de Pereira.

Tabla 19. Área licenciada/corregimiento comparativo segundo trimestre 2018-2019

COMPARATIVO 2DO TRIMESTRE 2018-2019		
CORREGIMIENTO	2018	2019
ALTAGRACIA	43	
ARABIA		345
CERRITOS	11.828	714.240
COMBIA ALTA	1.188	2.128
COMBIA BAJA	563	3.092
LA BELLA		10.217
LA FLORIDA	1.054	464
MORELIA	749	50.852
PUERTO CALDAS	606	
TRIBUNAS CORCEGA	11.229	74.154
SUBTOTAL CORREG.	27.259	855.491
COMUNAS	63.220	387.346
TOTAL GENERAL	90.479	1.242.836

Fuente: Curadurías 1 y 2. Elaboró: OBSERVA

2 INSTALACION DE ENERGIA

Para el segundo trimestre del presente año (2019) la Empresa de Energía del Municipio de Pereira realizó un total de 1.048 instalaciones registrando un aumento del 5% frente al trimestre anterior (enero a marzo).

Para el mes de mayo las instalaciones se concentraron en 453, teniendo una gran participación frente al total instalado del 43%, para el mes de abril las instalaciones fueron de 392 arrojando una participación del 37%; por ultimo en el mes de junio las instalaciones se concentraron solo en 203 arrojando una participación sobre el total instalado del 19%.

Tabla 20. Instalaciones Energía segundo trimestre 2019

2DO TRIMESTRE 2019		
MES	INSTALACIONES	% PARTICIPACION
ABRIL	392	37%
MAYO	453	43%
JUNIO	203	19%
TOTAL	1048	100%

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 9. Instalaciones energía segundo trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

La siguiente ilustración muestra claramente el total de instalaciones (1.048) distribuidas en Comunas y Corregimientos, en donde 744 instalaciones pertenecen a Comunas con un 71% y 303 pertenecen a Corregimientos ocupando un 29%.

Ilustración 10 Instalaciones Comuna-Corregimiento



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.1. Instalación por comunas

Las comunas tienen mayor participación en cuanto a instalaciones en la ciudad de Pereira, dentro de las 19 comunas del Municipio se evidencia un total de 744 instalaciones para el segundo trimestre del año 2019; en donde la comuna CONSOTA tuvo un total de **135** instalaciones siendo la de mayor representación con una participación del 18% sobre el total instalado en comunas, seguida se encuentra la comuna SAN JOAQUIN con un total de **112** instalaciones y DEL CAFE con **93** instalaciones siendo estas las más representativas.

Tabla 21. Instalaciones por comuna segundo trimestre 2019

2DO TRIMESTRE 2019	
COMUNA	INSTALACIONES
BOSTON	19
CENTRO	44
CONSOTA	135
CUBA	13
DEL CAFÉ	93
EL OSO	79
EL ROCIO	3
FERROCARRIL	19
JARDIN	7
OLIMPICA	24
ORIENTE	23
PERLA DEL OTUN	8
POBLADO	51
RIO OTUN	31
SAN JOAQUIN	112
SAN NICOLAS	16
UNIVERSIDAD	18
VILLASANTANA	42
VILLAVICENCIO	8
SUBTOTAL COMUNA	744
CORREGIMIENTO	304
TOTAL GENERAL	1048

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 11. Instalación por comunas segundo trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.2 Instalación por corregimiento

El total de instalaciones para los corregimientos del Municipio de Pereira fue de 303, un aumento de caso el 50% en instalaciones con relación al trimestre anterior del presente año; de los cuales el corregimiento TRIBUNAS obtuvo un total instalado considerable de 177 representando un 58% sobre el total instalado en corregimiento, todo lo contrario, ocurrió para el corregimiento MORELIA ya que para este trimestre el total de instalaciones solo fue de 3.

Tabla 22. Número de instalación corregimiento segundo trimestre 2019

2DO TRIMESTRE 2019	
CORREGIMIENTO	INSTALACIONES
ALTAGRACIA	20
ARABIA	7
CAIMALITO	9
CERRITOS	45
COMBIA ALTA	6
COMBIA BAJA	12
LA BELLA	8
LA FLORIDA	9
LA PALMILLA	7
MORELIA	3
TRIBUNAS	177
SUBTOTAL CORREG.	303
COMUNAS	745
TOTAL GENERAL	1048

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 12. Número instalaciones corregimientos segundo trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.3 Instalación con clase de servicio

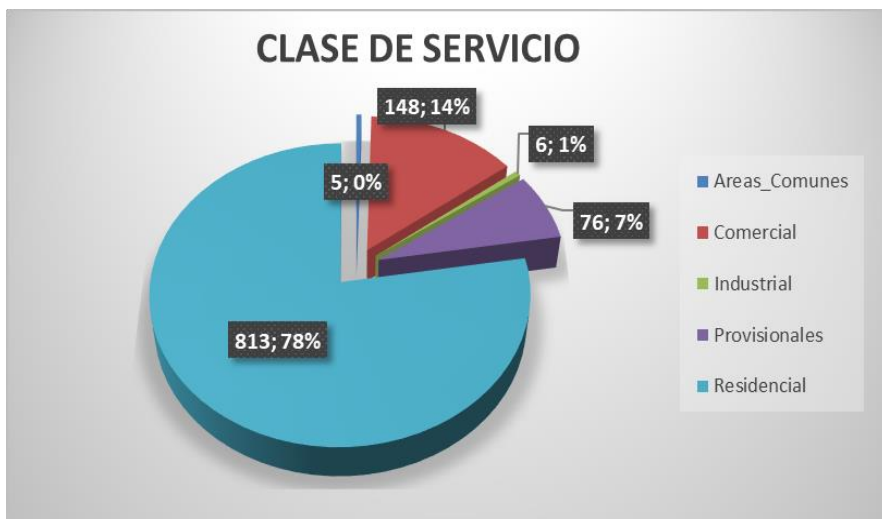
Al clasificar el número de instalaciones por clase de servicio, se evidencia que en su mayoría fue para predios residenciales con un total de 813, ocupando una participación frente al total instalado del 78%, seguido de este se encuentra la clase de servicio Comercial con un total de 148 representando el 14% y 76 instalaciones para Provisionales con el 7% sobre el total instalado. En área Industrial fueron 6 instalaciones y para áreas comunes solo 5 instalaciones se realizaron durante el segundo trimestre.

Tabla 23. Instalación/clase de servicio y su participación segundo trimestre 2019

2DO TRIMESTRE 2019		
CLASE SERVICIO	INSTALACIONES	PARTICIPACION %
Areas_Comunes	5	0%
Comercial	148	14%
Industrial	6	1%
Provisionales	76	7%
Residencial	813	78%
TOTAL GENERAL	1048	100%

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 13. Instalación por clase de servicio segundo trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

2.4 Instalación por estrato

Es fundamental conocer el comportamiento de las instalaciones con respecto a estrato; en donde generalmente el estrato **2** ha demostrado ser en donde más se realizan instalaciones, basándose a través de los análisis consignados durante varios periodos. Con un total de 367 instalaciones el estrato 2 tuvo mayor participación de instalaciones logrando aumentar en un 42% frente al trimestre anterior. Seguido se encuentra el estrato **0*** con un total de 230 instalaciones de los cuales 141 instalaciones fueron para el mes de abril; en cuanto al mes de mayo se logró ubicar con mayor número de instalaciones alcanzando un total de 453.

* “Para la empresa de Energía de Pereira el estrato 0 se destina a clase de servicio comercial y provisional”.

Boletín 2019 (2DO TRIMESTRE)

Tabla 24. Instalación frente a estrato segundo trimestre 2019

2DO TRIMESTRE 2019				
ESTRATO	MES			TOTAL GENERAL
	ABRIL	MAYO	JUNIO	
0	141	45	44	230
1	50	54	27	131
2	127	151	89	367
3	44	100	17	161
4	19	83	14	116
5	6	9	5	20
6	5	11	7	23
TOTAL GENERAL	392	453	203	1048

Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

Ilustración 14. Estrato/instalación por mes segundo trimestre 2019



Fuente: Empresa de Energía de Pereira Elaboro: OBSERVA

3 Transacciones de Compraventa

Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el segundo trimestre del año 2019 se registraron **1598** transacciones de compraventa, indicando un aumento del 20% frente al trimestre anterior del presente año, sin embargo, al realizar un comparativo frente a las transacciones del segundo trimestre del año 2018 se evidencia una disminución del **-1%** aproximadamente.

La cuantía total para este segundo trimestre de 2019 aumentó en un 27% con respecto al trimestre anterior del presente año y con respecto al segundo trimestre del año anterior se ubica en un 2% de aumento **\$221.201.170.642** con respecto a la cuantía del segundo trimestre del año anterior (2018) \$217.419.400.529.

Tabla 25. Comparativo transacciones y cuantía segundo trimestre 2018-2019

MES	COMPARATIVO					
	2018		2019		VARIACION	
	COMPRVENTA	CUANTIA	COMPRVENTA	CUANTIA	COMPRVENTA	CUANTIA
ABRIL	553	\$ 66.816.600.027,00	501	\$ 60.210.708.685	-9%	-10%
MAYO	423	\$ 51.834.150.866,29	601	\$ 89.202.278.916	42%	72%
JUNIO	470	\$ 98.768.649.636,00	496	\$ 71.788.183.041	6%	-27%
SUBTOTAL	1620	\$ 217.419.400.529	1598	\$ 221.201.170.642	-1%	2%

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

El anterior análisis da a conocer que durante este año tanto las transacciones como cuantía han mostrado un aumento promedio del 24%, también se evidencia que para el mes de mayo del presente año la cuantía llego a los casi \$90.000.000.000 llegando a tener una participación sobre el total del 40%.

Para cada mes las transacciones se ubicaron por encima de 500, esto logra mostrar un efecto positivo frente a lo ocurrido en el trimestre anterior.

La siguiente ilustración nos muestra claramente lo anteriormente mencionado con datos que suministra la oficina de registro de la ciudad de Pereira al Observatorio Inmobiliario.

Ilustración 15. Comparativo transacciones segundo trimestre 2018-2019



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

Ilustración 16. Comparativo mes – cuantía segundo trimestre 2018- 2019



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. Elaboró: OBSERVA

4 Dinámica Inmobiliaria

Para el análisis de la Dinámica Inmobiliaria, se toma como base la información suministrada por las Inmobiliarias que están inscritas en la plataforma; con esta información podemos compilar todos los datos necesarios para dar a conocer toda

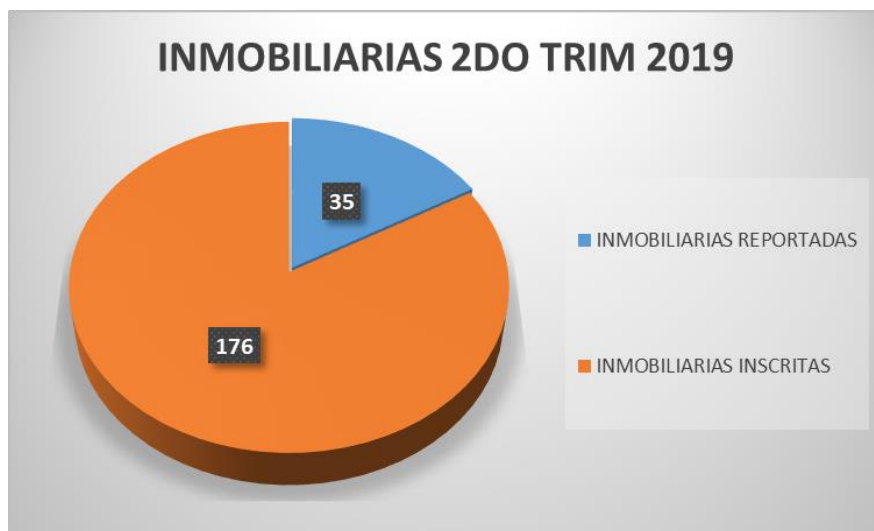
la información concerniente de las transacciones que se realizan en el año 2019; en este caso se tiene información del segundo trimestre. La información es procesada y analizada, con el fin de que genere herramientas que sean útiles para los principales involucrados como inmobiliarias (oferentes) y ciudadanos (demandantes).

4.1 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.

Actualmente se cuenta con una plataforma que facilita la recolección de la información de las Inmobiliarias que se encuentran registradas (176) para este segundo trimestre de las cuales solo 35 inmobiliarias brindaron información a la plataforma y observatorio Inmobiliario dejando así un porcentaje participativo del 20%.

Ilustración 17. Reporte información inmobiliarias segundo trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabora: OBSERVA

Debido a la gestión que se ha venido realizando por parte del Observatorio Inmobiliario con todo el sector inmobiliario del municipio de Pereira para que se integren al proceso se ha tenido un aumento del 5% en el ingreso de inmobiliarias a nuestro sistema pasando de 167 en el anterior trimestre a 176 para este segundo trimestre de 2019; sin embargo se ha venido observando una disminución en cuanto al reporte ya que para este trimestre solo se obtuvo información de 35 inmobiliarias en comparación con el anterior reporte del primer trimestre hubo una disminución de 3 puntos.

Dentro de toda la información compilada por parte de las inmobiliarias se obtuvo un total de **630** transacciones para este segundo trimestre, cifra que logra tener un leve aumento con respecto al trimestre anterior.

4.2 Transacciones por comuna

Ilustración 18. Comunas Pereira



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Al obtener información de las inmobiliarias del Municipio de Pereira, se muestra que la comuna **CENTRO** es la que muestra mayor número de transacciones.

Para el segundo trimestre del año en curso, la comuna CENTRO tuvo un total de **298** transacciones, siendo el mes de abril en donde más dinámica hubo; dato que muestra gran ventaja frente a las otras comunas en donde su número de transacciones no alcanza a superar las 61, para tener mayor claridad sobre el número de transacciones por comuna, en la siguiente tabla se muestran datos consignados para cada mes.

Tabla 26. Transacciones comuna segundo trimestre 2019

2DO TRIM. 2019				
COMUNA	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL GENERAL
02: RIO OTUN	22	3	6	31
03: CENTRO	166	32	100	298
04: VILLAVICENCIO	10	4	3	17
05: ORIENTE	3	3	1	7
06: UNIVERSIDAD	28	15	18	61
07: BOSTON	5		2	7
08: EL JARDIN	15	5	9	29
09: CUBA	18	4	8	30
10: CONSOTA	6		4	10
11: OLIMPICA	19	11	13	43
12: FERROCARRIL			6	6
13: SAN JOAQUIN	10	9	3	22
15: EL OSO	1		1	2
16: SAN NICOLAS	1	1	1	3
18: DEL CAFE	2	1		3
19: POBLADO	21	15	18	54
SUBTOTAL COMUNA	327	103	193	623
CORREGIMIENTO	4	1	2	7
TOTAL GENERAL	331	104	195	630

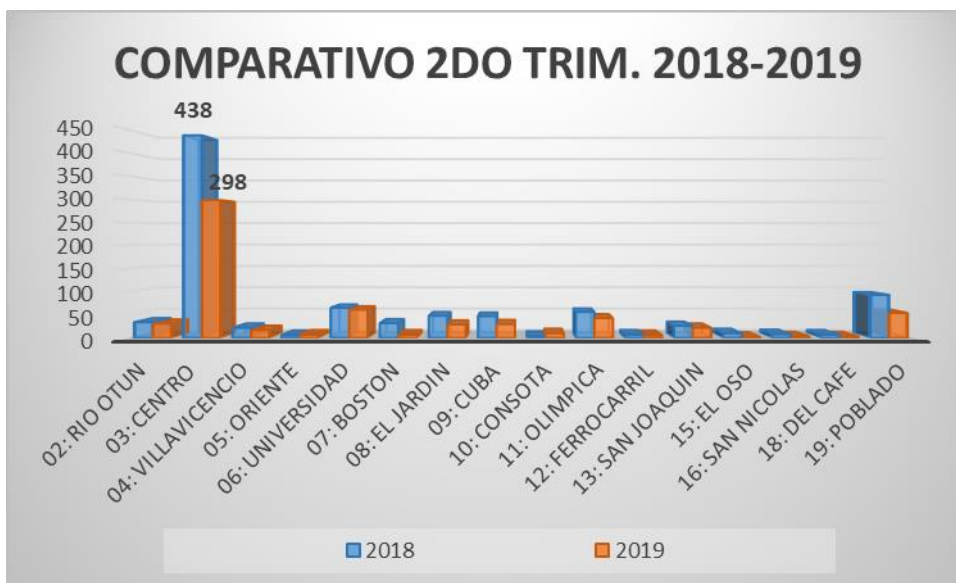
Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

La comuna CENTRO representa un 48% frente al total de las transacciones de comunas. Como se mencionó anteriormente el mes de abril hubo mayor número de transacciones para la comuna centro teniendo un total de 166, cifra que logra dar ventaja al total de transacciones para el mes de abril con 327.

Seguido se encuentran la comuna UNIVERSIDAD con un total de 61 transacciones y POBLADO con un total de 54 transacciones.

La siguiente ilustración muestra que para el segundo trimestre del año 2018 las transacciones que se realizaron en la comuna centro están por encima del número de transacciones en la comuna del presente año, teniendo así un total de 438 transacciones para el año 2018 y 298 para el segundo trimestre de este año.

Ilustración 19. comparativo Transacciones comuna segundo trimestre 2018-2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Al realizar el comparativo del segundo trimestre del año 2018 con respecto al segundo trimestre del año en curso se logra evidenciar una disminución del -31% de transacciones en comunas, en su mayoría la variación fue negativa, solo para la comuna CONSOTA que logra tener un 150% de crecimiento pasando de 4 a 10 transacciones.

De 19 comunas para este trimestre 16 comunas reportan información la cual en su mayoría dan un decrecimiento con respecto al segundo trimestre del año anterior. La siguiente tabla nos muestra claramente los datos analizados.

Tabla 27. Comparativo y variación transacciones segundo trimestre 2018-2019

COMPARATIVO 2DO TRIM. 2018-2019			
COMUNA	2018	2019	VAR %
02: RIO OTUN	34	31	-9%
03: CENTRO	438	298	-32%
04: VILLAVICENCIO	22	17	-23%
05: ORIENTE	6	7	17%
06: UNIVERSIDAD	65	61	-6%
07: BOSTON	32	7	-78%
08: EL JARDIN	48	29	-40%
09: CUBA	47	30	-36%
10: CONSOTA	4	10	150%
11: OLIMPICA	56	43	-23%
12: FERROCARRIL	7	6	-14%
13: SAN JOAQUIN	26	22	-15%
15: EL OSO	10	2	-80%
16: SAN NICOLAS	8	3	-63%
18: DEL CAFE	7	3	-57%
19: POBLADO	93	54	-42%
SUBTOTAL COMUNAS	903	623	-31%
CORREGIMIENTO	26	7	-73%
TOTAL GENERAL	929	630	-32%

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

Para el segundo trimestre del presente año, se evidencia que el mayor número de transacciones registradas por las inmobiliarias están enfocados al tipo de transacción ARRENDAMIENTOS con un total de 524 para comunas, esta cifra muestra una participación frente al total de transacciones en comunas del 84%; para inmuebles desocupados destinados a arrendamiento un total de 44 con un 7% de participación aproximadamente, para los predios en prorroga con un 6% de participación y en venta con un 3% de participación sobre el total de transacciones en comunas.

Dentro de las 298 transacciones correspondientes a la comuna centro, 251 transacciones estuvieron destinadas a arrendamientos que sin duda tiene un porcentaje alto de participación frente al total de transacciones en arrendamientos del 48% y una participación sobre el total de transacciones en comunas del 40%.

Tabla 28. Comuna/tipo transacción segundo trimestre 2019

COMUNA	ARRENDAMIENTO	DESOC. ARRENDAMIENTO	DESOCUP. VENTA	PRORROGA	VENTA	TOTAL GENERAL
02: RIO OTUN	29	1		1		31
03: CENTRO	251	13	1	23	10	298
04: VILLAVICENCIO	15			2		17
05: ORIENTE	5	1		1		7
06: UNIVERSIDAD	48	9		3	1	61
07: BOSTON	7					7
08: EL JARDIN	20	6		1	2	29
09: CUBA	26	1		3		30
10: CONSOTA	10					10
11: OLIMPICA	34	5	1	3		43
12: FERROCARRIL	6					6
13: SAN JOAQUIN	20	1			1	22
15: ELOSO	2					2
16: SAN NICOLAS	3					3
18: DEL CAFE	2	1				3
19: POBLADO	46	6			2	54
SUBTOTAL COMUNAS	524	44	2	37	16	623
CORREGIMIENTO	6	1				7
TOTAL GENERAL	530	45	2	37	16	630

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

En la siguiente tabla se muestran datos relacionados al tipo de arrendamiento (Vivienda – Comercial), en donde se observa que existe una mayor demanda en el sector de la **VIVIENDA** con un total **470** transacciones con una participación sobre el total de transacciones en comunas del 75% aproximadamente; dentro de este tipo de arrendamiento la comuna CENTRO sigue ubicándose como la que más dinámica tiene obteniendo un total de **180** transacciones.

Tabla 29. Comuna/tipo de arrendamiento segundo trimestre 2019

2DO. TRIM. 2019			
COMUNA	COMERCIAL	VIVIENDA	TOTAL GENERAL
02: RIO OTUN	1	30	31
03: CENTRO	118	180	298
04: VILLAVICENCIO	8	9	17
05: ORIENTE		7	7
06: UNIVERSIDAD	13	48	61
07: BOSTON	1	6	7
08: EL JARDIN	3	26	29
09: CUBA	1	29	30
10: CONSOTA		10	10
11: OLIMPICA	2	41	43
12: FERROCARRIL	1	5	6
13: SAN JOAQUIN		22	22
15: EL OSO		2	2
16: SAN NICOLAS	1	2	3
18: DEL CAFE		3	3
19: POBLADO	4	50	54
SUBTOTAL COMUNA	153	470	623
CORREGIMIENTO		7	7
TOTAL GENERAL	153	477	630

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

En cuanto a las transacciones de arrendamiento **COMERCIAL** se logra obtener un total de **153** movimientos con un porcentaje del 25% sobre el total de transacciones en comunas; la comuna de mayor transacción es CENTRO con **(118)**, seguida de esta se encuentra la comuna UNIVERSIDAD con solo 13 transacciones.

Ilustración 20. Comuna/tipo arrendamiento segundo trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

Para el sector inmobiliario es de gran importancia tener conocimiento del promedio del valor de arrendamientos tanto de vivienda como comercial en comunas las cuales es donde se maneja la mayor parte de transacciones; estos datos se reflejan gracias a toda la informacion que suministra el gremio inmobiliario del Municipio de Pereira. Sin embargo los datos consignados por medio de las inmobiliarias no son constantes cada trimestre y esto puede alterar los valores en arrendamientos y sus promedios.

Dentro de las comunas mas representativas en cuanto a costo de arrendamiento del SECTOR COMERCIAL se encuentra la comuna CENTRO con un canon promedio de \$2.477.067 seguido se encuentra la comuna UNIVERSIDAD con un promedio de \$1.848.064.

Tabla 30. Comuna/promedio canon segundo trimestre 2019

2DO TRIM.2019		
PROMEDIO CANON ARRENDAMIENTO		
COMUNA	COMERCIAL	VIVIENDA
02: RIO OTUN	540.000	562.461
03: CENTRO	2.477.067	1.143.000
04: VILLAVICENCIO	980.000	836.414
05: ORIENTE		813.800
06: UNIVERSIDAD	1.848.064	1.293.298
07: BOSTON	1.345.000	620.800
08: EL JARDIN		926.994
09: CUBA	1.106.826	594.528
10: CONSOTA		792.500
11: OLIMPICA	1.500.000	992.891
12: FERROCARRIL	850.000	620.000
13: SAN JOAQUIN		1.184.124
15: EL OSO		675.000
16: SAN NICOLAS	2.000.000	450.000
18: DEL CAFE		250.000
19: POBLADO	1.671.213	605.717

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabora: OBSERVA

En cuanto a el promedio de canon de arrendamiento en VIVIENDA, se evidencia que las comunas mas representativas son la comuna UNIVERSIDAD con un canon de arrendamiento promedio de \$1.293.298, seguida la comuna SAN JOAQUIN con un promedio de arrendamiento de \$1.184.124 y comuna CENTRO con \$1.143.000.

También es indispensable conocer en que estrato se evidencia mayor número de transacción y dinamismo, para ello se muestra la siguiente tabla reflejando su comportamiento durante el segundo trimestre del año 2019.

Tabla 31. Transacciones comuna/estrato

2DO TRIMESTRE 2019						
COMUNAS	ESTRATO					TOTAL GENERAL
	2	3	4	5	6	
02: RIO OTUN		18	11	2		31
03: CENTRO	3	44	133	99	19	298
04: VILLAVICENCIO	2	5	2	4	4	17
05: ORIENTE		4		2	1	7
06: UNIVERSIDAD	2		7	25	27	61
07: BOSTON		2	3	1	1	7
08: EL JARDIN			9	19	1	29
09: CUBA	2	19	4	5		30
10: CONSOTA			2	8		10
11: OLIMPICA		4	11	22	6	43
12: FERROCARRIL				5	1	6
13: SAN JOAQUIN		10	4	1	7	22
15: EL OSO			2			2
16: SAN NICOLAS	1	1		1		3
18: DEL CAFE		1		2		3
19: POBLADO	1	12	36	5		54
SUBTOTAL COMUNAS	11	120	224	201	67	623
CORREGIMIENTO		2	1	2	2	7
TOTAL GENERAL	11	122	225	203	69	630

Fuente: Inmobiliarias Pereira. Elaboró: OBSERVA

El mayor número de transacciones fue para el estrato 3, 4 y 5, siendo el estrato 4 con más actividad de transacciones con un total de 224 dentro de las cuales ocurren en la comuna CENTRO con un total de 133; seguido se encuentra el estrato 5 con un total de 201 transacciones, y el estrato 3 con 120 transacciones.

4.3 Transacciones por Corregimiento

En periodos anteriores se ha venido demostrando que los corregimientos no tienen mayor demanda en cuanto a las transacciones inmobiliarias, sus registros han estado por debajo de las Comunas, esto se debe que las comunas pertenecen a los sectores urbanos del Municipio de Pereira.

Las transacciones para este segundo trimestre en corregimientos fueron muy bajas y a su vez se registró solo en dos corregimientos que fueron CERRITOS y TRIBUNAS CORCEGA.

Tabla 32. Número transacciones/corregimiento segundo trimestre 2019

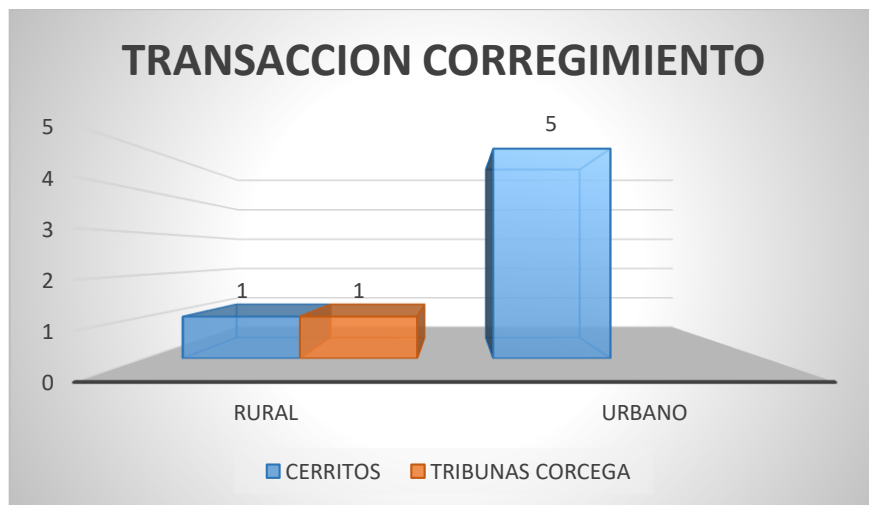
CORREGIMIENTO	RURAL	URBANO	TOTAL GENERAL
CERRITOS	1	5	6
TRIBUNAS CORCEGA	1		1
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	2	5	7
COMUNA		623	623
TOTAL GENERAL	2	628	630

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

El corregimiento Cerritos registro un total de 6 transacciones y Tribunas Córcega solo 1 movimiento para un total de 7 transacciones durante este segundo trimestre.

En cuanto al número de transacciones por Sector, se muestra un valor que para el Sector Urbano hay un total de 5 transacciones y solo 2 transacciones para el Sector Rural.

Ilustración 21. Transacciones corregimiento por Sector segundo trimestre 2019



Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elabore: OBSERVA

Para este trimestre los datos en corregimientos son pocos, sin embargo, en cuanto al tipo de transacción solo se da para arrendamiento con un total de 6 transacciones y desocupado para arrendamiento con 1 transacción, no se generó venta, ni prorroga.

Tabla 33. Tipo de transacciones corregimiento segundo trimestre 2019

CORREGIMIENTO	ARRENDAMIENTO	DESOCUP. ARREND.	DESOCUP. VENTA	PRORROGA	VENTA	TOTAL GENERAL
CERRITOS	5	1				6
TRIBUNAS CORCEGA	1					1
SUBTOTAL CORREGIMIENTO	6	1				7
COMUNA	524	44	2	37	16	623
TOTAL GENERAL	530	45	2	37	16	630

Fuente: Inmobiliarias Pereira - Elaboro: OBSERVA

CONCLUSIONES

- Para este segundo trimestre la información que se registra por parte de las inmobiliarias es poco alentadora ya que de 176 inmobiliarias inscritas en la plataforma de la Alcaldía y Observatorio Inmobiliario de Pereira solo 35 dieron información, dando un porcentaje de participación del 20%.
- Como se citó anteriormente, en el mes de mayo las licencias aumentaron notoriamente cifra que pasó de 55 licencias para el segundo trimestre del año 2018 a 102 para el año segundo trimestre del año en curso. El crecimiento total fue del 21%, es decir que para el segundo trimestre del año 2019 se expidieron (205 licencias) cifra que iguala las licencias del primer trimestre del año en curso, y en cuanto al segundo trimestre del año 2018 las licencias fueron de 170. El municipio de Pereira continúa mostrando un comportamiento dinámico en cuanto a la construcción.

Boletín 2019 (2DO TRIMESTRE)

- El total de licencias urbanísticas para el segundo trimestre fue de 205, cifra igual al total de licencias del trimestre anterior (enero-marzo), es decir que de enero a junio de 2019 el número de licencias ha sido de 410.

Al realizar un comparativo de licencias frente al segundo trimestre del año anterior (2018) se muestra un crecimiento del 21%, mostrando así un comportamiento dinámico en la construcción del Municipio de Pereira.

- Para este trimestre claramente se observa un aumento del 13% en el total de área licenciada frente al primer trimestre del año en curso (2019), pasando de 1.103.951 m² a **1.242.836 m²**; su mayor concentración estuvo en la CONSTRUCCION con un total de 856.025 m², seguido URBANIZACION con un total de 154.566 m².
- La Empresa de Energía de Pereira arroja un total de 1.048 instalaciones de energía para este segundo trimestre, en donde 744 instalaciones pertenecen a Comunas y 303 a Corregimientos, también se observa un aumento del 5% de total instalado frente al trimestre anterior (enero-marzo).
- Según lo reportado por la Superintendencia de Notariado y Registro para el segundo trimestre del año 2019 se registraron un total de **1.598** transacciones de compraventa, reflejando un aumento del 20% frente al trimestre anterior del presente año, sin embargo, al realizar un comparativo frente a las transacciones del segundo trimestre del año 2018 se evidencia una disminución poco notable del **-1%**.

La cuantía para este trimestre fue de **\$221.201.170.642**, cifra superior a la del trimestre pasado teniendo un aumento del 27%.