

# Estudio

## Actividad Edificadora

Oferta y Demanda de Vivienda  
Pereira y Dosquebradas

NOVIEMBRE DE 2016

**Elaborado por:**

**Departamento de Estudios Económicos y Urbanos  
CAMACOL - RISARALDA**

**Director: Julio César Cardona Henao**

**Asistente Económico: Darwin Vergara Jaramillo**

**ISSN 978-958-99216-0-9**

**Presidente Junta Directiva CAMACOL Risaralda:  
Juan Alejandro Ángel Arango**

**Vicepresidentes:  
Adriana López Giraldo  
Luis Guillermo Ardila Otero**

**Gerente:  
Ana María Gómez Hincapié**



# CONTENIDO

## INTRODUCCIÓN

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 1.  | CONTEXTO ECONÓMICO   | 7   |
| 1.1 | Tendencias demográficas  | 8   |
| 1.2 | Entorno Económico  | 13  |
| 2.  | COMPORTAMIENTO ACTIVIDAD EDIFICADORA PEREIRA - DOSQUEBRADAS 2016     | 21  |
| 2.1 | Licenciamiento de vivienda en la ciudad de Pereira                   | 24  |
| 2.2 | Licenciamiento de vivienda en el municipio de Dosquebradas           | 26  |
| 3.  | MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN PEREIRA Y DOSQUEBRADAS                  | 29  |
| 3.1 | Ventas de vivienda nueva en Pereira                                  | 29  |
| 3.2 | Ventas de vivienda nueva en Dosquebradas                             | 45  |
| 4.  | OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA CIUDAD DE PEREIRA Y DOSQUEBRADAS      | 61  |
| 4.1 | Oferta actual de vivienda nueva en la ciudad de Pereira              | 63  |
| 4.2 | Oferta actual de vivienda nueva en el municipio de Dosquebradas      | 73  |
| 4.3 | Oferta actual de vivienda nueva en el municipio de Santa Rosa        | 83  |
| 4.4 | Oferta futura de vivienda nueva                                      | 84  |
| 5.  | ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA EN PEREIRA, DOSQUEBRADAS Y SANTA ROSA | 85  |
| 5.1 | Características de los hogares                                       | 87  |
| 5.2 | La tenencia de vivienda  | 89  |
| 5.3 | La demanda de vivienda   | 93  |
| 5.4 | Demanda general  | 101 |
| 5.5 | Intención manifiesta de compra                                       | 105 |
| 5.6 | Fuentes de financiación de vivienda                                  | 106 |
| 5.7 | Fuentes de información para compra de vivienda                       | 111 |
| 5.8 | Conclusiones   | 115 |





# INTRODUCCIÓN

La actualidad de la actividad económica mundial viene experimentando cambios estructurales que impactan sobre la economía nacional, lo que ha ocasionado que se realicen ajustes macroeconómicos que impactan definitivamente sobre el mercado de vivienda, tanto desde la oferta como desde la demanda.

La importancia de los estudios económicos radica principalmente en que analizan el comportamiento de las principales variables e indicadores sectoriales que inciden en la demanda de vivienda.

El presente documento describe un completo y detallado estudio del contexto económico local, en la cual hace énfasis en las tendencias demográficas de Pereira y Dosquebradas, su dinámica de crecimiento de vivienda y su interrelación con la

economía del departamento de Risaralda, las variaciones del PIB sectorial y el impacto del empleo, donde es evidente el aporte de la rama edificadora en la disminución de este indicador; se presenta un análisis de los precios de vivienda nueva y de los costos de construcción.

En el siguiente capítulo es presentado el comportamiento de la actividad edificadora según licencias de construcción en Pereira y Dosquebradas, esta dinámica se describe según destinos vivienda y comercio, desagregando el licenciamiento habitacional según estratos tanto en metros cuadrados como en unidades de vivienda.

El mercado de vivienda nueva es analizado para ambos municipios según tipologías, por áreas y rangos de precios, así mismo se describen las ventas de vivienda nueva por tipos de vivienda tanto VIS como NO VIS, de igual forma esta dinámica es presentada según niveles socioeconómicos.

La oferta de vivienda nueva es presentada de manera discriminada en unifamiliar y multifamiliar, por niveles de precios, espacios, estratos y sectores de la ciudad ubicándolos por comunas tanto en Pereira como en Dosquebradas, además es presentada la oferta futura de los proyectos viabilizados cuyas etapas no han salido a ventas.

En los resultados del estudio de demanda de vivienda son expuestas las características socioeconómicas de los hogares, sus tamaños, la edad promedio de los hogares, la tenencia de vivienda, así como su capacidad de compra según sus ingresos, lo que determina la demanda potencial y efectiva que se traducirá en la intención y compra de vivienda; así mismo se describen las principales fuentes de información, los canales de divulgación y promoción de vivienda.

# 1. CONTEXTO ECONÓMICO

El análisis permanente y objetivo del entorno económico aporte para los actores del mercado de la vivienda, elementos importantes para la comprensión de la realidad que modela el funcionamiento tanto de la oferta como la demanda, permitiendo la interpretación integral de las señales que van mostrando los diferentes aspectos demográficos, económicos, políticos y sociales para la minimización de los riesgos asociados a cualquier inversión.

Para el caso de la construcción, el país y los gremios han venido avanzando hacia la construcción de un cúmulo de información que soporta las decisiones de los actores públicos y privados en aras de lograr mayores niveles de transparencia en el mercado, en la medida que logra soportar las decisiones sobre un contexto cuantificable.

Para el presente año, las expectativas de la demanda de vivienda, se encuentran en un marco de referencia rodeado por la incertidumbre desde varios aspectos, tanto económicos como políticos, sin embargo también es cierto que este tipo de momentos en no pocas ocasiones vienen precedidos por innovaciones y aprendizaje para aprovechar los retos en oportunidades de consolidación.

Por lo anterior, se entrega en el presente documento, una revisión general pero específica de los principales indicadores económicos que permiten conocer las condiciones actuales sobre las cuales se moverá el sector de la construcción de vivienda en el próximo año, dejando claro que se trata de una descripción que permite la interpretación objetiva para el lector con énfasis en el apoyo para las decisiones de inversión.

## 1.1 LAS TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

### Evidencias de dinámicas de población

Las tendencias demográficas deben estar presentes en cualquier análisis sectorial que relaciones mercados, razón por la cual el conocimiento de la dinámica en los movimientos de las personas, aportan elementos importantes a la hora de realizar análisis de demanda en este caso particular de vivienda en los Municipios de Pereira, Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal.

Se puede observar que las tasas de crecimiento poblacional vienen disminuyendo paulatinamente en el país, sin embargo para los casos de Pereira y Santa Rosa de Cabal esto sucede de manera más rápida pues anualmente se estima que están creciendo los habitantes en cerca del 0,63%, mientras tanto Dosquebradas se estima que lo haga hasta el año 2020 al 1%, casi el doble de los anteriores, lo que implica que se proyecta un movimiento de población más rápido hacia el Municipio industrial, que a la vez constituye un mercado unificado con Pereira donde las fronteras económicas se hacen cada vez más difusas.

### Pereira-Dosquebradas-Santa Rosa de Cabal, Zona Urbana, Proyecciones de Población y tasa porcentual de crecimiento promedio anual, 1985-2020

| Año  | Pereira | Tasa % de crecimiento | Dosquebradas | Tasa % de crecimiento | Santa Rosa de Cabal | Tasa % de crecimiento |
|------|---------|-----------------------|--------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 1985 | 248.928 | -                     | 93.824       | -                     | 40.752              | -                     |
| 1993 | 346.814 | 2,80                  | 129.858      | 2,75                  | 46.903              | 1,18                  |
| 2005 | 371.439 | 0,57                  | 169.820      | 2,26                  | 56.304              | 1,53                  |
| 2016 | 398.719 | 0,65                  | 192.381      | 1,14                  | 60.558              | 0,66                  |
| 2020 | 408.864 | 0,63                  | 200.273      | 1,01                  | 62.002              | 0,59                  |

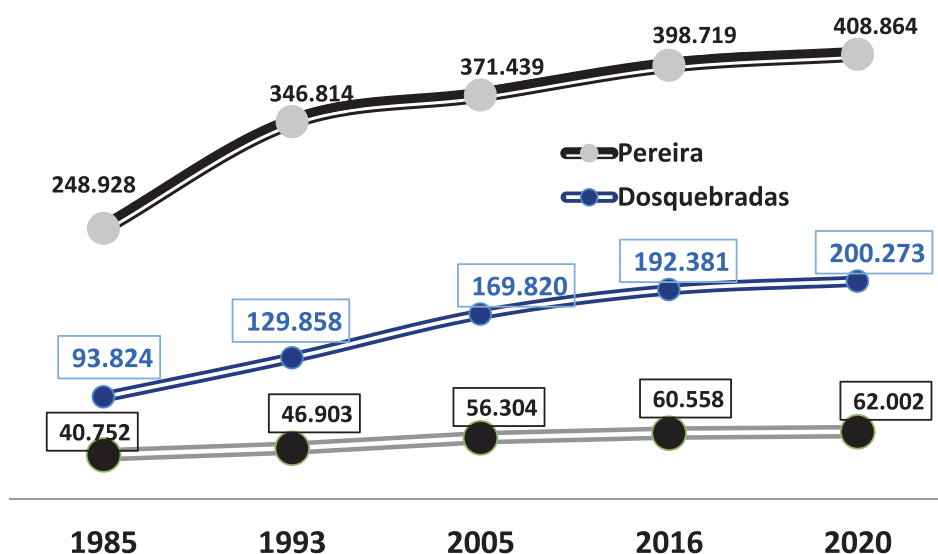
Fuente: DANE, Proyecciones de Población

Los movimientos de población entre las ciudades se explica por las mejoras en los criterios de proximidad urbana que parece ser que se constituye entre estos dos Municipios, adicionalmente generando mayores niveles de concentración urbana que presiona las demandas por vivienda y que se sienten en el mediano plazo en el territorio.

Estas menores tasas de crecimiento también tienen impacto en el Departamento, pues de continuar dicha tendencia se compromete en el corto plazo el bono demográfico entendido como la proporción de población en edad de trabajar que sostiene económicamente a los inactivos, pues es claro que en la medida que no exista un relevo generacional, la población dependiente aumentará en mayor velocidad que la activa, implicando esto una carga cada vez mayor en términos de generación de ingresos para el sostenimiento de esta.

Para el año 2016 en Pereira residen cerca de 400.000 Personas, mientras que Dosquebradas registra 200.000 habitantes lo que representa el 50% de la capital, a su vez en Santa Rosa de Cabal residen de manera habitual 62.000 personas de acuerdo con las proyecciones de población realizadas por el DANE, esta situación muestra una cercanía tanto demográfica como económica de estos tres Municipios que tienden a concentrar la mayoría de la población del Departamento, lo que genera expectativas de crecimiento de vivienda en el futuro, además que se vienen convirtiendo en un polo de desarrollo y atracción tanto de inversión como de población, lo que tendrá en el mediano plazo efectos sobre las demandas por bienes y servicios públicos, así como infraestructura física y por supuesto proyectos de vivienda para una zona de atracción urbana.

## Pereira-Dosquebradas-Santa Rosa de Cabal, zona urbana Tendencias demográficas según proyecciones de Población 1985-2020



Fuente: DANE, Proyecciones de Población

Como puede observarse la tendencia de crecimiento demográfico en los Municipios de Pereira, Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal, se encuentra circunscrita alrededor del resto de Municipios tanto de Risaralda como Caldas, Quindío y Norte del Valle, toda vez que la población tiende a ubicarse para en sectores promisorios donde mantengan expectativas de desarrollo profesional, razón por la cual se estima que aún cuando las tasas de crecimiento de población se encuentren por debajo del promedio histórico, serán importante satisfacer una demanda que paulatinamente se torna más enfocada sobre hogares cada vez más pequeños, como se ha venido evidenciando en todo el país y los Municipios de Risaralda no son la excepción.

Pereira y Dosquebradas se vienen constituyendo como ciudades atractoras de personas, por razones principalmente de tipo económico, y donde las oportunidades parecen positivas para los habitantes de los Municipios periféricos que ven en la centralidad las mejores posibilidades de desarrollarse profesionalmente, iniciar estudios profesionales y demás actividades que no se encuentran presentes en sus localidades más pequeñas, lo que hace que las demandas por vivienda continúen creciendo bajo esta perspectiva.

### Dinámica del crecimiento de la vivienda

La dinámica de la vivienda desde las matriculas de suscriptores de servicios públicos, se convierte en una adecuada variables proxy para mostrar los movimientos socio económicos de los territorios, para el caso de Pereira, Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal, se puede establecer que para el mes de

Junio de 2016 se encuentran registrados y con servicio de energía eléctrica en Pereira, Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal alrededor de 200.000 suscriptores, de uso residencial los cuales han venido creciendo a tasas superiores del 2% anual durante los últimos 6 años, cuadruplicando el crecimiento demográfico expuesto anteriormente, lo que indica que el comportamiento de la vivienda ha mantenido un dinamismo propio de un territorio que proyecta esperanzas para las personas y manifiestan su confianza bien sea invirtiendo en él o convirtiéndolo en su lugar de residencia, además que evidencia la tendencia que hogares más pequeños, hacen que el ritmo de crecimiento de las edificaciones supere el de la población como parece que viene sucediendo en los Municipios de Pereira, Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal.

**Pereira-Dosquebradas-Santa Rosa de Cabal**  
**Suscriptores de Energía Eléctrica, según tipo de Usuarios, 2010-2016 (Junio)**

| Tipología<br>suscriptores | Pereira        |                | Dosquebradas  |               | Santa Rosa de Cabal |               |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|
|                           | 2010           | 2016           | 2010          | 2016          | 2010                | 2016          |
| <b>RESIDENCIAL</b>        | <b>105.855</b> | <b>123.722</b> | <b>48.735</b> | <b>57.247</b> | <b>14.174</b>       | <b>17.312</b> |
| Estrato 1                 | 14.576         | 17.719         | 3.528         | 5.387         | 1.756               | 2.071         |
| Estrato 2                 | 31.132         | 36.789         | 19.174        | 20.936        | 4.388               | 5.895         |
| Estrato 3                 | 23.167         | 26.126         | 22.350        | 24.967        | 6.449               | 7.556         |
| Estrato 4                 | 17.771         | 21.635         | 3.683         | 5.957         | 1.358               | 1.557         |
| Estrato 5                 | 12.228         | 13.611         |               |               | 223                 | 233           |
| Estrato 6                 | 6.981          | 7.842          |               |               |                     |               |
| <b>NO RESIDENCIAL</b>     | <b>14.859</b>  | <b>16.761</b>  | <b>4.069</b>  | <b>5.274</b>  | <b>1.680</b>        | <b>1.930</b>  |
| Industrial                | 558            | 666            | 151           | 144           | 20                  | 16            |
| Comercial                 | 13.080         | 14.329         | 3.202         | 4.007         | 1.589               | 1.797         |
| Oficial                   | 335            | 520            | 20            | 59            | 25                  | 43            |
| Otros                     | 886            | 1.246          | 696           | 1.064         | 46                  | 74            |

Fuente: SUI (Superintendencia de Servicios Públicos)

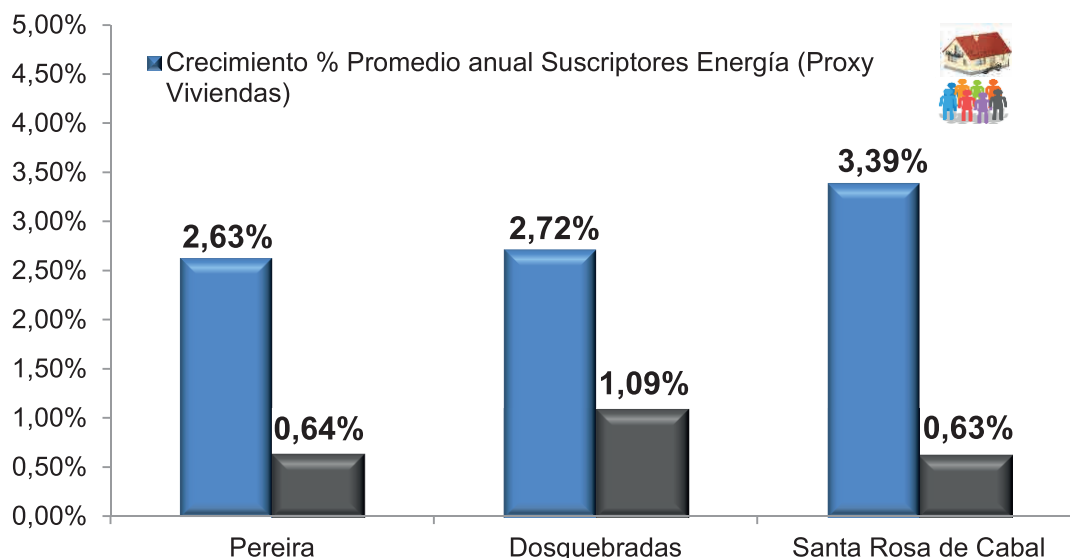
Con el propósito de hacer una revisión desde una perspectiva socio económica, en Pereira se observa un notable incremento de las viviendas de Estratos 1 y 4, durante los últimos 6 años, bajo lógicas diferenciadas, pues en los estratos bajos se explica por los programas gubernamentales de viviendas gratis que dinamizaron de forma importante este tipo de viviendas, mientras que las viviendas de estrato 4 corresponden a una clase media que por su cuenta y riesgo en la mayoría de casos, asumen los costos asociados a la compra de vivienda, sin embargo cabe resaltar que en este grupo se encuentran también beneficiarios de los instrumentos gubernamentales como el subsidio a la tasa por ejemplo.



Este comportamiento es consistente con la dinámica de la actividad constructora en Pereira donde la clase media se ha convertido en amplia demandante de las unidades residenciales que son producidas anualmente por los constructores.

Mientras tanto en Dosquebradas se constituye una situación de extremos, donde tanto el estrato 1 como el estrato 4, en los últimos 6 años han crecido cerca del 7% anual, en términos de nuevas unidades de vivienda, lo que deja en evidencia nuevamente el nivel de crecimiento del Municipio en términos urbanísticos que han sido igualmente dinamizados por la entrega de viviendas gratis en los últimos 2 años, así como un notable crecimiento de las unidades habitacionales localizadas en estrato 4, ratificando esto el dinamismo con que se viene desarrollando el mercado de vivienda en el Municipio Industrial.

#### **Pereira-Dosquebradas-Santa Rosa de Cabal, crecimiento promedio Anual %, (Proxy viviendas) y Población, Período 2010-2016**



Fuente: Cálculos propios, con información DANE, SUI

Para el caso de Santa Rosa de Cabal, la situación no es muy distinta, pues se encuentra un crecimiento anual promedio del 5% entre el año 2010-2016, para el estrato 2, mientras que en el resto de niveles socio económicos este porcentaje se ubica alrededor del 2%, cifras que indican que el mercado de vivienda se ha dinamizado por encima del crecimiento poblacional.

Comparando las tasas de crecimiento demográfico con las de unidades de vivienda, se puede notar que la dinámica de las edificaciones muestra como crecimiento promedio anual durante los últimos 6 años, el 2,6% en Pereira, 2,7% en Dosquebradas y 3,4% en Santa Rosa de Cabal, en contraste con el crecimiento de



la población que lo hace a tasas inferiores al 1%, situación que explica que la dinámica demográfica es complemento con la vivienda, pues esto ratifica la formación de hogares más pequeños, incluso el unipersonal, pero también los incentivos que tienen cada vez las personas para migrar hacia el centro del Departamento

## 1.2 ENTORNO ECONÓMICO

### Entre la incertidumbre y los retos

En términos generales la economía Colombiana así como otras de Latino América y el mundo están siendo revisadas en términos de las proyecciones de crecimiento económico, en virtud a las condiciones convulsionadas que se vienen presentando a nivel global, regional y Nacional que hace que los mercados reaccionen de manera cautelosa ante la incertidumbre imperante actualmente.

Es así como la alta dependencia de la exportación de hidrocarburos ha hecho que la caída en los precios del petróleo golpearan las finanzas públicas por tratarse de una fuente de ingresos importante para la economía, al punto que ha sido propuesta una reforma tributaria para hacer frente a dichos desbalances entre otros motivos.

Así mismo el precio del dólar ha inquietado a los mercados especialmente los altamente dependientes de las importaciones y quienes tienen importantes volúmenes de deuda en moneda extranjera, por las implicaciones que trae esto, y más, en momentos donde se ha observado que las exportaciones no reaccionan como se esperaba en momentos de permanente devaluación, lo que mitigaría los impactos incrementando las divisas para el país.

La inflación ha comenzado a incrementarse como consecuencia del paro camionero, la devaluación, las altas tasas de interés y otros factores que se escapan a la gobernabilidad de la autoridad monetaria, situación que aumenta el nivel de incertidumbre de los mercados.

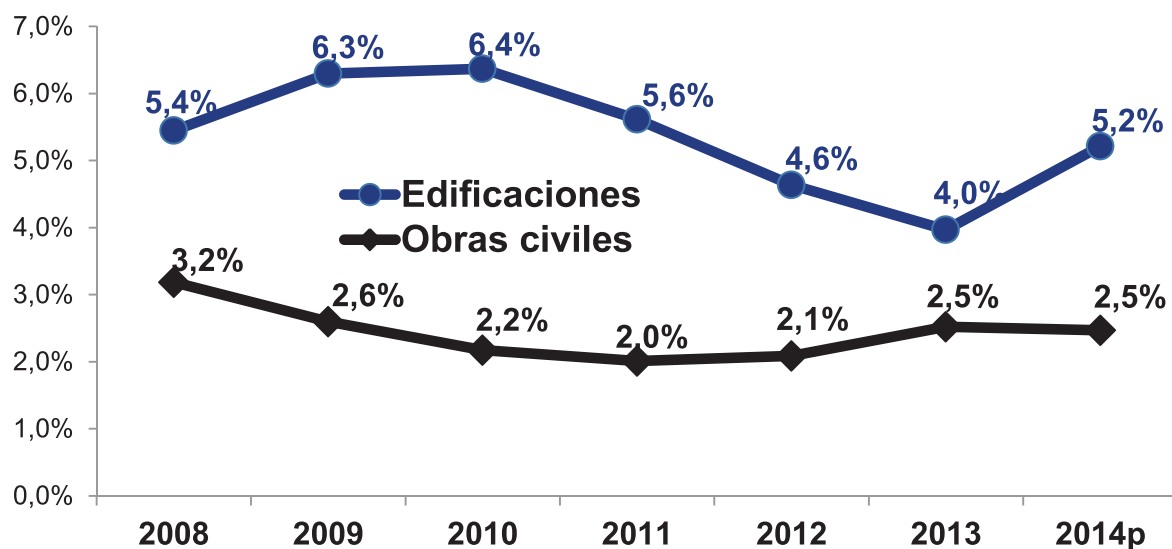
El proceso de paz con las FARC ha propiciado un ambiente de esperanza pero también de cautela frente a las consecuencias que esto depare y las posibilidades que tenga el país para concretarlo a pesar de la oposición política, pues se trata de un acuerdo que se espera tenga repercusiones positivas en la economía y que amplíe el espectro de inversión en sectores y territorios que por años han estado excluidos de las bondades del crecimiento por la prologada violencia que se ha vivido en el territorio Nacional.

Por las condiciones anteriormente expuestas, vale la pena establecer que el mercado de la vivienda, así como el resto de la economía tenga que tener presente tales situaciones y aprovechar los retos que imponen las condiciones actuales del contexto económico.

## Sector de la construcción (PIB)

El sector de la construcción en el Departamento de Risaralda, se concentra especialmente en los Municipios de Pereira y Dosquebradas, encontrando que en términos de participación porcentual en el PIB, las edificaciones tanto de viviendas como de usos no residenciales, vienen aportando cerca del 5% de la producción total, incluso duplicando la construcción de obras civiles, lo que permite inferir que los últimos años se han caracterizado por una relativa estabilidad del sector de la construcción con respecto al PIB de Risaralda, como consecuencia de los esfuerzos gubernamentales por promover la construcción tanto de infraestructura para la competitividad como de los programas de vivienda que de manera integral han intentado beneficiar tanto a población de bajos ingresos como a la clase media.

**Departamento de RISARALDA, comportamiento del PIB  
De la construcción (Participación % en el total), 2008-2014p**

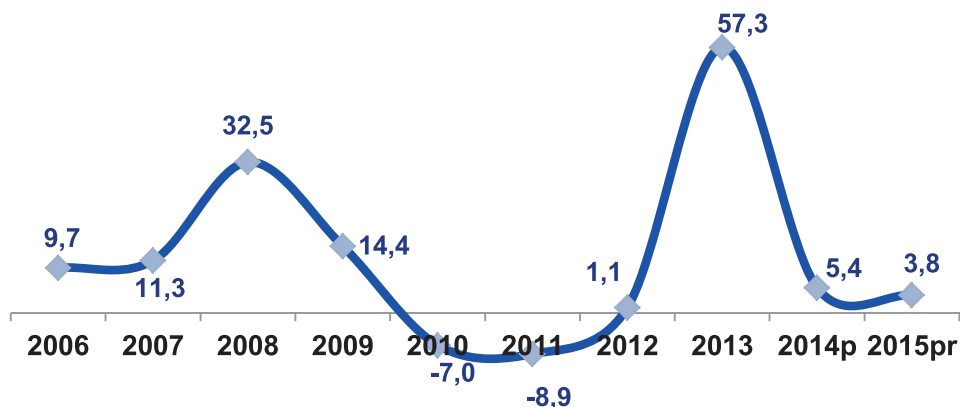


Fuente: DANE, Cuentas Departamentales (Sobre valores constantes de 2000)

A nivel nacional, se observa que el crecimiento de la economía Colombiana ha venido siendo notorio en los últimos trimestres, aún cuando se encuentren en revisión las perspectivas económicas, sin embargo revisando el comportamiento específico del PIB de edificaciones se encuentra en una tendencia cíclica en los últimos años, no obstante las edificaciones especialmente la de viviendas, han sido un dinamizador de

la economía Colombiana como lo pueden mostrar los indicadores, reportados en términos de crecimiento económico donde para el año 2015 creció en el 3,8% lo que se constituye en un resultado en la dirección del ciclo económico del sector.

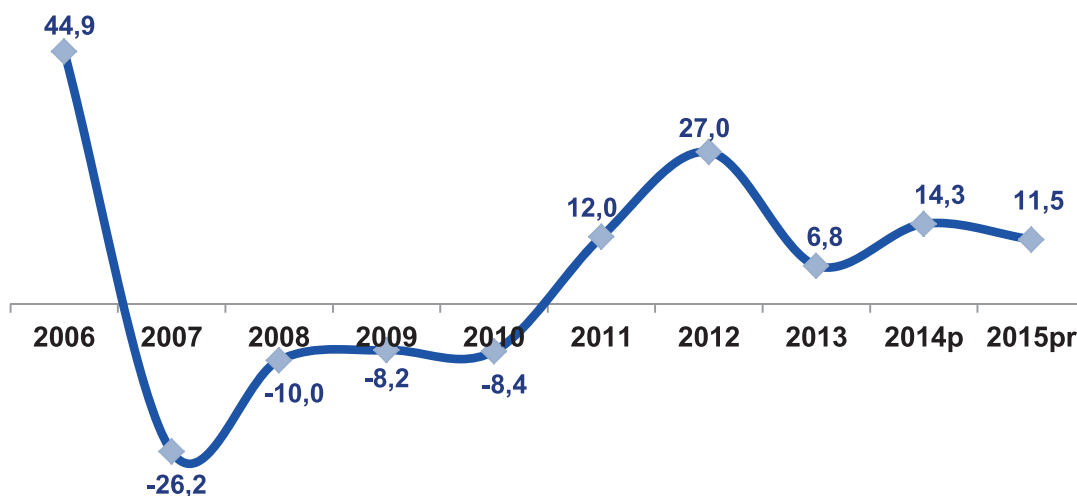
### Risaralda, Crecimiento sector de la construcción (Edificaciones), Variación % anual, 2001-2015pr



Fuente: DANE, Año 2015 Preliminar

En contraste con el PIB de edificaciones, el crecimiento económico del subsector obras civiles viene en el último año con una tendencia anualizada de menor dinámica, en parte por el rezago relativo en la inclusión de Risaralda en las obras de infraestructura que avanzan en todo el país.

### Risaralda, Crecimiento sector de la construcción (Obras Civiles), Variación % anual, 2001-2015pr

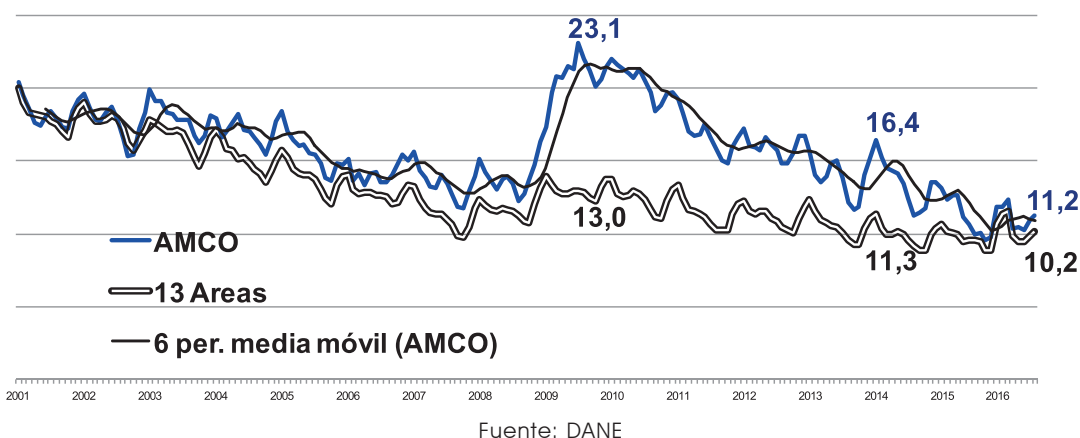


Fuente: DANE, Año 2015 Preliminar

## Mercado laboral

En el país la tendencia del desempleo ha venido marcándose hacia la baja a nivel urbano, siendo igualmente evidente que para el caso de Pereira y su Área Metropolitana, dicho comportamiento se define como descendente, mostrando para el mes de agosto una tasa del 11,2% de desocupación, que aún cuando se localiza por encima del promedio urbano de Colombia, continua con unos niveles cercanos a otros centros urbanos del país, situación que de manera rezagada muestra sus impactos sobre la demanda de vivienda como suele suceder con los principales indicadores económicos agregados.

**Área Metropolitana de Pereira, Comportamiento  
Tasa de desempleo 2001-2016 (Agosto)**

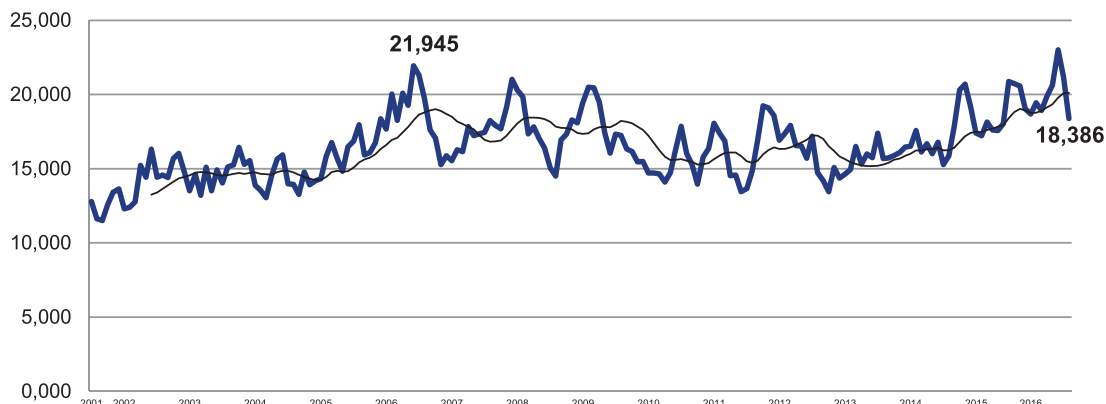


Como ha sido la tendencia en Pereira y Dosquebradas, desde las últimas décadas, la estructura del empleo es una réplica del aparato productivo, donde especialmente el comercio, los servicios y la industria ocupan la mayor cantidad de empleados, siendo evidente que cualquier situación que afecte a estos sectores tiene impacto en la tasa de desocupación.

Históricamente el sector constructor ha participado en promedio cerca del 6% del empleo, proporción que se ha mantenido en el tiempo, significando que se trata de una actividad que tiene importancia relativa para la economía, aunque su tendencia guarda similitud con el ciclo económico del sector.

Bajo esta perspectiva, se observa que ha sido creciente el nivel de ocupación del sector de la construcción que analizando los resultados del mes de agosto de 2016, en el AMCO se encuentran ocupados alrededor de 18.400 personas en la construcción, lo que ratifica la importancia relativa que tiene sobre la economía Nacional y local, toda vez que mantiene un nivel constante de ocupación en la mayoría de casos de baja cualificación.

## Pereira Área Metropolitana, Tendencia de largo plazo de La generación de empleo del sector de la construcción 2001-2016(Agosto)

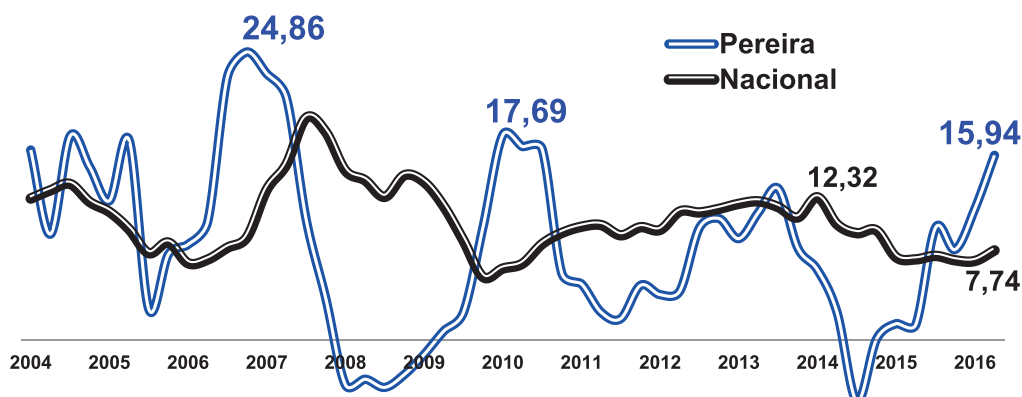


Fuente: DANE

## Los precios de la vivienda nueva

La variación anual de los precios de la vivienda nueva en Pereira, indican que para el segundo trimestre del 2016, han mostrado incrementos medios de cerca del 16% superior al promedio Nacional que se ha ubicado en un crecimiento medio de los precios de vivienda nueva de alrededor del 8%.

## Colombia-Pereira, Variación % ANUAL del Índice de Precios de Vivienda Nueva, IPVN, 2004-2016(Segundo Trimestre)



Fuente: DANE

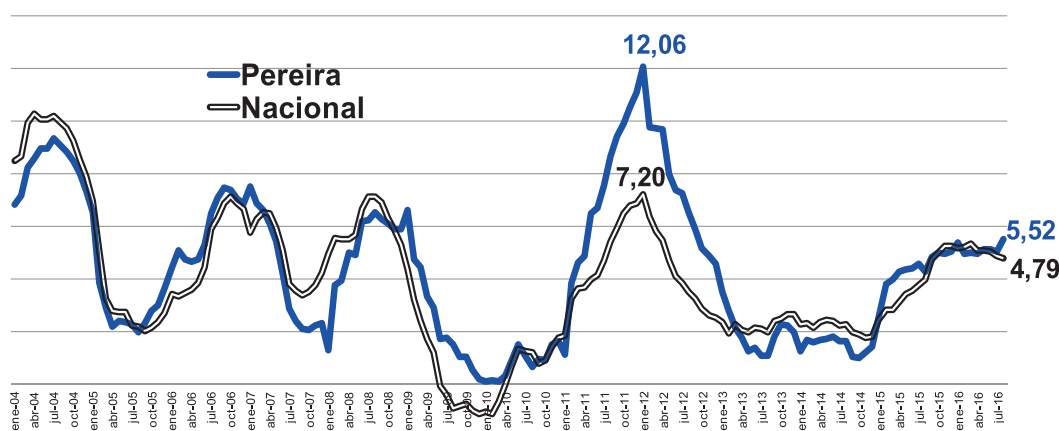
Lo anterior, parece indicar desde la perspectiva del mercado que asistimos a un repunte del precio de la vivienda por encima de la inflación, como consecuencia de un proceso de valorización del suelo, dinámica de oferta y demanda o

normalización con respecto al precio histórico de largo plazo que en los últimos años había mostrado caídas consecutivas, lo que además permite inferir que estos niveles de precios estimulen la producción en el mediano plazo.

### Índice de costos de la construcción de vivienda (ICCV)

En términos de los precios de los insumos requeridos para la construcción de vivienda, se ha encontrado que los costos generales han mostrado un comportamiento en Pereira en dirección similar al Nacional, creciendo en promedio en el 5,52% en el último año con respecto a agosto de 2016, lo que deja en evidencia que la relación entre precios de vivienda y sus costos de producción generan mejores resultados posibles para los empresarios en la medida que dicha tendencia se mantenga y que sea generalizada en todos los niveles socio económicos así como sostenible en los insumos para la construcción.

**Colombia-Pereira, Variación % ANUAL del Índice de Costos de construcción de vivienda (ICCV) 2004-2016(Agosto)**



Fuente: DANE

Sin embargo, la incertidumbre económica podría jugar en sentido positivo o negativo en la medida que se aprovechen los diferenciales de precios y tasa de cambio para las ventas de proyectos de vivienda a clientes externos que podrían encontrar atractivas este tipo de transacciones.

En este sentido es claro que los costos de la construcción que mayor contribuyen a este comportamiento son aquellos relacionados con la mano de obra, la cual tiene situaciones legales y estructurales con rigideces que hacen inviable que puedan generarse cubrimientos en los costos a través de estrategias de comercio.

Los costos de la construcción de vivienda, sin embargo, mantienen una senda de crecimiento acorde incluso con la inflación al consumidor, que a pesar que ha venido creciendo paulatinamente proyecta que no se ubique en niveles que comprometan la estabilidad económica del país.

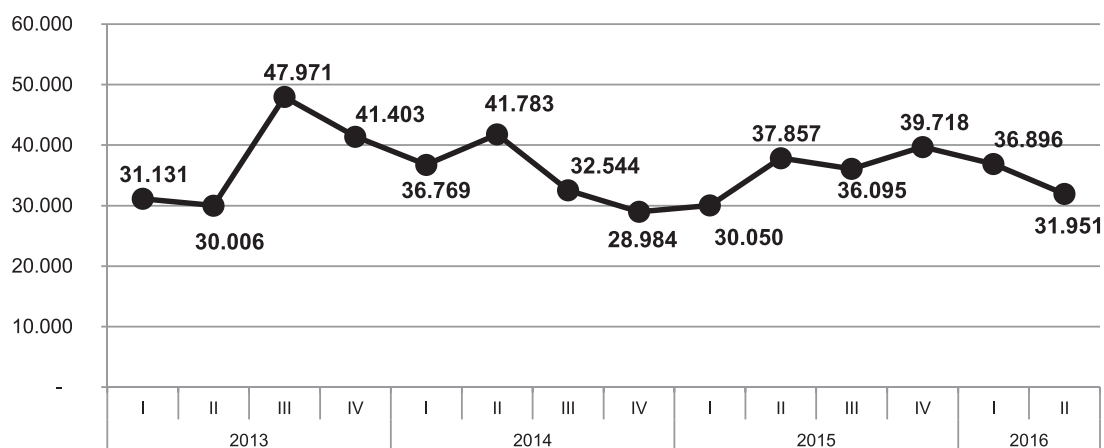
### Dinámica en la financiación de vivienda

La dinámica en la financiación de vivienda, indica el nivel de actividad financiera asociada al mercado de la vivienda, razón por la cual se establece la importancia de abordar dicho indicador como parte del contexto en que se mueve la vivienda en el Departamento de Risaralda.

Risaralda históricamente ha representado cerca del 2% del mercado Nacional de financiamiento de vivienda, porcentaje consistente con la participación con respecto al PIB, lo que permite inferir que el mercado del Departamento se mantiene como marginal si se trata de establecer comparaciones con el resto de territorios cuyas economías aportan más al PIB de Colombia.

En términos de financiación de vivienda, se puede observar la dinámica casi equiparable entre el mercado de la nueva y la usada, pues en el consolidado Nacional, el 54% corresponde a vivienda nueva créditos nuevos desembolsados, mientras que el 46% restante se encuentra representado en las viviendas usadas, lo que indica que el mercado secundario mantiene su dinámica propia y constante.

**Risaralda, Valor de las viviendas financiadas (Millones de Pesos)  
Según trimestres 2013-2016 (II Trimestre)**



Fuente: DANE, Entidades Financiadoras de Vivienda

Así mismo es destacable que el 80% es financiado con la banca hipotecaria y el resto con el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), que además se viene convirtiendo en un

jugador importante en el mercado de la vivienda, especialmente para poblaciones de ingresos bajos que observan en esta entidad mayores niveles de probabilidad de crédito para lograr la adquisición de vivienda.

Si bien la política de subsidios ha venido dando frutos en lo relacionado con la activación de la demanda de vivienda, también es cierto que de acuerdo con los últimos resultados, en promedio el 65% de los créditos concedidos por el sistema financiero no se encuentran mediados por subsidio alguno, lo que también permite afirmar que existe una clase de hogares que tienen la posibilidad de adquirir la vivienda bajo sus ahorros y tienen acceso al crédito, pero que también se ha hecho necesario la adopción de medidas de política de vivienda que permita el acceso mediante subsidios lo que ratifica la importancia de programas diversificados de acuerdo con las condiciones propias de cada nicho del mercado de vivienda.

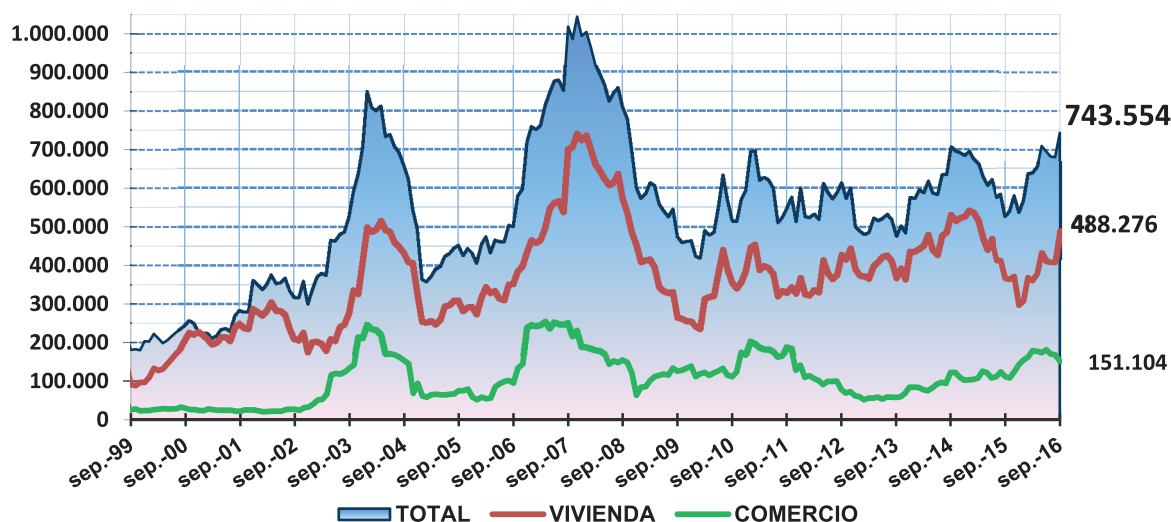
Con respecto al Departamento de Risaralda en términos de financiación de vivienda se observa que en los últimos 3 años ha venido presentando una tendencia decreciente lo que muestra que después de tener cerca de 40.000 Millones de créditos hipotecarios en el año 2015, para el segundo trimestre del año 2016 dicho valor sea de 32.000 marcando una disminución de cerca del 20% en tan solo un año.



## 2. COMPORTAMIENTO ACTIVIDAD EDIFICADORA PEREIRA-DOSQUEBRADAS 2016

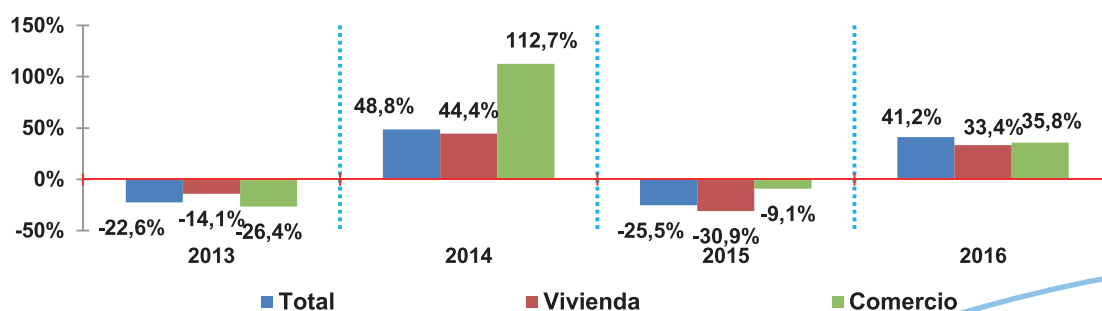
El objetivo del presente capítulo, es analizar el comportamiento de la actividad edificadora en los municipios de Pereira y Dosquebradas. Se describen las licencias autorizadas según destinos por estratos socioeconómicos, registrando el área licenciada (en metros cuadrados) y el número de soluciones aprobadas para vivienda. En el mismo sentido se presentan las variaciones anuales durante el período en estudio. La información ha sido suministrada por las curadurías urbanas y los cálculos realizados por el departamento de Investigaciones Económicas CAMACOL Risaralda.

## ACTIVIDAD EDIFICADORA SEGÚN LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EN m<sup>2</sup> ACUMULADO DOCE MESES A SEPTIEMBRE (1997-2016) PEREIRA - DOSQUEBRADAS

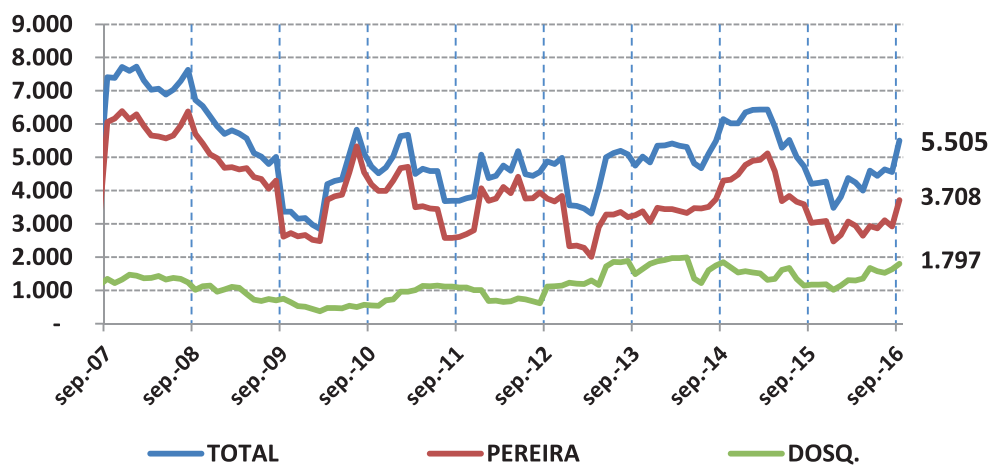


Para el acumulado doce meses corte septiembre de 2016, el área total aprobada fue de 743.554 m<sup>2</sup> para construcción de edificaciones en Pereira y Dosquebradas, registrando un crecimiento total del 41.2%, frente al mismo período de 2015, explicado por el aumento en las licencias del uso comercial pasando de 111.267 m<sup>2</sup> en 2015 a 151.104m<sup>2</sup> a septiembre 2016, lo que equivale a un crecimiento de 35,8% anual. (39.836 m<sup>2</sup> más a los aprobados en igual periodo del año anterior). Mientras que el destino habitacional para el periodo en análisis reporta un metraje aprobado anual de 488.276 m<sup>2</sup>, 33.4% más que el año anterior. Del total de metros cuadrados licenciados, la participación del destino vivienda fue del 65.7%, mientras que el aporte de comercio fue de 20.3%.

## VARIACIÓN ACUMULADA,% DOCE MESES ÁREA APROBADA (2013-2016) PEREIRA - DOSQUEBRADAS SEGÚN DESTINOS



## COMPORTAMIENTO UNIDADES DE VIVIENDA LICENCIADAS PEREIRA - DOSQUEBRADAS (ACUMULADO 12 MESES A SEPTIEMBRE 2016)

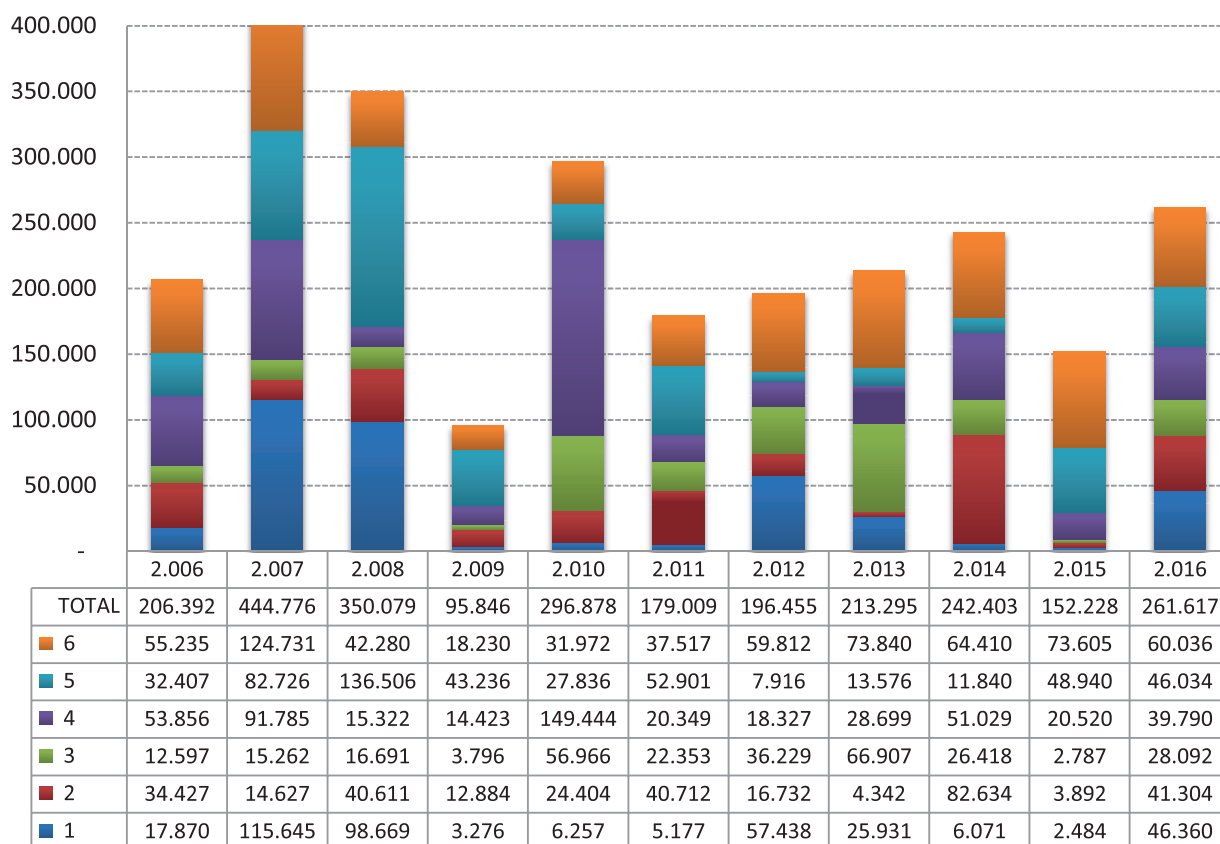


De los 488.276 m<sup>2</sup> en licenciados para vivienda entre octubre de 2015 y septiembre de 2016, tenemos que equivalen a 5.505 soluciones de vivienda aprobadas para construirse, de las cuales 3.708 unidades (67.3%), y 1.797 unidades (32.7%) corresponden al municipio de Dosquebradas.

## 2.1 Licenciamiento de vivienda en la ciudad de Pereira

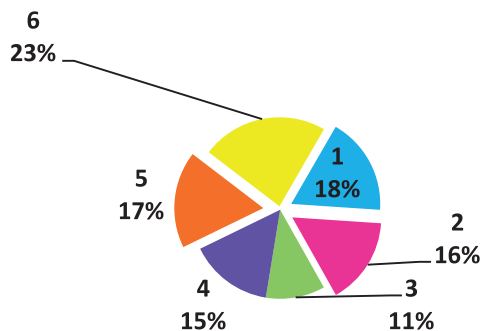
### Licenciamiento de vivienda según estratos en Pereira

#### m<sup>2</sup> LICENCIADOS DE VIVIENDA POR ESTRATO EN PEREIRA ENERO- SEPTIEMBRE (2006-2016)

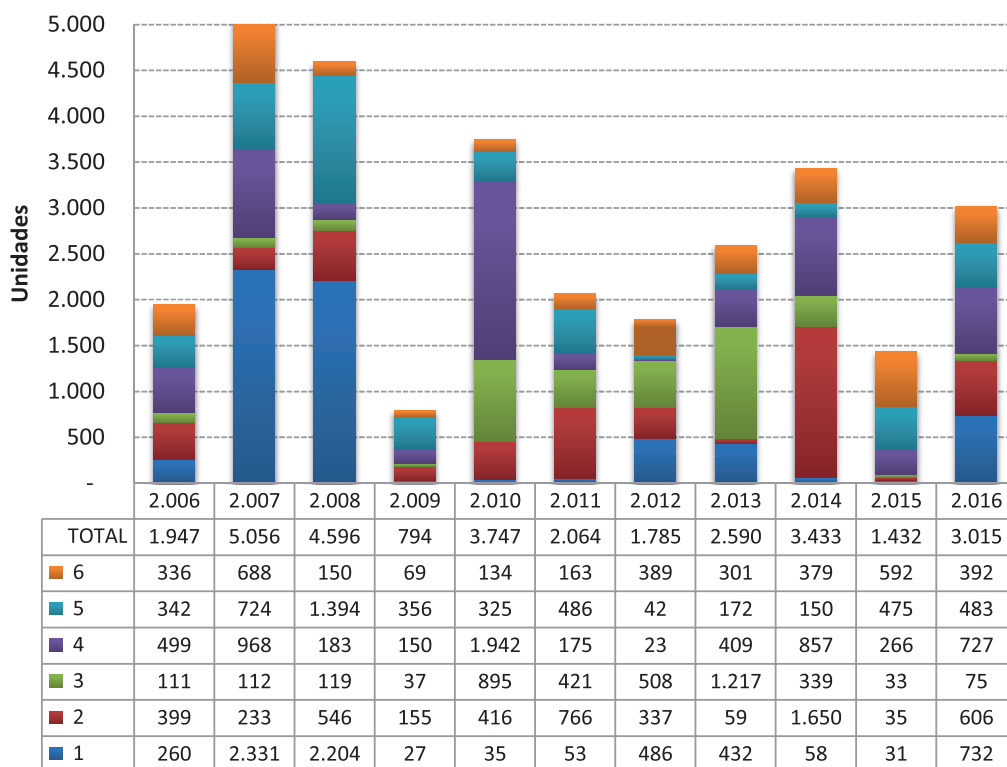


En lo corrido del año 2016 aseptiembre, se han licenciado 261.617 m<sup>2</sup> con destino a vivienda incluyendo adiciones para este uso. Desagregando la información por estratos socioeconómicos tenemos que : se licenciaron 60.036 m<sup>2</sup> para el estrato 6 en la ciudad de Pereira, con una participación del 23%, seguido por el estrato 5 con 46.034 m<sup>2</sup> (17%) , y el estrato 1 con 46.360 m<sup>2</sup> ( 18%).

#### DISTRIBUCIÓN % DE m<sup>2</sup> LICENCIADOS POR ESTRATOS (ENERO-SEPTIEMBRE) 2016

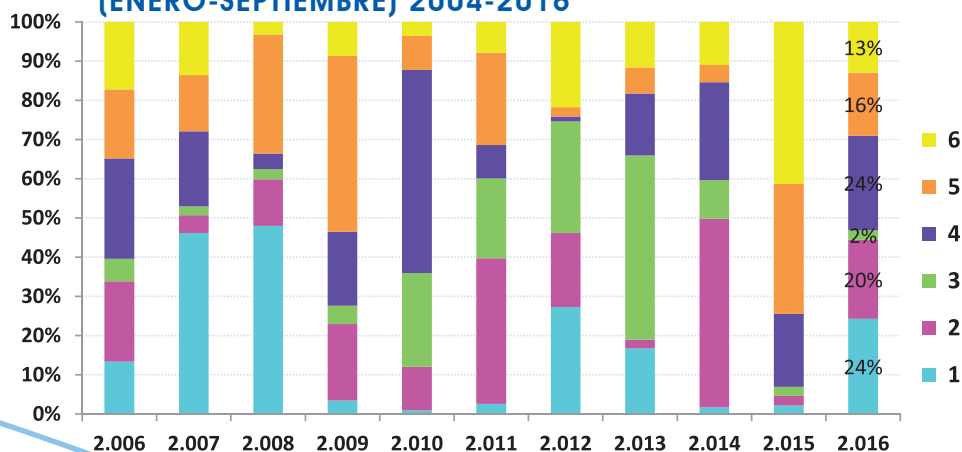


## UNIDADES DE VIVIENDA LICENCIADAS POR ESTRATO EN PEREIRA ACUMULADO ENERO-SEPTIEMBRE (2006-2016)



De los 261.617 m<sup>2</sup> aprobados con destino a vivienda en la ciudad de Pereira, entre enero y septiembre del presente año, tenemos que ese metraje aprobado equivale a 3.015 soluciones, registrando crecimiento del 110.5%, donde se destacan los niveles socioeconomicos 1, 2, 3 con registros de 732, 606, y 727 unidades de vivienda licenciadas, participando con el 24%, 20% y 24% respectivamente.

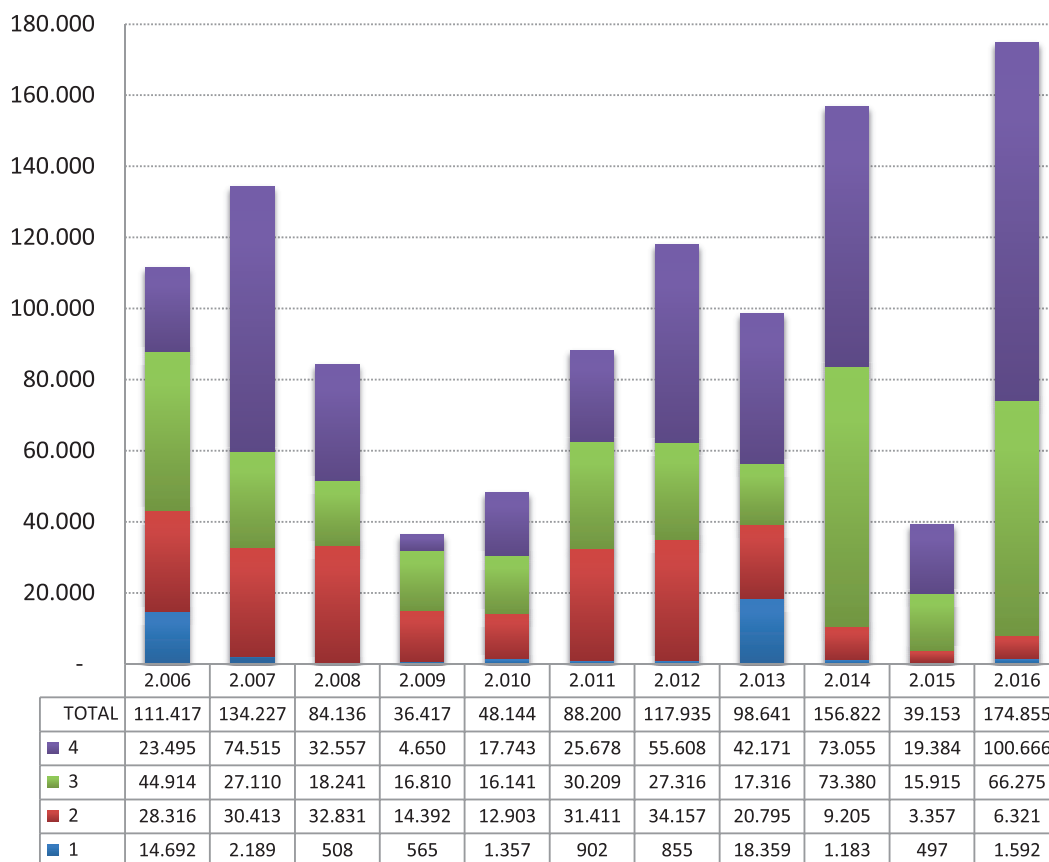
## PARTICIPACIÓN, % UNIDADES DE VIVIENDA LICENCIADAS POR ESTRATO (ENERO-SEPTIEMBRE) 2004-2016



## 2.2 Licenciamiento de vivienda en el municipio de Dosquebradas

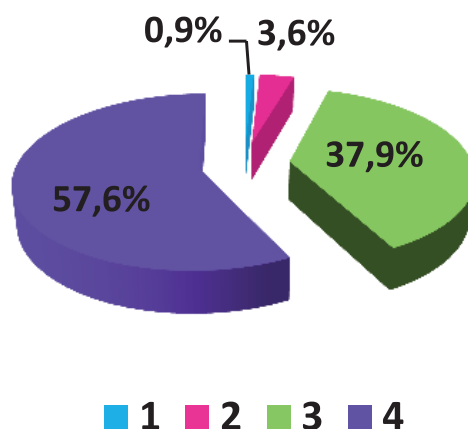
Licenciamiento de vivienda en Dosquebradas según estratos

**m² LICENCIADOS DE VIVIENDA POR ESTRATO EN DOSQUEBRADAS  
ENERO-SEPTIEMBRE (2006-2016)**

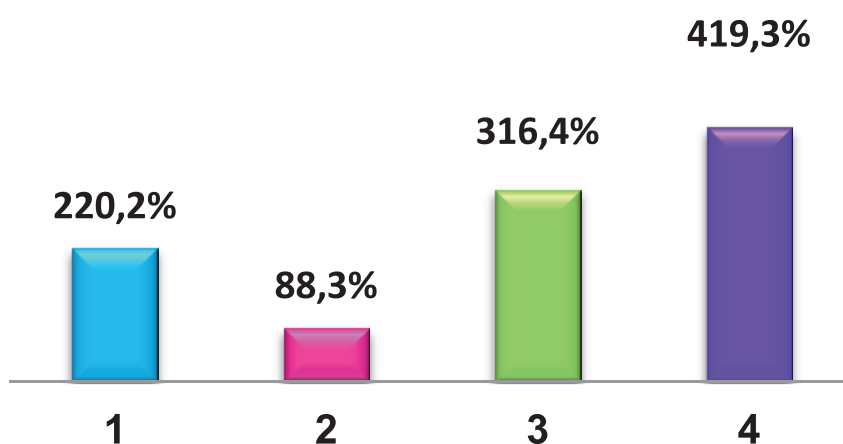


En el transcurso de 2016 a septiembre, se licenciaron en el municipio de Dosquebradas 174.855 m² con destino a vivienda mostrando un crecimiento de 346.6%, cifra record en el licenciamiento del municipio; destacándose el estrato 4 y 3 con áreas licenciadas de 100.666 y 66.275, contribuyendo con el 57.6% y 37.9% respectivamente.

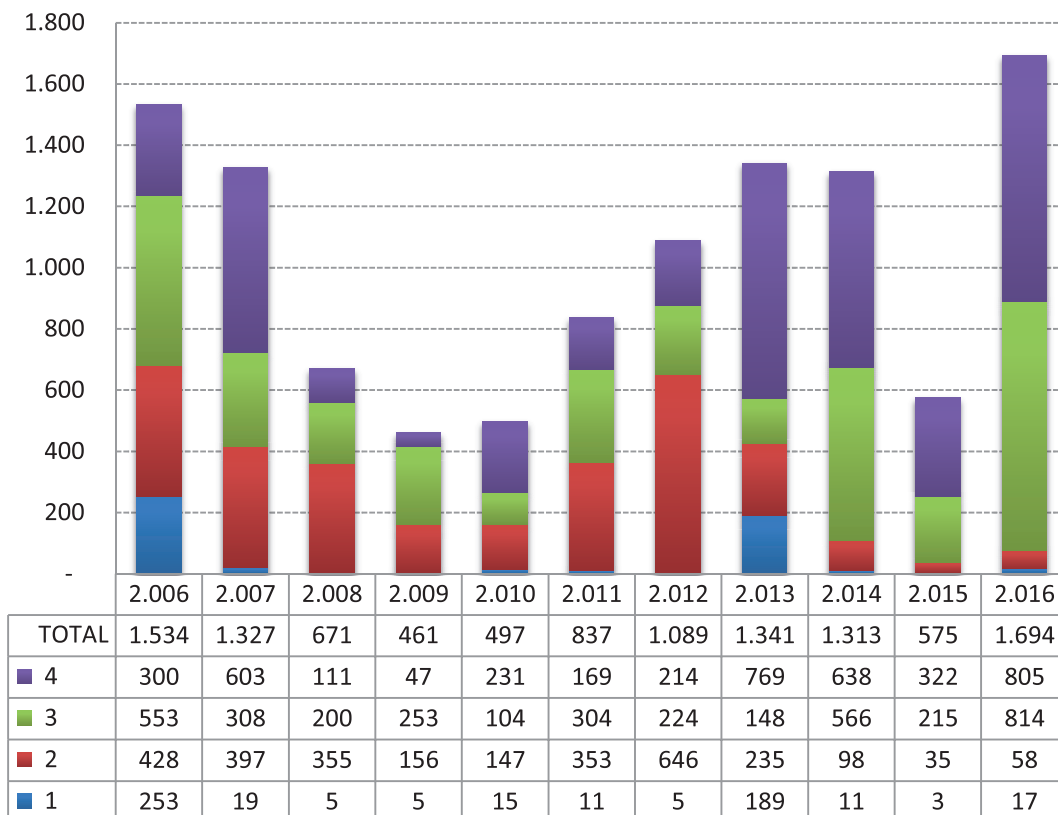
# **DISTRIBUCIÓN % DE m<sup>2</sup> LICENCIADOS POR ESTRATOS EN PEREIRA (ENERO-SEPTIEMBRE) DE 2016**



# **VARIACIÓN % m<sup>2</sup> LICENCIADOS POR ESTRATOS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE DE 2016 FRENTE AL 2015**

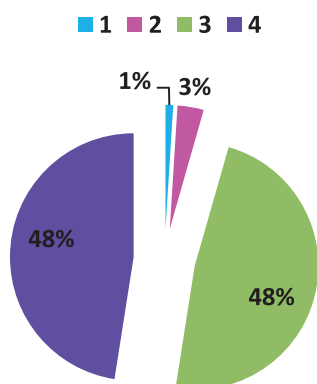


## UNIDADES DE VIVIENDA LICENCIADAS POR ESTRATO EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE (2006-2016)



En cuanto al número de viviendas licenciadas en el municipio de Dosquebradas se refiere, durante el año 2016 a septiembre se aprobaron en total 1.694 soluciones habitacionales para construcción, de las cuales 814 pertenecen al estrato 3 y 805 al nivel socioeconómico 4.

## PARTICIPACIÓN % UNIDADES DE VIVIENDA LICENCIADAS EN DOSQUEBRADAS ENERO - SEPTIEMBRE 2016





# 3. MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN PEREIRA Y DOSQUEBRADAS

## ENERO-SEPTIEMBRE DE 2016

### 3.1 Ventas de vivienda nueva en Pereira

El objetivo del presente capítulo, es analizar el comportamiento de las ventas de vivienda nueva en Pereira. Se describen las ventas realizadas según comunas por tipologías y precios. En el mismo sentido se presentan las participaciones en ventas por cada comuna durante el período en estudio. Los datos han sido suministrados por las constructoras con proyectos vigentes en preventa y en construcción, cuya fuente de información es coordinada urbana y los cálculos fueron realizados por el departamento de Investigaciones Económicas de CAMACOL Risaralda.

## VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN PEREIRA-DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE 2016

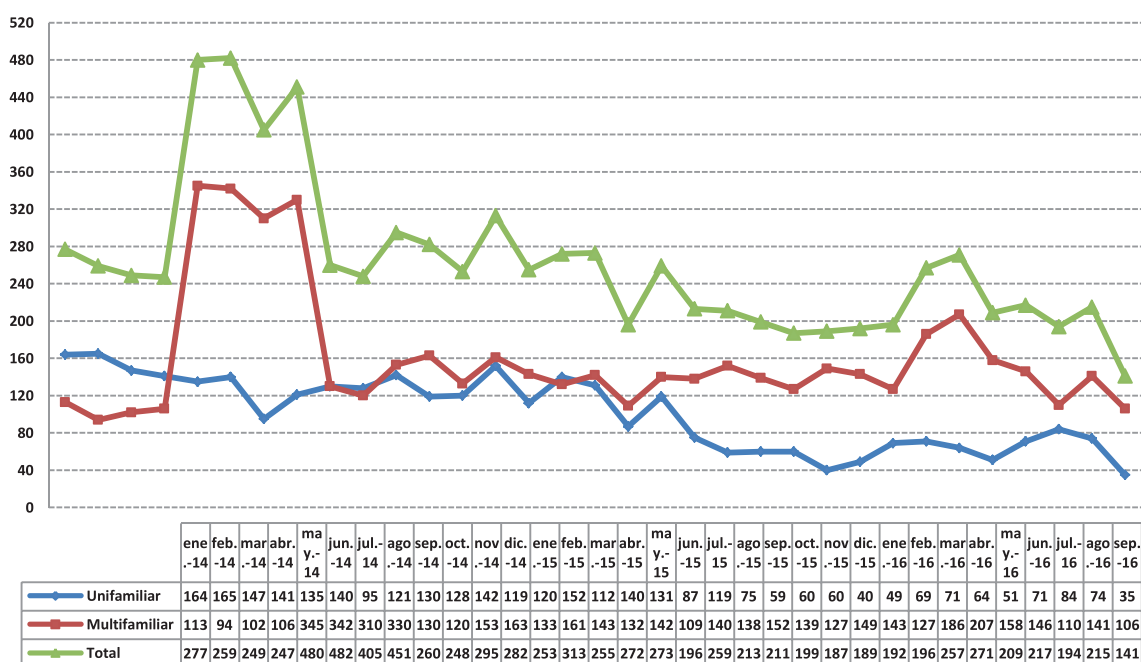
| VENTAS ENERO-SEPTIEMBRE 2016 |                         |                         |                         |                            |                            |                    |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
|                              | Uds.<br>ventas,<br>2014 | Uds.<br>ventas,<br>2015 | Uds.<br>ventas,<br>2016 | Participación<br>vtas 2015 | Participación<br>vtas 2016 | VARIACIÓN<br>ANUAL |
| PEREIRA                      | 3.110                   | 2.245                   | 1.892                   | 58%                        | 39,7%                      | -15,7%             |
| DOSQUEBRAS                   | 876                     | 1.645                   | 2.870                   | 42%                        | 60,3%                      | 74,5%              |
| TOTAL                        | 3.986                   | 3.890                   | 4.762                   | 100%                       | 100,0%                     | 22,4%              |

| VENTAS ENERO-SEPTIEMBRE EN PEREIRA |                         |                         |                         |                            |                            |                    |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
|                                    | Uds.<br>ventas,<br>2014 | Uds.<br>ventas,<br>2015 | Uds.<br>ventas,<br>2016 | Participación<br>vtas 2015 | Participación<br>vtas 2016 | VARIACIÓN<br>ANUAL |
| Unifamiliar                        | 1.238                   | 995                     | 568                     | 44%                        | 30,0%                      | -42,9%             |
| Multifamiliar                      | 1.872                   | 1250                    | 1.324                   | 56%                        | 70,0%                      | 5,9%               |
| Total                              | 3.110                   | 2.245                   | 1.892                   | 100%                       | 100,0%                     | -15,7%             |

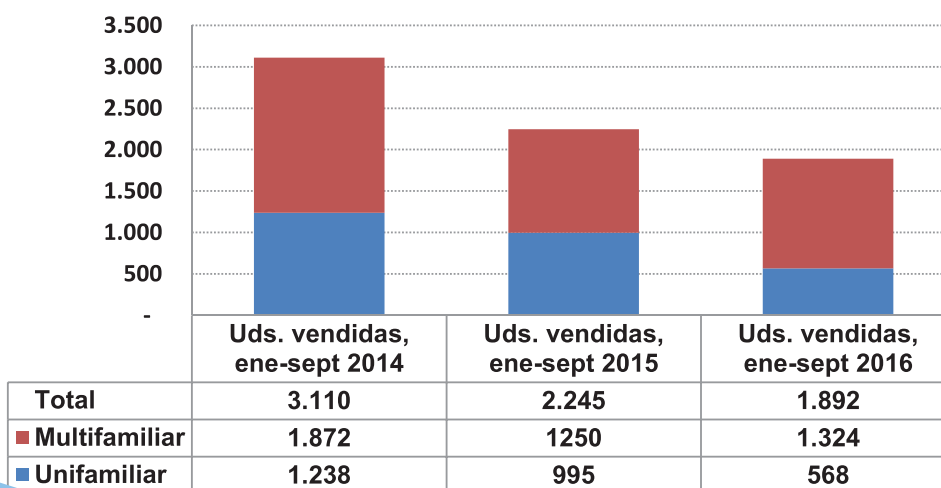
| VENTAS ENERO-SEPTIEMBRE EN DOSQUEBRADAS |                         |                         |                         |                            |                            |                    |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
|   | Uds.<br>ventas,<br>2014 | Uds.<br>ventas,<br>2015 | Uds.<br>ventas,<br>2016 | Participación<br>vtas 2015 | Participación<br>vtas 2016 | VARIACIÓN<br>ANUAL |
| Unifamiliar                             | 252                     | 819                     | 1.118                   | 50%                        | 39,0%                      | 36,5%              |
| Multifamiliar                           | 624                     | 826                     | 1.752                   | 50%                        | 61,0%                      | 112,1%             |
| Total                                   | 876                     | 1.645                   | 2.870                   | 100%                       | 100,0%                     | 74,5%              |

## VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE 2016

### VENTAS MENSUALES DE VIVIENDA NUEVA SEGÚN TIPOLOGÍA EN PEREIRA SEPTIEMBRE 2016



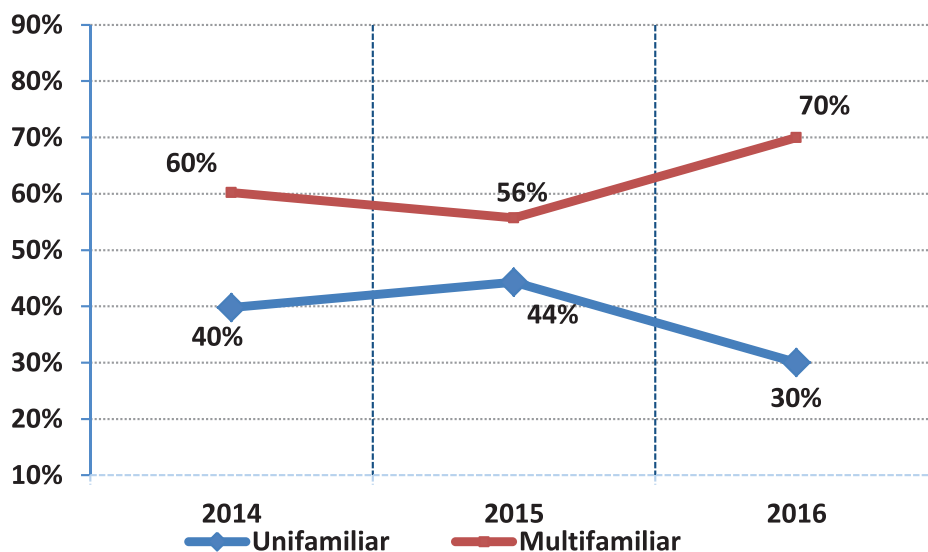
### VENTAS DE VIVIENDA SEGÚN TIPOLOGÍA PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE 2014,2015,2016



| VENTAS ENERO-SEPTIEMBRE EN PEREIRA |                         |                         |                         |                            |                            |                    |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
|                                    | Uds.<br>ventas,<br>2014 | Uds.<br>ventas,<br>2015 | Uds.<br>ventas,<br>2016 | Participación<br>vtas 2015 | Participación<br>vtas 2016 | VARIACIÓN<br>ANUAL |
| Unifamiliar                        | 1.238                   | 995                     | 568                     | 44%                        | 30,0%                      | -42,9%             |
| Multifamiliar                      | 1.872                   | 1250                    | 1.324                   | 56%                        | 70,0%                      | 5,9%               |
| <b>Total</b>                       | <b>3.110</b>            | <b>2.245</b>            | <b>1.892</b>            | <b>100%</b>                | <b>100,0%</b>              | <b>-15,7%</b>      |

Durante los nueve primeros meses de 2016 en la Ciudad de Pereira, se vendieron en total 1.892 unidades de viviendas nuevas, con un decrecimiento del 15,7% frente al mismo periodo del año anterior, explicado por la disminución en ventas de Unifamiliares en un 42,9% (427 casas menos a las ventas en el mismo periodo del 2015), y al comportamiento positivo en las ventas de vivienda Multifamiliar, mostrando un crecimiento del 5,9% (74 apartamentos más).

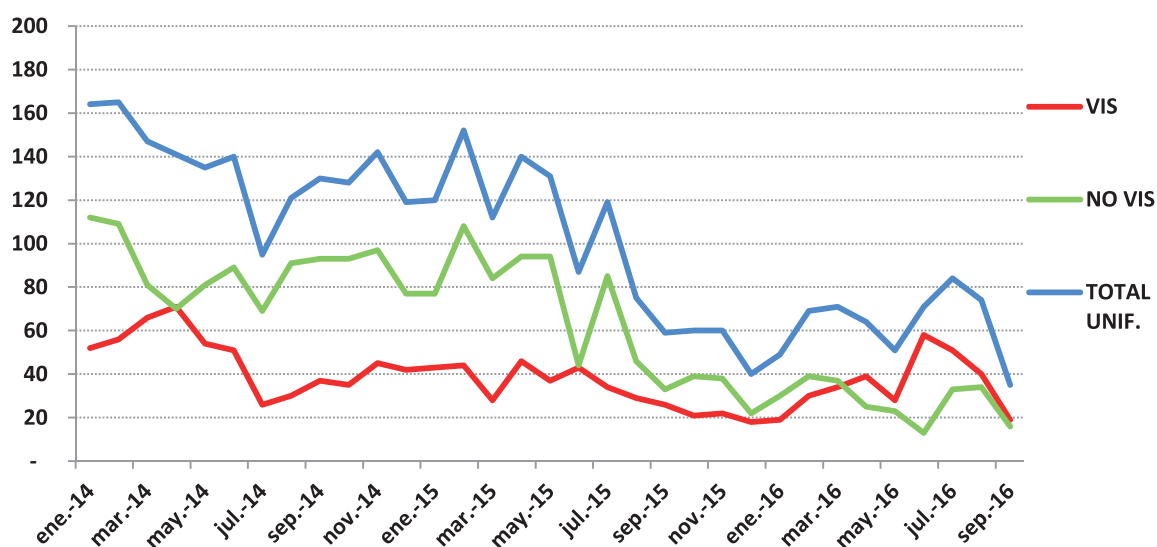
#### PARTICIPACIÓN % EN LAS VENTAS DE VIVIENDA, SEGÚN TIPO ENE-SEPT 2016



La participación en las ventas de vivienda nueva según tipología se ha comportado con la misma tendencia del año 2015, la vivienda Multifamiliar contribuye con el 70%; mientras que la unifamiliar sigue disminuyendo, con el 30% de contribución en las ventas al cierre de Septiembre de 2016.

## VENTAS DE VIVIENDA NUEVA UNIFAMILIAR

### NÚMERO DE UNIDADES UNIFAMILIARES VENDIDAS SEPTIEMBRE 2016

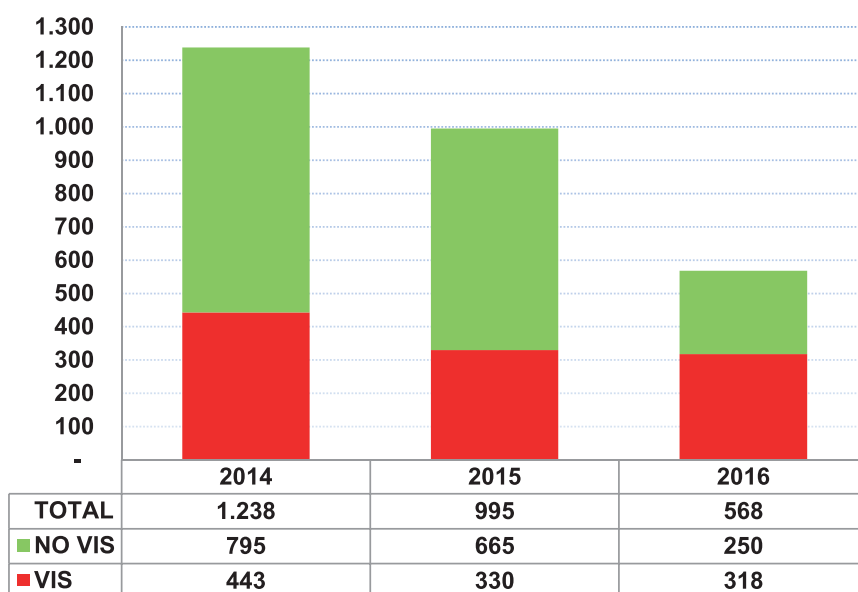


### VENTAS DE VIVIENDA NUEVA UNIFAMILIAR ENERO-SEPTIEMBRE

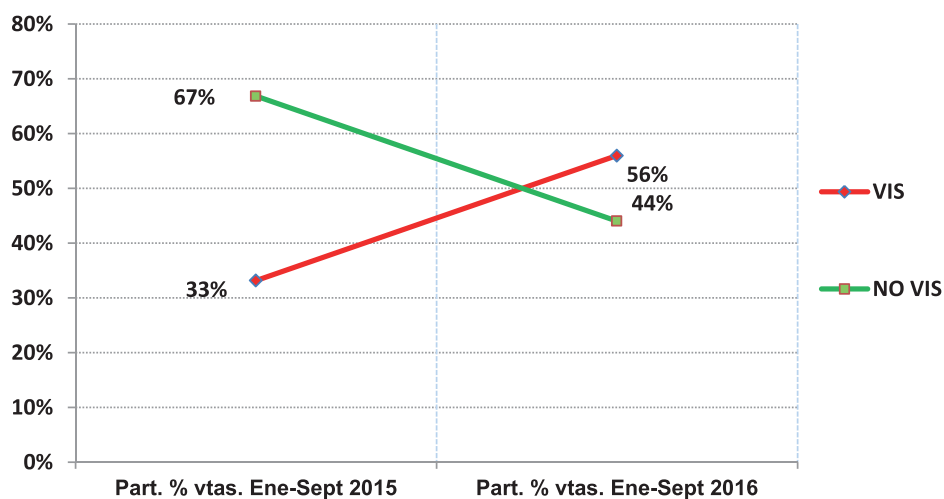
| TIPO         | 2014         | 2015       | 2016       | Part. % vtas.<br>Ene-Sept<br>2015 | Part. % vtas.<br>Ene-Sept<br>2016 | Variación %<br>(2015-2016) |
|--------------|--------------|------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| VIS          | 443          | 330        | 318        | 33%                               | 56%                               | -3,6%                      |
| NO VIS       | 795          | 665        | 250        | 67%                               | 44%                               | -62,4%                     |
| <b>TOTAL</b> | <b>1.238</b> | <b>995</b> | <b>568</b> | <b>100%</b>                       | <b>100%</b>                       | <b>-42,9%</b>              |

Para el periodo entre Enero-Septiembre de 2016, se vendieron 568 unidades unifamiliares, registrando un decrecimiento del 42,9%, con relación a igual periodo de 2015, debido a la fuerte disminución de vivienda No VIS en un 62,4% (415 unidades menos a las ventas en 2015), y así mismo la vivienda unifamiliar VIS, presenta un decrecimiento mínimo del 3,6%, analizado con respecto al mismo periodo del año anterior (12 unidades menos).

## UNIDADES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VENDIDAS EN PEREIRA 2014,2015,2016



## PARTICIPACIÓN EN LAS VENTAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN TIPO EN PEREIRA



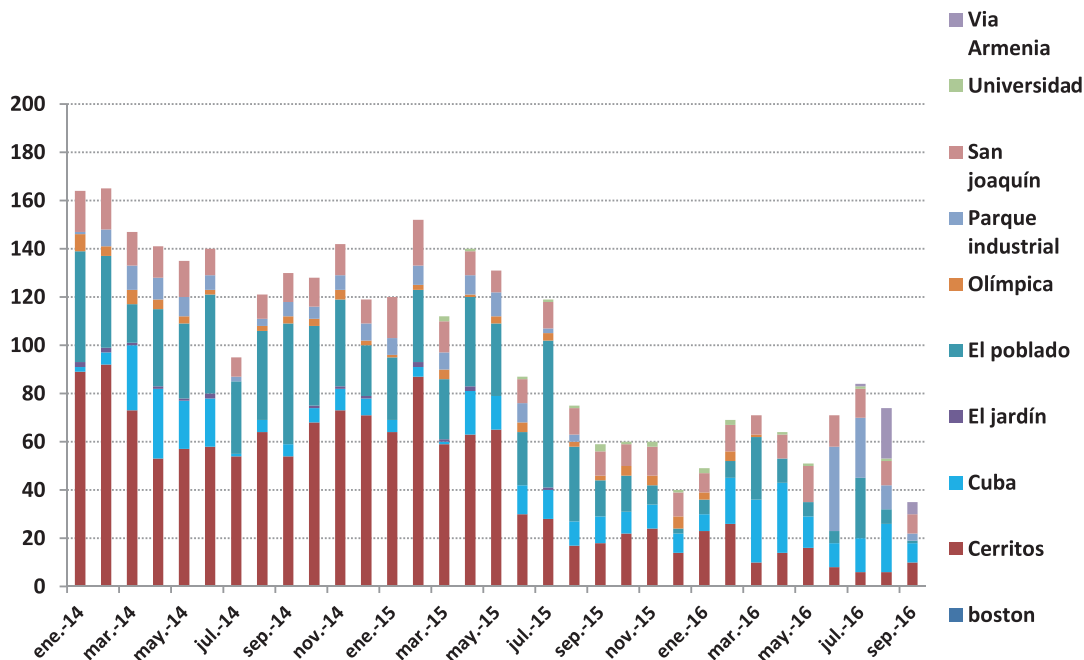
La participación en las ventas de vivienda unifamiliar según tipo presenta una contribución del 56% para VIS, ganando 26pp con relación al año anterior. Mientras que el aporte en las ventas de vivienda unifamiliar NO VIS participa con el 44%.

### UNIDADES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VENDIDAS SEGÚN COMUNAS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE

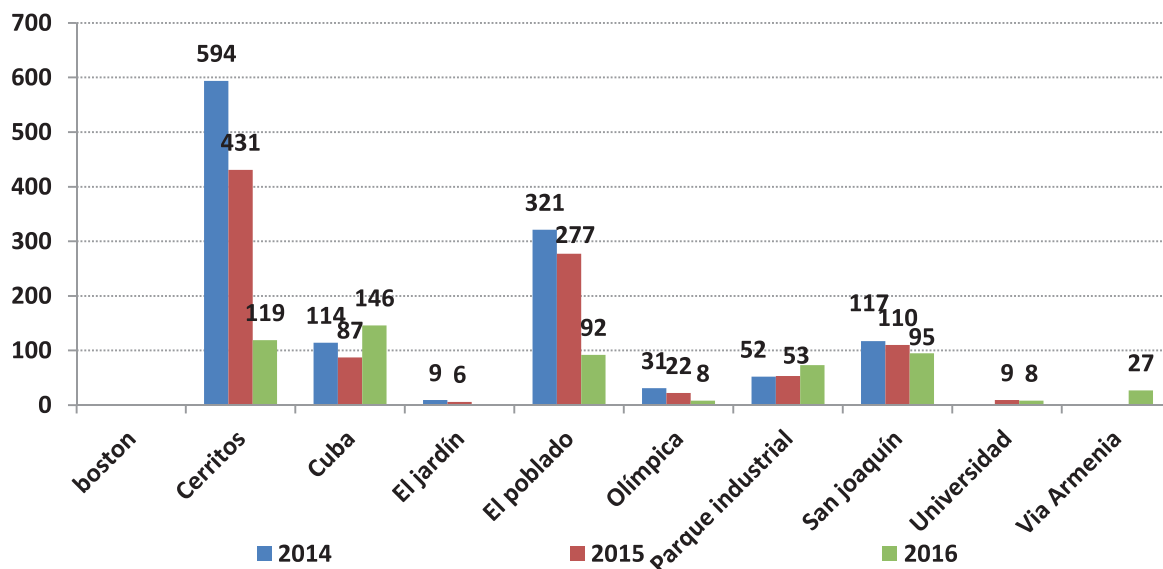
| COMUNAS                  | 2014         | 2015       | 2016       | Participación<br>vtas. Ene-<br>Sept 2015 | Participación<br>vtas. Ene-<br>Sept 2016 | Variación %<br>(2015-2016) |
|--------------------------|--------------|------------|------------|--|--|----------------------------|
| <b>boston</b>            | 0            | 0          | 0          | 0%                                       | 0%                                       |                            |
| <b>Cerritos</b>          | 594          | 431        | 119        | 43%                                      | 21%                                      | -72,4%                     |
| <b>Cuba</b>              | 114          | 87         | 146        | 9%                                       | 26%                                      | 67,8%                      |
| <b>El jardín</b>         | 9            | 6          | 0          | 1%                                       | 0%                                       | -100,0%                    |
| <b>El poblado</b>        | 321          | 277        | 92         | 28%                                      | 16%                                      | -66,8%                     |
| <b>Olímpica</b>          | 31           | 22         | 8          | 2%                                       | 1%                                       | -63,6%                     |
| <b>Parque industrial</b> | 52           | 53         | 73         | 5%                                       | 13%                                      | 37,7%                      |
| <b>San Joaquín</b>       | 117          | 110        | 95         | 11%                                      | 17%                                      | -13,6%                     |
| <b>Universidad</b>       | 0            | 9          | 8          | 1%                                       | 1%                                       | -11,1%                     |
| <b>Via Armenia</b>       | 0            | 0          | 27         | 0%                                       | 5%                                       |                            |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1.238</b> | <b>995</b> | <b>568</b> | <b>100%</b>                              | <b>100%</b>                              | <b>-42,9%</b>              |

El sector de la ciudad con mayor número de viviendas vendidas es la comuna Cuba, esta comuna para el periodo entre enero y septiembre de 2016 concentra el 26% (146 casas) de la venta total de unifamiliares; seguido de la comuna cerritos, representado en un 21% de las ventas (119 unidades), por otro lado la comuna San Joaquín registra una disminución del 13,6%, con 95 viviendas vendidas y una participación de 17% para esta tipología.

## VENTAS MENSUALES DE UNIDADES UNIFAMILIARES SEGÚN COMUNAS EN PEREIRA SEPTIEMBRE 2016



## NÚMERO DE UNIDADES UNIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN COMUNAS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE



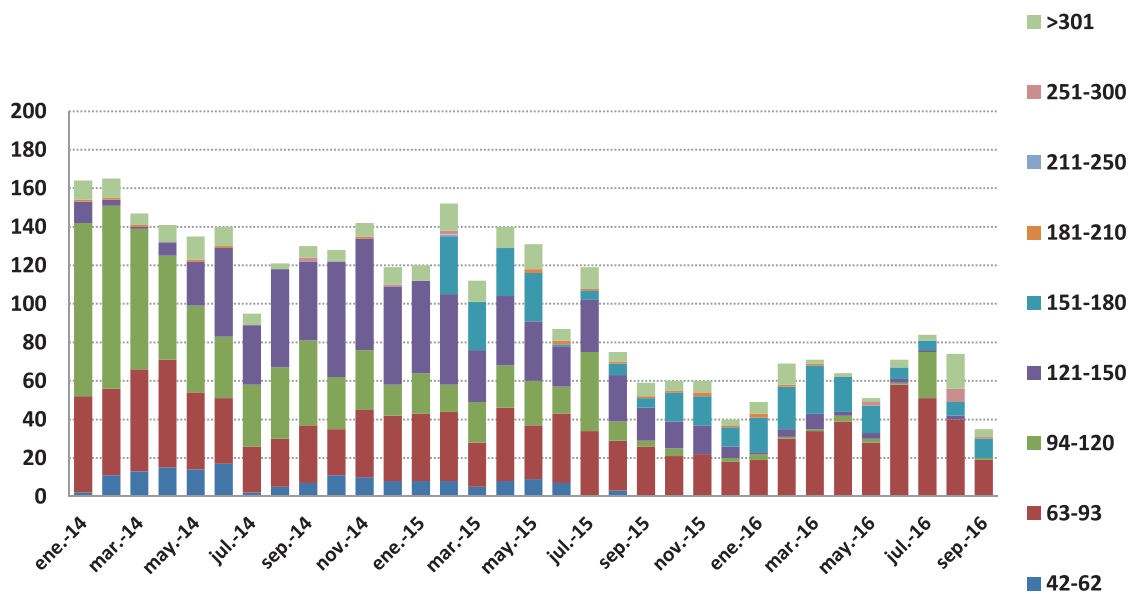


## VENTAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN PRECIOS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE

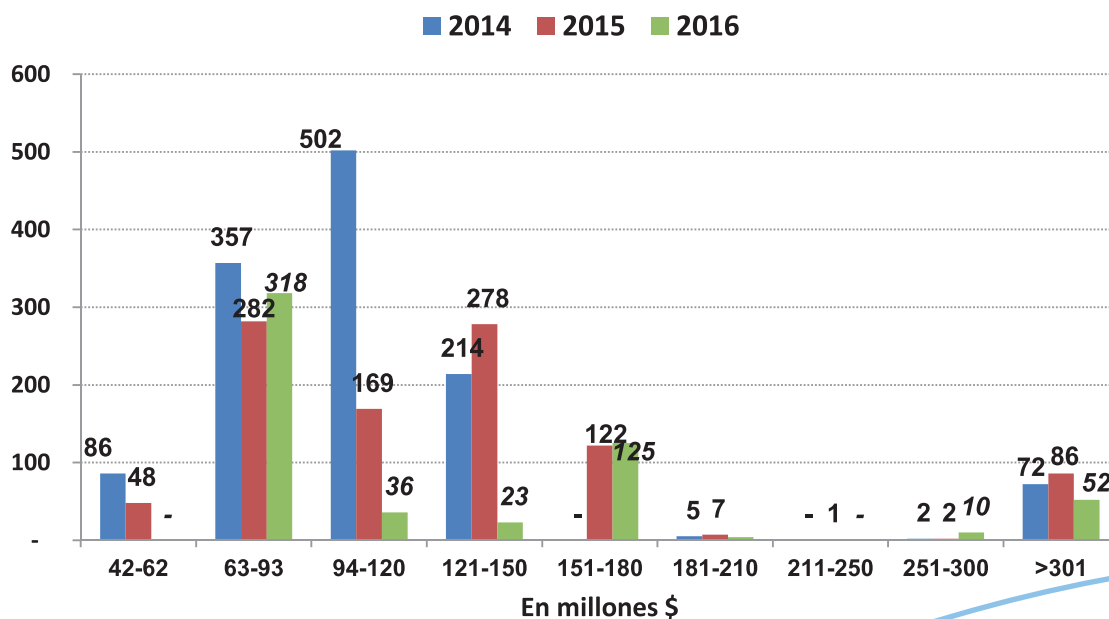
| RANGO DE PRECIOS, MILLONES, \$ | 2014         | 2015       | 2016       | Participación vtas. Ene-Sept 2015 | Participación vtas. Ene-Sept 2016 | Variación % (2015-2016) |
|--------------------------------|--------------|------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 42-62                          | 86           | 48         | -          | 5%                                | 0%                                | -100,0%                 |
| 63-93                          | 357          | 282        | 318        | 28%                               | 56%                               | 12,8%                   |
| 94-120                         | 502          | 169        | 36         | 17%                               | 6%                                | -78,7%                  |
| 121-150                        | 214          | 278        | 23         | 28%                               | 4%                                | -91,7%                  |
| 151-180                        | -            | 122        | 125        | 12%                               | 22%                               | 2,5%                    |
| 181-210                        | 5            | 7          | 4          | 1%                                | 1%                                | -42,9%                  |
| 211-250                        | -            | 1          | -          | 0%                                | 0%                                | -100,0%                 |
| 251-300                        | 2            | 2          | 10         | 0%                                | 2%                                | 400,0%                  |
| >301                           | 72           | 86         | 52         | 9%                                | 9%                                | -39,5%                  |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>1.238</b> | <b>995</b> | <b>568</b> | <b>100%</b>                       | <b>100%</b>                       | <b>-42,9%</b>           |

En lo transcurrido del 2016, se vendieron 568 casas hasta el mes de Septiembre; el rango de precios de vivienda unifamiliar comprendido entre 63-93 millones de pesos fue el que presentó el mayor registro en ventas con 318 unidades, para una participación en las ventas de esta tipología del 56% (vivienda tipo VIS), seguido del nivel de precios entre los 151-180 millones de pesos, participando con 125 casas vendidas, con una contribución del 22%.

## VENTAS MENSUALES DE UNIDADES UNIFAMILIARES SEGÚN RANGOS DE PRECIOS EN MILLONES DE \$ EN PEREIRA SEPTIEMBRE 2016



## NÚMERO DE UNIDADES UNIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN RANGOS DE PRECIOS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE

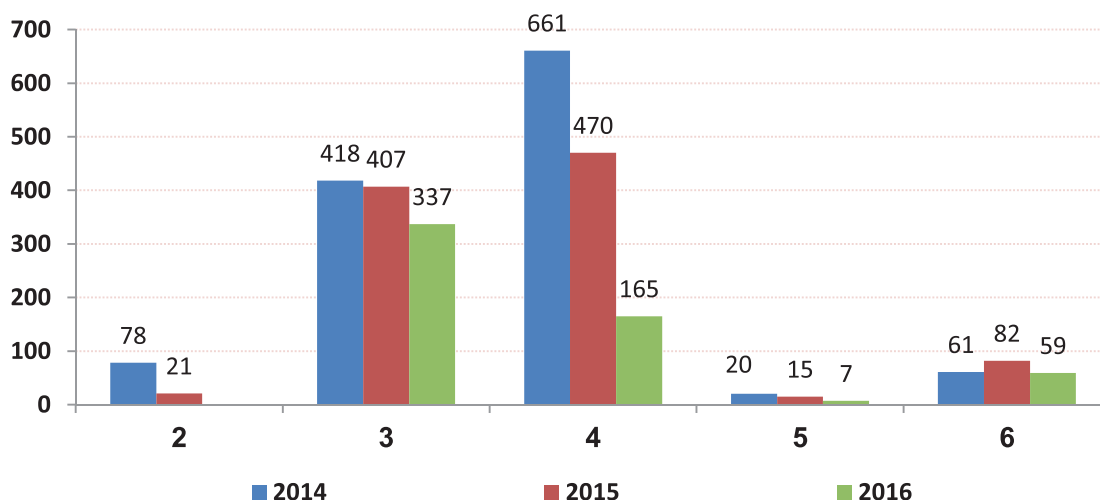


### UNIDADES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VENDIDAS SEGÚN ESTRATOS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE

| ESTRATOS     | 2014         | 2015       | 2016       | Participación<br>vtas. Ene-Sept<br>2015 | Participación<br>vtas. Ene-Sept<br>2016 | Variación %<br>(2015-2016) |
|--------------|--------------|------------|------------|---|---|----------------------------|
| 2            | 78           | 21         | 0          | 2%                                      | 0%                                      | -100%                      |
| 3            | 418          | 407        | 337        | 41%                                     | 59%                                     | -17%                       |
| 4            | 661          | 470        | 165        | 47%                                     | 29%                                     | -65%                       |
| 5            | 20           | 15         | 7          | 2%                                      | 1%                                      | -53%                       |
| 6            | 61           | 82         | 59         | 8%                                      | 10%                                     | -28%                       |
| <b>TOTAL</b> | <b>1.238</b> | <b>995</b> | <b>568</b> | <b>100%</b>                             | <b>100%</b>                             | <b>-42,9%</b>              |

Realizando el análisis de ventas de vivienda nueva por estratos según tipología, tenemos que el estrato 3 es el que presenta mayor volumen en ventas para el periodo entre enero y septiembre de 2016, se vendieron 337 unidades unifamiliares, seguido por el estrato 4 donde se vendieron 165 viviendas.

### NÚMERO DE UNIDADES UNIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN ESTRATO EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE 2016

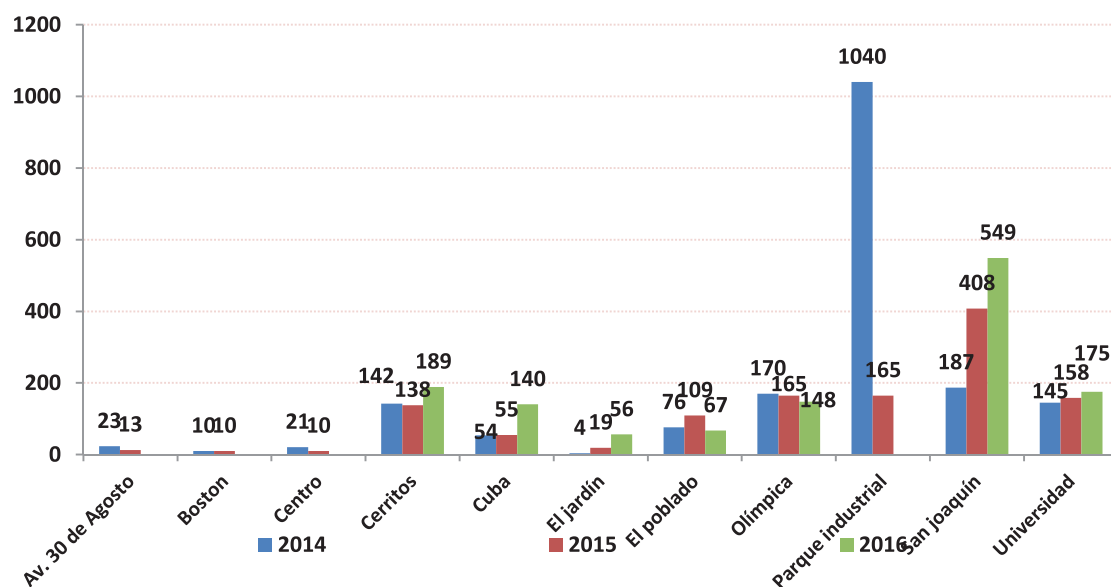


## UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR VENDIDAS SEGÚN COMUNAS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE

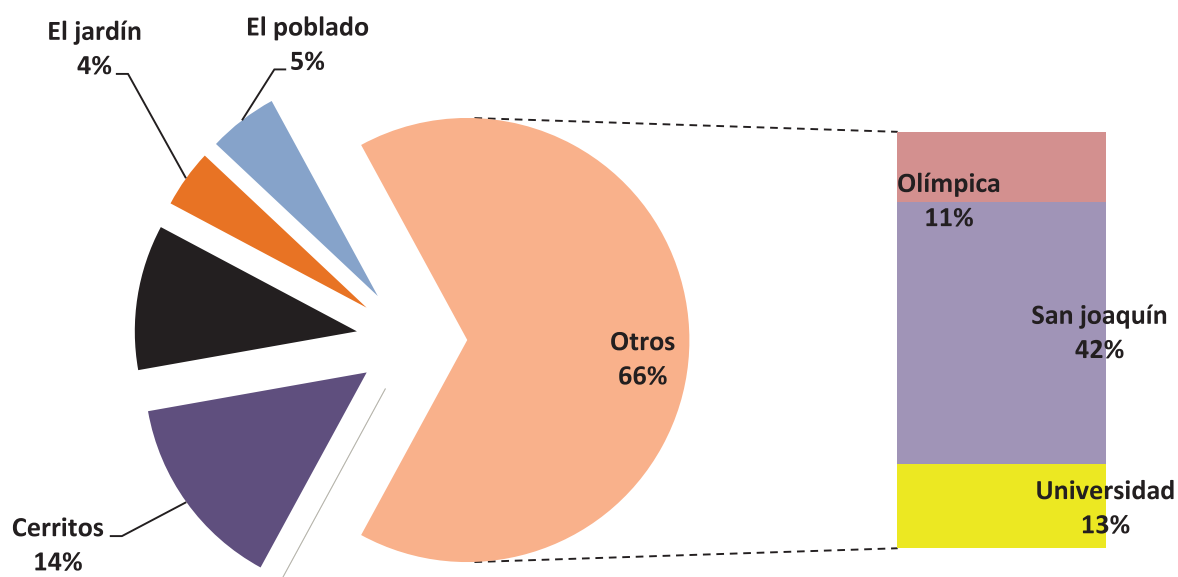
| COMUNAS           | 2014         | 2015         | 2016         | Participación<br>vtas. Ene-Sept<br>2015 | Participación<br>vtas. Ene-Sept<br>2016 | Variación %<br>(2015-2016) |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|---|---|----------------------------|
| Av. 30 de Agosto  | 23           | 13           | 0            | 1%                                      | 0%                                      | -100%                      |
| Boston            | 10           | 10           | 0            | 1%                                      | 0%                                      | -100%                      |
| Centro            | 21           | 10           | 0            | 1%                                      | 0%                                      | -100%                      |
| Cerritos          | 142          | 138          | 189          | 11%                                     | 14%                                     | 37%                        |
| Cuba              | 54           | 55           | 140          | 4%                                      | 11%                                     | 155%                       |
| El jardín         | 4            | 19           | 56           | 2%                                      | 4%                                      | 195%                       |
| El poblado        | 76           | 109          | 67           | 9%                                      | 5%                                      | -39%                       |
| Olímpica          | 170          | 165          | 148          | 13%                                     | 11%                                     | -10%                       |
| Parque industrial | 1040         | 165          | 0            | 13%                                     | 0%                                      | -100%                      |
| San joaquín       | 187          | 408          | 549          | 33%                                     | 41%                                     | 35%                        |
| Universidad       | 145          | 158          | 175          | 13%                                     | 13%                                     | 11%                        |
| <b>TOTAL</b>      | <b>1.872</b> | <b>1.250</b> | <b>1.324</b> | <b>100%</b>                             | <b>100%</b>                             | <b>5,9%</b>                |

En el transcurso de 2016, al corte de Septiembre se realizaron en total 1.324 transacciones de ventas de inmuebles multifamiliares nuevos, cuya mayor concentración se presentó en la comuna San Joaquín, con un registro de 549 apartamentos vendidos, aportando el 41% al total de las ventas de vivienda en altura; en orden de importancia se encuentra la comuna Cerritos mostrando 189 unidades vendidas, participando con el 14% de las ventas, seguida por la comuna Universidad con un 13% de participación en las ventas, con 175 Aptos.

## NÚMERO DE UNIDADES MULTIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN COMUNAS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE 2016



## PARTICIPACIÓN % UNIDADES VENDIDAS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR POR COMUNAS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE 2016

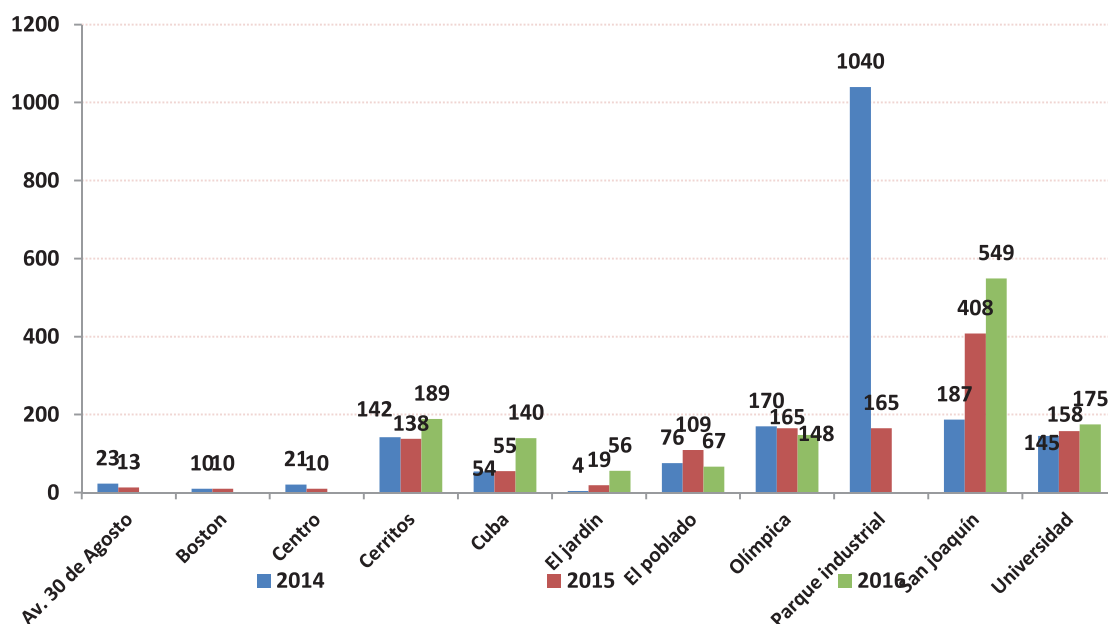


## UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR VENDIDAS SEGÚN RANGO DE PRECIOS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE

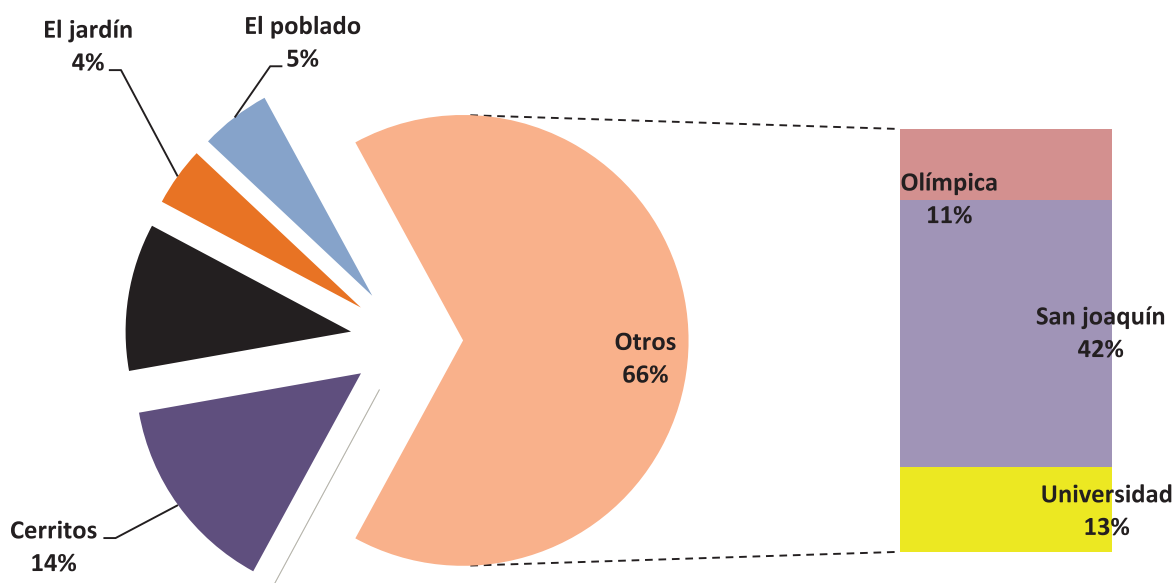
| RANGO DE PRECIOS, MILLONES, \$ | 2014         | 2015         | 2016         | Participación vtas. Ene-Sep 2015 | Participación vtas. Ene-Sep 2016 | Variación % (2015-2016) |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 42-62                          | 1083         | 228          | 39           | 18%                              | 3%                               | -82,9%                  |
| 63-93                          | 330          | 411          | 377          | 33%                              | 28%                              | -8,3%                   |
| 94-120                         | 47           | 198          | 390          | 16%                              | 29%                              | 97,0%                   |
| 121-150                        | 87           | 114          | 112          | 9%                               | 8%                               | -1,8%                   |
| 151-180                        | 132          | 91           | 91           | 7%                               | 7%                               | 0,0%                    |
| 181-210                        | 114          | 65           | 68           | 5%                               | 5%                               | 4,6%                    |
| 211-250                        | 8            | 68           | 131          | 5%                               | 10%                              | 92,6%                   |
| 251-300                        | 34           | 45           | 33           | 4%                               | 2%                               | -26,7%                  |
| >301                           | 37           | 30           | 83           | 2%                               | 6%                               | 176,7%                  |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>1.872</b> | <b>1.250</b> | <b>1.324</b> | <b>100%</b>                      | <b>100%</b>                      | <b>5,9%</b>             |

Durante los primeros nueve meses de 2016, se vendieron en total 1.324 aptos., de los cuales 390 unidades están ubicados en el rango de precios entre los 94 y 120 millones de pesos, con una participación del 29%, seguido por el nivel de precios de ventas comprendido entre los 63 y 93 millones \$, con 377 unidades vendidas. De igual forma la categoría de precios entre los 211 y 250 millones presentan 131 apartamentos nuevos transados.

## NÚMERO DE UNIDADES MULTIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN COMUNAS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE 2016



## PARTICIPACIÓN % UNIDADES VENDIDAS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR POR COMUNAS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE 2016

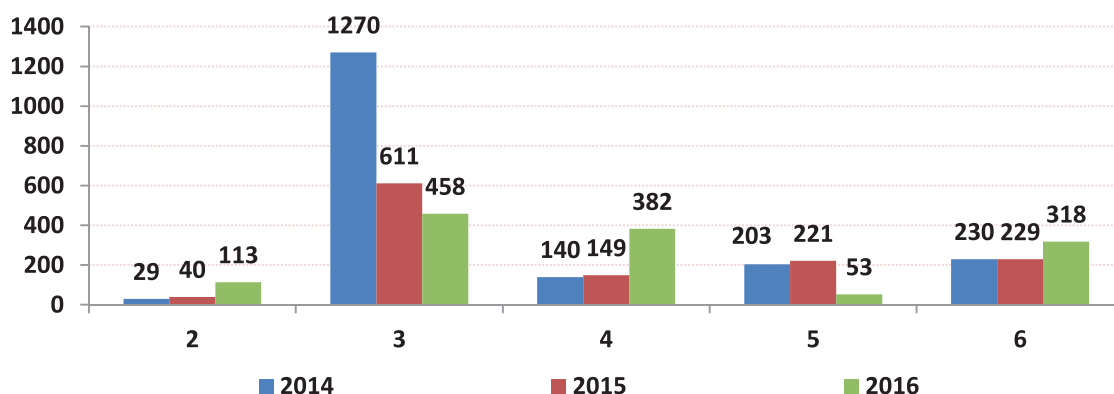


### UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR VENDIDAS SEGÚN ESTRATOS EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE

| ESTRATOS     | 2014         | 2015         | 2016         | Participación<br>vtas Ene-<br>Sept 2015 | Participación<br>vtas Ene-<br>Sept 2016 | Variación %<br>(2015-2016) |
|--------------|--------------|--------------|--------------|---|---|----------------------------|
| 2            | 29           | 40           | 113          | 3%                                      | 9%                                      | 183%                       |
| 3            | 1270         | 611          | 458          | 49%                                     | 35%                                     | -25%                       |
| 4            | 140          | 149          | 382          | 12%                                     | 29%                                     | 156%                       |
| 5            | 203          | 221          | 53           | 18%                                     | 4%                                      | -76%                       |
| 6            | 230          | 229          | 318          | 18%                                     | 24%                                     | 39%                        |
| <b>TOTAL</b> | <b>1.872</b> | <b>1.250</b> | <b>1.324</b> | <b>100%</b>                             | <b>100%</b>                             | <b>5,9%</b>                |

Las ventas de vivienda nueva Multifamiliar, analizadas por estratificación, tenemos que el estrato 3 es el que representa mayor volumen en ventas obteniendo 458 apartamentos vendidos, corrido por el nivel socioeconómico 4 contando 382 residencias en altura, participando con el 29% de las ventas de esta tipología para el periodo en análisis, aunque es importante resaltar la participación del estrato 6 con un 24% equivalentes a 318 unidades vendidas.

### NÚMERO DE UNIDADES MULTIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN ESTRATO EN PEREIRA ENERO-SEPTIEMBRE 2016





### 3.2 VENTA DE VIVIENDA NUEVA EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE DE 2016

El objetivo del presente informe, es analizar el comportamiento de las ventas de vivienda nueva en Dosquebradas. Se describen las ventas realizadas según comunas por tipologías y precios. En el mismo sentido se presentan las participaciones en ventas por cada comuna durante el período en estudio. Los datos han sido suministrados por las constructoras con proyectos vigentes en preventa y en construcción, cuya fuente de información es coordinada urbana y los cálculos fueron realizados por el departamento de Investigaciones Económicas de CAMACOL Risaralda.

## VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN PEREIRA-DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE 2016

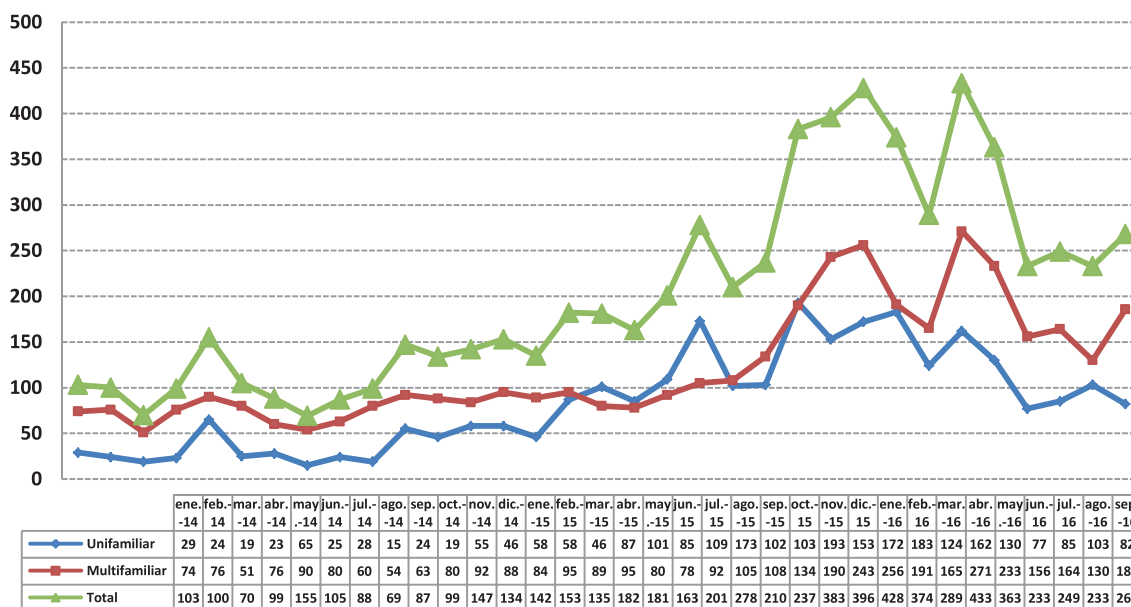
| VENTAS ENERO-SEPTIEMBRE 2016 |                         |                         |                         |                            |                            |                    |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
|                              | Uds.<br>ventas,<br>2014 | Uds.<br>ventas,<br>2015 | Uds.<br>ventas,<br>2016 | Participación<br>vtas 2015 | Participación<br>vtas 2016 | VARIACIÓN<br>ANUAL |
| PEREIRA                      | 3.110                   | 2.245                   | 1.892                   | 58%                        | 39,7%                      | -15,7%             |
| DOSQUEBRAS                   | 876                     | 1.645                   | 2.870                   | 42%                        | 60,3%                      | 74,5%              |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>3.986</b>            | <b>3.890</b>            | <b>4.762</b>            | <b>100%</b>                | <b>100,0%</b>              | <b>22,4%</b>       |

| VENTAS ENERO-SEPTIEMBRE EN PEREIRA |                         |                         |                         |                            |                            |                    |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
|                                    | Uds.<br>ventas,<br>2014 | Uds.<br>ventas,<br>2015 | Uds.<br>ventas,<br>2016 | Participación<br>vtas 2015 | Participación<br>vtas 2016 | VARIACIÓN<br>ANUAL |
| Unifamiliar                        | 1.238                   | 995                     | 568                     | 44%                        | 30,0%                      | -42,9%             |
| Multifamiliar                      | 1.872                   | 1250                    | 1.324                   | 56%                        | 70,0%                      | 5,9%               |
| <b>Total</b>                       | <b>3.110</b>            | <b>2.245</b>            | <b>1.892</b>            | <b>100%</b>                | <b>100,0%</b>              | <b>-15,7%</b>      |

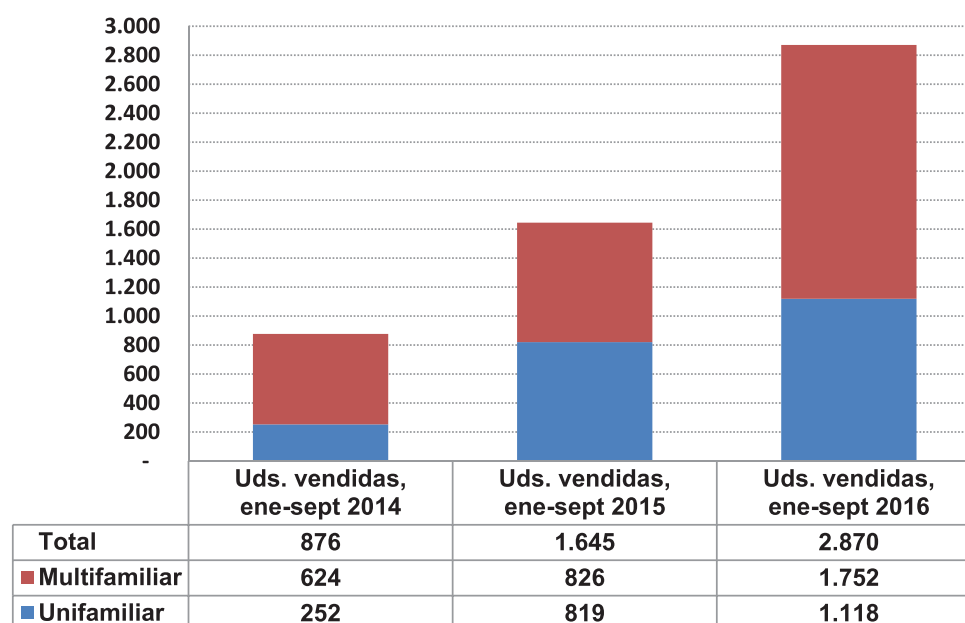
| VENTAS ENERO-SEPTIEMBRE EN DOSQUEBRADAS |                         |                         |                         |                            |                            |                    |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
|   | Uds.<br>ventas,<br>2014 | Uds.<br>ventas,<br>2015 | Uds.<br>ventas,<br>2016 | Participación<br>vtas 2015 | Participación<br>vtas 2016 | VARIACIÓN<br>ANUAL |
| Unifamiliar                             | 252                     | 819                     | 1.118                   | 50%                        | 39,0%                      | 36,5%              |
| Multifamiliar                           | 624                     | 826                     | 1.752                   | 50%                        | 61,0%                      | 112,1%             |
| <b>Total</b>                            | <b>876</b>              | <b>1.645</b>            | <b>2.870</b>            | <b>100%</b>                | <b>100,0%</b>              | <b>74,5%</b>       |

## VENTAS DE VIVIENDA ENERO-SEPTIEMBRE EN DOSQUEBRADAS 2016

### VENTAS MENSUALES DE VIVIENDA NUEVA SEGÚN TIPOLOGÍA EN DOSQUEBRADAS SEPTIEMBRE 2016



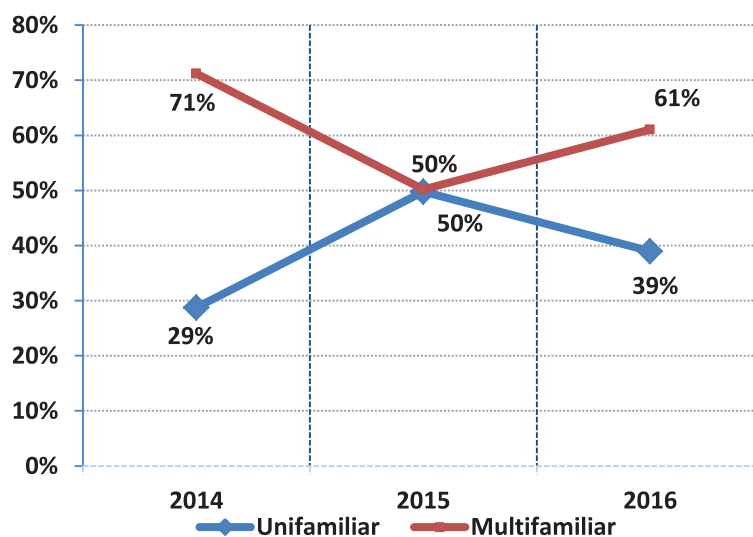
### VENTAS DE VIVIENDA SEGUN TIPOLOGIA DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE 2014,2015,2016



| VENTAS ENERO-SEPTIEMBRE EN DOSQUEBRADAS |                         |                         |                         |                            |                            |                    |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
|   | Uds.<br>ventas,<br>2014 | Uds.<br>ventas,<br>2015 | Uds.<br>ventas,<br>2016 | Participación<br>vtas 2015 | Participación<br>vtas 2016 | VARIACIÓN<br>ANUAL |
| Unifamiliar                             | 252                     | 819                     | 1.118                   | 50%                        | 39,0%                      | 36,5%              |
| Multifamiliar                           | 624                     | 826                     | 1.752                   | 50%                        | 61,0%                      | 112,1%             |
| <b>Total</b>                            | <b>876</b>              | <b>1.645</b>            | <b>2.870</b>            | <b>100%</b>                | <b>100,0%</b>              | <b>74,5%</b>       |

Durante el periodo entre Enero-Septiembre de 2016 en el municipio de Dosquebradas, se vendieron en total 2.870 unidades de viviendas nuevas, con un crecimiento del 74,5% frente al mismo periodo del año anterior, explicado por el aumento en ventas de Unifamiliares en un 36,5% (299 casas más a las ventas en el mismo periodo del 2015), y al mismo comportamiento en las ventas de vivienda Multifamiliar, mostrando un aumento del 112,1% (926 apartamentos más).

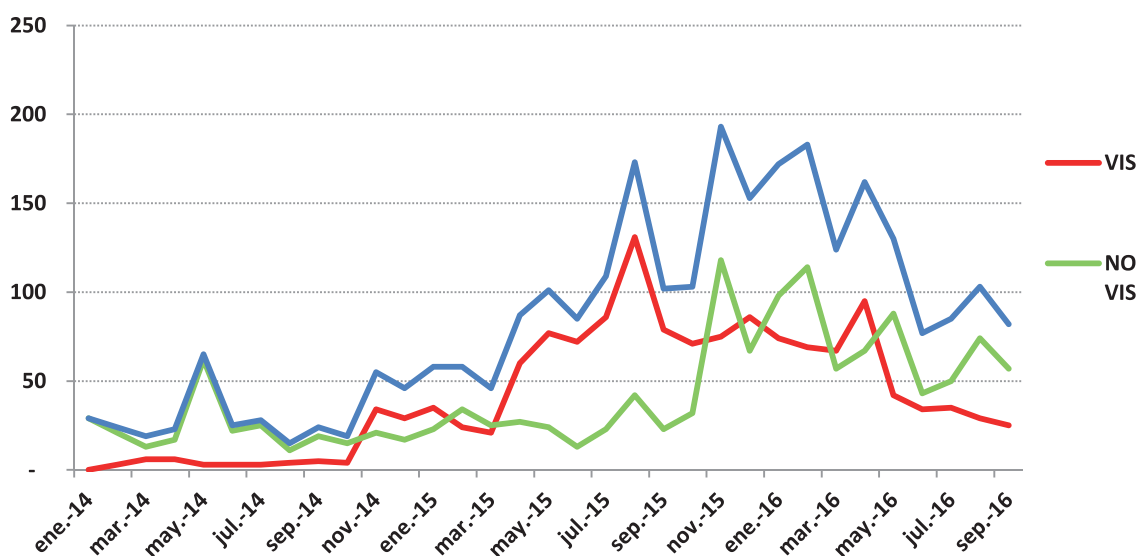
#### PARTICIPACIÓN % EN LAS VENTAS DE VIVIENDA, SEGÚN TIPO ENERO-SEPTIEMBRE 2016



La participación en las ventas de vivienda nueva según tipología ha generado un cambio importante comparado con el mismo periodo del año 2015, la vivienda Multifamiliar contribuye con el 61%, ganando 11pp; mientras que la unifamiliar participa con el 39% en las ventas al cierre de Septiembre 2016.

## VENTAS DE VIVIENDA NUEVA UNIFAMILIAR

### NÚMERO DE UNIDADES UNIFAMILIARES VENDIDAS SEPTIEMBRE 2016

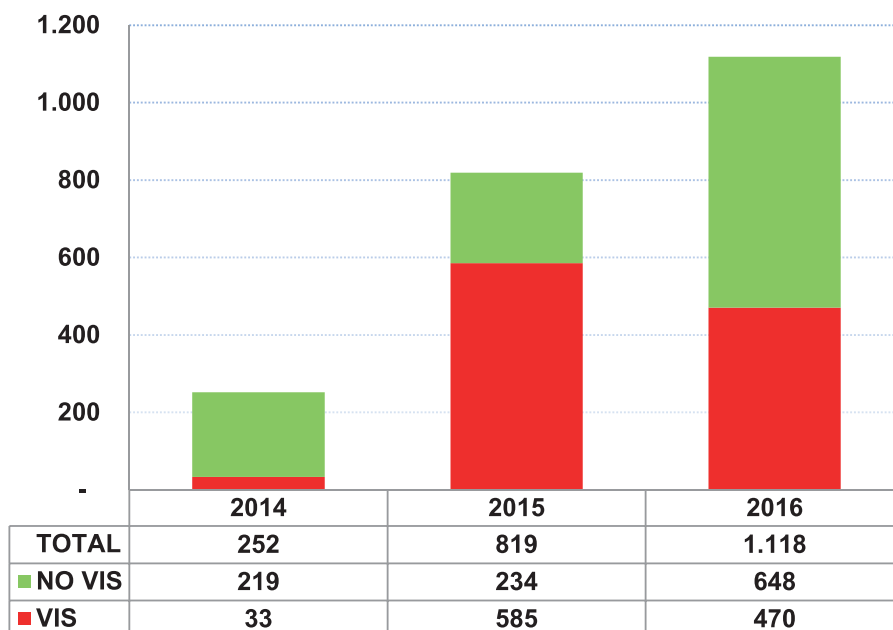


### VENTAS DE VIVIENDA NUEVA UNIFAMILIAR ENERO-SEPTIEMBRE

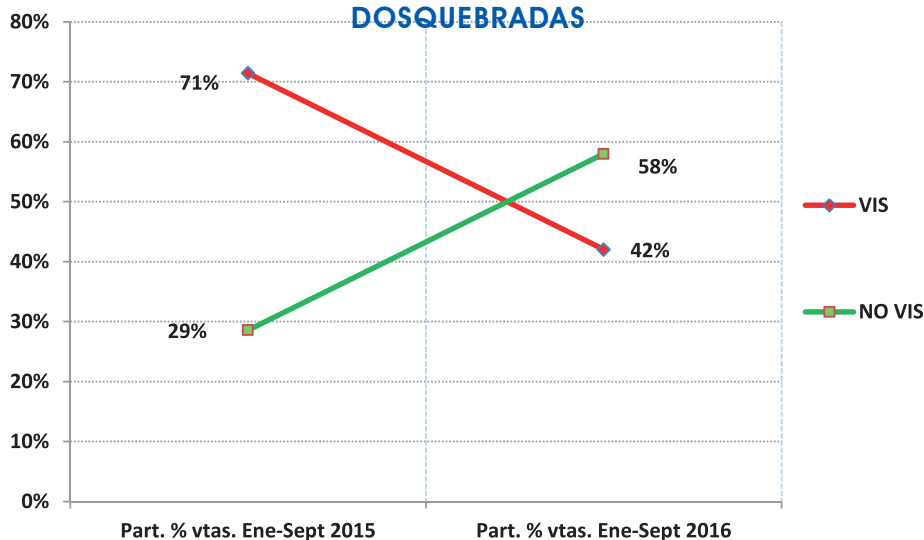
| TIPO   | 2014 | 2015 | 2016  | Part. % vtas.<br>Ene-Sept<br>2015 | Part. % vtas.<br>Ene-Sept<br>2016 | Variación %<br>(2015-2016) |
|--------|------|------|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| VIS    | 33   | 585  | 470   | 71%                               | 42%                               | -19,7%                     |
| NO VIS | 219  | 234  | 648   | 29%                               | 58%                               | 176,9%                     |
| TOTAL  | 252  | 819  | 1.118 | 100%                              | 100%                              | 36,5%                      |

Para los primeros nueve meses de 2016, se vendieron 1.118 unidades unifamiliares, registrando un crecimiento del 36,5%, con relación a igual periodo de 2015, debido al aumento de vivienda NO VIS en un 176,9% (414 unidades más a las vendidas en 2015), y por otra parte la vivienda unifamiliar VIS, presenta un decrecimiento del 19,7%, analizado con respecto a los nueve primeros meses del año anterior (115 unidades menos).

## UNIDADES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VENDIDAS EN DOSQUEBRADAS



## PARTICIPACIÓN EN LAS VENTAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN TIPO EN DOSQUEBRADAS



La participación en las ventas de vivienda unifamiliar según tipo presenta una contribución del 58% para NO VIS, ganando 29pp con relación al año anterior. Mientras que el aporte en las ventas de vivienda unifamiliar VIS participa con el 42%.

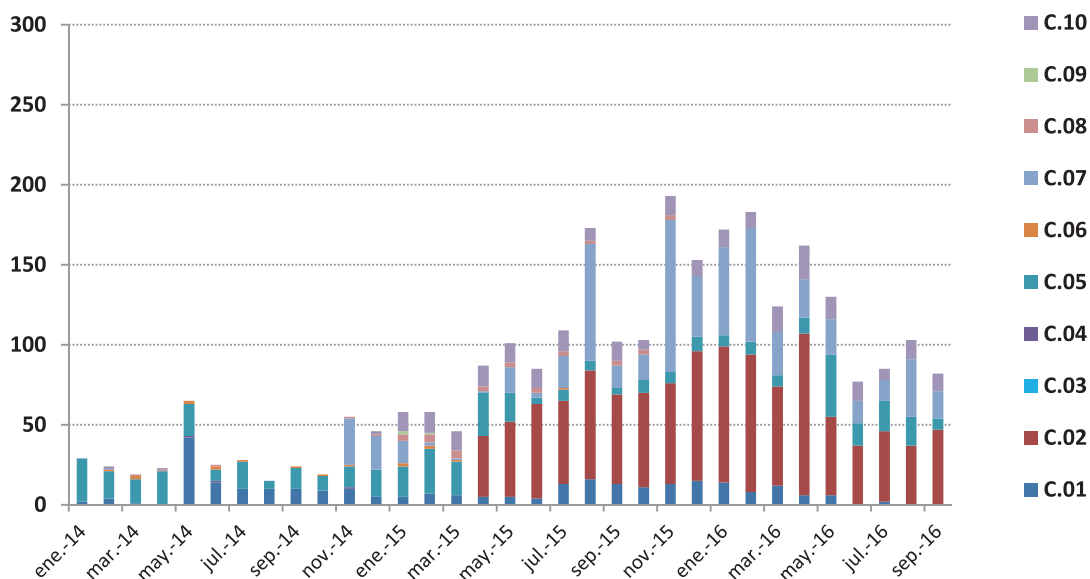
## UNIDADES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VENDIDAS SEGÚN COMUNAS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE

| COMUNAS      | 2014       | 2015       | 2016         | Participación<br>vtas. Ene-<br>Sept 2015 | Participación<br>vtas. Ene-<br>Sept 2016 | Variación %<br>(2015-2016) |
|--------------|------------|------------|--------------|--|--|----------------------------|
| C.01         | 93         | 74         | 48           | 9%                                       | 4%                                       | -35,1%                     |
| C.02         | 0          | 320        | 548          | 39%                                      | 49%                                      | 71,3%                      |
| C.03         | 0          | 0          | 0            | 0%                                       | 0%                                       |                            |
| C.04         | 2          | 0          | 0            | 0%                                       | 0%                                       |                            |
| C.05         | 142        | 134        | 129          | 16%                                      | 12%                                      | -3,7%                      |
| C.06         | 9          | 6          | 0            | 1%                                       | 0%                                       | -100,0%                    |
| C.07         | 0          | 144        | 279          | 18%                                      | 25%                                      | 93,8%                      |
| C.08         | 3          | 31         | 0            | 4%                                       | 0%                                       | -100,0%                    |
| C.09         | 0          | 3          | 0            | 0%                                       | 0%                                       | -100,0%                    |
| C.10         | 3          | 107        | 114          | 13%                                      | 10%                                      | 6,5%                       |
| <b>TOTAL</b> | <b>252</b> | <b>819</b> | <b>1.118</b> | <b>100%</b>                              | <b>100%</b>                              | <b>36,5%</b>               |

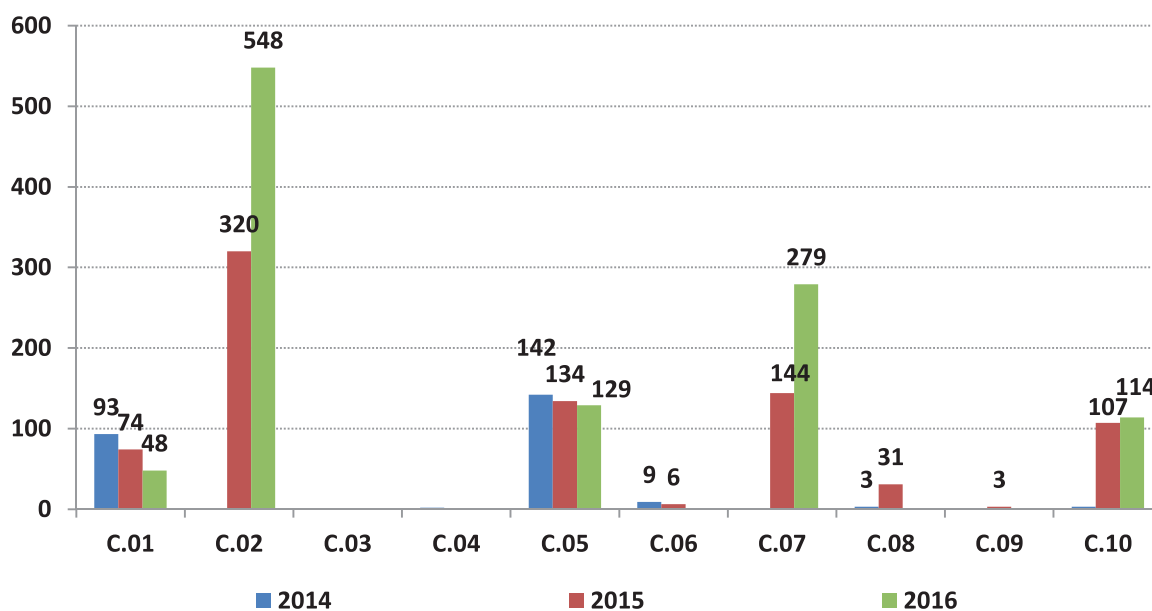
El sector del municipio con mayor número de viviendas vendidas es la comuna C.02, esta comuna para el periodo entre enero-septiembre de 2016 concentra el 49% (548 casas) de la venta total de unifamiliares; seguido de la zona C.07, representado en un 25% de las ventas (279 unidades), por otro lado la comuna C.05 registra una disminución del 3,7%, con 129 viviendas vendidas y una participación de 12% para esta tipología.

Es importante resaltar el comportamiento que tiene la comuna C.10, con un crecimiento del 6,5%, equivalentes 114 casas vendidas, con un 10% de participación en las ventas en el municipio de Dosquebradas.

## VENTAS MENSUALES DE UNIDADES UNIFAMILIARES SEGÚN COMUNAS EN DOSQUEBRADAS SEPTIEMBRE 2016



## NÚMERO DE UNIDADES UNIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN COMUNAS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE



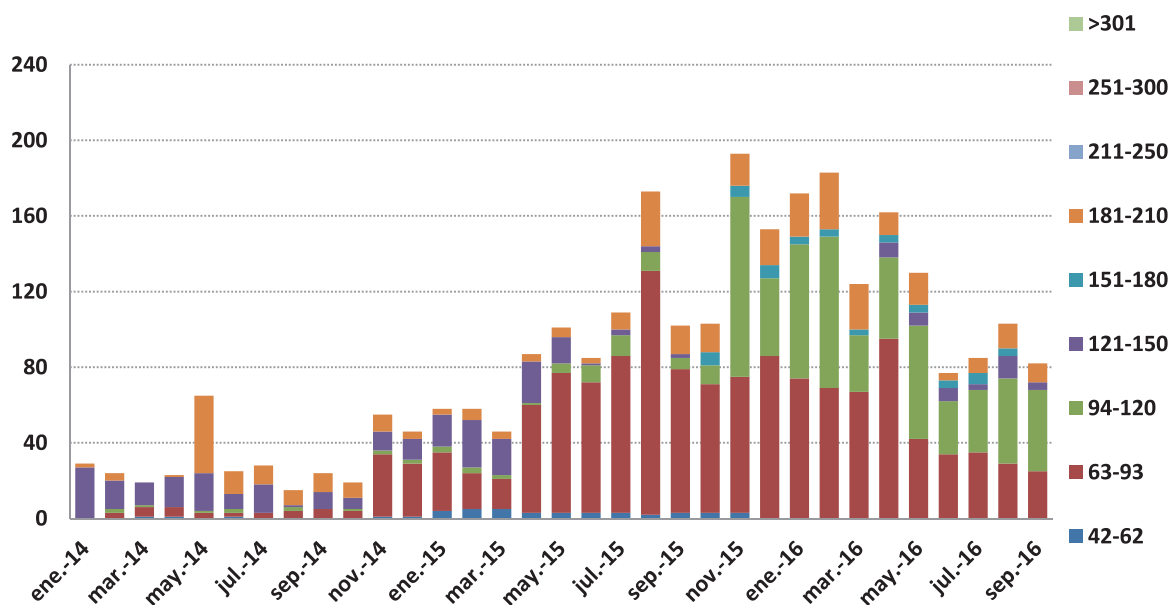


## VENTAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN PRECIOS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE

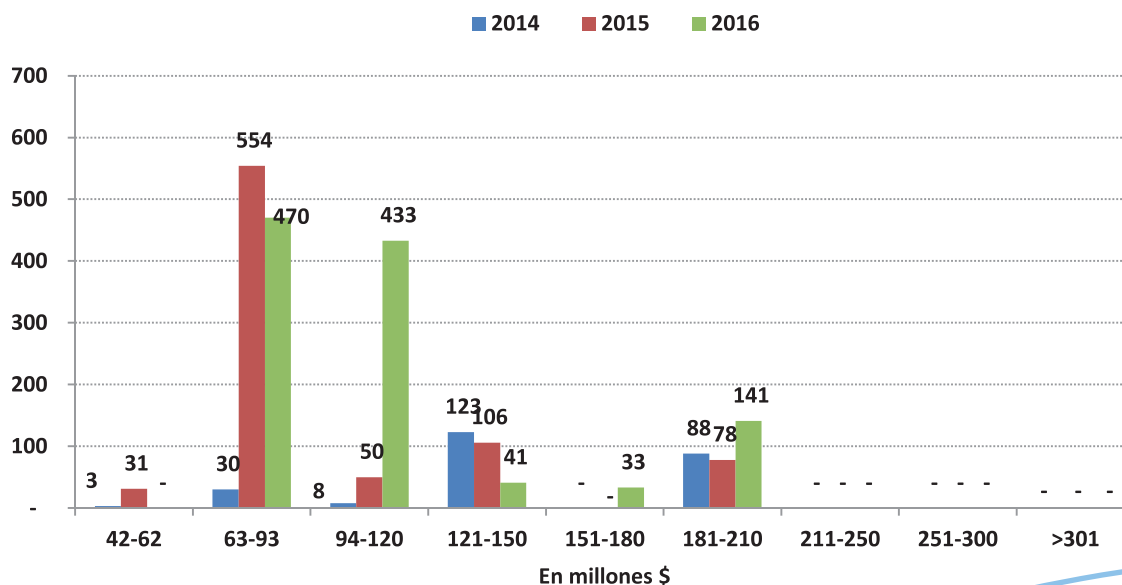
| RANGO DE PRECIOS, MILLONES, \$ | 2014       | 2015       | 2016         | Participación vtas. Ene-Sept 2015 | Participación vtas. Ene-Sept 2016 | Variación % (2015-2016) |
|--------------------------------|------------|------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 42-62                          | 3          | 31         | -            | 4%                                | 0%                                | -100,0%                 |
| 63-93                          | 30         | 554        | 470          | 68%                               | 42%                               | -15,2%                  |
| 94-120                         | 8          | 50         | 433          | 6%                                | 39%                               | 766,0%                  |
| 121-150                        | 123        | 106        | 41           | 13%                               | 4%                                | -61,3%                  |
| 151-180                        | -          | -          | 33           | 0%                                | 3%                                |                         |
| 181-210                        | 88         | 78         | 141          | 10%                               | 13%                               | 80,8%                   |
| 211-250                        | -          | -          | -            | 0%                                | 0%                                |                         |
| 251-300                        | -          | -          | -            | 0%                                | 0%                                |                         |
| >301                           | -          | -          | -            | 0%                                | 0%                                |                         |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>252</b> | <b>819</b> | <b>1.118</b> | <b>100%</b>                       | <b>100%</b>                       | <b>36,5%</b>            |

En el periodo comprendido entre enero-septiembre de 2016, se vendieron 1.118 casas; el rango de precios de vivienda unifamiliar comprendido entre 63 y 93 millones de pesos fue el que presentó el mayor registro en ventas con 470 unidades, para una participación en las ventas de esta tipología del 42% (vivienda tipo VIS), seguido del nivel de precios entre los 94-120 millones de pesos, participando con 433 casas vendidas, con una contribución del 39%.

## VENTAS MENSUALES DE UNIDADES UNIFAMILIARES SEGÚN RANGOS DE PRECIOS EN MILLONES DE \$ EN DOSQUEBRADAS SEPTIEMBRE 2016



## NÚMERO DE UNIDADES UNIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN RANGOS DE PRECIOS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE

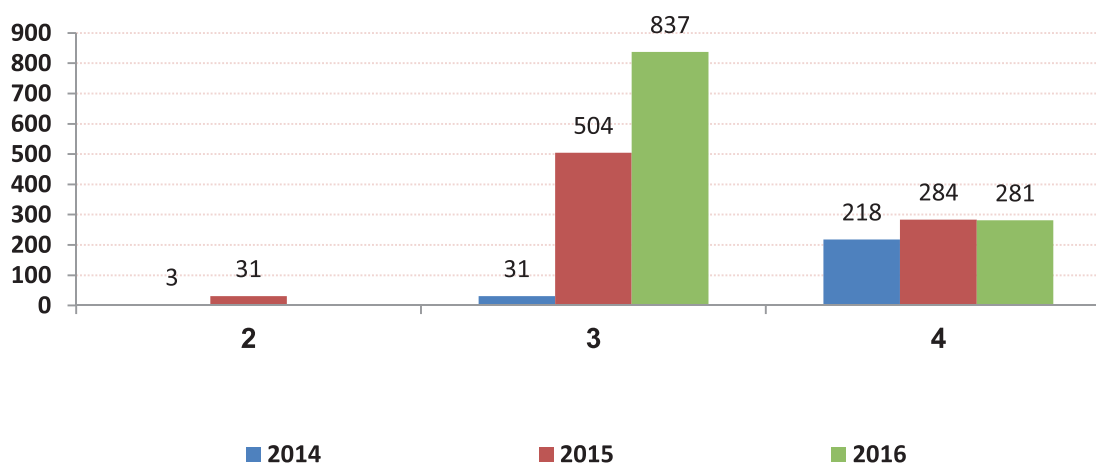


### UNIDADES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VENDIDAS SEGÚN ESTRATOS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE

| ESTRATOS     | 2014       | 2015       | 2016         | Participación<br>vtas ene-sept<br>2015 | Participación<br>vtas ene-sept<br>2016 | Variación %<br>(2015-2016) |
|--------------|------------|------------|--------------|--|--|----------------------------|
| 2            | 3          | 31         | 0            | 4%                                     | 0%                                     | -100%                      |
| 3            | 31         | 504        | 837          | 62%                                    | 75%                                    | 66%                        |
| 4            | 218        | 284        | 281          | 35%                                    | 25%                                    | -1%                        |
| <b>TOTAL</b> | <b>252</b> | <b>819</b> | <b>1.118</b> | <b>100%</b>                            | <b>100%</b>                            | <b>36,5%</b>               |

Realizando el análisis de ventas de vivienda nueva por estratos según tipología, tenemos que el estrato 3 es el que presenta mayor volumen en ventas, para los nueve primeros meses de 2016 se vendieron 837 unidades unifamiliares, seguido por el estrato 4 donde se vendieron 281 viviendas.

### NÚMERO DE UNIDADES UNIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN ESTRATO EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE 2016

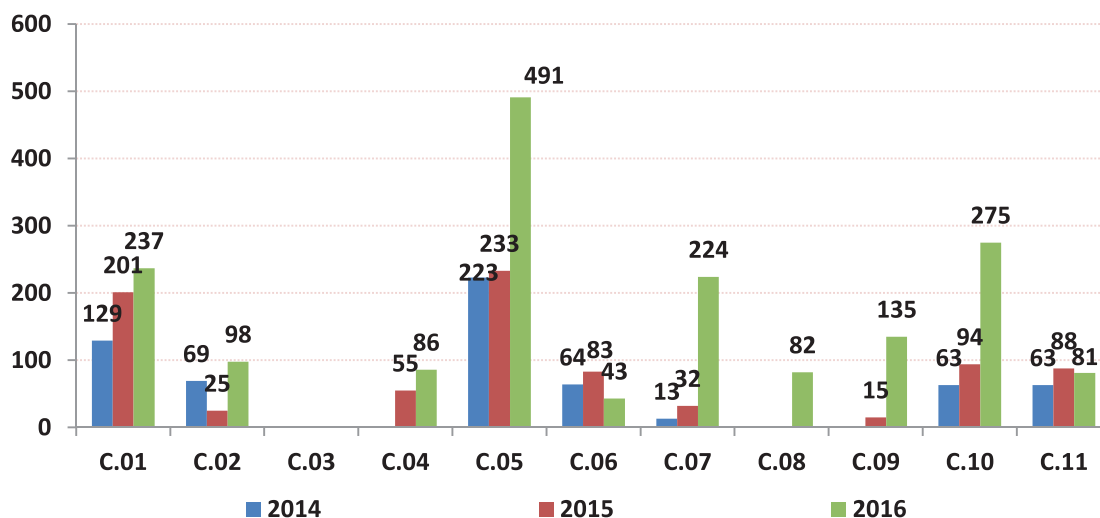


## UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR VENDIDAS SEGÚN COMUNAS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE

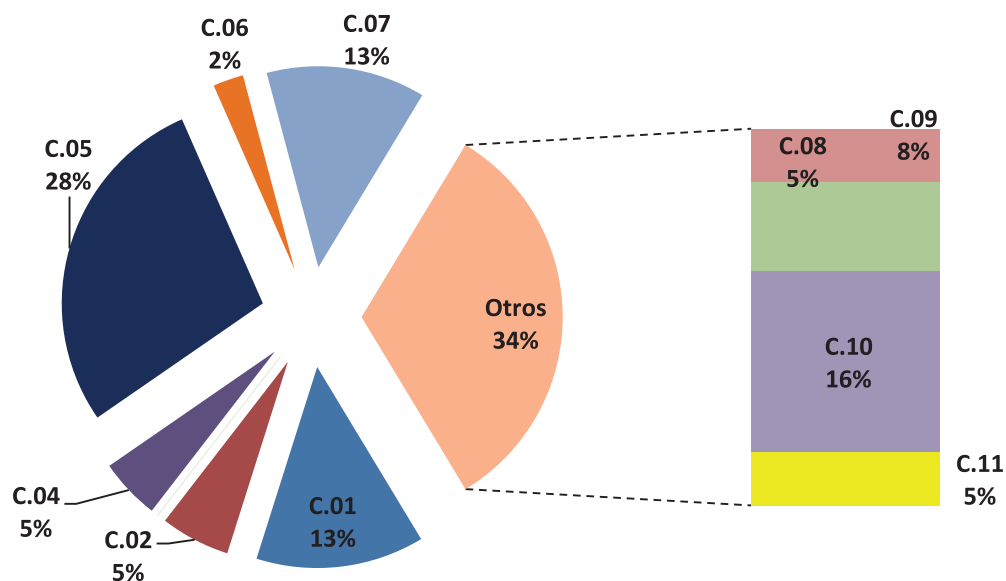
| COMUNAS      | 2014       | 2015       | 2016         | Participación<br>vtas. Ene-<br>Sept 2015 | Participación<br>vtas. Ene-<br>Sept 2016 | Variación %<br>(2015-2016) |
|--------------|------------|------------|--------------|--|--|----------------------------|
| C.01         | 129        | 201        | 237          | 24%                                      | 14%                                      | 18%                        |
| C.02         | 69         | 25         | 98           | 3%                                       | 6%                                       | 292%                       |
| C.03         | 0          | 0          | 0            | 0%                                       | 0%                                       |                            |
| C.04         | 0          | 55         | 86           | 7%                                       | 5%                                       | 56%                        |
| C.05         | 223        | 233        | 491          | 28%                                      | 28%                                      | 111%                       |
| C.06         | 64         | 83         | 43           | 10%                                      | 2%                                       | -48%                       |
| C.07         | 13         | 32         | 224          | 4%                                       | 13%                                      | 600%                       |
| C.08         | 0          | 0          | 82           | 0%                                       | 5%                                       |                            |
| C.09         | 0          | 15         | 135          |  | 8%                                       | 800%                       |
| C.10         | 63         | 94         | 275          | 11%                                      | 16%                                      | 193%                       |
| C.11         | 63         | 88         | 81           | 11%                                      | 5%                                       | -8%                        |
| <b>TOTAL</b> | <b>624</b> | <b>826</b> | <b>1.752</b> | <b>100%</b>                              | <b>100%</b>                              | <b>112,1%</b>              |

En el transcurso de 2016, con corte a Septiembre se realizaron en total 1.752 transacciones de ventas de inmuebles multifamiliares nuevos, cuya mayor concentración se presentó en la comuna C.05, con un registro de 491 apartamentos vendidos, aportando el 28% al total de las ventas de vivienda en altura; en orden de importancia se encuentra la comuna C.10 mostrando 275 unidades vendidas, participando con el 16% de las ventas, seguida por la comuna C.01 con un 14% de participación en las ventas, con 237 Aptos.

## NÚMERO DE UNIDADES MULTIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN COMUNAS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE



## PARTICIPACIÓN % UNIDADES VENDIDAS DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR POR COMUNAS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE 2016

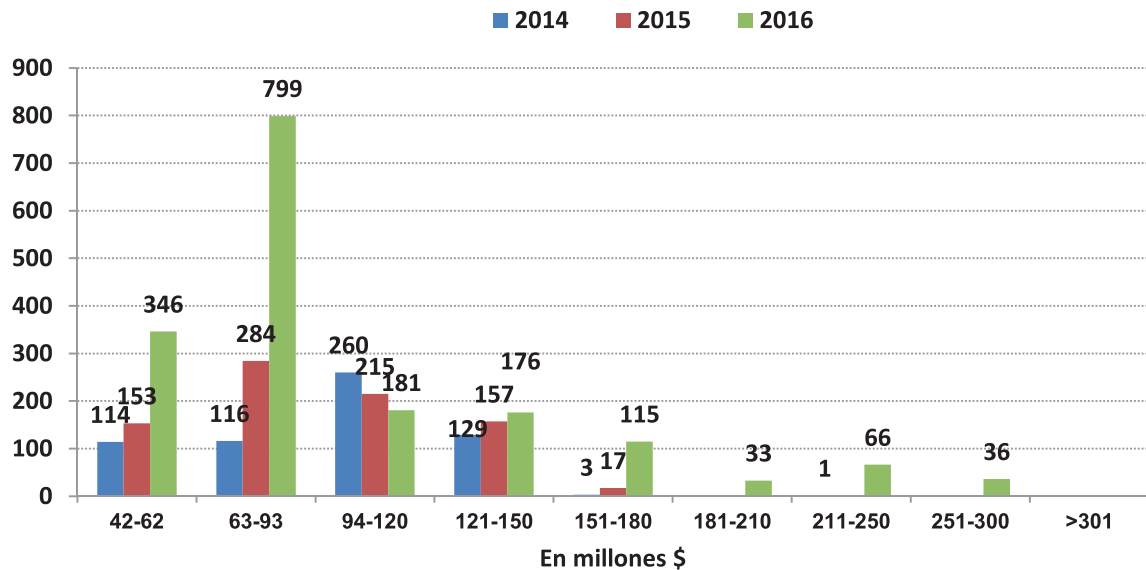


## UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR VENDIDAS SEGÚN RANGO DE PRECIOS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE

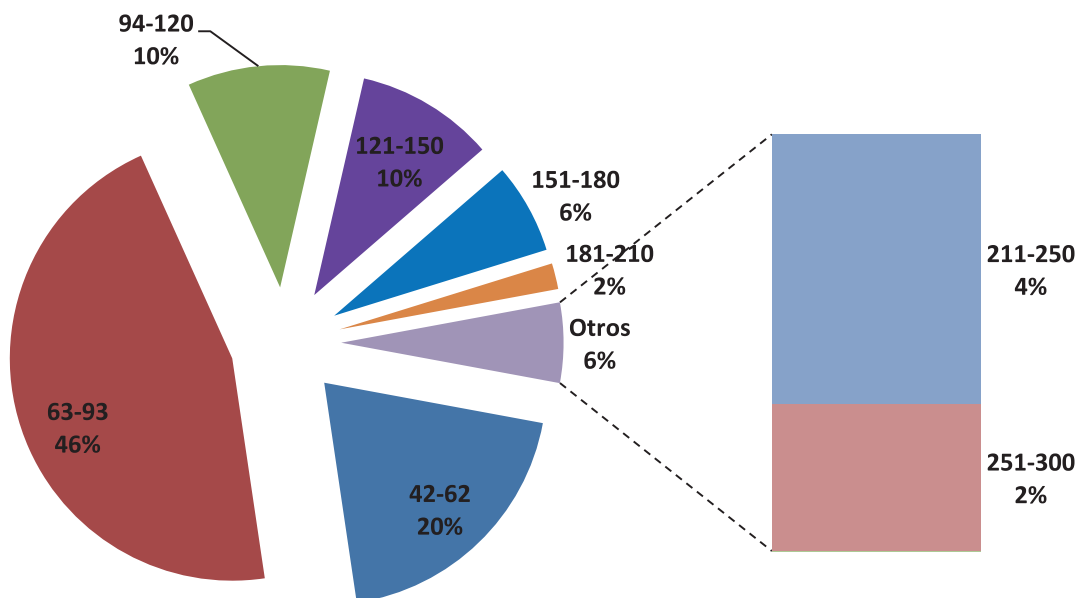
| RANGO DE PRECIOS, MILLONES, \$ | 2014       | 2015       | 2016         | Participación vtas. Ene-Sept 2015 | Participación vtas. Ene-Sept 2016 | Variación % (2015-2016) |
|--------------------------------|------------|------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 42-62                          | 114        | 153        | 346          | 19%                               | 20%                               | 126,1%                  |
| 63-93                          | 116        | 284        | 799          | 34%                               | 46%                               | 181,3%                  |
| 94-120                         | 260        | 215        | 181          | 26%                               | 10%                               | -15,8%                  |
| 121-150                        | 129        | 157        | 176          | 19%                               | 10%                               | 12,1%                   |
| 151-180                        | 3          | 17         | 115          | 2%                                | 7%                                | 576,5%                  |
| 181-210                        | 0          | 0          | 33           | 0%                                | 2%                                |                         |
| 211-250                        | 1          | 0          | 66           | 0%                                | 4%                                |                         |
| 251-300                        | 1          | 0          | 36           | 0%                                | 2%                                |                         |
| >301                           | 0          | 0          | 0            | 0%                                | 0%                                |                         |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>624</b> | <b>826</b> | <b>1.752</b> | <b>100%</b>                       | <b>100%</b>                       | <b>112,1%</b>           |

Durante los primeros nueve meses del 2016, se vendieron en total 1.752 aptos., de los cuales 799 unidades están ubicados en el rango de precios entre los 63 y 93 millones de pesos, con una participación del 46%, seguido por el nivel de precios de ventas comprendido entre los 42 y 62 millones \$, con 346 unidades vendidas. De igual forma la categoría de precios entre los 94 y 150 millones presentan 357 apartamentos nuevos transados.

## NÚMERO DE UNIDADES MULTIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN RANGOS DE PRECIOS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE



## PARTICIPACIÓN % UNIDADES VENDIDAS DE VIVIENDA MULTIFAMLIAR SEGÚN RANGO DE PRECIOS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE 2016

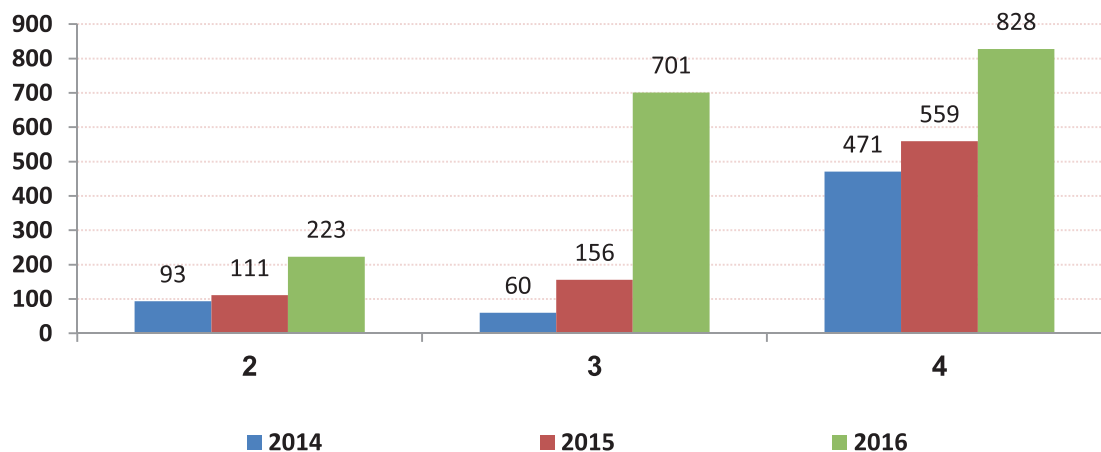


## UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR VENDIDAS SEGÚN ESTRATOS EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE

| ESTRATOS     | 2014       | 2015       | 2016         | Participación<br>vtas ene-sept<br>2015 | Participación<br>vtas ene-sept<br>2016 | Variación %<br>(2015-2016) |
|--------------|------------|------------|--------------|--|--|----------------------------|
| 2            | 93         | 111        | 223          | 13%                                    | 13%                                    | 101%                       |
| 3            | 60         | 156        | 701          | 19%                                    | 40%                                    | 349%                       |
| 4            | 471        | 559        | 828          | 68%                                    | 47%                                    | 48%                        |
| <b>TOTAL</b> | <b>624</b> | <b>826</b> | <b>1.752</b> | <b>100%</b>                            | <b>100%</b>                            | <b>112,1%</b>              |

Las ventas de vivienda nueva Multifamiliar, analizadas por estratificación, tenemos que el estrato 4 es el que representa mayor volumen en ventas con el 47% obteniendo 828 apartamentos vendidos, corrido por el nivel socioeconómico 3 contando 701 residencias en altura acumuladas, participando con el 40% de las ventas de esta tipología para el periodo en análisis.

## NÚMERO DE UNIDADES MULTIFAMILIARES VENDIDAS SEGÚN ESTRATO EN DOSQUEBRADAS ENERO-SEPTIEMBRE 2016





# 4. OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA CIUDAD DE PEREIRA Y DOSQUEBRADAS

| CUADRO RESUMEN OFERTA DE VIVIENDA NUEVA<br>(CORTE OCTUBRE 2016)                         |         |       |              |       |       |       |
|---|---------|-------|--------------|-------|-------|-------|
| vivienda disponible<br>(en salas de ventas desde preventa, en construcción y terminada) |         |       |              |       |       |       |
|   | PEREIRA |       | DOSQUEBRADAS |       | TOTAL |       |
| UNIFAMILIAR   | 279     | 21,4% | 798          | 36,9% | 1.077 | 31,1% |
| MULTIFAMILIAR   | 1.025   | 78,6% | 1.362        | 63,1% | 2.387 | 68,9% |
| TOTAL   | 1.304   | 37,6% | 2.160        | 62,4% | 3.464 |       |

La oferta actual de vivienda nueva en la Ciudad de Pereira y el municipio de Dosquebradas agrega 3.464 soluciones habitacionales, las cuales se encuentran disponibles, desde el modelo de preventa, en alguna fase de construcción y/o algunas unidades terminadas.

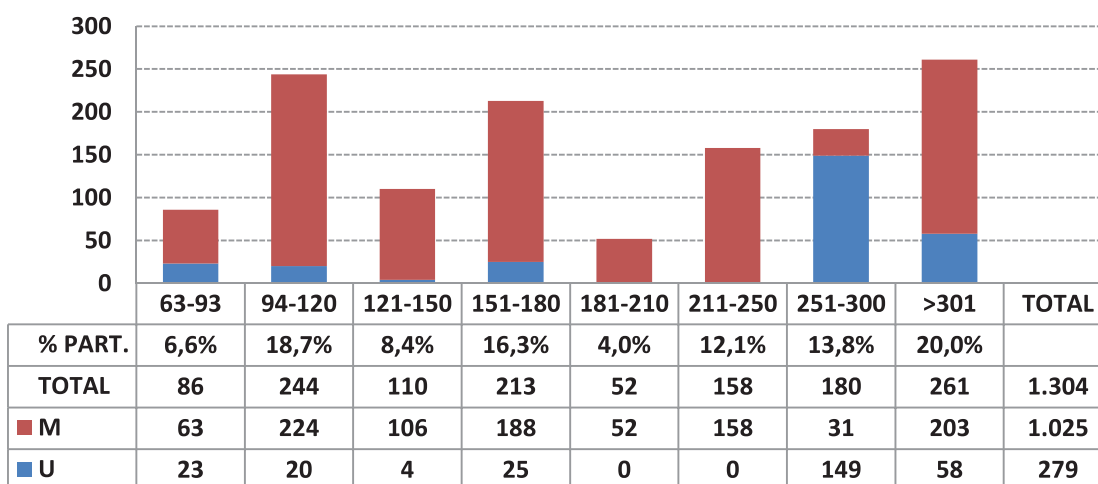
Este capítulo comprende un análisis detallado de la oferta, discriminado según tipologías, rangos de precio, comunas, rangos de áreas, estado constructivo y estratos socioeconómicos.

La fuente de información para el desarrollo de este capítulo es coordinada urbana, el sistema georeferenciado de CAMACOL.

#### 4.1 OFERTA ACTUAL DE VIVIENDA NUEVA EN LA CIUDAD DE PEREIRA

##### OFERTA DE VIVIENDA SEGÚN RANGO DE PRECIO

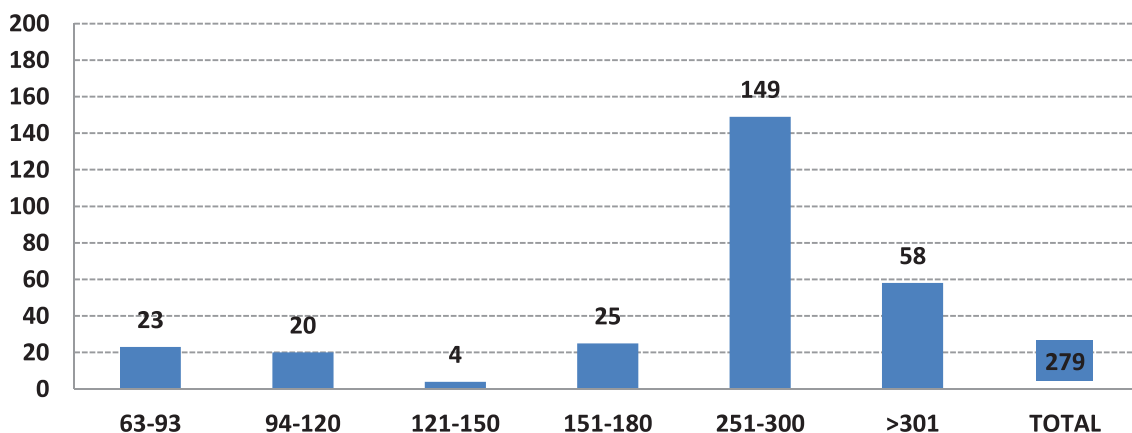
#### OFERTA DE VIVIENDA NUEVA TOTAL SEGÚN RANGO DE PRECIO EN PEREIRA OCTUBRE DE 2016



La ciudad de Pereira, con corte al mes de Octubre de 2016 presenta 1.304 soluciones de vivienda nueva para vender, de las cuales 1.025 pertenecen a tipología Multifamiliar y 279 a Unifamiliar; el rango de precios con mayor volumen de oferta es el superior a 300 millones, con 261 unidades (203 apartamentos y 58 casas), contribuyendo con el 20% de la oferta; seguido por el rango de precios comprendido entre 94 y 120 millones, con 244 soluciones de vivienda (multifamiliares), con el 18,7% de participación.

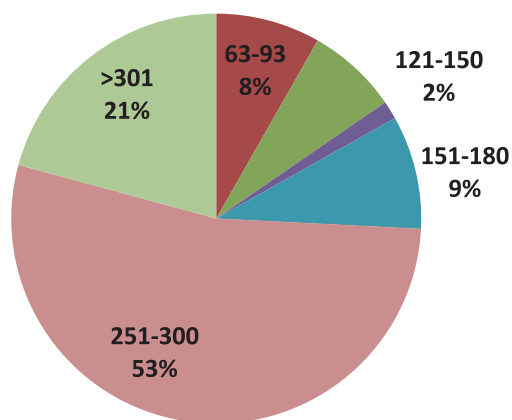
El rango de precios entre 151 y 180 millones aporta el 16,3% de la oferta con 213 unidades (188 multifamiliares y 25 unifamiliares). Es importante resaltar que la oferta de vivienda de interés social (VIS) se encuentra reducida en tan sólo el 6,6% del total de la oferta de vivienda en la ciudad de Pereira.

### OFERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN RANGO DE PRECIO EN PEREIRA OCTUBRE 2016

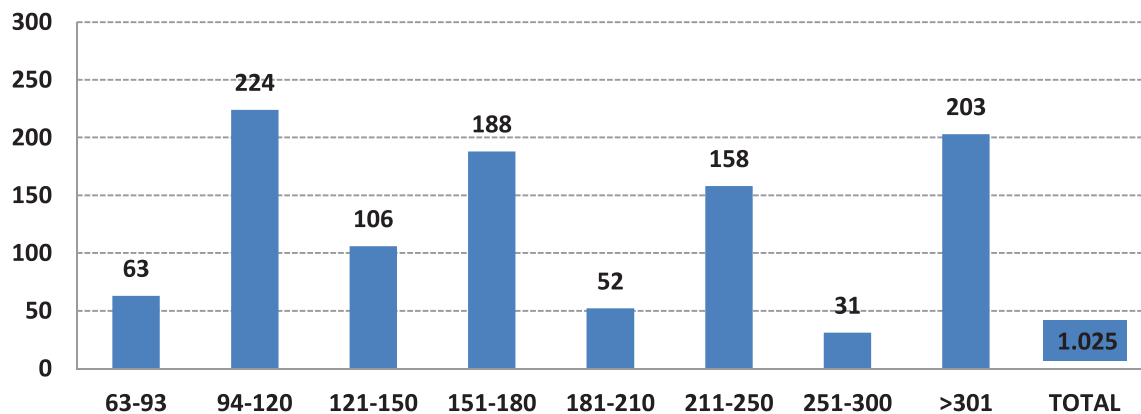


La oferta de vivienda unifamiliar en la Ciudad de Pereira, con corte al mes de octubre de 2016, presenta 279 soluciones de vivienda nueva para la venta, donde la mayor vivienda disponible de esta tipología se encuentra en el rango de precios comprendido entre 251 y 300 millones, ( 53% de la oferta de esta tipología).

### PARTICIPACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN RANGO DE PRECIO OCTUBRE DE 2016



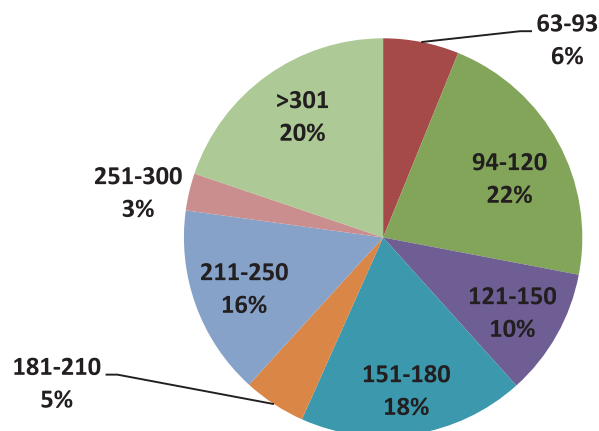
## OFERTA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGÚN RANGO DE PRECIO EN PEREIRA OCTUBRE 2016



Al cierre de octubre del presente año, en la ciudad de Pereira la oferta de vivienda multifamiliar presenta un inventario de 1.025 apartamentos, esta vivienda se encuentra distribuida por todos los niveles de precio, en el rango de VIS se hallan sólo 63 unidades; mientras que en el NO VIS tenemos 962 apartamentos por vender.

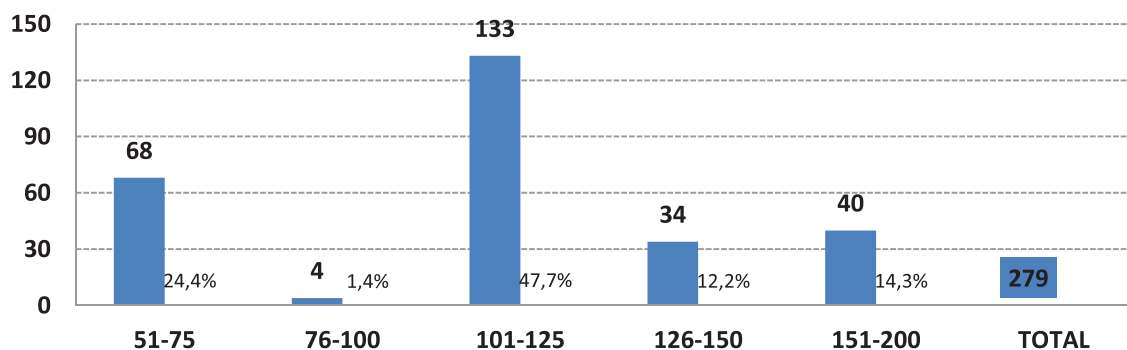
Por rangos de precio, la mayor concentración se puede observar desde 94 a 120 millones de pesos, sumando 224 unidades, equivalentes al 22% de participación; de igual forma se destaca la oferta de apartamentos con precios mayores a 300 millones de pesos, agregando 203 unidades disponibles para la venta.

## PARTICIPACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGÚN RANGO DE PRECIO OCTUBRE DE 2016

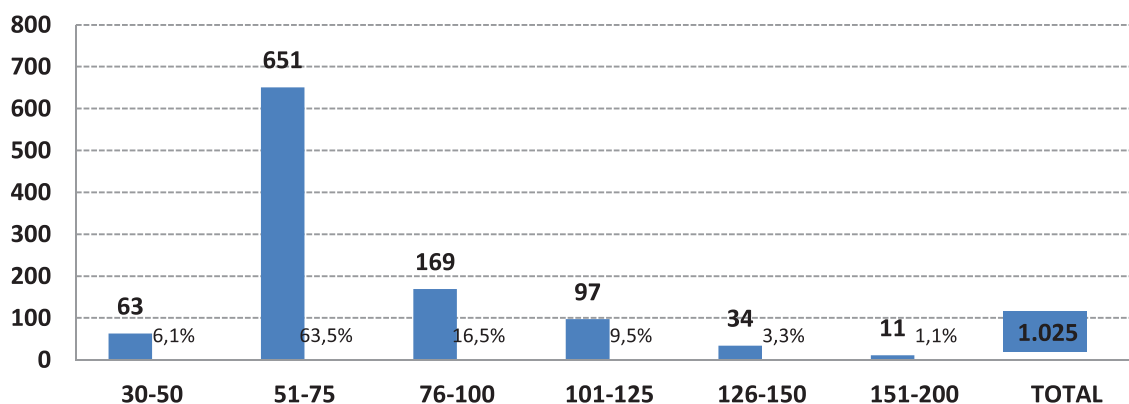


## OFERTA EN PEREIRA SEGÚN RANGO DE AREAS EN m2

### UNIDADES UNIFAMILIARES EN OFERTA EN PEREIRA SEGÚN RANGO DE AREAS EN m2 OCTUBRE 2016



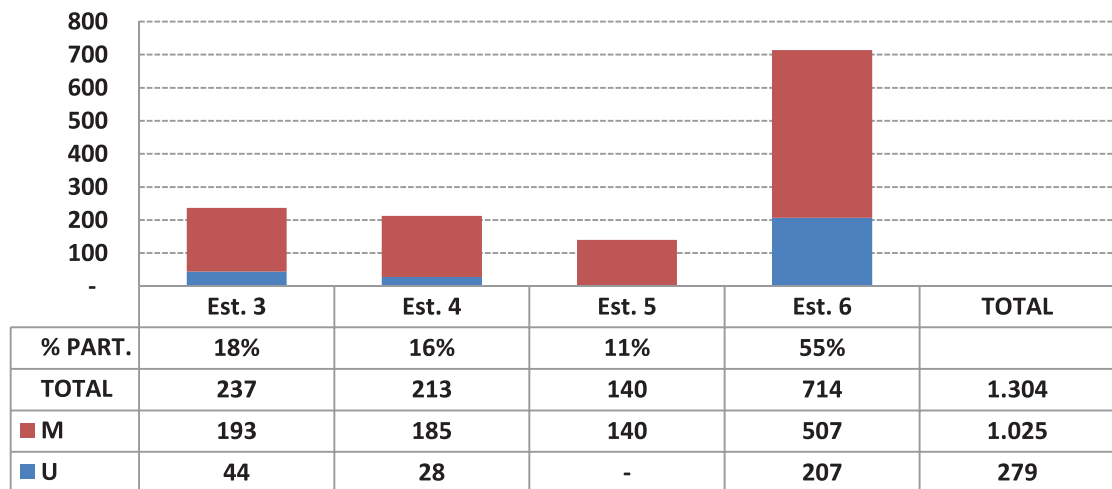
### UNIDADES MULTIFAMILIARES EN OFERTA EN PEREIRA SEGÚN RANGO DE AREAS EN m2 OCTUBRE 2016



Analizando la oferta por rangos de áreas, tenemos que los espacios que más predominan son los comprendidos entre 51 Y 75 metros cuadrados para la tipología unifamiliar con el 47,7% de participación, mientras para la vivienda multifamiliar el rango de área entre 51 y 75 metros cuadrados es el de mayor oferta de esta tipología con el 63,5%.(651 apartamentos).

## OFERTA DE VIVIENDA SEGÚN ESTRATO EN PEREIRA.

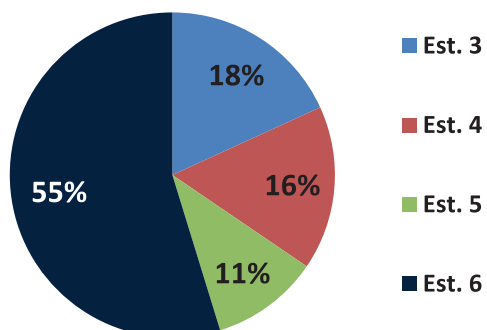
### OFERTA DE VIVIENDA NUEVA POR ESTRATO EN PEREIRA OCTUBRE DE 2016



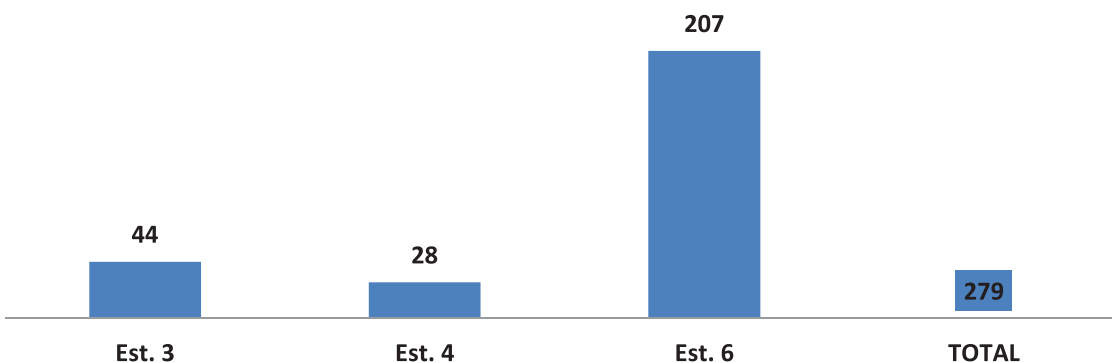
La oferta según estratos en la Ciudad de Pereira muestra que el estrato con mayor participación es el 6, con el 55% equivalentes a 714 unidades (507 apartamentos. y 207 casas); seguido del estrato 3 con 237 viviendas ofertadas (237 multifamiliares y 44 unifamiliares) con el 18% de contribución.

El estrato 4 aporta el 16% de la oferta con 213 soluciones de vivienda, comprendido en 185 apartamentos y 28 casas; mientras que el estrato 5 tiene un inventario de vivienda nueva de 140 unidades que representa un 11% del total ofertado.

### PARTICIPACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA POR ESTRATOS OCTUBRE 2016

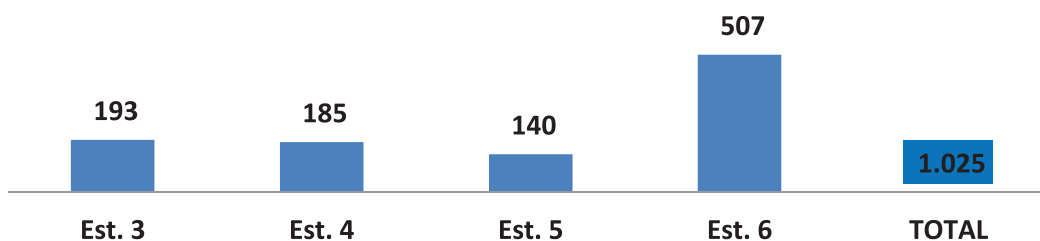


### OFERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN ESTRATOS EN PEREIRA OCTUBRE 2016



La vivienda unifamiliar en la ciudad de Pereira a Octubre de 2016, está concentrada en el estratos 6 con 207 unidades ofertadas, y para el estrato 3 existe oferta de 44 casas para la venta; no se encuentra reporte de oferta para el estrato 5 en esta tipología.

### OFERTA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGÚN ESTRATOS EN PEREIRA OCTUBRE 2016

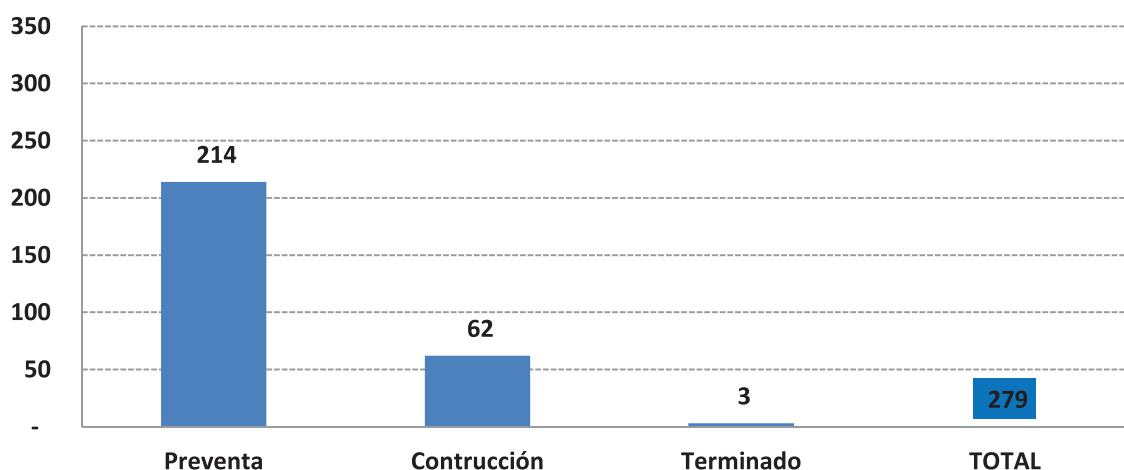


La oferta de vivienda para la tipología multifamiliar en Pereira, se encuentra que para el estrato 5 y 6, hay una disponibilidad de 647 apartamentos, sucesivamente el estrato 3 participa con 193 unidades y con 185 soluciones de vivienda el estrato 4. Es de destacar que el 49.5% de la oferta para esta tipología se concentra en el estrato socioeconómico 6.



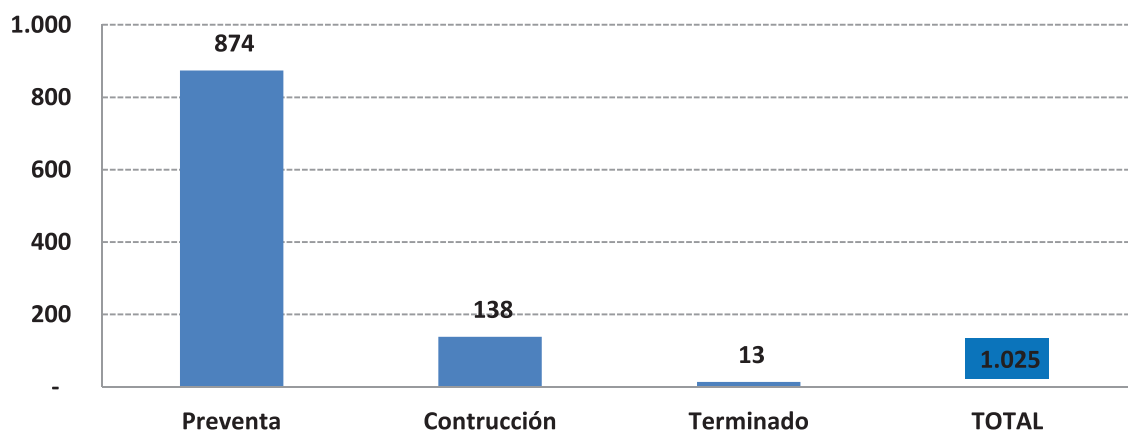
## OFERTA DE VIVIENDA SEGÚN ESTADO DE OBRA.

### OFERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN ESTADO DE OBRA EN PEREIRA OCTUBRE DE 2016



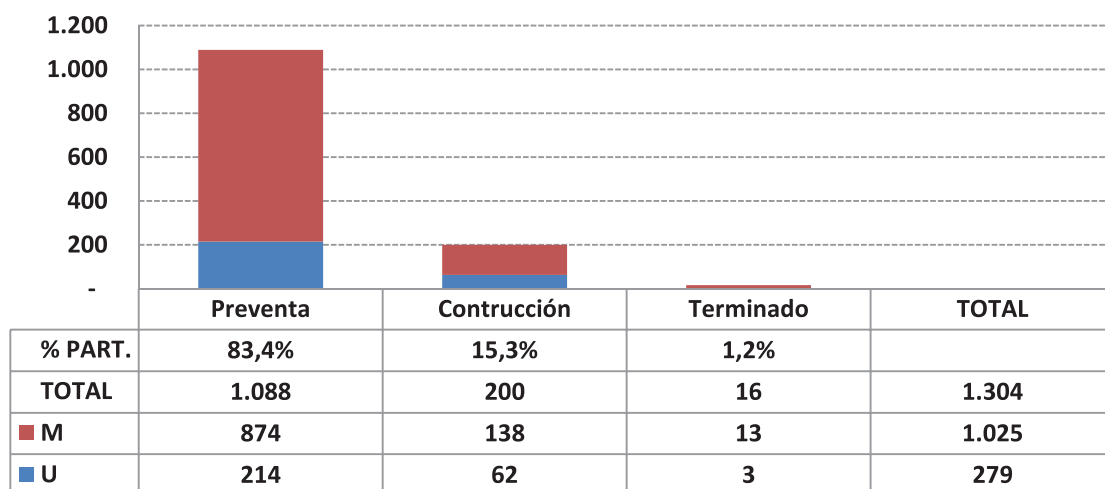
Por estado de obra encontramos que 214 viviendas unifamiliares en oferta en Pereira están en pre-venta; seguido de la fase en construcción con 62 casas y así mismo con 3 unidades terminadas.

### OFERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN ESTADO DE OBRA EN PEREIRA OCTUBRE DE 2016



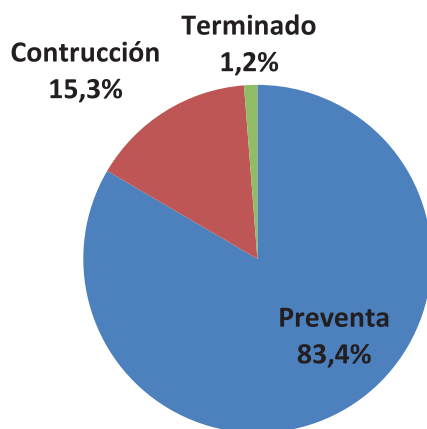
La oferta de vivienda multifamiliar nueva en la Ciudad de Pereira según estado de obra se encuentra distribuida en un 85% en estado pre-venta con 874 unidades, con un 13,4% de participación en la oferta se encuentra el estado construcción y 13 apartamentos están terminados sin vender.

## OFERTA DE VIVIENDA NUEVA SEGÚN ESTADO DE OBRA EN PEREIRA OCTUBRE DE 2016



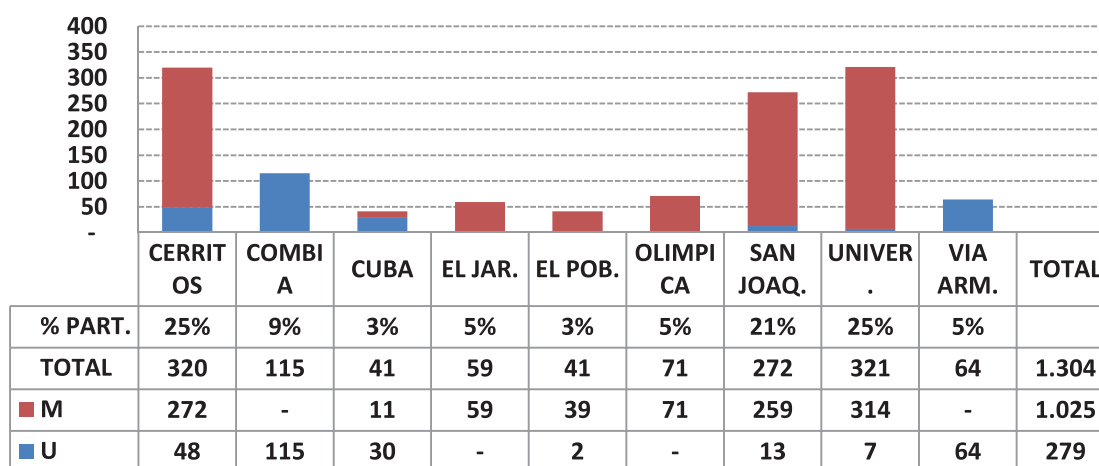
Sumando la oferta de vivienda de ambas tipologías en la ciudad de Pereira, discriminándola por estados de obra, observamos que el 83,4% se encuentra en fase de pre-venta (1.088 unidades); mientras que el 15,3% se encuentra en construcción y tan sólo el 1,2% de la vivienda nueva en oferta está terminada sin vender.

## PARTICIPACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA SEGÚN ESTADO DE OBRA EN PEREIRA OCTUBRE DE 2016



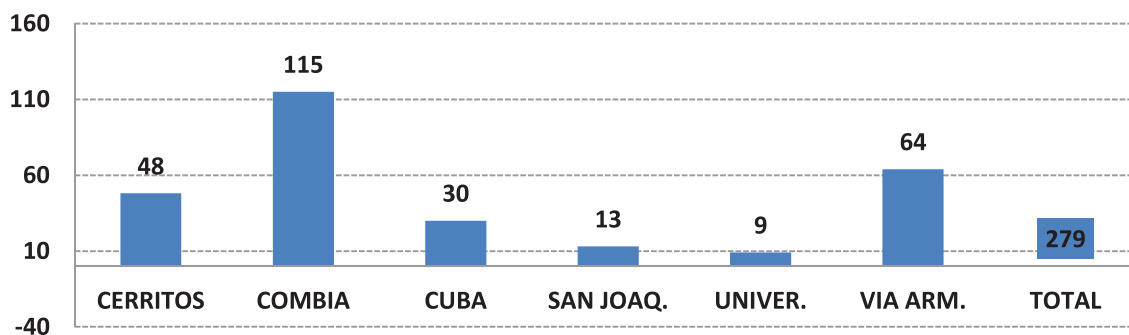
## OFERTA DE VIVIENDA SEGÚN COMUNA.

### OFERTA DE VIVIENDA POR TIPOLOGÍAS SEGÚN COMUNAS EN PEREIRA OCTUBRE 2016



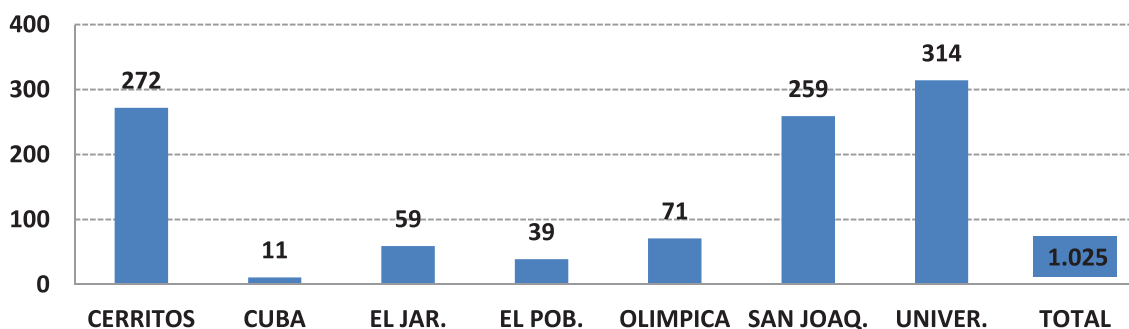
La ciudad de Pereira cuenta con una oferta total actual de 1.304 viviendas nuevas para la venta tanto para casas (279 Uds.) como apartamentos (1.025 Uds.), distribuida en un 25% tanto por la comuna Universidad como Cerritos, con 321 y 320 unidades respectivamente; seguidas por las comuna San Joaquín, mostrando 272 viviendas equivalente a un 21% de participación, la oferta de Cerritos comprende la zona de expansión sur de la ciudad, la cual aporta el 25% de la oferta con 320 viviendas para la venta.

### OFERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN COMUNAS EN PEREIRA OCTUBRE DE 2016



La oferta de unifamiliares por comunas en Pereira presenta un saldo de 279 casas, las cuales se encuentran distribuidas en varias zonas de la ciudad; no obstante se encuentra concentrada principalmente en las zonas Combia y vía Armenia (casas campestres), aportando 179 viviendas, seguido por la comuna de Cerritos con 48 unifamiliares para la venta.

### OFERTA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGÚN COMUNAS EN PEREIRA OCTUBRE DE 2016

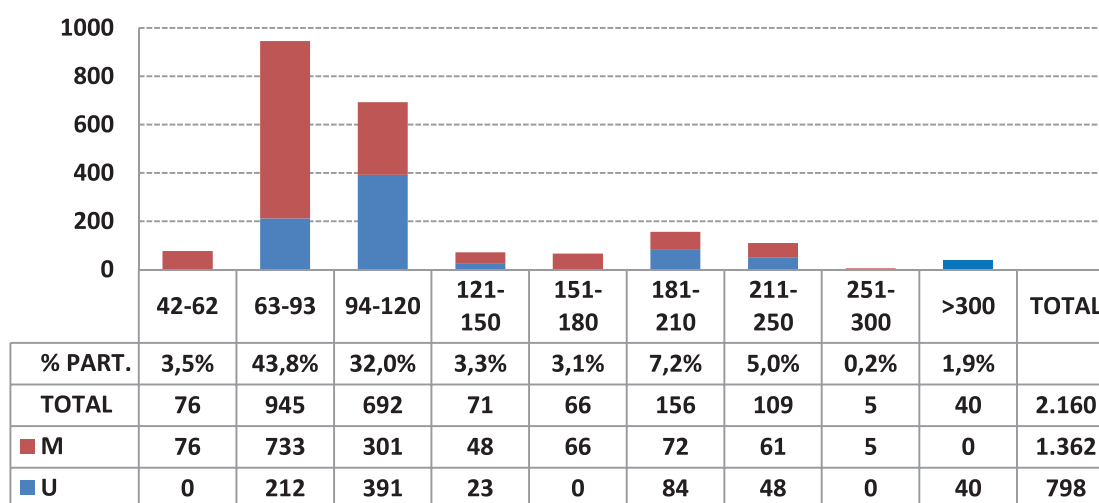


La oferta de vivienda nueva según tipología multifamiliar está concentrada en la comuna Universidad con 314 unidades, seguido con 272 apartamentos ubicados a las afueras de la ciudad en Cerritos; luego se observa que la comuna San Joaquín tiene una oferta de 259 viviendas, seguida de la comuna Olímpica con 71 soluciones de vivienda.

## 4.2 OFERTA ACTUAL DE VIVIENDA NUEVA EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS

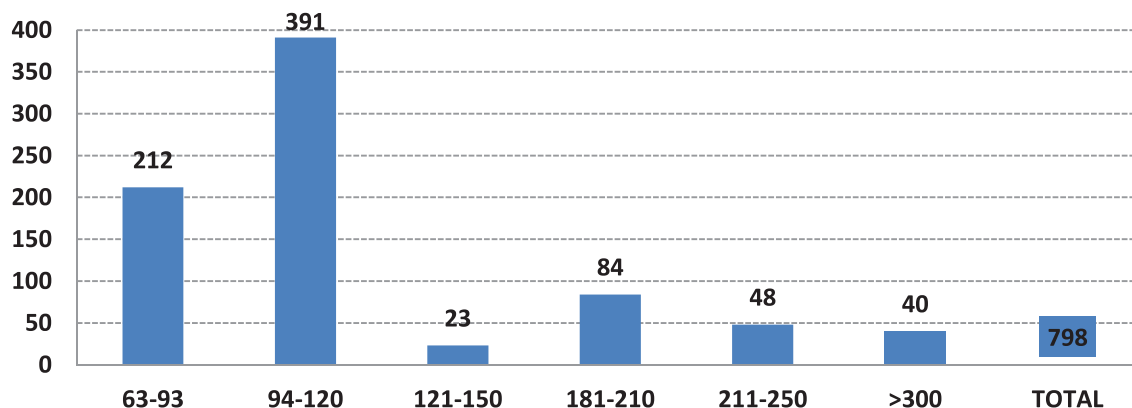
### OFERTA DE VIVIENDA SEGÚN RANGO DE PRECIO

**OFERTA DE VIVIENDA NUEVA TOTAL SEGÚN RANGO DE PRECIO  
EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE DE 2016**



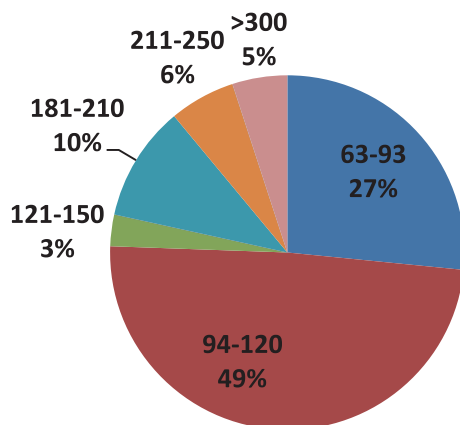
Agrupando la oferta de vivienda nuevas en ambas tipologías tenemos que de las 2.160 unidades en oferta en el municipio de Dosquebradas, el 47,3% son de carácter VIS y el 52,7% son de tipo No VIS; por rango de precios el grupo que más sobresale es el comprendido entre 63 y 93 millones de pesos, participando con el 43,8% equivalente a 945 unidades, continuando en su orden sobresale el nivel de precios que va desde 94 a 120 millones, concentrando e 32% de la oferta total. Es importante resaltar que empieza a aparecer oferta de vivienda nueva en el municipio de Dosquebradas superior a 200 millones de pesos.

### OFERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN RANGO DE PRECIO EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE 2016

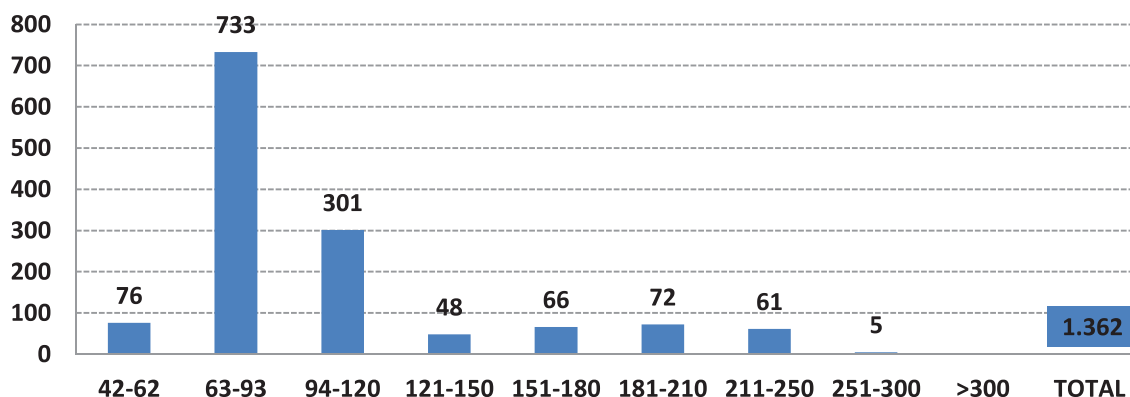


El municipio de Dosquebradas completa 2.160 soluciones de vivienda nueva en oferta, al corte del mes de Octubre del presente año; tenemos que 798 unidades pertenecen a la tipología unifamiliar, discriminando esta oferta por rangos de precio obtenemos que el comprendido entre 94 y 120 millones es el de mayor participación reportando 391 casas para la venta (49%), le sigue en contribución de viviendas con precio agrupado desde 63 a 93 millones de pesos sumando 212 unifamiliares (27%).

### PARTICIPACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN RANGO DE PRECIO EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE DE 2016

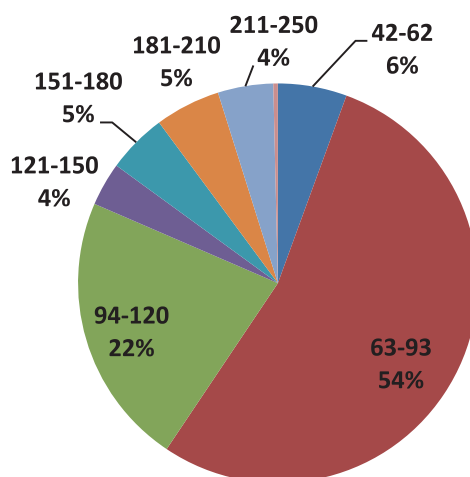


### OFERTA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGÚN RANGO DE PRECIO EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE 2016



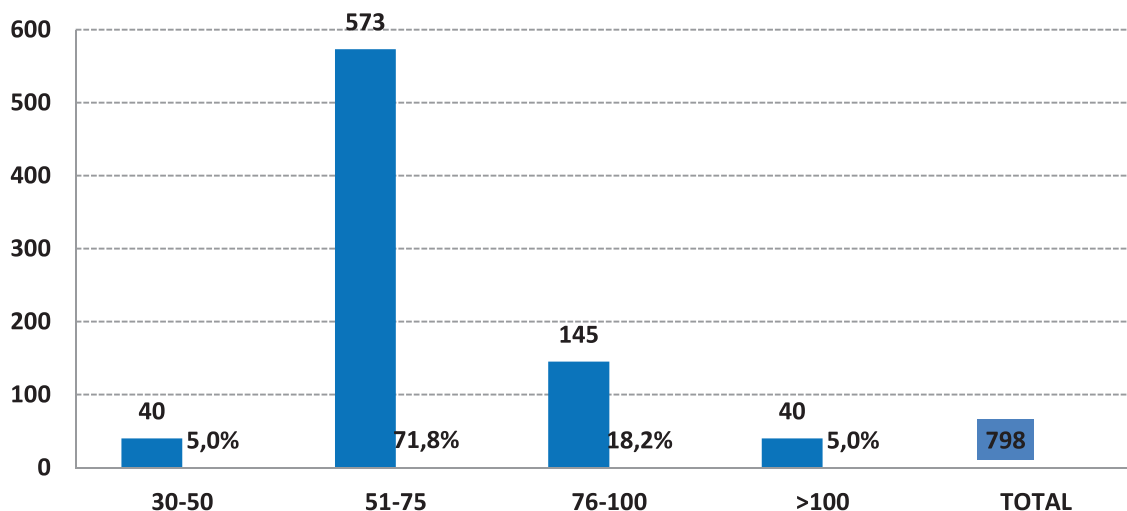
La vivienda multifamiliar en el municipio de Dosquebradas a la fecha de corte del estudio presenta 1.362 apartamentos en oferta, de los cuales 809 pertenecen a la vivienda de interés (VIS) y 553 unidades son de carácter No VIS; por rango de precio hallamos que la vivienda con valor desde 63 a 93 millones de pesos es la de mejor contribución, con 733 unidades (54%), en su orden aparece el rango comprendido entre 94 y 120 millones participando con 22% (301 Uds.)

### PARTICIPACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGÚN RANGO DE PRECIO EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE DE 2016

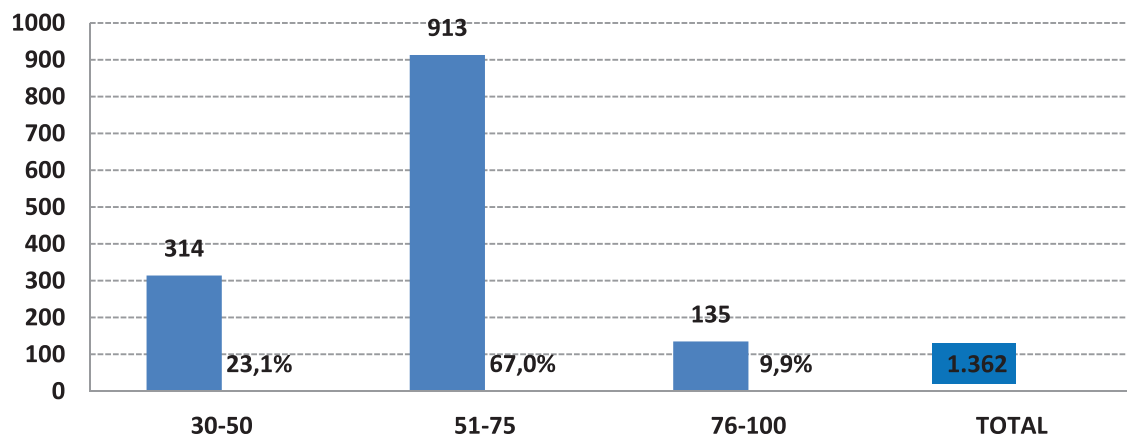


## OFERTA EN PEREIRA SEGÚN RANGO DE AREAS EN m2

### UNIDADES UNIFAMILIARES EN OFERTA EN DOSQUEBRADAS SEGÚN RANGO DE AREAS EN m2 OCTUBRE 2016



### UNIDADES MULTIFAMILIARES EN OFERTA EN DOSQUEBRADAS SEGÚN RANGO DE AREAS EN m2 OCTUBRE 2016

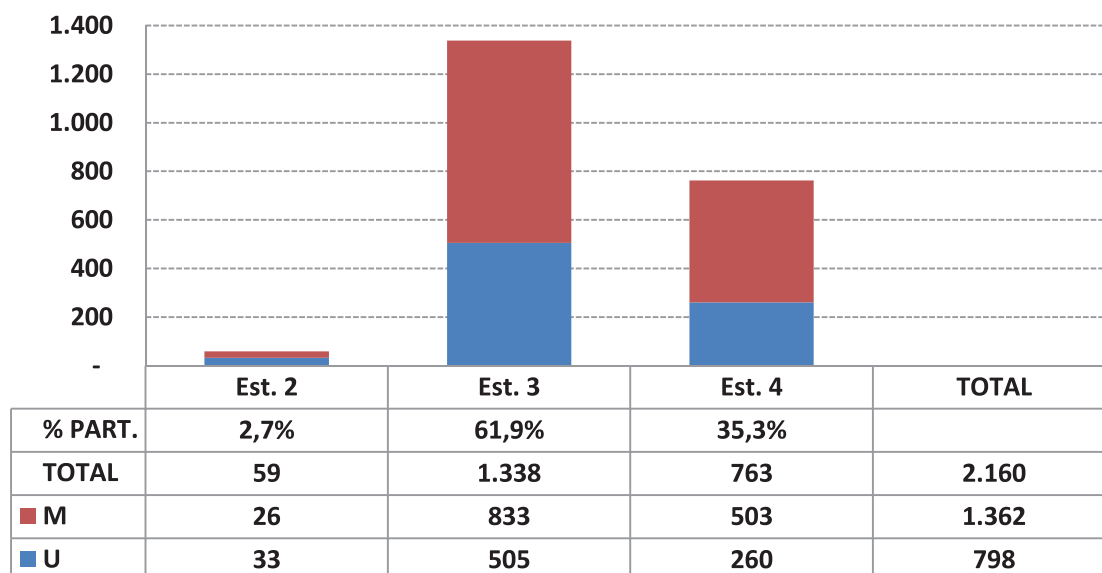


Analizando la oferta de vivienda por espacios, encontramos que el la mayor concentración está en la áreas desde 51 a 75 metros cuadrados tanto para unifamiliares como multifamiliares con un 68,8% de participación; el 16,4% tienen espacio desde 30 a 50 metros cuadrados.



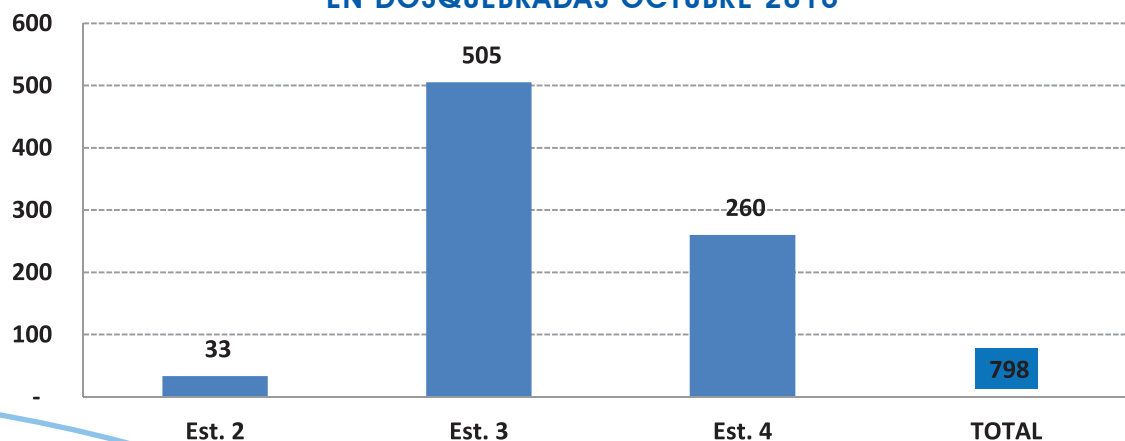
## OFERTA DE VIVIENDA SEGÚN ESTRATO.

### OFERTA DE VIVIENDA NUEVA POR ESTRATO EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE DE 2016

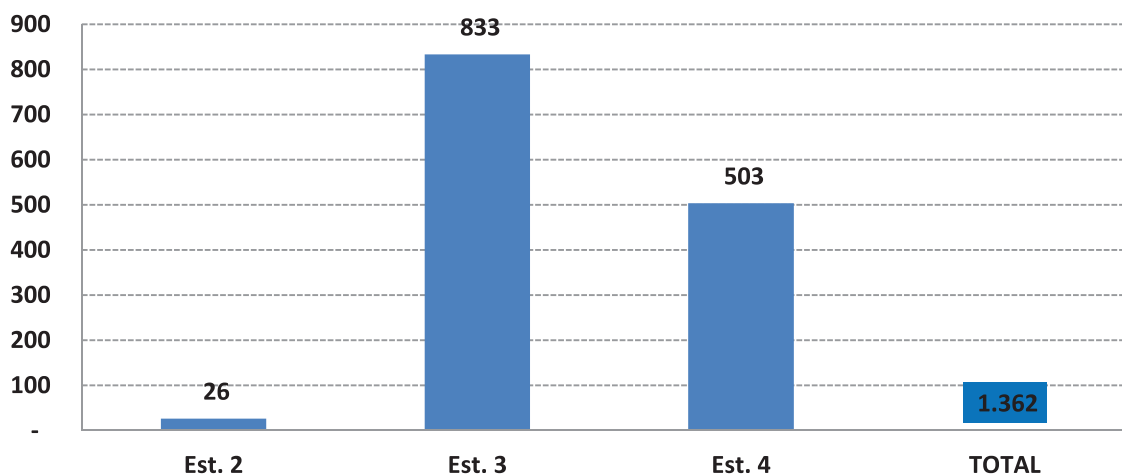


La oferta según estratos en el municipio de Dosquebradas muestra que el estrato con mayor contribución es el 3, con el 61,9% equivalentes a 1.338 soluciones de vivienda (833 apartamentos y 505 casas); seguido del estrato 4 con 763 viviendas ofertadas (503 multifamiliares y 260 unifamiliares) con el 35,3% de contribución.

### OFERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN ESTRATOS EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE 2016

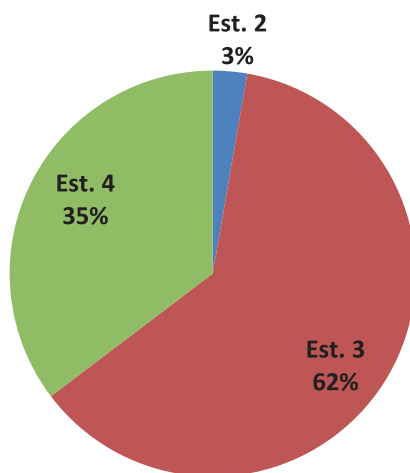


### OFERTA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGÚN ESTRATOS EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE 2016



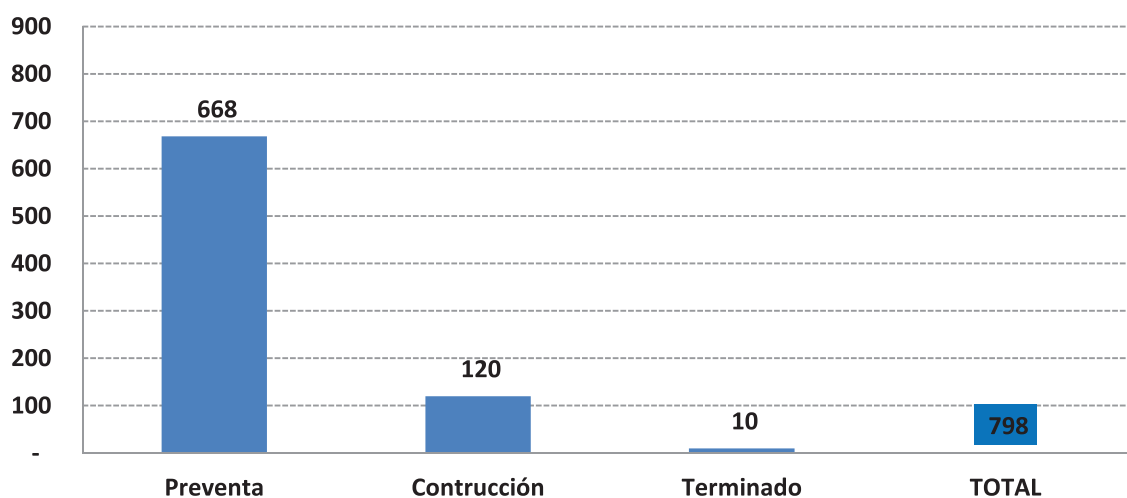
Al cierre de Octubre de 2016, en el municipio de Dosquebradas el mayor volumen de la oferta está concentrado en el estrato 3, tanto para la tipología unifamiliar como multifamiliar aportando 1.138 unidades, seguido por el estrato 4 con 763 unidades disponibles para la venta.

### PARTICIPACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA POR ESTRATOS OCTUBRE DE 2016

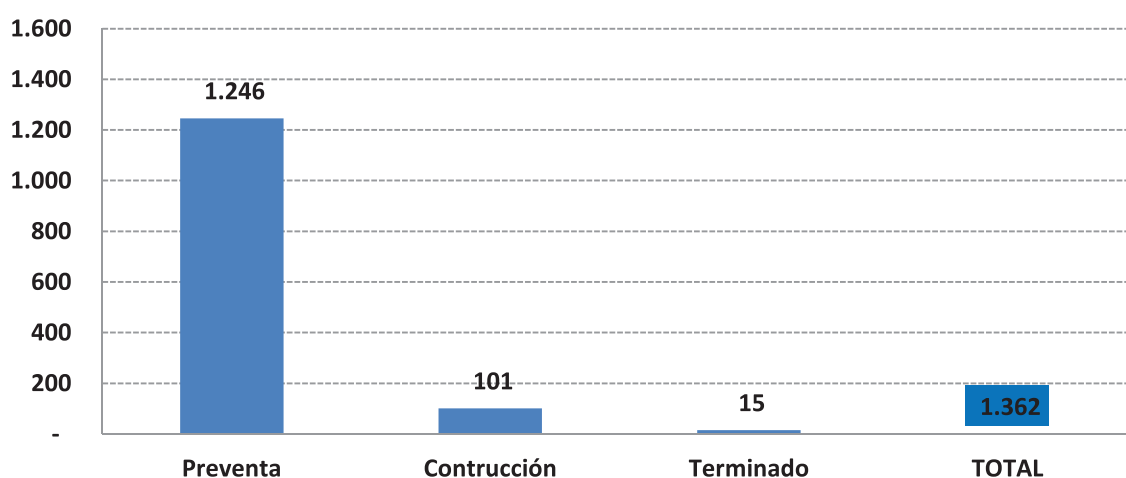


## OFERTA DE VIVIENDA SEGÚN ESTADO DE OBRA.

### OFERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN ESTADO DE OBRA EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE DE 2016

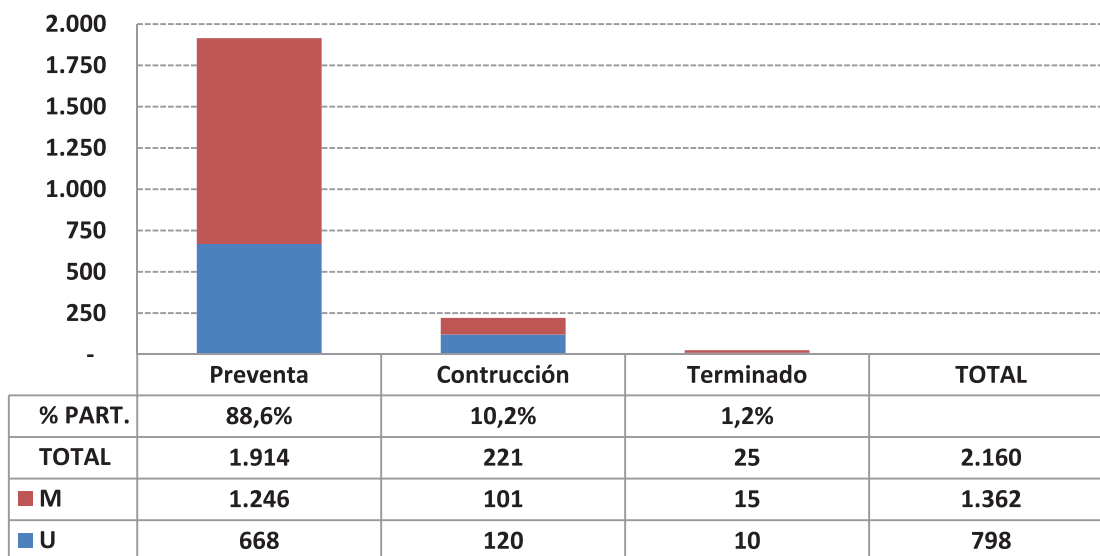


### OFERTA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGÚN ESTADO DE OBRA EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE DE 2016



Por estado de obra encontramos que 668 viviendas unifamiliares y 1.246 multifamiliares en oferta en Dosquebradas están en el estado de pre-venta; seguido de la fase en construcción con 221 unidades para la venta y así mismo con 25 unidades terminadas.

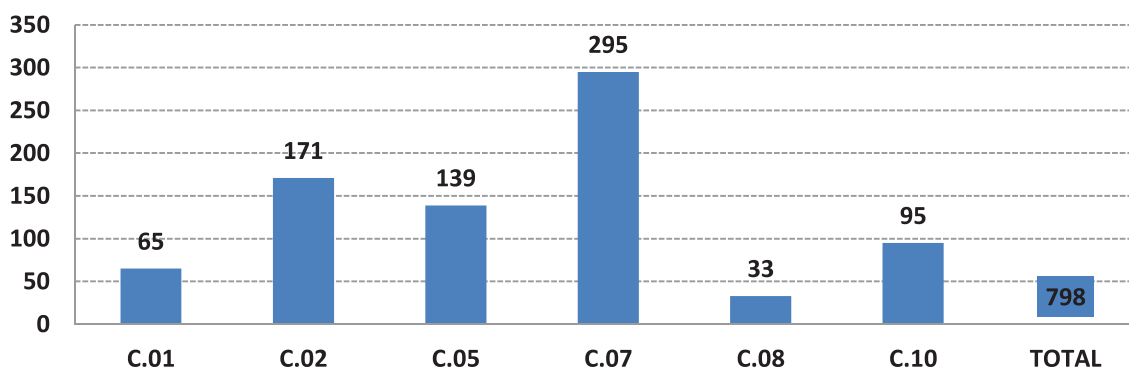
### OFERTA DE VIVENDA NUEVA SEGÚN ESTADO DE OBRA EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE DE 2016



Con relación a las unidades de vivienda en oferta por estado de obra, muestra que el mayor porcentaje de oferta de vivienda a Octubre de 2016 en el municipio de Dosquebradas, se encuentra en pre-venta con 1.914 unidades (1.246 multifamiliares y 668 unifamiliares), correspondiente al 88,6% dentro del total de la oferta, seguido con el 10,2% de participación está el estado construcción con 221 soluciones de vivienda (101 apartamentos y 120 casas).

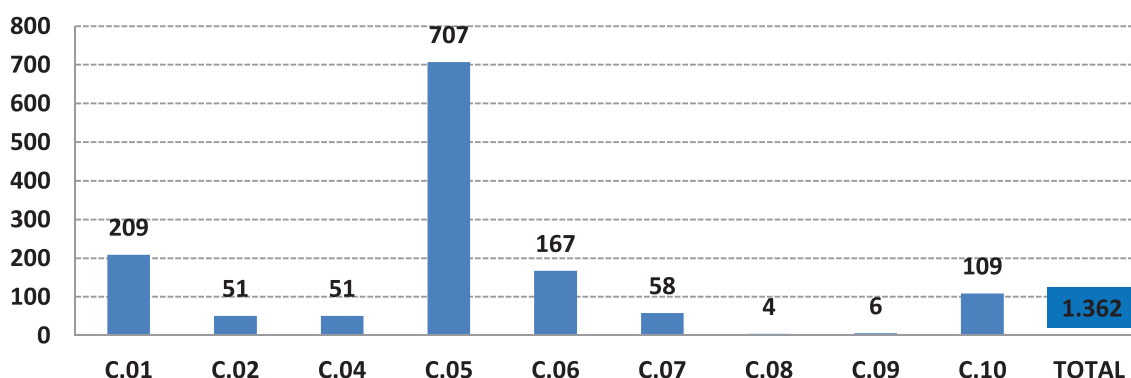
## OFERTA DE VIVIENDA SEGÚN COMUNA.

### OFERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SEGÚN COMUNAS EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE DE 2016



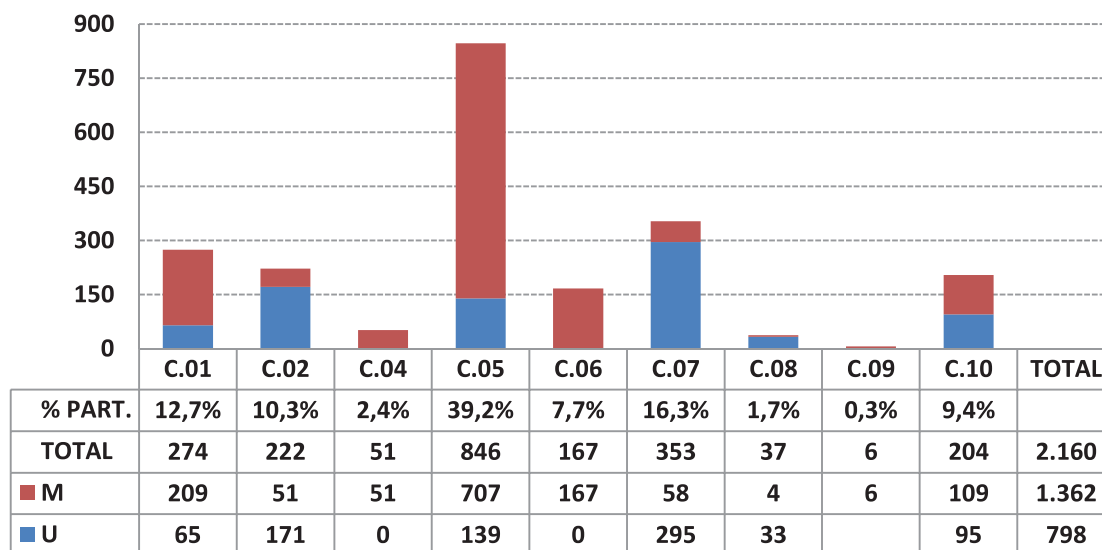
La oferta de unifamiliares por comunas en Dosquebradas está concentrada en la comuna C.07 con 295 unidades para la venta, con un 36,9% de participación; por otro lado está la comuna C.02 participando con el 21,4% representado en 171 soluciones de vivienda en sala de venta, seguida por la comuna C.05 con 139 casas.

### OFERTA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGÚN COMUNAS EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE DE 2016



La oferta de vivienda nueva según tipología multifamiliar está concentrada en la comuna C.05 con 707 unidades, seguido con 209 apartamentos ubicados en la comuna C.01 y en su orden se encuentra la comuna C.06 con 167 unidades en venta.

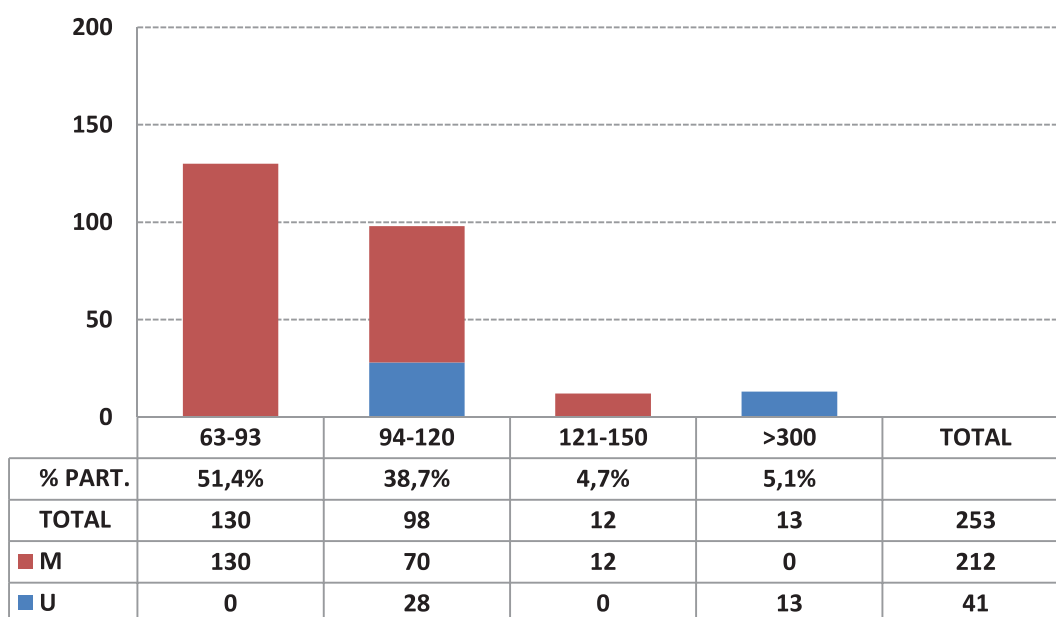
## OFERTA DE VIVIENDA POR TIPOLOGÍAS SEGÚN COMUNAS EN DOSQUEBRADAS OCTUBRE 2016



La comuna C.05 (Pradera) se caracteriza por poseer la mayor oferta de vivienda nueva en el municipio de Dosquebradas, esta presenta el 39,2% de la oferta con 846 unidades, 707 apartamentos y 139 casas; en orden de viviendas ofertadas encontramos la comuna C.07 del sector Los Molinos la cual participa con el 16,3% equivalentes a 353 soluciones de vivienda.

#### 4.3 OFERTA ACTUAL DE VIVIENDA NUEVA EN EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA.

##### OFERTA DE VIVIENDA NUEVA TOTAL SEGÚN RANGO DE PRECIO EN SANTA ROSA OCTUBRE DE 2016



El municipio de Santa Rosa cuenta con una oferta total de 253 viviendas nuevas para la venta tanto para casas (41 Uds.) como apartamentos (212 Uds.), distribuida en un 51,4% por el rango de precio desde 63 a 93 millones de pesos con 130 unidades (apartamentos), seguido por el rango de precios comprendido entre 94 y 120 millones de pesos, con 98 soluciones de vivienda (70 multifamiliares y 28 unifamiliares).

#### 4.4 OFERTA FUTURA DE VIVIENDA NUEVA

La fuente para la elaboración de esta información es Coordinada Urbana (Sistema Georeferenciado de CAMACOL).

La oferta futura está conformada por todas las unidades de vivienda que no han salido al mercado, no obstante el proyecto se encuentra desarrollado por etapas. La información presentada es variable, ya que es posible que ingresen nuevos proyectos al mercado, que aún no se han identificado o que se cancelen etapas en algunos proyectos en ejecución.

| CUADRO RESUMEN OFERTA FUTURA DE VIVIENDA NUEVA OCTUBRE 2016  |         |       |              |       |        |       |
|--|---------|-------|--------------|-------|--------|-------|
| SON PROYECTOS VIABILIZADOS QUE SE ENCUENTRAN POR ETAPAS LISTOS PARA INCORPORARSE AL MERCADO CUANDO SE REQUIERA |         |       |              |       |        |       |
|  | PEREIRA |       | DOSQUEBRADAS |       | TOTAL  |       |
| UNIFAMILIAR  | 1.963   | 44,5% | 2.097        | 23,1% | 4.060  | 30,1% |
| MULTIFAMILIAR  | 2.444   | 55,5% | 6.970        | 76,9% | 9.414  | 69,9% |
| TOTAL  | 4.407   | 32,7% | 9.067        | 67,3% | 13.474 |       |