



ÁREA DE
**Estudios e
investigaciones**

Sector Inmobiliario

PRESIDENTE EJECUTIVO

Rodrigo Estrada Reveiz

ELABORÓ

Área de Estudios e Investigaciones

DIRECTOR

Jimmy Franco Arias

**ECONOMISTA
INVESTIGADOR**

Julian David Castaño Sotelo

CON APOYO DE:

Lina María García López
Coordinadora Círculo de Afiliados

Portal inmobiliario
Fincaraiz.com.co



Introducción

La Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, en el presente informe, abordará un panorama general de las empresas dedicadas a la actividad inmobiliaria en el departamento del Quindío.

En la primera parte del informe, se encuentran las generalidades del sector, datos importantes. Según el DANE, en la ciudad de Armenia, el 2,4% de la población ocupada del trimestre marzo – mayo pertenecía al sector inmobiliario.

Seguido por la estructura empresarial del sector inmobiliario, tomando como fuente registros públicos de la Cámara de comercio de Armenia y del Quindío, como dato relevante, encontramos el (91%) de las empresas vigentes, las cuales su ubicación es en el municipio de Armenia y desde allí tienen la posibilidad de prestar sus servicios para los 11 municipios restantes del departamento del Quindío.

El tercer punto del informe, corresponde a información de búsquedas respecto a los servicios inmobiliarios, para este punto, se contó con el apoyo del portal inmobiliario Fincaraiz.com.co entre los datos, se encontró 1,861,184 búsquedas realizadas en la ciudad de Armenia, en lo corrido del año 2021, de las cuales el (41%) es para arriendo y el (59%) es venta.

Seguido de esto, se realizó un estudio de mercado, con la ciudadanía en general, esto con el fin de conocer la percepción ciudadana acerca de las empresas del sector. En este punto, los ciudadanos que manifestaron haber utilizado una inmobiliaria calificaron sus servicios como excelente con el (70%) de votaciones.

Para el finalizar el informe, se consultó a los empresarios del sector, con el fin de conocer de primera mano, datos de cómo se encuentran este grupo de empresas en la actualidad. Para este punto, encontramos un (47%) de las empresas encuestadas, las cuales manifestaron para el caso de arrendamiento de inmuebles, el precio más buscado se encuentra entre \$500.000 y \$1.000.000

Es de gran importancia para la cámara de comercio de Armenia y del Quindío, agradecer la participación y disposición de las empresas del sector inmobiliario en el presente estudio. Es de resaltar, que los esfuerzos que se adelantan con este y todos los estudios sectoriales que realizamos, buscan brindar información clara y oportuna que permita llevar a cabo acciones en beneficio de todos nuestros empresarios.

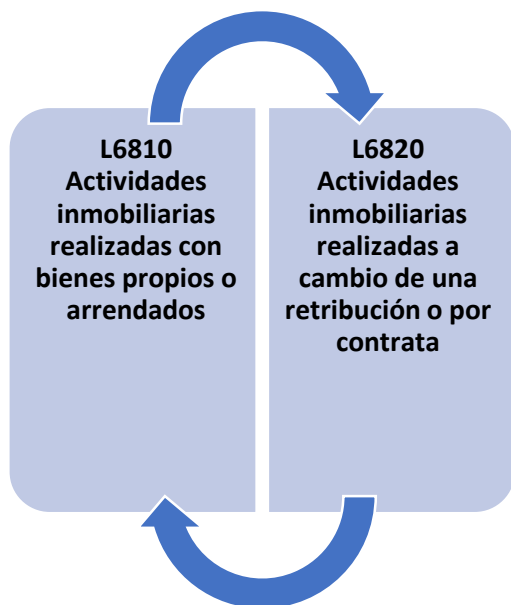
Tabla de contenido

Generalidades del sector inmobiliario en el Quindío.....	2
Estructura empresarial del sector inmobiliario.....	2
Información de búsquedas.....	2
Estudio de mercado del sector inmobiliario	2
Empresarios del sector inmobiliario en el departamento del Quindío.....	2

Generalidades del sector inmobiliario en el Quindío

Actividades desarrolladas según código CIUU para el sector inmobiliario.

Población ocupada en el sector inmobiliario



Armenia

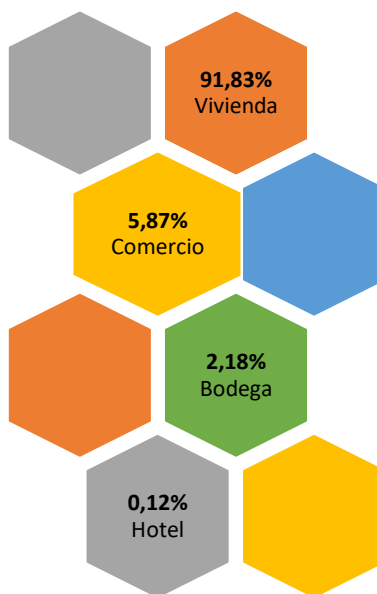
2,4%

Para el trimestre Marzo - Mayo del año 2021, el 2,4% de la población ocupada en Armenia hacía parte del sector inmobiliario.

Fuente: Registros públicos de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío.

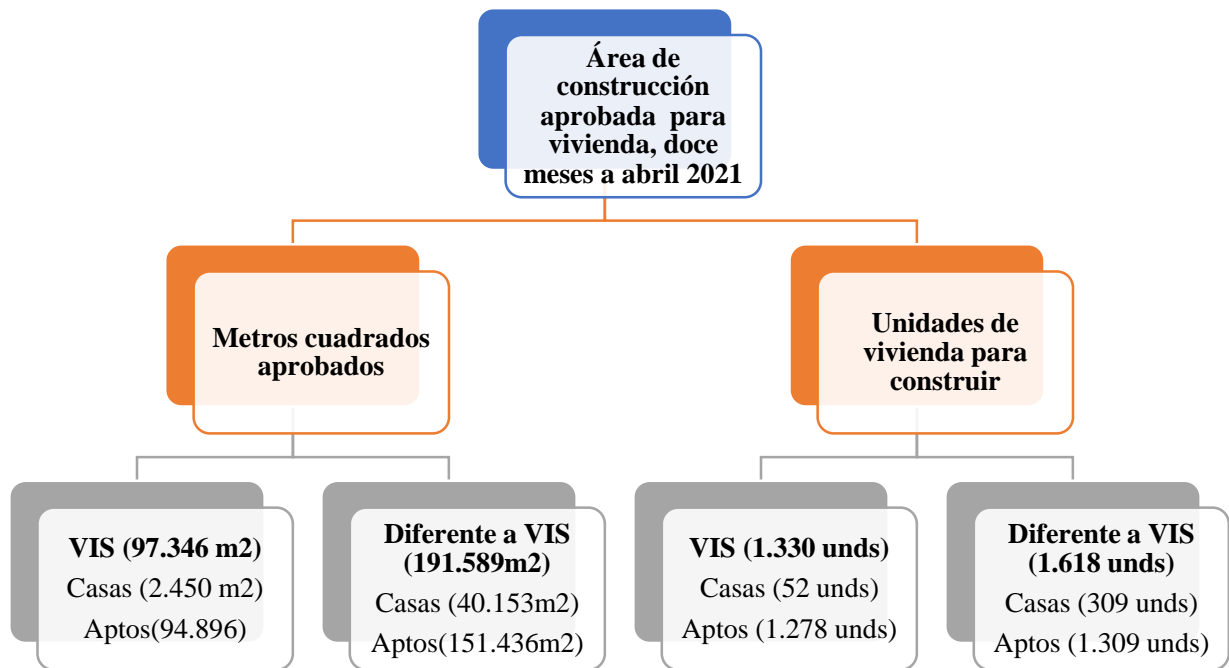
Fuente: DANE, gran encuesta integrada de hogares GEIH.
Población ocupada según ramas de actividad CIUU Rev. 4

Destinación del área aprobada para construcción año corrido a abril de 2021 en el Quindío.



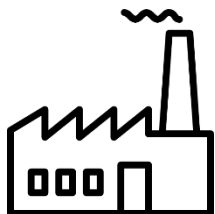
Fuente: DANE, estadísticas de edificación licencias de construcción ELIC.
Año corrido abril 2021.
Actualizado 15 de junio de 2021.

En el periodo comprendido enero - abril 2021, se han aprobado 100.880 mts² para construcción.



Fuente: elaboración propia a partir de DANE, estadísticas de edificación licencias de construcción ELIC
 Doce meses a abril 2021
 Actualizado 15 de junio 2021

Estructura empresarial del sector inmobiliario



Número de empresas

343 empresas vigentes al 31 de junio de 2021 en el sector inmobiliario del departamento del Quindío



Ubicación

El 91% de las empresas inmobiliarias del departamento se encuentran en Armenia



Valor de los activos

Los activos totales de las empresas del sector vigentes en el Quindío a 30 de junio de 2021 son de \$234.091.440.229



Organización jurídica

El 54% de las empresas del sector inmobiliario son personas jurídicas



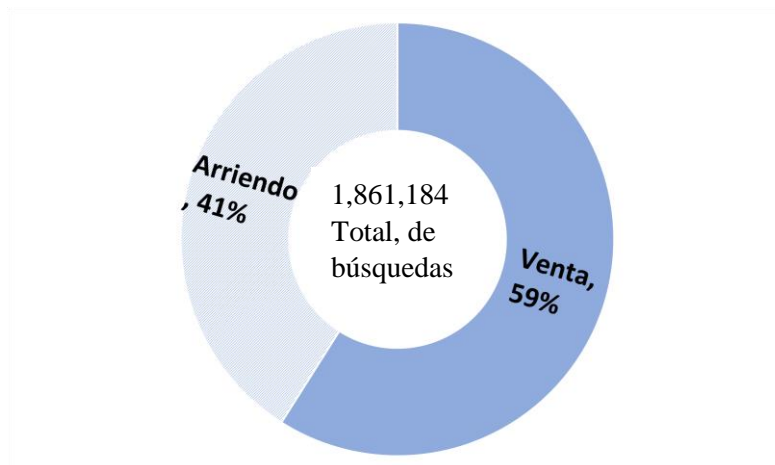
Tamaño empresarial

El 99% de las empresas inmobiliarias en el departamento vigentes a 30 de junio de 2021 son microempresas

Información de búsquedas

El portal Fincaraiz.com.co suministró a la Cámara de comercio de Armenia y del Quindío, información actualizada al primer semestre del 2021, acerca de las búsquedas realizadas en el portal inmobiliario.

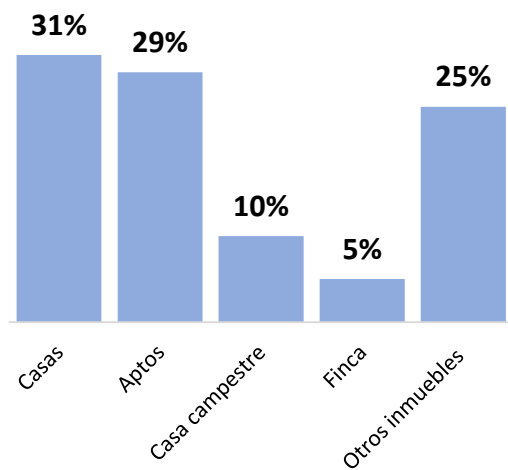
Búsquedas de inmuebles en el Quindío.



En lo que va corrido del año (enero a junio del 2021) se han realizado un 1 millón 800 mil búsquedas en Armenia, 41% en Arriendo y 59% en venta. Con un crecimiento del 7% de las búsquedas en el 1 semestre de 2021 frente al primer semestre del 2020.

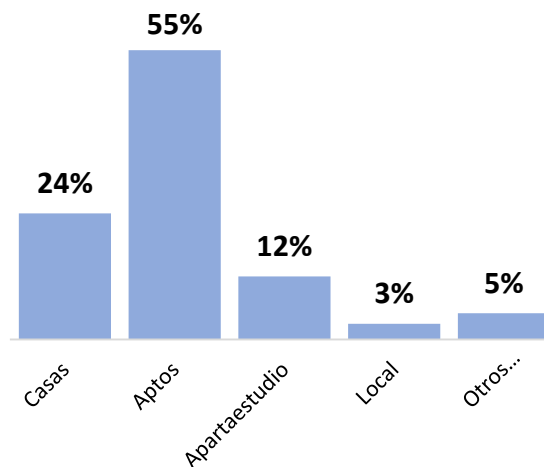
Fuente: Portal inmobiliario Fincaraiz.com.co

Venta de inmuebles



Los inmuebles más buscados para la venta son las casas con un 31% de las búsquedas, seguido de apartamentos con un 29%, casas campestres con un 10%

Arriendo de inmuebles

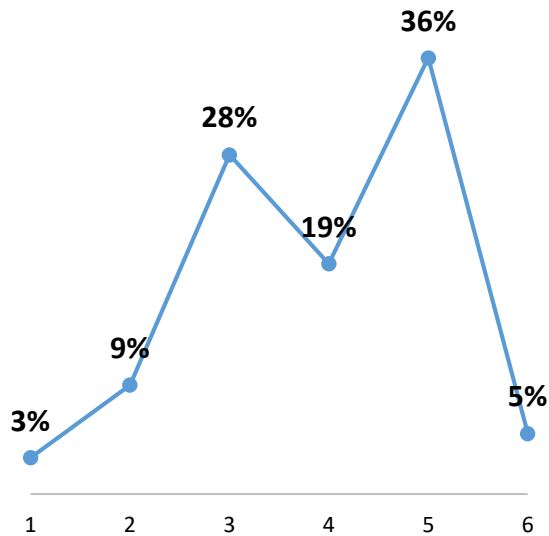


Los apartamentos en arriendo son los más buscados en la capital del Quindío con un 55% de las búsquedas, seguido de las casas con un 24%.

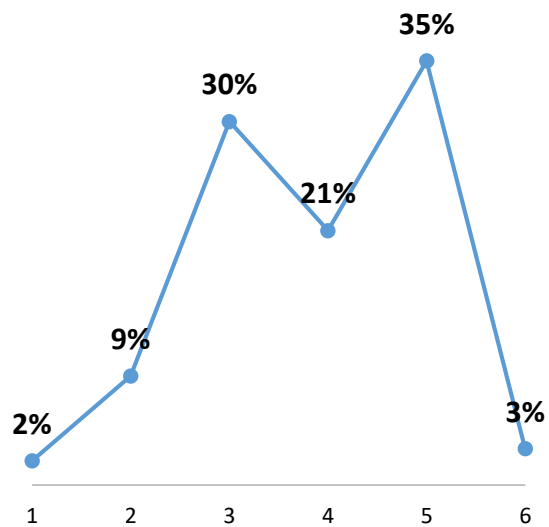
Estratos socioeconómico más buscados.

Los inmuebles de mayor interés pertenecen al estrato 5 en la ciudad de Armenia de enero a junio del 2021 (lo que va corrido del año), tanto en venta como en arriendo.

Venta de inmuebles



Arriendo de inmuebles

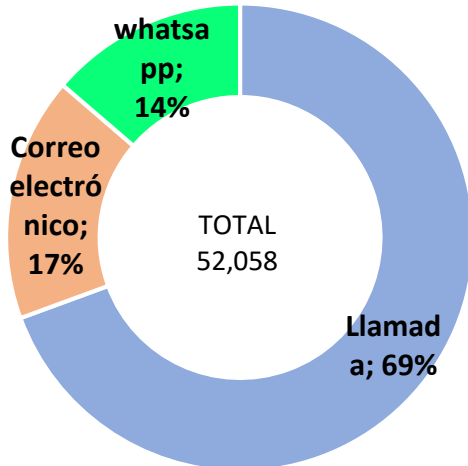


Fuente: Portal inmobiliario Fincaraiz.com.co

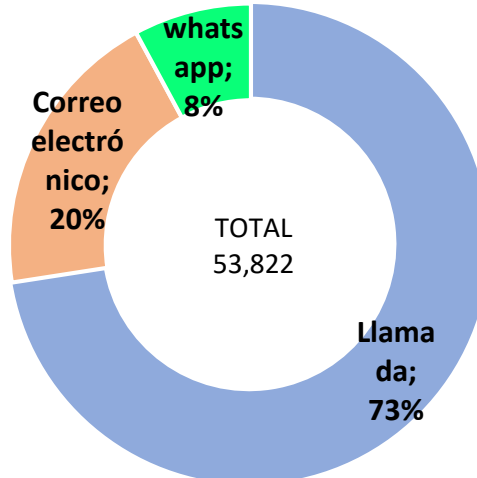
Canales más utilizados

En 2021 se han realizado 105.880 contactos para inmuebles en venta y arriendo en el primer semestre, creciendo un 15% respecto al primer semestre del 2020.

Venta de inmuebles



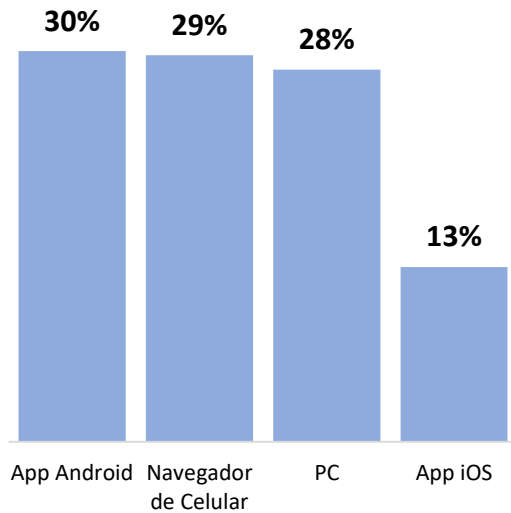
Arriendo de inmuebles



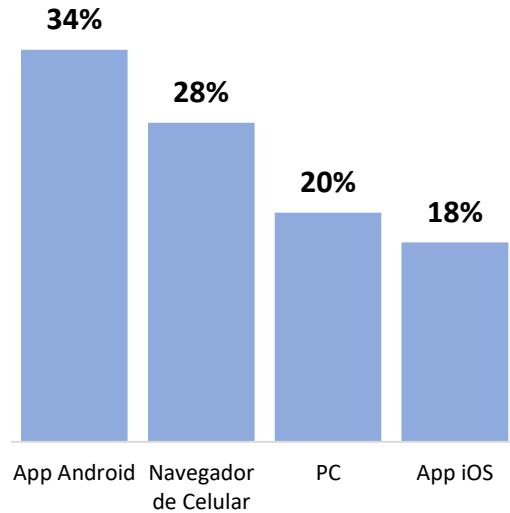
Dispositivos más utilizados

Las mayores búsquedas se realizan en la app Android tanto en venta como en arriendo con un 29.5% de búsquedas y un 34.4%, respectivamente, seguidas de los navegadores del celular (Chrome y Safari).

Venta de inmuebles

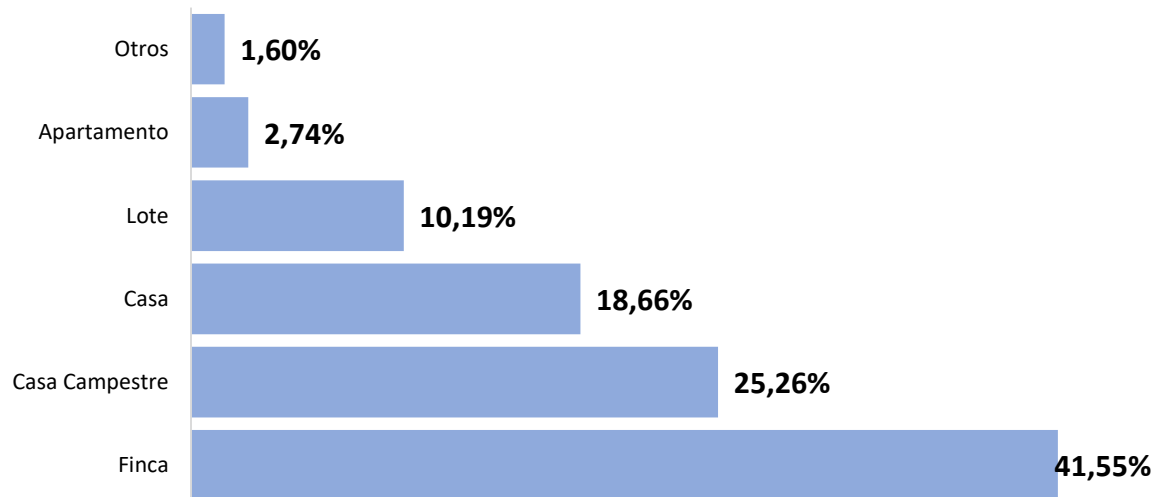


Arriendo de inmuebles

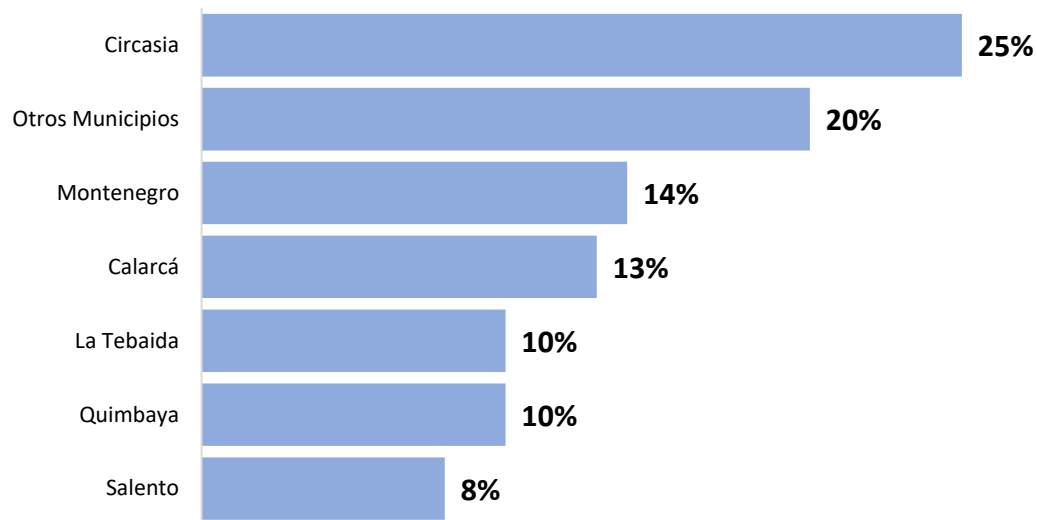


Tipos de inmuebles más buscados en los municipios de Quindío

Las búsquedas de inmuebles en el departamento del Quindío, se centran principalmente en fincas y casa campestres, con el 41,55% y 25,26% respectivamente.



municipios con mayores búsquedas de vivienda en 2021



Estudio de mercado del sector inmobiliario

Para el presente estudio, se consultó a la ciudadanía en general, acerca de la percepción sobre las inmobiliarias, en el formulario se indagó por el conocimiento sobre los servicios que prestan las empresas del sector, experiencias obtenidas, Número de inmobiliarias que conoce en el departamento, entre otros.

Ficha técnica

Fecha de realización: jueves 15 de julio hasta el sábado 17 de julio.

Medio de aplicación: Presencial y vía virtual, Google formularios.

Encuestas aplicadas: 417.

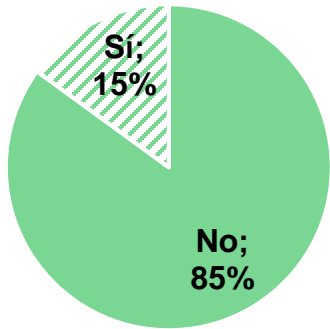
Nivel de confianza: 95%

Margen de error: 5%

Tipo de muestra: Muestreo No Probabilístico

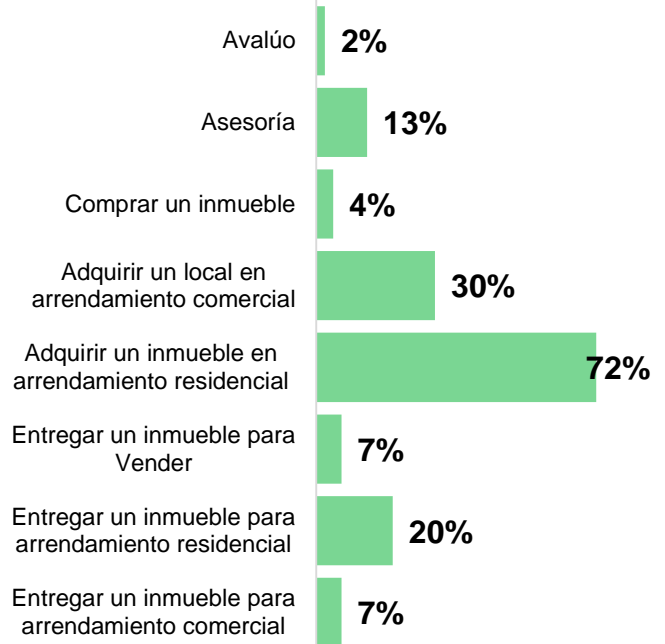
Personas encuestadas: Ciudadanía en general del departamento del Quindío.

¿Ha utilizado algún servicio de las inmobiliarias? (Gráfica 1)



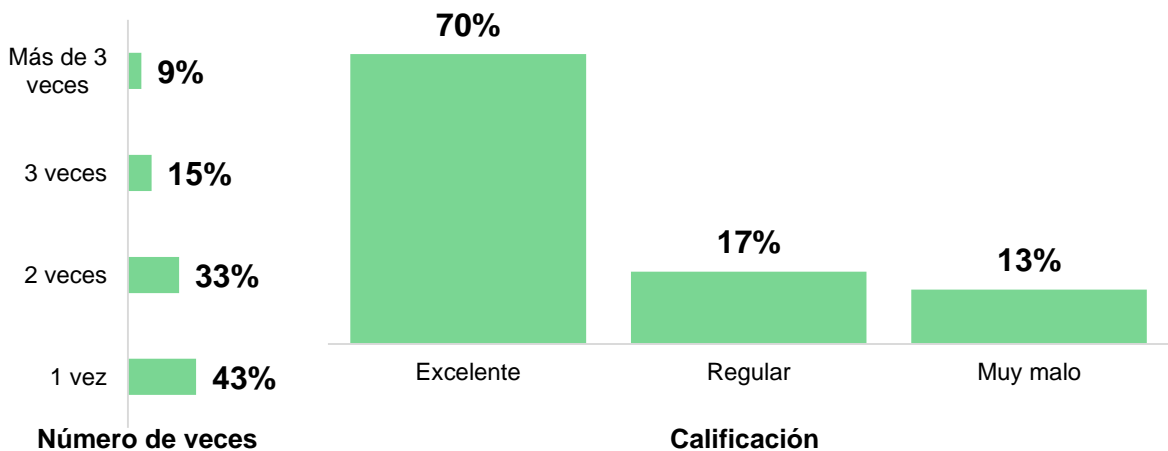
De la ciudadanía encuestada, un (15%) hace uso de los servicios prestados por las empresas del sector, esto podría estar relacionado, con la seguridad o respaldo, que pueden ofrecer las inmobiliarias para los bienes inmuebles. Así mismo, lo ratifican los usuarios, utilizando el arrendamiento de inmuebles residenciales (72%) y comerciales (30%), con mayor frecuencia entre los servicios prestados por las empresas del sector.

Los servicios utilizados por los ciudadanos del departamento del Quindío. (Gráfica 2)

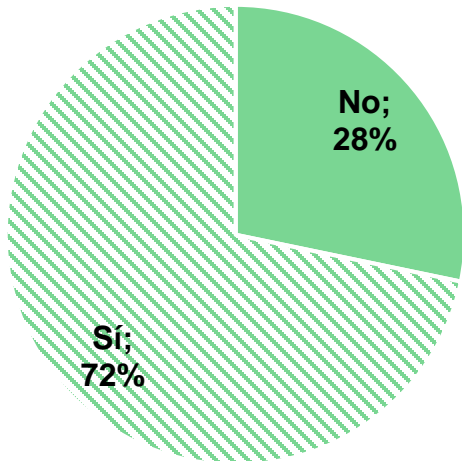


Respuesta de selección múltiple

Número de veces que los ciudadanos encuestados han usado los servicios de las inmobiliarias y la calificación por el servicio prestado. (Gráfica 3) y (Gráfica 4)



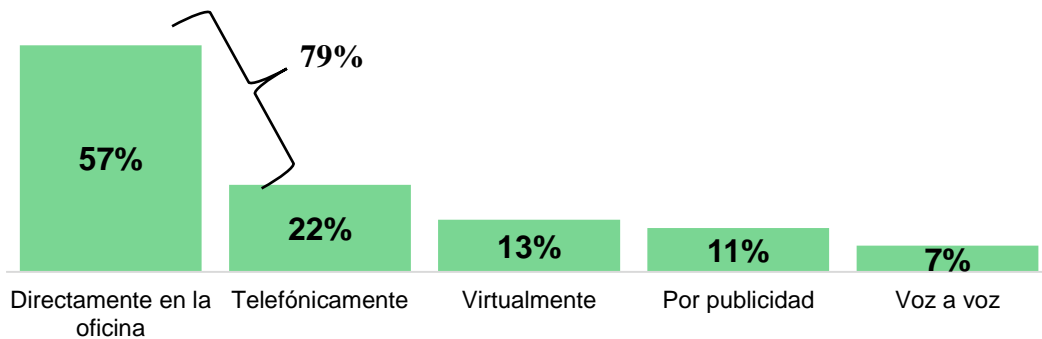
Porcentaje de ciudadanos que utilizarían nuevamente los servicios de una inmobiliaria. (Gráfica 5)



El periodo de uso de los inmuebles, por lo general, es mínimo de 6 meses o un año, esto genera que los usuarios de las inmobiliarias, se les renueve sus contratos y continúen con la misma inmobiliaria. Entre tanto, la calificación de los servicios prestados (Gráfica 4), es excelente (70%), generando un posible parte de tranquilidad y confianza con las empresas que prestan este servicio en el departamento del Quindío.

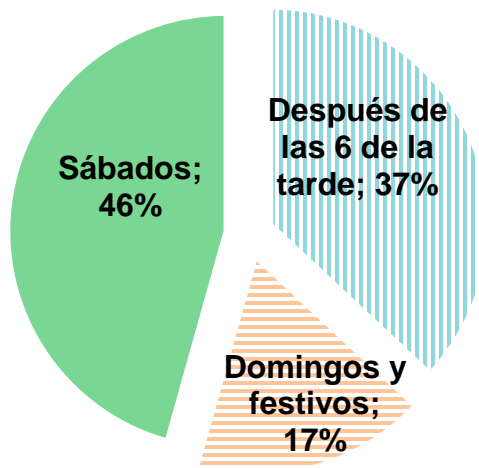
Por otra parte, el (72%) de los ciudadanos que han usado los servicios de las empresas del sector, consideran que volverían a utilizar nuevamente los servicios de las inmobiliarias (Gráfica 5).

¿A través de qué medios busca los servicios de una inmobiliaria? (Gráfica 6)



Respuesta de selección múltiple

¿En qué horario adicional le gustaría que la inmobiliaria le brindara atención? (Gráfica 7)

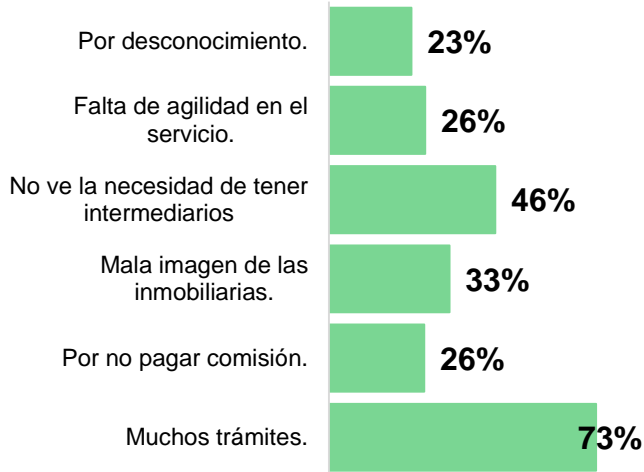


Los medios para acudir a los servicios prestados por las inmobiliarias (Gráfica 6), principalmente, se realiza de manera directa (79%), dirigiéndose a la oficina o vía telefónica. Por otro lado, mediante medios digitales o publicidad (24%), se utilizan con medios para la búsqueda de los servicios prestados por las empresas del sector.

Los ciudadanos del departamento del Quindío, ven la posibilidad de un horario de atención adicional (Gráfica 7) entre los días sábados y entre semana después de las 6 de la tarde, como las opciones que mejor se pueden adaptar para los servicios prestados por las inmobiliarias.

Ciudadanos que no han utilizado las inmobiliarias

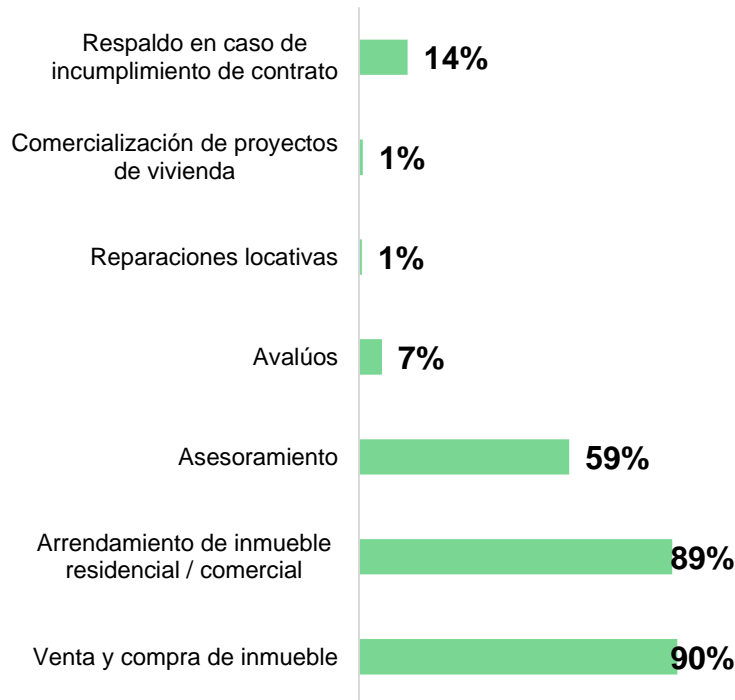
Principales motivos por los cuales los ciudadanos no hacen uso de los servicios de las inmobiliarias. (Gráfica 8)



Entre los ciudadanos encuestados, que no han utilizado los servicios de las inmobiliarias, en el departamento del Quindío, (Gráfica 8). El no ver la necesidad de tener intermediarios y la cantidad de trámites, son los principales motivos por los cuales los ciudadanos no han tomado la iniciativa de hacer uso de los servicios de las inmobiliarias, con el (46%) y (73%) respectivamente.

Respuesta de selección múltiple.

¿Qué servicios conoce usted que presten las inmobiliarias? (Gráfica 9)



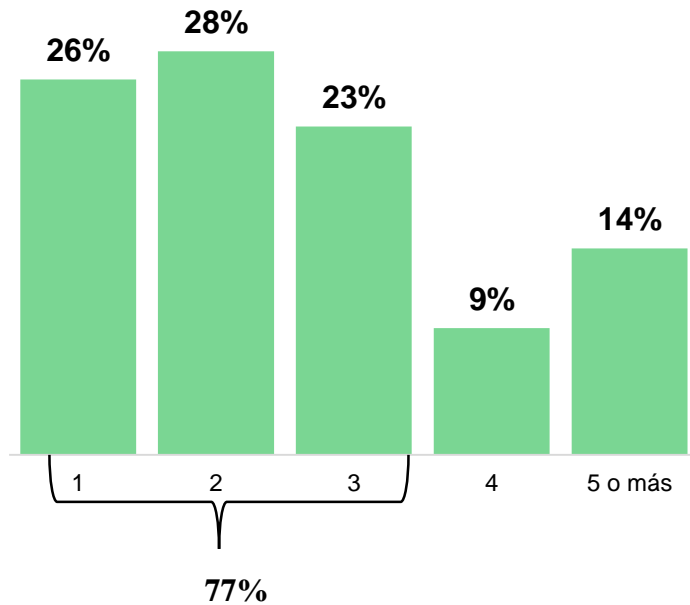
En la presente (Gráfica 9), se consultó a los encuestados, cuales son los servicios que conoce, prestados por inmobiliarias, lo cual, permite brindar la percepción de las inmobiliarias, acerca de los servicios que pueden ofrecer a los ciudadanos. Para este caso, los más conocidos, son el arrendamiento de inmuebles y la venta de inmuebles, con el (89%) y (90%) respectivamente.

Este panorama que presenta la ciudadanía en general, respecto a los servicios prestados por las empresas del sector, puede servir como insumo para impulsar o dar a conocer los demás servicios que prestan las inmobiliarias.

Respuesta de selección múltiple.

**Número de inmobiliarias que conocen los encuestados.
(Gráfica 10)**

El (77%) de la población encuestada, conoce en promedio entre 1 y 3 inmobiliarias (Gráfica 10). Esto puede estar relacionado con la fidelización de clientes, logrando que los clientes no estén cambiando constantemente de empresa, para tomar alguno de los servicios ofrecidos por las empresas del sector.



Empresarios del sector inmobiliario en el departamento del Quindío.

Análisis de la encuesta realizada a los empresarios del sector inmobiliario en el departamento del Quindío

Ficha técnica

Fecha de realización: jueves 15 de julio hasta el sábado 17 de julio.

Medio de aplicación: Telefónica, vía virtual, Google formularios.

Encuestas aplicadas: 184.

Nivel de confianza: 95%

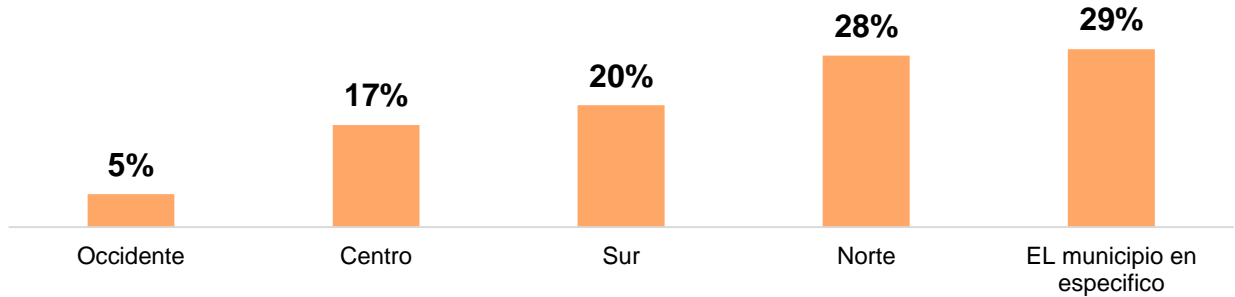
Margen de error: 5%

Tipo de muestra: Muestreo Probabilístico

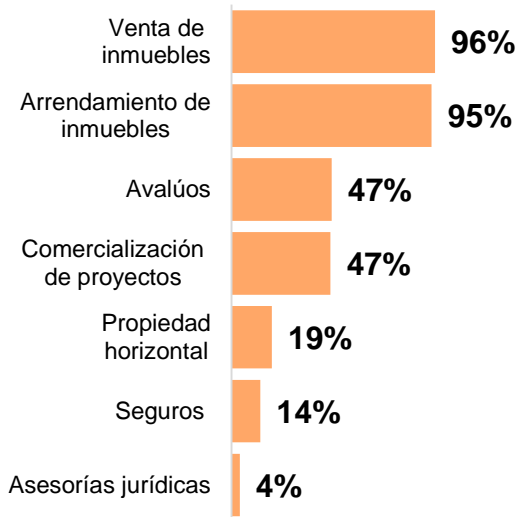
Tipo de establecimientos encuestados:

1. Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, CIUU L6810
2. Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, CIUU L6820

Sector geográfico de mayor influencia (Gráfica 11)

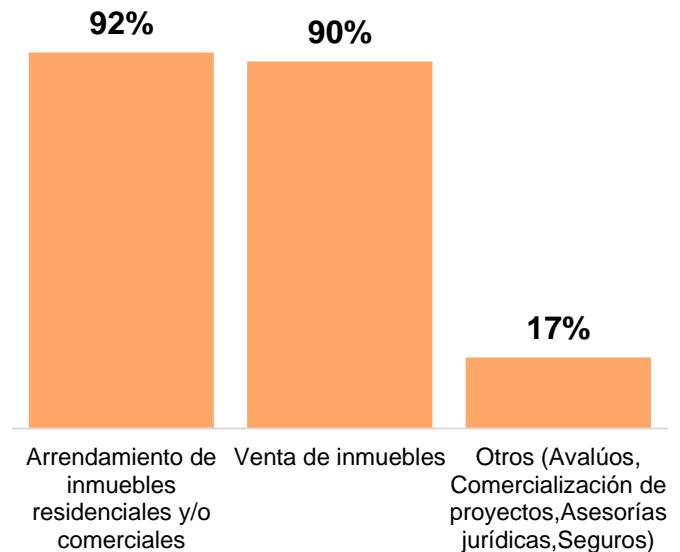


Servicios prestados por las inmobiliarias (Gráfica 12)



Respuesta de selección múltiple.

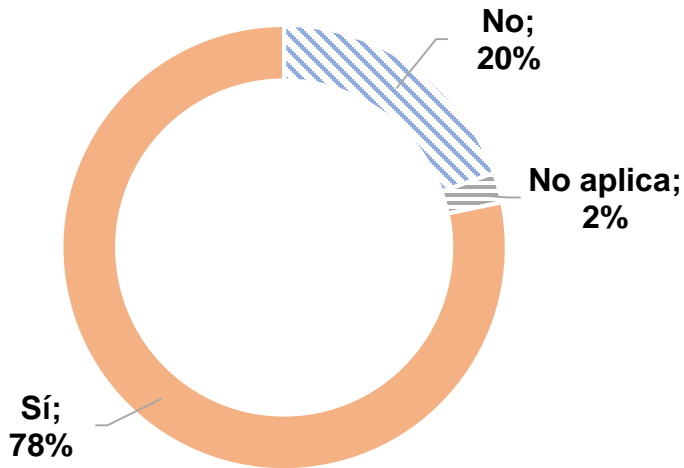
Los servicios que presta con mayor frecuencia (Gráfica 13)



Respuesta de selección múltiple.

Los empresarios del sector inmobiliario, manifestaron tener como zona de mayor afluencia (Gráfica 11), para los servicios prestados, el municipio donde están ubicados en general (29%), posterior a esto, se encuentra la zona Norte con el (28%). La venta y el arrendamiento de inmuebles, son los servicios que se requieren con mayor frecuencia en las empresas del sector (Gráfica 12), con el (96%) y (95%) respectivamente. Es importante recalcar, la demanda de servicios como avalúos y comercialización de proyectos, cada uno con un (47%) de coincidencia entre las inmobiliarias que dieron respuesta al cuestionario. En la (Gráfica 13) nos permite conocer los servicios más comercializados por las empresas del sector, así mismo, son los servicios que los ciudadanos manifestaron conocer y hacer uso con más frecuencia en las inmobiliarias.

**Porcentaje de empresas que cuentan con matrícula de arrendador en el Quindío
(Gráfica 14)**

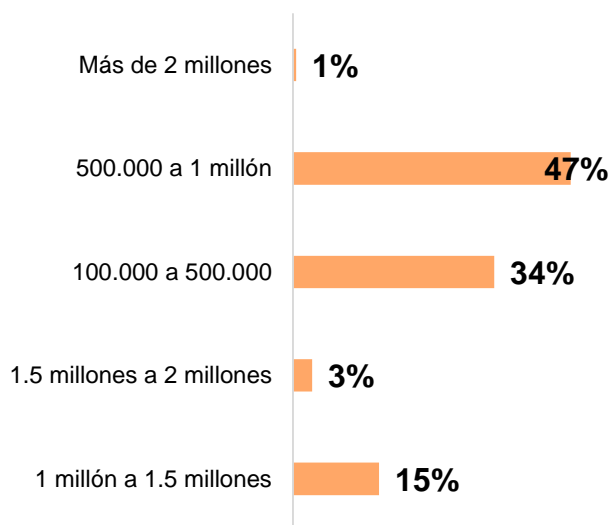


El (78%) de los empresarios encuestados manifestaron contar con matrícula de arrendador, la cual es “La Habilitación para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o realizar la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.” (Alcaldía de Armenia, 2019)

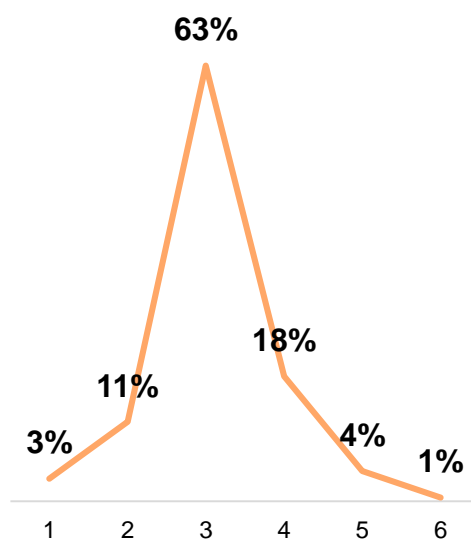
Arriendo de inmuebles

Datos importantes en el arrendamiento de inmuebles según las empresas del sector.

**Precio promedio de los inmuebles ofertados
(Gráfica 15)**



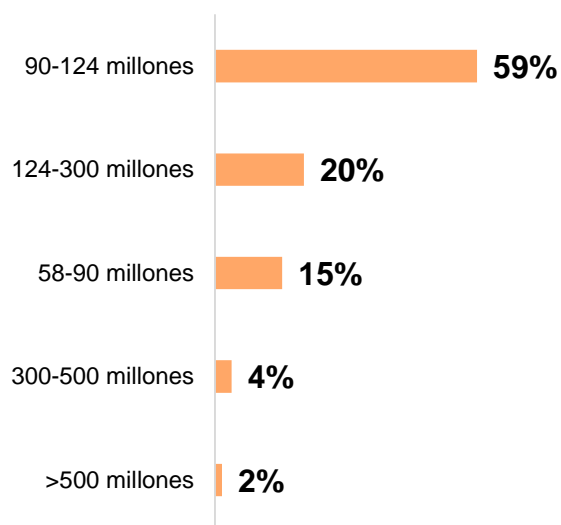
**Estratificación socioeconómica de los inmuebles ofertados por las inmobiliarias
(Gráfica 16)**



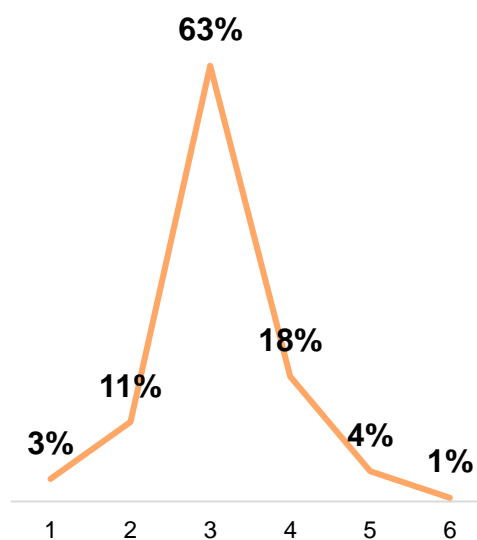
Venta de inmuebles

Datos importantes en la venta de inmuebles según las empresas del sector.

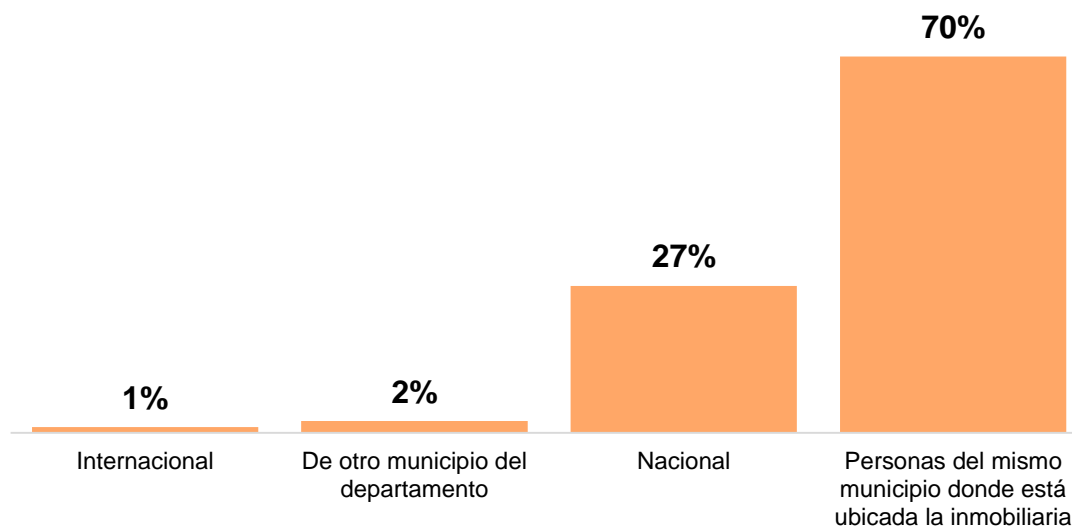
Precio promedio de los inmuebles ofertados (Gráfica 17)



Estratificación socioeconómica de los inmuebles ofertados por las inmobiliarias (Gráfica 18)

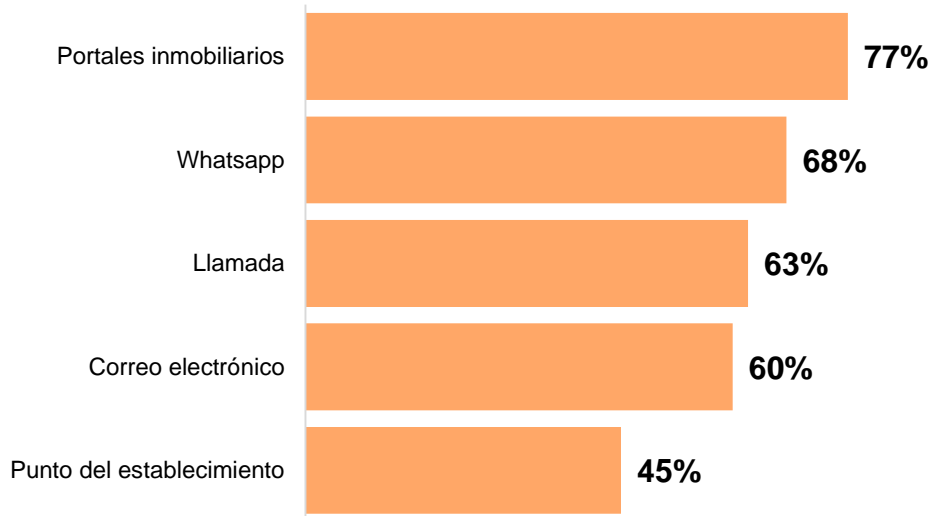


Origen de los clientes que contrata los servicios (Gráfica 19)



El (27%) de los clientes que contratan los servicios de las inmobiliarias, provienen de un departamento diferente al Quindío, tal como se puede observar en la (Gráfica 19). Este grupo de clientes posiblemente, ven un apoyo en las inmobiliarias al realizar una compra o arrendamiento de un inmueble en diferentes aspectos, por ejemplo: legales, entorno, ubicación, seguridad del lugar, cercanía a puntos de abastecimiento, entre otros.

Canales de comunicación usados en las empresas del sector (Gráfica 20)

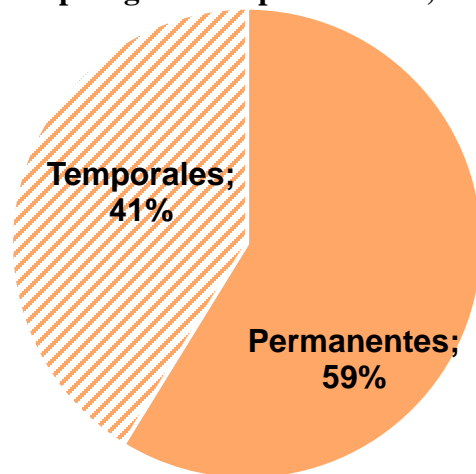


Respuesta de selección múltiple.

Los canales de comunicación que usan las empresas con mayor frecuencia son los portales inmobiliarios (77%) “Los portales inmobiliarios son plataformas digitales que funcionan para ofrecer productos y servicios de finca raíz. Estos funcionan como una vitrina virtual y en la mayoría de casos permiten una comunicación en una sola vía (del comprador hacia el ofertante).” (wasi, 2019)

Seguido de esto, encontramos la aplicación Whatsapp (68%) y por medio de llamadas (63%) como los principales canales de comunicación utilizado con los clientes.

Tipo de empleo generado por el sector, en el departamento del Quindío. (Gráfica 21)



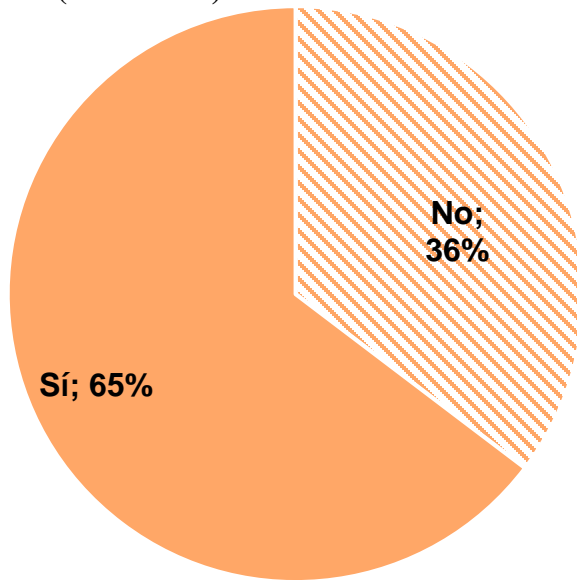
“La consecución del empleo pleno y productivo y del trabajo decente para todos es una de las metas establecidas para erradicar la pobreza extrema y el hambre en el marco de los Objetivos de Desarrollo del Milenio. No obstante, debido a las diferentes crisis —financiera, alimentaria, energética y ambiental— que se han conjugado en los últimos años, la mayoría de los países se

han alejado del pleno empleo y los progresos en materia de erradicación de la pobreza son inciertos y desiguales.” (Organización Internacional del Trabajo, 2020)

Tal como lo manifiesta la (OIT) es de gran importancia poder contar con un empleo constante, que cuente con todo el respaldo al trabajador sobre los pagos de ley, es importante recalcar la

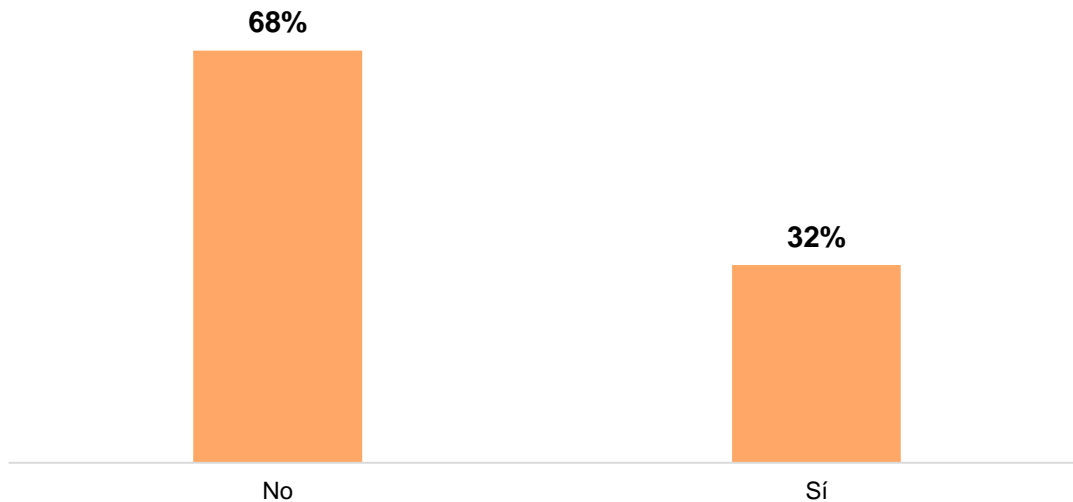
participación del (59%) de los empleos generados por el sector inmobiliario, los cuales son permanentes.

Empresarios del sector con conocimientos acerca de créditos para colombianos en el exterior. (Gráfica 22)

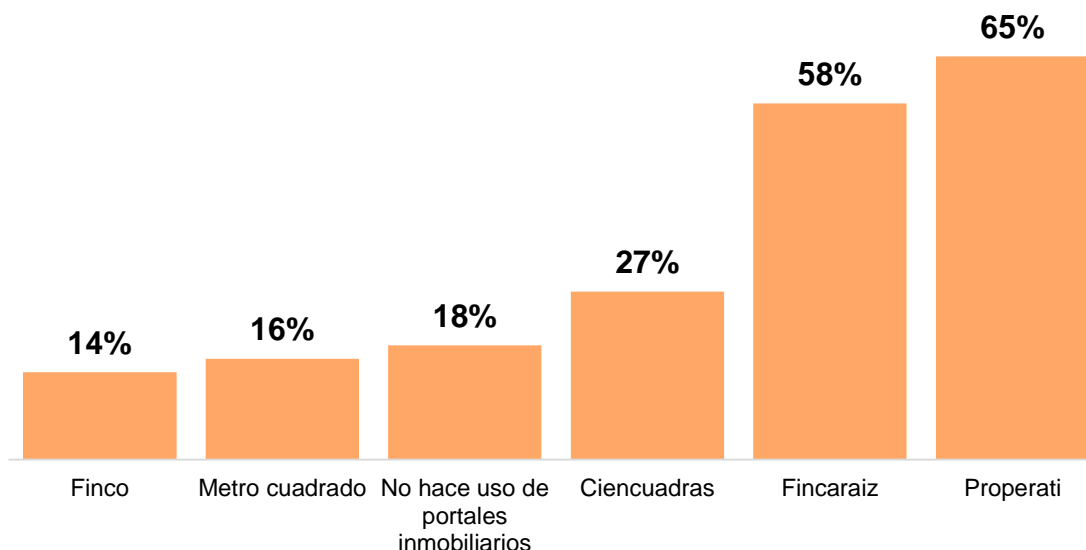


El conocimiento acerca de créditos para colombianos en el exterior (Gráfica 22), abre las puertas hacia un mercado internacional, lo cual, es de vital importancia para tener la posibilidad de brindar los servicios de la inmobiliaria a otros grupos de personas, fuera de las que habitan el municipio donde está ubicada la empresa. Para el presente año 2021, el (65%) de los empresarios encuestados manifestó tener los conocimientos para asesorar a un colombiano en el exterior en temas de créditos hipotecarios.

¿Ha requerido usted apoyo de un broker para asesorar colombianos en el exterior en el trámite de crédito hipotecario? (Gráfica 22-A)



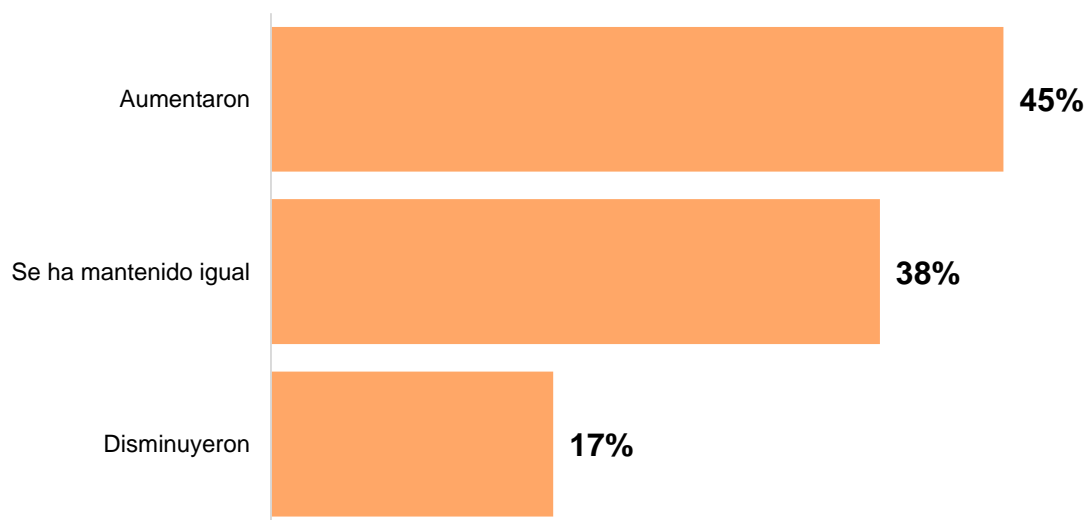
Portales inmobiliarios usados por los empresarios del Quindío. (Gráfica 23)



Respuesta de selección múltiple.

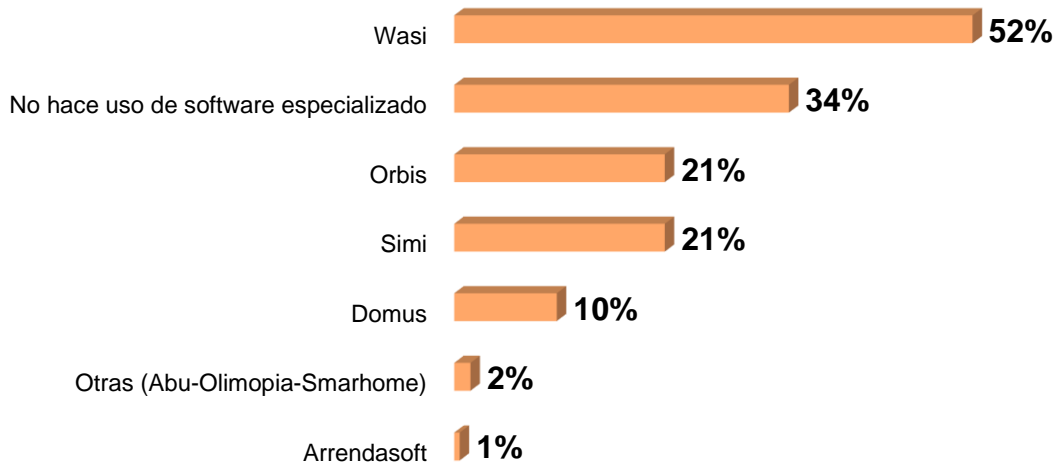
En el departamento del Quindío, los portales inmobiliarios más usados (Gráfica 23) son fincaraiz y properati, así lo manifestaron los empresarios encuestados, esto puede deberse al número de visualizaciones con las que pueden contar este tipo de plataformas.

Comportamiento de los precios de los bienes inmuebles que administran las inmobiliarias del departamento en lo corrido del 2021. (Gráfica 24)



El aumento de precio de los inmuebles (45%) de los encuestados (Gráfica 24), en el departamento del Quindío, se podría justificar el aumento, debido a la valorización de los inmuebles, causada por las obras generadas en el entorno del inmueble. Adicional, “Esto sucede porque el interés por comprar tiende a cambiar con relación a la cantidad de propiedades disponibles. Cuando los inversionistas quieren acceder a estos bienes y dicha demanda no puede suplirse, eso se refleja en un aumento de la valoración” (Propital, s.f.)

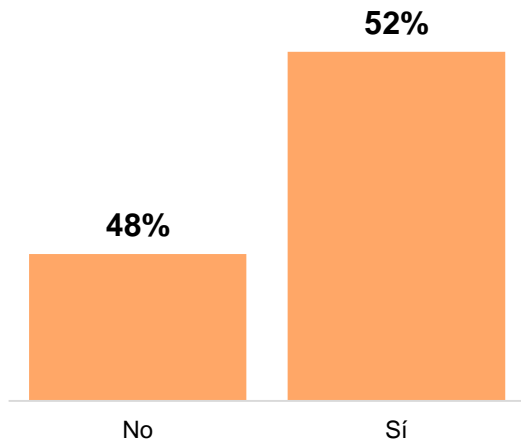
Software especializado para inmobiliarias usados por los empresarios del Quindío (Gráfica 25)



Respuesta de selección múltiple.

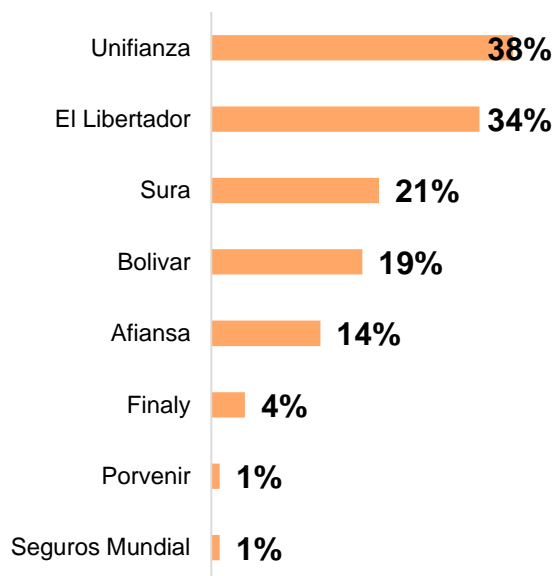
Para el caso de los software especializados para inmobiliarias, Wasi es la líder del mercado en el departamento del Quindío, con el (52%) de coincidencia entre los encuestados. Orbis y simi son los siguientes más usados por los empresarios del sector.

Empresas del sector que cuentan con una aseguradora de respaldo (Gráfica 26)

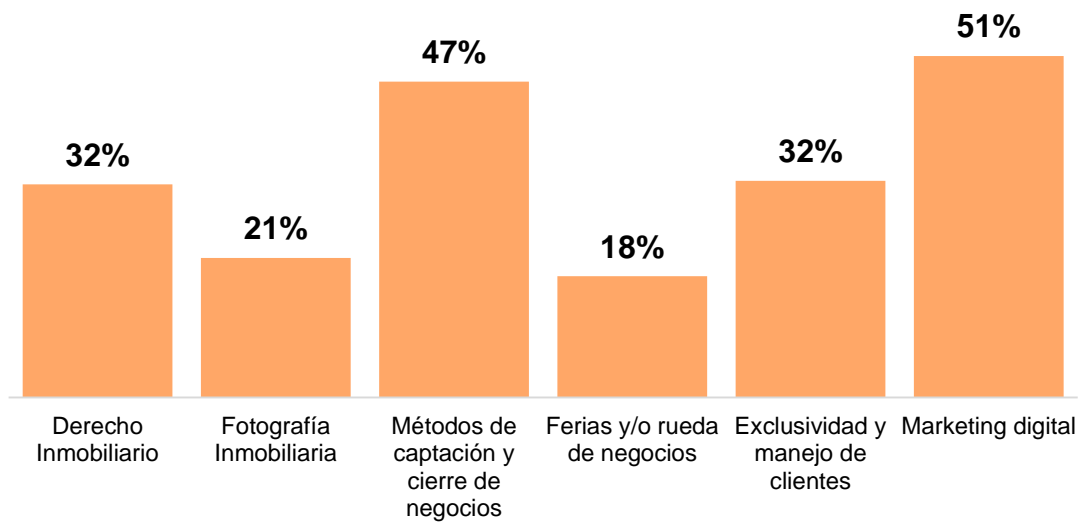


La importancia para una inmobiliaria poder contar con una aseguradora en sus servicios, es fundamental en un momento crítico o en un suceso que demande un gasto adicional a los normales. Para el caso de las empresas del sector en el Quindío, el (52%) cuentan con ello.

Aseguradoras más utilizadas por los empresarios del sector (Gráfica 27)



Áreas a mejorar (Gráfica 28)



Respuesta de selección múltiple.

Marketing digital y cierres de negocios son las áreas que los empresarios del sector solicitaron con mayor frecuencia entre los aspectos a mejorar.