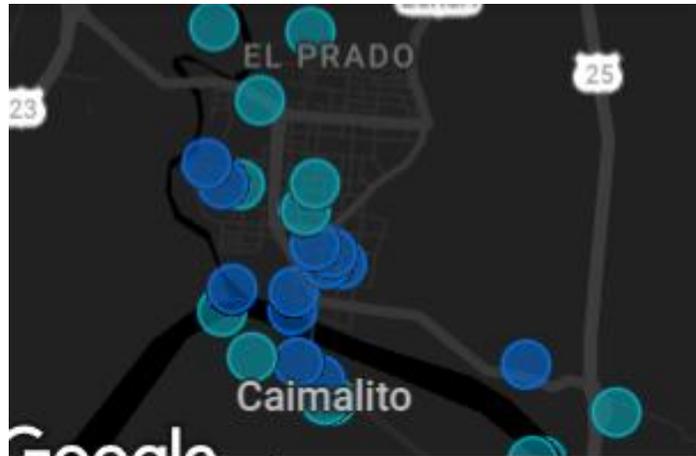


BOLETIN INMOBILIARIO SEMESTRAL OIC AMCO MUNICIPIO DE LA VIRGINIA RISARALDA I- 2025



PH LA VIRGINIA VENTAS	0	2 VIVIENDAS MODIFICADAS CON VARIAS UNIDADES SIN RPH	
PH LA VIRGINIA ARRIENDO	0	6 VIVIENDAS MODIFICADAS CON VARIAS UNIDADES SIN RPH	
NPH LA VIRGINIA VENTAS	10		
NPH LA VIRGINIA ARRIENDO	8		26
TOTAL CAPTURAS	4% DEL TOTAL DE LA MUESTRA		(649)

La mayoría de las ofertas son NPh, y otras tantas han dividido la edificación sin Reglamento PH (sin legalizar) La condición Ph, no es utilizada en esta muestra, por lo menos no debidamente.

Este Boletín presenta los resultados del análisis del comportamiento del mercado inmobiliario en el municipio de La Virginia, Risaralda, durante el primer semestre del año 2025, en el marco del seguimiento permanente que realiza el Observatorio Inmobiliario catastral del Área Metropolitana Centro Occidente (AMCO). El objetivo es caracterizar las dinámicas de oferta y demanda, precios del metro cuadrado, transformaciones urbanas y nuevas intervenciones que impactan el mercado de suelo y vivienda en el municipio.

Lo primero que podemos disuadir, es que la muestra, recolectada entre el 20 de marzo y el 16 de junio, representa el 4% del total del área metropolitana, recordándonos la tendencia del municipio, hacia lo rural, recordemos que esta posicionado como uno de los territorios más pequeños del departamento y las dinámicas no son acaparables con las de su capital Pereira, y Dosquebradas, que por su cercanía a Pereira tiene una dinámica muy similar.

También podemos hablar de la intención del reordenamiento territorial, pues teniendo en cuenta las particularidades de riesgo, que suscitan su cercanía a dos ríos como lo son el Cauca y el Risaralda, y ameritan la reubicación de varias familias para evitar los efectos de las inundaciones; se proyecta duplicar la entrega de unidad habitacionales en los próximos meses. Marcando un hito en la construcción de vivienda nueva, la cual no ha optado por vivienda en altura ni PH, precisamente por la vocación de “pueblo” del municipio, con altimetrías de máximo tres pisos con algunas excepciones de máximo 6 pisos. Que obedecen a las normas urbanísticas del POT.

En cuanto a la vivienda usada, en el área urbana se evidencia que hay tendencia a la remodelación de los inmuebles.

A continuación el análisis de los datos:

Valor del Metro Cuadrado (m²) Segmento Habitacional

Casa PH Arriendo: \$10.000 –
\$12.000

Casa PH Venta: \$1.400.000 –
\$1.600.000

Casa NPH Arriendo: \$9.000 –
\$11.000

Casa NPH Venta: \$1.100.000 –
\$1.300.000

Apartamento PH Venta: \$1.600.000 – \$1.800.000

Apartamento en unifamiliar NPH Venta (indirecta): \$1.300.000 – \$1.500.000

Segmento Comercial

Local Comercial PH Arriendo: \$25.000 –
\$35.000 Local Comercial NPH Arriendo: \$20.000
– \$28.000

Nuevas Intervenciones y Oferta Pública de Vivienda

Durante el periodo analizado se destaca la entrega de 170 unidades de vivienda de interés social en el barrio La Milagrosa – Fase 3, proyecto liderado por la Gobernación de Risaralda en articulación con la administración municipal. Este proyecto tiene impacto significativo sobre:

- La dinámica de la oferta en estratos 1 y 2.
- La valorización periférica del suelo urbano.
- La posible presión sobre servicios públicos e infraestructura comunitaria en beneficio de la comunidad que contribuye al desarrollo y crecimiento del Municipio de la Virginia.

Conclusiones y Recomendaciones

- Se observa una actividad inmobiliaria moderada, con mayor énfasis en arriendos de vivienda unifamiliar en PH y locales en zonas céntrica. El valor del metro cuadrado es estable, sin variaciones abruptas, aunque el segmento comercial presenta mayor dispersión en precios.

- El fenómeno de subdivisión de viviendas para generar nuevas unidades requiere intervención normativa para prevenir sobreocupación e impactos urbanos negativos ya que para este periodo se identificaron más de 30 licencias de reforzamiento estructural y ampliación de unidades Habitacionales en el Municipio de la Virginia por la secretaria de Planeación Municipal.

La entrega masiva de viviendas en La Milagrosa Fase 3 representa un hito de política pública, pero también un reto en su integración urbana y funcional.

Este informe integra datos primarios capturados por el OICM-AMCO y fuentes secundarias como La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, Properati, Metrocuadrado y registros catastrales, conforme a la metodología de análisis y observación establecida por el Observatorio Inmobiliario Catastral Multipropósito del Área Metropolitana Centro Occidente.

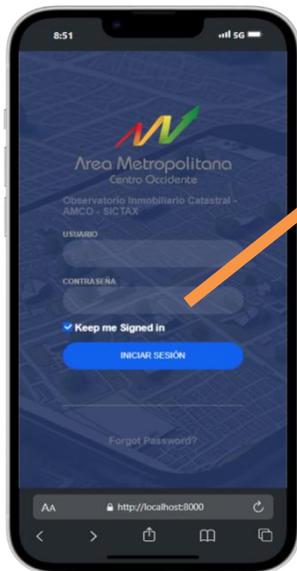
Estos datos serán procesados e independizados para realizar la publicación semestral en nuestra página de Ideamco: ruta (consultas-observatorio inmobiliario- boletines semestrales)

También se ha creado una carpeta en nuestro sistema interno que funciona como el repositorio de la información (recolección de avalúos, muestreos, licencias, transacciones), mientras se implementa el repositorio de nuestra plataforma OIC AMCO (estructuradores FUV-Sictax)

Es importante tener en cuenta que simultáneamente se ha estado trabajando en la estructuración del desarrollo tecnológico, que permitirá a AMCO tener una plataforma dinámica de observatorio Inmobiliario catastral metropolitano:

Como podemos ver en la imagen nuestra idea, no es ser un observatorio común, sino llevar la información del mercado inmobiliario con transparencia y eficacia a todos nuestros usuarios, con la posibilidad de consultar todos los inmuebles que se encuentren ofertados, pero además, nuestro plus será llevar la posibilidad a las personas que necesiten vender o arrendar sus propiedades, de manera gratuita, por medio de nuestro Observatorio Inmobiliario AMCO.

OBSERVATORIO INMOBILIARIO AMCO: UN SERVICIO PARA LOS CIUDADANOS

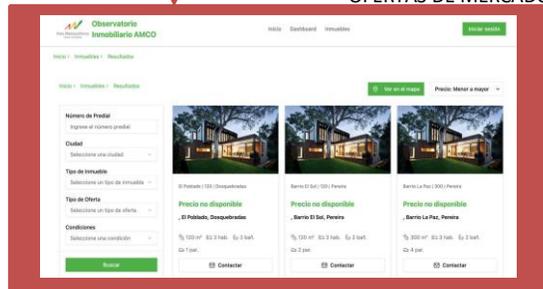


La nueva plataforma de AMCO que capturara, analizara y difundirá las ofertas de compra y venta de inmuebles de nuestra área metropolitana.

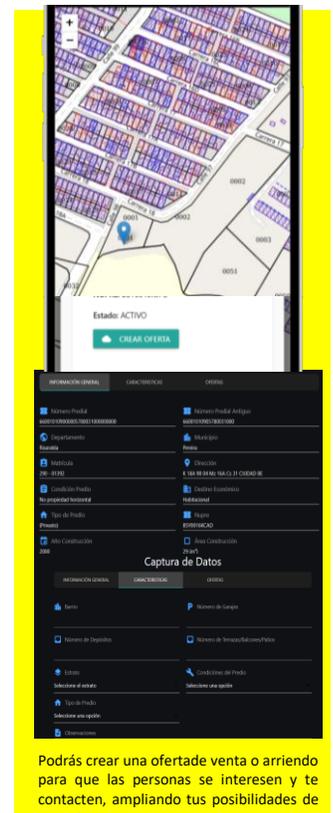


En ella te podrás registrar para realizar consultas o publicaciones de ofertas georreferenciadas en nuestro territorio. Además otras instituciones también tendrán

OPORTUNIDAD DE SUBIR OFERTAS DE MERCADO:



POSIBILIDAD DE CONSULTA DE OFERTAS DE VENTA Y ARRIENDO PARA TOMA DE DECISIONES.
Podrás ver inmuebles en venta y arriendo, con información fidedigna y actualizada, y así tomar las decisiones mas acertadas.



Podrás crear una ofertade venta o arriendo para que las personas se interesen y te contacten, ampliando tus posibilidades de negocio.