



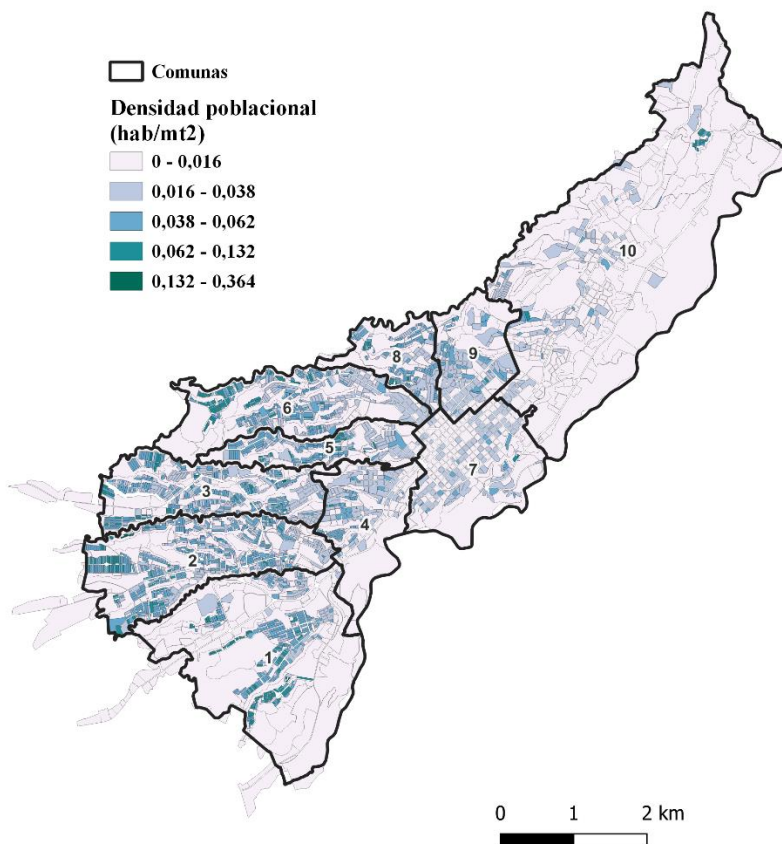
BOLETÍN INMOBILIARIO #1
Tipologías de uso de la vivienda urbana en
Armenia
07.02.2022

BOLETÍN #1

Tipologías de uso de la vivienda urbana en Armenia

En este documento, el **Observatorio Inmobiliario y de Vivienda de Armenia OIVA** presenta una caracterización espacial de las tipologías de uso de las viviendas urbanas en Armenia. Así, el análisis a partir de la tipología edificada para la población en relación con las particularidades urbanas presentes en el territorio permite una aproximación a los determinantes que subyacen a la configuración del suelo urbano en materia de vivienda y otras demandas sociales. A manera de contexto, de acuerdo con los datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (2018), Armenia cuenta con una población de 301,226 habitantes, una superficie aproximada de 650 km² y una densidad poblacional de 2,151 hab/km². La organización territorial comprende 10 comunas urbanas y 331 barrios. La caracterización del territorio se expone en la Figura 1.

Figura 1. Comunas urbanas y densidad poblacional.



Fuente. OIVA con datos del DANE (2018).

En términos de la destinación de las unidades, el 97.78% de las viviendas en Armenia están ocupadas con fines residenciales. El análisis intraurbano expone que, en términos relativos, existe poca dispersión entre las comunas urbanas. Entre tanto, para el caso de la comuna 10, el 98.89% de las unidades se emplean con este propósito. En detalle, la Tabla 1 presenta la distribución espacial con el valor medio de las diferentes tipologías empleando como unidad de análisis la manzana censal. En continuidad, como producto del cambio acelerado del uso de suelo, la ciudad ha incorporado nuevos patrones de uso especialmente de comercio y servicios, concentrados en la comuna 7, generando varias externalidades negativas como la densificación, congestión vehicular e inseguridad. Estos factores pueden estar determinando la pérdida de vocación residencial en el centro de la ciudad.

Tabla 1. Valores promedio de la tipología de uso por comunas.

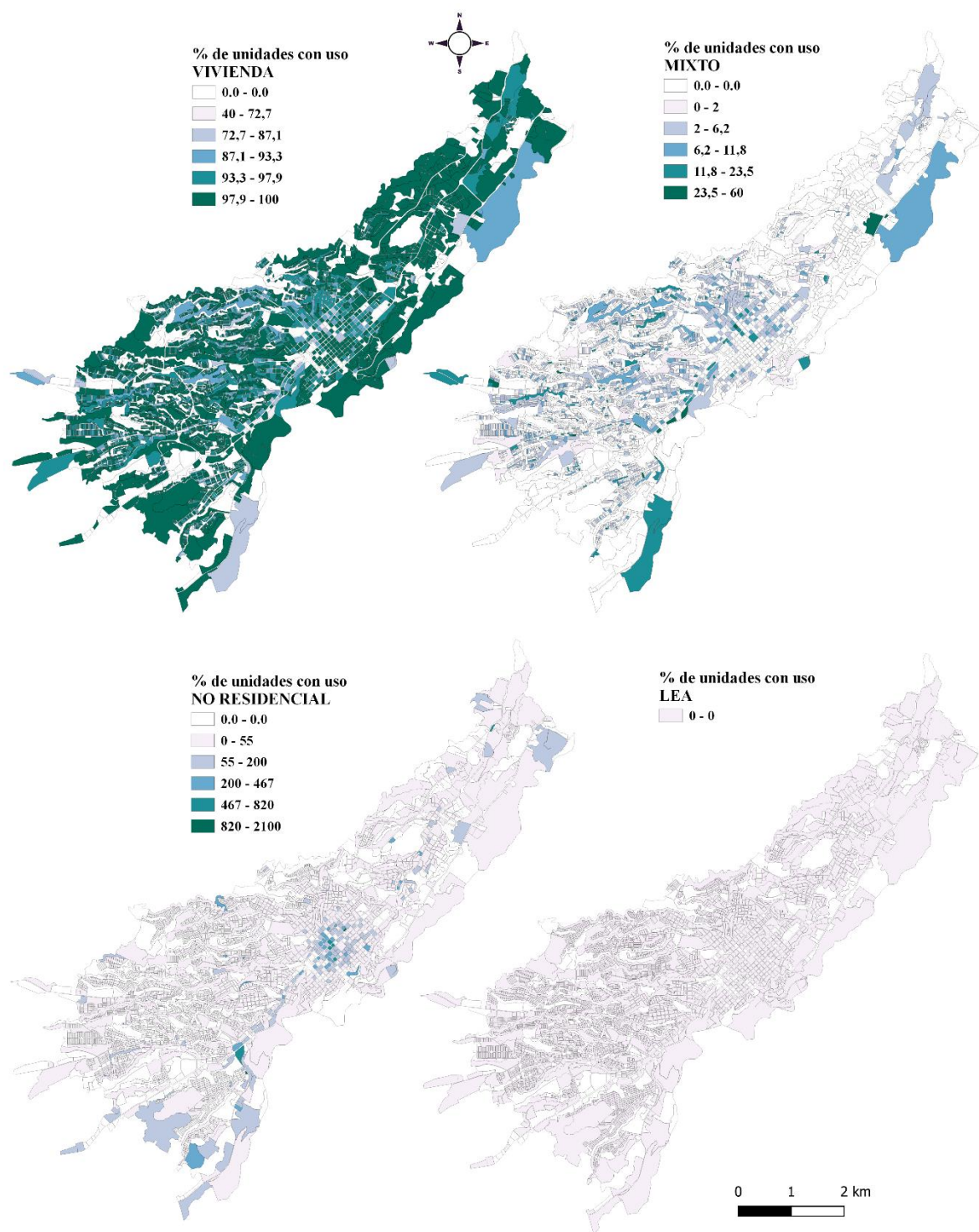
Comuna	% de unidades con uso residencial	% de unidades con uso mixto	% de unidades con uso no residencial
1	98.00	1.99	15.29
2	97.57	2.42	7.28
3	97.67	2.32	5.16
4	97.17	2.82	20.16
5	97.45	2.54	6.71
6	97.66	2.33	6.87
7	97.73	2.26	90.61
8	97.19	2.80	5.82
9	97.74	2.25	15.50
10	98.89	1.10	19.14

Nota. La tasa que se presenta está relativizada según el número de viviendas por manzanas.

Fuente. OIVA con datos del DANE (2018).

Expuesto lo anterior, es plausible que el menor uso de unidades con doble propósito (mixto) en la comuna 10 esté explicado por la menor densidad de población, así como por los mayores niveles de ingresos. En contraste, la proliferación de unidades de uso no residencial en el centro de la ciudad (comuna 7) obedece a la configuración del modelo de ciudad monocéntrica predominante en Armenia.

Figura 1. Tipologías de uso de unidades urbanas en Armenia



Fuente. OIVA con datos del DANE (2018).

Por su parte, si bien la comuna 4 constituye un alto porcentaje de uso no residencial, las características socioeconómicas difieren de la comuna 10 y, por ende, esta configuración

puede estar expresando circunstancias de informalidad en las viviendas a su vez que configura externalidades negativas en el entorno.

Por su parte, la desagregación de las actividades económicas de las unidades de uso no residencial están concentradas en el sector comercio. Así, en promedio, el 34.27% de las unidades de uso no residencial se emplean en esta rama. Lo anterior permite inferir que las actividades económicas que se desarrollan de manera conjunta en las viviendas generan poco valor y, en ese caso, puede estar reflejando las características del mercado laboral y otras precariedades tanto económicas como sociales. En contraste, los usos no residenciales en actividades industriales representan, en promedio, menos del 4% de los casos. La Tabla 2 presenta la desagregación de los usos no residenciales por actividad económica y comunas.

Tabla 2. Desagregación de los usos no residenciales por comunas

Comuna	% de unidades con uso NO residencial (Comercio)	% de unidades con uso NO residencial (Industria)	% de unidades con uso NO residencial (Servicios)
1	15.29	10.21	19.73
2	7.28	3.03	17.17
3	5.16	1.55	22.85
4	20.16	3.38	25.05
5	6.71	5.32	19.38
6	6.87	2.54	26.09
7	90.61	2.81	24.85
8	5.82	3.58	38.42
9	15.50	3.60	27.45
10	19.14	0.81	30.62

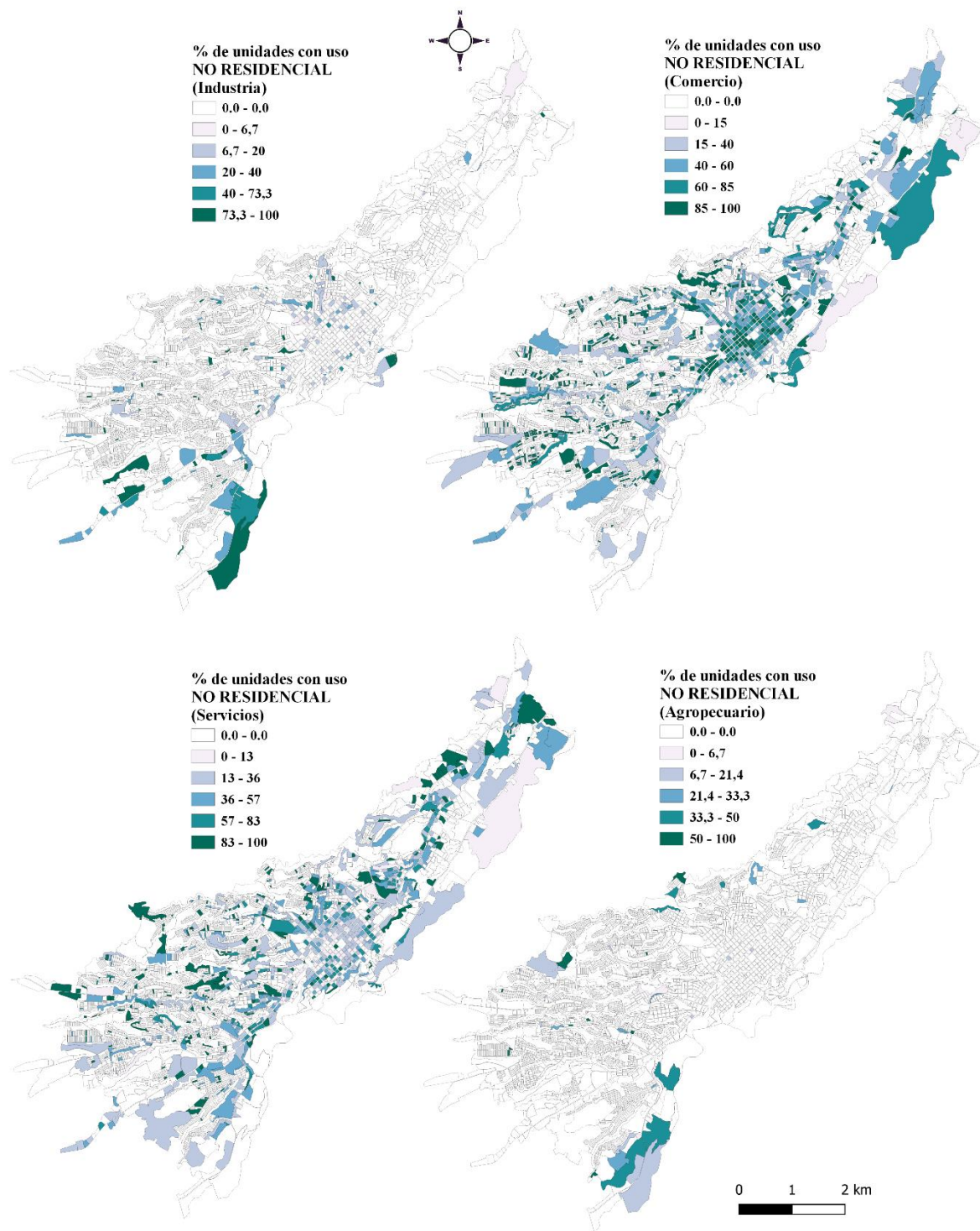
Nota. Otros usos no residenciales son: Agropecuario/forestal, Institucional, Parques/zona verde, Lote, En construcción, Sin información.

Fuente. OIVA con datos del DANE (2018).

Por otra parte, en promedio, el 23.84% de los casos de uso no residencial están localizados en el sector servicios. Al respecto, la comuna 10 expone la mayor concentración de esta tipología. Lo anterior puede estar explicado por la proliferación de viviendas para trabajo o vacaciones. De hecho, la mayor concentración de viviendas de ocupación temporal se sitúan en la zona norte de la ciudad (comuna 10). A su vez, la mayor proporción de actividades económicas como la consultoría o profesiones liberales en la comuna 10 estaría coadyuvando a la presencia de unidades de uso no residencial en el marco de actividades de los servicios. Finalmente, la comuna 1 expone la mayor concentración de unidades de uso no residencial tipo industria. La apreciación precedente es explicada en respuesta a la zona industrial situada

en la zona periférica de la ciudad. Lo anterior se expone con desagregación a nivel manzana en la figura 2.

Figura 2. Distribución espacial del sector económico de las unidades con uso no residencial, por manzanas.



Fuente. OIVA con datos del DANE (2018).

Por otra parte, la aproximación espacial a los tipos de vivienda (casas, apartamentos y cuartos) evidencia que la preferencia de casas se presenta por parte de familias numerosas o en zonas con mayor densidad poblacional. Así, el tamaño de las familias está marcando la mayor concentración de casas en el sur y suroccidente de la ciudad. A su vez, la mayor rentabilidad en términos de arrendamiento y la conversión de viviendas hacia una tipología mixta también influye en la mayor concentración de viviendas en esta zona. En contraste, en el norte de la ciudad, donde predominan núcleos familiares de menor tamaño, la participación de viviendas tipo apartamento es mayor en términos relativos.

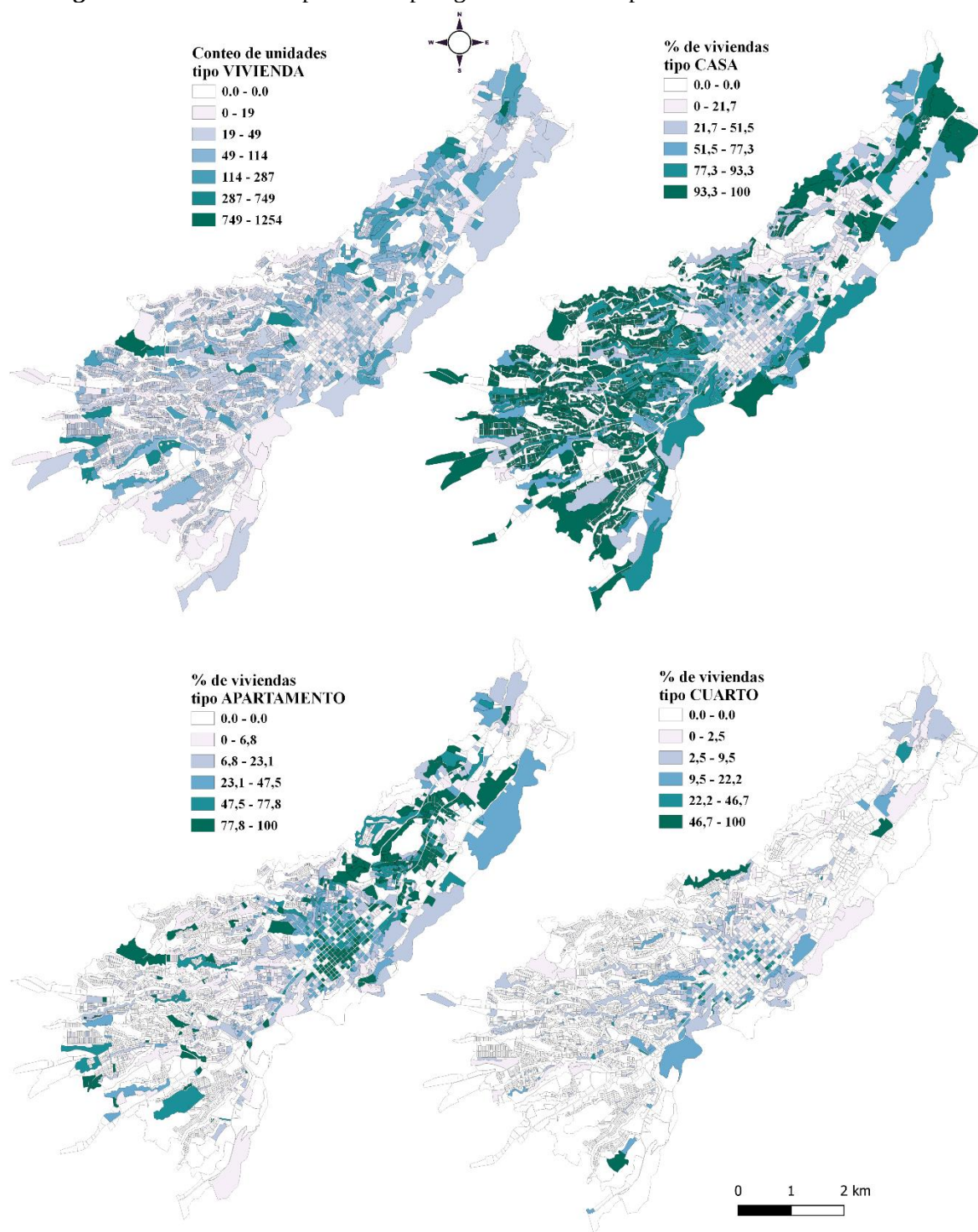
Tabla 3. Distribución de unidades según tipo de edificación y comunas.

Comuna	% de viviendas tipo CASA	% de viviendas tipo APARTAMENTO	Densidad (hab/mt²)
1	93.22	5.40	0.037
2	92.43	6.47	0.036
3	94.12	4.99	0.034
4	82.45	10.76	0.023
5	93.59	4.90	0.037
6	93.92	5.73	0.038
7	43.90	48.82	0.016
8	86.15	12.30	0.036
9	69.61	28.28	0.028
10	54.56	44.15	0.014

Fuente. OIVA con datos del DANE (2018).

La concentración de viviendas tipo apartamento hacia el norte de la ciudad también responde a la configuración del crecimiento urbano de la ciudad y las dinámicas poblacionales, fenómeno que revela la mayor explotación de áreas menos pobladas y urbanizables. Así mismo, la presencia de viviendas tipo apartamento en el centro de la ciudad obedece a las dinámicas económicas en términos de oficinas. Finalmente, la comuna 10 presenta una alta proporción de viviendas tipo cuarto, explicado esencialmente por la mayor concentración de amenities educativas en el norte. La figura e presenta la distribución espacial de las tipologías de vivienda por manzanas.

Figura 3. Distribución espacial de tipologías de viviendas por manzanas.



Fuente. OIVA con datos del DANE (2018).



Yeison A. Pérez
Secretario de Hacienda

Cindy L. Gallego
Subsecretaria de Catastro

Juan C. Vásquez
Jefatura de Inteligencia tributaria

Juan M. Aristizábal
Investigador