



BOLETÍN INMOBILIARIO #3
Transacciones de compraventa de
viviendas en Armenia (2022)

26.09.2022

BOLETÍN INMOBILIARIO #3

Transacciones de compraventa de viviendas en Armenia (2022)

Los mercados inmobiliarios juegan un rol central en las actividades económicas y sociales. Por una parte, las condiciones de este mercado, junto con las de los mercados de trabajo y de crédito, determinan en gran medida el grado de accesibilidad de los distintos hogares a la vivienda. Desde otro punto de vista, la actividad de este sector tiene un peso destacado en la economía, tanto a través del empleo en la construcción como de la inversión vinculada con él. De hecho, dado que una gran proporción de las transacciones de vivienda se financian con recursos de crédito, el funcionamiento del mercado inmobiliario puede tener implicaciones financieras tanto para el sector público como para el sector privado.

Por lo anterior, el **Observatorio Inmobiliario y de Vivienda de Armenia OIVA en el Boletín Inmobiliario #3** presenta la dinámica de las transacciones de compraventa de vivienda en el periodo 2018-2022. En detalle, se analizan 4.616 transacciones tomadas de los registros de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En general, el fortalecimiento de la economía colombiana y su crecimiento sostenido ha favorecido la expansión de los principales sectores dinamizadores del desarrollo del país, entre ellos el sector inmobiliario. La inversión de los excedentes de capital en el sector se ha visto jalonada por la baja densidad de metros cuadrados que existe hoy en Colombia en comparación con otros países de la región

La descripción física del municipio de Armenia para el año 2021 registró 154.511 predios de los cuales 150.882, con una participación del 98% se localizaron en el área urbana. Por su parte, el 2% se ubicaron en áreas rurales (3.689). El análisis por área de terreno expone que el municipio de Armenia tiene un área total de 114.419.921 mts². Sobre el área total, el 76% del área es rural (86.726.663 mts²).

Durante los últimos años el sector inmobiliario colombiano ha sido protagonista de un importante desarrollo, donde el crecimiento y fortalecimiento de la economía del país ha sido un actor fundamental en la expansión del sector debido a la generación de liquidez y disponibilidad de capitales.

Las estadísticas descriptivas relacionadas con las transacciones de compraventa distribuidas por comunas se presentan en la tabla #1.

Tabla 1. Número de transacciones de compraventa por comuna.

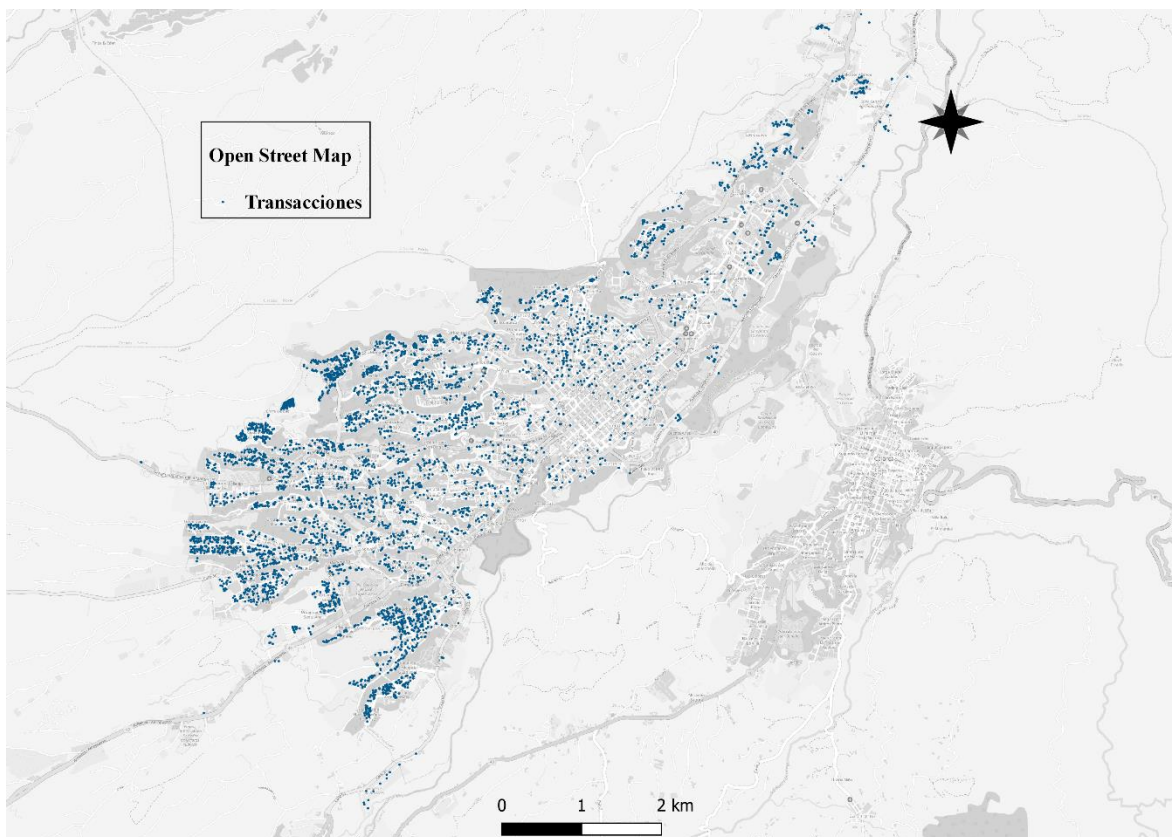
Comuna	Número de transacciones	Número de transacciones por m2
Centenario (1)	258	0.037
Rufino José Cuervo Sur (2)	485	0.036
Alfonso López (3)	95	0.034
Francisco de Paula Santander (4)	147	0.023
El bosque (5)	224	0.037
San José (6)	859	0.038
El Cafetero (7)	704	0.016
Libertadores (8)	727	0.036
Fundadores (9)	942	0.028
Quimbaya (10)	160	0.014

Fuente. OIVA con datos de la Superintendencia de Notariado y Registro (2022).

Entre tanto, el menor valor promedio del metro cuadrado transado se observa en la comuna 4 (\$504.990). En contraste, la comuna 10 reporta el mayor valor (\$4'303.225). Expuesto lo anterior, la Figura 1 expone la distribución espacial de cada transacción. Los análisis exploratorios documentan mayor densidad de transacciones en la periferia (zona sur occidente), lo cual corrobora el crecimiento de la ciudad hacia el sur y, por ende, el mayor desarrollo inmobiliario en esta zona.

En particular, los valores medios previstos por comuna pueden estar reflejando el cambio acelerado del uso de suelo. De hecho, 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.

Figura 1. Distribución espacial de transacciones de compraventa, Armenia.



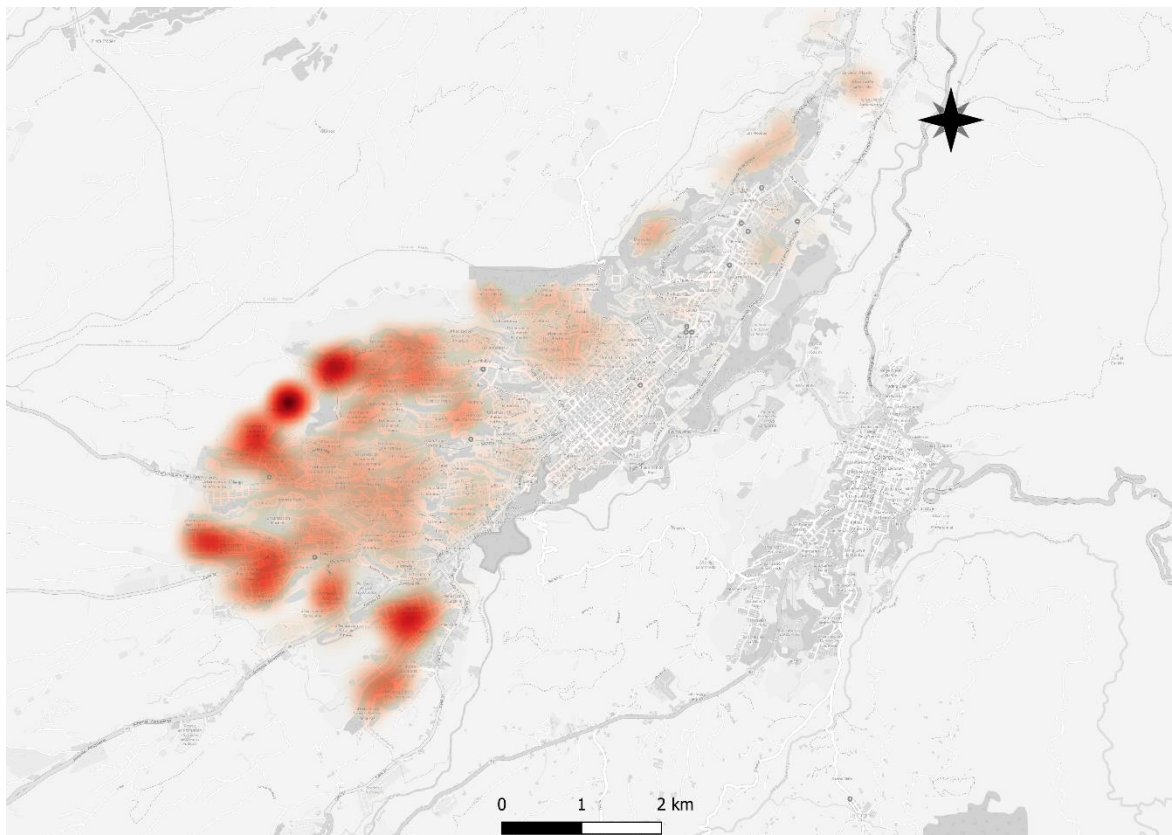
Fuente. OIVA con datos de la Superintendencia de Notariado y Registro (2022).

En continuidad, la concentración de transacciones de compraventas en la zona sur de la ciudad puede explicarse en consideraciones de las realidades del mercado de trabajo, en particular en el caso de población joven. Al respecto, las posibilidades de acceso a vivienda están condicionadas tanto por las tasas de ahorro como por el acceso a financiamiento. En este contexto, la incertidumbre asociada a la situación del mercado de trabajo (altas tasas de desempleo o contratos temporales) puede desincentivar las decisiones de inversión en activos inmobiliarios.

Por otra parte, la mencionada concentración de transacciones inmobiliarios que se observa en la Figura 2 también puede exponer la menor densidad comercial de metros cuadrados por habitante en el centro y norte en comparación con el resto de

la ciudad. Este fenómeno puede estar jalonando la entrada de empresas para la explotación de la oportunidad que ofrece el sector inmobiliario local.

Figura 2. Distribución espacial de transacciones de compraventa, Armenia.



Fuente. OIVA con datos de la Superintendencia de Notariado y Registro (2022).

Por su 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.

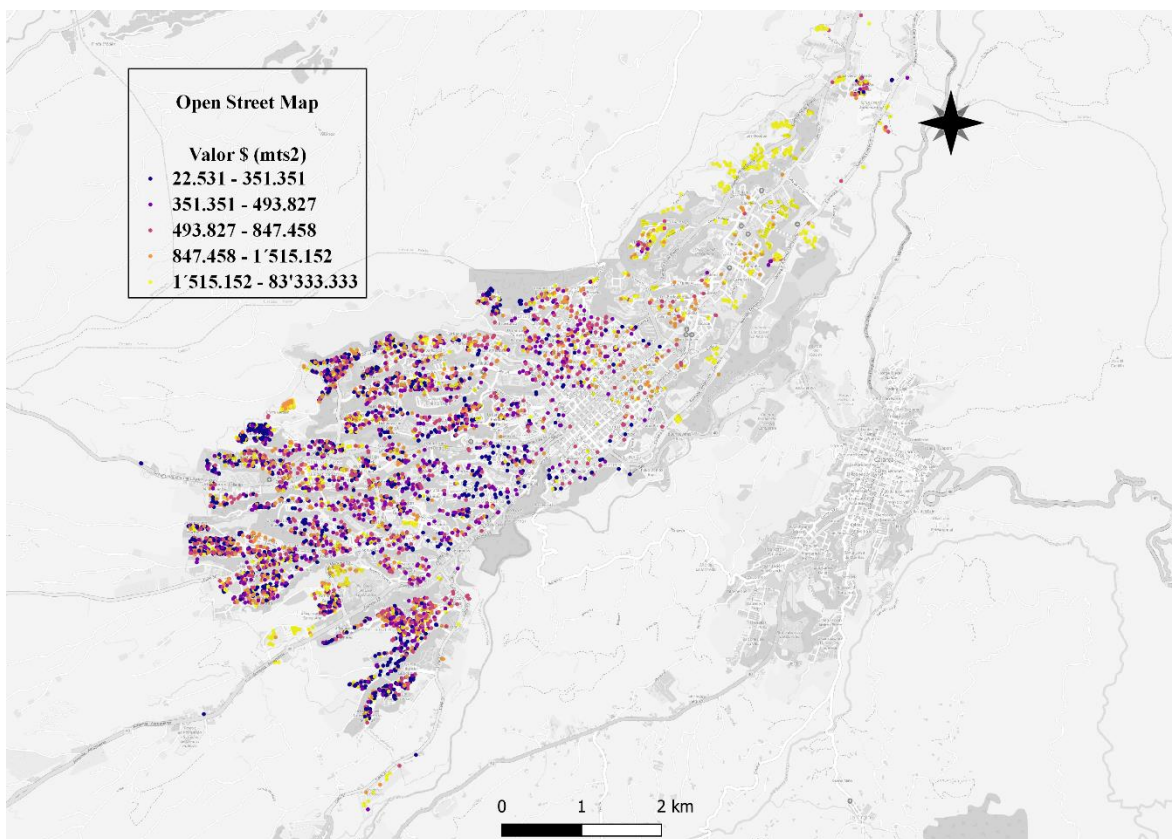
Tabla 3. Distribución de unidades según tipo de edificación y comunas.

Comuna	% de viviendas tipo CASA	% de viviendas tipo APARTAMENTO
Centenario (1)	93.22	5.40
Rufino José Cuervo Sur (2)	92.43	6.47
Alfonso López (3)	94.12	4.99
Francisco de Paula Santander (4)	82.45	10.76
El bosque (5)	93.59	4.90
San José (6)	93.92	5.73
El Cafetero (7)	43.90	48.82
Libertadores (8)	86.15	12.30
Fundadores (9)	69.61	28.28
Quimbaya (10)	54.56	44.15

Fuente. OIVA con datos del DANE (2018).

Finalmente, la Figura 3 expone el comportamiento de la distribución espacial de las transacciones de compraventa dado el valor del metro cuadrado. Como es natural, estas transacciones están geolocalizadas en el norte de la ciudad. En consideración, 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. A su vez, la comuna 10 presenta una alta proporción de viviendas tipo cuarto, explicado esencialmente por la mayor concentración de amenidades educativas en el norte, fenómeno que podría incidir en la mayor demanda habitacional, presionando el valor del metro cuadrado.

Figura 3. Distribución espacial del valor del metro cuadrado de las transacciones de compraventa, Armenia.



Fuente. OIVA con datos de la Superintendencia de Notariado y Registro (2022).



Yeison A. Pérez
Secretario de Hacienda

Cindy L. Gallego
Subsecretaria de Catastro

Juan C. Vásquez
Jefatura de Inteligencia tributaria

Juan M. Aristizábal
Investigador