



BOLETÍN INMOBILIARIO #4
Caracterización hedónica de las
transacciones de compraventa de
viviendas en Armenia

15.10.2022

BOLETÍN INMOBILIARIO #4

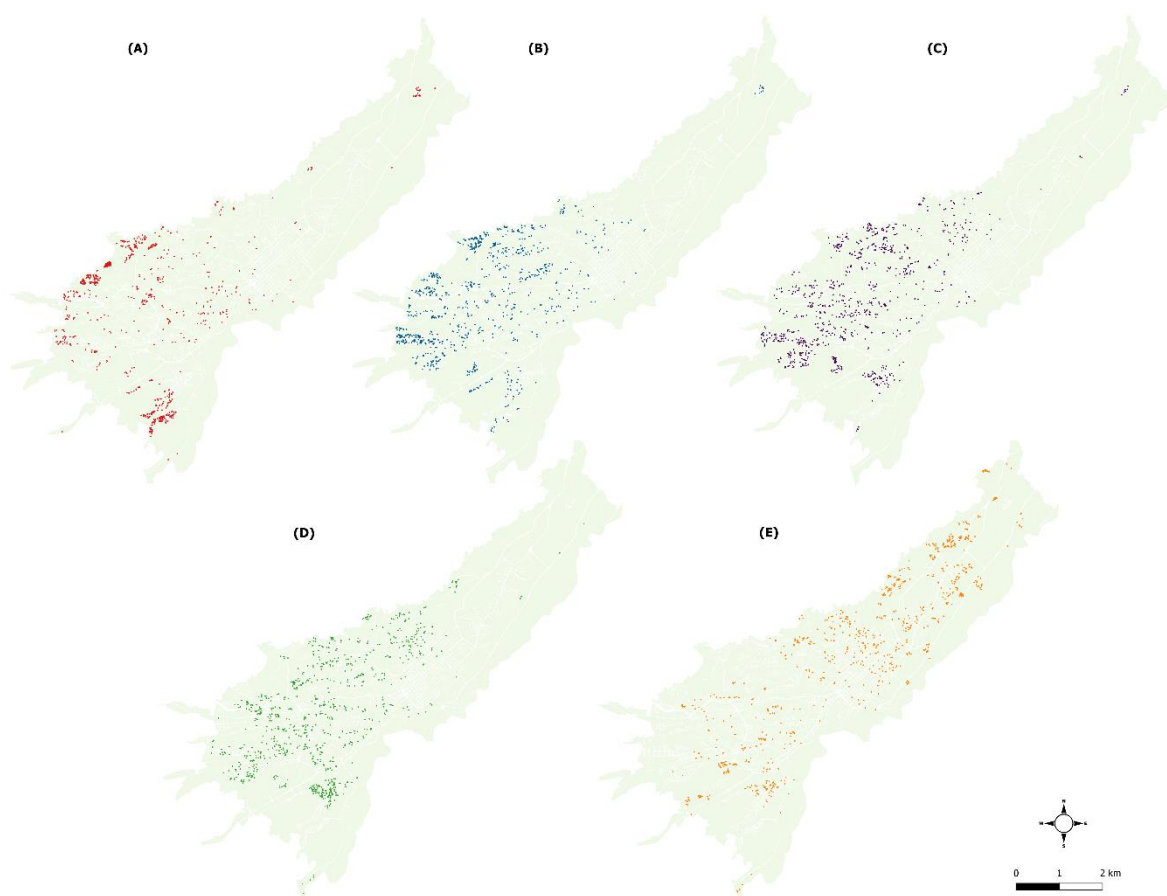
Caracterización hedónica de las transacciones de compraventa de viviendas en Armenia

De acuerdo con la teoría de precios hedónicos, los valores de transacción de las viviendas se explican por las características estructurales (área, número de baños, número de habitaciones, garajes, etc) y características del vecindario (niveles de crimen, distancia a los centros empresariales, calidad del aire, tasas de desempleo, etc). Estudiar la calidad del vecindario se hace importante para determinar cómo el entorno afecta los comportamientos de cada individuo en aspectos como educación, salud, oferta laboral, calidad de vida, aspectos psicológicos, productividad, diseño de políticas públicas, decisiones de inversión, entre otros.

Por lo anterior, el **Observatorio Inmobiliario y de Vivienda de Armenia OIVA en el Boletín Inmobiliario #4** presenta la dinámica de las transacciones de compraventa de vivienda en el periodo 2018-2022 de acuerdo con una batería de indicadores estructurales correspondientes a la ubicación espacial de cada predio. En detalle, se analizan 4.616 transacciones tomadas de los registros de la Superintendencia de Notariado y Registro y se compara con la distribución de la tasa de desempleo, la tasa de ocupación, el porcentaje de niños y adolescentes, porcentaje de población afrodescendiente y porcentaje de mujeres y hombres. A su vez, se analiza la relación del valor de las transacciones con amenidades educativas (distancia al colegio más cercano). Desde el punto de vista metodológico se construyen cuartiles por valor del metro cuadrado y se interpola la media de la manzana censal por variable a cada predio.

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.

Figura 1. Distribución espacial del valor del metro cuadrado de las transacciones de compraventa, Armenia.



\$

(A) Cuartil 1: 34.769 – 252.028
(B) Cuartil 2: 252.028 – 314.998
(C) Cuartil 3: 314.998 – 368.385
(D) Cuartil 4: 368.385 – 446.482
(E) Cuartil 5: 446.482 – 2'266.600

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

Por otra parte, las estadísticas descriptivas de las variables en análisis se presentan en la tabla 1. En relación con las variables analizadas, el valor promedio para la tasa de desempleo es 11,38%; para la tasa de ocupación, 88,61%; la tasa de inactividad, 47,34%; la tasa de mujeres, 53,12%; la tasa de hombres, 46,87%; tasa de niños y adolescentes, 17,57% y tasa de afrodescendientes, 1,76%. Por su parte, en promedio el colegio más cercano se encuentra a 317,01 mts.

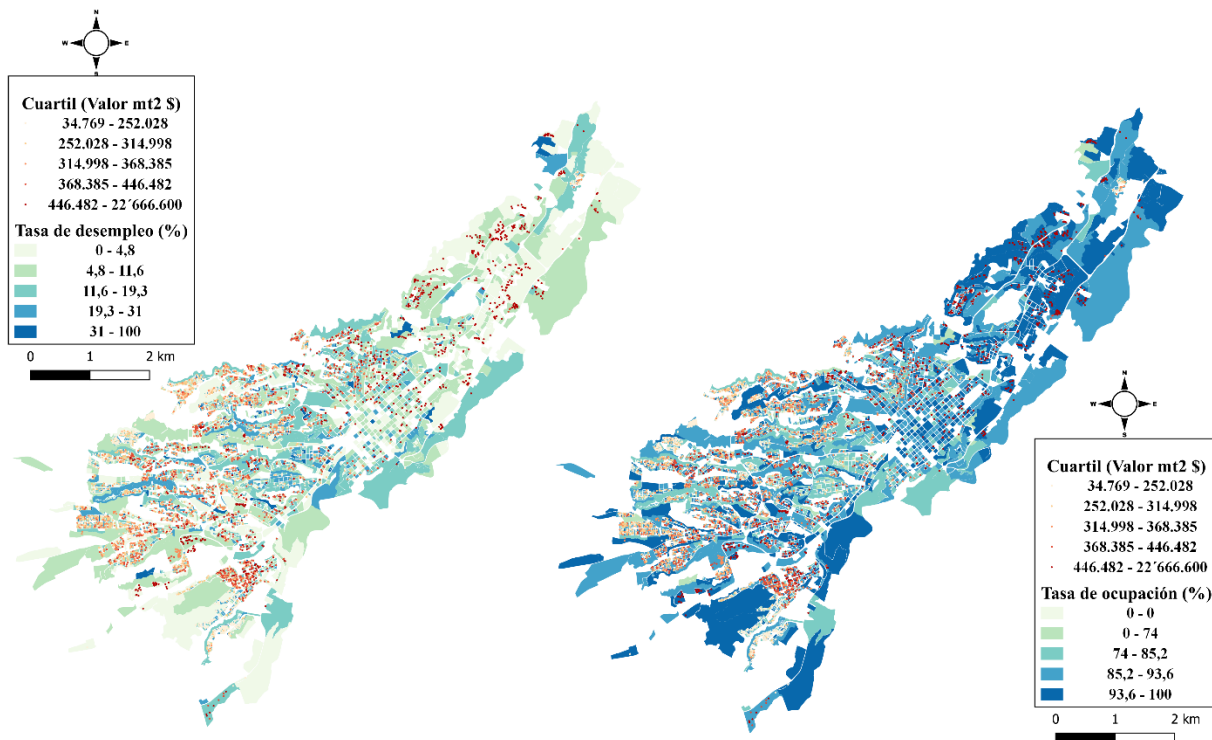
Tabla 1. Estadísticas descriptivas de la zona de ubicación del predio de acuerdo con el cuartil del valor del metro cuadrado.

Cuartil (Valor mts ²)	Distancia al colegio más cercano (mts)	Tasa de desempleo (%)	Tasa de ocupación (%)	Tasa de inactividad (%)	Tasa de mujeres (%)	Tasa de hombres (%)	Tasa de niños y adolescentes (%)	Tasa de afrodescendientes (%)
1	337,3	13,8	86,2	45,2	52,3	47,7	20,5	4,1
2	318,7	13,1	86,9	47,4	52,7	47,3	18,1	1,5
3	290,6	11,8	88,2	47,9	53,0	47,0	17,2	1,4
4	270,0	10,6	89,4	48,4	53,4	46,6	16,5	1,0
5	368,4	7,6	92,4	47,8	54,3	45,7	15,5	0,9

Fuente. OIVA con datos de la Superintendencia de Notariado y Registro (2022) y Censo Nacional de Población y Vivienda CNPV (2018).

No obstante, la tasa de desempleo, la tasa de niños y adolescentes y la tasa de afrodescendientes presentan una relación inversa con el valor de los cuartiles. Es decir, en tanto que el valor del metro cuadrado crece, estas tres variables presentan reducción. La anterior asociación preliminar permite inferir que las características del vecindario están influyendo en las valoraciones subjetivas de los valores de mercado. Teóricamente, es factible que los efectos de redes y la segregación residencial en términos de las características del mercado laboral estén presente en el mercado inmobiliario. La asociación espacial que se expone se presenta en la Figura 2.

Figura 2. Distribución espacial de transacciones de compraventa y niveles de desempleo y ocupación, Armenia.



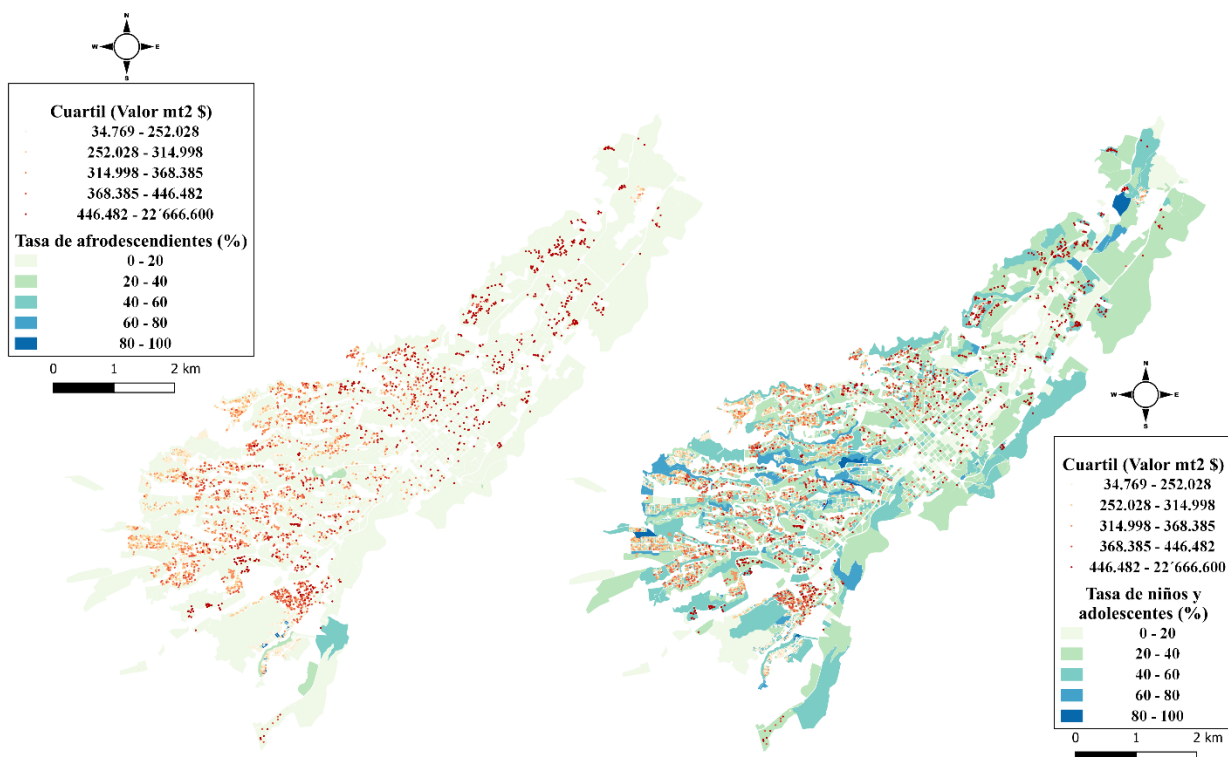
Fuente. OIVA con datos de la Superintendencia de Notariado y Registro (2022) y Censo Nacional de Población y Vivienda CNPV (2018).

En continuidad, la tasa de ocupación expone una relación directa con la distribución del valor del metro cuadrado. Lo anterior corrobora la hipótesis de la influencia de las redes y los resultados del mercado laboral sobre el valor de las transacciones en el mercado inmobiliario. A su vez, los resultados que se presentan en la Tabla 1 confirman la menor valoración de los valores de las transacciones sobre las amenidades educativas.

A partir de las asociaciones que se presentan en el Boletín #4, se infiere que los sectores residenciales con marcadas diferencias socioeconómicas, en este caso, en términos de la composición demográfica, están relacionados con los resultados del mercado laboral. Esto, si bien no es sorprendente, ratifica que el espacio puede estar simplemente mediando las relaciones más directas de la estructura poblacional en el municipio con el desempeño del mercado laboral. En síntesis, a la luz de los resultados se concluye que la precariedad del empleo en términos de

cantidad y calidad se ve reflejado en el valor de las transacciones. La asociación espacial entre el precio de las viviendas en el mercado y la estructura demográfica se presenta en la figura 3.

Figura 3. Distribución espacial de transacciones de compraventa y tasas de población afrodescendiente y niños adolescentes, Armenia.



Fuente. OIVA con datos de la Superintendencia de Notariado y Registro (2022) y Censo Nacional de Población y Vivienda CNPV (2018).



Yeison A. Pérez
Secretario de Hacienda

Cindy L. Gallego
Subsecretaria de Catastro

Juan C. Vásquez
Jefatura de Inteligencia tributaria

Juan M. Aristizábal
Investigador