



NOTA INMOBILIARIA #4

**Caracterización sociodemográfica de viviendas tipo
apartamento**

07.03.2022

NOTA INMOBILIARIA #4

Caracterización sociodemográfica de viviendas tipo apartamento

En esta nota, el **Observatorio Inmobiliario y de Vivienda de Armenia OIVA** presenta una caracterización espacial de la población residente en viviendas urbanas tipo apartamento en Armenia. En contexto, según los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda (Dane, 2018), si bien los hogares unipersonales han incrementado, también se observa un aumento significativo de apartamentos como lugares de residencia en Colombia. Para el caso de la ciudad de Armenia, 68.421 personas viven en apartamentos; así, el 24% de la cabecera municipal reside en este tipo de vivienda. En comparación, la participación de apartamentos en Armenia es similar a ciudades intermedia como Popayán, Pereira o Cartagena, donde la participación de casas es del 75% y el resto, apartamentos.

En continuidad, a partir del análisis de microdatos del CNPV (Dane, 2018) y el uso de herramientas exploratorias de datos espaciales, el OIVA identifica hogares de bajos ingresos con niños como un subsector importante de la población de apartamentos residentes, concentrados geográficamente desde el centro hacia el sur de la ciudad. En este contexto, el documento proporciona evidencia preliminar para sugerir que los nuevos desarrollos residenciales adyacentes a áreas dominadas por un mercado de apartamentos con una proporción significativa de familias de bajos ingresos con niños experimenten una afluencia.

Tabla 1. Distribución de viviendas tipo apartamento por comunas

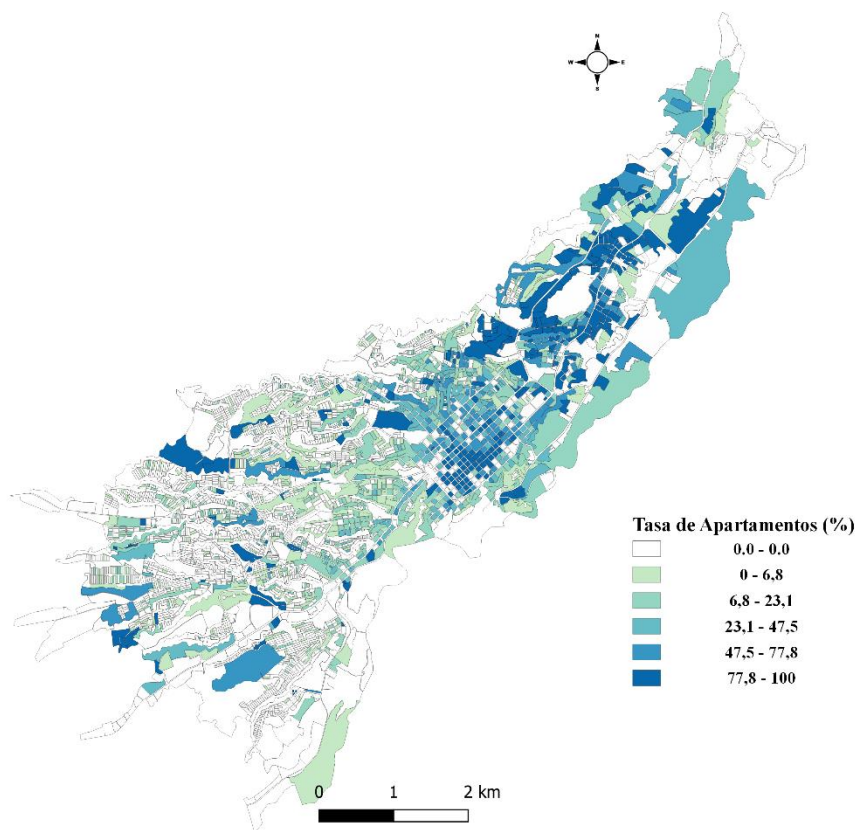
Comuna	% de vivienda tipo apartamento
Comuna 1	5,71
Comuna 2	6,31
Comuna 3	5,08
Comuna 4	11,20
Comuna 5	6,74
Comuna 6	7,42
Comuna 7	49,46

Comuna 8	12,49
Comuna 9	34,01
Comuna 10	44,30

Fuente. OIVA con datos del CNPV del Dane (2018)

La distribución de viviendas tipo apartamento por comunas muestra una densidad más alta en la comuna 7 y 10. En detalle, el 50% de viviendas en la comuna centro son tipo apartamentos. En el caso de la comuna 10, 44 de cada vivienda son tipo apartamento. En contraste, menor proporción de apartamentos se observa en la comuna 3.

Figura 1. Distribución espacial de viviendas tipo apartamento, por manzanas.

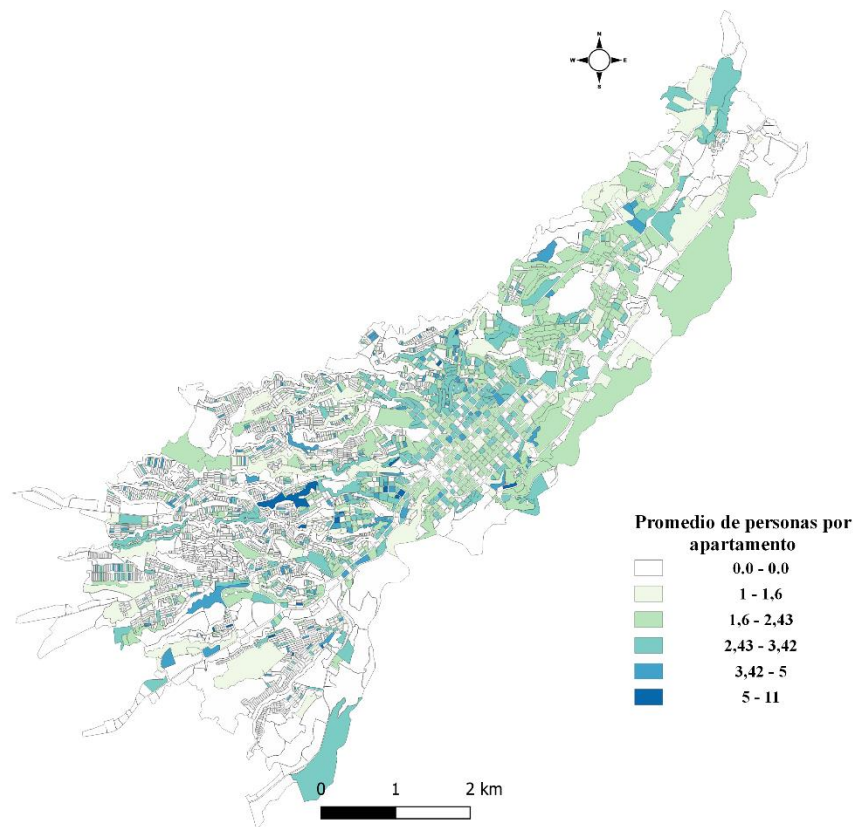


Fuente. OIVA con datos del CNPV del Dane (2018)

Por otra parte, el tamaño promedio de los apartamentos de acuerdo con el número de residentes es homogéneo en la ciudad. Sin embargo, según la figura 2 en la comuna 4 se observa apartamentos de mayor tamaño, lo cual, dadas las características socioeconómicas del sector, está explicado por hogares grandes con altas privaciones desde el punto de vista

socioeconómica. El promedio para la ciudad expone que los hogares residentes en apartamentos tienen 3 miembros.

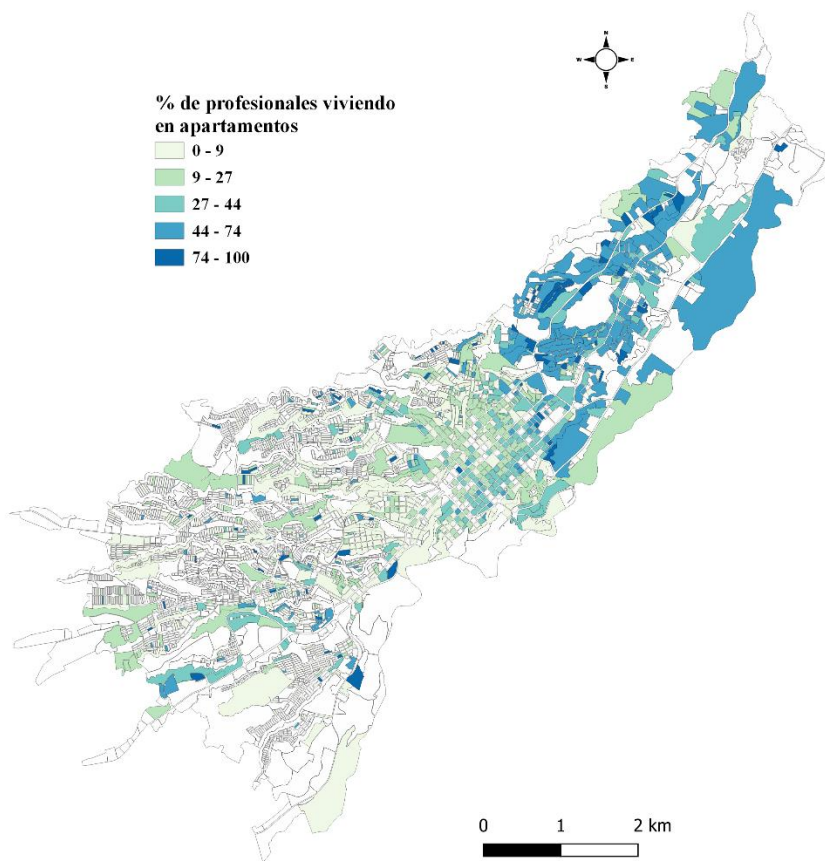
Figura 2. Distribución espacial del tamaño medio de los apartamentos según número de residentes.



Fuente. OIVA con datos del CNPV del Dane (2018)

Por otra parte, los supuestos de planificación basados en un “tipo ideal” de residente de apartamento (Easthope et al, 2010), caracterizado por jóvenes solteros y parejas jóvenes, no se cumple para Armenia. De esta manera, la figura 3 y 4, exponen dos hechos: primero, la mayor participación de personas mayores de 60 años residentes en apartamentos se localiza en la comuna 10, sector donde predominan las viviendas tipo apartamento. Segundo, los niveles de cualificación de los residentes en apartamentos son predominante más alto en la comuna 10. Lo anterior corrobora que la tipología de residentes en apartamento son adultos mayores con niveles altos de formación (nivel universitario).

Figura 3. Distribución espacial de residentes profesionales en viviendas tipo apartamentos.

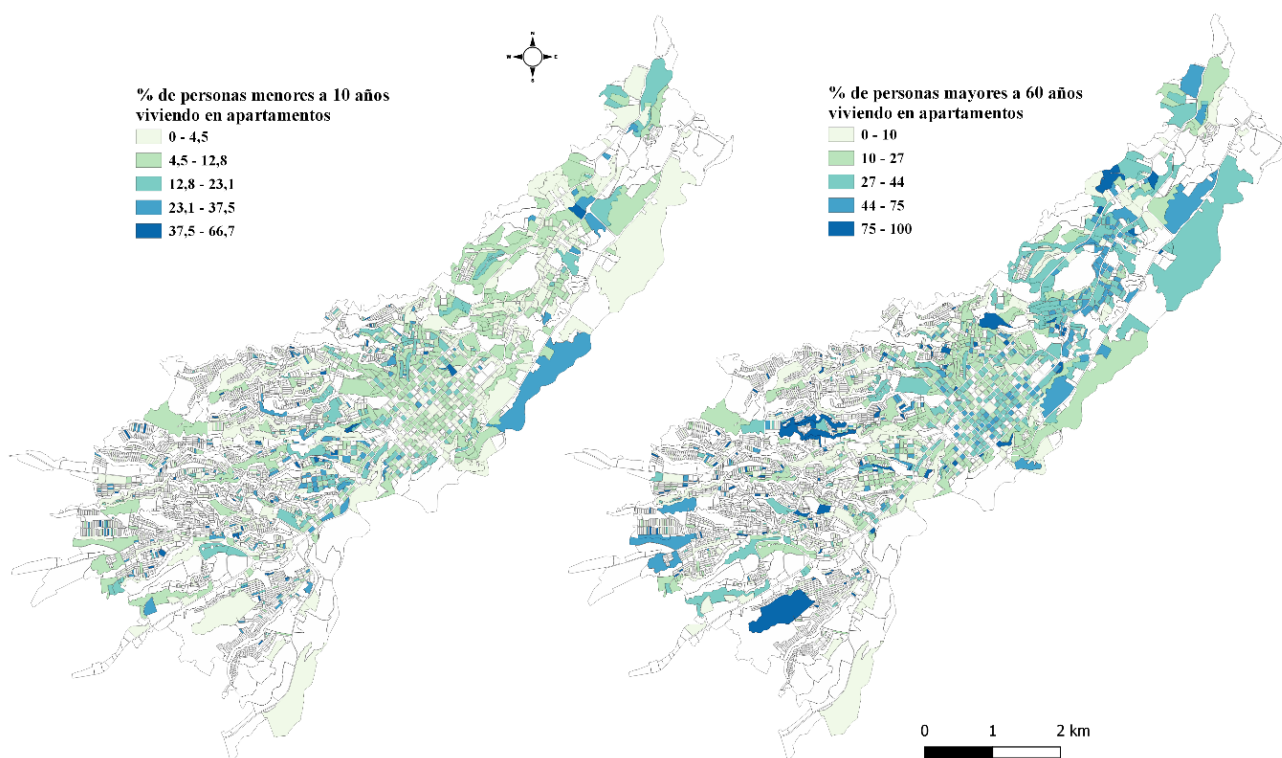


Nota. % de profesionales: Número de profesionales residentes en apartamentos sobre número de personas mayores a 21 años residentes en apartamentos.

Fuente. OIVA con datos del CNPV del Dane (2018)

Sumado a lo anterior, la gráfica 2 también reafirma la existencia de familias grandes con niños de bajos que viven en apartamentos y este grupo constituye un subsector significativo de la población de apartamentos en Armenia. Así, las limitaciones de asequibilidad de la vivienda significan que muchas familias grandes (o con niños) no pueden permitirse alquilar o comprar una casa unifamiliar o una casa adosada, incluso si lo desean. También es importante reconocer la distribución geográfica de estos subgrupos, con una proliferación en la periferia, lo cual implica mayores distancias hacia los principales centros de empleo y demás amenidades urbanas.

Figura 4. Distribución espacial de residentes profesionales en viviendas tipo apartamentos.



Fuente. OIVA con datos del CNPV 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