

# Mercado de Vivienda en Bogotá y Medellín 2019-2021

Henry Rodríguez Sosa  
Director UAECD  
Noviembre 09 de 2021

Estudio realizado por:  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y Fincaraíz.com.co

Fincaraiz



UAECD  
Catastro Bogotá



OBSERVATORIO TÉCNICO  
CATASTRAL



# Tabla de contenido

1. Contexto
2. Resultados por aglomeraciones
3. Resultados generales
4. Conclusiones



# Contexto



# Contexto



## ¿Qué son las aglomeraciones urbanas?

Las aglomeraciones son territorios que agrupan varios municipios. Cada aglomeración está compuesta por una ciudad núcleo y uno o más municipios aledaños. Se caracterizan porque dentro de cada una, un porcentaje de la población viaja diariamente fuera de su municipio de residencia para ir a trabajar o para realizar actividades cotidianas (como estudiar o adquirir bienes y servicios). Así, el mercado laboral y el inmobiliario adquieren una dimensión regional.

En Colombia, a la fecha, se han identificado 18 aglomeraciones (DNP 2014). Para este estudio, seleccionamos siete (7) de las aglomeraciones de mayor tamaño poblacional.

**Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga Pereira.**

# Metodología

Metodológicamente se incluyeron algunos municipios en los que se identificó una dinámica inmobiliaria relevante; con este criterio se analizaron grandes aglomeraciones donde el mercado inmobiliario se extiende a más de 10 municipios pero también aglomeraciones de menor tamaño que sólo contienen a la ciudad núcleo y un municipio aledaño (como es el caso de Cartagena).

En resumen, los dos criterios utilizados en la selección de los municipios fueron los siguientes:

- ✓ **Contar con un mínimo de 300 ofertas anuales de venta o arriendo**
- ✓ **El total de ofertas representen al menos 1% del total de viviendas del municipio** (con base en los datos de vivienda obtenidos del Censo Dane 2018, VIHOPE V3)


Los indicadores de precios de venta o arriendo sólo tuvieron en cuenta aquellas ofertas con información completa en precio y área.

Para el análisis de precios y cantidades se acude excepcionalmente a la variación anual, con el fin de evitar la comparación recurrente en el estudio del último semestre respecto al primer semestre de 2020 (el cual ha sido atípico debido a la pandemia); de esta forma se utilizaron variaciones semestrales.



# Principales características de las 7 aglomeraciones

Analizamos 42 municipios que consolidan el 55 % de la población urbana del país, el 53 % de los predios urbanos y ocupan el 33 % del suelo urbano del país.

	Indicador	Total	Urbana
	<b>Población 2018</b> (millones) Participación (%)	<b>20,9</b> 43 %	<b>19,9</b> 55 %
	<b>Superficie</b> (miles Ha) Participación (%)	<b>1.072,0</b> 1 %	<b>138,8</b> 33 %
	<b>Predios</b> (millones) Participación (%)	<b>7,3</b> 43 %	<b>6,7</b> 53 %

\* Incluyen municipios de otras aglomeraciones (Ver Metodología, página 84).  
Fuente: Elaboración con base en Dane.

## De los municipios analizados:

- 11 son ciudades capitales.
- 18 tienen un tamaño superior a 100 mil habitantes.
- 9 tienen más de 500 mil habitantes.



# Principales características de las 7 aglomeraciones

La aglomeración Bogotá tiene un tamaño poblacional que no es comparable con las demás, por su escala se considera una de las 5 más grandes de América Latina.

Las ciudades núcleo registran mayor valor agregado (valor anual de producción) por habitante frente al de sus municipios aledaños en conjunto, a excepción de la aglomeración Cali.

## Tamaño Poblacional 2018

No. de personas

	Ciudad núcleo	Total municipios aledaños
A-Bogotá	7.412.566	1.722.447
A-Medellín	2.427.129	1.594.773
A-Cali	2.227.642	616.505
A-Barranquilla	1.206.319	653.263
A-Cartagena	943.045	105.166
A-Bucaramanga	581.130	622.963
A-Pereira	467.269	295.016

## Producción anual por habitante 2018

Valor agregado / total habitantes (millones de pesos)

	Ciudad núcleo	Municipios aledaños
A-Bogotá	\$ 30	\$ 18
A-Medellín	\$ 23	\$ 22
A-Cali	\$ 18	\$ 28
A-Barranquilla	\$ 21	\$ 10
A-Cartagena	\$ 22	\$ 9
A-Bucaramanga	\$ 24	\$ 18
A-Pereira	\$ 18	\$ 12

Fuente: Elaboración con base en Dane.

# Principales características de las 7 aglomeraciones

La densidad urbana es más alta en las ciudades núcleo, no obstante en el caso de Bucaramanga es mayor en sus municipios aledaños, los cuales en conjunto presentan una densidad de 148 personas/ha urbana

Se observa que en las ciudades núcleo la participación de apartamentos es mayor a la de casas. En el caso de los municipios aledaños se destacan los de la Aglomeración Cali y la Aglomeración Cartagena, por ser aquellos donde la participación de casas es un poco mayor de 70 %.

## Densidad Poblacional Urbana 2018

Personas / Ha Urbana

	Ciudad núcleo	Municipios aledaños
A-Bogotá	178	105
A-Medellín	203	163
A-Cali	148	61
A-Barranquilla	119	130
A-Cartagena	105	71
A-Bucaramanga	103	148
A-Pereira	117	116

## Tipos vivienda\* en cabecera 2018

	Ciudad núcleo		Municipios aledaños	
	Apartamentos %	Casas %	Apartamentos %	Casas %
A-Bogotá	61	33	48	47
A-Medellín	59	38	65	34
A-Cali	54	43	26	71
A-Barranquilla	54	41	38	60
A-Cartagena	52	43	25	72
A-Bucaramanga	58	38	52	45
A-Pereira	32	66	31	67

Fuente: Elaboración con base en Dane.

# Resultados Demanda

**Martín Monzón**  
**Gerente General [Fincaraíz.com.co](http://Fincaraíz.com.co)**



# Resultados por aglomeración



# Aglomeración Bogotá

No. ofertas 60.225 75.183 53.679 71.313 82.330

Semestre 2019-1 2019-2 2020-1 2020-2 2021-1

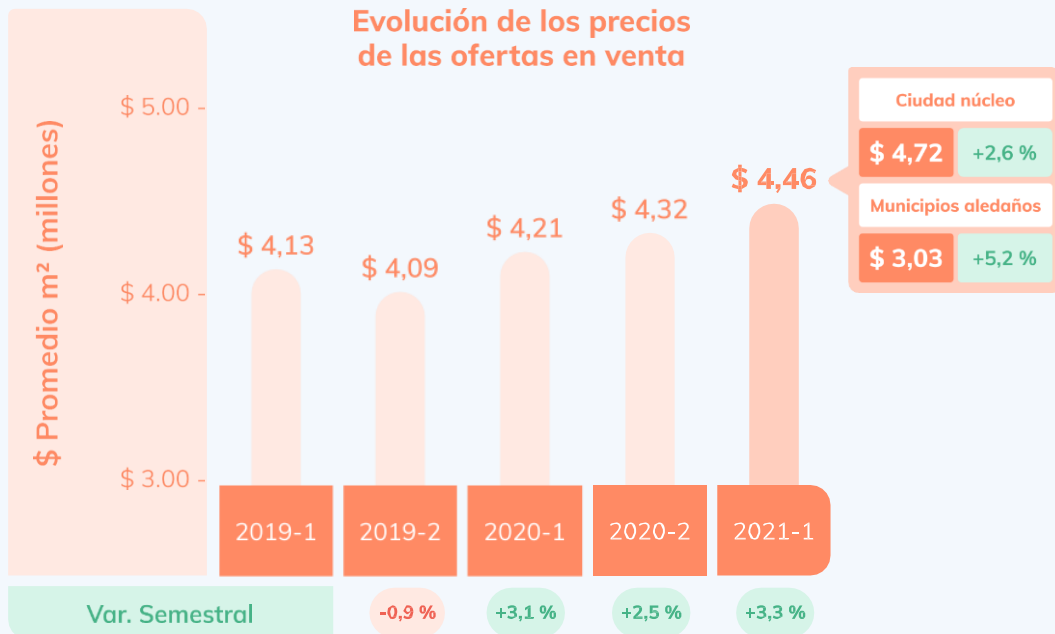
Var. Semestral +25 % -29 % +33 % +15 %

No. ofertas 37.185 50.929 39.304 59.705 61.593

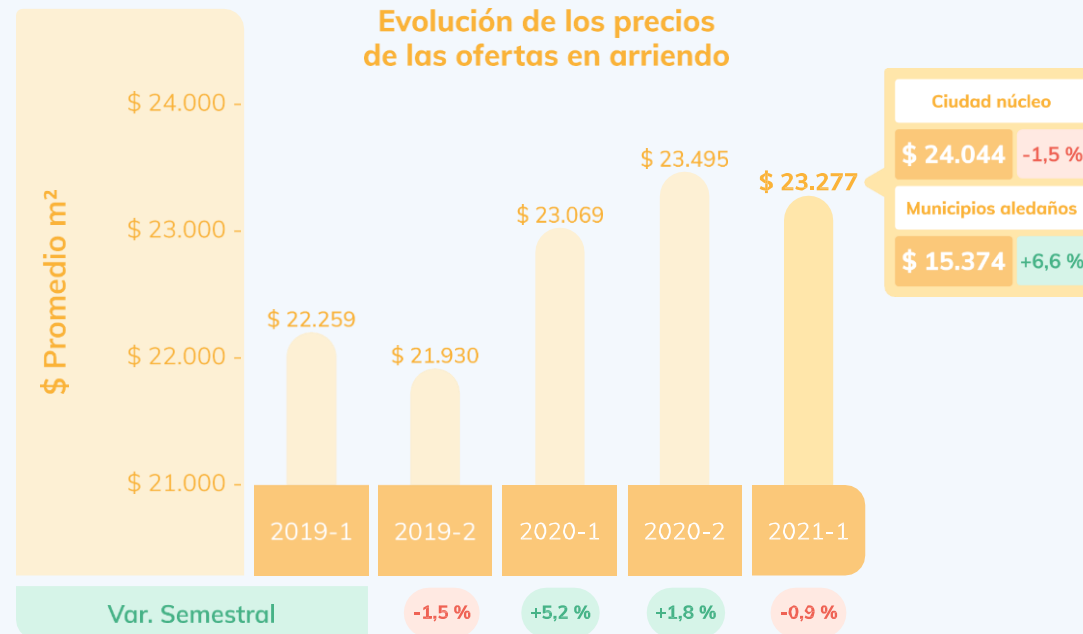
Semestre 2019-1 2019-2 2020-1 2020-2 2021-1

Var. Semestral +37 % -23% +52 % +3%

Evolución de los precios de las ofertas en venta



Evolución de los precios de las ofertas en arriendo



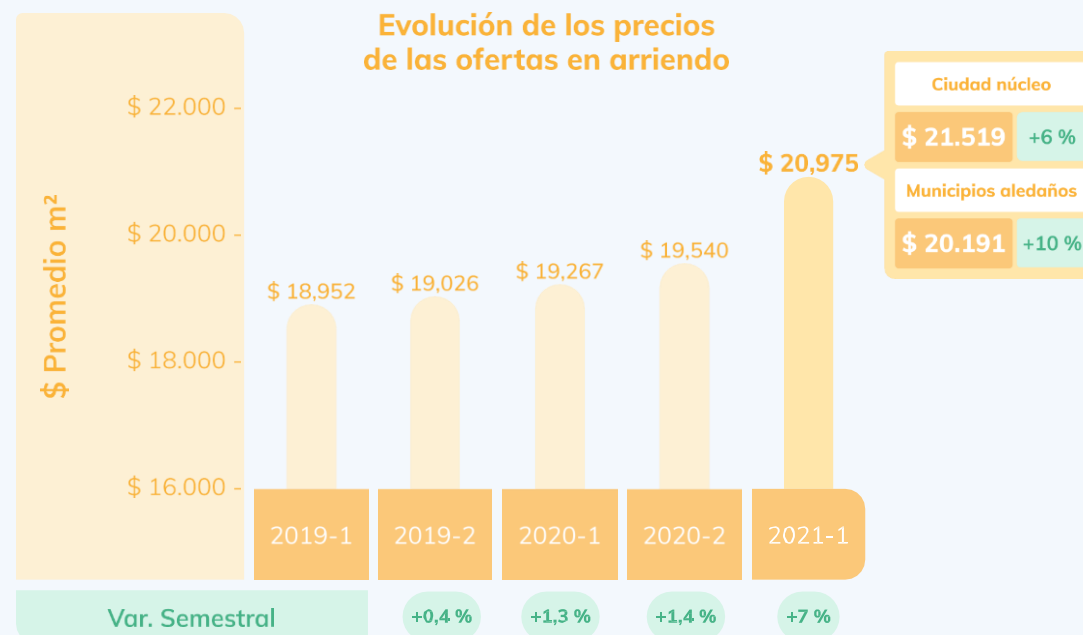
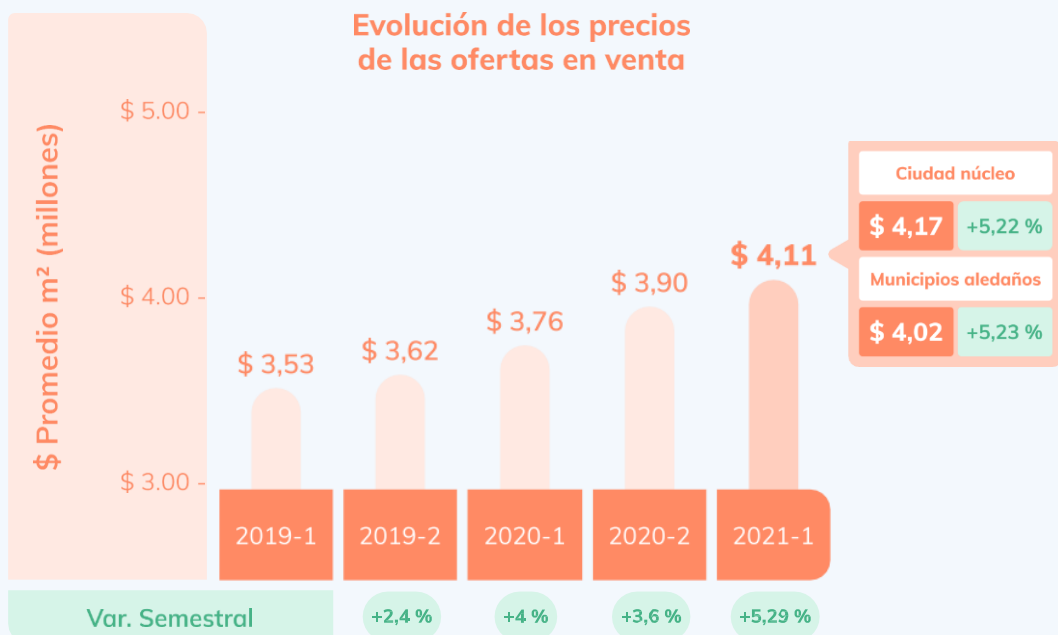
## Dato destacado

En Bogotá el precio m<sup>2</sup> de venta creció 2,6% y 5,2% en los municipios aledaños

# Aglomeración Medellín

No. ofertas	35.577	36.426	26.499	32.061	37.977
Semestre	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Var. Semestral		+2 %	-27 %	+21 %	+18 %

No. ofertas	41.959	47.670	34.445	49.422	52.775
Semestre	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Var. Semestral		+14 %	-28 %	+43 %	+7 %



## Dato destacado

Envigado y Bello, los municipios con mayor participación en la oferta de apartamentos se registró un incremento en precios de 3,6% y 6,1% respectivamente.

# Aglomeración Cali

No. ofertas 20.155 20.943 15.037 21.833 20.377

Semestre 2019-1 2019-2 2020-1 2020-2 2021-1

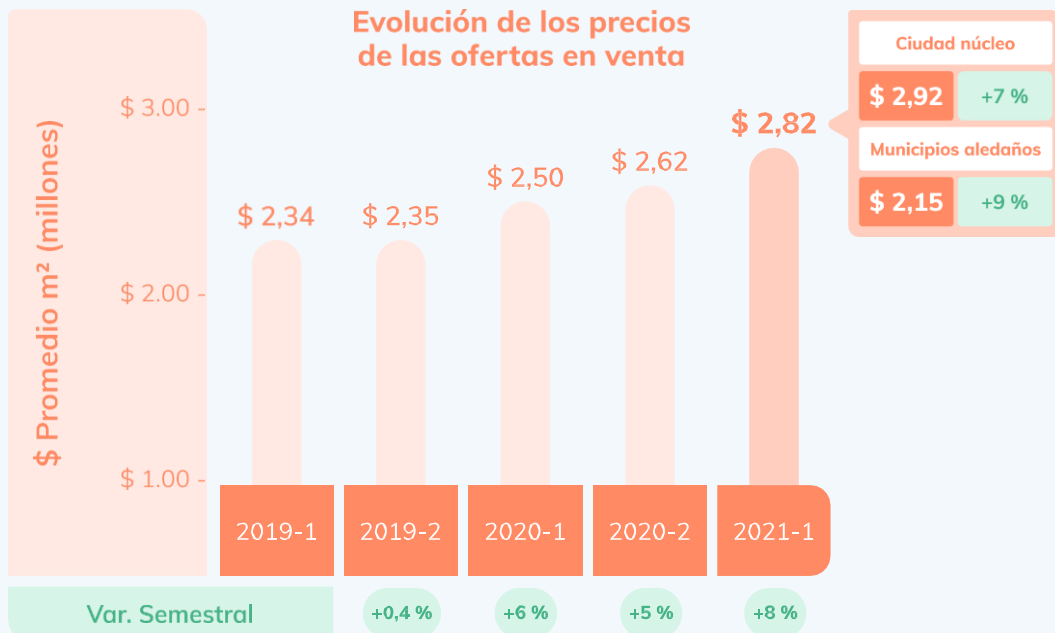
Var. Semestral +4% -28% +46% -7%

No. ofertas 9,504 11.115 8.732 12.713 11.082

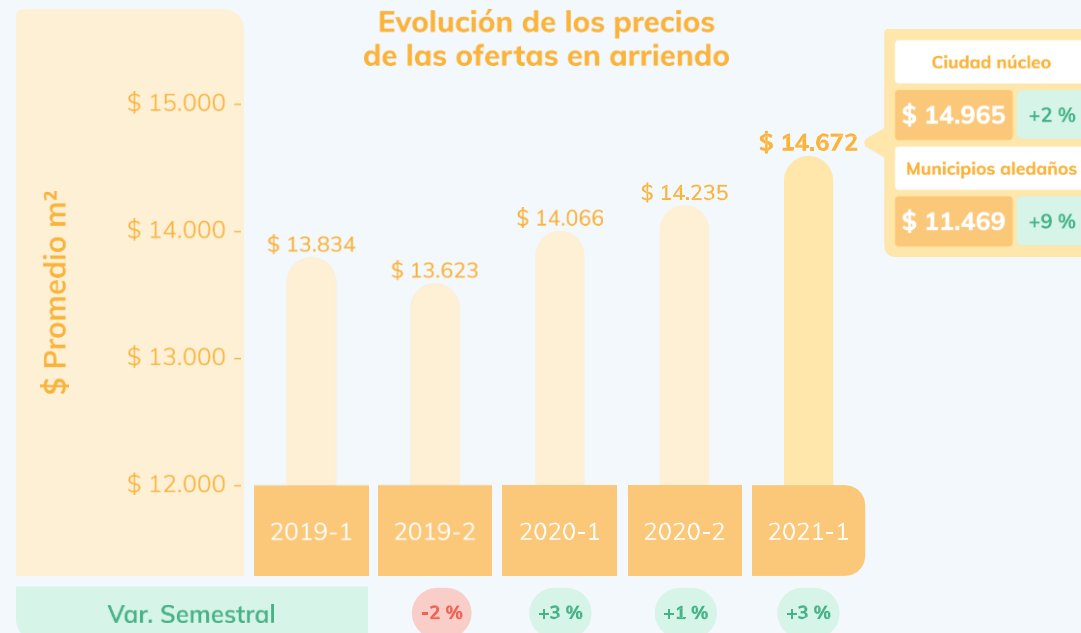
Semestre 2019-1 2019-2 2020-1 2020-2 2021-1

Var. Semestral +17% -21% +46% -13%

Evolución de los precios de las ofertas en venta



Evolución de los precios de las ofertas en arriendo



## Dato destacado

En los municipios cercanos a Cali, las variaciones más altas en los precios de venta de apartamentos se registraron en Jamundí y Palmira, con variaciones en sus precios por encima del 10%.

# Aglomeración Barranquilla

No. ofertas 9.350 9.105 5.580 6.907 7.927

Semestre 2019-1 2019-2 2020-1 2020-2 2021-1

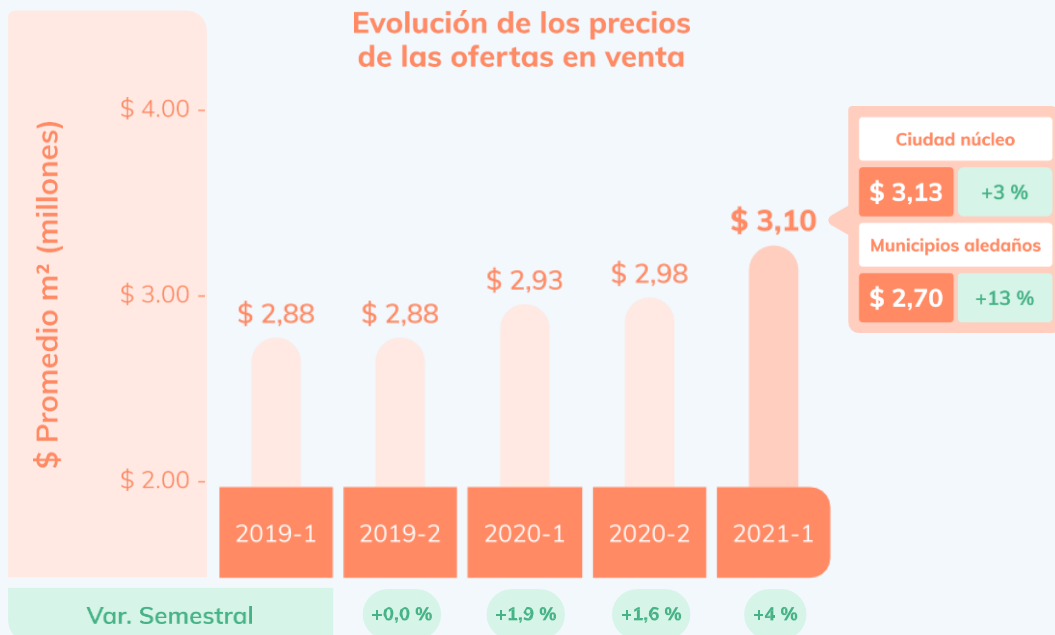
Var. Semestral -3 % -39 % +24 % +15 %

No. ofertas 6.885 7.401 4.697 6.041 6.381

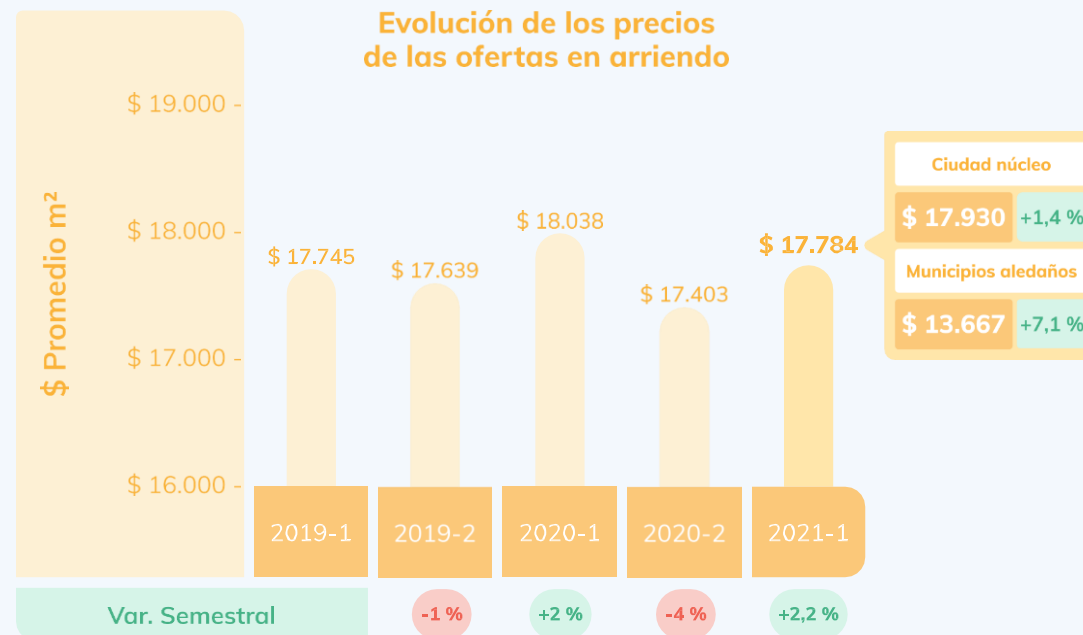
Semestre 2019-1 2019-2 2020-1 2020-2 2021-1

Var. Semestral +7 % -37 % +29 % +6 %

Evolución de los precios de las ofertas en venta



Evolución de los precios de las ofertas en arriendo



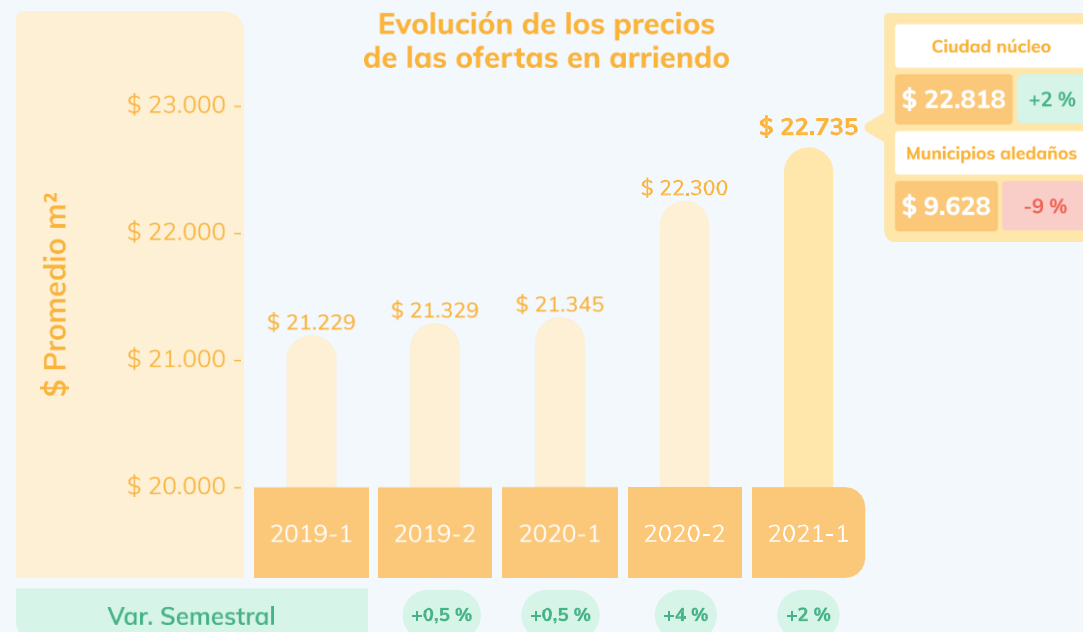
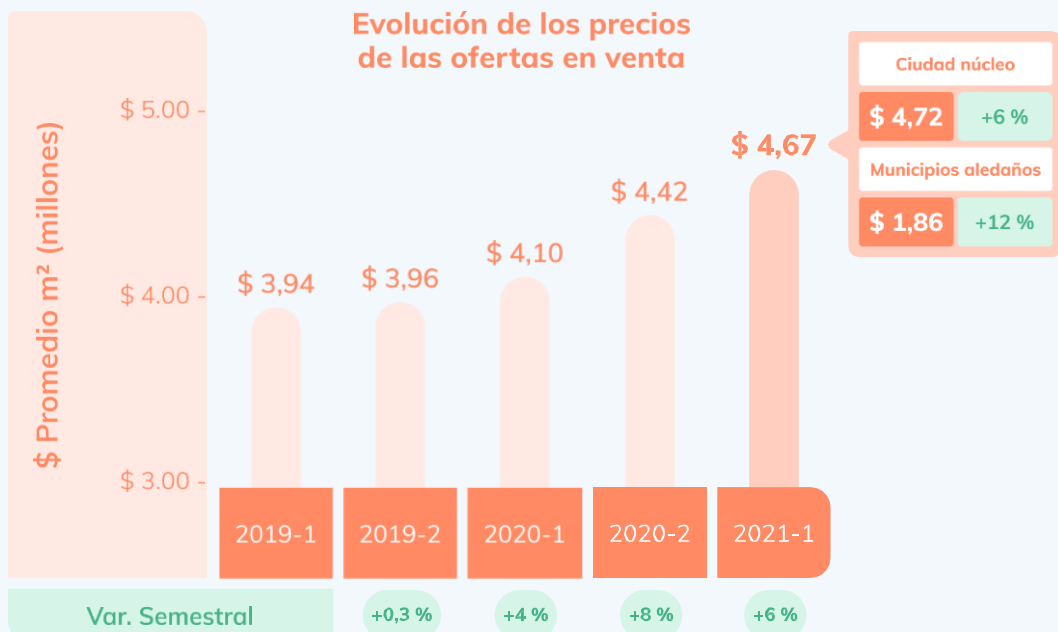
## Dato destacado

En Barranquilla, la variación en municipios aledaños estuvo jalonada por los apartamentos en venta ubicados en Soledad, presentando un incremento de 12% frente al semestre anterior.

# Aglomeración Cartagena

No. ofertas	4.386	5.004	2.379	3.500	3.956
Semestre	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Var. Semestral		+14 %	-52 %	+47 %	+13 %

No. ofertas	2.173	2.795	1.630	2.329	2.523
Semestre	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Var. Semestral		+29 %	-42 %	+43 %	+8 %



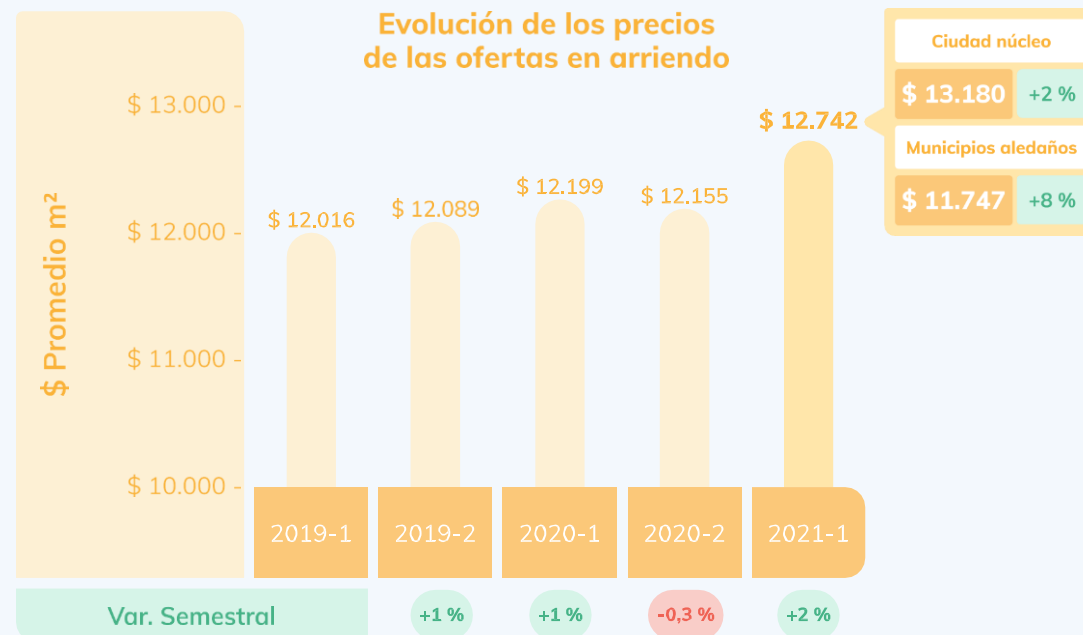
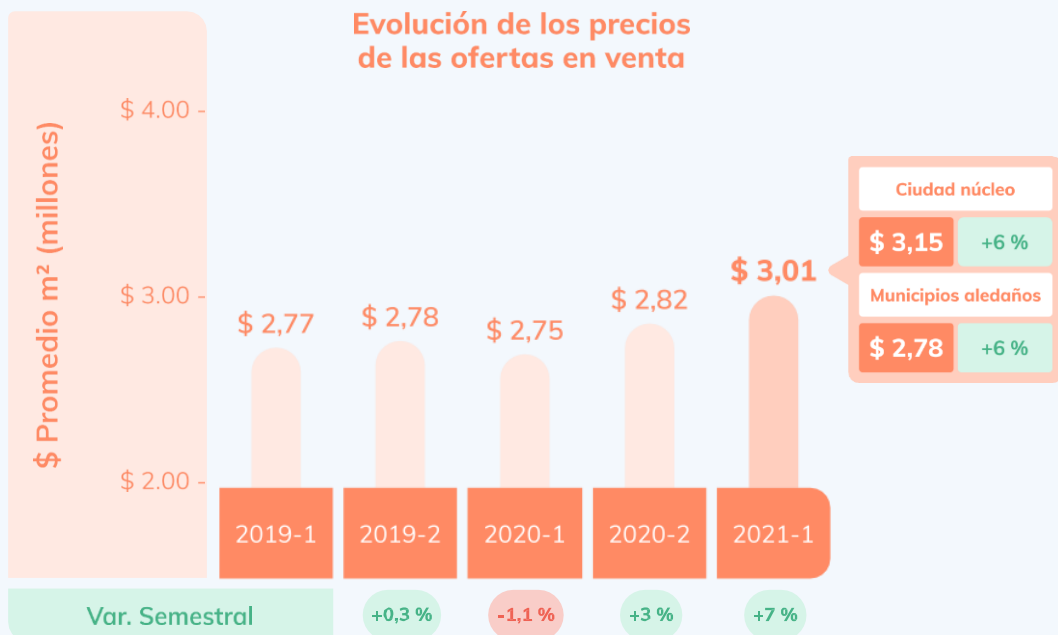
## Dato destacado

En Cartagena el precio m2 de venta creció 6% y 12% en los municipios aledaños

# Aglomeración Bucaramanga

No. ofertas	6.895	6.542	4.665	6.832	7.355
Semestre	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Var. Semestral		-5 %	-29 %	+46 %	+8 %

No. ofertas	10.640	10.000	6.600	9.635	9.702
Semestre	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Var. Semestral		-6 %	-34 %	+46 %	+1 %



## Dato destacado

En Bucaramanga, la variación más alta en los precios de arriendo la obtuvo Floridablanca, con un crecimiento de 8,1%, mientras que en la capital la variación de precios se acercó al 2%.

# Aglomeración Pereira

No. ofertas 4.078 4.306 2.969 4.245 4.481

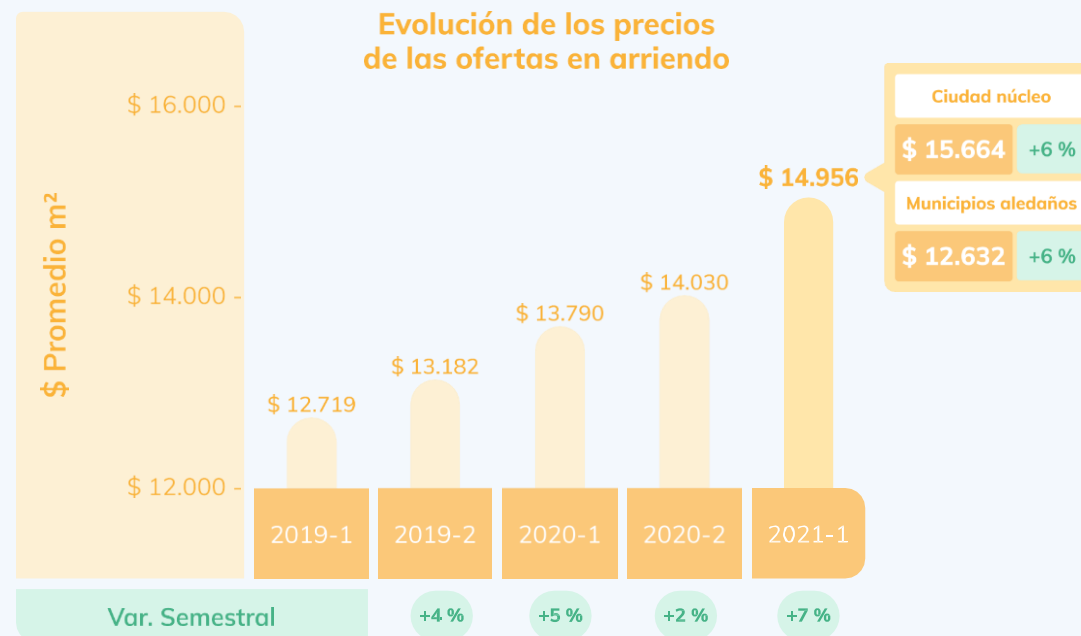
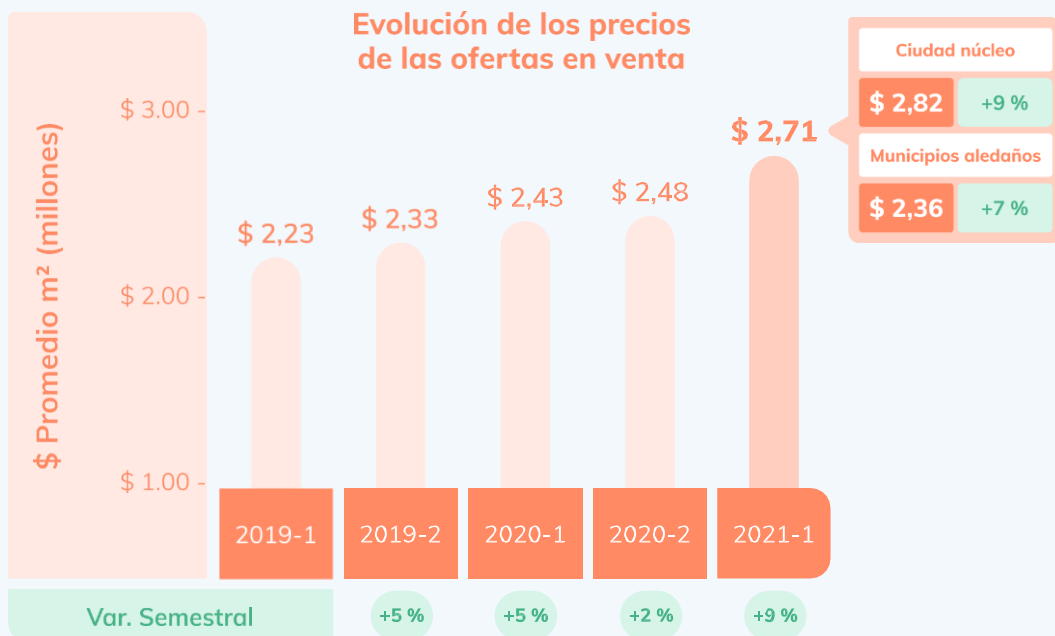
Semestre 2019-1 2019-2 2020-1 2020-2 2021-1

Var. Semestral +6% -31% +43% +6%

No. ofertas 2.571 2.826 2.250 2.599 2.404

Semestre 2019-1 2019-2 2020-1 2020-2 2021-1

Var. Semestral +10% -20% +16% -8%



## Dato destacado

Pereira y Medellín fueron las ciudades capitales donde los precios de arriendo de registraron los mayores crecimientos, con una variación en cada una de 6% frente al semestre anterior

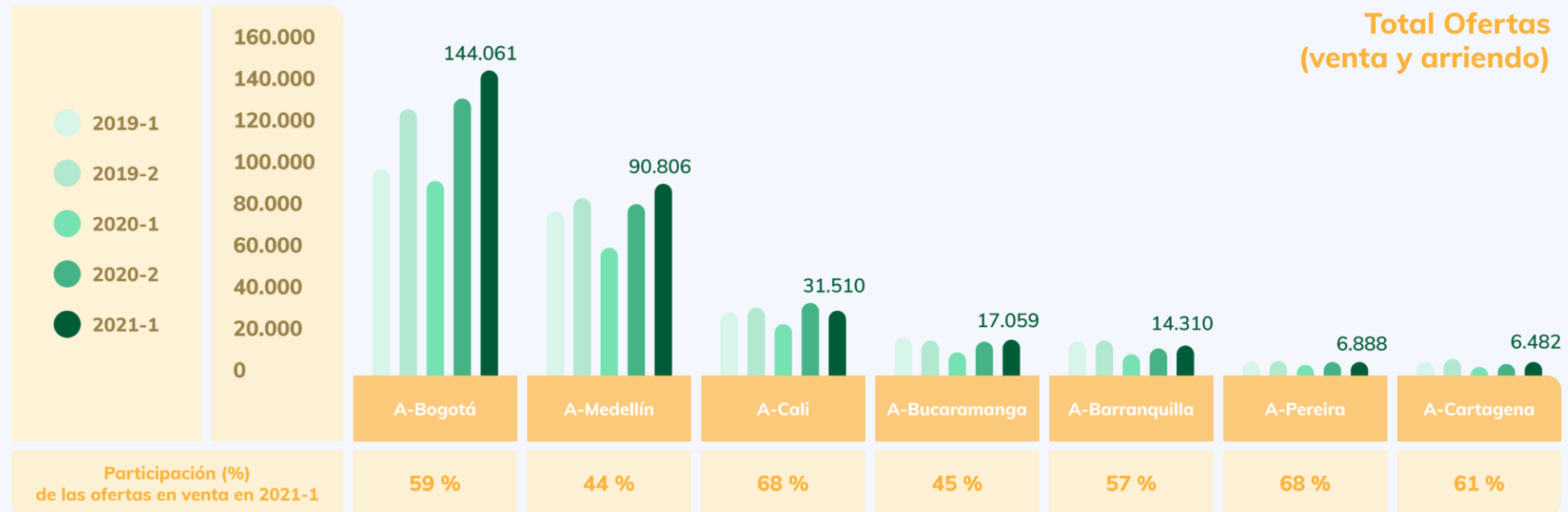
# Resultados generales



# Efecto pandemia y comportamiento reciente de la oferta

Además de las diferencias de tamaño en número de ofertas, cada aglomeración presenta distintas participaciones entre las que son para venta y arriendo. Por ejemplo, en 2021-1,

En la aglomeración Cali el 68 % corresponde a ofertas en venta y el 32 % a arriendo, es decir que allí por cada tres ofertas, dos son para la venta.



En todas las aglomeraciones se observa una caída generalizada en la oferta en 2020-1; posteriormente, para 2021-1, un repunte en la oferta principalmente en las dos aglomeraciones de mayor tamaño (Bogotá y Medellín)

# Comportamiento de los precios en venta 2021-1

\$m2 (millones)	A- Bogotá	A- Cartagena	A- Medellín	A- Bucaramanga	A- Barranquilla	A- Cali	Pereira
Ciudad Núcleo	\$4,72	\$4,72	\$4,17	\$3,15	\$3,13	\$2,92	\$2,82
Var. Semestral	+2,6%	+6%	+5,2%	+6%	+3%	+7%	+9%
Municipios aledaños	\$3,3	\$1,86	\$4,02	\$2,78	\$2,70	\$2,15	\$2,36
Var. Semestral	+5,2%	+12%	+5,2%	+6%	+13%	+9%	+7%

El precio de la vivienda para 2021 -1 en las siete aglomeraciones muestra variaciones positivas, en algunas la variación es más alta en municipios aledaños.

# Comportamiento de los precios en arriendo 2021-1

\$m2	A- Bogotá	A- Cartagena	A- Medellín	A- Bucaramanga	A- Barranquilla	A- Cali	Pereira
Ciudad Núcleo	\$24,044	\$22,818	\$21,519	\$13,180	\$17,930	\$14,965	\$15,664
Var. Semestral	-1,5%	+2%	+6%	+2%	+1,4%	+2%	+6%
Municipios aledaños	\$15,374	\$9,628	\$20,191	\$11,747	\$13,667	\$11,469	\$12,632
Var. Semestral	+6,6%	-9%	+10%	+8%	+7,1%	+9%	+6%

\*Bogotá y Cartagena son las ciudades con mayor precio promedio de arriendo por metro cuadrado.

\*En general se observa en cada aglomeración, que los precios de inmuebles en arriendo son más altos en las ciudades núcleo frente al promedio de municipios aledaños.

# Conclusiones



# Conclusiones oferta

En Colombia tenemos aglomeraciones urbanas que aunque diferentes tienen comportamientos similares al mercado inmobiliario., encontrando las siguientes tendencias:

La oferta se concentra más en apartamentos que en casas, en la mayoría de las aglomeraciones, las ofertas en venta superan las ofertas en arriendo.

El tamaño del mercado residencial de cada una de las aglomeraciones responde al tamaño poblacional.

Todas las aglomeraciones fueron afectadas por la crisis sanitaria, en el último semestre las más grandes mostraron incrementos más altos en su oferta frente a 2019.

En cada aglomeración, los precios de las ciudades núcleo son más altos que en los municipios aledaños.

En el periodo analizado, 2019-1 a 2021-1, se registraron dos cambios marcados en el volumen de ofertas de las siete (7) aglomeraciones:

\* Una caída generalizada en el primer semestre de 2020, como efecto de las primeras medidas de confinamiento adoptadas por el gobierno ante la crisis sanitaria.

\* Incremento en la oferta del primer semestre de 2021, que obedeció principalmente al crecimiento en las ofertas de apartamentos, principalmente en las aglomeraciones de mayor tamaño, Bogotá y Medellín.

## Conclusiones oferta

\*Bogotá y Medellín, las dos aglomeraciones de mayor tamaño, registraron en 2021-1 crecimientos en su oferta frente al semestre anterior y al 2019, un resultado jalonado tanto al aumento de las ofertas en arriendo en las ciudades núcleo, como al aumento de las ofertas en venta en los municipios aledaños. No obstante, en las mismas dos aglomeraciones la búsqueda aumentó en cada una 17%.

\*La oferta de vivienda en arriendo y venta se redujo en Cali en el último semestre, no obstante su nivel se encuentra por encima del registrado en 2019.

\*En Barranquilla las ofertas en venta y en arriendo crecieron frente al semestre anterior, sin embargo su nivel se ubicó por debajo del registrado en 2019.

\*Cartagena registró en el último semestre un aumento en su oferta frente al semestre anterior, cabe resaltar que las ofertas en venta registraron un nivel por debajo del obtenido en 2019.

\*Bucaramanga registró en el último semestre un aumento en su oferta frente al semestre anterior, no obstante las ofertas en arriendo registraron un nivel por debajo del obtenido en 2019.

\*Pereira evidenció resultados mixtos con un crecimiento semestral de las ofertas en venta y una reducción de las ofertas en arriendo.

# Gracias

Estudio realizado por:  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y Fincaraíz.com.co

Fincaraiz



UAECD  
Catastro Bogotá

BOGOTÁ



OBSERVATORIO TÉCNICO  
CATASTRAL

