

Mercado de Vivienda en Barranquilla, Bucaramanga y Cartagena 2019-2021

Diego Carrero Barón
Jefe Observatorio Técnico Catastral UAECD
Noviembre 08 de 2021

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

Fincaraiz



UAECD
Catastro Bogotá

BOGOTÁ



OBSERVATORIO TÉCNICO
CATASTRAL



Tabla de contenido

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



Contexto y metodología



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 ocho de mayor tamaño poblacional:

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

*Aunque Pereira es la octava en tamaño poblacional fue seleccionada en lugar de Cúcuta con el fin de incorporar información del eje cafetero.

Metodología

Las siete aglomeraciones en conjunto agrupan 84 municipios, sin embargo se incluyeron sólo aquellas en las que se identificó una dinámica inmobiliaria relevante; de esta manera analizamos 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).

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

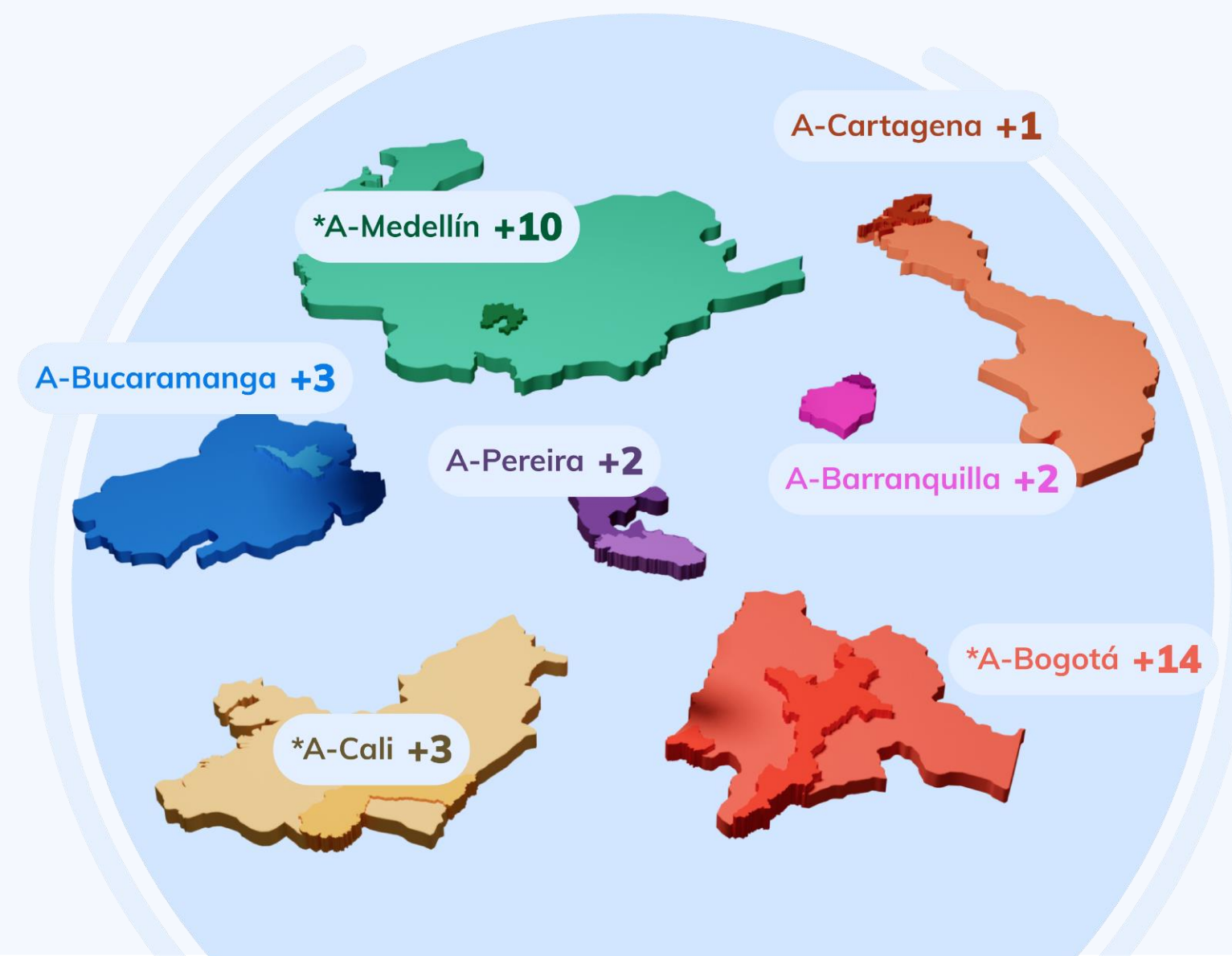
Analizamos 42 municipios que consolidan el 55 % de la población urbana del país, el 53 % de los predios urbanos y ocupan el 33 % del suelo urbano del país.

De los municipios analizados:

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

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

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



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 por aglomeraciones



Aglomeración Barranquilla

 Barranquilla



Oferta



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

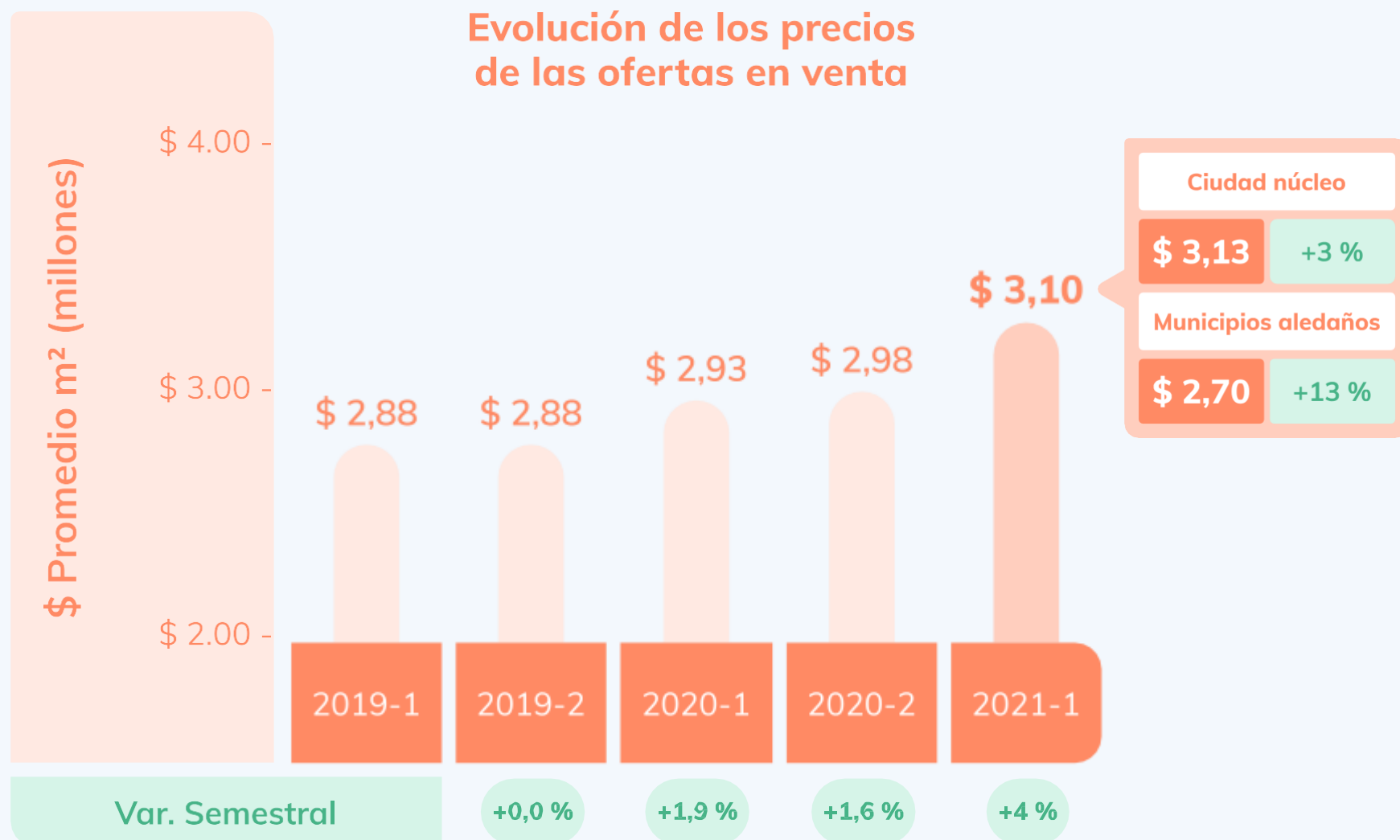
Var. Semestral -3 % -39 % +24 % +15 %

No. ofertas 6.885 7.401 4.697 6.041 6.381

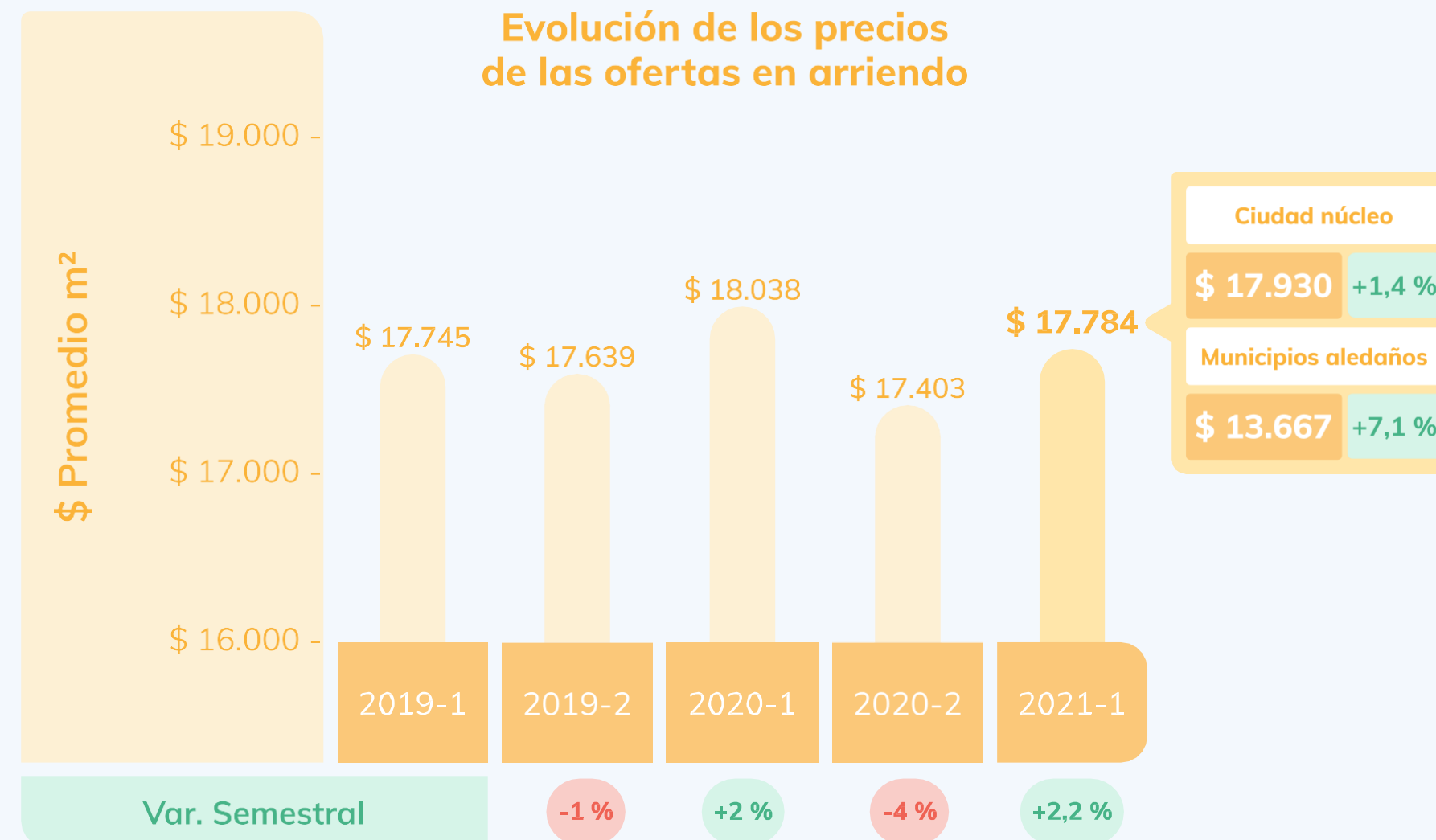
Semestre 2019-1 2019-2 2020-1 2020-2 2021-1

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

Evolución de los precios de las ofertas en venta





Evolución de los precios de las ofertas en arriendo



Aglomeración Barranquilla

Precios y áreas de las ofertas en venta 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m ² promedio (millones)	Área promedio
Barranquilla (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	70 %	4	\$ 3,09	93
	 Casas	27 %	4	\$ 2,56	238
Puerto Colombia	 Apartamentos	48 %	4	\$ 3,35	98
	 Casas	51 %	4	\$ 2,36	197
Soledad	 Apartamentos	25 %	2	\$ 1,78	63
	 Casas	75 %	2	\$ 1,53	70

En la Aglomeración **Barranquilla** la participación de **apartamentos** en **venta** es de **70 %** en el **núcleo**, seguido de **casas** (27 %) y **apartaestudios** (3 %). Las viviendas usadas en **Barranquilla** de estrato **4** tienen un precio promedio por m² de **\$ 3,09** millones y áreas de **93 m²**. En este mismo estrato las **casas** tienen precios de **\$ 2,56** y áreas de **238 m²** en promedio.

Precios y áreas de las ofertas en arriendo 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m ² promedio	Área promedio
Barranquilla (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	79 %	4	\$ 17.254	81
	 Casas	12 %	4	\$ 13.035	266
Puerto Colombia	 Apartamentos	70 %	3	\$ 16.596	81
	 Casas	20 %	3	\$ 11.861	117
Soledad	 Apartamentos	51 %	2	\$ 12.300	51
	 Casas	46 %	2	\$ 9.560	95

En **arriendo**, la participación de las ofertas de **apartamentos** es de **79 %** en el **núcleo**. Los precios de **arriendo** en inmuebles estrato **4** se aproximan a los **\$ 17.254** en **apartamentos** con áreas promedio de **81 m²**, en **casas** el precio promedio es de **\$ 13.035** en áreas de **266 m²**.

Aglomeración Barranquilla

Precios de venta 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Barranquilla

Estrato	\$ Promedio m ² (millones)		
2	\$ 1,88	\$ 1,75	
3	\$ 2,96	\$ 2,11	\$ 3,31
4	\$ 3,09	\$ 2,56	\$ 3,63
5	\$ 3,51	\$ 2,79	\$ 4,17
6	\$ 3,97	\$ 3,67	\$ 4,88

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Precios de arriendo 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Barranquilla

Estrato	\$ Promedio m ²		
2	\$ 12.957	\$ 9.366	
3	\$ 15.959	\$ 10.477	\$ 20.527
4	\$ 17.254	\$ 13.035	\$ 24.616
5	\$ 19.067	\$ 18.205	\$ 27.079
6	\$ 21.219	\$ 17.930	\$ 32.495

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Los precios de inmuebles en **venta** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 1,88** y **\$ 3,97** millones por m² en **apartamentos**, entre **\$ 1,75** y **\$ 3,67** millones por m² en **casas**, y entre **\$ 3,31** y **\$ 4,88** millones por m² en **apartaestudios**.

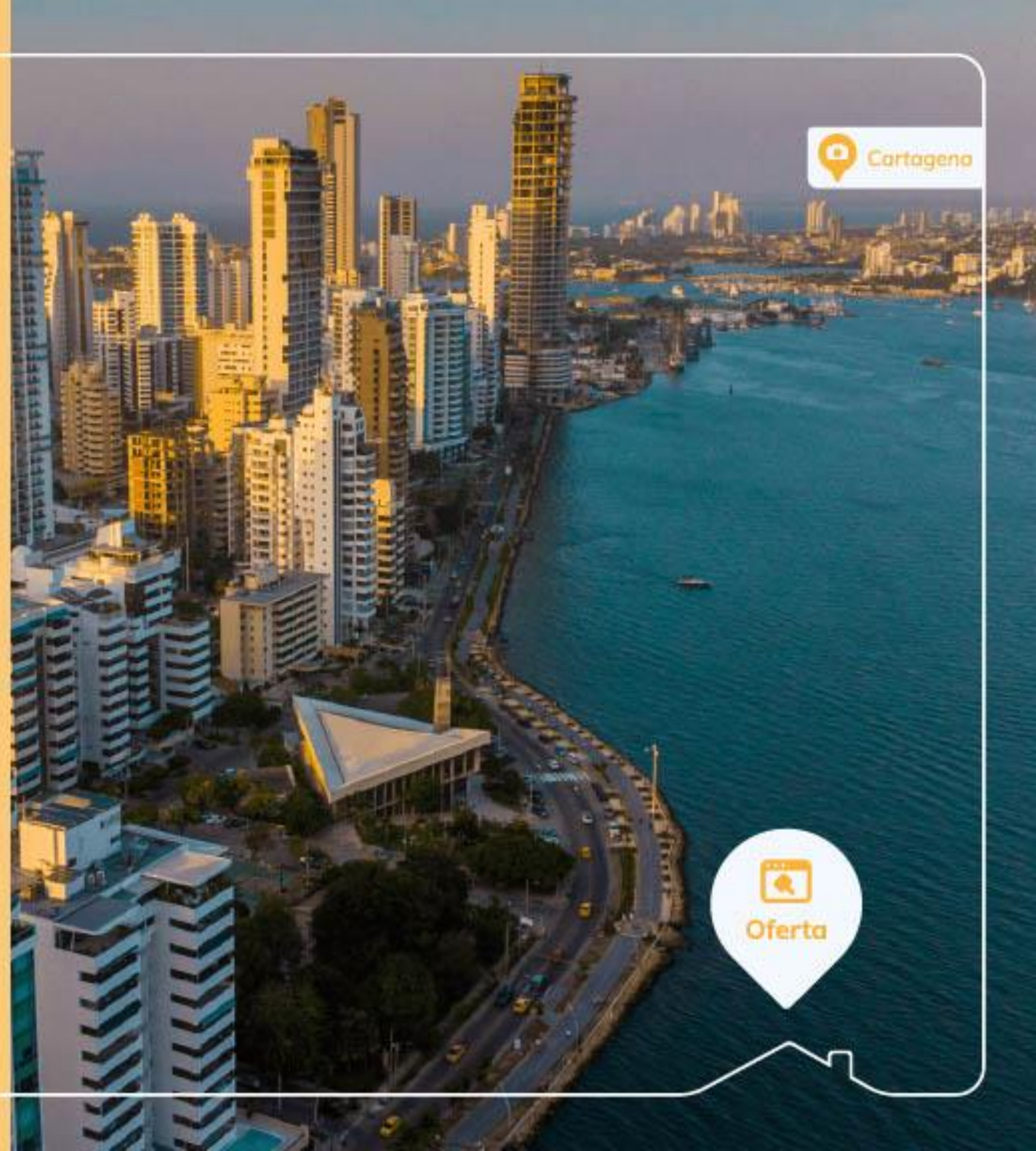
Los precios de inmuebles en **arriendo** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 12.957** y **\$ 21.219** por m² en **apartamentos**, entre **\$ 9.366** y **\$ 17.930** millones por m² en **casas**, y entre **\$ 20.527** y **\$ 32.495** por m² en **apartaestudios**.

Aglomeración Cartagena

 Cartagena



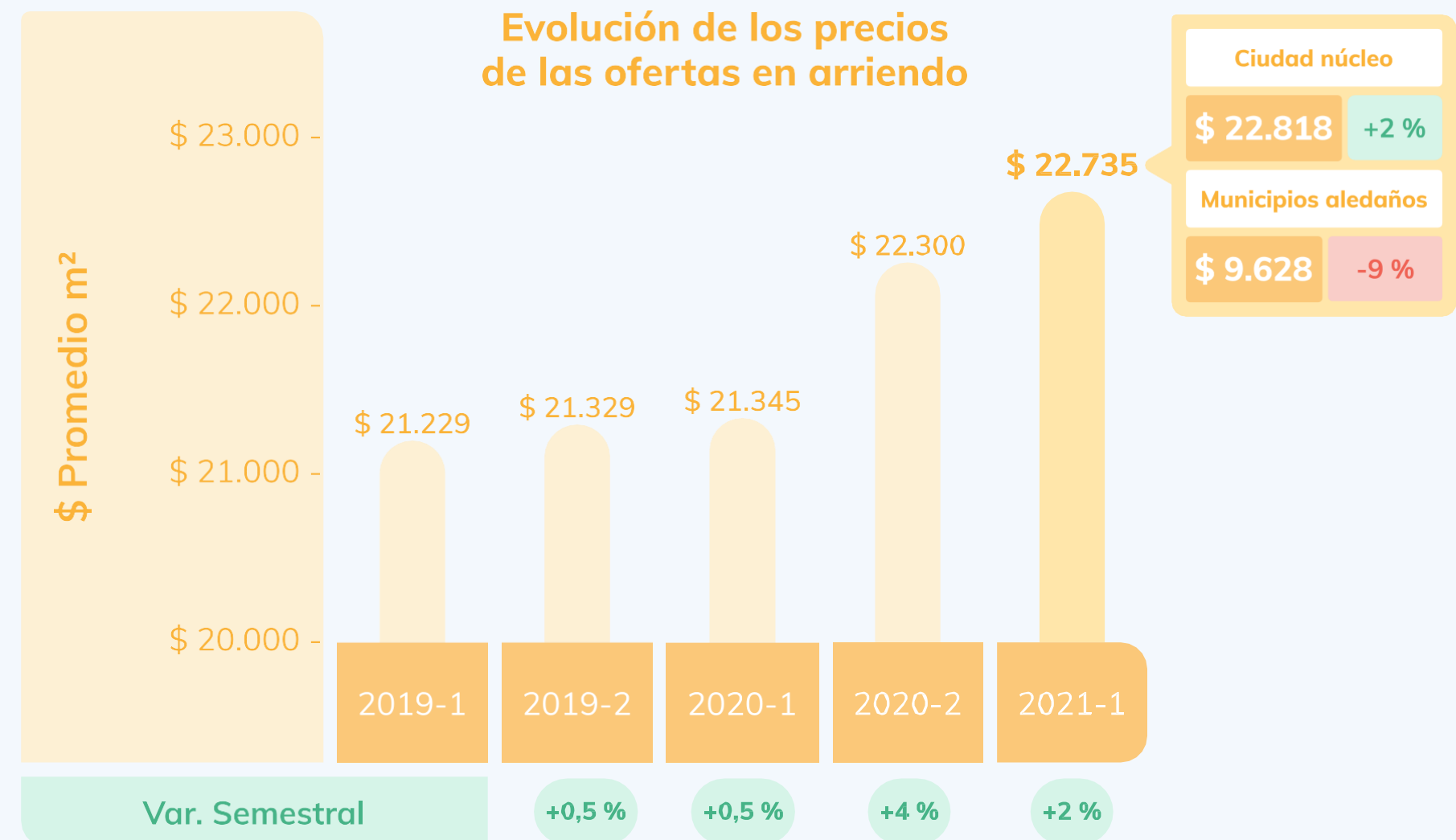
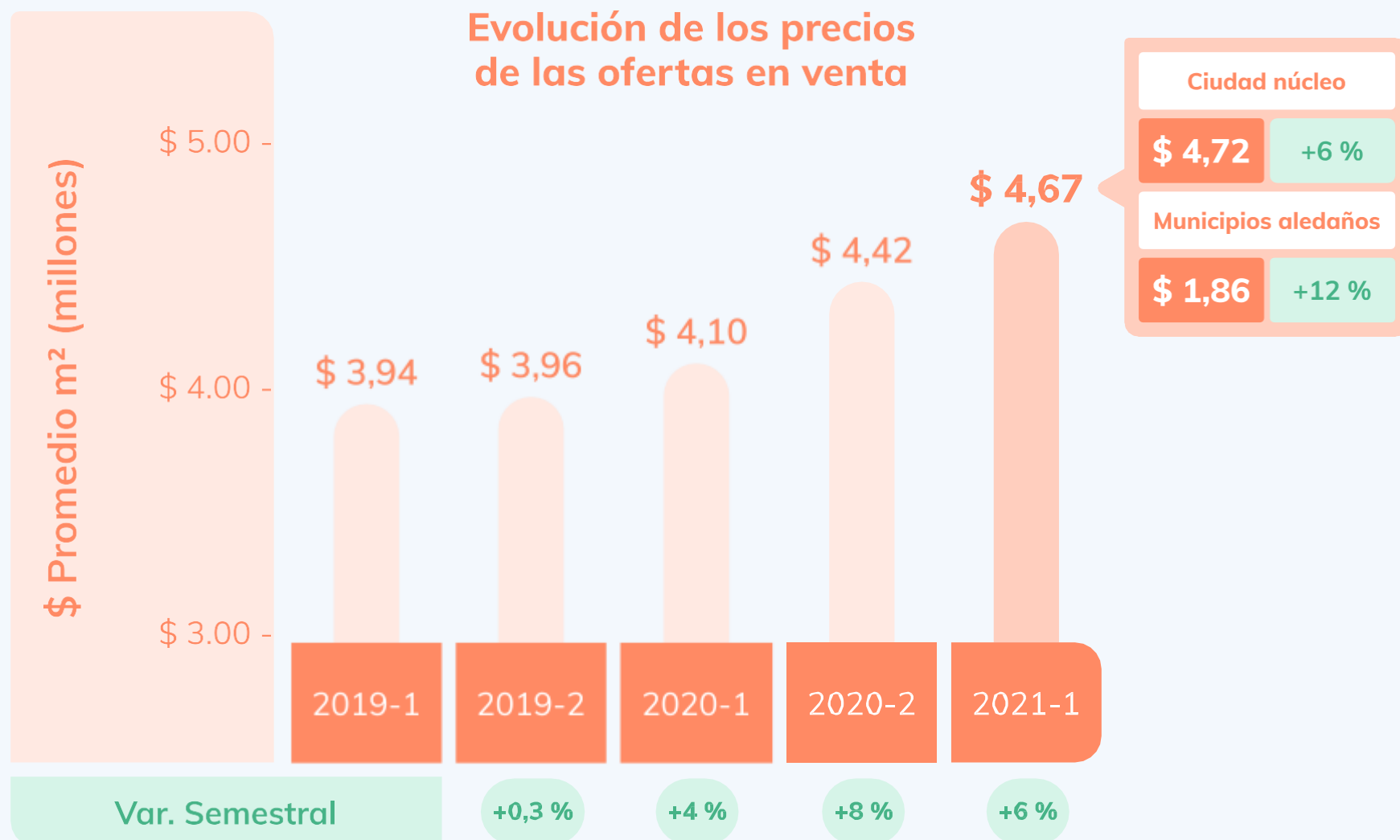
Oferta



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 %



Aglomeración Cartagena

Ofertas en venta 2021- 1



Tipo	Part. del tipo de inmueble en la ciudad núcleo	Part. del tipo de inmueble en municipios
Apartamentos	81 %	17 %
Casas	18 %	83 %
Apartaestudios	1 %	0 %
	100 %	100 %

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m ² promedio (millones)	Área promedio
Cartagena (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	5	\$ 5,09	107
	 Casas	3	\$ 2,14	193

En la Aglomeración **Cartagena** la participación de **apartamentos** en **venta** es de **81 %** en el **núcleo**, seguido de **casas** (**18 %**) y **apartaestudios** (**1 %**). En **Turbaco**, las ofertas se concentran en **casas** (**83 %**), seguido de **apartamentos** (**17 %**). Las viviendas usadas en la ciudad de **Cartagena** de estrato **5** tienen un precio promedio por m² de **\$ 5,09** millones y áreas de **107 m²**. En este mismo estrato las **casas** tienen precios de **\$ 2,56** y áreas de **238 m²** en promedio.

Ofertas en arriendo 2021- 1

Tipo	Part. del tipo de inmueble en la ciudad núcleo	Part. del tipo de inmueble en municipios
Apartamentos	87 %	43 %
Casas	11 %	57 %
Apartaestudios	2 %	0 %
	100 %	100 %

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m ² promedio	Área promedio
Cartagena (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	5	\$ 25.853	82
	 Casas	4	\$ 13.921	214

La participación de las ofertas de **apartamentos** en **arriendo** es de **87 %** en el **núcleo** y **43 %** en el municipio aledaño de **Turbaco**. Los precios de **arriendo** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** se aproximaron a los **\$ 25.853** en **apartamentos** de estrato **5** con áreas promedio de **82 m²**, y de **\$ 13.921** en **casas** de estrato **4** y áreas promedio de **214 m²**.

Aglomeración Cartagena

Precios de venta 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Cartagena

Estrato	\$ Promedio m ² (millones)		
2	\$ 2,18	\$ 1,80	
3	\$ 2,65	\$ 2,14	
4	\$ 3,69	\$ 2,44	\$ 5,33
5	\$ 5,10	\$ 4,53	\$ 6,50
6	\$ 6,97	\$ 4,93	\$ 6,99

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Precios de arriendo 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Cartagena

Estrato	\$ Promedio m ²		
2	\$ 14.133	\$ 7.926	
3	\$ 16.098	\$ 10.772	\$ 22.778
4	\$ 20.811	\$ 13.921	\$ 23.333
5	\$ 25.853	\$ 19.203	\$ 29.442
6	\$ 30.343	\$ 34.314	\$ 35.379

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Los precios de inmuebles en **venta** en la **ciudad núcleo** oscilan entre los **\$ 2,18** y **\$ 6,97** millones por m² en **apartamentos**, entre **\$ 1,80** y **\$ 4,93** millones por m² en **casas**, y entre **\$ 5,33** y **\$ 6,99** millones por m² en **apartaestudios**.

Los precios de inmuebles en **arriendo** en la **ciudad núcleo** oscilan entre los **\$ 14.133** y **\$ 30.343** por m² en **apartamentos**, entre **\$ 7.926** y **\$ 34.314** millones por m² en **casas**, y entre **\$ 22.778** y **\$ 35.379** por m² en **apartaestudios**.

Aglomeración Bucaramanga

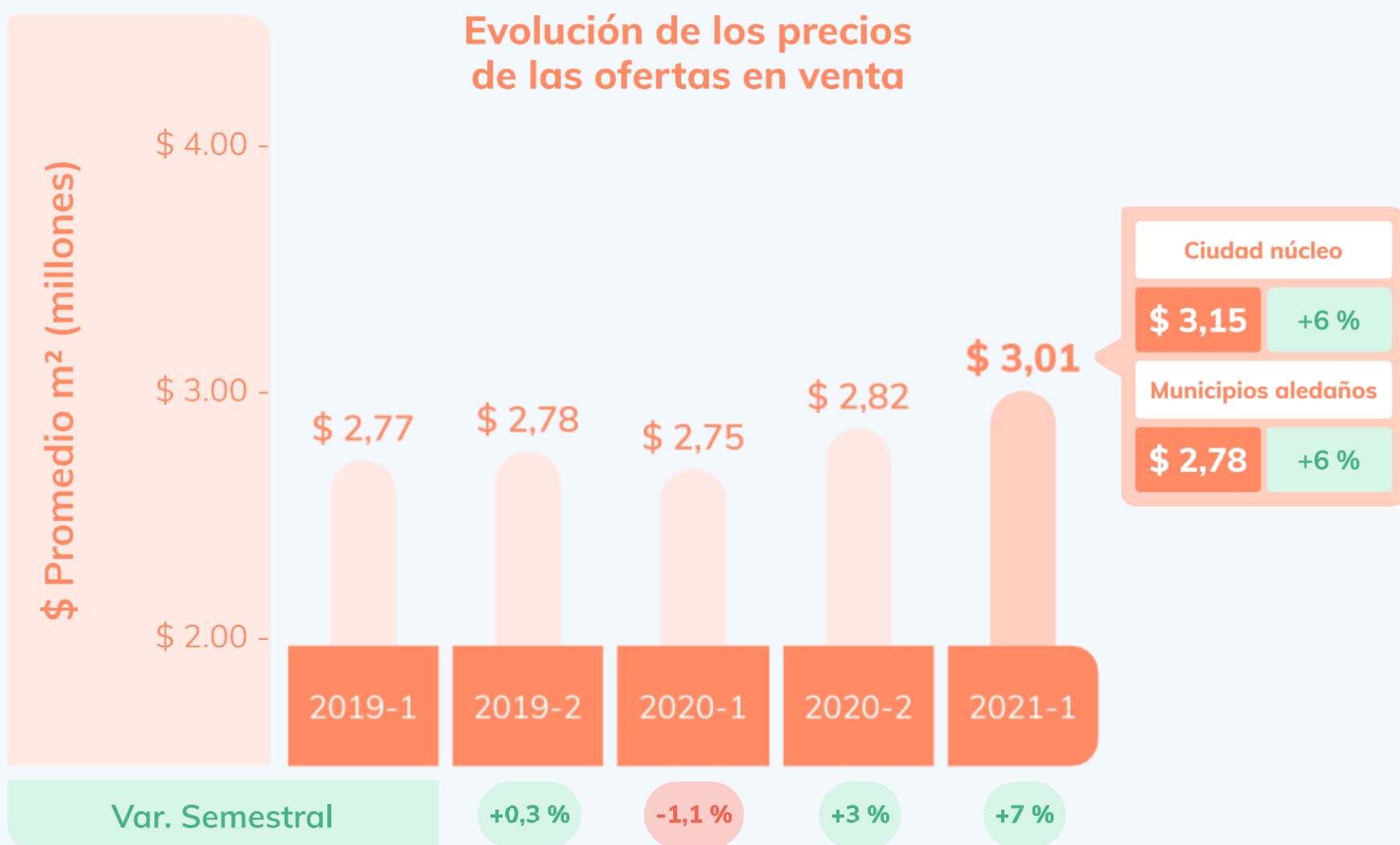


Aglomeración Bucaramanga

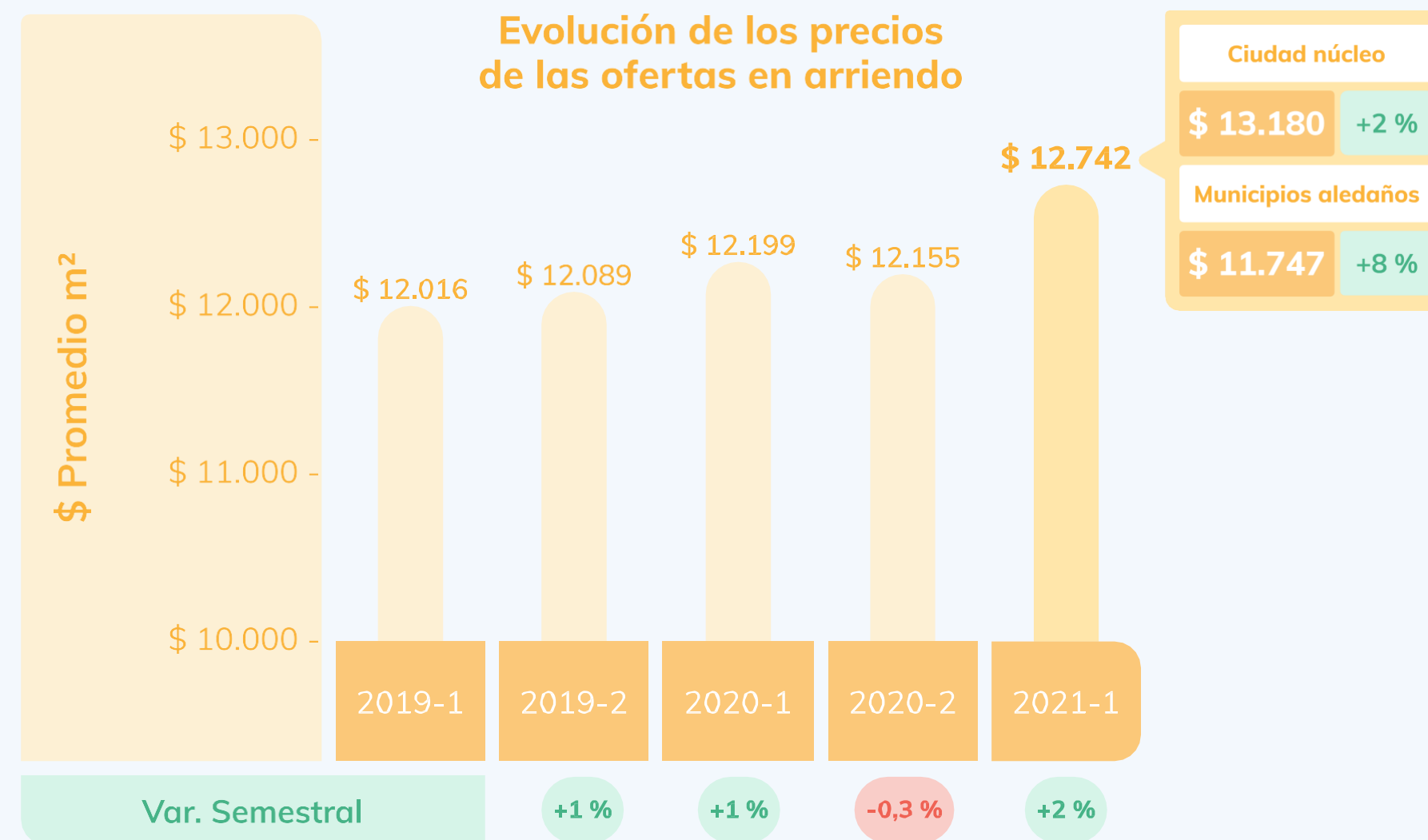
No. ofertas	6.895	6.542	4.665	6.832	7.355
Semestre	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Var. Semestral		-5 %	-29 %	+46 %	+8 %

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 %

Evolución de los precios de las ofertas en venta



Evolución de los precios de las ofertas en arriendo



Aglomeración Bucaramanga

Precios y áreas de las ofertas en venta 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m ² promedio (millones)	Área promedio
Bucaramanga (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	73 %	4	\$ 3,09	82
	 Casas	21 %	4	\$ 2,01	210
Floridablanca	 Apartamentos	72 %	4	\$ 3,13	80
	 Casas	26 %	3	\$ 2,28	130
Girón	 Apartamentos	61 %	3	\$ 2,24	61
	 Casas	39 %	3	\$ 2,13	112
Piedecuesta	 Apartamentos	66 %	3	\$ 2,16	63
	 Casas	34 %	-	-	-

En la **ciudad núcleo** predominan las ofertas en **venta** de **apartamentos** en estrato **4** con un valor promedio de **\$ 3,09** millones por m² y áreas de **82 m²**. En este mismo estrato, las **casas** tiene un valor promedio de **\$ 2,01** millones por m² y áreas de **210 m²**.

De los **municipios aledaños**, por ejemplo, en **Floridablanca** los **apartamentos** de estrato **4** tienen un precio de **\$ 3,13** millones por m² y áreas promedio de **80 m²**. Las ofertas en **venta** de **casas** en estrato **3** tienen un precio de **\$ 2,28** millones por m² y áreas promedio de **130 m²**.

Precios y áreas de las ofertas en arriendo 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m ² promedio	Área promedio
Bucaramanga (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	75 %	4	\$ 12.460	75
	 Casas	11 %	4	\$ 11.429	170
Floridablanca	 Apartamentos	82 %	4	\$ 12.281	65
	 Casas	15 %	3	\$ 10.086	105
Girón	 Apartamentos	70 %	3	\$ 10.783	61
	 Casas	27 %	3	\$ 9.483	92
Piedecuesta	 Apartamentos	74 %	3	\$ 9.936	59
	 Casas	26 %	-	-	-

Las ofertas en **arriendo** de **apartamentos** en **Bucaramanga (ciudad núcleo)**, estrato **4**, tienen un valor promedio de **\$ 12.460** por m² y áreas de **75 m²**. En las **casas (estrato 3)**, el precio promedio es de **\$ 11.429** por m² y áreas de **170 m²**.

Las ofertas del municipio de **Floridablanca**, en inmuebles estrato **3** tienen precios de **\$ 12.281** por m² en **apartamentos** y de **\$ 10.086** en **casas**.

Aglomeración Bucaramanga

Precios de venta 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Bucaramanga

Estrato	\$ Promedio m ² (millones)		
3	\$ 2,27	\$ 1,74	
4	\$ 2,66	\$ 2,31	\$ 3,41
4	\$ 3,09	\$ 2,82	\$ 3,74
5	\$ 3,79	\$ 3,54	\$ 4,35
6	\$ 4,37	\$ 4,10	\$ 4,91

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Precios de arriendo 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Bucaramanga

Estrato	\$ Promedio m ²		
2	\$ 10.606	\$ 7.646	
3	\$ 11.767	\$ 9.654	\$ 16.267
4	\$ 12.443	\$ 12.102	\$ 18.552
5	\$ 12.870	\$ 12.502	\$ 20.738
6	\$ 13.966	\$ 17.569	\$ 21.736

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Los precios de inmuebles en **venta** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 2,27** y **\$ 4,37** millones por m² en **apartamentos**, entre **\$ 1,74** y **\$ 4,10** millones por m² en **casas**, y entre **\$ 3,41** y **\$ 4,91** millones por m² en **apartaestudios**.

Los precios de inmuebles en **arriendo** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 10.606** y **\$ 13.966** por m² en **apartamentos**, entre **\$ 7.646** y **\$ 17.569** millones por m² en **casas**, y entre **\$ 16.267** y **\$ 21.736** por m² en **apartaestudios**.

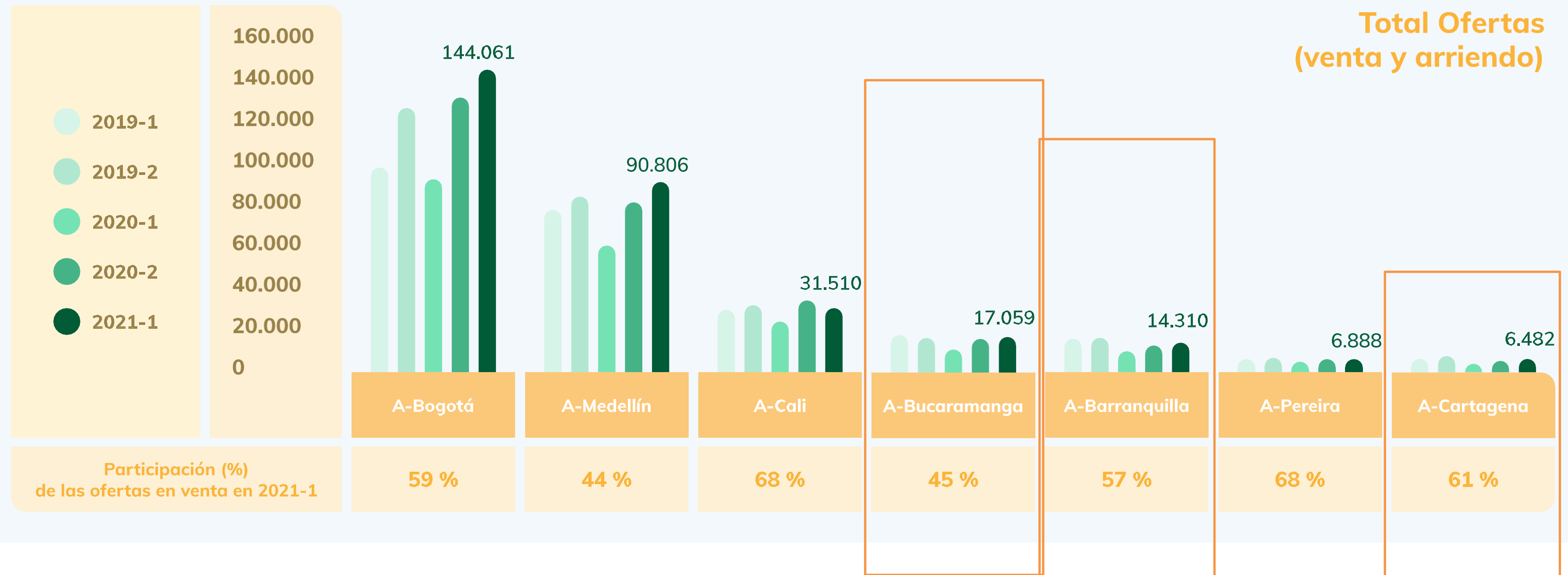
Resultados generales



Oferta de vivienda usada en 7 aglomeraciones

Además de las diferencias en 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**.



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

	A- Bogotá	A- Cartagena	A- Medellín	A- Bucaramanga	A- Barranquilla	A- Cali	Pereira
<div style="background-color: #d9ead3; padding: 5px; border-radius: 5px;">\$m2</div>							
<div style="background-color: #d9ead3; padding: 5px; border-radius: 5px;">Ciudad Núcleo</div>	\$24,044	\$22,818	\$21,519	\$13,180	\$17,930	\$14,965	\$15,664
<div style="background-color: #f4cccc; padding: 5px; border-radius: 5px;">Var. Semestral</div>	-1,5%	+2%	+6%	+2%	+1,4%	+2%	+6%
<div style="padding: 5px; border-radius: 5px;">Municipios aledaños</div>	\$15,374	\$9,628	\$20,191	\$11,747	\$13,667	\$11,469	\$12,632
<div style="background-color: #f4cccc; padding: 5px; border-radius: 5px;">Var. Semestral</div>	+6,6%	-9%	+10%	+8%	+7,1%	+9%	+6%

Conclusiones



Conclusiones oferta

En Colombia tenemos aglomeraciones urbanas muy diferentes, el estudio identificó características de cada una en términos de la composición, escala y comportamiento de la oferta de vivienda, 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 la ofertas de apartamentos, principalmente en las aglomeraciones de mayor tamaño, Bogotá y Medellín.

Gracias

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

Fincaraiz



UAECD
Catastro Bogotá



OBSERVATORIO TÉCNICO
CATASTRAL

