Documentos de Trabajo Sobre Economía Regional y Urbana - Disparidades regionales en los precios de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia: una evaluación empírica

Descargar Tenga en cuenta
La serie Documentos de Trabajo Sobre Economía Regional y Urbana es una publicación del Banco de la República - Sucursal Cartagena. Los trabajos son de carácter provisional, las opiniones y posibles errores son de responsabilidad exclusiva de los autores y no comprometen al Banco de la República ni a su Junta Directiva.

Autores y/o editores Galvis-Aponte, Luis Armando Ortega-Arrieta, Adriana Isabel Rivera-Zárate, Adriana Marcela
El arrendamiento ha ganado un protagonismo indiscutible en la estructura de tenencia y en la economía de los hogares: la proporción de familias que viven en arriendo ha aumentado de forma sostenida y, en las principales cabeceras urbanas, ya supera a la propiedad.

Fecha de publicación Viernes, 19 de septiembre 2025 **Enfoque**
Este estudio examina el costo del arriendo en distintas ciudades de Colombia con el propósito de comprender su contribución al costo de vida y su evolución reciente. Para ello se construye un índice comparativo que permite medir las diferencias de precios entre ciudades ajustando por la calidad y las características de las viviendas, de modo que las comparaciones se realicen entre unidades habitacionales equivalentes. La estimación se apoya en microdatos de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) y en procedimientos estadísticos que aseguran resultados consistentes con la literatura internacional. El análisis cubre el período 2008–2024, lo que posibilita identificar tanto regularidades de corto plazo como cambios de mayor calado en la estructura del mercado de alquiler urbano.

Contribución
La contribución es doble. En primer lugar, se propone una estrategia de medición que corrige las diferencias en calidad entre ciudades y ofrece una comparación más justa de los precios de arriendo, reduciendo sesgos habituales en ejercicios basados solo en promedios observados. En segundo lugar, se presenta un panorama empírico de la evolución de estos precios en el territorio, destacando cuáles ciudades ganan o pierden posiciones relativas y qué tan estable resulta la jerarquía de precios en el tiempo. Este enfoque permite interpretar los cambios observados a la luz de condiciones locales de demanda y oferta y del contexto macroeconómico, aportando evidencia útil para la discusión de política urbana y social.

Resultados
Los hallazgos muestran un panorama heterogéneo y en transformación en lo que respecta a los arrendamientos en Colombia. Se observa una mejora sostenida en la dotación y la calidad de las viviendas en arriendo, con mayor acceso a servicios, mejores acabados y un aumento del tamaño promedio. En el plano agregado, la carga del arriendo sobre el ingreso crece hasta la pandemia, registra un salto y luego se estabiliza por encima de los niveles previos, con marcadas diferencias entre ciudades. Además, el arrendamiento ha ganado un protagonismo indiscutible en la estructura de tenencia y en la economía de los hogares: la proporción de familias que viven en arriendo ha aumentado de forma sostenida y, en las principales cabeceras urbanas, ya supera a la propiedad. En

2008, Cartagena y Bogotá se ubicaban entre las ciudades más costosas para arrendar; hacia 2024, el liderazgo cambia y Medellín pasa a encabezar el ranking, superando a las ciudades tradicionalmente líderes. Barranquilla y Santa Marta también ascienden, mientras varias capitales intermedias se abaratan en términos relativos. Si bien la jerarquía de precios tiende a ser estable en horizontes cortos, en el período completo se observa un reordenamiento significativo. En conjunto, los resultados evidencian que los mercados de arrendamiento urbanos en Colombia presentan dinámicas diferenciadas y que los liderazgos en el costo del arriendo han experimentado cambios relevantes en los años recientes.

Fuente: https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/documentos-trabajo-economia-regional-urbana/disparidades-regionales-precios-arrendamiento-vivienda