Disparidades regionales en los precios de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia: una evaluación empírica

Documentos de Trabajo sobre Economía Regional y Urbana
Número:
335
DOI:
https://doi.org/10.32468/dtseru.335
Publicado:
Jueves, 18 Septiembre 2025
Authors:
Luis Armando Galvis-Aponte[a],
Adriana Isabel Ortega-Arrieta[a],
Adriana Marcela Rivera-Zárate[e]
Ver más
[a]Banco de la República, Colombia
[e]Externo
Clasificación JEL:
C43, O18, R21, C21
Palabras clave:
índices de precios, Arrendamiento, Vivienda
Resumen:

El presente documento tiene como objetivo cuantificar las diferencias en los precios de arrendamiento de vivienda entre las principales áreas metropolitanas de Colombia durante el período 2008-2024. Para ello, se construyen índices espaciales de precios tipo Fisher, que corresponden a la media geométrica de los índices de Laspeyres y Paasche. Adicionalmente, se elaboran indicadores de persistencia de estos índices con el fin de analizar la estabilidad en las jerarquías de los arrendamientos en las áreas metropolitanas. La información utilizada proviene de la Gran Encuesta Integrada de Hogares, en particular del módulo de características de la vivienda. El análisis se centra en 18 áreas metropolitanas seleccionadas de un conjunto inicial de 23, priorizando la consistencia y disponibilidad de datos durante el período de análisis. Los índices de precios se construyen a partir de modelos hedónicos aplicados a una canasta común de atributos de las viviendas, utilizando a Bogotá como ciudad de referencia. Para lograr comparaciones más robustas, se emplea el método de emparejamiento por puntaje de propensión, sintetizando así las diferencias en un único índice de precios relativo. Se observa una marcada heterogeneidad en los precios de arrendamiento. Bogotá ocupa la primera posición en la mayoría de los años analizados; sin embargo, se presentan excepciones relevantes: Cartagena lidera en 2008, 2009 y 2018, mientras que Medellín alcanza el primer lugar en 2024. Asimismo, se observa un alto grado de persistencia en las jerarquías de precios, respaldado por las altas correlaciones observadas tanto en los índices de precios como en los escalafones ocupados por las ciudades a lo largo del tiempo.

Descargar documento

- Enfoque
- Contribución
- Resultados

Lo más reciente

Settlement liquidity in the Colombian large-value payment system: the role of reserve requirements
Fredy Gamboa-Estrada, Freddy Cepeda-López, Javier Iván Miguélez-Márquez
Assessing the effects of recent provisioning rules on consumer credit allocation in Colombia
Fredy Gamboa-Estrada, Diego Cuesta, Camilo Sanchez-Quinto
Geopolitical risk and emerging market sovereign risk premia
Fredy Gamboa-Estrada, José Vicente Romero
Otras Publicaciones

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.

> ***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.***

Disparidades regionales en los precios de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia: una evaluación empírica

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.