

Disparidades regionales en los precios de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia: una evaluación empírica - Portal de Investigaciones Económicas

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

^aBanco de la República, Colombia

^eExterno

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.

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

Disparidades regionales en los precios de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia: una evaluación empírica - Portal de Investigaciones Económicas

[Descargar documento](#)

- [Enfoque](#)
- [Contribución](#)
- [Resultados](#)

Lo más reciente

[Tasa de interés de política monetaria de Colombia: Sus expectativas y el traspaso a las tasas de CDTs y de créditos](#)

Julián Alonso Cárdenas-Cárdenas, Deicy Johana Cristiano-Botia, Eliana Rocío González-Molano, Carlos Alfonso Huertas-Campos

[Revista Ensayos Sobre Política Económica - Características cuantitativas de los ciclos económicos en Colombia](#)

Luis E. Arango, Juan José Ospina-Tejeiro, Fernando Arias-Rodríguez, Oscar Iván Ávila-Montealegre, Jaime Andrés Collazos-Rodríguez, Diana M. Cortázar Gómez, Juan Pablo Cote-Barón, Julio Escobar-Potes, Aarón Levi Garavito-Acosta, Franky Juliano Galeano-Ramírez, Eliana Rocío González-Molano, Maria Camila Gomez Cardona, Anderson Grajales, David Camilo López-Valenzuela, Wilmer Martinez-Rivera, Nicolás Martínez-Cortés, Rocío Clara Alexandra Mora-Quiñones, Sara Naranjo-Saldarriaga, Antonio Orozco, Daniel Parra-Amado, Julián Pérez-Amaya, José Pulido, Karen L. Pulido-Mahecha, Carolina Ramírez-Rodríguez, Sergio Restrepo Ángel, José Vicente Romero-Chamorro, Nicol Valeria Rodríguez-Rodríguez, Norberto Rodríguez-Niño, Diego Hernán Rodríguez-Hernández, Carlos D. Rojas-Martínez, Johana Andrea Sanabria-Domínguez, Diego Vásquez-Escobar

[Fragile wholesale deposits, liquidity risk, and banks' maturity transformation](#)

Carola Müller, Matias Ossandon Busch, Miguel Sarmiento, Freddy A. Pinzón-Puerto

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

Disparidades regionales en los precios de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia: una evaluación empírica - Portal de Investigaciones Económicas

que 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.

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.