

# EL LIBERTADOR- DAVIVIENDA RENT INDEX

Marzo 2024

Dirección Ejecutiva de Estudios  
Económicos - Davivienda  
en alianza con El Libertador

# El Libertador-Davivienda Rent Index



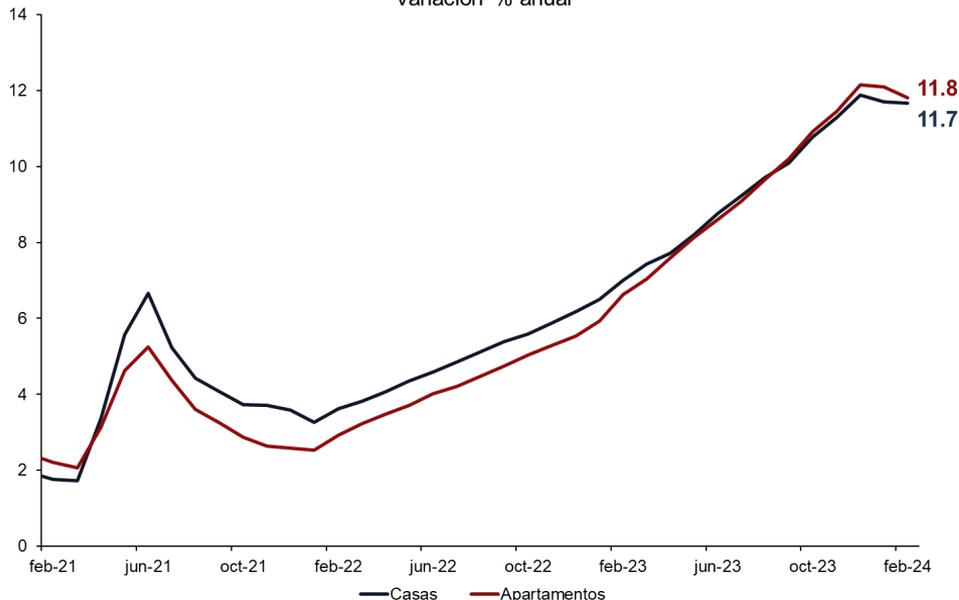
Con el propósito de hacer seguimiento a los precios de los arriendos de inmuebles residenciales y no residenciales, El Libertador, en asocio con la Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - Davivienda, tomaron la iniciativa de diseñar un indicador que permite analizar el comportamiento de esta variable a lo largo del tiempo.

El indicador se diseña para inmuebles residenciales y no residenciales en las ciudades donde El Libertador tiene presencia. En inmuebles residenciales únicamente se incluyen estratos 4, 5 y 6, mientras que en no residenciales se incluyen inmuebles de todo tipo.

# El Libertador-Davivienda Rent Index

## El Libertador Rent Index - Inmuebles residenciales

Variación % anual



Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

En los primeros dos meses de 2024, El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) para inmuebles residenciales evidenció una leve desaceleración de sus crecimientos, tocando en **febrero** tasas del 11.8% anual en apartamentos y 11.7% en casas, las cuales fueron menores frente a los máximos alcanzados en diciembre de 2023, cuando los cánones aumentaron 12.1% y 11.9%, respectivamente. Estas altas variaciones son una evidente complicación para los hogares colombianos que viven en arriendo.

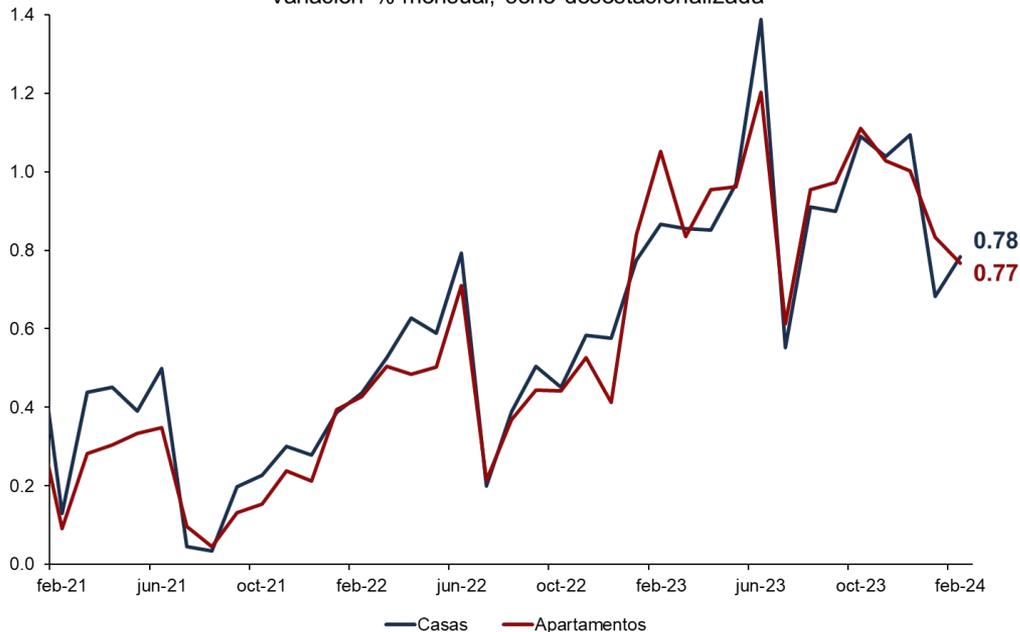
Este cambio en la tendencia del ELDRI puede deberse principalmente a la menor inflación observada al cierre de 2023 (9.3%), tasa máxima en la que pueden reajustarse los contratos de arrendamiento de inmuebles ocupados en el país este año.

Cabe mencionar que no menor ha sido la presión generada en el mercado de vivienda usada ante las bajas vacancias de inmuebles para arriendo, aunado al efecto sustitución con la vivienda nueva dadas las barreras de acceso actuales por el incremento de sus precios y las altas tasas de interés.

# El Libertador-Davivienda Rent Index

## Inmuebles residenciales

Variación % mensual, serie desestacionalizada



En lo que respecta a su comportamiento secuencial<sup>1</sup>, usando la serie desestacionalizada, en **febrero** el ELDRI para casas aumentó 0.78% y 0.77% en apartamentos, variaciones que no son muy diferentes a las observadas el mes anterior, pero si son menores a las del mismo mes de 2023 (0.87% en casas y 1.05% en apartamento) y al promedio del año anterior (0.94% y 0.96%, respectivamente).

Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

<sup>1</sup> Variación porcentual frente al mes inmediatamente anterior.

# El Libertador-Davivienda Rent Index

## Inmuebles residenciales por ciudades

Diciembre 2018 = 100

|              | Ciudad       | Índice       |              |              | Var. %<br>mensual | Var. %<br>anual | Frente al<br>total |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|--------------------|
|              |              | feb-23       | ene-24       | feb-24       |                   |                 |                    |
| Casas        | Barranquilla | 119.5        | 133.5        | 134.6        | 0.8               | 12.6            | ●                  |
|              | Bogotá       | 117.1        | 130.0        | 131.2        | 0.9               | 12.0            | ●                  |
|              | Bucaramanga  | 113.5        | 124.8        | 125.8        | 0.8               | 10.8            | ●                  |
|              | Cali         | 117.9        | 130.2        | 131.4        | 0.9               | 11.4            | ●                  |
|              | Cartagena    | 115.3        | 125.5        | 127.4        | 1.6               | 10.5            | ●                  |
|              | Medellín     | 121.6        | 134.3        | 136.4        | 1.5               | 12.2            | ●                  |
|              | Otras        | 118.4        | 129.6        | 131.2        | 1.2               | 10.8            | ●                  |
|              | <b>Total</b> | <b>118.4</b> | <b>130.7</b> | <b>132.2</b> | <b>1.1</b>        | <b>11.7</b>     |                    |
| Apartamentos | Barranquilla | 118.2        | 131.3        | 132.3        | 0.7               | 11.9            | ●                  |
|              | Bogotá       | 116.9        | 129.3        | 130.7        | 1.1               | 11.8            | ●                  |
|              | Bucaramanga  | 113.7        | 124.4        | 126.0        | 1.3               | 10.8            | ●                  |
|              | Cali         | 117.3        | 129.5        | 131.0        | 1.1               | 11.6            | ●                  |
|              | Cartagena    | 115.5        | 127.0        | 127.4        | 0.3               | 10.2            | ●                  |
|              | Medellín     | 118.6        | 131.5        | 132.9        | 1.1               | 12.1            | ●                  |
|              | Otras        | 117.4        | 129.5        | 130.7        | 1.0               | 11.3            | ●                  |
|              | <b>Total</b> | <b>117.4</b> | <b>129.8</b> | <b>131.3</b> | <b>1.1</b>        | <b>11.8</b>     |                    |

Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

Si se desagrega el ELDRI de los inmuebles residenciales por las principales ciudades que lo componen, en **febrero** los crecimientos anuales siguen siendo de doble dígito, aunque en la mayoría de casos registraron una leve desaceleración frente al cierre de 2023.

En **febrero**, las ciudades que resaltaron por el mayor crecimiento anual en los cánones de arrendamiento tanto en casas como en apartamentos fueron Barranquilla, Medellín y Bogotá. En cambio, la ciudad con menor incremento en ambos destinos fue Cartagena.

Con respecto al mes anterior, en casas, Cartagena presentó el mayor incremento (1.6%), mientras que en apartamentos destacó Bucaramanga con la mayor tasa (1.3%).

# El Libertador-Davivienda Rent Index

## Inmuebles residenciales por quintiles

Diciembre 2018 = 100

|              | Quintil      | Índice       |              |              | Var. %<br>mensual | Var. %<br>anual | Frente al<br>total |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|--------------------|
|              |              | feb-23       | ene-24       | feb-24       |                   |                 |                    |
| Casas        | 1            | 114.6        | 125.6        | 126.5        | 0.7               | 10.4            | ●                  |
|              | 2            | 115.7        | 127.7        | 128.9        | 0.9               | 11.3            | ●                  |
|              | 3            | 117.2        | 129.3        | 130.9        | 1.3               | 11.7            | ●                  |
|              | 4            | 119.6        | 131.9        | 133.6        | 1.3               | 11.7            | ●                  |
|              | 5            | 124.8        | 138.8        | 140.9        | 1.5               | 12.9            | ●                  |
|              | <b>Total</b> | <b>118.4</b> | <b>130.7</b> | <b>132.2</b> | <b>1.1</b>        | <b>11.7</b>     |                    |
| Apartamentos | 1            | 115.6        | 126.8        | 127.9        | 0.9               | 10.6            | ●                  |
|              | 2            | 115.9        | 128.1        | 129.3        | 0.9               | 11.6            | ●                  |
|              | 3            | 117.7        | 130.3        | 131.8        | 1.2               | 12.0            | ●                  |
|              | 4            | 118.1        | 130.8        | 132.4        | 1.2               | 12.1            | ●                  |
|              | 5            | 119.8        | 133.2        | 134.9        | 1.3               | 12.6            | ●                  |
|              | <b>Total</b> | <b>117.4</b> | <b>129.8</b> | <b>131.3</b> | <b>1.1</b>        | <b>11.8</b>     |                    |

Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

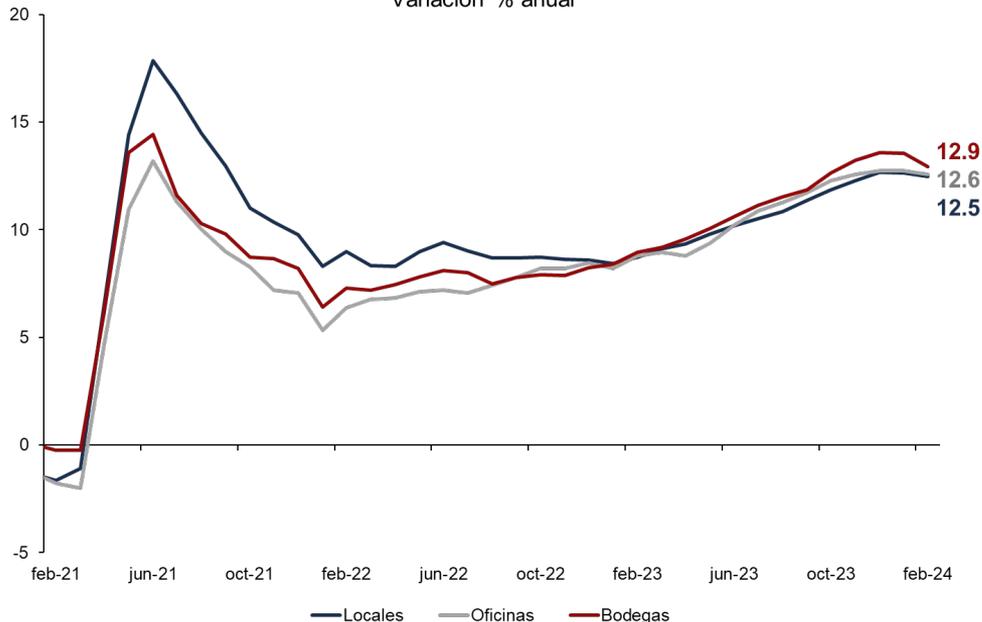
Al segmentar la muestra de inmuebles residenciales por quintiles<sup>2</sup> del canon de arrendamiento, en **febrero** nuevamente todos los quintiles vieron expansiones tanto mensuales como anuales. Sigue observándose que entre mayor sea el quintil, esto es más alto el nivel de ingreso, mayor es el incremento mensual y anual.

En específico, el quintil más alto se expandió 12.9% anual en casas y 12.6% en apartamentos; en cambio, el quintil más bajo registró 10.4% en casas y 10.6% en apartamentos. Mensualmente, en **febrero** destacaron los tres quintiles de mayor valor por sus crecimientos superiores al 1% en ambos destinos residenciales.

# El Libertador-Davivienda Rent Index

## El Libertador Rent Index - Inmuebles no residenciales

Variación % anual



Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

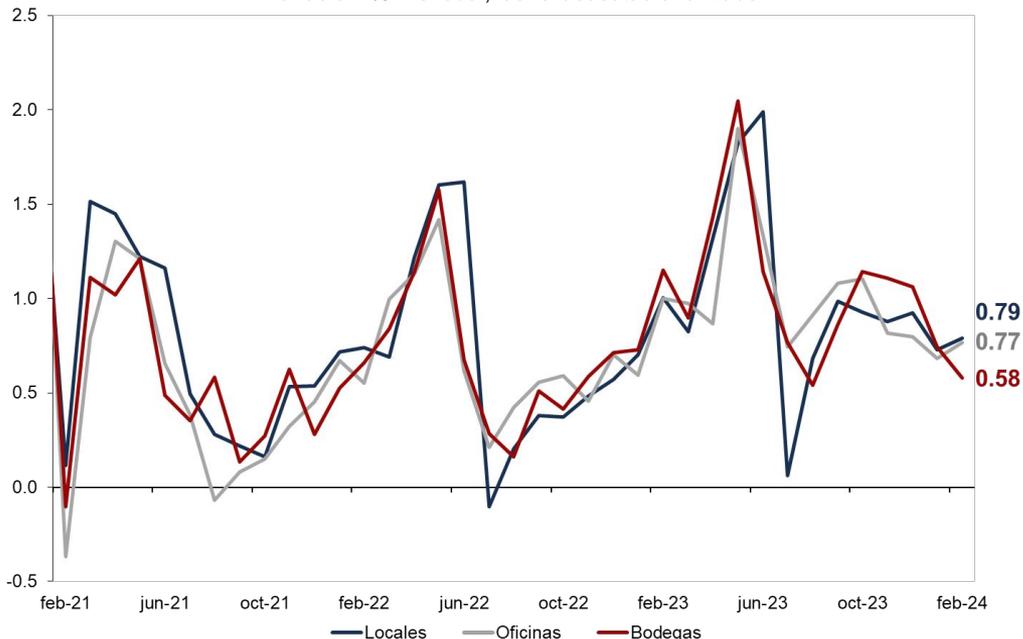
Al trasladar el análisis sobre los inmuebles no residenciales, el ELDRI a **febrero** sugiere, similar a lo observado en los residenciales, una ligera desaceleración de las variaciones anuales frente al cierre de 2023, cuando bordearon el 13.6% en bodegas y el 12.7% para locales y oficinas.

En **febrero**, el ELDRI se expandió 12.9% anual para bodegas, 12.6% oficinas y 12.5% bodegas. Este resultado puede estar explicado por la desaceleración de la inflación en los últimos meses, cuya tasa se ubica por debajo del 10%, menor al 13.3% de un año atrás, lo que posiblemente haya incidido en las renovaciones de contratos de arrendamiento.

# El Libertador-Davivienda Rent Index

## Inmuebles no residenciales

Variación % mensual, serie desestacionalizada



Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

En cuanto a su comportamiento secuencial, usando la serie desestacionalizada, en **febrero** sus crecimientos fueron de 0.79% para locales, 0.77% en oficinas y 0.58% en bodegas, lecturas que si se comparan con las de un año atrás son menores, toda vez que en febrero de 2023 las tasas de crecimiento secuencial superaron el 1% en los tres destinos.

# El Libertador-Davivienda Rent Index

## Inmuebles no residenciales por ciudades

Diciembre 2018 = 100

|          | Ciudad       | feb-23       | Índice ene-24 | feb-24       | Var. % mensual | Var. % anual | Frente al total |
|----------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| Locales  | Barranquilla | 128.0        | 143.7         | 144.6        | 0.7            | 13.0         | ●               |
|          | Bogotá       | 119.1        | 132.8         | 133.8        | 0.8            | 12.4         | ●               |
|          | Bucaramanga  | 118.0        | 129.2         | 130.0        | 0.6            | 10.2         | ●               |
|          | Cali         | 125.7        | 139.4         | 141.6        | 1.5            | 12.6         | ●               |
|          | Cartagena    | 129.6        | 143.3         | 143.9        | 0.4            | 11.0         | ●               |
|          | Medellín     | 130.1        | 145.9         | 147.7        | 1.2            | 13.5         | ●               |
|          | Otras        | 126.9        | 139.7         | 141.6        | 1.4            | 11.6         | ●               |
|          | <b>Total</b> | <b>125.2</b> | <b>139.4</b>  | <b>140.8</b> | <b>1.0</b>     | <b>12.5</b>  |                 |
| Oficinas | Barranquilla | 127.9        | 145.6         | 146.5        | 0.7            | 14.5         | ●               |
|          | Bogotá       | 114.9        | 126.2         | 127.9        | 1.4            | 11.4         | ●               |
|          | Bucaramanga  | 116.7        | 125.9         | 126.7        | 0.7            | 8.6          | ●               |
|          | Cali         | 123.7        | 139.2         | 141.7        | 1.8            | 14.5         | ●               |
|          | Cartagena    | 126.6        | 140.3         | 142.6        | 1.6            | 12.6         | ●               |
|          | Medellín     | 126.9        | 143.5         | 145.6        | 1.5            | 14.8         | ●               |
|          | Otras        | 119.1        | 130.6         | 131.1        | 0.4            | 10.1         | ●               |
|          | <b>Total</b> | <b>120.8</b> | <b>134.2</b>  | <b>136.0</b> | <b>1.4</b>     | <b>12.6</b>  |                 |
| Bodegas  | Barranquilla | 125.9        | 142.9         | 144.7        | 1.2            | 14.9         | ●               |
|          | Bogotá       | 121.9        | 135.9         | 137.6        | 1.3            | 12.9         | ●               |
|          | Bucaramanga  | 123.8        | 134.9         | 136.6        | 1.2            | 10.4         | ●               |
|          | Cali         | 123.9        | 139.5         | 141.5        | 1.5            | 14.2         | ●               |
|          | Cartagena    | 139.2        | 147.6         | 150.7        | 2.1            | 8.3          | ●               |
|          | Medellín     | 128.9        | 144.8         | 146.9        | 1.4            | 13.9         | ●               |
|          | Otras        | 115.9        | 127.8         | 128.7        | 0.7            | 11.1         | ●               |
|          | <b>Total</b> | <b>124.8</b> | <b>139.6</b>  | <b>140.9</b> | <b>0.9</b>     | <b>12.9</b>  |                 |

Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

Al revisar el comportamiento del ELDRÍ no residencial por ciudad, en **febrero** los cánones de arrendamiento aumentaron anualmente en doble dígito en todas las ciudades para locales comerciales. Se destacaron por su crecimiento Medellín (13.5%), Barranquilla (13.0%) y Cali (12.6%). Mensualmente, Cali, Medellín y otras ciudades tuvieron un crecimiento superior al 1%.

Por su parte, en las oficinas sobresalió Bucaramanga por su menor presión en los cánones, que crecieron 8.8% en **febrero**. En cambio, en Medellín, Barranquilla y Cali se observaron incrementos anuales superiores al 14%. Con respecto al mes anterior, Cali y Cartagena tuvieron las mayores expansiones (1.8%).

Finalmente, para las bodegas, Barranquilla (14.9%), Cali (14.2%) y Medellín (13.9%) fueron las de mayor incremento anual. Secuencialmente, Cartagena tuvo un fuerte incremento frente a enero del 2.1%.

# Algunos aspectos metodológicos

- ❖ La información utilizada en la realización del indicador proviene de las pólizas de arrendamiento otorgadas por El Libertador. Esta información incluye únicamente estratos 4, 5 y 6 en el segmento residencial, mientras que en el no residencial no existe una restricción semejante.
- ❖ La muestra se compone de más de 18.000 inmuebles con póliza activa en las ciudades de Apartadó, Armenia, Barrancabermeja, Barranquilla, Bello, Bogotá, Bucaramanga, Buenaventura, Buga, Cajicá, Caldas, Cali, Caloto, Candelaria, Carmen de Viboral, Cartagena, Cartago, Chía, Choachí, Ciénaga, Copacabana, Cota, Dosquebradas, El retiro, Envigado, Espinal, Facatativá, Floridablanca, Funza, Fusagasugá, Girardot, Girardota, Girón, Guarne, Ibagué, Itagüí, Jamundí, La Calera, La Ceja, La Cumbre, La Estrella, La Unión, Madrid, Manizales, Medellín, Melgar, Montenegro, Montería, Mosquera, Palmira, Pasto, Pereira, Piedecuesta, Puerto Colombia, Quimbaya, Rionegro, Sabaneta, San Antonio de Prado, Santa Fe de Antioquia, Santa Marta, Santa Rosa de Cabal, Santander de Quilichao, Sibaté, Soacha, Soledad, Sopó, Tuluá, Turbaco, Villavicencio, Villeta, Yumbo y Zipaquirá.
- ❖ El indicador realiza un seguimiento al valor en pesos corrientes de las unidades arrendadas cada mes a lo largo del periodo de estudio, enero 2018 a la actualidad, posteriormente, teniendo como mes base diciembre de 2018, genera el índice para cada inmueble y realiza el promedio de estos.
- ❖ El indicador es construido por la Dirección de Estudios Económicos de Davivienda.

## Dirección de Estudios Económicos Grupo Bolívar

Director Ejecutivo:

**Andrés Langebaek Rueda**

[alangebaek@davivienda.com](mailto:alangebaek@davivienda.com)

Jefe de Análisis de Mercados:

**Silvia Juliana Mera**

[sjmera@davivienda.com](mailto:sjmera@davivienda.com)

Análisis Sectorial:

**Juan David Jaramillo**

[juan.jaramillocas@davivienda.com](mailto:juan.jaramillocas@davivienda.com)

Análisis Centroamérica:

**Vanessa Santrich**

[vasantri@davivienda.com](mailto:vasantri@davivienda.com)

Análisis Fiscal y Externo:

**María Isabel García**

[migarciag@davivienda.com](mailto:migarciag@davivienda.com)

Análisis Financiero:

**Juan Camilo Sánchez**

[juan.sanchezreyes@davivienda.com](mailto:juan.sanchezreyes@davivienda.com)

Análisis Sectorial:

**Héctor Barrios Carranza**

[hector.barrios@davivienda.com](mailto:hector.barrios@davivienda.com)

Análisis de Mercados:

**Nicolás Mocetón**

[nicolas.moceton@davivienda.com](mailto:nicolas.moceton@davivienda.com)

Inflación y Mercado Laboral:

**Carlos Alberto Galindo**

[carlos.galindo@davivienda.com](mailto:carlos.galindo@davivienda.com)

Profesional en práctica:

**Jeanna Martínez**

Teléfono: (571) 330 0000

Dirección: Av. El Dorado No. 68C – 61 Piso 9

Consulte nuestros informes en:

<https://www.davivienda.com/wps/portal/estudios-economicos/estudios-economicos>

Bloomberg: DEEE<GO>/DAVI<GO>

Para nosotros es importante conocer sus comentarios; si tiene alguno, por favor remítalo a:

[vision@davivienda.com](mailto:vision@davivienda.com)

La información aquí presentada es de carácter informativo e ilustrativo, por lo que no deberá interpretarse como una asesoría, recomendación o sugerencia por parte de Banco Davivienda S.A. para la toma de decisiones de inversión o la realización de cualquier tipo de transacciones o negocios. La información y proyecciones mencionadas no deben ser tomadas como una garantía para proyecciones o resultados futuros. Cualquier cambio en las circunstancias actuales puede llegar a afectar la validez de la información o de las conclusiones presentadas. El uso de la información suministrada es de exclusiva responsabilidad del usuario. Banco Davivienda S.A. no se hace responsable por las decisiones que sean tomadas con base en la información aquí presentada, ni por sus efectos o consecuencias. Los valores, tasas de interés, cifras y demás datos que allí se encuentren son puramente informativos y no constituyen una oferta, ni una demanda en firme, para la realización de transacciones. En todo caso, el contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.