

Informe Costo de vida Medellín

Tabla de Contenido

Introducción	3
Capítulo 1. Análisis histórico IPC Medellín	5
1.2 Ciclo inflacionario reciente de Medellín y su relación con el contexto nacional	5
1.3 Momentos de divergencia inflacionaria y sus determinantes en Medellín	6
1.3 Dinámica reciente de la inflación en Medellín (2025)	11
Capítulo 2. Fortaleza Estructural y Presiones Exógenas: Dinamismo de Medellín como Impulsor de Costos	15
2.1. La Paradoja del Dinamismo y la Crisis de Asequibilidad	15
2.2. Desempeño Robusto del Mercado Laboral: Mecanismo de Absorción de la Inflación	15
2.3 Consolidación Empresarial y Vocación Terciaria: Impacto en el Empleo y la Asequibilidad	16
Dinamismo y Estructura Económica	16
Empleo de Calidad y la Paradoja de la Inflación	17
1. Inflación de Demanda en Vivienda:	18
2. Inflación de Costos por Salarios:	18
2.4. El Fenómeno Turístico: Demanda Exógena y Vaciamiento Social	19
Regulación Inteligente y Zonal:	20
Incentivos a la Formalidad y la Nueva Oferta:	20
Compensación Social y de Infraestructura:	20
2.5. Análisis Diferencial de Precios: Servicios Regulados vs. Rigidez Inmobiliaria ..	21
Desaceleración en Precios de Servicios Públicos y Transporte	21
El Factor Crítico: La Inercia Regulatoria del Arriendo	21
Capítulo 3. ¿Qué se ha hecho en otros lugares para resolver el déficit de vivienda	22
Capítulo 4. Recomendaciones para la ciudad de Medellín	23
4.1. Territorio y normativas para habilitar oferta	24
4.2. Aumento de oferta asequible de calidad	24
4.3. Mejora de acceso mediante demanda y arriendo	24
4.4. Articulación con política de precios y vivienda en el IPC	25
4.5. Gobernanza, monitoreo y participación ciudadana	25

Conclusiones.....	26
Referencias	27

Introducción

El 7 de octubre de 2025 se difundieron masivamente en medios y redes titulares que afirmaban que Medellín se había convertido en la ciudad más costosa de Colombia para pagar arriendo. Ese día, *El Colombiano* publicó la columna “Medellín supera a Bogotá y se convierte de manera oficial en la ciudad más cara para arrendar vivienda en Colombia”; el 9 de octubre el mismo diario amplió la cobertura con “Así es la odisea de arrendar vivienda en Medellín, la ciudad de Colombia donde ‘cuesta un ojo de la cara’”. La narrativa fue replicada por otros medios nacionales (*El Tiempo*, *Portafolio*, *RTVC*, *Noticias Caracol*, entre otros).

El origen de la coyuntura fue el estudio publicado por el Banco de la República (serie *SERU*, septiembre de 2025), en el cual se analizan los precios de arriendo entre las principales áreas metropolitanas del país. Para 2024, los resultados mostraron que Medellín registró un índice espacial de Fisher ≈ 103 , tomando Bogotá = 100, lo que implica que, manteniendo constantes las características de la vivienda, arrendar en Medellín fue en promedio un 3% más costoso que en Bogotá. El documento construye comparaciones de precios con base en índices tipo Fisher y ajustes de calidad mediante modelos hedónicos y Propensity Score Matching.

La relevancia económica y social del arriendo es considerable y va más allá de un simple componente de gasto. Dentro de la canasta del Índice de Precios al Consumidor (IPC), el rubro de alojamiento (arriendo) equivale a una cuarta parte del total según el banco de la república, por lo que cualquier variación en este componente tiene una incidencia multiplicada sobre la inflación general y, en consecuencia, sobre las decisiones de política monetaria y social. Esta centralidad convierte el comportamiento del arriendo en un canal clave de transmisión de la inflación urbana.

Paralelamente, la estructura de tenencia de vivienda en el país se transformó de manera profunda durante las últimas décadas. Entre 2008 y 2024, la proporción de hogares que viven en arriendo aumentó de 32% a 40,5%, mientras que la de propietarios cayó de 48,1% a 35,2%. En las cabeceras municipales, el arriendo alcanzó cerca del 50% ($\approx 49,8\%$) en 2024, y desde 2020 superó de forma sostenida a la propiedad como principal forma de tenencia. Este cambio refleja tanto la dificultad creciente de acceso a la vivienda propia —por mayores costos, tasas de interés y restricciones crediticias— como la mayor movilidad laboral y demográfica de los hogares urbanos, lo que refuerza la necesidad de analizar el arriendo como un fenómeno estructural y no meramente coyuntural.

Tres mecanismos ayudan a explicar la presión reciente de arriendos y su transmisión al IPC. Primero, la indexación legal establecida por la Ley 820 de 2003 limita el ajuste anual del canon al 100% del IPC del año previo, generando inercia y un traslado con rezago: dado que los contratos se renuevan en momentos distintos, el ajuste

se distribuye mes a mes y su incidencia en el IPC es continua. Segundo, la oferta de vivienda se desaceleró en 2024 (segmentos VIS y No VIS), lo que dificulta el acceso a la compra y empuja demanda hacia el mercado de arrendamiento. Tercero, el choque pandémico elevó transitoriamente la carga del arriendo sobre el ingreso —por caída de ingresos y/o presión de precios—; si bien hubo correcciones parciales entre 2021 y 2023, los niveles permanecen por encima de la situación pre-COVID.

El encarecimiento relativo del arriendo no es, en sí mismo, un fenómeno intrínsecamente negativo. En parte refleja fortalezas estructurales de Medellín —dinamismo empresarial y del empleo, expansión de servicios, atractivo turístico y para trabajadores remotos— que incrementan la demanda por localización. El problema surge cuando la oferta habitacional, la regulación urbana y la gestión de precios administrados (por ejemplo, electricidad y gas) no acompañan el ritmo de la demanda ni amortiguan choques, generando tensiones de asequibilidad y percepciones de deterioro del costo de vida urbano.

En consecuencia, este documento persigue un doble propósito: ofrecer una lectura rigurosa y comparable de la inflación reciente en Medellín y traducir esa evidencia en intervenciones municipales concretas. El documento se estructura en siete secciones y avanza desde la caracterización empírica hacia las recomendaciones de política

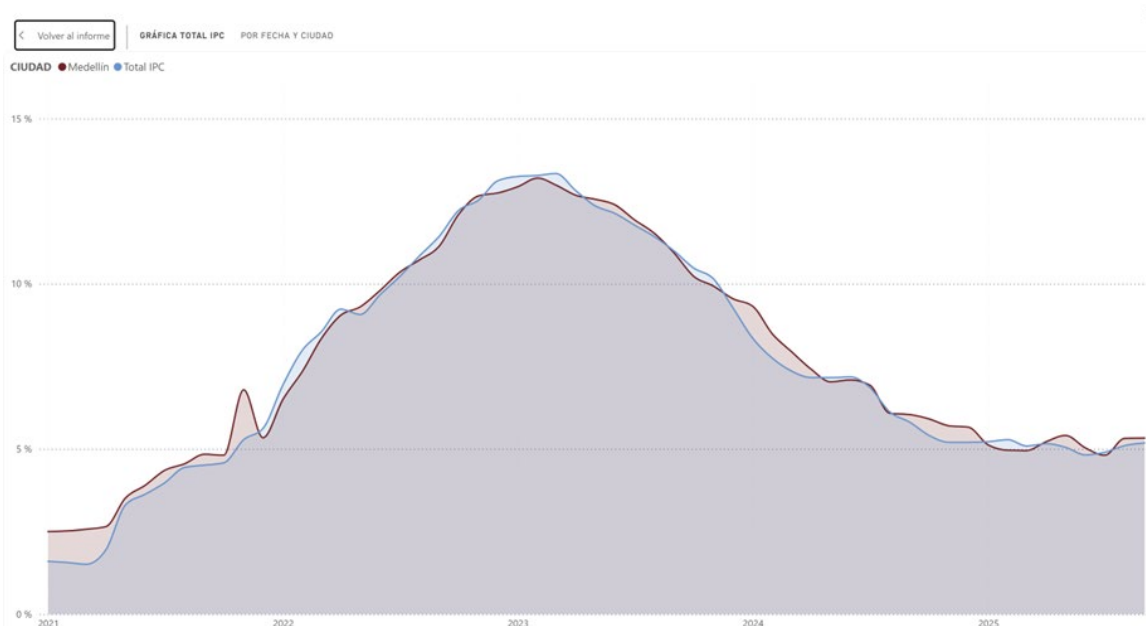
.

Capítulo 1. Análisis histórico IPC Medellín

1.2 Ciclo inflacionario reciente de Medellín y su relación con el contexto nacional

Como se observa en la *Figura 1*, tras la pandemia, la evolución de la inflación en Medellín ha seguido la misma tendencia que la coyuntura nacional. A comienzos de 2021, la ciudad registraba una de las tasas de crecimiento inflacionario más bajas de la última década, con una variación anual del IPC de 2,5% en enero de ese año. En ese momento, la brecha frente a la variación nacional era de 0,9 puntos porcentuales (DANE, 2025), diferencia que tendería a cerrarse en el mediano plazo, salvo en algunos episodios puntuales. Esta reducida presión inflacionaria respondió al contexto de recesión global derivado de la pandemia, que provocó una contracción del PIB nacional de 7,2% (DANE, 2021) y del PIB de Medellín de 6,4% (DAP, 2025). La debilidad del consumo de los hogares, la pérdida de empleo y la baja demanda agregada explican la limitada dinámica de precios durante este período, en el que la economía apenas comenzaba a transitar hacia una fase de recuperación.

Figura 1. Evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) total anualizado en Medellín y Colombia (2021–2025).



Fuente: Observatorio de Desarrollo Económico de Medellín. Monitor interactivo de IPC Nacional (Alcaldía de Medellín, 2025).

El crecimiento inflacionario de la ciudad comenzó a acelerarse rápidamente por la recuperación económica, alcanzando su punto más alto en febrero de 2023, con una variación anual del IPC de 13,20%, muy cercana al 13,28% del total nacional (DANE, 2025). Este aumento sostenido de los precios obedeció a un alto nivel de liquidez en el mercado por la fuerte demanda de los hogares, pero también a un incremento en los costos de producción debido a choques de oferta global. Entre ellos se destacaron las interrupciones en las cadenas de suministro y la congestión marítima provocadas por los confinamientos asociados al COVID-19, así como los eventos geopolíticos como la guerra en Ucrania, que encarecieron los costos de transporte y de los insumos intermedios (energía, fertilizantes, granos). Estos factores afectaron de manera considerable a las economías agrodependientes y en desarrollo, como Colombia, amplificando el aumento global de precios de alimentos y energía, junto con los mayores costos de importación y la depreciación del peso colombiano (IMF, 2023).

Finalmente, tras alcanzar su pico, la inflación en Medellín y en el resto del país entró en una fase de desaceleración, en línea con la política monetaria contractiva del Banco de la República. Para febrero de 2025, la variación anual del IPC se redujo a 4,96% en Medellín y a 5,28% en el total nacional (DANE, 2025). No obstante, hacia septiembre de 2025 (fecha más reciente disponible), tanto el IPC de Medellín como el nacional muestran signos de repunte, con crecimientos de 5,33% y 5,18%, respectivamente. Este comportamiento refleja una inflación pegajosa, caracterizada por la dificultad de converger hacia la meta del 3% debido a factores exógenos persistentes y a los cambios estructurales derivados de la pandemia. En conjunto, el comportamiento de los precios en la ciudad ha estado alineado con el contexto nacional, aunque las particularidades económicas y sociales de Medellín generan divergencias que merecen un análisis diferenciado en este estudio.

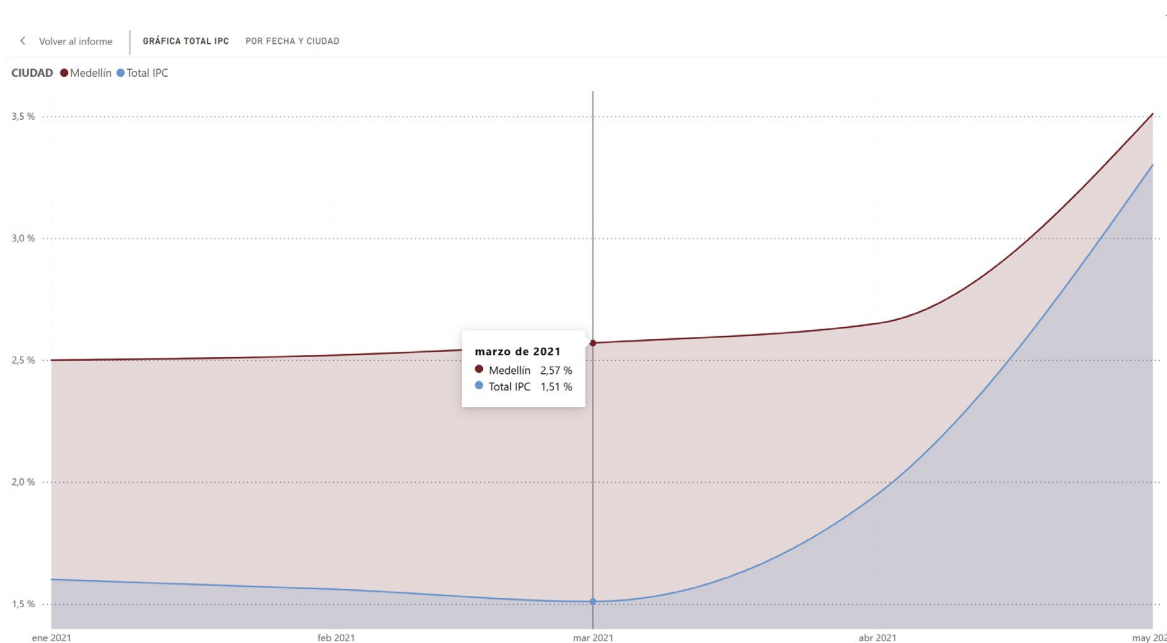
1.3 Momentos de divergencia inflacionaria y sus determinantes en Medellín

Como se mencionó previamente, el comportamiento del IPC de Medellín ha seguido en líneas generales la trayectoria nacional; no obstante, en ciertos periodos específicos se han observado divergencias que reflejan las heterogeneidades estructurales propias de la economía local. En total, se identifican tres momentos clave para analizar en los que el crecimiento de los precios en Medellín superó de manera significativa el promedio nacional.

Durante el primer trimestre de 2021, Medellín mantuvo un incremento sostenido del IPC por encima del nivel nacional, siendo la más amplia en marzo de ese año, cuando la variación anual alcanzó 2,57%, es decir, 1,06 puntos porcentuales por encima del total nacional. Como se observa en la Figura 2, ambas series comienzan a converger nuevamente hacia mayo de 2021. Este comportamiento estuvo

impulsado principalmente por la división Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y Otros Combustibles, que según (DANE, 2019) representa 33,12% de la variación total del IPC, constituyéndose en la de mayor ponderación dentro del índice. En el primer trimestre de 2021, esta categoría registró un crecimiento promedio de 3,23% en Medellín, mientras que a nivel nacional el aumento fue de apenas 1,89%. Esta diferencia explica en buena medida la brecha inflacionaria observada entre la ciudad y el promedio del país durante dicho período.

Figura 2. Evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) total anualizado en Medellín y Colombia (enero-mayo, 2021).



Fuente: Observatorio de Desarrollo Económico de Medellín. Monitor interactivo de IPC Nacional (Alcaldía de Medellín, 2025).

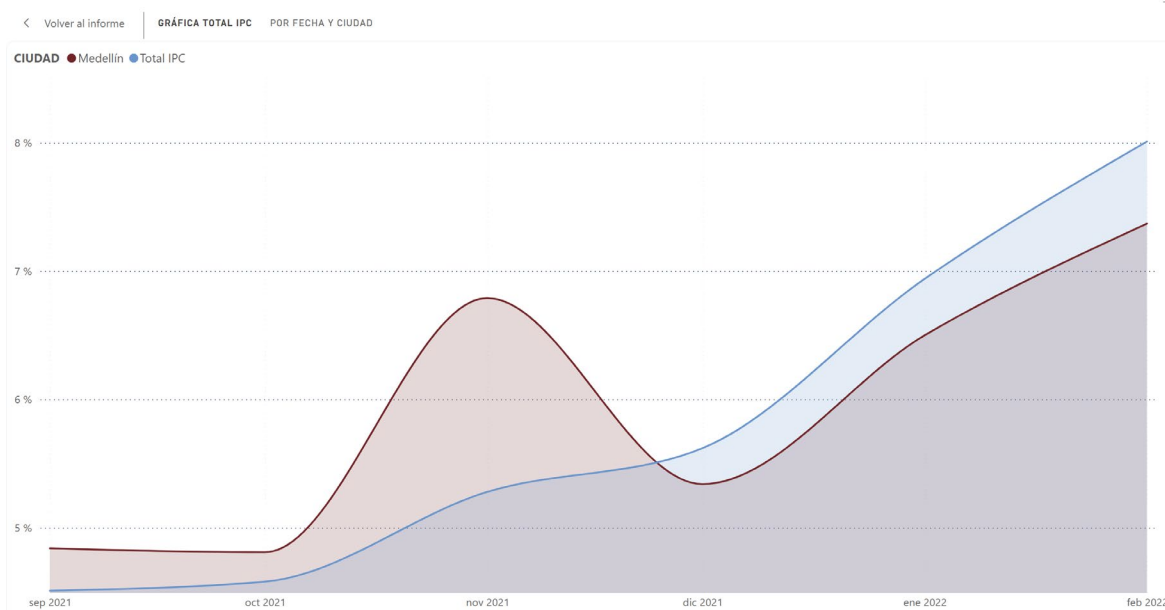
En noviembre de 2021, Medellín registró la mayor brecha inflacionaria de los últimos cuatro años, con una variación anual del IPC de 6,79%, es decir, 1,51 puntos porcentuales por encima del total nacional que fue del 5,28% (DANE, 2025). Este episodio marca un punto de quiebre para la ciudad, en el que comienzan a evidenciarse cambios estructurales sostenidos en su dinámica económica y urbana.

Durante el trimestre octubre–diciembre de 2021, la tasa de desocupación del Área Metropolitana de Medellín se ubicó en 12,2% (DANE, 2025), retornando a niveles prepandemia y reflejando una recuperación del mercado laboral. No obstante, lo más relevante es que la rama de Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos fue la que registró el mayor crecimiento (Figura 4), un

comportamiento estrechamente vinculado con la llegada de nómadas digitales y trabajadores remotos extranjeros que comenzaron a establecerse en la ciudad.

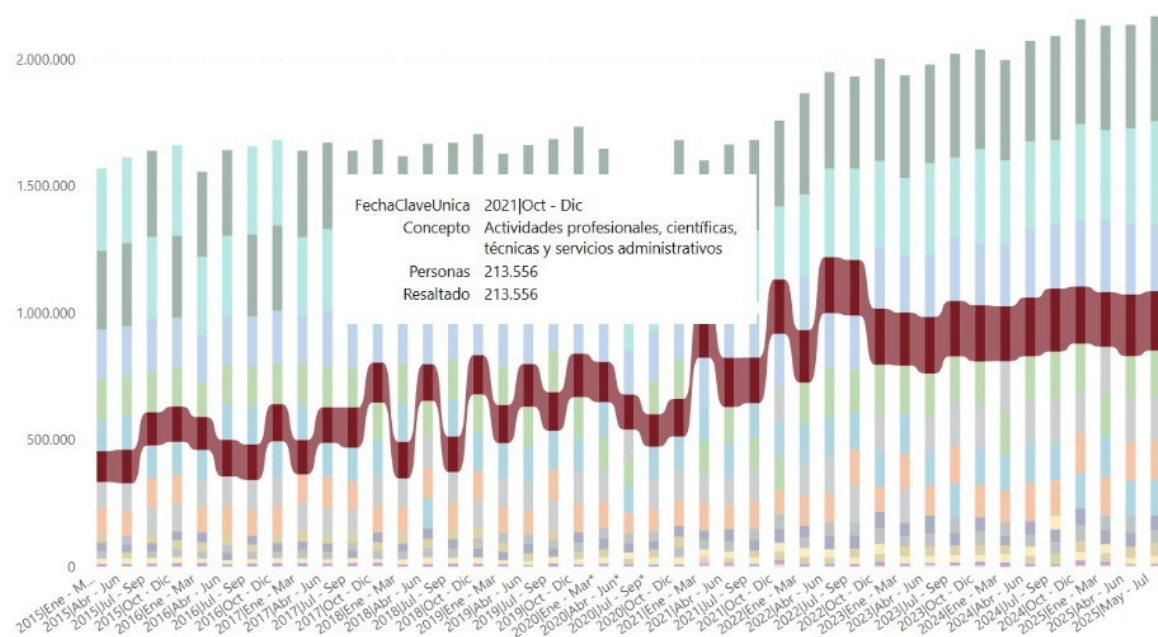
A la par, el sector turístico mostró un dinamismo sin precedentes. En noviembre de 2021, según datos de COTELCO, Mabrian Technologies y Credibanco, analizados por el Sistema de Inteligencia Turística de la Alcaldía de Medellín, la ocupación hotelera alcanzó su nivel más alto para un mes de noviembre desde que existen registros, situándose en 75,9%, por encima incluso de los niveles prepandemia. Este hito refleja el inicio de un proceso de recomposición estructural en el que la creciente llegada de turistas y residentes temporales ejerció presiones sobre la demanda local de bienes y servicios, generando un choque directo de inflación por el lado de la demanda.

Figura 3. Evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) total anualizado en Medellín y Colombia (septiembre 2021–febrero 2022).



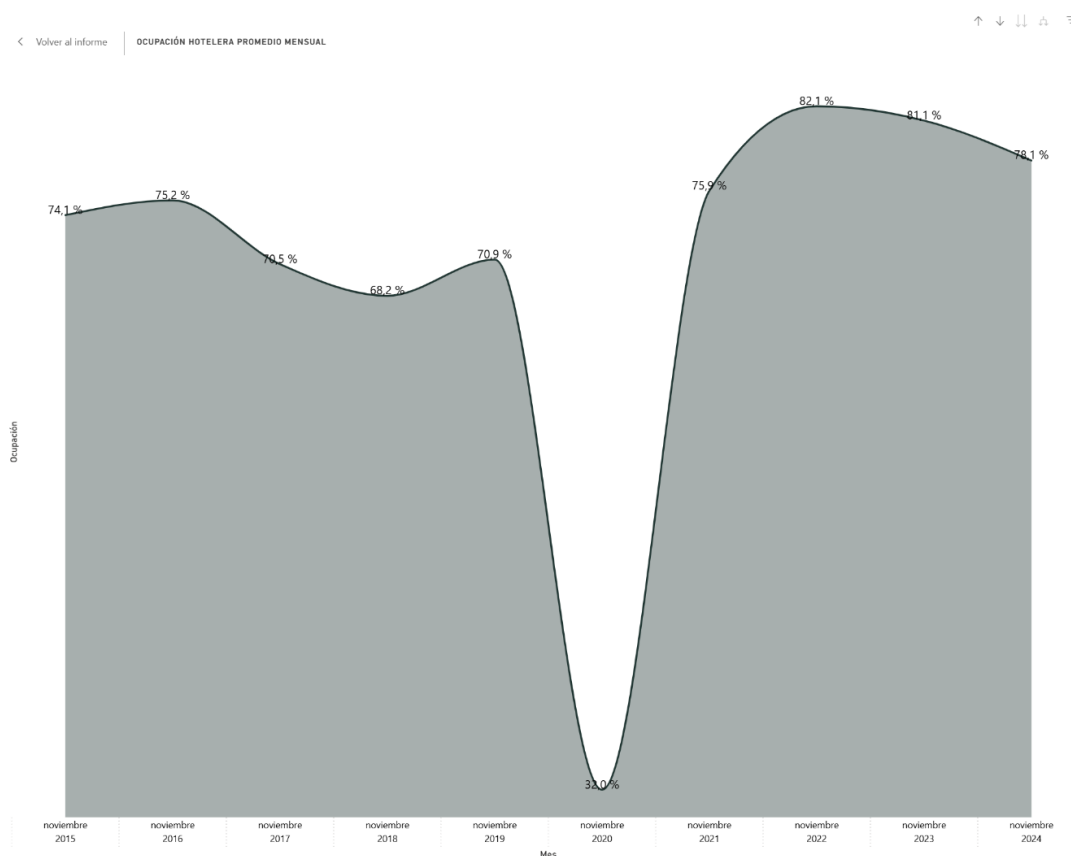
Fuente: Observatorio de Desarrollo Económico de Medellín. Monitor interactivo de IPC Nacional (Alcaldía de Medellín, 2025).

Figura 4. Evolución del empleo por sectores económicos en Medellín



Fuente: Observatorio de Desarrollo Económico de Medellín. Monitor interactivo de Mercado laboral (Alcaldía de Medellín, 2025).

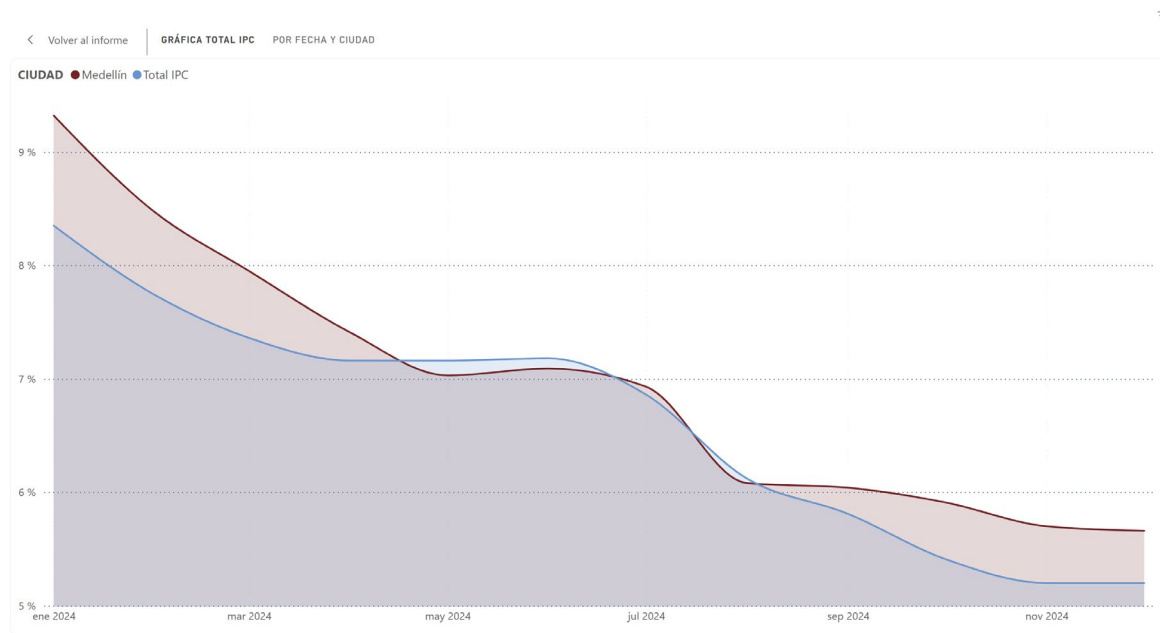
Figura 5. Ocupación hotelera promedio en Medellín para los meses de noviembre, 2015–2024.



Fuente: Sistema de Inteligencia Turística de Medellín – Sector hotelero, módulo de ocupación (Alcaldía de Medellín, 2024), con base en datos de COTELCO, Mabrian Technologies y Credibanco.

Finalmente, el tercer periodo relevante que refleja estas heterogeneidades fue durante 2024, en donde la inflación en Medellín se mantuvo por encima del promedio nacional, salvo en los meses de mayo, junio y agosto (Figura 6). La mayoría de las divisiones del gasto registraron incrementos superiores a los observados a nivel país, destacándose Alimentos y bebidas no alcohólicas y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles como las principales impulsoras del alza. En enero se presentó la brecha más amplia: Medellín registró una variación anual del IPC 0,97 puntos porcentuales superior al total nacional, impulsada por el aumento de 10,89% en la división de alojamiento y servicios básicos, que ejerció la mayor presión sobre la inflación local.

Figura 6. Evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) total anualizado en Medellín y Colombia (2024).

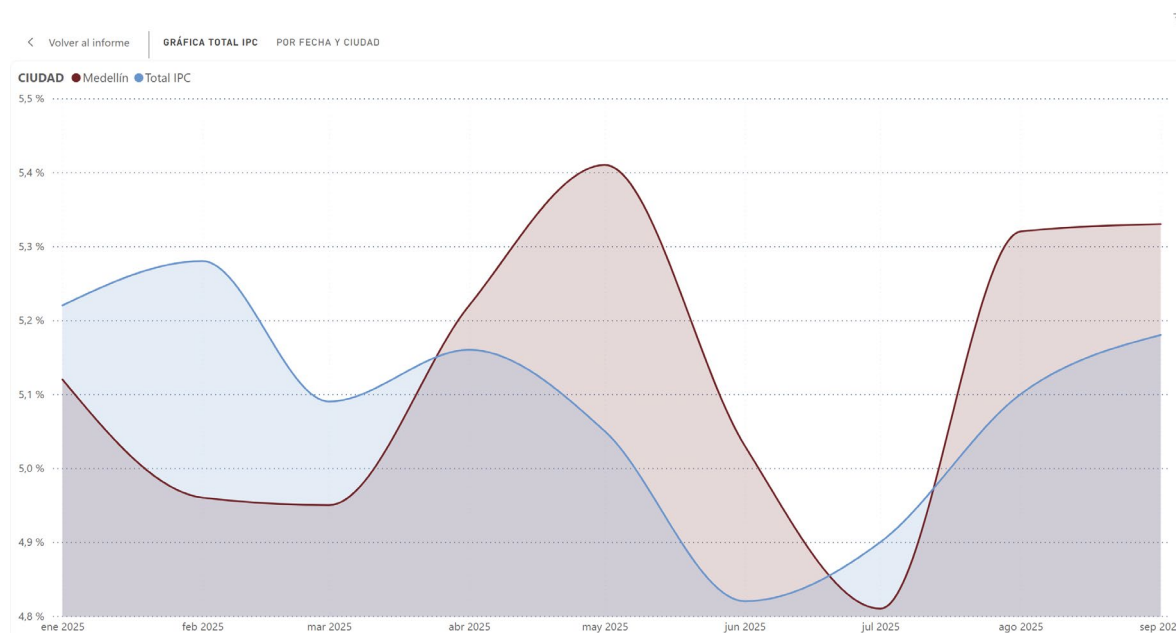


Fuente: Observatorio de Desarrollo Económico de Medellín. Monitor interactivo de IPC Nacional (Alcaldía de Medellín, 2025).

1.3 Dinámica reciente de la inflación en Medellín (2025).

En lo corrido del año —a septiembre de 2025— Medellín ha exhibido un comportamiento mixto en la evolución de sus precios, alternando meses en los que la variación del IPC se ha ubicado por debajo del promedio nacional con otros en los que la ha superado. El punto de mayor diferencia se presentó en mayo, cuando la ciudad registró una variación anual del 5,41%, frente al 5,05% del total nacional, configurando una brecha de 0,46 puntos porcentuales. Este diferencial estuvo impulsado principalmente por el incremento en la división de Alimentos y bebidas no alcohólicas, que ha mostrado una persistente rigidez a la baja debido a factores estacionales, costos elevados en la cadena de suministro y presiones sobre los precios de transporte y materias primas. Estos elementos reflejan la sensibilidad del componente alimentario del IPC ante choques de oferta y condiciones logísticas, especialmente en un contexto donde la demanda interna se mantiene activa y la corrección de precios avanza de forma más lenta que en el resto del país.

Figura 7. Evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) total anualizado en Medellín y Colombia (enero-septiembre. 2025).



Fuente: Observatorio de Desarrollo Económico de Medellín. Monitor interactivo de IPC Nacional (Alcaldía de Medellín, 2025).

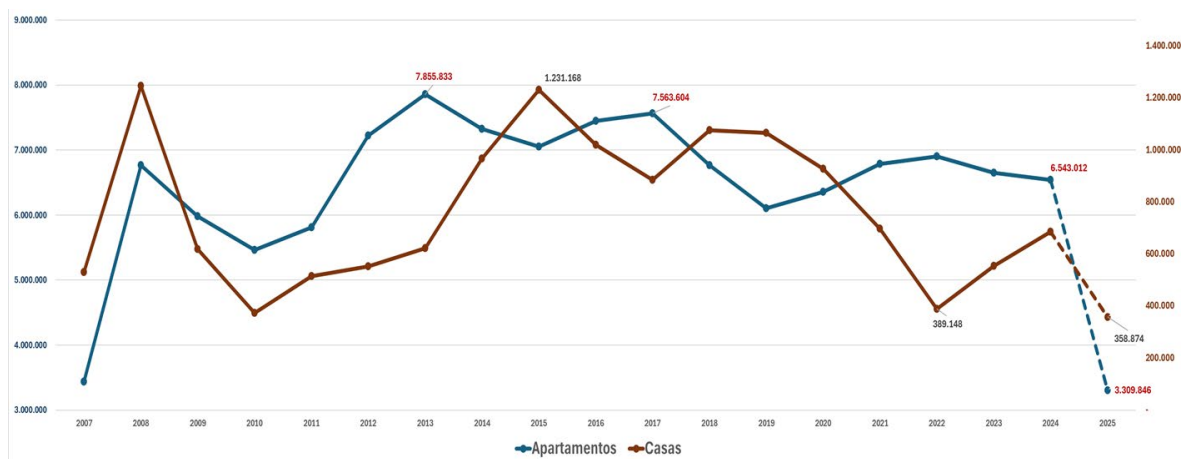
Si bien aún persisten brechas y algunas diferencias entre Medellín y el total nacional en lo que va del año, en la Figura 7 se observa una convergencia progresiva entre ambas series, lo que evidencia que el crecimiento actual de los precios responde, en gran medida, a factores nacionales y exógenos. Sin embargo, como se mencionó en la introducción, el encarecimiento de Medellín se ha convertido en un fenómeno ampliamente discutido y mediático. Este comportamiento no obedece únicamente a choques coyunturales, sino a un cambio estructural sostenido que viene transformando la dinámica económica y urbana de la ciudad.

Dentro de este proceso, el problema del alojamiento ha sido el factor más relevante en la historia reciente de la inflación en Medellín. La división de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles ha mostrado un crecimiento persistente, lo que evidencia los efectos rezagados del aumento continuo en los precios del arrendamiento y los servicios básicos.

Este fenómeno debe entenderse desde un enfoque de oferta y demanda: el auge del turismo, la llegada de nómadas digitales, el fortalecimiento de la estructura empresarial y el creciente reconocimiento internacional de la ciudad han impulsado la demanda habitacional, generando un choque de demanda inflacionario. No obstante, la oferta de vivienda no ha logrado responder a ese

incremento, produciendo una presión estructural sobre los precios del alojamiento, que hoy constituye el principal motor de la inflación local.

Figura 8. Evolución anual del area total construida en Medellín – Metros cuadrados (2007-2025*)



Fuente: Observatorio de Desarrollo Económico de Medellín (ODE) – Secretaría de Desarrollo Económico (SDE), con base en cálculos del CEED-DANE, 2025.

Para Medellín en la Figura 8. se observa una pérdida de dinamismo en cuanto al área total construida en apartamentos desde 2013 y una caída paulatina en el área total construida en casas, que sin embargo muestra una subida para los años 2023 y 2024; lo cual evidencia que en la ciudad se viene presentando una disminución en la oferta de vivienda nueva.

Figura 9. Evolución anual del área total construida en Medellín AM– Metros cuadrados (2007-2025*)



Fuente: Observatorio de Desarrollo Económico de Medellín (ODE) – Secretaría de Desarrollo Económico (SDE), con base en cálculos del CEED-DANE, 2025.

En la Figura 9. Puede observarse un gran dinamismo en cuanto al área total construida en apartamentos entre 2007 y 2013, seguido de un estancamiento hasta 2024. Para el caso del área total construida en casas, en Medellín AMVA, se observa una drástica caída de esta variable, que sin embargo muestra una subida para los años 2023 y 2024; lo cual evidencia que en la ciudad se viene presentando una disminución en la oferta de vivienda nueva.

En conclusión, La evolución del IPC en Medellín entre 2021 y 2025 deja ver un cambio estructural profundo en la dinámica económica y social de la ciudad. Más allá de los choques externos que marcaron el panorama nacional, Medellín ha experimentado transformaciones internas que reconfiguraron su estructura de precios. El crecimiento sostenido de la demanda habitacional, impulsado por el auge turístico, la llegada de nómadas digitales y la expansión del sector servicios, ha generado una presión persistente sobre los precios de la vivienda y los servicios básicos. Sin una respuesta suficiente desde la oferta —limitada por rezagos en la construcción y por restricciones urbanísticas—, estos factores se consolidaron como el eje central de la inflación local. En consecuencia, el componente de alojamiento se ha convertido en el principal determinante del aumento del costo de vida en Medellín, reflejando que la actual dinámica inflacionaria no obedece únicamente a factores coyunturales, sino a un proceso de transformación estructural que redefine la naturaleza del crecimiento económico urbano de la ciudad.

Capítulo 2. Fortaleza Estructural y Presiones Exógenas: Dinamismo de Medellín como Impulsor de Costos

2.1. La Paradoja del Dinamismo y la Crisis de Asequibilidad

El análisis del costo de vida en Medellín, respaldado por el Índice Hedónico Fisher del Banco de la República que la sitúa como el mercado de arrendamiento más costoso de Colombia en 2024, revela que el encarecimiento urbano es una externalidad negativa del éxito estructural del Distrito. La robustez económica (el "dinamismo") y el atractivo global han generado una demanda exógena de hábitat que choca contra una oferta rígida, impulsando los precios residenciales.

El reciente comportamiento del mercado inmobiliario confirma la relación, ya que a medida que la economía local se ha fortalecido en sectores intensivos en el capital humano como servicios y el conocimiento trabajo por los premios nobel de Economía Aghion y Howitt, la demanda habitacional aumentó, particularmente en zonas de alta valorización. Consolidando a Medellín como uno de los polos urbanos más dinámicos del país, y al mismo tiempo acentuando las brechas de asequibilidad.

Este capítulo profundiza en la evidencia empírica que sustenta esta paradoja, demostrando cómo los pilares económicos de Medellín —el empleo de calidad, el tejido empresarial y el auge turístico— actúan simultáneamente como motores de crecimiento, pero también como fuentes de presión inflacionaria sobre el mercado inmobiliario local.

2.2. Desempeño Robusto del Mercado Laboral: Mecanismo de Absorción de la Inflación

El mercado laboral de Medellín A.M se mantiene como un pilar de resiliencia estructural notable, siendo el principal mecanismo de defensa para los hogares formales contra la crisis de asequibilidad. De acuerdo con la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), en el último trimestre de Junio-Agosto Medellín registró la menor tasa de desocupación, con un 6,4%. Este resultado confirma la solidez del tejido productivo de la ciudad, así como su capacidad de mantener niveles elevados de ocupación, con un 66,3%.

La estabilidad en la generación de puestos de trabajo en la ciudad permite a los hogares elegir entre diversas opciones de trabajo, cada vez mejor remuneradas para mano de obra calificada, compensando parcialmente los efectos del encarecimiento de la vivienda y otros servicios, sin embargo, este buen desempeño del mercado laboral también marca retos, ya que esa mayor capacidad de consumo en la ciudad, que se traduce en una mayor demanda de bienes y servicios, sin una contraparte de incremento en la producción presiona los precios naturalmente a la alza, en cuanto al alojamiento se refiere, la capacidad de generar ingresos estables es lo que permite a los trabajadores absorber el encarecimiento del hábitat, especialmente el incremento indexado del canon de arrendamiento.

2.3 Consolidación Empresarial y Vocación Terciaria: Impacto en el Empleo y la Asequibilidad

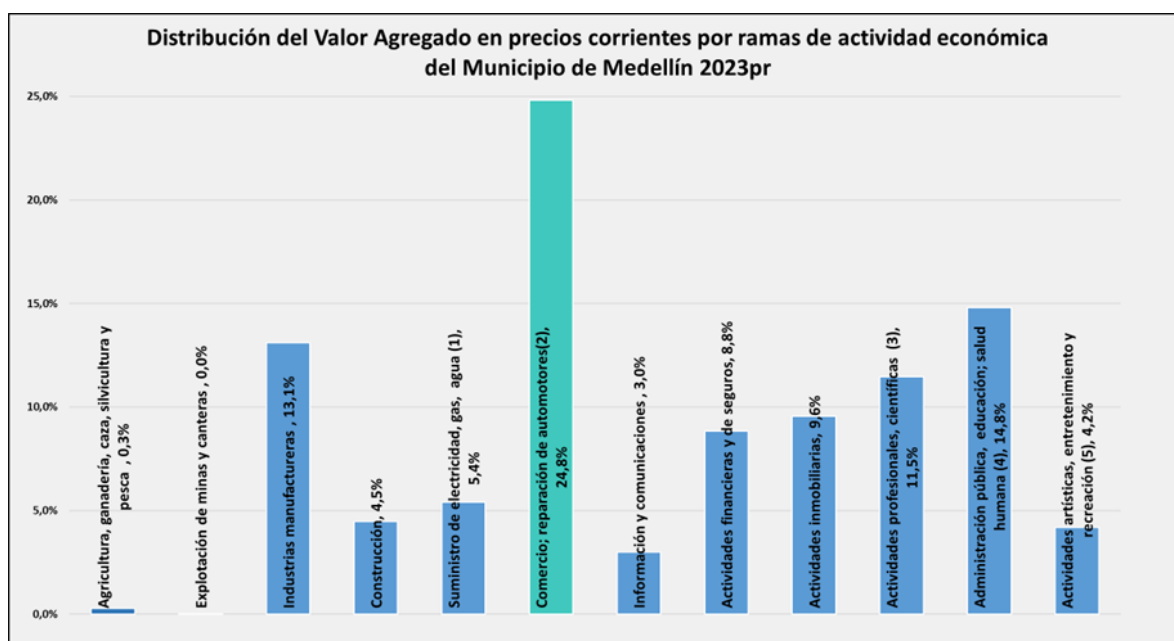
La estructura económica de Medellín se reafirma en su transición hacia una economía de servicios y conocimiento, lo que genera fortalezas en empleo de calidad, pero también presiona la asequibilidad urbana, un factor crítico para la competitividad.

Dinamismo y Estructura Económica

El dinamismo empresarial se traduce en un crecimiento del tejido empresarial (3.5% en 2024), alcanzando 118.441 empresas activas y una alta densidad (45.3 por 1.000 habitantes) (Cámara de Comercio). La economía está firmemente tercerizada, con los servicios concentrando el 82.3% del valor agregado en 2023.

Los principales motores del PIB son: Comercio y Reparación de automotores (24.8%), Administración Pública, Educación y Salud (14.8%), y Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas (CTI) (11.5%).

Figura 10: Distribución del Valor Agregado en Medellín



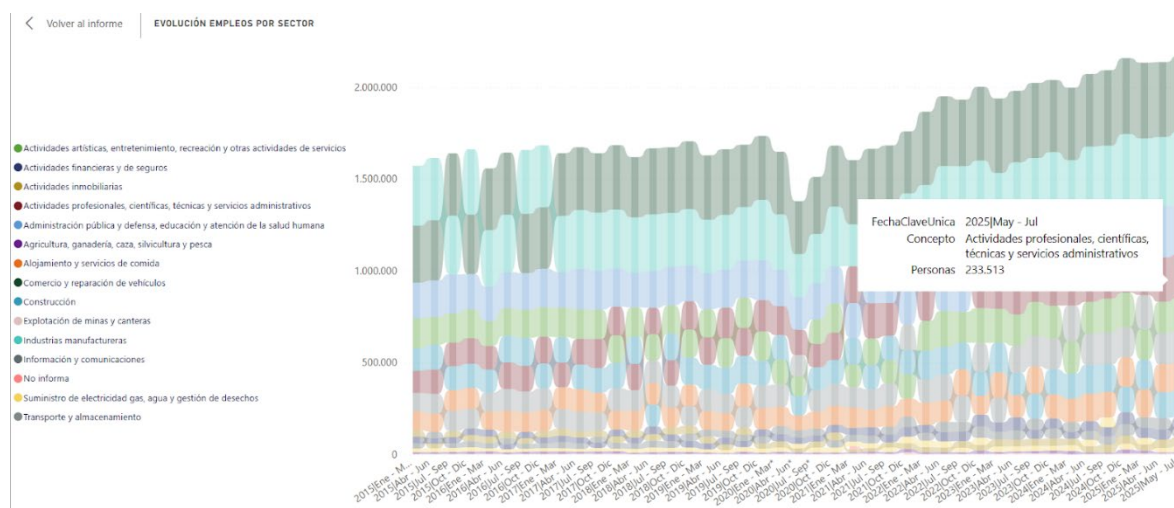
Fuente: Cuentas Económicas de Antioquia – DAP Gobernación de Antioquia, 2024

Empleo de Calidad y la Paradoja de la Inflación

La vocación por los servicios de alto valor se materializa directamente en la composición del mercado laboral, siendo un factor de optimismo social y económico por la calidad del empleo generado.

Como se observa en la *Figura: Evolución Empleos por Sector en Medellín*, el sector de Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos (CTI) es un pilar fundamental del empleo, con un crecimiento sostenido que alcanzó 233.513 personas empleadas a corte de Mayo-Julio de 2024. Este dato no solo refleja la capacidad de la ciudad para atraer y desarrollar talento, sino que también indica un cambio estructural hacia puestos de trabajo mejor remunerados y de alta cualificación.

Figura 11: Evolución Empleos por Sector en Medellín



Fuente: Observatorio de Desarrollo Económico de Medellín. Monitor interactivo de Mercado laboral (Alcaldía de Medellín, 2025).

Si bien el crecimiento en el sector CTI es una victoria estratégica, este éxito genera una presión inflacionaria estructural que debe ser gestionada:

1. **Inflación de Demanda en Vivienda:** La alta concentración de profesionales CTI y el influxo de trabajadores remotos con poder adquisitivo superior (nacionales e internacionales) han provocado una demanda acelerada de hábitat. Ante la oferta inelástica de vivienda en el corto plazo, esta presión se traduce en el rápido incremento de los cánones de arrendamiento, consolidando a Medellín como el mercado más costoso de Colombia. Este es el principal motor de la inflación no transable de la ciudad.
2. **Inflación de Costos por Salarios:** Para retener a los más de \$233\$ mil talentos, las empresas del sector CTI se ven obligadas a ofrecer primas salariales que compensen el alto costo de vida. Esta necesidad de compensación actúa como un "impuesto invisible al talento", elevando los costos operativos de las empresas y, si se transfieren al precio final, generando una inflación de costos.

Para garantizar que la vocación terciaria y CTI siga siendo una ventaja competitiva y no un generador de desigualdad e inflación descontrolada, la directiva debe enfocar sus esfuerzos en intervenir la asequibilidad urbana. La prioridad es buscar mecanismos (regulatorios, fiscales y de planeación) que aumenten la elasticidad de la oferta de vivienda y ofrezcan soluciones de hábitat diversificadas y asequibles para sostener el crecimiento de los sectores de alto valor agregado.

2.4. El Fenómeno Turístico: Demanda Exógena y Vaciamiento Social

El éxito de Medellín como polo turístico internacional se ha consolidado como un motor de desarrollo económico y una sólida fuente de ingresos fiscales, aunque su crecimiento acelerado introduce una presión exógena cuantificable que impacta directamente en la asequibilidad urbana.

Las cifras y hechos presentados a continuación son generados y compartidos por el Sistema de Inteligencia Turística (SIT) del Distrito en su informe de septiembre del 2025.

El atractivo de la ciudad es innegable, evidenciado por el flujo constante de visitantes: en agosto de 2025, el Aeropuerto Internacional José María Córdova (JMC) registró un ingreso de 184.929 pasajeros, lo que representa un aumento interanual del 11.9% respecto al mismo mes de 2024. De este total, la mayoría, el 59.9%, correspondió a visitantes no residentes. El motivo de su llegada es predominantemente el Turismo, que acaparó el 94.72% de los principales motivos de viaje.

Esta intensidad de demanda se traduce en una fortaleza fiscal. En 2024, el recaudo del Impuesto de Industria y Comercio (ICA) por actividades de turismo y entretenimiento totalizó 58.234 millones de pesos, una cifra que es más del doble que la registrada en 2017. El turismo actúa como el motor principal de este segmento, aportando 54.908 millones de pesos y concentrando el 94% del recaudo total, con la gastronomía y el alojamiento como motores claves.

Figura 12: Recaudo total ICA Turismo VS Entretenimiento (2024)



Tomado de: Alcaldía de Medellín, Sistema de Inteligencia Turística (SIT). INFOGRÁFICO SIT N° 7: Principales Cifras de Turismo en Medellín, septiembre. 2025.

No obstante, esta bonanza fiscal, la consecuencia directa del flujo masivo de visitantes es la reconversión de la oferta de vivienda hacia el alquiler de corto plazo. Esta dinámica se refleja claramente en las cifras de ocupación: mientras que la ocupación hotelera se situó en un sólido 72.2% en agosto de 2025, la ocupación de viviendas turísticas alcanzó un significativo 51.03%. Este alto índice en el alquiler de corto plazo cuantifica la magnitud de la sustracción de unidades del mercado de arriendo tradicional, lo que inevitablemente exacerba la escasez de oferta para residentes.

El problema central reside en la rentabilidad superior del alquiler a corto plazo, impulsada por divisas extranjeras, que reduce significativamente el stock de vivienda para los residentes locales de ingresos fijos. Generando un fenómeno precipitador del riesgo social conocido como vaciamiento social. Los hogares y, crucialmente, los trabajadores de la ciudad, incapaces de competir con esta nueva dinámica de precios, se ven obligados a migrar hacia las periferias metropolitanas (AMVA). En consecuencia, este desplazamiento impone costos ocultos a los trabajadores (mayores costos y tiempos de transporte) que terminan consumiendo el beneficio salarial del dinamismo laboral. En este sentido, el éxito turístico, aunque financieramente vital, es un contribuyente clave a la inflación de demanda en el sector inmobiliario y está erosionando la base social que soporta el ecosistema productivo.

En resumen, el panorama actual ofrece una doble lectura estratégica: optimismo por la consolidación del turismo como eje económico y fiscal, y una urgente alerta por su impacto en el costo de vida y el riesgo de vaciamiento social.

La estrategia municipal no debe ser frenar el desarrollo turístico, sino gestionar su capacidad de carga urbana y diversificar la oferta de alojamiento. Para mitigar la presión inflacionaria y el desplazamiento social, se requiere urgentemente intervenir la elasticidad de la oferta de vivienda mediante:

Regulación Inteligente y Zonal: Implementar políticas que diferencien y limiten la conversión de vivienda residencial a uso turístico en las zonas con mayor impacto sobre la asequibilidad local.

Incentivos a la Formalidad y la Nueva Oferta: Fomentar la inversión en hotelería formal y en proyectos de desarrollo inmobiliario destinados exclusivamente al alquiler turístico, evitando la competencia directa con el mercado de vivienda de largo plazo.

Compensación Social y de Infraestructura: Utilizar el creciente recaudo del ICA turístico para mejorar la infraestructura y los servicios públicos, invirtiendo en la capacidad urbana para sostener el flujo de visitantes sin deteriorar la calidad de vida de los residentes.

2.5. Análisis Diferencial de Precios: Servicios Regulados vs. Rigidez Inmobiliaria

La persistencia de la inflación del costo de vida se explica al contrastar el comportamiento de los precios administrados con la inercia del mercado inmobiliario, cuya ponderación en el IPC es crucial (cerca del 25% del rubro de Alojamiento y Servicios Públicos - ASPC).

Desaceleración en Precios de Servicios Públicos y Transporte

El análisis del DANE a septiembre de 2025 demuestra que los servicios públicos están contribuyendo a la desinflación, no siendo los impulsores del alza actual:

- En los *utilities*, las subclases clave registraron contribuciones negativas o marginales al IPC nacional a septiembre de 2025: el Gas registró una variación anual negativa del -0.95% ³, y la Electricidad también mostró una variación negativa del -2.17%.³
- La tarifa del transporte público urbano (bus) se mantiene como un precio regulado, fijado en \$3.400 para 2025 mediante decreto distrital.⁴

El Factor Crítico: La Inercia Regulatoria del Arriendo

Mientras los precios administrados están controlados y cooperan con la meta de desinflación, el costo de la vivienda actúa como un ancla estructural.

- Piso Inflacionario: La Ley 820 de 2003 indexa el incremento máximo anual del canon de arrendamiento al IPC del año anterior.¹ Dado que el IPC anual cerró 2024 en 5.20% ⁵, este valor actúa como un piso inflacionario garantizado que se aplica continuamente a medida que se renuevan los contratos.¹
- Esta rigidez indexada desacopla la inflación del arriendo de las señales de política monetaria y prolonga la inercia del costo de la vivienda, resultando en una inflación de alojamiento "pegajosa" (*sticky inflation*).¹

Capítulo 3. ¿Qué se ha hecho en otros lugares para resolver el déficit de vivienda

La experiencia internacional converge en un principio: los déficits habitacionales se corrigen con paquetes integrales que actúan sobre suelo, oferta, demanda, arriendo y planificación urbana de manera coordinada. En términos regulatorios, las reformas de gestión del suelo han sido decisivas para expandir la capacidad edificatoria donde existe infraestructura.

Tokio es el referente de una normativa flexible que permite vivienda multifamiliar “por derecho” en gran parte del tejido urbano y procesos de licenciamiento ágiles; el resultado es un ritmo sostenido de construcción que ha moderado presiones de precio pese al crecimiento de la demanda. En Norteamérica, ciudades como Nueva York y Los Ángeles han utilizado zonificación inclusiva y bonos de densidad: autorizan más altura o mayor número de unidades a cambio de porcentajes obligatorios de vivienda asequible dentro de los proyectos privados, especialmente en áreas servidas por transporte. Complementariamente, instrumentos de captura de plusvalías y el uso de suelo público bien localizado financian o viabilizan vivienda social, mientras los enfoques de desarrollo orientado al transporte (DOT/TOD) concentran nuevas unidades —incluida la asequible— alrededor de estaciones, reduciendo costos de traslado y evitando expansión periférica de baja densidad.

Por el lado de la oferta, varios países han ampliado de forma directa el stock de vivienda asequible. El caso de Singapur (HDB) muestra que, cuando el Estado controla el suelo urbano, planifica con criterios de calidad y mezcla de usos y sostiene financiamiento estable, es posible erradicar el déficit cuantitativo y garantizar estándares urbanos altos. En Europa, ciudades como Viena han consolidado parques de alquiler social/municipal de gran escala que estabilizan los precios del mercado privado y aseguran mezcla social en el territorio. En América Latina, programas de producción masiva como Minha Casa, Minha Vida en Brasil expandieron la oferta, pero evidenciaron que no basta con construir: la localización y la calidad urbana determinan el impacto social. La producción en periferias baratas, desconectadas de empleo y servicios, termina transformando el déficit cuantitativo en cualitativo.

En materia de demanda, los subsidios focalizados permiten acceso inmediato a hogares que no alcanzan el precio de mercado. Chile impulsó la compra de vivienda mediante aportes directos combinados con ahorro y crédito, mientras Estados Unidos asiste el arriendo con vales (Housing Choice Vouchers). Estas herramientas mejoran la asequibilidad, pero su eficacia depende de que se acompañen con aumentos de oferta y con suelo habilitado; de lo contrario, parte

del subsidio se capitaliza en precios. De ahí la creciente adopción de subsidios de arriendo segmentados y temporales (jóvenes, mayores, hogares en transición), como puente mientras se materializan nuevas unidades

La protección al inquilino es otro componente. Regímenes de estabilización moderada de rentas —topes a incrementos anuales o índices de referencia en zonas tensionadas— brindan previsibilidad sin desalentar la inversión cuando se combinan con construcción nueva. El caso de Berlín mostró los límites de un congelamiento rígido sin refuerzo de oferta (reducción del inventario disponible y desplazamiento de la presión a municipios vecinos). Por contraste, ciudades con gran sector no lucrativo de alquiler —como Viena o Ámsterdam— logran, vía oferta social significativa, un “piso competitivo” que contiene los arriendos del mercado privado sin necesidad de controles extremos.

También han surgido innovaciones para abaratar costos y diversificar tenencias. En Estados Unidos, los créditos fiscales (LIHTC) movilizan capital privado para construir y mantener alquiler asequible a largo plazo. Uruguay ha escalado cooperativas de ayuda mutua, combinando subsidio, financiamiento público y autogestión para producir vivienda de calidad a costos menores, mientras Barcelona impulsa cooperativas de cesión de uso, que aseguran asequibilidad y blindaje frente a la especulación mediante propiedad colectiva del activo. En paralelo, la recuperación de stock ocioso (impuestos a vivienda vacía, bancos de vivienda, compra y rehabilitación de inmuebles subutilizados, reconversión de edificios) permite sumar unidades con menor desembolso que la obra nueva, y los programas de mejoramiento integral in situ reducen el déficit cualitativo en barrios existentes sin los costos sociales de reubicaciones lejanas.

Finalmente, la planificación urbana articula los instrumentos anteriores: localizar vivienda asequible en áreas con transporte masivo, empleo y servicios; exigir mezcla social en grandes proyectos; y simplificar trámites para tipologías eficientes (prefabricado/modular) que reduzcan tiempos y costos. La evidencia sugiere que los ecosistemas institucionales más efectivos combinan metas verificables, ventanillas únicas, bancas de suelo activas y evaluación de impacto para ajustar el rumbo.

Capítulo 4. Recomendaciones para la ciudad de Medellín

La evidencia local muestra que Medellín enfrenta un déficit habitacional significativo —alrededor de 37 000 familias necesitan vivienda nueva y cerca de

180 000 requieren mejoras sustanciales— junto con un alza sostenida de precios del metro cuadrado y arriendos elevados.

Dado que este desequilibrio entre oferta y demanda es precisamente lo que alimenta la presión inflacionaria en la división de “Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles”, las recomendaciones se orientan a tres líneas estratégicas interrelacionadas: suelo y normativa, oferta habitacional, y acceso asequible (compra y arriendo).

4.1. Territorio y normativas para habilitar oferta

Primero, se recomienda avanzar en la gestión activa del suelo y en la liberalización regulatoria donde sea viable. Esto implica identificar y reservar terrenos bien conectados por metro, metrocable o troncales de transporte para proyectos de vivienda asequible, garantizar que una porción de la edificabilidad nueva incorpore viviendas de interés social no solo en periferia, sino en áreas centrales o intermedias. Asimismo, se deben simplificar trámites municipales para tipologías más densas (pequeños multifamiliares, micro-viviendas) en barrios tradicionales, permitiendo así que la oferta se adapte con mayor rapidez. Estas medidas permiten replicar lo observado en ciudades como Tokio —con normativas constructivas favorables— y en Nueva York/Los Ángeles —con cuotas de vivienda asequible “inclinadas” en nuevos desarrollos—, adaptadas al contexto urbano de Medellín.

4.2. Aumento de oferta asequible de calidad

En segundo lugar, Medellín debe incrementar sustancialmente la producción de vivienda asequible con estándares de calidad y buena ubicación, para reducir tanto el déficit cuantitativo como el cualitativo. Esto comprende políticas de vivienda social de alquiler administrada o subsidiada, así como producción de VIS/VIP orientada a segmentos de ingresos bajos y medios. El programa debe priorizar la integración con servicios urbanos, transporte y empleo, evitando la creación de barrios alejados que podrían reproducir desequilibrios. En este sentido, puede inspirarse en el modelo de Viena (amplio parque de alquiler social bien conectado) o en la experiencia de Singapur (control estatal del suelo, planificación integral de vivienda pública). En el caso local, el instrumento VIVA Mi Casa o los mejoramientos de las plantas de vivienda muestran mecanismos útiles que pueden escalarse.

4.3. Mejora de acceso mediante demanda y arriendo

Tercero, para atender la presión de la demanda y evitar que el alza de precios y arriendos siga alimentando la inflación local, se propone una combinación de

subsidios de demanda (cuota inicial para compra, subsidio al arriendo para hogares vulnerables) y fortalecimiento del mercado de alquiler asequible. Medellín dio un paso relevante con el subsidio distrital a la cuota inicial (100 % para 1-2 SMMLV, 50 % para 2-4 SMMLV) para VIP.

Complementar esta iniciativa con un programa de alquiler social –por ejemplo, cooperativas de vivienda en alquiler, fideicomisos de suelo o parque público de alquiler– contribuirá a diversificar la tenencia habitacional y aliviar la presión sobre el mercado de compra. Al mismo tiempo, para evitar que los subsidios se reflejen solo en mayores precios, se debe garantizar que la oferta crezca en paralelo (ver 6.2) y que los mecanismos de acceso incluyan cláusulas de permanencia, localización y escala.

4.4. Articulación con política de precios y vivienda en el IPC

Dado que la división de alojamiento es ahora un motor estructural de la inflación en Medellín, estas intervenciones tienen doble efecto: reducen el déficit, mejoran la asequibilidad y moderan el impacto de los precios del alojamiento sobre el IPC. Es fundamental que la Secretaría de Desarrollo Económico y el Observatorio de Desarrollo Económico de la ciudad midan sistemáticamente la incidencia del componente vivienda en el IPC local, evalúen la elasticidad-impacto de cada política instrumentada y ajusten las prioridades en base a datos. Asimismo, la gestión del suelo y la construcción asequible deben alinearse con los objetivos de convergencia inflacionaria —es decir, que la ciudad no solo construya, sino que lo haga de modo que la presión de precios en alojamiento disminuya en 6-12 meses.

4.5. Gobernanza, monitoreo y participación ciudadana

Finalmente, los mecanismos técnico-institucionales son clave para que las políticas funcionen. Se sugiere establecer un banco de suelo urbano en Medellín (como instrumento activo para reservar terrenos y liberar oferta), una ventanilla única de vivienda asequible, metas concretas (por ejemplo: unidades nuevas asequibles, porcentaje de VIS/VIP en desarrollos privados, número de viviendas en alquiler social) con plazos claros, y un tablero público que monitoree avance, localización, calidad y costo por solución. La participación de comunidades, el sector privado, entidades nacionales y la academia fortalecerá tanto la legitimidad como la ejecución de los proyectos.

Conclusiones

Entre 2021 y 2025, la inflación de Medellín siguió el ciclo nacional: niveles bajos al inicio de 2021 tras la recesión pandémica, un máximo en febrero de 2023 por la combinación de choques de oferta global y demanda pos-COVID, y una posterior desaceleración con señales de persistencia en 2025. No obstante, la ciudad exhibió episodios de divergencia frente al promedio del país —en particular noviembre de 2021 y buena parte de 2024— que responden a rasgos locales. El elemento distintivo es el componente de alojamiento (alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles), convertido en el principal determinante de la inflación reciente en Medellín.

La evidencia sugiere un cambio estructural en la demanda urbana: el auge del turismo, la llegada de nómadas digitales y el fortalecimiento del aparato de servicios y negocios incrementaron de forma sostenida la presión sobre la vivienda bien localizada. Esta mayor demanda chocó con una oferta insuficiente —por restricciones de suelo, ritmos constructivos menores y trámites costosos—, trasladándose a mayores precios de arriendo y servicios básicos. Adicionalmente, la indexación legal de cánones al IPC y los rezagos tarifarios energéticos han reforzado la inercia del componente de alojamiento, aun cuando otros rubros muestran correcciones.

En consecuencia, la mitigación de la inflación local requiere actuar donde el gobierno municipal sí tiene palancas: suelo, norma y oferta. Primero, habilitar y densificar suelo bien servido por transporte masivo, incorporando cuotas de vivienda asequible en proyectos privados y capturando plusvalías para financiar VIS/VIP en zonas centrales e intermedias. Segundo, aumentar la oferta de alquiler asequible mediante un operador público/mixto o alianzas con gestores sociales, sumando parques de renta regulada y recuperando stock ocioso con instrumentos de rehabilitación. Tercero, acompasar los subsidios a la demanda (compra o arriendo) con producción efectiva y simplificación de licencias, de modo que la ayuda no se capitalice en precios sino en más unidades disponibles.

Finalmente, el gobierno local debe institucionalizar un esquema de gobernanza y seguimiento con metas verificables (unidades nuevas por localización, cupos de alquiler asequible, tiempos de trámite), evaluación de impacto sobre la contribución del alojamiento al IPC y tableros públicos de monitoreo. Este enfoque integral —territorio, oferta y acceso— no solo aborda el déficit habitacional y mejora la asequibilidad para los hogares más vulnerables; también desancla el componente vivienda como ancla inflacionaria y acelera la convergencia del IPC de Medellín hacia su objetivo, preservando al mismo tiempo la competitividad urbana y la calidad de vida.

Referencias

- Alcaldía de Medellín - Observatorio de Desarrollo Económico Medellín (ODE). Recuperado de <https://observatoriode Desarralloeconomicodemedellin.com.co/>
- Telemedellín. (7 febrero 2025). Medellín aumentó el tejido empresarial en 3.5 % durante el 2024. Recuperado de <https://telemedellin.tv/medellin-aumento-tejido-empresarial/#:~:text=Medell%C3%ADn%20aument%C3%B3%20el%20tejido%20empresarial%20en%203.5%20%25%20durante%20el%202024,-Noticia%20por%3A%20Noticias&text=Seg%C3%BAn%20datos%20de%20la%20C%C3%A1mara,activas%20al%20cierre%20del%202024.>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (7 octubre 2025). Índice de Precios al Consumidor (IPC) Septiembre 2025. Boletín técnico. Bogotá, Colombia. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/sep2025/bol-IPC-sep2025.pdf> DANE
- Telemedellín. (30 diciembre 2024). Transporte público en Medellín: nuevas tarifas para 2025. Recuperado de <https://telemedellin.tv/transporte-publico-en-medellin-para-2025/#:~:text=Desde%20el%20primer%20d%C3%ADa%20del,busetas%20y%20%243.500%20para%20microbuses.> Telemedellín
- Alcaldía de Medellín – Sistema integrado de transporte y turismo (SIT) . (s. f.). Ocupación y tarifas hoteleras – Observatorio de alojamiento offline. Recuperado de <https://www.turismomde.gov.co/observatorio/alojamiento/observatorio-de-alojamiento-offline>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025). Empleo y desempleo – Estadísticas por tema: Mercado laboral. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo> DANE+1
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025). Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), agosto de 2025 [archivo de datos]. DANE.
- Galvis-Aponte, L. A., Ortega-Arrieta, A. I., & Rivera-Zárate, A. M. (2025). Disparidades regionales en los precios de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia: una evaluación empírica (Documento de Trabajo sobre Economía Regional y Urbana, N.º 335). Banco de la República. <https://doi.org/10.32468/dtseru.335>
- Aravena, I. (2025, enero 28). ¿Y quién podrá ayudarnos? El sueño de la vivienda propia se desvanece. El País – Tribuna Chile. <https://elpais.com/chile/2025-01-28/y-quien-podra-ayudarnos-el-sueno-de-la-vivienda-propia-se-desvanece.html>
- European Parliament. (1996). Política de vivienda en los Estados Miembros de la UE. https://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm
- Fongoni, M., & Walzl, S. (2024). Rent freeze in Berlin: Looking back on a slippery solution. Dialogues Économiques. <https://www.dialogueeconomiques.fr/en/article/rent-freeze-berlin-looking-back-slippery-solution>
- Gallego Lizon, T. (2022). Seis alternativas innovadoras para reducir el déficit de vivienda en América Latina. BID Blogs. <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/alternativas-innovadoras-deficit-vivienda-america-latina/>
- Jha, A. (2018). Lessons from the best public housing program in the world – Singapore. World Bank Blogs. <https://blogs.worldbank.org/en/sustainablecities/what-about-singapore-lessons-best-public-housing-program-world>
- López, P. (2025, agosto 26). La crisis silenciosa de la vivienda en América Latina. América Futura, El País. <https://elpais.com/america-futura/2025-08-26/la-crisis-silenciosa-de-la-vivienda-en-america-latina.html>
- Mahtani, N. (2025, septiembre 15). El cooperativismo, el secreto de Uruguay contra la especulación inmobiliaria en tiempos de Airbnb. América Futura, El País. <https://elpais.com/america-futura/2025-09-15/el-cooperativismo-el-secreto-de-uruguay-contra-la-especulacion-inmobiliaria-en-tiempos-de-airbnb.html>

- Marutlulle, K. (2021). A critical analysis of housing inadequacy in South Africa. Africa's Public Service Delivery and Performance Review (APS DPR), 9(1). <https://apsdpr.org/index.php/apsdpr/article/view/372/739>
- McReynolds, J. (2025). Teachings from Tokyo: How the world's premier megacity produces housing and maintains affordability. Vital City. <https://www.vitalcitynyc.org/articles/teachings-from-tokyo>
- Ministerio de Ciudades [Brasil]. (2025). Brasil registra o menor déficit habitacional da história. <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/noticia-mcid-n-1583>
- Sperandio, L. (2018). Como o Minha Casa Minha Vida agravou nosso déficit habitacional. Caos Planejado. <https://caosplanejado.com/o-programa-minha-casa-minha-vida-agravou-nosso-deficit-habitacional/>