



**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL DISTRITO
TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS
2019-2022**





UAECD
Catastro Bogotá



ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS 2019-2022

Elaboración

Jurgen Daniel Toloza Delgado (Jefe Observatorio Técnico Catastral)
Sandra Marcela Florez Toro (Equipo Observatorio Técnico Catastral)
Ivonne Caridad Pérez Correa (Equipo Observatorio Técnico Catastral)
David Mauricio Olarte (Equipo Observatorio Técnico Catastral)

Observatorio Técnico Catastral - OTC
Junio 30 de 2023 – Versión Publicación



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	5
1 OBJETIVOS	6
1.1 OBJETIVO GENERAL.....	6
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	6
2 CONTEXTO DEL TERRITORIO	7
3 FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS	9
4 ANÁLISIS INMOBILIARIO	10
4.1 Vivienda usada	10
4.1.1 Vivienda para la venta	16
4.1.2 Vivienda para arriendo	18
4.2 VIVIENDA NUEVA	21
4.2.1 Lanzamientos.....	21
4.2.2 Iniciaciones	22
4.2.3 Ventas.....	22
4.2.4 Oferta.....	23
5 CONCLUSIONES	25
6 REFERENCIAS	26

INDICE DE MAPAS

Mapa 1. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en 2019	12
Mapa 2. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en 2020	13
Mapa 3. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en 2021	14
Mapa 4. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en 2022	15
Mapa 5. Precio de venta por m ² año 2022 desagregado por barrios	18
Mapa 6. Precio de arriendo por m ² año 2022 desagregado por barrios	20

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Indicadores demográficos de Cartagena	8
Gráfico 2. Distribución de las ofertas para la venta y arriendo de portales según tipo de oferta y tipo de inmueble	10
Gráfico 3. Comportamiento de la publicación de ofertas para la venta y arriendo en portales	11
Gráfico 4. Participación de las ofertas para la venta y arriendo según sector catastral	11
Gráfico 5. Comportamiento de la publicación de ofertas para la venta en los portales inmobiliarios	16
Gráfico 6. Comportamiento de los precios de venta por m ² por tipo de inmueble	17
Gráfico 7. Comportamiento de la publicación de ofertas para arriendo en los portales inmobiliarios	19
Gráfico 8. Comportamiento del precio por m ² de arriendo por tipo de inmueble	19
Gráfico 9. Comportamiento de los lanzamientos de vivienda en Cartagena	21
Gráfico 10. Comportamiento de las iniciaciones de vivienda en Cartagena	22
Gráfico 11. Comportamiento de las ventas de vivienda en Cartagena	23
Gráfico 12. Comportamiento de la oferta de vivienda en Cartagena	24

INTRODUCCIÓN

La ausencia de un Catastro actualizado a nivel nacional ha imposibilitado en gran medida la planeación y el desarrollo organizado de los municipios, generando un desconocimiento en la distribución y tenencia de la tierra. De esta manera, a partir de la expedición del Plan Nacional de Desarrollo “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, el gobierno abrió la posibilidad de que las entidades territoriales y los esquemas asociativos puedan habilitarse para gestionar el catastro en su territorio, convirtiéndolo en un servicio público y no algo exclusivo bajo la responsabilidad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Así, los requisitos, lineamientos y tiempos fueron establecidos por el Gobierno Nacional a través del Decreto 1983 de 2019; donde se encuentran las condiciones para la prestación del servicio y las posibilidades para la operación, ya sea de manera directa por parte de cada municipio o a través de la contratación de operadores catastrales. Lo anterior hace que la competencia se haga en términos de calidad y que se garantice el mejor servicio para los municipios.

En este sentido, actualmente la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) presta sus servicios como gestor y operador catastral en el distrito de Cartagena de Indias. Dicho convenio busca transferir el conocimiento y la tecnología que desde la UAECD se ha recolectado en los últimos 10 años, donde de manera periódica y sistémica se ha realizado un censo inmobiliario.

Por lo tanto, dando cumplimiento al Artículo 2.2.2.6.1 del Decreto 148 de 2020, desde el Observatorio Técnico Catastral (OTC) se ha venido estableciendo convenios con diferentes portales inmobiliarios, los cuales han permitido la obtención de una data secundaria que ayude a fortalecer la recolección a través de métodos indirectos. De esta manera, a partir de la información obtenida en campo (métodos directos) y la derivada de estos convenios (métodos indirectos), será posible establecer y consolidar un observatorio inmobiliario que permita hacerle seguimiento a la dinámica del mercado en el distrito de Cartagena de Indias y contribuya al proceso de actualización catastral.

En consecuencia, el presente documento tiene como objetivo presentar un análisis del mercado inmobiliario para el Distrito de Cartagena de Indias, de acuerdo con la información de los portales Fincaraiz.com.co, Properati.com.co y Metrocuadrado.com (para vivienda usada) y de Coordinada Urbana® (para vivienda nueva).

El texto está organizado de la siguiente manera: en primer lugar, se da un contexto sobre Cartagena. En segundo lugar, se presentan de manera detallada las fuentes de información que se utilizaron. Por último, se realiza el análisis del mercado inmobiliario para inmuebles usados y nuevos, a partir de la información con la que actualmente cuenta el Observatorio Técnico Catastral.

1 OBJETIVOS

1.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar el comportamiento de la dinámica inmobiliaria en el municipio de Cartagena, a partir de la recolección de ofertas primarias y secundarias que ha realizado la UAECD, en el marco de las labores que adelanta como gestor catastral.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Caracterizar el mercado inmobiliario en términos de los tipos de inmuebles y de ofertas en el municipio
- Estudiar el comportamiento de los precios a los que se ofrecen los inmuebles en el mercado de Cartagena de Indias
- Analizar la dinámica de la vivienda nueva dentro del territorio.

2 CONTEXTO DEL TERRITORIO

El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, se encuentra al norte del departamento de Bolívar, a orillas del mar Caribe. De acuerdo con el POT vigente (Decreto 0977 de 2001) el área total del Distrito de Cartagena es de 60.910 Ha., distribuida de la siguiente manera:

Tipo de suelo	Área Ha.	Porcentaje de tipo de suelo dentro del territorio
Urbano	7.805,09	12,81%
Expansión	2.034,53	3,34%
Rural	25.224,68	41,41%
Suburbano	22.320,10	36,65%

La zona insular está conformada por las Islas de Tierra Bomba, Islas del archipiélago de Corales del Rosario, Islas del archipiélago de San Bernardo e Isla Fuerte, que representan el 4,83 % en relación del territorio. Dentro de la jurisdicción del Distrito, además de la cabecera hay 30 centros poblados, de los cuales 15, están ubicados en la zona norte, 7 en la zona sur y 8 están en zona insular (Alcaldía de Cartagena de Indias, 2022).

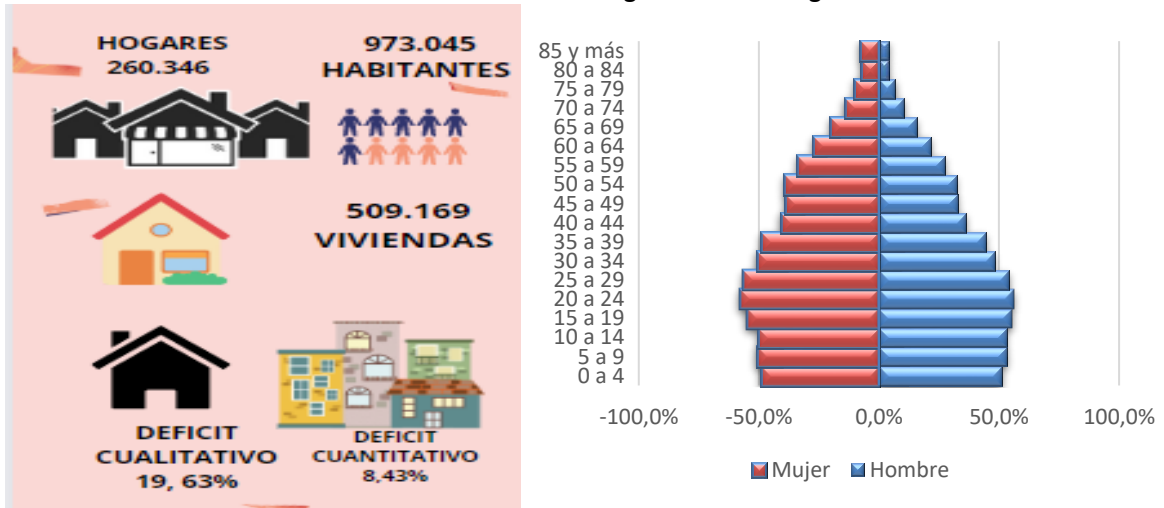
De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 768 de 2002 *“Los distritos especiales que cuenten con una población mayor de seiscientos mil (600.000) habitantes, estarán divididos en máximo 3 localidades, definidas como divisiones administrativas con homogeneidad relativa desde el punto de vista geográfico, cultural, social y económico.”* Así las cosas, Cartagena de Indias está dividida en tres localidades: Localidad Histórica y del Caribe Norte, Localidad de la Virgen y Turística y Localidad Industrial y de la Bahía. La localidad histórica y del caribe norte, está ubicada al suroccidente del territorio cartagenero, distribuidas en seis Unidades Comuneras de Gobierno Urbanas (comunidades 1, 2, 3, 8, 9 y 10) y ocho (8) Unidades Comuneras de Gobierno Rurales (Isla Fuerte, Archipiélago de San Bernardo, Islas del Rosario, Tierra Bomba, Caño del Oro, Bocachica, Santana y Barú).

La localidad de la virgen y turística está ubicada al norte del territorio cartagenero, dividida en cuatro (4) Unidades Comuneras de Gobierno Urbanas (comunidades 4, 5, 6 y 7) y seis (6) Unidades Comuneras de Gobierno Rurales (La Boquilla, Bayunca, Pontezuela, Punta Canoa, Arroyo de Piedra y Arroyo Grande). Por su parte, la localidad industrial y de la bahía está ubicada al centro del territorio cartagenero, repartidas en cinco (5) Unidades Comuneras de Gobierno Urbanas (comunidades 11, 12, 13, 14 y 15) y una (1) Unidad Comunera de Gobierno Rural (Pasacaballos).

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda, realizado por el DANE en el año 2018, Cartagena tiene una población de 973.045 habitantes, donde el 48,1% son hombres y el 51,9% mujeres, cuenta con 260.346 hogares, un déficit cuantitativo de vivienda de 8,43% y cualitativo de 19,63%. (Ver gráfica 1)

Adicionalmente, de acuerdo con el Observatorio Ambiental del Establecimiento Público Ambiental de Cartagena EPA, el 95% de la población se encuentra en la zona urbana y el 4,4% en la zona rural.

Gráfico 1. Indicadores demográficos de Cartagena



Fuente: Cálculos propios con base en CNPV – DANE. 2018

3 FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS

Para llevar a cabo el estudio de dinámica inmobiliaria se recopiló información de fuentes secundarias las cuales se presentan a continuación:

- **Coordenada Urbana®:** CAMACOL cuenta con un censo de edificaciones propio, bajo la marca **Coordenada Urbana®**, el cual se actualiza con una periodicidad mensual. Esta operación estadística se realiza en 18 regionales a nivel nacional y captura proyectos de construcción nuevos cuya área sea mayor a 300 metros cuadrados. Además, se recolectan variables de gran importancia como ventas, iniciaciones, avances de obra, oferta por vender y precios de comercialización. En el caso de proyectos PH se captura el número de unidades, las áreas e incluso características técnicas del proceso constructivo, lo cual puede facilitar el proceso de incorporación a la base catastral.
- **Fincaraiz.com.co:** Portal inmobiliario de gran trayectoria y con cobertura en la mayoría de los departamentos del país. La página web sirve como un mostrador de inmuebles que facilita la interacción entre compradores (o arrendadores) y vendedores (o arrendatarios). Esta información no es pública, pero actualmente la UAECD tiene un convenio establecido con la firma para intercambiar información en pro del desarrollo y ejecución de los diferentes procesos catastrales.
- **Properati.com.co:** Es una plataforma web de inmuebles que apuesta al desarrollo tecnológico para agregar valor al mercado inmobiliario, facilitando las tareas de quienes buscan un nuevo hogar y de las inmobiliarias que ofrecen propiedades. Esta firma está online en Argentina, Colombia, Ecuador y Perú, y en todos los países realizó acuerdos con las inmobiliarias, agentes y constructoras más importantes para publicar sus propiedades. En el caso de Colombia, cuenta con información a nivel nacional desde enero de 2018, además, el último año de data se encuentra disponible al público y puede descargarse directamente desde la página del portal.
- **Metrocuadrado.com:** Es un portal del sector inmobiliario para la búsqueda de inmuebles para comprar o arrendar, en la que se pueden encontrar apartamentos y casas, así como también oficinas, bodegas, locales comerciales y fincas. Tiene cobertura en Bogotá, Cali, Medellín, Barranquilla, Bucaramanga, Santa Marta, Cartagena, Manizales, Pereira, Armenia, entre otras ciudades de Colombia.

La información de las fuentes secundarias descritas se consolidó en una única base de datos con todas las ofertas disponibles a partir de 2019, excepto Properati que dispone de información desde 2018. Con esta base es posible calcular el número de anuncios publicados por trimestre. Además, para obtener el precio por m² se divide el precio de la oferta entre el área construida, de esta manera se obtienen unos valores integrales los cuales se someten a un proceso de limpieza y depuración para eliminar datos atípicos e inconsistentes.

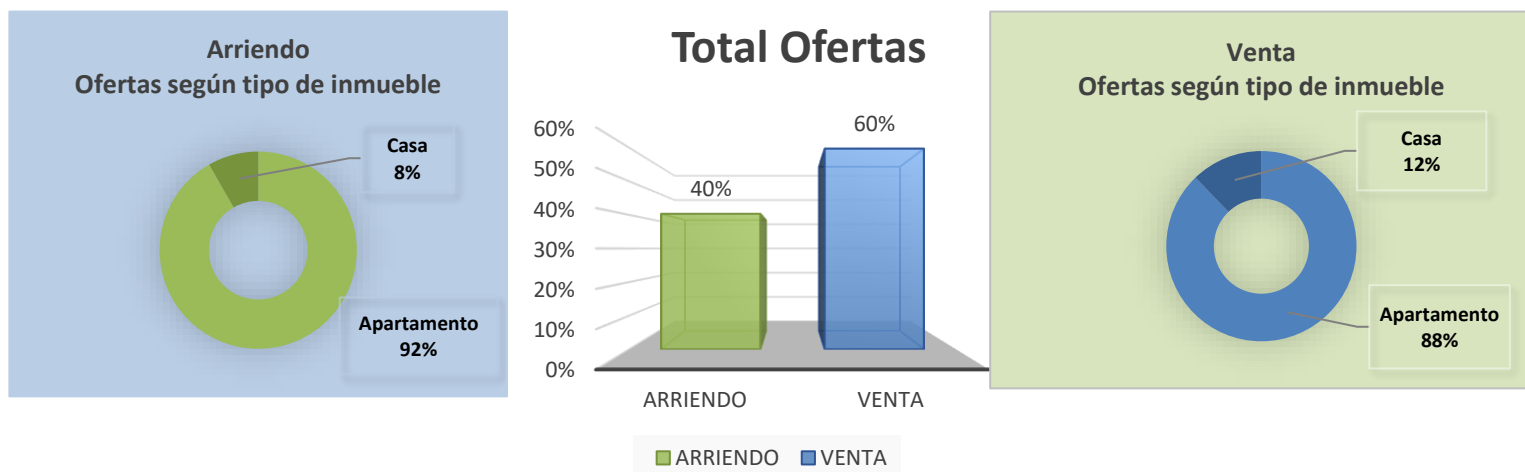
4 ANÁLISIS INMOBILIARIO

4.1 VIVIENDA USADA

Este estudio está fundamentado en 49.363 ofertas inmobiliarias del distrito de Cartagena de Indias, para el periodo comprendido entre marzo de 2019 y diciembre de 2022. De este total el 60% con 29.736 ofertas corresponden a inmuebles para la venta, y el 40% con 19.627 corresponden a arriendo.

En el caso de venta, la oferta de inmuebles para el distrito de Cartagena está constituida fundamentalmente por apartamentos, con una participación del 88% y el 12% restante, corresponde a casas. En arriendo la contribución de apartamentos es del 92% y las casas representan el 8%. De este comportamiento se concluye que, tanto en venta como arriendo, la dinámica inmobiliaria es mucho mayor en apartamentos. (ver gráfico 2).

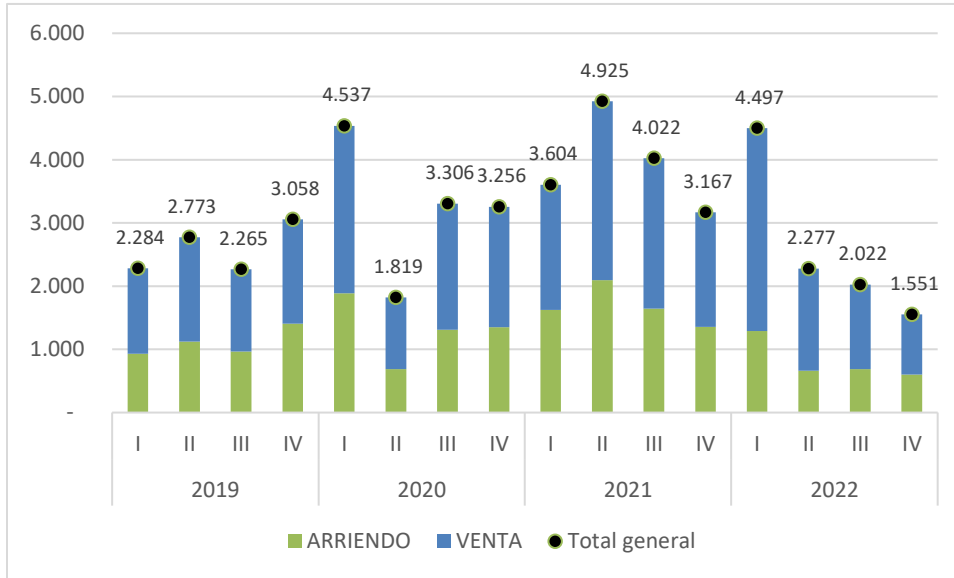
Gráfico 2. Distribución de las ofertas para la venta y arriendo de portales según tipo de oferta y tipo de inmueble



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

La dinámica en el volumen de ofertas en el Distrito de Cartagena (ver gráfico 3), muestra un comportamiento estable en el año 2019 con un promedio de 2.595 ofertas, sin embargo, en el primer trimestre de 2020 el mercado aumentó un 50% frente al primer trimestre de 2019. Adicionalmente, en el segundo trimestre del 2020 se presentó una disminución del 66% respecto al segundo trimestre del 2019, al pasar de 2.773 a 1819 ofertas, como consecuencia de las medidas de aislamiento adoptadas para contener la propagación del Covid-19. A pesar de esto, en el tercer trimestre de 2020 se evidencia una recuperación en el volumen de ofertas publicadas hasta llegar a un máximo de 4.925 en el segundo trimestre de 2021. Sin embargo, desde el segundo trimestre del 2022 se presenta una caída en el número de ofertas llegando a 1.551 ofertas en el 2022-4.

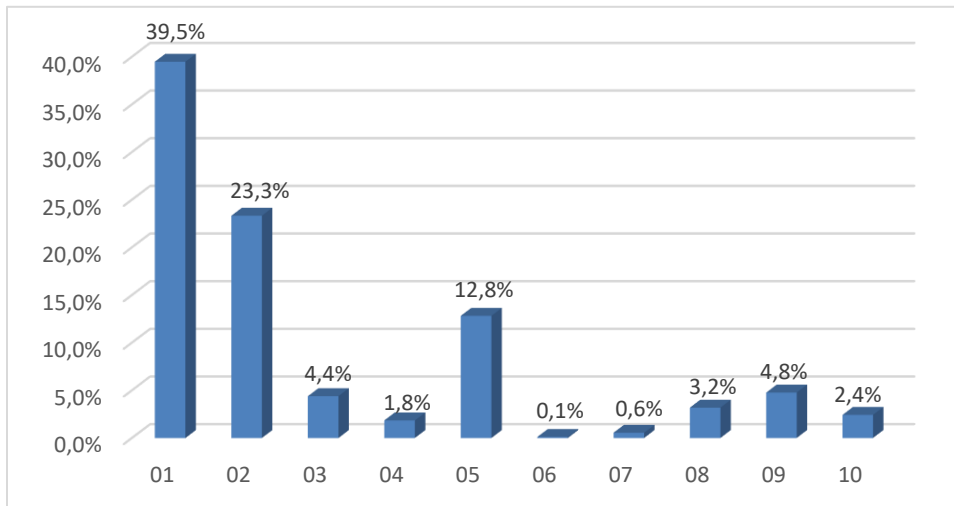
Gráfico 3. Comportamiento de la publicación de ofertas para la venta y arriendo en portales



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Las ofertas de inmuebles en venta y en arriendo en el distrito de Cartagena se distribuyen como se muestra en el gráfico 4: los sectores con mayor participación son el sector 1 con un 39,5% de las ofertas, seguido por el 2 con el 23,3% y la 5 con el 12,8%, por otro lado, los que menos aporte de ofertas tienen son el 6 y 7 con una participación por debajo del 1%.

Gráfico 4. Participación de las ofertas para la venta y arriendo según sector catastral



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Los mapas del uno al cuatro muestran la distribución espacial de las ofertas en cada año diferenciadas por tipo de inmueble en el perímetro urbano del municipio. Concretamente, el mapa

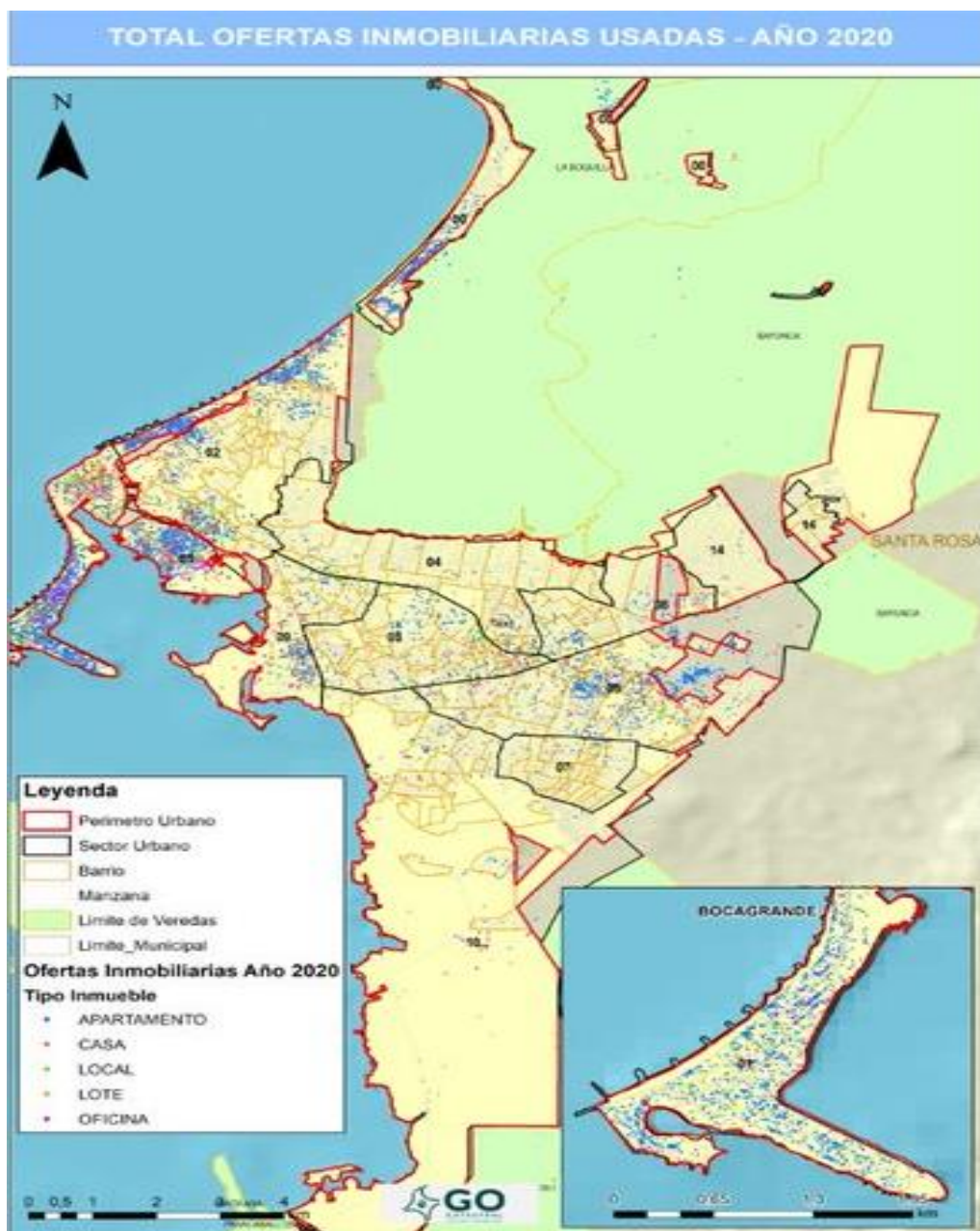
del año 2021, periodo en el cual se registra el mayor volumen de ofertas en el distrito, es posible evidenciar algunas densidades de mayor oferta en zonas de los sectores 1,2 y 5.

Mapa 1. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en 2019



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com

Mapa 2. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en 2020



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Mapa 3. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en 2021



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Mapa 4. Ofertas (total anuncios en portales) por tipo de inmueble en 2022

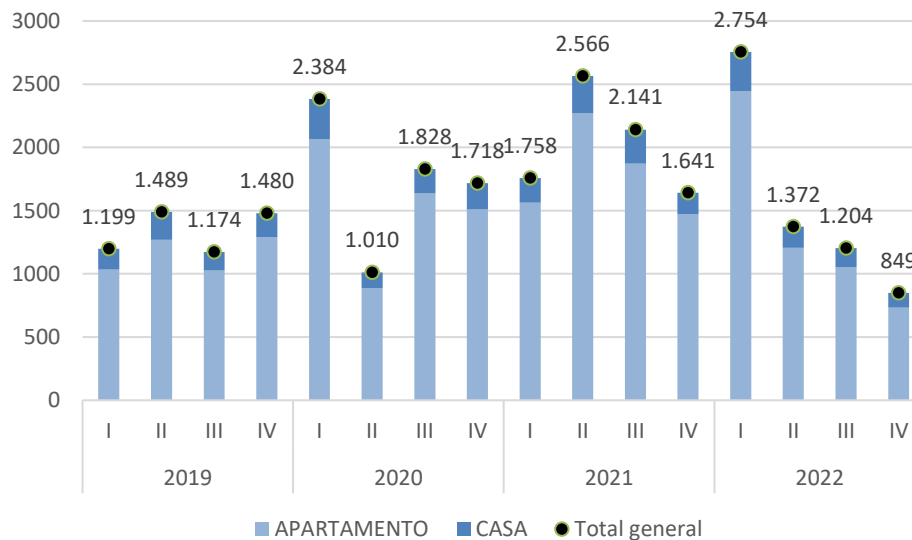


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

4.1.1 Vivienda para la venta

En el gráfico 5 se aprecia el número de publicaciones de vivienda para la venta, de acuerdo con los portales inmobiliarios, donde se observa el efecto del confinamiento en el segundo trimestre de 2020, puesto que las ofertas se redujeron en un 57,6% frente al periodo inmediatamente anterior. A partir del siguiente periodo se observa un comportamiento constante en las publicaciones hasta el primer trimestre de 2022 con 2.754 ofertas, pero a partir de este periodo hay nuevamente una caída en el número de ofertas publicadas hasta el cuarto trimestre de 2022 donde se llega a niveles similares presentados en pandemia con 849 ofertas.

Gráfico 5. Comportamiento de la publicación de ofertas para la venta en los portales inmobiliarios

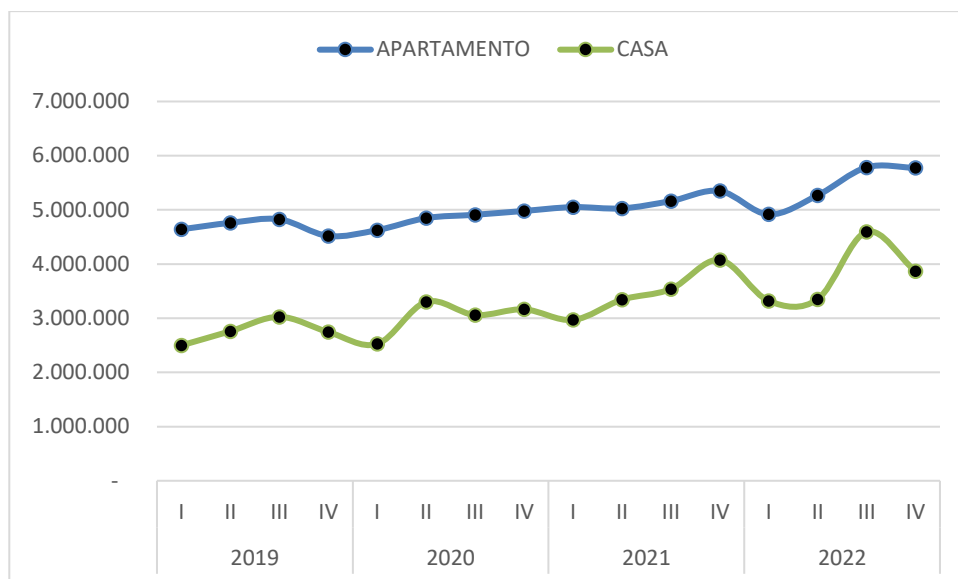


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Por otro lado, en el gráfico 6 y como se evidenció en graficas anteriores, los apartamentos son el tipo de vivienda que más se ofrece en Cartagena y sus precios han sido poco variables durante el periodo analizado. A diferencia de las variables analizadas anteriormente, el valor del m2 no se vio afectado por la pandemia del Covid-19 y aunque los análisis iniciales en pandemia predecían una caída en los valores del mercado, estos se mantuvieron estables.

Con relación al precio de venta de casas, se evidencia un comportamiento constante al alza con un crecimiento del 55% desde el inicio del periodo analizado, comenzando con \$2.498.901 en el primer trimestre de 2019 y finalizando con \$3.866.288 en el cuarto trimestre de 2022.

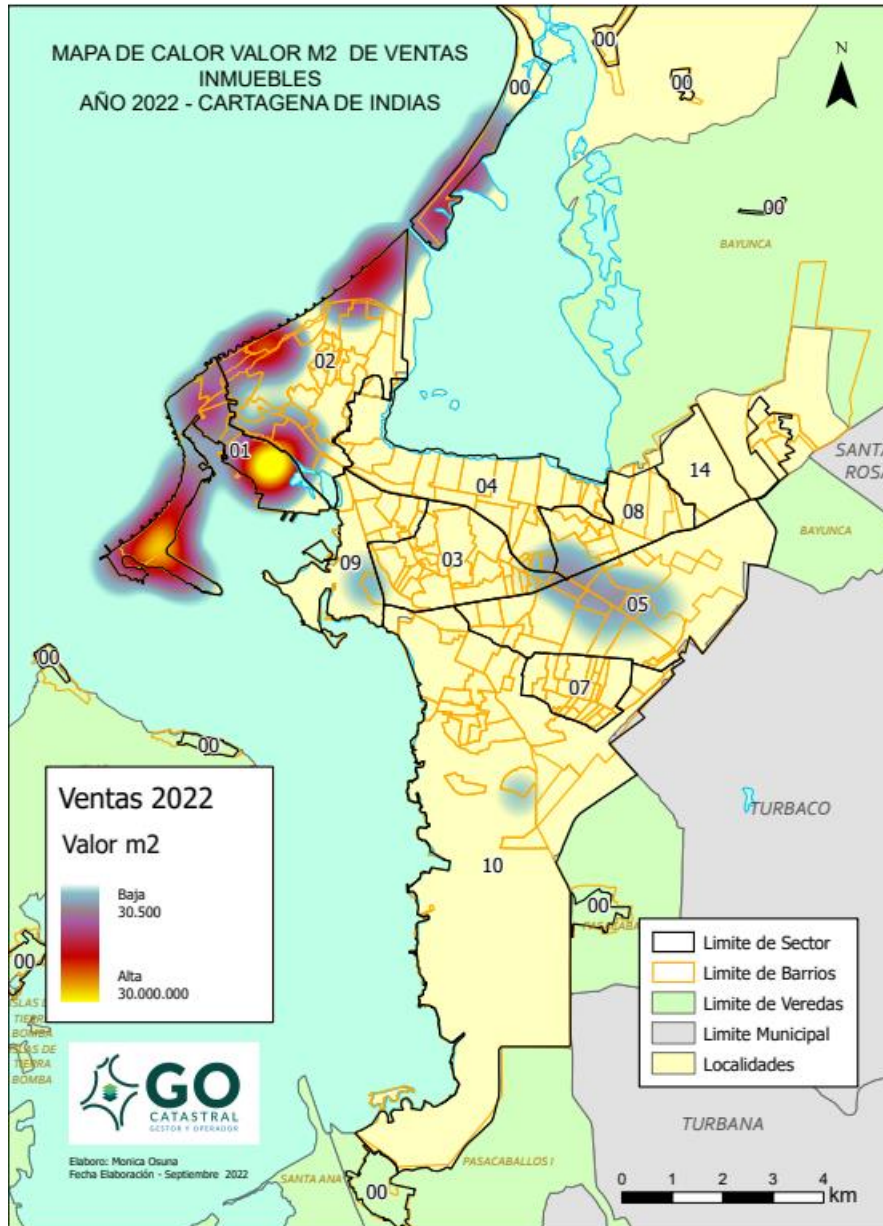
Gráfico 6. Comportamiento de los precios de venta por m² por tipo de inmueble



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

El mapa 5 representa los precios de venta por sector del año 2021, siendo este el periodo con mayor número de ofertas. Allí se observa que los precios por metro cuadrado más altos se encuentran en sector 1, especialmente en las veredas de Barú, Santa Ana, la boquilla, Arroyo de piedra y el barrio Bocagrande, los cuales se encuentran a orillas del mar caribe, con valor promedio de \$6.579.308 y los más bajos en el sector 14 con valores promedios de \$1.499.739.

Mapa 5. Precio de venta por m² año 2022 desagregado por barrios

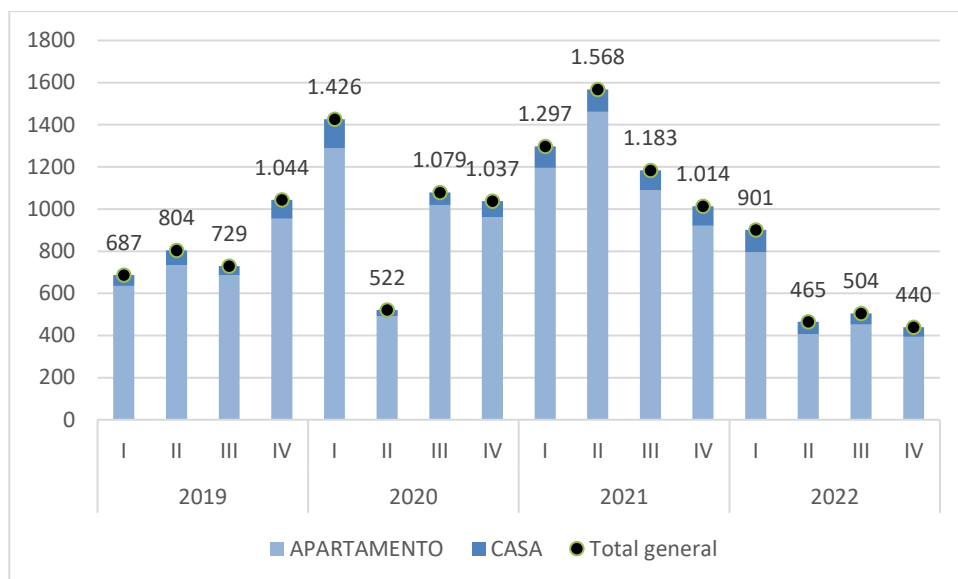


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

4.1.2 Vivienda para arriendo

Las ofertas de arriendo publicadas en portales inmobiliarios representan el 40% del total reportado como se pudo evidenciar en el gráfico 2. Ahora bien, entre el primer trimestre de 2019 y el primer trimestre de 2020 el mercado de ofertas venía en aumento en el número de ofertas, sin embargo, en el segundo trimestre de 2020 es evidente el impacto del confinamiento por covid-19 ya que el total de ofertas disminuye un 63% pasando de 1.426 a 522, posteriormente la publicación de ofertas se activa hasta llegar a un máximo de 1.568 en el segundo trimestre de 2021 para entrar nuevamente en un periodo de desaceleración llegando a cifras más bajas que en confinamiento con 440 ofertas en el cuarto trimestre de 2022 (ver gráfico 7).

Gráfico 7. Comportamiento de la publicación de ofertas para arriendo en los portales inmobiliarios

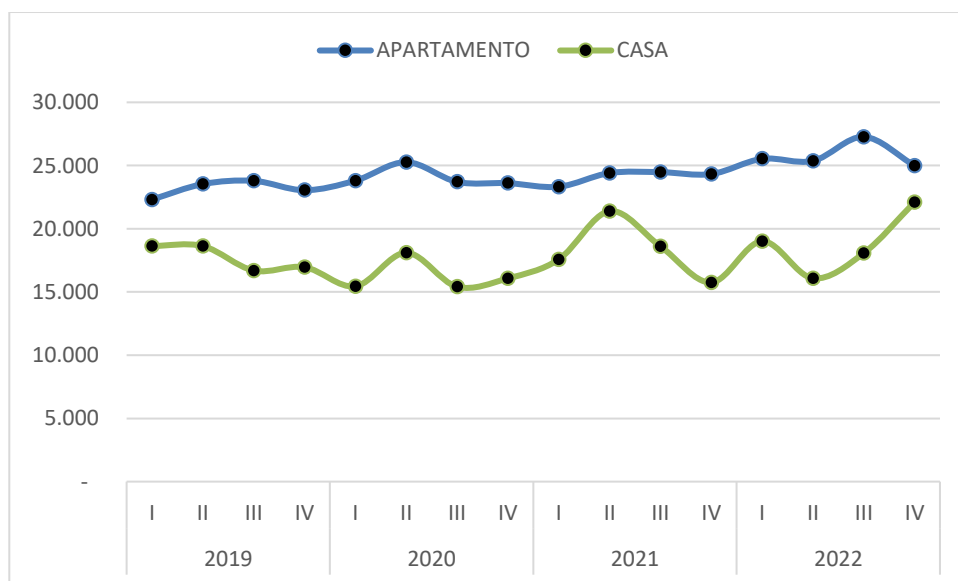


Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

Por otro lado, en el gráfico 8, se evidenció, durante todo el periodo analizado, un comportamiento estable en el valor del m² para el arriendo de apartamentos, iniciando el primer trimestre de 2019 con \$22.314 por m² y finalizando el cuarto trimestre de 2022 con \$24.993 por m².

Con relación al precio de arriendo de casas, se evidencia un comportamiento con fluctuaciones poco significativas de no más de \$5.000 entre periodos, comenzando con \$18.637 en el primer trimestre de 2019 y finalizando con \$22.099 en el cuarto trimestre de 2022.

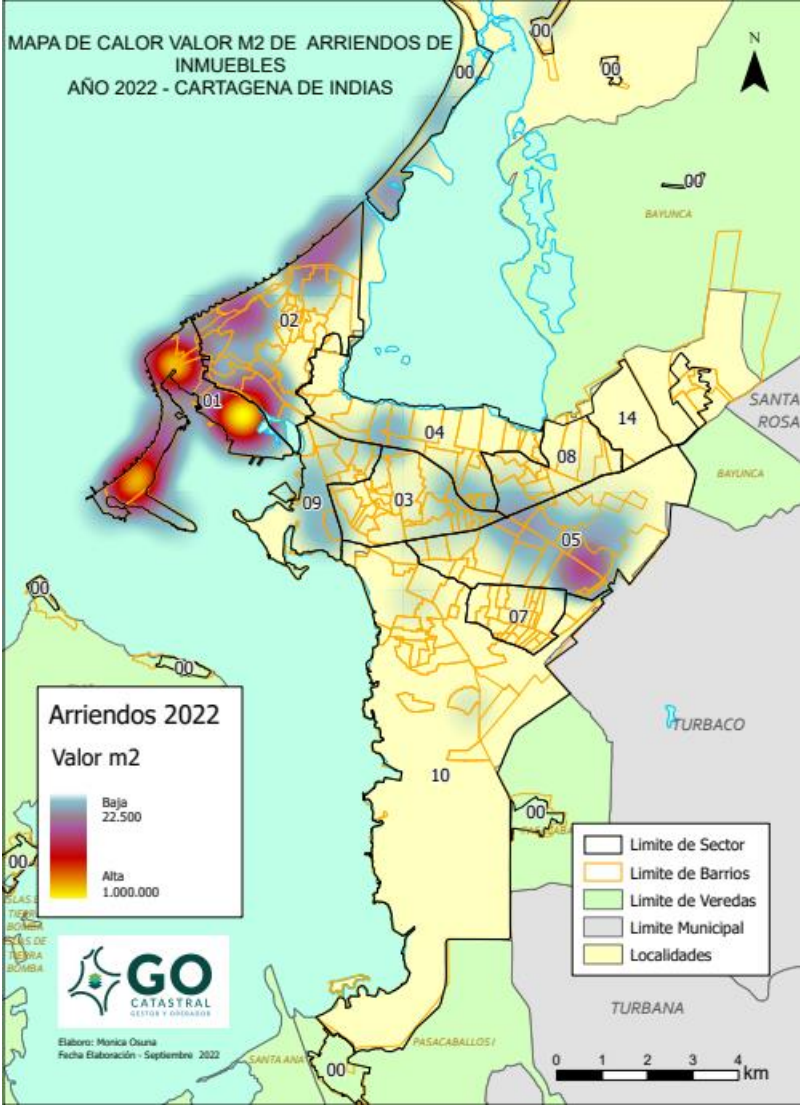
Gráfico 8. Comportamiento del precio por m2 de arriendo por tipo de inmueble



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

El mapa 6, representa los precios de arriendo por sector catastral del año 2019, se observa que los precios por metro cuadrado más altos se encuentran en el sector 1, con valor promedio de \$27.447 y los más bajos en el sector 4 con valores promedios de \$14.492.

Mapa 6. Precio de arriendo por m² año 2022 desagregado por barrios



Fuente: Cálculos propios con base en Fincaraiz.com.co, Metrocuadrado.com y Properati.com.co

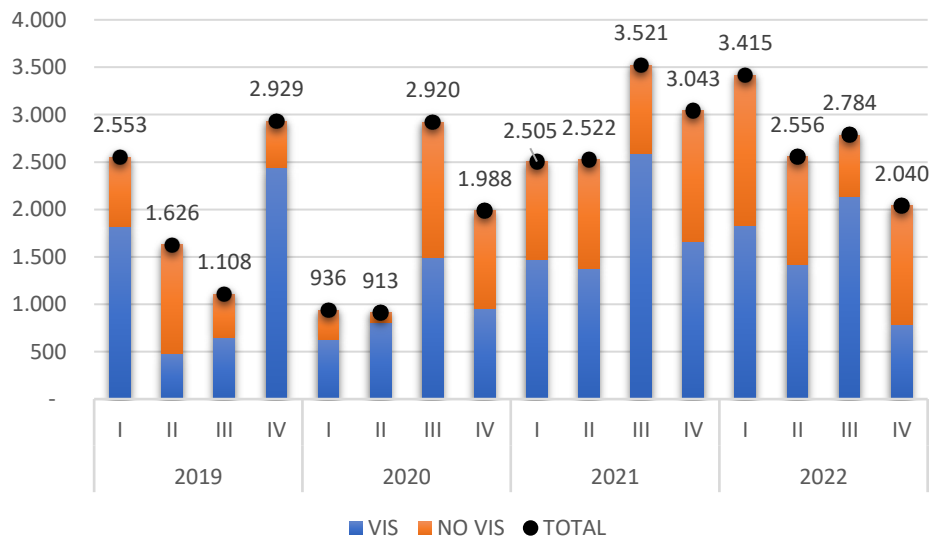
4.2 VIVIENDA NUEVA

Con el fin de analizar el mercado inmobiliario de la vivienda nueva para el distrito de Cartagena, se utilizó la información de Coordinada Urbana® de Camacol, tomando los indicadores de lanzamientos, iniciaciones, ventas y ofertas, para el departamento de Bolívar, teniendo en cuenta que el 85% de los datos pertenecen a este distrito.

4.2.1 Lanzamientos

Al analizar el comportamiento de los lanzamientos en el departamento de Bolívar se evidencia una mayor dinámica en la VIS en todos los periodos a excepción del segundo trimestre de 2019, donde estos proyectos representaron el 42,6% de los lanzamientos en este periodo. Posteriormente, en el primer y segundo trimestre de 2020 se evidencia una caída del 68% respecto al cuarto trimestre de 2019, consecuencia de las circunstancias particulares de salud pública, lo que significó una caída en lanzamientos en el 2020 del 18% frente a las cifras del 2019. En el 2021 se observa un crecimiento del 29% frente a las cifras del 2020, siendo este el año con mayor dinámica en la actividad edificadora dentro del periodo de análisis.

Gráfico 9. Comportamiento de los lanzamientos de vivienda en Cartagena

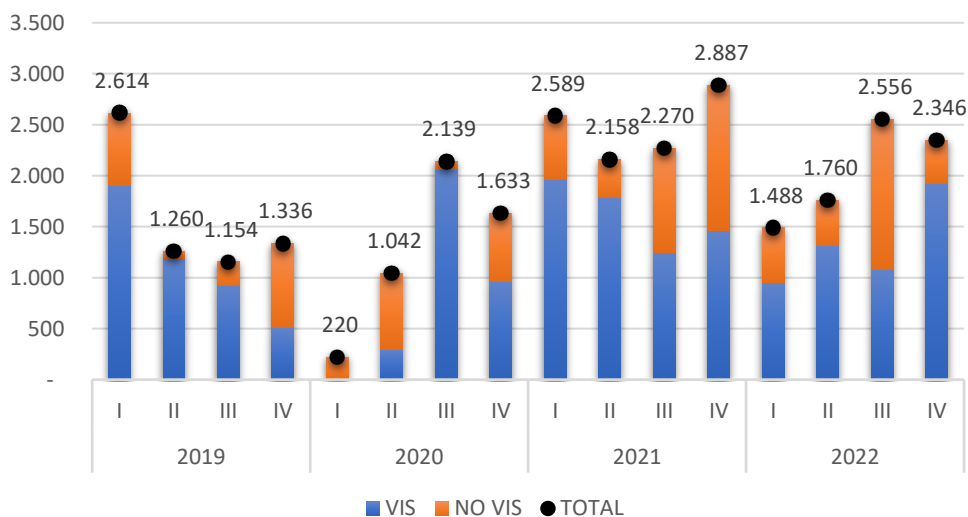


Fuente: Cálculos propios con base en Coordinada Urbana®.

4.2.2 Iniciaciones

A partir del año 2019, hasta el 2022, en Bolívar se han iniciado un total de 29.452 unidades de vivienda (aproximadamente 25.034, para Cartagena), con una participación de las viviendas VIS del 67%. El año 2021 fue el que presentó la mayor cifra de iniciaciones con 2.887 y de otro lado, en el primer trimestre de 2020 a causa del confinamiento, se evidenció una parálisis total en el sector de la construcción con solo 220 iniciaciones, todas de vivienda No VIS.

Gráfico 10.. Comportamiento de las iniciaciones de vivienda en Cartagena

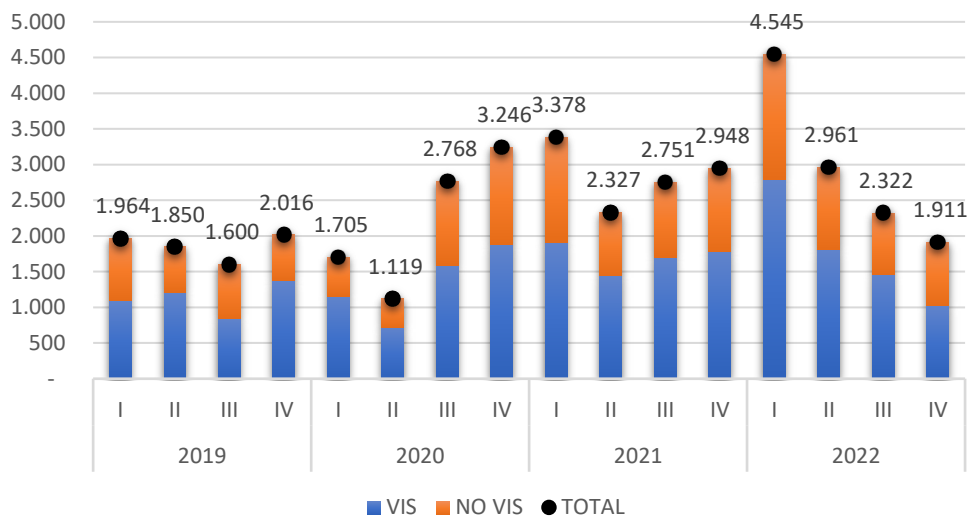


Fuente: Cálculos propios con base en Coordenada Urbana®.

4.2.3 Ventas

En el 2020, a pesar de que se esperaba una caída en las ventas por las restricciones del COVID, las cifras superaron las expectativas al crecer en un 16% frente al 2019, impulsadas principalmente por la vivienda VIS, representando el 65% del total de ventas, seguramente apalancada por los subsidios que ya se venían gestionando con anterioridad, dando así, el impulso necesario para la realización de estos negocios. En los años siguientes se observa una tendencia a continuar con el aumento en las ventas de proyectos, creciendo el 2021 en un 23 % con 11.404 ventas y el 2022 con 11.739 ventas.

Gráfico 11. Comportamiento de las ventas de vivienda en Cartagena



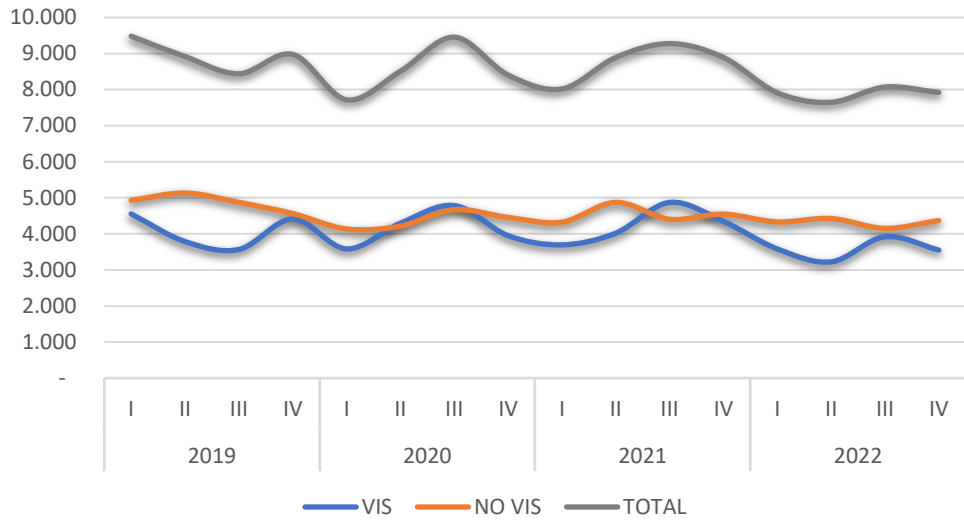
Fuente: Cálculos propios con base en Coordenada Urbana®.

4.2.4 Oferta

El análisis del comportamiento de la oferta de vivienda nos permite evidenciar que durante el periodo analizado (2019-2022) la oferta de fue de 411.983 inmuebles, de los cuales el 52% corresponde a vivienda NO VIS y el 48% a vivienda VIS. Lo cual se traduce en una mayor demanda de VIS como se pudo ver en la gráfica 11.

En el año 2022 el comportamiento de las ventas para la vivienda VIS fue en promedio de 1.773. Para la NO VIS fue de 1.162, lo que indica que para ambos tipos de vivienda el comportamiento promedio ha sido decreciente siendo mayor en la vivienda VIS.

Gráfico 12. Comportamiento de la oferta de vivienda en Cartagena



Fuente: Cálculos propios con base en Coordenada Urbana®.

5 CONCLUSIONES

La información de anuncios de inmuebles y de proyectos de vivienda nueva es una fuente importante para el análisis del comportamiento del mercado inmobiliario del distrito de Cartagena, así mismo permite evidenciar los efectos de la pandemia por Covid-19 en dicho comportamiento.

- Dado el contexto de Cartagena como ciudad gran importancia y atractivo nacional, para residir en ella predominan unidades de vivienda tipo apartamento, especialmente para la venta.
- Las ofertas de vivienda usada en el distrito de Cartagena, tanto de venta como de arriendo, fueron afectadas por la pandemia de Covid-19, especialmente en el periodo de confinamiento, correspondiente al segundo y tercer trimestre de 2020. Sin embargo, dadas las medidas para la reactivación de la economía del gobierno nacional, la oferta de inmuebles se recuperó en el trimestre siguiente, alcanzando los niveles obtenidos antes de esta coyuntura.
- Los precios de las ofertas de vivienda usada en Cartagena presentan dispersiones considerables entre sectores, dadas las características geográficas, su ubicación en zonas turísticas y la cercanía al mar, lo cual eleva el valor del metro cuadrado en estas zonas, tales como el sector 1.
- En cuanto a la vivienda nueva, no se evidenciaron cambios significativos en el periodo de pandemia por covid-19, no obstante, si se presentó una participación creciente e importante en la participación de las viviendas VIS en los lanzamientos, iniciaciones y ofertas.

6 REFERENCIAS

- Alcaldía de Cartagena de Indias. (2022). *Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena* . Cartagena.
- CAMACOL. (2019). *La importancia de los encadenamientos productivos en el sector de la construcción*. Bogotá, D.C.: Informe Económico. Obtenido de https://camacol.co/sites/default/files/info-sectorial/Informe%20economico%20106%20VF_0.pdf
- DANE. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV)*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018>
- DNP. (2014). *Sistema de Ciudades*. Recuperado el 2021 de 06 de 28, de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Vivienda%20Agua%20y%20Desarrollo%20Urbano/Sistema%20Ciudades/Libro-Misi%C3%B3n%20Sistema%20Ciudades.pdf?>
- EPA Cartagena . (Diciembre de 2022). *Epa Cartagena, Observatorio público ambiental*. Obtenido de <https://observatorio.epacartagena.gov.co/gestion-ambiental/generalidades-de-cartagena/aspectos-sociales/poblacion/>