



INTRODUCCION

El presente documento tiene como objetivo caracterizar los valores observados para arriendo de largo plazo para la ciudad de Cartagena (contratos de larga duración). Estos arrendamientos, están dirigidos al mercado local y revelan las condiciones de oferta y demanda de inmuebles sin las distorsiones que se presentan en los alquileres de rentas cortas (arriendo turístico por días mediante plataformas virtuales).

Si bien las rentas cortas, aparecen como una opción turística atractiva para la ciudad, este submercado de muy corto plazo desplaza opciones habitacionales para los consumidores locales de vivienda, aumenta en promedio los precios de alquiler promedio (aun considerando que existe disponibilidad real) y eventualmente genera tensiones en la convivencia entre residentes permanentes y visitantes temporales (uso habitacional tradicional, vs uso para esparcimiento, descanso y diversión).

La información del presente documento fue organizada y procesada con el propósito de contar con rangos de precio por metro cuadrado en zonas de la ciudad donde el volumen y calidad de información permiten realizar estimaciones acordes a la dinámica del mercado inmobiliario del sector de alquileres de largo plazo disponible. Ahora, con el propósito de brindar al lector de este documento técnico una aproximación más compacta de la información utilizamos procedimientos de estadística descriptiva y estimaciones de retornos de inversión de alquiler de acuerdo con la información consolidada.

El presente análisis está centrado en el comportamiento de los valores por metro cuadrado, las características de la oferta habitacional, y en la medida de la profundidad de información, en la evolución de los precios en zonas con evidente crecimiento e importancia urbana. Ahora, el objetivo general del observatorio inmobiliario de Cartagena es contar con información a nivel de las diferentes unidades espaciales del mercado habitacional de la ciudad de Cartagena de manera progresiva hasta alcanzar la totalidad del mercado inmobiliario local.



Para lograr esto, se avanzará de manera secuencial con esta primera etapa (en próximos boletines, se ampliará el número de barrios, desarrollos urbanísticos y centros poblados analizados) en la cual se cubre la zona costera de la ciudad donde el crecimiento de la oferta inmobiliaria le permiten ser el punto de partida para desarrollar múltiples estudios y análisis de mercado, dado el volumen y detalle de la información disponible. Es así, que se consideran en esta primera etapa los barrios de Bocagrande, El Laguito, Castillogrande, Crespo y Marbella. Adicionalmente, el desarrollo urbanístico Serena del Mar y el centro poblado La Boquilla¹.

Este documento, construido a partir de investigaciones de campo, plataformas inmobiliarias, registros oficiales y fuentes especializadas como el DANE, CAMACOL, Corvivienda y SISPA, ofrece una herramienta clave para la toma de decisiones estratégicas y de inversión. Su finalidad es brindar a entidades públicas, inversionistas, constructoras y demás actores del ramo inmobiliario, una visión integral del contexto inmobiliario cartagenero, identificando las oportunidades, desafíos y proyecciones de crecimiento urbano que marcarán el rumbo de la ciudad en los próximos años.

1. Análisis de precios en los barrios de la zona costera de la ciudad de Cartagena.

El mercado de alquiler en Cartagena ha realizado una rápida transición desde los tradicionales alquileres ofrecidos de manera directa en las zonas turísticas (alquileres por días) en los cuales particulares (de manera informal en su mayoría) ofrecían alojamiento por días de acuerdo a la capacidad adquisitiva, preferencias de los turistas y disponibilidad de inmuebles bajo su temporal administración.

Desde la sofisticación de las plataformas virtuales² es posible explorar no solo atributos como vista al mar, habitaciones, amenidades como piscinas,

¹ Fuente: Secretaría Distrital de Planeación de Cartagena. <https://pot.cartagena.gov.co/https://midas.cartagena.gov.co/#/home>

² Fuente: <https://blog.bancolombia.com/educacion-financiera/que-tan-rentables-son-las-rentas-cortas-en-colombia/>



gimnasios, parqueaderos, etc. Sino que también se consultan de manera directa precios, duración de la estancia y se pueden pactar las condiciones de pago directamente entre clientes y administradores (o propietarios de los inmuebles). Esta facilidad de conexión entre agentes del mercado (oferentes y demandantes) ha permitido la entrada prácticamente sin ninguna barrera de entrada a los oferentes que antes dependían de intermediarios para gestionar de manera directa sus inmuebles.

Adicionalmente, el mercado de rentas cortas ha crecido de manera importante entre familias, turistas nacionales e internacionales, que exploran buscando particularmente menores precios de alquiler respecto la oferta formal consistente en hoteles y demás lugares de alquiler turístico tradicionales. La diferencia de valor entre las prestaciones y servicios hace muy atractivo para los visitantes explorar servicios de alquiler por días fuera de la oferta turística hotelera y sus mayores costos (personal, mantenimiento, impuestos, etc.). Es decir, la industria tradicional hotelera tiene costos fijos superiores respecto a unidades habitacionales individuales (apartamentos o casas gestionadas por particulares).

Este ejercicio de análisis de precios de alquiler, busca identificar desde la posibilidad de alquiler tradicional (contratos de doce meses, por ejemplo) cuanto puede ser el diferencial respecto estos alquileres vs los ingresos potenciales de los alquileres de rentas cortas. Para esto, se calcula el precio promedio de mercado para cada barrio, y si bien es cierto que los rangos de alquiler pueden ser significativamente diferentes, se tomo en consideración el área para homogenizar el precio de alquiler. Es decir, los precios solicitados o disponibles para alquileres mensuales de largo plazo se promediaron respecto el área del inmueble para contar con una medida que permiten comparar el valor promedio del barrio respecto otras áreas de la ciudad.

Con el objetivo de facilitar el análisis de información se procede de manera similar en cada barrio, o unidades espaciales (centros poblados o desarrollos urbanísticos, en lo sucesivo). Esto quiere decir que utilizaremos un conjunto de observaciones con la cual se calcularan promedios de arriendo de largo plazo, es decir, arriendos para plazos de un año como mínimo.



1.1. Análisis de la dinámica de ofertas en el barrio Bocagrande

Se presenta a continuación, la tabla de observaciones de mercado de arrendamiento para el barrio de Bocagrande. Las variables se encuentran codificadas de la siguiente manera: Valor total: precio mensual de alquiler, Área: área del inmueble, Metro2: valor promedio del metro cuadrado comercial para el inmueble (valor total/área) , EDAD: 1 para inmuebles entre 1 y 5 años, 2 para inmuebles de 5 a 10 años, 3 para inmuebles de 10 a 20 años y 4 para inmuebles con más de 20 años de antigüedad, #HAB: indica el número de habitaciones disponibles y finalmente, Renta anual: valor máximo de renta anual (Valor total * doce meses).

Tabla 1. Observaciones de arriendo de largo plazo (anual) para el Barrio de Bocagrande durante el mes de octubre-noviembre de 2025.

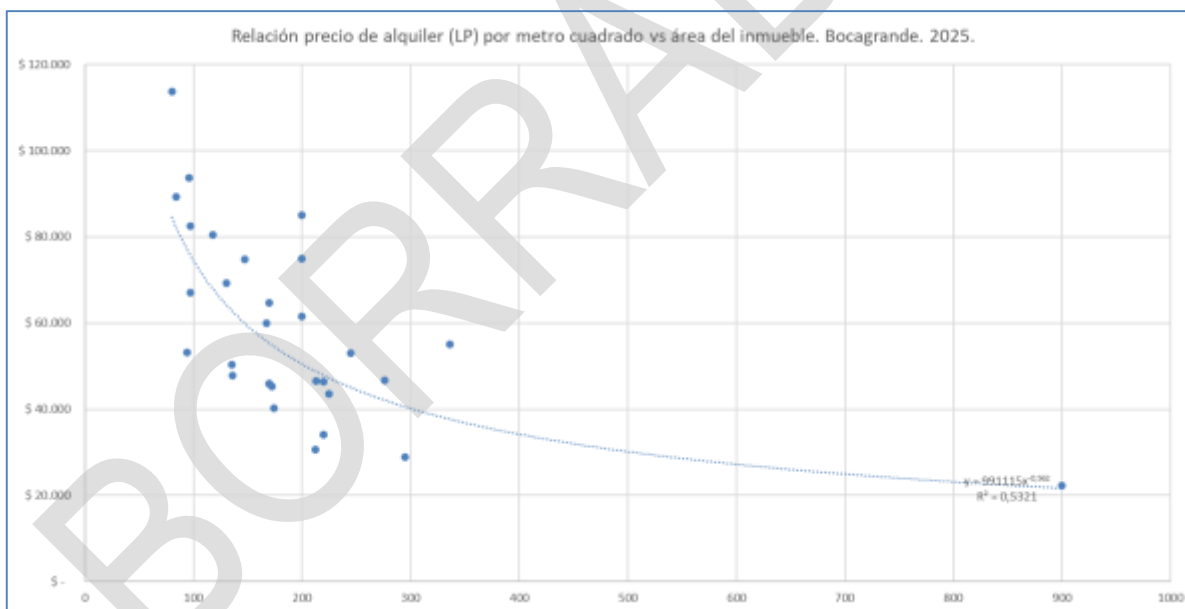
Codigo	Valor total	Area	Metro2	EDAD	# HAB	Renta anual
1	\$ 18.500.000	336	\$ 55.060	2	4	\$ 222.000.000
2	\$ 6.800.000	135	\$ 50.370	1	3	\$ 81.600.000
3	\$ 7.500.000	220	\$ 34.091	4	3	\$ 90.000.000
4	\$ 13.000.000	245	\$ 53.061	3	3	\$ 156.000.000
5	\$ 5.000.000	94	\$ 53.191	2	2	\$ 60.000.000
6	\$ 11.000.000	170	\$ 64.706	3	3	\$ 132.000.000
7	\$ 15.000.000	200	\$ 75.000	3	3	\$ 180.000.000
8	\$ 9.900.000	213	\$ 46.479	2	3	\$ 118.800.000
9	\$ 17.000.000	200	\$ 85.000	1	3	\$ 204.000.000
10	\$ 9.000.000	96	\$ 93.750	1	2	\$ 108.000.000
11	\$ 10.200.000	220	\$ 46.364	1	3	\$ 122.400.000
12	\$ 9.800.000	225	\$ 43.556	4	3	\$ 117.600.000
13	\$ 12.900.000	276	\$ 46.739	2	3	\$ 154.800.000
14	\$ 10.000.000	167	\$ 59.880	3	3	\$ 120.000.000
15	\$ 11.000.000	147	\$ 74.830	4	3	\$ 132.000.000
16	\$ 12.300.000	200	\$ 61.500	2	3	\$ 147.600.000
17	\$ 7.800.000	170	\$ 45.882	4	3	\$ 93.600.000
18	\$ 8.500.000	295	\$ 28.814	3	3	\$ 102.000.000
19	\$ 7.500.000	84	\$ 89.286	2	1	\$ 90.000.000
20	\$ 9.100.000	80	\$ 113.750	2	1	\$ 109.200.000
21	\$ 6.500.000	97	\$ 67.010	3	2	\$ 78.000.000
22	\$ 8.000.000	97	\$ 82.474	2	2	\$ 96.000.000
23	\$ 20.000.000	900	\$ 22.222	4	5	\$ 240.000.000
24	\$ 9.500.000	118	\$ 80.508	2	3	\$ 114.000.000
25	\$ 7.800.000	172	\$ 45.349	2	3	\$ 93.600.000
26	\$ 7.000.000	174	\$ 40.230	3	3	\$ 84.000.000
27	\$ 6.500.000	136	\$ 47.794	4	4	\$ 78.000.000
28	\$ 7.800.000	170	\$ 45.882	4	3	\$ 93.600.000
29	\$ 9.000.000	130	\$ 69.231	2	3	\$ 108.000.000
30	\$ 6.500.000	212	\$ 30.660	3	3	\$ 78.000.000

Fuente: Metrocuadrado.com.



Con base en los datos previos, podemos calcular que el precio de alquiler mensual para el barrio de Bocagrande es superior a diez millones (\$10.013.333.) y el área promedio de alquiler es igual 199 mts². El valor por metro cuadrado de alquiler residencial es de \$58.422 por mt² y la renta bruta anual en promedio es cercana a \$120.000.000, esto quiere decir que en promedio un propietario con un inmueble en el barrio podría obtener ingresos por este valor de forma anual (esta estimación no considera los impuestos territoriales, gastos de operación, gastos de intermediación, mantenimientos, y demás derivados de la operación del activo inmobiliario).

Respecto al comportamiento por metro cuadrado de alquiler, este sigue una tendencia esperada (negativa en función del área, es decir a mayor área menor valor por metro cuadrado de alquiler) según la representación de la figura 1, a continuación:



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado.com

1.2. Análisis de la dinámica de ofertas en el barrio El Laguito.

Con base en los datos identificados en el barrio, podemos calcular que el precio de alquiler mensual para el barrio de El Laguito es superior a tres millones novecientos (\$3.908.925.) y el área promedio de alquiler es igual



Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025

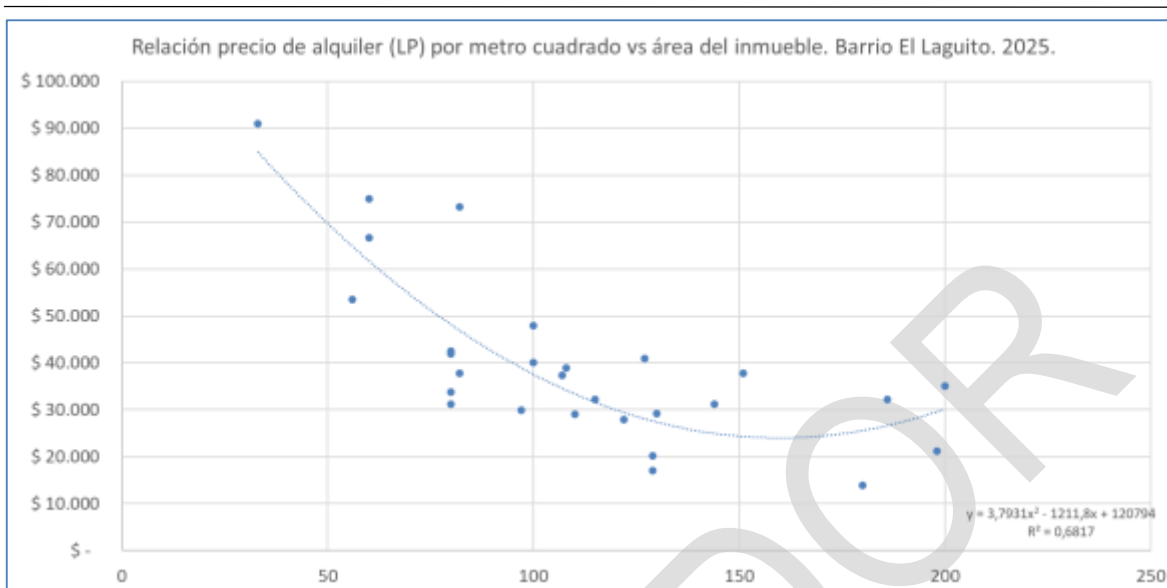
112 mts2. El valor por metro cuadrado de alquiler residencial es de \$39.591 por mt2 y la renta bruta anual en promedio es cercana a \$47.000.000, esto quiere decir que en promedio un propietario con un inmueble podría obtener ingresos por este valor de forma anual (esta estimación no considera los impuestos territoriales, gastos de operación, gastos de intermediación, mantenimientos, y demás derivados de la operación del activo inmobiliario).

Tabla 2. Observaciones de arriendo de largo plazo (anual) para el barrio de El Laguito durante el mes de octubre-noviembre de 2025.

Codigo	Valor total	Area	Metro2	EDAD	# HAB	Renta anual
1	\$ 7.000.000	200	\$ 35.000	4	3	\$ 84.000.000
2	\$ 6.000.000	186	\$ 32.258	4	4	\$ 72.000.000
3	\$ 4.500.000	144	\$ 31.250	4	3	\$ 54.000.000
4	\$ 5.700.000	151	\$ 37.748	4	3	\$ 68.400.000
5	\$ 4.000.000	100	\$ 40.000	3	2	\$ 48.000.000
6	\$ 4.000.000	60	\$ 66.667	4	2	\$ 48.000.000
7	\$ 3.400.000	122	\$ 27.869	4	3	\$ 40.800.000
8	\$ 3.700.000	115	\$ 32.174	4	3	\$ 44.400.000
9	\$ 3.800.000	130	\$ 29.231	4	2	\$ 45.600.000
10	\$ 2.700.000	80	\$ 33.750	4	2	\$ 32.400.000
11	\$ 3.000.000	56	\$ 53.571	4	2	\$ 36.000.000
12	\$ 2.500.000	80	\$ 31.250	4	1	\$ 30.000.000
13	\$ 4.200.000	198	\$ 21.212	4	3	\$ 50.400.000
14	\$ 3.000.000	33	\$ 90.909	3	1	\$ 36.000.000
15	\$ 3.350.000	80	\$ 41.875	4	2	\$ 40.200.000
16	\$ 4.800.000	100	\$ 48.000	2	3	\$ 57.600.000
17	\$ 4.200.000	108	\$ 38.889	3	2	\$ 50.400.000
18	\$ 3.100.000	82	\$ 37.805	4	2	\$ 37.200.000
19	\$ 2.600.000	129	\$ 20.155	4	2	\$ 31.200.000
20	\$ 6.000.000	82	\$ 73.171	3	2	\$ 72.000.000
21	\$ 5.200.000	127	\$ 40.945	4	2	\$ 62.400.000
22	\$ 4.500.000	60	\$ 75.000	4	1	\$ 54.000.000
23	\$ 3.400.000	80	\$ 42.500	4	1	\$ 40.800.000
24	\$ 2.900.000	97	\$ 29.897	4	2	\$ 34.800.000
25	\$ 3.200.000	110	\$ 29.091	1	3	\$ 38.400.000
26	\$ 4.000.000	107	\$ 37.383	4	3	\$ 48.000.000
27	\$ 2.500.000	180	\$ 13.889	4	3	\$ 30.000.000
28	\$ 2.200.000	129	\$ 17.054	4	2	\$ 26.400.000

Fuente: Metrocuadrado.com.

Respecto al comportamiento por metro cuadrado de alquiler, este sigue una tendencia esperada (negativa en función del área, es decir a mayor área menor valor por metro cuadrado de alquiler) según la representación de la figura a continuación:



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado.com

1.3. Análisis de la dinámica de ofertas en el barrio de Castillogrande.

Con base en los datos identificados en el barrio, podemos calcular que el precio de alquiler mensual para Castillogrande es superior a seis millones setecientos (\$6.703.571.) y el área promedio de alquiler es igual 157 mts². El valor por metro cuadrado de alquiler residencial es de \$43.921 por mt² y la renta bruta anual en promedio es superior a \$80.000.000, esto quiere decir que en promedio un propietario con un inmueble podría obtener ingresos por este valor de forma anual (esta estimación no considera los impuestos territoriales, gastos de operación, gastos de intermediación, mantenimientos, y demás derivados de la operación del activo inmobiliario).

Tabla 3. Observaciones de arriendo de largo plazo (anual) para el barrio de Castillogrande durante el mes de octubre-noviembre de 2025.

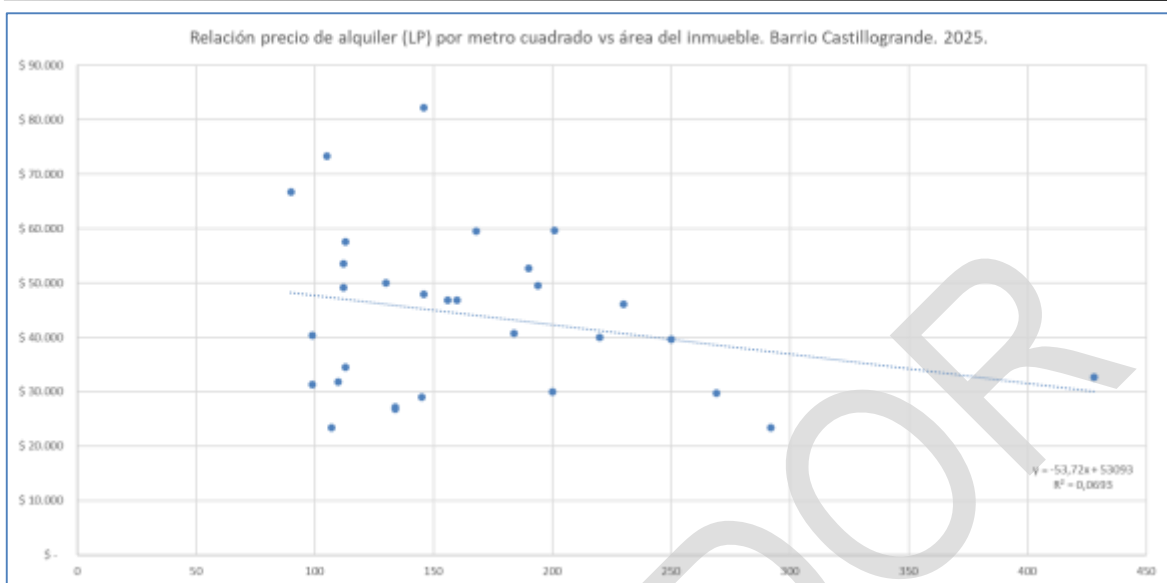


Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025

Codigo	Valor total	Area	Metro2	EDAD	# HAB	Renta anual
1	\$ 14.000.000	428	\$ 32.710	1	4	\$ 168.000.000
2	\$ 12.000.000	201	\$ 59.701	2	3	\$ 144.000.000
3	\$ 10.600.000	230	\$ 46.087	3	3	\$ 127.200.000
4	\$ 10.000.000	190	\$ 52.632	3	3	\$ 120.000.000
5	\$ 9.900.000	250	\$ 39.600	3	3	\$ 118.800.000
6	\$ 9.600.000	194	\$ 49.485	3	4	\$ 115.200.000
7	\$ 8.800.000	220	\$ 40.000	2	3	\$ 105.600.000
8	\$ 8.000.000	269	\$ 29.740	3	3	\$ 96.000.000
9	\$ 7.700.000	105	\$ 73.333	3	2	\$ 92.400.000
10	\$ 7.500.000	160	\$ 46.875	3	3	\$ 90.000.000
11	\$ 7.300.000	156	\$ 46.795	2	3	\$ 87.600.000
12	\$ 6.500.000	130	\$ 50.000	2	3	\$ 78.000.000
13	\$ 6.000.000	112	\$ 53.571	3	2	\$ 72.000.000
14	\$ 4.200.000	145	\$ 28.966	1	2	\$ 50.400.000
15	\$ 4.000.000	99	\$ 40.404	1	2	\$ 48.000.000
16	\$ 3.900.000	113	\$ 34.513	1	3	\$ 46.800.000
17	\$ 3.100.000	99	\$ 31.313	1	2	\$ 37.200.000
18	\$ 3.600.000	134	\$ 26.866	4	2	\$ 43.200.000
19	\$ 2.500.000	107	\$ 23.364	4	3	\$ 30.000.000
20	\$ 5.500.000	112	\$ 49.107	3	2	\$ 66.000.000
21	\$ 10.000.000	168	\$ 59.524	1	3	\$ 120.000.000
22	\$ 7.000.000	146	\$ 47.945	2	3	\$ 84.000.000
23	\$ 7.500.000	184	\$ 40.761	1	4	\$ 90.000.000
24	\$ 6.500.000	113	\$ 57.522	3	2	\$ 78.000.000
25	\$ 6.000.000	90	\$ 66.667	2	2	\$ 72.000.000
26	\$ 3.500.000	110	\$ 31.818	4	3	\$ 42.000.000
27	\$ 3.650.000	134	\$ 27.239	4	2	\$ 43.800.000
28	\$ 6.000.000	200	\$ 30.000	4	2	\$ 72.000.000
29	\$ 6.850.000	292	\$ 23.459	4	3	\$ 82.200.000
30	\$ 12.000.000	146	\$ 82.192	3	3	\$ 144.000.000

Fuente: Metrocuadrado.com.

Respecto al comportamiento por metro cuadrado de alquiler en el barrio Castillogrande, este sigue una tendencia esperada (negativa en función del área, es decir a mayor área menor valor por metro cuadrado de alquiler) según la representación de la figura a continuación:



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado.com

1.4. Análisis de la dinámica de ofertas en el barrio El Cabrero.

Con base en los datos identificados en el barrio, podemos calcular que el precio de alquiler mensual para El Cabrero es superior a cinco millones (\$5.104.357.) y el área promedio de alquiler es igual 108 mts². El valor por metro cuadrado de alquiler residencial es de \$47.276 por mt² y la renta bruta anual en promedio es superior a \$61.000.000, esto quiere decir que en promedio un propietario con un inmueble en el barrio podría obtener ingresos por este valor de forma anual (esta estimación no considera los impuestos territoriales, gastos de operación, gastos de intermediación, mantenimientos, y demás derivados de la operación del activo inmobiliario).



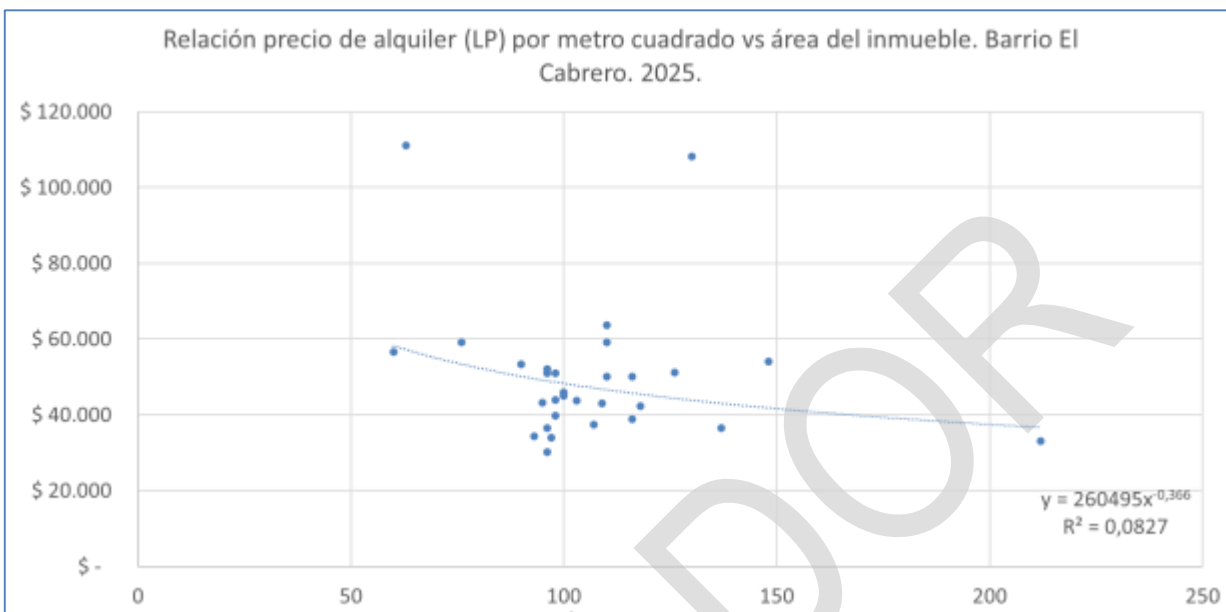
Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025

Tabla 4. Observaciones de arriendo de largo plazo (anual) para el barrio de El Cabrero durante el mes de octubre-noviembre de 2025.

Codigo	Valor total	Area	Metro2	EDAD	# HAB	Renta anual
1	\$ 7.000.000	63	\$ 111.111	1	2	\$ 84.000.000
2	\$ 7.000.000	110	\$ 63.636	2	3	\$ 84.000.000
3	\$ 7.000.000	212	\$ 33.019	2	3	\$ 84.000.000
4	\$ 6.500.000	110	\$ 59.091	1	3	\$ 78.000.000
5	\$ 5.800.000	116	\$ 50.000	1	3	\$ 69.600.000
6	\$ 5.500.000	110	\$ 50.000	1	3	\$ 66.000.000
7	\$ 5.000.000	96	\$ 52.083	1	2	\$ 60.000.000
8	\$ 5.000.000	137	\$ 36.496	2	3	\$ 60.000.000
9	\$ 5.000.000	118	\$ 42.373	1	3	\$ 60.000.000
10	\$ 4.900.000	96	\$ 51.042	2	2	\$ 58.800.000
11	\$ 4.800.000	90	\$ 53.333	2	3	\$ 57.600.000
12	\$ 4.700.000	109	\$ 43.119	1	3	\$ 56.400.000
13	\$ 4.500.000	76	\$ 59.211	3	3	\$ 54.000.000
14	\$ 4.500.000	103	\$ 43.689	2	2	\$ 54.000.000
15	\$ 4.300.000	98	\$ 43.878	3	2	\$ 51.600.000
16	\$ 4.000.000	107	\$ 37.383	1	3	\$ 48.000.000
17	\$ 3.500.000	96	\$ 36.458	1	2	\$ 42.000.000
18	\$ 3.400.000	60	\$ 56.667	1	1	\$ 40.800.000
19	\$ 2.900.000	96	\$ 30.208	2	2	\$ 34.800.000
20	\$ 3.200.000	93	\$ 34.409	2	2	\$ 38.400.000
21	\$ 8.000.000	148	\$ 54.054	2	3	\$ 96.000.000
22	\$ 14.069.000	130	\$ 108.223	3	3	\$ 168.828.000
23	\$ 6.453.000	126	\$ 51.214	1	3	\$ 77.436.000
24	\$ 5.000.000	98	\$ 51.020	2	2	\$ 60.000.000
25	\$ 4.600.000	100	\$ 46.000	2	3	\$ 55.200.000
26	\$ 4.500.000	100	\$ 45.000	1	3	\$ 54.000.000
27	\$ 4.500.000	116	\$ 38.793	1	3	\$ 54.000.000
28	\$ 4.100.000	95	\$ 43.158	3	2	\$ 49.200.000
29	\$ 3.900.000	98	\$ 39.796	2	2	\$ 46.800.000
30	\$ 3.300.000	97	\$ 34.021	1	2	\$ 39.600.000

Fuente: Metrocuadrado.com.

Respecto al comportamiento por metro cuadrado de alquiler en el barrio El Cabrero este sigue una tendencia esperada (negativa en función del área, es decir a mayor área menor valor por metro cuadrado de alquiler) según la representación de la figura a continuación:



1.5. Análisis de la dinámica de ofertas en el barrio Marbella.

Con base en los datos identificados en el barrio, podemos calcular que el precio de alquiler mensual para Marbella es superior a cuatro millones setecientos (\$4.737.500.) y el área promedio de alquiler es igual 109 mts². El valor por metro cuadrado de alquiler residencial es de \$44.394 por mt² y la renta bruta anual en promedio es superior a \$56.000.000, esto quiere decir que en promedio un propietario con un inmueble en el barrio podría obtener ingresos por este valor de forma anual (esta estimación no considera los impuestos territoriales, gastos de operación, gastos de intermediación, mantenimientos, y demás derivados de la operación del activo inmobiliario).



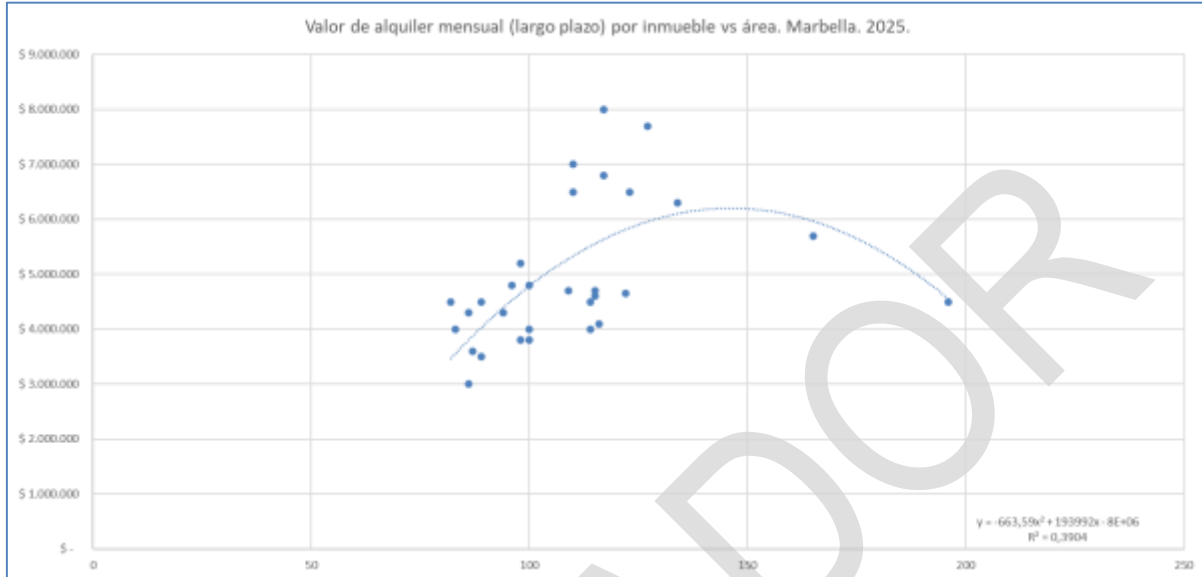
Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025

Tabla 5. Observaciones de arriendo de largo plazo (anual) para el barrio de Marbella durante el mes de octubre-noviembre de 2025.

Codigo	Valor total	Area	Metro2	EDAD	# HAB	Renta anual
1	\$ 8.000.000	117	\$ 68.376	2	3	\$ 96.000.000
2	\$ 7.700.000	127	\$ 60.630	1	3	\$ 92.400.000
3	\$ 7.000.000	110	\$ 63.636	2	3	\$ 84.000.000
4	\$ 6.800.000	117	\$ 58.120	1	3	\$ 81.600.000
5	\$ 6.300.000	134	\$ 47.015	3	3	\$ 75.600.000
6	\$ 5.700.000	165	\$ 34.545	2	3	\$ 68.400.000
7	\$ 5.200.000	98	\$ 53.061	2	3	\$ 62.400.000
8	\$ 4.800.000	100	\$ 48.000	2	3	\$ 57.600.000
9	\$ 4.800.000	96	\$ 50.000	1	2	\$ 57.600.000
10	\$ 4.700.000	115	\$ 40.870	4	2	\$ 56.400.000
11	\$ 4.700.000	109	\$ 43.119	1	3	\$ 56.400.000
12	\$ 4.600.000	115	\$ 40.000	1	3	\$ 55.200.000
13	\$ 4.500.000	114	\$ 39.474	3	2	\$ 54.000.000
14	\$ 4.500.000	82	\$ 54.878	1	1	\$ 54.000.000
15	\$ 4.300.000	86	\$ 50.000	3	2	\$ 51.600.000
16	\$ 4.100.000	116	\$ 35.345	2	3	\$ 49.200.000
17	\$ 4.000.000	100	\$ 40.000	2	2	\$ 48.000.000
18	\$ 3.800.000	98	\$ 38.776	1	2	\$ 45.600.000
19	\$ 3.500.000	89	\$ 39.326	1	2	\$ 42.000.000
20	\$ 3.000.000	86	\$ 34.884	1	2	\$ 36.000.000
21	\$ 6.500.000	123	\$ 52.846	3	3	\$ 78.000.000
22	\$ 6.500.000	110	\$ 59.091	1	3	\$ 78.000.000
23	\$ 4.650.000	122	\$ 38.115	1	3	\$ 55.800.000
24	\$ 4.500.000	196	\$ 22.959	2	4	\$ 54.000.000
25	\$ 4.500.000	89	\$ 50.562	3	2	\$ 54.000.000
26	\$ 4.300.000	94	\$ 45.745	3	2	\$ 51.600.000
27	\$ 4.000.000	114	\$ 35.088	3	2	\$ 48.000.000
28	\$ 4.000.000	83	\$ 48.193	4	2	\$ 48.000.000
29	\$ 3.800.000	100	\$ 38.000	4	3	\$ 45.600.000
30	\$ 3.600.000	87	\$ 41.379	4	2	\$ 43.200.000

Fuente: Metrocuadrado.com.

Respecto al comportamiento por metro cuadrado de alquiler en el barrio Marbella, este sigue una tendencia positiva (es decir a mayor área mayor valor por metro cuadrado de alquiler) según la representación de la figura a continuación. Lo que podría interpretarse como un resultado asociado a los inmuebles disponibles que eventualmente tendrían atributos o características con mayor valoración en el mercado. En caso de querer encontrar o explicar las condiciones que generar este comportamiento en el barrio, será necesario realizar un estudio más detallado con investigación predio a predio (de acuerdo a los atributos de cada observación).



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado.com

1.6. Análisis de la dinámica de ofertas en el barrio Crespo.

Con base en los datos identificados, podemos calcular que el precio de alquiler mensual para el barrio de Crespo es superior a cuatro millones setecientos (\$4.858.929.) y el área promedio de alquiler es igual 104 mts². El valor por metro cuadrado de alquiler residencial es de \$49.421 por mt² y la renta bruta anual en promedio es superior a \$58.000.000, esto quiere decir que en promedio un propietario con un inmueble podría obtener ingresos por este valor de forma anual (esta estimación no considera los impuestos territoriales, gastos de operación, gastos de intermediación, mantenimientos, y demás derivados de la operación del activo inmobiliario).



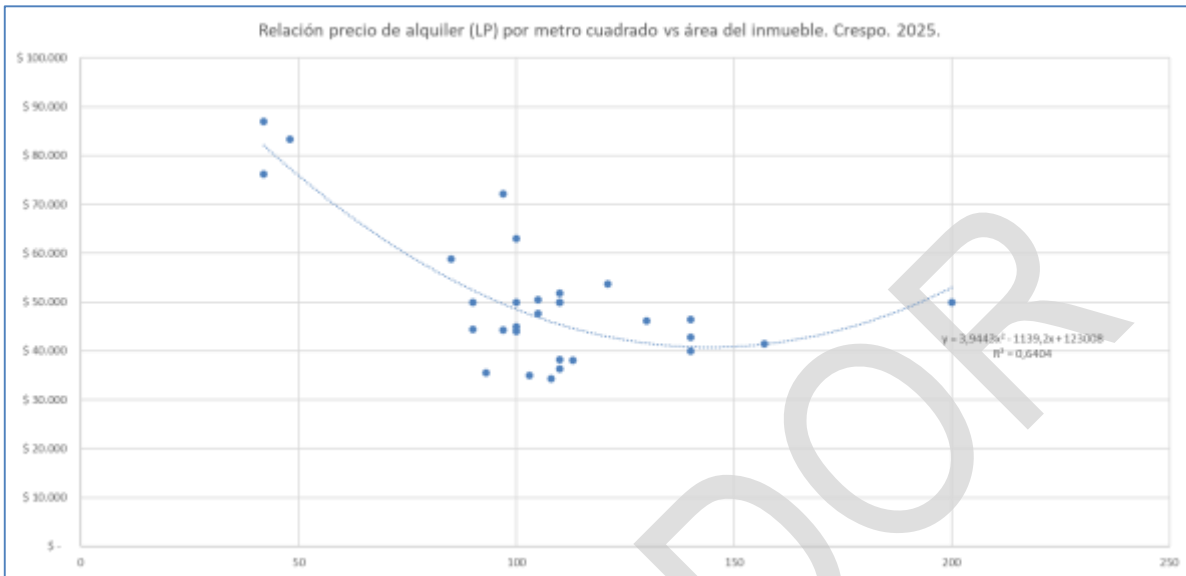
Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025

Tabla 6. Observaciones de arriendo de largo plazo (anual) para el barrio de Crespo durante el mes de octubre-noviembre de 2025.

Codigo	Valor total	Area	Metro2	EDAD	# HAB	Renta anual
1	\$ 10.000.000	200	\$ 50.000	3	3	\$ 120.000.000
2	\$ 7.000.000	97	\$ 72.165	1	2	\$ 84.000.000
3	\$ 6.500.000	140	\$ 46.429	1	3	\$ 78.000.000
4	\$ 6.500.000	121	\$ 53.719	3	3	\$ 78.000.000
5	\$ 6.000.000	130	\$ 46.154	4	2	\$ 72.000.000
6	\$ 6.000.000	140	\$ 42.857	2	3	\$ 72.000.000
7	\$ 5.700.000	110	\$ 51.818	1	3	\$ 68.400.000
8	\$ 5.600.000	140	\$ 40.000	2	3	\$ 67.200.000
9	\$ 5.500.000	110	\$ 50.000	1	3	\$ 66.000.000
10	\$ 5.300.000	105	\$ 50.476	3	2	\$ 63.600.000
11	\$ 5.000.000	85	\$ 58.824	2	2	\$ 60.000.000
12	\$ 5.000.000	100	\$ 50.000	2	2	\$ 60.000.000
13	\$ 4.500.000	90	\$ 50.000	2	2	\$ 54.000.000
14	\$ 4.300.000	97	\$ 44.330	2	2	\$ 51.600.000
15	\$ 4.200.000	110	\$ 38.182	2	3	\$ 50.400.000
16	\$ 4.000.000	110	\$ 36.364	4	2	\$ 48.000.000
17	\$ 4.000.000	48	\$ 83.333	1	1	\$ 48.000.000
18	\$ 3.600.000	103	\$ 34.951	1	3	\$ 43.200.000
19	\$ 3.300.000	93	\$ 35.484	2	3	\$ 39.600.000
20	\$ 3.200.000	42	\$ 76.190	1	1	\$ 38.400.000
21	\$ 6.500.000	157	\$ 41.401	2	3	\$ 78.000.000
22	\$ 6.300.000	100	\$ 63.000	2	2	\$ 75.600.000
23	\$ 5.500.000	110	\$ 50.000	1	3	\$ 66.000.000
24	\$ 5.000.000	105	\$ 47.619	3	2	\$ 60.000.000
25	\$ 4.500.000	100	\$ 45.000	2	2	\$ 54.000.000
26	\$ 4.400.000	100	\$ 44.000	2	2	\$ 52.800.000
27	\$ 4.300.000	113	\$ 38.053	1	3	\$ 51.600.000
28	\$ 4.000.000	90	\$ 44.444	2	2	\$ 48.000.000
29	\$ 3.700.000	108	\$ 34.259	2	3	\$ 44.400.000
30	\$ 3.650.000	42	\$ 86.905	1	1	\$ 43.800.000

Fuente: Metrocuadrado.com.

Respecto al comportamiento por metro cuadrado de alquiler en Crespo este sigue una tendencia esperada (negativa en función del área, es decir a mayor área menor valor por metro cuadrado de alquiler) según la representación de la figura a continuación:



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado.com

1.7. Análisis de la dinámica de ofertas en el barrio de Manga

Con base en los datos identificados en el barrio, podemos calcular que el precio de alquiler mensual para Manga es superior a cinco millones trescientos (\$5.369.643.) y el área promedio de alquiler es igual 127 mts². El valor por metro cuadrado de alquiler residencial es de \$44.907 por mt² y la renta bruta anual en promedio es superior a \$64.000.000, esto quiere decir que en promedio un propietario con un inmueble en el barrio podría obtener ingresos por este valor de forma anual (esta estimación no considera los impuestos territoriales, gastos de operación, gastos de intermediación, mantenimientos, y demás derivados de la operación del activo inmobiliario).

Tabla 7. Observaciones de arriendo de largo plazo (anual) para el barrio de Manga durante el mes de octubre-noviembre de 2025.



Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025

Codigo	Valor total	Area	Metro2	EDAD	# HAB	Renta anual
1	\$ 15.000.000	240	\$ 62.500	2	3	\$ 180.000.000
2	\$ 9.000.000	248	\$ 36.290	3	3	\$ 108.000.000
3	\$ 9.000.000	220	\$ 40.909	2	3	\$ 108.000.000
4	\$ 9.000.000	240	\$ 37.500	4	3	\$ 108.000.000
5	\$ 8.200.000	156	\$ 52.564	3	3	\$ 98.400.000
6	\$ 7.800.000	240	\$ 32.500	4	3	\$ 93.600.000
7	\$ 7.200.000	130	\$ 55.385	4	3	\$ 86.400.000
8	\$ 7.000.000	160	\$ 43.750	2	3	\$ 84.000.000
9	\$ 6.300.000	134	\$ 47.015	2	3	\$ 75.600.000
10	\$ 6.000.000	130	\$ 46.154	4	3	\$ 72.000.000
11	\$ 4.000.000	108	\$ 37.037	1	3	\$ 48.000.000
12	\$ 4.000.000	128	\$ 31.250	2	3	\$ 48.000.000
13	\$ 4.000.000	104	\$ 38.462	2	3	\$ 48.000.000
14	\$ 3.800.000	60	\$ 63.333	2	1	\$ 45.600.000
15	\$ 3.700.000	85	\$ 43.529	2	2	\$ 44.400.000
16	\$ 3.600.000	84	\$ 42.857	2	2	\$ 43.200.000
17	\$ 3.500.000	51	\$ 68.627	1	1	\$ 42.000.000
18	\$ 3.300.000	115	\$ 28.696	1	3	\$ 39.600.000
19	\$ 3.200.000	51	\$ 62.745	1	1	\$ 38.400.000
20	\$ 3.000.000	87	\$ 34.483	4	3	\$ 36.000.000
21	\$ 7.200.000	110	\$ 65.455	3	3	\$ 86.400.000
22	\$ 6.500.000	128	\$ 50.781	2	3	\$ 78.000.000
23	\$ 5.800.000	100	\$ 58.000	2	2	\$ 69.600.000
24	\$ 5.600.000	175	\$ 32.000	3	3	\$ 67.200.000
25	\$ 5.200.000	119	\$ 43.697	2	3	\$ 62.400.000
26	\$ 5.000.000	220	\$ 22.727	4	2	\$ 60.000.000
27	\$ 5.000.000	101	\$ 49.505	4	2	\$ 60.000.000
28	\$ 4.800.000	125	\$ 38.400	3	3	\$ 57.600.000
29	\$ 4.350.000	112	\$ 38.839	4	3	\$ 52.200.000
30	\$ 4.300.000	84	\$ 51.190	2	2	\$ 51.600.000

Fuente: Metrocuadrado.com.

1.8. Análisis de la dinámica de ofertas en el Centro Poblado “La Boquilla”

Con base en los datos identificados en esta unidad espacial, podemos calcular que el precio de alquiler mensual es superior a seis millones cien (\$6.139.286.) y el área promedio de alquiler es igual 117 mts². El valor por metro cuadrado de alquiler residencial es de \$44.907 por mt² y la renta bruta anual en promedio es superior a \$73.000.000, esto quiere decir que en promedio un propietario con un inmueble podría obtener ingresos por este valor de forma anual (esta estimación no considera los impuestos territoriales, gastos de operación, gastos de intermediación, mantenimientos, y demás derivados de la operación del activo inmobiliario).



Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025

Tabla 8. Observaciones de arriendo de largo plazo (anual) para el centro poblado de “La Boquilla” durante el mes de octubre-noviembre de 2025.

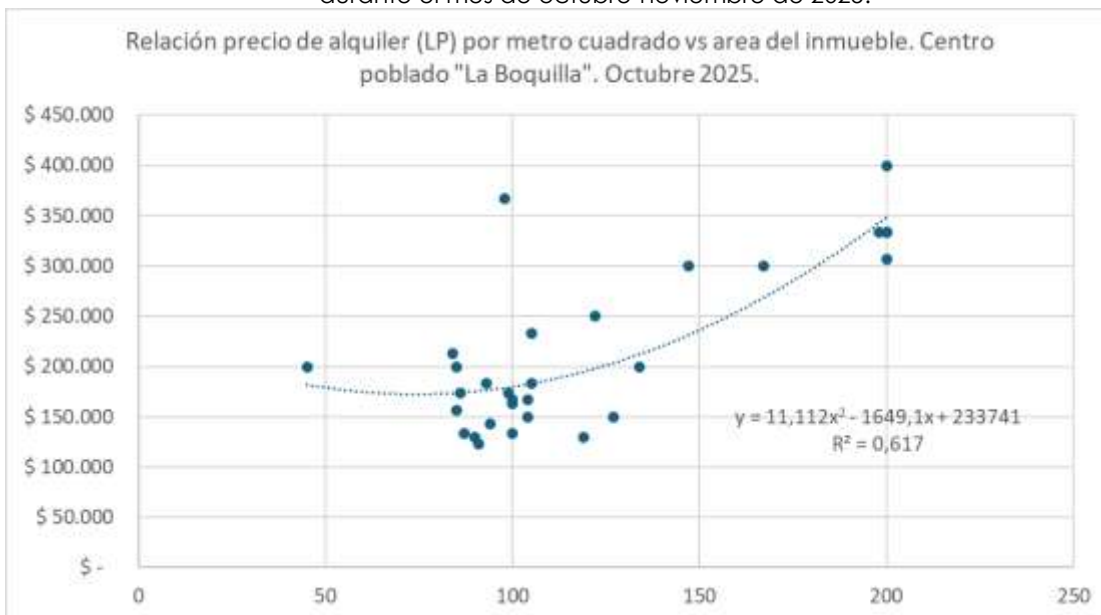
Codigo	Valor total	Area	Metro2	EDAD	# HAB	Renta anual
1	\$ 11.000.000	98	\$ 112.245	3	2	\$ 132.000.000
2	\$ 10.000.000	200	\$ 50.000	3	3	\$ 120.000.000
3	\$ 10.000.000	198	\$ 50.505	3	3	\$ 120.000.000
4	\$ 10.000.000	200	\$ 50.000	3	3	\$ 120.000.000
5	\$ 9.200.000	200	\$ 46.000	3	3	\$ 110.400.000
6	\$ 9.000.000	147	\$ 61.224	2	3	\$ 108.000.000
7	\$ 7.500.000	122	\$ 61.475	2	3	\$ 90.000.000
8	\$ 7.000.000	105	\$ 66.667	2	2	\$ 84.000.000
9	\$ 6.400.000	84	\$ 76.190	2	2	\$ 76.800.000
10	\$ 6.000.000	134	\$ 44.776	2	2	\$ 72.000.000
11	\$ 5.500.000	93	\$ 59.140	2	2	\$ 66.000.000
12	\$ 5.200.000	86	\$ 60.465	1	2	\$ 62.400.000
13	\$ 5.000.000	100	\$ 50.000	3	2	\$ 60.000.000
14	\$ 4.700.000	85	\$ 55.294	3	2	\$ 56.400.000
15	\$ 4.500.000	104	\$ 43.269	3	2	\$ 54.000.000
16	\$ 4.500.000	127	\$ 35.433	1	4	\$ 54.000.000
17	\$ 4.300.000	94	\$ 45.745	3	2	\$ 51.600.000
18	\$ 4.000.000	87	\$ 45.977	2	2	\$ 48.000.000
19	\$ 3.900.000	119	\$ 32.773	1	2	\$ 46.800.000
20	\$ 3.700.000	91	\$ 40.659	3	2	\$ 44.400.000
21	\$ 12.000.000	200	\$ 60.000	3	3	\$ 144.000.000
22	\$ 9.000.000	167	\$ 53.892	2	3	\$ 108.000.000
23	\$ 6.000.000	85	\$ 70.588	3	2	\$ 72.000.000
24	\$ 6.000.000	45	\$ 133.333	3	1	\$ 72.000.000
25	\$ 5.500.000	105	\$ 52.381	3	2	\$ 66.000.000
26	\$ 5.200.000	99	\$ 52.525	3	2	\$ 62.400.000
27	\$ 5.000.000	104	\$ 48.077	3	2	\$ 60.000.000
28	\$ 4.900.000	100	\$ 49.000	2	2	\$ 58.800.000
29	\$ 4.000.000	100	\$ 40.000	1	3	\$ 48.000.000
30	\$ 3.900.000	90	\$ 43.333	2	2	\$ 46.800.000

Fuente: Metrocuadrado.com.

Respecto al comportamiento por metro cuadrado de alquiler en La Boquilla, este sigue una tendencia positiva (es decir a mayor área mayor valor por metro cuadrado de alquiler) según la representación de la figura a continuación. Lo que podría interpretarse como un resultado asociado a los inmuebles disponibles que eventualmente tendrían atributos o características con mayor valoración en el mercado. En caso de querer encontrar o explicar las condiciones que generar este comportamiento en esta unidad espacial, será necesario realizar un estudio más detallado con investigación predio a predio (de acuerdo a los atributos de cada observación).



Tabla 8. Observaciones de arriendo de largo plazo (anual) para el centro poblado “La Boquilla” durante el mes de octubre-noviembre de 2025.



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado.com

1.9. Análisis de la dinámica de ofertas en Desarrollo Urbanístico “Serena del Mar”

Con base en los datos identificados en el barrio, podemos calcular que el precio de alquiler mensual para el desarrollo urbanístico “Serena del Mar” es superior a cuatro millones trescientos (\$4.342.857.) y el área promedio de alquiler es igual 88 mts². El valor por metro cuadrado de alquiler residencial es de \$51.547 por mt² y la renta bruta anual en promedio es superior a \$52.000.000, esto quiere decir que en promedio un propietario con un inmueble podría obtener ingresos por este valor de forma anual (esta estimación no considera los impuestos territoriales, gastos de operación, gastos de intermediación, mantenimientos, y demás derivados de la operación del activo inmobiliario).



Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025

Tabla 8. Observaciones de arriendo de largo plazo (anual) para el desarrollo urbano de Serena del Mar durante el mes de octubre-noviembre de 2025.

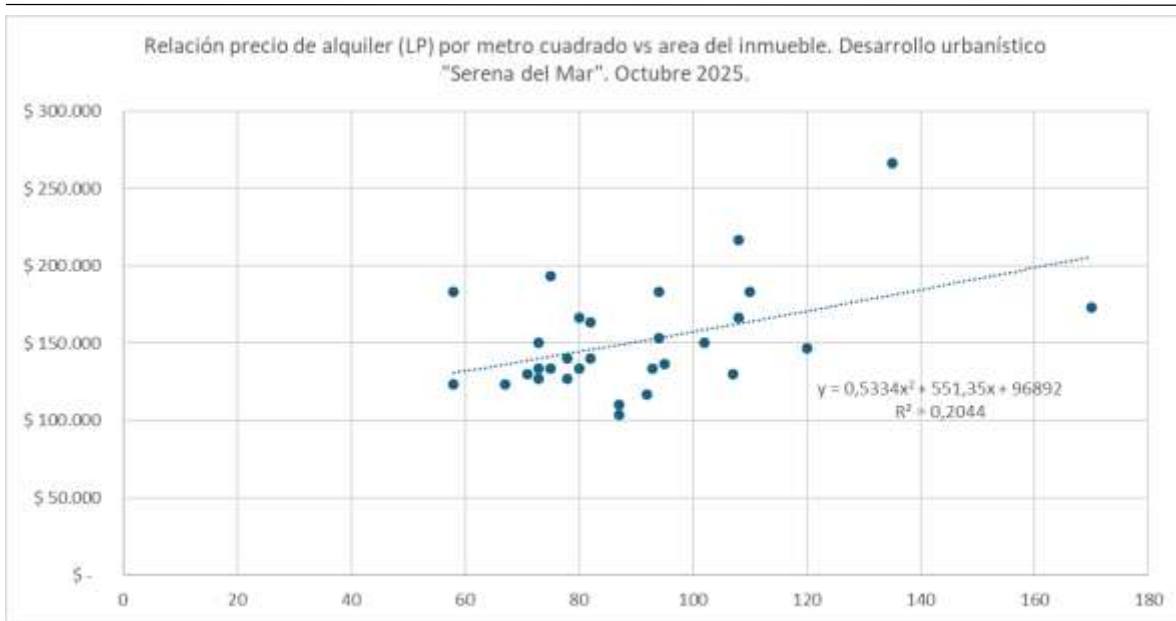
Codigo	Valor total	Area	Metro2	EDAD	# HAB	Renta anual
1	\$ 8.000.000	135	\$ 59.259	2	2	\$ 96.000.000
2	\$ 6.500.000	108	\$ 60.185	2	2	\$ 78.000.000
3	\$ 5.800.000	75	\$ 77.333	1	2	\$ 69.600.000
4	\$ 5.500.000	110	\$ 50.000	1	2	\$ 66.000.000
5	\$ 5.500.000	94	\$ 58.511	1	2	\$ 66.000.000
6	\$ 5.200.000	170	\$ 30.588	1	4	\$ 62.400.000
7	\$ 4.900.000	82	\$ 59.756	2	3	\$ 58.800.000
8	\$ 4.600.000	94	\$ 48.936	2	3	\$ 55.200.000
9	\$ 4.500.000	73	\$ 61.644	1	2	\$ 54.000.000
10	\$ 4.200.000	78	\$ 53.846	1	2	\$ 50.400.000
11	\$ 4.000.000	80	\$ 50.000	1	2	\$ 48.000.000
12	\$ 4.000.000	73	\$ 54.795	1	2	\$ 48.000.000
13	\$ 3.900.000	107	\$ 36.449	1	3	\$ 46.800.000
14	\$ 3.900.000	71	\$ 54.930	1	2	\$ 46.800.000
15	\$ 3.800.000	78	\$ 48.718	1	2	\$ 45.600.000
16	\$ 3.800.000	73	\$ 52.055	1	2	\$ 45.600.000
17	\$ 3.700.000	67	\$ 55.224	4	2	\$ 44.400.000
18	\$ 3.500.000	92	\$ 38.043	1	2	\$ 42.000.000
19	\$ 3.300.000	87	\$ 37.931	2	2	\$ 39.600.000
20	\$ 3.100.000	87	\$ 35.632	1	3	\$ 37.200.000
21	\$ 5.500.000	58	\$ 94.828	1	1	\$ 66.000.000
22	\$ 5.000.000	80	\$ 62.500	1	2	\$ 60.000.000
23	\$ 5.000.000	108	\$ 46.296	2	2	\$ 60.000.000
24	\$ 4.500.000	102	\$ 44.118	1	3	\$ 54.000.000
25	\$ 4.000.000	93	\$ 43.011	1	2	\$ 48.000.000
26	\$ 4.400.000	120	\$ 36.667	1	2	\$ 52.800.000
27	\$ 4.200.000	82	\$ 51.220	2	3	\$ 50.400.000
28	\$ 4.100.000	95	\$ 43.158	1	2	\$ 49.200.000
29	\$ 4.000.000	75	\$ 53.333	1	2	\$ 48.000.000
30	\$ 3.700.000	58	\$ 63.793	2	2	\$ 44.400.000

Fuente: Metrocuadrado.com.

Respecto al comportamiento por metro cuadrado de alquiler en Serena del Mar, este sigue una tendencia positiva (es decir a mayor área mayor valor por metro cuadrado de alquiler) según la representación de la figura a continuación. Lo que podría interpretarse como un resultado asociado a los inmuebles disponibles que eventualmente tendrían atributos o características con mayor valoración en el mercado. En caso de querer encontrar o explicar las condiciones que generar este comportamiento en esta unidad espacial, será necesario realizar un estudio más detallado con investigación predio a predio (de acuerdo a los atributos de cada observación).



Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025



Fuente: Elaboración propia con datos de Metrocuadrado.com

BORRADOR



Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025



Fuente: Elaboración propia con datos <https://midas.cartagena.gov.co/#/home>



2. Análisis información rentas cortas en Cartagena.

Se analiza información³ georreferenciada de alquileres de rentas cortas en la ciudad de Cartagena. En términos generales, se cuenta con **57175 observaciones** georreferenciadas con información de año, valor de alquiler (en dólares), número de habitaciones, número de baños, y una descripción general del inmueble en alquiler. Sobre esta información se identificaron los siguientes patrones:

- Se identifican nombres de barrios de la ciudad y otras unidades espaciales (La Boquilla, Manzanillo del Mar, Serena del Mar, etc.) y se ordena de mayor a menor número de observaciones. Se seleccionan las 20 primeras unidades espaciales (en su mayoría barrios), con un resultado de 52147 observaciones (91% de observaciones en las siguientes unidades espaciales):

NOMBRE	↕	2019	2020	2021	2022	2023	(en blanco)	Total general
BOCAGRANDE		2406	2109	2045	2133	1722		10415
EL LAGUITO		1888	1794	1649	1724	1437		8492
LA BOQUILLA		1071	1017	1081	1218	1092		5479
CENTRO		1111	927	961	1013	744		4756
GETSEMANI		692	695	767	903	707		3764
MANGA		760	631	547	649	525		3112
TORICES		642	489	442	731	714		3018
CRESPO		519	504	525	593	531		2672
SAN DIEGO		586	556	498	525	451		2616
MARBELLA		401	287	296	508	543		2035
CASTILLOGRANDE		238	190	193	227	213		1061
EL CABRERO		202	155	166	212	158		893
MANZANILLO DEL MAR		87	92	156	214	210		759
DANIEL LEMAITRE		140	114	136	191	147		728
CANAPOTE		79	107	88	140	91		505
PIE DE LA POPA		153	105	78	90	71		497
LA MATUNA		78	79	113	100	82		452
EL BOSQUE		114	75	92	53	41		375
LOS ALPES		39	52	73	65	48		277
SANTA MONICA		95	57	34	33	22		241

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Secretaría de Planeación de Cartagena.

- Se filtra el archivo por la variable denominada “año” arrojando los siguientes valores:
 - 2019: 12457 observaciones georreferenciadas.

³ Este apartado se desarrolla con base en información aportada por la secretaria de Planeación de Cartagena (archivo denominado “AirBNB_Cartagena_2019_2023_ajustado_con_barríos” en formato shape).

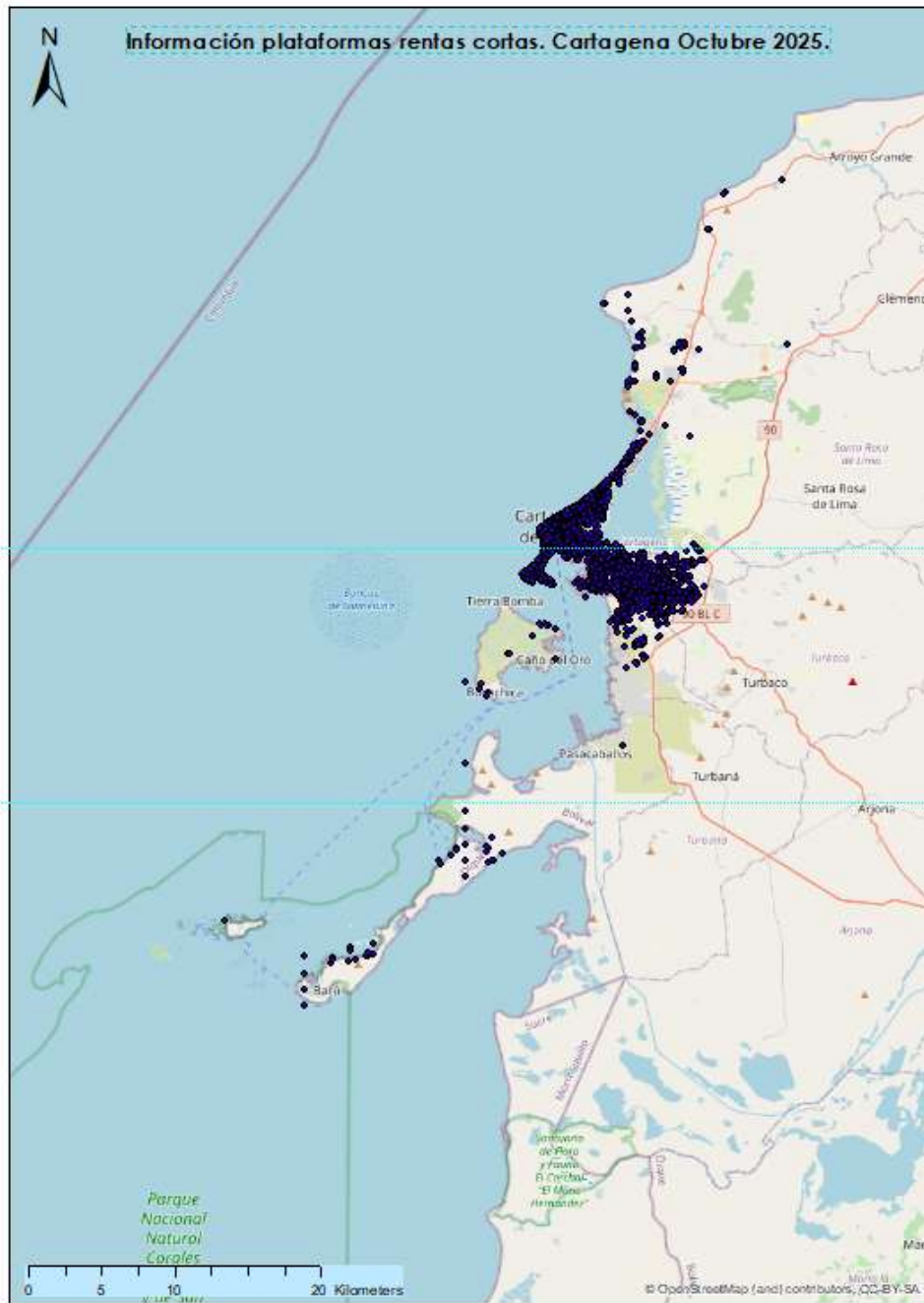


- 2020: 10977 observaciones georreferenciadas.
 - 2021: 10835 observaciones georreferenciadas.
 - 2022: 12459 observaciones georreferenciadas.
 - 2023: 10447 observaciones georreferenciadas.
- Se filtra el archivo por la variable denominada “NOMBRE”:
 - Para los propósitos de análisis general, se procede a seleccionar las 10 unidades espaciales con mayor número de observaciones para el año 2023 (más reciente de la muestra). Los números representan las observaciones en la base.

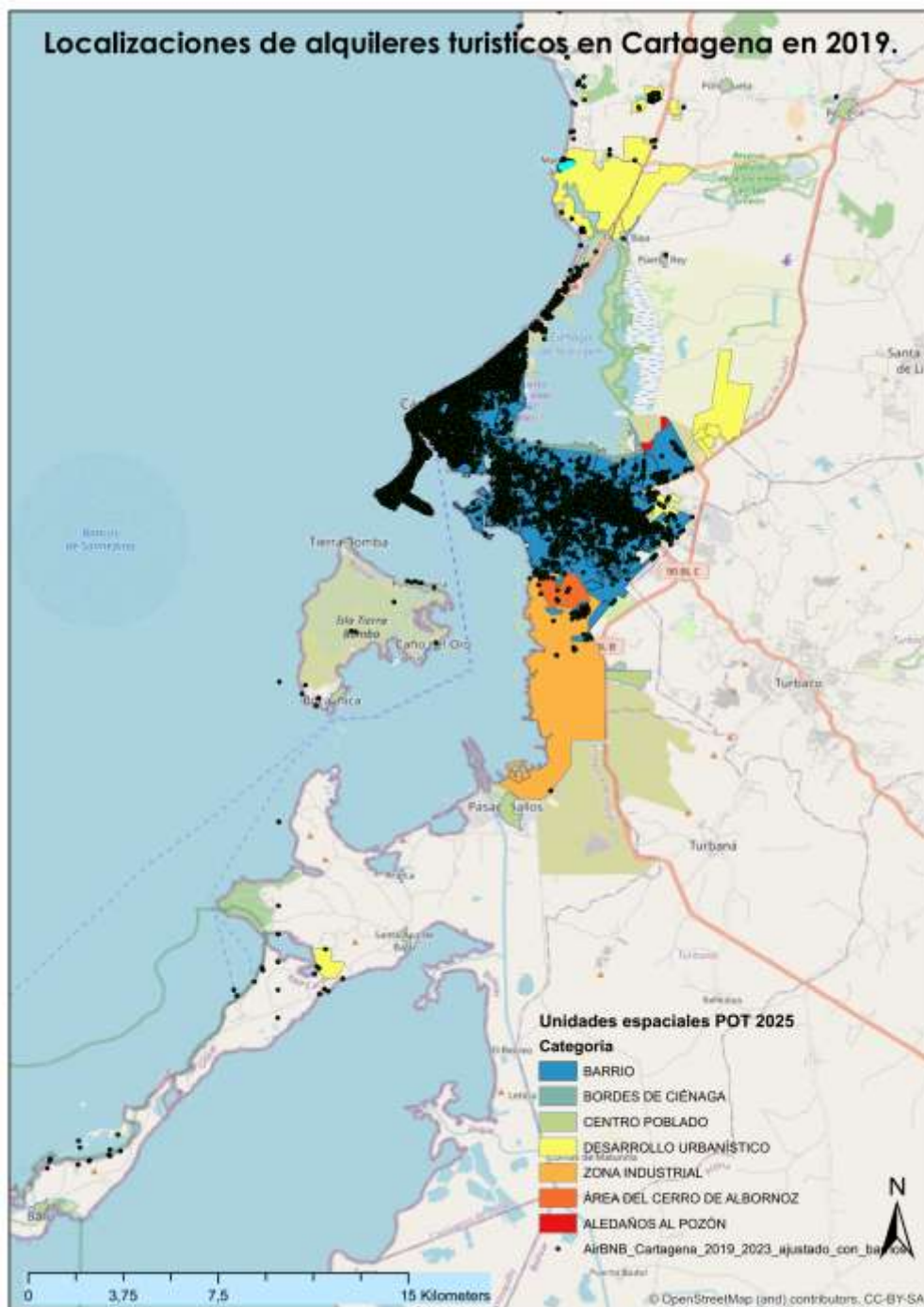
BOCAGRANDE	1722
EL LAGUITO	1437
LA BOQUILLA	1092
CENTRO	744
TORICES	714
GETSEMANI	707
MARBELLA	543
CRESPO	531
MANGA	525
SAN DIEGO	451

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Secretaría de Planeación de Cartagena.

- Se analiza archivo “AirBNB_Cartagena_2019_2023_ajustado_con_barríos” en formato *shape*.
- El archivo cuenta con **57175 observaciones** georreferenciadas en la ciudad de Cartagena.
- Se identifican 37 variables dentro del archivo, pero sin ningún tipo de descripción o explicación del significado de las variables.



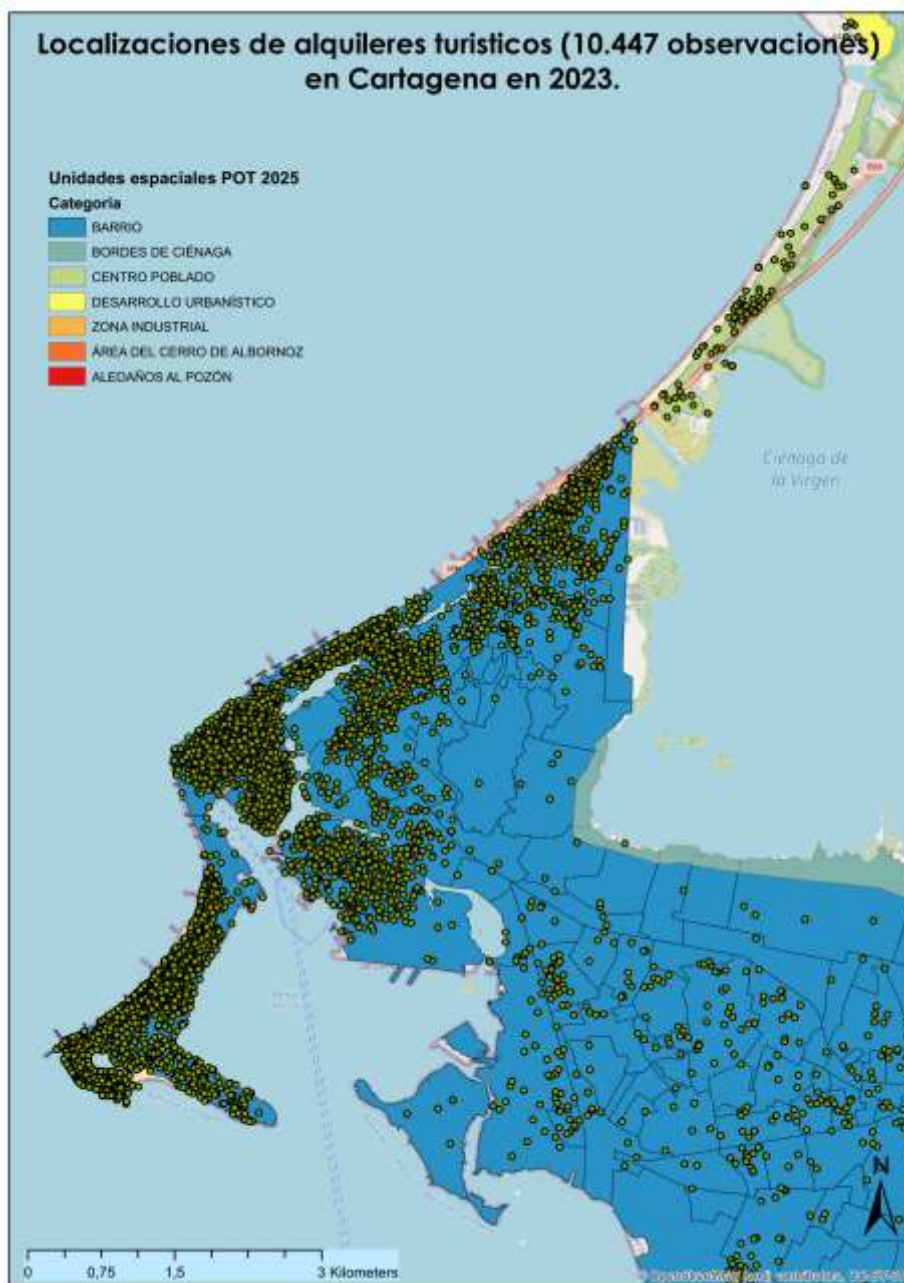
Mapa 1. Localizaciones de rentas cortas, Total entre 2019-2023 en Cartagena.



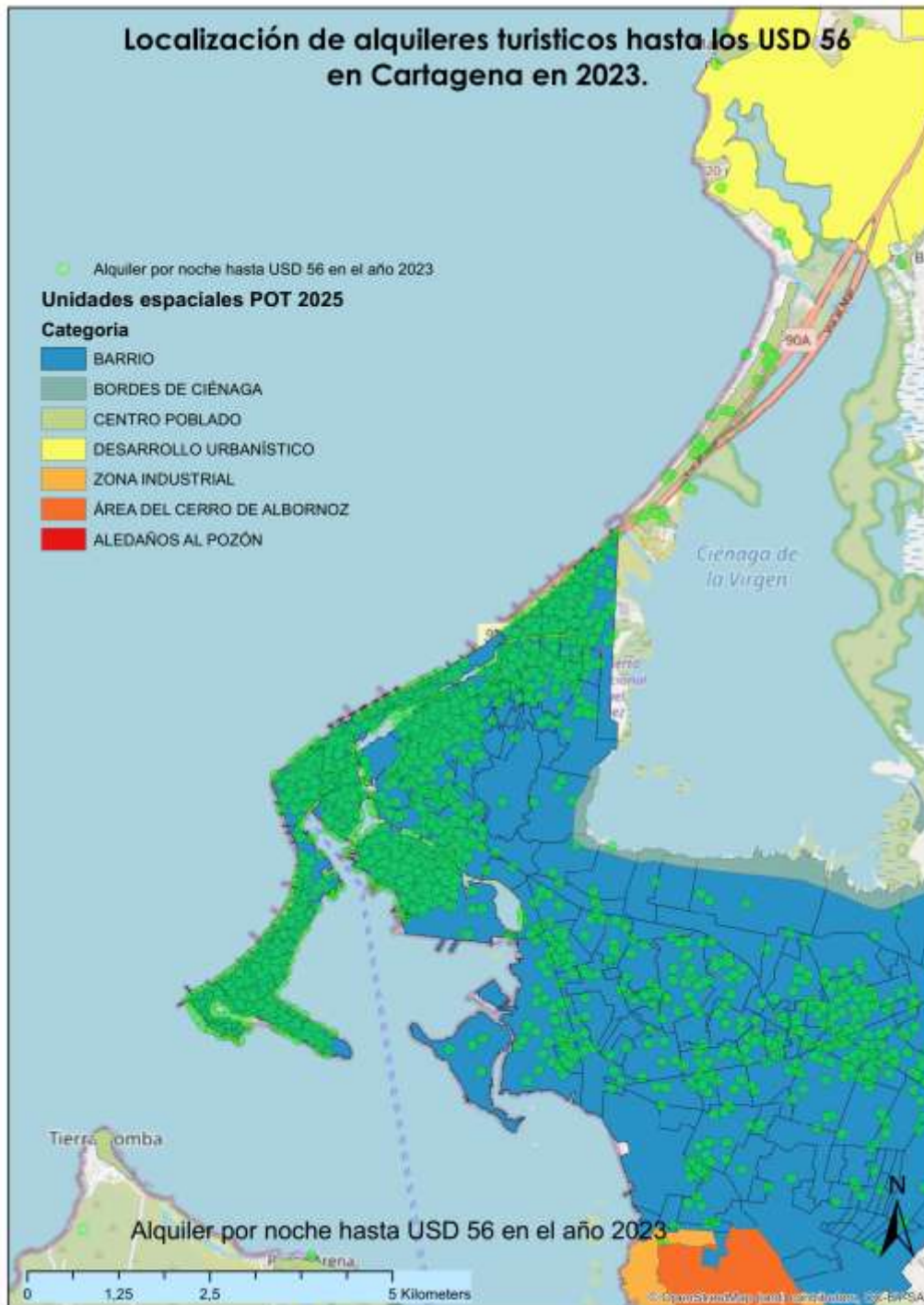
Mapa 2. Localizaciones de rentas cortas, 2019 en Cartagena.



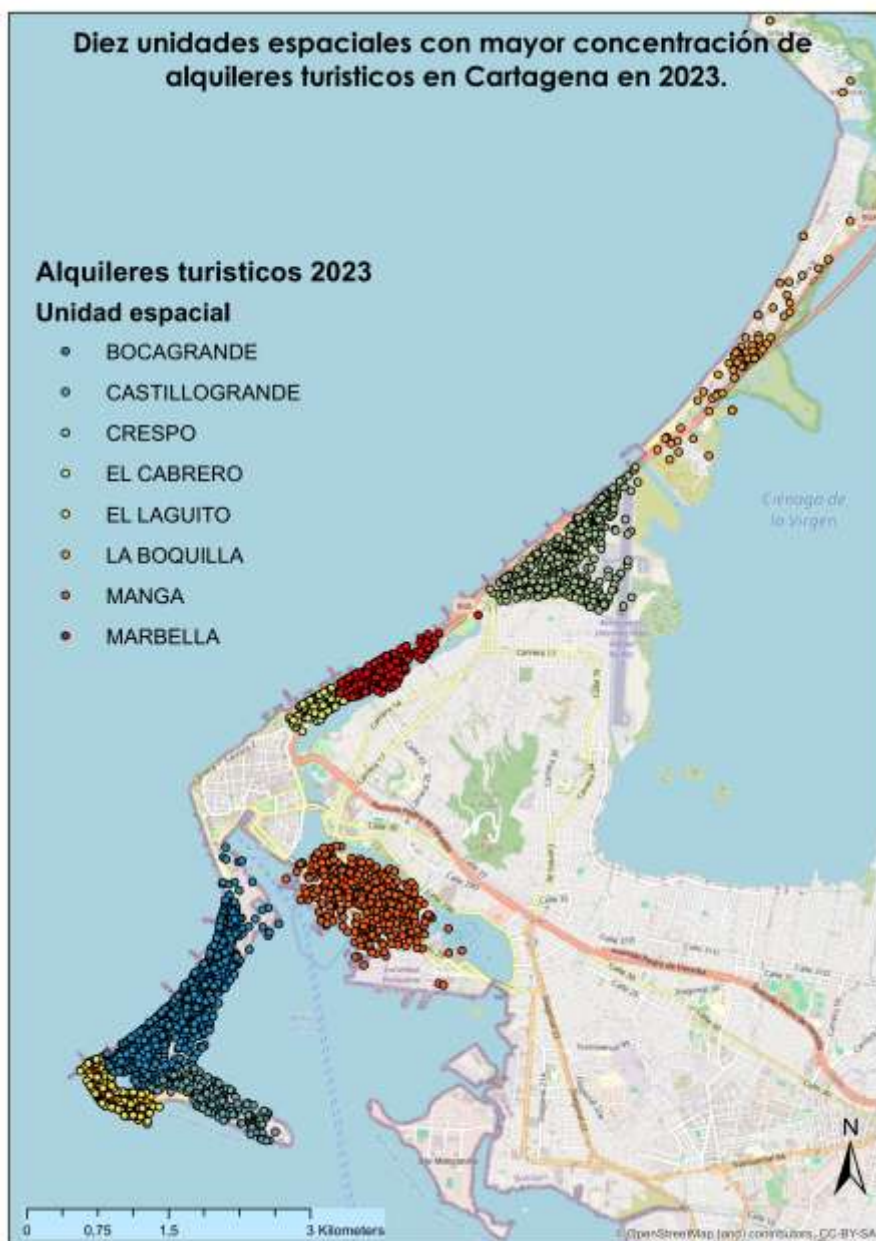
Mapa 2. Localizaciones de alquileres hasta los US\$56 (dólar).



Mapa 3. Localizaciones de rentas cortas, en el año 2023 por unidad espacial en Cartagena.



Mapa 4. Localizaciones de rentas cortas, hasta los USD 56 por noche (5902 observaciones) en el año 2023 Cartagena.



Mapa 5. Diez unidades espaciales con mayor concentración de Localizaciones de rentas cortas, año 2023 en Cartagena.



Mapa 6. Localizaciones de rentas cortas, por rango de precio por noche en 2023, Cartagena.



Analizando de forma general la información de rentas cortas (plataformas de alquiler por días) versus las opciones de mercado para rentas tradicionales (anuales), se encuentran grandes diferencias en a nivel general en todos los espacios urbanos analizados para la ciudad de Cartagena.

En la tabla 9 a continuación, se presentan resultados para rentas promedio de largo plazo (columna 1) entre las diferentes unidades espaciales consideradas. El promedio mensual oscila alrededor de \$5.800.000 con áreas promedio de 110mts. Para el precio promedio de metro cuadrado de alquiler mensual (columna 2) los valores están entre \$39.000 para el más económico hasta \$59.000 (estos valores corresponden a un promedio simple entre los valores promedio por mt² entre espacios urbanos analizados) o lo que es lo mismo cuánto costaría alquilar un metro cuadrado mensual para arriendos de largo plazo.

Tabla 9. Valores promedio de arriendo mensual de largo plazo en Cartagena en 2025.

Unidad espacial	(1). Arriendo mensual largo plazo 2025 (anual)	(2). Precio metro ² alquiler largo plazo (2025)
BOCAGRANDE	\$ 10.013.333	\$ 58.422
CASTILLOGRANDE	\$ 6.703.571	\$ 43.921
CRESPO	\$ 4.858.929	\$ 49.421
EL CABRERO	\$ 5.104.357	\$ 47.276
EL LAGUITO	\$ 3.908.929	\$ 39.591
LA BOQUILLA / CIELO MAR	\$ 6.139.286	\$ 54.597
MANGA	\$ 5.369.643	\$ 44.907
MARBELLA	\$ 4.737.500	\$ 44.394
PROMEDIO SIMPLE	\$ 5.854.443	\$ 47.816

Fuente: Elaboración propia con base en datos alcaldía y metrocuadrado.com



Cuando se analiza la información de alquiler por día de renta corta (tabla 10) para realizar una comparación entre los ingresos diarios entre rentas largas (contratos de largo plazo) y rentas cortas turísticas se utilizó la información de las plataformas de alquiler y se estimaron los valores promedio de alquiler por unidad espacial para encontrar los valores referenciados en la columna (3) encontrando valores desde \$354.000 hasta \$732.000 pesos por alquiler diario. En cambio, para rentas largas estos valores solo fluctúan entre \$164.000 y \$334.000.

Tabla 10. Valores de alquiler en rentas cortas (2023) vs valor de alquiler diario en rentas largas (2025).

Unidad espacial	(3). Precio alquiler por día Airbnb 2023.	(4). Precio alquiler por día a largo plazo 2025 (alquiler mes/30)
BOCAGRANDE	\$ 530.101	\$ 333.778
CASTILLOGRANDE	\$ 732.568	\$ 237.444
CRESPO	\$ 430.485	\$ 170.056
EL CABRERO	\$ 481.320	\$ 174.358
EL LAGUITO	\$ 435.879	\$ 130.298
LA BOQUILLA / CIELO MAR	\$ 608.003	\$ 214.333
MANGA	\$ 354.823	\$ 193.722
MARBELLA	\$ 402.945	\$ 164.833
PROMEDIO SIMPLE	\$ 497.016	\$ 202.353

Fuente: Elaboración propia con base en datos alcaldía y metrocuadrado.com

Con base en esta información, procedemos a realizar un ejercicio de comparación de ingresos (o eventualmente rentabilidad) asociados al alquiler (Tabla 11). En el cual como primera medida calculamos un rango de ocupación promedio de entre 25% y 60% diaria (días ocupados/360 días) para los inmuebles disponibles (columna 1). En la columna 2, se calcula como producto del número de días por la renta diaria que en este caso es el valor promedio de \$497.016 para rentas cortas y de \$202.535, para rentas largas.



Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025

Tabla 10. Porcentaje teórico de ocupación, ingreso renta corta y larga. Cartagena 2025.

(1) Ocupación anualizada (días ocupado/360).	(2) Ingreso anual bruto Renta Corta	(3) Ingreso anual bruto Renta Larga
25%	\$ 44.731.404	\$ 18.211.748
26%	\$ 46.520.660	\$ 18.940.218
27%	\$ 48.309.916	\$ 19.668.688
28%	\$ 50.099.172	\$ 20.397.158
29%	\$ 51.888.428	\$ 21.125.628
30%	\$ 53.677.684	\$ 21.854.098
31%	\$ 55.466.940	\$ 22.582.568
32%	\$ 57.256.197	\$ 23.311.038
33%	\$ 59.045.453	\$ 24.039.508
34%	\$ 60.834.709	\$ 24.767.978
35%	\$ 62.623.965	\$ 25.496.448
36%	\$ 64.413.221	\$ 26.224.917
37%	\$ 66.202.477	\$ 26.953.387
38%	\$ 67.991.733	\$ 27.681.857
39%	\$ 69.780.990	\$ 28.410.327
40%	\$ 71.570.246	\$ 29.138.797
41%	\$ 73.359.502	\$ 29.867.267
42%	\$ 75.148.758	\$ 30.595.737
43%	\$ 76.938.014	\$ 31.324.207
44%	\$ 78.727.270	\$ 32.052.677
45%	\$ 80.516.526	\$ 32.781.147
46%	\$ 82.305.783	\$ 33.509.617
47%	\$ 84.095.039	\$ 34.238.087
48%	\$ 85.884.295	\$ 34.966.557
49%	\$ 87.673.551	\$ 35.695.027
50%	\$ 89.462.807	\$ 36.423.496
51%	\$ 91.252.063	\$ 37.151.966
52%	\$ 93.041.319	\$ 37.880.436
53%	\$ 94.830.576	\$ 38.608.906
54%	\$ 96.619.832	\$ 39.337.376
55%	\$ 98.409.088	\$ 40.065.846
56%	\$ 100.198.344	\$ 40.794.316
57%	\$ 101.987.600	\$ 41.522.786
58%	\$ 103.776.856	\$ 42.251.256
59%	\$ 105.566.112	\$ 42.979.726
60%	\$ 107.355.369	\$ 43.708.196

Fuente: Elaboración propia con base en datos alcaldía y metrocuadrado.com

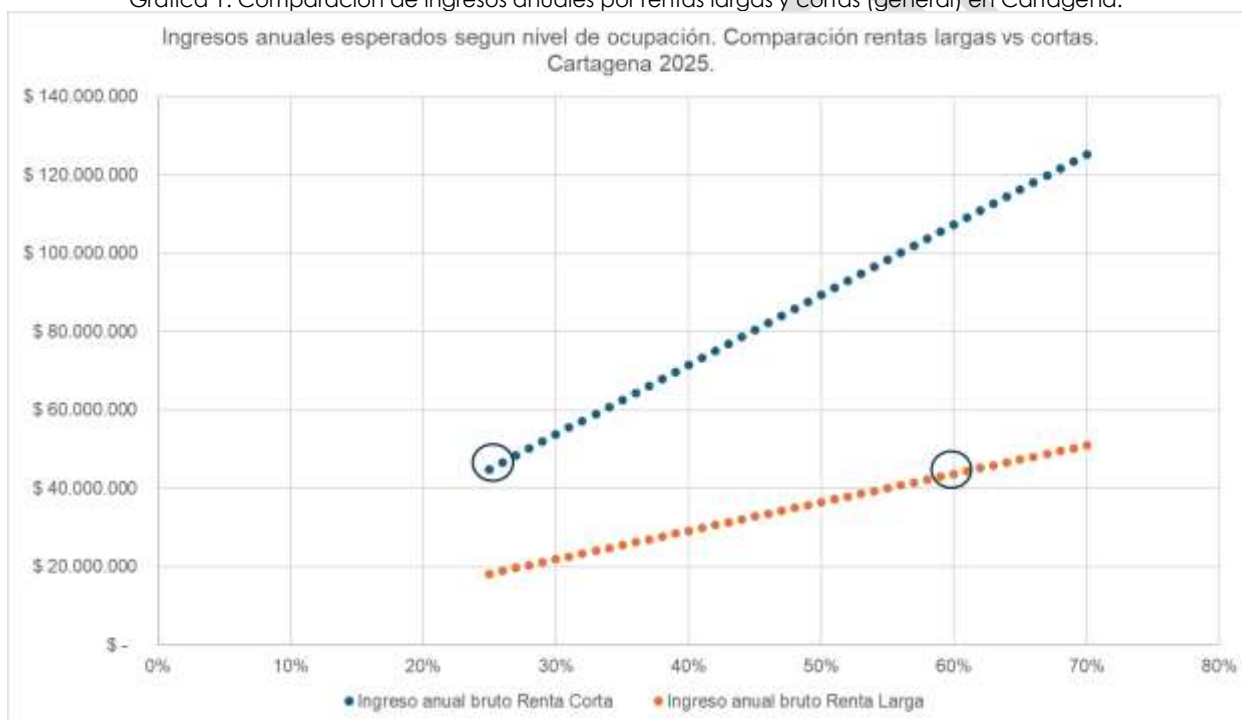
Estos resultados se comparan en la grafica 1 en la cual se representa la diferencia de ingresos entre rentas cortas y rentas largas cuando se comparan los días de alquileres como porcentaje. Este es un ejercicio simple para poder comparar mediante un análisis de alquiler diario entre diferentes estructuras de alquiler. Lo que quiere decir o representar la grafica es que la rentabilidad o ingresos por rentas cortas siempre será una opción con mayores retornos o líquides para los inversionistas en el mercado segmentado turístico de Cartagena.



Boletín técnico – Análisis de información de arriendo en ciudad de Cartagena, 2025

Los pequeños círculos representan que en el nivel de 25% (90 días en el año) de ocupación en las rentas cortas genera ingresos similares que el 60% de ocupación en rentas largas (216 días o 7,1 meses de alquiler en el año). Lo cual es comprensible asumiendo la diferencia en el valor de los alquileres por día respecto a los alquileres de largo plazo. Pero esta situación expone los riesgos para el mercado tradicional de largo plazo de la expansión del modelo de alquileres turísticos de corto plazo puesto que genera una presión sobre la oferta disponible de rentas largas hacia un mercado con mayor liquidez y eventualmente con mayores atractivos de alquiler para cortos periodos de tiempo.

Grafica 1. Comparación de ingresos anuales por rentas largas y cortas (general) en Cartagena.



Fuente: Elaboración propia con base en datos alcaldía y metrocuadrado.com

El reto para la ciudad es equilibrar los beneficios derivados de las rentas cortas (por ejemplo con mayor tributación por actividad comercial) respecto a la disponibilidad de opciones para consumo local (es decir, alquileres tradicionales de largo plazo para familias) que no generen una presión o desplazamiento hacia otras zonas de la ciudad (tal vez una forma altamente segmentada de gentrificación turística).