

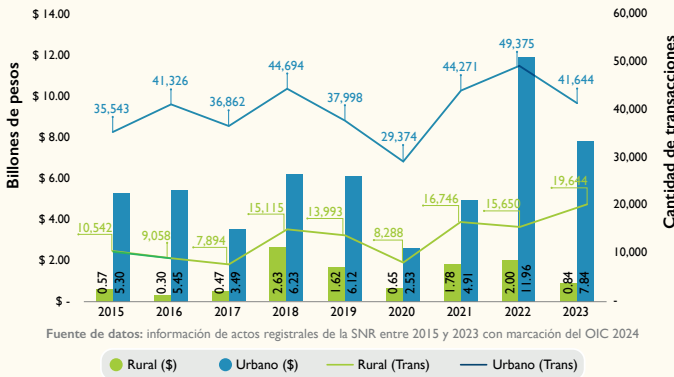
Análisis de la Dinámica Inmobiliaria

Departamento de Bolívar



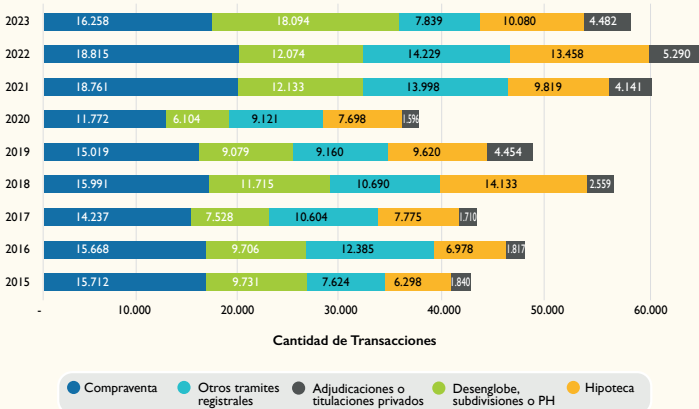
Dinámica inmobiliaria transaccional

Transacciones rurales y urbanas



- A lo largo del periodo 2015-2023, la zona urbana lidera tanto en valor monetario de las transacciones como en cantidad, lo cual evidencia una mayor dinámica y liquidez del mercado inmobiliario urbano en comparación con el rural.
- En el periodo analizado, las transacciones rurales acumulan \$10,86 billones pesos, mientras que las urbanas alcanzan \$53,83 billones, sumando un total de \$64,69 billones entre ambas zonas.
- El mayor número y valor de transacciones urbanas se presenta en 2022 con 49.375 y 11,96 billones de pesos. Por su parte, en el sector rural, el mayor valor transaccional se presentó en 2018 con \$2,63 billones, mientras que el mayor número de transacciones ocurrió en 2023, con 19.644 operaciones.
- Aunque en 2023 se registró la mayor cantidad de transacciones rurales del periodo, el valor económico de estas no creció proporcionalmente. Por el contrario, fue considerablemente inferior al observado en los años 2021 y 2022, lo que podría reflejar operaciones de menor escala.
- En 2020, con la irrupción de la pandemia por Covid-19, se evidenció una caída abrupta en el número y valor de las transacciones tanto rurales como urbanas. No obstante, a partir de 2021 se inició una recuperación sostenida, que se mantuvo hasta 2023, aunque ese año presentó una reducción en el valor transaccional en ambas zonas.

Distribución de transacciones según año y tipo de acto jurídico



Fuente de datos: información de actos registrales de la SNR entre 2015 y 2023 y marcación del OIC 2024

Top 5 de municipios con mayor valor y cantidad de transacciones (2015-2023)

Cantidad total de transacciones



Valor total de transacciones en billones de pesos



Fuente de datos: información de actos registrales de la SNR entre 2015 y 2023 y marcación del OIC 2024

- La distribución de transacciones es desigual en el Departamento. Cartagena de Indias, como capital, concentra la mayor cantidad de actos registrales y el valor transaccional más alto. Los demás municipios clasificados en el ranking, con cifras bastante inferiores a Cartagena de Indias, muestran una distribución más equitativa entre sí aunque Magangué y Arjona se encuentran distantes de Túrbarco con 0,39 y 0,27 billones.
- Carmen de Bolívar y Santa Rosa del Sur, a pesar de figurar en el ranking de municipios con mayor número de transacciones, no son los que registran el mayor valor transaccional. Este lugar lo ocupan los municipios de Cicuco y Arjona

Top 5 de municipios a cargo del IGAC con mayor valor y cantidad de transacciones (2015 - 2023)

Cantidad total de transacciones



Valor total de transacciones en billones de pesos



Fuente de datos: información de actos registrales de la SNR entre 2015 y 2023 y marcación del OIC 2024

Nota: Valledupar, Chiriguán y Río de Oro no son gestoria de IGAC

- En términos de cantidad de transacciones, las diferencias en la participación municipal son notorias respecto a Turbaco. Sin embargo, entre los cuatro municipios siguientes, la diferencia es más gradual, lo que sugiere que podrían compartir dinámicas territoriales y de mercado inmobiliario similares.
- Aunque Turbaco registra un número significativamente mayor de transacciones (65.589) en comparación con Cicuco (7.11), este último alcanza el mayor valor transaccional dentro del grupo (5,12 billones de pesos). Esto evidencia que en Cicuco se realizan menos operaciones, pero de mayor valor unitario, posiblemente relacionadas con grandes propiedades o sectores de alto valor estratégico.

ORIP en el departamento de Cesar

Transacciones inmobiliarias por ORIP



Fuente de datos: información de actos registrales de la SNR entre 2015 y 2023 y marcación del OIC 2024

- Aunque la ORIP de Simiti tiene una jurisdicción territorial más extensa que las demás, es la ORIP de Cartagena la que registra el mayor número de transacciones. Esto refleja la centralidad e importancia de la capital departamental, así como de municipios como Túrbarco y Arjona, que también forman parte de este círculo registral.

Ubicación y jurisdicción de las ORIP



- La ORIP de El Carmen de Bolívar, a pesar de no cubrir una amplia extensión geográfica, presenta un volumen de transacciones similar a la ORIP de Simiti. Esta situación puede explicarse por su relevancia como núcleo regional y por la posibilidad de que reciba transacciones provenientes de municipios que no pertenecen formalmente a su jurisdicción registral.

- Las compraventas constituyeron la principal modalidad de transacción registrada en el Departamento, representando el 29 % del total de transacciones del periodo analizado y el 63 % del valor total, con un monto superior a los 41,10 billones de pesos.
- En el 2020, la pandemia tuvo un efecto negativo en todas las categorías de las transacciones de forma proporcional, alcanzando las cifras más bajas en todo el periodo analizado.

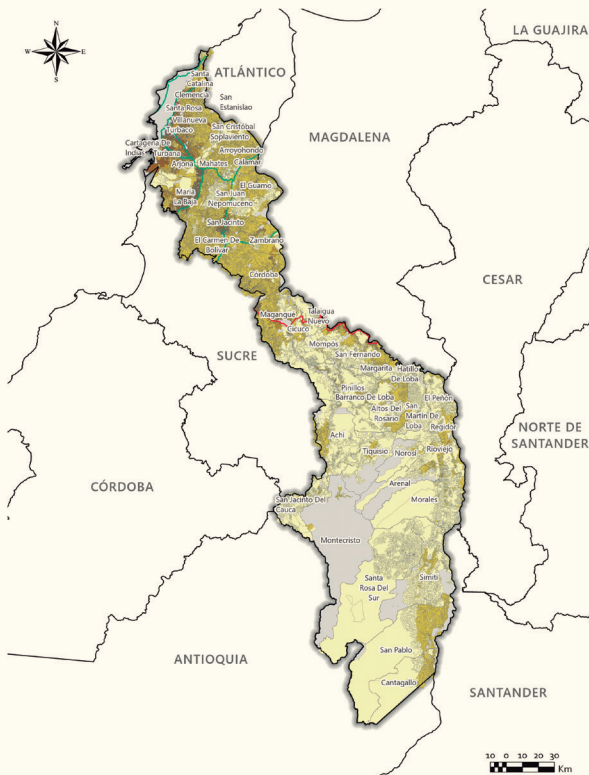
Análisis de la Dinámica Inmobiliaria

Departamento de Bolívar



Aproximación al precio de la tierra rural

Distribución de los avalúos catastrales rurales por rango de precio (en millones de pesos por hectárea)

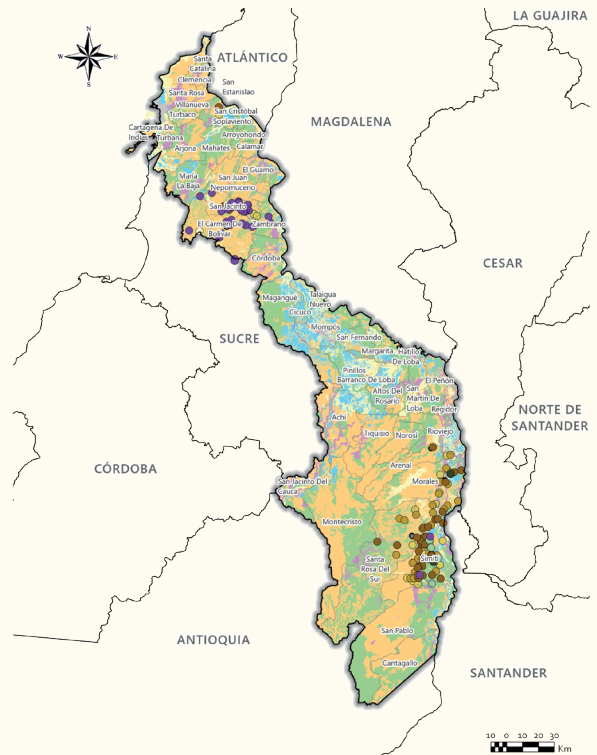


Rangos de precio de la tierra rural (en millones de pesos por ha)	
Hasta 1	Mayor que 10 - hasta 20
Mayor que 1 - hasta 5	Mayor que 20 - hasta 40
Mayor que 5 - hasta 10	Mayor que 40 - hasta 60
	Mayor que 60 - hasta 80
	Mayor que 80 - hasta 120
	Mayor que 120 - hasta 180
	Mayor que 180 - hasta 300
	Mayor que 300 - hasta 600
	Mayor que 600 - hasta 1000
	Mayor que 1000
	Sin información

Fuente de datos: cartografía de vías nacionales de INVIAS de 2023 y base de datos predial del IGAC con corte a 2023.

- Se observa una clara distribución de valores catastrales donde al sur del Departamento predominan los avalúos menores de 1 millón de pesos por hectárea, mientras en el resto del territorio se consolidan los rangos más altos.
- Existe una clara asociación entre los valores más altos y los corredores viales principales. Esta relación sugiere que la cercanía a las vías mejora el acceso al mercado y los costos logísticos, lo cual eleva el valor del suelo rural.
- En los municipios de Santa Rosa, Turbaco y Arjona existen predios avaluados en más de 180 millones por hectárea, llegando a precios por encima de los 1000 millones.

Valor potencial del suelo, avalúos comerciales y ofertas rurales por rango de precio (en millones de pesos por hectárea)



Rangos de precio de la tierra rural (en millones de pesos por ha)	
Hasta 1	Mayor que 10 - hasta 20
Mayor que 1 - hasta 5	Mayor que 20 - hasta 40
Mayor que 5 - hasta 10	Mayor que 40 - hasta 60
	Mayor que 60 - hasta 80
	Mayor que 80 - hasta 120
	Mayor que 120 - hasta 180
	Mayor que 180 - hasta 300
	Mayor que 300 - hasta 600
	Mayor que 600 - hasta 1000
	Mayor que 1000
	Sin información

Valor Potencial	
Hasta 20	Mayor a 60 - hasta 80
Mayor a 20 - hasta 40	Zona Urbana
Mayor a 40 - hasta 60	Cuerpo de Agua

Fuente de datos: cartografía de Áreas Homogéneas de Tierra del IGAC de 2024 y base de datos de Información económica depurada de avalúos comerciales y ofertas inmobiliarias recopiladas por el IGAC a 2024

- La mayoría de avalúos comerciales y ofertas inmobiliarias se concentran al norte del Departamento, principalmente en los municipios de San Jacinto y Carmen de Bolívar; y en el sur; en los municipios de Morales, Simití y Santa Rosa del Sur. Esto puede deberse a factores como una mayor dinámica inmobiliaria en estas municipios, mayor disponibilidad de información, dinámicas económicas, entre otros.
- En el norte, predomina precios superiores a 1000 millones de pesos por hectárea y se localizan en Áreas Homogéneas de Tierras (AHT) con valores potenciales mayores de 20 hasta 40 puntos.
- En el sur, los datos muestran predominancia de precios desde 5 hasta 20 millones de pesos/ha, localizados en AHT con valores potenciales mayores de 20 hasta 60 puntos.