

ANEXO ANÁLISIS DEL SECTOR

PROCESO N° 26CA173H2871

Modalidad	Contratación Directa
Estudio Previo N°	26CA173H2871
Objeto	Entregar en arrendamiento a Quinto Sentido S.A.S. seis (6) espacios ubicados en el Centro Administrativo Departamental, para la instalación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas.

De acuerdo con la necesidad que se tiene de contratar el objeto ya indicado y la guía para la elaboración de estudios del sector, publicada en la página de Colombia Compra Eficiente, la clasificación del proyecto según las Naciones Unidas se presenta en la siguiente clasificación:

	Clasificación UNSPSC: 80131502		
Clasificación	Segmento	Familia	Clase
Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	80000000	801300000	80131500

A. ASPECTOS GENERALES

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, donde se establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, la Gobernación de Antioquia a través de la Secretaria de Talento Humano y Servicios Administrativos, realiza el estudio del sector económico de acuerdo al objeto a contratar, el cual consiste en: Entregar en arrendamiento a Quinto Sentido S.A.S. un (6) espacio ubicado en el Centro Administrativo Departamental, bien inmueble propiedad del departamento de Antioquia.

Por lo tanto, el resultado de este análisis integral dará a conocer, durante la etapa de planeación, el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación **26CA173H2871**, respecto del espacio del bien inmueble a arrendar por la entidad, siendo un anexo complementario que hará parte de los estudios y documentos previos del mismo como se evidencia a continuación:

- Aspecto regulatorio
- Aspecto económico
- Aspecto técnico
- Aspecto comercial

Dando cumplimiento a lo mencionado, la Dirección de bienes y seguros, desarrolla en el presente documento, el análisis del sector económico que soporta el proceso

contrato de arrendamiento celebrado entre el Departamento de Antioquia y **El Quinto Sentido S.A.S.**

Para adelantar el respectivo estudio, se tomó como referente para consultas entre otras, las siguientes páginas WEB:

- Portal Colombia Compra Eficiente SECOP (www.colombiacompra.gov.co)
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (www.dane.gov.co)
- Camacol (camacol.co)
- Fedelonjas (<https://www.fedelonjas.org.co/>)

Aspecto regulatorio

Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 y normas civiles y comerciales pertinentes.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculden lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos.

Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales. El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé:

- **“Artículo 83. Arrendamiento de bienes inmuebles.**

Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.” –

Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar.

El Departamento de Antioquia se dispone a entregar en arrendamiento a Quinto Sentido S.A.S. seis (6) espacio ubicado en el Centro Administrativo Departamental propiedad del Departamento de Antioquia.

En relación con el precio del contrato de arrendamiento, el código civil señala:

- **“Artículo 1975.** *El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llamase renta cuando se paga periódicamente.*” -

- **“Artículo 2002.** *El pago del precio o renta se hará en los periodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen: la renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años (...)*” –

El canon constituye una de las obligaciones principales del arrendatario en contraprestación por el uso que se le ha cedido en arrendamiento del inmueble que se ocupa, en este caso y en consideración del uso que el arrendatario da al inmueble, relacionado esencialmente con actividades comerciales, según la costumbre mercantil, se da en dinero, sin que queden excluidas otras formas de cancelar la contraprestación.

En cuanto a la forma de calcular el valor del canon, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto Nacional 1082 de 2015, indica:

- **“Artículo 2.2.1.2.1.4.11.** *Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*

2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.*” –

El canon constituye una de las obligaciones principales del arrendatario en contraprestación por el uso que se le ha cedido en arrendamiento del inmueble que se ocupa, en este caso y en consideración del uso que el arrendatario da al inmueble, relacionado esencialmente con actividades comerciales, según la costumbre mercantil, se da en dinero, sin que queden excluidas otras formas de cancelar la contraprestación.

En cuanto a la forma de calcular el valor del canon, depende de las variaciones del mercado ya que en materia mercantil y comercial, la ley no fija un límite para la fijación del incremento del canon de arrendamiento como lo hace con la Ley 820 de

2003 en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, por ende, en el caso de inmueble con destinación diferente, el canon de arrendamiento debe estar determinado o ser determinable y según la costumbre mercantil se da por la ley de la oferta y la demanda del sector donde se encuentre el inmueble.

Lo anterior porque se presenta un vacío normativo puesto que la ley no refiere ni en forma positiva ni negativa frente a la fórmula o manera de aplicar el incremento del canon de arrendamiento cuando se presenta la renovación y por tanto es un elemento que las partes deben definir.

Aspecto económico

La forma de calcular el valor del canon, por regla general lo definen las partes libremente, generalmente depende de las variaciones del mercado. En materia mercantil y comercial, la ley no fija un límite para el incremento del canon de arrendamiento como lo hace con la Ley 820 de 2003 en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, por ende, en el caso de inmueble con destinación diferente, el canon de arrendamiento debe estar determinado o ser determinable y según la costumbre mercantil se da por la ley de la oferta y la demanda del sector donde se encuentre el inmueble.

Lo anterior porque se presenta un vacío normativo puesto que la ley no refiere ni en forma positiva ni negativa frente a la fórmula o manera de aplicar el incremento del canon de arrendamiento cuando se presenta la renovación y por tanto es un elemento que las partes deben definir.

El canon de arrendamiento se paga teniendo en cuenta el histórico de contrataciones anteriores relacionadas con arrendamiento de instalaciones y los incrementos de ley. Y dada la expresada voluntad de VALOR+ S.A.S de continuar con el uso del predio, deberá realizarse proceso contractual para renovar el arrendamiento previo la satisfacción de todos los requisitos formales establecidos en las normas especiales de contratación estatal y demás normativa aplicable.

Aspecto Técnico

Los espacios cuentan con área individual de 2m², están ubicados en el interior del Centro administrativo Departamental, sótano interno, pisos 2, 4, 6, 9 y 11.

El inmueble está bien conservado con diseño interno a porticado de toda la edificación, pisos en baldosa tipo granito pulido los linderos de todos los espacios y en todos los puntos corresponden con el CAD.

Área total del local a rentar:

Área individual	2m ²
Área total	12m ²

Aspecto Comercial

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.

Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

B. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

El presente literal no le aplica al proceso objeto del análisis, toda vez que el contrato de arrendamiento que se pretende suscribir no representa un gasto para la entidad si no un ingreso para la misma.

C. ESTUDIO DE LA OFERTA**Análisis del sector**

SECTOR ECONÓMICO DE ANÁLISIS: Está formado por todas aquellas actividades que no producen una mercancía, pero abastecen al mercado de servicios y bienes, por este motivo se denomina sector terciario o de servicios.

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR: Se encuentra enmarcada en la actividad económica inmobiliaria.

El sector inmobiliario en nuestro país está constituido por varios mercados que funcionan alrededor de las propiedades. A saber:

- Compra y venta de propiedades.
- Arriendo de viviendas.
- Arriendo de locales comerciales.
- Adquisición de terrenos para desarrollos inmobiliarios.
- El sector bancario y su cartera de créditos para comprar viviendas o hacer desarrollos.

TENDENCIAS DEL SECTOR INMOBILIARIO:

El mercado inmobiliario colombiano muestra una recuperación de la demanda que contrasta con una oferta rezagada, en un contexto de condiciones financieras más estrictas y riesgos focalizados para la estabilidad del sector. En 2025 la economía colombiana creció 2,6%, mientras que el PIB del sector construcción se contrajo 2,8% anual a diciembre, jalonado por una caída sostenida del componente residencial y no residencial (-7,5% anual). Este desempeño obedece más a la debilidad acumulada de la actividad edificadora que a un deterioro reciente de la demanda. De hecho, las ventas de vivienda nueva registraron un crecimiento anual del 11,7% a marzo de 2026 y recuperaron los niveles previos a la pandemia, soportadas por el dinamismo del crédito hipotecario. La oferta, en cambio, sigue rezagada. Las iniciaciones se ubican en mínimos de los últimos 14 años y los inventarios de vivienda nueva y usada han disminuido, lo que en un entorno de baja confianza de los constructores podría intensificar las presiones al alza sobre los precios. En cuanto al riesgo de crédito, los indicadores agregados se mantienen controlados (con leves mejoras en la cartera de vivienda) aunque persisten vulnerabilidades en las empresas medianas del sector constructor y en los créditos en unidades de valor real (UVR). La evolución de la dinámica de este sector dependerá del balance entre estos factores y de la trayectoria de las condiciones macroeconómicas y de medidas de política pública dirigida al sector.

Datos recopilados e información del Banco de la República.

Mercado de los inmuebles en arriendo en Colombia 2026-2027

Mercado 2026

El mercado de inmuebles en arriendo en Colombia se mantiene dinámico y es clave para el acceso a vivienda, con más del 40% de los hogares viviendo bajo esta modalidad desde 2022. Bogotá, Medellín y Cali siguen concentrando gran parte de la demanda, mientras ciudades intermedias como Pereira y Manizales ganan relevancia por ofrecer arriendos relativamente más asequibles.

La inflación de 2025 cerró en 5,10%, lo que fija en ese mismo porcentaje el incremento máximo legal de los cánones de vivienda urbana para 2026, según la Ley 820 de 2003. Esto ha moderado el ritmo de aumento de los arriendos, pero la combinación de alta demanda y oferta limitada en zonas centrales mantiene presión sobre los precios.

Mercado 2027

El mercado en arrendamiento en Colombia para el año 2027 presenta un panorama complejo debido a la inflación y a las tasas de interés. Se espera que los precios de los arriendos aumenten, pero de manera más moderada en comparación con los años anteriores. La inflación local cerrará en el 6.5% para 2026, lo que podría

resultar en incremento aproximado para los arrendamientos. Sin embargo, el aumento de los precios de los arrendamientos no se aplicará de inmediato, ya que el ajuste se realiza a partir del mes en que se firme el contrato entre el arrendador y el arrendatario.

El mercado del arrendamiento sigue siendo un motor relevante para la economía del país, moviendo alrededor de \$55 millones al año. Aunque se espera un cierre entre el 2.5% y el 2.8% para el cierre de 2024, el mercado inmobiliario se reactivará aún más, especialmente en el sector de crédito hipotecarios.

La escasez de la oferta y la baja de tasa de vacancia seguirán impidiendo una corrección más rápida en los precios de los mercados residenciales. Las ciudades con el alza más pronunciada en arrendamiento incluyen Armenia, Manizales y Cali, mientras que las ciudades con alzas más bajas son Ibagué, Barranquilla y Bogotá.

El futuro del sector inmobiliario en Colombia es incierto, pero el arrendamiento sigue siendo una opción y segura para quienes no pueden acceder a crédito o prefieren una mayor movilidad.

Datos recopilados e información del Portafolio.

Factores claves que influyen en el mercado 2026

- Mayor número de hogares en arriendo: Cerca del 40,4% de los hogares habita en vivienda arrendada, consolidando el arriendo como la forma de tenencia predominante desde 2022.
- Oferta ajustada en grandes ciudades: En capitales como Bogotá y Medellín, la oferta disponible no crece al mismo ritmo que la demanda, lo que encarece inmuebles bien ubicados.
- Inflación y tope legal 2026: El incremento máximo de arriendo para 2026 es de 5,10%, igual al IPC de cierre de 2025, lo que limita ajustes, pero también presiona la rentabilidad de propietarios.
- Nuevas dinámicas regionales: Además de Bogotá, Medellín y Cali, municipios periféricos como Chía, Sabaneta o Rionegro captan demanda de quienes buscan mejores precios sin alejarse del mercado laboral.

Factores claves que influyen en el mercado 2027

Tasa de interés: las tasas de interés son fundamentales para determinar el costo de endeudamiento y, por ende, el valor de los inmuebles. Un contexto económico favorable puede impulsar alzas a los precios de vivienda nueva y usada.

Demanda y oferta: la demanda de vivienda se concentra en estratos medios y altos, y el segmento no VIS ha mostrado un crecimiento significativo, la oferta de vivienda, tanto nueva como usada, ha disminuido, lo que podría presionar los precios al alza si la demanda sigue creciendo.

Subsidios de vivienda: la reducción de los subsidios puede afectar la capacidad del país para atender la demanda creciente, especialmente de la hogares de bajos ingresos.

Urbanización y desarrollo: la urbanización acelera y el interés de los inversionistas extranjeros continúan impulsando el desarrollo de proyectos residenciales y comerciales en ciudades principales

Políticas de planeación urbana: se requiere nuevas políticas de planeación urbana y oferta de vivienda adaptada a diferentes grupos etarios para atender la demanda futura.

Estos factores son cruciales para atender la evolución del mercado, Inmobiliario en Colombia y su impacto en el sector para el 2027.

Datos recopilados e información de Valora Analitik

Impacto en los arrendatarios

En la Economía Colombiana podemos observar que el aumento desproporcionado en los arrendamientos tanto de vivienda como comerciales a desencadenado cierto tipo de impactos entre ellos:

- Presión sobre el presupuesto: El incremento autorizado del 5,10% se suma a otros costos de vida, afectando la capacidad de ahorro de los hogares que dependen del arriendo.
- Migración a zonas más económicas: Muchos arrendatarios están optando por ciudades intermedias o municipios cercanos a las grandes capitales para encontrar cánones más bajos y mejor relación costo–calidad de vida.
- Mayor competencia por inmuebles bien ubicados: La combinación de alta demanda, preferencia por zonas urbanas y oferta limitada genera más competencia por apartamentos y aparta estudios en sectores estratégicos.
- Cierre de establecimientos comerciales: el impacto del precio de los arrendamientos en los sectores comerciales a dejado evidencia de que muchas microempresas, y personas independientes tengan que cerrar negocios, debido a que los costos operativos son demasiado elevados para el punto de equilibrio.
- Competencia entre oferentes: en algunos sectores comerciales la cantidad demanda es superior a la cantidad ofertada por lo que se abre una especulación entre los arrendatarios y así dan un manejo individual a los precios
- Variación del canon de arrendamiento: Se da debido a varias condiciones entre ellas la ubicación, la infraestructura y la cantidad de demanda y oferta.

El mercado de arriendo en Colombia es dinámico y está en constante evolución. La demanda continúa siendo fuerte, mientras que la oferta se ha mantenido relativamente estable, lo que ha llevado a ajustes en los precios y a la búsqueda de alternativas por parte de los arrendatarios.

Más detalles sobre el mercado:

- Rentabilidad para inversionistas: El aumento en la demanda de arriendos puede ser atractivo para los inversionistas interesados en propiedad raíz.
- Crecimiento de hogares unipersonales: El crecimiento de hogares unipersonales ha contribuido al aumento de la demanda de arriendos.
- Arriendos temporales: La demanda de arriendos temporales o por cortos períodos de tiempo ha ido en aumento, lo que representa una nueva oportunidad para los propietarios.
- El mercado de arriendo no solo se limita a viviendas, también incluye oficinas y otros inmuebles comerciales.
- La informalidad en el sector de la vivienda también afecta al mercado de arriendos.

Es importante que los arrendatarios estén informados sobre sus derechos y deberes, así como sobre las leyes que regulan los contratos de arrendamiento.

Comportamiento de los arriendos comerciales

En 2025, los arriendos comerciales en Colombia mantuvieron una tendencia alcista moderada, influenciada por la inflación de 2024 y la recuperación del consumo y del comercio en las principales ciudades. Aunque muchos propietarios usan el IPC como referencia para los ajustes, los contratos comerciales no tienen un tope legal como la vivienda urbana, por lo que los incrementos se definen libremente entre las partes. (oikosinmobiliaria.com)

En 2024, los cánones de bodegas, locales y oficinas registraron alzas anualizadas cercanas al 11%, reflejando la alta demanda de espacios logísticos y comerciales en zonas estratégicas de Bogotá, Medellín, Cali y otras capitales.

Para 2025, se espera que los ajustes se moderen hacia rangos cercanos al 5–7%, en línea con el IPC, aunque algunos submercados muy demandados pueden seguir viendo variaciones de dos dígitos. (ciencuadras.com)

Esto hace clave revisar cada contrato y las condiciones específicas del sector (retail, oficinas, logística), así como seguir las publicaciones de gremios e informes especializados para entender mejor el comportamiento de los arriendos comerciales en cada ciudad.

un Análisis del Sector que se elaborará en 2026 para una contratación con ejecución en 2027, es recomendable hablar de perspectivas o comportamiento esperado, ya que el año 2027 aún no ha finalizado y no existen cifras consolidadas.

Puedes incluir un apartado como el siguiente:

Comportamiento de los arrendamientos comerciales – Perspectivas 2027

Se prevé que durante el año 2027 el mercado de arrendamientos comerciales en Colombia mantenga un comportamiento estable, influenciado por la evolución de la inflación, las tasas de interés, el crecimiento de la actividad económica y la dinámica de oferta y demanda de inmuebles destinados a actividades comerciales, administrativas e institucionales. Los análisis del sector inmobiliario indican que la demanda de locales, oficinas y bodegas continuará concentrándose en zonas estratégicas con alta actividad económica y facilidad de acceso, factores que inciden directamente en el valor de los cánones de arrendamiento.

En materia de arrendamientos comerciales, el incremento del canon no se encuentra sujeto al límite del Índice de Precios al Consumidor (IPC), como ocurre con los inmuebles destinados a vivienda urbana. En consecuencia, los ajustes dependen de las condiciones pactadas entre las partes en el contrato, del comportamiento del mercado y de la valorización del inmueble, siendo común la utilización del IPC, del IPC más un porcentaje adicional o de otros mecanismos previamente acordados.

“Para la contratación estatal resulta indispensable realizar un estudio de mercado que permita comparar inmuebles de características similares en la zona de interés, verificando que el canon de arrendamiento se encuentre dentro de los valores comerciales vigentes y responda a criterios de eficiencia, economía y adecuada administración de los recursos públicos. De esta manera, el valor estimado del contrato reflejará las condiciones reales del mercado inmobiliario al momento de la contratación.”

Recomendación: Si este análisis será parte de un proceso contractual de una entidad pública, evita afirmar que "en 2027 ocurrió" determinado comportamiento. Es más apropiado referirse a "perspectivas para 2027" o "comportamiento esperado del mercado", salvo que el estudio se elabore una vez finalizado ese año y cuente con datos oficiales consolidados

Arrendamientos no residenciales por ciudades

En 2025, la demanda de inmuebles en arriendo, especialmente no residenciales, presenta diferencias marcadas entre ciudades, impulsadas por empleo, actividad empresarial y crecimiento urbano. Bogotá y Medellín concentran buena parte de la oferta y la demanda, mientras ciudades intermedias y municipios del área metropolitana ganan terreno por sus precios más competitivos.

Bogotá: Bogotá sigue siendo el principal mercado de arriendos del país, aportando cerca de un tercio de la oferta nacional de inmuebles en alquiler. Sectores como Chapinero, Usaquén y corredores estratégicos de oficinas y comercio registran alta demanda, lo que se traduce en mayor rotación y cánones más altos por su centralidad y conectividad. (elespectador.com)

Medellín: Medellín se consolida como uno de los mercados más dinámicos, con una participación cercana a una quinta parte de la oferta nacional de arriendos y un peso creciente en 2025. Zonas como El Poblado y Laureles destacan por su fuerte demanda de locales y oficinas, impulsada por turismo, servicios y empresas que buscan ubicaciones con buena infraestructura y calidad urbana. (ciencuadras.com)

Cali: Cali se mantiene dentro del grupo de ciudades con mayor búsqueda de inmuebles en arriendo, aunque con menor participación que Bogotá y Medellín. La demanda se concentra en áreas con intensa actividad comercial y cultural, donde la mezcla de servicios, comercio y vivienda impulsa el dinamismo del mercado. (elespectador.com)

Ciudades intermedias: Municipios como Itagüí, Bello, Sabaneta y Envigado han incrementado su participación en el mercado de arriendos, especialmente desde 2024 y durante 2025. Estos territorios ofrecen inmuebles con cánones más accesibles que las zonas centrales de Medellín, atrayendo familias, profesionales y negocios que buscan buena conectividad con precios más bajos. (espaciourbano.com)

Factores que influyen en la demanda

- **Económicos:** La combinación de inflación, tasas de interés y nivel de empleo determina la capacidad de pago de los hogares, afectando cuántas personas pueden acceder o mantenerse en arriendo en cada ciudad. En 2025 los ajustes de canon se alinean con el IPC y los ingresos reales, lo que modera la demanda en ciudades costosas y mantiene atractivo el arriendo en zonas más accesibles. (camacol.co)
- **Sociales:** El crecimiento de la población urbana, la migración interna y externa, y la concentración de universidades y centros de trabajo elevan la demanda en áreas con mayor oferta educativa y laboral. Cambios en los estilos de vida, como más hogares unipersonales y trabajo híbrido, impulsan la búsqueda de viviendas más pequeñas, funcionales y bien conectadas. (oikosinmobiliaria.com)
- **Urbanísticos:** Nuevos proyectos de infraestructura, transporte y renovación urbana incrementan el atractivo de ciertos barrios y ciudades intermedias, elevando allí la demanda de arriendo. Zonas con mejor movilidad, servicios y espacio público ganan protagonismo frente a áreas consolidadas, pero más costosas, favoreciendo ciudades como Pereira, Bucaramanga o Cali frente a Bogotá y Medellín en términos de accesibilidad. (ciencuadras.com)

En conjunto, estos factores hacen que en 2025 Bogotá, Medellín y Cali mantengan una demanda alta por su peso económico, mientras que ciudades intermedias

ganan relevancia gracias a sus precios más asequibles y a su creciente desarrollo urbano.

Para un Análisis del Sector puedes desarrollar este apartado de la siguiente manera:

Factores que influyen en la demanda de arrendamientos comerciales en Colombia – Perspectivas 2027

La demanda de arrendamientos comerciales en Colombia para 2027 estará determinada por diversos factores económicos, sociales y de mercado que inciden directamente en la necesidad de las empresas y entidades públicas de contar con inmuebles para el desarrollo de sus actividades. La evolución de estos factores permite identificar el comportamiento esperado del mercado y establecer criterios objetivos para la estimación del canon de arrendamiento.

Entre los principales factores se destacan:

Crecimiento económico y actividad empresarial: La expansión o desaceleración de la economía influye en la creación de empresas, la apertura de nuevos establecimientos y la necesidad de oficinas, locales comerciales y bodegas. Un mayor dinamismo económico incrementa la demanda de inmuebles comerciales.

Ubicación estratégica del inmueble: La cercanía a centros administrativos, comerciales, vías principales y sistemas de transporte constituye uno de los factores de mayor incidencia en la demanda y en el valor del canon de arrendamiento.

Oferta y disponibilidad de inmuebles: La cantidad de inmuebles comerciales disponibles en una determinada zona influye directamente en el comportamiento de los precios. Una oferta limitada frente a una demanda creciente tiende a incrementar los cánones de arrendamiento.

Condiciones económicas y financieras: Variables como la inflación, las tasas de interés, la capacidad de inversión y los costos de operación de las empresas afectan las decisiones de arrendar inmuebles comerciales y el presupuesto destinado para este fin.

Características físicas y funcionales del inmueble: El estado de conservación, el área construida, la distribución de espacios, la disponibilidad de parqueaderos, la infraestructura tecnológica y el cumplimiento de normas de seguridad y accesibilidad incrementan el interés de los potenciales arrendatarios.

Infraestructura y desarrollo urbano: Las inversiones en infraestructura vial, transporte público y proyectos de renovación urbana generan mayor valorización y demanda de inmuebles ubicados en sectores estratégicos.

Necesidades institucionales y empresariales: En el caso de las entidades públicas, la demanda se encuentra asociada al cumplimiento de sus funciones misionales,

requiriendo inmuebles que garanticen condiciones adecuadas de ubicación, accesibilidad, seguridad y capacidad operativa para la prestación eficiente de los servicios.

En consecuencia, para la vigencia 2027 se prevé que la demanda de arrendamientos comerciales continúe condicionada por la recuperación gradual de la actividad económica, la disponibilidad de inmuebles con características adecuadas y la localización estratégica de los mismos. Por ello, la determinación del valor estimado del contrato debe sustentarse en un estudio de mercado que compare inmuebles similares y permita establecer un canon acorde con las condiciones reales del mercado inmobiliario, garantizando el uso eficiente de los recursos públicos.

Este análisis es apropiado para un estudio previo o análisis del sector en un proceso de contratación pública y mantiene un enfoque técnico, objetivo y acorde con los lineamientos de la contratación estatal.

Aspectos Económicos

El sector inmobiliario en 2025–2026 está marcado por crecimiento moderado, inflación todavía alta frente a la meta, costos de construcción exigentes y un giro fuerte hacia sostenibilidad y digitalización.

1. Crecimiento económico y estabilidad financiera:

Para 2025 se proyecta un crecimiento del PIB colombiano cercano al 2,5%, con una aceleración hacia alrededor del 3,2% en 2026, apoyado en la recuperación de la inversión y de la construcción de edificaciones. Este repunte, junto con una mejora gradual del empleo, favorece una reactivación progresiva de la demanda de vivienda y de proyectos inmobiliarios. (bbvaresearch.com)

2. Inflación y tasas de interés:

La inflación de 2025 cerró en 5,10%, aún por encima de la meta de 3% del Banco de la República, pero en una senda descendente frente a los picos de años anteriores. Las tasas de interés se mantienen altas, pero con expectativa de reducción gradual, lo que alivia lentamente el costo del crédito hipotecario y de los proyectos de construcción. (pulzo.com)

3. Políticas gubernamentales y subsidios:

El panorama de subsidios a la vivienda sigue siendo un factor crítico: la continuidad, rediseño o limitación de programas como Mi Casa Ya y demás apoyos a la VIS condiciona la velocidad de recuperación del segmento de ingresos medios y bajos. La incertidumbre fiscal y la priorización de recursos públicos hacen que el sector dependa más de la mejora en tasas y del crédito privado que de nuevos esquemas masivos de subsidios. (camacol.co)

4. Tendencias en la construcción y sostenibilidad:

La sostenibilidad se consolida como una de las tendencias más fuertes: aumentan los proyectos con certificaciones verdes y soluciones de eficiencia energética, impulsados por regulaciones, costos de servicios y preferencias de compradores. Ciudades como Bogotá y Medellín lideran iniciativas de construcción sostenible, con mayor uso de materiales eco amigables y tecnologías para reducir huella ambiental. (celeusgroup.com)

5. Digitalización del sector inmobiliario:

La digitalización avanza con fuerza: portales especializados, recorridos virtuales, uso de realidad virtual y aumentada, y análisis de datos se vuelven herramientas habituales para comercializar inmuebles. Plataformas digitales facilitan reservas, firmas electrónicas y evaluación de demanda, haciendo más ágil la compra, venta y arriendo de propiedades en todo el país. (probiservi.com)

6. Costos de materiales y remodelaciones:

Aunque los costos de algunos insumos han dejado de subir al mismo ritmo que en 2022–2023, los materiales de construcción y remodelación siguen por encima de los niveles prepandemia y presionan los presupuestos de obra. Esto encarece tanto nuevos proyectos como mejoras en vivienda usada, obligando a desarrolladores y hogares a optimizar diseños, áreas y especificaciones técnicas. (elespectador.com)

En conjunto, el sector inmobiliario colombiano en 2025 se mueve en un entorno de crecimiento moderado, inflación todavía elevada, transición en subsidios, fuerte énfasis en sostenibilidad y digitalización, y costos de construcción que siguen siendo un reto para desarrolladores y compradores.

Aspectos económicos 2027

1. Mayor crecimiento de ventas y construcción

Después de varios años de desaceleración, las proyecciones indican una recuperación gradual. Para 2026 se espera un crecimiento de las ventas de vivienda entre 5 % y 12 %, mientras que los nuevos proyectos podrían aumentar más del 13 %, tendencia que podría extenderse hacia 2027.

2. Tasas de interés más favorables

Uno de los factores más importantes será la reducción gradual de las tasas hipotecarias. Si la inflación continúa controlada, el acceso al crédito será más fácil y más familias podrán comprar vivienda.

3. Valorización de la vivienda

La vivienda nueva ha mostrado valorizaciones cercanas al 9 % anual en algunos segmentos, especialmente en apartamentos y proyectos No VIS. Para 2027 se

espera que la valorización continúe, aunque a un ritmo más moderado y dependiendo de la ciudad y ubicación.

4. Mayor demanda de arriendos

El mercado de arrendamientos seguirá creciendo debido a:

- Hogares más pequeños.
- Mayor movilidad laboral.
- Colombianos residentes en el exterior comprando para inversión.
- Dificultades de algunos hogares para acceder a vivienda propia.

Esto puede beneficiar a inversionistas que compren inmuebles para renta.

5. Segmentos con mejores perspectivas

Los segmentos con mayor potencial para 2027 son:

- Vivienda No VIS en ciudades principales.
- Apartamentos pequeños y medianos.
- Proyectos cercanos a transporte masivo y zonas comerciales.
- Bodegas urbanas y parques logísticos.
- Vivienda destinada a renta o alquiler de largo plazo.

6. Riesgos que podrían afectar el sector

Entre los principales riesgos están:

- Cambios en subsidios para vivienda VIS.
- Incertidumbre política y regulatoria.
- Incrementos inesperados en tasas de interés.
- Menor crecimiento económico del país.
- Costos de construcción aún elevados.

¿Y en Antioquia y Medellín?

En ciudades como Medellín y municipios del Valle de Aburrá como Sabaneta, Envigado y Bello, se espera que continúe la demanda por vivienda debido al crecimiento urbano, la llegada de inversionistas y el aumento del mercado de arriendos, aunque los precios ya son altos en algunas zonas.

En términos generales, 2027 se perfila como un año de **recuperación y crecimiento selectivo**: habrá oportunidades interesantes para comprar o invertir, pero será clave elegir bien la ubicación y evaluar las condiciones de financiación.

Mercado de oficinas

El mercado de oficinas y locales comerciales en Colombia entra a 2025–2026 en una fase de recuperación con precios al alza en varios submercados, vacancias a la baja y fuerte dinamismo en centros comerciales y corredores prime.

En Bogotá, el mercado de oficinas clase A consolidó su recuperación en 2025, con una vacancia cercana al 9,1% al cierre del tercer trimestre y un aumento interanual de aproximadamente 11% en los precios de renta pedidos, impulsado por la mayor demanda de espacios eficientes y sostenibles. Corredores como Salitre, Chicó, Nogal-Andino y Calle 100 destacan por combinar buena ubicación y oferta técnica, mientras que el Centro mantiene altos niveles de vacancia y oportunidades de reconversión. (valoraanalitik.com)

La ciudad cuenta con más de 130.000m² de oficinas en desarrollo y un amplio pipeline de nuevos proyectos, lo que respalda el crecimiento esperado hacia 2026 y refuerza el rol de Bogotá como principal plaza corporativa del país. En Medellín, las rentas de oficinas crecieron alrededor de 7% en el primer semestre de 2025, con vacancias cercanas al 6% en edificios prime y tarifas que pueden superar los 84.000 pesos por m² en zonas como Norte–Poblado. (observatoriohabitat.org)

Mercado de locales comerciales

A nivel nacional, el segmento de locales y centros comerciales muestra una recuperación sostenida: en 2024 los centros comerciales alcanzaron ventas cercanas a 46 billones de pesos, con crecimiento de 2,1% frente al año anterior y proyección de nuevas alzas para 2025. La tasa de vacancia en locales comerciales bajó de 10,5% en 2022 a cerca de 9,2% al cierre de 2023, evidenciando una ocupación más saludable. (valoraanalitik.com)

En ciudades como Bogotá, Medellín y Cali, zonas como Calle 82 y Parque de la 93 se consolidan como corredores de alto rendimiento para el comercio minorista, con vacancias relativamente bajas y fuerte demanda de marcas. Al mismo tiempo, se expanden formatos en zonas periféricas y nuevos malls regionales, apoyados en el crecimiento del consumo y en estrategias de experiencia de compra para atraer más visitantes. (naigaviria.com)

La Inflación en Colombia

Colombia cerró 2025 con una inflación anual de 5,10%, por debajo del 5,20% de 2024, pero todavía lejos de la meta de 3% fijada por el Banco de la República. El país sigue en fase de desinflación, aunque el proceso ha sido más lento de lo esperado por el Gobierno y los analistas. (larepublica.co)

El dato de 5,10% para 2025 confirma que la inflación continúa bajando frente al pico de 13,12% de 2022 y al 9,28% de 2023, pero aún permanece por fuera del rango

meta de 2% a 4%. Esto ha llevado a que varios economistas consideren 2025 como un “año perdido” en términos de reconducir la inflación rápidamente al 3%, aunque sí se consolidó una clara corrección frente a los niveles de crisis. ([infobae.com](https://www.infobae.com))

El Banco de la República mantiene la meta puntual de 3% y un rango de tolerancia de 1 punto porcentual, pero reconoce que la convergencia será gradual. Comunicados recientes insisten en que la política monetaria seguirá orientada a que la inflación se acerque a la meta entre 2026 y 2027, siempre que no haya nuevos choques fuertes de precios o de tipo de cambio. ([banrep.gov.co](https://www.banrep.gov.co))

Proyección de Inflación segundo semestre 2026 y primer semestre 2027

2026: Se espera que la inflación se situé entre 2% y 4%, con un cierre 6.3% según Banco de la Republica

2027: Se proyecta que la inflación reducirá al 3.7% con un cierre de 3.8%

Están proyecciones reflejan un proceso gradual de convergencia hacia la meta inflacionaria del 3%

Factores que presionan o moderan la inflación

Entre los factores que han dificultado alcanzar la meta se destacan:

- ✓ El aumento del salario mínimo por encima de la inflación pasada, que se transmite a contratos indexados, servicios y algunos bienes regulados.
- ✓ La persistencia de precios altos en rubros como alimentos procesados, arriendos y servicios. ([presidencia.gov.co](https://www.presidencia.gov.co))
- ✓ Al mismo tiempo, la desaceleración de la actividad económica, la moderación de la demanda interna y una política monetaria restrictiva han contribuido a frenar la escalada inflacionaria. La expectativa de recortes graduales en tasas a partir de 2026 apunta a sostener el proceso de desinflación sin frenar en exceso la economía. ([banrep.gov.co](https://www.banrep.gov.co))

IPC

A continuación, se presenta el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Colombia para los últimos 10 años:

AÑO	IPC (%)
2015	6.77
2016	5.75
2017	4.09
2018	3.18
2019	3.80
2020	1.61
2021	5.62
2022	13.12

2023	9.28
2024	5.20
2025	5.10
2026	5,68

Nota: para el caso de 2026 se toma el dato hasta la fecha del 18 de junio de 2026 del IPC corrido del año variación anual de 5.68%

[DANE - IPC información técnica](#)

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

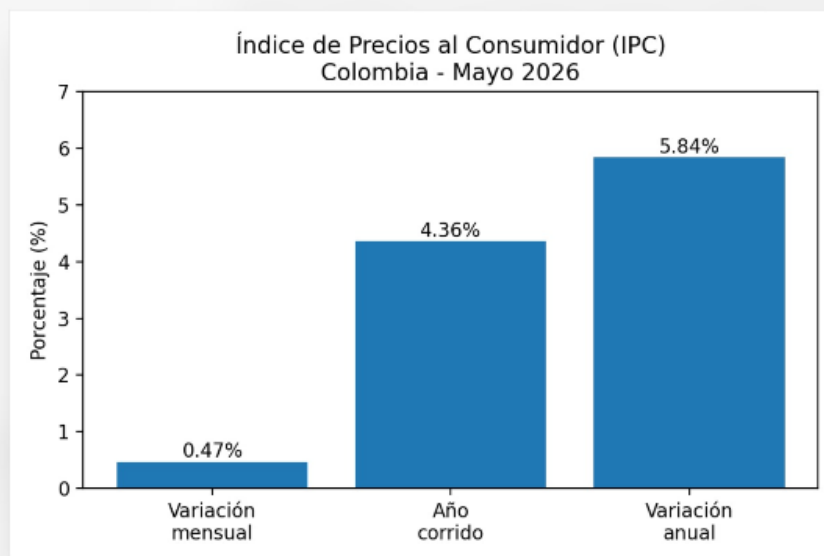
Variación mensual, año corrido y anual

Total nacional

2025 - 2026 (mayo)

IPC	Mayo					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	0,47	3,63	4,36	5,05	5,84

Gráfica IPC Colombia – Mayo 2026



En mayo de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,47%, la variación año corrido fue 4,36% y la anual 5,84%.

En mayo de 2026 la variación anual del IPC fue 5,84%, es decir, 0,79 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,05%.

El comportamiento mensual del IPC total en mayo de 2026 (0,47%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Transporte. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,86%) y Recreación y cultura (0,77%).

[DANE - IPC información técnica](#)

D. EXPECTATIVAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

El sector inmobiliario entra a 2026 con un escenario de recuperación gradual, fuerte protagonismo de la vivienda nueva, tasas de interés a la baja y una agenda marcada por sostenibilidad y nuevas formas de ciudad. (bancolombia.com)

1. Crecimiento y Demanda de Vivienda:

Crecimiento y demanda de vivienda en Colombia – Perspectivas 2026–2027

El mercado de vivienda en Colombia presenta una tendencia de recuperación durante 2026, impulsada por la reducción gradual de las tasas de interés, la estabilización de la inflación y una mayor confianza de los hogares para acceder a créditos hipotecarios. Estas condiciones han favorecido el incremento en las ventas de vivienda, especialmente en los segmentos de vivienda de interés social (VIS) y no VIS.

Las proyecciones del sector indican que durante 2026 las ventas de vivienda podrían alcanzar aproximadamente 175.000 unidades, con un crecimiento cercano al 5 % respecto al año anterior. Sin embargo, la oferta continúa siendo limitada debido al menor ritmo en el inicio de nuevos proyectos, lo que genera un desequilibrio entre la oferta y la demanda y mantiene presión sobre los precios de venta y los cánones de arrendamiento.

Para 2027 se espera que la demanda de vivienda continúe fortaleciéndose, sustentada en el crecimiento poblacional, la formación de nuevos hogares, la recuperación gradual del empleo y la necesidad de soluciones habitacionales tanto en propiedad como en arrendamiento. No obstante, el comportamiento del mercado dependerá de factores como la evolución de las tasas de interés, la disponibilidad de subsidios, los costos de construcción y la capacidad del sector para aumentar la oferta de vivienda nueva.

En consecuencia, el incremento de la demanda de vivienda tiene un efecto directo sobre el mercado de arrendamientos, particularmente en las principales ciudades y centros urbanos, donde la disponibilidad de inmuebles es menor frente a la demanda existente. Este comportamiento influye en la actualización de los cánones de arrendamiento y constituye un elemento relevante para la determinación del valor estimado de los contratos de arrendamiento celebrados por las entidades públicas, los cuales deben sustentarse en estudios de mercado que reflejen las condiciones económicas y comerciales vigentes.

Este texto mantiene un enfoque técnico y es apropiado para incorporarlo en un Estudio Previo o Análisis del Sector en procesos de contratación pública.

[Sector vivienda en Colombia: balance 2025 y perspectivas 2026](#)

2. Sostenibilidad y Construcción Verde:

Sostenibilidad en la construcción verde – Perspectivas 2026–2027

La sostenibilidad en la construcción se ha consolidado como uno de los principales factores de transformación del sector inmobiliario durante 2026 y 2027. En Colombia, las nuevas edificaciones incorporan cada vez con mayor frecuencia criterios de eficiencia energética, ahorro de agua, reducción de emisiones y uso responsable de materiales, con el propósito de disminuir el impacto ambiental y mejorar el desempeño operativo de los inmuebles. Esta tendencia ha incrementado el interés por edificaciones que cuentan con certificaciones ambientales reconocidas, como EDGE y LEED, las cuales aportan valor al mercado inmobiliario y generan beneficios económicos para propietarios y ocupantes.

El fortalecimiento del marco normativo también impulsa esta transformación. En Colombia, la Resolución 0194 de 2025 estableció nuevos lineamientos para la construcción sostenible, promoviendo el ahorro de agua y energía en las edificaciones nuevas y armonizando la normativa nacional con estándares internacionales. Asimismo, la homologación de la certificación EDGE facilita la verificación del cumplimiento de dichos estándares y fortalece la competitividad del sector constructor.

Durante el período 2026–2027 se prevé un mayor desarrollo de proyectos que incorporen tecnologías de eficiencia energética, iluminación natural, sistemas de aprovechamiento de agua, energías renovables, materiales de baja huella de carbono y soluciones de economía circular. Estas características no solo reducen los costos de operación y mantenimiento de los inmuebles, sino que también mejoran el confort de los usuarios y aumentan la valorización de las edificaciones.

En el mercado de arrendamientos comerciales, la sostenibilidad representa un criterio cada vez más relevante para la selección de inmuebles, especialmente por parte de empresas y entidades públicas que buscan optimizar el consumo de recursos, disminuir costos de funcionamiento y cumplir con políticas de responsabilidad ambiental. En consecuencia, la disponibilidad de inmuebles con características sostenibles puede influir positivamente en la demanda y en el valor comercial de los cánones de arrendamiento.

Por lo anterior, en el presente análisis del sector se considera que la incorporación de criterios de construcción sostenible constituye un factor diferenciador del mercado inmobiliario, contribuyendo a la eficiencia operativa de los inmuebles, a la reducción de costos durante la ejecución del contrato y al fortalecimiento de la sostenibilidad ambiental en el desarrollo de las actividades institucionales.

[Beneficios de la construcción sostenible y su valor estratégico](#)

[Innovación en construcción sostenible: Guía práctica 2026](#)

[Colombia consolida un nuevo estándar de construcción sostenible - Camacol](#)

3. Tasas de interés y accesibilidad – Perspectivas 2026–2027

Las tasas de interés constituyen uno de los principales factores que inciden en la dinámica del mercado inmobiliario, al influir directamente en el acceso al financiamiento para la adquisición de inmuebles y en las decisiones de compra o arrendamiento por parte de hogares, empresas y entidades. Durante 2026, el mercado colombiano ha mostrado una tendencia hacia la estabilización de las tasas de interés, favoreciendo una recuperación gradual de la actividad inmobiliaria y del crédito hipotecario.

Se prevé que durante 2026 y 2027 la reducción gradual de las tasas de interés facilite el acceso al crédito para la compra de vivienda y de inmuebles comerciales, incrementando la capacidad de pago de los potenciales compradores y fortaleciendo la confianza en el sector. No obstante, el comportamiento del mercado continuará condicionado por la evolución de la inflación, la política monetaria del Banco de la República y el entorno macroeconómico nacional.

En materia de accesibilidad, mejores condiciones de financiamiento favorecen tanto la adquisición de inmuebles como la inversión en proyectos inmobiliarios. Sin embargo, la limitada oferta de nuevas edificaciones y el incremento de los costos de construcción continúan ejerciendo presión sobre los precios de venta y los cánones de arrendamiento, especialmente en las principales ciudades del país. Esta situación mantiene una demanda significativa de inmuebles en arriendo, particularmente para usos comerciales e institucionales.

Para las entidades públicas, estas condiciones del mercado representan un elemento relevante en la planeación de los procesos de contratación de arrendamiento. Por ello, el valor estimado del contrato debe sustentarse en un estudio de mercado actualizado que permita verificar que el canon de arrendamiento corresponda a las condiciones comerciales vigentes, garantizando la eficiencia en el uso de los recursos públicos, la selección objetiva y el cumplimiento de los principios que rigen la contratación estatal.

[Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia - Informe Especial de Estabilidad Financiera - abril 2026 | Banco de la República](#)

[Colombia | Situación Inmobiliaria 2026 | BBVA Research](#)

[Sector vivienda en Colombia: balance 2025 y perspectivas 2026](#)

4. Desafíos en Remodelaciones:

Desafíos en las remodelaciones – Perspectivas 2026–2027

Las remodelaciones de inmuebles continúan siendo una estrategia fundamental para conservar y mejorar la funcionalidad, seguridad y competitividad de los espacios comerciales e institucionales. No obstante, durante el período 2026–2027 el sector enfrenta diversos desafíos derivados de factores económicos, técnicos y normativos que pueden afectar los costos, los tiempos de ejecución y la disponibilidad de mano de obra especializada.

Uno de los principales retos corresponde al incremento en los costos de los materiales de construcción, equipos y mano de obra, situación que impacta directamente los presupuestos destinados a adecuaciones y mantenimiento de inmuebles. Aunque el sector muestra señales de estabilización, persisten presiones asociadas a los costos de producción, la incertidumbre económica y la ejecución de nuevos proyectos.

Adicionalmente, las remodelaciones deben cumplir con la normativa vigente en materia de seguridad estructural, accesibilidad, eficiencia energética y sostenibilidad, lo que exige una adecuada planeación técnica y la obtención de los permisos o licencias que resulten aplicables. Estos requisitos pueden generar mayores tiempos de ejecución, pero contribuyen a garantizar la calidad y la vida útil de las intervenciones realizadas.

Otro desafío importante es la incorporación de nuevas tecnologías y materiales sostenibles en los proyectos de adecuación. La implementación de herramientas digitales, metodologías como BIM, soluciones de eficiencia energética y materiales de menor impacto ambiental representa una oportunidad para optimizar los procesos constructivos; sin embargo, también requiere inversión, capacitación del personal y adaptación a nuevas prácticas de construcción.

En consecuencia, para el período 2026–2027 se prevé que las remodelaciones continúen siendo una alternativa para prolongar la vida útil de los inmuebles y

mejorar sus condiciones de operación, siempre que se realicen mediante una adecuada planeación técnica, presupuestal y normativa. En el contexto de la contratación estatal, estos aspectos deben ser considerados dentro del análisis del sector para garantizar que las adecuaciones necesarias respondan a criterios de eficiencia, funcionalidad y uso responsable de los recursos públicos.

[Tendencias de la Construcción 29 | Camacol - Cámara Colombiana de la Construcción](#)

[DANE - Construcción](#)

[Tendencias de construcción para 2026 | Argos](#)

5. Microciudades Sostenibles:

Microciudades sostenibles – Perspectivas 2026–2027

Durante el período 2026–2027, el desarrollo urbano se orienta hacia modelos de microciudades sostenibles o comunidades integradas, concebidas como espacios que concentran vivienda, comercio, servicios, oficinas, zonas verdes y equipamientos en un mismo entorno. Este modelo busca reducir los tiempos de desplazamiento, promover la movilidad sostenible y mejorar la calidad de vida de los habitantes mediante una planificación urbana más eficiente y resiliente.

Las microciudades sostenibles se caracterizan por incorporar principios de uso eficiente de los recursos, diseño urbano compacto, accesibilidad peatonal, infraestructura para bicicletas, integración con el transporte público, espacios públicos de calidad y edificaciones con criterios de sostenibilidad ambiental. Asimismo, estos desarrollos promueven el uso de tecnologías inteligentes para la gestión de energía, agua, residuos y seguridad, fortaleciendo la eficiencia operativa de los entornos urbanos.

En Colombia, el crecimiento de proyectos urbanísticos con enfoque sostenible responde a la necesidad de optimizar el uso del suelo, disminuir el impacto ambiental y atender la creciente demanda de espacios que integren actividades residenciales, comerciales e institucionales. Esta tendencia favorece la valorización de los inmuebles ubicados en sectores con adecuada conectividad, infraestructura y oferta de servicios, aspectos que inciden directamente en la demanda y en el comportamiento de los cánones de arrendamiento.

Para las entidades públicas, este modelo representa una oportunidad para identificar inmuebles localizados en entornos urbanos consolidados, que ofrezcan mejores condiciones de accesibilidad, movilidad, seguridad y disponibilidad de servicios. En consecuencia, dentro del análisis del sector resulta pertinente considerar la ubicación del inmueble y su integración con un entorno urbano sostenible como un factor que contribuye a la eficiencia en la prestación de los servicios institucionales y a la adecuada utilización de los recursos públicos.

[Innovación en construcción sostenible: Guía práctica 2026](#)

[Tendencias urbanismo 2026: el futuro de las ciudades - Savia Proyectos](#)

6. Análisis de la Oferta

El mercado de arrendamientos comerciales sigue transformándose, con una oferta concentrada en las grandes ciudades, reglas más flexibles que la vivienda y tendencias claras hacia experiencia y sostenibilidad. Aquí tienes una versión actualizada y concisa del análisis de oferta.

- 6.1. Regulación de Incrementos en Arrendamientos Comerciales: En Colombia no existe una ley que fije un tope anual de incremento para locales y otros inmuebles comerciales; la regla del IPC aplica solo a vivienda urbana regulada por la Ley 820 de 2003. En los contratos comerciales, el porcentaje y la forma de actualización del canon se pactan libremente entre las partes y suelen referenciar el IPC, el salario mínimo u otros indicadores, siempre que queden por escrito en el contrato. (gerencie.com)
- 6.2. Oferta de Inmuebles Comerciales: La mayor oferta de locales, oficinas y bodegas se concentra en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, donde se ubican los principales corredores comerciales y de negocios del país. En estos mercados, la disponibilidad de metros cuadrados depende de la ciudad y del segmento: los centros comerciales de alto impacto muestran vacancias bajas, mientras algunos formatos de comercio tradicional mantienen más espacios desocupados. (naigaviria.com)
- 6.3. Tendencias en el Mercado Comercial:

Tendencias del mercado comercial – Perspectivas 2026–2027

Durante el período 2026–2027, el mercado inmobiliario comercial en Colombia presenta una tendencia de recuperación gradual, impulsada por la estabilidad de la inflación, la reducción progresiva de las tasas de interés y la reactivación de la actividad empresarial. Estos factores han favorecido una mayor demanda de oficinas, locales comerciales y bodegas ubicados en sectores estratégicos con adecuada infraestructura y conectividad.

Una de las principales tendencias del mercado es la preferencia por inmuebles con ubicación estratégica, cercanos a corredores comerciales, centros empresariales y sistemas de transporte, lo que incrementa su competitividad y valorización. Asimismo, las empresas buscan espacios más flexibles, eficientes y adaptables a nuevas modalidades de trabajo, priorizando inmuebles que ofrezcan mejores condiciones de conectividad, sostenibilidad y eficiencia operativa.

En el segmento de oficinas y locales comerciales se observa una mayor demanda por inmuebles de alta calidad, mientras que la oferta de nuevos desarrollos continúa siendo moderada. Esta situación ha contribuido a la

estabilización de los niveles de ocupación y al fortalecimiento de los cánones de arrendamiento en zonas con mayor dinamismo económico y comercial.

Otra tendencia relevante corresponde al crecimiento de las ciudades intermedias y de los corredores logísticos e industriales, impulsados por mejoras en infraestructura, procesos de descentralización empresarial y nuevas dinámicas de movilidad. Este comportamiento amplía las oportunidades para el desarrollo de actividades comerciales e institucionales fuera de los principales centros urbanos.

De igual forma, la sostenibilidad y la transformación digital continúan ganando importancia en el mercado comercial. Los inmuebles que incorporan tecnologías para el ahorro de energía, eficiencia en el consumo de recursos, automatización de servicios y certificaciones ambientales presentan una mayor aceptación entre empresas y entidades públicas, al contribuir a la reducción de costos operativos y al cumplimiento de criterios de sostenibilidad.

En consecuencia, para la vigencia 2026–2027 se prevé que el mercado inmobiliario comercial mantenga una dinámica favorable, caracterizada por una demanda sostenida de inmuebles bien ubicados, funcionales y sostenibles. En los procesos de contratación estatal, estas tendencias deben ser consideradas dentro del análisis del sector para garantizar que la selección del inmueble responda a las necesidades institucionales, a las condiciones reales del mercado y a los principios de eficiencia, economía y planeación que orientan la gestión contractual.

[Perspectivas sectoriales Colombia 2026: guía para líderes](#)

[Bogotá registra un aumento del 10% en la renta de oficinas](#)

[Tendencias del Mercado Inmobiliario en Medellín 2026: Claves para Comprar, Vender e Invertir](#)

- 6.4. Desafíos en la Oferta de Arrendamientos Comerciales: Algunos subsegmentos, en especial el retail tradicional fuera de áreas prime, enfrentan mayores tasas de vacancia por el avance del comercio electrónico y cambios en hábitos de consumo. La ausencia de un esquema uniforme de regulación para arriendos comerciales obliga a que la seguridad jurídica dependa de contratos bien estructurados y del conocimiento de normas civiles y comerciales (Código de Comercio, arts. 518–524). (salazargalan.com)
- 6.5. Perspectivas para el Futuro: Se espera que el mercado de arrendamientos comerciales en Colombia continúe evolucionando, con un enfoque en la flexibilidad, sostenibilidad y adaptación a las nuevas tendencias de consumo. La implementación de políticas públicas que fomenten la inversión en infraestructura y la modernización de espacios comerciales será clave para fortalecer la oferta y atraer a nuevos inquilinos.

En resumen, la oferta de arrendamientos comerciales en Colombia está en constante transformación, adaptándose a las dinámicas del mercado y las necesidades cambiantes de las empresas y consumidores. La flexibilidad, sostenibilidad y adaptación a las tendencias emergentes serán factores determinantes para el éxito en este sector.

Para el presente proceso no aplica, ya que se trata de contrato de arrendamiento en el cual el Departamento funge como arrendador.

7. Servicios Nacionales:

N/A por tratarse de contrato de arrendamiento

E. ESTUDIOS DE MERCADO

Análisis de la Demanda

N/A porque se trata de la renovación de arrendamiento de un inmueble propiedad del Departamento de Antioquia, situado en Centro Administrativo Departamental, lo cual constituyen el objeto de entregar un (1) espacio ubicado en el Centro Administrativo Departamental.

No obstante, se relacionan otros espacios arrendados, es importante precisar que los mismos, no son comparables para fijar el canon, toda vez que se ubican en diferentes inmuebles con áreas diferentes.

CONTRATO	ARRENDATARIO	AREA M²	CANON MENSUAL
24CA174H1652	Bancolombia S.A.	3,06	3.732.535
25CA173H2076	Banco GNB Sudameris S.A.	10,26	2.759.113
24CA174H1525	BBVA COLOMBIA	3	4.061.547
24CA174H1524	Novaventa S.A.S	2	1.744.613
24CA174H1523	Quinto Sentido S.A.S	2	1.495.367
24CA174H1653	Consorcio Pensiones Antioquia 2005	14,44	2.472.675
24CA174H1669	Rapipharma S.A.S.	2	5.648.808

Es importante precisar que debido a que en Colombia no existe, hasta la fecha, ninguna norma que regule el porcentaje en que se debe incrementar el canon de arrendamiento comercial, pues la regulación que existe, contenida en la ley 820 de 2003, aplica únicamente para el arrendamiento de vivienda urbana, el incremento del canon para los arrendamientos diferentes a vivienda, debe hacerse por vía contractual; caso diferente si se trata de la celebración de nuevos contratos donde se establece el canon a través de un estudio de mercado, que no es el caso pues el espacio se encuentra arrendado desde años atrás a la misma persona.

Se relacionan otros contratos de arrendamiento suscritos para el mismo inmueble:

- **Contrato de arrendamiento N° 2019CA140011**

Objeto: Entregar en arrendamiento a QUINTO SENTIDO S.A.S. cinco (5) espacios ubicados en el Centro Administrativo Departamental, para la instalación de máquinas dispensadoras de alimentos bebidas.

Valor: Ocho millones trescientos treinta mil pesos M.L. (\$8.330.000) incluido el IVA.

Plazo: Nueve (9) meses y diez (10) días a partir de la suscripción del acta de inicio, sin superar el 31 de diciembre de 2019.

- **Contrato de arrendamiento N° 2019CA140018**

Objeto: Entregar en arrendamiento a QUINTO SENTIDO S.A.S un espacio físico en el sótano del Centro Administrativo Departamental, para la instalación de una (1) máquina dispensadora de alimentos y bebidas.

Valor: Un millón setenta y un mil pesos M.L.

(\$1.071.000) incluido el IVA. Plazo: Seis (6) meses

partir de la suscripción del acta de inicio.

- **Contrato de arrendamiento N° 2020CA140008**

Objeto: Renovar contrato de arrendamiento a QUINTO SENTIDO S.A.S. de espacios ubicados en el Centro Administrativo Departamental, para la instalación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas.

Valor: Siete millones sesenta y ocho mil seiscientos pesos M.L.

(\$7.068.600) incluido el IVA. Plazo: Seis (6) meses sin superar el 30 de junio de 2020.

- **Contrato de arrendamiento N° 2020CA140013**

Objeto: Renovar contrato de arrendamiento a QUINTO SENTIDO S.A.S. de espacios ubicados en el Centro Administrativo Departamental, para la instalación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas.

Valor: Siete millones sesenta y ocho mil seiscientos pesos M.L.

(\$7.068.600) incluido el IVA. Plazo: Seis (6) meses sin superar el 31 de diciembre de 2020

- **Contrato de arrendamiento N° 2021CA174H0008**

Objeto: Renovar contrato de arrendamiento a QUINTO SENTIDO S.A.S. de espacios ubicados en el Centro Administrativo Departamental, para la instalación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas.

- **Contrato de arrendamiento N° 25CA173H2110**

Objeto: Entregar en arrendamiento a Quinto sentido S.A.S seis (6) espacios ubicados en el Centro Administrativo Departamental, para las instalaciones de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas.

Valor: Diez y nueve millones doscientos cincuenta y cinco mil sesenta y ocho pesos M.L (\$19.255.068) Incluido IVA.

Valor mensual: Un millón seiscientos cuatro mil quinientos ochenta y nueve pesos m.l (\$1.604.589)

Plazo: (12) doce meses sin superar el 28 de febrero de 2026

Canon de arrendamiento:

De conformidad con lo previsto en el Código Civil, el precio del arrendamiento puede consistir en dinero o frutos de la cosa arrendada, denominándose renta cuando se paga periódicamente:

- **“Artículo 1975:** *El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; (...) Llamase renta cuando se paga periódicamente.”* -

- **“Artículo 2002:** *El pago del precio o renta se hará en los periodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país (...) la renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.”* -

En este caso, teniendo en cuenta que el inmueble arrendado se destina a actividades de carácter comercial, el canon se establece en dinero, conforme a la costumbre mercantil.

La legislación comercial no fija un límite al valor del canon ni a su incremento, a diferencia de lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 para vivienda urbana. En consecuencia, el canon debe estar determinado o ser determinable y se define de acuerdo con las condiciones del mercado, bajo la ley de la oferta y la demanda.

Para los contratos de arrendamiento celebrados por el Departamento de Antioquia, el Comité de Administración de Bienes fija anualmente el porcentaje de incremento del canon. Para la vigencia 2026, dicho Comité estableció un incremento del 10.1% mediante Acta 01 de 2026.

Al aplicar el porcentaje de incremento establecido sobre el valor obtenido en el estudio de mercado, que asciende a **un millón setecientos sesenta y seis mil**

seiscientos cincuenta y tres pesos (\$1.766.653) incluido el IVA, se determina el siguiente resultado:

Arrendatario	Base 2025	Incremento 10,1%	Nueva Base	IVA 19%	Canon mensual 2026	Valor contrato (8 meses)
QUINTO SENTIDO S.A.S.	\$1.348.394	\$136.188	\$1.484.582	\$282.071	\$1.766.653	\$14.133.224

un millón setecientos sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y tres pesos (\$1.766.653) incluido el IVA, y el valor estimado del contrato, teniendo en cuenta el plazo de ocho (8) meses, será de **catorce millones ciento treinta y tres mil doscientos veinticuatro pesos (\$14.133.224) incluido el IVA**

El pago del canon se efectuará dentro de los quince (15) días siguientes a la expedición de la factura electrónica, mediante consignación en la cuenta de ahorros de Bancolombia N.º 245-000065-97, a nombre del Departamento de Antioquia.

En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento, o de cualquier otra suma a cargo del Arrendatario en virtud del nuevo contrato, el arrendatario reconocerá al Departamento de Antioquia intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito de consumo y ordinario.

La mora se causará automáticamente a partir del día siguiente al vencimiento del periodo de cobro establecido para cada obligación, sin necesidad de requerimiento previo, y se causará hasta el día en que el pago se verifique efectivamente.

El Arrendador podrá adelantar el cobro conjunto del capital adeudado y los intereses causados, sin perjuicio de iniciar las acciones administrativas o judiciales correspondientes para obtener la restitución del bien y la satisfacción de las obligaciones pendientes.

El canon no incluye los servicios públicos que cobrarán en forma independiente liquidados mediante aforo según tarifa de EPM, y deberá cancelar en la oportunidad indicada siendo el responsable.

Presupuesto oficial

En el presente contrato de arrendamiento la entidad pública, Departamento de Antioquia, es el Arrendador y por tanto no hay lugar a la apropiación de presupuesto ni erogación de recursos públicos.

En consecuencia, el canon mensual de arrendamiento a pagar por el Arrendatario durante la vigencia 2026 **un millón setecientos sesenta y seis mil seiscientos**

cincuenta y tres pesos (\$1.766.653) incluido el IVA, y el valor estimado del contrato, teniendo en cuenta el plazo de ocho (8) meses, será de **catorce millones ciento treinta y tres mil doscientos veinticuatro pesos (\$14.133.224) incluido el IVA**.

Emilse Alzate Prisco

EMILSE ALZATE PRISCO

Contratista

Rol Logístico