



Impacto de la gentrificación en los precios de arriendo en Medellín (2020–2025)

Yeison Andres Rodriguez Valencia

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Virtual y a Distancia

Programa Especialización en Gerencia Comercial

6 de mayo 2026

Impacto de la gentrificación en los precios de arriendo en Medellín (2020–2025)

Yeison Andres Rodriguez Valencia

Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al título de Especialista en Gerencia  
Comercial

Asesor(a)

Luz Adriana Restrepo Cárdenas

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Virtual y a Distancia

Programa Especialización en Gerencia de Comercial

## **Dedicatoria**

A mi amor bello, por su amor, compañía, comprensión y apoyo incondicional durante este proceso. Gracias por tu motivación a no rendirme y por recordarme, en cada momento, la importancia de luchar por nuestros sueños. Tu presencia ha sido fundamental para alcanzar este logro.

A mi familia, por ser pilar en cada etapa de mi vida, por su respaldo constante, su paciencia y por impulsarme a seguir adelante incluso en los momentos más difíciles.

Finalmente, a todas aquellas personas que han estado presentes a lo largo de este camino, brindando su apoyo, consejos y palabras de aliento. Cada uno ha sido parte importante en este logro, reafirmando que la constancia y el esfuerzo siempre traen grandes resultados.

### **Agradecimientos**

Agradezco a Dios y a la universidad por brindarme la oportunidad de especializarme en habilidades comerciales, así como por ofrecer los espacios académicos y recursos necesarios para el desarrollo de este proceso formativo y la elaboración del presente trabajo.

De manera especial, expreso mi agradecimiento a la docente encargada, por su orientación, acompañamiento y compromiso durante el desarrollo de esta monografía, aportando conocimientos valiosos que enriquecieron significativamente este proceso.

Asimismo, agradezco a los profesores que hicieron parte de mi formación, por compartir sus conocimientos, experiencias y enseñanzas, los cuales fueron fundamentales para fortalecer mis competencias y aportar al desarrollo de este proyecto.

Finalmente, agradezco a mis compañeros de estudio, por el apoyo, el trabajo colaborativo y las experiencias compartidas a lo largo de este camino académico, que hicieron de este proceso una etapa enriquecedora tanto a nivel personal como profesional.

# Impacto de la gentrificación en los precios de arriendo en Medellín (2020–2025)

## Contenido

Dedicatoria.....	3
Agradecimientos .....	4
Lista de figuras .....	7
Lista Resumen .....	8
Abstract.....	10
1 Introducción .....	11
2 Planteamiento del problema .....	13
2.1 Descripción del problema .....	13
2.2 La pregunta de investigación .....	15
2.3 Los objetivos de investigación .....	17
2.3.1 Objetivo general.....	17
2.3.2 Objetivos específicos.....	17
2.4 Justificación de la investigación .....	18
3 Revisión literaria .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
3.1 La gentrificación como proceso urbano y económico .....	20
4 Metodología.....	24
4.1 Enfoque y alcance de la investigación .....	24
4.2 Diseño de la investigación.....	25
4.3 Población y muestra.....	25
4.3.1. Definición de la población.....	25
4.3.2. Selección de la muestra .....	26
4.4 Variables de estudio.....	26
4.4.1. Variable independiente.....	26
4.4.2. Variable dependiente.....	27
4.4.3. Variables de control .....	27
4.5 Técnicas de recolección y análisis de información .....	27
4.6 Consideraciones éticas.....	28
5 Marco Teórico .....	28

## Impacto de la gentrificación en los precios de arriendo en Medellín (2020–2025)

5.1	Gentrificación.....	28
5.2	Turistificación.....	29
5.3	Mercado inmobiliario y cánones de arrendamiento .....	30
5.4	Valorización del suelo y transformación urbana .....	30
5.5	Gestión inmobiliaria.....	31
6	Resultados.....	31
6.1	Dinámicas de gentrificación.....	32
6.2	Relación entre turistificación y cánones de arriendo .....	36
	6.2.1 Expansión del alquiler de corta estancia y reducción de oferta tradicional . <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
	6.2.2 Transformación urbana, comercio y valorización territorial .....	39
	6.2.3 Incremento de cánones de arrendamiento y presión económica sobre residentes.....	41
	6.2.4 Movilidad intraurbana, desplazamiento y segregación socioespacial.....	46
7	Propuesta estratégica para la gestión inmobiliaria .....	49
	7.1 Diagnóstico estratégico de la fijación actual de cánones de arrendamiento .....	50
	7.2 Factores técnicos para la fijación estratégica del canon de arrendamiento .....	53
	7.3 Estrategias comerciales para optimizar rentabilidad y reducir vacancia en la gestión de arrendamientos .....	56
	7.4 Educación inmobiliaria y toma de decisiones estratégicas del propietario.....	60
	7.5 Lineamientos integrales para una gestión inmobiliaria sostenible y equilibrada en Medellín .....	63
8	Conclusiones .....	67
9	Referencias.....	70
10	Anexos.....	74

# **Impacto de la gentrificación en los precios de arriendo en Medellín (2020–2025)**

## **Lista de figuras**

Figura 1. Crecimiento del turismo internacional en Antioquia y Medellín (2015–2025) .....	40
Figura 2. Evolución de la oferta vs demanda de vivienda en Medellín (2021–2025) .....	60
Figura 3. Evolución del incremento de los cánones de arrendamiento en Medellín (2021–2025) .....	61
Figura 4. Flujograma para la fijación del canon de arrendamiento en el mercado inmobiliario .....	74

## Impacto de la gentrificación en los precios de arriendo en Medellín (2020–2025)

### Lista Resumen

La presente monografía tiene como propósito analizar las dinámicas de gentrificación y turistificación en la ciudad de Medellín durante el periodo 2020–2025, y su incidencia en el incremento de los cánones de arrendamiento. El estudio se desarrolla a partir de un **enfoque cuantitativo con apoyo documental**, apoyado en la revisión de fuentes secundarias, informes sectoriales y datos estadísticos que permiten comprender la transformación reciente del mercado inmobiliario en la ciudad.

Dentro de los principales hallazgos, se evidencia que el crecimiento sostenido del turismo internacional ha generado una presión significativa sobre la demanda habitacional, impulsando la expansión de modelos de alquiler de corta estancia y contribuyendo a procesos de valorización del suelo en zonas estratégicas. Estas dinámicas han derivado en un incremento progresivo de los precios de arrendamiento, afectando la accesibilidad a la vivienda para la población residente y promoviendo fenómenos de desplazamiento intraurbano.

Asimismo, el análisis permite establecer una relación directa entre la dinámica turística, la reconfiguración del uso del suelo y el comportamiento del mercado de arrendamientos, evidenciando cómo factores externos al ámbito residencial inciden en la estructura de precios y en las decisiones de los actores inmobiliarios.

Finalmente, se plantea una propuesta estratégica orientada a la gestión inmobiliaria, centrada en la adecuada fijación del canon de arrendamiento, la reducción de los tiempos de vacancia y la

## **Impacto de la gentrificación en los precios de arriendo en Medellín (2020–2025)**

educación del propietario en la toma de decisiones informadas, con el fin de promover un equilibrio entre rentabilidad y sostenibilidad del mercado habitacional.

Palabras clave: gentrificación, turistificación, mercado inmobiliario, cánones de arrendamiento, Medellín, valorización urbana, gestión inmobiliaria.

## **Impacto de la gentrificación en los precios de arriendo en Medellín (2020–2025)**

### **Abstract**

This study analyzes the dynamics of gentrification and touristification in the city of Medellín during the period 2020–2025, and their impact on the increase in rental prices. The research is developed under a mixed-method approach with a quantitative emphasis, based on the analysis of secondary data from institutional sources and academic studies.

The results show a direct relationship between the growth of international tourism, land-use transformation, and the sustained increase in rental prices, particularly in strategic areas of the city. Additionally, processes of gentrification are identified, associated with urban valorization and the progressive displacement of local residents.

Finally, a strategic proposal is presented for real estate management, focused on the proper determination of rental prices and informed decision-making, with the aim of contributing to the sustainability of the housing market in Medellín.

**Keywords:** gentrification, touristification, real estate market, rental prices, Medellín.

## **1 Introducción**

La presente monografía aborda el análisis de las dinámicas de gentrificación y turistificación en la ciudad de Medellín durante el periodo 2020–2025, así como su incidencia en el incremento de los cánones de arrendamiento. En los últimos años, Medellín ha experimentado un crecimiento significativo en su posicionamiento como destino turístico internacional, lo cual ha generado transformaciones urbanas, económicas y sociales que impactan directamente el mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda.

En este contexto, el problema de investigación se centra en comprender cómo el crecimiento del turismo y los procesos de transformación urbana influyen en el aumento de los precios de arrendamiento, generando efectos como la reducción de la oferta de vivienda tradicional, la reconfiguración del uso del suelo y el desplazamiento progresivo de la población residente. A partir de esta problemática, se plantea como pregunta de investigación: ¿de qué manera la turistificación incide en el incremento de los cánones de arrendamiento en la ciudad de Medellín durante el periodo 2020–2025?

La relevancia de este estudio radica en la necesidad de comprender las dinámicas actuales del mercado inmobiliario en contextos urbanos en transformación, así como en aportar una visión que articule el análisis académico con la práctica profesional. En este sentido, la investigación no solo permite identificar las causas y efectos del fenómeno, sino también proponer estrategias que contribuyan a una gestión más eficiente y sostenible del mercado de arrendamientos.

En cuanto a los objetivos, el objetivo general se orienta a analizar la incidencia de la turistificación en el incremento de los cánones de arrendamiento en Medellín, mientras que los objetivos específicos buscan identificar las dinámicas de gentrificación presentes en la ciudad, analizar la relación entre el turismo y la demanda habitacional, y proponer estrategias para la fijación adecuada del canon de arrendamiento.

Desde el punto de vista teórico, la investigación se fundamenta en los conceptos de gentrificación, turistificación y mercado inmobiliario, los cuales permiten comprender la relación entre la valorización urbana, el crecimiento del turismo y las transformaciones en el uso del suelo. Estos enfoques teóricos se complementan con estudios empíricos y análisis del contexto local, proporcionando una base sólida para la interpretación de los resultados.

Metodológicamente, el estudio se desarrolla bajo un enfoque **cuantitativo con apoyo documental**, basado en la revisión de fuentes secundarias, informes institucionales y datos estadísticos. Esta metodología permite analizar las tendencias del mercado inmobiliario y establecer relaciones entre las variables estudiadas, facilitando una comprensión integral del fenómeno.

En relación con los resultados, se evidencia que el crecimiento del turismo internacional ha generado una presión significativa sobre la demanda de vivienda, contribuyendo al incremento sostenido de los cánones de arrendamiento. Asimismo, se identifican procesos de gentrificación en zonas estratégicas de la ciudad, caracterizados por la valorización del suelo y la transformación del uso del espacio urbano.

Finalmente, la investigación concluye que la interacción entre gentrificación, turistificación y mercado inmobiliario configura un escenario complejo que requiere una gestión estratégica basada

en el análisis del mercado y en la toma de decisiones informadas. En este sentido, la monografía no solo aporta al conocimiento académico, sino que también ofrece herramientas prácticas para mejorar la gestión inmobiliaria y contribuir a la sostenibilidad del sector en Medellín.

## **2 Planteamiento del problema**

### **2.1 Descripción del problema**

En las últimas décadas, diversas ciudades a nivel internacional han experimentado profundos procesos de transformación urbana asociados a dinámicas de revalorización del suelo, renovación de infraestructuras y reconfiguración del uso del espacio. Estos procesos, comúnmente denominados gentrificación, se caracterizan por la llegada de población con mayor poder adquisitivo a sectores tradicionalmente habitados por comunidades de ingresos medios y bajos, lo que genera incrementos sostenidos en los precios de la vivienda y, de manera particular, en el mercado de arriendos (Courtois, 2023). La literatura especializada señala que este fenómeno suele estar impulsado por la inversión inmobiliaria, el desarrollo urbano estratégico y el fortalecimiento del turismo, afectando de forma directa la accesibilidad a la vivienda.

En el contexto latinoamericano, la gentrificación adquiere una relevancia particular debido a las desigualdades estructurales que históricamente han caracterizado a las ciudades de la región. Estudios comparativos indican que, en urbes como Ciudad de México, Buenos Aires, Santiago de Chile y Medellín, estos procesos no solo transforman el paisaje urbano, sino que también profundizan la segregación socioespacial y el desplazamiento residencial de poblaciones vulnerables (Courtois, 2023). En este escenario, el mercado inmobiliario desempeña un papel

central en la reorganización del territorio urbano, respondiendo principalmente a dinámicas de oferta y demanda asociadas a nuevos perfiles de residentes e inversionistas

En Colombia, el fenómeno de la gentrificación ha cobrado mayor intensidad en los últimos años, especialmente en ciudades con alto dinamismo económico y creciente atractivo turístico. Medellín se ha posicionado como uno de los principales ejemplos de esta tendencia, debido a su proceso de transformación urbana, su proyección internacional y el fortalecimiento de la inversión inmobiliaria. De acuerdo con reportes institucionales, el valor del metro cuadrado y los cánones de arrendamiento han registrado incrementos significativos en sectores estratégicos de la ciudad, lo que ha impactado de manera directa el mercado de vivienda en arriendo (Concejo de Medellín, 2023).

Durante el periodo comprendido entre 2020 y 2025, Medellín ha experimentado un aumento acelerado en los precios de arriendo, particularmente en barrios tradicionales y zonas céntricas donde se evidencian procesos de gentrificación. Investigaciones académicas recientes estiman incrementos cercanos al 50 % en los cánones de arrendamiento en sectores específicos de la ciudad, asociados a la llegada de nuevos residentes con mayor capacidad adquisitiva, el crecimiento del alquiler de corta estancia y la inversión inmobiliaria especulativa (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). Este comportamiento del mercado ha incrementado la presión sobre la oferta de vivienda disponible para hogares de ingresos medios y bajos.

La problemática resulta aún más significativa si se considera que una proporción elevada de la población de Medellín reside en viviendas en arriendo, lo que incrementa su vulnerabilidad frente a las fluctuaciones del mercado inmobiliario. El aumento sostenido de los precios no solo afecta la estabilidad residencial de los hogares, sino que también genera consecuencias sociales como el

desplazamiento hacia zonas periféricas, la fragmentación del tejido comunitario y la pérdida de identidad barrial (Concejo de Medellín, 2023).

Desde el ámbito organizacional, este contexto plantea desafíos relevantes para las empresas del sector inmobiliario. En el caso de firmas dedicadas a la administración y comercialización de bienes inmuebles, como **Maxibienes Medellín**, el incremento acelerado de los cánones de arrendamiento genera tensiones entre la rentabilidad esperada por los propietarios y la necesidad de mantener niveles adecuados de ocupación y rotación de los inmuebles. La fijación de precios sin un análisis integral del entorno urbano y socioeconómico puede derivar en mayores periodos de vacancia y en una disminución de los ingresos efectivos.

En este sentido, el problema de investigación se centra en analizar de qué manera el fenómeno de la gentrificación ha incidido en el incremento de los precios de arriendo en la ciudad de Medellín durante el periodo 2020–2025, así como en identificar los efectos de este proceso sobre la accesibilidad a la vivienda y el desplazamiento residencial de los hogares de ingresos medios y bajos. Abordar esta problemática resulta fundamental tanto desde una perspectiva

académica como desde un enfoque aplicado a la gestión inmobiliaria, en la medida en que permite generar insumos para la toma de decisiones más equilibradas y sostenibles dentro del mercado de arriendos.

## **2.2 La pregunta de investigación**

La formulación de la pregunta de investigación cumple un papel fundamental en el desarrollo del presente trabajo, ya que permite delimitar con mayor precisión el objeto de estudio y orientar el

análisis de la problemática abordada. De acuerdo con los lineamientos metodológicos de la investigación científica, una pregunta de investigación debe ser clara, concreta, coherente con el título del estudio y plantearse en un contexto temporal y espacial definido, de modo que su respuesta genere nuevo conocimiento relevante para el campo de estudio.

En coherencia con lo anterior, y considerando el contexto urbano, social e inmobiliario de la ciudad de Medellín, la presente investigación se orienta a comprender la relación existente entre los procesos de gentrificación y el comportamiento del mercado de vivienda en arriendo. Particularmente, se busca analizar cómo estos procesos han incidido en el incremento de los precios de arriendo y cuáles han sido sus efectos sobre la accesibilidad a la vivienda y el desplazamiento residencial de los hogares con menores niveles de ingreso.

En este sentido, la pregunta que orienta la presente investigación es la siguiente:

**¿De qué manera el fenómeno de la gentrificación ha influido en el incremento de los precios de arriendo en la ciudad de Medellín durante el periodo 2020–2025, y cuáles han sido sus efectos sobre la accesibilidad a la vivienda y el desplazamiento residencial de los hogares de ingresos medios y bajos?**

Esta pregunta permite abordar el problema desde una perspectiva integral, al relacionar un fenómeno urbano de carácter estructural con sus impactos económicos y sociales, y al mismo tiempo delimita claramente el tiempo, el espacio y la población de interés, facilitando el desarrollo de los objetivos de investigación y el posterior análisis de resultados.

## **2.3 Los objetivos de investigación**

Los objetivos de investigación constituyen un elemento central en el desarrollo del presente trabajo, dado que orientan de manera precisa el alcance del estudio y permiten operacionalizar la pregunta de investigación. Estos deben formularse de forma clara, coherente y medible, iniciando con verbos en infinitivo y manteniendo una relación directa con el título y el problema de investigación planteado. En este sentido, los objetivos establecidos a continuación guían el análisis del impacto de la gentrificación en el mercado de vivienda en arriendo de la ciudad de Medellín.

### **2.3.1 Objetivo general**

Analizar los factores asociados al fenómeno de la gentrificación y su incidencia en el incremento de los precios de arriendo en la ciudad de Medellín durante el periodo 2020–2025.

### **2.3.2 Objetivos específicos**

1. Identificar las principales dinámicas de gentrificación presentes en la ciudad de Medellín durante el periodo 2020–2025.
2. Evaluar la relación entre la turistificación y el incremento de los cánones de arrendamiento en la ciudad.

3. Proponer lineamientos estratégicos para la gestión inmobiliaria que contribuyan a una fijación de cánones de arrendamiento más equilibrada y sostenible en el mercado de vivienda en arriendo.

## **2.4 Justificación de la investigación**

La presente investigación se justifica desde una perspectiva académica, social, institucional y profesional, en la medida en que aborda una problemática urbana contemporánea de alto impacto, como lo es la gentrificación, y su incidencia en el mercado de vivienda en arriendo en la ciudad de Medellín. Este fenómeno ha adquirido una relevancia creciente en los últimos años debido a sus implicaciones económicas y sociales, particularmente en contextos urbanos caracterizados por dinámicas aceleradas de transformación y valorización inmobiliaria.

Desde el ámbito académico, el estudio aporta al campo del conocimiento relacionado con los estudios urbanos, la economía inmobiliaria y la gestión de proyectos, al analizar la relación entre procesos de gentrificación y el comportamiento de los precios de arriendo en un contexto específico. La investigación permite integrar enfoques teóricos y evidencia empírica reciente, contribuyendo a la comprensión de un fenómeno que, si bien ha sido ampliamente estudiado en contextos internacionales, requiere análisis contextualizados en ciudades intermedias de América Latina como Medellín. En este sentido, el trabajo fortalece la producción académica local y regional, y constituye un insumo relevante para futuras investigaciones relacionadas con el desarrollo urbano, la accesibilidad a la vivienda y la sostenibilidad de los mercados inmobiliarios.

Desde una perspectiva social, la investigación se justifica en tanto examina los efectos del incremento de los precios de arriendo sobre la accesibilidad a la vivienda y el desplazamiento

residencial de los hogares de ingresos medios y bajos. El acceso a una vivienda adecuada es un componente fundamental del bienestar social y un derecho reconocido en múltiples marcos normativos. El análisis de las dinámicas que limitan dicho acceso resulta esencial para comprender los procesos de exclusión socioespacial y las transformaciones en el tejido social urbano. Al visibilizar estas problemáticas, el estudio contribuye a la reflexión sobre la necesidad de promover mercados de vivienda más equilibrados y socialmente responsables.

Desde el ámbito institucional, esta investigación se alinea con los principios formativos de la Corporación Universitaria Minuto de Dios, en cuanto promueve la generación de conocimiento orientado a la transformación social y al desarrollo sostenible. El estudio aporta a los programas de posgrado al articular teoría y práctica, fortaleciendo las competencias investigativas y analíticas propias de la Especialización en Gerencia de Proyectos. Asimismo, los resultados pueden servir como referencia académica para otros estudiantes e investigadores interesados en el análisis de problemáticas urbanas y de gestión inmobiliaria.

Desde una perspectiva profesional y aplicada, la investigación se justifica por su utilidad para el sector inmobiliario, particularmente para empresas dedicadas a la administración y comercialización de bienes inmuebles. El análisis del impacto de la gentrificación en los precios de arriendo permite generar insumos estratégicos para la toma de decisiones, orientados a la fijación de cánones de arrendamiento más equilibrados y sostenibles. Para organizaciones como Maxibienes Medellín, comprender estas dinámicas resulta fundamental para optimizar la gestión de portafolios inmobiliarios, reducir los periodos de vacancia, mejorar la rentabilidad efectiva de los inmuebles y fortalecer relaciones contractuales más estables entre propietarios y arrendatarios.

En síntesis, la realización de esta investigación se justifica por su aporte integral al conocimiento académico, su relevancia social, su coherencia con los principios institucionales y su aplicabilidad profesional. El estudio no solo contribuye a la comprensión de un fenómeno urbano complejo, sino que también ofrece herramientas analíticas que pueden apoyar la toma de decisiones informadas y responsables en el ámbito de la gestión inmobiliaria, promoviendo un equilibrio entre rentabilidad económica y sostenibilidad social.

### **3 Antecedentes investigativos**

El presente apartado tiene como propósito analizar los antecedentes investigativos relacionados con los fenómenos de gentrificación, turistificación y su incidencia en el mercado inmobiliario, a partir de estudios previos desarrollados en contextos internacionales y locales.

#### **3.1 La gentrificación como proceso urbano y económico**

La gentrificación es un proceso de transformación urbana caracterizado por la revalorización del suelo y la llegada de población con mayor capacidad adquisitiva a sectores tradicionalmente habitados por grupos de ingresos medios y bajos, generando cambios en la estructura social y en los precios de la vivienda. En América Latina, este fenómeno ha sido analizado no solo como un proceso físico de renovación urbana, sino como una dinámica asociada a la reconfiguración del

mercado inmobiliario y a lógicas contemporáneas de acumulación de capital (Díaz Parra & Apaolaza, 2022; Janoschka, 2016).

Desde una perspectiva económica, la gentrificación puede entenderse como un proceso de captura de renta urbana, en el que la valorización del suelo incrementa el diferencial entre el valor actual y el valor potencial de los inmuebles. Este mecanismo incentiva la inversión inmobiliaria y promueve aumentos progresivos en los precios de venta y arriendo (Muñoz et al., 2023). En este sentido, el mercado de vivienda deja de responder exclusivamente a necesidades habitacionales y se integra a dinámicas financieras y especulativas.

En ciudades latinoamericanas, investigaciones recientes han mostrado que la gentrificación se manifiesta de forma diferenciada según el contexto institucional y la estructura socioeconómica local, afectando especialmente a hogares con menor capacidad de pago y generando desplazamientos indirectos asociados al encarecimiento del arriendo (Díaz Parra & Apaolaza, 2022).

### **3.2 Turistificación, plataformas digitales y presión sobre el mercado de arriendo**

En la última década, la literatura ha identificado una relación creciente entre gentrificación y turistificación. Este concepto hace referencia a la transformación de espacios urbanos en función de la demanda turística, lo que altera los usos residenciales tradicionales y modifica la estructura del mercado inmobiliario (De la Calle, 2019).

Las plataformas de alquiler de corta estancia, como Airbnb, han sido señaladas como uno de los factores contemporáneos que intensifican estas dinámicas. Estudios empíricos en diferentes

ciudades han demostrado que el crecimiento de este tipo de alojamientos reduce la oferta de vivienda disponible para residentes permanentes y ejerce presión al alza sobre los precios de arriendo (Gil García, 2021; Garcia-López et al., 2020).

En el contexto latinoamericano, investigaciones recientes han evidenciado que la turistificación genera procesos de reconversión del parque habitacional, favoreciendo la rentabilidad de corto plazo frente a la estabilidad residencial (Calderón Fajardo & Nuevo López, 2024). Este fenómeno resulta especialmente relevante en ciudades con creciente atractivo internacional, donde la demanda externa puede superar la capacidad de pago de la población local.

### **3.3 Mercado de arriendo y determinantes del precio de la vivienda en Colombia**

El análisis del mercado de arriendo requiere considerar variables estructurales y espaciales que influyen en la formación de precios. En Colombia, estudios empíricos han aplicado modelos hedónicos y análisis espaciales para identificar los factores que explican la variación en los cánones de arrendamiento, incluyendo ubicación, estrato socioeconómico, características físicas del inmueble y calidad del entorno (Urrea & Cárdenas Mazo, s. f.).

Adicionalmente, investigaciones del Banco de la República han documentado disparidades regionales en los precios de arriendo urbano, evidenciando incrementos sostenidos en ciudades con mayor dinamismo económico y atractivo turístico (Galvis-Aponte et al., 2025). Estos hallazgos sugieren que los precios no responden únicamente a la oferta y demanda local, sino también a dinámicas macroeconómicas y flujos de inversión.

En el caso de Medellín, el Observatorio Inmobiliario Municipal ha reportado variaciones significativas en el valor del metro cuadrado y en los cánones de arrendamiento en sectores

estratégicos, particularmente en zonas con mayor concentración de actividad turística y desarrollo comercial (Alcaldía de Medellín, s. f.).

### **3.4 Accesibilidad a la vivienda y desplazamiento residencial**

La accesibilidad a la vivienda se define como la capacidad de los hogares para costear un inmueble adecuado sin comprometer de manera desproporcionada su ingreso disponible. La literatura internacional y regional señala que cuando el gasto en vivienda supera ciertos umbrales del ingreso familiar, se generan condiciones de vulnerabilidad y riesgo de desplazamiento (Janoschka, 2016).

En el contexto latinoamericano, el desplazamiento no siempre ocurre de forma directa o inmediata, sino que puede manifestarse como un proceso gradual de exclusión residencial, en el cual los hogares se ven obligados a trasladarse hacia zonas periféricas debido al incremento progresivo de los arriendos (Muñoz et al., 2023).

En Medellín, reportes institucionales han señalado que la combinación de valorización urbana, turismo y presión inmobiliaria ha generado tensiones en el acceso a vivienda en arriendo, especialmente para hogares de ingresos medios y bajos (Concejo de Medellín, 2023).

### **3.5 Implicaciones para la gestión comercial inmobiliaria**

Desde la perspectiva de la gerencia comercial, el análisis de la gentrificación y su impacto en los precios de arriendo adquiere relevancia estratégica. La fijación de cánones debe equilibrar la rentabilidad esperada por los propietarios con la sostenibilidad del mercado y la estabilidad de la demanda.

La literatura sugiere que incrementos acelerados y desalineados con la capacidad de pago local pueden generar mayor rotación y vacancia, afectando la rentabilidad efectiva del portafolio inmobiliario (Muñoz et al., 2023). En este sentido, la gestión inmobiliaria requiere incorporar análisis de mercado basados en datos, segmentación de clientes y evaluación de riesgos asociados a ciclos de sobrevaloración.

Por tanto, comprender la relación entre gentrificación y precios de arriendo no solo es relevante desde una perspectiva social, sino también como insumo para la toma de decisiones estratégicas en empresas del sector inmobiliario

## 4 Metodología

### 4.1 Enfoque y alcance de la investigación

La presente investigación se desarrolla bajo un **enfoque cuantitativo con apoyo documental**, dado que busca analizar la relación entre el fenómeno de la gentrificación y el comportamiento de los precios de

arriendo en la ciudad de Medellín durante el periodo 2020–2025, a partir del uso de datos secundarios provenientes de fuentes oficiales e institucionales.

El enfoque cuantitativo permite medir la evolución de los cánones de arrendamiento, identificar tendencias y establecer relaciones entre variables económicas y territoriales, tales como la presencia de alquileres de corta estancia, el dinamismo turístico y la inversión inmobiliaria. De

acuerdo con Hernández, Fernández y Baptista (2016), este tipo de enfoque se caracteriza por la recolección y análisis de datos numéricos con el propósito de probar hipótesis y establecer patrones de comportamiento.

En cuanto al alcance, el estudio es de tipo **correlacional-explicativo**, ya que no solo describe la evolución de los precios de arriendo, sino que busca analizar su relación con dinámicas asociadas a la gentrificación, tales como turistificación e inversión inmobiliaria.

## **4.2 Diseño de la investigación**

El diseño de la investigación es **no experimental y longitudinal**, debido a que se analizan datos históricos correspondientes al periodo 2020–2025 sin manipulación de variables.

Se trata de un estudio longitudinal porque examina la evolución de los precios de arriendo a lo largo de un periodo determinado, permitiendo identificar cambios estructurales y tendencias asociadas a procesos de transformación urbana.

## **4.3 Población y muestra**

### **4.3.1. Definición de la población**

La población objeto de estudio está conformada por las viviendas en arriendo ubicadas en zonas urbanas de Medellín que han presentado dinámicas asociadas a procesos de gentrificación durante el periodo 2020–2025.

Se consideran especialmente sectores como El Poblado, Laureles–Estadio y zonas céntricas con alta concentración de actividad turística y presencia de alquileres de corta estancia.

#### **4.3.2. Selección de la muestra**

Dado que la investigación se basa en datos secundarios agregados (fuentes institucionales y bases de datos públicas), se emplea un **muestreo no probabilístico de tipo intencional**, seleccionando zonas que presentan evidencia documentada de transformación urbana y presión inmobiliaria.

Las fuentes de información incluyen:

- DANE (IPC y estadísticas de vivienda)
- Banco de la República
- Observatorio Inmobiliario de Medellín
- Datos abiertos sobre plataformas de alquiler de corta estancia (Inside Airbnb)
- Informes institucionales y académicos

### **4.4 Variables de estudio**

#### **4.4.1. Variable independiente**

**Nivel de gentrificación**, operacionalizado a través de indicadores como:

- Incremento de oferta de alquileres de corta estancia
- Dinamismo turístico
- Valorización del suelo

- Inversión inmobiliaria en zonas específicas

#### **4.4.2. Variable dependiente**

**Precio de arriendo**, medido a través de:

- Canon promedio mensual
- Valor por metro cuadrado
- Variación porcentual anual

#### **4.4.3. Variables de control**

- Estrato socioeconómico
- Ubicación geográfica
- Características físicas del inmueble

### **4.5 Técnicas de recolección y análisis de información**

La investigación se fundamenta en la revisión y análisis de datos secundarios provenientes de fuentes oficiales y académicas.

Para el análisis de información se emplearán:

- Estadística descriptiva (medias, variaciones porcentuales, tendencias).
- Análisis comparativo entre zonas con y sin evidencia de gentrificación.
- Representaciones gráficas de evolución temporal.

De manera complementaria, se podrá aplicar un modelo de análisis correlacional simple para evaluar la relación entre crecimiento de oferta de alquileres de corta estancia y variación en precios de arriendo.

El procesamiento de datos se realizará mediante herramientas informáticas como Excel o software estadístico (SPSS o R), garantizando sistematicidad y confiabilidad en el análisis.

#### **4.6 Consideraciones éticas**

La investigación se fundamenta en el uso de datos secundarios de carácter público y fuentes académicas, lo cual minimiza riesgos éticos asociados al tratamiento de información sensible.

No se recopilarán datos personales de individuos específicos ni se realizarán intervenciones directas sobre población vulnerable.

El estudio se desarrolla bajo principios de rigor académico, transparencia en la citación y respeto por los lineamientos institucionales de la Corporación Universitaria Minuto de Dios.

### **5 Marco Teórico**

#### **5.1 Gentrificación**

La gentrificación es un proceso urbano que se caracteriza por la transformación socioeconómica de determinados sectores de la ciudad, en los cuales el incremento del valor del suelo y de la

vivienda genera el desplazamiento progresivo de la población residente de menores ingresos. De acuerdo con Smith (1996), este fenómeno responde a dinámicas de inversión y reinversión en el espacio urbano, motivadas por oportunidades de rentabilidad en zonas previamente subvaloradas.

En el contexto latinoamericano, la gentrificación adquiere características particulares, asociadas no solo a la renovación urbana, sino también a procesos de turistificación y globalización, que intensifican la presión sobre el mercado inmobiliario. En ciudades como Medellín, este fenómeno se ha evidenciado en sectores con alto atractivo turístico y cultural, donde el aumento en la demanda ha impulsado cambios en el uso del suelo y en los precios de arrendamiento.

## **5.2 Turistificación**

La turistificación se refiere al proceso mediante el cual determinados territorios urbanos son transformados para responder a la demanda turística, generando cambios en la dinámica económica, social y espacial. Según Cocola-Gant (2016), este fenómeno implica una reorientación del uso del espacio hacia actividades vinculadas al turismo, lo que impacta directamente en la disponibilidad de vivienda para residentes locales.

En Medellín, el crecimiento del turismo internacional en los últimos años ha generado un aumento significativo en la demanda de alojamiento, especialmente a través de plataformas de alquiler de corta estancia. Esto ha contribuido a la reducción de la oferta de vivienda tradicional y al incremento de los cánones de arrendamiento, consolidando una relación directa entre actividad turística y mercado inmobiliario.

### **5.3 Mercado inmobiliario y cánones de arrendamiento**

El mercado inmobiliario está determinado por la interacción entre la oferta y la demanda de bienes inmuebles, así como por factores económicos, sociales y urbanos que influyen en la formación de precios. En el caso de los arrendamientos, el canon representa el valor que se establece por el uso temporal de un inmueble, el cual puede variar según la ubicación, el estado del bien, la accesibilidad y las condiciones del entorno.

Diversos estudios señalan que el incremento en la demanda habitacional, especialmente en zonas estratégicas, genera presiones al alza en los precios de arrendamiento. En este sentido, factores como el turismo, la inversión extranjera y la valorización urbana inciden directamente en la fijación del canon, afectando tanto a propietarios como a arrendatarios.

### **5.4 Valorización del suelo y transformación urbana**

La valorización del suelo es un proceso mediante el cual el valor de un territorio aumenta como resultado de cambios en su entorno, tales como mejoras en infraestructura, incremento de la demanda o desarrollo de actividades económicas. Este fenómeno está estrechamente relacionado con la transformación urbana, ya que impulsa la renovación de espacios y la reconfiguración de su uso.

En Medellín, la valorización ha estado vinculada al posicionamiento de la ciudad como destino turístico y a las inversiones en desarrollo urbano, lo que ha generado impactos significativos en el mercado de vivienda. Como consecuencia, se han incrementado los precios de arrendamiento y se han modificado las dinámicas de acceso a la vivienda, especialmente en sectores con alta demanda.

## **5.5 Gestión inmobiliaria**

La gestión inmobiliaria comprende el conjunto de estrategias y prácticas orientadas a la administración eficiente de bienes inmuebles, incluyendo la fijación del canon de arrendamiento, la comercialización y la optimización de la rentabilidad. En este contexto, la toma de decisiones informadas se convierte en un factor clave para garantizar la sostenibilidad del negocio inmobiliario.

Una adecuada gestión implica analizar las condiciones del mercado, las características del inmueble y el comportamiento de la demanda, con el fin de establecer precios competitivos que reduzcan los tiempos de vacancia y maximicen los ingresos. Asimismo, la educación del propietario en estos aspectos resulta fundamental para evitar sobrevaloraciones que puedan afectar la ocupación del inmueble.

## **6 Resultados**

El presente capítulo expone los principales hallazgos derivados del análisis de las dinámicas de gentrificación y turistificación en la ciudad de Medellín durante el periodo 2020–2025, así como su incidencia en el incremento de los cánones de arrendamiento. A partir de la revisión de información secundaria, datos estadísticos y el análisis del contexto urbano, se identifican los factores que han influido en la transformación del mercado inmobiliario en la ciudad.

En este sentido, los resultados se organizan en función de los objetivos planteados, abordando en primer lugar las dinámicas de gentrificación presentes en Medellín y, posteriormente, la relación entre el crecimiento del turismo y el comportamiento de los precios de arrendamiento. De esta

manera, se busca evidenciar cómo estos fenómenos inciden directamente en la accesibilidad a la vivienda y en la configuración socioeconómica de determinados sectores urbanos.

## **6.1 Dinámicas de gentrificación**

El análisis de las dinámicas de gentrificación en la ciudad de Medellín durante el periodo 2020–2025 evidencia transformaciones estructurales en el mercado inmobiliario y en la configuración socioespacial del territorio. Estas transformaciones se han presentado con mayor intensidad en sectores estratégicos donde convergen procesos de valorización urbana, dinamismo económico y crecimiento del turismo, lo que ha generado una presión sostenida sobre el acceso a la vivienda.

En este sentido, se observa que zonas como El Poblado, Laureles–Estadio y algunos sectores del centro han presentado incrementos sostenidos en el valor del metro cuadrado y en los cánones de arrendamiento durante el periodo de estudio (Alcaldía de Medellín, s. f.). Este comportamiento se relaciona con procesos de renovación urbana, desarrollo de proyectos inmobiliarios de mayor valor y consolidación de corredores comerciales y de servicios, lo que incrementa su atractivo tanto para inversión como para nuevos residentes.

De manera complementaria, se evidencia que los incrementos en los precios de arriendo han sido más pronunciados en sectores con mayor actividad económica, conectividad y presencia de servicios, lo que refleja una relación directa entre localización estratégica y comportamiento del mercado inmobiliario (Medellín Cómo Vamos, 2025). Este comportamiento también se ve influenciado por factores que fortalecen el atractivo de la ciudad para visitantes nacionales e internacionales, como la realización de eventos culturales y conciertos, la oferta gastronómica, el clima favorable y la consolidación de Medellín como destino turístico y de entretenimiento. Estos

elementos incrementan la demanda por estadias temporales en zonas específicas, lo cual contribuye a la valorización del suelo y al aumento de los cánones de arrendamiento en sectores con mayor dinamismo urbano.

Asimismo, se identifican cambios en la composición sociodemográfica de estos territorios, caracterizados por la llegada de población con mayor capacidad adquisitiva y por modificaciones en las condiciones de permanencia de residentes tradicionales (Concejo de Medellín, 2023). Este comportamiento evidencia procesos de sustitución residencial que se desarrollan de manera progresiva, impulsados principalmente por el incremento en los costos de vivienda y el encarecimiento del entorno urbano.

En este contexto, se observa que la valorización del suelo, la inversión inmobiliaria y el fortalecimiento de actividades económicas han generado una reconfiguración del uso y acceso al territorio, particularmente en sectores con mayor desarrollo urbano. Estas dinámicas no solo transforman el valor económico del espacio, sino también su función residencial, favoreciendo la concentración de población con mayor capacidad de pago.

En relación con el turismo, la información analizada evidencia un crecimiento sostenido en la llegada de visitantes nacionales e internacionales, lo cual ha incrementado la demanda por alojamiento temporal en zonas con alta conectividad, oferta comercial y centralidad urbana (Medellín Cómo Vamos, 2025). Este fenómeno ha generado una mayor competencia por el uso del suelo residencial, especialmente en sectores con mayor atractivo turístico.

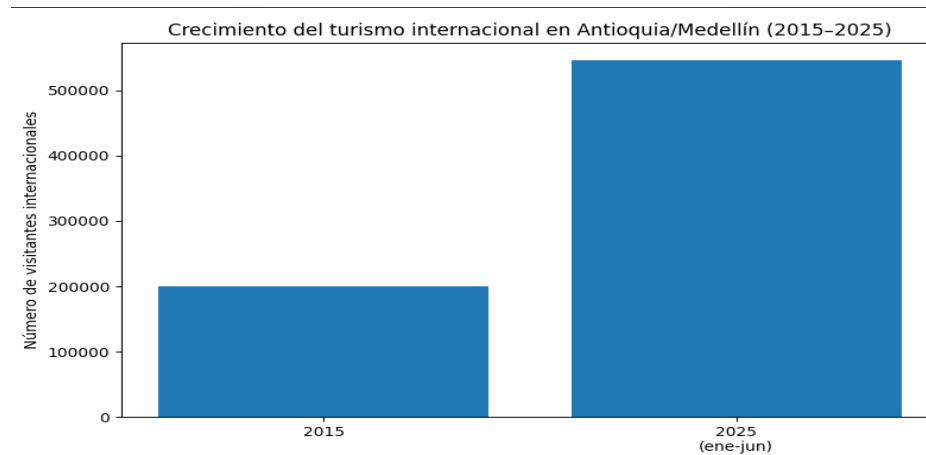


Figura 1: Creacion Propia

La Figura 1 evidencia un crecimiento significativo del turismo internacional en Medellín, pasando de menos de 200.000 visitantes en 2015 a aproximadamente 546.000 en el primer semestre de 2025 (El Colombiano, 2025). Este incremento ha fortalecido la presión sobre el mercado inmobiliario, incrementando el valor estratégico de los inmuebles en sectores clave de la ciudad.

Como consecuencia, se observa una transformación en el uso del parque habitacional, donde un número creciente de inmuebles es destinado a modalidades de alquiler de corta estancia. Esta dinámica reduce la disponibilidad de vivienda para arrendamientos tradicionales y genera un aumento en la competencia entre residentes locales por una oferta más limitada, lo que contribuye al incremento progresivo de los precios de arriendo.

De igual manera, el análisis de la información evidencia que el incremento de los cánones de arrendamiento en Medellín responde a la interacción entre múltiples factores, entre los que se destacan el crecimiento económico, la inversión inmobiliaria, la internacionalización de la ciudad

y el fortalecimiento del turismo (Galvis-Aponte et al., 2025). Estos elementos configuran un entorno de alta demanda en el cual el valor del suelo y de la vivienda se encuentra en constante valorización.

De manera complementaria, se evidencia que los incrementos en los precios de arriendo han sido más pronunciados en sectores con mayor actividad económica, conectividad y presencia de servicios, lo que refleja una relación directa entre localización estratégica y comportamiento del mercado inmobiliario (Medellín Cómo Vamos, 2025). Este comportamiento también se ve influenciado por factores que fortalecen el atractivo de la ciudad para visitantes nacionales e internacionales, como la realización de eventos culturales y conciertos, la oferta gastronómica, el clima favorable y la consolidación de Medellín como destino turístico y de entretenimiento. Estos elementos incrementan la demanda por estadias temporales en zonas específicas, lo cual contribuye a la valorización del suelo y al aumento de los cánones de arrendamiento en sectores con mayor dinamismo urbano.

En este contexto, se evidencia que la turistificación actúa como un acelerador indirecto del incremento de los cánones de arrendamiento, al intensificar la demanda por alojamiento en zonas estratégicas, reducir la disponibilidad de vivienda para uso residencial tradicional y favorecer la reasignación de inmuebles hacia esquemas de mayor rentabilidad.

## 6.2 Relación entre turistificación y cánones de arriendo

La evaluación de la relación entre turistificación e incremento de los cánones de arrendamiento en Medellín durante el periodo 2020–2025 evidencia una articulación progresiva entre transformación urbana, fortalecimiento turístico, valorización territorial y reconfiguración del mercado de vivienda. La evidencia académica e institucional revisada permite identificar que el crecimiento del turismo, la inversión asociada a actividades turísticas y la expansión de modelos económicos orientados al visitante han incidido en el aumento de la presión sobre el suelo urbano y sobre los precios del mercado residencial, especialmente en sectores estratégicos de la ciudad.

En Medellín la turistificación, ha sido particularmente visible en zonas como El Poblado, Laureles–Estadio y corredores con alta concentración comercial, gastronómica y de entretenimiento.

El fortalecimiento del turismo internacional, la consolidación de Medellín como destino de negocios, ocio y eventos, así como el crecimiento de población extranjera temporal, han incrementado la demanda de alojamiento de corta y mediana estancia. Esta dinámica ha favorecido procesos de reconversión funcional del parque habitacional, donde inmuebles residenciales son transformados en alojamientos turísticos, apartamentos de renta corta o espacios híbridos orientados a visitantes con mayor capacidad de pago. Como resultado, se reduce parte de la oferta disponible para arrendamientos tradicionales y se incrementa la competencia por vivienda permanente.

Diversos estudios internacionales permiten comprender esta relación. Barron, Kung y Proserpio (2021) evidencian que el crecimiento del home-sharing y plataformas como Airbnb se asocia con

incrementos tanto en precios de vivienda como en alquileres, debido a la reducción de oferta residencial convencional y a la captura de mayores rentas por parte de propietarios. De manera similar, Garcia-López et al. (2020) concluyen que en ciudades con alta concentración turística, la expansión del alquiler de corta estancia genera efectos directos sobre el mercado habitacional, incrementando precios y fortaleciendo procesos de desplazamiento.

En este contexto, se evidencia una relación directa entre el crecimiento del turismo y el incremento de los cánones de arrendamiento en Medellín, en la medida en que la reasignación de inmuebles hacia modalidades de mayor rentabilidad reduce la oferta de vivienda tradicional y presiona al alza los precios en sectores estratégicos de la ciudad.

La expansión de hoteles, alojamientos temporales, bares, restaurantes, comercios premium y servicios orientados al visitante ha modificado significativamente el uso del espacio urbano. Borja et al. (2022) identifican que esta transformación puede generar beneficios económicos y dinamización comercial, pero también incrementos en costos de vivienda, desplazamiento de población tradicional, modificación del tejido barrial y presión sostenida sobre los cánones de arrendamiento.

Asimismo, la inversión en infraestructura, conectividad y movilidad urbana —incluyendo sistemas de transporte y renovación territorial— puede aumentar el valor estratégico de zonas previamente menos valorizadas, fortaleciendo procesos de gentrificación y turistificación (Pineda Bedoya, 2019). En este contexto, la mejora urbana incrementa el atractivo para inversión y turismo, pero también puede traducirse en mayores precios de alquiler y en una reconfiguración del acceso territorial.

Desde una perspectiva socioeconómica, la turistificación no solo modifica la función económica del territorio, sino también la estructura del mercado de vivienda. A medida que sectores urbanos se especializan en actividades orientadas al turismo, el arrendamiento tradicional compite con modalidades más rentables, lo cual puede incentivar reajustes de precios al alza. Este comportamiento prioriza segmentos de mayor capacidad adquisitiva —como turistas internacionales, nómadas digitales o residentes temporales extranjeros— y transforma progresivamente la lógica de fijación de cánones.

En este sentido, la evidencia revisada permite identificar que el crecimiento del turismo y la internacionalización de Medellín constituyen una dinámica relevante en el incremento de la demanda habitacional en sectores estratégicos, generando nuevas presiones sobre el mercado de vivienda en arriendo. Esta transformación no solo responde a mayores niveles de visitantes, sino a una reconfiguración económica y funcional del territorio que favorece procesos posteriores de valorización, reajuste de cánones de arrendamiento y transformación socioespacial.

Este fenómeno se encuentra estrechamente vinculado con el fortalecimiento del turismo internacional y la creciente demanda de alojamiento flexible por parte de visitantes, nómadas digitales y residentes temporales. En Medellín, sectores como El Poblado y Laureles–Estadio han concentrado gran parte de esta dinámica, debido a su alta conectividad, oferta de servicios y atractivo turístico, lo que los posiciona como nodos estratégicos dentro del mercado de alojamiento temporal (Concejo de Medellín, 2023).

El aumento de la población flotante y de usuarios temporales contribuye a la transformación del tejido urbano, generando cambios en la dinámica barrial, el comercio local y las formas de ocupación del espacio. Este proceso puede derivar en una menor estabilidad residencial y en una

progresiva sustitución de población en sectores estratégicos de la ciudad, tal como lo señalan estudios sobre gentrificación en América Latina (Janoschka, 2016).

En este sentido, la evidencia analizada permite concluir que la expansión del alquiler de corta estancia en Medellín no solo constituye una respuesta al crecimiento del turismo, sino también un factor que incide en la reducción relativa de la oferta de vivienda tradicional, en la reconfiguración del mercado habitacional y en el fortalecimiento de presiones estructurales sobre los precios de arrendamiento.

### **6.2.1 Transformación urbana, comercio y valorización territorial**

La turistificación no solo impacta el mercado de vivienda desde la demanda y el uso del parque habitacional, sino que también genera transformaciones profundas en la estructura urbana, el tejido comercial y la valorización del territorio. En Medellín, durante el periodo 2020–2025, estos cambios se han manifestado con mayor intensidad en sectores estratégicos que concentran actividades turísticas, comerciales y de entretenimiento, como El Poblado y Laureles–Estadio.

De acuerdo con De la Calle (2019), la turistificación implica una reconfiguración funcional de los centros urbanos, en la cual el espacio se reorganiza en función del consumo turístico, desplazando progresivamente actividades tradicionales. En Medellín, este proceso se ha materializado en la consolidación de zonas con alta especialización económica, donde el comercio y los servicios se orientan principalmente a visitantes, modificando la dinámica económica local.

El Concejo de Medellín (2023) ha señalado que estos procesos han generado transformaciones en la estructura urbana de determinados sectores, evidenciando una mayor concentración de inversión

inmobiliaria y comercial en zonas con alto potencial turístico. Esta concentración de capital contribuye a la valorización del suelo urbano, incrementando el valor de las propiedades y fortaleciendo la rentabilidad del territorio como activo económico.

Desde una perspectiva económica, la valorización territorial puede entenderse como el resultado de la interacción entre inversión pública, inversión privada y dinámicas de mercado. La mejora en infraestructura, conectividad, seguridad, transporte y equipamientos urbanos incrementa el atractivo de ciertas zonas, favoreciendo procesos de revalorización del suelo. Pineda Bedoya (2019) sostiene que este tipo de intervenciones urbanas puede generar incrementos significativos en el valor de los inmuebles, particularmente en territorios que pasan de ser residenciales a mixtos o altamente comerciales.

En Medellín, factores como la expansión del sistema de transporte, el desarrollo de proyectos urbanos estratégicos y la promoción internacional de la ciudad han contribuido a fortalecer la competitividad de determinados sectores. Estas condiciones, sumadas al crecimiento del turismo, han consolidado territorios como El Poblado como espacios de alta valorización, donde la demanda por vivienda, comercio y servicios converge en una misma dinámica económica.

Asimismo, la llegada de inversión extranjera y de nuevos perfiles de residentes temporales —como nómadas digitales y trabajadores remotos— ha reforzado procesos de valorización, al introducir mayores niveles de ingreso y nuevas expectativas de consumo dentro del mercado urbano. Este fenómeno contribuye a elevar los estándares de oferta comercial y habitacional, generando un efecto en cadena sobre los precios del suelo y de los arrendamientos.

Desde la perspectiva de la gentrificación, autores como Janoschka (2016) plantean que la valorización del territorio está estrechamente vinculada con procesos de sustitución social, en los

cuales la llegada de población con mayor capacidad adquisitiva transforma la estructura socioeconómica de los barrios. En Medellín, este proceso se refleja en la progresiva especialización de ciertos sectores hacia actividades de mayor rentabilidad, lo que puede limitar el acceso de población tradicional a estos espacios.

En este sentido, la evidencia permite identificar que la turistificación en Medellín ha impulsado una transformación urbana caracterizada por la reconfiguración del uso del suelo, la especialización del comercio y el fortalecimiento de procesos de valorización territorial. Estas dinámicas no solo incrementan el valor económico de determinadas zonas, sino que también sientan las bases para el aumento de los cánones de arrendamiento, al consolidar el territorio como un activo estratégico dentro del mercado inmobiliario.

### **6.2.3 Incremento de cánones de arrendamiento y presión económica sobre residentes**

El incremento de los cánones de arrendamiento en Medellín durante el periodo 2020–2025 constituye el resultado de la interacción de múltiples factores estructurales, económicos y territoriales, más allá de una única causa asociada exclusivamente a la turistificación. Si bien el fortalecimiento del turismo, la expansión del alquiler de corta estancia y la valorización territorial han incidido en la dinámica del mercado, el comportamiento reciente de los precios de arriendo responde también a condiciones estructurales relacionadas con la oferta de vivienda, la construcción, la demanda habitacional y las políticas públicas.

En Colombia, el acceso a la vivienda en condición de arriendo representa una de las principales formas de tenencia. De acuerdo con el DANE (s. f.), aproximadamente entre el 40% y el 45% de los hogares urbanos reside en vivienda arrendada, lo que evidencia una alta dependencia del

mercado de arrendamiento en ciudades como Medellín. Esta situación implica que las variaciones en los cánones impactan directamente a una proporción significativa de la población.

Uno de los factores más determinantes corresponde a la reducción en la oferta de vivienda nueva posterior a la pandemia. De acuerdo con análisis del sector inmobiliario regional, la entrega de nuevas unidades habitacionales disminuyó de aproximadamente 18.000 viviendas anuales antes de la crisis a cifras cercanas entre 12.000 y 13.000 unidades en el periodo posterior, generando un desbalance significativo entre oferta y demanda (Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, 2024). Esta caída en la producción de vivienda, asociada a retrasos constructivos, menor dinamismo del sector y dificultades en el desarrollo de proyectos impactó directamente el mercado de arrendamiento.

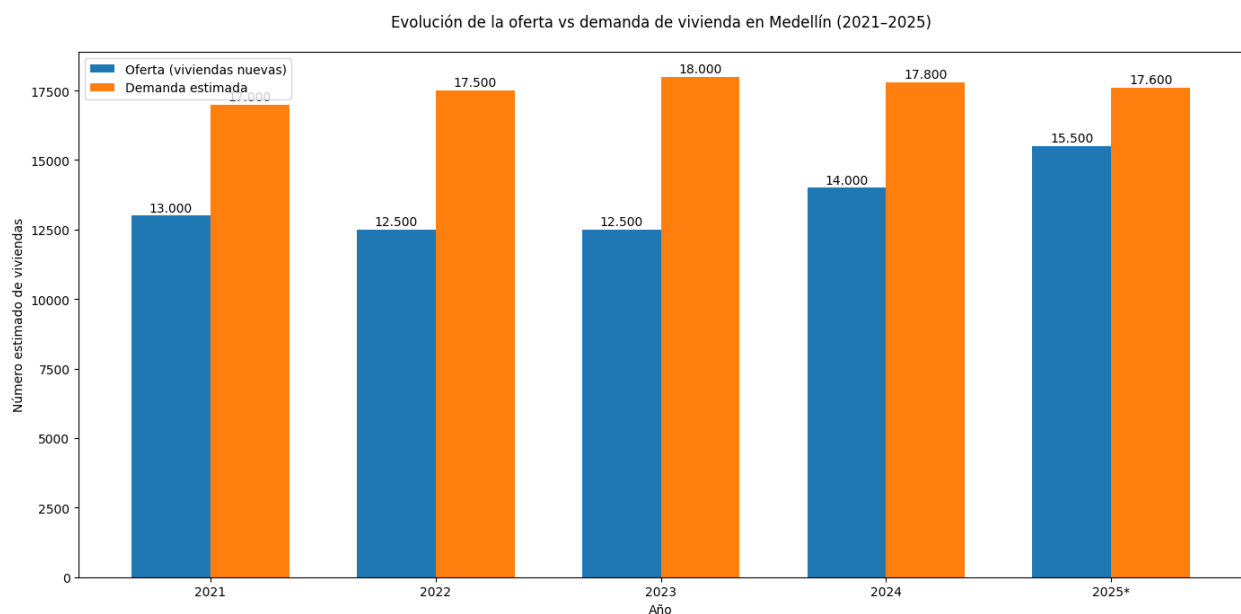


Figura 2. Evolución de la oferta vs demanda de vivienda en Medellín (2021–2025)

Fuente: Elaboración propia con base en análisis del mercado inmobiliario regional y Lonja de Propiedad Raíz de Medellín (2024).

Como se observa en la Figura 2, posterior a la pandemia se produjo una reducción significativa en la oferta de vivienda nueva, mientras la demanda habitacional se mantuvo elevada, generando una brecha persistente que contribuyó a presiones sostenidas sobre el mercado de arrendamiento. Aunque hacia 2024 y 2025 se evidencia una recuperación parcial en la producción de vivienda, la oferta continúa mostrando rezagos frente a la demanda acumulada, lo que permite comprender por qué el mercado de arriendos mantiene niveles elevados incluso en escenarios de desaceleración económica relativa.

En este contexto, el comportamiento de los cánones de arrendamiento evidencia una presión estructural al alza. Durante 2022, los arriendos registraron incrementos cercanos al 6,2%, levemente superiores a la inflación; sin embargo, en 2023 se presentó un aumento aproximado del 27%, reflejando el impacto acumulado del déficit habitacional, la escasez de oferta y el reajuste del mercado. En algunos casos, los nuevos contratos experimentaron incrementos entre el 30% y el 40%, configurando uno de los periodos de mayor tensión para residentes y arrendatarios (Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, 2024).

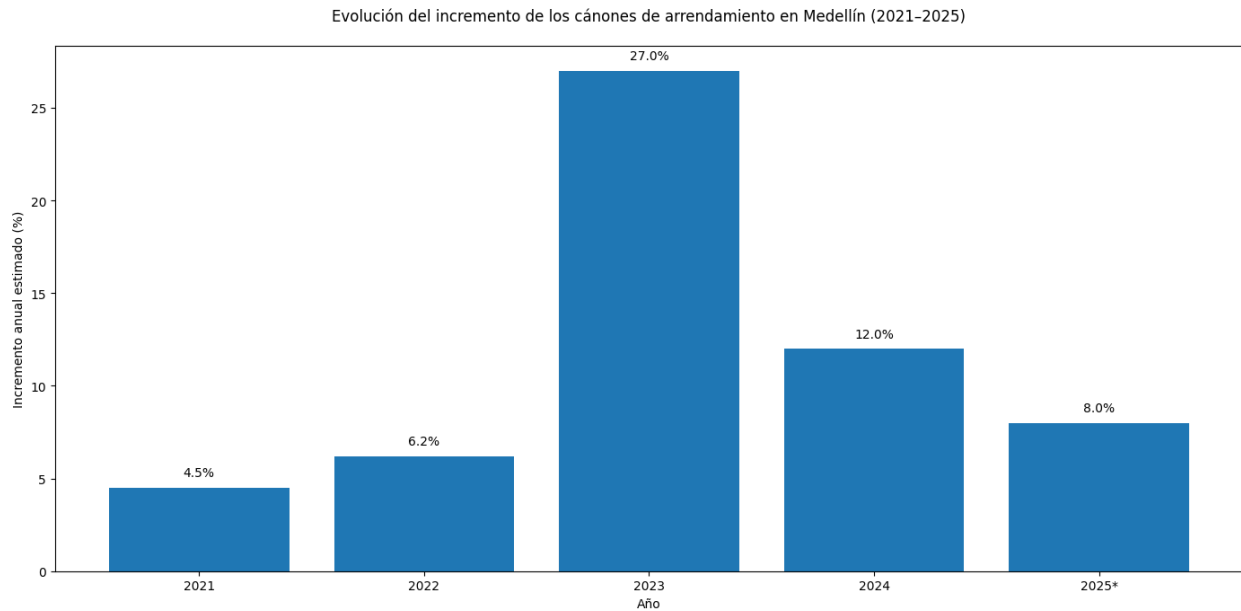


Figura 3. Evolución del incremento de los cánones de arrendamiento en Medellín (2021–2025)

Fuente: Elaboración propia con base en análisis del mercado inmobiliario regional, Lonja de Propiedad Raíz de Medellín (2024) y tendencia sectorial.

La Figura 3 evidencia que, posterior a un crecimiento moderado en 2021 y 2022, el mercado de arrendamiento alcanzó un punto crítico en 2023, año en el cual se consolidó el mayor incremento en cánones. Aunque a partir de 2024 se observa una desaceleración en la velocidad de crecimiento, los precios continúan ajustándose sobre una base elevada, lo que indica que el mercado no presenta reducciones sustanciales, sino una estabilización relativa en niveles altos. Esta dinámica confirma que el problema de accesibilidad habitacional en Medellín responde a condiciones estructurales persistentes más allá de factores coyunturales.

Este comportamiento es consistente con lo planteado por el Banco de la República (Galvis-Aponte et al., 2025), donde se señala que las ciudades con mayor dinamismo económico presentan

incrementos más acelerados en los precios de arrendamiento, debido a factores como la valorización del suelo, la inversión inmobiliaria, la presión de la demanda y el fortalecimiento de actividades económicas estratégicas. En Medellín, estas condiciones se han intensificado debido a su posicionamiento como destino turístico, nodo de inversión y centro económico regional.

En este contexto, se evidencia que las dificultades de acceso a la vivienda en propiedad, derivadas de altos costos y restricciones en la oferta, han trasladado una mayor presión hacia el mercado de arrendamiento. Esta situación, combinada con una oferta habitacional limitada y una demanda creciente, genera un escenario en el cual los cánones de arrendamiento tienden a incrementarse de manera sostenida, consolidando una presión estructural sobre el acceso a la vivienda en la ciudad.

Adicionalmente, las transformaciones demográficas han contribuido a aumentar la presión sobre la demanda de vivienda. El crecimiento en el número de hogares, la reducción en el tamaño promedio de las familias y la mayor independencia habitacional generan una necesidad creciente de unidades residenciales, incluso sin incrementos proporcionales en la población total (DANE, s. f.). Esta dinámica incrementa la competencia por vivienda disponible y refuerza las presiones sobre el mercado de arrendamiento.

Por otra parte, las modificaciones en políticas públicas y subsidios de acceso a vivienda también han incidido en esta problemática. Cambios en programas de acceso a vivienda propia han reducido la capacidad de ciertos sectores para adquirir inmuebles, trasladando parte de esa demanda hacia el mercado de arrendamiento y aumentando la presión sobre los cánones, particularmente en estratos medios y bajos.

Desde una perspectiva social, el incremento de los cánones de arrendamiento genera efectos diferenciados sobre la población residente. Los hogares de ingresos medios y bajos enfrentan

mayores dificultades para acceder o permanecer en sectores valorizados, lo que puede derivar en procesos de movilidad residencial hacia zonas periféricas, sobrecarga financiera o desplazamiento intraurbano. Este comportamiento coincide con Borja et al. (2022), quienes identifican el aumento del costo de vida y de la vivienda como uno de los principales factores de movilidad y segregación intraurbana.

En conjunto, la evidencia permite concluir que el incremento de los cánones de arrendamiento en Medellín durante el periodo 2020–2025 responde a una interacción compleja entre déficit de oferta habitacional, caída en la construcción, aumento de la demanda, transformaciones demográficas, cambios en políticas públicas, valorización territorial y dinámicas asociadas a la turistificación. Este escenario configura una presión estructural sobre el acceso a la vivienda, con implicaciones directas sobre la sostenibilidad habitacional, la permanencia territorial y la equidad urbana en la ciudad.

#### **6.2.4 Movilidad intraurbana, desplazamiento y segregación socioespacial**

El incremento sostenido de los cánones de arrendamiento, la valorización territorial, la turistificación y la transformación funcional del mercado habitacional en Medellín no solo producen efectos económicos sobre el acceso a la vivienda, sino que también generan consecuencias profundas en la configuración social y espacial de la ciudad. Durante el periodo 2020–2025, estas dinámicas han fortalecido procesos de movilidad intraurbana, desplazamiento residencial y segregación socioespacial, particularmente en sectores donde convergen alta valorización, renovación urbana, inversión privada y presión turística.

En Medellín, sectores como El Poblado representan uno de los casos más representativos de esta dinámica. Históricamente consolidado como un territorio de alta valorización, centralidad económica y exclusividad residencial, El Poblado ha experimentado una intensificación progresiva de procesos de turistificación, expansión comercial y especialización económica orientada al visitante nacional e internacional. Borja et al. (2022) señalan que la transformación estructural de sectores turísticos incrementa el costo de vida y fortalece procesos de desplazamiento hacia zonas periféricas, debido a que la valorización territorial y la adaptación del espacio a nuevas demandas económicas reducen la accesibilidad para ciertos segmentos poblacionales.

Desde una perspectiva socioeconómica, el desplazamiento intraurbano implica que hogares de menores ingresos se vean progresivamente presionados a migrar hacia comunas periféricas o territorios con menor costo habitacional, donde la accesibilidad económica resulta relativamente mayor, aunque frecuentemente con menores niveles de centralidad, conectividad o acceso a servicios. Este fenómeno fortalece patrones de segregación socioespacial, entendidos como la distribución desigual de grupos sociales en función de su capacidad económica y de acceso al territorio urbano. Janoschka (2016) señala que, en América Latina, estos procesos suelen articularse con formas de desposesión territorial vinculadas a la captura de rentas urbanas.

Asimismo, el desplazamiento no solo tiene una dimensión residencial, sino también cultural y comunitaria. La sustitución de residentes tradicionales por población temporal, inversionistas o nuevos habitantes con mayor capacidad adquisitiva transforma el tejido social, altera patrones de convivencia y modifica identidades barriales. Canaval (2000) plantea que el cambio social implica transformaciones en relaciones, estructuras y patrones de conducta; en este contexto, la turistificación y gentrificación pueden erosionar redes comunitarias históricas y generar procesos de fragmentación social.

En sectores altamente turistificados, la transformación comercial también constituye un mecanismo de desplazamiento simbólico. La sustitución de comercio tradicional por restaurantes, bares, hoteles, cafés especializados o servicios orientados al visitante puede reducir la funcionalidad cotidiana del territorio para residentes tradicionales, alterando dinámicas de barrio, identidad cultural y sentido de pertenencia. Calderón Fajardo y Nuevo López (2024) señalan que la turistificación puede transformar profundamente las lógicas de uso del espacio urbano, priorizando rentabilidad y consumo sobre funciones sociales tradicionales.

El conflicto social emerge como una dimensión adicional dentro de este proceso. El aumento de ruido, cambios en patrones de ocio, presión sobre infraestructura, informalidad turística y tensiones entre residentes tradicionales y población flotante reflejan disputas por el derecho a habitar el territorio. Durán y Mérida (2023), retomando marcos analíticos sobre gentrificación, plantean que estos conflictos evidencian relaciones de poder en torno al uso del suelo, el acceso al espacio urbano y la permanencia territorial.

En Medellín, estas dinámicas sugieren que la turistificación y el incremento de cánones de arrendamiento no solo impactan el mercado de vivienda, sino que reconfiguran espacialmente la ciudad, fortaleciendo procesos de diferenciación territorial. Mientras ciertos sectores se consolidan como espacios premium de inversión, turismo y alta rentabilidad, otros absorben población desplazada o presionada por el encarecimiento, ampliando brechas

Las Figuras 1, 2 y 3 desarrolladas en los apartados previos permiten comprender cómo el crecimiento turístico, el déficit de oferta y el aumento de cánones constituyen factores estructurales que anteceden estos procesos de movilidad y segregación. El presente apartado representa la consecuencia socioespacial de dichas transformaciones económicas.

Este proceso no solo implica una redistribución espacial de la población, sino que también genera un efecto de expansión territorial de las presiones del mercado inmobiliario. A medida que la demanda se traslada hacia zonas periféricas, los precios de arrendamiento en estos sectores tienden a incrementarse progresivamente, replicando dinámicas de encarecimiento que anteriormente se concentraban en zonas centrales. En consecuencia, el aumento de los cánones de arrendamiento deja de ser un fenómeno localizado y se configura como una problemática de alcance urbano, afectando de manera creciente a diferentes territorios de la ciudad.

A partir de este análisis, se hace necesario avanzar hacia una perspectiva propositiva orientada no solo a comprender las causas del fenómeno, sino a identificar estrategias de gestión inmobiliaria que permitan responder de manera más equilibrada, sostenible e inclusiva a las tensiones existentes entre desarrollo económico, valorización territorial y acceso a vivienda. En consecuencia, el siguiente capítulo se enfoca en la formulación de lineamientos estratégicos para la gestión inmobiliaria, orientados a contribuir a una fijación de cánones de arrendamiento más justa y sostenible en Medellín.

## **7 Propuesta estratégica para la gestión inmobiliaria**

El presente capítulo tiene como propósito formular una propuesta estratégica orientada a la gestión inmobiliaria, a partir de los resultados obtenidos en el análisis de las dinámicas de gentrificación y turistificación en la ciudad de Medellín. En este sentido, se plantean una serie de lineamientos y estrategias enfocadas en la adecuada fijación del canon de arrendamiento, la optimización de la ocupación de los inmuebles y la toma de decisiones informadas por parte de los propietarios.

La propuesta se estructura a partir de un diagnóstico de la situación actual del mercado, seguido de la identificación de factores clave en la fijación de precios, el desarrollo de estrategias comerciales y la promoción de prácticas orientadas a la sostenibilidad del sector inmobiliario.

## **7.1 Diagnóstico estratégico de la fijación actual de cánones de arrendamiento**

La fijación del canon de arrendamiento constituye uno de los componentes más determinantes dentro de la gestión inmobiliaria, ya que define no solo el ingreso potencial de un inmueble, sino también su competitividad, velocidad de colocación, tiempo de vacancia y sostenibilidad financiera dentro del mercado. En Medellín, particularmente durante el periodo 2020–2025, este proceso ha adquirido una complejidad creciente como resultado de la convergencia entre valorización territorial, transformación urbana, presión turística, déficit habitacional y expectativas elevadas de rentabilidad por parte de propietarios.

Sin embargo, uno de los principales retos identificados en la práctica inmobiliaria actual corresponde a la frecuente desconexión entre las expectativas del propietario y las condiciones objetivas del mercado. En numerosos casos, la fijación del canon se encuentra influenciada por percepciones subjetivas, necesidades económicas individuales, referencias informales o expectativas especulativas asociadas al incremento general de precios, sin incorporar análisis rigurosos sobre comportamiento real de oferta y demanda, absorción comercial, vacancia o benchmarking zonal.

Desde la experiencia práctica en liderazgo y asesoría comercial en arrendamientos, se evidencia que muchos propietarios tienden a sobrevalorar el canon bajo la premisa de maximizar ingresos inmediatos, sin considerar que un precio excesivamente alto puede reducir significativamente la competitividad del inmueble y prolongar periodos de vacancia. Esta situación genera una paradoja financiera frecuente: aunque el propietario aspira a una mayor renta nominal, la permanencia prolongada del inmueble sin ocupación puede traducirse en menores ingresos efectivos acumulados, mayores costos de sostenimiento y pérdida de eficiencia comercial.

En términos económicos, esta problemática puede interpretarse como una manifestación de asimetría de información y decisiones subóptimas dentro del mercado inmobiliario. La literatura especializada en valoración residencial, particularmente a través de modelos hedónicos, plantea que el valor competitivo de un inmueble depende de múltiples variables estructurales y contextuales —ubicación, entorno, accesibilidad, seguridad, características físicas, equipamientos y comportamiento del mercado— (Urrea & Cárdenas Mazo, s. f.). En consecuencia, la fijación de cánones basada exclusivamente en expectativas individuales, sin análisis técnico, puede generar distorsiones entre precio ofertado y capacidad real de absorción.

Adicionalmente, reportes del mercado inmobiliario han evidenciado que en contextos de valorización acelerada, como el experimentado recientemente en Medellín, pueden fortalecerse prácticas especulativas en determinados segmentos, especialmente en sectores con alta presión turística o percepción de alta demanda. Esto implica que algunos propietarios asumen que el incremento general del mercado justifica automáticamente precios superiores, aun cuando las condiciones específicas del inmueble o del segmento objetivo no necesariamente respalden esa expectativa.

Desde una perspectiva comercial, esta dinámica incrementa el riesgo de vacancia prolongada, entendida como el periodo en el cual el inmueble permanece sin generar ingresos. La vacancia representa uno de los costos ocultos más relevantes para propietarios, ya que implica pérdida de flujo de caja, gastos administrativos, deterioro comercial y menor rentabilidad anual efectiva. Diversos análisis de gestión inmobiliaria coinciden en que una correcta estrategia de fijación debe equilibrar el valor del canon con velocidad de colocación, sostenibilidad contractual y estabilidad de ingresos, priorizando rentabilidad efectiva por encima de expectativas nominales no realizadas.

En este contexto, el mercado de arrendamientos en Medellín enfrenta un desafío estratégico: transitar desde modelos tradicionales de fijación basados en percepción o especulación hacia enfoques más técnicos, comparativos y territorialmente informados. Esto requiere fortalecer procesos de asesoría comercial, educación al propietario y análisis estructurado del mercado, de modo que la definición del canon responda a criterios racionales de competitividad.

Asimismo, resulta fundamental reconocer que la fijación del canon no debe analizarse únicamente desde la perspectiva del beneficio individual del propietario, sino también desde su incidencia en la sostenibilidad general del mercado de arrendamiento. Cánones desconectados del contexto territorial pueden contribuir a distorsiones de acceso, ampliación de vacancias y debilitamiento de la eficiencia comercial, mientras que estrategias equilibradas pueden favorecer mercados más dinámicos, previsibles y funcionales.

En síntesis, el diagnóstico estratégico actual evidencia que uno de los principales problemas en la fijación de cánones de arrendamiento en Medellín no radica exclusivamente en el aumento de precios, sino en la necesidad de profesionalizar y tecnificar los criterios de valoración y decisión. La transición hacia metodologías basadas en análisis de mercado, benchmarking zonal,

comportamiento de vacancia y valorización objetiva constituye un paso esencial para optimizar rentabilidad, reducir distorsiones y construir una gestión inmobiliaria más sostenible.

A partir de este diagnóstico, el siguiente apartado desarrolla los factores técnicos y metodológicos que deben orientar una fijación más racional del canon, proponiendo un modelo estratégico de decisión aplicable a la gestión inmobiliaria contemporánea.

## **7.2 Factores técnicos para la fijación estratégica del canon de arrendamiento**

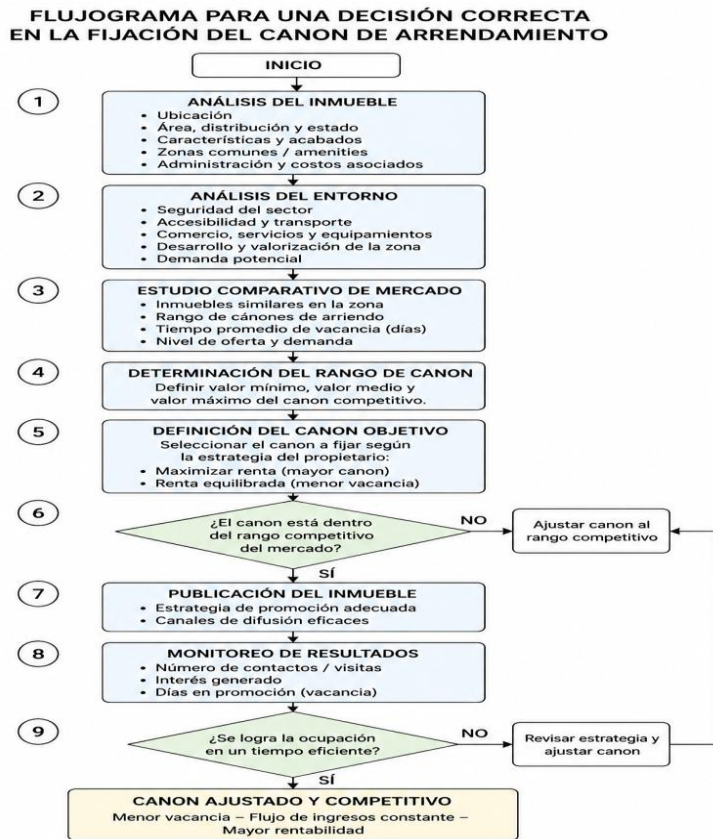
La fijación estratégica del canon de arrendamiento requiere superar enfoques intuitivos o exclusivamente especulativos, incorporando criterios técnicos que permitan una valoración más objetiva, competitiva y sostenible del inmueble dentro del mercado. En contextos urbanos complejos como Medellín, donde convergen valorización territorial, presión turística, transformación urbana y dinámicas variables de oferta y demanda, la determinación del canon debe responder a una metodología integral que articule análisis físico, territorial, comercial y financiero.

Diversos estudios sobre valoración inmobiliaria señalan que el valor de renta de una propiedad no depende únicamente de sus características internas, sino también de variables externas asociadas al entorno urbano y al comportamiento del mercado. Urrea y Cárdenas Mazo (s. f.), mediante modelos de precios hedónicos aplicados a Medellín, evidencian que factores como ubicación, accesibilidad, seguridad, cercanía a equipamientos urbanos, calidad del vecindario, conectividad y dinámica del entorno influyen significativamente en la valorización de los inmuebles. Esto implica que una correcta fijación del canon debe considerar no solo el inmueble en sí mismo, sino también su contexto territorial.

En términos prácticos, la valoración estratégica debe iniciar con un diagnóstico integral del inmueble, incluyendo variables como metraje, distribución, estado físico, acabados, costos de administración, parqueaderos, zonas comunes y atributos diferenciales. Posteriormente, debe complementarse con una evaluación del entorno, donde aspectos como seguridad, acceso a transporte, cercanía a servicios, desarrollo comercial, proyectos de infraestructura y comportamiento histórico de demanda aportan elementos clave para determinar competitividad real.

A este análisis se suma el benchmarking de mercado, entendido como la comparación sistemática con inmuebles similares en la misma zona o segmento. Esta práctica permite identificar rangos competitivos de canon, tiempos promedio de vacancia, presión de oferta y comportamiento de absorción, reduciendo el riesgo de fijaciones desconectadas del mercado. Desde esta perspectiva, el canon óptimo no necesariamente corresponde al valor máximo posible, sino al rango que equilibra valorización, competitividad y velocidad de colocación.

Con el propósito de estructurar este proceso de manera metodológica, se propone el siguiente modelo de decisión:



Fuente: Elaboración propia con base en literatura de valoración inmobiliaria y gestión comercial de arrendamientos.

Figura 4. Flujograma para una decisión correcta en la fijación del canon de arrendamiento

Fuente: Elaboración propia con base en literatura de valoración inmobiliaria, análisis comparativo de mercado y experiencia en gestión comercial de arrendamientos.

Como se observa en la Figura 4, la fijación del canon requiere una secuencia estratégica que parte del análisis técnico del inmueble, incorpora evaluación territorial, benchmarking competitivo, definición de objetivos comerciales, validación del rango de mercado y monitoreo de resultados. Este enfoque permite reducir sesgos emocionales o expectativas especulativas, fortaleciendo decisiones basadas en eficiencia comercial y sostenibilidad financiera.

Asimismo, el modelo reconoce que la fijación del canon debe responder a distintos objetivos comerciales. Mientras algunos propietarios priorizan la maximización del ingreso nominal, otros pueden beneficiarse más de estrategias orientadas a menor vacancia, mayor estabilidad contractual y flujo constante de ingresos. En este sentido, la decisión correcta no depende exclusivamente del mayor precio, sino de la relación entre rentabilidad efectiva, tiempo de colocación y desempeño acumulado del activo.

Desde una perspectiva estratégica, la tecnificación del proceso de fijación del canon contribuye a profesionalizar la gestión inmobiliaria, optimizar la competitividad del inmueble y fortalecer mercados más racionales. En una ciudad como Medellín, donde las tensiones entre valorización, turistificación y acceso a vivienda son cada vez más relevantes, este enfoque adquiere especial importancia para promover decisiones más sostenibles tanto para propietarios como para arrendatarios.

En síntesis, la fijación estratégica del canon de arrendamiento debe entenderse como un proceso técnico de toma de decisiones, sustentado en análisis territorial, comportamiento de mercado, eficiencia comercial y objetivos financieros. La incorporación de metodologías estructuradas, como el modelo propuesto, representa un avance hacia prácticas inmobiliarias más profesionales, equilibradas y adaptadas a las dinámicas contemporáneas del mercado urbano.

### **7.3 Estrategias comerciales para optimizar rentabilidad y reducir vacancia en la gestión de arrendamientos**

Una vez diagnosticadas las principales distorsiones en la fijación tradicional de cánones y establecidos los factores técnicos que deben orientar una valoración más objetiva, resulta

fundamental abordar la dimensión comercial de la gestión inmobiliaria. En este punto, la rentabilidad de un inmueble no depende exclusivamente del valor nominal del canon fijado, sino de su capacidad real para generar flujo constante de ingresos mediante ocupación eficiente, reducción de vacancia y sostenibilidad contractual.

En la práctica inmobiliaria, uno de los errores más frecuentes consiste en equiparar rentabilidad con canon más alto, bajo la premisa de que un mayor precio mensual garantiza automáticamente mejores retornos financieros. Sin embargo, desde una perspectiva de gestión comercial, esta visión puede resultar limitada e incluso contraproducente si no incorpora variables como tiempo de colocación, rotación, costos de promoción, estabilidad del arrendatario y días improductivos. La experiencia en liderazgo y asesoría comercial en arrendamientos evidencia que un canon excesivamente elevado puede reducir el universo de demanda potencial, prolongar periodos de vacancia y disminuir la rentabilidad efectiva anual del activo.

En términos financieros, la vacancia constituye uno de los principales factores de pérdida dentro del mercado de arrendamientos. Cada mes en que un inmueble permanece desocupado representa ausencia de flujo de caja, costos administrativos, mantenimiento, deterioro comercial y, en algunos casos, reducción de percepción de competitividad frente al mercado. Por esta razón, una estrategia comercial eficiente no debe enfocarse únicamente en maximizar el precio inicial, sino en alcanzar el equilibrio óptimo entre valor competitivo y velocidad de absorción.

Diversos análisis del mercado inmobiliario sostienen que la fijación estratégica del canon debe orientarse hacia la rentabilidad efectiva acumulada, entendida como la capacidad del inmueble para generar ingresos sostenidos en el tiempo con menor nivel de interrupción. Bajo esta lógica, un canon moderadamente competitivo puede producir mejores resultados financieros anuales que

una sobrevaloración acompañada de vacancias prolongadas. Por ejemplo, un inmueble arrendado rápidamente con un canon ajustado puede superar en ingresos acumulados a otro ofertado por encima del mercado que permanezca varios meses sin ocupación.

Desde esta perspectiva, una de las estrategias comerciales más relevantes consiste en la implementación de modelos de pricing competitivo, sustentados en análisis comparativo de mercado, benchmarking zonal y evaluación de absorción. Esta metodología permite definir rangos estratégicos según objetivos específicos del propietario:

- (i) maximización nominal del canon, con mayor riesgo de vacancia;
- (ii) canon competitivo equilibrado, orientado a ocupación más rápida; o
- (iii) estrategia de alta rotación y estabilidad, enfocada en flujo constante.

La elección entre estas estrategias debe responder no solo a expectativas individuales, sino también a condiciones reales del mercado, presión de oferta, demanda efectiva y características del segmento objetivo.

Adicionalmente, la comercialización estratégica del inmueble cumple un papel fundamental. La fijación correcta del canon debe complementarse con estrategias de promoción eficaces, segmentación adecuada del público objetivo, calidad de presentación del inmueble, velocidad de respuesta comercial y monitoreo continuo del comportamiento de interesados. En mercados altamente competitivos, factores como fotografía profesional, difusión digital, rapidez en atención y percepción de valor pueden incidir significativamente en tiempos de colocación.

Otro componente clave corresponde a la flexibilidad estratégica. El mercado inmobiliario no es estático, por lo que una gestión eficiente requiere monitoreo constante del desempeño comercial del inmueble. Si el activo presenta baja demanda, escasas visitas o periodos prolongados de

promoción, puede ser necesario reevaluar precio, estrategia o posicionamiento comercial. Esta capacidad de ajuste constituye una ventaja competitiva frente a enfoques rígidos donde el propietario mantiene precios no competitivos pese a evidencia de baja absorción.

Asimismo, desde una perspectiva relacional, la estabilidad contractual también representa un factor estratégico de rentabilidad. Un arrendatario solvente y estable puede generar menores costos operativos, menor rotación y mayor previsibilidad financiera, por lo que en ciertos casos una estrategia de canon equilibrado puede resultar más sostenible que una búsqueda constante de incrementos máximos.

En el contexto de Medellín, donde convergen valorización territorial, presión turística, déficit habitacional y dinámicas cambiantes de demanda, estas estrategias adquieren especial relevancia. La gestión comercial inmobiliaria requiere cada vez más una visión profesional orientada a eficiencia, competitividad y análisis de resultados, superando prácticas centradas exclusivamente en expectativas especulativas.

En este proceso, resulta fundamental que cualquier incremento o posicionamiento superior del canon se encuentre respaldado por condiciones reales del inmueble en términos de estado físico, mantenimiento, funcionalidad y habitabilidad. Desde una perspectiva técnica y comercial, precios más elevados deben corresponder a propiedades que ofrezcan mejores condiciones de conservación, adecuaciones, seguridad estructural, calidad de acabados y cumplimiento óptimo de estándares de uso residencial. De lo contrario, la fijación de cánones por encima del promedio zonal sin mejoras objetivas en el inmueble puede generar percepciones de sobrevaloración, reducir competitividad y prolongar tiempos de vacancia. En este sentido, la valorización no debe interpretarse únicamente como efecto del entorno o de dinámicas externas del mercado, sino

también como resultado de la calidad efectiva del bien ofertado y de su capacidad para justificar el valor solicitado frente a inmuebles comparables.

#### **7.4 Educación inmobiliaria y toma de decisiones estratégicas del propietario**

Uno de los componentes más determinantes para una gestión inmobiliaria sostenible no radica exclusivamente en las dinámicas del mercado o en los factores técnicos de valoración, sino también en la capacidad del propietario para tomar decisiones informadas, racionales y estratégicamente sustentadas sobre su activo inmobiliario. En este sentido, la educación inmobiliaria emerge como un eje fundamental dentro de la profesionalización del mercado de arrendamientos, especialmente en contextos urbanos como Medellín, donde la valorización territorial, la presión turística, el déficit habitacional y el incremento de cánones pueden incentivar decisiones basadas en expectativas emocionales o especulativas más que en análisis técnico.

Desde la teoría económica, diversos autores han señalado que en escenarios de información imperfecta los agentes pueden adoptar decisiones subóptimas influenciadas por percepciones subjetivas o asimetrías de información (Akerlof, 1970). Esta lógica resulta particularmente aplicable al mercado inmobiliario, donde propietarios pueden fijar cánones de arrendamiento a partir de referencias informales, expectativas de valorización general o necesidades económicas individuales, sin incorporar análisis rigurosos sobre competitividad, vacancia, absorción o segmentación de mercado. En términos prácticos, esta situación puede traducirse en decisiones de sobrevaloración que afectan la eficiencia comercial del inmueble.

Asimismo, la economía conductual aporta elementos relevantes para comprender este fenómeno. Kahneman y Tversky (1979), a través de la teoría prospectiva, evidencian que la toma de

decisiones económicas suele estar influenciada por sesgos cognitivos, percepciones de pérdida y expectativas no siempre alineadas con criterios estrictamente racionales. En el contexto inmobiliario, esto puede manifestarse cuando el propietario prioriza la expectativa de un canon más alto como símbolo de valorización o éxito financiero, aun cuando dicha decisión incrementa riesgos de vacancia o reduzca competitividad.

En la práctica comercial de arrendamientos, uno de los desafíos más frecuentes consiste precisamente en reorientar esta percepción hacia una comprensión más amplia de la rentabilidad. La experiencia en liderazgo y asesoría comercial evidencia que maximizar el canon nominal no necesariamente equivale a maximizar rentabilidad efectiva. Por el contrario, una visión estratégica exige considerar variables como tiempo de colocación, estabilidad contractual, perfil del arrendatario, mantenimiento, costos de vacancia y sostenibilidad del flujo de ingresos. Esta perspectiva se alinea con enfoques de gestión de activos, donde el rendimiento financiero se mide por desempeño acumulado y no únicamente por expectativa nominal.

Bajo esta lógica, la educación inmobiliaria implica fortalecer en el propietario una visión empresarial del inmueble como activo productivo. Esto supone comprender que la sostenibilidad financiera depende de una combinación entre precio competitivo, ocupación eficiente, mantenimiento adecuado, adaptación a condiciones de mercado y toma de decisiones estratégicas. En otras palabras, el propietario informado deja de operar exclusivamente bajo intuición patrimonial para asumir una lógica de gestión orientada a eficiencia.

Otro componente fundamental de esta formación corresponde a la comprensión de la relación entre valorización y condiciones reales del inmueble. Como se desarrolló en apartados previos, incrementos significativos del canon deben estar respaldados por mejoras objetivas en

habitabilidad, estado físico, funcionalidad, seguridad o competitividad territorial. Desde modelos de valoración hedónica (Urrea & Cárdenas Mazo, s. f.), el valor de renta se encuentra condicionado por atributos físicos y contextuales específicos; por tanto, aumentos no respaldados por mejoras reales pueden afectar absorción comercial y percepción de valor. En este sentido, educar al propietario también implica promover una lógica de inversión estratégica en mantenimiento, adecuación y modernización.

Asimismo, la educación inmobiliaria debe incorporar herramientas de análisis comparativo y segmentación de mercado. No todos los inmuebles compiten en iguales condiciones ni todos los segmentos responden a los mismos patrones de demanda. Factores como perfil del arrendatario, ubicación, uso potencial, condiciones del entorno y sensibilidad al precio exigen estrategias diferenciadas. La formación del propietario en benchmarking zonal, tendencias de demanda, riesgos de sobrevaloración y estrategias de pricing permite reducir decisiones intuitivas y fortalecer modelos más racionales.

Desde una perspectiva estructural, el asesor inmobiliario adquiere aquí una función pedagógica estratégica. Su rol trasciende la intermediación comercial para convertirse en orientador técnico capaz de traducir información de mercado en decisiones sostenibles. Esto implica acompañar al propietario en procesos de análisis, ajuste de expectativas, comprensión de rentabilidad efectiva y toma de decisiones fundamentadas.

En una ciudad como Medellín, donde convergen procesos de turistificación, valorización acelerada y tensiones de acceso habitacional, promover educación inmobiliaria adquiere una relevancia aún mayor. Propietarios mejor informados pueden contribuir a decisiones menos especulativas, más

competitivas y territorialmente responsables, favoreciendo no solo su beneficio económico individual, sino también un mercado más funcional y sostenible.

En síntesis, la educación inmobiliaria constituye un lineamiento estratégico esencial para profesionalizar la toma de decisiones del propietario, reducir distorsiones derivadas de información imperfecta o sesgos especulativos y fortalecer una gestión más técnica del activo inmobiliario. La construcción de propietarios informados, estratégicamente orientados y conscientes de las dinámicas reales del mercado representa un paso fundamental hacia modelos de arrendamiento más eficientes, rentables y equilibrados dentro del contexto urbano contemporáneo.

## **7.5 Lineamientos integrales para una gestión inmobiliaria sostenible y equilibrada en Medellín**

El análisis desarrollado a lo largo de este capítulo permite establecer que la gestión inmobiliaria contemporánea, particularmente en mercados urbanos tensionados como Medellín, requiere superar enfoques tradicionales centrados exclusivamente en maximización de renta o valorización especulativa, avanzando hacia modelos más integrales donde competitividad, sostenibilidad financiera, eficiencia comercial y responsabilidad territorial se articulen de manera estratégica. En este sentido, la fijación de cánones de arrendamiento no debe entenderse como una decisión aislada de precio, sino como parte de un sistema complejo que involucra dinámicas económicas, territoriales, sociales y comerciales. Esta perspectiva coincide con planteamientos sobre financiarización de la vivienda y transformación urbana, donde autores como Muñoz et al. (2023) advierten que los mercados inmobiliarios contemporáneos requieren análisis más amplios que integren rentabilidad, regulación y sostenibilidad territorial.

Bajo esta perspectiva, uno de los principales lineamientos estratégicos consiste en la profesionalización técnica del proceso de fijación del canon. Esto implica adoptar metodologías sustentadas en análisis comparativo de mercado, benchmarking zonal, evaluación de valorización objetiva, condiciones físicas del inmueble, segmentación de demanda y comportamiento de absorción comercial. La incorporación de herramientas técnicas reduce riesgos de sobrevaloración, mejora competitividad y favorece decisiones basadas en evidencia más que en percepción subjetiva. Este enfoque se relaciona con modelos de valoración hedónica aplicados al mercado residencial, donde Urrea y Cárdenas Mazo (s. f.) destacan que variables territoriales, físicas y contextuales son determinantes en la estimación objetiva del valor inmobiliario.

En segundo lugar, resulta fundamental promover una lógica de rentabilidad efectiva por encima de enfoques exclusivamente nominales. Como se evidenció en apartados anteriores, la verdadera eficiencia financiera de un inmueble no depende únicamente del valor mensual del canon, sino de la relación entre precio, tiempo de vacancia, estabilidad contractual, costos operativos y flujo acumulado de ingresos. Desde esta óptica, estrategias orientadas a ocupación sostenible, reducción de vacancia y retención de arrendatarios solventes pueden generar mejores resultados de largo plazo que modelos centrados exclusivamente en maximización inmediata. Este principio se alinea con enfoques de gestión de activos y eficiencia económica, donde la productividad del activo se mide por rendimiento sostenido y no solo por expectativa nominal (Kahneman & Tversky, 1979; Akerlof, 1970).

Un tercer lineamiento clave corresponde a la inversión en habitabilidad, mantenimiento y competitividad física del inmueble. En contextos de valorización creciente, el incremento del canon debe estar respaldado por mejoras reales en condiciones del activo, incluyendo conservación, funcionalidad, seguridad, adecuaciones y estándares de calidad residencial. Esta

relación entre precio y valor efectivo no solo fortalece legitimidad comercial, sino que también favorece mercados más transparentes y sostenibles. Diversos estudios sobre valorización inmobiliaria sostienen que atributos físicos y calidad del bien constituyen variables esenciales para justificar diferencias en precios de renta (Urrea & Cárdenas Mazo, s. f.).

Asimismo, se hace necesario fortalecer procesos de educación inmobiliaria tanto para propietarios como para operadores del mercado. La profesionalización del sector requiere actores capaces de comprender dinámicas de mercado, riesgos de sobrevaloración, impacto de vacancia, segmentación de demanda y sostenibilidad territorial. Propietarios mejor informados tienden a tomar decisiones más racionales, mientras asesores técnicamente preparados pueden desempeñar funciones estratégicas de orientación y equilibrio. Desde la teoría de información imperfecta, Akerlof (1970) plantea que mercados con decisiones mejor informadas tienden a reducir distorsiones y mejorar eficiencia.

Desde una perspectiva territorial, la gestión inmobiliaria sostenible también debe reconocer el impacto social y urbano de sus decisiones. En una ciudad marcada por procesos de gentrificación, turistificación y presión sobre acceso habitacional, la fijación de cánones no puede desvincularse completamente de consideraciones sobre equidad urbana, permanencia territorial y sostenibilidad del mercado residencial. Janoschka (2016) y Díaz Parra y Apaolaza (2022) han señalado que dinámicas de valorización y transformación urbana pueden fortalecer procesos de desplazamiento y desigualdad si no se articulan con enfoques más equilibrados. Esto no implica desconocer la lógica económica del activo inmobiliario, sino comprender que prácticas excesivamente especulativas pueden profundizar desequilibrios, ampliar vacancias o contribuir a distorsiones territoriales.

Por ello, un enfoque integral requiere articular rentabilidad privada con racionalidad de mercado y responsabilidad territorial. Esto puede incluir estrategias como análisis permanente de mercado, monitoreo de vacancia, actualización técnica de inmuebles, educación financiera del propietario, diversificación de estrategias comerciales y adaptación a transformaciones urbanas. En contextos como Medellín, donde factores como turismo, infraestructura, conectividad y valorización cambian rápidamente, la flexibilidad estratégica constituye una ventaja esencial.

Adicionalmente, el fortalecimiento de una gestión inmobiliaria sostenible puede contribuir a consolidar relaciones más equilibradas entre propietarios y arrendatarios. La transparencia en criterios de fijación, el respaldo técnico del canon, la calidad del inmueble ofertado y la estabilidad contractual favorecen no solo mayor competitividad, sino también relaciones comerciales más funcionales y previsibles.

En términos generales, los lineamientos estratégicos propuestos pueden sintetizarse en cinco principios fundamentales:

- (i) tecnificación de la valoración,
- (ii) rentabilidad efectiva sobre rentabilidad nominal,
- (iii) inversión en competitividad y habitabilidad,
- (iv) educación inmobiliaria y profesionalización del propietario, y
- (v) responsabilidad territorial dentro del mercado urbano.

En síntesis, una gestión inmobiliaria sostenible para Medellín requiere comprender que el canon de arrendamiento no es únicamente un valor económico, sino una decisión estratégica que incide en competitividad, acceso habitacional, estabilidad financiera y configuración territorial. La implementación de lineamientos integrales orientados a eficiencia, equilibrio y sostenibilidad

puede contribuir no solo a mejorar resultados para propietarios, sino también a fortalecer mercados de arrendamiento más racionales, dinámicos y socialmente responsables frente a los desafíos urbanos contemporáneos.

## **8 Conclusiones**

El desarrollo de la presente investigación permitió analizar de manera integral las dinámicas de gentrificación y turistificación en la ciudad de Medellín durante el periodo 2020–2025, así como su incidencia en el incremento de los cánones de arrendamiento. A partir de este proceso, fue posible dar respuesta a la pregunta de investigación planteada, evidenciando que el crecimiento del turismo y la transformación urbana inciden directamente en el comportamiento del mercado inmobiliario y en la fijación de los precios de arrendamiento.

Los resultados obtenidos permiten establecer que existe una relación directa entre el aumento del turismo internacional y el incremento sostenido de la demanda habitacional en zonas estratégicas de la ciudad. Este fenómeno ha generado una presión significativa sobre la oferta de vivienda, contribuyendo al aumento progresivo de los cánones de arrendamiento y a la transformación del uso del suelo urbano. En este sentido, se concluye que la turistificación no solo impacta el desarrollo económico, sino que también redefine las dinámicas residenciales y el acceso a la vivienda.

En relación con el objetivo general de la investigación, se confirma que la turistificación influye de manera significativa en el incremento de los cánones de arrendamiento, particularmente en sectores con alta valorización y atractivo turístico. Asimismo, los objetivos específicos permitieron

identificar que las dinámicas de gentrificación en Medellín responden a factores interrelacionados como el posicionamiento internacional de la ciudad, la expansión del alquiler de corta estancia y la inversión en infraestructura urbana, elementos que inciden directamente en la configuración del mercado inmobiliario.

A la luz de la revisión literaria, los hallazgos se articulan con los planteamientos teóricos sobre gentrificación y turistificación, evidenciando que la valorización urbana y el aumento de la demanda habitacional generan procesos de desplazamiento progresivo de la población residente. En el contexto de Medellín, este fenómeno se manifiesta a través del incremento sostenido de los costos de arrendamiento, limitando la permanencia de ciertos grupos poblacionales en zonas estratégicas.

En este marco, la hipótesis de la investigación se valida al evidenciar que el crecimiento del turismo constituye un factor determinante en la dinámica de precios del mercado de arrendamiento. Los resultados confirman que la demanda externa no solo incrementa los valores del canon, sino que también influye en la toma de decisiones de los propietarios y en la orientación del mercado hacia modelos más rentables, como el alquiler de corta estancia.

Ahora bien, uno de los aportes más relevantes de esta investigación se encuentra en la articulación entre el análisis académico y la experiencia práctica en el sector inmobiliario. A partir de más de diez años de experiencia en la gestión de arrendamientos, se evidencia que una de las principales problemáticas del mercado no radica únicamente en el aumento de los precios, sino en la falta de criterios técnicos adecuados para la fijación del canon por parte de los propietarios. En muchos casos, los valores son establecidos por percepción o expectativa de ganancia, sin considerar

variables fundamentales del mercado, lo que genera inmuebles sobrevalorados y prolongados tiempos de vacancia.

Desde esta perspectiva, la propuesta estratégica desarrollada en la investigación adquiere un valor significativo, al plantear la necesidad de una gestión inmobiliaria basada en el análisis del mercado, la comprensión de la dinámica de la zona y la adecuada evaluación de las condiciones del inmueble. Se concluye que un canon de arrendamiento ajustado a la realidad del entorno no solo facilita la ocupación del inmueble, sino que también garantiza una rentabilidad sostenida en el tiempo, evitando pérdidas asociadas a la desocupación prolongada.

Asimismo, se resalta la importancia de la educación del propietario como un factor clave en la estabilidad del mercado inmobiliario. La experiencia en el sector demuestra que cuando el propietario comprende la relación entre precio, demanda y tiempo de vacancia, es más probable que adopte decisiones estratégicas que beneficien tanto su inversión como el equilibrio del mercado. En este sentido, la labor del asesor inmobiliario se consolida como un elemento fundamental en la orientación y acompañamiento de estos procesos.

En términos de impacto, la investigación aporta al campo de estudio del mercado inmobiliario al integrar el análisis teórico con la práctica profesional, ofreciendo una visión más completa de las dinámicas actuales del sector. Este enfoque permite no solo comprender el fenómeno, sino también proponer soluciones aplicables que contribuyan a una gestión más eficiente y sostenible del mercado de arrendamientos.

Finalmente, se identifican nuevas líneas de investigación que podrían ampliar el alcance de este estudio, tales como el análisis del impacto de las plataformas digitales de alquiler de corta estancia en la regulación del mercado, el estudio de políticas públicas orientadas a controlar el incremento

de los cánones de arrendamiento y la evaluación de estrategias que promuevan el acceso a la vivienda en contextos de alta demanda turística.

En conclusión, la interacción entre gentrificación, turistificación y mercado inmobiliario configura un escenario complejo que exige una toma de decisiones informada y estratégica. En este contexto, la combinación entre el conocimiento académico y la experiencia profesional se convierte en un elemento clave para comprender y gestionar de manera efectiva los desafíos actuales del sector inmobiliario en Medellín.

## 9 Referencias

**Airbnb. (2023). Airbnb en Colombia: Impacto económico y tendencias del turismo.** Airbnb.

**Alcaldía de Medellín. (s. f.). El proceso de gentrificación rururbana:** implicaciones en el ordenamiento ambiental del territorio (caso San Cristóbal, Medellín).

<https://www.medellin.gov.co>

**Alcaldía de Medellín. (s. f.). Observatorio Inmobiliario de Medellín (OIME).** Secretaría de Gestión y Control Territorial. <https://www.medellin.gov.co>

**Banco de la República. (2025). Disparidades regionales en los precios de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia:** una evaluación empírica (2008–2024) (Documento de trabajo sobre economía regional y urbana No. 335). Banco de la República.

**Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2021).** Turismo y desarrollo urbano en América Latina. BID.

**Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2021).** The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*.

**Calderón Fajardo, V., & Nuevo López, A. (2024).** La turistificación y las nuevas lógicas capitalistas: Una revisión sistemática. *Vegueta*, 24(1), 265–279.

**Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol). (2024).** Informe del mercado inmobiliario en Colombia 2023–2024. Camacol.

**CEPAL. (2022).** *Estudio económico de América Latina y el Caribe 2022: Dinámica y desafíos de la inversión*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe.

**Colean, M. L. (1953).** *Renewing our cities*. Twentieth Century Fund.

**Concejo de Medellín. (2023).** La gentrificación y la turistificación desplazan ciudadanos de Medellín.

**Cócola-Gant, A. (2016).** Holiday rentals: The new gentrification battlefront. *Sociological Research Online*, 21(3), 1–9. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>

**DANE. (s. f.). Índice de precios al consumidor (IPC) – Histórico.** Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

**De la Calle, M. (2019).** Turistificación de centros urbanos: Clarificando el debate. *Boletín de la Asociación Española de Geografía*, 83, 1–40.

**Departamento Nacional de Planeación (DNP). (2022).** Política nacional de vivienda y urbanismo en Colombia. DNP.

**Díaz Parra, I., & Apaolaza, R. (2022).** La gentrificación, un concepto trasatlántico: Diálogos entre España y México. *Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*.

**Economipedia. (2024, 15 de enero).** Gentrificación: Qué es, causas y consecuencias en la economía local. <https://economipedia.com/definiciones/gentrificacion.html>

**Galvis-Aponte, L. A., Ortega-Arrieta, A. I., & Rivera-Zárate, A. M. (2025).** Disparidades regionales en los precios de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia: Una evaluación empírica (2008–2024). Banco de la República.

**García-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020).** Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.

**Gil García, J. (2021).** Turistificación, rentas inmobiliarias y acumulación de capital a través de Airbnb: El caso de Valencia. *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 95–117.

**Glaeser, E. L. (2011).** *Triumph of the city*. Penguin Press.

**Glass, R. (1964).** *London: Aspects of change*. MacGibbon & Kee.

**Harvey, D. (2012).** *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso.

**Instituto de Estudios Urbanos. (2020).** Transformaciones urbanas y mercado de vivienda en América Latina. Universidad Nacional de Colombia.

**Janoschka, M. (2016).** Gentrificación, desplazamiento, desposesión: Procesos urbanos claves en América Latina. *Revista de Geografía Norte Grande*.

**Medellín Cómo Vamos. (2025).** *Informe de calidad de vida 2024: Vivienda, hábitat y entorno urbano*.

**Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. (2024).** Informe de turismo en Colombia 2023. MinCIT.

**Muñoz, E., López Martínez, A., & Ruíz Arias, M. (2023).** Financiarización de la vivienda para alquiler y la precarización de las familias de bajos ingresos en Medellín (Colombia). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*.

**Organización Mundial del Turismo (OMT). (2023).** Turismo internacional y desarrollo urbano sostenible. OMT.

**Piketty, T. (2014).** *Capital in the twenty-first century*. Harvard University Press.

**Smith, N. (1996).** *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.

**Urrea, M., & Cárdenas Mazo, N. (s. f.).** Un modelo espacial de precios hedónicos y calidad de vecindario: Una aplicación para Medellín, Colombia. Universidad EAFIT.

## 10 Anexos

En este apartado se presentan los anexos que complementan la información desarrollada en la presente monografía. Estos documentos permiten ampliar, respaldar y dar mayor contexto a los análisis realizados, facilitando la comprensión de los resultados y la propuesta planteada.

Anexo 1. Gráfica de crecimiento del turismo internacional en Antioquia y Medellín (2015–2025).

Anexo 2. Gráfica de evolución de la oferta y demanda de vivienda en Medellín (2021–2025).

Anexo 3. Gráfica de evolución del incremento de los cánones de arrendamiento en Medellín (2021–2025).

Anexo 4. Flujograma para la fijación del canon de arrendamiento en el mercado inmobiliario.