



Análisis Comparativo Precios de Vivienda en Buga y Principales Ciudades



¿La Vivienda en Buga realmente es cara? *una ciudad intermedia con comportamiento atípico*

Resumen

Este informe analiza comparativamente el mercado inmobiliario de seis ciudades colombianas: Bogotá, Medellín, Cali, Buga, Palmira y Tuluá, a partir de variables como el valor por metro cuadrado, el precio promedio de vivienda, el estrato socioeconómico y el área privada construida. Se observa que Bogotá y Medellín tienen los valores por metro cuadrado más altos, asociados a zonas de estrato alto. En contraste, ciudades intermedias como Palmira, Tuluá y especialmente Buga, presentan precios por metro cuadrado más bajos, pero con viviendas de mayor tamaño, lo que eleva el valor total de las casas. El análisis por tipo de vivienda revela que las casas, aunque más extensas, tienen menor costo por metro cuadrado que los apartamentos. Buga destaca como un caso atípico: posee viviendas amplias y relativamente económicas, incluso en estratos medios, con áreas promedio significativamente superiores a las de las grandes ciudades. Este patrón refleja una menor densificación urbana y una planificación más orientada a viviendas familiares. En conclusión, Buga representa una oportunidad inmobiliaria particular, al ofrecer un alto metraje a precios competitivos, diferenciándose del resto del país. El estudio contribuye a entender cómo el tipo de ciudad, el estrato y la configuración urbana influyen en la estructura del mercado de vivienda.

Introducción general

En el presente informe se realiza un análisis comparativo del mercado inmobiliario en seis ciudades colombianas: Bogotá, Medellín, Cali, Buga, Palmira y Tuluá. El objetivo central del estudio es caracterizar el comportamiento de los precios de vivienda, el valor del metro cuadrado, el tipo de propiedad predominante y el tamaño de las unidades habitacionales, a fin de identificar patrones comunes, contrastes regionales y dinámicas urbanas diferenciales. Este ejercicio se fundamenta en la necesidad de entender cómo se estructura el acceso a la vivienda en función del territorio, el estrato socioeconómico y las características físicas de los inmuebles.

Es importante señalar que los datos utilizados fueron recolectados a partir de información publicada en portales inmobiliarios en línea. Por tanto, el análisis puede estar sujeto a ciertos sesgos de oferta, disponibilidad o actualización, que son inherentes a las plataformas digitales. De acuerdo a lo anterior, al estar compuesta exclusivamente por datos obtenidos de plataformas en línea dedicadas a la oferta inmobiliaria, existe una mayor representación de viviendas en venta ubicadas en sectores urbanos consolidados, de estratos medios y altos, donde la actividad comercial es más visible en internet. Esto puede implicar una subrepresentación de zonas marginales, viviendas informales o áreas rurales, así como de propiedades que se comercializan a través de canales no digitales. Por tanto, aunque la

muestra es útil para caracterizar tendencias generales del mercado formal, sus resultados deben interpretarse con precaución al extrapolarse a la totalidad del parque habitacional urbano.

A lo largo del informe, el análisis se centra en el valor del metro cuadrado como indicador clave, dado que permite estandarizar los precios de los inmuebles, eliminando el sesgo que introduce el tamaño total de las viviendas. De esta manera, se logra una aproximación más precisa al costo real del suelo urbano y de la construcción en cada ciudad. Además, se incorporan variables complementarias como el estrato promedio, el tipo de vivienda (casa o apartamento) y el área privada, lo cual enriquece la comprensión de las condiciones del mercado en cada contexto local.

Una de las primeras observaciones relevantes del estudio es la evidente diferencia de precios entre ciudades capitales y ciudades intermedias. Bogotá y Medellín presentan los valores más altos por metro cuadrado, lo que se corresponde con su estrato promedio elevado y con mercados inmobiliarios orientados a sectores de altos ingresos. En contraste, ciudades como Palmira, Tuluá y Buga muestran valores considerablemente más bajos por unidad de área, pero con particularidades que rompen las tendencias generales, especialmente en el caso de Buga.

La desagregación por tipo de inmueble revela otro patrón estructural del mercado: las casas, aunque tienen un precio total más alto, suelen ofrecer un valor por metro cuadrado más bajo, lo que responde a su mayor tamaño. Los apartamentos, por su parte, se caracterizan por estar ubicados en zonas de mayor valorización y menor metraje, lo cual incrementa su costo unitario. Esta diferencia refleja no solo aspectos económicos, sino también decisiones de planificación urbana, como la densificación y verticalización de los centros urbanos.

En términos de área privada, el estudio confirma que las viviendas más grandes suelen encontrarse en ciudades intermedias y en estratos altos. Llama la atención el caso de Buga, donde las casas alcanzan extensiones promedio superiores incluso a las de ciudades principales, y donde los tamaños son altos incluso en estratos medios. Esta combinación de amplio metraje y bajo valor por metro cuadrado convierte a Buga en un caso atípico, pero sumamente interesante, dentro del panorama inmobiliario colombiano.

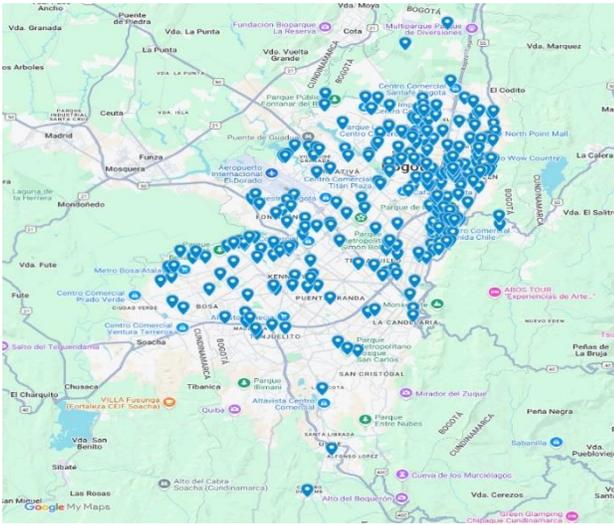
Comportamiento de las variables del mercado inmobiliario y algunas ciudades respecto a Buga

Para llevar a cabo el análisis del valor de la vivienda, se extrajeron datos de diversas plataformas en línea dedicadas a la publicación de inmuebles. En total, se recolectaron más de 2.000 observaciones correspondientes a seis ciudades colombianas. En la Gráfica 1 se presenta la distribución espacial de la muestra, la cual muestra una cobertura amplia y diversa, especialmente en las principales capitales del país: Bogotá, Medellín y Cali. En el caso de Bogotá, los datos abarcan gran parte del territorio urbano, con una alta concentración en localidades del norte y centro como Chapinero, Usaquén, Suba y Teusaquillo, así como también en sectores del sur como Bosa y Ciudad Bolívar. Esta amplitud sugiere una representación adecuada de los distintos segmentos del mercado inmobiliario en la ciudad. En Medellín, la muestra se concentra en el valle central, especialmente en comunas como El Poblado, Laureles y Belén, mientras que las zonas de ladera presentan menor densidad de datos.

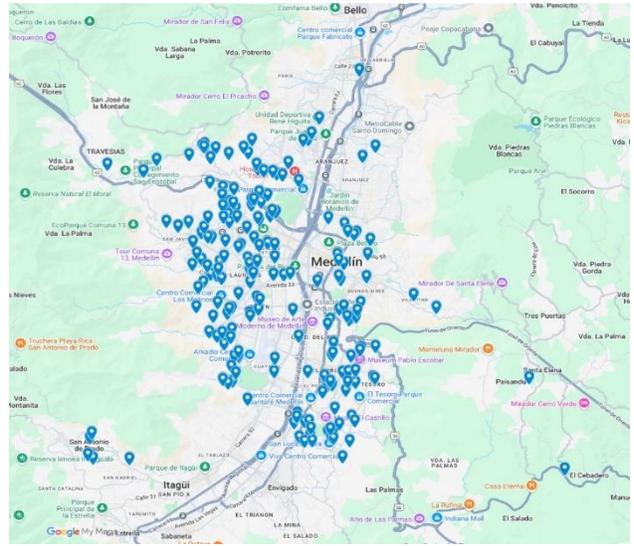
En Cali, la muestra se encuentra distribuida de forma equilibrada entre el sur, centro y parte del norte de la ciudad, incluyendo sectores con notable desarrollo habitacional. Aunque el oriente de Cali tiene menor densidad de puntos, se cuenta con suficientes observaciones que permiten identificar contrastes internos en el mercado. Esta cobertura geográfica permite captar la dinámica de precios tanto en barrios consolidados como en zonas de reciente expansión urbana, reflejando la heterogeneidad socioeconómica de la ciudad. En general, las tres capitales presentan una base de datos robusta y representativa, lo que facilita la realización de análisis comparativos entre ciudades con mercados inmobiliarios complejos.

En contraste, las ciudades intermedias como Buga, Palmira y Tuluá cuentan con muestras de menor tamaño, pero con una distribución relativamente homogénea dentro de sus perímetros urbanos. En Buga y Palmira, la cobertura incluye tanto el centro histórico como barrios residenciales tradicionales y áreas en proceso de expansión. En Tuluá, la muestra abarca tanto las zonas céntricas como sectores periféricos, lo que permite capturar adecuadamente la estructura del mercado local. Aunque estas ciudades presentan un volumen de datos más reducido, su distribución espacial resulta suficiente para caracterizar las particularidades del mercado de vivienda en contextos urbanos intermedios.

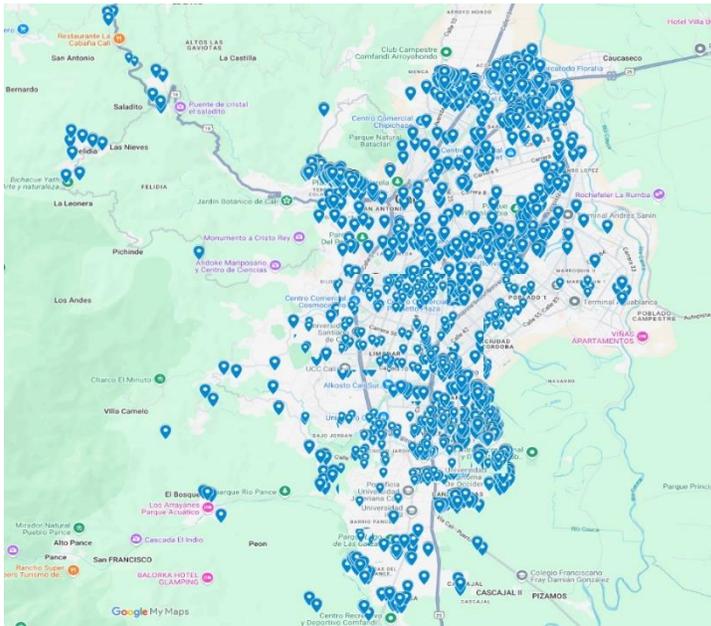
Bogotá



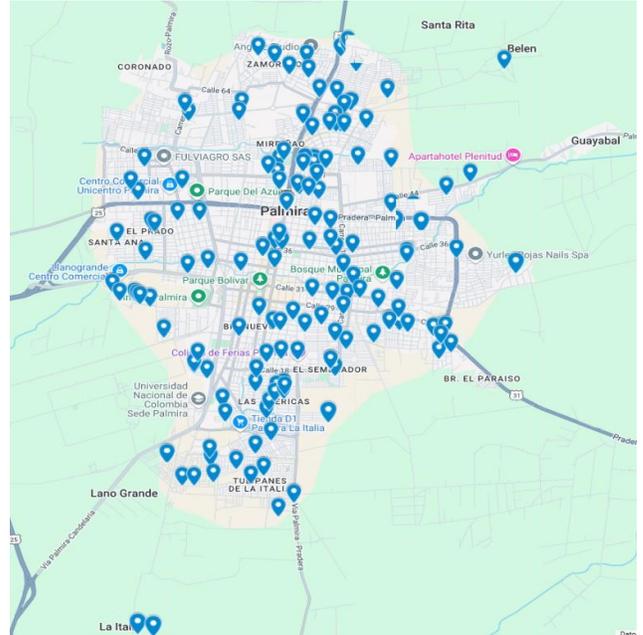
Medellín



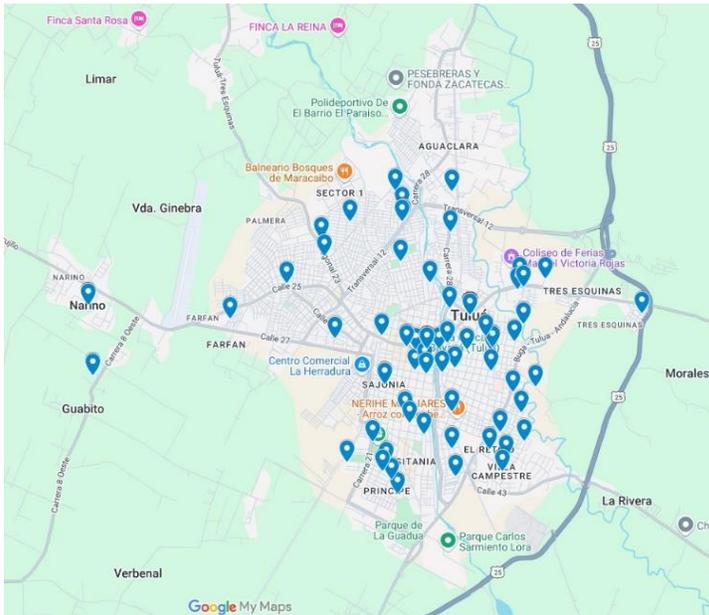
Cali



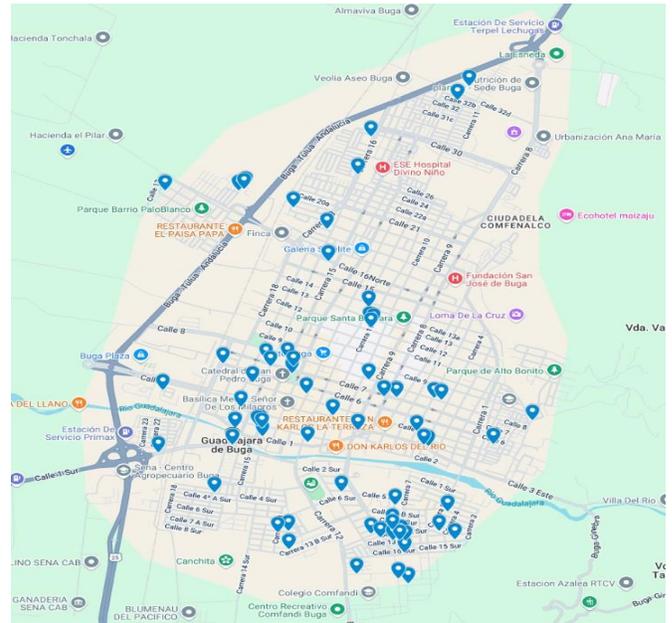
Palmira



Tuluá



Buga



Fuente: Producción propia basa en datos de plataformas digitales

La tabla 1 presenta un análisis comparativo del valor promedio del metro cuadrado, el precio promedio de la vivienda y el estrato promedio en seis ciudades colombianas: Bogotá, Medellín, Cali, Buga, Palmira y Tuluá. En este ejercicio, el enfoque principal está en el valor por metro cuadrado, ya que es la variable representativa del costo real del suelo y la construcción, al independizarse del tamaño de las propiedades.

Desde esta perspectiva, Bogotá presenta el valor por metro cuadrado más alto del grupo, con \$6,27 millones, seguido de cerca por Medellín, con \$5,89 millones. Esta situación se alinea con los estratos promedio de estas ciudades, que son los más altos del conjunto (4,15 en Bogotá y 4,43 en Medellín), lo cual evidencia un sesgo por estrato alto, en el que la mayor concentración de oferta se encuentra en zonas de altos ingresos y alta valorización.

Cali, con un valor por metro cuadrado de \$3,49 millones y un estrato promedio de 3,93, se ubica en una posición intermedia, reflejando una mezcla de zonas residenciales de distintos niveles socioeconómicos. En cambio, Palmira y Tuluá, con valores por metro cuadrado de \$2,84 millones y \$2,19 millones respectivamente, muestran los precios unitarios más bajos del conjunto, en concordancia con estratos promedio más bajos (3,21 y 3,5, respectivamente). Este comportamiento es típico de ciudades intermedias o periféricas, donde el suelo es más económico y el mercado inmobiliario está menos tensionado.

En este contexto, el caso de Buga se presenta como un fenómeno particular. Su valor por metro cuadrado es de \$2,52 millones, uno de los más bajos entre las ciudades analizadas, solo por encima de Tuluá. Sin embargo, el precio promedio total de la vivienda en Buga es de \$581 millones, superior al de Cali, Palmira y Tuluá, y solo por debajo de Bogotá y Medellín. Esto se da a pesar de que su estrato promedio es de 3,8, similar al de Cali y Tuluá.

Esta divergencia entre un valor por metro cuadrado bajo y un precio total alto sugiere que en Buga predominan viviendas considerablemente más amplias en metraje, lo cual incrementa el valor total del inmueble sin elevar de forma proporcional el costo por unidad de área. Es decir, no se trata de viviendas más costosas por ubicación o lujo, sino por tamaño. Este patrón podría deberse a una configuración urbana con lotes grandes, menor densificación, o una planificación orientada hacia residencias familiares extensas en sectores de estrato medio

Tabla 1 . Valor promedio del metro cuadrado, el precio promedio de la vivienda y el estrato promedio en seis ciudades colombianas

	Promedio de Valor metro cuadrado	Promedio de precio	Promedio de estrato
Bogotá	\$ 6.271.448,01	\$ 808.138.286,21	4,148275862
Buga	\$ 2.520.975,52	\$ 581.696.666,67	3,8
Cali	\$ 3.497.090,53	\$ 458.907.897,51	3,926582278
Medellín	\$ 5.895.072,63	\$ 793.507.891,07	4,427927928
Palmira	\$ 2.841.039,98	\$ 401.862.500,00	3,212851406
Tuluá	\$ 2.199.857,43	\$ 452.452.380,95	3,5

Fuente : Elaboración propia

La tabla 2 muestra el promedio del precio por el tipo de vivienda. Esta tabla revela patrones importantes al desagregar los datos por tipo de propiedad: apartamentos y casas. El foco principal se mantiene en el valor por metro cuadrado, ya que este es el indicador más representativo del costo del suelo y la construcción, al abstraerse del tamaño total del inmueble.

En general, se observa una constante en todas las ciudades: las casas presentan un precio total promedio más alto, pero un valor por metro cuadrado más bajo en comparación con los apartamentos. Esto indica que las casas suelen tener mayores áreas construidas, lo que diluye el precio por unidad de superficie, mientras que los apartamentos, a pesar de ser más pequeños, se ubican en zonas de mayor valorización, elevando así su costo por metro cuadrado.

Por ejemplo, en Bogotá, los apartamentos tienen un precio promedio de \$719 millones y un valor por metro cuadrado de \$6,44 millones, mientras que las casas alcanzan un precio promedio de \$1.132 millones, pero con un valor por metro cuadrado menor, de \$5,64 millones. Este patrón se repite en Medellín, donde los apartamentos se valorizan en \$6,12 millones por metro cuadrado, y las casas, aunque más costosas en total, se ubican en \$5,04 millones por metro cuadrado. Esta lógica urbana se corresponde con mercados concentrados en zonas de estrato alto, con mayor demanda, verticalización y densificación del suelo urbano.

En ciudades como Cali, Palmira y Tuluá, la diferencia entre apartamentos y casas es aún más marcada. En Tuluá, por ejemplo, los apartamentos tienen un valor por metro cuadrado de \$3,33 millones, mientras que las casas apenas alcanzan los \$2,04 millones, el valor más bajo de todas las ciudades analizadas. Aun así, las casas tienen un precio promedio total mucho más alto, lo que confirma la tendencia de que estas propiedades tienen mayor extensión.

El caso de Buga es particularmente interesante. Aquí, el valor por metro cuadrado de los apartamentos se sitúa en \$3,34 millones, mientras que en las casas baja significativamente a \$2,36 millones. Sin embargo, el precio promedio total de las casas en Buga es de \$658 millones, más alto que el de ciudades como Cali, Palmira o Tuluá. Este comportamiento refuerza la idea de que en Buga las casas tienen una superficie construida considerablemente mayor, lo que hace que, aunque el metro cuadrado sea económico, el valor total sea elevado. Los apartamentos, por su parte, tienen un costo por metro cuadrado superior al promedio general de la ciudad, lo que puede indicar una oferta más reciente o focalizada en zonas con alta valorización relativa.

Este análisis confirma que el mercado inmobiliario en Colombia está fuertemente influenciado por el tipo de vivienda y su localización. Las grandes ciudades como Bogotá y Medellín reflejan un sesgo hacia estratos altos, donde los precios por metro cuadrado son los más altos del país. En contraste, ciudades intermedias como Buga presentan una estructura distinta: una oferta significativa de casas de gran tamaño, en zonas de estrato medio, con precios unitarios competitivos.

En definitiva, Buga se posiciona como una ciudad con un comportamiento inmobiliario atípico, que ofrece viviendas espaciosas a un menor valor por metro cuadrado en comparación con grandes centros urbanos. Esto la convierte en una plaza potencialmente atractiva para inversionistas o compradores que prioricen el metraje y el costo por unidad, más que la ubicación en zonas altamente valorizadas.

Tabla 2. Promedio del precio por el tipo de vivienda

	Promedio de precio	Promedio de Valor metro cuadrado
Bogotá	\$ 808.138.286,21	\$ 6.271.448,01
Apartamento	\$ 719.954.399,12	6443307,627
Casa	\$ 1.132.427.419,35	5639448,13
Buga	\$ 581.623.076,92	\$ 2.556.459,31
Apartamento	\$ 269.816.666,67	3341793,637
Casa	\$ 658.506.849,32	2362815,229
Cali	\$ 460.028.115,09	\$ 3.498.795,15
Apartamento	\$ 322.294.524,80	3737831,363
Casa	\$ 846.079.476,31	2828804,239
Medellín	\$ 793.507.891,07	\$ 5.895.072,63
Apartamento	\$ 700.564.296,10	6123915,1
Casa	\$ 1.139.574.468,09	5042999,623
Palmira	\$ 401.862.500,00	\$ 2.841.039,98
Apartamento	\$ 291.391.304,35	3510420,55

Casa	\$ 439.411.822,66	2613516,539
Tuluá	\$ 478.039.473,68	\$ 2.186.273,06
Apartamento	\$ 246.411.764,71	3333872,396
Casa	\$ 507.207.407,41	2041760,547
Total general	\$ 526.324.121,46	3832975,913

Fuente : Elaboración propia

La tabla 3 , muestra el Promedio de tamaño de la vivienda, donde se muestra la descripción del área privada promedio de las viviendas. Esta diferencia de tamaño tiene implicaciones directas sobre el valor por metro cuadrado, el precio total de las propiedades y la forma en que se configura el espacio urbano en cada ciudad.

A nivel nacional, el área privada promedio de una vivienda es de 150 metros cuadrados, pero esta cifra esconde diferencias sustanciales. Por tipo de inmueble, las casas tienen un promedio muy superior al de los apartamentos. En ciudades como Palmira, por ejemplo, las casas alcanzan un área promedio de 363 metros cuadrados, mientras que los apartamentos apenas superan los 68 metros cuadrados. Un patrón similar se observa en Cali, donde las casas promedian 297 m² y los apartamentos cerca de 80 m². En Bogotá, aunque la diferencia es menos extrema, las casas también superan ampliamente a los apartamentos, con 187 m² frente a 100 m², respectivamente.

Este comportamiento sugiere que las casas, aunque presentan un valor por metro cuadrado más bajo, suelen alcanzar un precio total elevado debido a su gran tamaño. También refleja diferencias en el uso del suelo: los apartamentos tienden a estar ubicados en zonas densamente urbanizadas, mientras que las casas se asocian con sectores más periféricos o de menor presión inmobiliaria, donde hay mayor disponibilidad de tierra.

En este contexto, Buga vuelve a destacar con un comportamiento atípico y llamativo. Aunque es una ciudad intermedia, presenta uno de los promedios más altos de área privada entre todas las ciudades analizadas: 284 metros cuadrados en promedio, cifra que supera a ciudades grandes como Bogotá (119 m²) y Medellín (133 m²). Al observar el detalle por tipo de inmueble, la diferencia es aún más significativa: las casas en Buga alcanzan una media de 334 metros cuadrados, mientras que los apartamentos tienen un promedio de 83 m². Esta enorme extensión de las casas explica por qué, a pesar de tener un valor por metro cuadrado relativamente bajo, las viviendas en Buga presentan un precio total alto, especialmente en comparación con ciudades de tamaño similar o incluso mayor.

Esta característica reafirma el perfil particular del mercado inmobiliario de Buga: un entorno donde predominan las viviendas amplias, especialmente casas, con precios accesibles por metro cuadrado. Este patrón no solo refleja una menor densidad urbana y un posible rezago en procesos de verticalización, sino también una oportunidad clara para compradores o inversionistas que prioricen el espacio por encima de la ubicación central.

En general el área privada es una variable fundamental para entender las dinámicas del mercado inmobiliario. Y en ese sentido, Buga se perfila como una ciudad con una oferta residencial muy amplia en términos de metraje, lo que la diferencia del resto de las ciudades analizadas y refuerza su atractivo en términos de costo-beneficio para quienes buscan viviendas espaciales a un precio razonable.

Tabla 3. Promedio de tamaño de la vivienda

	Promedio de área privada
Bogotá	119,2252069
Apartamento	100,7120614
Casa	187,3058065
Buga	283,95
Apartamento	83,22222222
Casa	334,1319444
Cali	137,4940759
Apartamento	80,472311
Casa	297,0453606
Medellín	133,6563063
Apartamento	113,0097143
Casa	210,5319149
Palmira	281,2255814
Apartamento	68,76666667
Casa	363,4677419
Tuluá	223,2777778
Apartamento	80,91666667
Casa	238,2631579

Fuente : Elaboración propia

La tabla 4 muestra el promedio del área privada construida por cada estrato, en términos generales, se confirma que a mayor estrato, mayor es el tamaño promedio de las viviendas, una tendencia esperada que responde a factores como el poder adquisitivo, la disponibilidad de suelo y el tipo predominante de construcción (casas versus apartamentos).

En ciudades como Bogotá, el área privada promedio va desde 70 metros cuadrados en estrato 1 hasta 180 m² en estrato 6, reflejando una clara progresión ascendente. Medellín y Cali muestran patrones similares: en Medellín, se pasa de 94 m² en estrato 3 a 199 m² en estrato 6, mientras que en Cali, aunque con algunas irregularidades, los estratos altos también tienen mayor metraje, llegando a 310 m² en estrato 6.

Por su parte, las ciudades intermedias como Palmira y Tuluá destacan por tener viviendas más amplias incluso en estratos bajos. En Palmira, por ejemplo, el área privada promedio en estrato 2 es de 139 m², y en estrato 6 alcanza 655 m², una cifra que supera ampliamente la media nacional. En Tuluá, aunque las diferencias entre estratos son menos marcadas, los tamaños también son elevados en todos los niveles, con un promedio de 223 m².

Sin embargo, es Buga la ciudad que presenta el comportamiento más sobresaliente. Con un área privada promedio general de 284 metros cuadrados, supera con holgura a ciudades mucho más

grandes como Bogotá (119 m²) o Medellín (134 m²). Lo más notable es que incluso en estratos medios como el 3, las viviendas en Buga tienen un promedio de 393 m², una cifra extraordinaria en comparación con otras ciudades. En estrato 6, el promedio asciende a 677 m², lo que la posiciona como la ciudad con las viviendas más espaciales del conjunto analizado.

Estos resultados confirman lo observado en los análisis anteriores: Buga se caracteriza por una oferta inmobiliaria de gran tamaño, especialmente en casas, que se distribuyen en estratos medios y altos a un costo por metro cuadrado relativamente bajo. Esto la convierte en una ciudad con un mercado inmobiliario singular, en el que es posible acceder a viviendas amplias sin los altos costos que implicaría un metraje similar en ciudades capitales.

En conclusión, el área privada por estrato evidencia diferencias notables en el modelo urbano y en el acceso al espacio residencial entre las distintas ciudades. Buga resalta como una opción altamente atractiva para quienes buscan mayor espacio habitable en estratos medios, consolidando su posición como un mercado inmobiliario competitivo y diferencial frente a otras regiones del país

Tabla 4. Promedio de tamaño de la vivienda por estrato

	Metros promedio	Estrato promedio
Bogotá	119	4,1
1	70	1
2	67	2
3	100	3
4	98	4
5	126	5
6	180	6
Buga	284	3,8
1	118	1
2	129	2
3	393	3
4	192	4
5	274	5
6	677	6
Cali	137	3,9
1	171	1
2	104	2
3	130	3
4	83	4
5	134	5
6	310	6
Medellín	134	4,4
2	144	2

3	94	3
4	100	4
5	143	5
6	199	6
Palmira	281	3,2
2	139	2
3	211	3
4	116	4
5	360	5
6	655	6
Tuluá	223	3,5
1	240	1
2	229	2
3	178	3
4	215	4
5	271	5
6	254	6

Fuente : Elaboración propia

Conclusiones generales

Los hallazgos de este análisis permiten identificar varios elementos clave que definen el comportamiento del mercado inmobiliario en Colombia. En primer lugar, se confirma que existe una correlación directa entre el valor del metro cuadrado y el nivel socioeconómico promedio de cada ciudad. Las grandes capitales, como Bogotá y Medellín, concentran la oferta más costosa por unidad de área, mientras que las ciudades intermedias presentan un mercado más accesible, aunque con matices importantes.

El tipo de inmueble influye de forma significativa en la estructura de precios. Las casas, por su mayor tamaño, tienen precios totales más altos, pero valores por metro cuadrado más bajos, lo que las hace atractivas para quienes priorizan el espacio habitable sobre la localización central. En cambio, los apartamentos, al ubicarse principalmente en zonas más densas y de alta valorización, presentan un costo unitario superior, a pesar de su menor extensión.

Una de las conclusiones más destacadas del informe es el papel singular de Buga dentro del conjunto analizado. A pesar de su tamaño intermedio y su estrato promedio medio, esta ciudad presenta viviendas de gran tamaño, especialmente casas, que superan en metraje a muchas de las ofrecidas en ciudades capitales. Este fenómeno se traduce en precios totales elevados, aunque el valor por metro cuadrado sigue siendo competitivo. Esto convierte a Buga en una alternativa atractiva para compradores que valoren el metraje más que la ubicación en zonas de alta densidad.

Asimismo, el análisis del área privada por estrato refuerza la idea de que el acceso al espacio residencial sigue siendo desigual en Colombia. Las ciudades con mayor desarrollo urbano concentran su oferta en apartamentos de menor tamaño, mientras que algunas regiones intermedias mantienen una oferta de casas amplias incluso en estratos bajos y medios. Esta situación pone de manifiesto una oportunidad para promover modelos de desarrollo urbano que combinen densificación con acceso equitativo al espacio.

Desde una perspectiva de política pública y planificación urbana, los resultados del informe sugieren la necesidad de diseñar estrategias diferenciadas por región, que consideren las características particulares del mercado local. En ciudades como Buga, por ejemplo, puede fomentarse una urbanización equilibrada que preserve la disponibilidad de suelo, mientras que en grandes capitales es clave optimizar el uso del suelo mediante modelos de vivienda vertical inclusiva.