

Informe Impactos Económicos Sismo Valle del Cauca

Viernes 11 de septiembre de 2026 | Boletín #05



Un mercado bajo presión: dinámica de precios en los arriendos de Cali

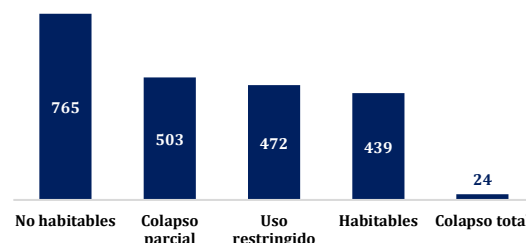
Contexto

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2025 del DANE, el 40,8% de los hogares en Colombia habita en arriendo o subarriendo. En el Valle del Cauca esta proporción es de 46,3%. Este rasgo del mercado de vivienda regional es relevante para interpretar los efectos del sismo del 10 de agosto de 2026. En un contexto en el que una parte considerable de los hogares ya son arrendatarios, un choque que obliga a un número importante de familias a buscar una nueva vivienda enfrenta una oferta de arriendo que no se ajusta con la misma rapidez con que se activa la demanda. Este desajuste temporal entre oferta y demanda constituye el canal principal a través del cual un evento de origen físico puede trasladarse al costo de vida de los hogares.

El sismo golpea la vivienda disponible

El balance más reciente de la Alcaldía de Santiago de Cali, reportado por El País el 5 de septiembre, permite cuantificar el tamaño del choque sobre el parque habitacional de la ciudad. De los inmuebles evaluados hasta esa fecha, 765 fueron declarados no habitables y 472 quedaron con uso restringido, frente a 439 catalogados como habitables; a esto se suman 503 edificaciones con colapso parcial y 24 con colapso total (Gráfico 1).

Gráfico 1. Clasificación de inmuebles evaluados en Cali



Fuente: Alcaldía de Santiago de Cali – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

Para el análisis del mercado de arriendo, tanto los inmuebles no habitables y de uso restringido como los que sufrieron colapso (parcial o total) representan viviendas que dejan de cumplir su función habitacional. Juntos, permiten aproximar el universo de hogares que probablemente deban buscar una nueva vivienda en el corto plazo.

El proceso de atención a la emergencia registraba, a la misma fecha, 52.809 familias con evaluación de daños y necesidades en el Registro Único de Familias Evaluadas (RUFE), 45.139 familias formalmente inscritas en el Registro Único de Damnificados (RUD), 1.713 visitas técnicas realizadas y 492 personas en alojamientos temporales, además de 88.873 toneladas de escombros retiradas. Estas cifras están sujetas a actualización.

La primera reacción: la búsqueda de vivienda

La reacción esperada de un hogar que pierde el acceso a su vivienda, o que la ve restringida, es buscar un nuevo lugar donde habitar. Las estadísticas de Google

Pavel Vidal, Lya Sierra y Julieth Cerón, Departamento de Economía y Finanzas, Pontificia Universidad Javeriana Cali.
Harold Londoño y Valeria Suarez Mendoza, Cámara de Comercio de Cali.

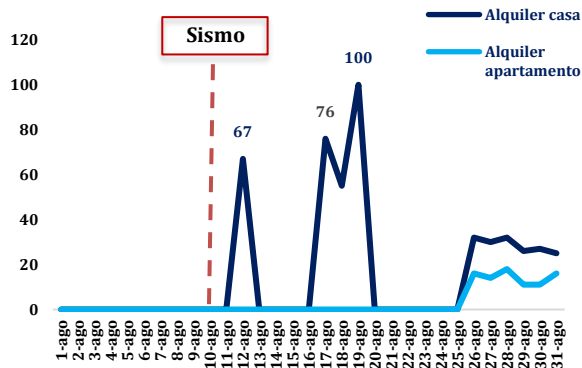
Informe Impactos Económicos Sismo Valle del Cauca

Viernes 11 de septiembre de 2026 | **Boletín #05**



Trends para el término "alquiler de casa" en Cali son una buena proxy para dimensionar la tendencia de búsqueda de vivienda para arrendar en la ciudad. Al respecto, durante los días previos al sismo, el índice de interés se mantuvo en niveles mínimos en escala de 0 a 100 de esta herramienta, mientras que en los días posteriores al 10 de agosto de 2026 alcanzó su valor máximo, de 100 puntos, el más alto de todo el periodo analizado (Gráfico 2 y Anexo 1).

Gráfico 2. Interés de búsqueda en Google Trends: "alquiler casa y apartamento" en Cali



Fuente: Google Trends – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

Adicionalmente, esta búsqueda no está limitada al perímetro urbano de Cali. Dada la oferta restringida de vivienda en arriendo dentro de la ciudad, además de diferenciales de precios, parte de la búsqueda se traslada hacia municipios cercanos como Yumbo, Jamundí, Palmira, Candelaria y otros del área de conurbación. Ese movimiento hacia la periferia trae consigo gastos adicionales para las familias, además del valor del arriendo: mayores costos de transporte para quienes trabajan en Cali, tiempos de viaje más largos y ajustes logísticos para las familias con niños en edad escolar, que deben sostener sus rutinas de colegio, salud y cuidado desde un lugar distinto al que tenían antes del sismo.

Estimación preliminar precios del arriendo en agosto

Para aproximar el efecto de este choque sobre los precios, se consolidó una base propia de arriendos a partir de los anuncios disponibles al 28 de agosto de 2026 en los portales inmobiliarios Finca Raíz, Metrocuadrado y CienCuadras. La recolección se realizó mediante un rastreo automatizado (webscraping), ejecutado con un agente de inteligencia artificial de tipo agéntico: un sistema que navega de forma autónoma por las páginas de resultados y las fichas de cada anuncio, identifica los campos relevantes (canon, administración, área, habitaciones, estrato, ubicación y fecha de publicación, entre otros) y los extrae en un formato estructurado para su análisis.

La depuración distinguió entre apartamento y casa, excluyó habitaciones, aparta estudios, arriendos temporales, servicios integrales y posibles usos comerciales, y exigió un canon y un área válidos. Los valores extremos no se eliminaron dado que el fenómeno que se quiere medir (una demanda repentina que puede empujar precios inusualmente altos) podría manifestarse justamente en esos registros. El resultado fue una muestra comparable de 1.320 anuncios de apartamentos y 248 de casas.

Cabe aclarar, que los datos analizados en este informe corresponden únicamente al segmento del arriendo que se anuncia por 3 plataformas digitales (el mercado virtual). No capturan el mercado de arriendo directo entre propietarios e inquilinos (mediante avisos físicos, referidos o acuerdos verbales), que por su naturaleza no es posible cuantificar con esta metodología. Las cifras del informe deben leerse, entonces, como una aproximación al segmento de portales inmobiliarios del arriendo en Cali y no como una medición del mercado de la ciudad en su totalidad.

Pavel Vidal, Lya Sierra y Julieth Cerón, Departamento de Economía y Finanzas, Pontificia Universidad Javeriana Cali.
Harold Londoño y Valeria Suarez Mendoza, Cámara de Comercio de Cali.

Informe Impactos Económicos Sismo Valle del Cauca

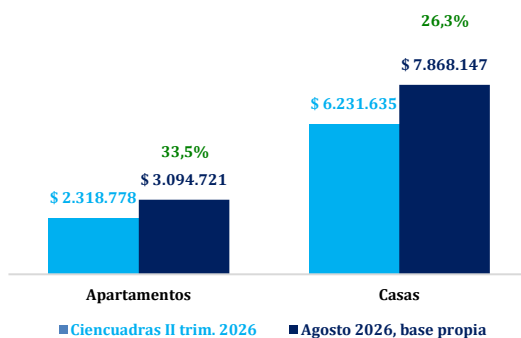
Viernes 11 de septiembre de 2026 | **Boletín #05**



El indicador utilizado para analizar la evolución en los precios del arriendo tras el sismo es el canon mensual promedio¹. En agosto de 2026, este indicador se ubicaba en \$3.094.721 para apartamentos y \$7.868.147 para casas, valores que superan en 33,5% y 26,3%, respectivamente, los valores del trimestre abril-junio 2026 (Gráfico 3).

Estos resultados sugieren que el mercado inmobiliario en la ciudad de Cali experimentó presiones de demanda durante el mes de agosto de 2026, según las estadísticas calculadas con base en información de portales digitales inmobiliarios. Cabe aclarar que, estas cifras corresponden a una aproximación preliminar y no representan el total consolidado del sector. Los efectos agregados para el conjunto del mercado inmobiliario, en sus distintas modalidades, aún no cuentan con información suficiente para una correcta estimación.

Gráfico 3. Canon estimado promedio mensual de arriendo según tipo de inmueble en Cali



Fuente: CienCuadras, Finca Raíz, Metrocuadrado – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

Otras implicaciones económicas

Un incremento en el costo mensual del arriendo tiene efectos que trascienden el mercado de vivienda. Para los hogares que, como consecuencia del sismo, deben trasladarse de una vivienda propia a una vivienda arrendada, el canon constituye un nuevo gasto mensual que antes no hacía parte de su presupuesto. Para quienes ya arrendaban, un aumento del canon representa una presión adicional sobre un gasto recurrente.

Los hogares de la región absorben este mayor costo mediante ajustes en su presupuesto, como el recorte de gastos no esenciales, el uso de ahorros o, en casos límite, la venta de activos (vehículos, electrodomésticos u otros bienes) para cubrir depósitos y los primeros meses de un canon superior.

Este ajuste no es neutral para el resto de la economía. Mientras el ingreso del hogar no cambie, cada peso adicional destinado al arriendo implica un menor ingreso disponible para otros bienes y servicios, a menos que la diferencia se cubra con deuda, ahorros o ayudas externas. Esta presión sobre el mercado de arrendamientos constituye un canal adicional, distinto del daño físico directo, mediante el cual el sismo afecta la dinámica de los sectores altamente sensibles al consumo de los hogares.

¹Consultar informe en <https://www.cienCuadras.com/blog/wp-content/uploads/2026/08/Informe-I- semestre-2026.pdf>

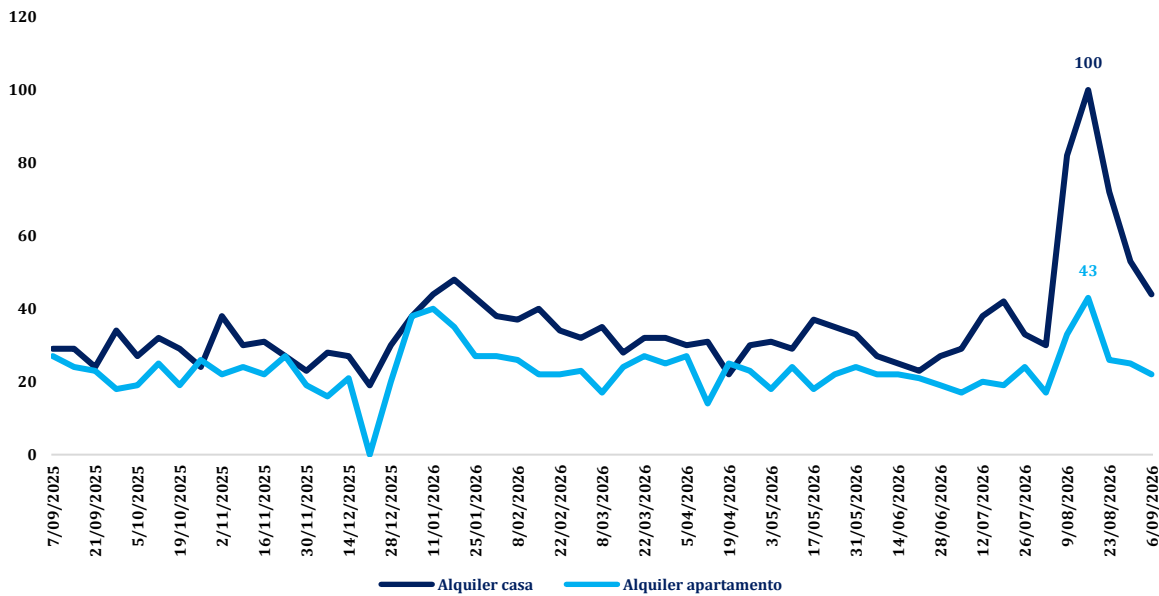
Informe Impactos Económicos Sismo Valle del Cauca



Viernes 11 de septiembre de 2026 | Boletín #05

Anexos

Anexo 1. Interés de búsqueda en Google Trends: “alquiler de casa y apartamento” en el Valle del Cauca



Fuente: Google Trends – Elaboración Cámara de Comercio de Cali

Pavel Vidal, Lya Sierra y Julieth Cerón, Departamento de Economía y Finanzas, Pontificia Universidad Javeriana Cali.
Harold Londoño y Valeria Suarez Mendoza, Cámara de Comercio de Cali.