

COMPORTAMIENTO DEL
SECTOR INMOBILIARIO EN
COLOMBIA

2 0 1 9

Análisis general de la oferta y
demanda de inmuebles en 2019



ciencuadras.com

Espacios para comprar y arrendar







CONTENIDO

05 CONTEXTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

- 06 Así somos los colombianos
- 09 ¿Arrendar o comprar vivienda?
- 09 Razones para arrendar
- 10 Razones para comprar
- 11 Búsqueda de inmuebles por internet vs. ir a visitarlo
- 12 Tendencia de búsquedas de inmuebles en 2019

16 ANÁLISIS GENERAL DE LA DEMANDA EN COLOMBIA 2019

- 18 Las mujeres buscaron más inmuebles en 2019 que los hombres
- 18 Los jóvenes encabezaron las búsquedas de inmuebles
- 19 Tipo de inmueble más demandado en arriendo y venta durante 2019
- 20 Top 10 de búsquedas en Colombia
- 21 ¡Es un hecho! Las viviendas más cotizadas tienen parqueadero
- 21 ¡Los estratos medios mandan la parada!

22 ANÁLISIS GENERAL DE LA OFERTA EN BOGOTÁ 2019

- 24 Meses con la mayor oferta de inmuebles en 2019
- 24 Oferta por localidades en 2019
- 26 Inmuebles más ofertados en 2019
- 26 ¿Qué modalidad se ofertó más: venta o arriendo?
- 27 Estratos con mayor oferta el año pasado
- 28 Inmuebles por antigüedad
- 28 ¿Cuándo se ofertaron los inmuebles en venta con más valorización?
- 29 ¿Cuándo se ofertaron los inmuebles en arriendo con más valorización?



30	ANÁLISIS GENERAL DE LA OFERTA EN MEDELLÍN 2019	46	ANÁLISIS GENERAL DE LA OFERTA EN BARRANQUILLA 2019
32	Meses con la mayor oferta de inmuebles en 2019	48	Meses con la mayor oferta de inmuebles en 2019
32	Oferta por comunas en 2019	48	Oferta por barrios en 2019
34	Inmuebles más ofertados en 2019	50	Inmuebles más ofertados en 2019
34	¿Qué modalidad se ofertó más: venta o arriendo?	50	¿Qué modalidad se ofertó más: venta o arriendo?
35	Estratos con mayor oferta el año pasado	51	Estratos con mayor oferta el año pasado
36	Inmuebles por antigüedad	52	Inmuebles por antigüedad
36	¿Cuándo se ofertaron los inmuebles en venta con más valorización?	52	¿Cuándo se ofertaron los inmuebles en venta con más valorización?
37	¿Cuándo se ofertaron los inmuebles en arriendo con más valorización?	53	¿Cuándo se ofertaron los inmuebles en arriendo con más valorización?
38	ANÁLISIS GENERAL DE LA OFERTA EN CALI 2019	54	ANÁLISIS GENERAL DE LA OFERTA EN CARTAGENA 2019
40	Meses con la mayor oferta de inmuebles en 2019	56	Meses con la mayor oferta de inmuebles en 2019
40	Oferta por barrios en 2019	56	Oferta por barrios en 2019
42	Inmuebles más ofertados en 2019	58	Inmuebles más ofertados en 2019
42	¿Qué modalidad se ofertó más: venta o arriendo?	58	¿Qué modalidad se ofertó más: venta o arriendo?
43	Estratos con mayor oferta el año pasado	59	Estratos con mayor oferta el año pasado
44	Inmuebles por antigüedad	60	Inmuebles por antigüedad
44	¿Cuándo se ofertaron los inmuebles en venta con más valorización?	60	¿Cuándo se ofertaron los inmuebles en venta con más valorización?
45	¿Cuándo se ofertaron los inmuebles en arriendo con más valorización?	61	¿Cuándo se ofertaron los inmuebles en arriendo con más valorización?

62 CONCLUSIONES



CONTEXTO DEL **SECTOR INMOBILIARIO**



6



ASÍ SOMOS LOS COLOMBIANOS

¡EN COLOMBIA HAY MÁS MUJERES QUE HOMBRES!

De las 48.258.494 personas que se estima estamos en el país, el 51.2% son mujeres y el 48.8% hombres*.

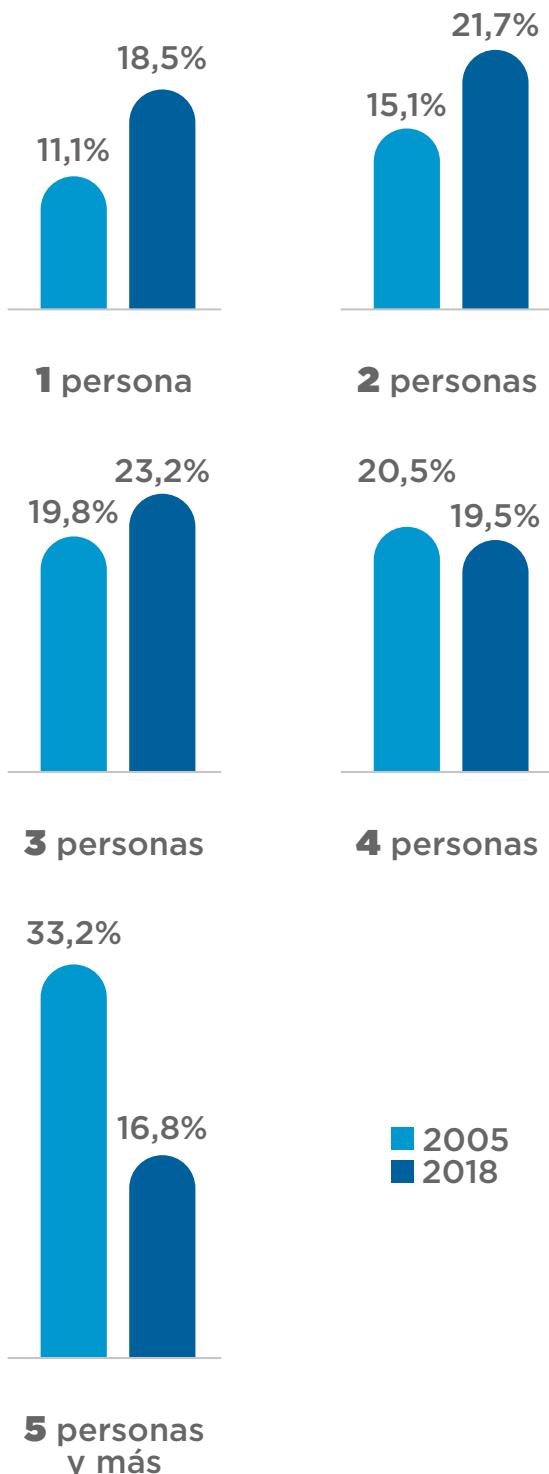
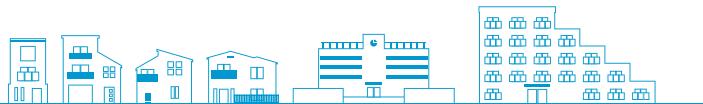
48.8% 51.2%



¿SABÍAS QUE EL TAMAÑO PROMEDIO DE LOS HOGARES EN COLOMBIA ES DE 3,1 PERSONAS?

Los hogares grandes de más de 5 personas han tenido una disminución entre 2005 y 2018 de alrededor de 14 puntos porcentuales, al igual que los hogares de 4 personas que han tenido una disminución de un punto porcentual. Lo anterior, indica que los colombianos han empezado una tendencia por formar hogares pequeños de no más de 3 personas, que se traduce en la adquisición de inmuebles pequeños de hasta 3 habitaciones*.

*Datos tomados del censo nacional de población y vivienda 2018 Colombia, realizado por el DANE



*Datos tomados del censo nacional de población y vivienda 2018 Colombia, realizado por el **DANE**

ASÍ VIVIMOS EN COLOMBIA

Según informa el DANE, entre 2005 y 2018 aumentó el número total de viviendas en el país, en este periodo 3.090.522 nuevos hogares fueron constituidos*.



Total viviendas

2005

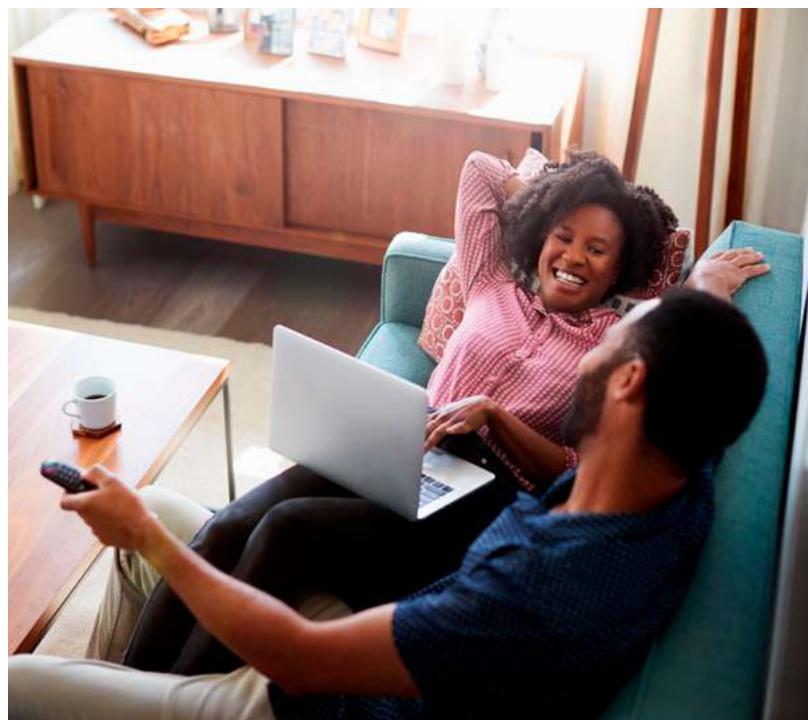
10.390.207

2018

13.480.729

7

*Datos tomados del censo nacional de población y vivienda 2018 Colombia, realizado por el **DANE**

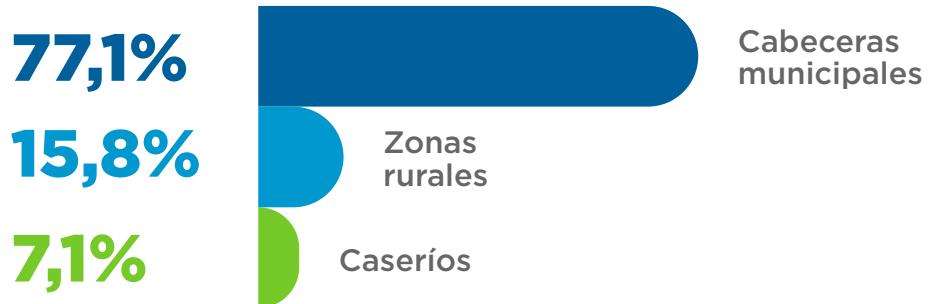




¿HEMOS DEJADO DE SER UN PAÍS RURAL?

Aunque muchas tradiciones y enseñanzas del campo prevalecen en nuestra sociedad, el 77,1% de los colombianos vivimos en municipios, el 15,8% en zonas rurales y el 7,1% en caseríos*.

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR UBICACIÓN



*Datos tomados del censo nacional de población y vivienda 2018 Colombia, realizado por el **DANE**

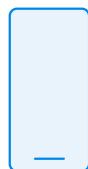
8

DISPOSITIVO MÁS USADO PARA BUSCAR INMUEBLES EN 2019

El celular fue el dispositivo más usado el año pasado*.

CATEGORÍA DE DISPOSITIVO

CELULAR



75.57%

COMPUTADOR



22.68%

TABLETA



1.75%

*Datos tomados de ciencuadras.com



¿ARRENDAR O COMPRAR VIVIENDA?

Encontrar el lugar perfecto para vivir y decorarlo es uno de los procesos más emocionantes y decisivos de la vida, pues conduce al dilema: ¿arrendar o comprar vivienda?

RAZONES PARA ARRENDAR

Algunos de los beneficios que tiene arrendar son:

- Tener la posibilidad de mudarte cerca a tu trabajo o al colegio de tus hijos.
- Tener un inmueble exclusivo! Tal vez no puedes adquirirlo, pero sí puedes pagar el arriendo.
- Mejorar tu historia crediticia pagando el arriendo a tiempo.
- Disfrutar diferentes tipos de apartamentos (grandes, pequeños, en primer piso o en el último).
- Olvidarse del mantenimiento del inmueble. De esto se encarga el propietario o la inmobiliaria.

En Ciencuadras hicimos un sondeo en el que los colombianos manifestaron los motivos que tienen para arrendar en lugar de comprar. El **43%** de los participantes aseguraron que arriendan porque comprar es muy costoso. El **38%** expresa que en unos años se va del país, y en tercer lugar, el **10%** de los participantes sostienen que se acaban de independizar y no están en la etapa de adquirir un espacio propio.



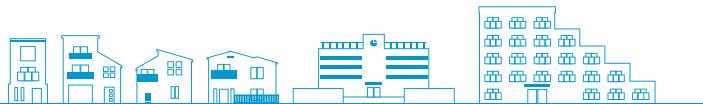
RAZONES PARA COMPRAR

10
Comprar un inmueble puede tener como finalidad tener un nuevo hogar en el que se consolide la familia o invertir en una propiedad para robustecer el patrimonio personal. Te contamos cuáles son los principales beneficios de comprar:

- Tener un activo fijo que te sirve como modalidad de ahorro.
¡La vida da muchas vueltas!
- Para muchos, es una forma de asegurar el futuro de su familia.
- Hacer remodelaciones dentro del inmueble sin problemas.
- Comprar un inmueble es una inversión de bajo riesgo.
- Evitar el pago de un arriendo mensual.
- Tener la posibilidad de arrendar el inmueble y recibir un dinero extra.

El 30% de los participantes en nuestro sondeo asegura que compra para invertir en finca raíz. La segunda y tercera posición presenta la misma cantidad de opiniones, el 26% de los colombianos sostiene que compra para no pagar más arriendo y otro 26% lo hace pensando en el futuro de sus hijos.

Que una de las principales motivaciones que se tiene en nuestro país para comprar un inmueble sea la inversión es una gran noticia para el sector de la construcción en Colombia y para los mismos compradores, puesto que cada día se registran nuevos proyectos de vivienda de interés social en nuestro país. En efecto, Iván Leguizamón, Gerente Comercial de Ar Construcciones, asegura que el porcentaje de la Vivienda de Interés Social equivale al 47% de las ventas totales de vivienda en Colombia.



BÚSQUEDA DE INMUEBLES POR INTERNET VS. IR A VISITARLO

Según cifras de MinTic actualizadas en abril de 2018, en Colombia el 62,3% de las personas de 5 años y más, utilizó internet en 2017. Conociendo esta realidad digital, el sector inmobiliario trabaja de la mano de portales en internet para que las personas puedan encontrar las propiedades que más se ajustan a sus necesidades. Por ejemplo, en ciencuadras.com es posible ver los inmuebles con fotos en 360°, hacer un tour virtual por cada uno de sus espacios, conocer las medidas del lugar y mucho más.

Estas facilidades tecnológicas permiten la búsqueda de inmuebles en línea y luego, cuando ya se tienen opciones altamente atractivas, se conciertan citas para ver los espacios físicamente. Según datos de Ciencuadras, **en promedio, una persona visita entre 3 y 5 inmuebles antes de tomar la decisión de arrendar alguno.** Por lo que en definitiva, las herramientas digitales hacen que el proceso de arrendar un lugar sea más amigable y que se deba ir menos veces en persona a ver un espacio.

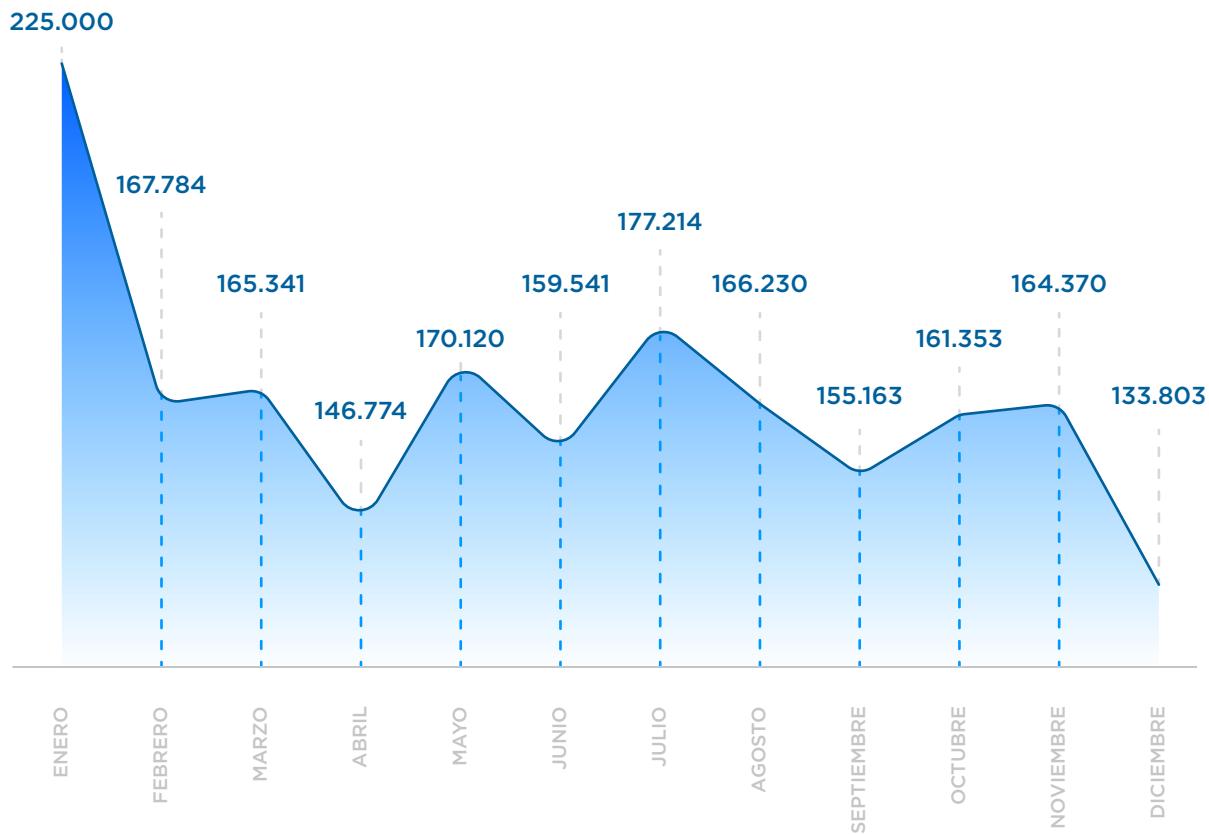




TENDENCIA DE BÚSQUEDAS DE INMUEBLES EN 2019

En cada una de las siguientes gráficas, puedes ver la tendencia de búsquedas de 2019 en Colombia. Cada imagen incluye las 100 palabras más relevantes del sector inmobiliario que se consultaron en Google.

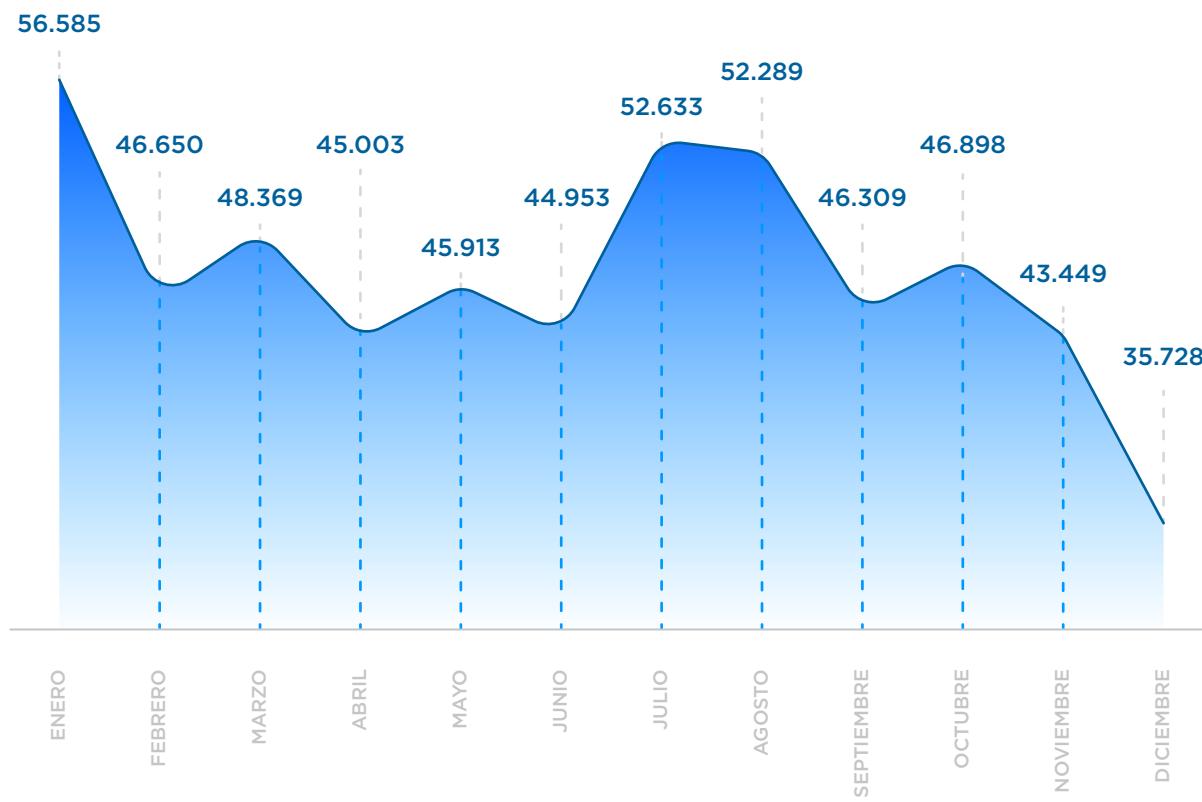
APARTAMENTOS EN ARRIENDO



El mes de 2019 en el que más se buscó en Google “apartamentos en arriendo” fue en enero. ¿A qué se puede deber esto? Inicio de semestres universitarios o tal vez a que en los primeros meses se suelen hacer reflexiones sobre los propósitos a cumplir. Diciembre es uno de los peores meses del año en términos de búsqueda de apartamentos en arriendo, debido a que en esta temporada las personas están enfocadas en las festividades navideñas. Por otro lado, esta gráfica es muy parecida año a año, puesto que se mantiene el comportamiento mes a mes, pero cada año se presentan incrementos en el número de búsquedas.



APARTAMENTOS EN VENTA



13

El mes en el que se realizaron más búsquedas de “apartamentos en venta” fue enero, sin embargo, se observa un pico interesante en julio y agosto. Esto contrasta con las búsquedas de apartamentos en arriendo, en las que solo un mes tuvo el máximo protagonismo, mientras que en este caso, hubo tres meses positivos.

CASAS EN ARRIENDO



En Colombia, la tendencia mensual de búsquedas de “casas en arriendo” se mantuvo estable en los meses comprendidos entre febrero y noviembre. El mes de 2019 en el que más se buscó en Google “casas en arriendo” al igual que “apartamentos en arriendo” fue enero. Específicamente, se registraron **108.136** consultas de colombianos con la necesidad de encontrar una vivienda en alquiler.

CASAS EN VENTA



En 2019, la búsqueda de “casas en venta” presentó cuatro picos llamativos en los meses de enero, marzo, julio y agosto. El inicio de año, como es usual, representó el mayor número de consultas, no obstante, marzo fue uno de los meses más significativos, ya que contó con **72.100** búsquedas.

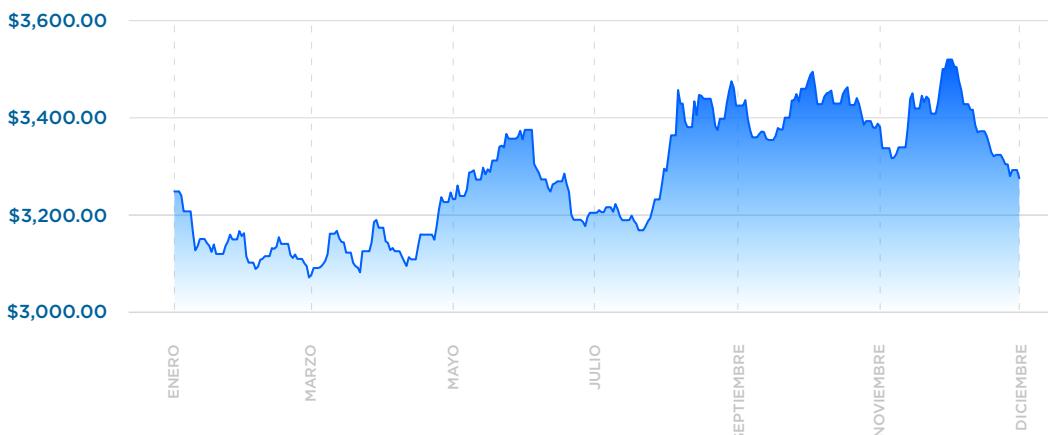


CONSOLIDADO DE APARTAMENTOS Y CASAS EN ARRIENDO Y VENTA 2019



GRÁFICA DEL PRECIO DEL DÓLAR

PRECIO DEL DÓLAR DESDE EL 01 DE ENERO DE 2019 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019



Gráfica tomada de <https://www.banrep.gov.co/>

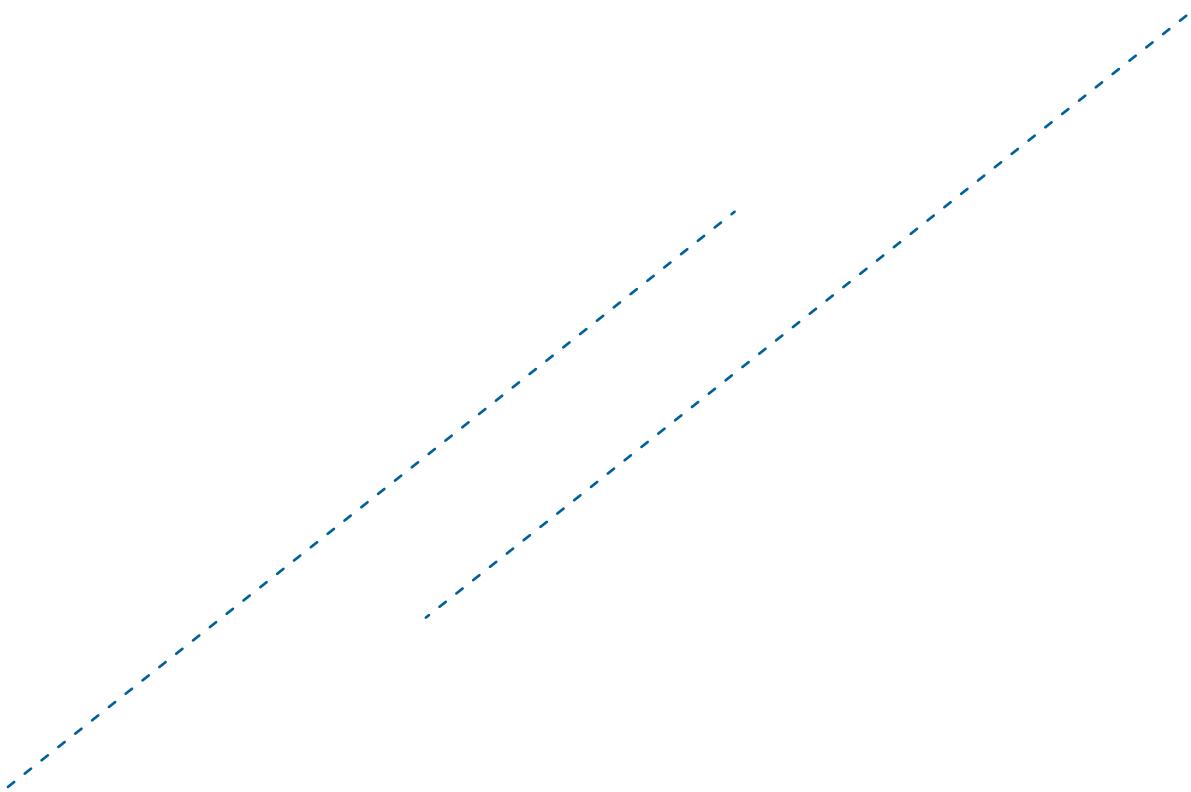
Al comparar esta gráfica de la tasa de cambio del dólar durante 2019 con las imágenes anteriores de búsquedas de inmuebles en arriendo y venta, se observa que:

- Cuando el promedio mensual del precio del dólar cae, aumentan las búsquedas de inmuebles en arriendo o venta.
- Por su parte, cuando el precio promedio mensual del dólar sube, se ve reflejada una disminución en la tendencia de búsquedas de inmuebles.

Lo anterior, sugiere una correlación de la capacidad adquisitiva de los colombianos para invertir en finca raíz con este indicador macroeconómico.



COLOMBIA



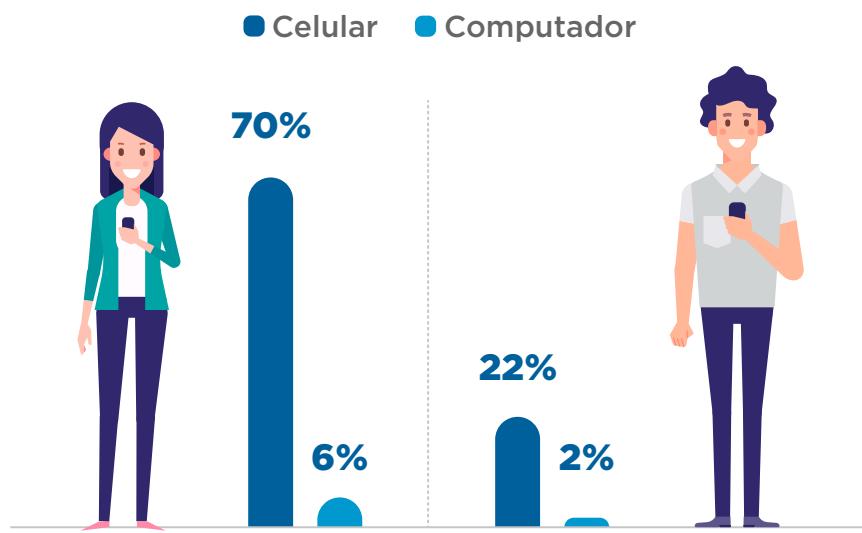
ANÁLISIS GENERAL DE LA **DEMANDA EN COLOMBIA 2019**





LAS MUJERES BUSCARON MÁS INMUEBLES EN 2019 QUE LOS HOMBRES

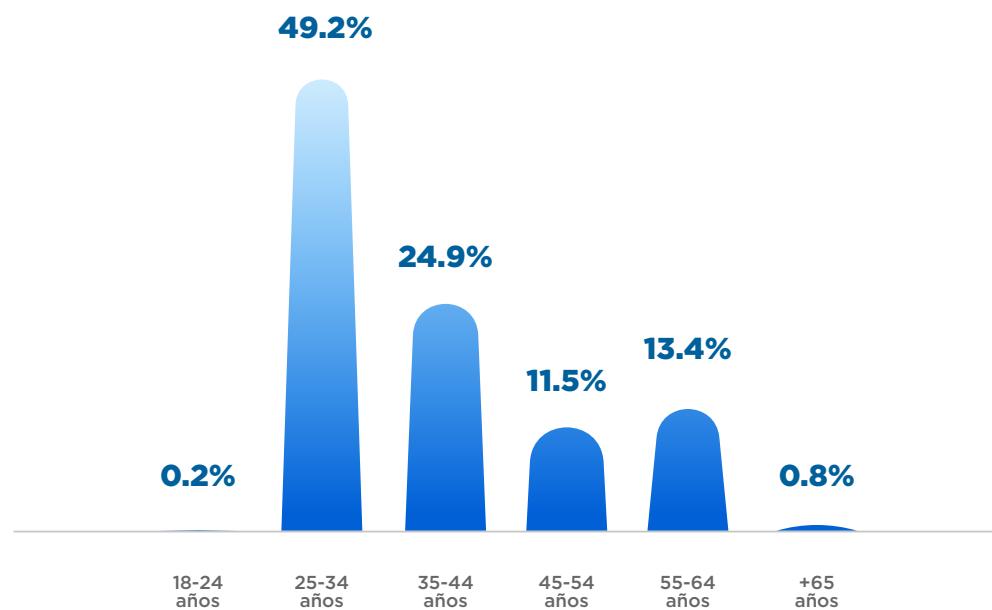
iMandan la parada! Las mujeres fueron quienes más se dedicaron a encontrar su espacio ideal. El 76% de las consultas hechas el año pasado fueron de mujeres y la mayoría, se hicieron desde sus celulares.



18

LOS JÓVENES ENCABEZARON LAS BÚSQUEDAS DE INMUEBLES

Las personas entre 25 y 34 años realizaron más búsquedas de inmuebles, independientemente de la ciudad en la que querían encontrar la propiedad.





TIPO DE INMUEBLE MÁS DEMANDADO EN ARRIENDO Y VENTA DURANTE 2019

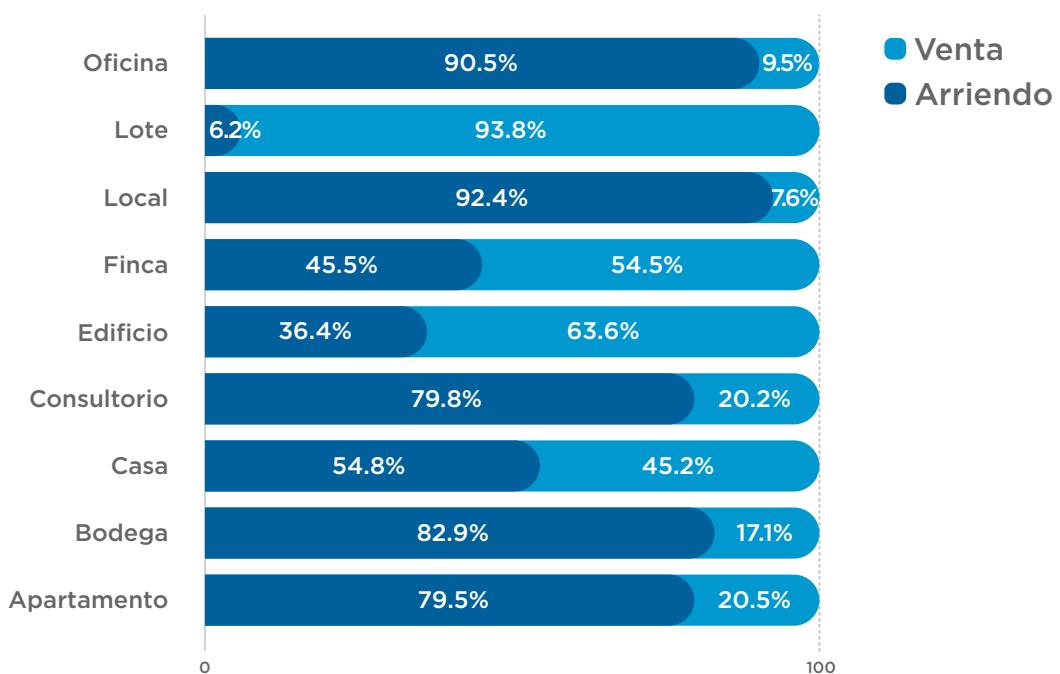
Entre espacios comerciales y habitacionales, los apartamentos en arriendo fueron el tipo de búsqueda que más se hizo en Colombia el año pasado. Inquilinos, compradores e inversionistas: les dejamos los datos de arriendo y venta para que analicen y encuentren su mejor oportunidad.

BUSQUEDA DE TODO TIPO DE INMUEBLE



19

VENTA VS ARRIENDO





TOP 10 DE BÚSQUEDAS EN COLOMBIA

La mayoría de consultas fueron sobre disponibilidad de inmuebles en la capital del país y sus alrededores, con el 46,4%. Le siguieron el resto de ciudades principales, como Medellín, Cali, Bucaramanga y Barranquilla.

Bogotá
46.4%



Medellín
19.1%



Cali
12.4%



Bucaramanga
5.63%



Barranquilla
3.72%



Envigado
3.41%



Manizales
2.71%



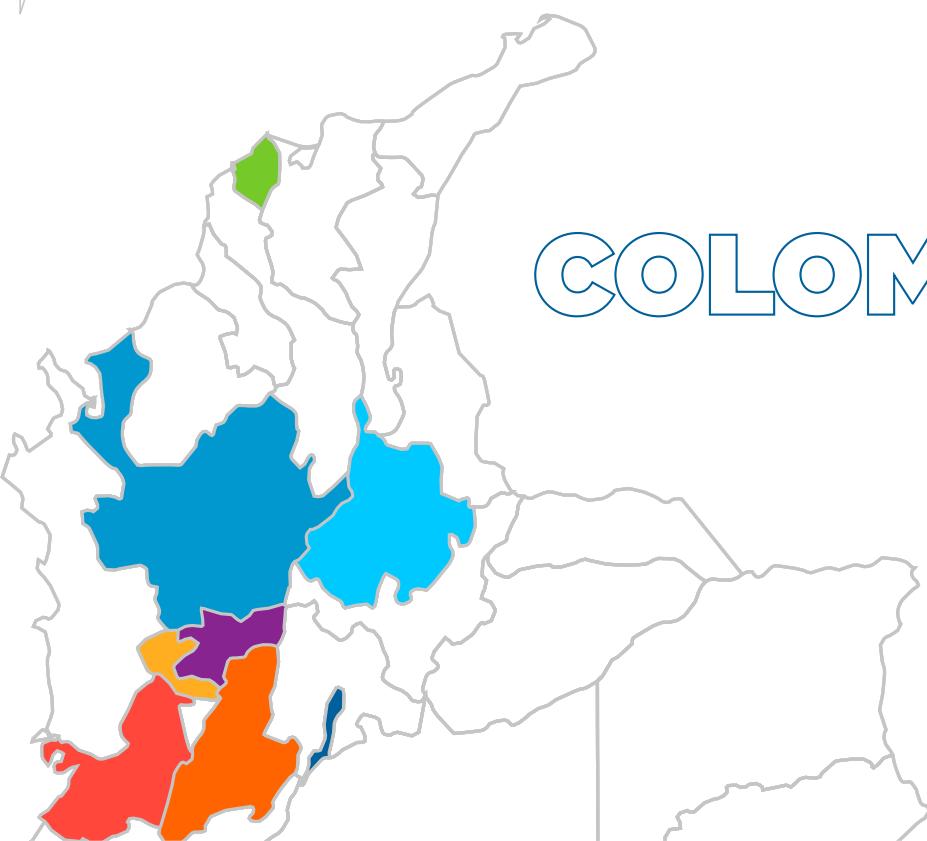
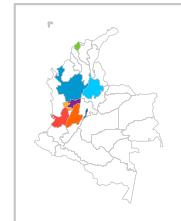
Pereira
2.36%



Itagüí
2.31%



Ibagué
2.01%

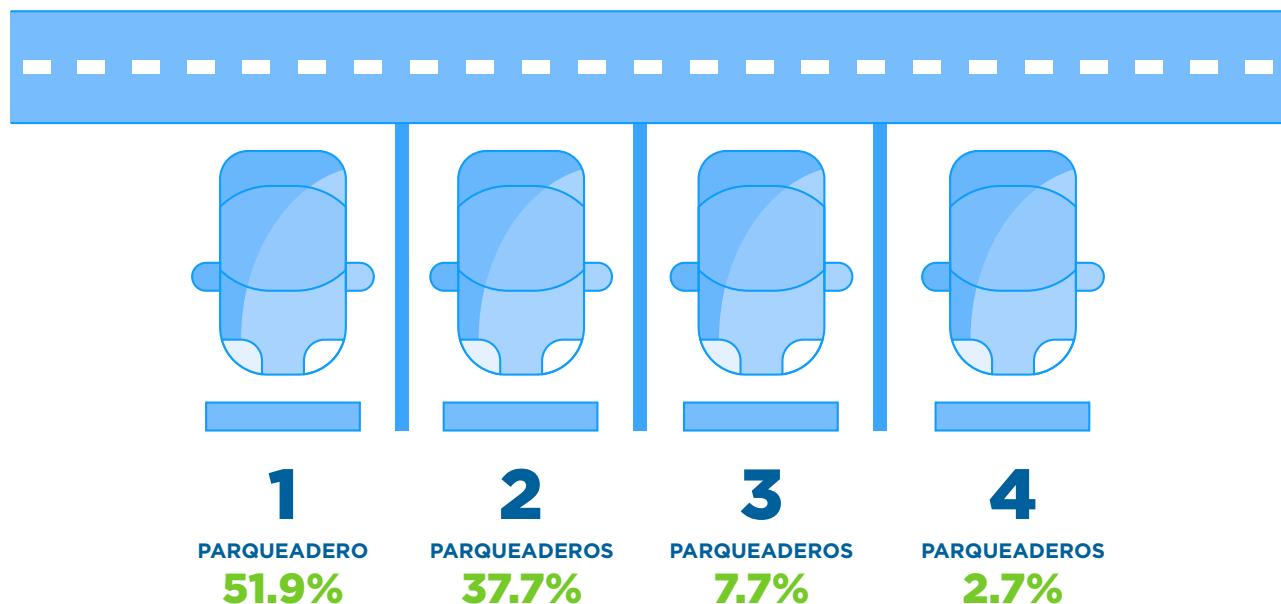


COLOMBIA



¡ES UN HECHO! LAS VIVIENDAS MÁS COTIZADAS TIENEN PARQUEADERO

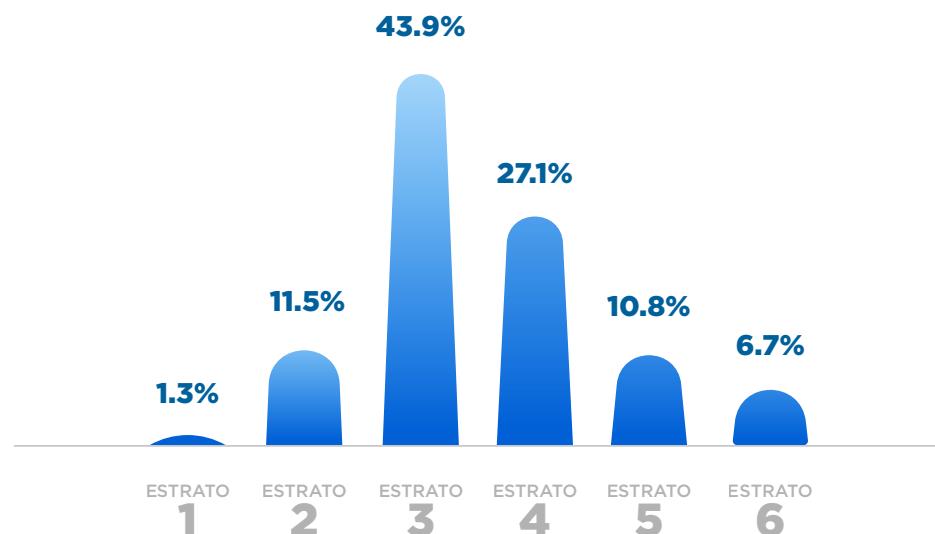
El comportamiento de las búsquedas de inmuebles durante 2019 reveló que los colombianos no solo requieren un parqueadero, sino hasta dos. Esto se debe a que el 37.7% del total de consultas se hizo solicitando dos garajes.



21

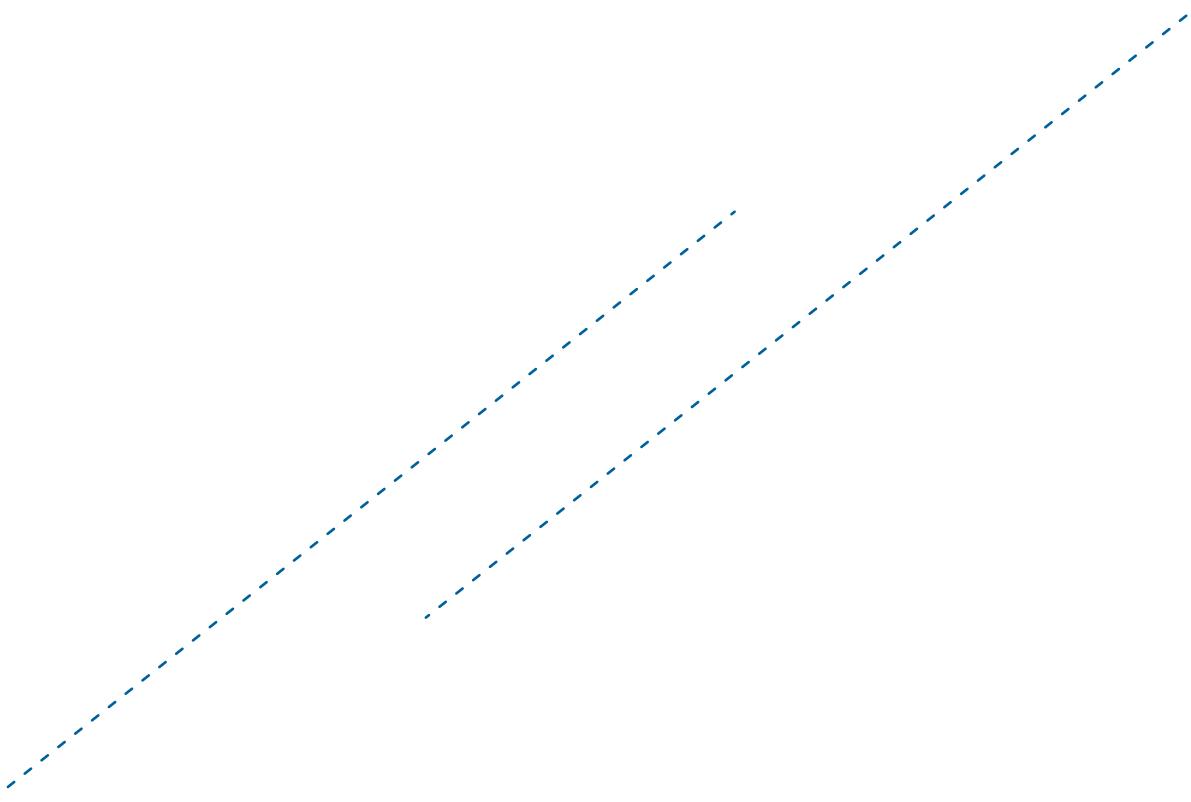
¡LOS ESTRATOS MEDIOS MANDAN LA PARADA!

¡Así es! Los colombianos prefirieron los inmuebles ubicados en los estratos 3 y 4 durante 2019.



An aerial night photograph of Bogotá, Colombia, showcasing the city's urban landscape. The scene is filled with numerous illuminated buildings, including several skyscrapers that stand out against the dark sky. The city is organized into a grid-like street pattern, with major roads and avenues visible as glowing yellow and white streaks from vehicle headlights. In the foreground, a large, modern residential or office building with a blue-tinted facade is prominent. The overall atmosphere is one of a vibrant, bustling metropolis at night.

BOGOTÁ



ANÁLISIS GENERAL DE LA **OFERTA EN BOGOTÁ 2019**





MESES CON LA MAYOR OFERTA DE INMUEBLES EN 2019

¿Sabes cuáles fueron los meses con mayor disponibilidad de inmuebles? Los meses comprendidos entre abril y septiembre del año pasado.

En el segundo y tercer trimestre de 2019, Bogotá presentó un incremento en la oferta de inmuebles. Tanto en la modalidad de venta como en la de arriendo, se evidenció un crecimiento del 3% por encima del promedio anual.

Es probable que esto se deba al efecto de estacionalidad, en el que, durante la época masiva de vacaciones, hay menos personas pensado en mudarse o vender.

TRIMESTRES DE 2019

TRIMESTRE	VENTA	VENTA O ARRIENDO	ARRIENDO
1	-4,25%	-4,07%	-2,76%
2	3,12%	6,02%	3,20%
3	2,08%	4,81%	2,37%
4	-0,95%	-6,75%	-2,81%

*Los porcentajes corresponden a la diferencia de cada trimestre respecto al promedio anual.

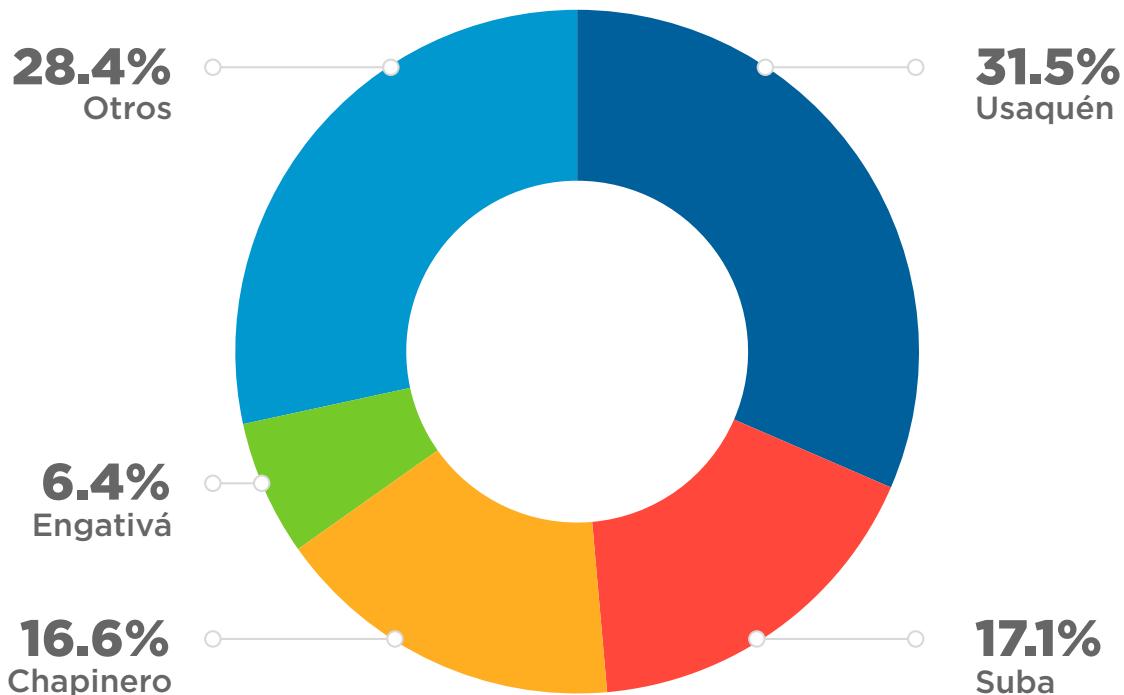
OFERTA POR LOCALIDADES EN 2019

La capital del departamento de Cundinamarca cuenta con 20 localidades y hablaremos de ellas a lo largo de este informe. Si quieras, puedes utilizar este mapa como una guía para identificar fácilmente a qué zona se está haciendo referencia.





Usaquén (31.5%), Suba (17.1%) y Chapinero (16.6%): las localidades en las que más hubo inmuebles en arriendo y venta durante 2019. ¿Qué hace tan atractivos a estos sectores? Su ubicación, el valor del metro cuadrado y la extensión que comprenden. Además, la alta concentración de inmuebles ubicados en estos estratos 4, 5 y 6.



25

Este es el top 5 de localidades con mayor oferta a lo largo de 2019. Destacan Chapinero y Usaquén, con un crecimiento superior al del resto de localidades. ¿Cuántos viviendo toda la vida en Chapinero o Suba, por ejemplo?



*El porcentaje de cada una corresponde a la variación de ofertas entre el primero y el cuarto trimestre.



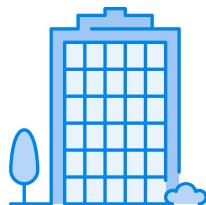
INMUEBLES MÁS OFERTADOS EN 2019

APARTAMENTO



65.1%

OTROS



20.6%

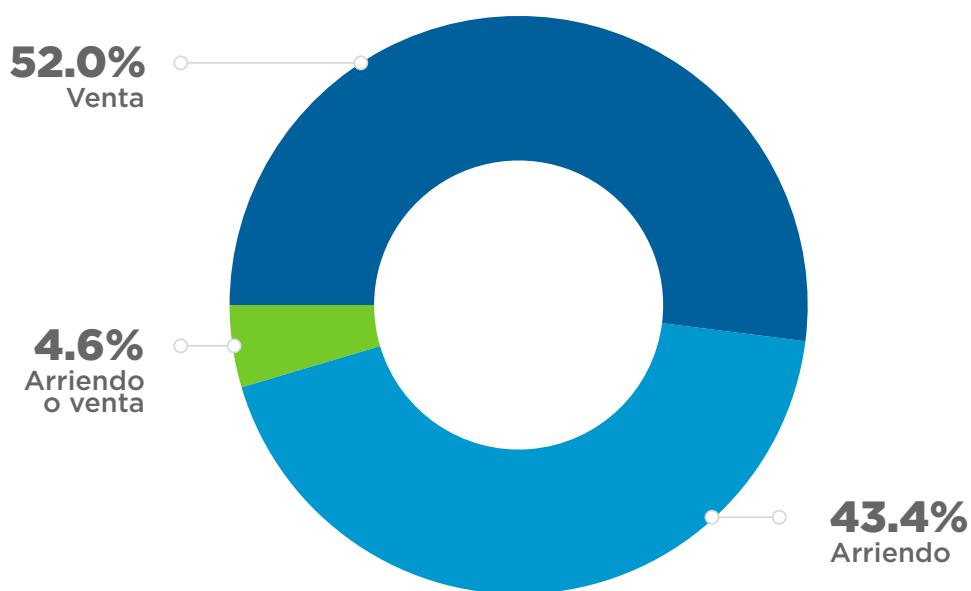
CASA



14.3%

Los apartamentos tuvieron mayor disponibilidad durante todo el año! Destaca la oferta de este tipo de viviendas en Bogotá porque es aproximadamente el doble del total de ofertas de otro tipo de inmuebles.

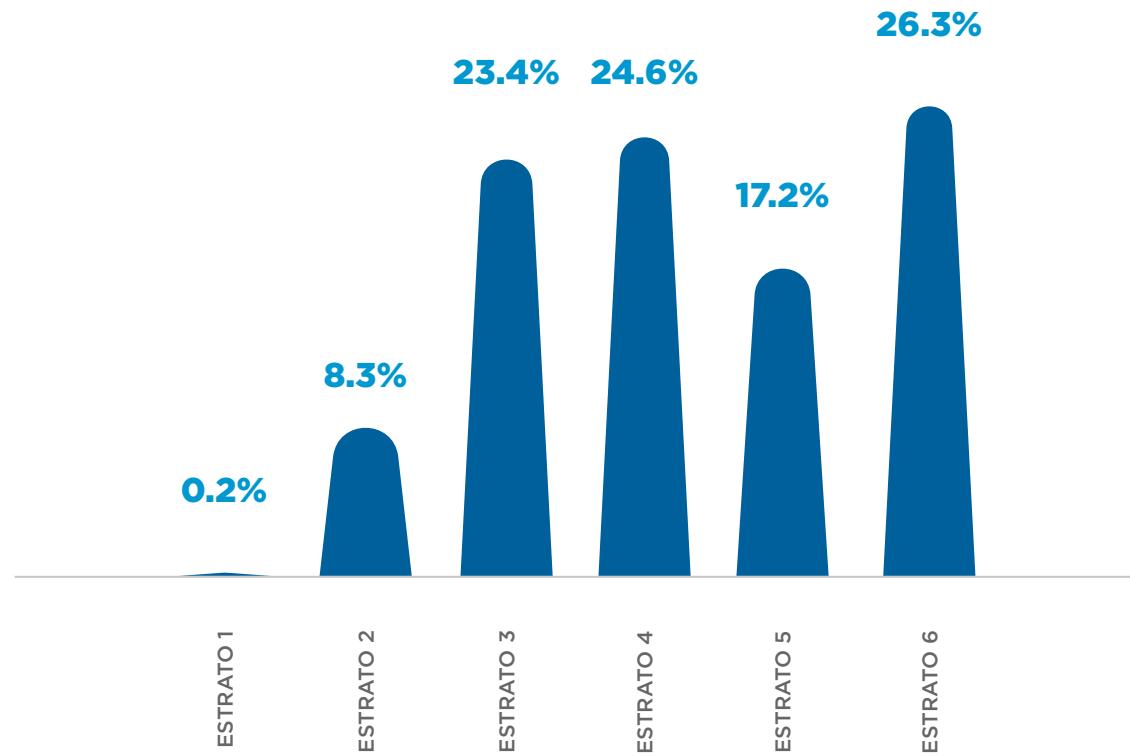
¿QUÉ MODALIDAD SE OFERTÓ MÁS: VENTA O ARRIENDO?



En venta! En la capital del país, se ofertaron durante el año pasado más propiedades en venta que en arriendo. De hecho, más de la mitad (52%) de los inmuebles disponibles se ofrecieron únicamente en esta modalidad.



ESTRATOS CON MAYOR OFERTA EL AÑO PASADO



27

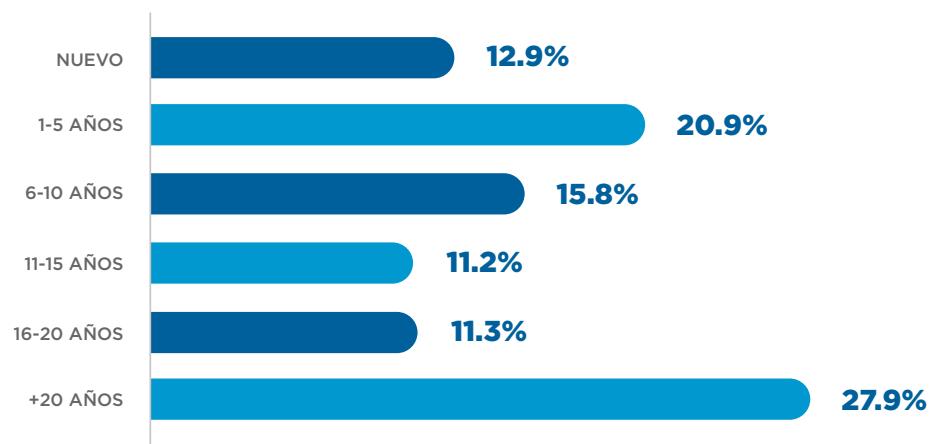
Durante 2019 se ofertaron más inmuebles en el estrato 6. Se mantuvo en la misma proporción la oferta en los estratos 3, 4 y 6.

Las localidades de Usaquén y Chapinero tienen mayor presencia en estratos altos, mientras que Suba, Engativá y Kennedy cuentan con más participación en estratos medios.





INMUEBLES POR ANTIGÜEDAD

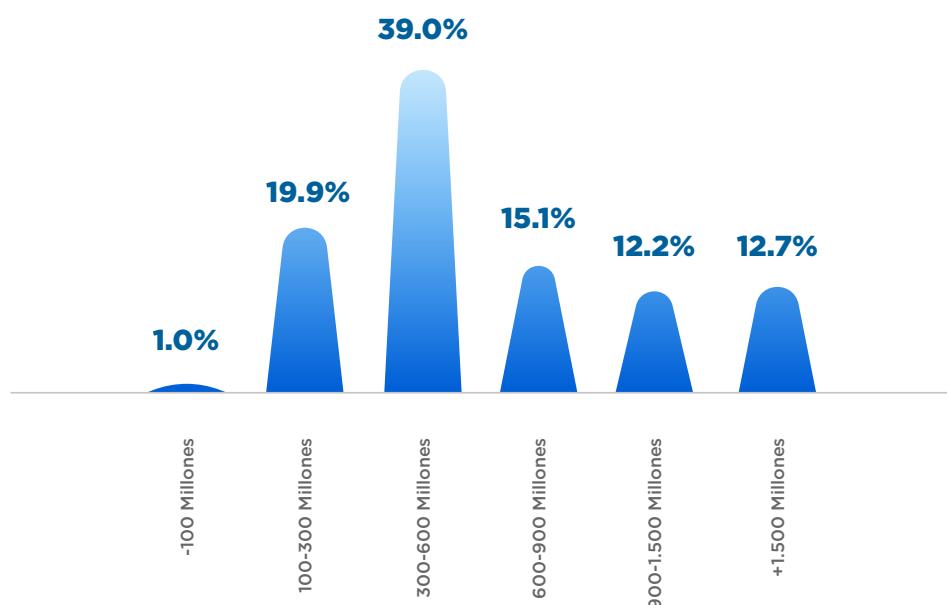


En Bogotá, las opiniones están divididas: mientras algunos prefirieron en 2019 inmuebles relativamente nuevos (de 1-5 años), otros se inclinaron por espacios con más de 20 años de antigüedad. Para cada trimestre del año, la oferta de inmuebles por antigüedad se mantuvo relativamente estable.

¿CUÁNDO SE OFERTARON LOS INMUEBLES EN VENTA CON MÁS VALORIZACIÓN?

En el segundo trimestre de 2019 se ofertaron los inmuebles más costosos, con un valor aproximado de más de 1.500 millones.

RANGO DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES OFERTADOS EN 2019





La mayor cantidad (39%) de inmuebles publicados durante el año pasado, costaban entre 300 y 600 millones.

Así fue la mediana* de precios de venta por tipo de inmueble en 2019:



CASA
600 Millones



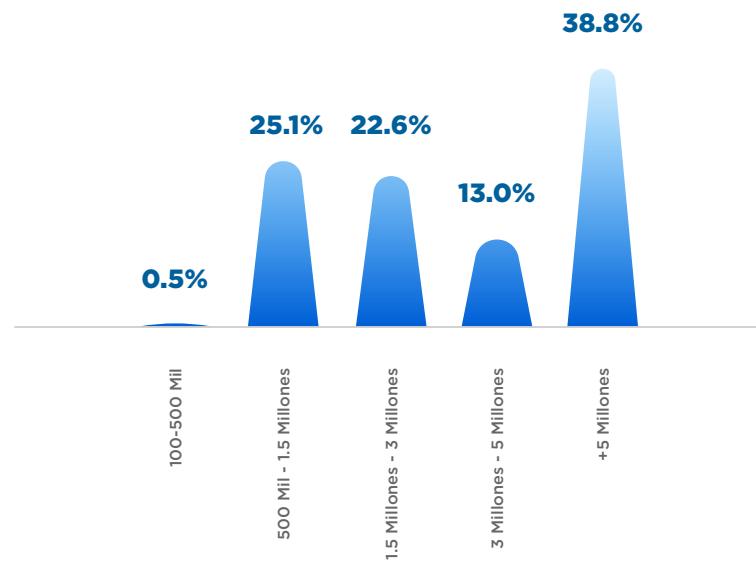
APARTAMENTO
410 Millones

*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

¿CUÁNDO SE OFERTARON LOS INMUEBLES EN ARRIENDO CON MÁS VALORIZACIÓN?

A diferencia de la modalidad de venta, en el tercer trimestre de 2019 se ofertaron las propiedades con mayor valor. Esta temporalidad corresponde a los meses de julio, agosto y septiembre.

RANGO DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES OFERTADOS EN 2019



29

Por otra parte, la mayor cantidad de inmuebles (38.8%) publicados en arriendo durante el año pasado, costaban más de cinco millones.

Así fue la mediana de precios en arriendo por tipo de inmueble en 2019:



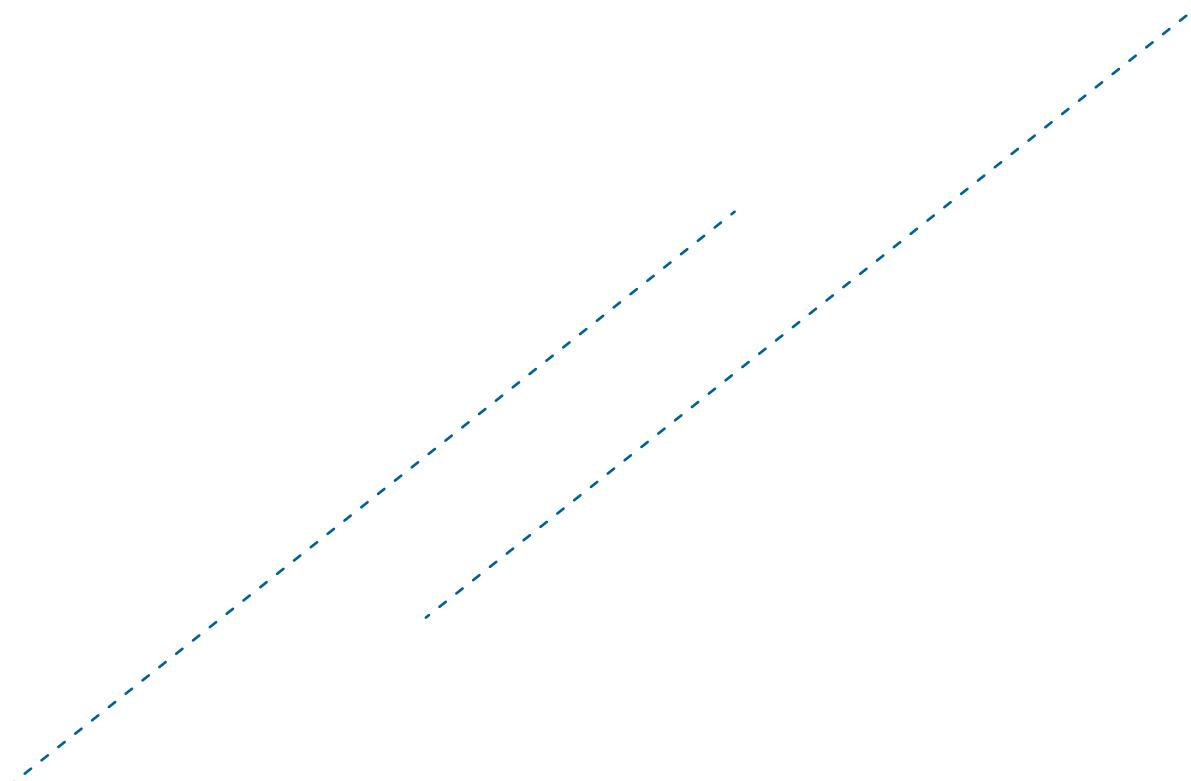
CASA
3.100.000



APARTAMENTO
1.700.000

MEDELLÍN





ANÁLISIS GENERAL DE LA **OFERTA EN MEDELLÍN 2019**





MESES CON LA MAYOR OFERTA DE INMUEBLES EN 2019

Julio, agosto y septiembre del año pasado fueron los meses con mayor disponibilidad de inmuebles en Medellín.

El tercer trimestre de 2019, Medellín presentó un incremento en la oferta de inmuebles. Tanto en la modalidad de venta como en la de arriendo, se evidenció un crecimiento medio del 6% por encima del promedio anual.

TRIMESTRES DE 2019

TRIMESTRE	ARRIENDO	ARRIENDO O VENTA	VENTA
1	-4%	-3%	-6%
2	0%	2%	-3%
3	4%	7%	9%
4	0%	-3%	0%

*Los porcentajes corresponden a la diferencia de cada trimestre respecto al promedio anual.

32

OFERTA POR COMUNAS EN 2019

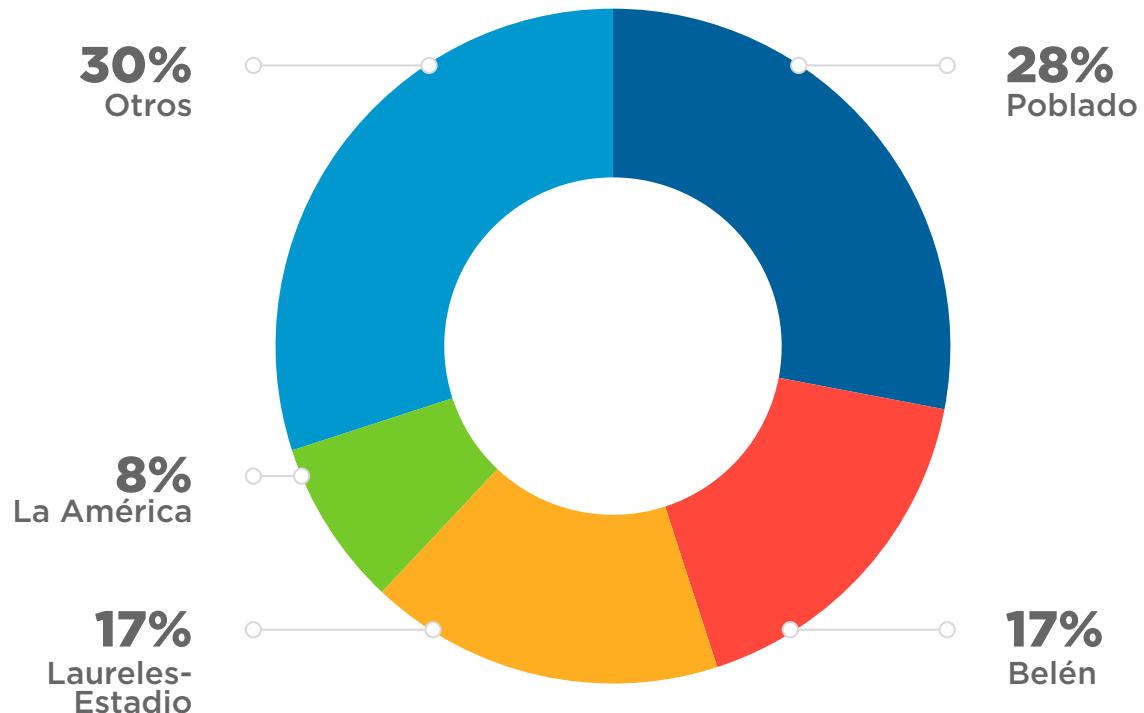
Medellín cuenta con 16 comunas y hablaremos de ellas a lo largo de este informe. Si quieres, puedes utilizar este mapa como una guía para identificar fácilmente a qué zona se está haciendo referencia.





Los sectores más exclusivos de Medellín registraron la mayor cantidad de inmuebles en arriendo y venta durante 2019. Se trata de la comuna 14, El Poblado (28%), la comuna 11, Laureles - Estadio (17%) y la comuna 16, Belén (17%).

¿Qué hace tan atractivos a estos sectores? Su ubicación al sur de la ciudad, que le permite estar conectados con otros municipios del departamento.



33

Este es el top 5 de comunas con mayor oferta a lo largo de 2019. Sorprende la diferencia entre la cantidad de inmuebles ofertados en el primer trimestre y los del cuarto trimestre, porque hubo una variación creciente en todas las comunas que se presentan a continuación.

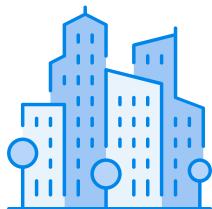


*El porcentaje de cada una corresponde a la variación de ofertas entre el primero y el cuarto trimestre.



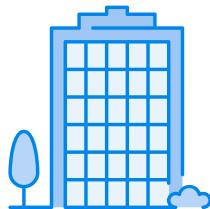
INMUEBLES MÁS OFERTADOS EN 2019

APARTAMENTO



68.8%

OTROS



18.7%

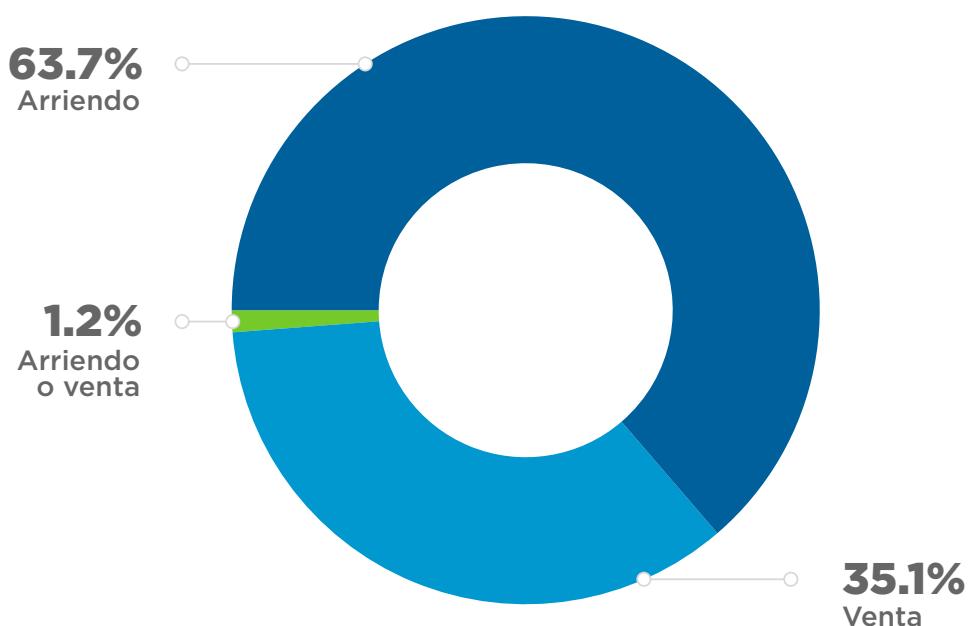
CASA



12.5%

Apartamentos: los inmuebles con mayor disponibilidad durante todo el año en Medellín. De la misma forma que en otras ciudades del país, en la capital de Antioquia los apartamentos son el tipo de inmueble más ofertado.

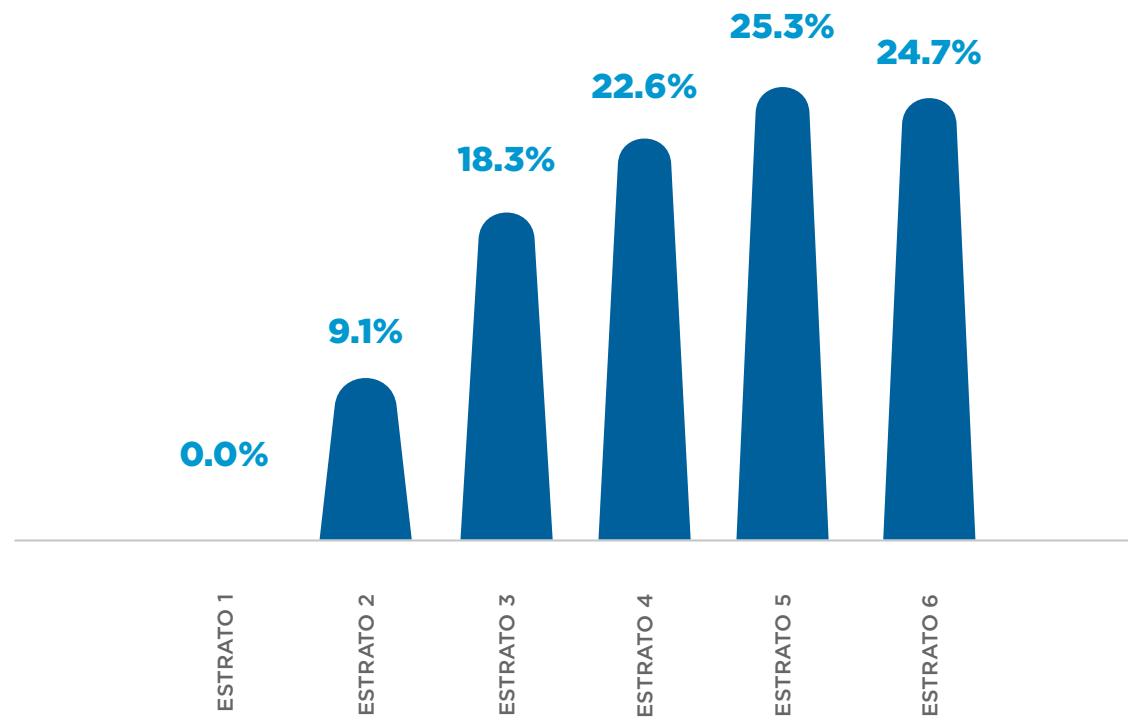
¿QUÉ MODALIDAD SE OFERTÓ MÁS: VENTA O ARRIENDO?



¡En arriendo! En Medellín, se ofertaron durante el año pasado más propiedades en arriendo que en venta. De hecho, más de la mitad (63.7%) de los inmuebles disponibles se ofrecieron en esta modalidad.



ESTRATOS CON MAYOR OFERTA EL AÑO PASADO



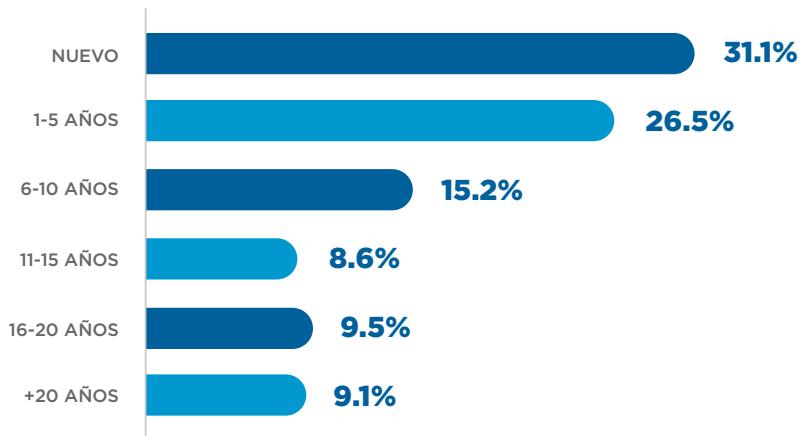
35

Durante 2019 se ofertaron más inmuebles en el estrato 5, en comunas como El Poblado, Belén y Laureles-Estadio. Se mantuvo en la misma proporción la oferta en los estratos 4, 5 y 6.





INMUEBLES POR ANTIGÜEDAD



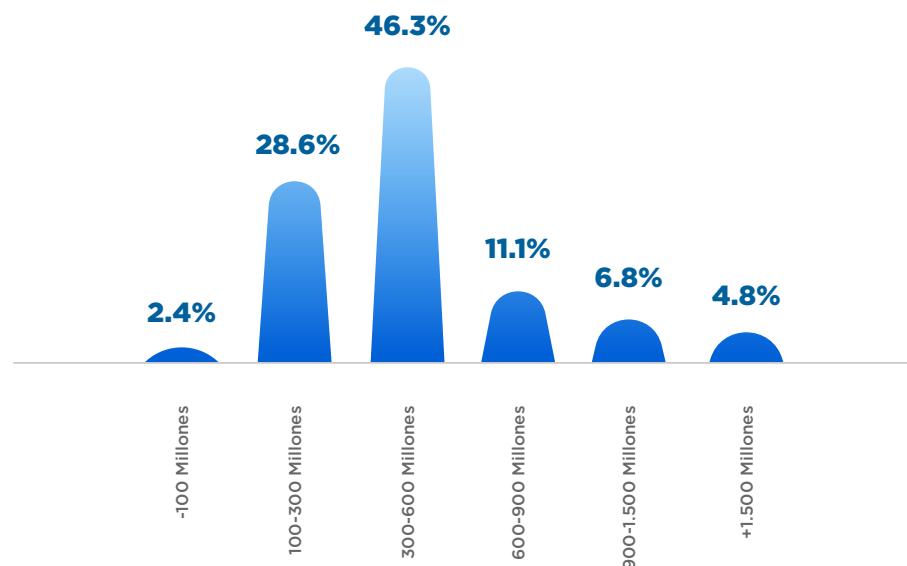
En Medellín, durante 2019, se ofertaron mayoritariamente inmuebles para estrenar (31.1%) y con pocos años de construcción (26.5%). ¡Hay una amplia oferta de proyectos de vivienda!

La oferta de inmuebles nuevos presentó una tendencia creciente durante los primeros 9 meses del año, esto nos llevaría a pensar que este sector es más activo a inicio y mediados de cada año.

¿CUÁNDO SE OFERTARON LOS INMUEBLES EN VENTA CON MÁS VALORIZACIÓN?

En el tercer y cuarto trimestre de 2019 se ofrecieron los inmuebles más costosos en Medellín, con un valor de más de 1.500 millones.

RANGO DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES OFERTADOS EN 2019





La mayor cantidad de inmuebles publicados durante el año pasado (46.3%), costaban entre 300 y 600 millones.

Así fue la mediana* de precios de venta por tipo de inmueble en 2019:



CASA
450 Millones



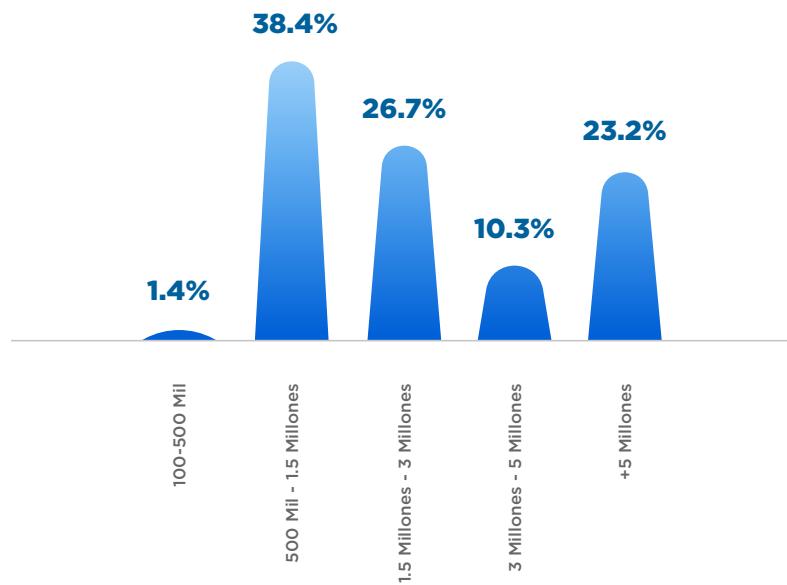
APARTAMENTO
400 Millones

*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

¿CUÁNDO SE OFERTARON LOS INMUEBLES EN ARRIENDO CON MÁS VALORIZACIÓN?

En el tercer y cuarto trimestre de 2019 se ofertaron las propiedades con mayor valor, de más de cinco millones.

RANGO DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES OFERTADOS EN 2019



37

La mayor cantidad de inmuebles publicados durante el año pasado (38.4%), costaban entre 500 mil y 1.5 millones.

Así fue la mediana de precios en arriendo por tipo de inmueble en 2019:



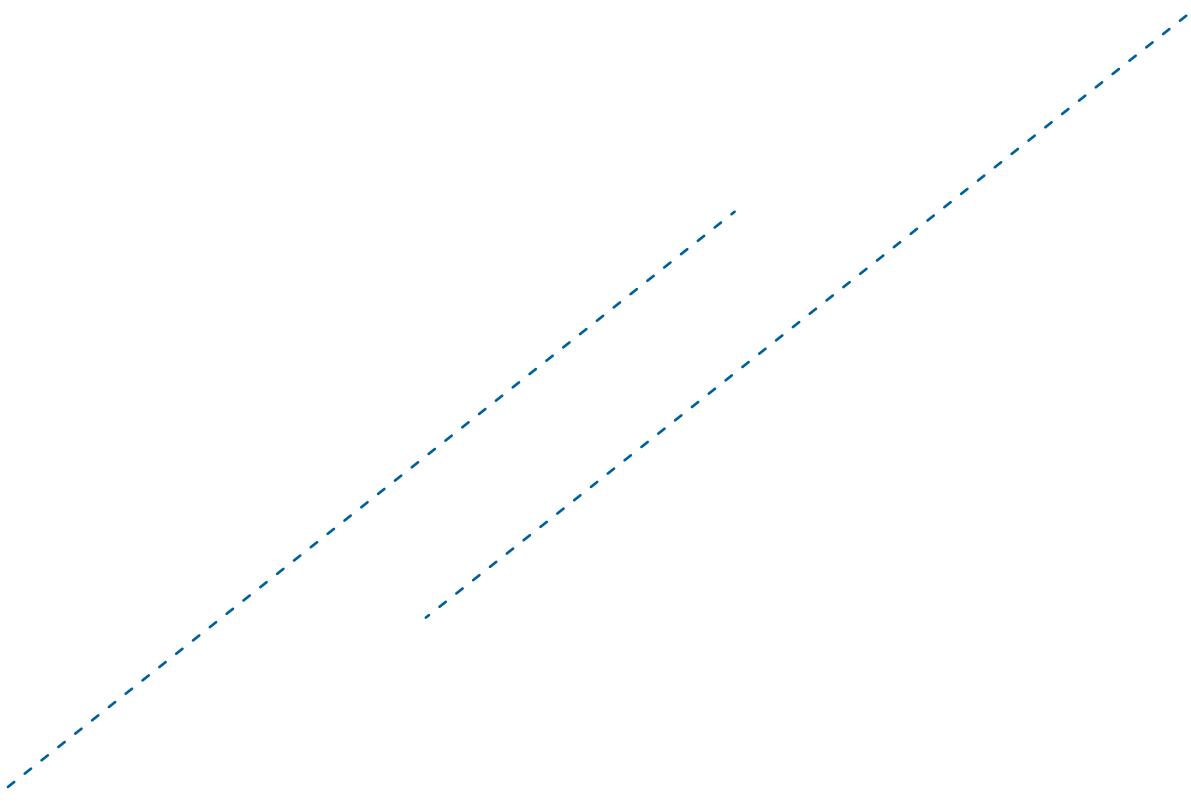
CASA
2.000.000



APARTAMENTO
1.400.000

CAI





ANÁLISIS GENERAL DE LA **OFERTA EN CALI 2019**





MESES CON LA MAYOR OFERTA DE INMUEBLES EN 2019

Julio, agosto y septiembre de 2019, fueron los meses con el mayor incremento en la oferta de inmuebles en la ciudad de Cali. En la modalidad de venta y en la de arriendo, se evidenció un crecimiento medio del 4% por encima del promedio anual.

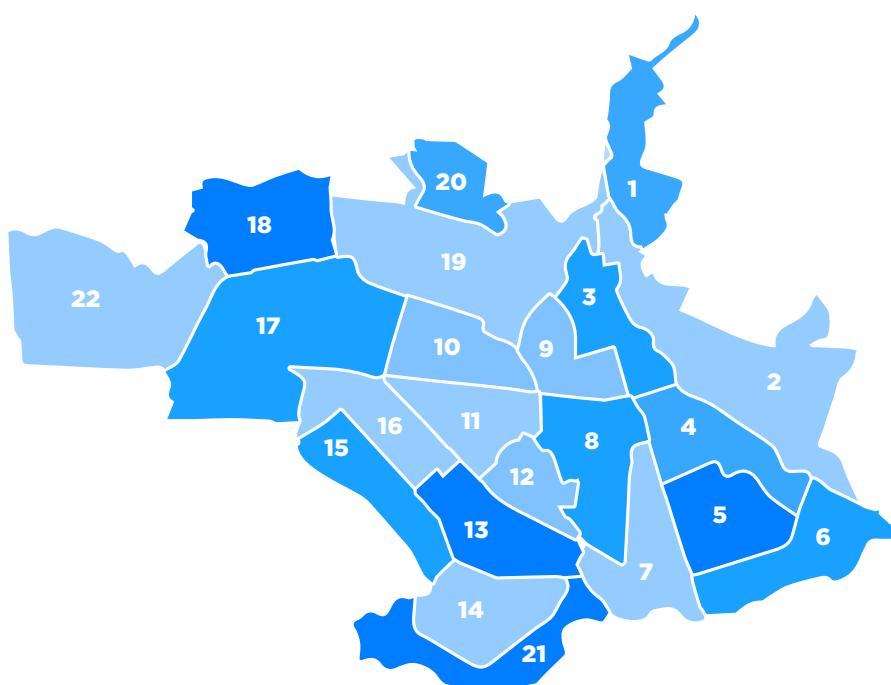
TRIMESTRES DE 2019

TRIMESTRE	ARRIENDO	ARRIENDO O VENTA	VENTA
1	0%	-6%	-4%
2	2%	9%	0%
3	3%	0%	5%
4	-5%	-3%	-2%

*Los porcentajes corresponden a la diferencia de cada trimestre respecto al promedio anual.

OFERTA POR BARRIOS EN 2019

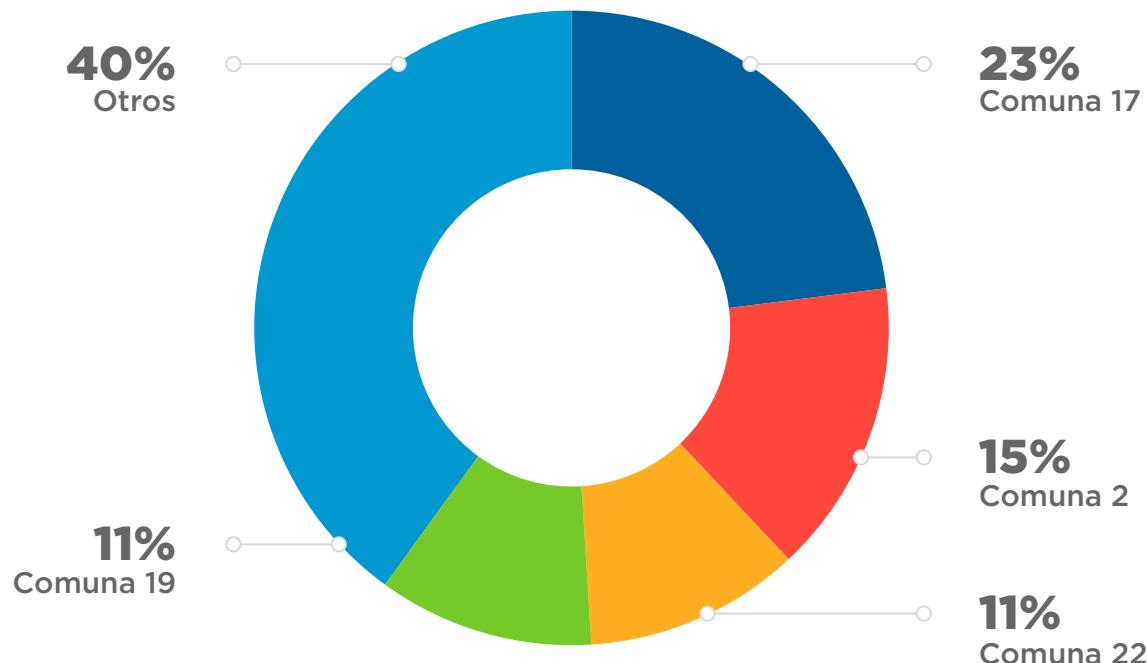
Cali cuenta con 249 barrios y 22 comunas, hablaremos de estas zonas a lo largo de este informe. Si quieres, puedes utilizar este mapa como una guía para identificar fácilmente a qué zona se está haciendo referencia.





Los sectores más exclusivos de Cali registraron la mayor cantidad de inmuebles en arriendo y venta durante 2019. Se trata de barrios como: Valle de Lili (6%), Ciudad Jardín (4%), Melendez (2%), Parcelaciones Pance (1%) y Prados del Norte (1%).

¿Qué hace tan atractivos a estos sectores? Su ubicación privilegiada en la ciudad, cerca a comercios y ambientes agradables de Cali.



41

Este es el top 5 de comunas con mayor oferta a lo largo de 2019. Sobresale la comuna 22 por su incremento en la oferta de inmuebles durante el cuarto trimestre, algunos de los barrios que la componen son: Urbanización Ciudad Jardín, Parcelaciones Pance, Urbanización Río Lili.



*El porcentaje de cada una corresponde a la variación de ofertas entre el primero y el cuarto trimestre.



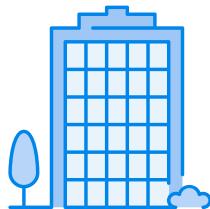
INMUEBLES MÁS OFERTADOS EN 2019

APARTAMENTO



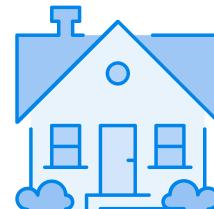
68.8%

OTROS



18.7%

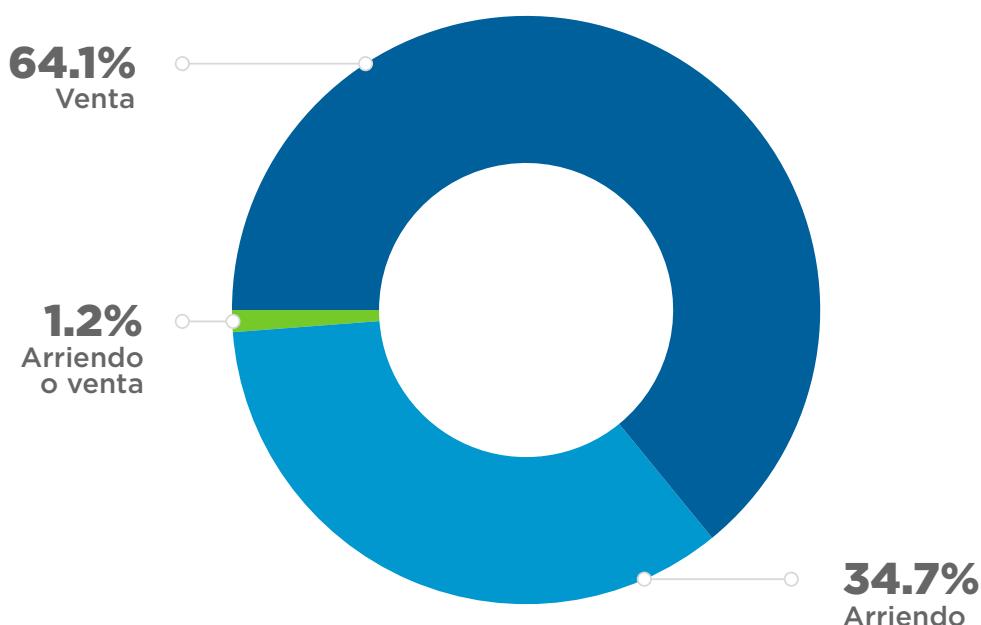
CASA



12.5%

Apartamentos: estos fueron los inmuebles con mayor disponibilidad durante todo el año en Cali.

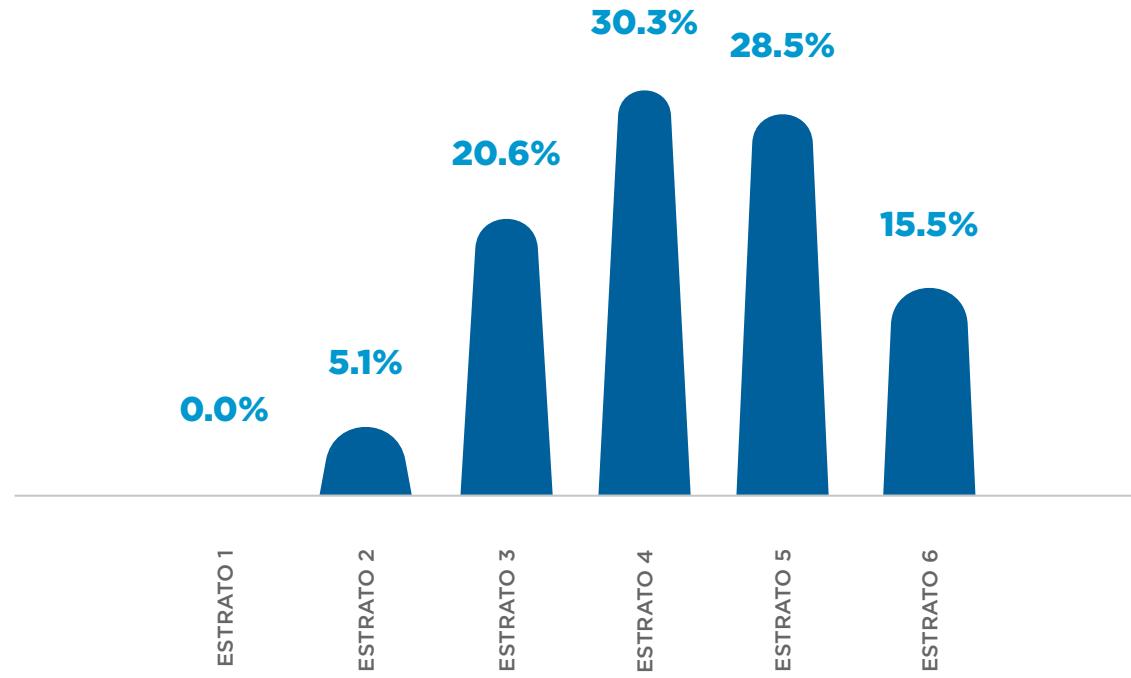
¿QUÉ MODALIDAD SE OFERTÓ MÁS: VENTA O ARRIENDO?



¡En venta! En Cali, se ofertaron durante el año pasado más propiedades en venta que en arriendo. De hecho, más de la mitad (64.1%) de los inmuebles disponibles se ofrecieron en esta modalidad.



ESTRATOS CON MAYOR OFERTA EL AÑO PASADO



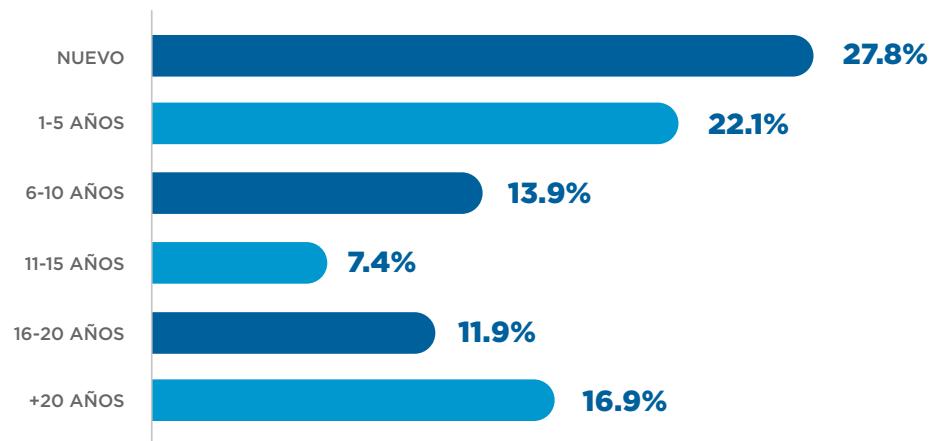
43

Durante 2019 se ofertaron más inmuebles en los estratos 4 y 5 de Cali y además, se ofrecieron en proporciones similares. Los espacios se encontraban en comunas como la 17, la 2, la 19, entre otras.





INMUEBLES POR ANTIGÜEDAD



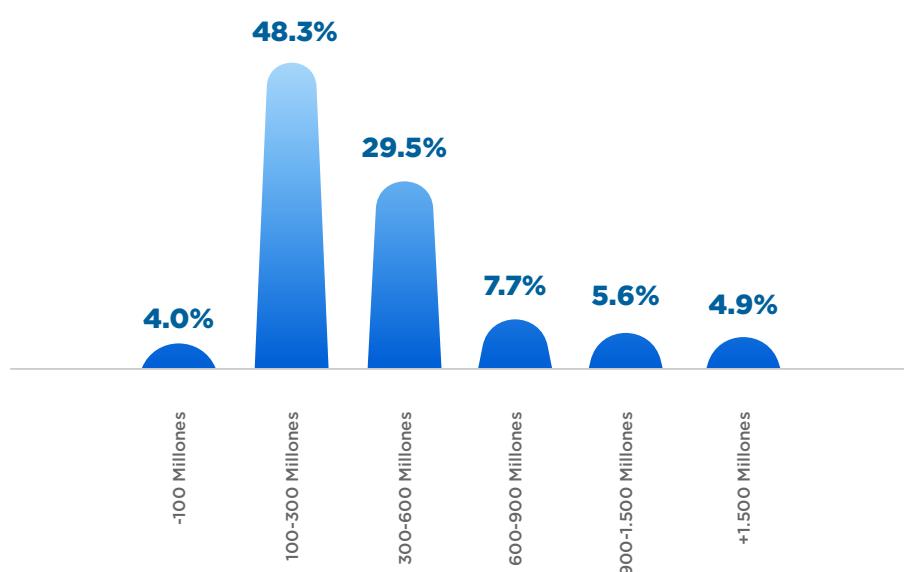
Durante 2019, se ofertaron mayoritariamente (49.9%) en Cali inmuebles para estrenar y con pocos años de construcción.

La oferta de inmuebles nuevos presentó una tendencia creciente durante todo el año, lo que lleva a considerar que la industria de la construcción en Cali se está consolidando cada vez más.

¿CUÁNDO SE OFERTARON LOS INMUEBLES EN VENTA CON MÁS VALORIZACIÓN?

En el tercer trimestre de 2019 se ofertaron los inmuebles más costosos, con un valor de más de 1.500 millones.

RANGO DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES OFERTADOS EN 2019





La mayor cantidad de inmuebles publicados durante el año pasado (48.3%), costaban entre 100 y 300 millones.

Así fue la mediana* de precios de venta por tipo de inmueble en 2019:



CASA
355 Millones



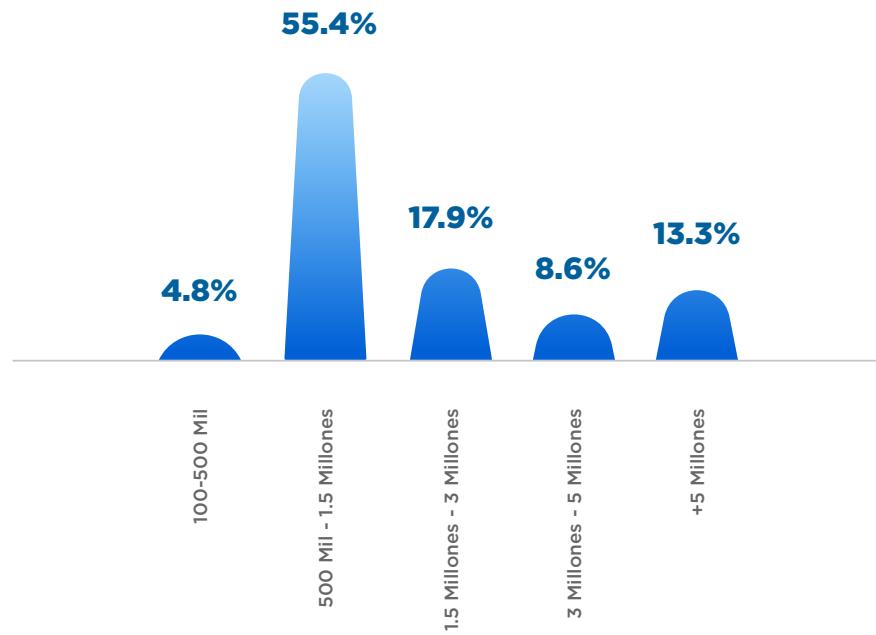
APARTAMENTO
240 Millones

*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

¿CUÁNDO SE OFERTARON LOS INMUEBLES EN ARRIENDO CON MÁS VALORIZACIÓN?

En el tercer trimestre de 2019 se ofertaron las propiedades con mayor valor, de más de cinco millones.

RANGO DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES OFERTADOS EN 2019



45

Así fue la mediana de precios en arriendo por tipo de inmueble en 2019:



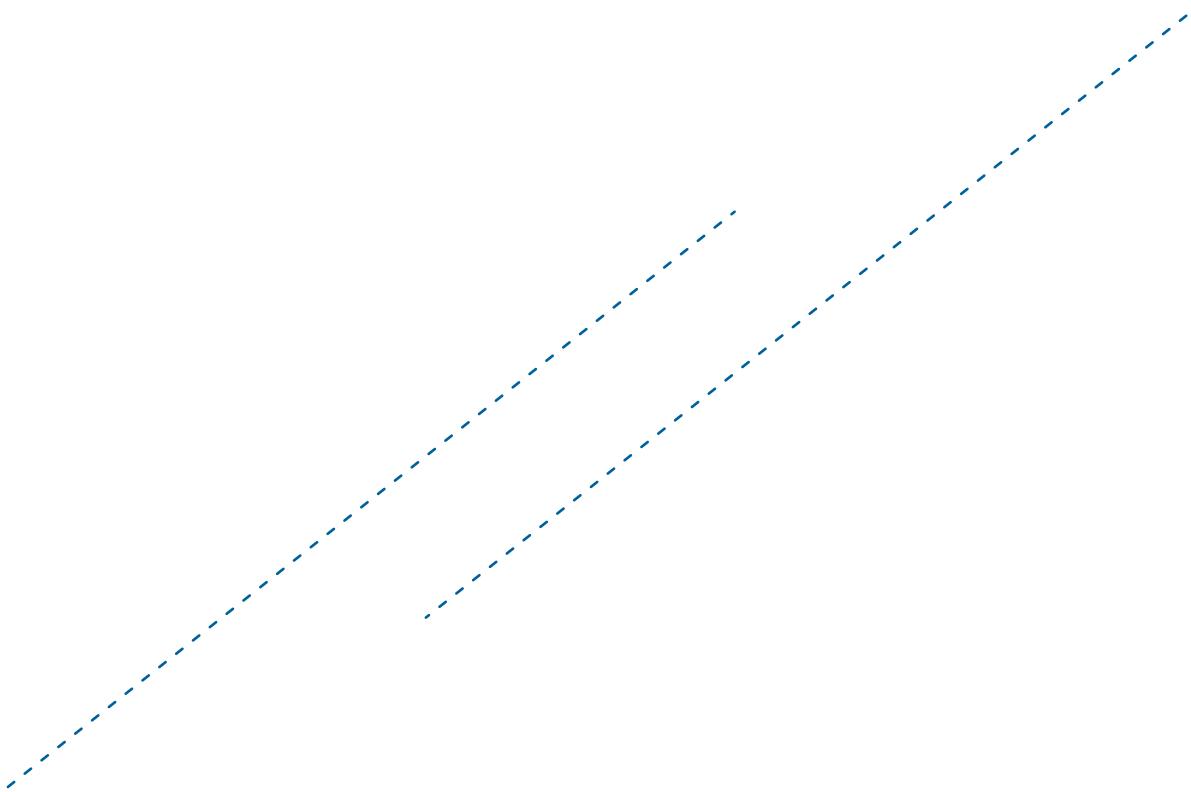
CASA
1.400.000



APARTAMENTO
900.000

BARRANQUILLA





ANÁLISIS GENERAL DE LA **OFERTA EN BARRANQUILLA 2019**





MESES CON LA MAYOR OFERTA DE INMUEBLES EN 2019

Enero, febrero y marzo, primer trimestre de 2019, fueron los meses con mayor incremento en la oferta de inmuebles. Tanto en la modalidad de venta como en la de arriendo, se evidenció un crecimiento aproximado del 4% por encima del promedio anual.

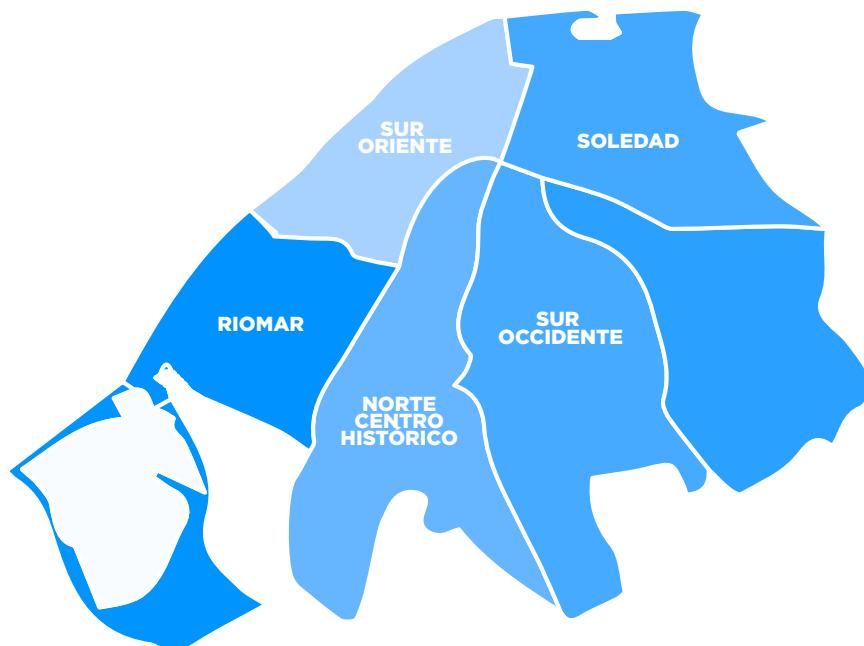
TRIMESTRES DE 2019

TRIMESTRE	ARRIENDO	ARRIENDO O VENTA	VENTA
1	4%	-5%	5%
2	0%	0%	-2%
3	1%	7%	1%
4	-4%	-2%	-4%

*Los porcentajes corresponden a la diferencia de cada trimestre respecto al promedio anual.

OFERTA POR BARRIOS EN 2019

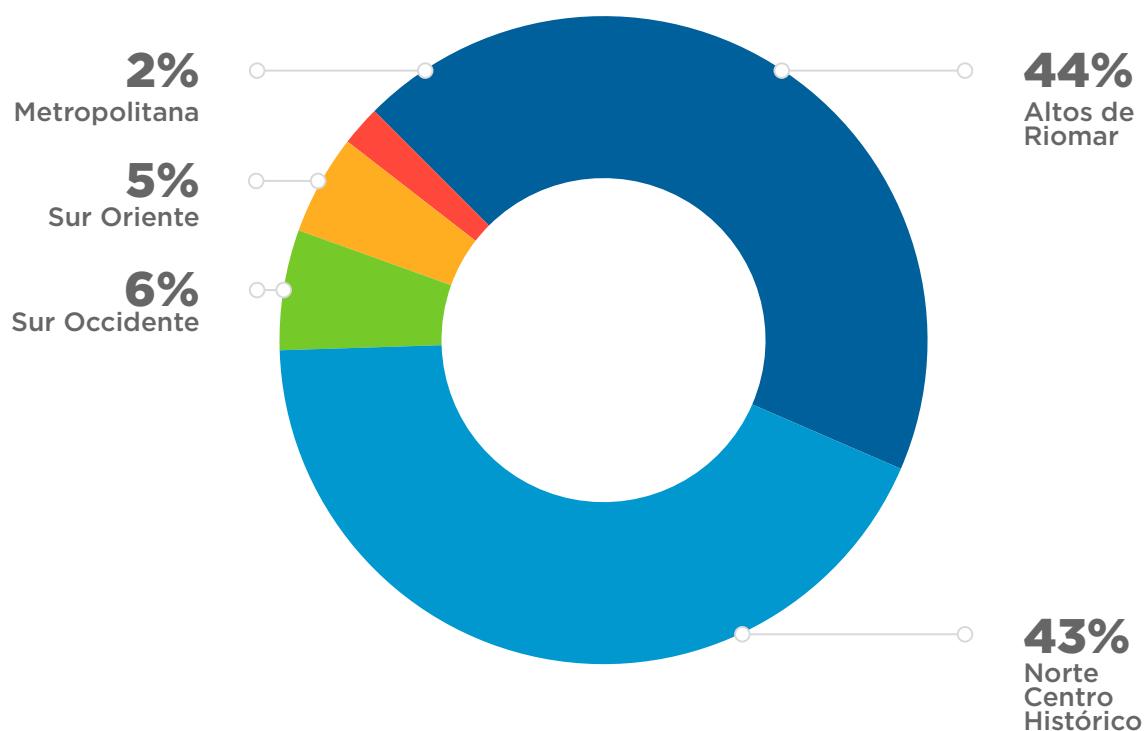
Barranquilla cuenta con 5 localidades y hablaremos de ellas a lo largo de este informe. Si quieres, puedes utilizar este mapa como una guía para identificar fácilmente a qué zona se está haciendo referencia.





Alto Prado (8%) y Altos de Riomar (5%) son los barrios con mayor oferta de inmuebles en arriendo y venta durante 2019.

¿Qué hace tan atractivos a estos sectores? Su ubicación al norte de Barranquilla, que le permite estar conectados con otros municipios del departamento y les otorga fácil acceso a la Vía al Mar.



49

Este es el top 5 de barrios con mayor oferta a lo largo de 2019 en Barranquilla. El porcentaje de cada uno corresponde a la variación de ofertas entre el primero y el cuarto trimestre. Villa Santos y El Porvenir tuvieron variaciones positivas por encima del 100%.



*El porcentaje de cada una corresponde a la variación de ofertas entre el primero y el cuarto trimestre.



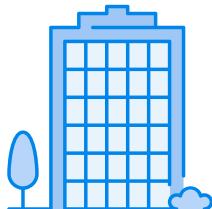
INMUEBLES MÁS OFERTADOS EN 2019

APARTAMENTO



61.7%

OTROS



20.6%

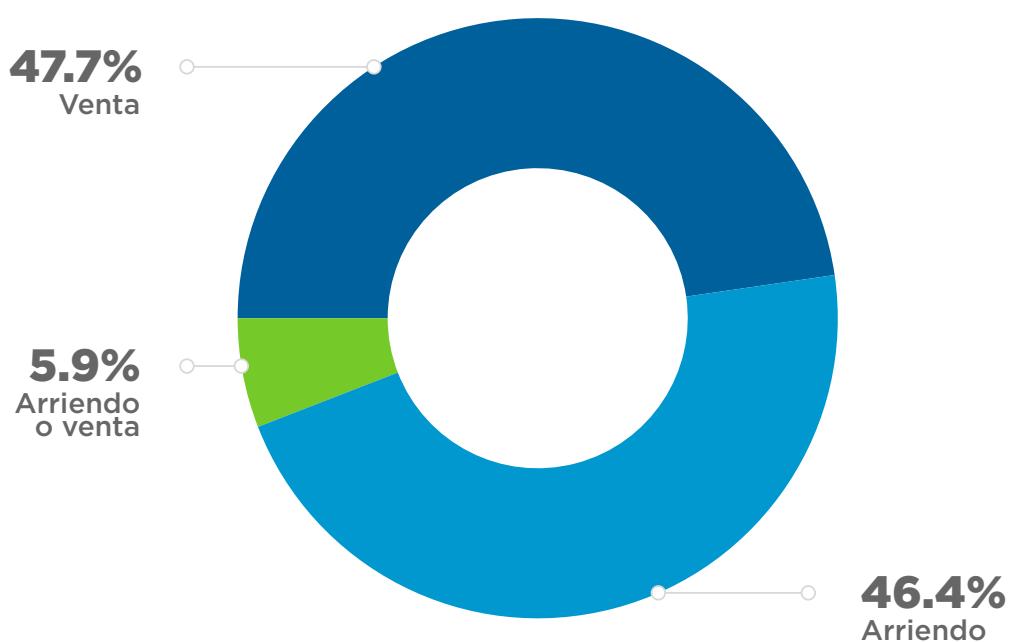
CASA



17.7%

En la capital del Atlántico, los apartamentos también fueron el tipo de inmueble más ofertado.

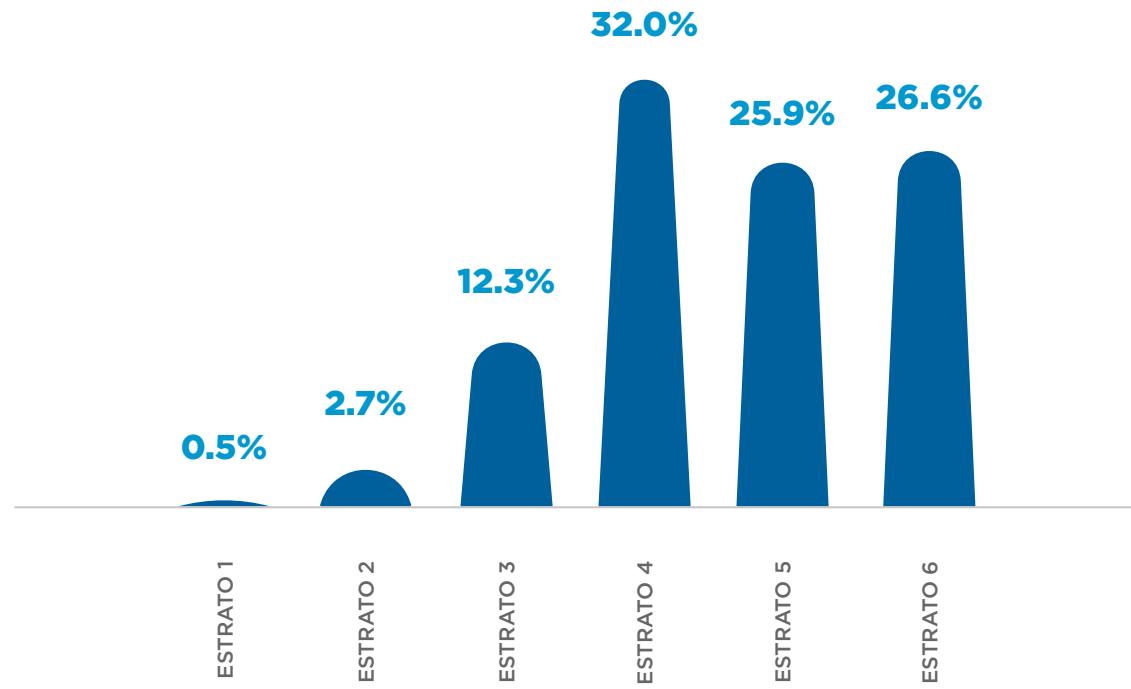
¿QUÉ MODALIDAD SE OFERTÓ MÁS: VENTA O ARRIENDO?



En 2019, la construcción de proyectos de vivienda y los inmuebles en venta (47.7%) tuvieron un desempeño proporcional a la oferta de inmuebles en arriendo (46.4%).



ESTRATOS CON MAYOR OFERTA EL AÑO PASADO



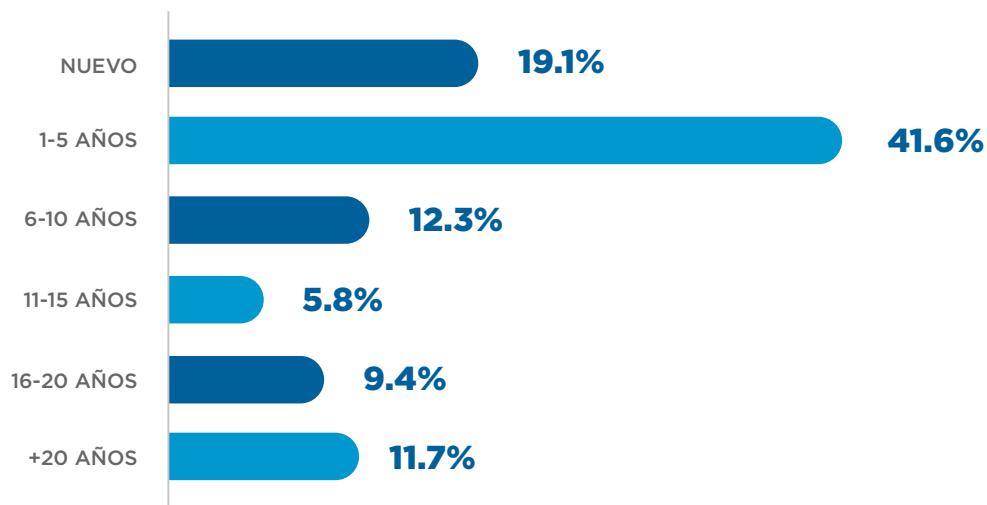
51

Durante 2019 se ofertaron más inmuebles en el estrato 4, en barrios como Ciudad Jardín, El Porvenir y Miramar. Se mantuvo en la misma proporción la oferta en los estratos 5 y 6.





INMUEBLES POR ANTIGÜEDAD



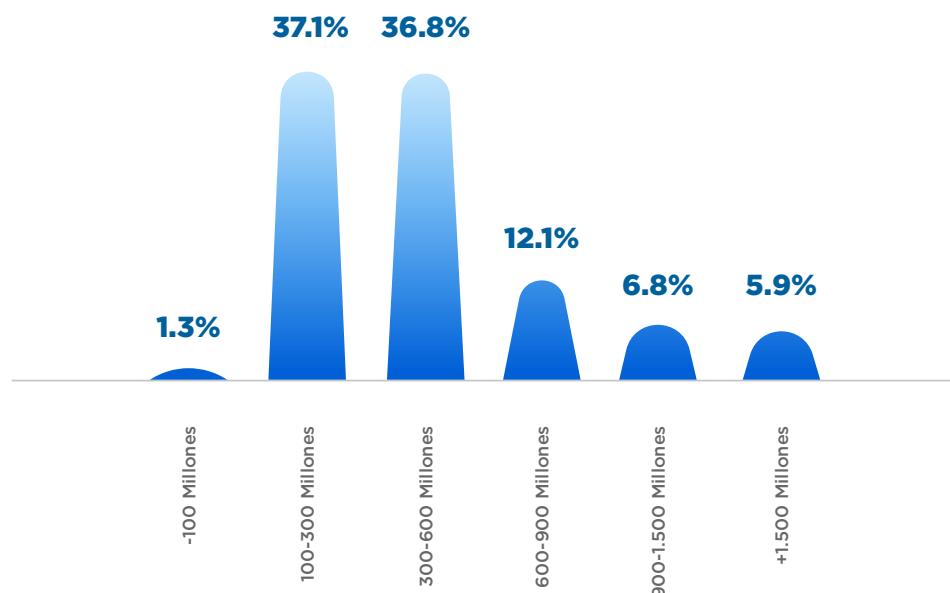
En Barranquilla, durante 2019, se ofertaron mayoritariamente (60.7%) inmuebles para estrenar y con pocos años de construcción.

52

¿CUÁNDO SE OFERTARON LOS INMUEBLES EN VENTA CON MÁS VALORIZACIÓN?

En el primer trimestre de 2019, meses de enero, febrero y marzo, se ofertaron los inmuebles más costosos, con un valor entre 900 hasta 1.500 millones.

RANGO DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES OFERTADOS EN 2019





La mayor cantidad de inmuebles publicados durante el año pasado (73.9%) en Barranquilla, costaban entre 100 y 600 millones.

Así fue la mediana* de precios de venta por tipo de inmueble en 2019:



CASA
500 Millones



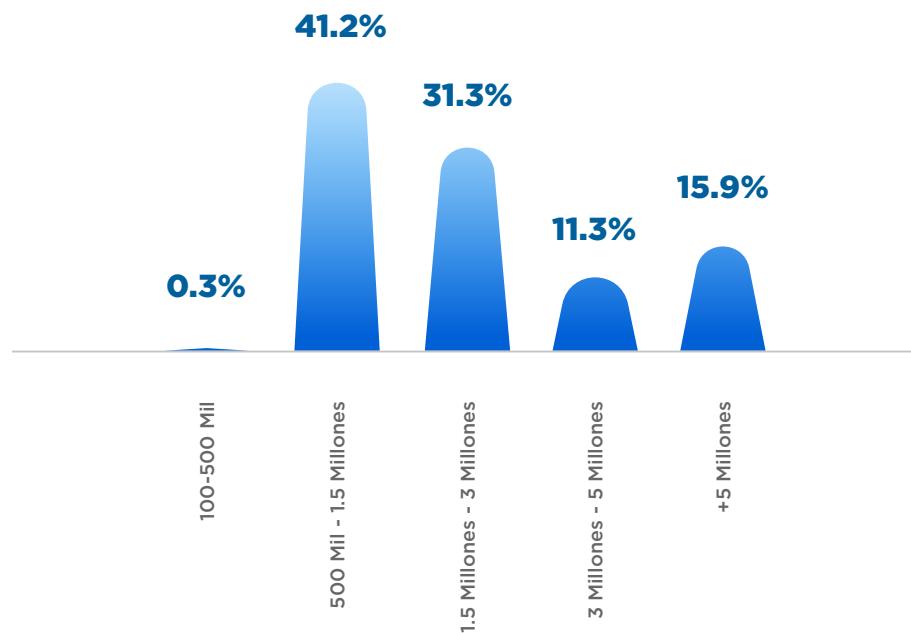
APARTAMENTO
320 Millones

*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

¿CUÁNDO SE OFERTARON LOS INMUEBLES EN ARRIENDO CON MÁS VALORIZACIÓN?

En el tercer trimestre de 2019 se ofertaron las propiedades con mayor valor, de más de cinco millones.

RANGO DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES OFERTADOS EN 2019



53

Así fue la mediana de precios en arriendo por tipo de inmueble en 2019:



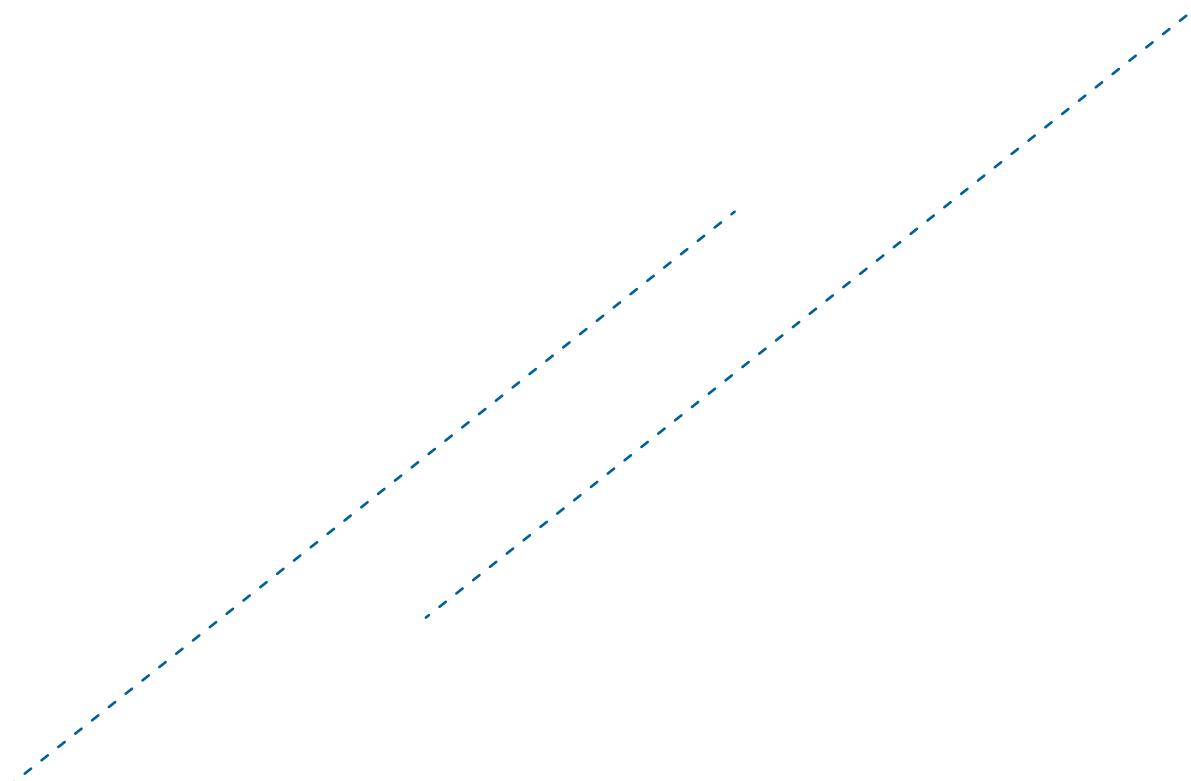
CASA
2.600.000



APARTAMENTO
1.400.000

CARTAGENA





ANÁLISIS GENERAL DE LA **OFERTA EN CARTAGENA 2019**





MESES CON LA MAYOR OFERTA DE INMUEBLES EN 2019

En el segundo trimestre de 2019, Cartagena presentó un incremento en la oferta de inmuebles. En todas las modalidades, venta, arriendo o venta y arriendo, se evidenció un crecimiento medio del 6% por encima del promedio anual.

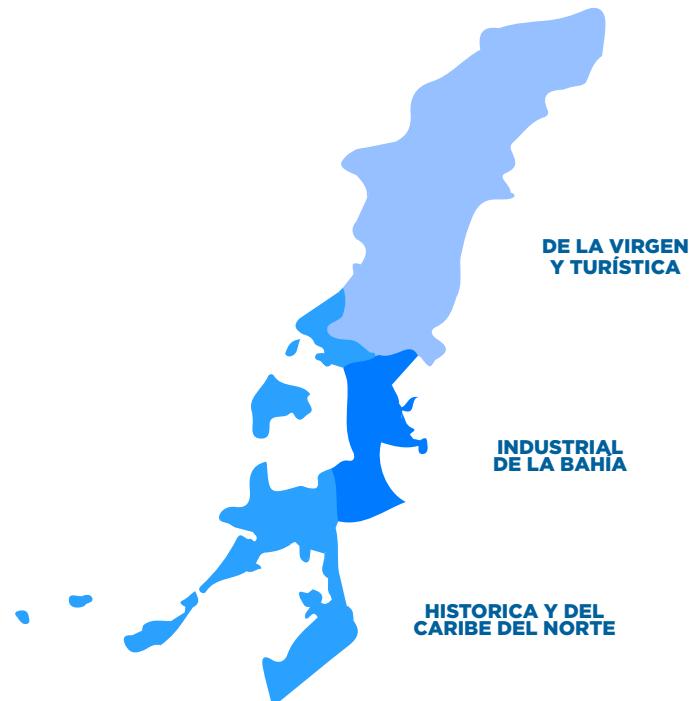
TRIMESTRES DE 2019

TRIMESTRE	ARRIENDO	ARRIENDO O VENTA	VENTA
1	1%	4%	3%
2	7%	7%	4%
3	-2%	-1%	1%
4	-6%	-9%	-9%

*Los porcentajes corresponden a la diferencia de cada trimestre respecto al promedio anual.

OFERTA POR BARRIOS EN 2019

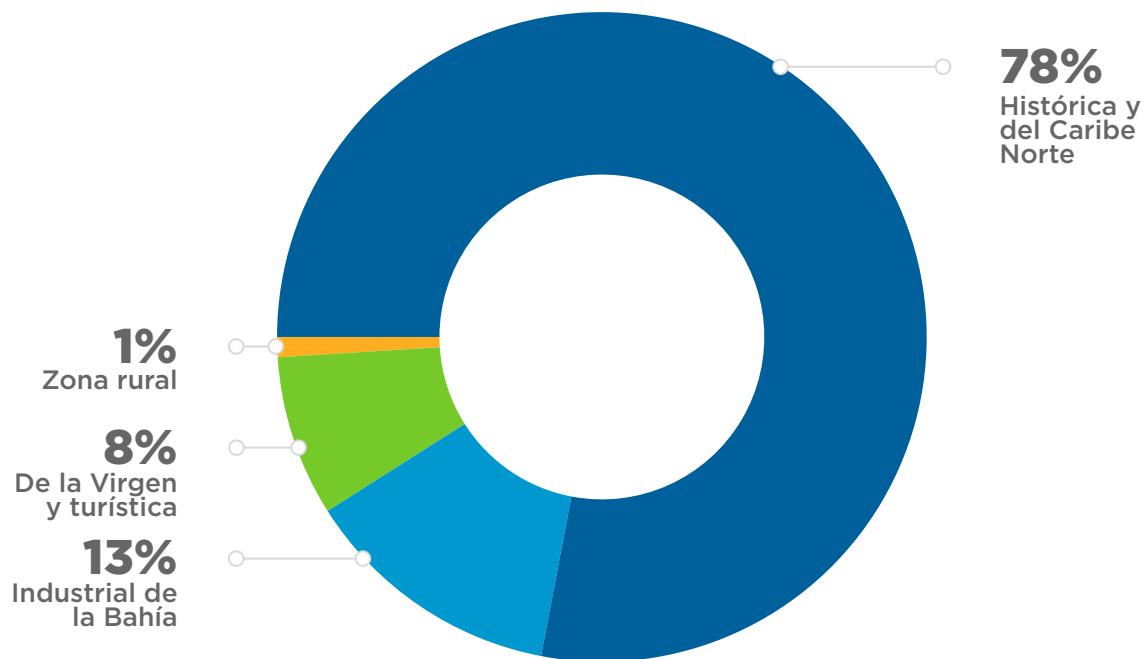
Cartagena cuenta con tres localidades y hablaremos de ellas a lo largo de este informe. Si quieres, puedes utilizar este mapa como una guía para identificar fácilmente a qué zona se está haciendo referencia.





Bocagrande (10%), El Cabrero (6%), Crespo (6%) y Manga (4%) son los barrios con mayor oferta de inmuebles en arriendo y venta durante 2019.

¿Qué hace tan atractivos a estos sectores? Su ubicación al norte de Cartagena, que les permite estar conectados con la Vía al Mar, el aeropuerto y el sector turístico del Corralito de Piedra.



57

Este es el top 5 de barrios con mayor oferta a lo largo de 2019. Solo el tradicional barrio de Manga tuvo variaciones positivas por encima del 100%.

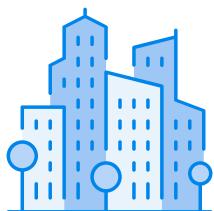


*El porcentaje de cada una corresponde a la variación de ofertas entre el primero y el cuarto trimestre.



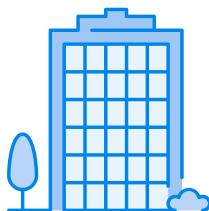
INMUEBLES MÁS OFERTADOS EN 2019

APARTAMENTO



66.1%

OTROS



18.9%

CASA

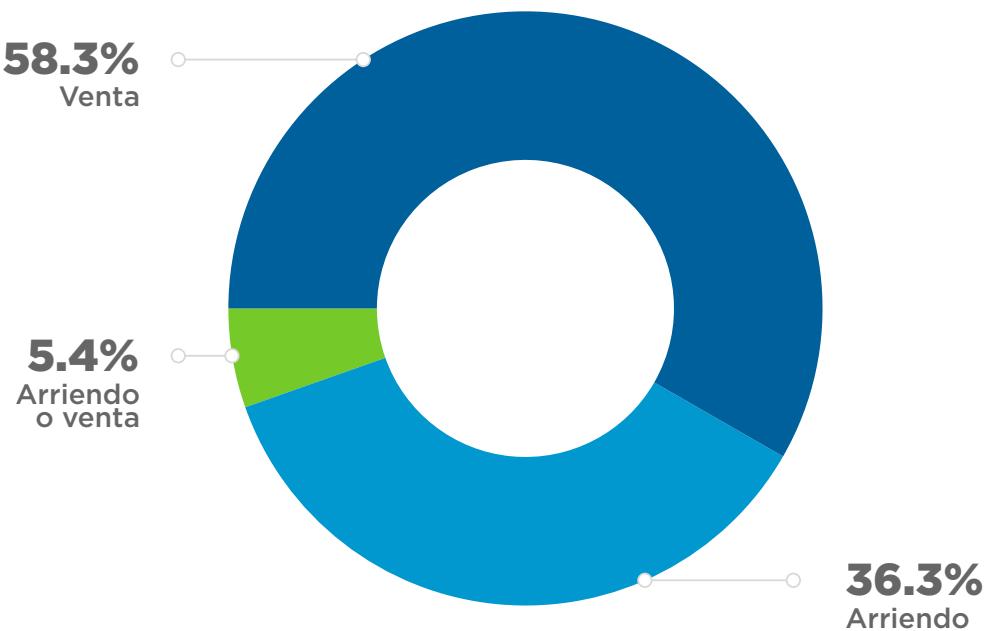


15.0%

Siguiendo la tendencia de las anteriores ciudades, los apartamentos también fueron el tipo de inmueble más buscado en Cartagena.

¿QUÉ MODALIDAD SE OFERTÓ MÁS: VENTA O ARRIENDO?

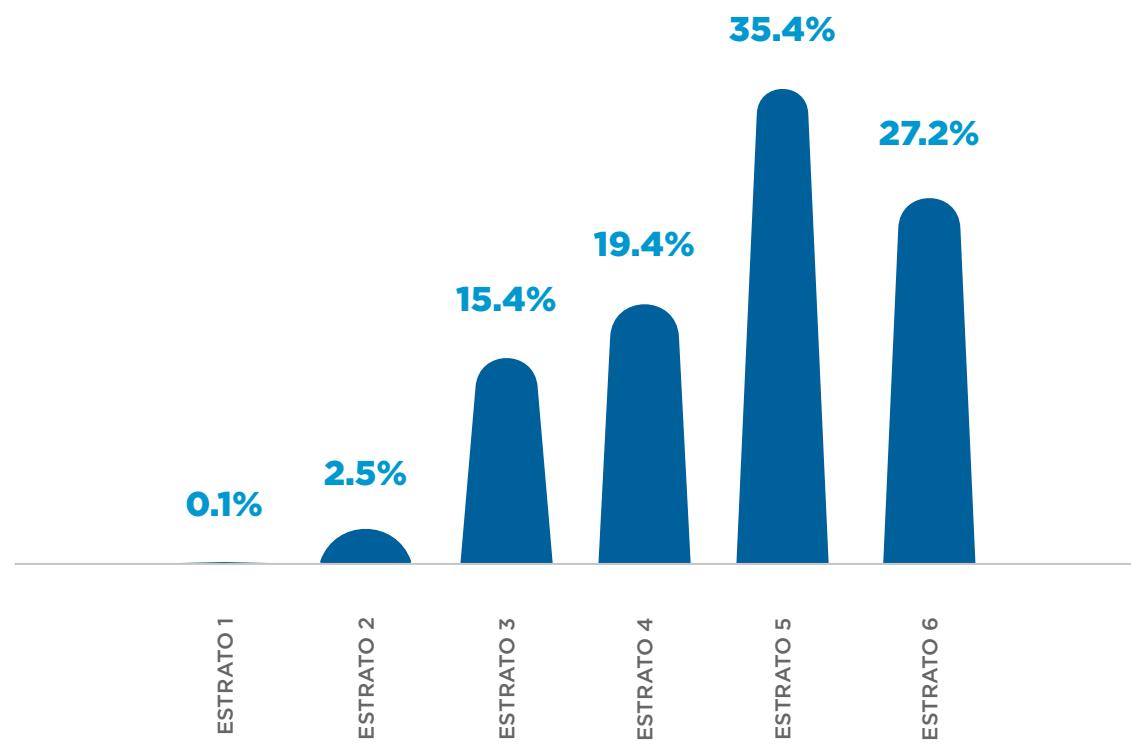
58



En Cartagena, más de la mitad de inmuebles se ofertaron en venta durante 2019. Es probable que esto se deba al incremento en proyectos de vivienda en la zona norte de la ciudad.



ESTRATOS CON MAYOR OFERTA EL AÑO PASADO



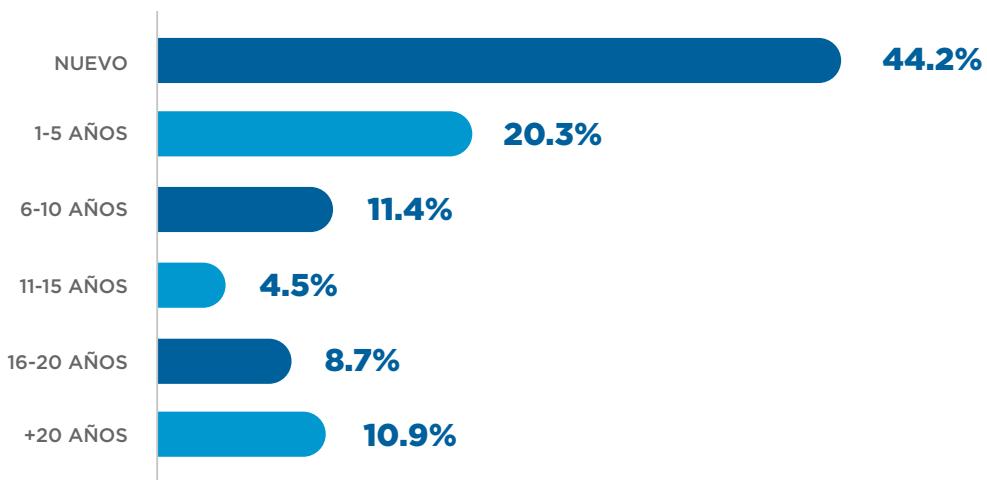
59

El año pasado, se ofertaron más inmuebles en el estrato 5 de la ciudad, en barrios como Manga, Bocagrande y Pie de la Popa.





INMUEBLES POR ANTIGÜEDAD

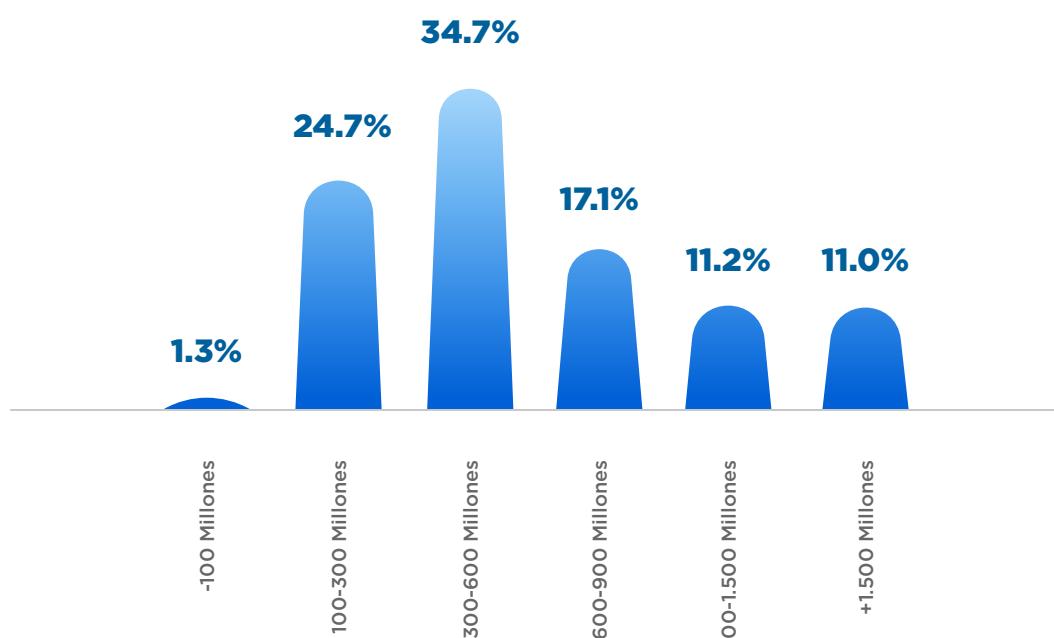


En Cartagena, se ofrecieron mayoritariamente inmuebles para estrenar (44.2%). Destaca en esta ciudad la alta disponibilidad de proyectos de vivienda en la zona norte de la ciudad.

¿CUÁNDO SE OFERTARON LOS INMUEBLES EN VENTA CON MÁS VALORIZACIÓN?

En el primer trimestre de 2019 se ofertaron los inmuebles más costosos, por un valor de más de 1.500 millones.

RANGO DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES OFERTADOS EN 2019





La mayor cantidad de inmuebles publicados durante el año pasado (59.5%) en Cartagena, costaban entre 100 y 600 millones.

Así fue la mediana* de precios de venta por tipo de inmueble en 2019:



CASA
465 Millones



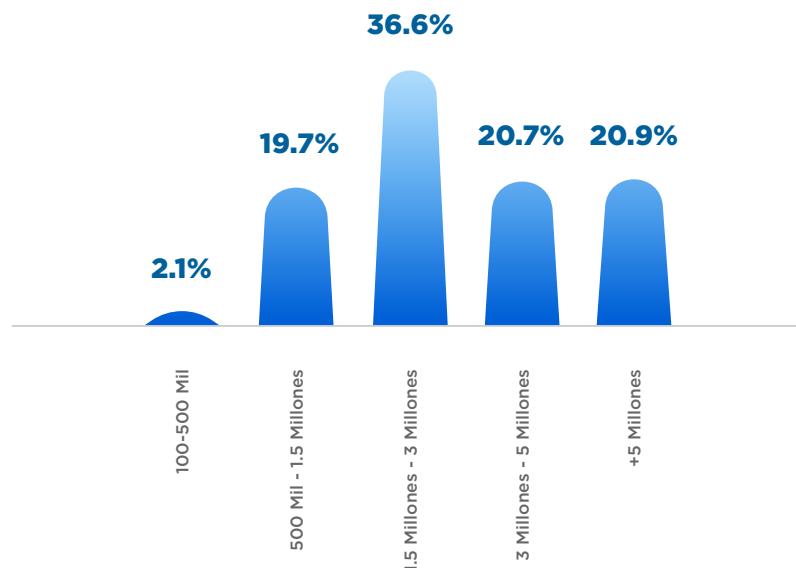
APARTAMENTO
490 Millones

*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

¿CUÁNDO SE OFERTARON LOS INMUEBLES EN ARRIENDO CON MÁS VALORIZACIÓN?

En el segundo trimestre de 2019 se ofertaron las propiedades con mayor valor, de más de cinco millones.

RANGO DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES OFERTADOS EN 2019



61

La mayor cantidad de inmuebles publicados durante el año pasado (36.6%) en Cartagena, costaban entre 1.5 y 3 millones.

Así fue la mediana de precios en arriendo por tipo de inmueble en 2019:

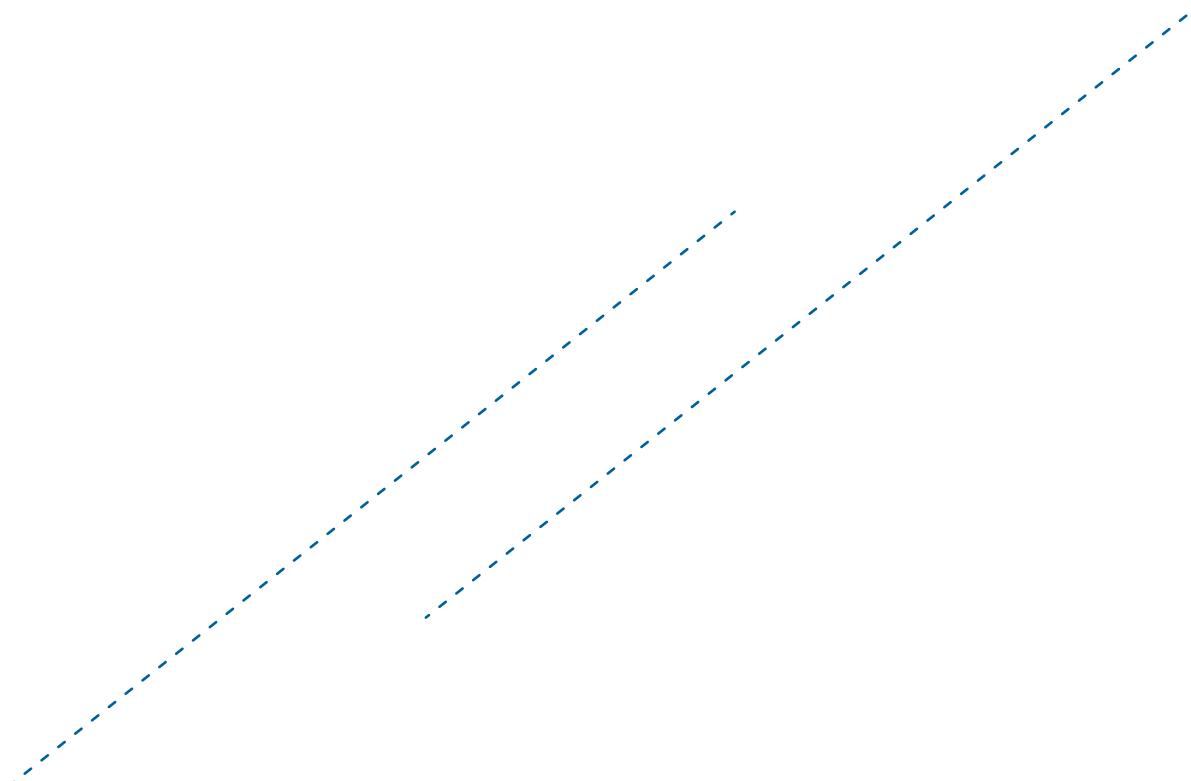


CASA
3.200.000



APARTAMENTO
2.400.000





CONCLUSIONES





- 1. Los propietarios en Medellín prefieren arrendar sus inmuebles antes que venderlos.** A diferencia del resto de Colombia, los paisas que residen en La Ciudad de la Eterna Primavera, eligen poner sus inmuebles en la modalidad de arriendo (63.7%) sobre la de venta (36.1%).
- 2. Bogotá, Cali y Cartagena ofertaron más inmuebles en venta que en arriendo.** El 56.6% de las propiedades que estuvieron disponibles el año pasado en estas ciudades se ofrecieron en la modalidad de venta.
- 3. Barranquilla ofertó inmuebles en proporciones similares de arriendo y venta.** Llama la atención que en La Arenosa los barranquilleros hayan preferido los inmuebles en cantidades similares de arriendo como de venta.
- 4. Bogotá y Barranquilla tienen las casas en venta más valorizadas.** Las casas en Bogotá y Barranquilla tuvieron una mediana de precio de 595 millones, un valor por encima de la oferta en Cali, Cartagena y hasta en Medellín.
- 5. Cartagena tiene el precio de apartamentos en venta con más valor del país.** La mediana en precios de venta de El Corralito de piedra está en apartamentos de 490 millones. Este es un valor superior al del resto de ciudades revisadas.
- 6. ¡La Heroica tiene la mediana de canon de arriendo más alta del país!** Cartagena no solo cuenta con el precio de apartamentos en venta más costoso de Colombia, sino que las viviendas que oferta en arriendo también tienen el valor más alto, con una mediana de 2.4 millones para apartamentos y de 3.2 en lo que concierne a casas.
- 7. Medellín y Barranquilla comparten valores similares en su mediana de precios para apartamentos en arriendo.** Tanto en la ciudad de la Eterna Primavera como en la Puerta de Oro de Colombia, se ofrecieron apartamentos en arriendo por un valor que oscila alrededor de \$1.4 millones.
- 8. La mediana de apartamentos en arriendo más económica está en... Cali.** La Sucursal del Cielo tuvo una mediana en su canon de arriendo para apartamentos por un valor de \$900.000. Si quieres arrendar un apartamento económico ve a Cali!
- 9. Bogotá y Cali ofertan inmuebles con una antigüedad similar.** La proporción de inmuebles ofertados entre 1-5 años se encuentra alrededor del 22.1% en ambas ciudades.
- 10. La finca raíz en Cartagena está creciendo exponencialmente.** En 2019, esta ciudad presentó la oferta más alta de inmuebles para estrenar, con una proporción de 44.2% de la disponibilidad total de Cartagena.
- 11. Baja el dólar y suben las búsquedas de inmuebles.** Cuando el dólar tiene una tasa de cambio más económica se refleja una mayor capacidad adquisitiva en los colombianos, lo que les motiva a realizar más búsquedas de inmuebles en arriendo y venta. Es posible que estas consultas se realicen con el objetivo de invertir en finca raíz o de adquirir una nueva vivienda.

*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.



