

# COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA EN **COLOMBIA**

NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO



**ciencuadras.com**  
Cuadra Todo



### 03 RESUMEN EJECUTIVO

### 04 OFERTA DE VIVIENDA EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO

- 04 Top 10 de la oferta por ciudades
- 04 Análisis de precios

### 06 DEMANDA DE VIVIENDA EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO

- 06 Top 10 de las búsquedas por ciudades
- 06 ¿Qué tipo de vivienda fue la más solicitada?
- 07 ¿Qué características tienen los inmuebles más buscados?
- 08 Viviendas preferidas en Bogotá, Medellín y Cali

### 09 CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

- 09 Aprobación de créditos de vivienda
- 10 Tasas de crédito hipotecario

### 10 COMPORTAMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- 10 IPC Arrendamiento efectivo por ciudad
- 11 Crecimiento de arrendamientos y ventas en Bogotá
- 11 Comparativo de tendencia en Bogotá
- 12 Ventas y arriendo de viviendas 2011 - 2021
- 13 Comportamiento de los arrendamientos residenciales

# RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué tipo de inmueble fue el más solicitado durante el primer trimestre del año?

No solo respondemos esta pregunta, sino que te contamos los detalles de la oferta de inmuebles que tuvimos en Colombia.

Con la información recopilada por el portal inmobiliario **Ciencuadras** y de la mano de fuentes aliadas como **Galería Inmobiliaria** y **Banco Davivienda**, te presentamos este informe que contiene un análisis del comportamiento de la vivienda en Colombia: nueva, usada y en arriendo, durante el primer trimestre del año, comprendido entre el 01 de enero al 31 de marzo. Si necesitas más información, no dudes en solicitarla a nuestro correo: [redes@ciencuadras.com](mailto:redes@ciencuadras.com).

Estas son las tendencias del sector inmobiliario:

- **Bogotá (32,12%), Medellín (22,78%) y Barranquilla (10,99%)** tuvieron la mayor oferta de inmuebles en arriendo y venta durante el primer trimestre del año.
- Entre **100 y 300 millones** costaron las viviendas nuevas y usadas que más se ofertaron en los meses de enero, febrero y marzo.
- La mediana\* del cánón de apartamentos en arriendo a nivel nacional estuvo en **\$1.350.000** y la de casas en arriendo en **\$2.500.000**.
- La mayoría de búsquedas en el primer trimestre del año fueron sobre disponibilidad de viviendas en Bogotá (**42,92%**).
- A nivel de **apartamentos**, la **modalidad de arriendo (68,37%)** fue la más solicitada en 2021, seguida de **venta nuevo (13,78%)** y **venta usado (17,85%)**.
- A nivel de **casas**, la **modalidad de arriendo (63,71%)** fue la más solicitada en 2021, seguida de **venta nuevo (2,96%)** y **venta usado (33,33%)**.
- Las viviendas más cotizadas en **Colombia** cuentan con al menos un parqueadero, mínimo dos habitaciones y tienen entre **30-75 m<sup>2</sup>** de área construida.
- En cuanto a las alternativas financieras y respecto al primer trimestre de 2020, las aprobaciones de créditos en pesos presentaron una variación porcentual positiva para vivienda **VIS (40.20%) y No VIS (67.10%)**.
- Respecto a las tasas de crédito hipotecario, el 2021 es un buen momento para adquirir vivienda, pues tanto para proyectos VIS y No VIS las tasas de financiamiento en UVR y pesos disminuyeron respecto a marzo del 2020.

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

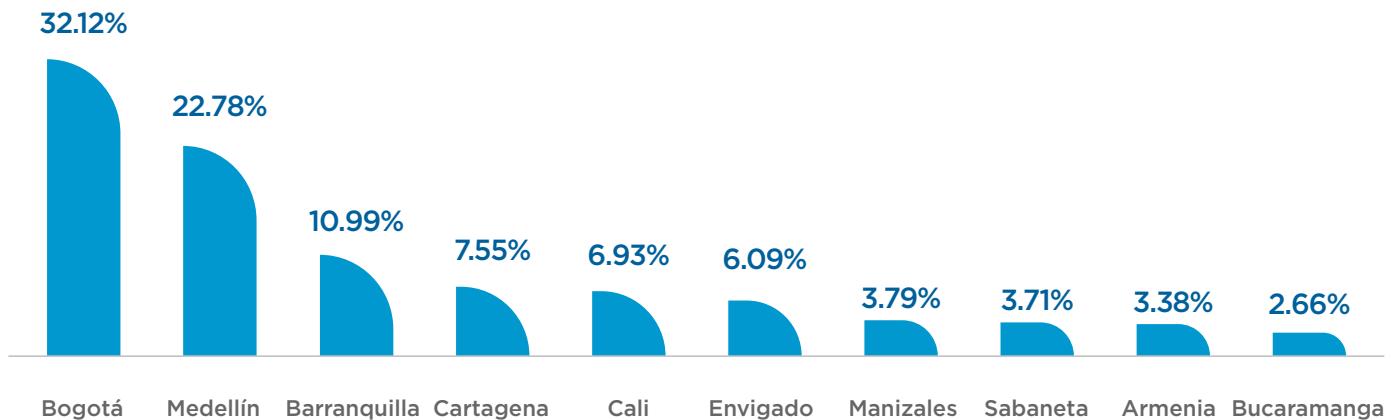
\*En cada uno de los temas analizados en este informe encontrarás la fuente de información.

## OFERTA DE VIVIENDA EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO

### TOP 10 DE LA OFERTA POR CIUDADES

**Bogotá (32,12%), Medellín (22,78%), Barranquilla (10,99%) y Cartagena (7,55%)** presentaron la mayor oferta de inmuebles en arriendo y venta durante el primer trimestre del año.

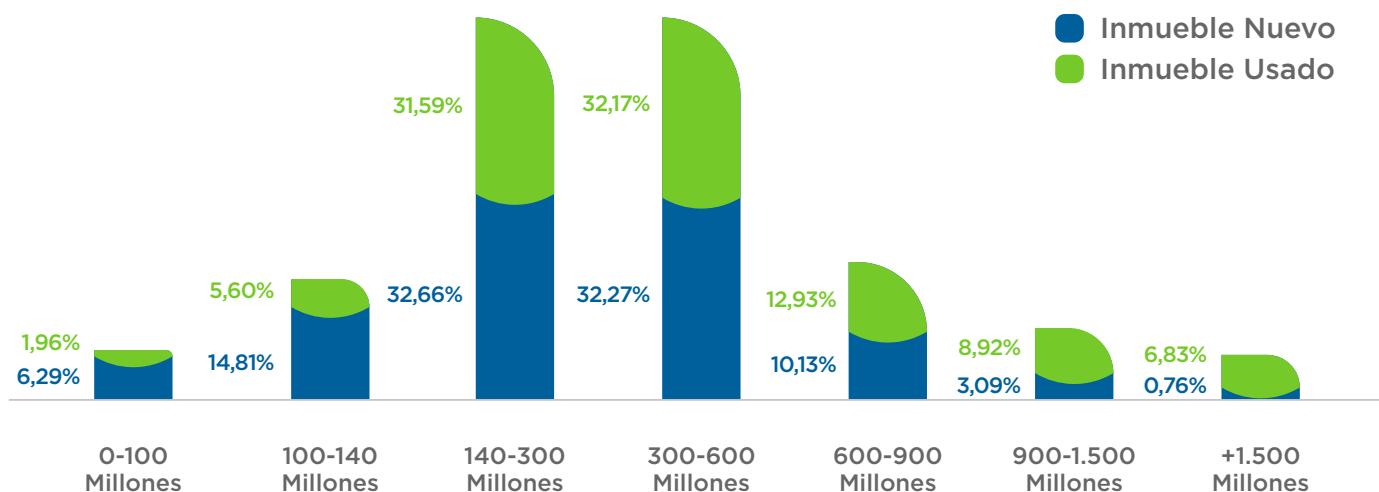
¿Qué hace tan atractivas a estas ciudades? Estas capitales conectan con el resto del país, se destacan por sus actividades comerciales y por su desarrollo inmobiliario.



Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de enero al 31 de marzo.

## ANÁLISIS DE PRECIOS

Entre **100 y 300 millones** costaron los inmuebles más ofertados en Colombia a lo largo de enero, febrero y marzo. Este rango de precios se mantuvo tanto para la **vivienda nueva (47,47%)**, como para la **usada (37,19%)**.



Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de enero al 31 de marzo.

En el país, la mediana\* del cánón de apartamentos en arriendo estuvo en **\$1.350.000** y la de casas en arriendo en **\$2.500.000**.

Además, te compartimos la mediana de precios de venta durante el primer trimestre del año:

<b>VENTA</b>	<b>VALOR NUEVO</b>	<b>Mediana Precio Venta Casa</b> <b>\$ 292.700.000</b>	<b>Mediana Precio Venta Apartamento</b> <b>\$ 271.836.500</b>
<b>VALOR USADO</b>		<b>Mediana Precio Venta Casa</b> <b>\$ 470.000.000</b>	<b>Mediana Precio Venta Apartamento</b> <b>\$ 345.000.000</b>
<b>ARRIENDO</b>		<b>Mediana Precio Arriendo Casa</b> <b>\$ 2.500.000</b>	<b>Mediana Precio Arriendo Apartamento</b> <b>\$ 1.350.000</b>

**Fuente:** Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de enero al 31 de marzo.

En la siguiente tabla, te presentamos la mediana\* del precio de vivienda en venta por rango de precios en Colombia:

CATEGORIA PRECIO DE VENTA	MEDIANA PRECIO DE VENTA NUEVO	MEDIANA PRECIO DE VENTA USADO
Entre 0 y 100 Millones	\$ 85.877.500	\$ 90.000.000
Entre 100 y 140 Millones	\$ 123.250.000	\$ 125.404.000
Entre 140 y 300 Millones	\$ 215.000.000	\$ 225.000.000
Entre 300 y 600 Millones	\$ 407.388.000	\$ 420.000.000
Entre 600 y 900 Millones	\$ 689.803.920	\$ 740.000.000
Entre 900 y 1500 Millones	\$ 1.110.994.068	\$ 1.190.000.000
Más de 1500 Millones	\$ 1.913.780.000	\$ 2.200.000.000

**Fuente:** Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de enero al 31 de marzo.

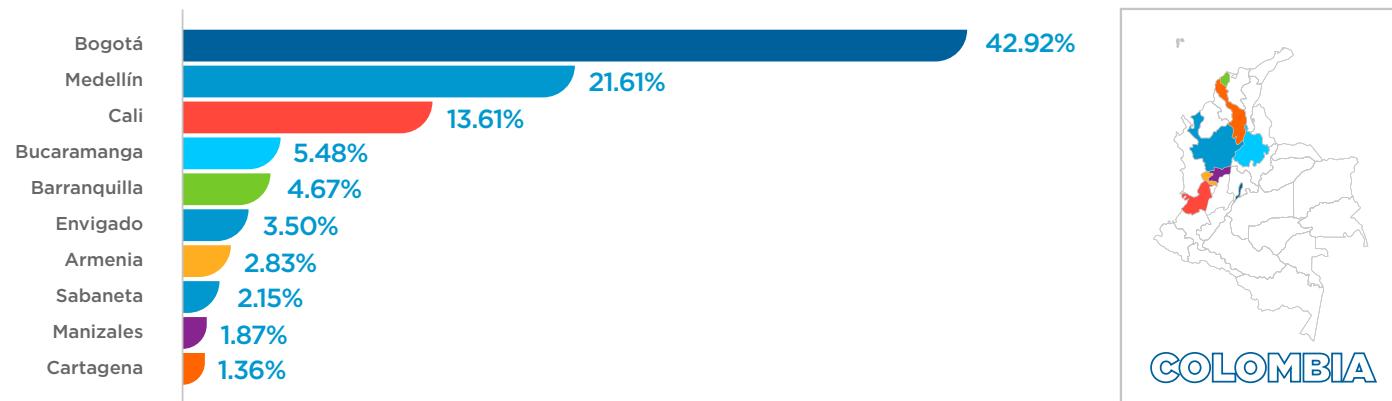
\*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

## DEMANDA DE VIVIENDA EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO

### TOP 10 DE LAS BÚSQUEDAS POR CIUDADES

iEra de esperarse! La mayoría de consultas (**42,92%**) fueron sobre disponibilidad de inmuebles en la capital del país.

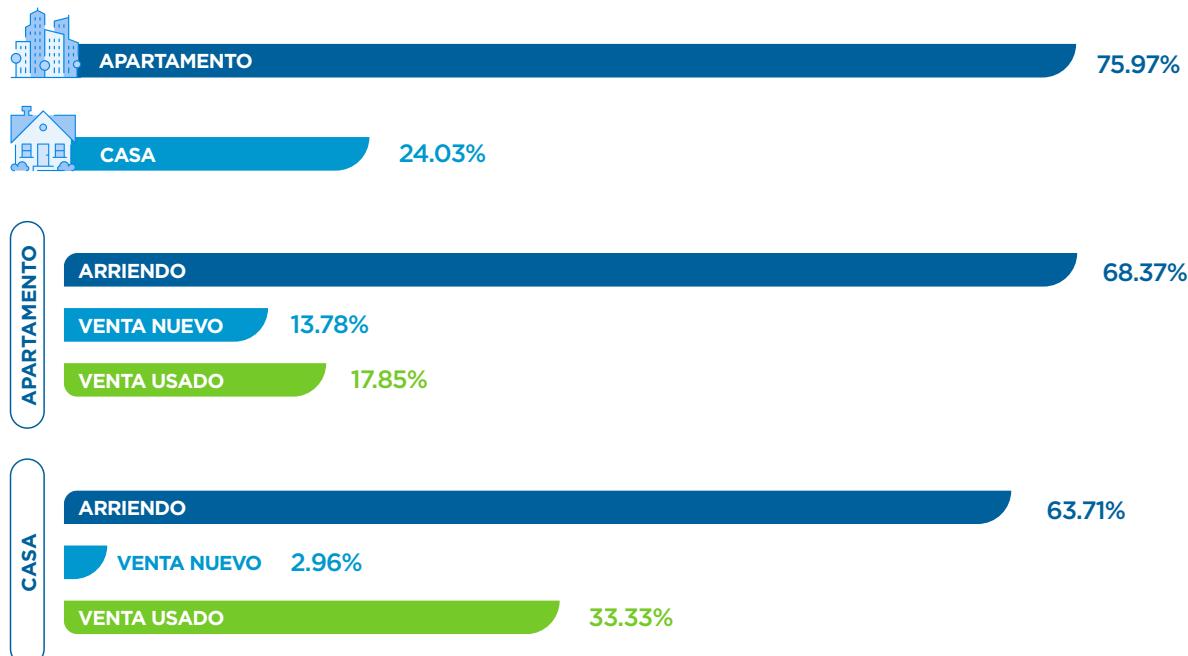
Además, hubo búsquedas significativas en **Medellín (21,61%)** y **Cali (13,61%)**. Todo indica que dentro de la lista de propósitos para el 2021, muchas personas se plantearon cambiar de residencia o buscar un nuevo lugar para vivir.



**Fuente:** Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de enero al 31 de marzo.

### ¿QUÉ TIPO DE VIVIENDA FUE LA MÁS SOLICITADA?

Las viviendas en arriendo fueron el tipo de inmueble más solicitado a inicios de 2021. Te compartimos los siguientes datos de arriendo y venta para que analices y encuentres tu mejor oportunidad.

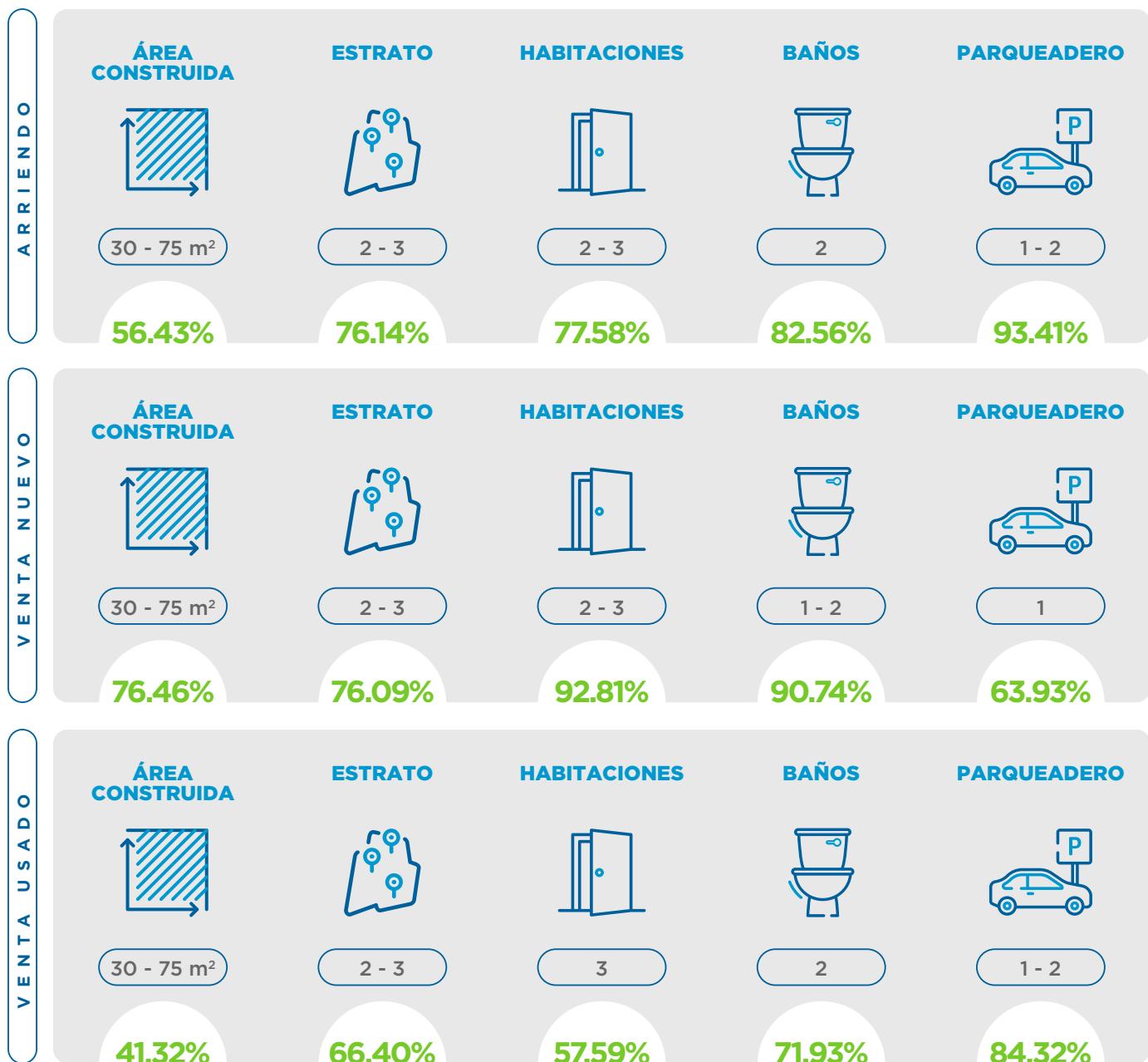


**Fuente:** Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de enero al 31 de marzo.

## ¿QUÉ CARACTERÍSTICAS TIENEN LOS INMUEBLES MÁS BUSCADOS?

Las viviendas más cotizadas en Colombia cuentan con al menos un parqueadero, mínimo dos habitaciones y tienen entre **30-75 m<sup>2</sup>** de área construida. Los estratos medios también mandan la parada cuando se trata de búsquedas de viviendas nuevas, usadas y en arriendo.

Ahora te invitamos a conocer las características más buscadas en las viviendas, según el tipo de transacción:



Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de enero al 31 de marzo.

## VIVIENDAS PREFERIDAS EN BOGOTÁ, MEDELLÍN Y CALI

iEntremos en detalle! Acabamos de ver el panorama general en Colombia, ahora te compartimos las características de los inmuebles más buscados en Bogotá, Medellín y Cali.

Si te interesa conocer específicamente el valor comercial del inmueble que quieras arrendar, vender o comprar, [Calcula el precio en línea](#) en ciencuadras.com

VENTA NUEVO	CIUDAD	ESTRATO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEADEROS	ÁREA CONSTRUIDA	MEDIANA DE PRECIO DE VENTA
	Bogotá	2	2	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 399.250.000
	Bogotá	2	2	1		30-50 m <sup>2</sup>	\$ 155.500.000
	Bogotá	3	2	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 449.000.000
	Bogotá	3	1	2	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 377.818.000
	Cali	2	3	2		50-75 m <sup>2</sup>	\$ 110.000.000
	Cali	2	2	1	0	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 123.000.000
	Cali	3	2	1		50-75 m <sup>2</sup>	\$ 143.092.845
	Cali	3	1	1		30-50 m <sup>2</sup>	\$ 150.247.050
	Medellín	3	1	1	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 320.860.979

VENTA USADO	CIUDAD	ESTRATO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEADEROS	ÁREA CONSTRUIDA	MEDIANA DE PRECIO DE VENTA
	Bogotá	2	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 250.000.000
	Bogotá	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 295.000.000
	Bogotá	2	3	2	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 160.000.000
	Bogotá	3	1	2	2	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 315.000.000
	Cali	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 178.000.000
	Cali	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 130.000.000
	Cali	3	2	2	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 139.000.000
	Cali	2	3	2	2	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 123.500.000
	Medellín	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 272.000.000
	Medellín	2	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 199.000.000
	Medellín	2	2	2	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 145.000.000
	Medellín	3	2	2	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 172.500.000

ARRIENDO	CIUDAD	ESTRATO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEADEROS	ÁREA CONSTRUIDA	MEDIANA DE PRECIO DE VENTA
	Bogotá	2	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 1.200.000
	Bogotá	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 1.350.000
	Bogotá	2	3	2	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 830.000
	Bogotá	3	1	2	2	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 1.450.000
	Cali	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 950.000
	Cali	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 700.000
	Cali	2	2	2	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 600.000
	Cali	3	3	2	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 720.000
	Medellín	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 1.400.000
	Medellín	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 1.000.000
	Medellín	2	3	2	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 800.000
	Medellín	3	2	2	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 920.000

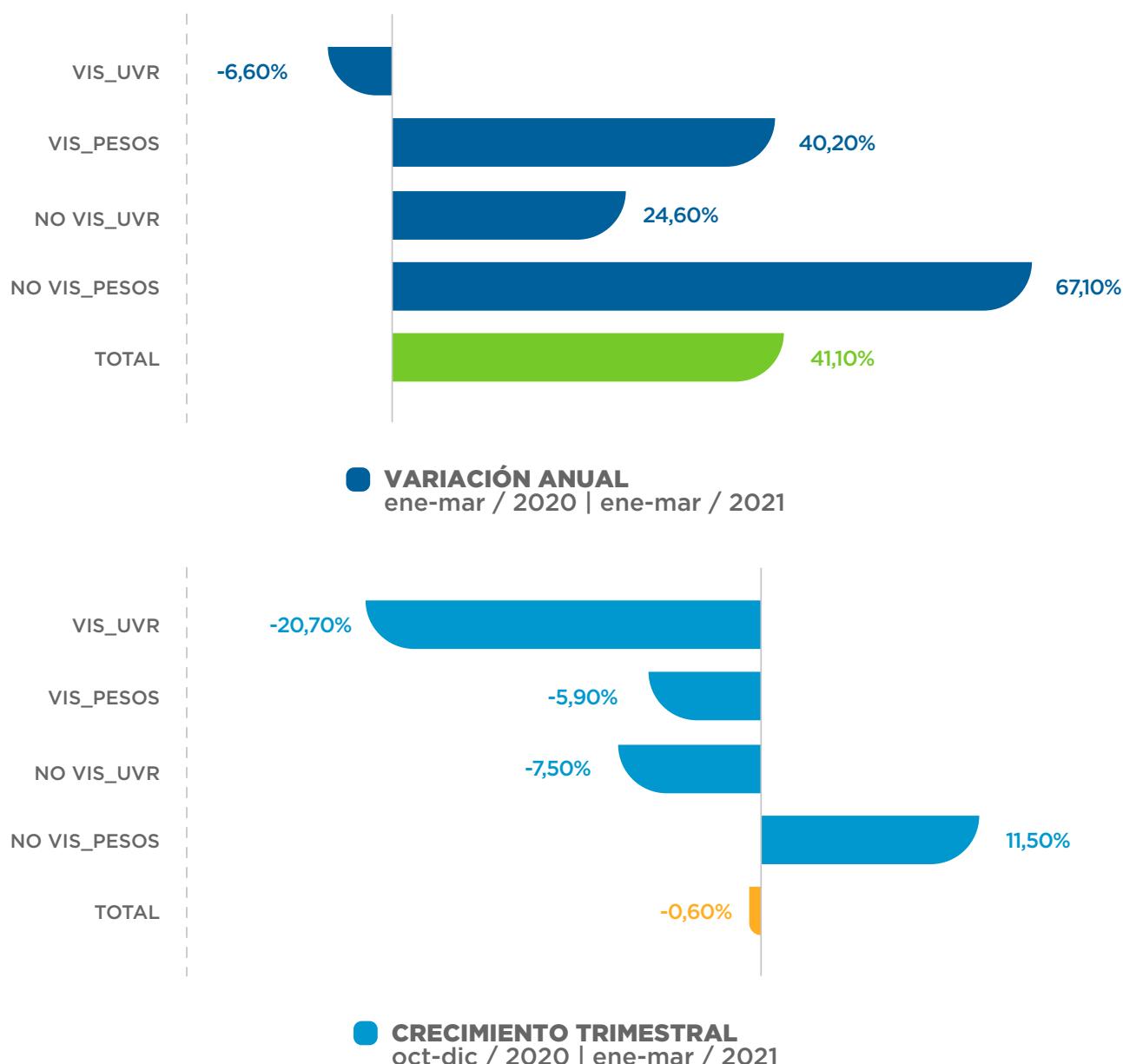
**Fuente:** Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de enero al 31 de marzo.

## CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

### APROBACIÓN DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

En la siguiente gráfica te presentamos los porcentajes de aprobación de créditos de vivienda VIS y No VIS, comparando el primer trimestre de 2020 con el primero de este año. Además, encuentras el crecimiento trimestral de finales del año pasado con el de inicios de este 2021.

Es importante mencionar que existen diferentes sistemas de crédito para adquirir vivienda propia. Por lo tanto, las entidades bancarias ofrecen tasas y cuotas fijas en pesos o tasas fijas y cuotas variables en UVR (Unidad de Valor Real).

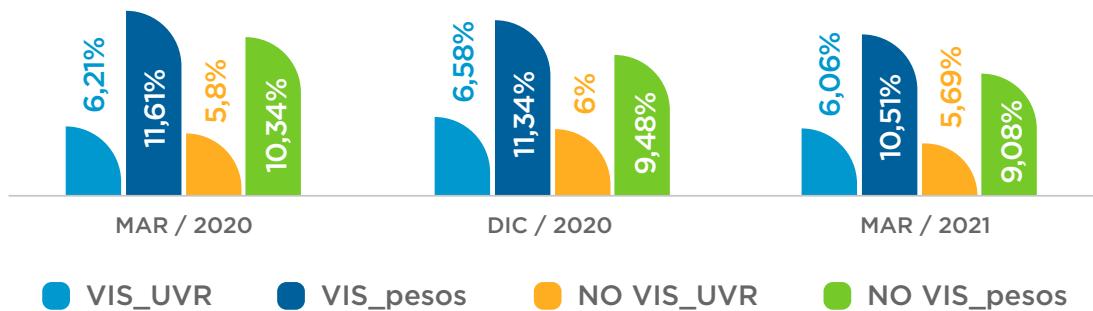


**Fuente:** Banco Davivienda y Superintendencia Financiera de Colombia. Datos actualizados al 29 de marzo de 2021.

## TASAS DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Conoce los promedios mensuales de las tasas de crédito hipotecario en Colombia, los datos comprenden información tanto de la vivienda VIS como de la No VIS. Así mismo, te presentamos la información diferenciando entre la unidad de valor real (UVR) y pesos.

Es importante mencionar que cuando se trata de la Unidad de Valor Real, la tasa del crédito corresponde al porcentaje del crédito hipotecario más la referencia de la UVR del primer trimestre del año.



**Fuente:** Banco Davivienda y Superintendencia Financiera de Colombia. Datos actualizados al 29 de marzo de 2021.

## COMPORTAMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

### IPC ARRENDAMIENTO EFECTIVO POR CIUDAD

En materia de arrendamientos y de acuerdo a cifras del DANE, en febrero del 2021 el índice de precios al consumidor (IPC) disminuyó en 1.6 respecto a febrero del 2020. A continuación te compartimos este comparativo anual que evidencia cómo han cambiado los precios de arrendamiento de febrero del 2021 respecto al mismo mes del año anterior.

Ciudad	Febrero		
	2020	2021	Diferencia
Barranquilla	3.30	1.43	-1.9 ↓
Bogotá	2.70	0.65	-2.0 ↓
Bucaramanga	1.88	0.25	-1.6 ↓
Cali	3.35	2.35	-1.0 ↓
Cartagena	2.44	0.89	-1.5 ↓
Cúcuta	1.69	1.89	0.2 ↑
Manizales	3.98	2.74	-1.2 ↓
Medellín	2.98	1.84	-1.1 ↓
Montería	2.43	0.65	-1.8 ↓
Neiva	-0.22	1.37	1.6 ↑
Pasto	3.62	0.37	-3.3 ↓
Pereira	2.94	3.10	0.2 ↑
Villavicencio	1.10	-1.41	-2.5 ↓
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>2.68</b>	<b>1.11</b>	<b>-1.6 ↓</b>

**Fuente:** Información DANE

## CRECIMIENTO DE ARRENDAMIENTOS Y VENTAS EN BOGOTÁ

El porcentaje de inmuebles en arriendo ha crecido en el último trimestre del año, ubicándose en el 2,2%. Estos son niveles superiores a los reportados en marzo de 2020 en Bogotá, cuando se obtuvo un 1,4%.

Por su parte, el porcentaje de avisos en venta, si bien representa el 50% del total, disminuyó pasando de 2,9% en 2020 a 2,3% en 2021.

## COMPARATIVO DE TENDENCIA EN BOGOTÁ

La colocación de inmuebles de viviendas usadas ha disminuido en el último año, al tiempo que incrementa la venta de vivienda nueva en la ciudad.

Lo anterior se presenta por la mayor participación de la vivienda de interés social en los estratos 4, 5 y 6, y el nuevo subsidio a la cuota mensual del crédito de las viviendas No VIS (con precios de hasta los 500 s.m.m.l.v.).

### VENTAS DE VIVIENDA NUEVA BOGOTÁ

Estrato	Abr 19   Mar 20	Abr 20   Mar 21	Var %
4	8.144	12.509	54%
5	1.704	1.750	3%
6	1.032	1.141	11%
<b>Total</b>	<b>10.880</b>	<b>15.400</b>	<b>42%</b>

### VENTAS DE VIVIENDA USADO BOGOTÁ

Estrato	Abr 19   Mar 20	Abr 20   Mar 21	Var %
4	8.567	6.478	-24%
5	4.786	3.618	-24%
6	4.065	2.955	-27%
<b>Total</b>	<b>17.418</b>	<b>13.051</b>	<b>-25%</b>

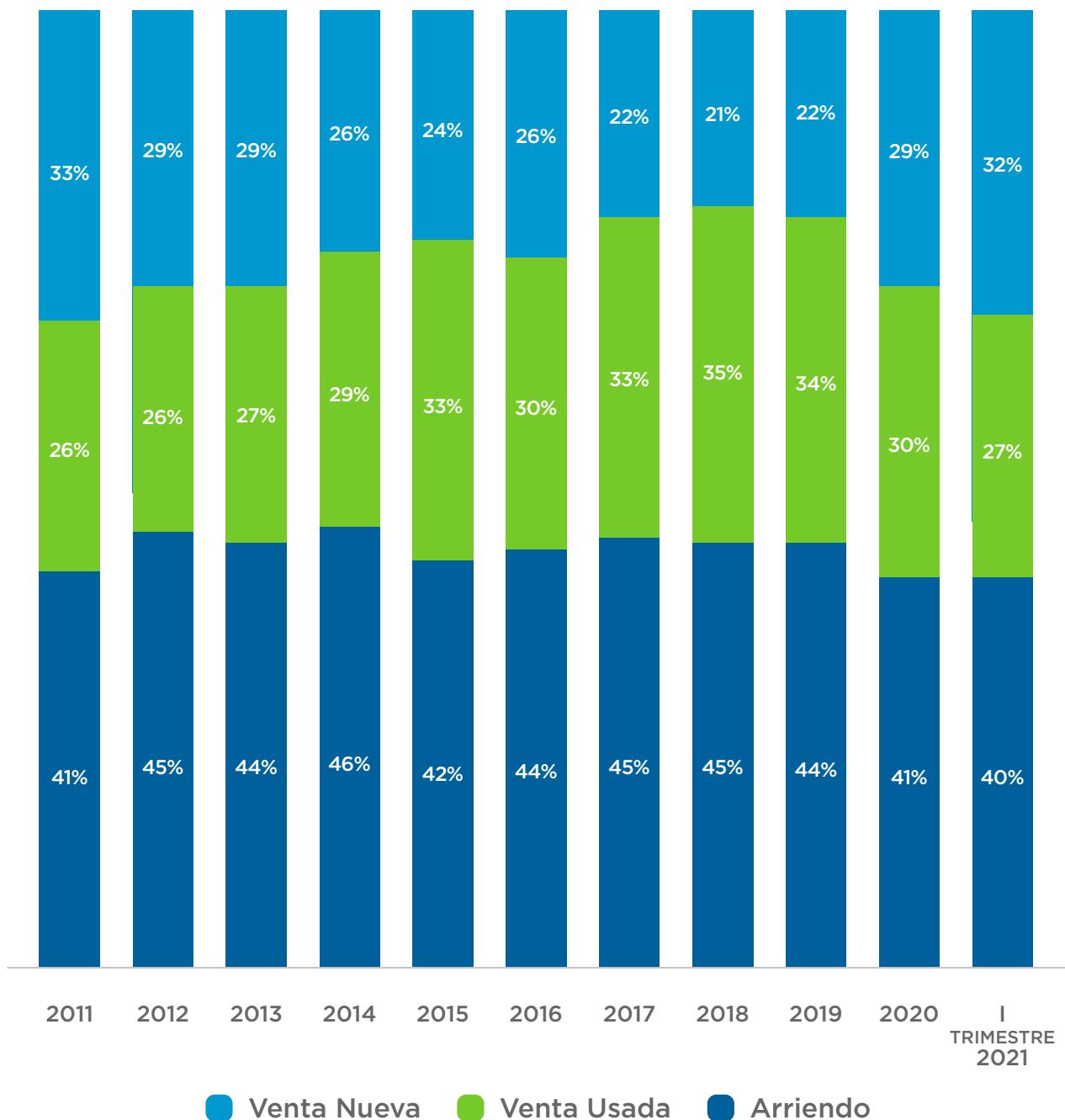
### ARRIENDO DE VIVIENDA USADA BOGOTÁ

Estrato	Abr 19   Mar 20	Abr 20   Mar 21	Var %
4	11.624	9.303	-20%
5	5.641	4.440	-21%
6	5.712	4.293	-25%
<b>Total</b>	<b>22.978</b>	<b>18.035</b>	<b>-22%</b>

*Fuente:* Galería Inmobiliaria

## VENTAS Y ARRIENDO DE VIVIENDAS 2011 - 2021 EN BOGOTÁ

En el primer trimestre de 2021, el porcentaje de colocación de viviendas usadas cayó en arriendo y disminuyó en venta. La participación de vivienda nueva por su parte, anotó un incremento de tres puntos porcentuales frente al promedio del año 2020.

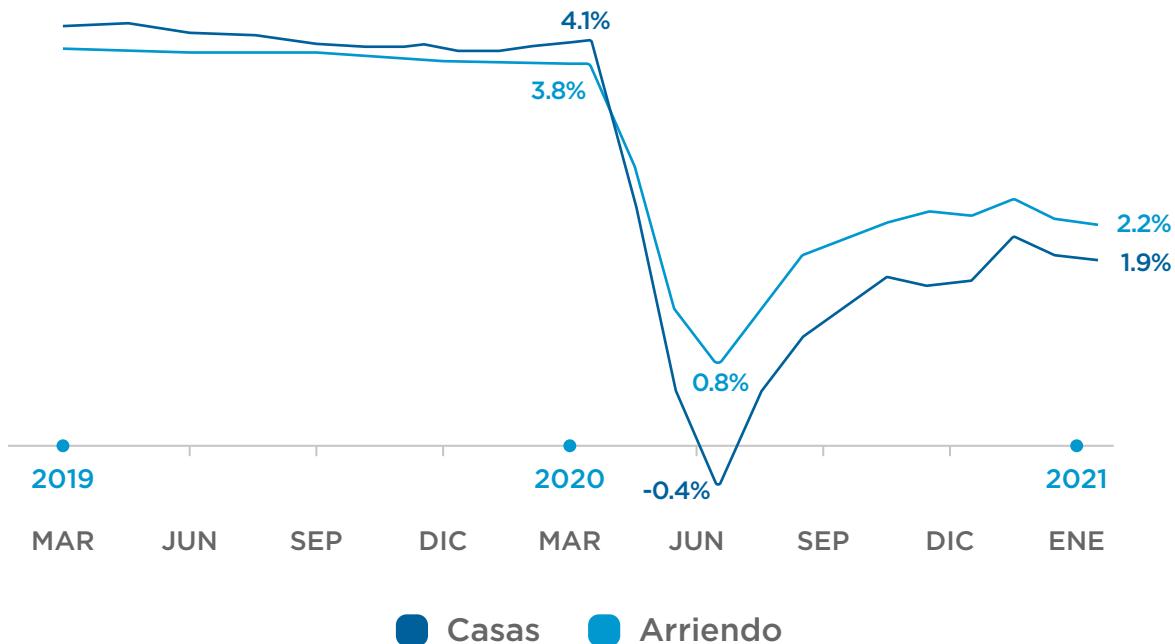


*Fuente:* Galería Inmobiliaria

## COMPORTAMIENTO DE LOS ARRENDAMIENTOS RESIDENCIALES

La cifras de marzo 2021 correspondientes a El Libertador Rent Index (ELRI)\* para inmuebles residenciales, evidenciaron un crecimiento anual de 2.2% en apartamentos y 1.9% en casas.

Desde junio de 2020, el indicador mostró una aceleración en su crecimiento hasta enero de 2021, cuando nuevamente hubo una desaceleración en ambos segmentos, debido a las nuevas restricciones para la contención de la pandemia.



**Fuente:** Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - Grupo Bolívar con información de *El Libertador*

\*El indicador El Libertador Rent Index (ELRI) refleja el impacto en los precios de los arrendamientos, asociado a las medidas implementadas para la contención del COVID-19 en el país. En inmuebles residenciales, únicamente se incluyen los que están ubicados en estratos 4, 5 y 6, y en las ciudades en las que *El Libertador* tiene presencia.

Comportamiento de la vivienda en Colombia nueva, usada y en arriendo. Datos del 01 de enero al 31 de marzo de 2021 del portal [ciencuadras.com](http://ciencuadras.com) con información suministrada por el Banco Davivienda y Galería Inmobiliaria. Si tienes alguna pregunta e inquietud, escríbenos a nuestro correo: [redes@ciencuadras.com](mailto:redes@ciencuadras.com)