

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 LA VIVIENDA NUEVA A NIVEL NACIONAL - I SEMESTRE 2021

- 11 Ventas de vivienda nueva en junio
- 11 Ventas de vivienda nueva en el primer semestre de 2021
- 11 Comportamiento de la oferta VIS y No VIS en 2021
- 12 Comportamiento de los precios de venta
- 13 Comportamiento de los arrendamientos residenciales

RESUMEN EJECUTIVO

¡Te contamos los detalles de la oferta y demanda de inmuebles en Colombia!

Con la información recopilada por el portal inmobiliario [Ciencuadras](#) y de la mano de fuentes aliadas como [La Galería Inmobiliaria](#) y [Banco Davivienda](#) (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos), te presentamos este informe que contiene un análisis del comportamiento de la vivienda en Colombia: nueva, usada y en arriendo, durante el segundo trimestre del año. Si necesitas más información, no dudes en solicitarla a nuestro correo: redes@ciencuadras.com

Estas son las tendencias del sector inmobiliario:

- Bogotá, Medellín y Barranquilla tuvieron la mayor oferta de inmuebles en arriendo y venta durante el segundo trimestre del año, con una participación del **34,34%, 25,15% y 12,99%**, respectivamente.
- Igual que ocurrió en el primer trimestre del año, entre **100 y 300 millones** costaron las viviendas nuevas que más se ofertaron en los meses de abril, mayo y junio. Sin embargo, el rango de precios con mayor disponibilidad para los inmuebles usados fue de **300 a 600 millones (33,63%)**.
- **¡Subió \$150.000!** La mediana* del canon de apartamentos en arriendo a nivel nacional está en **\$1.500.000**, mientras que en el primer trimestre estuvo en **\$1.350.000**. ¿La razón? La oferta de vivienda en arriendo está aumentando debido a la baja de compra de vivienda usada.
- La mediana de casas en arriendo también incrementó, ubicándose en **\$3.500.000** y durante el primer trimestre fue de **\$2.500.000**.
- La mayoría de búsquedas en el segundo trimestre del año fueron sobre disponibilidad de viviendas en Bogotá (**42,54%**).
- A nivel de apartamentos, la modalidad de arriendo (**75,12%**) sigue siendo la más solicitada, seguida de venta usado (**17,31%**) y venta nuevo (**7,57%**).
- A nivel de casas, la modalidad de arriendo (**57,22%**) es la más solicitada en lo que va corrido de este año, seguida de venta usado (**40,02%**) y venta nuevo (**2,76%**).
- Las viviendas más cotizadas en Colombia cuentan con al menos un parqueadero, mínimo dos habitaciones y tienen entre **30-75 m²** de área construida.
- En cuanto a los créditos de vivienda desembolsados, se observó un incremento del **13.51%** en el segundo trimestre del año con respecto al primero, así como un crecimiento anual del **203.5%**.
- En el primer semestre de **2021**, las ventas VIS contribuyeron con el **77%** de las unidades y el **45%** del monto vendido, frente al promedio del año anterior, con una leve caída del **0,2%**. De igual manera, las ventas de las vivienda No VIS que anotaron una recuperación en el número de inmuebles desde el segundo semestre de **2020**, se ubicaron en unidades un **1%** por debajo del promedio de los últimos 12 meses, pero mantienen la tendencia positiva.
- Desde diciembre de **2020** se ha observado una reducción de las tasas de interés en el mercado hipotecario, tanto en el sector No VIS como en el VIS, salvo la tasa VIS denominada en pesos, que presentó un repunte en junio.

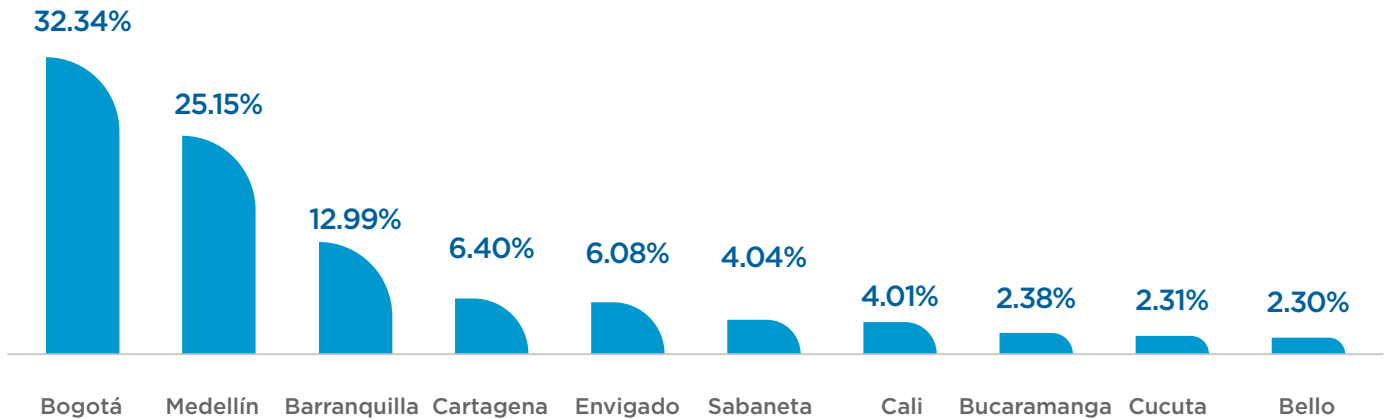
*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

*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 (34,34%), Medellín (25,15%), Barranquilla (12,99%) y Cartagena (6,40%) presentaron la mayor oferta de inmuebles en arriendo y venta durante el segundo trimestre del año.

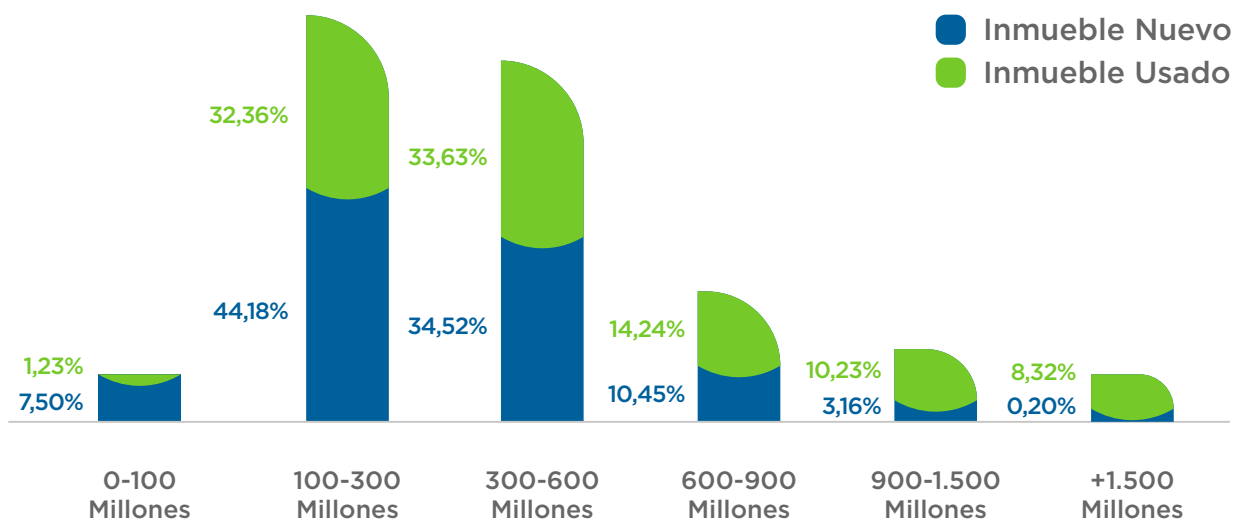
¿Qué hace tan atractivas a estas ciudades? Estas capitales conectan con el resto del país, se destacan por sus actividades comerciales y por su desarrollo inmobiliario.



Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de abril al 30 junio.

ANÁLISIS DE PRECIOS

Entre **100 y 300 millones** costaron las **viviendas nuevas (44,18%)** más ofertadas en Colombia a lo largo de abril, mayo y junio. Por su parte, el rango de precios con mayor disponibilidad para los **inmuebles usados** fue de **300 a 600 millones (33,63%)**, seguido de **100 a 300 millones (32,36%)**.



Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de abril al 30 junio.

En el país, la mediana* del canon de apartamentos en arriendo estuvo en **\$1.500.000** y la de casas en arriendo en **\$3.500.000**.

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

V E N T A	VALOR NUEVO	 Mediana Precio Venta Casa \$ 225.900.000	 Mediana Precio Venta Apartamento \$ 293.906.500
	VALOR USADO	 Mediana Precio Venta Casa \$ 600.000.000	 Mediana Precio Venta Apartamento \$ 365.000.000
ARRIENDO		 Mediana Precio Arriendo Casa \$ 3.500.000	 Mediana Precio Arriendo Apartamento \$ 1.500.000

Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de abril al 30 junio.

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

CATEGORÍA PRECIO DE VENTA	MEDIANA PRECIO DE VENTA NUEVO	MEDIANA PRECIO DE VENTA USADO
Entre 0 y 100 millones	\$ 87.000.000	\$ 90.000.000
Entre 100 y 300 millones	\$ 153.000.000	\$ 220.000.000
Entre 300 y 600 millones	\$ 430.000.000	\$ 420.000.000
Entre 600 y 900 millones	\$ 690.000.000	\$ 750.000.000
Entre 900 y 1500 millones	\$ 1.267.000.000	\$ 1.190.000.000
Más de 1.500 millones	\$ 2.398.000.000	\$ 2.200.000.000

Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de abril al 30 junio.

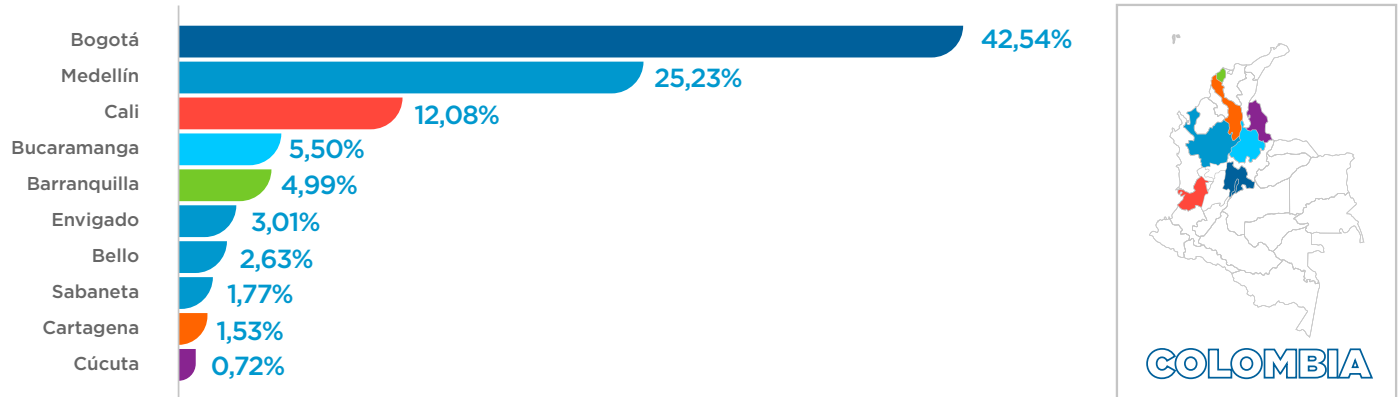
*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

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

TOP 10 DE LAS BÚSQUEDAS POR CIUDADES

¡Era de esperarse! La mayoría de consultas (**42,54%**) fueron sobre disponibilidad de inmuebles en la capital del país.

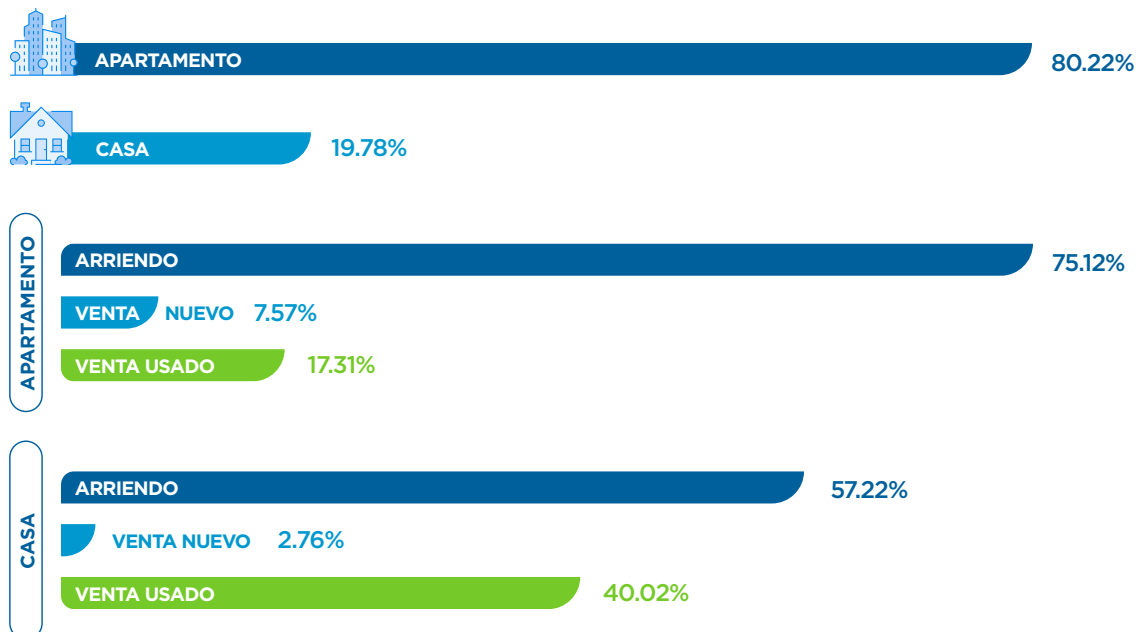
Además, hubo búsquedas significativas en **Medellín (25,23%)** y **Cali (12,08%)**. Todo indica que dentro de la lista de propósitos de este 2021, muchas personas se siguen planteando la idea de cambiar de residencia o buscar un nuevo lugar para vivir.



Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de abril al 30 junio.

¿QUÉ TIPO DE VIVIENDA FUE LA MÁS SOLICITADA?

Tal como ocurrió durante el primer trimestre de 2021, los apartamentos en arriendo fueron el tipo de inmueble más solicitado en el segundo trimestre del año. Adicionalmente, te compartimos los siguientes datos de arriendo y venta para que analices y encuentres tu mejor oportunidad.

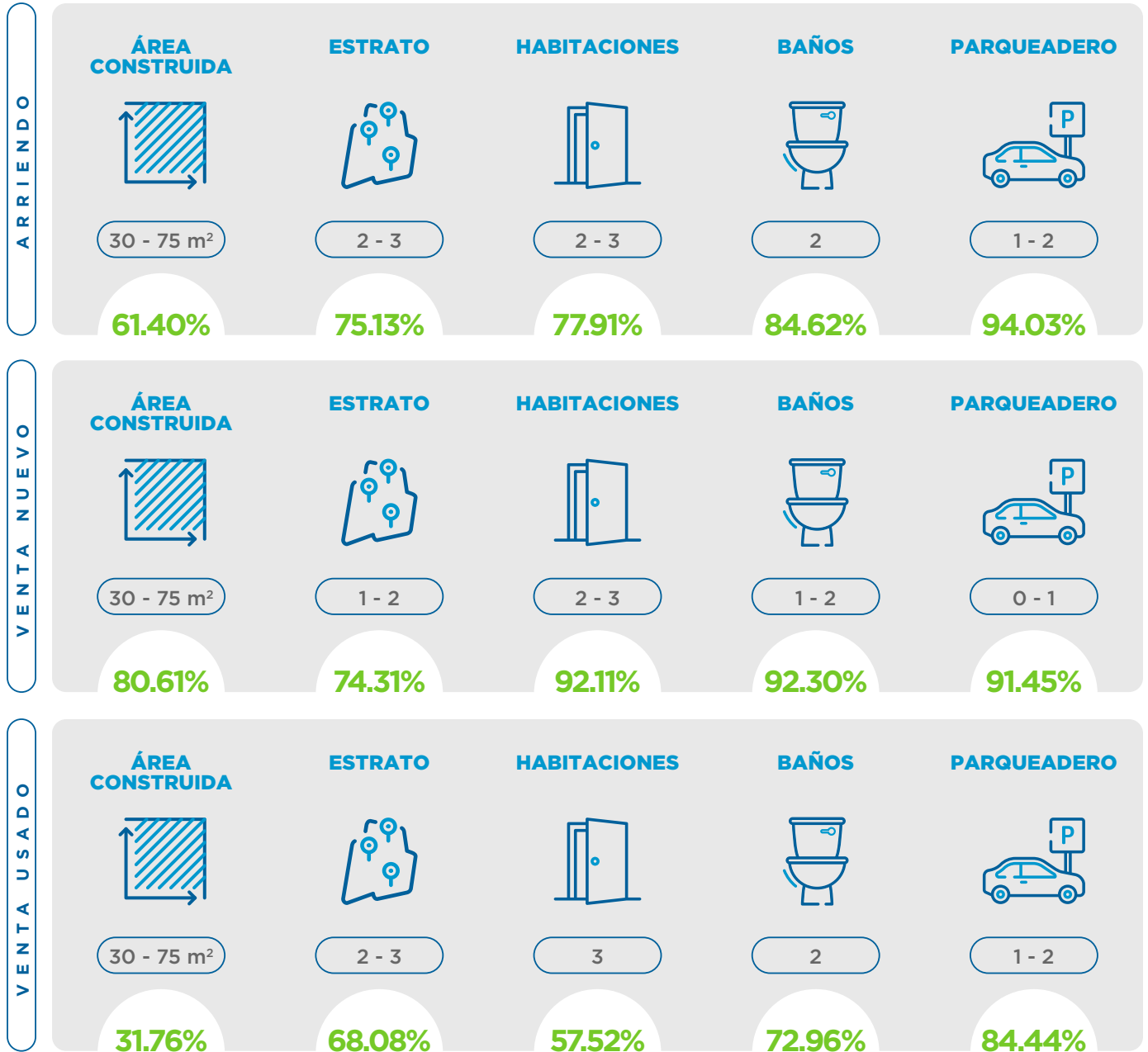


Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de abril al 30 junio.

¿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 m² de área construida**. Los estratos medios también mandan la parada cuando se trata de búsquedas de viviendas 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 abril al 30 junio.

VIVIENDAS PREFERIDAS EN BOGOTÁ, MEDELLÍN Y CALI

¡Entremos 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 quieres 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 ²	\$ 399.250.000
	Bogotá	2	2	1		30-50 m ²	\$ 155.500.000
	Bogotá	3	2	2	1	50-75 m ²	\$ 449.000.000
	Bogotá	3	1	2	1	30-50 m ²	\$ 377.818.000
	Cali	2	3	2		50-75 m ²	\$ 110.000.000
	Cali	2	2	1	0	30-50 m ²	\$ 123.000.000
	Cali	3	2	1		50-75 m ²	\$ 143.092.845
	Cali	3	1	1		30-50 m ²	\$ 150.247.050
	Medellín	3	1	1	1	30-50 m ²	\$ 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 ²	\$ 250.000.000
	Bogotá	3	3	2	2	50-75 m ²	\$ 295.000.000
	Bogotá	2	3	2	1	30-50 m ²	\$ 160.000.000
	Bogotá	3	1	2	2	30-50 m ²	\$ 315.000.000
	Cali	3	3	2	2	50-75 m ²	\$ 178.000.000
	Cali	2	3	2	1	50-75 m ²	\$ 130.000.000
	Cali	3	2	2	1	30-50 m ²	\$ 139.000.000
	Cali	2	3	2	2	30-50 m ²	\$ 123.500.000
	Medellín	3	3	2	2	50-75 m ²	\$ 272.000.000
	Medellín	2	3	2	2	50-75 m ²	\$ 199.000.000
	Medellín	2	2	2	1	30-50 m ²	\$ 145.000.000
	Medellín	3	2	2	1	30-50 m ²	\$ 172.500.000

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

Fuente: Información portal inmobiliario [ciencuadras.com](#) - Datos del 01 de abril al 30 junio.

CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Desde diciembre de 2020 se ha observado una reducción de las tasas de interés en el mercado hipotecario, tanto en el sector No VIS como en el VIS, salvo la tasa VIS denominada en pesos, que presentó un repunte en junio.

Por el lado de los créditos desembolsados, se observó un incremento importante en el segundo trimestre del año con respecto al primero, y un incremento anual bastante alto que obedece a un efecto base debido a la fuerte caída de los desembolsos observada en el segundo trimestre de 2020.

Lo anterior, impulsado por el fuerte crecimiento de las ventas de vivienda nueva en el país en el segundo trimestre del año.

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 y segundo trimestre de 2020 con el primero y segundo de este año. Además, encuentras el crecimiento trimestral de finales del año pasado con el de inicios de este 2021, así como el incremento durante el primer trimestre de 2020 y 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).

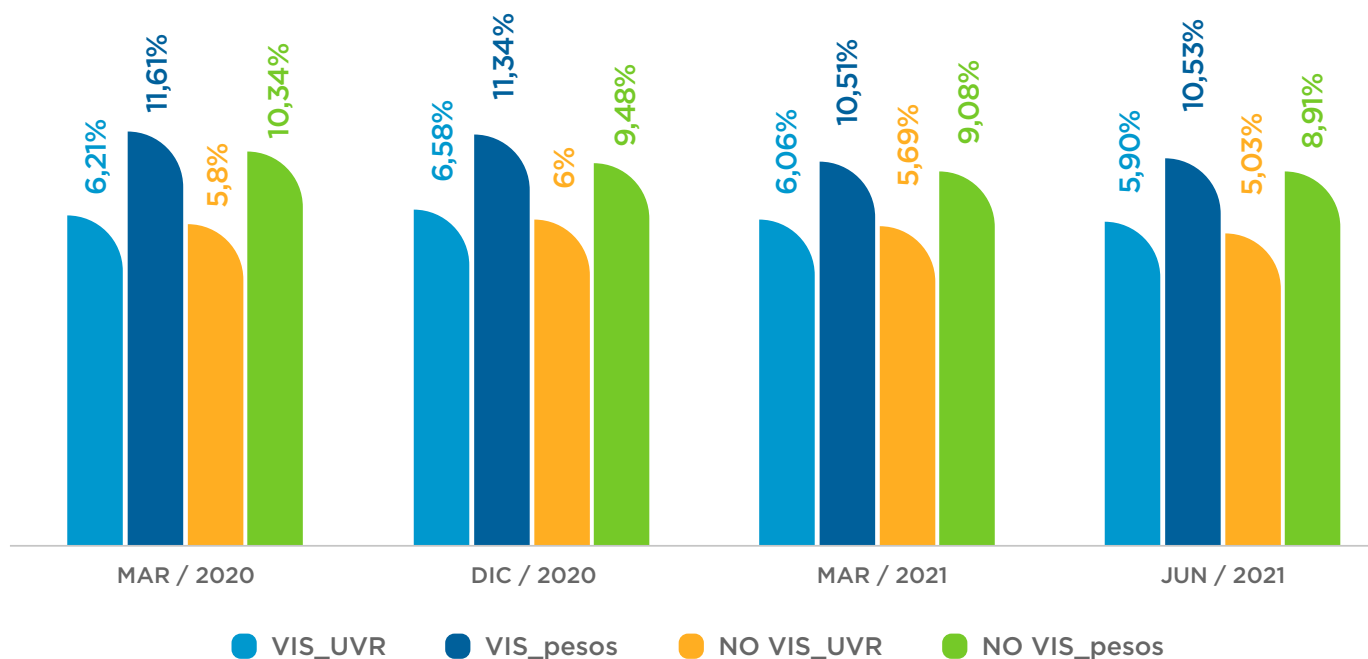


Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos).

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.

Ten presente 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 (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) y Superintendencia Financiera de Colombia.
Datos actualizados el 9 de julio de 2021.

COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA NUEVA A NIVEL NACIONAL I SEMESTRE 2021

En el primer semestre de 2021, las ventas VIS contribuyeron con el 77% de las unidades y el 45% del monto vendido, manteniendo su nivel frente al promedio del año, con una leve caída del 0,2%. De igual manera, las ventas de las vivienda No VIS que anotaron una recuperación desde el segundo semestre de 2020, se ubicaron en unidades un 1% por debajo del promedio de los últimos 12 meses, pero mantienen la tendencia positiva.

La oferta total continúa contrayéndose frente a la reportada hace un año en el mercado No VIS, con un descenso en unidades del 16%, con caídas en todos los segmentos de precios. Por su parte, la VIS presenta un crecimiento del 4%, pero viene anotando un quiebre en la tendencia creciente que traía.

El stock de vivienda terminada por vender se continuó reduciendo en junio, frente al valor reportado hace un año, el descenso es del 27,6%.

VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN JUNIO

En junio, las ventas fueron inferiores en pesos y unidades a las del promedio del año. Las No VIS jalonaron la reducción.

VIS						
	Jun-21		Prom Jul 20- Jun 21		1 Var % Jun 21 Prom Año	
	Unidades	Mill \$	Unidades	Mill \$	Unidades	Mill \$
Total ciudades	12.932	1.703.876	12.880	1.623.897	0%	5%

No VIS						
	Jun-21		Prom Jul 20- Jun 21		1 Var % Jun 21 Prom Año	
	Unidades	Mill \$	Unidades	Mill \$	Unidades	Mill \$
Total ciudades	4.883	1.708.515	5.438	1.960.032	-10%	-13%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2021

En el primer semestre del 2021 se vendieron 109.342 unidades, contribuyendo las VIS con el 77%.

	VIS			No VIS		
	I Sem 2020	I Sem 2021	Var %	I Sem 2020	I Sem 2021	Var %
Total ciudades	47.909	77.115	61%	19.338	32.227	67%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA VIS Y NO VIS EN 2021

En el año, la oferta VIS crece tanto en proyectos como en unidades disponibles. La oferta No VIS, se reduce en todos los rangos de precios.

	A JUNIO 2020			A JUNIO 2021			Var % Anual		
	No. Proyectos	No. Unidades	mt ²	No. Proyectos	No. Unidades	mt ²	No. Proyectos	No. Unidades	mt ²
Total ciudades	3.647	139.176	9.069.567	3.213	128.323	7.832.347	-11,90%	-7,80%	-13,60%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

Rango de precios	Número de proyectos		
	Jun-20	Jun-21	Var %
VIP	58	78	34%
VIS	761	791	4%
VIS Renovación	25	34	36%
Total VIS	838	905	8%
Hasta 200	641	465	-27%
200 - 300	1.062	847	-20%
300 - 400	1.191	998	-16%
460 -500	303	248	-18%
500 - 600	497	440	-11%
600 - 900	583	511	-12%
Mayor 900	398	351	-12%
Total No VIS	2.934	2.526	-14%
Total	3.647	3.213	-12%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS DE VENTA

Los precios de venta comenzaron a mostrar crecimientos acorde con el crecimiento en los costos de construcción.

Ciudad	Año completo junio 2020			Año completo junio 2021		
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total
Bogotá y municipios	6,40%	3,80%	5,20%	6,10%	6,70%	6,30%
Cali	5,10%	5,70%	5,20%	6,90%	6,00%	6,70%
Medellín	3,80%	4,20%	4,00%	4,20%	7,00%	5,70%
Bucaramanga	3,50%	4,10%	3,90%	7,70%	5,50%	6,60%
Barranquilla	4,60%	3,30%	3,90%	7,20%	6,90%	7,10%

Var % IPC* a junio 2020 2,19% Var % ICCV* a mayo 2020 3,43%

Var % IPC* a junio 2021 3,63% Var % ICCV* a mayo 2021 5,88%

Fuente: Información DANE.

*IPC: Índice de Precios al Consumidor.

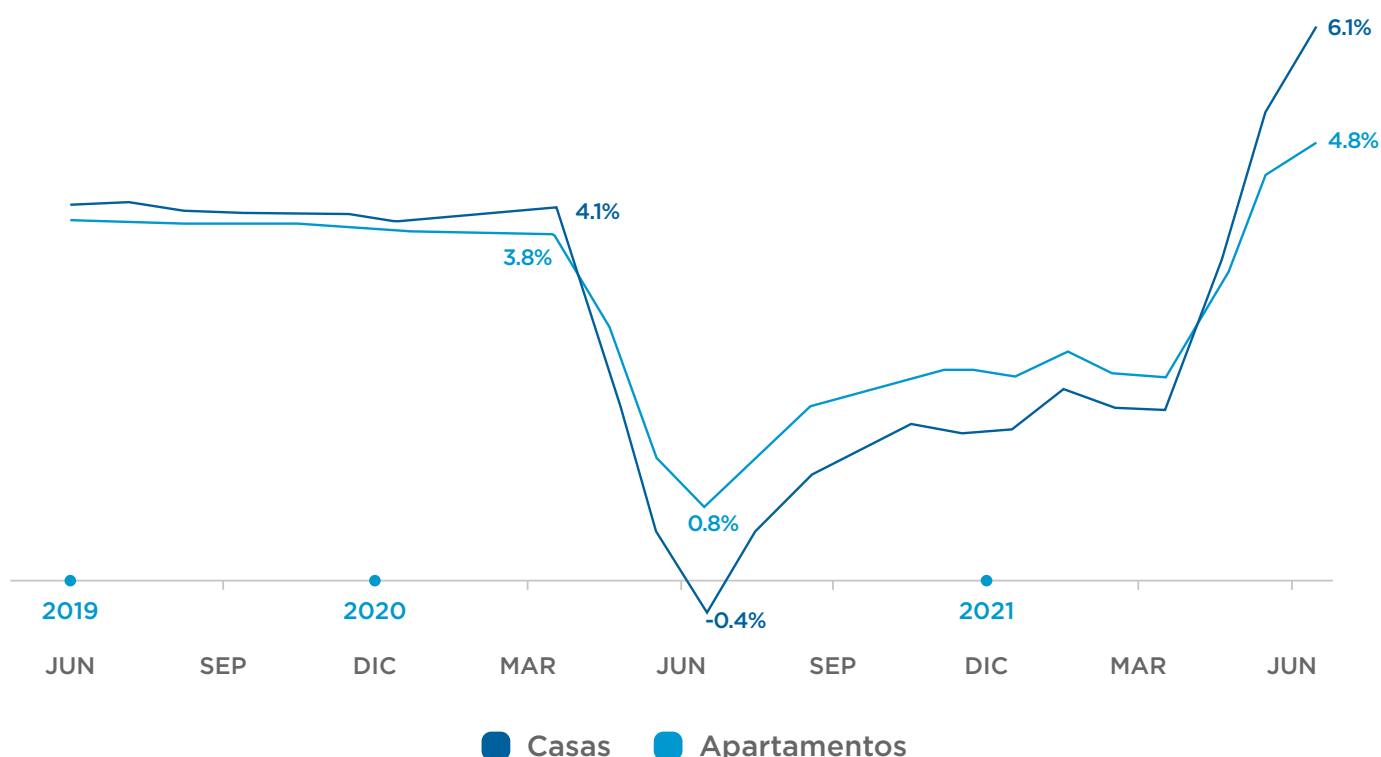
*ICCV: Índice de Costos de la Construcción de Vivienda.

COMPORTAMIENTO DE LOS ARRENDAMIENTOS RESIDENCIALES

La cifras del mes de junio correspondientes a El Libertador Rent Index (ELRI)* para inmuebles residenciales, evidenciaron un **crecimiento anual en los cánones de arrendamiento de 6.1% en apartamentos y 4.8% en casas.**

Este crecimiento se vio favorecido por la fuerte desaceleración observada en el mismo mes del año anterior, a raíz de los efectos de las medidas para contener la propagación del COVID-19 en el país.

Esto evidencia que a pesar de su recuperación, el segmento residencial continúa impactado por los efectos de la pandemia y probablemente también por el paro que se observó en mayo.



Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) 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 abril al 30 de junio de 2021 del portal ciencuadras.com con información suministrada por el Banco Davivienda y La Galería Inmobiliaria. Si tienes alguna pregunta e inquietud, escríbenos a nuestro correo: redes@ciencuadras.com