

COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA EN **COLOMBIA**

NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO



CONTENIDO

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

11 VENTAS DE VIVIENDA NUEVA A NIVEL NACIONAL

- 11 Ventas de vivienda nueva en septiembre
- 11 Ventas de vivienda nueva en lo corrido del año
- 11 Comportamiento de la oferta VIS y No VIS en 2021
- 12 Comportamiento de los precios de venta

13 ARRIENDOS EN COLOMBIA

- 13 Comportamiento de los arrendamientos residenciales

RESUMEN EJECUTIVO

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

Este informe contiene un análisis del comportamiento de la vivienda en el país: nueva, usada y en arriendo. La información ha sido recopilada durante el tercer trimestre del año por el portal inmobiliario [Ciencuadras](#) y fuentes aliadas, como [La Galería Inmobiliaria](#) y [Banco Davivienda \(Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos\)](#). Si tienes inquietudes, no dudes en contactarnos a nuestro correo: redes@ciencuadras.com

Estas son las tendencias del sector inmobiliario:

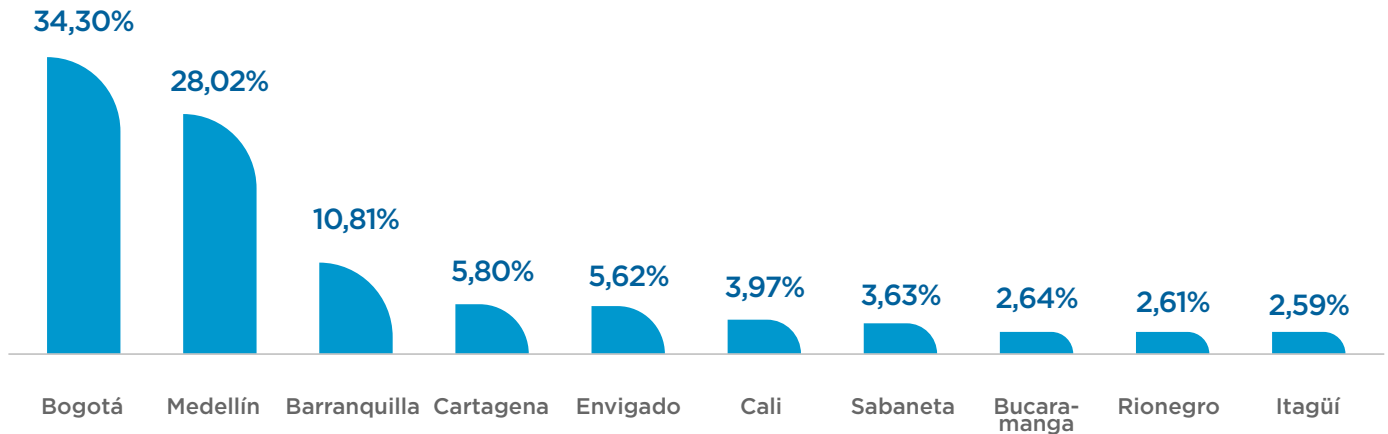
- Disminuyó la oferta de vivienda VIS tanto por el alto volumen que tuvo en ventas, como por la menor construcción de inmuebles en este segmento.
- El precio de los apartamentos nuevos aumentó en promedio **\$5MM** debido al incremento de la demanda del segmento VIS y por ende, a la disminución de la disponibilidad de viviendas de menor valor.
- Aumentó la demanda en Cali y ciudades intermedias, ya que por motivo de la pandemia, las personas migraron fuera de las grandes capitales.
- En este trimestre aumentó la búsqueda de casas en arriendo un **16%**, debido a que se incrementó la oferta en este segmento.
- La mayoría de las viviendas más buscadas en Colombia contaron con mínimo dos habitaciones y dos baños. Estas características aplican para demanda de inmuebles nuevos, en venta usado y en arriendo.
- Aunque las ventas de septiembre estuvieron un **3%** por encima del promedio de meses del año, el total de las ventas acumuladas en este 2021 disminuyó un **2%**, con una mayor caída en el segmento No VIS, que reportó un **-5%**.
- Las tasas de interés para la financiación de vivienda VIS se mantuvieron en niveles bajos para pesos y UVR. En No VIS, crecieron en dos puntos básicos (**6,81% - 8.86%**), pero estuvieron por debajo de las tasas del año anterior.
- Los desembolsos de créditos para compra de vivienda siguieron en aumento, gracias a las bajas tasas y el avance de construcción de los proyectos (con mejores desempeños en la vivienda No VIS).

**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

Tal como ocurrió en el segundo trimestre del año, **Bogotá (34,30%)**, **Medellín (28,02%)**, **Barranquilla (10,81%)** y **Cartagena (5,80%)** volvieron a presentar la mayor oferta de inmuebles en arriendo y venta. Es decir que no hubo variaciones marcadas respecto al periodo anterior.

¿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.

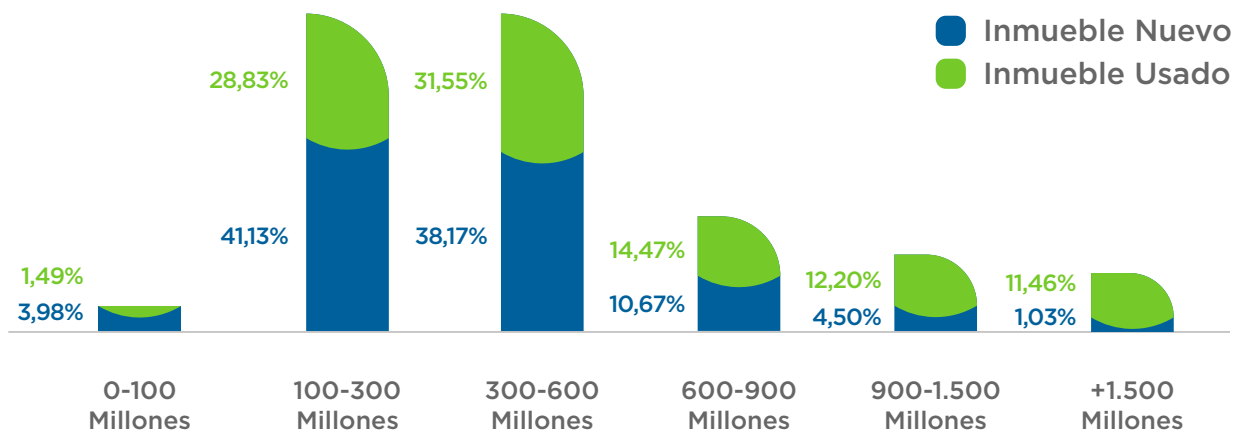


Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 julio al 30 septiembre 2021.

ANÁLISIS DE PRECIOS

Las **viviendas nuevas** más ofertadas en julio, agosto y septiembre costaron entre **100 y 300 millones (41,13%)**. Por su parte, el rango de precios con mayor disponibilidad para los **inmuebles usados** fue de **300 a 600 millones (31,55%)**.

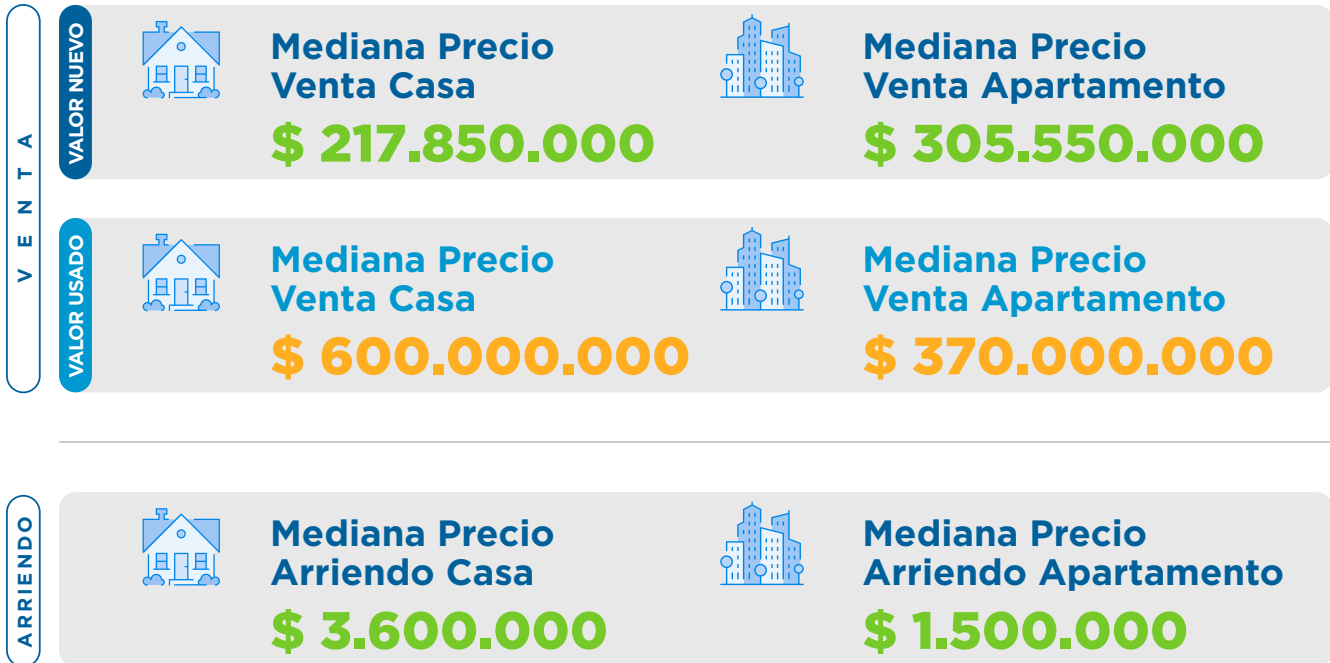
Se destaca que disminuyó la oferta de inmuebles de la categoría menor a **\$100MM**, con relación al segundo trimestre del año. Esto se debe a dos factores: incremento en las ventas del segmento y menor iniciación (construcción) de viviendas de este valor.



Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 julio al 30 septiembre 2021.

El precio promedio de los apartamentos nuevos aumentó aproximadamente **\$5MM**, esto representa un incremento en inmuebles nuevos del **3,58%** y en usados solamente del **1,37%**.

El precio promedio de las casas se mantuvo tanto en viviendas nuevas como en usadas. De igual manera ocurrió con los cánones de arrendamiento, que también se mantuvieron con respecto al trimestre anterior.



Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 julio al 30 septiembre 2021.

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	\$ 85.000.000
Entre 100 y 300 millones	\$ 155.300.000	\$ 220.000.000
Entre 300 y 600 millones	\$ 413.250.000	\$ 420.000.000
Entre 600 y 900 millones	\$ 718.100.000	\$ 750.000.000
Entre 900 y 1500 millones	\$ 1.173.100.000	\$ 1.200.000.000
Más de 1.500 millones	\$ 1.735.155.000	\$ 2.500.000.000

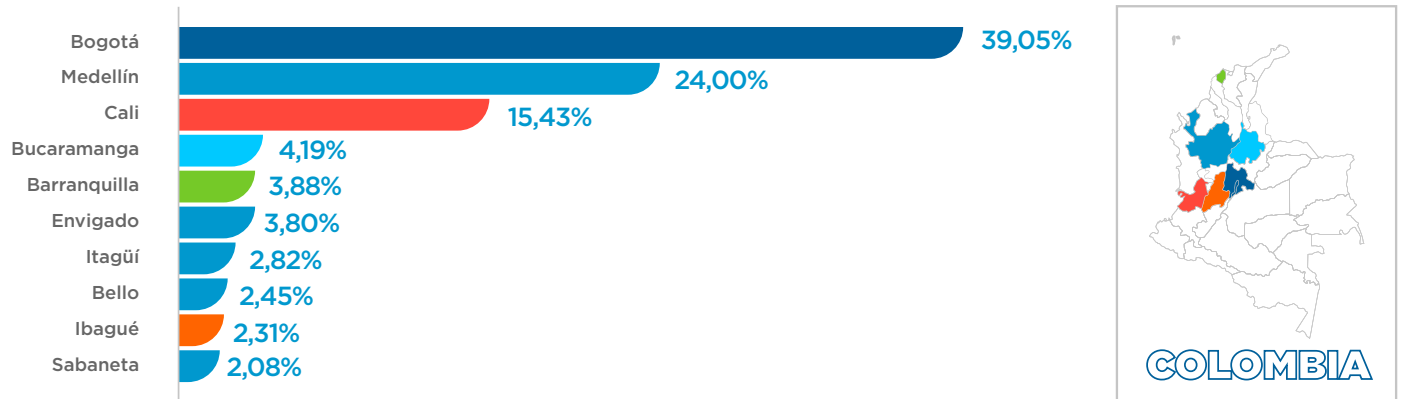
Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 julio al 30 septiembre 2021.

*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

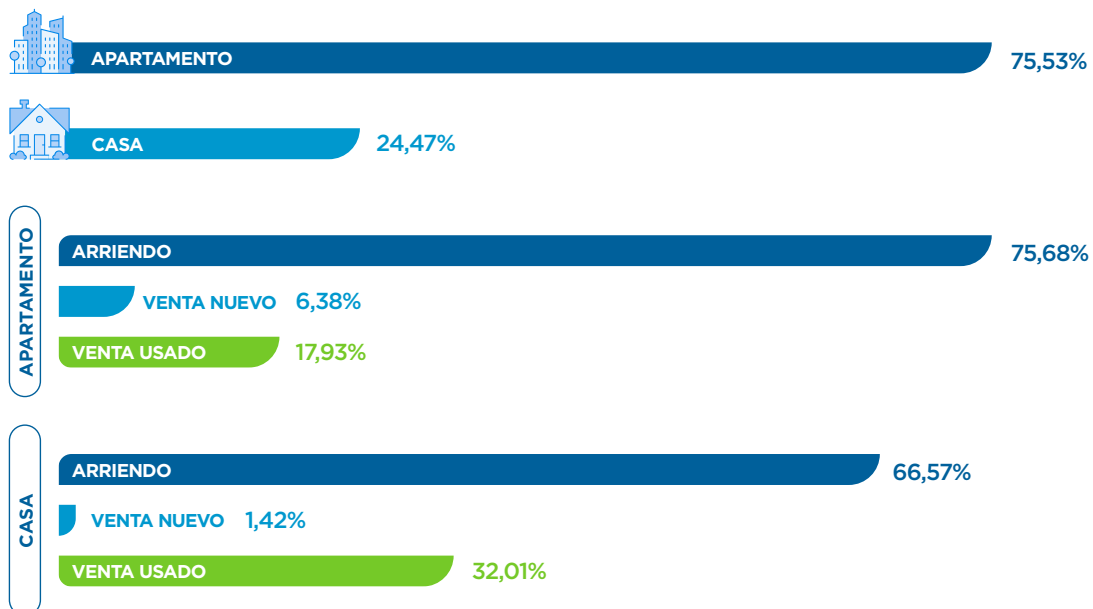
La mayoría de consultas (**39,05%**) fueron sobre disponibilidad de inmuebles en la capital del país. Sin embargo, aumentó la demanda en otras ciudades, quitándole participación a Bogotá (**-8%**). Además, hubo un incremento significativo en ciudades principales como Cali (**+28%**) e intermedias, como Ibagué, Bello e Itagüí.



Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 julio al 30 septiembre 2021.

¿QUÉ TIPO DE VIVIENDA FUE LA MÁS SOLICITADA?

Tal como ocurrió durante el primer y segundo trimestre de 2021, los apartamentos en arriendo fueron el tipo de inmueble más solicitado. Adicionalmente, llama la atención que aumentó la demanda de casas en arriendo **16%**, esto debido a que se incrementó la oferta en este segmento por el aumento de vacancia en venta usado. Lo anterior quiere decir que los clientes migraron a este tipo de viviendas en arrendamiento.



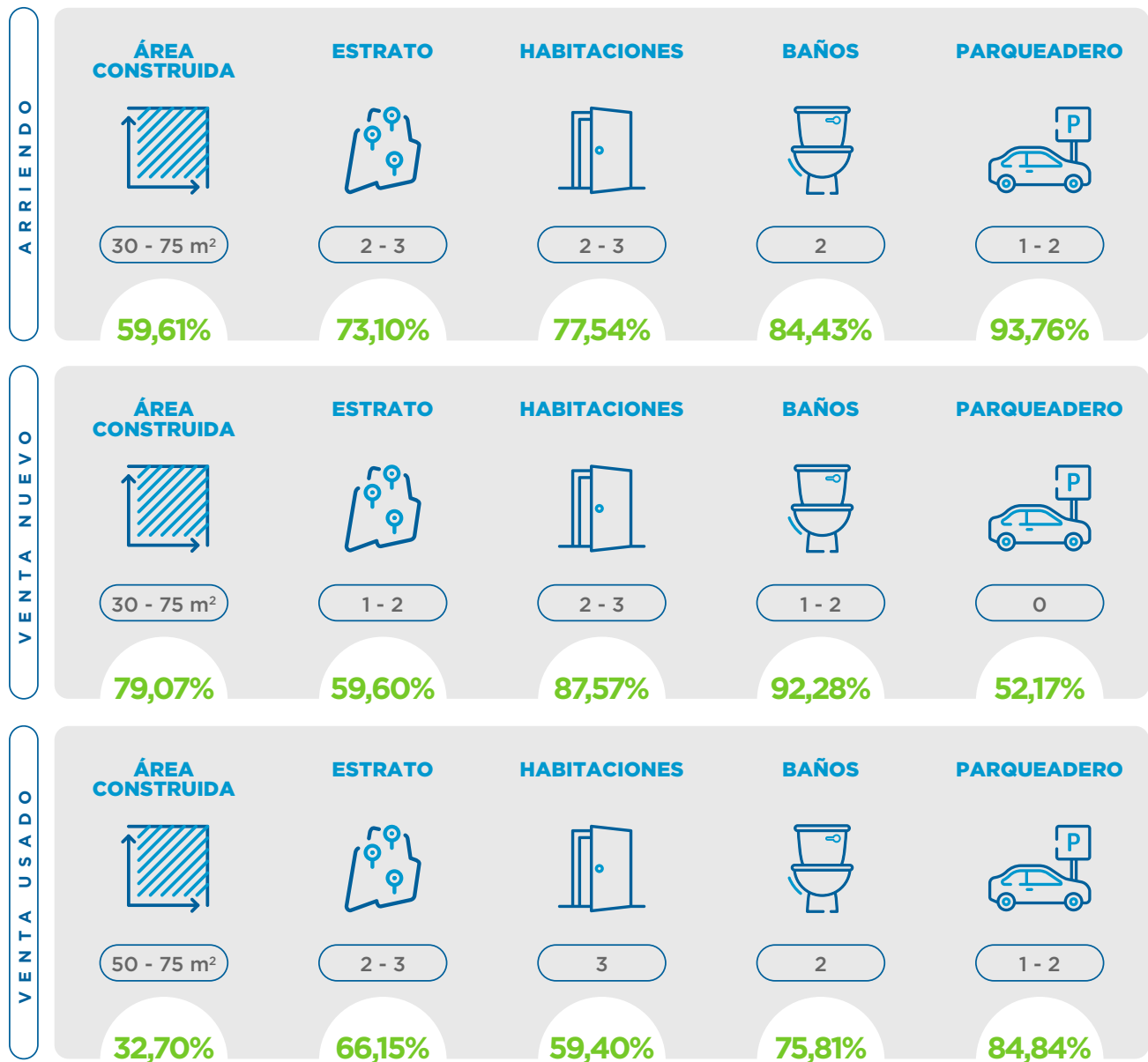
Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 julio al 30 septiembre 2021.

¿QUÉ CARACTERÍSTICAS TIENEN LOS INMUEBLES MÁS BUSCADOS?

Si estás en proceso de compra o venta, toma nota: las viviendas más cotizadas en Colombia cuentan con **mínimo dos habitaciones y dos baños**. Además, los estratos medios mandan la parada cuando se trata de búsqueda de viviendas usadas y en arriendo.

Por otra parte, si quieres conocer el estado de la vivienda que vas a comprar o necesitas un Certificado de Tradición y Libertad para poder vender tu inmueble, solicítalo [aquí](#). ¡Es fácil y se hace en línea!

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 julio al 30 septiembre 2021.

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 de un inmueble, pide un avalúo digital en ciencuadras.com ¡Compra o vende al mejor precio! Ingresa [aquí](#).

VENTA NUEVO	CIUDAD	ESTRATO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEADEROS	ÁREA CONSTRUIDA	MEDIANA DE PRECIO DE VENTA
	Bogotá	1	2	1	0	30-50 m ²	\$ 150.200.000
	Bogotá	6	1	1		30-50 m ²	\$ 128.365.000
	Bogotá	1	2	1	0	30-50 m ²	\$ 114.620.000
	Bogotá	6	3	1		50-75 m ²	\$ 119.256.500
	Bogotá	2	3	2	1	75-100 m ²	\$ 387.249.000
	Cali	6	3	2		50-75 m ²	\$ 122.000.000
	Cali	3	2	1		50-75 m ²	\$ 139.700.000
	Cali	3	2	2	1	75-100 m ²	\$ 263.805.000
	Cali	3	3	3	1	75-100 m ²	\$ 229.860.000
Cali	3	3	2	1	75-100 m ²	\$ 277.550.000	
Barranquilla	1	3	2	0	50-75 m ²	\$ 130.700.000	
Barranquilla	1		3	2	50-75 m ²	\$ 85.401.000	
Cartagena	6	2	1	0	30-50 m ²	\$ 88.770.000	

VENTA USADO	CIUDAD	ESTRATO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEADEROS	ÁREA CONSTRUIDA	MEDIANA DE PRECIO DE VENTA
	Bogotá	2	3	2	2	50-75 m ²	\$ 242.450.000
	Bogotá	3	3	2	2	50-75 m ²	\$ 290.000.000
	Bogotá	3	3	2	2	75-100 m ²	\$ 370.000.000
	Bogotá	2	3	2	1	50-75 m ²	\$ 190.000.000
	Cali	3	3	2	2	50-75 m ²	\$ 180.000.000
	Cali	4	3	2	2	75-100 m ²	\$ 277.500.000
	Medellín	3	3	2	2	50-75 m ²	\$ 250.000.000
	Medellín	2	3	2	1	50-75 m ²	\$ 170.000.000
	Medellín	2	2	0	1	30-50 m ²	\$ 125.000.000
	Medellín	2	3	2	2	50-75 m ²	\$ 220.000.000
	Santa Marta	5	1	2	2	30-50 m ²	\$ 280.000.000

ARRIENDO	CIUDAD	ESTRATO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEADEROS	ÁREA CONSTRUIDA	MEDIANA DE PRECIO DE VENTA
	Bogotá	2	2	0	1	30-50 m ²	\$ 500.000 - 750.000
	Bogotá	3	3	2	2	50-75 m ²	\$ 1.2 M - 1.5M
	Bogotá	2	2	0	1	30-50 m ²	\$ 750.000 - 1M
	Bogotá	2	3	2	1	50-75 m ²	\$ 750.000 - 1M
	Medellín	2	1	0	1	0-30 m ²	\$ 0-500.000
	Medellín	2	2	0	1	30-50 m ²	\$ 500.000 - 750.000
	Medellín	2	2	0	1	50-75 m ²	\$ 500.000 - 750.000
	Medellín	2	3	2	2	50-75 m ²	\$ 1M - 1.2M
	Cali	3	3	2	1	50-75 m ²	\$ 750.000 - 1M
	Cali	3	3	2	2	50-75 m ²	\$ 750.000 - 1M
	Cali	2	3	0	1	50-75 m ²	\$ 500.000 - 750.000
	Cali	2	3	2	1	50-75 m ²	\$ 500.000 - 750.000

Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 julio al 30 septiembre 2021.

CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

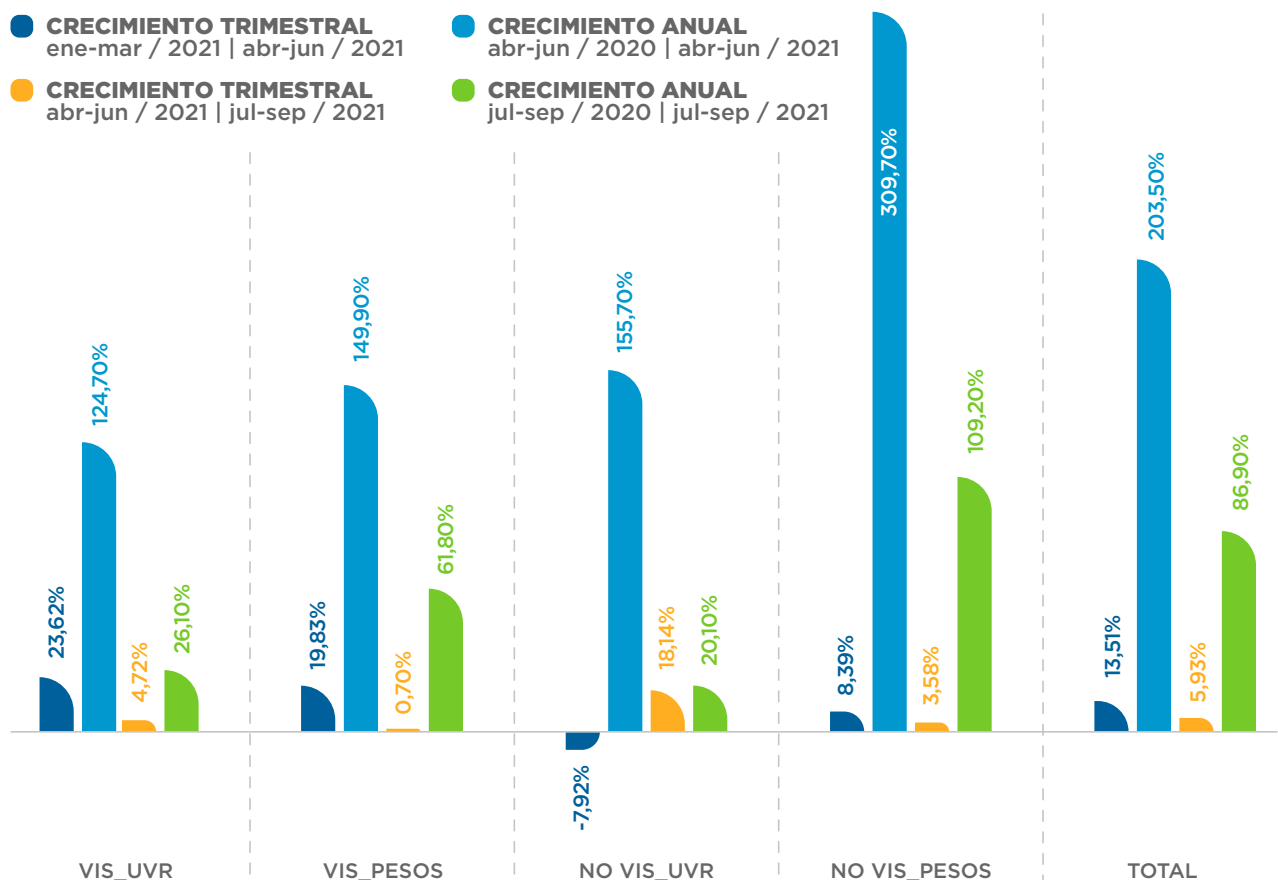
Las tasas de interés para adquisición de vivienda en el segmento VIS han mantenido una tendencia decreciente tanto en aquellas denominadas en pesos, como en las de UVR. En el segmento No VIS se evidencia una leve aceleración en las tasas de interés, pero aún se mantienen ampliamente por debajo de los niveles reportados un año atrás.

Por su parte, los desembolsos mantienen fuertes variaciones anuales positivas en todos los segmentos ante la persistencia del efecto estadístico por las bajas bases de comparación del año pasado. Sin embargo, las variaciones trimestrales que no cuentan con dicha afectación, permanecen en terreno positivo, siendo el segmento No VIS el de mejor comportamiento en la comparación trimestral, y reflejando los buenos resultados en términos de venta de vivienda que se han venido registrando en los últimos meses.

APROBACIÓN DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

En la siguiente gráfica te presentamos los porcentajes de aprobación de créditos de vivienda VIS y No VIS. Además, encuentras datos sobre el crecimiento trimestral y anual en 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).

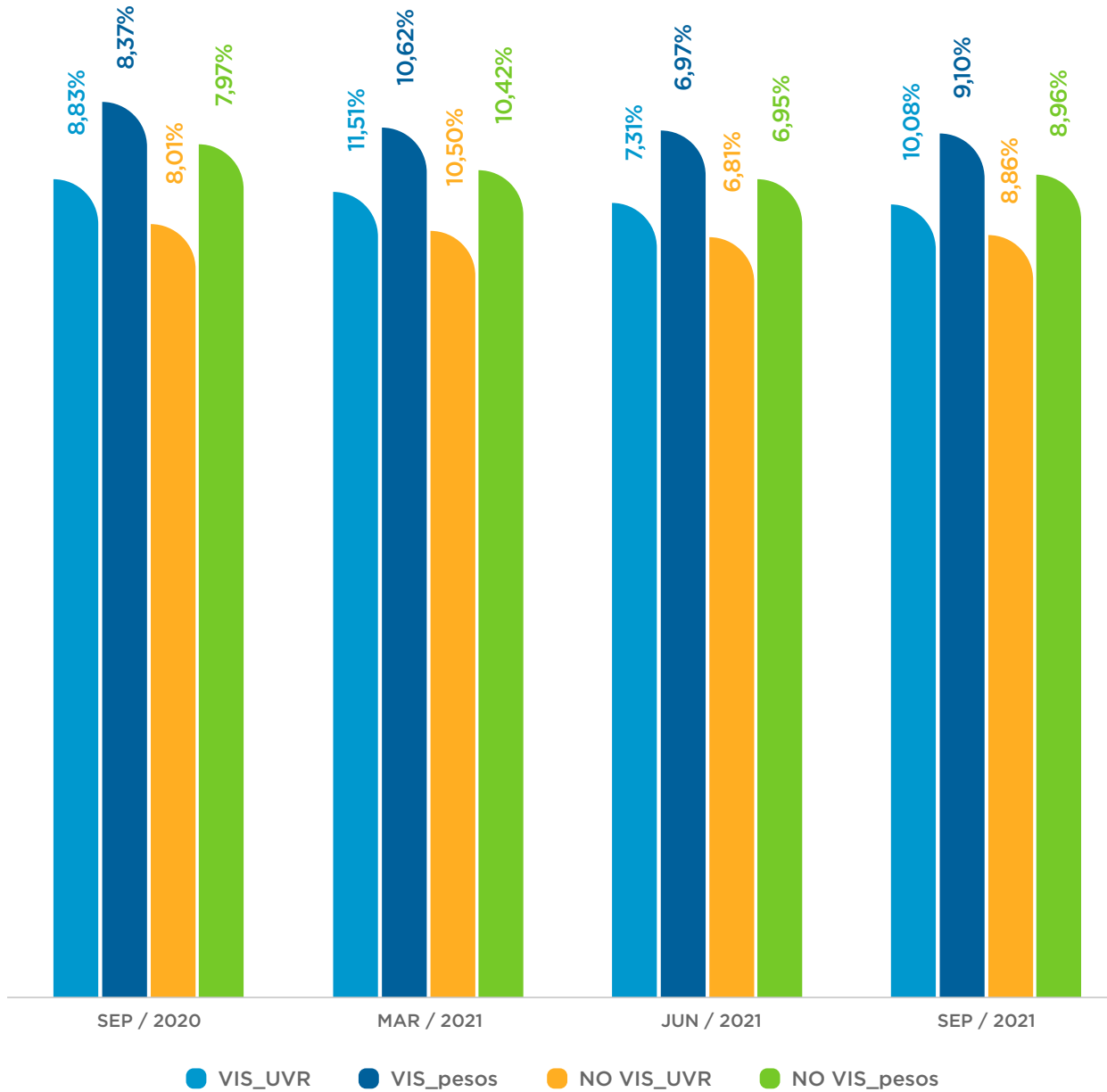


Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos).

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 segundo trimestre del año.



Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) y Superintendencia Financiera de Colombia. Datos actualizados el 19 de octubre de 2021.

VENTAS DE VIVIENDA NUEVA A NIVEL NACIONAL

VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN SEPTIEMBRE

Las ventas de septiembre en unidades se ubicaron por encima del promedio del año, en 3%, con un crecimiento similar en VIS y No VIS.

VIS						
	Sep-21		Prom Oct 20 - Sep 21		1 Var % Sep 21 Prom Año	
	Unidades	Mill \$	Unidades	Mill \$	Unidades	Mill \$
Total ciudades	14.051	1.861.031	13.671	1.755.295	3%	6%

No VIS						
	Sep-21		Prom Oct 20 - Sep 21		1 Var % Sep 21 Prom Año	
	Unidades	Mill \$	Unidades	Mill \$	Unidades	Mill \$
Total ciudades	5.822	2.207.437	5.672	2.049.893	3%	8%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN LO CORRIDO DEL AÑO

A corte de septiembre, se vendieron 170.797 unidades; frente al promedio de los últimos 12 meses caen en 2%. Las VIS en -1% y las No VIS en -5%.

	VIS			No VIS		
	Ene - Sep 2020	Ene - Sep 2021	Var %	Ene - Sep 2020	Ene - Sep 2021	Var %
Total ciudades	82.697	122.326	48%	32.974	48.471	47%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA VIS Y NO VIS EN 2021

La oferta total en unidades se redujo en el año en 14%, anotando igual reducción los dos segmentos de precios VIS y No VIS.

	A SEPTIEMBRE 2020			A SEPTIEMBRE 2021			Var % Anual		
	No. Proyectos	No. Unidades	mt ²	No. Proyectos	No. Unidades	mt ²	No. Proyectos	No. Unidades	mt ²
Total ciudades	3.634	138.492	8.862.074	3.147	119.033	7.407.581	-13,4%	-14,1%	-16,4%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

Rango de precios	Número de proyectos		
	Sep-20	Sep-21	Var %
VIP	67	75	12%
VIS	792	775	-2%
VIS Renovación	31	34	10%
Total VIS	873	869	0%
Hasta 200	621	420	-32%
200 - 300	1.029	813	-21%
300 - 400	1.179	998	-15%
460 -500	295	266	-10%
500 - 600	487	423	-13%
600 - 900	586	515	-12%
Mayor 900	396	342	-14%
Total No VIS	2.816	2.334	-17%
Total	3.634	3.147	-13%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS DE VENTA

Los precios de venta en el año vienen creciendo en No VIS cerca de 3 puntos por encima de la inflación, que a septiembre ascendió a 4,5%. No obstante, los costos de construcción anotaron un aumento del 7,63% en el año completo a agosto.

Ciudad	Año completo septiembre 2020			Año completo septiembre 2021		
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total
Bogotá y municipios	6,10%	3,90%	4,90%	5,90%	8,10%	6,20%
Cali	5,40%	4,20%	4,90%	10,70%	8,10%	10,40%
Medellín	3,40%	4,00%	3,60%	3,50%	7,50%	6,10%
Bucaramanga	3,10%	3,30%	3,20%	5,40%	6,20%	5,80%
Barranquilla	5,80%	3,80%	5,00%	9,60%	10,40%	9,80%

Var % IPC a Septiembre 2020 1,97% Var % ICCV a Agosto 2020 3,50%
 Var % IPC a Septiembre 2021 4,51% Var % ICCV a Agosto 2021 7,63%

Fuente: Información DANE.

*IPC: Índice de Precios al Consumidor.

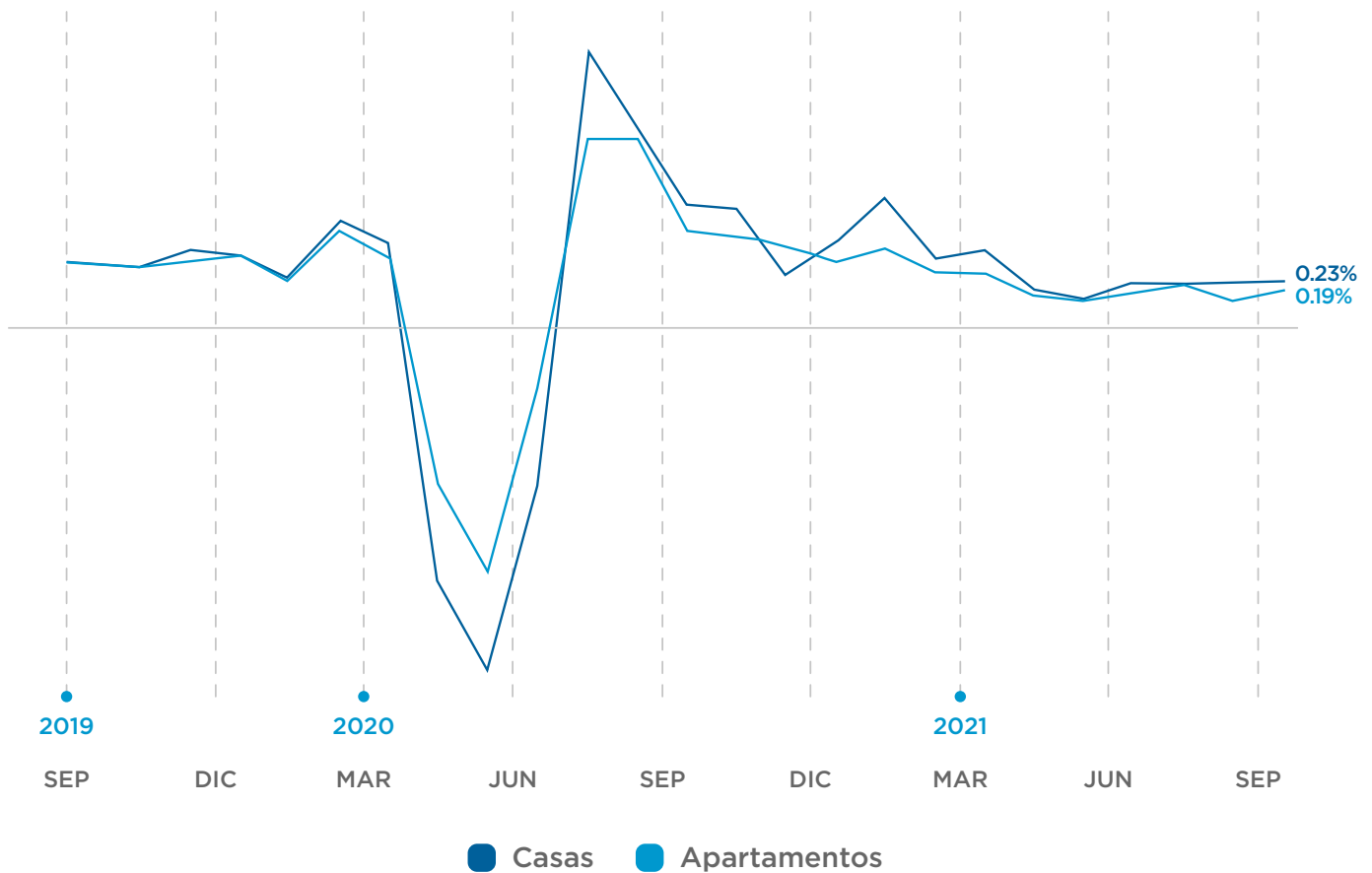
*ICCV: Índice de Costos de la Construcción de Vivienda.

ARRIENDOS EN COLOMBIA

COMPORTAMIENTO DE LOS ARRENDAMIENTOS RESIDENCIALES

A septiembre, el indicador El Libertador Rent Index (ELRI)* para los arrendamientos de casas creció **0.23%** y para los apartamentos **0.19%** mensual, tasas muy cercanas a las observadas en los últimos meses, evidenciando la estabilización de estas. En todo caso, los crecimientos son menores a los observados en el período pre-pandemia cuando oscilaban en torno al **0.3%** mensual.

Teniendo en cuenta que las fuertes caídas observadas desde el segundo trimestre del año anterior generan crecimientos anuales muy grandes en 2021, presentamos a continuación el crecimiento secuencial (variación porcentual mensual de la serie después de realizar una desestacionalización).

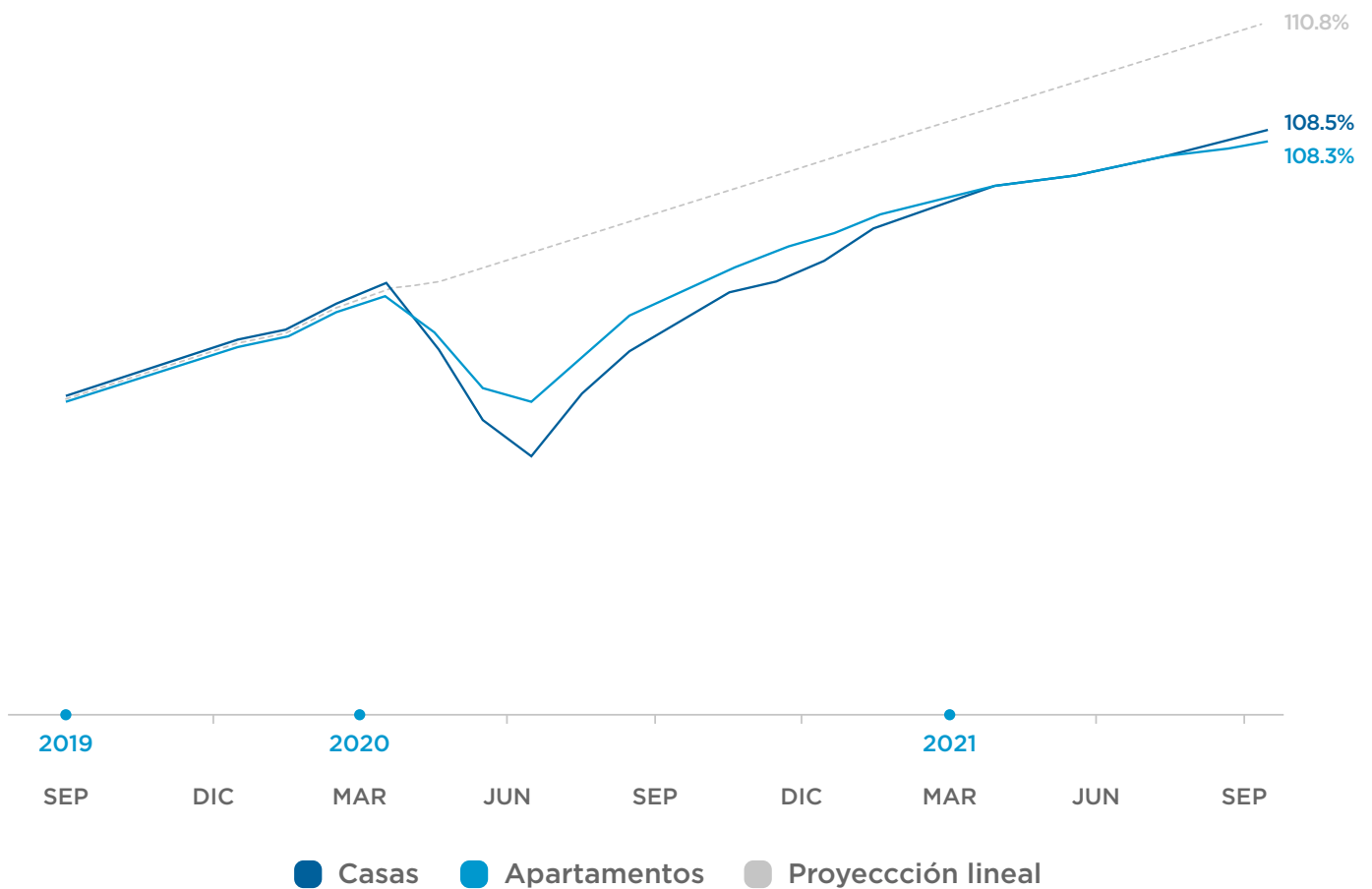


Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

*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.

Con el fin de realizar una comparación entre el valor potencial y actual de los cánones de arrendamiento, se expone el índice correspondiente a cada tipo de inmueble en el segmento residencial. El valor potencial se presenta como la proyección lineal del índice antes de la pandemia. Este valor potencial se compara con el índice efectivo medido a través de ELRI.

Si el índice hubiese continuado sin el impacto de la pandemia, habría ascendido a un valor de 110.8 en septiembre, que es superior en 2.3 unidades al índice observado en casas y 2.5 al de apartamentos. Esta diferencia, que se ha ampliado en los últimos meses, luego de su punto más cercano a inicios de 2021, demuestra que el segmento residencial continúa con valores aún rezagados, a pesar de su recuperación.



Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

Comportamiento de la vivienda en Colombia nueva, usada y en arriendo. Datos del 01 julio al 30 septiembre de 2021 del portal ciencuadras.com con información suministrada por el [Banco Davivienda](https://www.davivienda.com) y [La Galería Inmobiliaria](https://www.lagalerialibertador.com). Si tienes alguna pregunta e inquietud, escríbenos a nuestro correo: redes@ciencuadras.com