

# COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA

NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO

2021

# 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 2021
- 11 Ventas de vivienda nueva en unidades
- 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 a cierre de 2021, 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](mailto:redes@ciencuadras.com)

### Estas son las tendencias del sector inmobiliario:

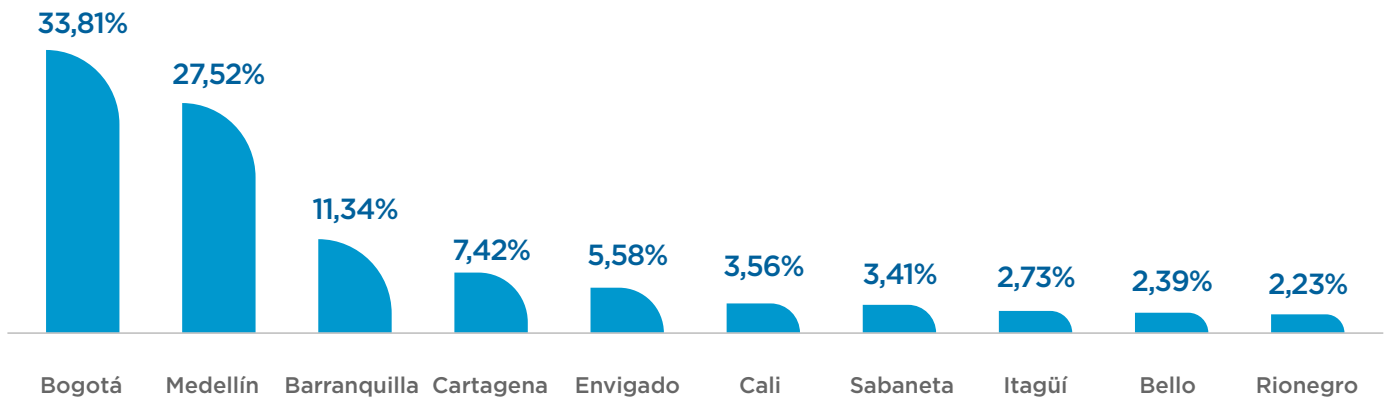
La tendencia juvenil del **coliving** aumentó en las ciudades principales. La demanda de jóvenes se centró en estos inmuebles, que tienen áreas menores a 30 metros, pero con espacios comunes de mayor comodidad: como zonas sociales y de lavandería, gimnasios, piscina, entre otros.

- 2021 fue un año histórico para la venta de vivienda nueva en Colombia. Según datos de La Galería Inmobiliaria, **se comercializaron más de 227 mil unidades** frente a las más de 190 mil de 2020 y las 156 mil de 2019. Esto representó un crecimiento del **19%** frente al año anterior y más del **45%** frente a 2019.
- En las ventas del año pasado, las viviendas VIS participaron con el **71%** en unidades (162.271), equivalentes a **\$21,2 billones**. Por su parte, la vivienda No VIS participó con el 29% (65.312 viviendas) y **\$24,4 billones**.
- A cierre de 2021, aumentó la demanda en Cali (**14%** de las búsquedas) y en ciudades intermedias como Bello, Envigado, Sabaneta e Ibagué. Lo anterior se debió a que por motivo de la pandemia, las personas migraron fuera de las grandes capitales.
- El precio promedio de los apartamentos nuevos aumentó en el año un **9,38%**. Esto se presentó por el incremento de ventas del segmento VIS (que implicó menos unidades baratas disponibles) y por el aumento de costo de los materiales.
- La mayoría de las viviendas más buscadas en Colombia contaron con mínimo **dos habitaciones, dos baños** y en general, se situaron en **estratos 2 y 3**. Estas características aplican para los dos tipos de inmuebles: casas y apartamentos y en todos los negocios: compra, nueva, usada y en arriendo
- Las **tasas de interés** para compra de vivienda en el segmento VIS se mantuvieron en **tendencia decreciente** durante los últimos meses de 2021. Solo hubo un leve repunte en el mes de diciembre, tanto para los créditos en pesos como en UVR.
- Los desembolsos se mantuvieron con crecimientos positivos en todos los segmentos, ante el incremento de ventas de vivienda en el año. El resultado de aprobaciones y desembolsos aumentó en **29%**, lo que augura un incremento de los desembolsos sostenido en este año 2022.
- El crecimiento de aprobaciones se representó con mayor participación para las tasas en pesos en los segmentos VIS y No VIS, con incrementos sobre el **37%** y el **33%** respectivamente.

## OFERTA DE VIVIENDA EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO TOP 10 DE LA OFERTA POR CIUDADES

Bogotá (33,81%), Medellín (27,52%), Barranquilla (11,34%) y Cartagena (7,42%) presentaron a cierre de 2021 la mayor oferta de inmuebles en arriendo y venta.

De hecho, es importante mencionar que a lo largo de todo el año estas capitales se mantuvieron en el top de búsquedas. En general, no hubo variaciones marcadas en todas las participaciones por ciudad.

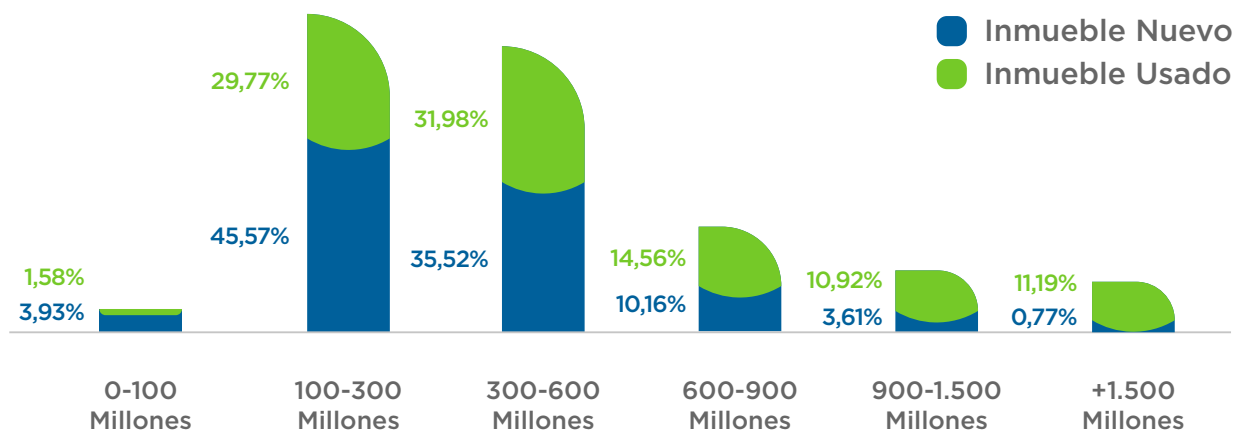


*Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2021.*

## ANÁLISIS DE PRECIOS

La vivienda VIS (menor a 137 millones en 2021) fue la más ofertada, con precio de venta entre los 100 y 300 millones. Lo anterior se debió a los [subsidios del Gobierno](#) para construcción y venta en ese segmento, que apalancaron el crecimiento de [oferta de vivienda nueva](#).

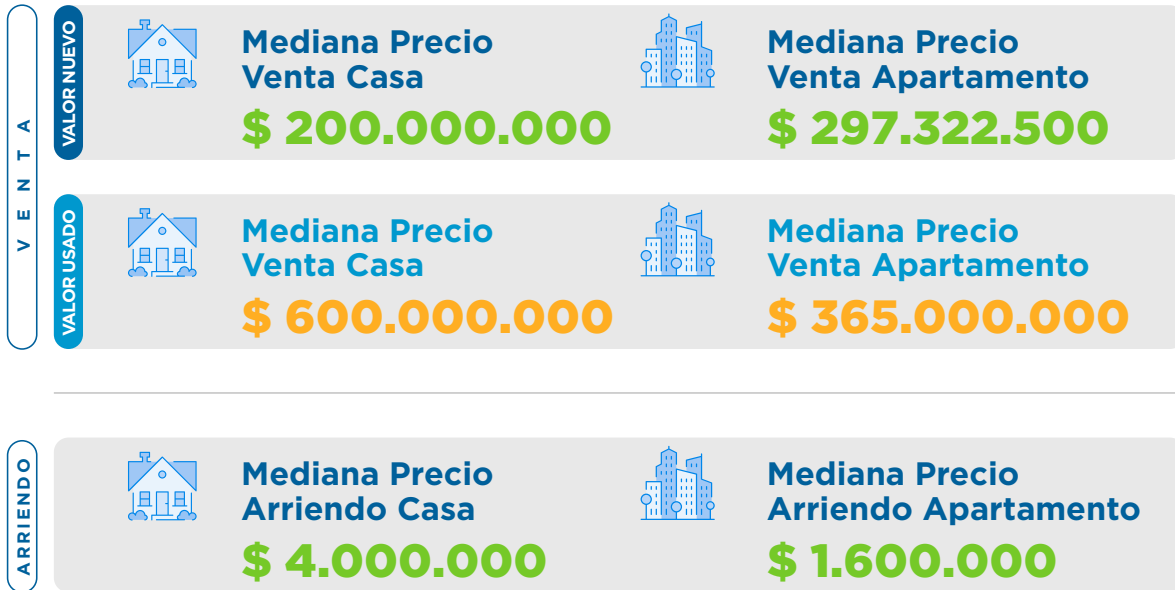
Por el contrario, en [vivienda usada](#) la participación se distribuyó a inmuebles de mayor valor (superior a VIS). En este caso, el precio de venta fue de hasta los 600 millones, que son viviendas con mejores ubicaciones y mayores áreas.



*Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2021.*

**El precio promedio de los apartamentos nuevos aumentó un 9% a lo largo del año.** ¿Por qué ocurrió esto? Por la alta demanda de apartamentos y por las cifras récord de ventas respecto a años anteriores. Por su parte, el valor de las casas nuevas no presentó variaciones relevantes.

¿Qué pasó con el arriendo? En el transcurso de 2021, **los cánones de arrendamiento aumentaron en promedio \$250.000.** Esto se debió a que el repunte de venta nueva hizo que muchos de los apartamentos en modalidad de venta usada ingresaran al mercado de renta, por lo que la nueva oferta llegó con cánones más altos.



*Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 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	\$ 218.000.000
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	\$ 1.156.850.000	\$ 1.195.000.000
Más de 1.500 millones	\$ 1.981.904.000	\$ 2.500.000.000

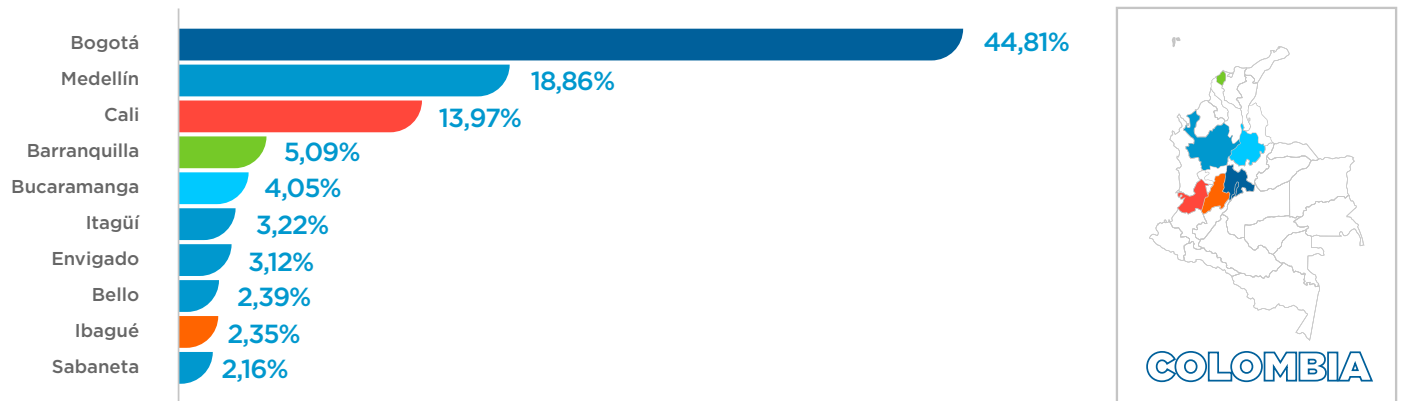
*Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2021.*

\*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

¡Todas las miradas sobre la capital del país! **Bogotá fue la ciudad con mayor demanda en compra y renta de inmuebles en 2021.** Le siguió Medellín, que a cierre de año bajó su participación el 13%, de la misma forma que Bucaramanga. Este comportamiento dio paso a municipios que aumentaron su porcentaje de búsquedas en 2021, como Envigado, Bello, Itagüí, Sabaneta y otros.

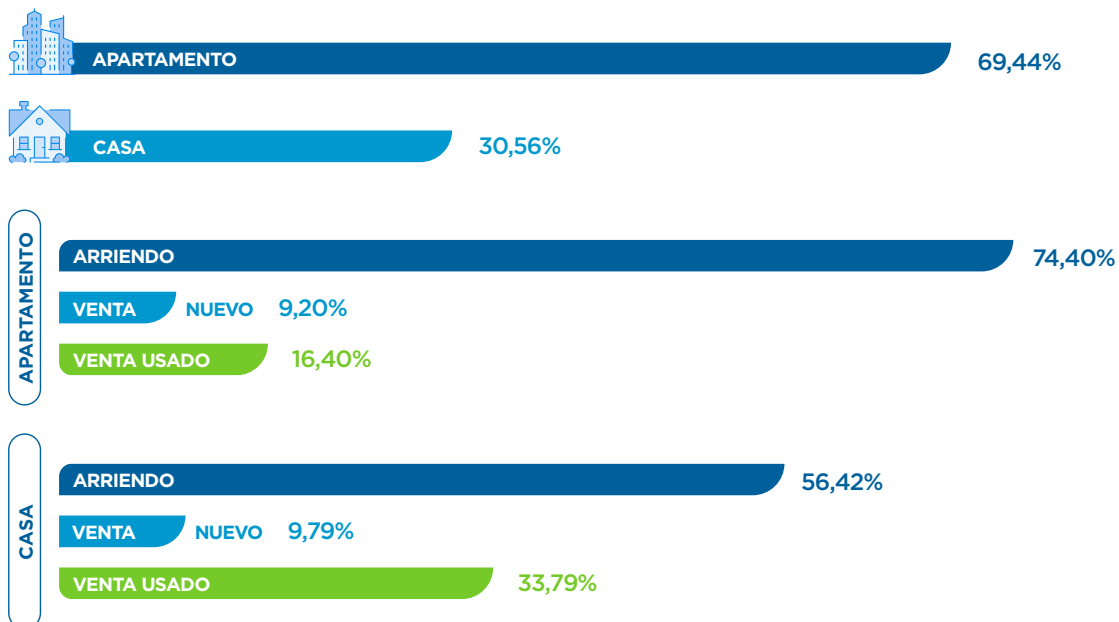


*Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2021.*

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

En 2021, **los apartamentos en arriendo fueron el tipo de vivienda más solicitada.** Llama la atención que este tipo de inmuebles a cierre de año aumentó un **9%** su participación en la demanda nacional.

La explicación a esto radica en el incremento de entregas de vivienda que las personas compran como inversión y destinan como inmuebles en arriendo.



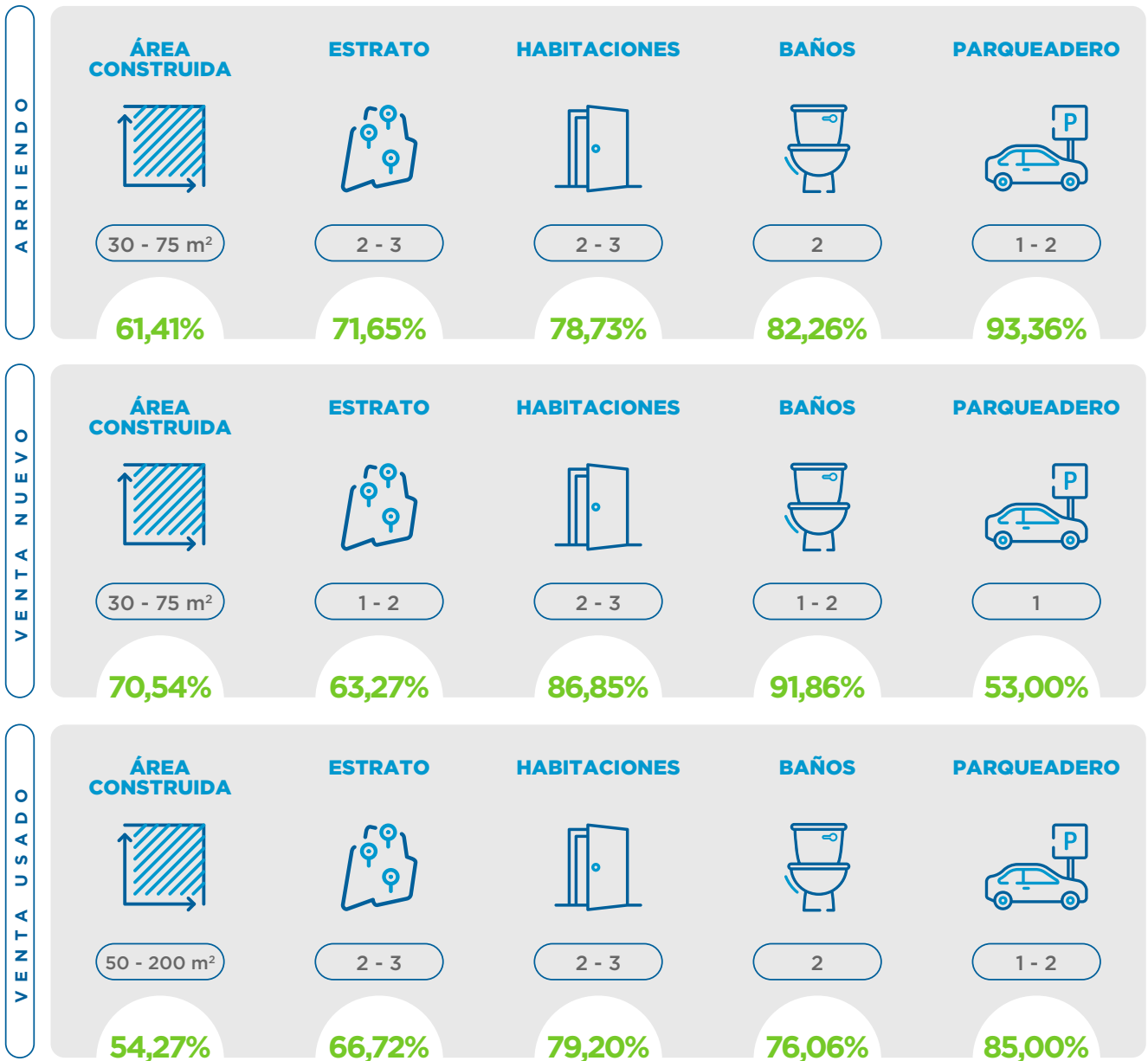
*Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2021.*

## ¿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 un parqueadero y dos habitaciones**.

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 del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 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, Cali, Cartagena y Soacha.

Y si te interesa conocer específicamente el valor comercial de un inmueble, pide un [avalúo digital certificado](#), ingresando [aquí](#). ¡Compra o vende al mejor precio!

VENTA NUEVO	CIUDAD	ESTRATO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEADEROS	ÁREA CONSTRUIDA	MEDIANA DE PRECIO DE VENTA
	Bogotá	1	2	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 305.600.500
	Bogotá	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 395.000.000
	Bogotá	1	3	2	1	75-100 m <sup>2</sup>	\$ 365.000.000
	Bogotá	1	2	1	0	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 150.200.000
	Cali	3	2	1		50-75 m <sup>2</sup>	\$ 143.092.845
	Cali	3	3	2	1	75-100 m <sup>2</sup>	\$ 339.507.500
	Cali	4	4	5	2	100-200 m <sup>2</sup>	\$ 663.690.000
	Cali	2	2	1		50-75 m <sup>2</sup>	\$ 136.278.000
	Cali	3	2	2	1	75-100 m <sup>2</sup>	\$ 267.220.000
Soacha	1	3	1		50-75 m <sup>2</sup>	\$ 120.580.000	
Soacha	1	2	1	0	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 114.620.000	
Medellín	1	2	2		30-50 m <sup>2</sup>	\$ 144.482.518	
Cartagena	6	2	1	0	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 88.770.000	

VENTA USADO	CIUDAD	ESTRATO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEADEROS	ÁREA CONSTRUIDA	MEDIANA DE PRECIO DE VENTA
	Bogotá	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 295.000.000
	Bogotá	2	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 244.500.000
	Bogotá	3	3	2	2	75-100 m <sup>2</sup>	\$ 372.000.000
	Bogotá	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 187.500.000
	Medellín	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 250.000.000
	Medellín	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 170.000.000
	Medellín	2	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 200.000.000
	Medellín	4	3	2	2	75-100 m <sup>2</sup>	\$ 365.000.000
	Cali	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 175.000.000
	Cali	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 125.000.000
	Chía	2	3	4	2	100-200 m <sup>2</sup>	\$ 350.000.000

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

*Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2021.*



## CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

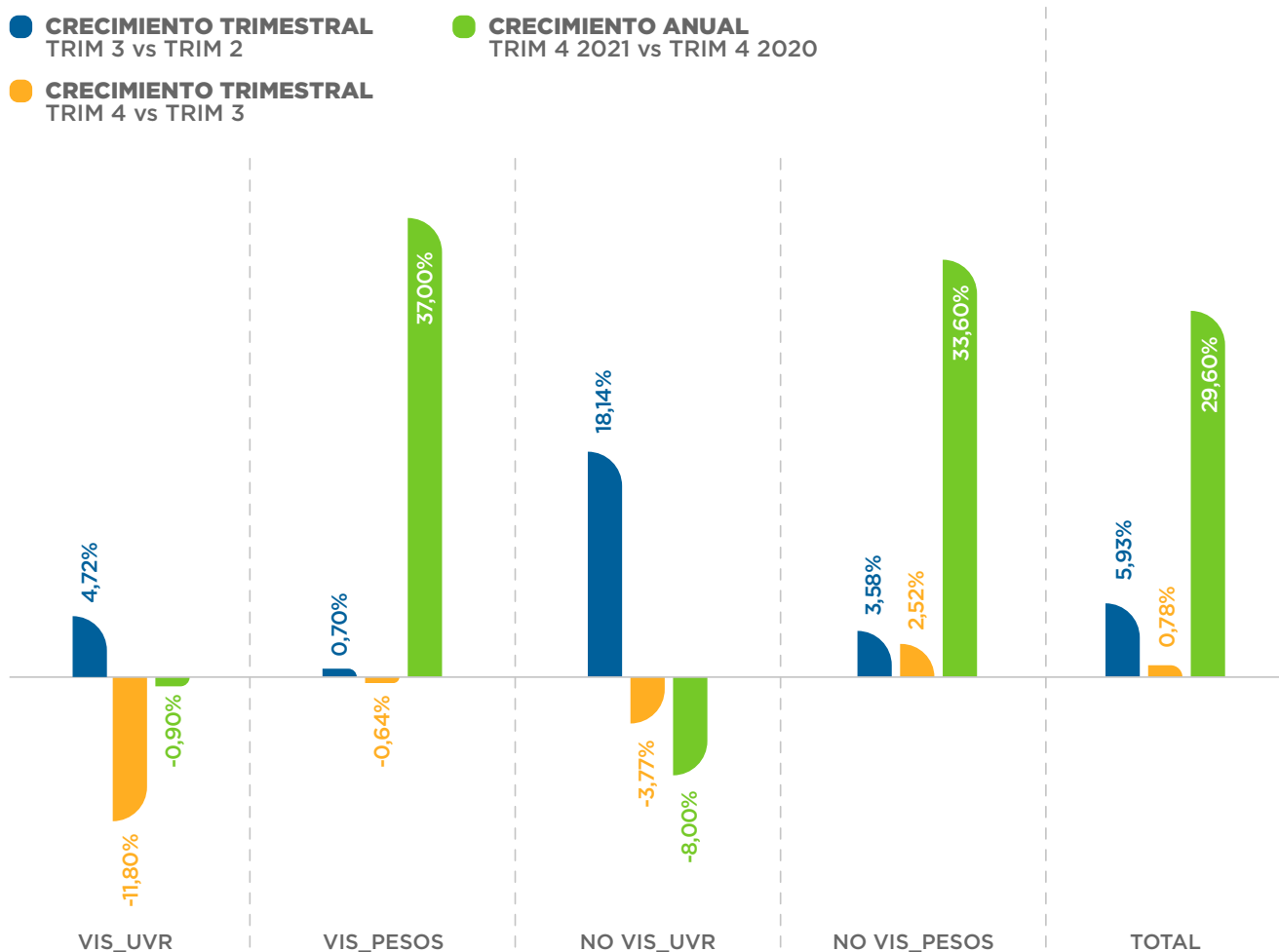
¡Buenas noticias! **Los desembolsos se mantuvieron con crecimientos positivos** en todos los segmentos, ante el incremento de ventas de vivienda en 2021. Además, el resultado de aprobaciones y desembolsos aumentó en **29%**, lo que augura un incremento de los desembolsos sostenido durante este 2022.

El crecimiento se representó con mayor participación para las tasas VIS y No VIS para las denominadas en pesos, con incrementos sobre el **37%** y el **33%** respectivamente.

### 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).



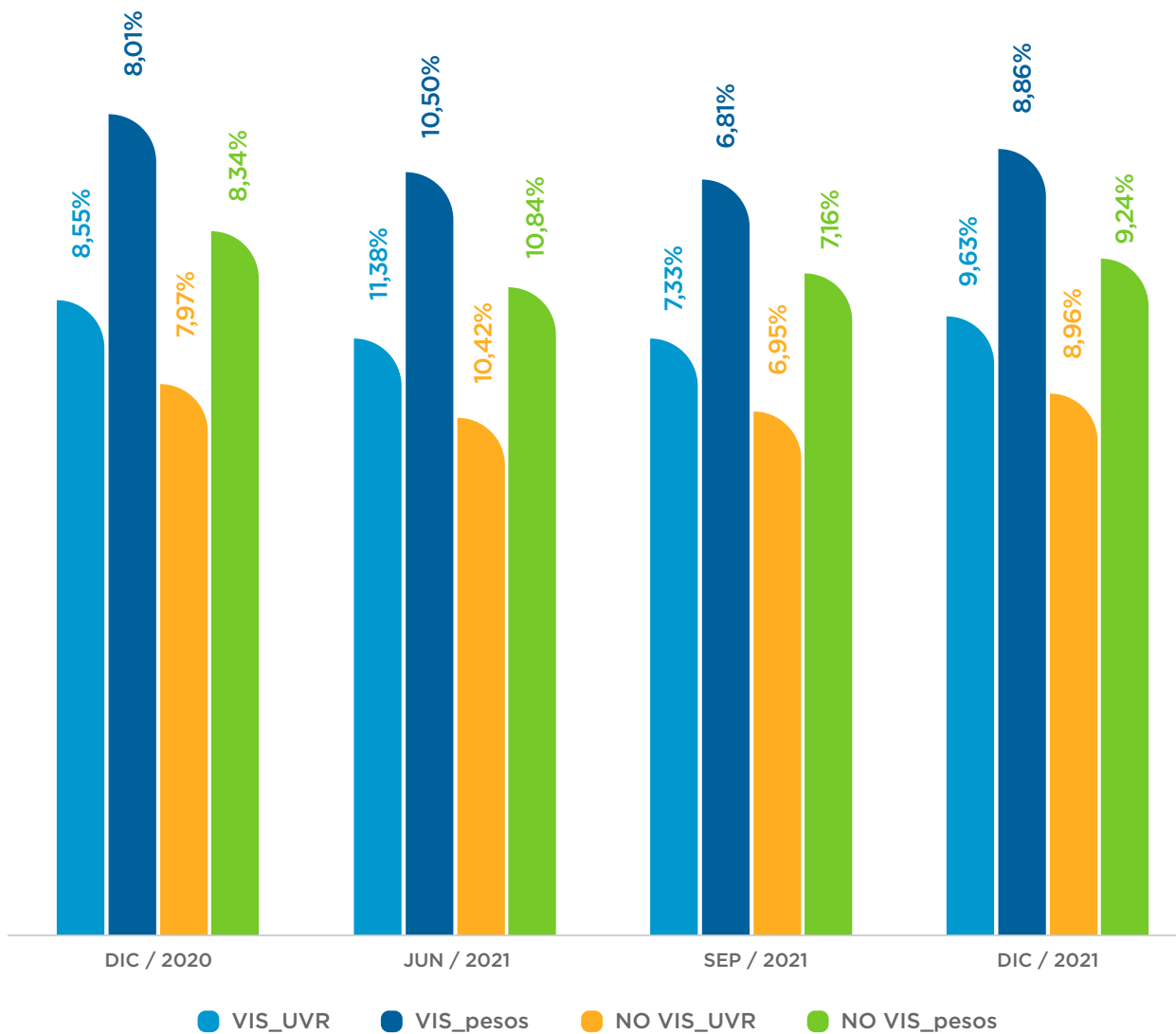
*Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos).*

## TASAS DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Las **tasas de interés** para compra de vivienda en el segmento VIS se mantuvieron en **tendencia decreciente** durante los últimos meses de 2021. Solo hubo un leve repunte en el mes de diciembre, tanto para los créditos en pesos como en UVR.

No obstante, para el acumulado del año las tasas en UVR y en pesos se mantuvieron por debajo del cierre de 2020, con valores inferiores del **8,4%** y del **11%** respectivamente.

En el segmento No VIS se evidenció una aceleración en las tasas de interés para el cierre del año, pero se mantuvieron con valores por debajo de los resultados de 2020, con un **7,2%** para UVR y **9,24%** en pesos.



*Fuente:* Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) y Superintendencia Financiera de Colombia. Datos actualizados a diciembre de 2021.

## VENTAS DE VIVIENDA NUEVA A NIVEL NACIONAL

### VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN 2021

¡Excelentes resultados! El monto vendido en 2021 fue de **\$45,6 billones**, con un aumento en el año del **37%**. En VIS aumentó el **40%** y en No VIS el **35%**.

	VIS			No VIS		
	Año 2020	Año 2021	Var %	Año 2020	Año 2021	Var %
<b>Total ciudades</b>	15.168.947	21.241.893	40%	18.035.380	24.391.348	35%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

### VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN UNIDADES

En 2021 se comercializaron **227.583 viviendas**, creciendo el **29%**. La VIS aumentó el **30%** y participó con el **71%** del total de las ventas.

	VIS			No VIS		
	Año 2020	Año 2021	Var %	Año 2020	Año 2021	Var %
<b>Total ciudades</b>	124.377	162.271	30%	52.583	65.312	24%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

Si se toma la participación de las ciudades en las licencias de construcción (**87%**) el total de ventas en el país estaría alrededor de **262.000**.

### COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA VIS Y NO VIS EN 2021

La oferta de vivienda de interés social - VIS y la de inmuebles No VIS mostraron reducciones en el año en todos los segmentos de precios.

	A DICIEMBRE 2020			A DICIEMBRE 2021			Var % Anual		
	No. Proyectos	No. Unidades	mt <sup>2</sup>	No. Proyectos	No. Unidades	mt <sup>2</sup>	No. Proyectos	No. Unidades	mt <sup>2</sup>
<b>Total ciudades</b>	3.577	140.196	8.751.204	3.122	124.472	7.658.703	-12,7%	-11,2%	-12,5%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

Rango de precios	Número de proyectos		
	Dic-20	Dic-21	Var %
VIP	73	70	-4%
VIS	840	809	-4%
VIS Renovación	34	37	9%
<b>Total VIS</b>	<b>931</b>	<b>902</b>	<b>-3%</b>
Hasta 200	558	399	-28%
200 - 300	976	763	-22%
300 - 400	1.122	960	-14%
460 -500	291	271	-7%
500 - 600	486	435	-10%
600 - 900	566	523	-8%
Mayor 900	391	341	-13%
<b>Total No VIS</b>	<b>2.681</b>	<b>2.248</b>	<b>-16%</b>
<b>Total</b>	<b>3.577</b>	<b>3.122</b>	<b>-13%</b>

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

## COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS DE VENTA

Los precios de vivienda No VIS se valorizaron alrededor de 2 puntos reales.

Ciudad	2020			2021		
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total
Bogotá y municipios	4,40%	4,10%	4,30%	6,30%	8,10%	7,20%
Cali	4,10%	4,90%	4,20%	10,10%	8,70%	9,70%
Medellín*	2,80%	4,00%	3,60%	3,50%	8,80%	7,30%
Bucaramanga	5,20%	4,00%	4,70%	9,10%	6,80%	7,80%
Barranquilla	7,60%	4,40%	7,00%	8,30%	9,40%	8,70%

\*En Medellín las observaciones VIS son bajas.

Var % IPC 2020 1,61% | Var % ICCV 2021 7,36%  
 Var % IPC 2021 5,62% | Var % ICCV 2020 3,98%

\*IPC: Índice de Precios al Consumidor.

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

Fuente: Dane ICCV año completo a noviembre.

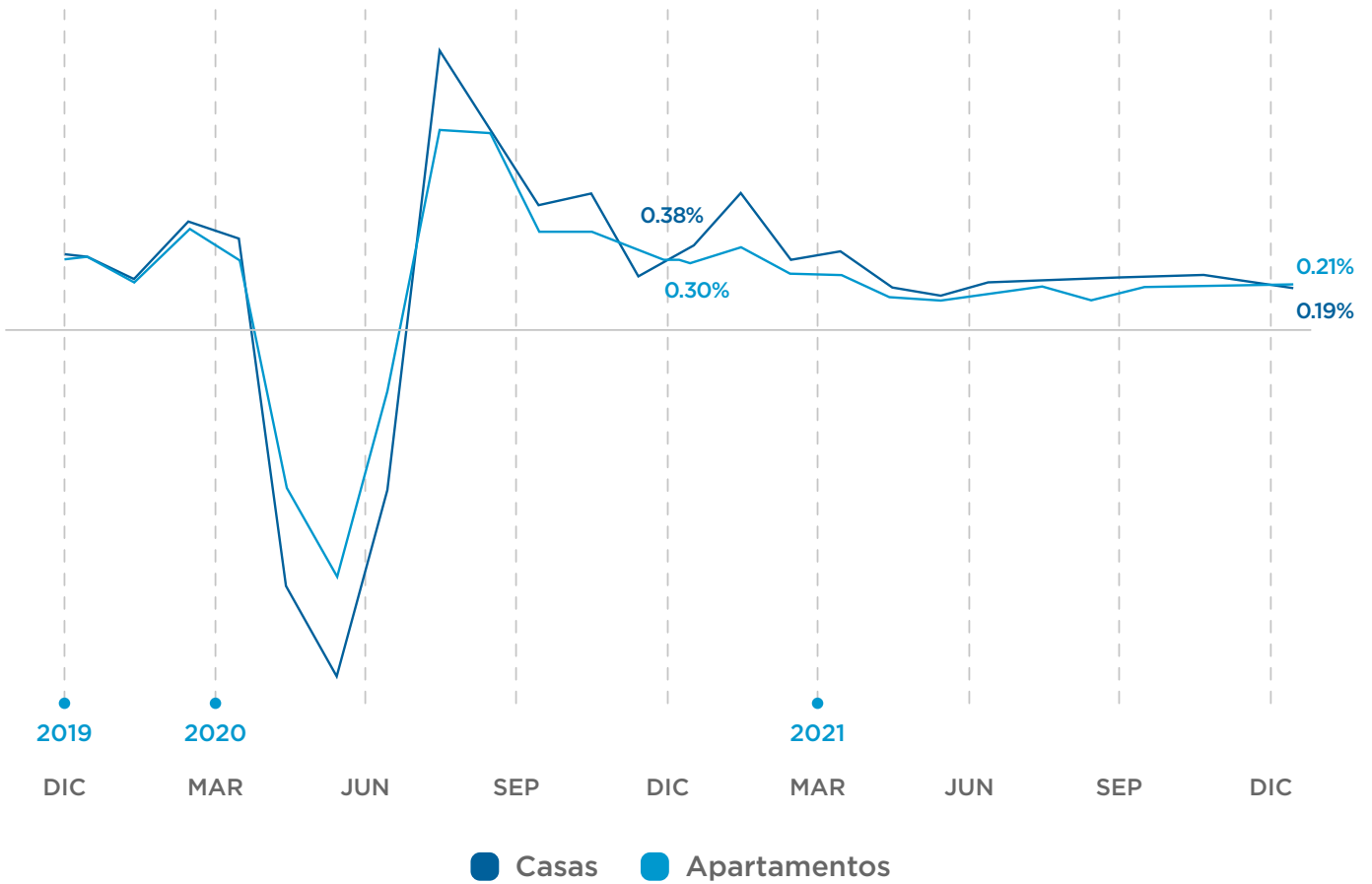
El incremento en los costos directos de construcción en 2021 corresponde al aumento de la inflación de los dos años 2020 y 2021.

## ARRIENDOS EN COLOMBIA

### COMPORTAMIENTO DE LOS ARRENDAMIENTOS RESIDENCIALES

Al cierre de 2021, el ELRI\* para los arrendamientos de casas aumentó **0.19%** y el de los apartamentos **0.21%** mensual, variaciones ligeramente menores a las del mismo mes de 2020 (0.38% en casas y 0.3% en apartamentos).

Es notoria la estabilidad de ambos indicadores en gran parte de 2021, luego de las altas volatilidades como consecuencia del impacto de la pandemia en el mercado entre 2020 y los primeros meses del año anterior.



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

\* El Libertador Rent Index (ELRI) es un indicador de la volatilidad de los precios de arrendamiento para los diferentes inmuebles a nivel nacional.



Al entrar en detalle del ELRI por las principales ciudades que lo componen, en diciembre de 2021, todas ellas tuvieron incrementos anuales tanto en el componente de casas como en el de apartamentos.

Las ciudades con mayor crecimiento anual en el valor de los cánones de arrendamiento de casas fueron **Cartagena (15.5%), Barranquilla (5.4%) y Bogotá (4.2%)**. Por su parte, Barranquilla (4.6%), Otras (3%) y Bogotá (2.8%) fueron las ciudades destacadas en apartamentos.

	Ciudades	Índice			Var. %	Var. %
		Dic-20	Nov-21	Dic-21	Mensual	Anual
CASAS	Barranquilla	106.9	111.8	112.7	0.7	5.4
	Bogotá	102.6	106.9	106.9	0.0	4.2
	Bucaramanga	103.6	105.9	106.0	0.1	2.3
	Cali	106.6	109.1	109.4	0.2	2.5
	Cartagena	89.3	103.0	103.1	0.1	15.5
	Medellín	108.0	111.4	111.6	0.2	3.4
	Otras	105.5	109.2	109.4	0.2	3.8
	<b>Total</b>	<b>105.8</b>	<b>109.1</b>	<b>109.3</b>	<b>0.2</b>	<b>3.4</b>
APARTAMENTOS	Barranquilla	104.7	109.0	109.6	0.5	4.6
	Bogotá	105.1	107.8	108.0	0.2	2.8
	Bucaramanga	104.1	105.8	106.0	0.2	1.9
	Cali	106.9	108.9	109.1	0.1	2.0
	Cartagena	102.8	104.5	104.9	0.4	2.0
	Medellín	107.9	110.1	110.3	0.2	2.2
	Otras	105.5	108.4	108.7	0.2	3.0
	<b>Total</b>	<b>106.3</b>	<b>108.7</b>	<b>109.0</b>	<b>0.2</b>	<b>2.5</b>

*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 de [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) con información suministrada por [Banco Davivienda](https://banco.davivienda.com) y [La Galería Inmobiliaria](https://la.galeria.inmobiliaria.com), tomados a cierre de 2021. Si tienes alguna inquietud, escríbenos a nuestro [correo: redes@ciencuadras.com](mailto:redes@ciencuadras.com)