

Comportamiento de los inmuebles en Colombia: **NUEVOS, USADOS Y EN ARRIENDO**



CONTENIDO

03 **CONTEXTO****04** **RESUMEN EJECUTIVO**

ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO

05 **OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA****05** **Top de la oferta de inmuebles en venta por ciudades****05** Comparativo trimestral de la oferta de inmuebles en venta**06** Análisis de precios de viviendas en oferta**06** Valor estimado de los inmuebles en venta en Colombia**07** **Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades****08** Análisis de precios de inmuebles en arriendo**08** Valor estimado de los inmuebles en arriendo en Colombia**09** **DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA****09** **Top de búsquedas por ciudades****09** **Tipos de inmuebles más solicitados****10** **Características de los inmuebles más buscados****11** **Inmuebles preferidos en Bogotá, Medellín y Cali**

ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO

12 **VENTAS DE VIVIENDA NUEVA A NIVEL NACIONAL****12** **Ventas de vivienda nueva en el primer trimestre de 2022****13** **Comportamiento de la oferta de lanzamientos proyectos****14** **ARRIENDOS EN COLOMBIA****14** **Comportamiento de los arrendamientos residenciales****16** **CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA****16** **Aprobación de créditos de vivienda****17** **Tasas de crédito hipotecario**



I **CONTEXTO**

¡Una época de cambios! El comportamiento de la economía mundial en el segundo trimestre de 2022, después de la pandemia por el COVID-19, ha sido un nuevo comienzo para muchos sectores económicos.

Este periodo de adaptaciones ha estado acompañado de crisis energéticas, nuevas tendencias en consumo, nuevos modelos de mercado, dificultades en puertos logísticos, entre otros. Sin duda, esto ha generado volatilidad en los diferentes actores económicos.

Sumado a este contexto, te presentamos nuestro **informe del sector inmobiliario en Colombia durante el segundo trimestre de 2022**. Este análisis tiene como objetivo ofrecerte un panorama actual del Real Estate en el país, **para que puedas tomar decisiones acertadas en cuanto a la oferta y la demanda inmobiliaria**.

En su interior, vas a encontrar las tendencias de inmuebles nuevos, usados y en arriendo, de acuerdo con información de nuestro portal **Ciencuadras** y la de algunos de nuestros aliados, como **Banco Davivienda** (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos), **El Libertador** y **La Galería Inmobiliaria**.

Ciencuadras es un ecosistema inmobiliario con más de **180 mil** publicaciones de inmuebles nuevos, usados y en arriendo. Con innovación, cercanía y tecnología, conectamos a las personas con el inmueble de sus sueños. En nuestro portal interactúan agentes inmobiliarios, constructoras, entidades financieras, aseguradoras y personas naturales.

Si quieres ampliar o conocer más de nosotros, puedes escribirnos a nuestro correo redes@ciencuadras.com o visitarnos en ciencuadras.com

RESUMEN EJECUTIVO



Tendencias del Sector Inmobiliario al cierre del segundo trimestre de 2022

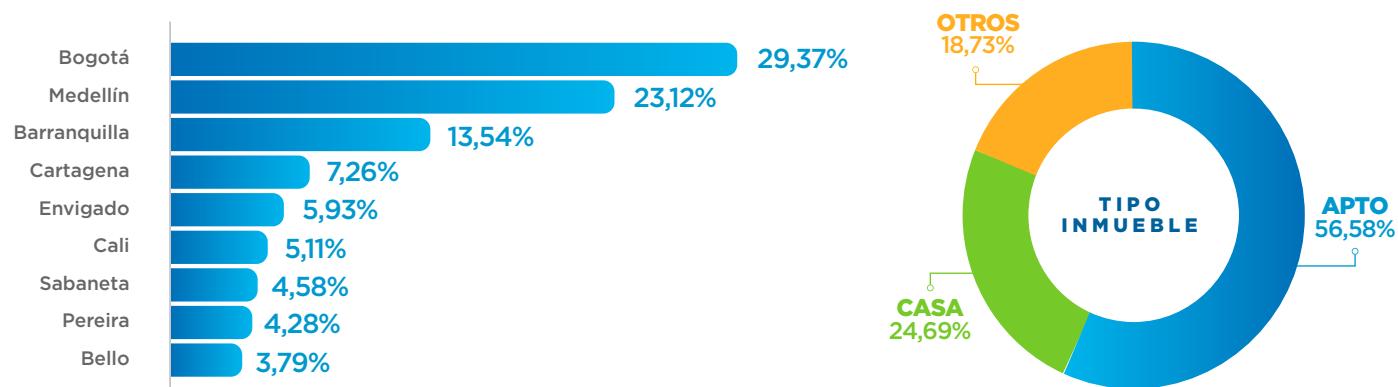
- En **Bogotá y Medellín** está la mayor disponibilidad de inmuebles nuevos y usados en venta, con una participación del **29,37%** y **23,12%**, respectivamente. Además, el tipo de inmueble que más se ofrece es apartamentos, con el **56,58%**.
- A diferencia del primer trimestre de 2022, en esta ocasión **Pereira (4,28%) ingresó al top de la oferta de inmuebles en venta por ciudades**. Se ubicó por encima de Bello y Rionegro.
- Con el **35,01%**, **Medellín** tiene la mayor oferta de inmuebles en arriendo del país, siendo estos principalmente lotes, bodegas y oficinas.
- El comportamiento de los cánones de arrendamiento a nivel general se encuentra en el **rango de 2 millones a 5 millones**, con un porcentaje de **32%**, primando los inmuebles tipo lotes, bodegas y oficinas.
- **La mediana del precio de arriendo de apartamentos está en \$1'600.000**. Es decir, disminuyó \$50.000 pesos con respecto al valor del primer trimestre del año (\$1.650.000). Por el contrario, la **mediana del canon de arrendamiento de casas** pasó de \$4.100.000 a **\$4'500.000**, a cierre del segundo trimestre de 2022.
- Las zonas de lavanderías (**17,74%**) y las zonas verdes (**14,77%**) son características determinantes al adquirir un inmueble usado, y al arrendar una propiedad, con el **13,21%** y **9,09%**, respectivamente. En cuanto a la compra de vivienda nueva, el balcón es de los elementos más deseados, con el **10,96%** de participación.
- Al cierre del segundo trimestre del año hubo una mayor oferta de proyectos No VIS. La principal disponibilidad de inmuebles estuvo en el rango de 300 y 600 millones de pesos, con un porcentaje en la vivienda nueva de 43% y para vivienda usada, del 33%.
- Los colombianos se inclinan hacia inmuebles con áreas entre los **30m²** y **75m²**, cuando se trata de arrendar o comprar nuevo, mientras que para la compra de usado, prefieren áreas más grandes de entre **50m²** y **75 m²**.
- Los estratos en los que más se buscan inmuebles son el **2 y 3**. Al arrendar, comprar nuevo o usado, se prefieren en mayor medida los inmuebles con **3 habitaciones y 2 baños**. Por su parte, el **parqueadero** toma relevancia primordialmente en arriendo y compra usado.

ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO

OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA

Top de la oferta de inmuebles en venta por ciudades

Con un **52,49%** de participación, la mayor oferta de inmuebles nuevos y usados en venta estuvo en **Bogotá y Medellín**. El **56,58%** de estas unidades fueron apartamentos, solo el **18,73%** casas, y el **24,69%** restante correspondió a otros inmuebles, como lotes, bodegas y oficinas.

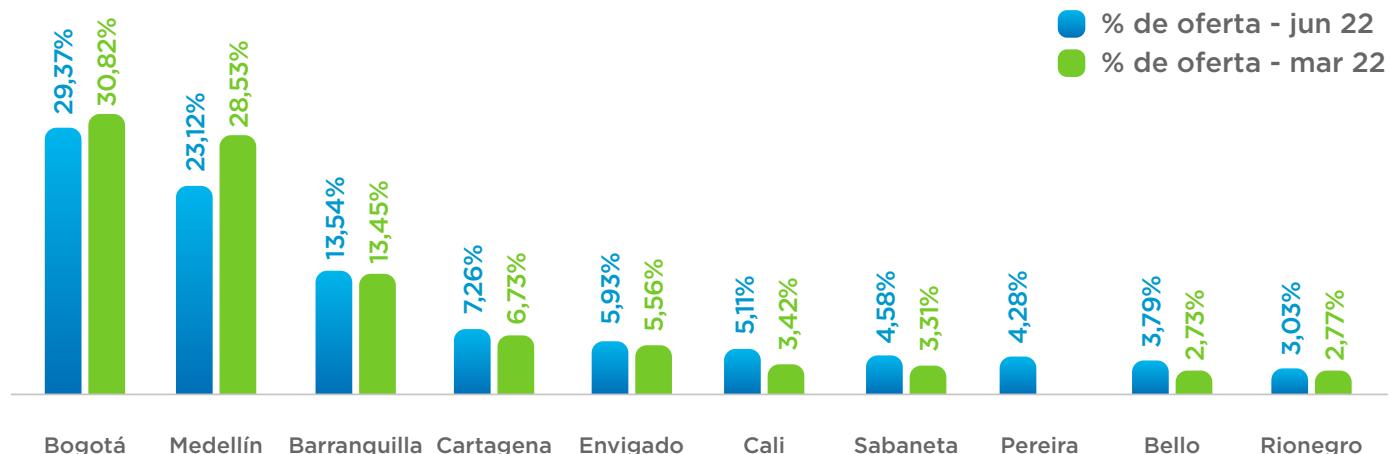


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

Comparativo trimestral de la oferta de inmuebles en venta

Con respecto al primer trimestre de 2022, observamos que aunque Bogotá y Medellín permanecieron en las primeras posiciones, presentaron una leve disminución en la oferta.

Por su parte, **Cartagena, Cali, Sabaneta y Bello registraron un aumento en la oferta, pero mantuvieron su posición.** Finalmente, pese a que Rionegro e Itagüí también aumentaron su oferta, disminuyeron en el top de ciudades, dando lugar a **Pereira, que en esta ocasión ingresó al pódium.**



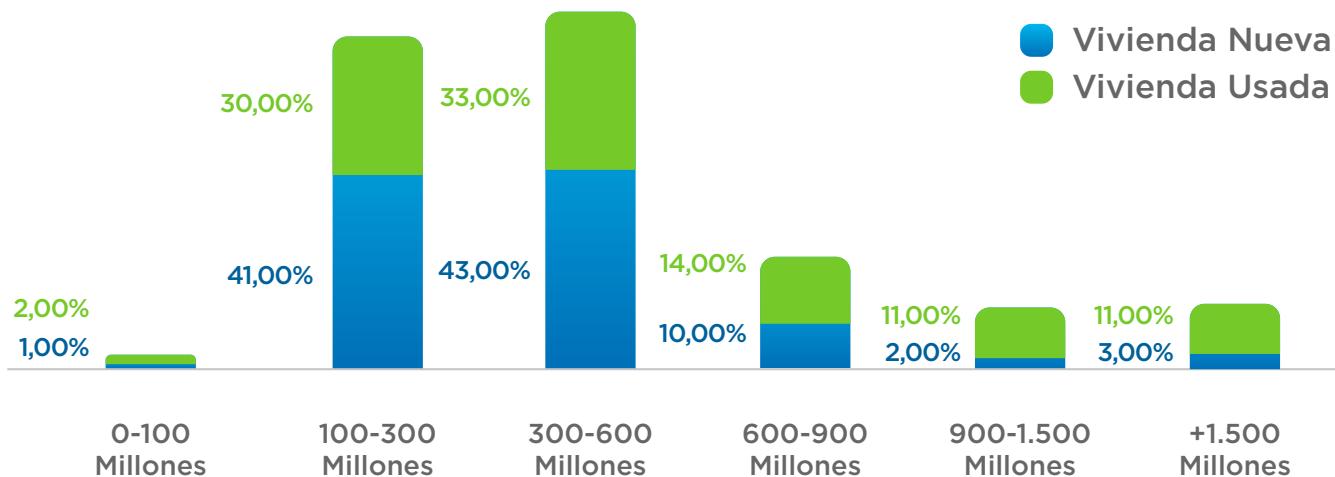
Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

Análisis de precios de viviendas en oferta

La mayor disponibilidad de casas y apartamentos en venta se encontró en el **rango de 100 y 600 millones de pesos**, con un porcentaje en la vivienda nueva de **84%**, y para vivienda usada del **63%**. Esto evidencia una mayor distribución de precios para la vivienda usada, en donde se pueden encontrar opciones hasta los **1.500 millones de pesos**.

En términos generales, se mantiene un comportamiento similar al trimestre anterior, con una variación en promedio en la distribución de precios de **0,003%** para **vivienda usada** y **0,08%** para vivienda nueva.

Es importante resaltar un aumento de **4,64** puntos porcentuales en los inmuebles nuevos de **300 a 600 millones de pesos** frente al trimestre anterior, lo que demuestra una **mayor oferta de vivienda No VIS**.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

Valor estimado de los inmuebles en venta en Colombia

Las casas se consolidaron como los inmuebles nuevos de mayor precio, seguidas de apartamentos y de inmuebles como bodegas, lotes y oficinas. En cuanto a propiedades usadas, la categoría con mayor valor fue la de las bodegas, lotes y oficinas. En la última posición se ubicaron las casas y los apartamentos.

VENTA	VALOR NUEVO	Mediana* Precio Venta Casa	Mediana Precio Venta Apartamento	Mediana Precio Venta otros inmuebles
	VALOR USADO	Mediana Precio Venta Casa	Mediana Precio Venta Apartamento	Mediana Precio Venta otros inmuebles
		\$ 721.000.000	\$ 365.620.000	\$ 338.135.200
		\$ 600.000.000	\$ 360.000.000	\$ 752.500.000

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

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

Para la media* según cada categoría, tenemos la siguiente relación de precios:

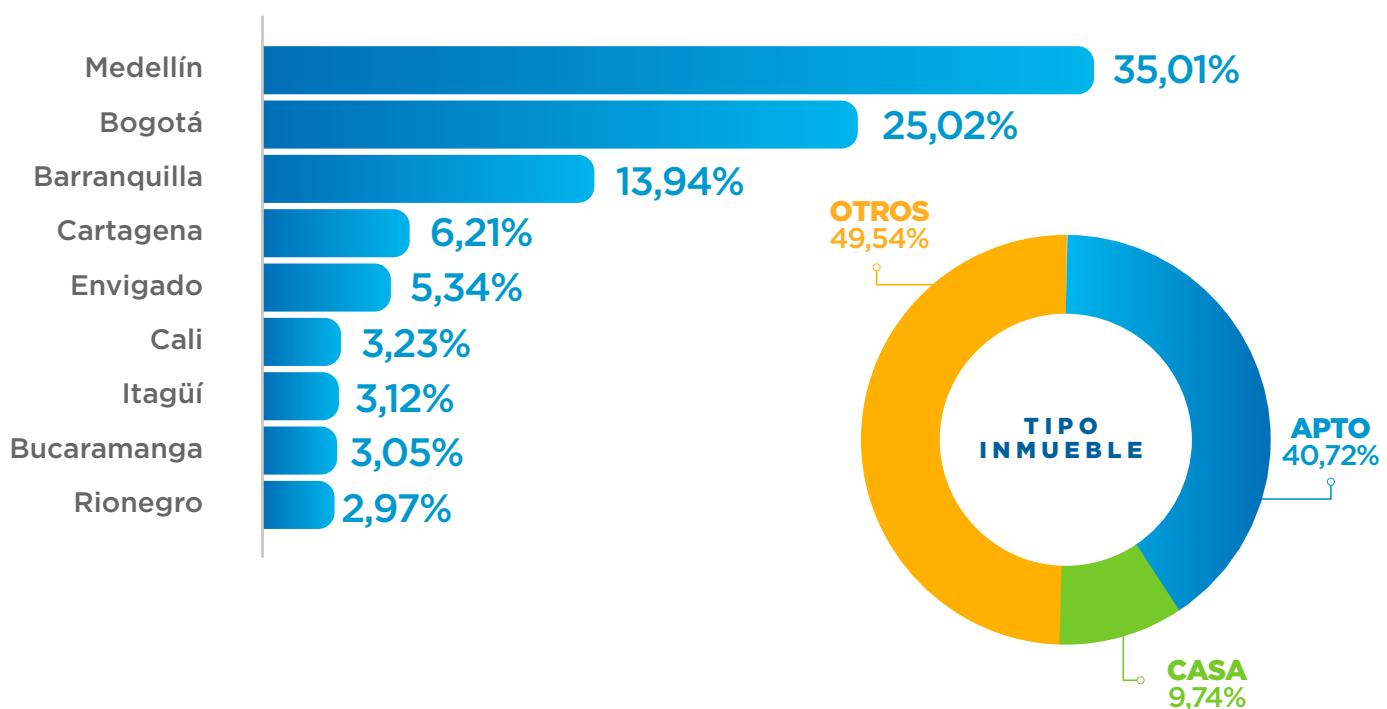
CATEGORÍA PRECIO DE VENTA	MEDIANA PRECIO DE VENTA NUEVO	MEDIANA PRECIO DE VENTA USADO
Entre 0 y 100 millones	\$ 87.843.240	\$ 85.000.000
Entre 100 y 300 millones	\$ 179.500.000	\$ 216.093.000
Entre 300 y 600 millones	\$ 424.200.000	\$ 420.000.000
Entre 600 y 900 millones	\$ 724.959.551	\$ 740.000.000
Entre 900 y 1500 millones	\$ 1.081.628.195	\$ 1.195.000.000
Más de 1.500 millones	\$ 1.785.200.000	\$ 2.500.000.000

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

Con el **60,03%** de toda la oferta del país, **Medellín** y **Bogotá** fueron las ciudades con la mayor cantidad de inmuebles en arriendo.

El **49,54%** de estos inmuebles fueron **lotes, bodegas y oficinas**, seguido del **40,72%** correspondiente a **apartamentos** y solo el **9,74%** a casas.

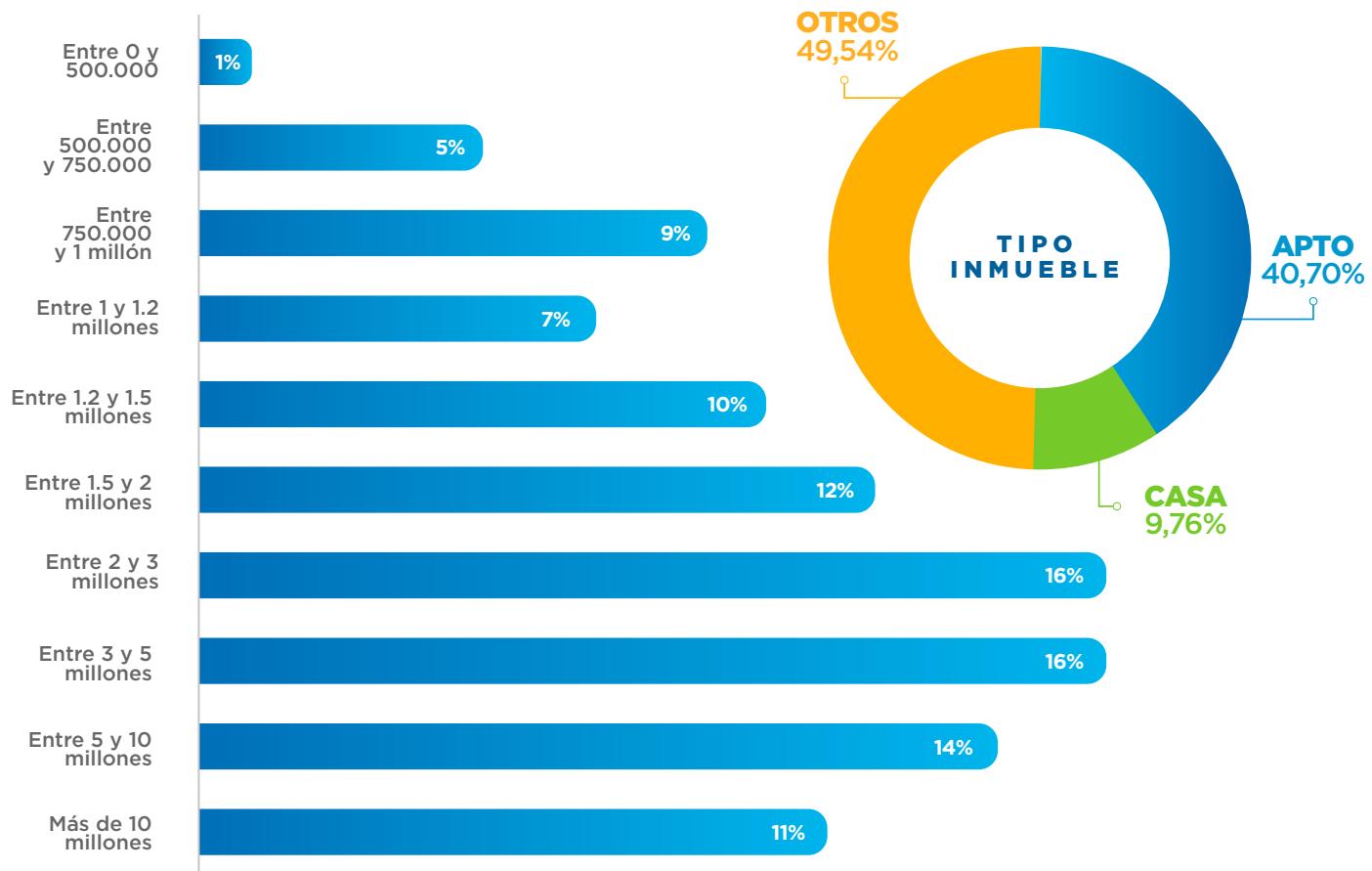


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

*La media o promedio es una medida de tendencia central.

Análisis de precios de inmuebles en arriendo

Al cierre del segundo trimestre del año, la mayor oferta de inmuebles (**32%**) se encontraba en el rango de **2 a 5 millones**. Los apartamentos resaltaron como categoría dominante en estos precios con un **15%**, aproximadamente.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

Valor estimado de los inmuebles en arriendo en Colombia

Disminuyó **\$50.000 pesos** la mediana del precio de arriendo de apartamentos, con respecto al primer trimestre del año (cuando se encontraba en **\$1.650.000**). Por el contrario, la **mediana del canon de arrendamiento de casas aumentó \$400.000 pesos** (ya que estaba en **\$4.100.000**).

A continuación, te compartimos el comportamiento en los inmuebles ofertados, según la estimación que tienen los cánones de arrendamiento:

 ARRIENDO	 Mediana* Precio Arriendo Casa \$ 4.500.000	 Mediana Precio Arriendo Apartamento \$ 1.600.000	 Mediana Precio Arriendo otros inmuebles \$ 3.300.000
---	---	---	---

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

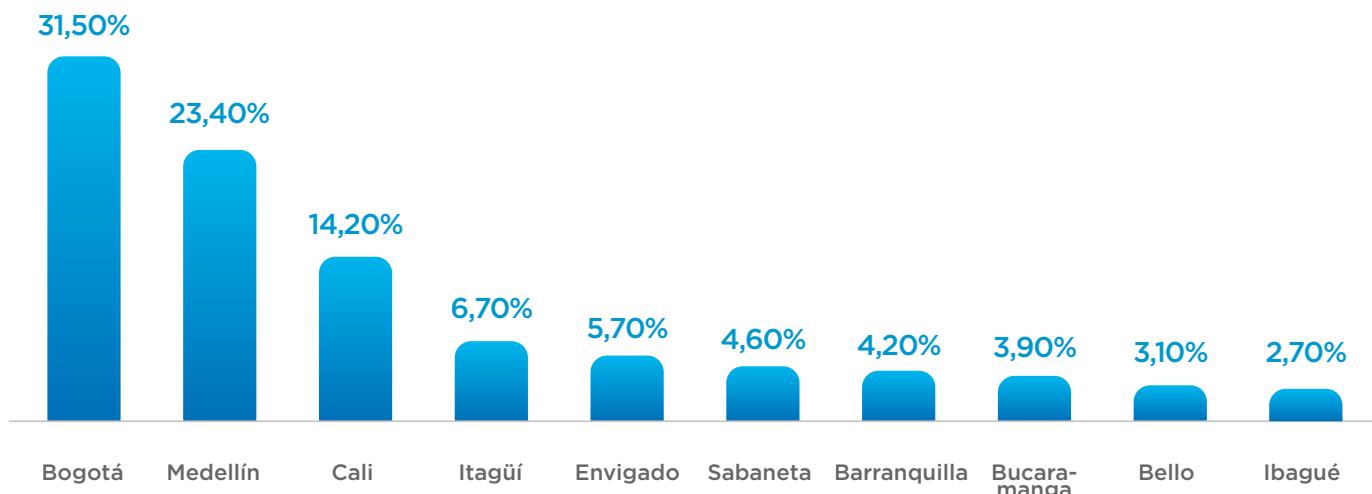
*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA

Top de búsquedas por ciudades

Con un **69,1%** de participación, **Bogotá, Medellín y Cali siguen siendo las ciudades en las que más se buscan inmuebles para comprar o arrendar en el país.**

Sin embargo, es importante mencionar que **el interés en Bogotá ha disminuido en el segundo trimestre del año.** Por su parte, Medellín, Itagüí, Envigado, Ibagué, Barranquilla, Bello y Sabaneta han tomado mayor relevancia para los colombianos, teniendo algunos crecimientos frente al primer trimestre de 2022.



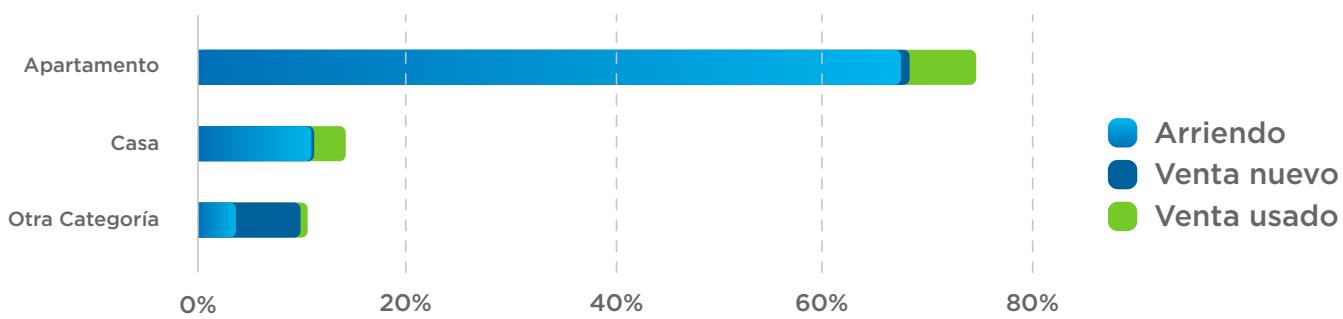
Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

Tipos de inmuebles más solicitados

Los apartamentos y las casas en arriendo siguen la tendencia de aumento de su participación en la demanda nacional. ¡Volvieron a posicionarse como los inmuebles más solicitados!

Pero veamos en detalle lo ocurrido: del total de búsquedas realizadas a cierre del segundo trimestre del año, aproximadamente el **75%** fue de apartamentos, y en su mayoría, buscados en arriendo. Luego, siguió el interés en comprar inmuebles usados y por último, en adquirir propiedades nuevas.

En el segmento de casas (**15%**), también primó la modalidad de arriendo; mientras que en los inmuebles tipo bodegas, lotes y oficinas, hubo un interés mayor en adquirirlos nuevos, seguidos por la modalidad de arriendo y venta usado.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

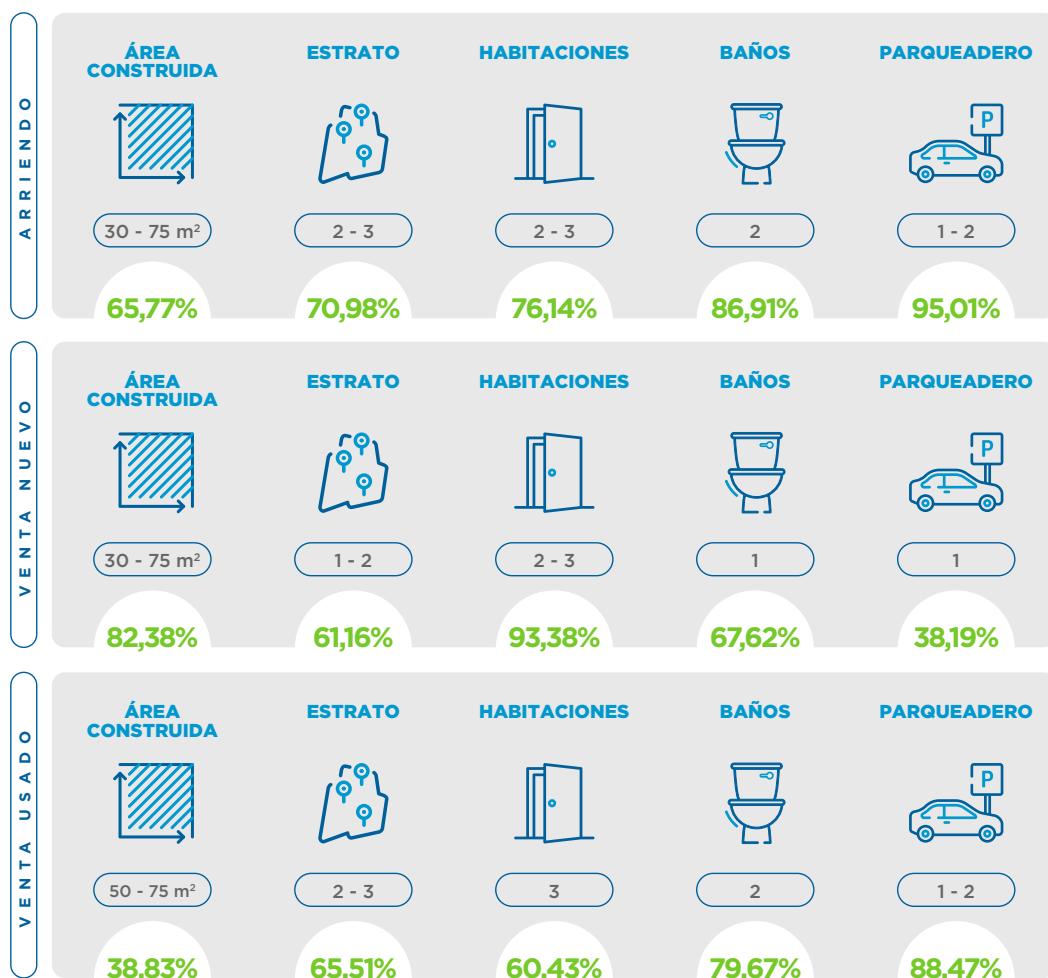
Características de los inmuebles más buscados

Arriendo. Las personas están dejando de buscar inmuebles menores a **30m²** y aumentando su interés por inmuebles entre **30m²** y **50m²**. Además, la zona de lavandería, con un **13,21%**, y las zonas verdes, con un **9,09%**, destacan como las características más determinantes a la hora de optar por un inmueble.

Vivienda nueva. El **57,38%** de las personas buscan inmuebles nuevos de entre **50m²** y **75m²**. Una de las características más deseadas en este segmento es el balcón, con el **10,96%** de participación.

Vivienda Usada. Los compradores están interesados en inmuebles entre **50m²** y **75m²**, sin embargo, se ve un incremento del **19,04%** en el interés por los inmuebles entre **100m²** y **200m²**. Adicionalmente, las zonas de lavanderías y las zonas verdes hacen parte de las prioridades de búsquedas con **17,74%** y **14,77%**, respectivamente.

Ahora te invitamos a conocer con más detalle algunas características relevantes al momento de comprar o tomar en arriendo una propiedad:



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

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

Inmuebles preferidos en Bogotá, Medellín y Cali

Te presentamos las características de los inmuebles más buscados por las familias del país: estas son las principales ciudades y localidades donde se encuentran el mayor número de consultas para comprar o arrendar:

• Bogotá | Suba, Usaquén, Kennedy

Las características del inmueble más buscado en esta ciudad son:



ÁREA CONSTRUIDA	ESTRATO	HABITACIONES	PARQUEADERO
50 - 75 m ²	2	3	1
Valor arriendo: \$750.000 - \$1.000.0000 pesos colombianos			

• Medellín | Laureles Estadio, Belén

Las características del inmueble más buscado en esta ciudad son:



ÁREA CONSTRUIDA	ESTRATO	HABITACIONES	PARQUEADERO
50 - 75 m ²	2	3	1
Valor arriendo: \$750.000 - \$1.000.0000 pesos colombianos			

• Cali | Comuna 17, Comuna 4

Las características del inmueble más buscado en esta ciudad son:



ÁREA CONSTRUIDA	ESTRATO	HABITACIONES	PARQUEADERO
50 - 75 m ²	2	2	1
Valor arriendo: \$500.000 - \$750.0000 pesos colombianos			

Si estás en proceso de compra o venta y quieres conocer específicamente el valor comercial de un inmueble, pide un [avalúo digital certificado](#). Ingresa [aquí](#). ¡Compra o vende al mejor precio!



ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO

VENTAS DE VIVIENDA NUEVA A NIVEL NACIONAL

En Colombia aumentó 14% el valor de la venta de proyectos a cierre del segundo trimestre de 2022, comparado con el mismo periodo anterior. Para la vivienda VIS, el incrementó fue de un 21% y en No VIS del 8%, según estudio de La Galería Inmobiliaria*. En términos monetarios, el valor de las unidades vendidas a cierre del segundo trimestre equivale a \$25,8 billones, distribuidos de la siguiente manera:

VIS			No VIS				
	I Semestre 2021	I Semestre 2022	Var %		I Semestre 2021	I Semestre 2022	Var %
Unidades	79.954	85.282	7%	33.703	34.127	1%	
Valor en pesos*	10.275.193	12.462.539	21%	12.350.152	13.340.445	8%	

Fuente: Galería Inmobiliaria: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional I semestre 2022"

En términos de unidades, para finales del segundo trimestre del año 2022, en proyectos hubo un aumento del **5%**, con **119.409** unidades en general; para vivienda VIS, fue del **7%** y en No VIS, del **1%**, demostrando una caída en las viviendas No VIS.

*Informe publicado por La Galería Inmobiliaria: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional I semestre 2022", el cual tiene una muestra de las principales ciudades del país como lo son: Bogotá, Medellín, Cali, Bucaramanga, Barranquilla, Cartagena, Santa Marta, Villavicencio, Girardot, Armenia, Pereira, Manizales, Ibagué, Cúcuta, Montería, Valledupar, Tunja y Neiva.

*Valor de las unidades de vivienda vendidas en billones de pesos.

Comportamiento de la oferta de lanzamientos proyectos

Aumentó el lanzamiento de proyectos un 11%, lo que corresponde a 116.486 lanzamientos hasta junio de 2022. Hubo crecimiento del 13% para VIS (85.648 lanzamientos), y del 7% para No VIS, con 30.838 lanzamientos.

Pese a que la oferta de lanzamientos ha aumentado, hay una caída en la oferta disponible del 8%, con excepción de la renovación urbana y los proyectos con precios superiores a \$500 millones de pesos, con el 6% y el 7,75% respectivamente.

El comportamiento de concentración de lanzamientos con relación al valor de los inmuebles se evidencia en la siguiente tabla:

Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos		
	I Semestre 2021	I Semestre 2022	Var %
VIP	13.902	9.014	-35,2%
VIS	60.305	74.005	22,7%
VIS Renovación	1.866	2.629	40,9%
Interés Social	76.073	85.648	12,6%
Hasta 250	7.248	6.570	-9,4%
250 - 350	7.231	9.297	28,6%
350 - 500	7.491	7.096	-5,3%
500 - 700	3.895	4.684	20,3%
700 - 900	1.571	1.500	-4,5%
900 - 1.200	741	1.059	42,9%
Mayor 1.200	700	632	-9,7%
Diferente a Interés Social	28.877	30.838	6,8%
Total	104.950	116.486	11,0%

Fuente: Galería Inmobiliaria: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional I semestre 2022"

iDatos relevantes!

El comportamiento de la construcción en vivienda nueva se mantuvo sobre los **10,5 millones** de **m²** construidos, con un ascenso del **17%** comparado al 2021.

El stock de vivienda nueva se ubica por debajo de los 20 meses.

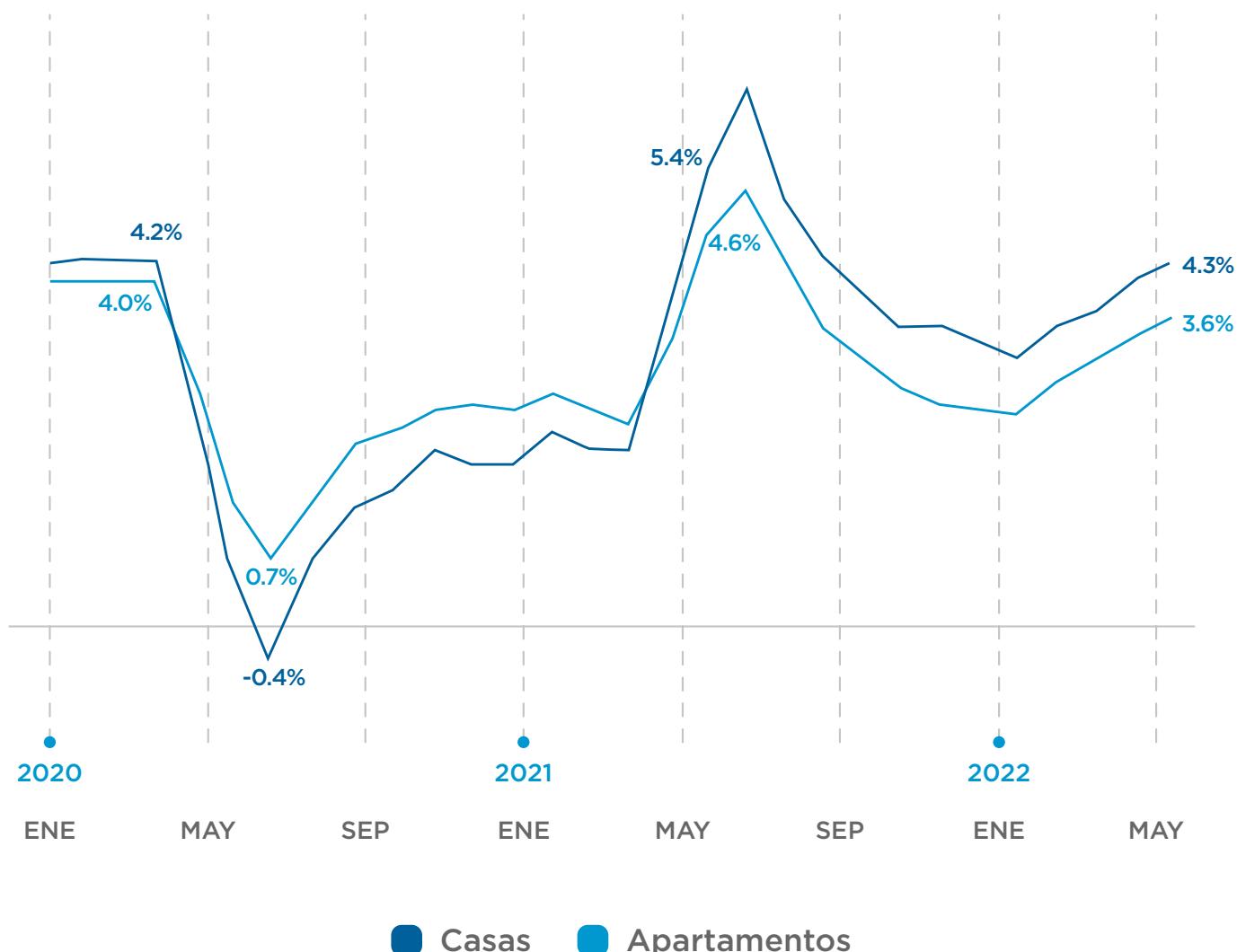
Los precios de venta aumentaron en el último año a causa de costos directos en el sector de la construcción, en un **12,7%** para VIS y un **13,9%** para la No VIS.

ARRIENDOS EN COLOMBIA

El comportamiento de los arrendamientos residenciales durante el segundo trimestre del 2022 se analizó con base en el indicador El libertador Rent Index - ELRI* de Junio 2022, que estudia los inmuebles residenciales en estrato 4, 5 y 6 y no residenciales para cualquier estratificación.

Comportamiento de los arrendamientos residenciales

A finales de mayo de 2022, el indicador ELRI presentó un incremento con respecto al año anterior del **4.3%** para casas, y **3.6%** para apartamentos, después de una desaceleración en enero del año 2022.



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.

Cartagena 6%, Bogotá 5,1% y Medellín con 4,5% fueron las ciudades que aportaron al crecimiento del canon de arrendamiento de casas.

Mientras que para apartamentos, las principales ciudades fueron **Cartagena 5,4%, Barranquilla 4,3% y Bogotá con 4%**. Vemos que Cartagena y Bogotá han sido determinantes en términos generales del alza en los cánones de arrendamiento.

Ciudades	Índice			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
	May-21	Abr-22	May-22			
Barranquilla	109.6	114.0	114.2	0.2	4.2	
Bogotá	105.7	110.8	111.1	0.3	5.1	
Bucaramanga	105.2	108.3	108.9	0.6	3.6	
Cali	107.4	111.4	112.0	0.5	4.2	
Cartagena	100.5	105.5	106.5	1.0	6.0	
Medellín	109.8	114.3	114.8	0.4	4.5	
Otras	107.6	111.3	111.9	0.5	4.0	
Total	107.8	111.9	112.4	0.4	4.3	
APARTAMENTOS	Barranquilla	107.3	111.7	112.0	0.2	4.3
	Bogotá	107.0	110.7	111.3	0.5	4.0
	Bucaramanga	104.9	107.8	108.1	0.3	3.1
	Cali	107.6	111.3	111.8	0.4	3.9
	Cartagena	103.5	107.8	109.0	1.2	5.4
	Medellín	109.0	112.2	112.5	0.3	3.3
	Otras	107.1	111.0	111.4	0.4	4.0
	Total	107.8	111.3	111.7	0.4	3.6

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

CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Aprobación de créditos de vivienda en Colombia

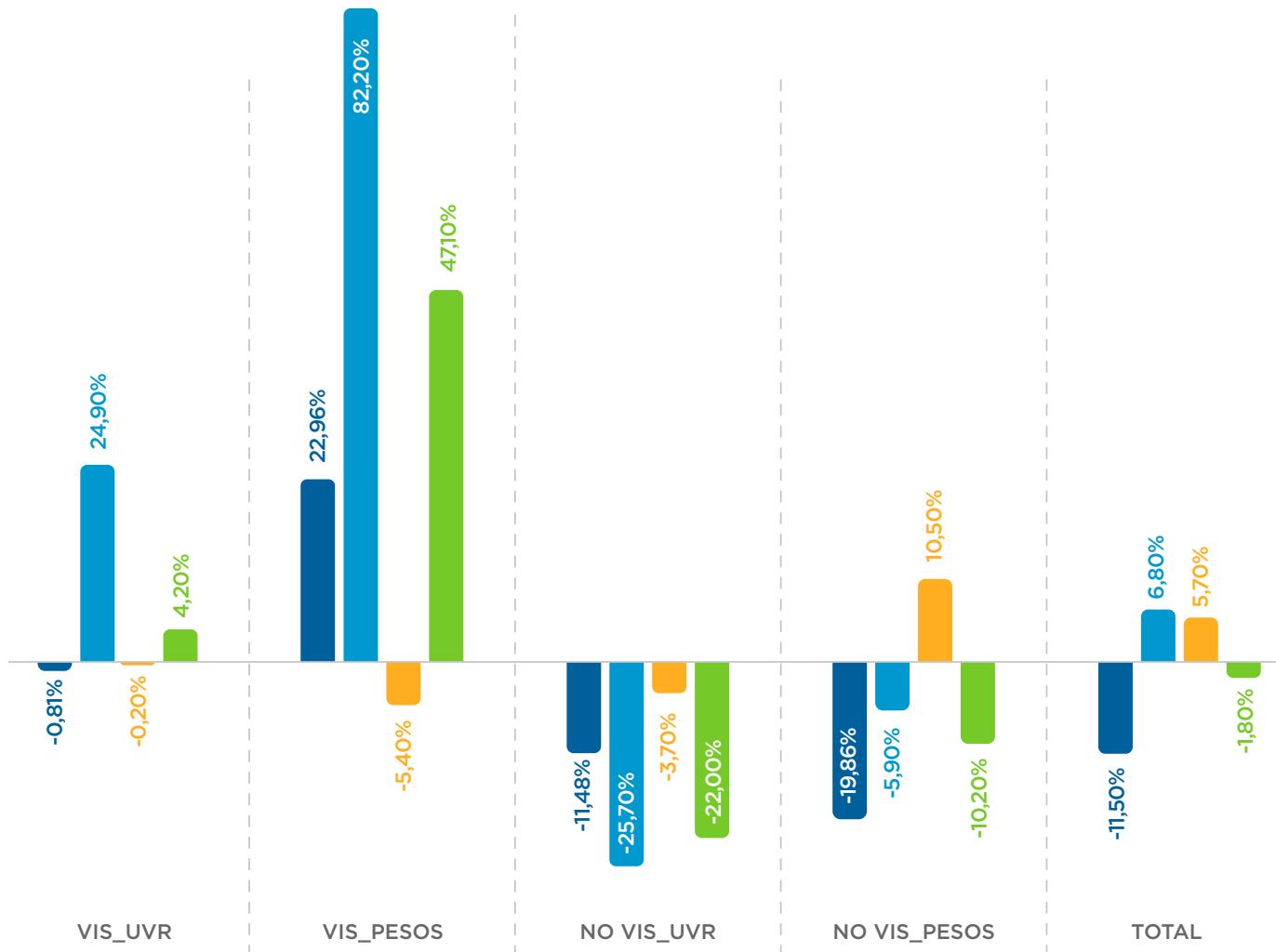
El panorama de aprobación de créditos de vivienda en Colombia para vivienda No VIS en el segundo trimestre del año 2022 tuvo una caída de **-22%**, comparado con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, la vivienda VIS tuvo un crecimiento de **4,2%** en aprobaciones en términos de UVR.

● **CRECIMIENTO TRIMESTRAL**
oct-dic / 2021 | ene-mar / 2022

● **CRECIMIENTO TRIMESTRAL**
ene-mar / 2022 | abr-jun / 2022

● **CRECIMIENTO ANUAL**
ene-mar / 2021 | ene-mar / 2022

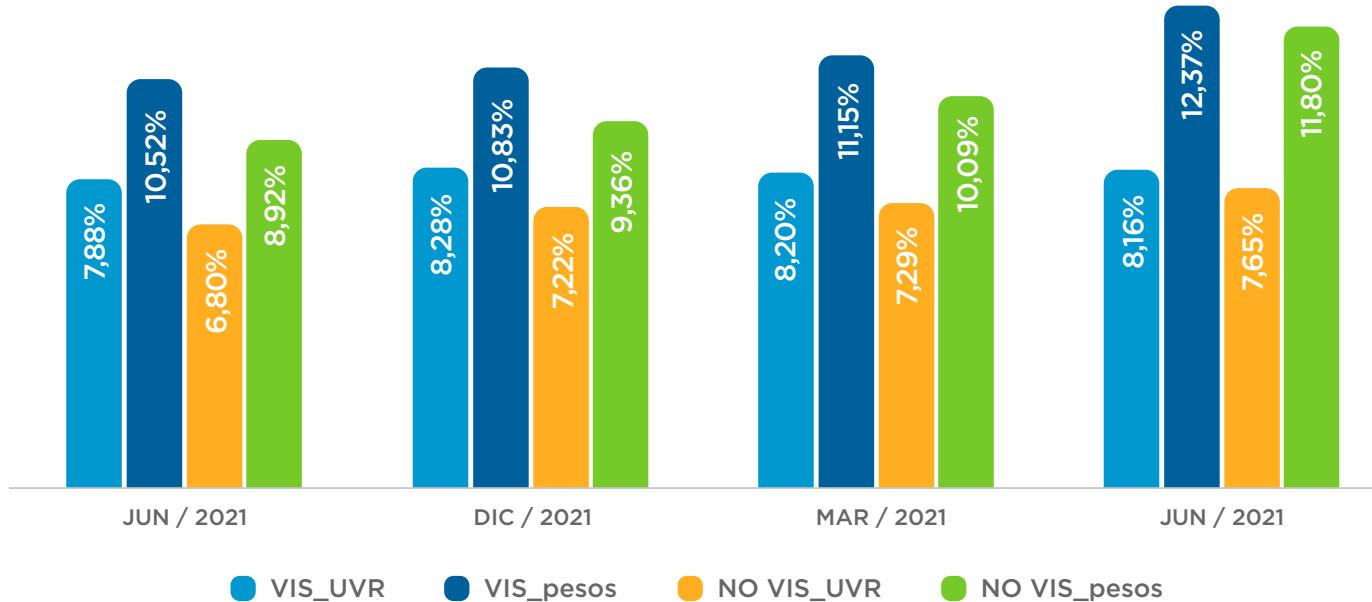
● **CRECIMIENTO ANUAL**
abr-jun / 2021 | abr-jun / 2022



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

Tasas de crédito hipotecario

Al comparar junio de 2021 frente al mismo periodo de 2022 es notable el aumento en las tasas de crédito hipotecario. Los incrementos en las tasas para VIS fueron de **7,88** y **8,16** respectivamente, y en cuanto a vivienda No VIS, de **6,80** y **7,65** lo anterior en términos de UVR.



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

Comportamiento de los inmuebles en Colombia: nuevos, usados y en arriendo. 2^{do} trimestre de 2022. Datos de ciencuadras.com, a cierre del segundo trimestre de 2022. Con información suministrada por [Banco Davivienda](http://BancoDavivienda) y [La Galería Inmobiliaria](http://LaGaleriaInmobiliaria).

Si tienes alguna inquietud, escríbenos a nuestro correo: correo: redes@ciencuadras.com



