

Informe inmobiliario
ANUAL EN COLOMBIA
2022

Comportamiento

de los inmuebles en **Colombia:**

**NUEVOS, USADOS
Y EN ARRIENDO**



CONTENIDO

03 CONTEXTO

04 RESUMEN EJECUTIVO

OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO

05 Top 10 de la oferta por ciudades

05 Tipo de inmueble más ofertado

06 Análisis de precios de venta de inmuebles usados y nuevos

06 Análisis de precios de arriendo

07 Valores estimados venta nueva, usada y arriendo

DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA: NUEVOS, USADOS Y EN ARRIENDO

08 Top 10 de las búsquedas por ciudades

08 Tipo de inmueble más buscado

09 Características de los inmuebles más buscados

10 Sectores más buscados en Bogotá, Medellín y Cali

ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO

11 Ventas de unidades de vivienda nueva

11 Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

12 Tendencias de oferta y demanda

13 Lo que viene en este 2023 en vivienda nueva

CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

14 Comportamiento de créditos

15 Tasas de crédito hipotecario

16 Proyecciones de tasas de vivienda

16 Pronóstico de cartera

ARRIENDOS EN COLOMBIA

17 Comportamiento de los arrendamientos residenciales

18 Arrendamiento de inmuebles residenciales por ciudades

19 Comportamiento en cánones de arrendamiento no residenciales

20 Arrendamiento de inmuebles comerciales por ciudades

I CONTEXTO

En este informe realizamos un análisis del sector inmobiliario en 2022, año en el que el país pasó por diferentes coyunturas y cambios sociales, políticos y económicos.

Tuvimos un PIB de **7.8%**, mientras que el PIB del subsector construcción de edificaciones fue del **12%**. La tasa de política monetaria estuvo en **6%** y la tasa DTF en **13,42%**. Por su parte, la variación anual del IPC a cierre de 2022 fue **13,12%**, es decir, **7,50** puntos porcentuales más que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de **5,62%**.

En cuanto a este 2023, se espera que cierre con un PIB del **1%** y del **4.5%**, para el PIB del subsector de construcción de edificaciones. La Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos del Banco Davivienda también estima que la inflación quede en **11.07%**, la tasa de política monetaria en **9%** y la tasa DTF en **9.88%**.

Con este contexto, te presentamos este análisis del comportamiento de los inmuebles en el país: nuevos, usados y en arriendo. La información ha sido recopilada a cierre de 2022, por el portal inmobiliario [Ciencuadras](#) y fuentes aliadas, como [La Galería Inmobiliaria](#), [Banco Davivienda \(Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos\)](#) y [El Libertador](#).

[Ciencuadras](#) es un ecosistema inmobiliario con más de 180 mil publicaciones de inmuebles. Con innovación, sencillez y tecnología conectamos a las personas con la propiedad de sus sueños. Además, contamos con una amplia oferta de productos y servicios relacionados con el proceso de compra, venta y arriendo.

En nuestro portal interactúan agentes inmobiliarios, personas naturales, constructoras, entidades financieras y aseguradoras. En este 2023, seguimos cuadrando todo para ti. Si quieres ampliar o conocer más de nosotros, puedes escribirnos a nuestro correo redes@ciencuadras.com o visitarnos en ciencuadras.com



RESUMEN EJECUTIVO

El 2022 en Colombia tuvo un desempeño muy positivo, considerando la recuperación post-pandemia, y aunque para finales del año se presentaron eventos económicos que impulsan hacia una desaceleración que impactará el primer semestre de 2023, se espera una estabilización en el segundo semestre de este año.

Estas son las tendencias del sector inmobiliario:

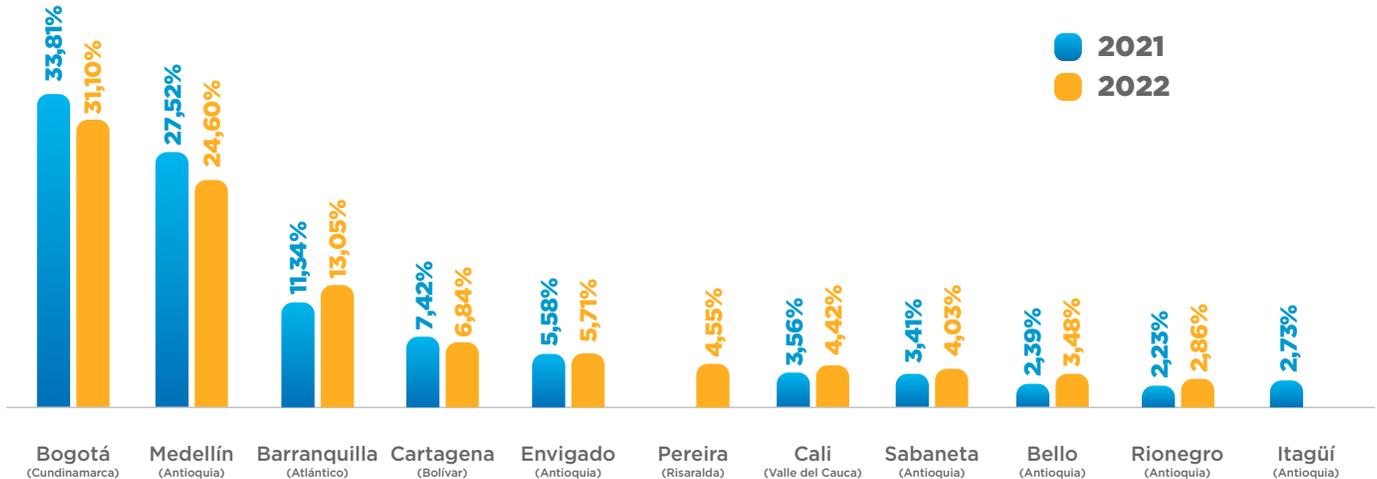
- El 2022 representó para el sector inmobiliario un año de resiliencia con **aumento en tasas de interés**, un **incremento en cánones de arrendamiento**, una **disminución en ventas de vivienda nueva**.
- El sector inmobiliario tuvo un decrecimiento en 2022 frente a 2021, a nivel nacional, las ventas de vivienda nueva cayeron en un **12%**. En Bogotá, el porcentaje de colocación de viviendas usadas en los sectores 4, 5 y 6, disminuyó **4,7** puntos para arriendo y **3,8** puntos en venta. En Cali, el arriendo bajó **13** puntos, mientras el segmento de vivienda usada se mantuvo con respecto a 2021.
- Para el sector de vivienda nueva, el mejor mes en ventas de 2022 fue marzo, con más de **14.000** unidades vendidas en vivienda VIS y más de **7.000** en vivienda No VIS.
- En términos de oferta, la tendencia más relevante a cierre de 2022 fue la participación de Medellín y Bogotá tanto para arriendo, inmuebles nuevos y usados, con **24,60%** y **31,10%**, respectivamente.
- **Pereira ingresó al top de la oferta de inmuebles en el puesto 7**, demostrando que esta ciudad está tomando fuerza en el sector. Mientras que Itagüí disminuyó su participación, quedando por fuera de este pódium.
- Los apartamentos fueron el tipo de inmueble más ofrecido en 2022, con una participación del **49%**, seguido de inmuebles no residenciales como lotes, bodegas, oficinas (**30,72%**) y casas (**19,8%**).
- En este 2023 se proyecta una disminución en vivienda nueva del **14,1%**. Según La Galería Inmobiliaria, la caída más significativa se espera en ciudades de la costa como Santa Marta (**-29,3%**) Cartagena (**-20,6%**) y Barranquilla (**-21,8%**). En cuanto a los cánones de arrendamiento, tendremos alzas hasta del **13,12%** a lo largo de este año, de acuerdo al IPC de diciembre de 2022.
- Las tendencias en la búsqueda de inmuebles durante el 2022 estuvieron focalizadas en tres características: **habitaciones, parqueadero y el estrato de la propiedad**.
- El inmueble ideal para los colombianos cuenta con **3 habitaciones, 2 baños, 1 parqueadero**. Está ubicado en estrato 3 y tiene un área de entre 50 y 70 m². Este perfil está basado en las búsquedas obtenidas en 2022 y no se espera mayor variación sobre estas preferencias a lo largo de este año.
- Se evidenció un **aumento significativo en las tasas de los créditos hipotecarios**. En el segundo semestre de 2022, el incremento fue de **2,89** puntos para VIS en UVR y de **3,26** en No VIS en UVR. Comparado con el año 2021, observamos un aumento de más de **7** puntos, tanto para VIS como No VIS.

OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO

Top 10 de la oferta por ciudades

Al cierre del año 2022, la oferta de inmuebles se concentró principalmente en Medellín y Bogotá, con una participación del **55,7%**. Comparado con el año 2021, observamos que Cali y Barranquilla aumentaron su participación en 2022, mientras que la Ciudad de la Eterna Primavera y la capital del país disminuyeron su porcentaje.

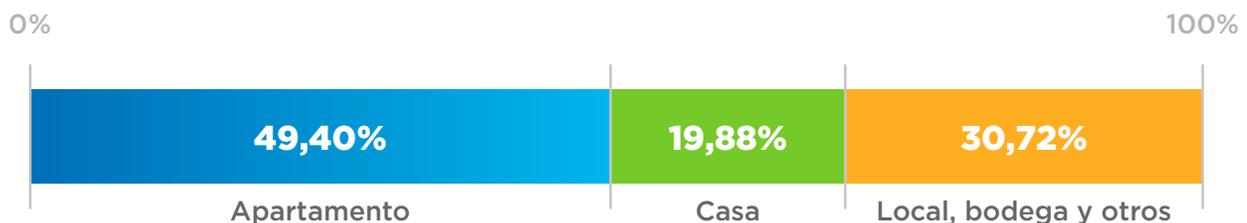
Además, se destaca que **Pereira entró al top 10 de la oferta de inmuebles durante el 2022**, demostrando la importancia que está tomando esta ciudad en el sector inmobiliario. Debido a que esta es una zona cafetera, consolidada como un centro logístico para muchas empresas, entre otros aspectos, se espera que siga subiendo en el pódium a lo largo de 2023.



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

Tipo de inmueble más ofertado

En 2022, los apartamentos concentraron la oferta de propiedades en Colombia, con un **49,40%** de participación. Siguieron los inmuebles no residenciales como locales, bodegas y lotes, con un **30,72%**. Finalmente, las casas tuvieron el **19,88%** de la oferta nacional.



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

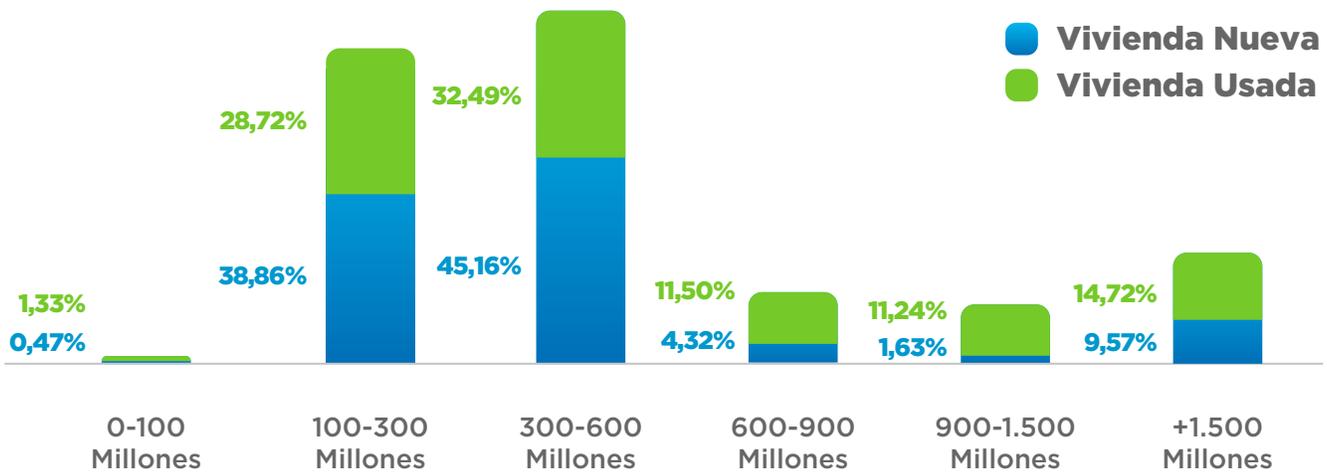
Análisis de precios de venta de inmuebles usados y nuevos

La mayor oferta de vivienda en 2022 estuvo entre los **300 y 600 millones**, con una participación en vivienda nueva de **45,16%** y **32,49%** en vivienda usada.

Esto significa que la vivienda No VIS fue la más ofrecida en el mercado colombiano, estos inmuebles pueden incluir elementos de domótica, zonas comunes lujosas, entre otro tipo de innovaciones que requieren mayor sostenimiento, además, tienen un valor superior a los **\$156.600.000** o **\$174.000.000** (precios 2023).

Con respecto a 2021, se evidencia un aumento en la oferta de 300 y 600 millones (tenía **67,5%** en total y en 2022 pasó a **77,65%**), tanto para nueva como para usada.

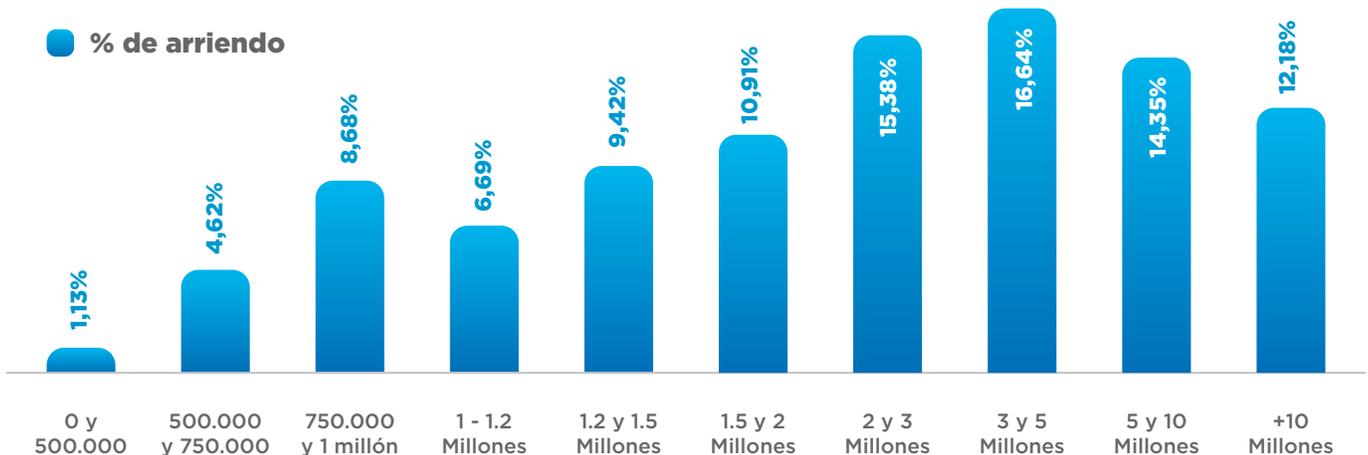
En cambio, tuvimos una disminución en la oferta de inmuebles de entre 100 y 300 millones (**75,34%** en total 2021 y en 2022 fue del **67,58%**).



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

Análisis de precios de arriendo

La oferta de inmuebles en arriendo en 2022 se concentró en precios de entre los 3 a los 5 millones, con el **16,6%** de participación. Siguieron los cánones por alrededor de los 2 a 3 millones, con un **15,38%**.



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

Valores estimados venta nueva, usada y arriendo

En el transcurso del año 2022 disminuyó la colocación de la vivienda nueva, aumentó significativamente la de la vivienda usada y tuvimos un leve incremento en la del arriendo. Este comportamiento se registró en ciudades como Bogotá y Cali, según La Galería Inmobiliaria.

En consecuencia de lo anterior, los precios de la vivienda nueva aumentaron con respecto a 2021 en **207%** para casas y en **22%** para apartamentos. Esta fue la mayor variación de 2022, como se puede evidenciar en las siguientes gráficas:

PROMEDIO DE PRECIOS DE VENTA Y CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DURANTE EL AÑO 2022

CATEGORÍA	VALOR NUEVO		
	CASA	APARTAMENTO	OTROS
VENTA	\$ 614.000.000	\$ 365.399.397	\$ 340.169.600
	\$ 600.000.000	\$ 362.666.667	\$ 751.250.000
ARRIENDO	\$ 4.533.333	\$ 1.616.667	\$ 3.395.250

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

VARIACIONES DE PRECIOS ENTRE EL 2021 Y EL 2022



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

DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA: NUEVOS, USADOS Y EN ARRIENDO

Top 10 de las búsquedas por ciudades

Con un **56,08%** de participación, **Bogotá, Medellín y Cali** fueron las ciudades preferidas en el año 2022 para comprar inmuebles nuevos, usados o arrendar en el país.

Comparado con 2021, donde el top 5 fue: Bogotá (**33,81%**), Medellín (**27,52%**), Barranquilla (**11,34%**), Cartagena (**7,42%**) y Envigado (**5,58%**), se evidencia un cambio significativo en la distribución del interés de los colombianos:

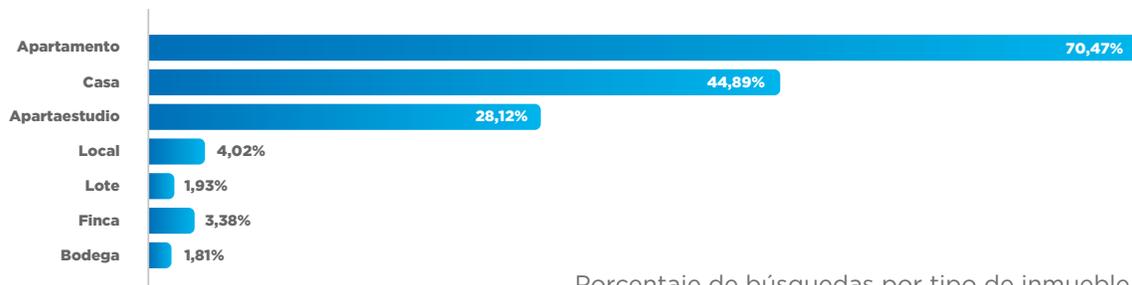
- El año pasado entraron a este ranking Cali y Bucaramanga.
- Cartagena y Barranquilla disminuyeron en búsquedas.
- Pereira tuvo un comportamiento relevante en 2022, logrando ingresar al top 10.



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

Tipo de inmueble más buscado

Durante el año 2022, en Colombia hubo mayor interés por buscar **apartamentos (70,47%)** y **casas (44,89%)**. Esto refleja cómo el sector inmobiliario está soportado en nuestro país por las viviendas, ya que el segmento comercial solo representó el 5,83% de la participación, con los locales.



Porcentaje de búsquedas por tipo de inmueble.

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

Características de los inmuebles más buscados

¿Qué buscan los colombianos en una vivienda? En 2022 vimos que los factores más determinantes al momento de buscar casa o apartamento son el **número de habitaciones, el parqueadero y el estrato**, con el **59,32%** de las búsquedas. A continuación, te presentamos en detalle las características más solicitadas en las viviendas, según el tipo de transacción:



Porcentaje de búsquedas por tipo de inmueble.

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

Específicamente, las tendencias de búsqueda están enfocadas en viviendas de 3 habitaciones, 2 baños, 1 parqueadero y en estrato 3, con un área entre 50 y 70 m². *

EL INMUEBLE IDEAL DE LOS COLOMBIANOS



Porcentaje de búsquedas por tipo de inmueble.

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

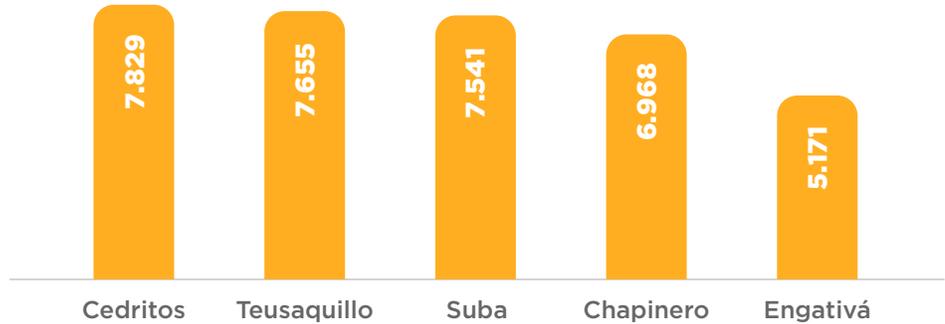
*Estos porcentajes son con respecto a cada categoría, es decir del total de búsquedas de habitaciones, el 42,56% corresponde a 3 habitaciones.

Sectores más buscados en Bogotá, Medellín y Cali

Acabamos de ver el panorama general en Colombia, ahora te compartimos cuáles son los sectores preferidos para buscar viviendas en tres ciudades principales del país.

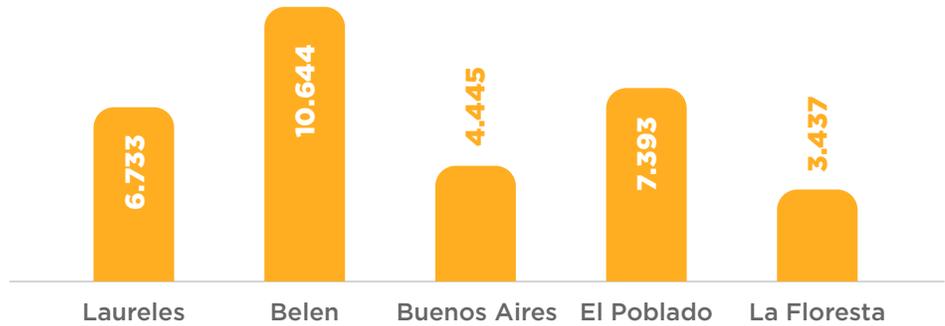
• Bogotá

Los barrios más demandados a lo largo del año 2022 fueron Cedritos, Teusaquillo, Suba, Chapinero y Engativá.



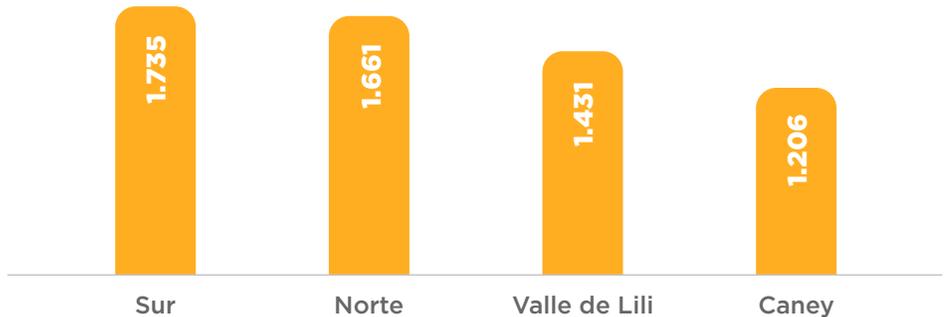
• Medellín

En La Ciudad de las Flores los sectores más buscados son Laureles, Belén, Buenos Aires, El Poblado y La Floresta.



• Cali

En La Sucursal del Cielo se demandan más las propiedades ubicadas hacia la zona sur, como Valle de Lili, Caney, así como en el norte.



Cantidades de búsquedas por zona en 2022.

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

ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO

Ventas de unidades de vivienda nueva

En el año 2022 se registró una **disminución del 12% en la venta de vivienda nueva** versus el año anterior. Esto se traduce en una diferencia de **26.901** unidades de vivienda, de las cuales el **66,72%** corresponden a VIS (**17.948** unidades).

	Total			VIS			No VIS		
	Año 2021	Año 2022	Var %	Año 2021	Año 2022	Var %	Año 2021	Año 2022	Var %
Total ciudades	229.032	202.131	-12 %	161.530	143.582	-11%	67.502	58.549	-13%

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional septiembre 2022".*

Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

Con respecto al año anterior, **en los lanzamientos de nuevos proyectos también se observa una disminución total de 6%** (en cuanto a proyectos). Sin embargo, hay una oferta mayor en 2022 que en 2021, de **7.885** unidades, un **6%** más, apalancado por las VIS.

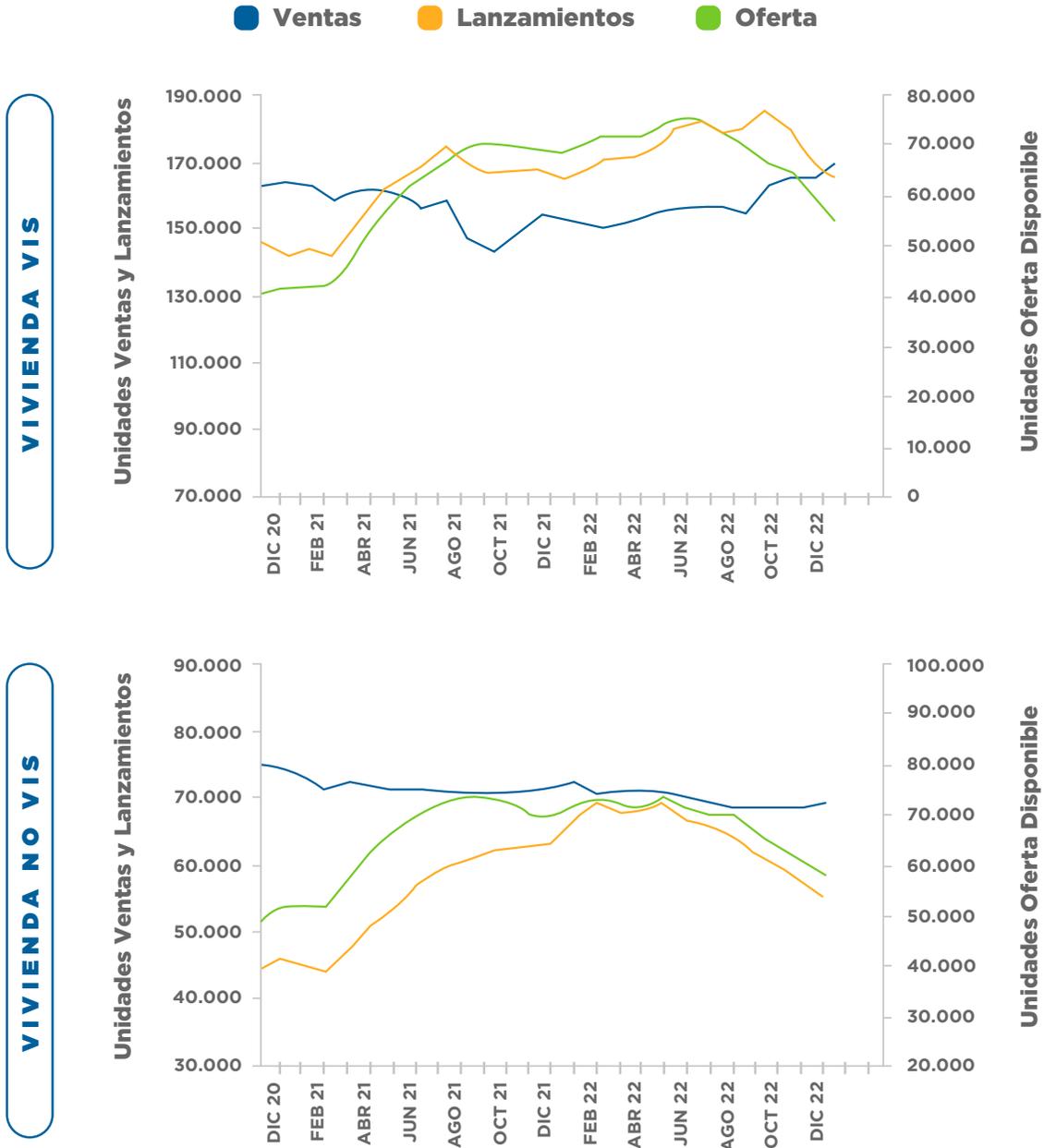
Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos			Número de unidades		
	Dic 2021	Dic 2022	Var %	Dic 2021	Dic 2022	Var %
VIP	79	98	24%	6.434	5.419	-16%
VIS	832	873	5%	46.540	57.666	24%
VIS Renovación	1.866	40	8%	3.042	3.875	27%
Total VIS	37	971	4%	56.016	66.960	20%
Hasta 250	686	585	-15%	17.687	18.754	6%
250 - 350	834	715	-14%	17.906	15.804	-12%
350 - 500	895	814	-9%	20.393	18.342	-10%
500 - 700	675	635	-6%	10.768	10.950	2%
700 - 900	386	348	-10%	3.921	3.848	-2%
900 - 1.200	255	259	2%	2.281	2.466	8%
Mayor 1.200	232	228	-2%	2.455	2.188	-11%
Total No VIS	2.383	2.159	-9%	75.411	72.352	-4%
Total	3.288	3.102	-6%	131.427	139.312	6%

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional septiembre 2022".*

*Informe publicado por La Galería Inmobiliaria: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional septiembre 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.

Tendencias de oferta y demanda

En las tendencias durante el año se observa un **decrecimiento en las ventas y lanzamientos en la vivienda nueva**, principalmente en el último trimestre del año. En cuanto a la oferta disponible, se registró un comportamiento que se mantiene entre las **50.000 y 70.000** unidades para VIS, y 70.000 y 80.000 para NO VIS.



Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe* "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional septiembre 2022".

*Informe publicado por La Galería Inmobiliaria: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional septiembre 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.

Lo que viene en este 2023 en vivienda nueva

La Galería Inmobiliaria proyecta una **disminución del 14,1% para 2023 en las ventas de vivienda**, la caída más significativa se espera en ciudades de la costa como Santa Marta **(-29,3%)**, Cartagena **(-20,6%)** y Barranquilla **(-21,8%)**.

Sin embargo, por el comportamiento de ventas obtenido en 2022, se estima que habrá un crecimiento para algunas ciudades como Bucaramanga **(10,5%)**, Villavicencio **(1,1%)**, Tunja **(2,7%)** y Neiva **(1,6%)**. Cabe aclarar que esto no sería suficiente para contrarrestar la contracción del mercado.

Ciudad	Ventas año 2020			Proyección ventas año 2023			Var. %		
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total
Bogotá	52.127	13.868	46.000	46.000	11.000	57.000	-11,8%	-20,7%	-13,6%
Medellín	15.375	13.693	29.068	13.000	10.950	23.950	-15,4%	-20,0%	-17,6%
Cali	28.619	3.799	32.418	24.000	3.500	27.500	-16,1%	-7,9%	-15,2%
Bucaramanga	3.597	2.122	5.719	4.100	2.200	6.320	14,0%	4,6%	10,5%
Barranquilla	14.79	3.191	17.27	11.000	2.500	13.500	-21,9%	-21,7%	-21,8%
Cartagena	5.955	4.620	10.575	4.000	4.400	8.400	-32,8%	-4,8%	-20,6%
Santa Marta	1.025	3.924	4.949	1.000	2.500	3.500	-2,4%	-36,3%	-29,3%
Villavicencio	1.529	1.437	2.966	1.550	1.450	3.000	1,4%	0,9%	1,1%
Girardot y alrededores	3.409	4.330	7.739	3.200	4.200	7.400	-6,1%	-3,0%	-4,4%
Armenia	1.405	1.248	2.653	1.350	1.200	2.550	-3,9%	-3,8%	-3,9%
Pereira	2.896	1.595	4.491	2.400	1.300	3.700	-17,1%	-18,5%	-17,6%
Manizales	1.358	884	2.242	1.300	700	2.000	-4,3%	-20,8%	-10,8%
Ibagué	5.056	937	5.993	4.300	850	5.150	-15,0%	-9,3%	-14,1%
Cúcuta	1.916	902	2.818	1.600	950	2.550	-16,5%	5,3%	-9,5%
Montería	661	267	928	550	250	800	-16,8%	-6,4%	-13,8%
Valledupar	2.13	403	2.533	2.000	420	2.420	-6,1%	4,2%	-4,5%
Tunja	986	475	1.461	1.000	500	1.500	1,4%	5,3%	2,7%
Neiva	1.459	854	2.313	1.500	850	2.350	2,8%	-0,5%	1,6%
Nacional	143.582	58.549	202.131	123.850	49.740	173.590	-13,7%	-15,0%	-14,1%

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe* "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional septiembre 2022".

*Informe publicado por La Galería Inmobiliaria: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional septiembre 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.

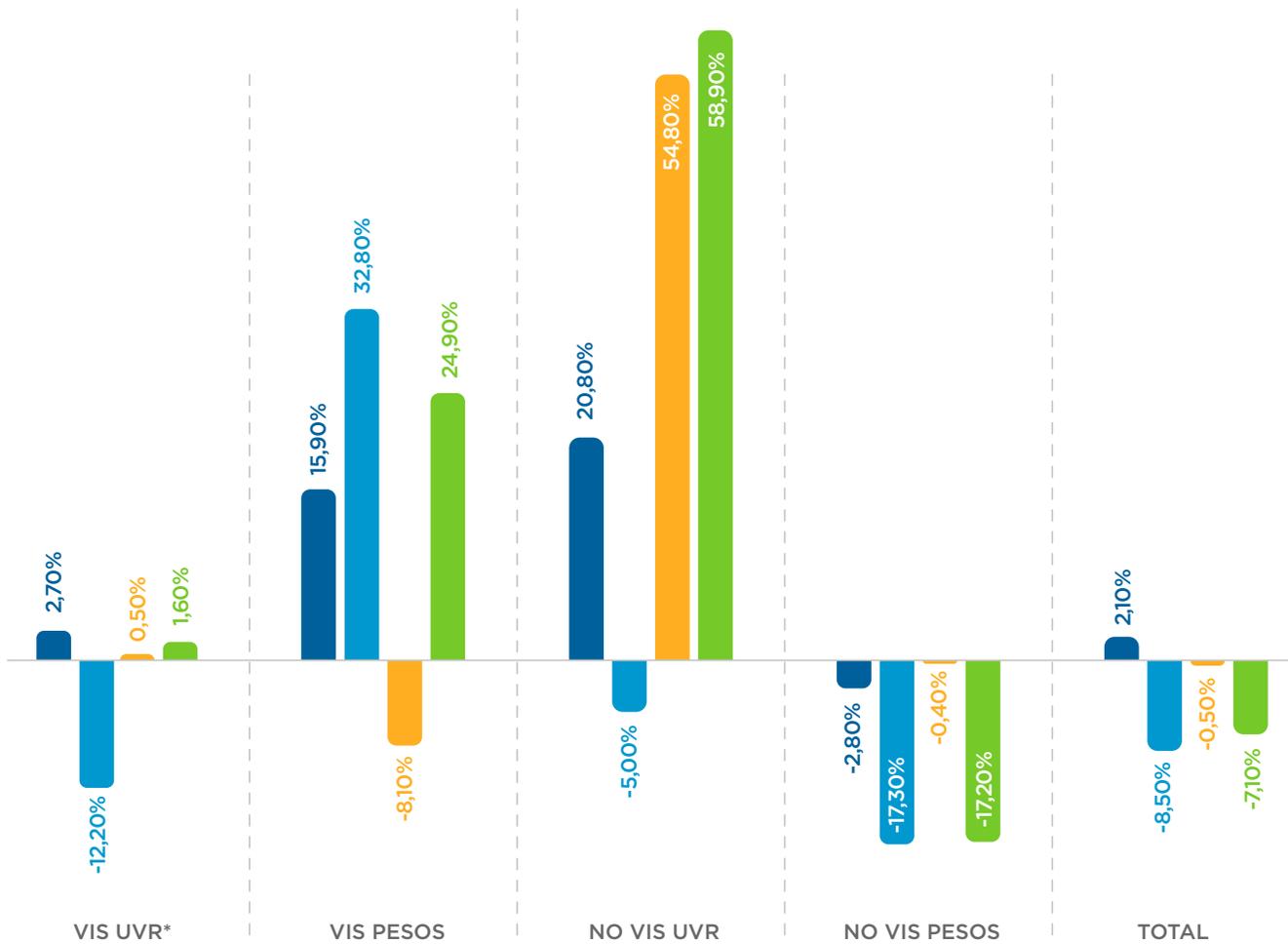
CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Comportamiento de créditos

En cuanto al desembolso de los créditos hipotecarios, se evidencia un **crecimiento en los inmuebles VIS de un 1,6%, en términos UVR, y un 24,9% en pesos**. Esto, al comparar el último trimestre de 2022 con el mismo periodo de 2021.

El panorama en la adquisición de vivienda No VIS presenta un crecimiento de **58,9%** en UVR, mientras que en términos de pesos, tenemos una caída de **-17,2%**, lo que permite intuir que las personas adquieren inmuebles de menor valor.

- **CRECIMIENTO TRIMESTRAL**
abr-jun / 2022 | jul-sep / 2022
- **CRECIMIENTO ANUAL**
jul-sep / 2021 | jul-sep / 2022
- **CRECIMIENTO TRIMESTRAL**
jul-sep / 2022 | oct-dic / 2022
- **CRECIMIENTO ANUAL**
oct-dic / 2021 | oct-dic / 2022



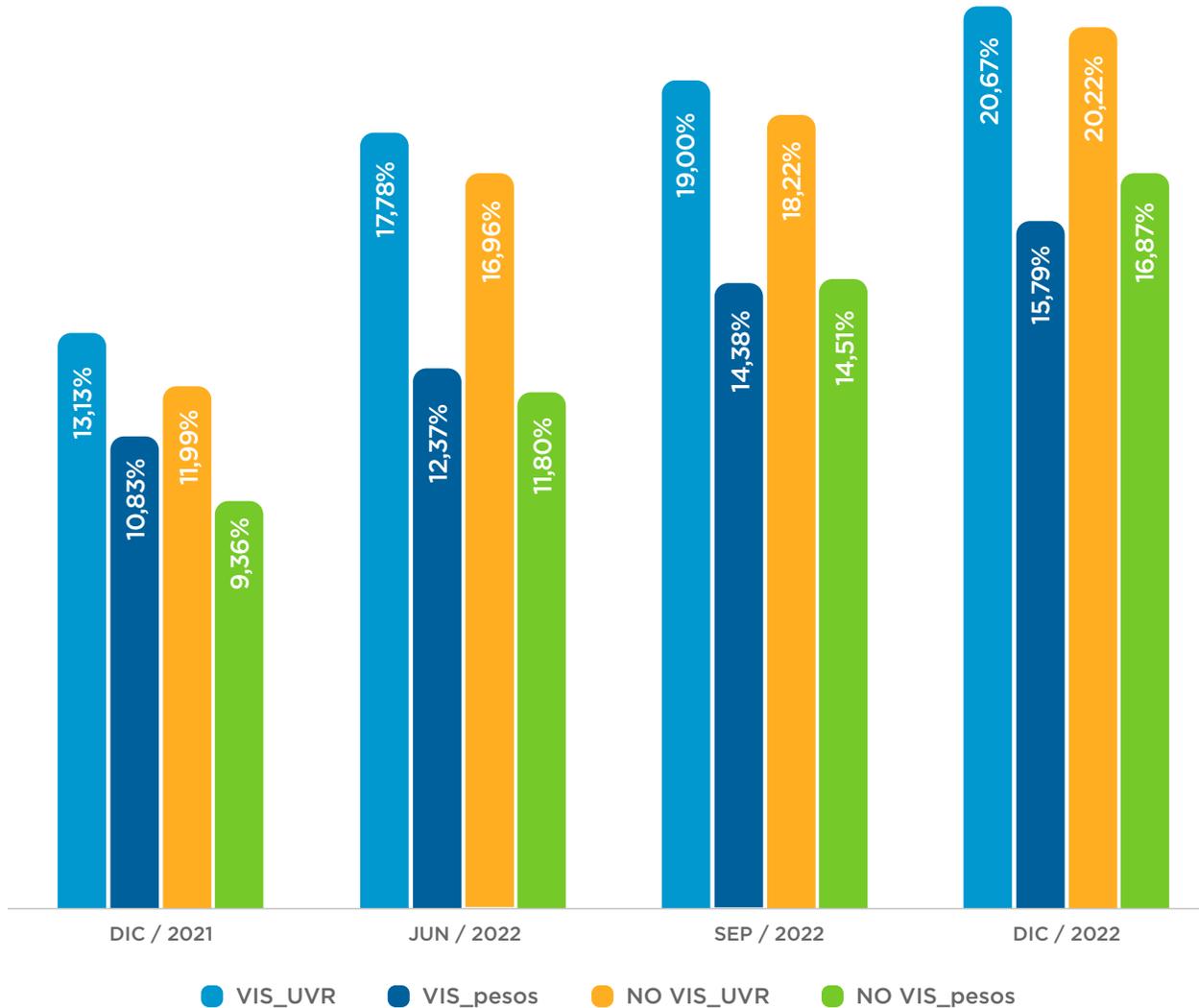
Fuente: Cálculos Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - Davivienda.
 Cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia y Banco de la República.

*Las tasas en UVR fueron recalculadas tras los ajustes metodológicos del formato de tasas activas de la SFC, con la información de los 4 principales bancos que otorgan crédito en UVR y la variación anual de la UVR.

Tasas de crédito hipotecario

En 2022 observamos un aumento significativo en las tasas de créditos hipotecarios, desde el segundo semestre se evidenció el incremento en **2,89** puntos para VIS en UVR y **3,26** en No VIS UVR.

Comparado al año anterior, vemos incrementos de más de **7** puntos tanto para el segmento VIS como NO VIS. Importante tener presente que para el acumulado del año 2021, las tasas para compra de VIS y No VIS (tanto en UVR como en pesos) se mantuvieron por debajo de los resultados de 2020.



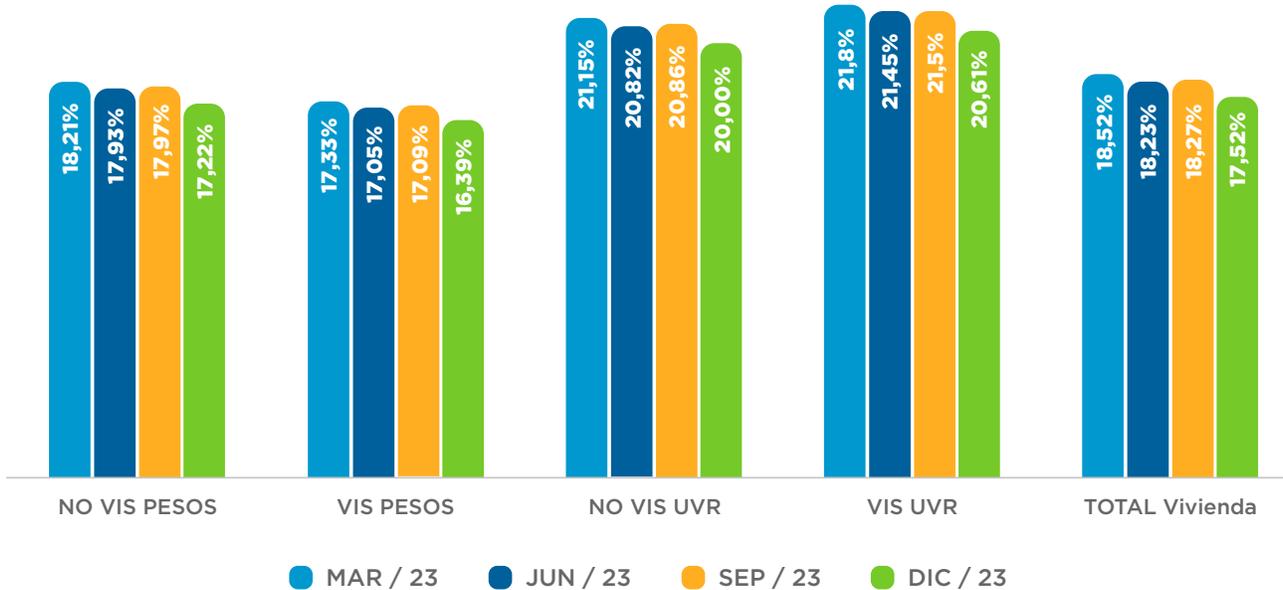
Fuente: Cálculos Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - Davivienda.
 Cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia y Banco de la República.

*Las tasas en UVR fueron recalculadas tras los ajustes metodológicos del formato de tasas activas de la SFC, con la información de los 4 principales bancos que otorgan crédito en UVR y la variación anual de la UVR.

Proyecciones de tasas de vivienda

En el primer trimestre de 2023 se estiman tasas para vivienda del **18,52%**, con una tendencia a la baja hacia el cierre del año, con una tasa promedio de **17,52%**.

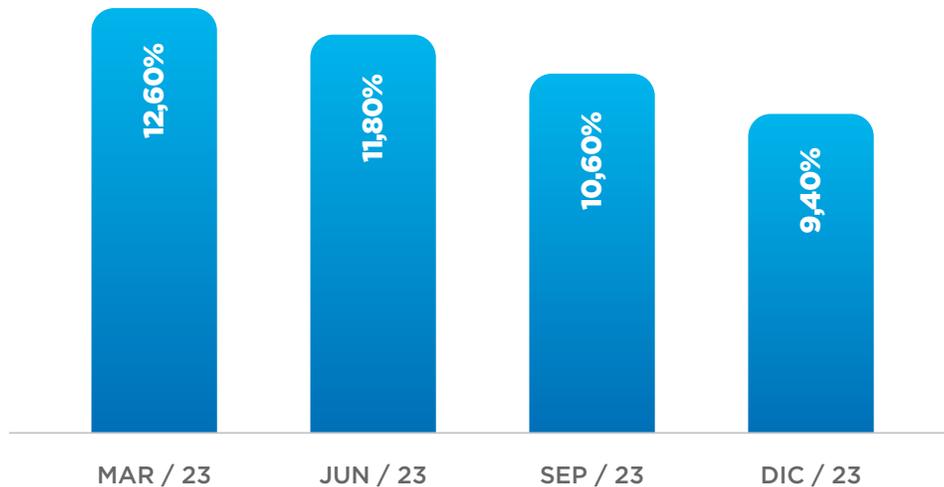
Por otro lado, se proyecta que el crecimiento nominal de la cartera de vivienda cerrará el primer trimestre de 2023 con un **12,60%**. Además, también se espera una tendencia a la baja con una proyección de cierre del **9,40%**.



Fuente: Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - Davivienda.

Pronóstico de cartera

CRECIMIENTO NOMINAL DE LA CARTERA DE VIVIENDA

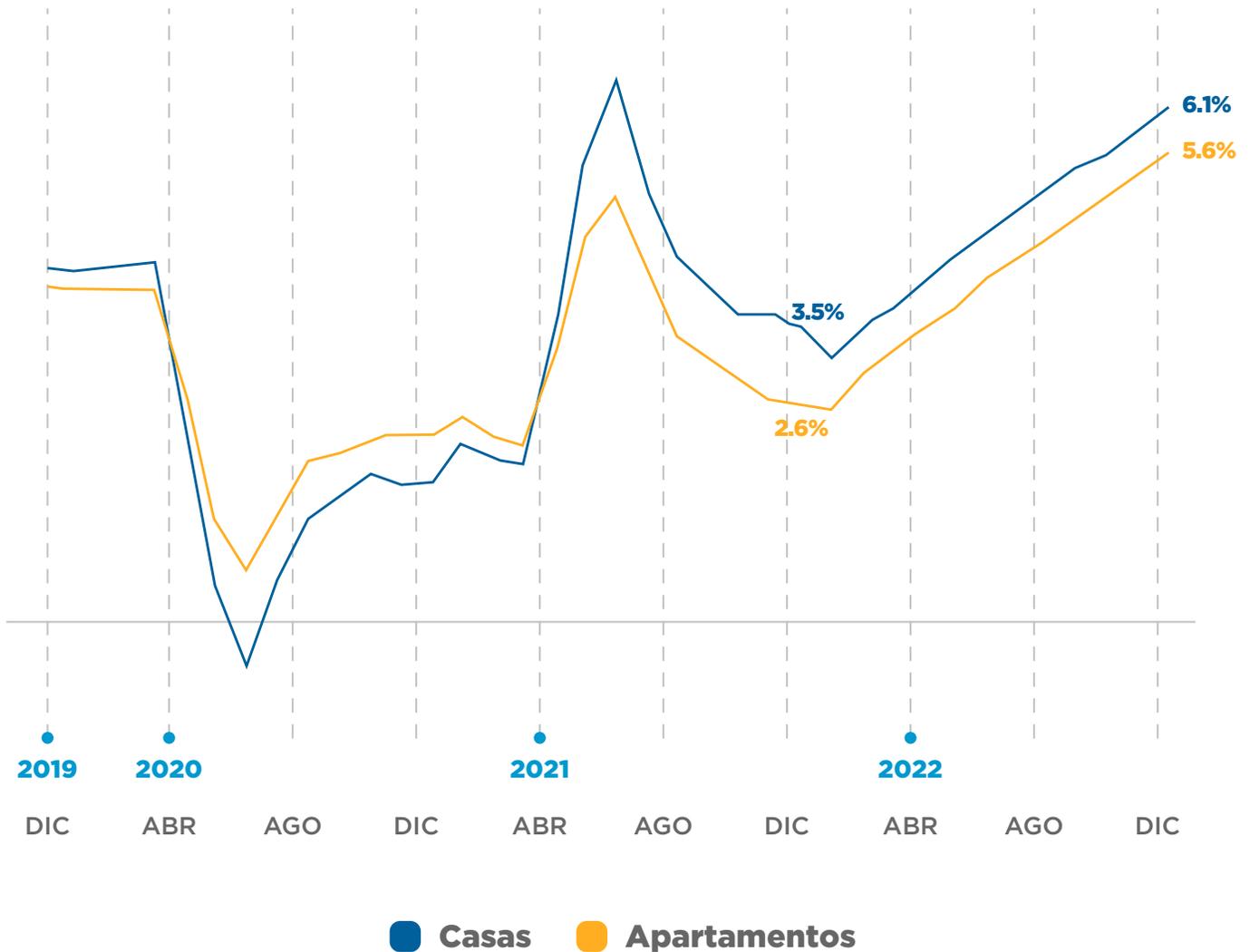


Fuente: Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - Davivienda.

ARRIENDOS EN COLOMBIA

Comportamiento de los arrendamientos residenciales

El comportamiento de los arrendamientos residenciales (apartamentos / casas) cerró el 2022 con un crecimiento anual de **6,1%** para casas y el **5,1%** para apartamentos. Teniendo en cuenta la inflación de 2022, para este 2023 **el canon de arriendo presenta un incremento del 13,12%**.



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

*Análisis realizado con base en El Libertador Rent Index (ELRI), que es un indicador de la volatilidad de los precios de arrendamiento de los inmuebles residenciales en estrato 4, 5 y 6, y no residenciales de cualquier estratificación.

Arrendamiento de inmuebles residenciales por ciudades

Al ver en detalle el ELRI* y comparar el 2022 con 2021, se observa que el año pasado **Cartagena** se posicionó como la ciudad con **mayor crecimiento en los cánones de casas (6,9%) y apartamentos (7,9%)**. Por otro lado, **Bucaramanga** tuvo el **menor crecimiento en cánones de arrendamiento residencial con un 5,6% para casas y 4,9% para apartamentos**.

	Ciudades	Índice			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
		Dic-21	Nov-22	DIC-22			
CASAS	Barranquilla	112.7	119.0	119.9	0.8	6.4	■
	Bogotá	107.1	113.5	114.1	0.5	6.5	■
	Bucaramanga	106.2	111.7	112.1	0.4	5.6	■
	Cali	109.6	115.6	116.3	0.5	6.1	■
	Cartagena	104.1	110.7	111.4	0.6	6.9	■
	Medellín	111.7	118.1	118.7	0.5	6.3	■
	Otras	109.8	115.6	116.2	0.5	5.8	■
	Total	109.5	115.6	116.2	0.5	6.1	
APARTAMENTOS	Barranquilla	109.1	115.3	115.8	0.4	6.1	■
	Bogotá	107.9	110.6	114.1	0.4	5.7	■
	Bucaramanga	106.1	107.8	111.3	0.6	4.9	■
	Cali	109.0	114.7	115.2	0.5	5.7	■
	Cartagena	105.0	112.8	113.4	0.5	7.9	■
	Medellín	110.3	115.8	116.3	0.4	5.4	■
	Otras	108.9	114.2	114.8	0.5	5.4	■
	Total	108.9	114.5	115.0	0.5	5.6	

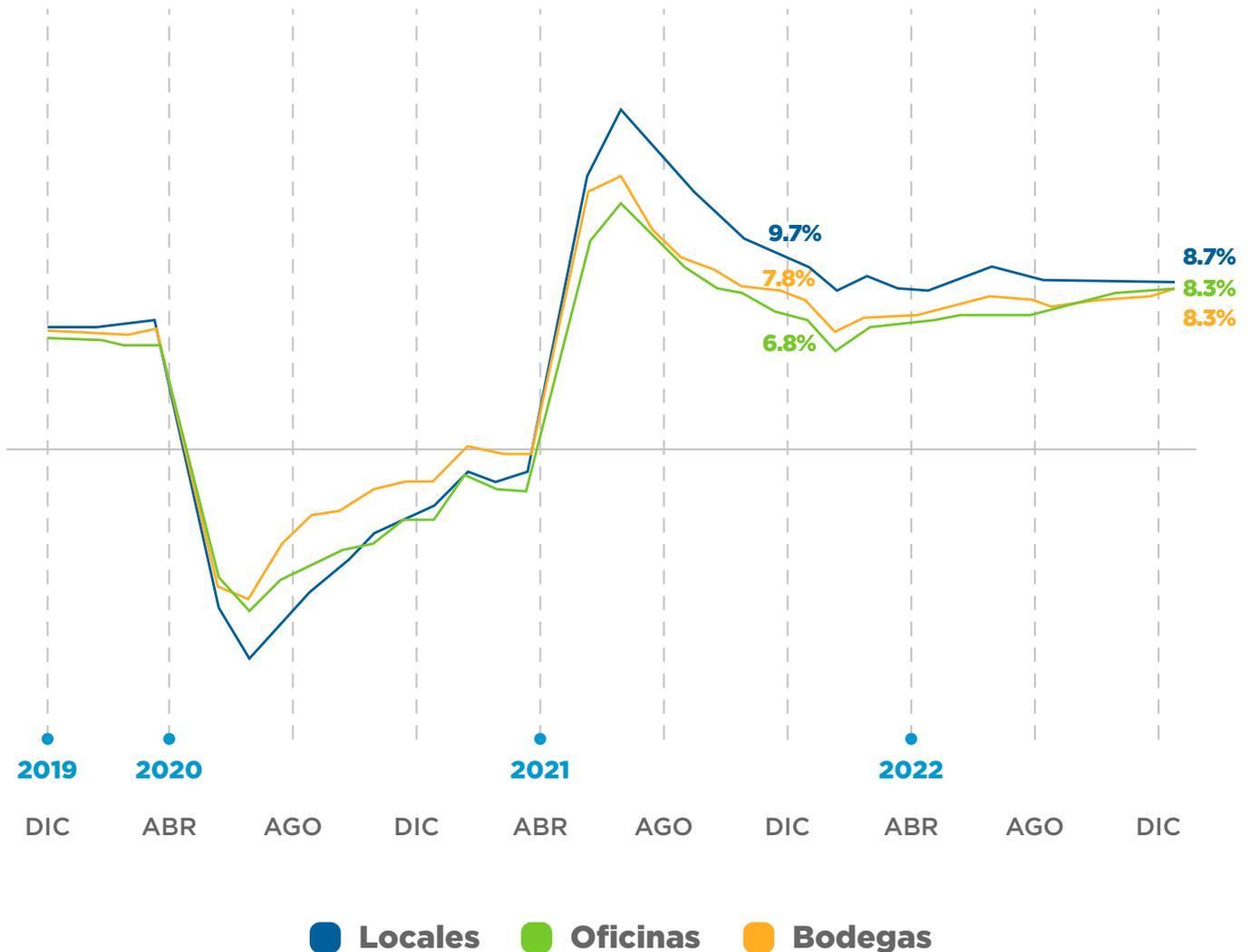
Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

*Análisis realizado con base en El Libertador Rent Index (ELRI), que es un indicador de la volatilidad de los precios de arrendamiento de los inmuebles residenciales en estrato 4, 5 y 6, y no residenciales de cualquier estratificación.

Comportamiento en cánones de arrendamiento no residenciales

En el segmento de inmuebles no residenciales se superó el aumento que tuvieron los residenciales durante el 2022, con un incremento del **8,7%** locales y **8,3%** oficinas y bodegas, en comparación con 2021. Sin embargo, se evidenció una desaceleración cerca del **1%** en los cánones de arriendo de los locales.

En términos generales, durante el año 2022 hubo un comportamiento con bajas fluctuaciones en este segmento de inmuebles no residenciales (locales, bodegas y oficinas).



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

*Análisis realizado con base en El Libertador Rent Index (ELRI), que es un indicador de la volatilidad de los precios de arrendamiento de los inmuebles residenciales en estrato 4, 5 y 6, y no residenciales de cualquier estratificación.

Arrendamiento de inmuebles comerciales por ciudades

Tal como ocurrió en el segmento residencial, la ciudad con el mayor incremento en cánones de arrendamiento de inmuebles comerciales fue Cartagena, con un **14.5%** en locales, **12.4%** en bodegas y **10.7%** en oficinas.

De igual forma, Bucaramanga fue la ciudad con menor aumento para las oficinas y locales, con un **5,6%** y **8,4%** respectivamente. Por su parte, Cali registró una variación del **5,4%** en bodegas.

	Ciudades	Índice			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
		Dic-21	Nov-22	Dic-22			
LOCALES	Barranquilla	117.7	126.0	126.7	0.6	7.7	●
	Bogotá	107.9	116.6	117.2	0.5	8.6	●
	Bucaramanga	107.8	116.3	116.8	0.4	8.4	●
	Cali	113.4	123.3	124.1	0.6	9.4	●
	Cartagena	109.5	124.5	125.4	0.8	14.5	●
	Medellín	117.5	126.9	127.8	0.7	8.7	●
	Otras	114.4	123.3	124.0	0.6	8.3	●
	Total	113.2	122.3	123.0	0.6	8.7	
OFICINAS	Barranquilla	116.0	125.6	126.3	0.6	8.9	●
	Bogotá	103.1	110.9	111.3	0.4	7.9	●
	Bucaramanga	110.2	116.1	116.4	0.3	5.6	●
	Cali	111.7	120.6	121.3	0.6	8.6	●
	Cartagena	110.6	122.5	122.5	0.0	10.7	●
	Medellín	113.9	123.4	124.8	1.1	9.6	●
	Otras	111.1	117.2	117.7	0.5	5.9	●
	Total	109.0	117.3	118.0	0.6	8.3	
BODEGAS	Barranquilla	112.9	122.8	123.0	0.2	9.0	●
	Bogotá	109.4	118.5	119.2	0.6	9.0	●
	Bucaramanga	111.5	120.3	122.0	1.4	9.4	●
	Cali	114.3	121.2	121.6	0.4	6.4	●
	Cartagena	113.2	126.1	127.2	0.9	12.4	●
	Medellín	116.2	125.7	126.4	0.5	8.8	●
	Otras	111.5	115.2	116.4	1.0	4.4	●
	Total	112.6	121.3	122.0	0.6	8.3	

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

Comportamiento de los inmuebles en Colombia: nuevos, usados y en arriendo. Datos de ciencuadras.com, con información suministrada por [El Libertador](#), [Banco Davivienda](#) y [La Galería Inmobiliaria](#), tomados a cierre de 2022. Si tienes alguna inquietud escríbenos a nuestro correo: redes@ciencuadras.com



ciencuadras.com

Cuadra Todo