

Comportamiento de los inmuebles en **Colombia:**
NUEVOS, USADOS Y EN ARRIENDO
1er TRIMESTRE DE 2023





CONTENIDO

03 CONTEXTO

04 RESUMEN EJECUTIVO

05 OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA

06 Venta de nuevos y usados

06 Top de la oferta de inmuebles en venta por ciudades

07 Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

08 Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta

09 Comportamiento del crédito hipotecario

10 Arriendo de inmuebles

10 Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

11 Comportamiento de los arrendamientos residenciales

13 Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

14 Análisis de precios de inmuebles en arriendo

15 Arrendamientos residenciales por ciudades

16 Arrendamientos no residenciales por ciudades

17 DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA

18 Venta de nuevos y usados

18 Top de la demanda de inmuebles en venta por ciudades

19 Ventas de proyectos VIS y No VIS

20 Ventas de vivienda nueva en pesos y m²

20 Comportamiento del crédito hipotecario

21 Arriendo de inmuebles

21 Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades

22 CONCLUSIONES GENERALES

24 MENCIÓN ESPECIAL

El 2023 se ha caracterizado por ser un año de retos y nuevos horizontes en el sector inmobiliario. En términos generales, de enero a marzo disminuyó la venta de vivienda nueva a nivel nacional con respecto al mismo periodo del año anterior, subió el canon de arrendamiento de viviendas y aumentó la oferta de inmuebles comerciales (como bodegas, lotes y oficinas) en el país.



Para que no te pierdas ningún aspecto clave, y tomes decisiones acertadas, te contamos en detalle cómo ha sido la oferta y demanda de los inmuebles en Colombia. En nuestro **1er Informe Trimestral de 2023**, te ofrecemos un análisis basado en 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 digital que cuenta con más de **180 mil** inmuebles nuevos, usados y en arriendo. Con innovación, cercanía y tecnología, conectamos a las personas con sus espacios perfectos, ya sea para vivir, para hacer negocios o para invertir. Además, en nuestro portal interactúan agentes inmobiliarios, constructoras, entidades financieras y aseguradoras. Si quieres ampliar o conocer más de nosotros, puedes escribirnos a nuestro correo redes@ciencuadras.com o visitarnos en ciencuadras.com

Tendencias del sector inmobiliario al cierre del primer trimestre de 2023

- El primer trimestre presentó un **decrecimiento del 56,2% en las ventas de vivienda nueva a nivel nacional**, frente al mismo periodo del año anterior. Se registraron más de **17.000** ventas de vivienda VIS y más de **11.000** unidades del segmento No VIS.
- En términos monetarios, las ventas en pesos constantes disminuyeron un **51%** en la Vivienda de Interés Social, mientras que para la Vivienda No VIS la reducción fue del **34%**.
- La disponibilidad de vivienda nueva se redujo aproximadamente en **30.000** unidades frente al mismo periodo del año anterior. Esto, por los cambios que se han presentado en los subsidios, plazos de pago, tasas y tiempo de entrega de los proyectos.
- En cuanto a vivienda usada, se evidenció una disminución en la participación de la oferta en Bogotá de **2** puntos porcentuales y en Medellín de **3** puntos porcentuales, quedando cada ciudad con **27,64%** y **25,95%** respectivamente.
- Cali (**5,41%**) aumentó su participación en el top de la oferta de inmuebles en venta por ciudades, comparado con el primer trimestre del año pasado. Las variaciones en oferta de vivienda usada se le atribuyen a fenómenos como la gentrificación, inflación, incremento de demanda de inmuebles para usos de vivienda y aumento de oferta de inmuebles para uso vacacional.
- En términos de UVR, las tasas de crédito presentaron variaciones de **0,84** puntos porcentuales para VIS y **3,1** puntos porcentuales para No VIS. Con respecto a los desembolsos de créditos de vivienda, se registró un crecimiento del **52,4%** en UVR para vivienda No VIS. Para el siguiente trimestre se proyectan disminuciones en las tasas de crédito, principalmente en la No VIS pesos, acercándose al **17,93%**.
- Los cánones de arriendo subieron durante el primer trimestre del año, según El Libertador Rent Index (ELRI), indicador que refleja un aumento del precio del **7,6%** para casas y del **6,7%** para apartamentos. Cartagena sigue siendo la ciudad más representativa en los incrementos de estas variaciones.





OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA

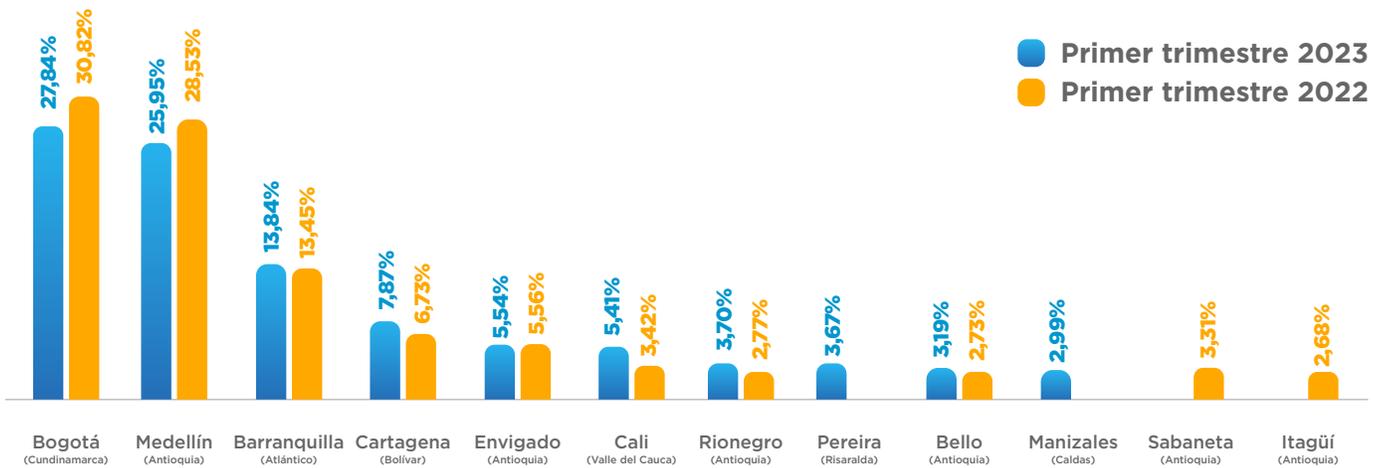
5

VENTA DE NUEVOS Y USADOS

Top de la oferta de inmuebles en venta por ciudades

Al cierre del primer trimestre del año 2023, se evidenció una concentración de la oferta de inmuebles nuevos y usados en Bogotá (**27,84%**), Medellín (**25,95%**) y Barranquilla (**13,84%**).

Comparado con el primer trimestre del año anterior, disminuyó la participación de Bogotá y Medellín, mientras que Cali aumentó su porcentaje de oferta. También se ven otros movimientos, Sabaneta e Itagüí no aparecen, dando ingreso a Pereira (que desde mitad del año pasado tomó fuerza) y a Manizales, ciudad que entra en este trimestre al pódium.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2023.

Los apartamentos son el tipo de inmueble más ofertado a nivel nacional para vivienda usada y nueva, con el **54,09%** del total de este inventario. Si quieres comprar uno, conoce todas las opciones de **apartamentos en remate** que tenemos en Colombia, ingresa [aquí](#).



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2023.



Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

La oferta de los lanzamientos presentó una **disminución** durante el primer trimestre de 2023 comparado con el mismo periodo del año anterior. En el caso de los proyectos VIS, la reducción fue del **44%** y en No VIS, del **53%**.

Con respecto a las unidades de **vivienda nueva** VIS, Santa Marta lideró con un **88%** de crecimiento, pasando de **256** a **480** unidades. En términos de volumen, llevó la delantera Bogotá y municipios aledaños, con **10.850** unidades en lanzamiento; esto, pese a haber presentado un decrecimiento del **23%** comparado con 2022.

En cuanto a No VIS, Montería pasó de **48** a **97** unidades, con un crecimiento positivo de **108%**. En volumen, lideró Bogotá, Medellín, Cali y Girardot (incluyendo alrededores), cada una sobre las **1.200** unidades. En este punto es importante destacar a Girardot, que tuvo un crecimiento positivo del **18%**, evidenciando la relevancia de la oferta en esta zona del país.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

| Rango de precios (Millones \$) | Número de unidades | | |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| | I Trim 2022 | I Trim 2023 | Var % |
| VIP | 3.924 | 2.783 | -29,1% |
| VIS | 37.928 | 18.520 | -51,2% |
| VIS Renovación | 1.293 | 2.960 | 128,9% |
| Interés Social | 43.145 | 24.263 | -43,8 |
| Hasta 300 | 7.336 | 9.412 | 28,3% |
| 300 - 400 | 4.052 | 529 | -86,9% |
| 400 - 550 | 4.107 | -413 | - |
| 550 - 750 | 2.233 | 6 | -99,7% |
| 750 - 1.000 | 1.241 | -42 | - |
| 1.000 - 1.300 | 638 | -82 | - |
| Mayor a 1.300 | 426 | -68 | - |
| Diferente a Interés Social | 20.033 | 9.344 | -53,4% |
| Total | 63.178 | 33.607 | -46,8% |

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

Fuente: La Galería Inmobiliaria*: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional I Trimestre 2023"

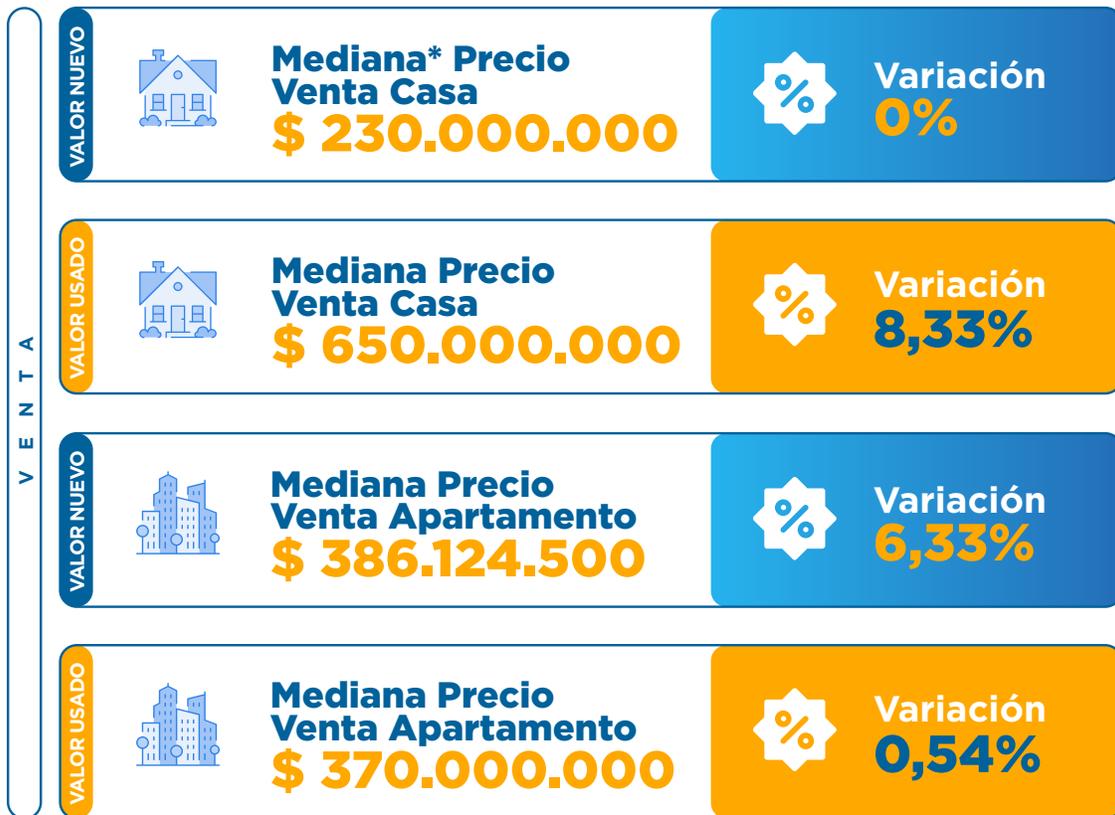
* Informe publicado por La Galería Inmobiliaria: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional I trimestre de 2023". Con una muestra de las principales ciudades del país: Bogotá, Medellín, Cali, Bucaramanga, Barranquilla, Cartagena, Santa Marta, Villavicencio, Girardot, Armenia, Pereira, Manizales, Ibagué, Cúcuta, Montería, Valledupar, Tunja y Neiva.

Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta

La mediana* del precio de **venta de un apartamento nuevo** durante enero hasta marzo de 2022 estuvo en **\$346.219.433**, comparado con el cierre del mismo periodo de 2023, se registró **un aumento de \$39.905.067**.

Este comportamiento se presentó por la disminución de la oferta en **vivienda nueva**, principalmente en el segmento VIS, lo que hace que los precios se incrementen. A lo anterior se suma la nueva oferta que está surgiendo y la tendencia de casas campestres a las afueras de las ciudades principales.

En cuanto a **vivienda usada**, vemos mayor estabilidad, con una leve variación en los precios de apartamentos del **0,54%**. ¿Quieres saber cuál fue el cambio en el precio de tu vivienda? Adquiere tu **avalúo comercial aquí**.



Variaciones con respecto al primer trimestre de 2022.

Fuente: Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://www.ciencuadras.com) a cierre del primer trimestre de 2023.

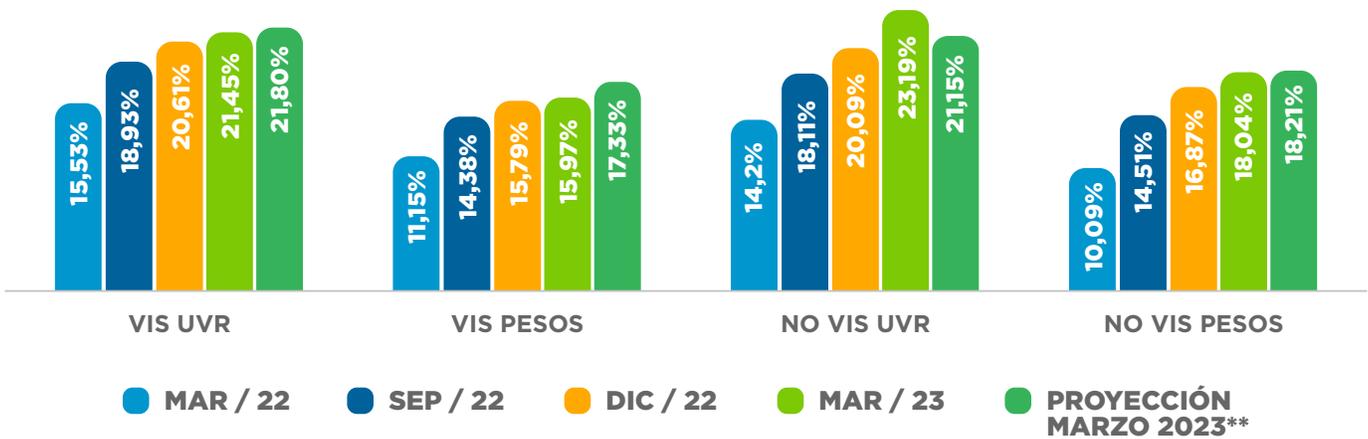
* La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

Comportamiento del crédito hipotecario

El comportamiento en las tasas de crédito para vivienda No VIS Pesos y VIS UVR cumplió con las proyecciones previamente establecidas. Por el contrario, en No VIS UVR y VIS pesos se registraron algunas variaciones con respecto a lo estimado, de 2 puntos porcentuales por encima del pronóstico para No VIS y por debajo para VIS. De esta manera, las tasas tuvieron promedios mensuales para vivienda VIS en pesos de **15,97** y de **18,04** para las No VIS en pesos.

¿Necesitas un crédito de vivienda? Solicita ahora tu leasing habitacional o crédito hipotecario con Davivienda, ingresando [aquí](#).

Tasas de crédito hipotecario | Promedios mensuales*



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

Para el próximo mes de julio se mantiene el pronóstico de un comportamiento de disminución de tasas, de la siguiente manera:

| | TASAS | | | |
|----------|---------|-----------|------------|--------------|
| | VIS UVR | VIS PESOS | NO VIS UVR | NO VIS PESOS |
| JUN / 23 | 21,45% | 17,05% | 20,82% | 17,93% |

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.

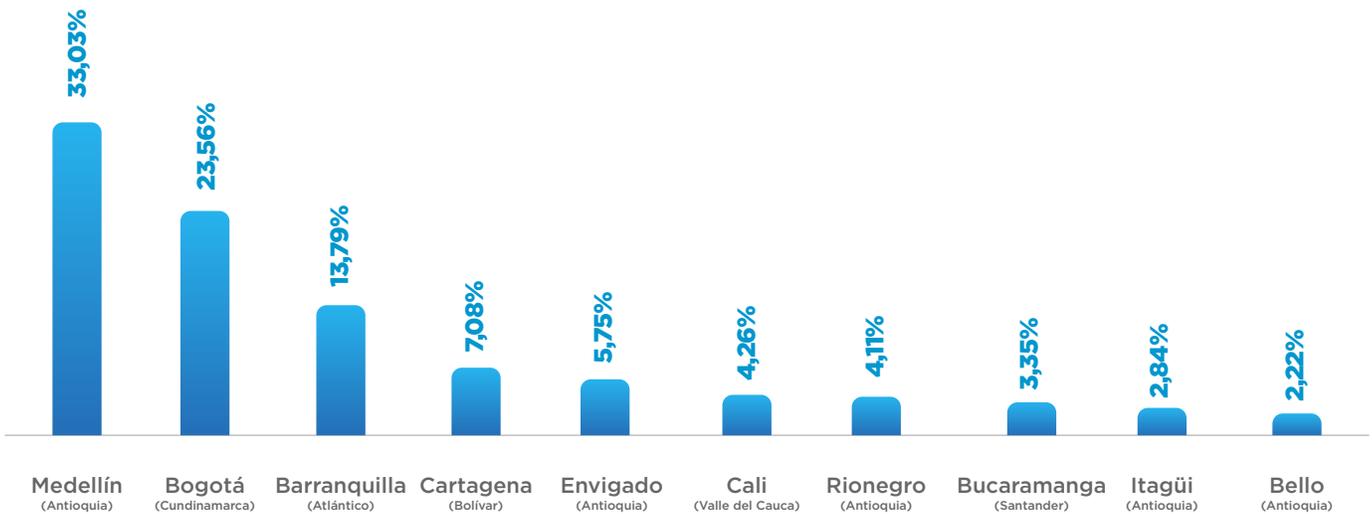
** El ítem proyección marzo 2023 hace referencia a lo pronosticado en tasas de créditos de vivienda en enero 2023 por la Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos de Davivienda.



ARRIENDO DE INMUEBLES

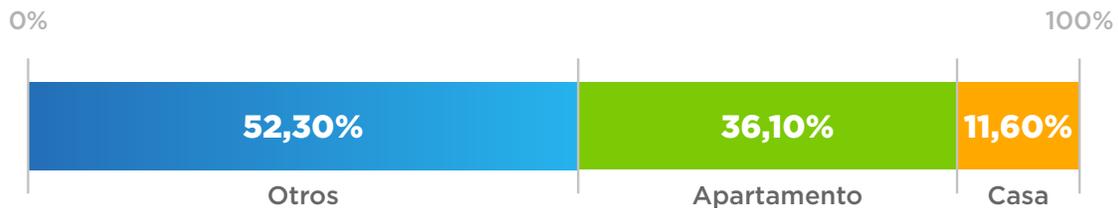
Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

Contrario a la oferta de inmuebles en venta, en arriendo la mayor concentración estuvo en la ciudad de Medellín, con el **33,03%** de participación. En esta modalidad, Bucaramanga e Itagüí cobraron relevancia, entrando dentro del top, mientras que Pereira quedó por fuera.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2023.

Destacan los inmuebles comerciales (como bodegas, lotes y oficinas) con más del **50%** del inventario en arriendo. Esto se puede atribuir a las nuevas modalidades de teletrabajo y trabajo híbrido en el país, que requieren menos espacios físicos para laborar, aumentando así la oferta de este tipo de propiedades.



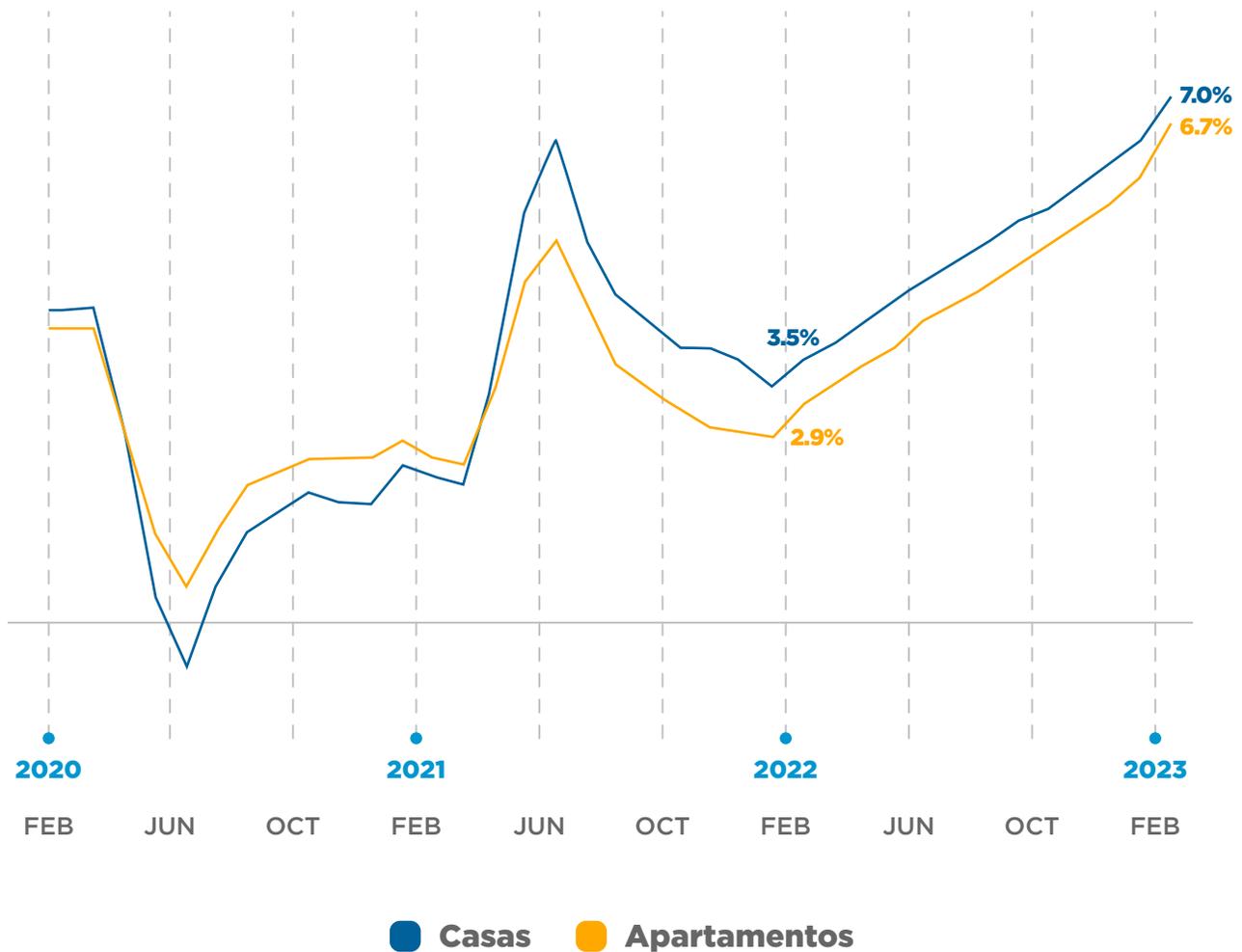
Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2023.



Comportamiento de los arrendamientos residenciales

Según el indicador de la volatilidad de los precios de arriendo Rent Index*, se evidenció un **aumento significativo en los cánones de arrendamiento**. Registramos una variación anual de **7,6%** para casas y **6,7%** para apartamentos, duplicando las variaciones del año pasado en inmuebles residenciales.

El Libertador Rent Index Inmuebles residenciales
Variación % anual

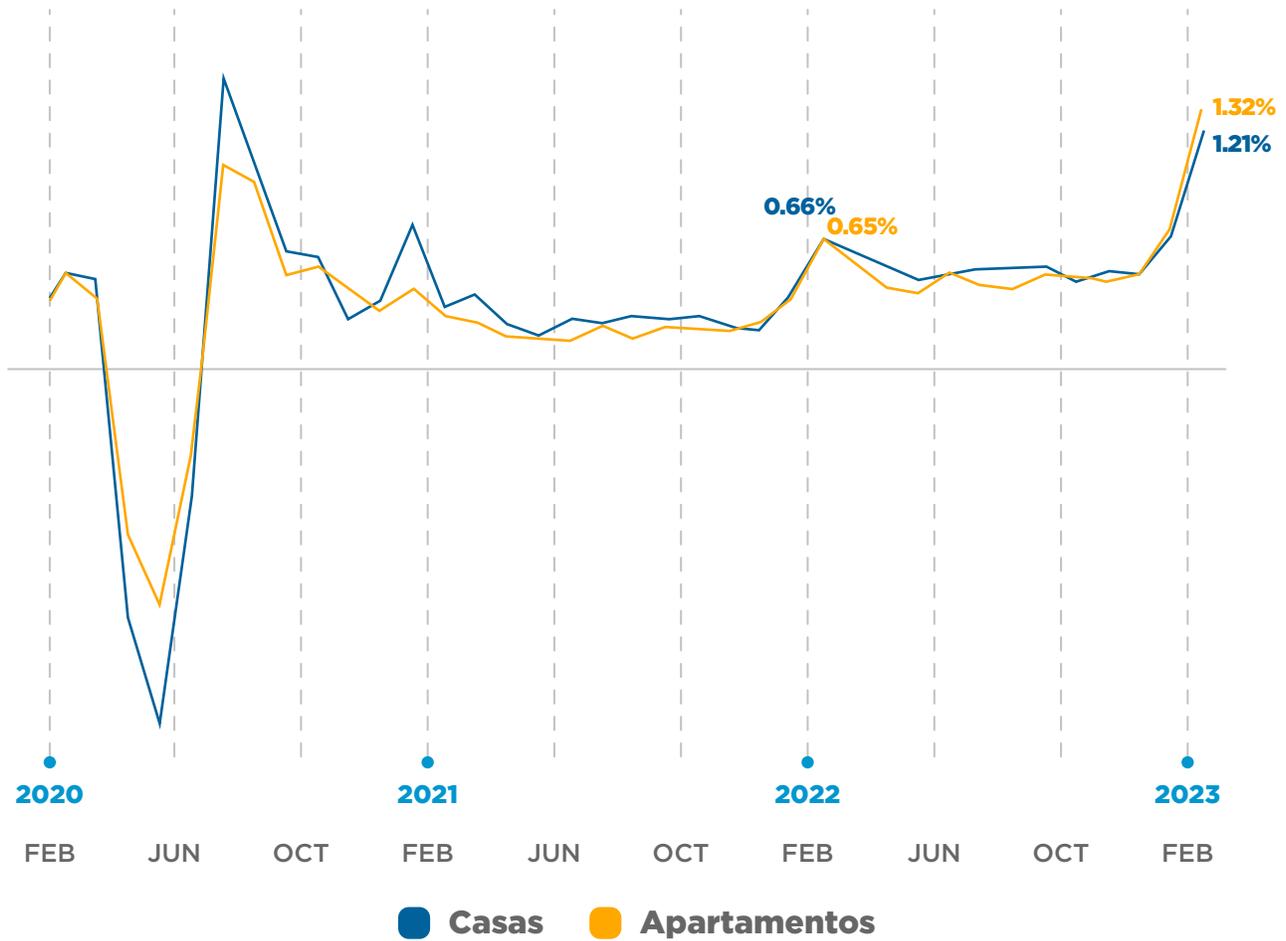


Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

* El comportamiento de los arrendamientos residenciales durante el primer trimestre de 2023, se analizó con base en el indicador El libertador Rent Index - ELRI, que estudia los inmuebles residenciales en estrato 4, 5 y 6.



El Libertador Rent Index Inmuebles residenciales Variación % mensual



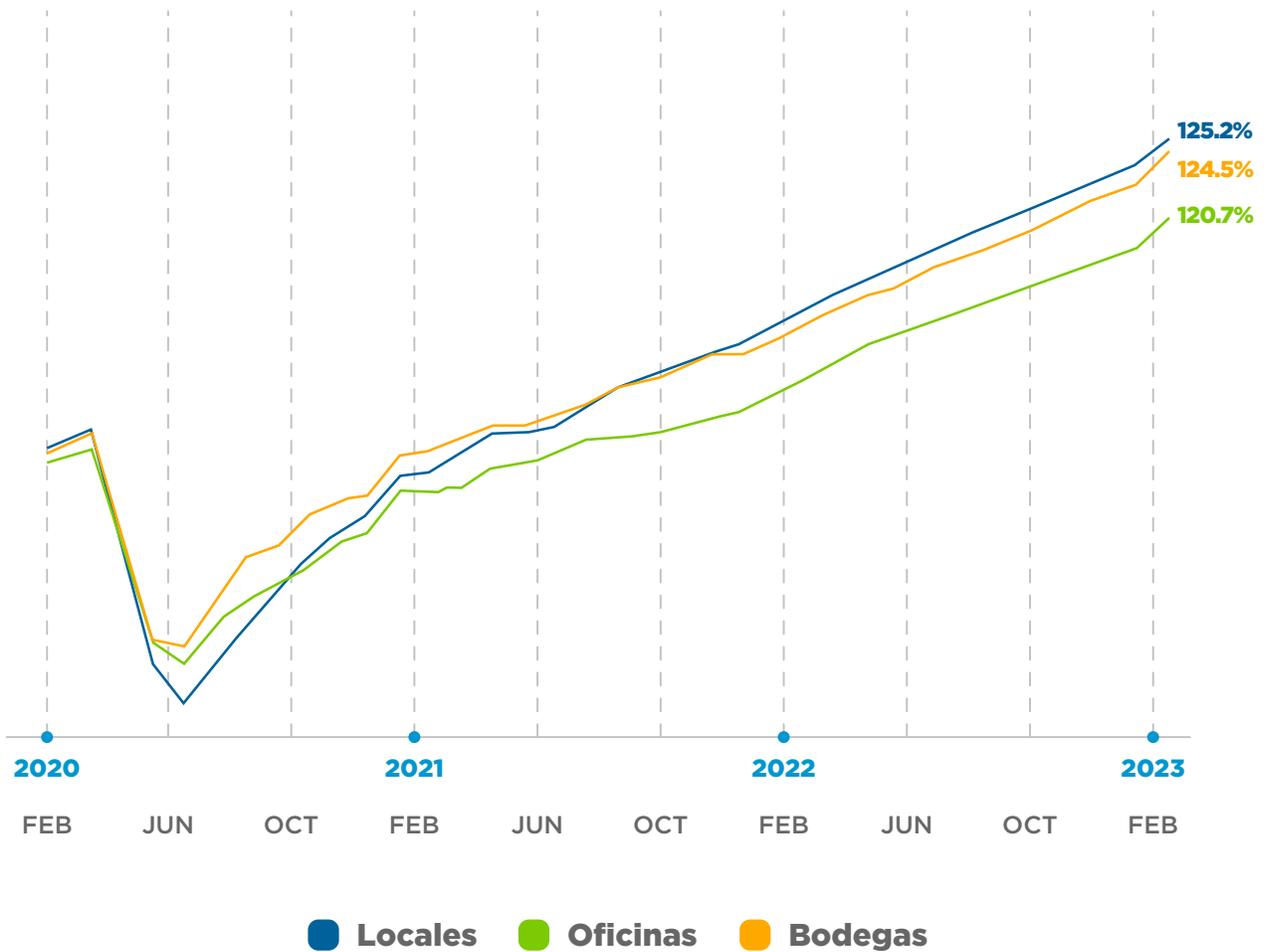
Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.



Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

En el segmento de no residenciales, como se observa a continuación, también hubo un aumento significativo. Por ejemplo, en la tipología de oficinas, se pasó de una variación de **0,97%** en febrero de 2022 a **1,51%** para el mismo mes de 2023. Estas altas volatilidades en locales, bodegas, etc, responden al contexto actual, social, económico y político del país.

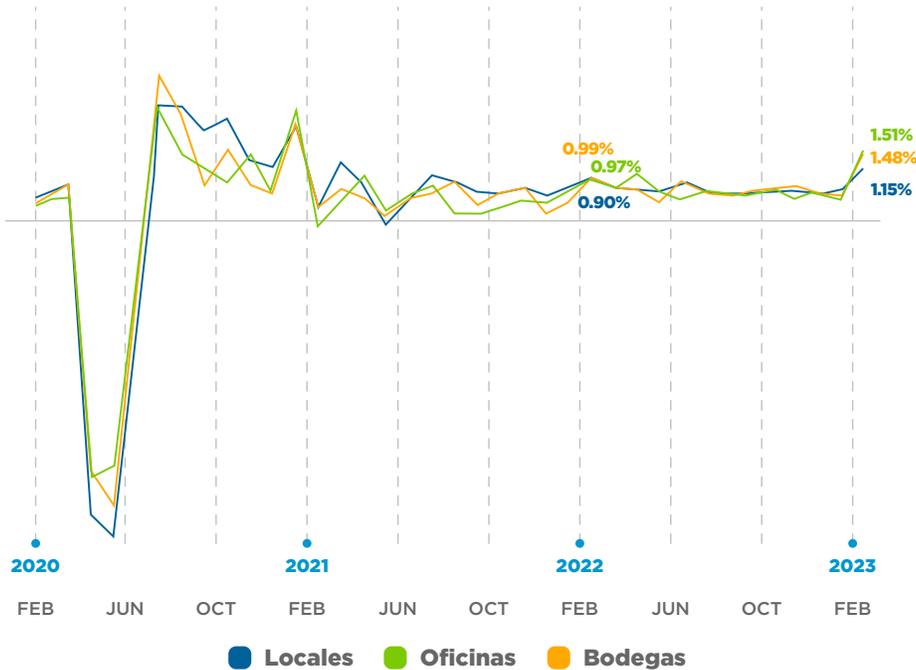
Inmuebles no residenciales
 Diciembre 2018 = 100



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

El comportamiento de los arrendamientos no residenciales durante el primer trimestre de 2023, se analizó con base en el indicador El libertador Rent Index - ELRI, que estudia los inmuebles no residenciales para cualquier estratificación.

Inmuebles no residenciales Variación % mensual



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

Análisis de precios de inmuebles en arriendo

En sintonía con las cifras anteriores, ahora vemos el aumento promedio en los cánones de los inmuebles residenciales, con variaciones en los apartamentos del **9,1%**, y en casas del **34,15%**, comparado con el mismo trimestre de 2022.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2023.

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

** Variaciones con respecto al primer trimestre de 2022.

Arrendamientos residenciales por ciudades

En detalle, el comportamiento de los cánones de arrendamiento para los inmuebles residenciales presentó una mayor variación anual en Barranquilla **(7,8%)**, en el segmento de casas. Por su parte, Cartagena **(8.2%)** sigue liderando la aceleración en el incremento de los cánones de arrendamiento de apartamentos, tendencia vista desde meses anteriores.

Inmuebles residenciales por ciudades Diciembre 2018 = 100

| | Ciudades | Índice | | | Var. % Mensual | Var. % Anual | Frente al total |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| | | FEB-22 | ENE-23 | FEB-23 | | | |
| CASAS | Barranquilla | 112.7 | 120.1 | 121.5 | 1.2 | 7.8 | ■ |
| | Bogotá | 108.8 | 115.4 | 116.8 | 1.2 | 7.3 | ■ |
| | Bucaramanga | 107.2 | 112.8 | 114.0 | 1.1 | 6.3 | ■ |
| | Cali | 110.8 | 116.9 | 118.1 | 1.0 | 6.6 | ■ |
| | Cartagena | 106.3 | 111.1 | 114.0 | 2.6 | 7.2 | ■ |
| | Medellín | 112.9 | 119.7 | 121.4 | 1.4 | 7.5 | ■ |
| | Otras | 110.4 | 116.5 | 117.7 | 1.0 | 6.5 | ■ |
| | Total | 110.6 | 117.0 | 118.4 | 1.2 | 7.0 | |
| APARTAMENTOS | Barranquilla | 110.7 | 116.7 | 117.9 | 1.0 | 6.5 | ■ |
| | Bogotá | 109.3 | 115.2 | 116.7 | 1.3 | 6.7 | ■ |
| | Bucaramanga | 107.3 | 111.8 | 113.8 | 1.7 | 6.1 | ■ |
| | Cali | 110.4 | 116.0 | 117.5 | 1.3 | 6.4 | ■ |
| | Cartagena | 106.1 | 113.8 | 114.7 | 0.8 | 8.2 | ■ |
| | Medellín | 111.1 | 117.2 | 118.7 | 1.3 | 6.8 | ■ |
| | Otras | 109.8 | 115.7 | 117.4 | 1.5 | 6.9 | ■ |
| | Total | 110.0 | 115.9 | 117.4 | 1.3 | 6.7 | |

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

Arrendamientos no residenciales por ciudades

En los inmuebles no residenciales, Cali resalta como la ciudad principal con mayor variación por debajo del promedio, en la categoría de bodegas (variación anual de **7,1%**). A su vez, Cartagena también sigue liderando los aumentos en esta tipología de inmuebles.

Inmuebles no residenciales por ciudades Diciembre 2018 = 100

| | Ciudades | Índice | | | Var. % Mensual | Var. % Anual | Frente al total |
|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| | | FEB-22 | ENE-23 | FEB-23 | | | |
| LOCALES | Barranquilla | 119.1 | 127.1 | 128.2 | 0.9 | 7.7 | ■ |
| | Bogotá | 109.5 | 117.8 | 118.9 | 1.0 | 8.6 | ■ |
| | Bucaramanga | 109.7 | 117.4 | 118.4 | 0.9 | 8.0 | ■ |
| | Cali | 116.0 | 124.6 | 126.0 | 1.1 | 8.7 | ■ |
| | Cartagena | 114.0 | 126.9 | 129.2 | 1.9 | 13.4 | ■ |
| | Medellín | 119.2 | 128.7 | 130.4 | 1.3 | 9.4 | ■ |
| | Otras | 117.0 | 125.5 | 125.2 | 1.2 | 8.5 | ■ |
| | Total | 115.1 | 123.8 | 128.3 | 1.1 | 8.8 | |
| OFICINAS | Barranquilla | 117.1 | 126.9 | 126.3 | 1.1 | 9.5 | ■ |
| | Bogotá | 105.9 | 112.7 | 114.5 | 1.5 | 8.1 | ■ |
| | Bucaramanga | 110.9 | 116.4 | 117.5 | 0.9 | 6.0 | ■ |
| | Cali | 113.1 | 121.8 | 123.9 | 1.7 | 9.5 | ■ |
| | Cartagena | 114.7 | 123.6 | 126.2 | 2.0 | 10.0 | ■ |
| | Medellín | 115.3 | 124.8 | 127.1 | 1.8 | 10.2 | ■ |
| | Otras | 112.8 | 119.3 | 120.0 | 0.6 | 6.4 | ■ |
| | Total | 111.0 | 118.9 | 120.7 | 1.5 | 8.7 | |
| BODEGAS | Barranquilla | 113.3 | 123.9 | 126.0 | 1.7 | 11.2 | ■ |
| | Bogotá | 110.9 | 119.7 | 121.3 | 1.4 | 9.4 | ■ |
| | Bucaramanga | 112.4 | 122.7 | 124.5 | 1.5 | 10.7 | ■ |
| | Cali | 115.9 | 122.2 | 124.1 | 1.6 | 7.1 | ■ |
| | Cartagena | 114.1 | 127.2 | 129.5 | 1.7 | 13.5 | ■ |
| | Medellín | 118.3 | 127.3 | 129.5 | 1.7 | 9.4 | ■ |
| | Otras | 112.3 | 116.8 | 117.8 | 0.8 | 4.9 | ■ |
| | Total | 114.2 | 122.7 | 124.5 | 1.5 | 9.0 | |

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



DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA

17



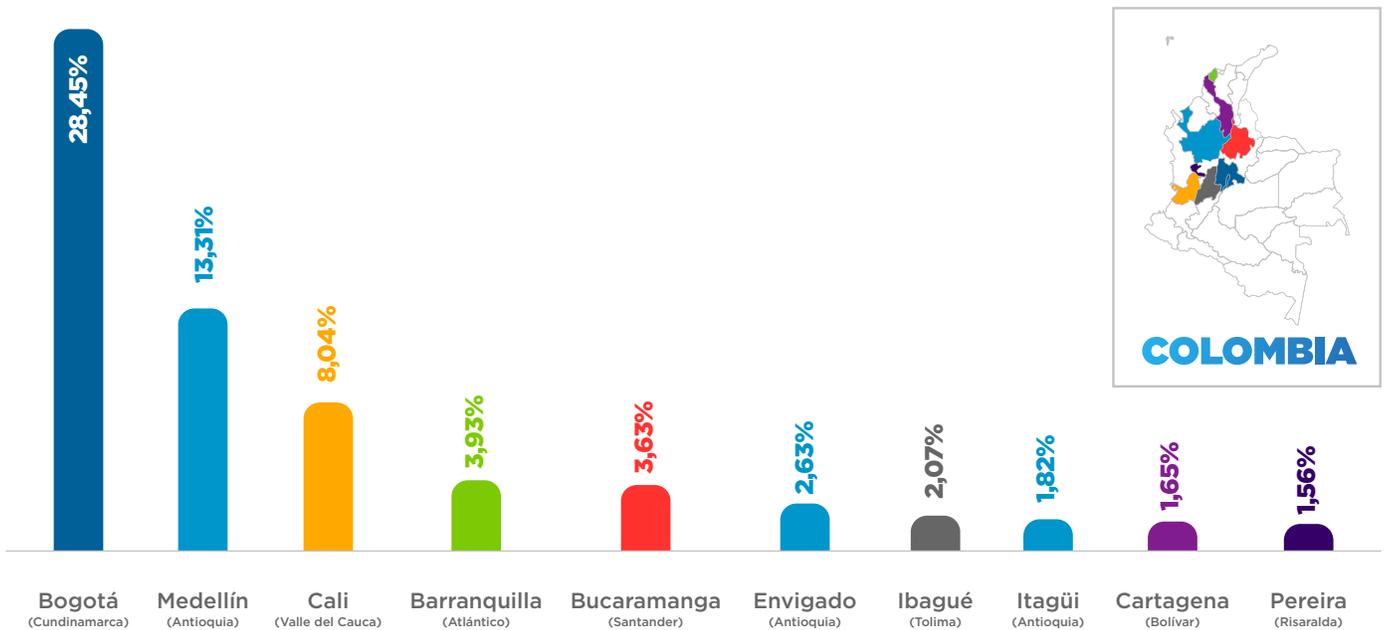
VENTA DE NUEVOS Y USADOS

Top de la demanda de inmuebles en venta por ciudades

Al cierre del primer trimestre de 2023, se evidencia un interés en la búsqueda de vivienda usada y nueva, en Bogotá (**28,45%**), Medellín (**13,31%**) y Cali (**8,04%**), misma tendencia que en el primer trimestre de 2022.

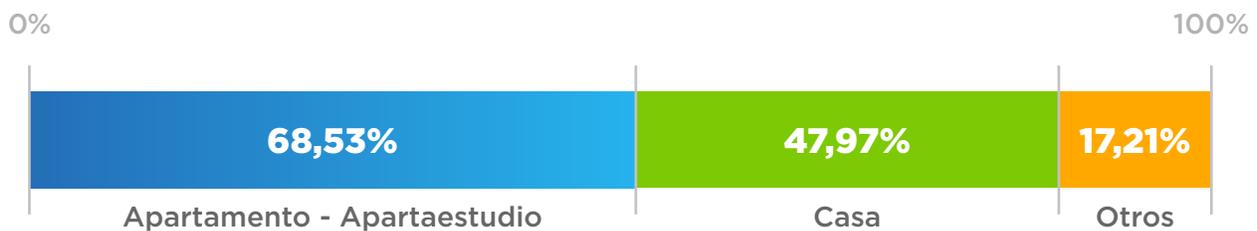
Comparado con el periodo de enero a marzo del año anterior, esta vez quedaron por fuera del top Sabaneta y Bello de la región Antioquia, permitiendo el ingreso al ranking de ciudades como Cartagena y Pereira.

Top de demanda de vivienda usada y nueva



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2023.

Con el **68,53%** de la participación, los apartamentos y apartaestudios son los tipos de inmuebles más buscados en el país para compra nueva y usada.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2023.



Ventas de proyectos VIS y No VIS

Comparado con el año pasado, en el primer trimestre de 2023 hubo un decrecimiento del **56,2%** en las unidades de viviendas vendidas. En la categoría de compra de vivienda nueva VIS, se presentó una disminución del **61,5%** y en No VIS, del **44,6%**.

- **Comportamiento Vivienda Interés Social**

Bogotá y sus municipios aledaños representaron las mayores ventas VIS del primer trimestre de 2023, con **9.979** unidades; seguido de Cali, con **3.071** unidades. En cuanto a las variaciones, Armenia tuvo la menor con un **-9%** y Neiva la mayor con **-92%**.

Por su parte, la mayor variación en rango de precios la tuvo el segmento VIS, con un decrecimiento de **67,8%**, mientras **la vivienda VIS con renovación presentó un crecimiento positivo (36,1%)**.

- **Comportamiento Vivienda No VIS**

La mayor cantidad de ventas se presentó en Medellín con **2.678** unidades y siguió Bogotá con **1.809** unidades. La menor variación se evidenció en Montería (**2%**) y la mayor variación fue para Ibagué, con un decrecimiento del **80%**, pasando de **425** a **84** unidades.

En términos de los rangos de precios de las viviendas, tuvimos una menor variación en las viviendas de **300M (-29,9%)**, mientras que hubo una mayor variación en los rangos **300M - 400M (-55,6%)**, **400M - 500M (-57,8%)** y **1000M - 1300M (57,9%)**.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

| Rango de precios (Millones \$) | Número de unidades | | |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| | I Trim 2022 | I Trim 2023 | Var % |
| VIP | 4.646 | 2.938 | -36,8% |
| VIS | 38.442 | 12.393 | -67,8% |
| VIS Renovación | 1.268 | 1.726 | 36,1% |
| Interés Social | 44.356 | 17.057 | -61,5 |
| Hasta 300 | 7.264 | 5.092 | -29,9% |
| 300 - 400 | 5.024 | 2.232 | -55,6% |
| 400 - 550 | 4.326 | 1.824 | -57,8% |
| 550 - 750 | 2.248 | 1.299 | -42,2% |
| 750 - 1.000 | 875 | 514 | -41,3% |
| 1.000 - 1.300 | 359 | 151 | -57,9% |
| Mayor a 1.300 | 365 | 223 | -38,9% |
| Diferente a Interés Social | 20.461 | 11.335 | -44,6% |
| Total | 64.817 | 28.392 | -56,2% |

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

Fuente: La Galería Inmobiliaria: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional I Trimestre 2023"

Ventas de vivienda nueva en pesos y m²

En términos monetarios, las ventas en pesos constantes disminuyeron en la vivienda de interés social un **51%**. Para la Vivienda No VIS, la disminución fue del **34%**.

En cuanto a totales, las ciudades con menor crecimiento fueron Valledupar **(-80%)** e Ibagué **(-84%)**, por su parte, Armenia **(-20%)** y Villavicencio **(-22%)** lideraron en ventas de vivienda nueva, en términos monetarios.

Por otro lado, la cantidad de m² vendidos en vivienda VIS durante el primer trimestre fue **803.013 m²** y **738.566 m²** en No VIS, lo que representa una disminución del **57%** a nivel general, comparado con 2022.

| | Total | | | VIS | | | No VIS | | |
|--|-------------|-------------|-------|-------------|-------------|-------|-------------|-------------|-------|
| | I Trim 2022 | I Trim 2023 | Var % | I Trim 2022 | I Trim 2023 | Var % | I Trim 2022 | I Trim 2023 | Var % |
| Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido* | 14.189.351 | 8.262.577 | -42% | 6.341.733 | 3.092.909 | -51% | 7.847.618 | 5.169.668 | -34% |
| Ventas de vivienda nueva en m ² año corrido | 3.612.590 | 1.541.580 | -57% | 2.270.783 | 803.013 | -65% | 1.341.806 | 738.566 | -45% |

Fuente: La Galería Inmobiliaria: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional I Trimestre 2023"

Comportamiento del crédito hipotecario

Al comparar el periodo enero-marzo de 2022 vs. los mismos meses de 2023, en el comportamiento de las tasas se refleja **un aumento del 52,4% en la colocación de la vivienda NO VIS en UVR**. Adicionalmente, hubo una disminución en la colocación de créditos hipotecarios para vivienda nueva, en el segmento VIS.

Montos desembolsados para adquisición de vivienda*



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.

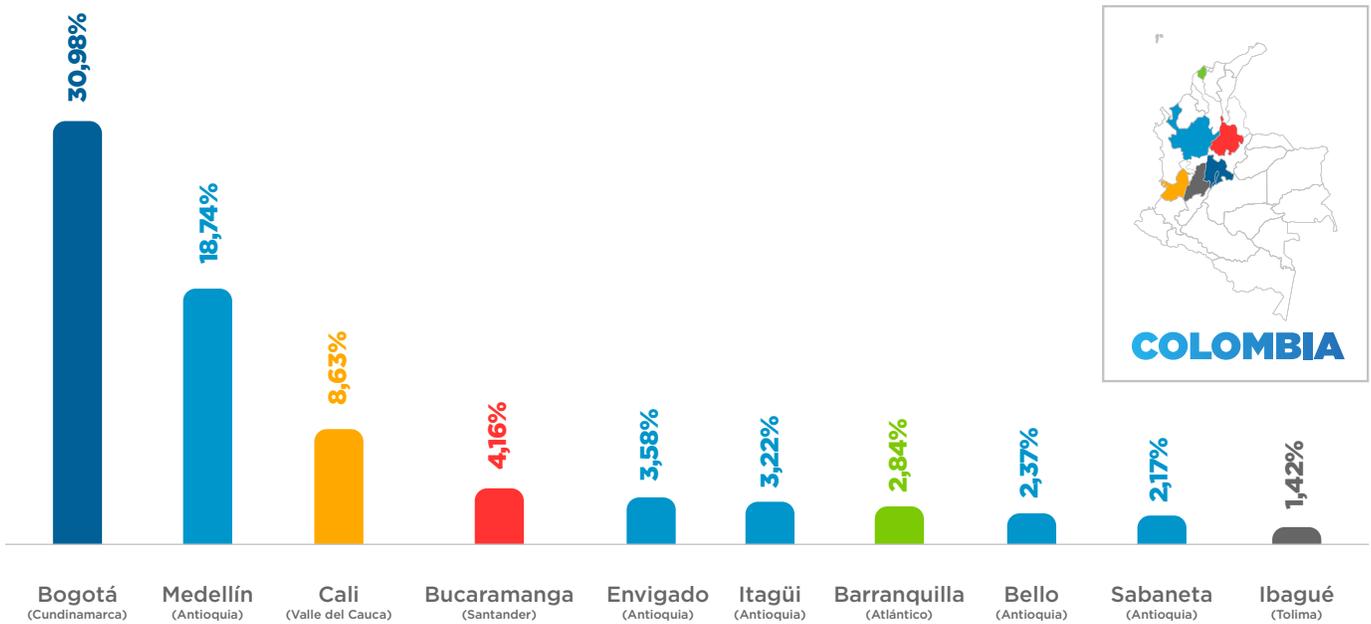


ARRIENDO DE INMUEBLES

Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades

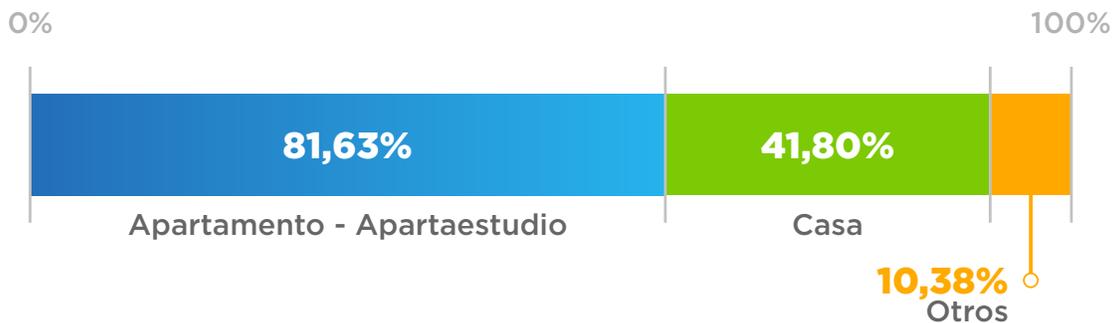
Al finalizar el primer trimestre de 2023 observamos que el interés en la búsqueda de inmuebles en arriendo se mantuvo en Bogotá (**30,98%**), Medellín (**18,74%**) y Cali (**8,63%**). Esta vez tomó relevancia la ciudad de Bucaramanga, que se ubicó en la cuarta posición del pódium, con un participación del **4,16%**.

Top de demanda de vivienda en arriendo



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2023.

La demanda durante el primer trimestre se inclinó por las búsquedas de apartamentos, más del **80%** del total de búsquedas incluyeron este tipo de inmuebles.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2023.

CONCLUSIONES GENERALES

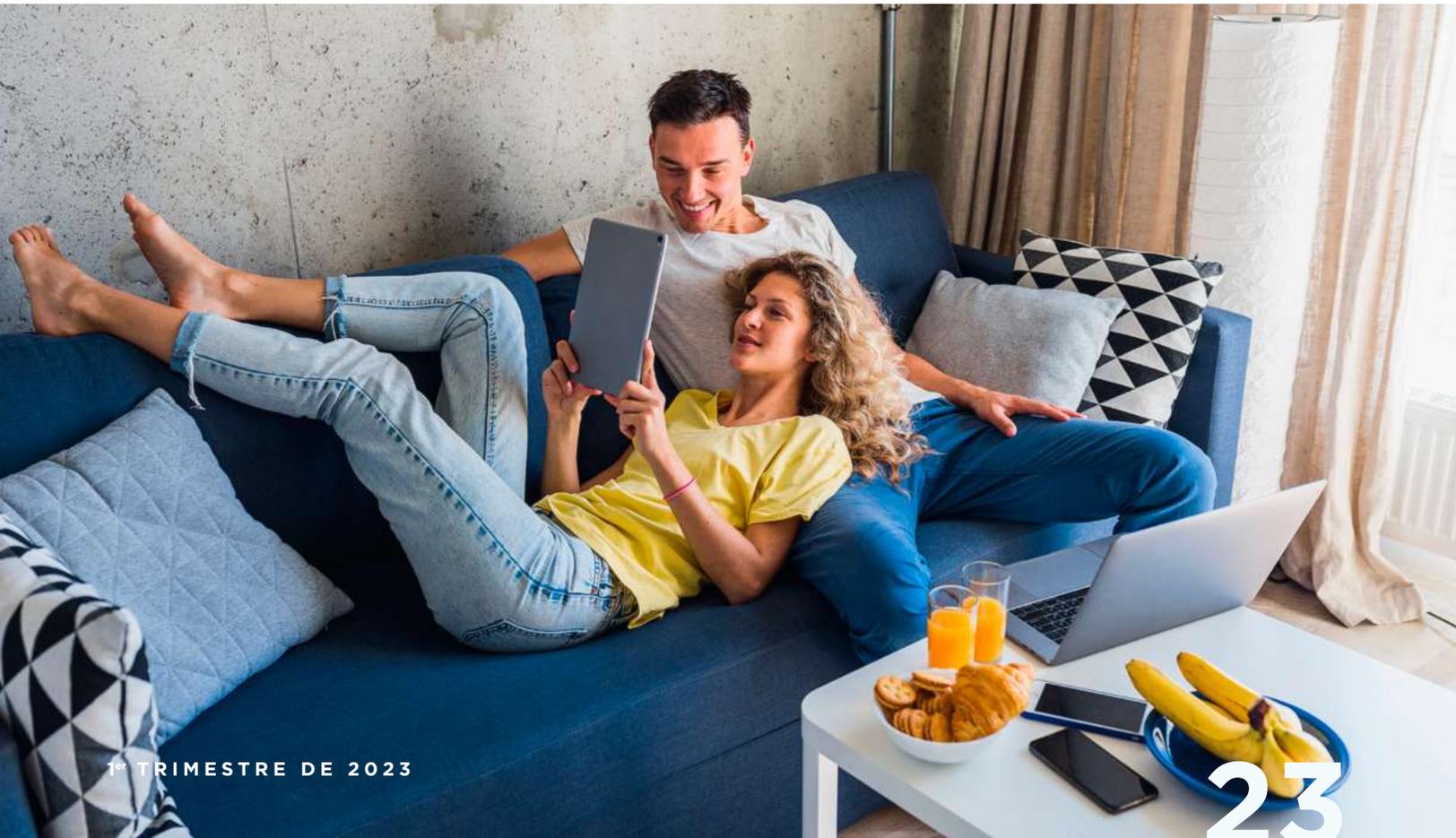


- Pereira (**3,67%**) y Manizales (**2,99%**) ingresaron al top de la oferta de inmuebles en venta por ciudades, dejando por fuera a Sabaneta e Itagüí.
- En la oferta de lanzamientos de proyectos de vivienda nueva, destacó Girardot al haber tenido un crecimiento positivo del **18%**. Esto evidencia la relevancia de la oferta en esta zona del país, que se iguala a la de grandes ciudades como Bogotá, Medellín y Cali, que tuvieron cada una alrededor de **1.200** unidades.
- Se presentaron variaciones en los precios de oferta de la vivienda nueva, como en el caso de los apartamentos, con **8,33%**. Este comportamiento se debe a la disminución de la oferta en vivienda nueva, principalmente en el segmento VIS, lo que hace que los precios aumenten, sumado a la nueva oferta y a la tendencia de casas campestres a las afueras de las ciudades principales. La oferta de la vivienda usada permaneció más estable.
- A cierre de marzo de 2023 hubo una oferta en promedios mensuales para tasas de crédito en vivienda VIS en pesos de **15,97** y del **18,04** para las No VIS en pesos.
- Como se había previsto, el mes de julio mantiene el pronóstico de disminución de las tasas, así: No VIS pesos (**17,93**), VIS pesos (**17,05**), No VIS UVR (**20,82**) y Vis UVR (**21,45**).
- Contrario a la oferta de inmuebles en venta, la mayor concentración en arriendo estuvo en Medellín, con el **33,03%** de participación. En esta modalidad, Bucaramanga (**3,35%**) e Itagüí (**2,84%**) ingresaron al top, desplazando a Pereira.



- Los cánones de arrendamiento promedio reflejan un aumento en los inmuebles residenciales, con variaciones en los apartamentos del **9,1%** y en casas del **34,2%**, comparado con el mismo periodo del año anterior.
- La demanda en arriendo durante el primer trimestre de 2023 se inclinó por apartamentos, con más del **80%** del total de las búsquedas. En cuanto a vivienda nueva y usada, la participación fue del **68,53%**.
- Según el comportamiento de ventas registrado por La Galería Inmobiliaria, en el primer trimestre del año hubo una **disminución a la mitad de unidades vendidas**, comparado con el mismo periodo del año anterior, lo que representa una diferencia de **\$2,5 billones** de pesos, en el segmento No VIS. Las ventas de vivienda nueva estuvieron distribuidas así: VIS con el 60,1% en unidades (17.057), equivalentes a **\$3,1 billones**; el segmento No VIS con **11.335** viviendas y **\$5,1** billones.
- Hubo una disminución en la colocación de créditos hipotecarios para vivienda nueva. Por su parte, en el comportamiento de tasas se refleja un aumento en la colocación de la vivienda No VIS del **52,4%** en UVR, comparado ene-mar 22 vs. ene-mar 23.

Comportamiento de los inmuebles en Colombia: nuevos, usados y en arriendo. Datos de ciencuadras.com, a cierre del primer trimestre de 2023. Con información suministrada por [Banco Davivienda](#), [El Libertador](#) y [La Galería Inmobiliaria](#). Si tienes alguna inquietud o comentario, escríbenos al correo: redes@ciencuadras.com





“



Para el segundo semestre, con la formalización del Plan de Desarrollo y la implementación del modelo de transición del programa Mi Casa Ya, **se espera una estabilización en el mercado de la Vivienda de Interés Social - VIS**. Adicionalmente, las entidades bancarias que otorgan créditos de vivienda están realizando diferentes estrategias en **disminución de tasas**, para incentivar la colocación de créditos y la venta de inmuebles. Y a su vez, **las constructoras están ampliando los plazos del pago de la cuota inicial** para darle oportunidad a los colombianos de comprar vivienda y disminuir los desistimientos.

”

— **Afirmó Álvaro Carrillo, Presidente de Seguros y Servicios Bolívar.**

