

Comportamiento
de los inmuebles en **Colombia:**

NUEVOS, USADOS Y EN ARRIENDO

2^{do} TRIMESTRE DE 2023



CONTENIDO

03	CONTEXTO	17	Comportamiento de los arrendamientos no residenciales
04	TENDENCIAS TECNOLÓGICAS DEL SECTOR	19	Arrendamientos residenciales por ciudades
05	OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA	20	Arrendamientos no residenciales por ciudades
06	Venta de nuevos y usados	21	DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA
06	Top de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades	22	Venta de vivienda nueva
07	Características de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada	22	Top de la demanda de viviendas en venta por ciudades
08	Tasas de interés para vivienda nueva y usada	23	Top de la demanda de vivienda nueva en unidades
09	Venta de vivienda nueva	24	Perfil de cliente en venta nueva
09	Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos	26	Perfil de cliente por rango de edad - vivienda nueva
10	Distribución actual de la oferta de proyectos	27	Venta de vivienda usada
11	Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta	27	Top de la demanda de vivienda usada en venta por ciudades
11	Análisis de rotación trimestral	28	Perfil de cliente en venta usada
12	Venta de vivienda usada	30	Perfil de cliente por rango de edad - vivienda usada
12	Oferta de vivienda usada - ciudades principales y cánones de arrendamiento	31	Análisis de desembolsos para adquisición de vivienda
13	Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta	32	Arriendo de viviendas
14	Arriendo de inmuebles	32	Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades
14	Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades	33	Perfil de cliente en categoría de arriendo
15	Análisis de precios de viviendas en arriendo	35	Perfil de cliente por rango de edad - arriendo
15	Comportamiento de los arrendamientos residenciales	36	CONCLUSIONES GENERALES



CONTEXTO

El segundo trimestre de 2023 muestra que sigue siendo un año de retos en el sector inmobiliario. En términos generales, el segmento de vivienda usada y nueva sigue viéndose afectado por la inflación y las altas tasas de interés. Sin embargo, los expertos coinciden en que en el periodo de abril a junio se tocó el techo de la inflación y por ello, **el segundo semestre del año puede ser más favorable para el sector**. Lo que se vería reflejado en los precios de los inmuebles usados, en el mercado de arrendamiento residencial y en que las constructoras sigan ofreciendo bonos para compra de viviendas nuevas.



Por otro lado, el desaceleramiento que ha vivido el mercado inmobiliario puede conducir a **oportunidades de inversión en bienes raíces**. Como es el caso de los inmuebles no residenciales, tipo oficinas, pues al aumentar la cantidad de propiedades disponibles, la valoración de estos activos baja. De manera que, **se pueden conseguir inmuebles a muy buen precio, logrando una inversión a largo plazo**.

Según las previsiones, se estima que este 2023 cierre con un aumento medio del **5%** al **7%** en el precio de la vivienda. Para el próximo año, se espera que la tendencia siga siendo alcista, aunque a un ritmo más moderado, con aumentos que se moverán entre el **1%** y el **1,7%**.

Para que no te pierdas ningún aspecto clave y tomes decisiones acertadas, en este **2^{do} Informe Trimestral de 2023**, te contamos en detalle cómo ha sido la oferta y demanda de los inmuebles en Colombia. 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

T E C N O L Ó G I C A S D E L S E C T O R



- **Inteligencia artificial (IA).** Cada vez más la inteligencia artificial permea los procesos y la gestión de clientes, incluso en el performance de inmuebles de manera digital. También herramientas recientes, como [ChatGPT](#), pueden ayudar a optimizar la labor de agentes inmobiliarios.
- **Tours 360 o recorridos virtuales guiados.** Muchos inversionistas o compradores de vivienda no requieren visitas presenciales y en el sector inmobiliario, esto representa eficiencias económicas y menos desgaste operativo.
- **Marketing o neuromarketing.** Esta disciplina es útil para comprender al cliente, permite entender sus preferencias y necesidades para predecir el comportamiento que tendrá.
- **Financiación en línea.** Recibir aprobación en minutos y de forma virtual facilita que el cliente continúe con la decisión de adquirir vivienda, en ciencuadras.com ofrecemos este beneficio.



OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA

5



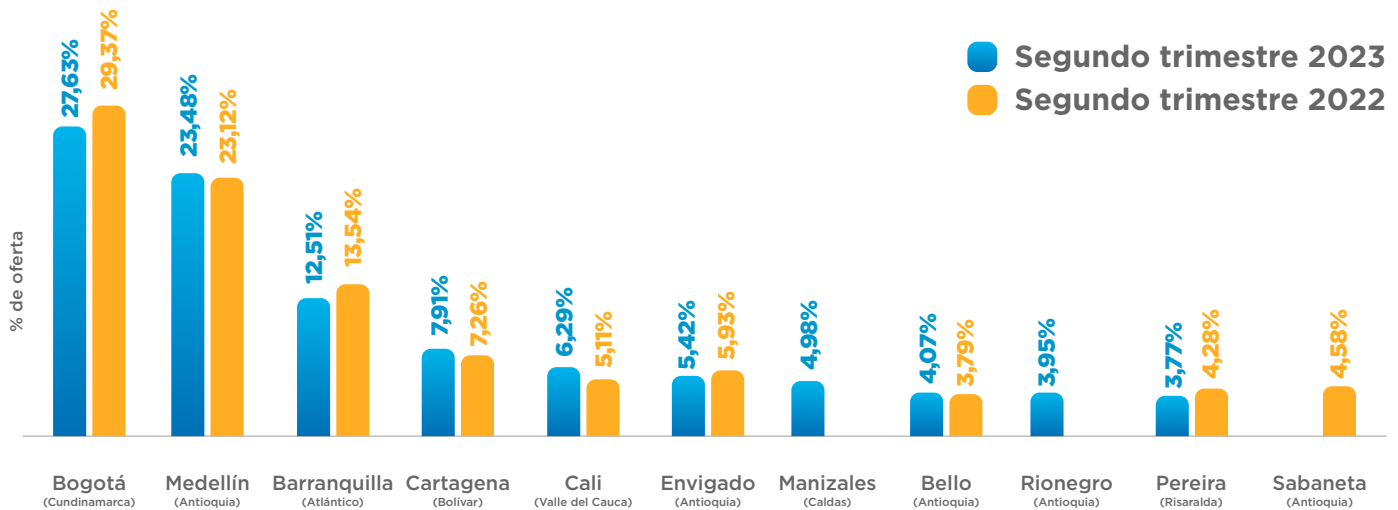
VENTA DE NUEVOS Y USADOS

Top de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades

Al cierre del segundo trimestre del año, se evidencia una concentración de la oferta de inmuebles nuevos y usados en Bogotá (**27,63%**), Medellín (**23,48%**) y Barranquilla (**12,76%**).

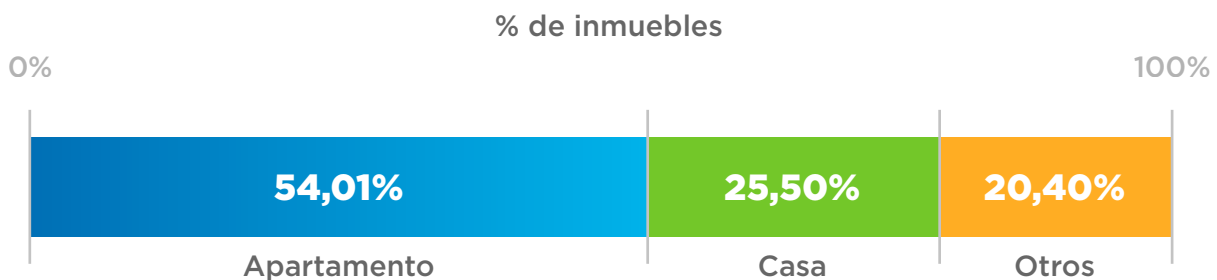
Comparado con el mismo periodo del año anterior, vemos una disminución de la participación en las ciudades de Bogotá (**-2%**) y Barranquilla (**-1%**). En el caso de Medellín, la oferta aumentó ligeramente (**+0,36%**).

También se ven movimientos dentro del top, Sabaneta permanece afuera e ingresaron Manizales y Rionegro, que desde mitad de 2022 han tomado fuerza.



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

Los apartamentos son el tipo de inmueble más ofertado a nivel nacional para vivienda usada y nueva, con el **54,01%** 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 segundo trimestre de 2023.

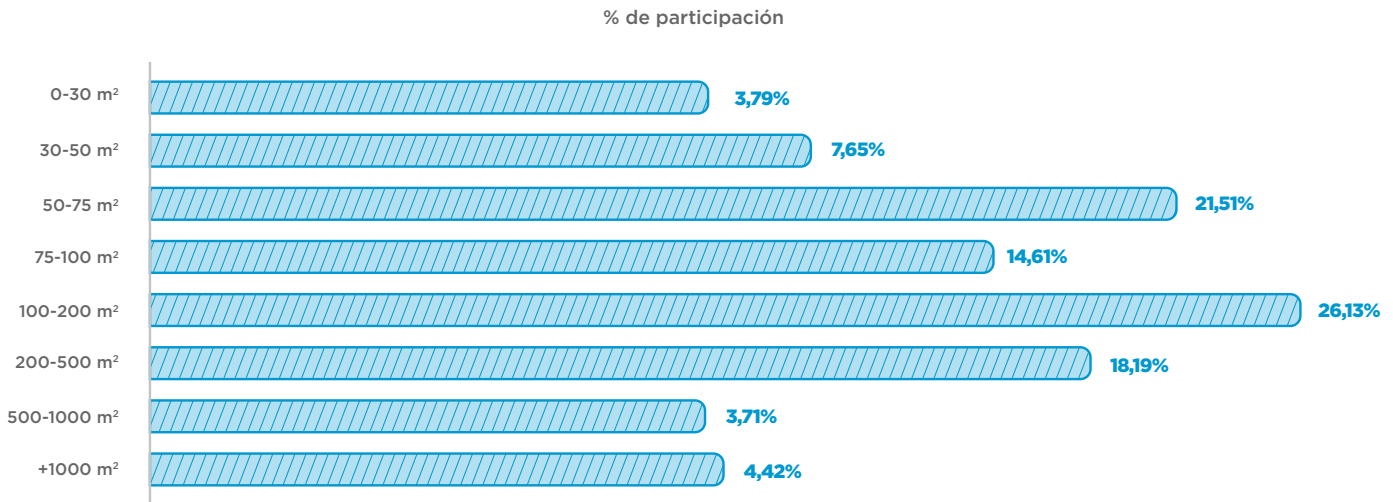


Características de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada

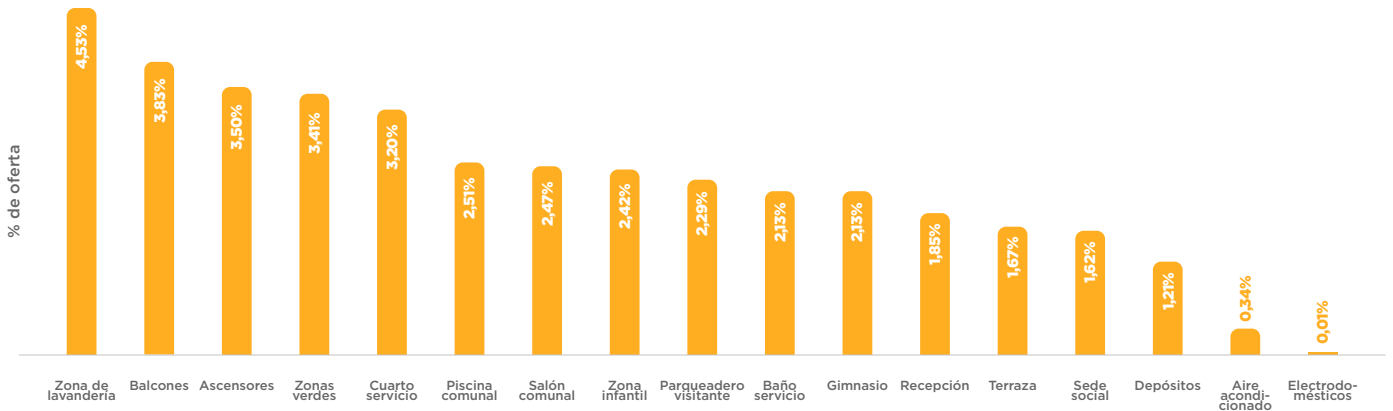
Al cierre del segundo trimestre del año, la zona de lavandería se posiciona como la característica más representativa en la oferta de inmuebles en venta nueva y usada, con el **4,57%** de la participación. Le siguen espacios como balcones y ascensores.

Estos atributos son altamente valorados debido a la necesidad en la vida diaria de contar con un espacio ventilado y adecuado para lavar. Por su parte, los balcones son esenciales en el bienestar de las personas, pues favorecen el ingreso de luz natural al inmueble y son ideales para tener plantas.

Por otro lado, llama la atención que la oferta actual no está enfocada en incluir aires acondicionados u otros electrodomésticos dentro de las viviendas. En cuanto al tamaño de las casas y apartamentos en venta, la mayor oferta en el segmento de usada y nueva, está en 50-75m² (**21,51%**) y 100-200m² (**26,13%**).



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



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

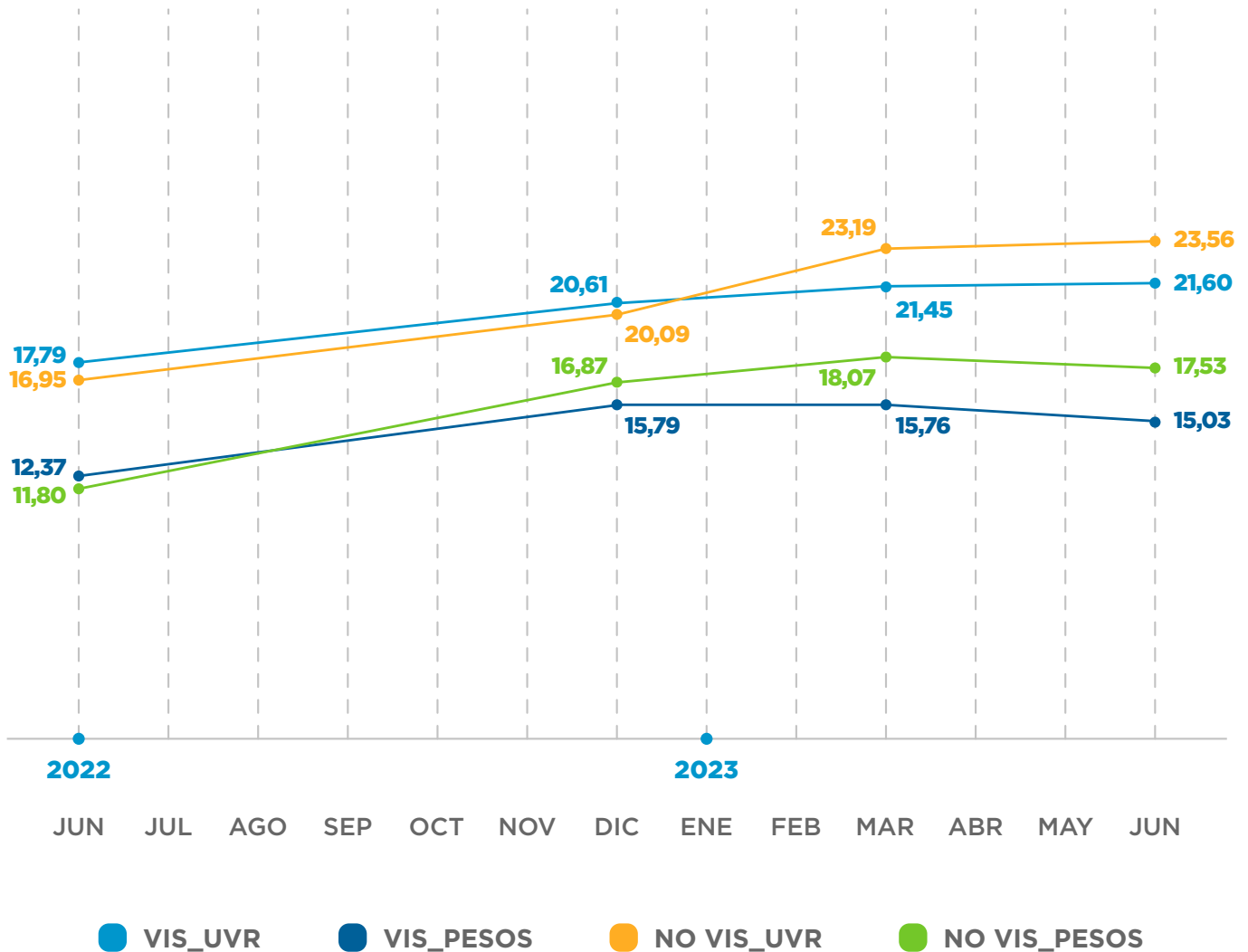


Tasas de interés para vivienda nueva y usada

Las tasas de crédito hipotecario para compra de vivienda nueva y usada han experimentado una disminución en el segmento pesos, del **4,7%** para VIS y del **3,0%** para No VIS.

Esto refleja que, si bien es cierto que el comportamiento de las tasas en pesos (VIS y No VIS) reportó su pico más alto en el trimestre anterior, en este periodo han comenzado a descender. **¿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.

* 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.

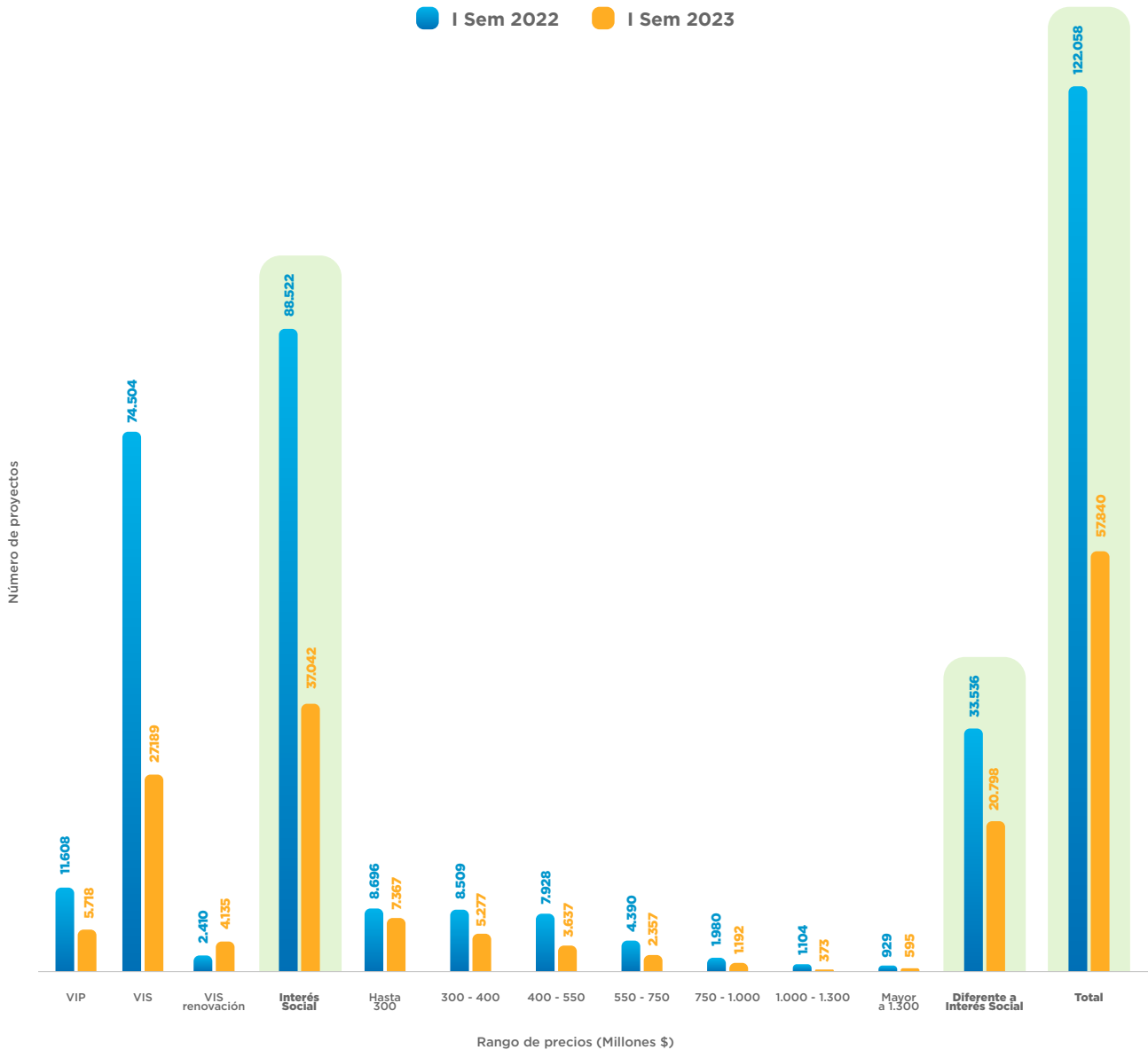


VENTA DE VIVIENDA NUEVA

Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

Al comparar el primer semestre de 2022 con el mismo periodo de 2023, se evidencia una disminución en la oferta de lanzamientos. En el caso de los proyectos VIS, del **58,2%** y en No VIS, del **38%**. La mayor variación se presenta en los proyectos con precios entre los **1.000 y 1.300 millones**, con una disminución del **66,2%**.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido



Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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



Distribución actual de la oferta de proyectos

En términos de unidades, la oferta de vivienda nueva en Colombia está soportada en un **51,16%** por la vivienda VIS, y un **48,83%** por la No VIS. Esto muestra una variación con respecto al año anterior, donde la vivienda No VIS representaba el **55,86%**.

Este cambio se generó por el aumento de la oferta del **19%** en proyectos VIS, en parte por nuevos lanzamientos en Pereira, Bogotá y alrededores, sumado a los cambios en la colocación de subsidios (que han disminuido ventas para los proyectos VIS, con un total actual de **1.099** proyectos). Por el contrario, en el segmento No VIS disminuyen los proyectos en oferta, manteniendo una leve variación en las unidades.

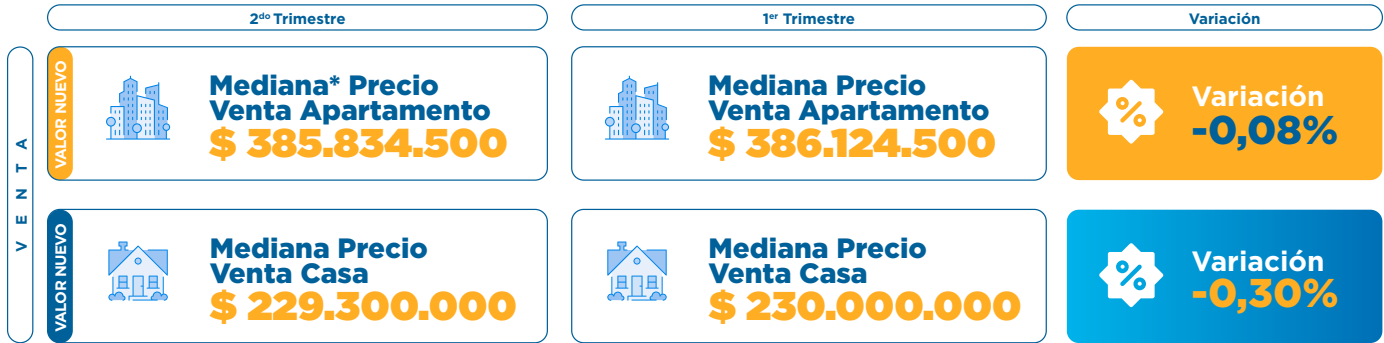
Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos			Número de unidades		
	Jun 2022	Jun 2023	Var %	Jun 2022	Jun 2023	Var %
VIP	93	104	12%	7.189	6.352	-12%
VIS	845	967	14%	48.702	66.665	37%
VIS Renovación	39	50	28%	1.293	5.542	74%
Total VIS	925	1.099	19%	59.078	78.559	33%
Hasta 300	869	778	-10%	23.261	24.437	5%
300 - 400	795	716	-10%	16.376	16.483	1%
400 - 550	792	757	-4%	16.748	15.709	-6%
550 - 750	613	586	-4%	9.422	9.648	2%
750 - 1.000	380	360	-5%	4.323	4.386	1%
1.000 - 1.300	225	213	-5%	2.145	1.974	-8%
Mayor a 1.300	228	217	-5%	2.506	2.353	-6%
Total No VIS	2.351	2.194	-7%	74.781	74.990	0%
Total	3.242	3.229	0%	133.859	153.549	15%

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



Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta

La mediana* del precio de venta de un apartamento nuevo a cierre de junio de 2023 es de **\$385 millones**, lo que representa una disminución de **0,08%** en los precios de apartamentos, y del **0,3%**, en el valor de las casas. Esto se atribuye a un periodo de constantes descuentos en los precios por parte de las constructoras.



Variaciones con respecto al primer trimestre de 2023.

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

Análisis de rotación trimestral

Durante el primer trimestre de 2023, las viviendas tardaron en venderse **20** meses aproximadamente. A cierre de junio de este año, el tiempo quedó en promedio en **22** meses, lo que significa que hubo un aumento del **10%**. Esto se debe principalmente a ciudades como Manizales, Ibagué, Montería y Santa Marta, que tienen una rotación del inventario de hasta **95** meses.

Entre la vivienda VIS y No VIS, hubo una mayor variación en los proyectos de interés social, sin embargo, estos mantienen un ritmo de venta menor a los proyectos No VIS. El comportamiento de estas variaciones también pueden estar afectado por los desistimientos en ventas, que se presentaron durante el trimestre.

Rotación trimestral

Periodo	VIS	No VIS	Total
Jun - 23	24.5	25.4	24.9
May - 23	22.1	23	22.6
Abr - 23	16.1	20.5	18.1

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

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



VENTA DE VIVIENDA USADA

Oferta de vivienda usada - ciudades principales y cánones de arrendamiento

A corte de junio de 2023, la oferta de vivienda usada en venta y arriendo (estratos 4, 5 y 6) para las principales ciudades de Colombia, corresponde a **565.842** inmuebles, destacando Bogotá con la mayor participación (**44,12%**).

En cuanto a incrementos en los cánones de arrendamiento, La Galería Inmobiliaria estima que en Barranquilla, el aumento es del **8.7%** en casas, y en Bogotá, del **7.7%** para apartamentos. El reporte también señala que Medellín tuvo un crecimiento secuencial en casas y apartamentos, alcanzando la mayor tasa para ambos casos (**0.9%**).

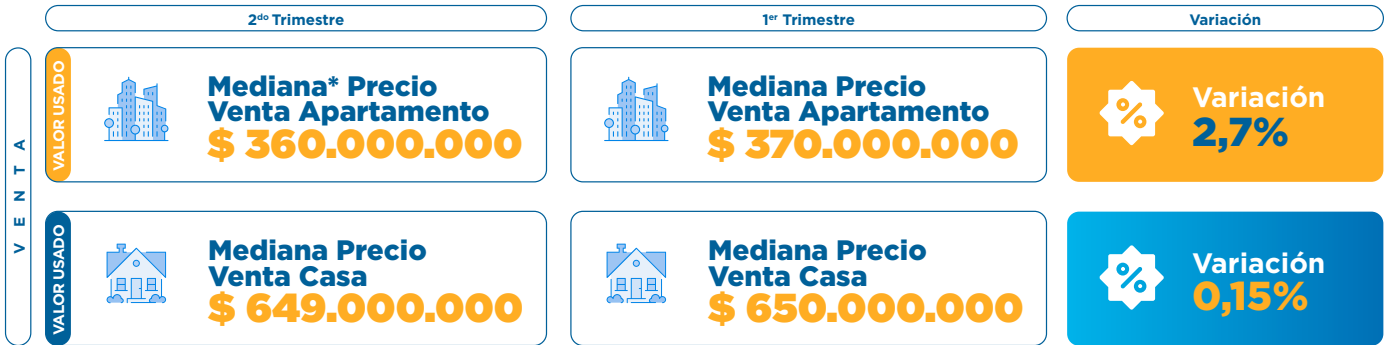
Ciudades	# de inmuebles usados en venta o arriendo	% de inmuebles usado en venta o arriendo
Bogotá	249.655	44,12%
Medellín	160.170	28,31%
Cali	104.340	18,44%
Barranquilla	51.677	9,13%
Total	565.842	100%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.



Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta

En comparación al 1^{er} trimestre del año, vemos cómo el valor de venta de la **vivienda usada**, tanto para apartamentos como para casas, ha disminuido en un **2,7%** y un **0,15%**, respectivamente. ¿Quieres saber cuál fue el cambio en el precio de tu vivienda? Adquiere tu **avalúo comercial** [aquí](#).



Variaciones con respecto al primer trimestre de 2023.

Fuente: Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](#) a cierre del segundo trimestre de 2023.



Fuente: Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](#) a cierre del segundo trimestre de 2023.

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



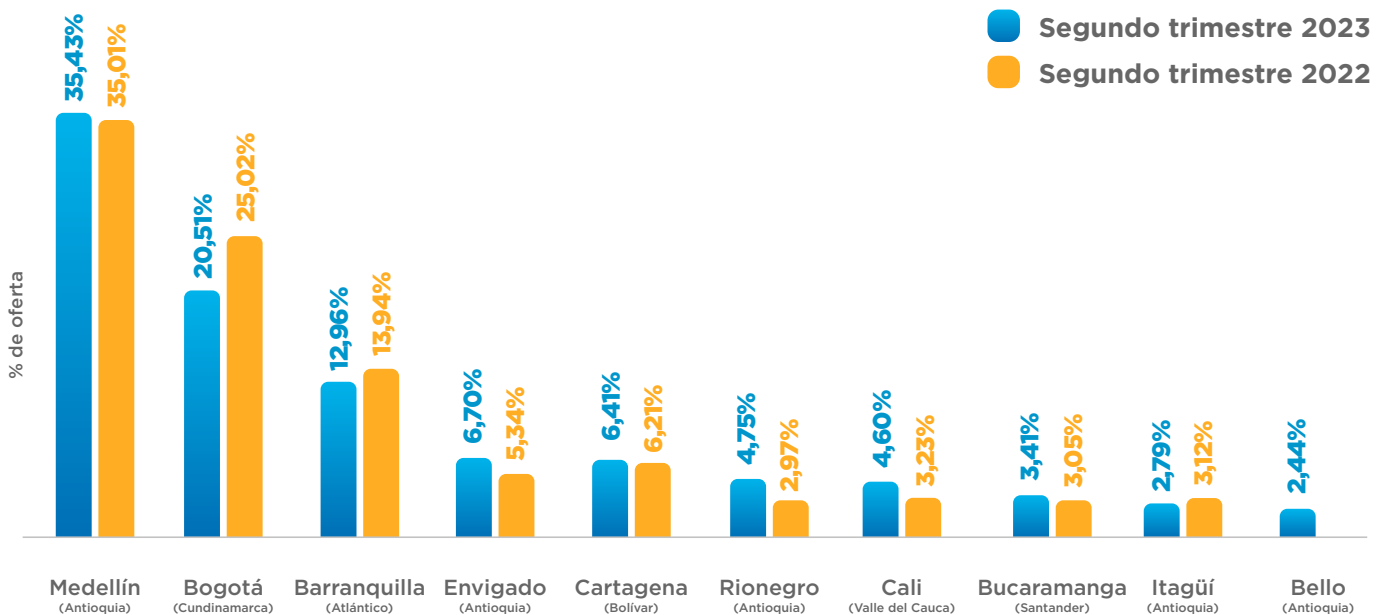
ARRIENDO DE INMUEBLES

Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

En el segundo trimestre de 2023, la oferta de viviendas se concentró en Medellín (**35,43%**), seguido de Bogotá, con el **20,51%** de la participación. En comparación con la oferta de arriendo del primer trimestre del 2022, Bogotá y Barranquilla disminuyeron en un **5%** y **1%**, respectivamente, mientras que hubo un aumento en **Envigado, Cali** y Rionegro.

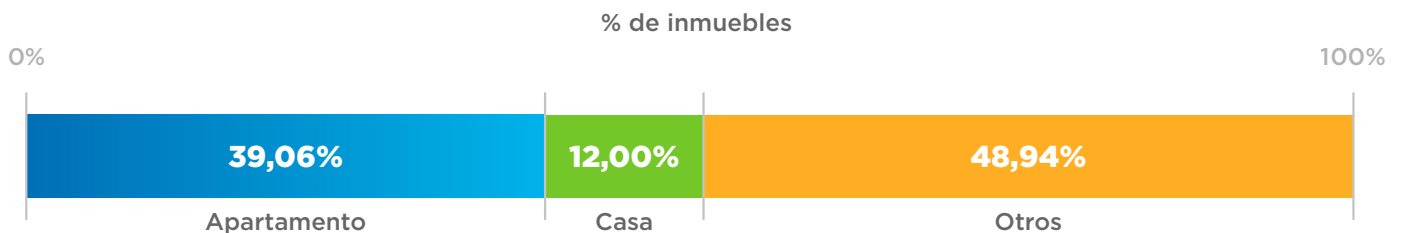
Particularmente, Rionegro está tomando fuerza dentro del Top de la oferta, debido a su ubicación estratégica cerca a Medellín, su calidad de vida y los beneficios que ofrece desde la inversión.

En cuanto a los inmuebles no residenciales, la concentración puede variar dependiendo de factores como la ubicación geográfica y el tipo de propiedad.



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

Con respecto al mismo periodo anterior, en este trimestre siguen destacando los inmuebles comerciales (como bodegas, lotes y oficinas) con la mayoría del inventario en arriendo (**48,94%**).

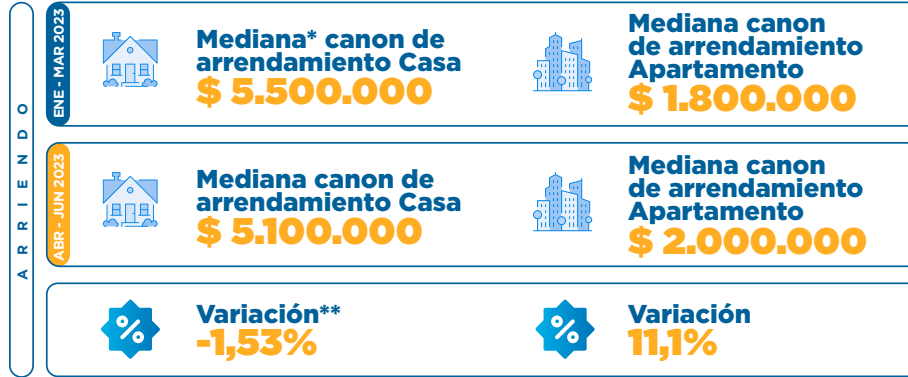


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2023.



Análisis de precios de inmuebles en arriendo

Aumentó **11,1%** el precio promedio del canon de arriendo de apartamentos, mientras que disminuyó **1,53%** el de casas. Esto, comparado con las cifras obtenidas el primer trimestre de este año.

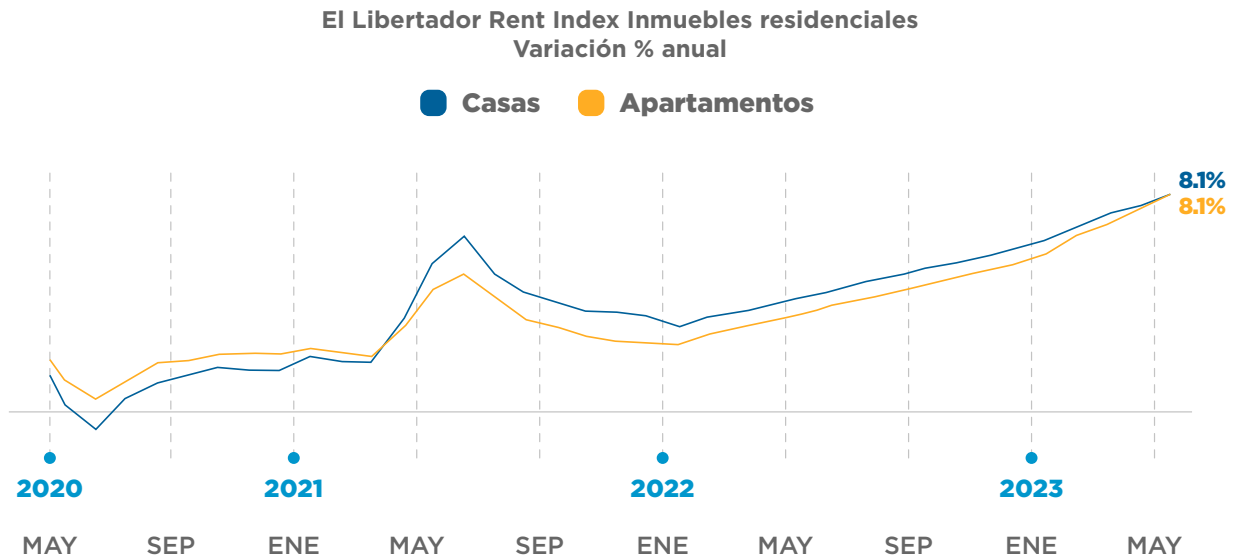


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2023.

Comportamiento de los arrendamientos residenciales

Según el indicador de la volatilidad de los precios de arriendo Rent Index***, al cierre del mes de mayo de 2023, los cánones de arrendamiento mantuvieron la senda de crecimiento, aumentando un **8.1%** anual, tanto en casas como apartamentos.

Teniendo en cuenta lo anterior, el comportamiento del índice para los inmuebles residenciales siguió al alza, acumulando un crecimiento del **19.0%** en casas y del **17.1%** en apartamentos en los últimos tres años.



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

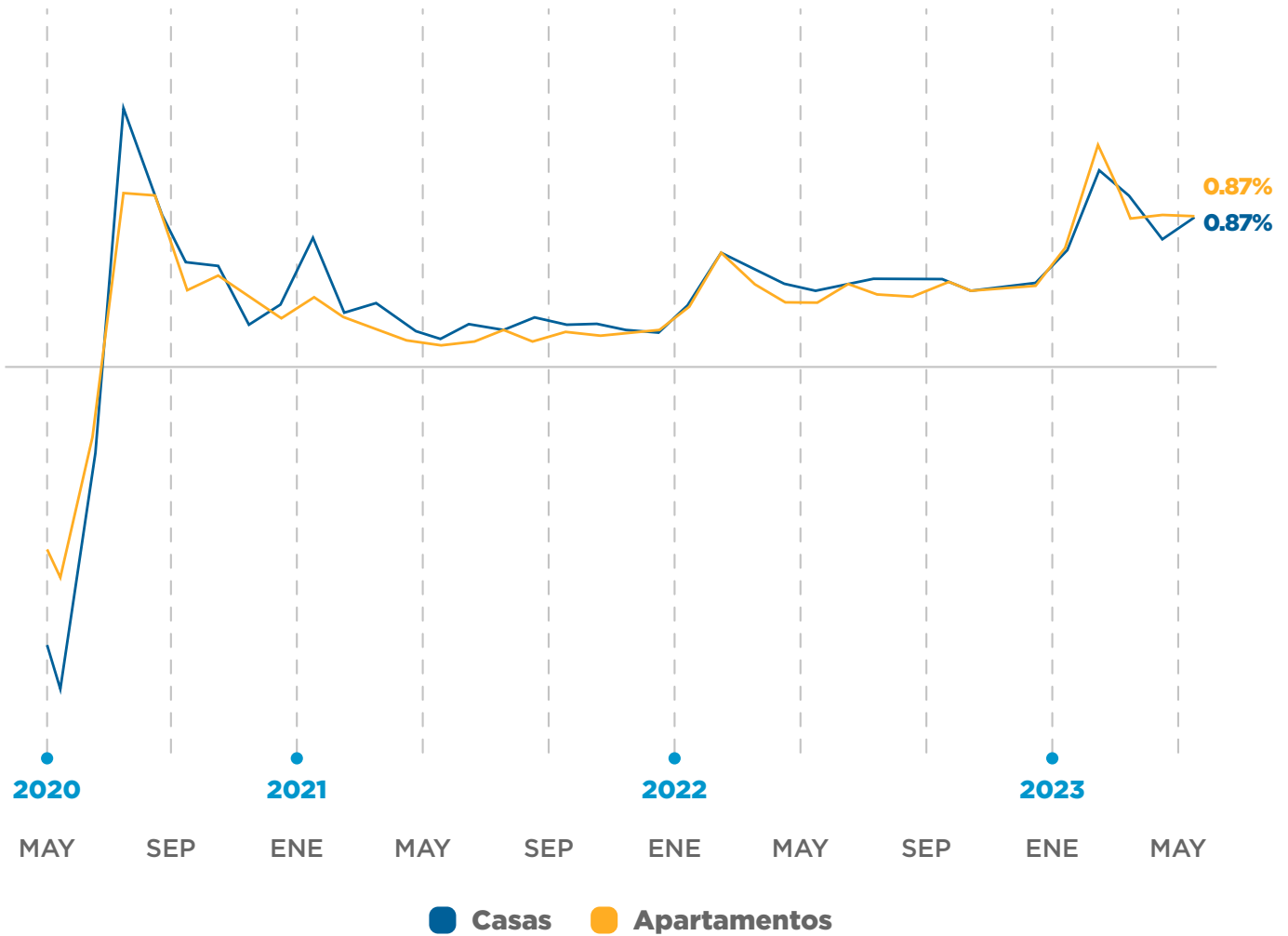
* La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

** Variaciones con respecto al primer trimestre de 2023.

*** El comportamiento de los arrendamientos residenciales a cierre de mayo 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



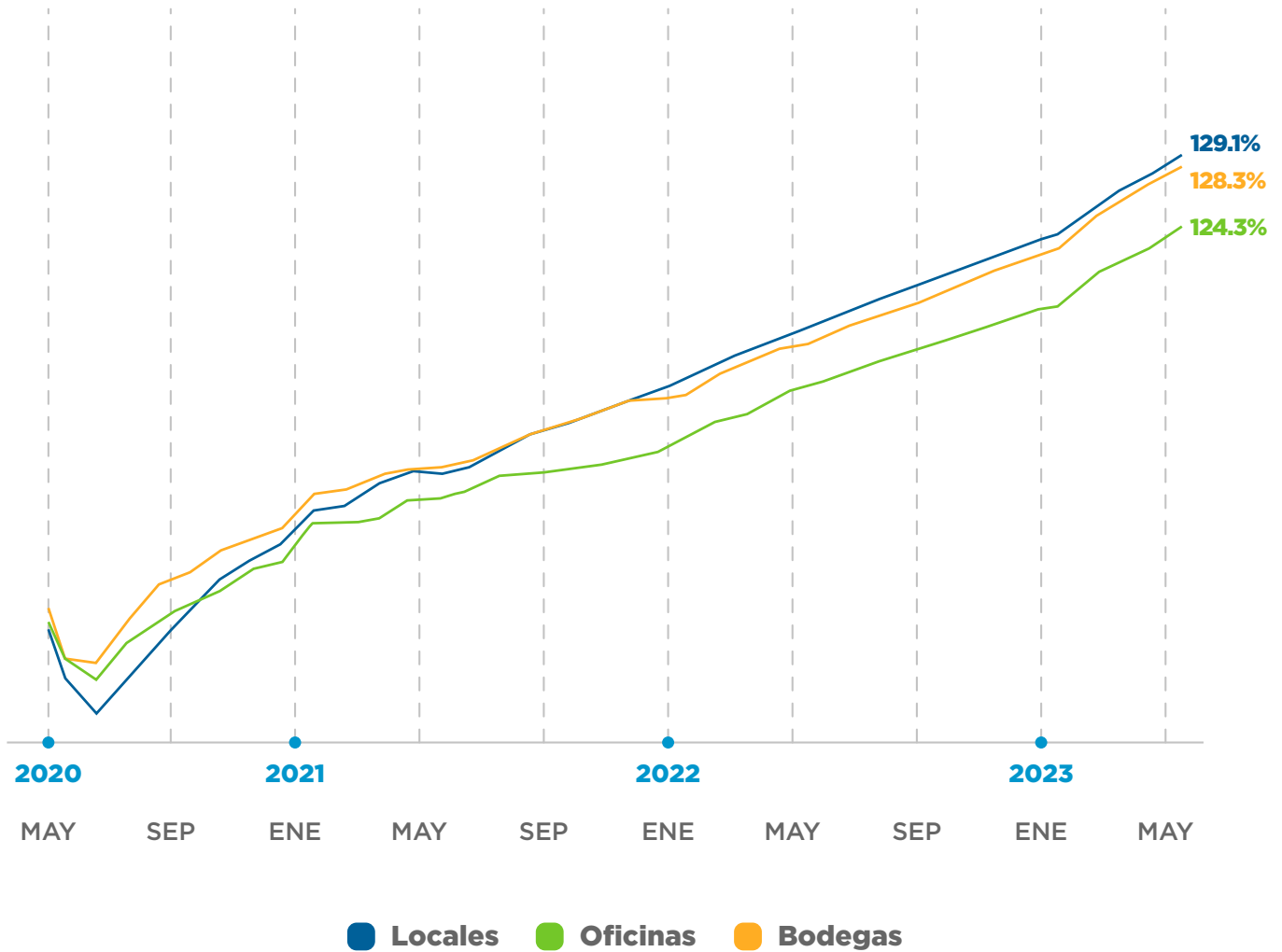
Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.



Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

En el segmento de no residenciales, como se observa a continuación, también continúan los incrementos. El ELRI* aumentó **10.1%** anual para bodegas, **9.8%** para locales y **9.3%** para oficinas. Estas volatilidades responden al contexto actual político, social y económico del país.

Inmuebles no residenciales
 Diciembre 2018 = 100

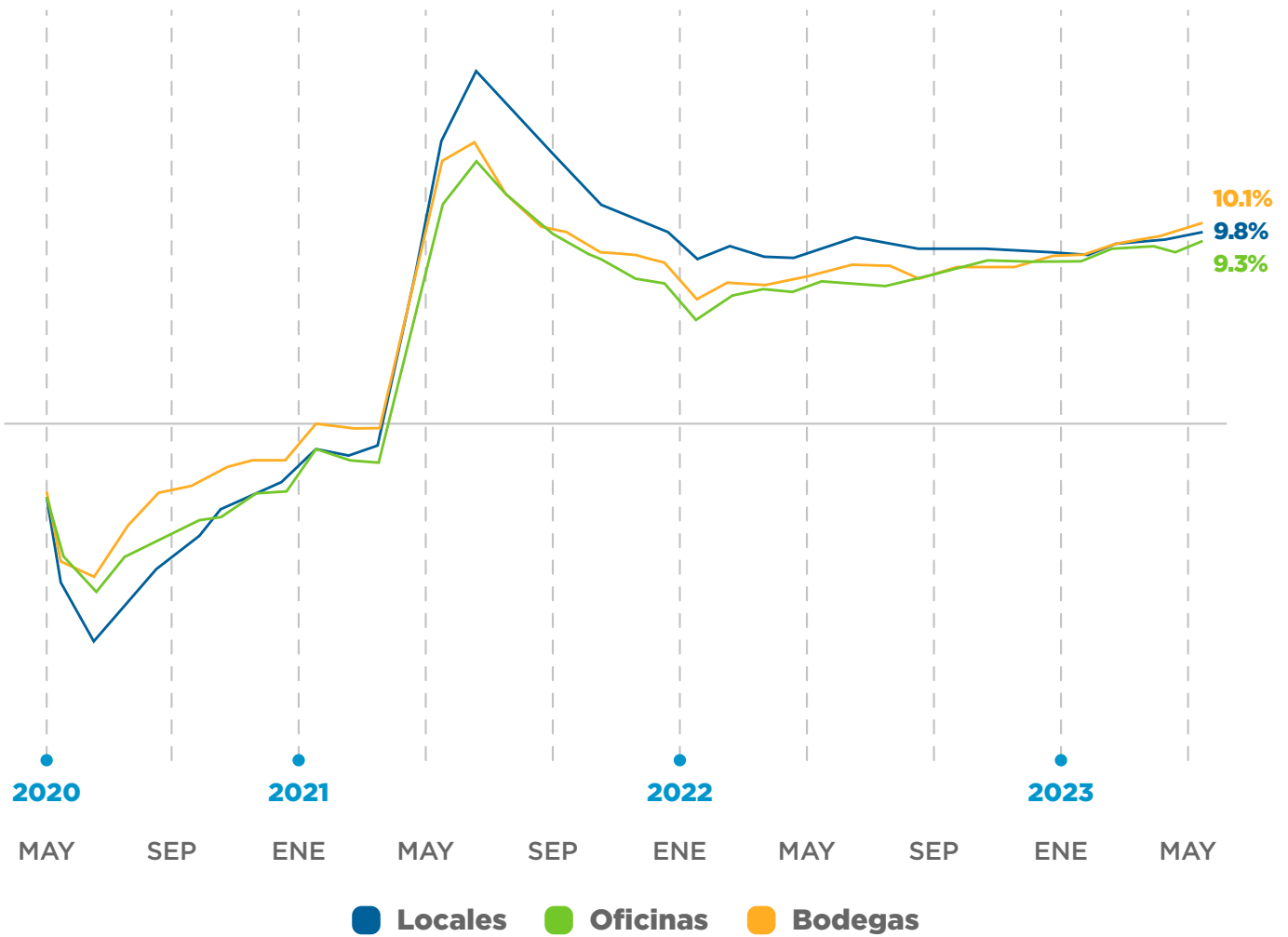


Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

* El comportamiento de los arrendamientos no residenciales a cierre de mayo 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 % anual



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



Arrendamientos residenciales por ciudades

En las ciudades revisadas, encontramos que el comportamiento del índice para los inmuebles residenciales sigue manteniéndose al alza y acumula en los últimos tres años, un crecimiento del **9.0%** en casas y del **17.1%** en apartamentos.

Los mayores incrementos anuales en el segmento de casas permanecieron en la costa atlántica, con ciudades como Cartagena (**9.2%**) y Barranquilla (**9.1%**). En cuanto a apartamentos, Bogotá (**8.2%**) lideró la aceleración en el aumento de los cánones de arrendamiento.

Inmuebles residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
		MAY-22	ABR-23	MAY-23			
CASAS	Barranquilla	113.4	123.0	123.7	0.5	9.1	■
	Bogotá	110.2	118.4	119.2	0.7	8.2	■
	Bucaramanga	108.9	115.9	117.2	1.1	7.6	■
	Cali	112.4	120.1	121.1	0.9	7.8	■
	Cartagena	108.9	116.1	118.9	2.4	9.2	■
	Medellín	114.8	123.7	124.8	0.8	8.6	■
	Otras	112.4	119.7	120.7	0.9	7.4	■
	Total	112.4	120.4	121.5	0.9	8.1	
APARTAMENTOS	Barranquilla	111.8	119.8	120.6	0.9	7.9	■
	Bogotá	110.8	118.7	119.9	1.0	8.2	■
	Bucaramanga	108.5	115.7	116.9	1.1	7.8	■
	Cali	111.8	119.8	120.9	0.9	8.1	■
	Cartagena	110.0	117.4	118.1	0.6	7.4	■
	Medellín	112.5	120.5	121.5	0.8	8.0	■
	Otras	111.4	119.3	120.3	0.9	8.1	■
	Total	111.4	119.4	120.4	0.9	8.1	

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



Arrendamientos no residenciales por ciudades

En lo que respecta a los inmuebles no residenciales, se registró un incremento del **10.1%** anual para bodegas, **9.8%** en locales y **9.3%** para oficinas. Específicamente, Cartagena es la ciudad con la mayor variación anual en los tres tipos de inmuebles no residenciales.

Inmuebles no residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
		MAY-22	ABR-23	MAY-23			
LOCALES	Barranquilla	120.7	130.8	132.3	1.1	9.6	■
	Bogotá	112.2	121.1	122.1	0.9	8.9	■
	Bucaramanga	111.9	120.5	121.5	0.9	8.6	■
	Cali	118.4	129.1	130.3	0.9	10.0	■
	Cartagena	119.3	131.3	133.4	1.6	11.8	■
	Medellín	121.6	133.0	134.6	1.2	10.7	■
	Otras	119.2	129.3	130.7	1.0	9.7	■
	Total	117.5	127.7	129.1	1.0	9.8	
OFICINAS	Barranquilla	119.1	132.8	133.3	0.4	11.9	■
	Bogotá	108.5	115.9	117.0	0.9	7.8	■
	Bucaramanga	111.5	118.4	119.5	0.9	7.2	■
	Cali	116.3	125.9	127.9	1.6	10.0	■
	Cartagena	117.9	130.6	132.2	1.2	12.1	■
	Medellín	118.9	130.0	131.7	1.4	10.8	■
	Otras	114.1	121.4	123.2	1.6	8.0	■
	Total	113.7	122.9	124.3	1.1	9.3	
BODEGAS	Barranquilla	117.1	129.4	130.8	1.1	11.7	■
	Bogotá	113.9	123.4	124.4	0.9	9.3	■
	Bucaramanga	114.6	127.4	128.3	0.7	11.9	■
	Cali	116.8	128.1	130.1	1.5	11.4	■
	Cartagena	116.8	136.0	136.0	0.0	16.4	■
	Medellín	120.7	132.8	133.8	0.7	10.8	■
	Otras	111.1	118.0	119.0	0.8	7.0	■
	Total	116.5	127.2	128.3	0.9	10.1	

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



DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA

21



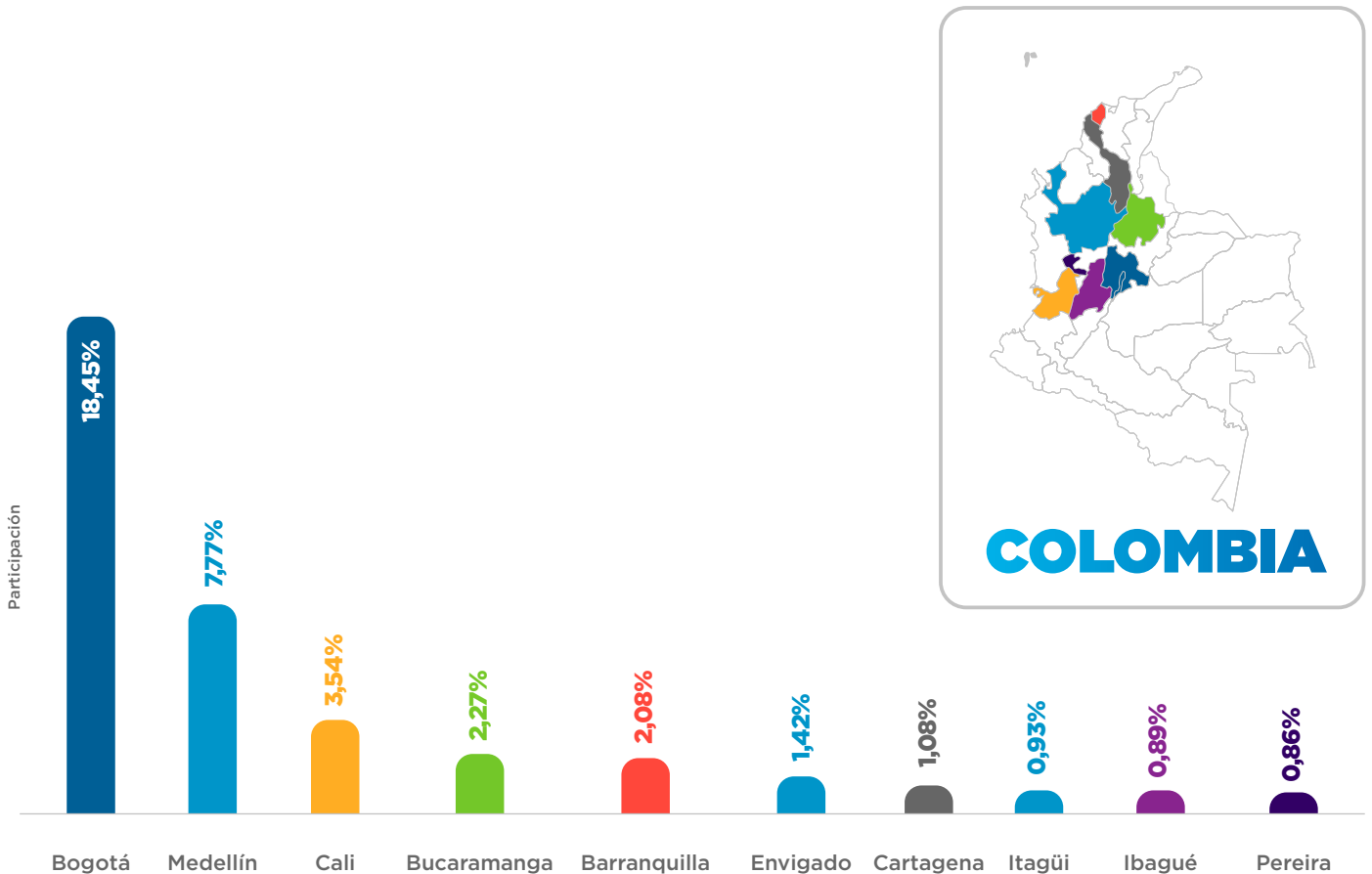
VENTA DE VIVIENDA NUEVA

Top de la demanda de inmuebles en venta por ciudades

La demanda de **vivienda nueva** se concentra en Bogotá y sus alrededores, representando el **18,45%** de las búsquedas realizadas en **ciencuadras.com** durante el segundo trimestre del año.

El departamento de Antioquia toma relevancia al tener tres de sus ciudades dentro del top 10, lo que se atribuye al auge en el cual se encuentra Medellín y alrededores, no solo por sus atractivos turísticos, sino también culturales, como los grandes conciertos y festivales que se llevan a cabo en la Ciudad de la Eterna Primavera.

Top de demanda en vivienda nueva



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

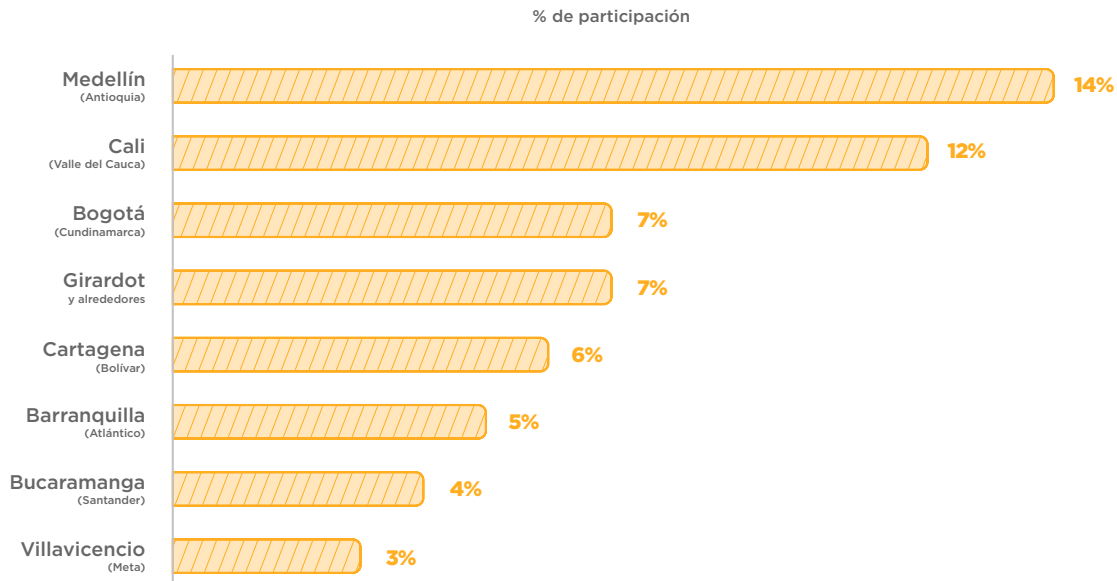


Top de la demanda de vivienda nueva en unidades

Al cierre del segundo trimestre del año, Medellín lidera la venta de vivienda nueva con un **14%** del total, lo que corresponde a **8 mil** unidades No VIS y **2 mil** unidades VIS. Le siguen Cali y Bogotá, ciudades que suman **8,9 mil** unidades entre sí.

Por otro lado, una ciudad que sigue tomando relevancia es Girardot y sus alrededores, igualando la participación de Bogotá.

Top ventas de vivienda nueva en unidades ene 23 - jun 23



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

En cuanto al comportamiento en el último año (jun22-jun23) de la demanda en compra de vivienda nueva, las ventas presentan una disminución principalmente en la vivienda VIS, con una variación de **84 mil** unidades. Con relación a No VIS, la variación es menor, correspondiente a **24 mil** unidades.

Ventas de vivienda nueva en unidades jun 22 - jun 23

Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos		
	Jul 21 - Jun 22	Jul 22 - Jun 23	Var %
Interés Social	169.007	84.084	-50,2%
Diferente a Interés Social	69.817	44.876	-35,7%
Total	238.824	128.960	-46,0%

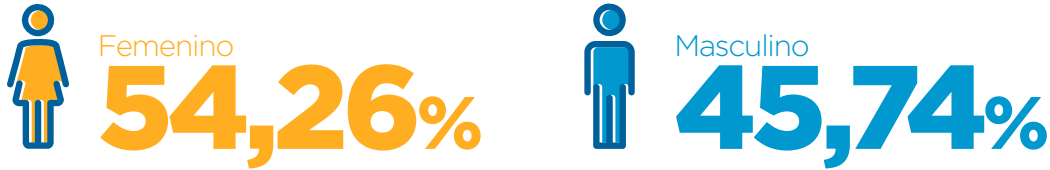
Fuente: Galería Inmobiliaria: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional I semestre 2023"



Perfil de cliente en venta nueva

+ Género

¿Quién compra más vivienda nueva? Las mujeres son más propensas a adquirir bienes raíces nuevos en comparación a los hombres, ya que representan el 55% del total de compradores de este segmento.



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

+ Tipo de usuario

El **60,54%** de las visitas que recibimos en nuestro portal corresponden a clientes nuevos con intereses en tecnología y entretenimiento audiovisual. En cuanto a nuestros usuarios recurrentes, también les llama la atención la tecnología y los dispositivos móviles.



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

+ Rango de edades

Las personas que están buscando vivienda nueva, tienen en su mayoría, entre **25 y 44 años (50,19%)**. Es decir que la demanda más significativa proviene de quienes se encuentran en etapas clave de sus vidas, como jóvenes adultos, parejas jóvenes o familias en crecimiento.

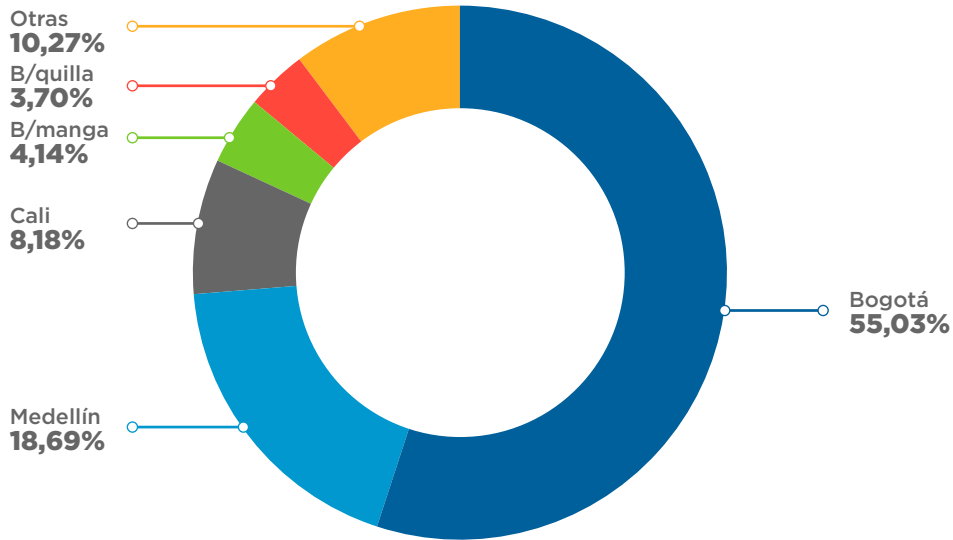


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2023.



+ Ciudad

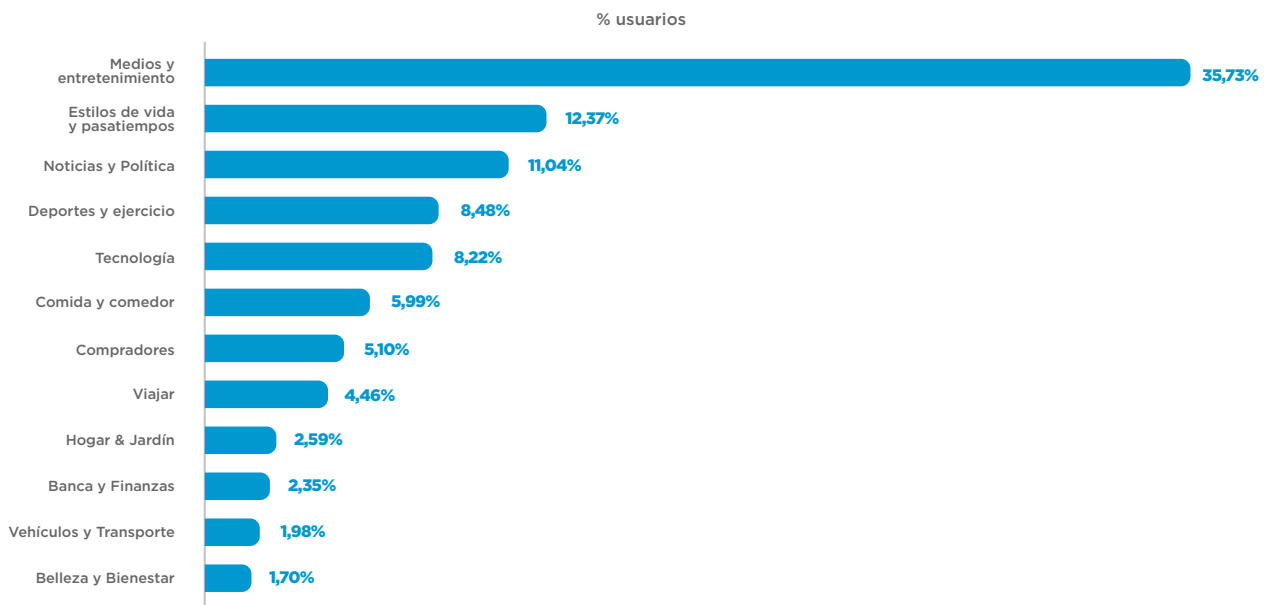
Bogotá es el mercado más activo y atractivo en términos de demanda de viviendas nuevas, pues en esta ciudad está el **55%** del total de personas interesadas en adquirir un nuevo hogar.



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

+ Afinidades

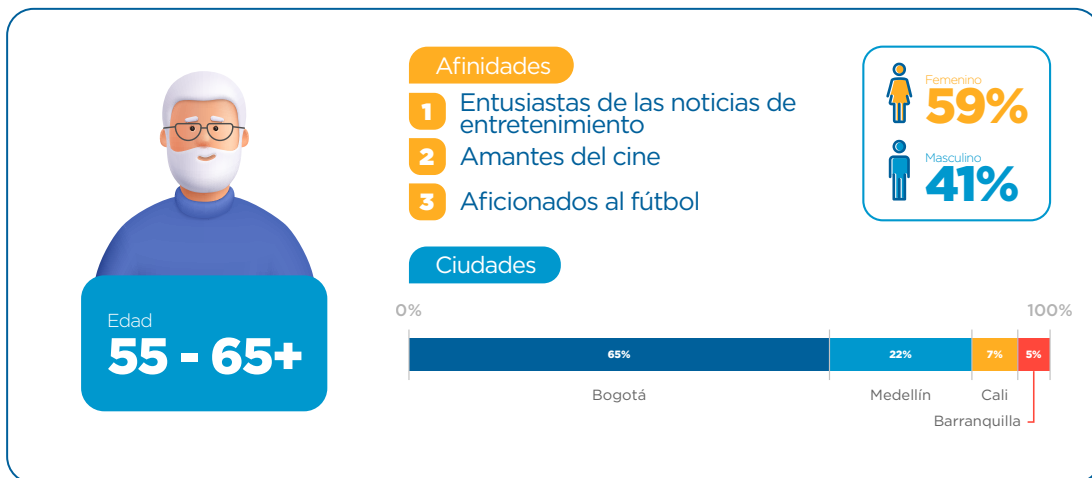
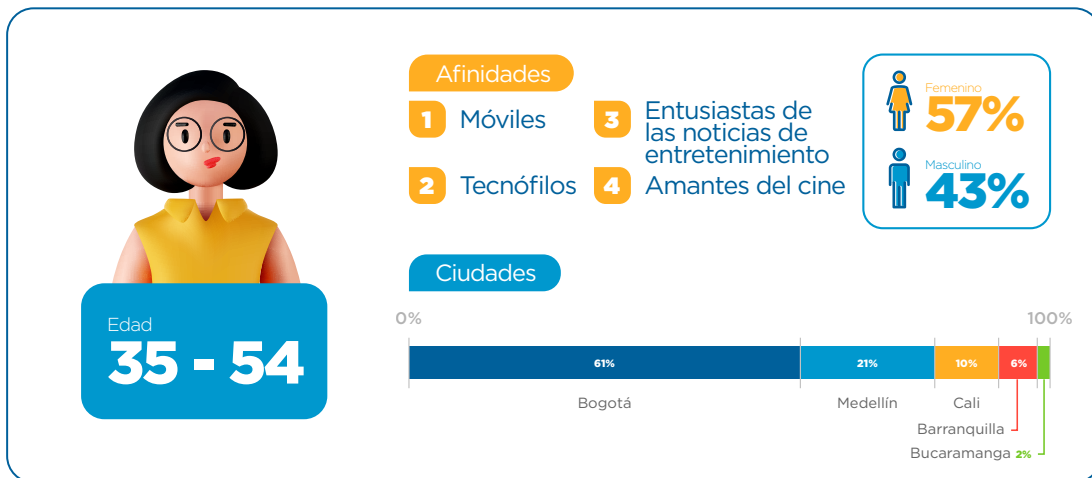
El perfil de cliente interesado en comprar vivienda nueva tiene afinidad con categorías como **medios y entretenimiento, estilo de vida y pasatiempos, noticias y política**. Conocer las preferencias de estas personas puede ser ventajoso a la hora de comunicarse efectivamente con ellas durante el proceso de compra del inmueble.



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



Perfil de cliente por rango de edad - vivienda nueva



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



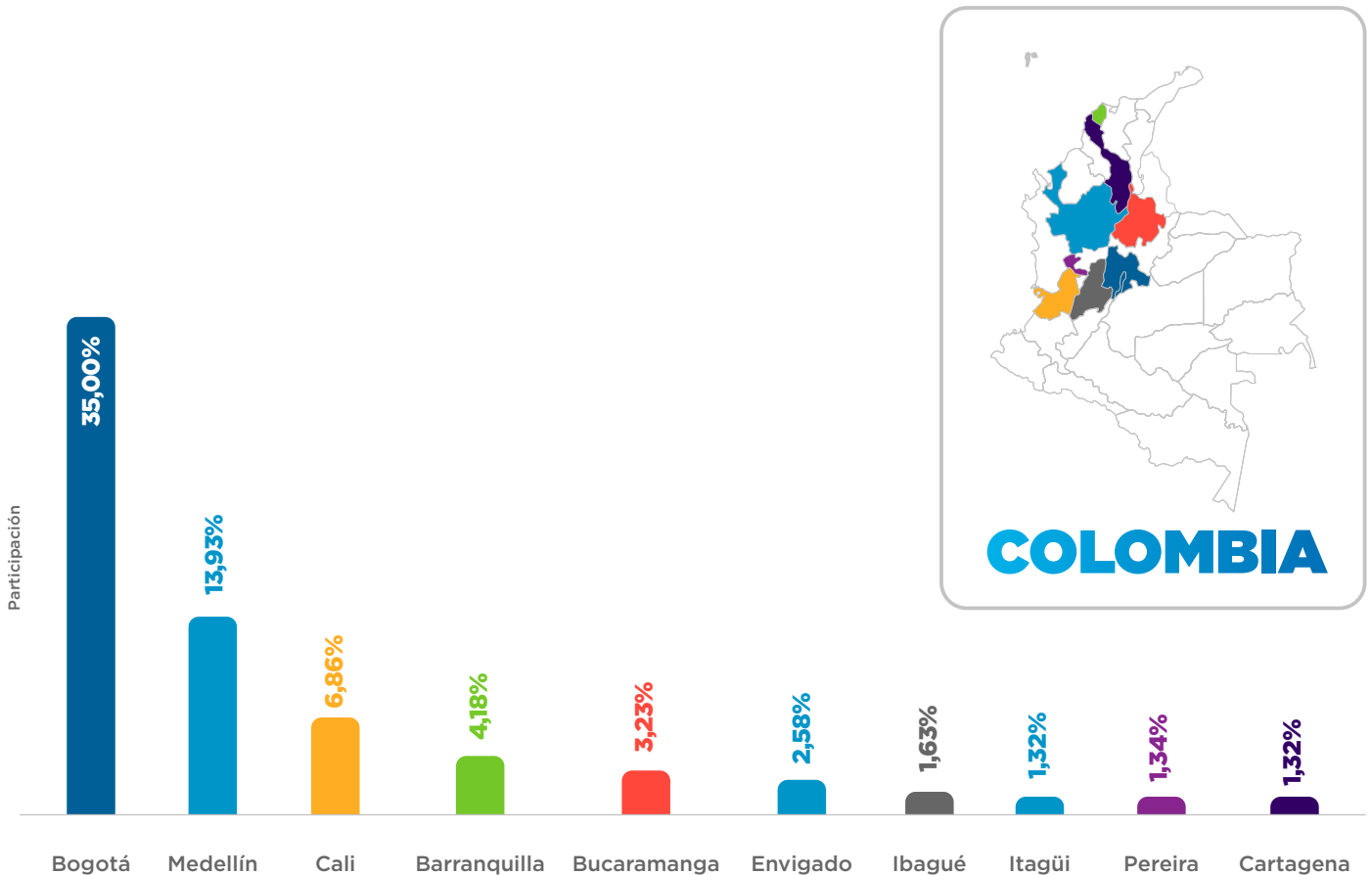
VENTA DE VIVIENDA USADA

Top de la demanda de inmuebles en venta usada por ciudades

Al cierre del segundo trimestre de 2023, observamos que el interés en vivienda usada se concentra en Bogotá (**35%**), Medellín (**13,93%**) y Cali (**6,86%**). En comparación con el primer trimestre del año, Barranquilla sustituye a Bucaramanga en el cuarto puesto del top 10.

Los inmuebles tipo apartamento continúan siendo los de mayor interés, ya que son una opción de inversión a largo plazo y se ajustan a la dinámica de la composición del grupo familiar actual que, según el DANE, es de 3 integrantes (**24%**).

Top de demanda en vivienda usada



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



Perfil de cliente en venta usada

+ Género

Tal como ocurre con la compra de inmuebles nuevos, las mujeres son el grupo demográfico más activo y comprometido con la búsqueda de viviendas de segunda mano en el país.

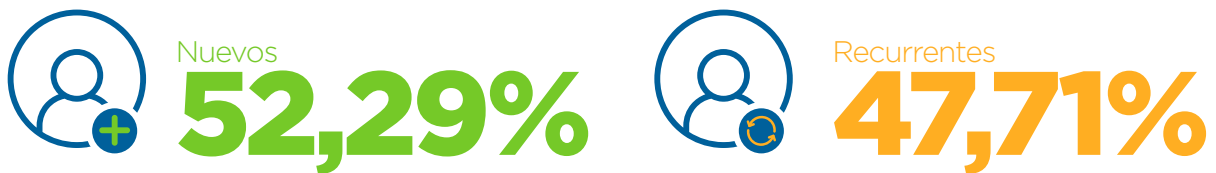
Con un **57%** de la participación, el género femenino encabeza el interés en la compra de viviendas usadas, por lo que conocer sus preferencias y necesidades específicas puede ayudar a adaptar la oferta inmobiliaria para satisfacer sus demandas.



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

+ Tipo de usuario

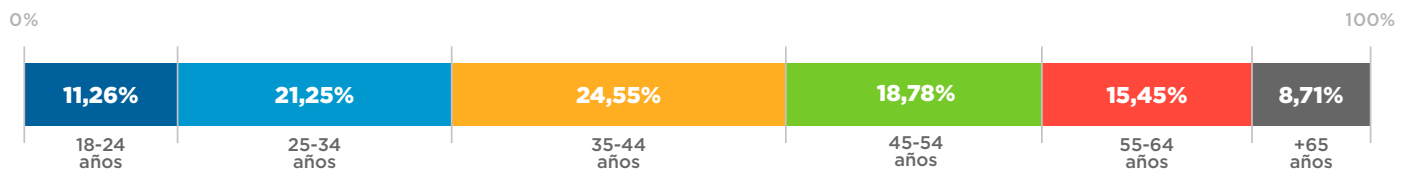
A cierre de junio, se registra un volumen similar entre personas nuevas y recurrentes que visitan nuestro sitio. Sin embargo, en algunas ciudades principales y dependiendo del rango de edad, los clientes tienen mayor tendencia a volver a navegar en nuestro portal.



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

+ Rango de edades

Las personas con mayor interés en comprar vivienda usada en Colombia oscilan en edades entre los **35 y 44** años. Por lo tanto, son clientes más adultos con respecto a quienes más buscan inmuebles nuevos en venta, cuyo rango de edad inicia desde los **25** años.



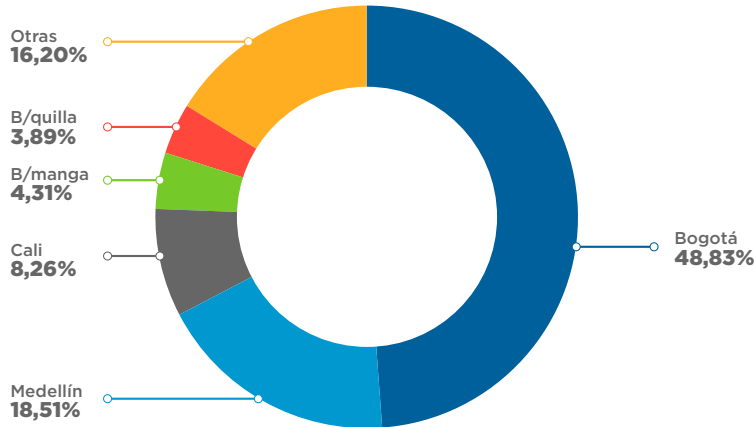
Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2023.



+ Ciudad

La ciudad que lidera la compra de vivienda usada es Bogotá, ya que aporta aproximadamente el **50%** de las búsquedas de casas y apartamentos realizadas en el segundo trimestre de 2023.

La capital del país encabeza la demanda de viviendas nuevas y usadas en Colombia, entre otras razones, debido a que es el centro político y económico de la región, cuenta con una infraestructura desarrollada, oportunidades laborales y una amplia oferta cultural, gastronómica y de entretenimiento. Todas estas características la hacen atractiva a la vista de inversionistas.

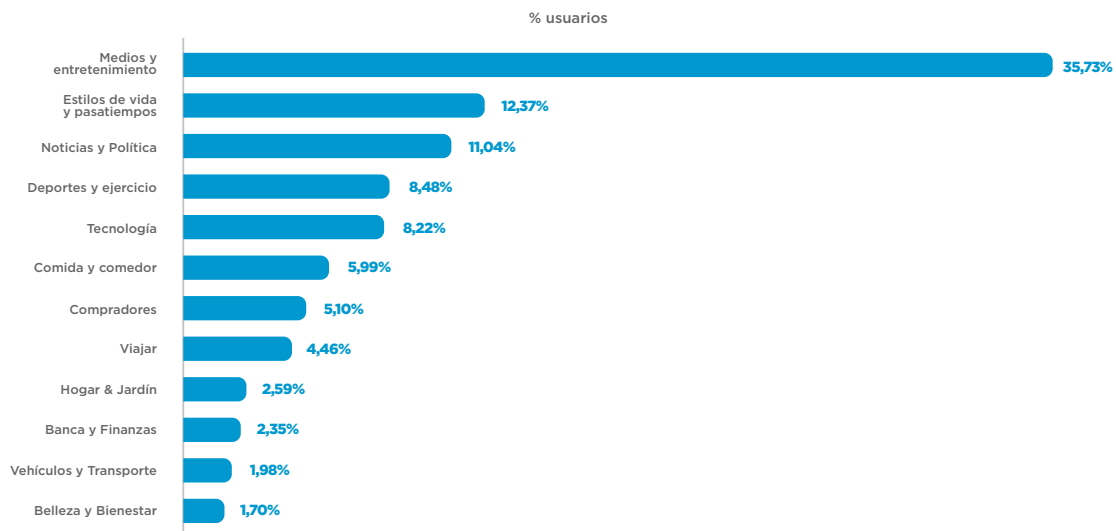


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2023.

+ Afinidades

El perfil de cliente que más compra vivienda usada tiene interés en lo relacionado con la categoría de **medios y entretenimiento**, como películas, música, televisión, eventos culturales, espectáculos, etc.

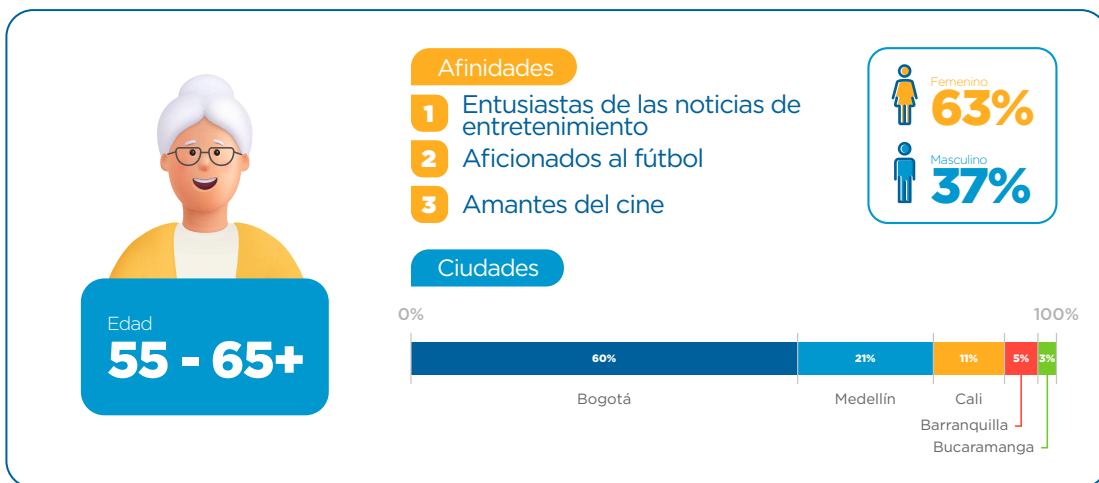
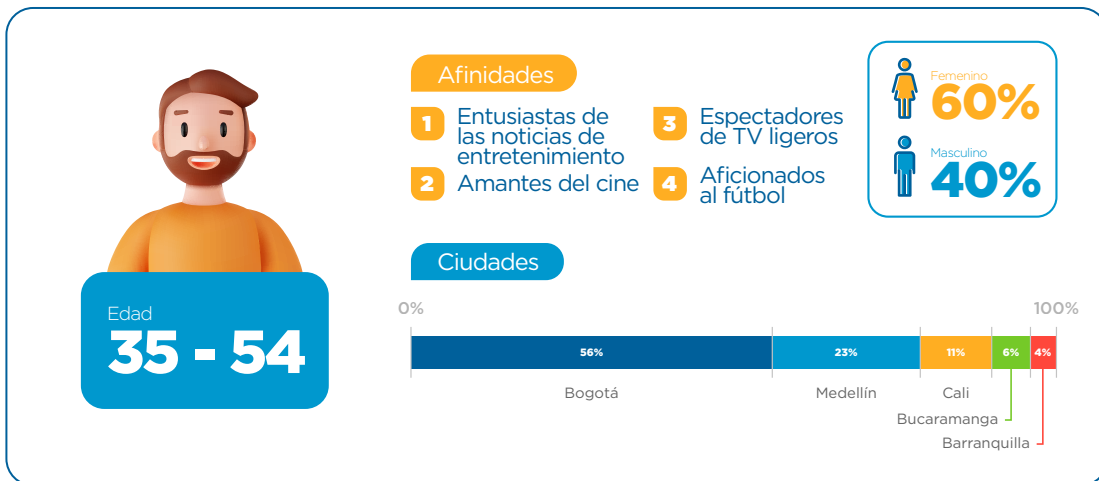
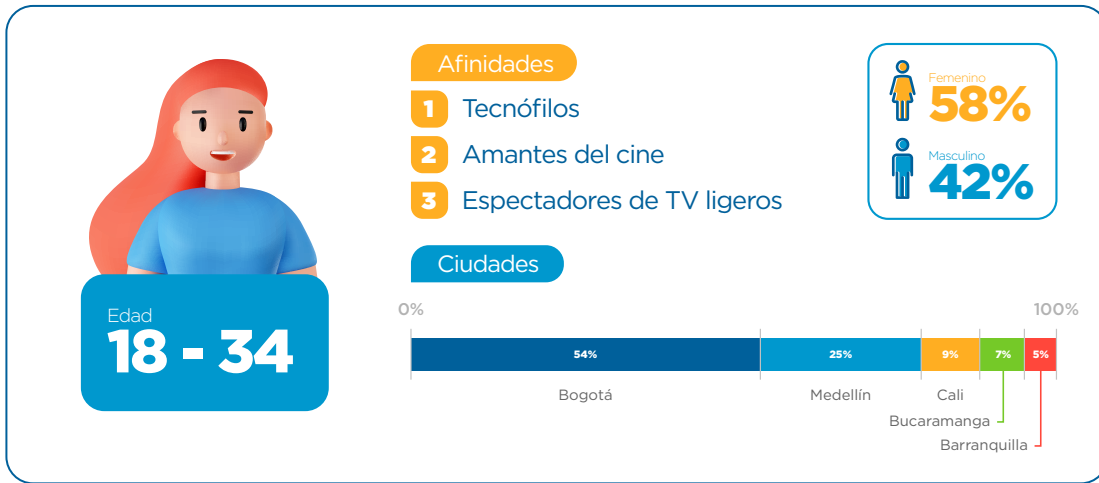
Para conectar mejor con los gustos de este grupo de compradores, se pueden utilizar canales de publicidad y medios de comunicación afines, así como incorporar elementos de entretenimiento en el contenido de las visitas guiadas a las propiedades.



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



Perfil de cliente por rango de edad - vivienda usada



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

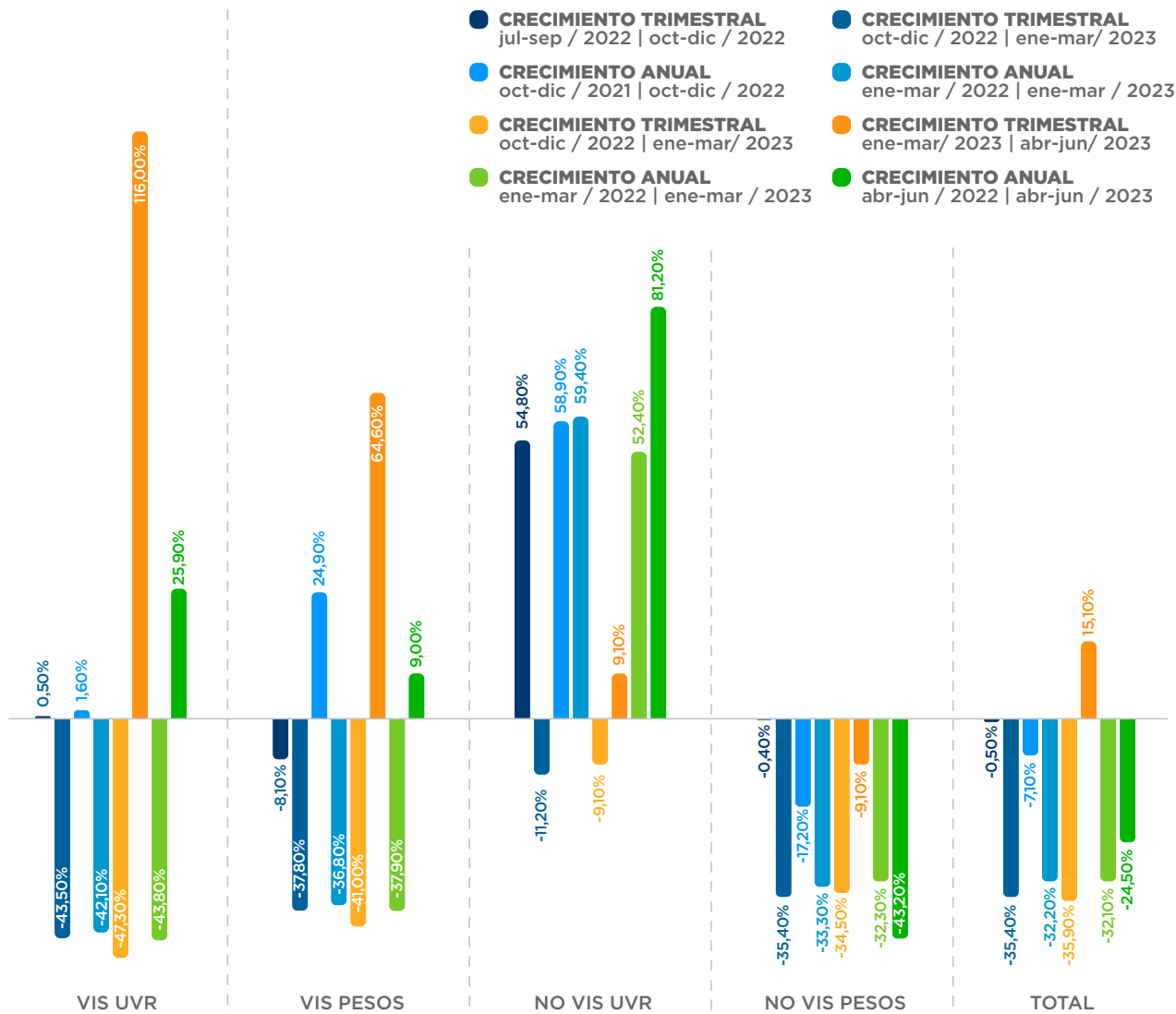


Análisis de desembolsos para adquisición de vivienda

Al comparar el periodo abril - junio 2022 versus los mismos meses de 2023, se refleja un aumento en UVR del **25,9%** en los montos desembolsados para vivienda VIS, y del **81,2%** para No VIS. En cuanto al segmento pesos de VIS, el crecimiento anual es del **9%** y en No VIS, la variación es de **-43,2%**.

Por otro lado, al evaluar el comportamiento de desembolsos para viviendas No VIS en UVR, hubo un crecimiento del **29%** con respecto al primer trimestre del año. Asimismo, comienzan a crecer los desembolsos para la vivienda VIS, pasando de un decrecimiento anual promedio en el primer trimestre de 2023 del **-40%** a un **17%**, en el segundo trimestre del año.

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.



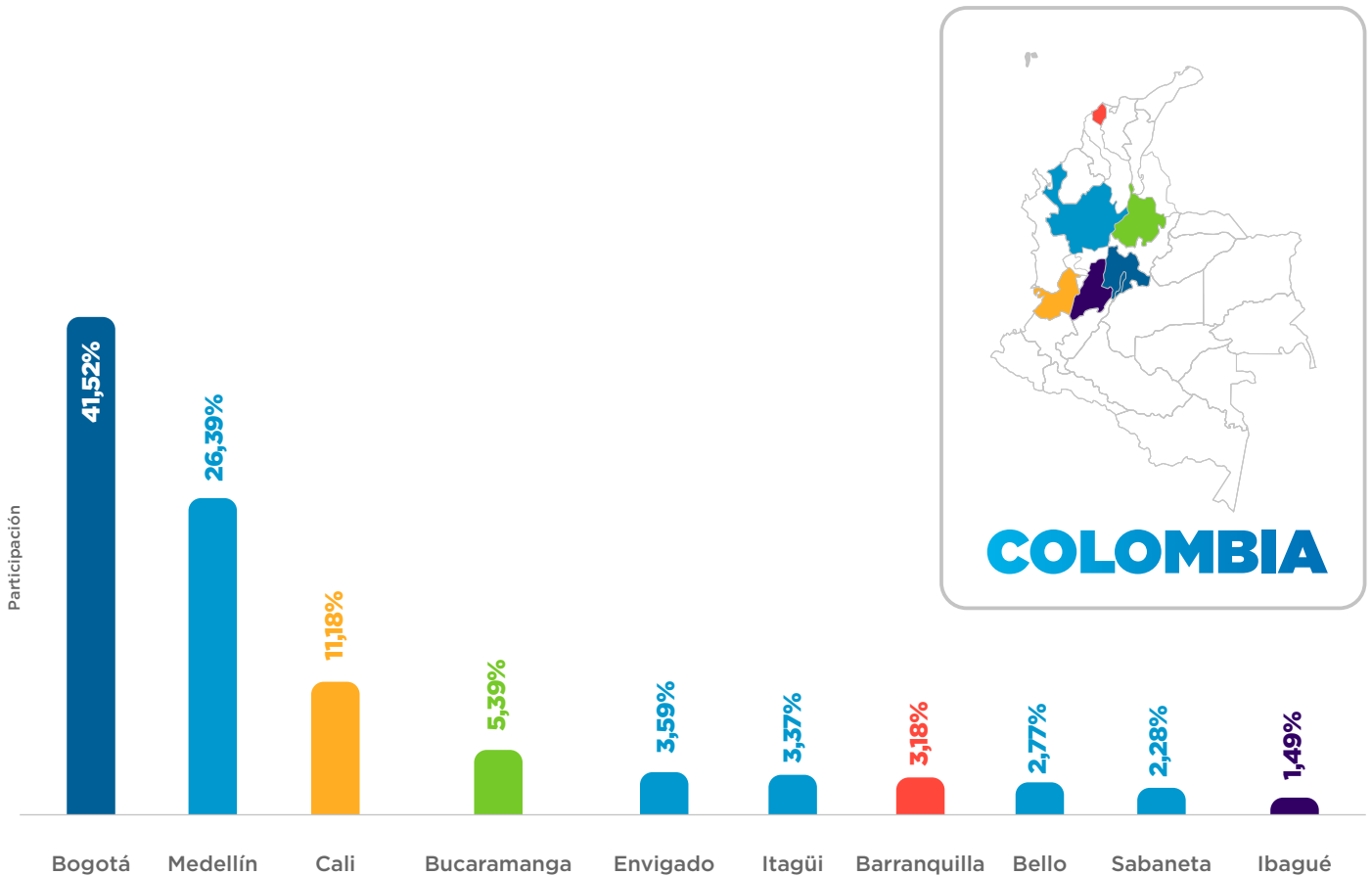
ARRIENDO DE INMUEBLES

Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades

Las personas buscan inmuebles en arriendo principalmente en Bogotá (41,52%), Medellín (26,39%) y Cali (11,18%), una tendencia que se ha mantenido a lo largo de este año.

Medellín ha tenido un papel importante en la demanda de arriendos, ubicándose en la segunda posición del top de ciudades en las que más se buscan viviendas en alquiler. Es posible que esto se deba a la llegada de más turistas extranjeros a la ciudad, pues a lo largo de este 2023 se espera recibir a 1.500.000 visitantes versus los 1.380.000 de 2022*.

Top de demanda de vivienda en arriendo



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

* Información obtenida del portal de la [Alcaldía de Medellín](https://www.alcaldia-medellin.gov.co).



Perfil de cliente en venta usada

+ Género

En la categoría de arriendo, así como se presenta en compra nueva y usada, se observa un mayor interés por parte del público femenino en la búsqueda de casas y apartamentos en modalidad de alquiler, con un **57%** de la participación.

Que las mujeres lideren la búsqueda de viviendas no solo en arriendo, sino también en modalidad de compra nueva y usada, indica que este grupo demográfico es clave para el mercado inmobiliario del país, y que se deben desarrollar estrategias de promoción de inmuebles y proyectos de vivienda que respondan a sus gustos y necesidades.



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

+ Tipo de usuario

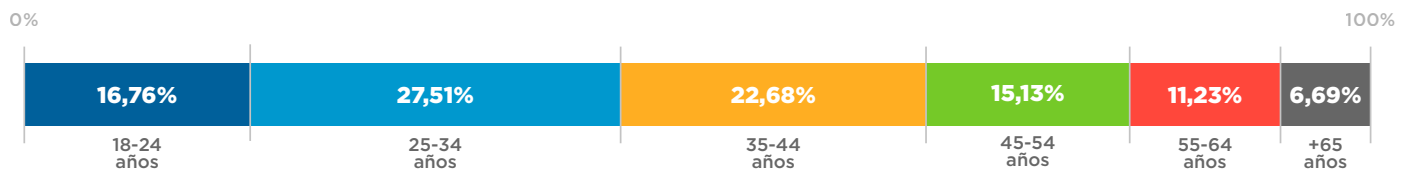
¡Un público joven! En la modalidad de arriendo, las personas que más nos visitan de forma recurrente tienen edades que superan los **25** años.



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

+ Rango de edades

La demanda de arriendo de casas y apartamentos se concentra en personas con edades de **25** y **34** años, con un **27%** del total de las búsquedas del segundo trimestre del año.

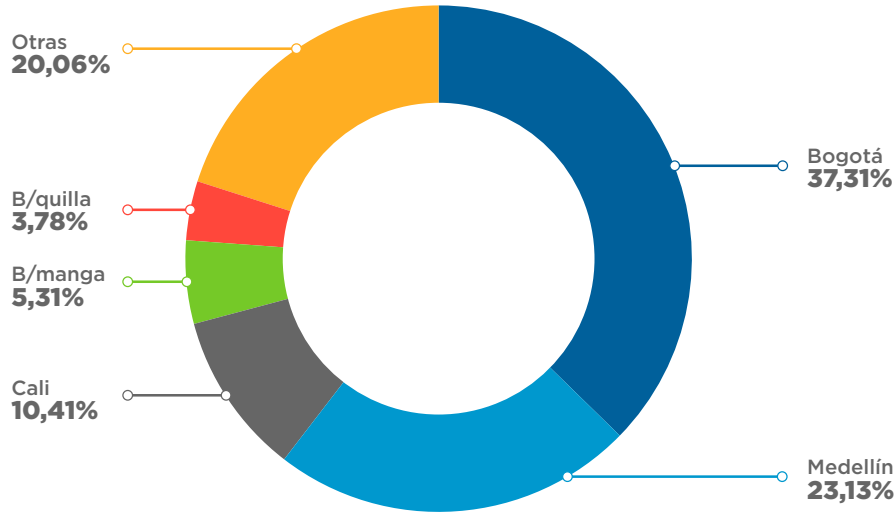


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2023.



+ Ciudad

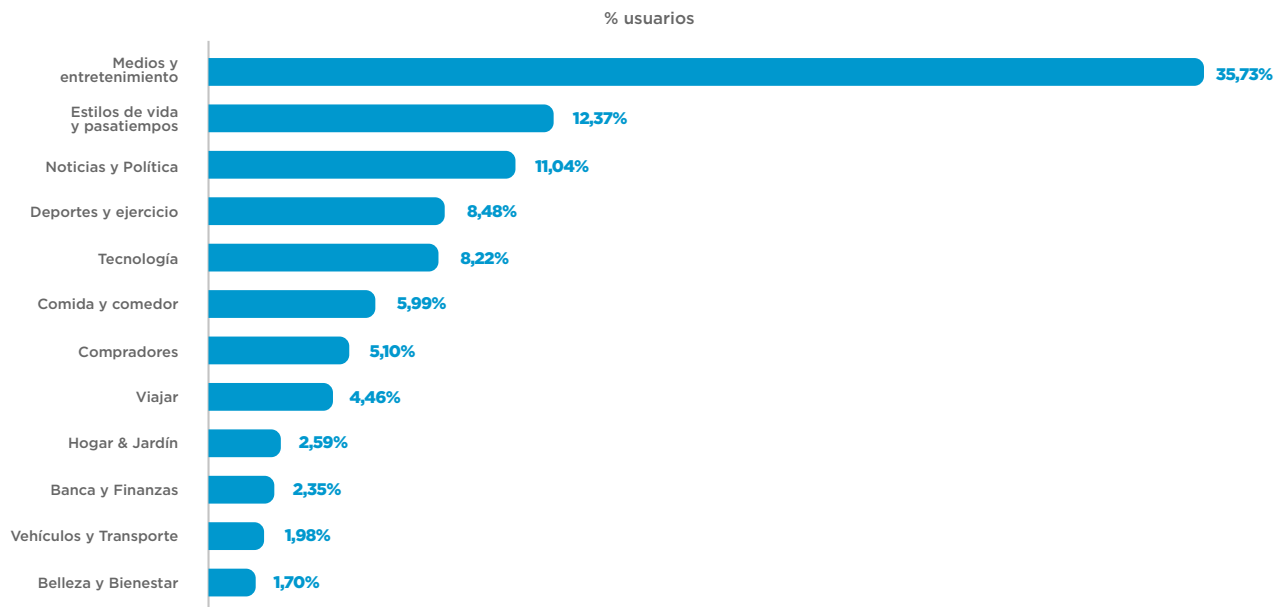
Las personas están buscando principalmente vivienda en arriendo en Bogotá y Medellín, sumando el **60%** de la demanda a cierre de junio de 2023. El crecimiento poblacional, las oportunidades laborales, la movilidad, la calidad de vida y otros elementos podrían estar impulsando esta tendencia en estas dos ciudades.



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

+ Afinidades

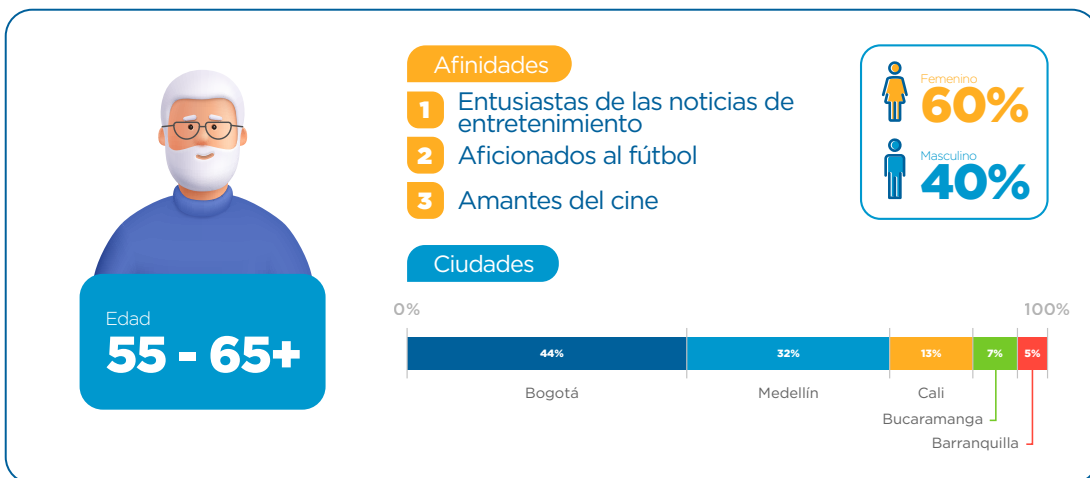
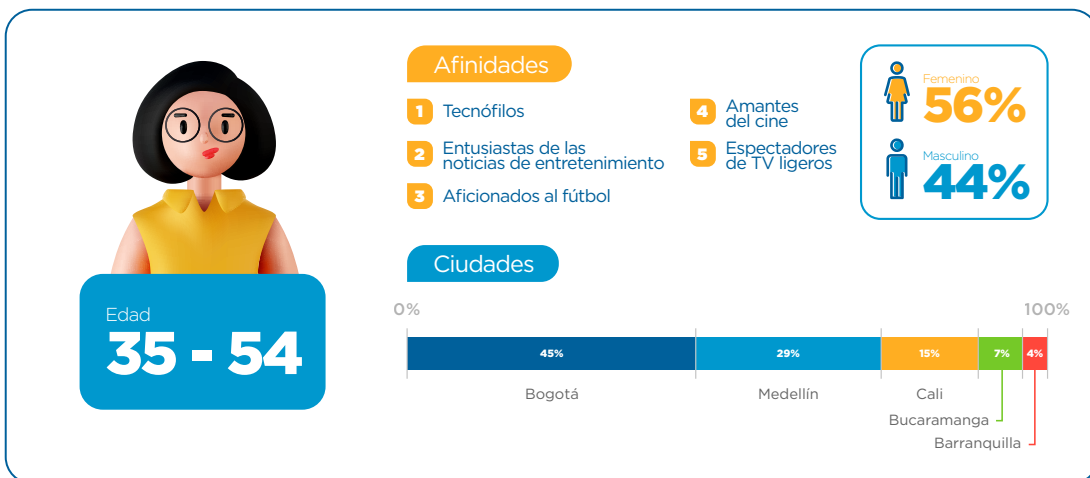
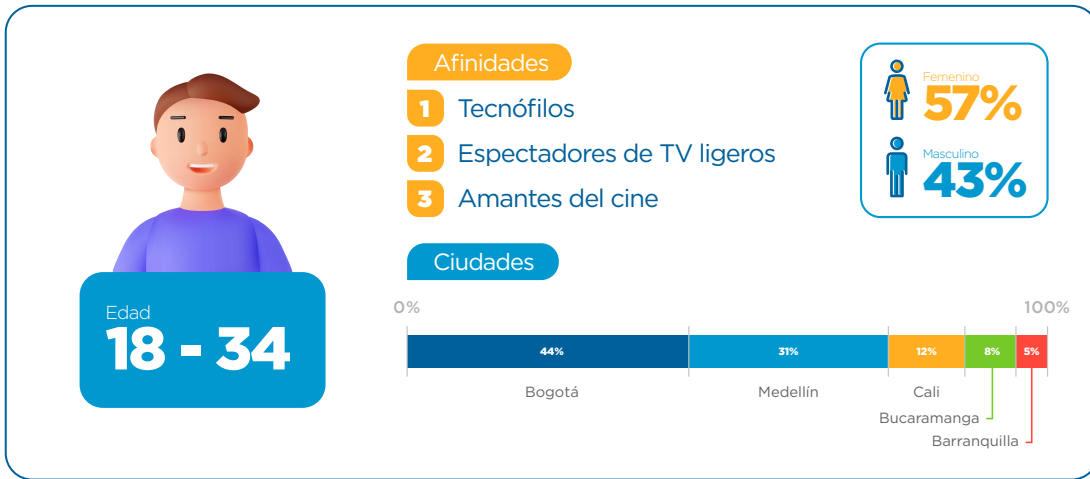
La categoría que genera mayor afinidad con los clientes del segmento arriendo es la de medios de entretenimiento. Estas personas se identifican como amantes del cine y la televisión, fanáticos de la música mundial y de los cómics.



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



Perfil de cliente por rango de edad - arriendo



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



CONCLUSIONES GENERALES



- **Ventas de vivienda nueva.** Las razones de la caída en este sector, según un [informe de Camacol](#), tienen que ver con la **incertidumbre que hay en el mercado y la confianza del comprador**, que de acuerdo con Fedesarrollo, está en niveles graves en este momento. Sin embargo, este contexto es también una **gran oportunidad para adquirir vivienda nueva como inversión a largo plazo**, pues están disponibles inmuebles a muy buen precio, con descuento en bonos de separación y escrituración, ofrecidos por las diferentes constructoras del país.
- **Compra Usada.** A diferencia del comportamiento de las ventas de vivienda nueva, la venta de inmuebles usados presenta una valorización del **7,7%**, según Fedelonjas: “la vivienda usada se vuelve un refugio para el usuario porque encuentra un atractivo en precio”. Como dato relevante, encontramos que la compra de inmuebles de segunda mano se registra más entre los estratos tres y cuatro. En cuanto a previsiones, a lo largo de este segundo semestre de 2023, será necesario **estimular la vivienda usada como mecanismo para incrementar el stock disponible en modalidad de arriendo**, de manera que se pueda atender la alta demanda en este sector.
- **Arriendo.** En este segundo trimestre, hubo un **55%** menos de inventario en inmuebles para arriendo que el promedio mensual obtenido durante el mismo periodo de 2022. El arriendo sigue la tendencia alcista, durante este año, el incremento de los cánones se ha acelerado y se ubicaría para el cierre de 2023 sobre el **13%**.



- Continuará el **crecimiento en la demanda de inmuebles para uso de rentas vacacionales**, como Airbnb y Wynwood, ya que en este tipo de modelos, los retornos de inversión son en dólares.
- Según datos de La Galería Inmobiliaria, el decrecimiento en ventas de vivienda fue del **56,2%** a nivel nacional, lo que corresponde a más de **17.000** ventas de VIS (equivalentes a **\$3,1** billones) y más de **11.000** unidades No VIS (**\$5,1** billones).
- Las ventas de vivienda nueva están valuadas en más de **60** billones de pesos al año (**4,1%** del PIB). El **71%** de las ventas de vivienda nueva corresponden al segmento VIS.
- Las cifras revelan que versus el primer trimestre de 2023, hay incremento en los desembolsos para vivienda, tanto en UVR como en Pesos, del **15,1%** en total. En cuanto al crecimiento anual, al segundo trimestre de 2023 comparado con el primer trimestre, se refleja una reducción en el decrecimiento reportado de **7,6%**.

Comportamiento de los inmuebles en Colombia: nuevos, usados y en arriendo. Datos de ciencuadras.com, a cierre del segundo 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





ciencuadras.com

Cuadra Todo

