

Comportamiento de los
inmuebles en **Colombia:**

NUEVOS, USADOS Y EN ARRIENDO

3^{er} TRIMESTRE DE 2023



CONTENIDO

03	CONTEXTO	15	Arriendo de inmuebles
04	TENDENCIAS DEL SECTOR CON IA	15	Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades
05	OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA	16	Análisis de precios de viviendas en arriendo
06	Inmuebles nuevos y usados	17	DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA
06	Top de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades	18	Venta de vivienda nueva
07	Características de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada	18	Top de la demanda de viviendas en venta por ciudades
08	Tasas de interés para vivienda nueva y usada	19	Top de la demanda de vivienda nueva en unidades
09	Oferta de vivienda nueva	20	Venta de vivienda usada
09	Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos	20	Top de la demanda de vivienda usada en venta por ciudades
11	Distribución actual de la oferta de proyectos	21	Análisis de desembolsos para adquisición de vivienda
12	Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta	22	Arriendo de viviendas
12	Análisis de rotación trimestral	22	Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades
13	Oferta de vivienda usada	23	COMPORTAMIENTO - PERFILAMIENTO
13	Comportamiento de la oferta de vivienda usada - ciudades principales y cánones de arrendamiento	24	Comportamiento de búsqueda en todo el país
14	Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta	25	Comportamiento de búsqueda en Medellín
		26	Comportamiento de búsqueda en Bogotá
		27	Comportamiento de búsqueda en Barranquilla
		28	Preferencias en Colombia
		29	CONCLUSIONES GENERALES



El sector inmobiliario es parte fundamental de la economía global y desempeña un papel crucial en la vida de las personas. Sin duda, la vivienda, tanto residencial como comercial, es una necesidad básica. A este contexto se suma que la industria inmobiliaria está en constante evolución, influenciada por una amplia gama de factores económicos, sociales y tecnológicos.



Precisamente, una de las tendencias para este tercer trimestre del año, ha sido incorporar modelos de Inteligencia Artificial (IA) que han revolucionado la forma en que los colombianos pueden encontrar el hogar de sus sueños e invertir en bienes raíces. Actualmente, en Ciencuadras contamos con Mía, nuestra asesora de IA a través de WhatsApp, que utiliza un lenguaje natural para comprender las necesidades del cliente en tiempo real y brinda información precisa.

En este sentido, este **3^{er} Informe Trimestral de 2023** tiene como objetivo **proporcionar una visión integral de la situación actual del sector inmobiliario colombiano y analizar las perspectivas y tendencias que están moldeando su futuro.**

El análisis está 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, 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

CONTEXTO



TENDENCIAS DEL SECTOR CON IA

¡En Ciencuadras estamos innovando en IA! Usamos nuestro modelo analítico de Inteligencia Artificial para describir y analizar información espacial, con el objetivo de identificar patrones, relaciones o tendencias del sector inmobiliario.

Con esta herramienta logramos realizar la comparación del precio promedio de las publicaciones de m² de los primeros tres trimestres 2022 vs primeros tres trimestres 2023, por antigüedad, en las ciudades principales.

		Barranquilla		Bogotá		Cali		Medellín	
		Prom venta m ²	Crec % Trim 22-23	Prom venta m ²	Crec % Trim 22-23	Prom venta m ²	Crec % Trim 22-23	Prom venta m ²	Crec % Trim 22-23
0 a 5 años	2022	\$4.246.046		\$6.507.862		\$4.313.923		\$5.483.022	
	2023	\$4.379.862	3,15	\$6.930.717	6,50	\$4.600.785	6,65	\$5.948.406	8,49
11 a 20 años	2022	\$3.353.708		\$5.783.064		\$3.861.292		\$5.224.297	
	2023	\$3.613.682	7,75	\$6.021.298	4,12	\$4.149.565	7,47	\$5.593.950	7,08
6 a 10 años	2022	\$4.010.818		\$6.242.873		\$4.125.046		\$5.343.435	
	2023	\$4.147.375	3,40	\$6.624.804	6,12	\$4.441.195	7,66	\$5.990.191	12,10
Más de 20 años	2022	\$3.068.264		\$5.261.310		\$3.479.977		\$4.539.760	
	2023	\$3.103.879	1,16	\$5.393.653	2,52	\$3.715.519	6,77	\$4.906.101	8,07

Fuente: Modelos de analítica con base a información de ciencuadras a cierre del 3^{er} trimestre de 2023.

Ahora presentamos el crecimiento del valor promedio de las publicaciones de m² de los primeros tres trimestres 2022 vs primeros tres trimestres 2023, esto, en las ciudades principales del país.

		2022	2023			2022	2023
Barranquilla	Prom venta m ²	\$3.765.028	\$3.834.966	Cali	Prom venta m ²	\$3.988.664	\$4.243.185
	Crec Trim 22-23%		1,86		Crec Trim 22-23%		6,38
Bogotá	Prom venta m ²	\$5.819.799	\$6.014.279	Medellín	Prom venta m ²	\$5.159.385	\$5.605.992
	Crec Trim 22-23%		3,34		Crec Trim 22-23%		8,66

Fuente: Modelos de analítica con base a información de ciencuadras a cierre del 3^{er} trimestre de 2023.



OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA

5

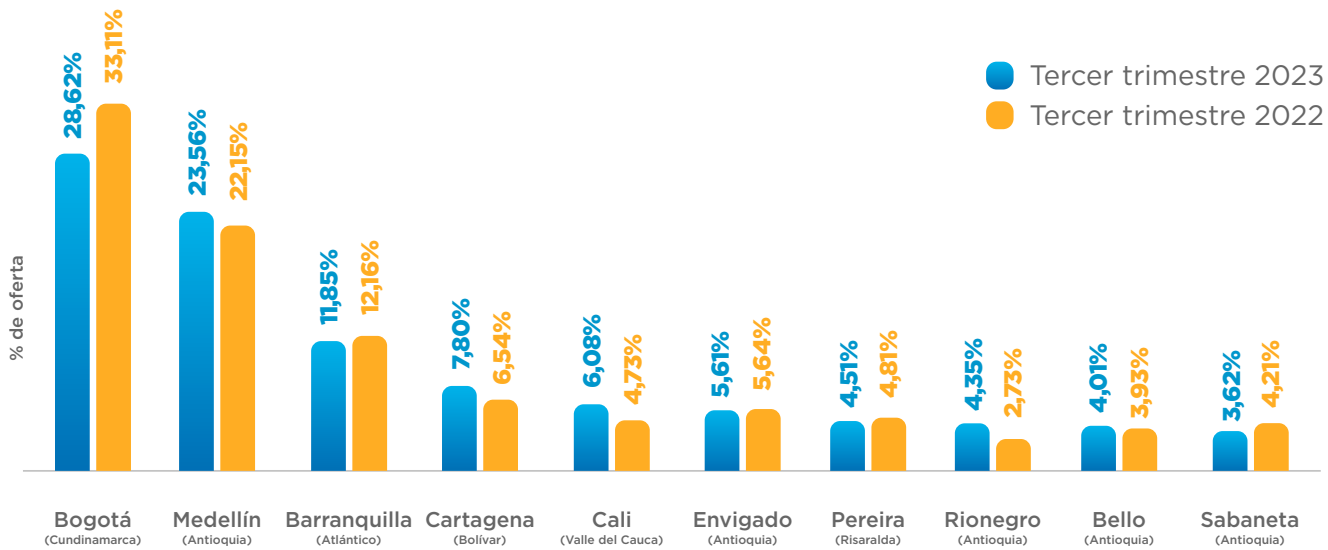


INMUEBLES NUEVOS Y USADOS

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

Al cierre del tercer trimestre del año, se mantiene la concentración de la oferta de vivienda usada y nueva en Bogotá (**28,62%**), Medellín (**23,56%**) y Barranquilla (**11,85%**), tal como ocurrió en el mismo periodo de 2022.

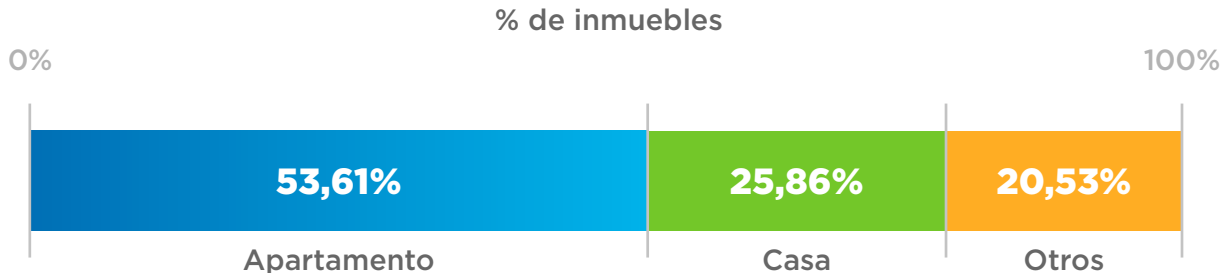
Comparado con el mismo trimestre del año pasado, hubo una disminución en la ciudad de Bogotá (**-5%**), mientras que en Medellín la oferta aumentó ligeramente (**+1,41%**). También se ven otros movimientos dentro del top, como el incremento en la participación de **Sabaneta** y Rionegro, que desde mitad del año pasado han tomado fuerza. Además, Cali subió a la posición 5 del ranking superando a Envigado y Pereira.



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

Los apartamentos son el tipo de inmueble más ofertado a nivel nacional para vivienda usada y nueva, con el **53%** del total de este inventario. Si quieres comprar uno, conoce todas las opciones de **apartamentos en remate** que tenemos en Colombia, ingresa [aquí](#).

Tipo de inmuebles publicados 3er trimestre - 2023



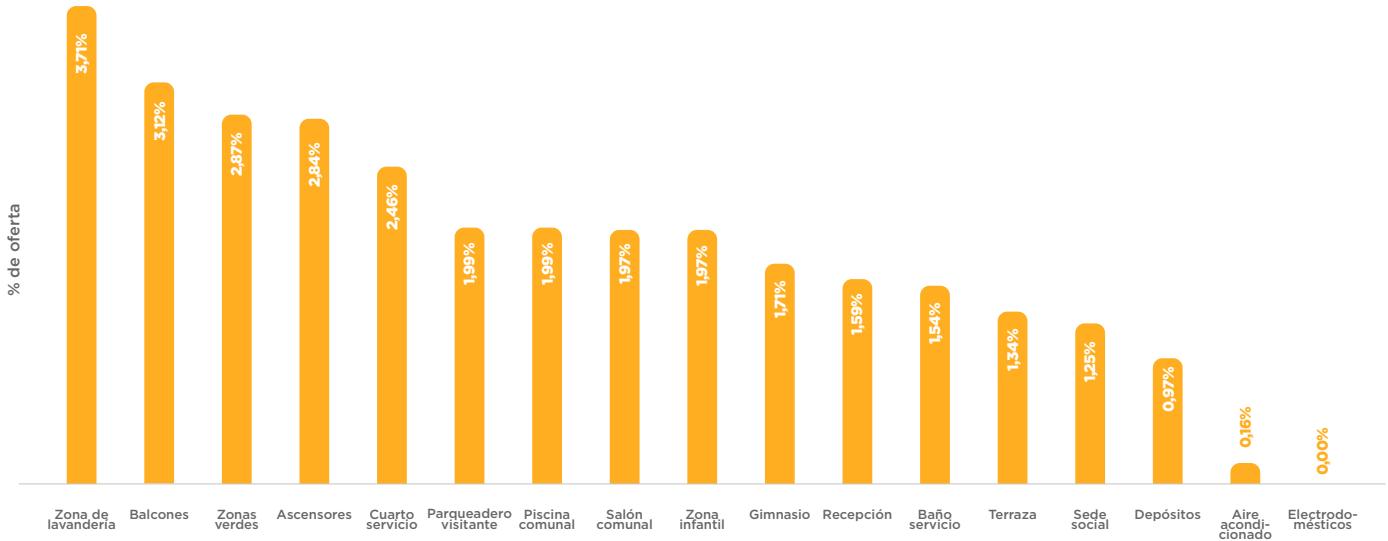
Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2023.



Características de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada

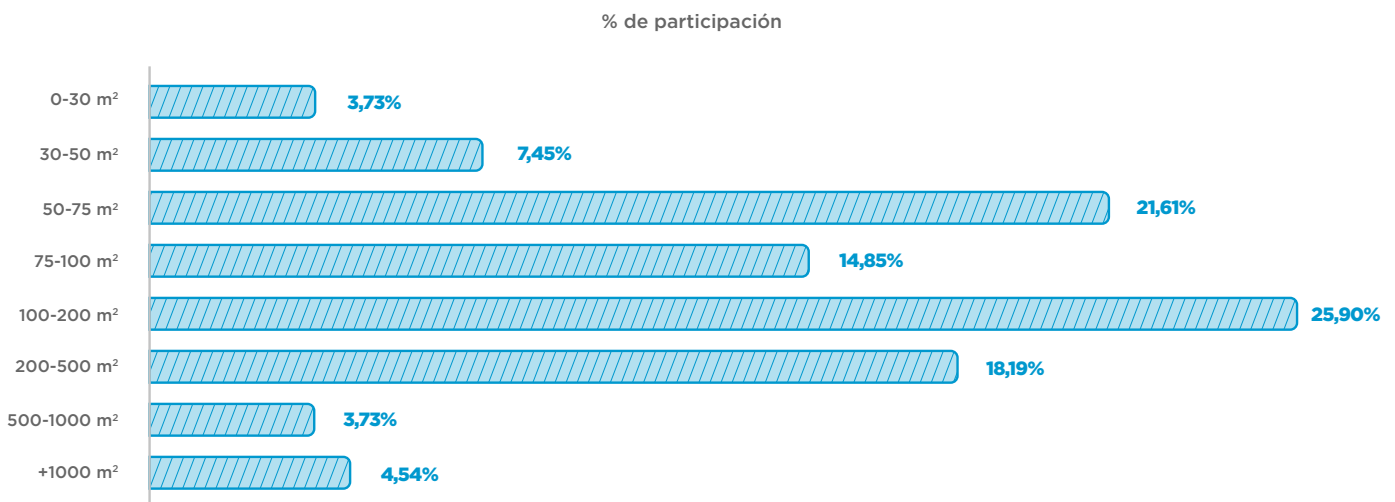
Al cierre del tercer trimestre del año, la zona de lavandería sigue siendo la característica más representativa en la oferta, con el **3,71%** de la participación. Le siguen espacios como balcones, zonas verdes y ascensores.

Por otro lado, los electrodomésticos y el aire acondicionado continúan siendo las características menos comunes en la oferta de vivienda en venta.



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

En cuanto al tamaño de los inmuebles en vivienda usada y nueva, la concentración de la oferta está en **50-75m² (21,61%)** y **100-200m² (25,90%)**.



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

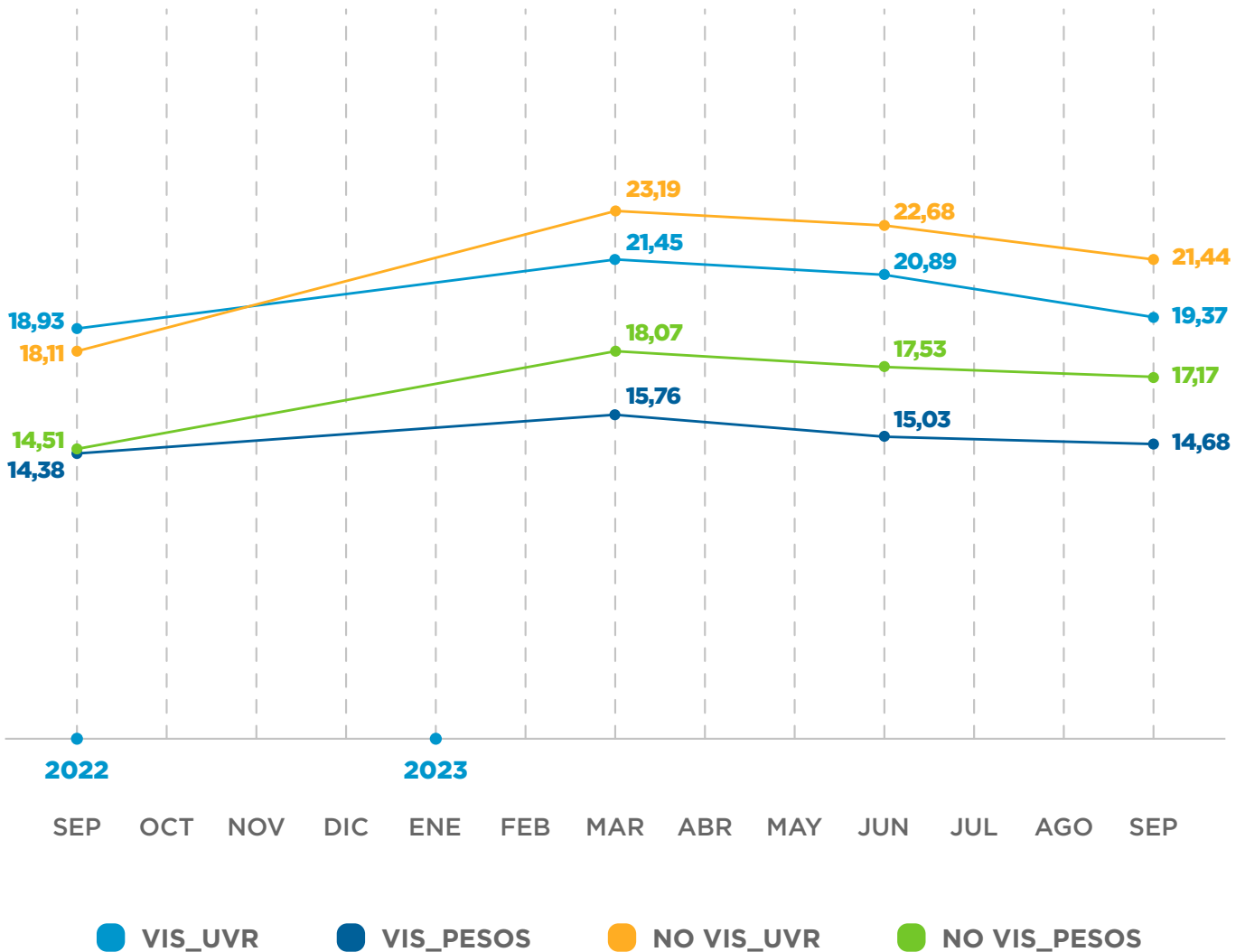


Tasas de interés para vivienda nueva y usada

A cierre del tercer trimestre de 2023, observamos una disminución general en todas los segmentos de créditos hipotecarios, especialmente para las tasas en UVR tanto de VIS como No VIS.

En cuanto a las tasas de crédito, se evidencia a partir del segundo trimestre del año una tendencia a la baja, con un promedio de decrecimiento trimestral desde **-0,51%** hasta **-1,52%** a septiembre, tanto para VIS como No VIS. Ahora en Ciencuadras puedes solicitar en línea y sin documentos, tu leasing habitacional o crédito hipotecario con Davivienda. Ingresa [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.

* 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.



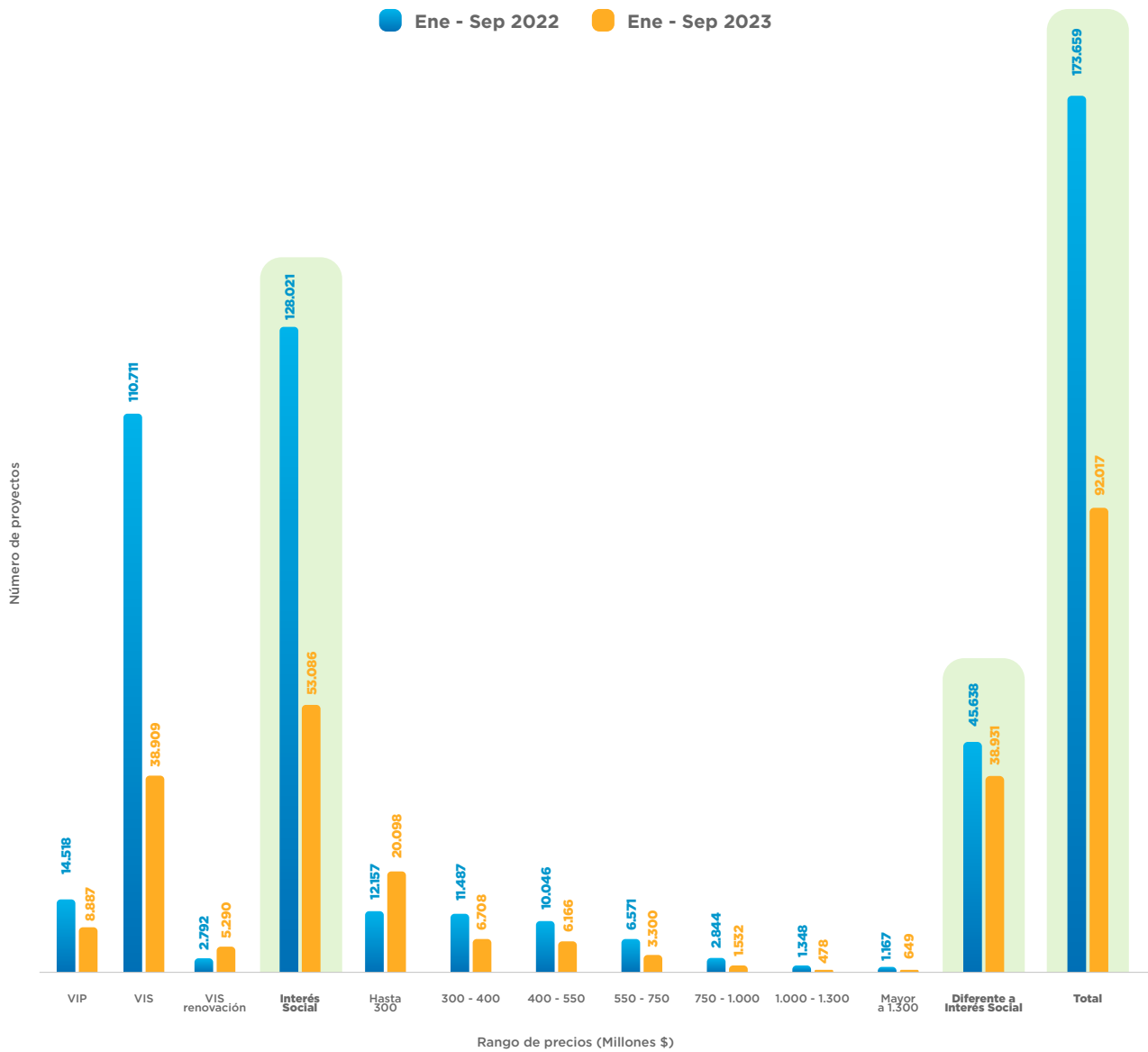
OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

Al cierre del segundo trimestre de 2023, vemos una disminución en la oferta de lanzamientos; en el caso de VIS, del **64,9%**, y en No VIS, del **38%**. Esto, comparado en términos semestrales con el mismo periodo del año anterior.

La mayor variación se presenta en los proyectos con precios entre los **1.000 y 1.300 millones**, con una disminución del **64,5%**.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

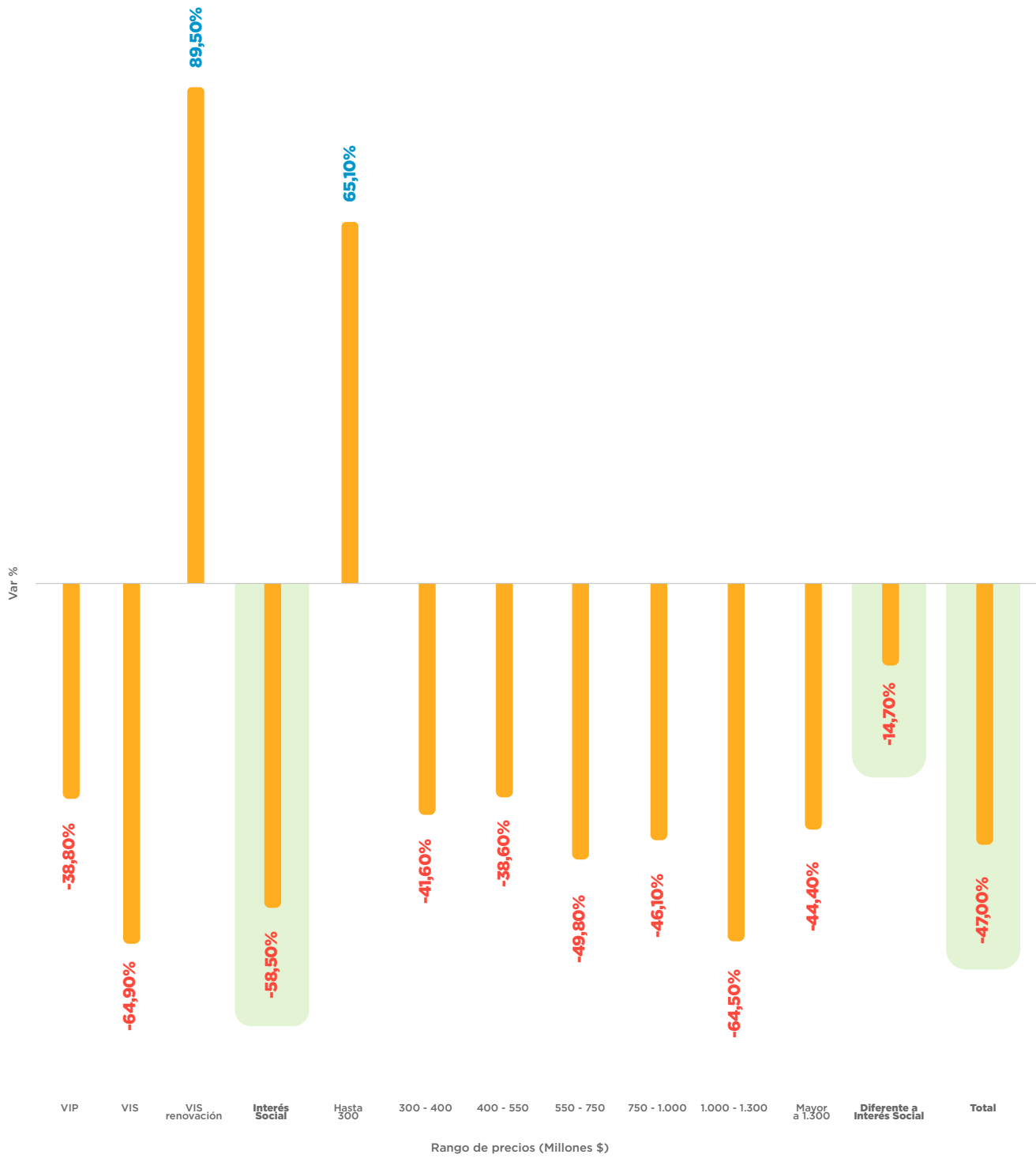


Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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



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 septiembre 2023"



Distribución actual de la oferta de proyectos

En términos de unidades, la oferta de vivienda nueva en Colombia está soportada un **50,62%** por vivienda VIS y un **49,37%** en No VIS. Esto muestra una variación con respecto al año anterior, donde la vivienda No VIS representaba un **53,25%** y la vivienda VIS, el **46,75%** de la oferta total de unidades.

El aumento de oferta del **21%** en proyectos VIS corresponde en parte a Bogotá y alrededores, sumado a Cartagena y Pereira. Mientras que en el segmento de No VIS disminuyen los proyectos en un **4%**, manteniendo una leve variación en las unidades.

Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos			Número de unidades		
	Sep 2022	Sep 2023	Var %	Sep 2022	Sep 2023	Var %
VIP	96	113	18%	6.333	7.874	24%
VIS	875	1.024	17%	56.393	71.667	27%
VIS Renovación	35	49	40%	2.458	5.609	128%
Total VIS	950	1.150	21%	65.184	85.150	31%
Hasta 300	854	882	3%	23.395	32.722	40%
300 - 400	783	737	-6%	15.775	15.932	1%
400 - 550	787	765	-3%	15.946	16.066	1%
550 - 750	623	591	-5%	10.039	9.612	-4%
750 - 1.000	383	362	-5%	4.454	4.447	0%
1.000 - 1.300	226	212	-6%	2.191	2.007	-8%
Mayor a 1.300	228	217	-5%	2.476	2.249	-9%
Total No VIS	2.367	2.275	-4%	74.276	83.035	12%
Total	3.273	3.392	4%	139.460	168.185	21%









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



Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta

La mediana* del **precio de venta de un apartamento nuevo** al cierre del tercer trimestre del 2023 está en promedio de **\$384 millones**, lo que representa una disminución de **0,39%**.

Con respecto a los proyectos de casas tenemos un aumento del **138%**, debido a la publicación de proyectos en Tocancipá y Chía con precios mayores a mil millones.

		1er Trimestre	2do Trimestre	3er Trimestre	Variación
V E N T A	VALOR NUEVO	 Mediana* Precio Venta Apartamento \$ 386.124.500	 Mediana Precio Venta Apartamento \$ 385.834.500	 Mediana Precio Venta Apartamento \$ 384.297.560	 Variación -0,39%
	VALOR NUEVO	 Mediana Precio Venta Casa \$ 230.000.000	 Mediana Precio Venta Casa \$ 229.300.000	 Mediana Precio Venta Casa \$ 547.688.661	 Variación +138%

Variaciones con respecto al tercer trimestre de 2023.

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

Análisis de rotación trimestral

Para este tercer trimestre del año, la rotación en promedio fue de **23** meses, aumentando un **1,27%** con respecto al segundo trimestre. Además, entre todas las ciudades, se destaca Valledupar como la única con mayor rotación, con **11,4** meses.

Entre la vivienda VIS y No VIS, se presenta una mayor variación en los proyectos de Interés Social, sin embargo, mantienen una rotación menor a los proyectos No VIS.

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
Sep - 23	23.6	22.6	23.1

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

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



OFERTA DE VIVIENDA USADA

Comportamiento de la oferta de vivienda usada - ciudades principales y cánones de arrendamiento

A corte de septiembre de 2023, la oferta de vivienda usada en venta y arriendo de las principales ciudades de Colombia corresponde a **567.084** inmuebles, siendo Bogotá la ciudad con mayor participación (**44,08%**), en referencia a los estratos 4, 5 y 6.

En la capital del país la demanda sigue creciendo debido a que se mantienen el incremento de las tasas de interés (que obstaculiza la compra nueva), la sobrepoblación y la incertidumbre política. Aunque existe una amplia oferta de viviendas en arriendo, esta se concentra en ciertas zonas como Multicentro, Córdoba, Chicó, Rosales, Chapinero y La Carolina.

Por otro lado, el **84.4%** de la oferta de vivienda usada en Medellín se realiza a través de un intermediario y las zonas con mayor concentración son: Los Laureles-Estadio, Sabaneta, La América y Boston.


Ciudades	# de inmuebles usados en venta o arriendo	% de inmuebles usado en venta o arriendo
Bogotá	249.963	44,08%
Medellín	160.254	28,26%
Cali	104.616	18,45%
Barranquilla	52.251	9,21%
Total	567.084	100%

Fuente: La Galería Inmobiliaria.



Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta

En comparación al segundo trimestre del año, se observa cómo el valor de venta de la **vivienda usada**, tanto para apartamentos como para casas, ha aumentado en un **2,7%** y un **0,17%**, respectivamente. ¿Quieres saber cuál fue el cambio en el precio de tu vivienda? Adquiere tu **avalúo comercial aquí**.

		1 ^{er} Trimestre	2 ^{do} Trimestre	3 ^{er} Trimestre	Variación
VENTA	VALOR USADO	 Mediana* Precio Venta Apartamento \$ 370.000.000	 Mediana Precio Venta Apartamento \$ 360.000.000	 Mediana Precio Venta Apartamento \$ 370.000.000	 Variación 2,7%
	VALOR USADO	 Mediana Precio Venta Casa \$ 650.000.000	 Mediana Precio Venta Casa \$ 649.000.000	 Mediana Precio Venta Casa \$ 660.000.000	 Variación 0,17%

Variaciones con respecto al tercer trimestre de 2023.

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



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

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



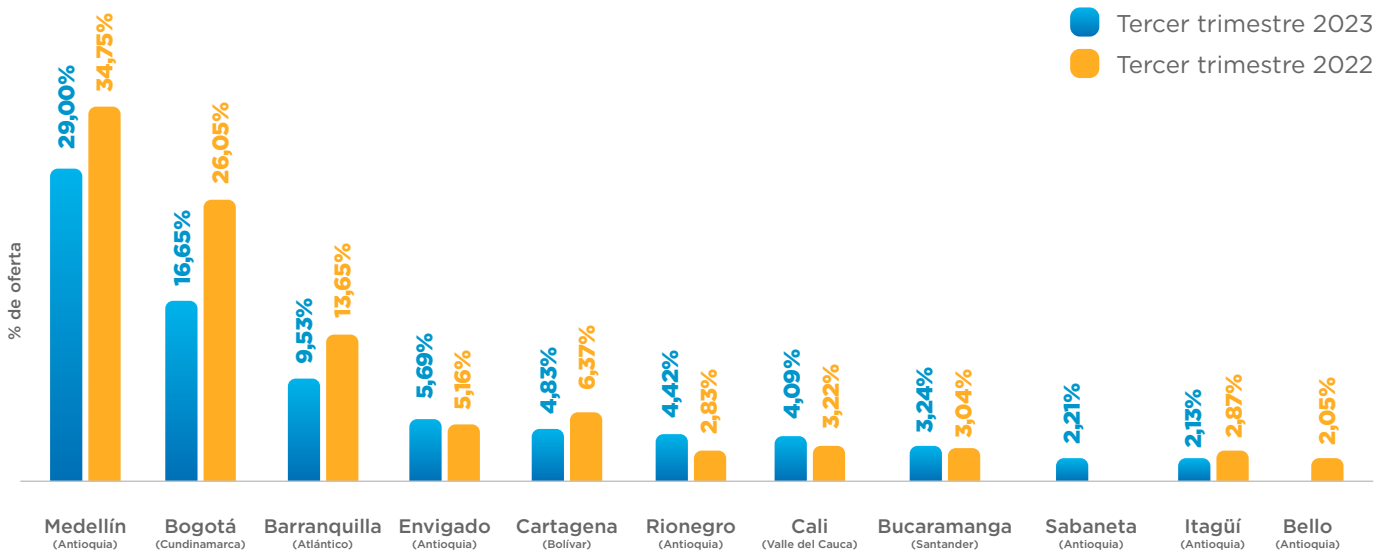
ARRIENDO DE INMUEBLES

Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

Para el cierre del tercer trimestre del año se mantiene la concentración de la oferta en Medellín, con el **29%** de la participación (**6,43%** menos que el trimestre anterior); seguido de Bogotá con el **16,65%** (**3,86%** menos que el trimestre anterior).

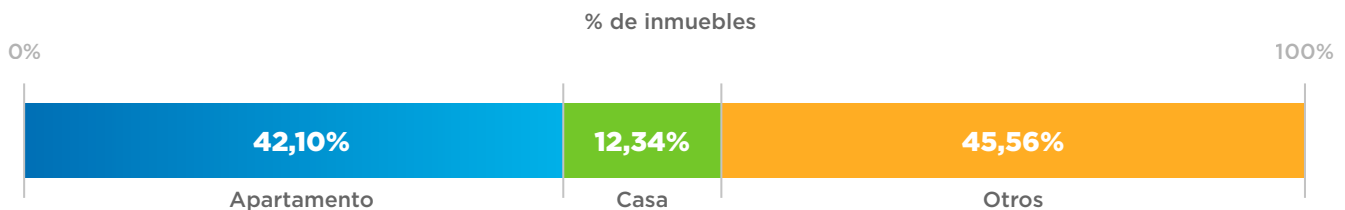
En comparación con la oferta de arriendo del tercer trimestre de 2022, **Medellín**, **Bogotá** y **Barranquilla** se mantienen en las tres primeras posiciones del top, sin embargo, su oferta ha disminuido en lo corrido de este año 2023.

Sabaneta entra este trimestre al ranking de las 10 ciudades con mayor oferta en el país. Esto se debe a que ofrece un ambiente campestre, acompañado de centros educativos y turísticos. Además, cuenta con una ubicación de alta valorización debido a su cercanía a Medellín.



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

Respecto a la tipología de los inmuebles, continúa una gran participación de los inmuebles destinados a usos comerciales y se observa un leve aumento de la oferta de apartamentos en comparación al trimestre anterior **(+3%)**.

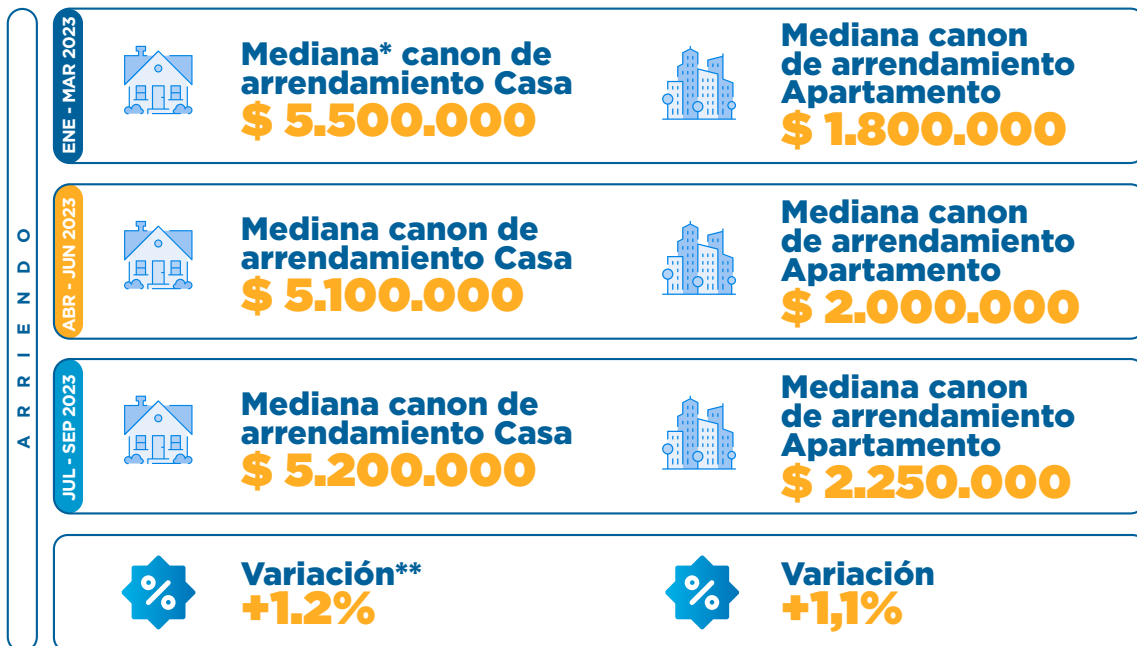


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2023.



Análisis de precios de viviendas en arriendo

El tercer trimestre de 2023 refleja un aumento en los cánones promedio de los inmuebles residenciales, con un incremento para apartamentos del **1,1%** y en casas de **1,2%**. Es decir, durante este año se ha mantenido el crecimiento del precio de los cánones de arrendamiento.



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

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

** Variaciones con respecto al tercer trimestre de 2023.



DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA

17



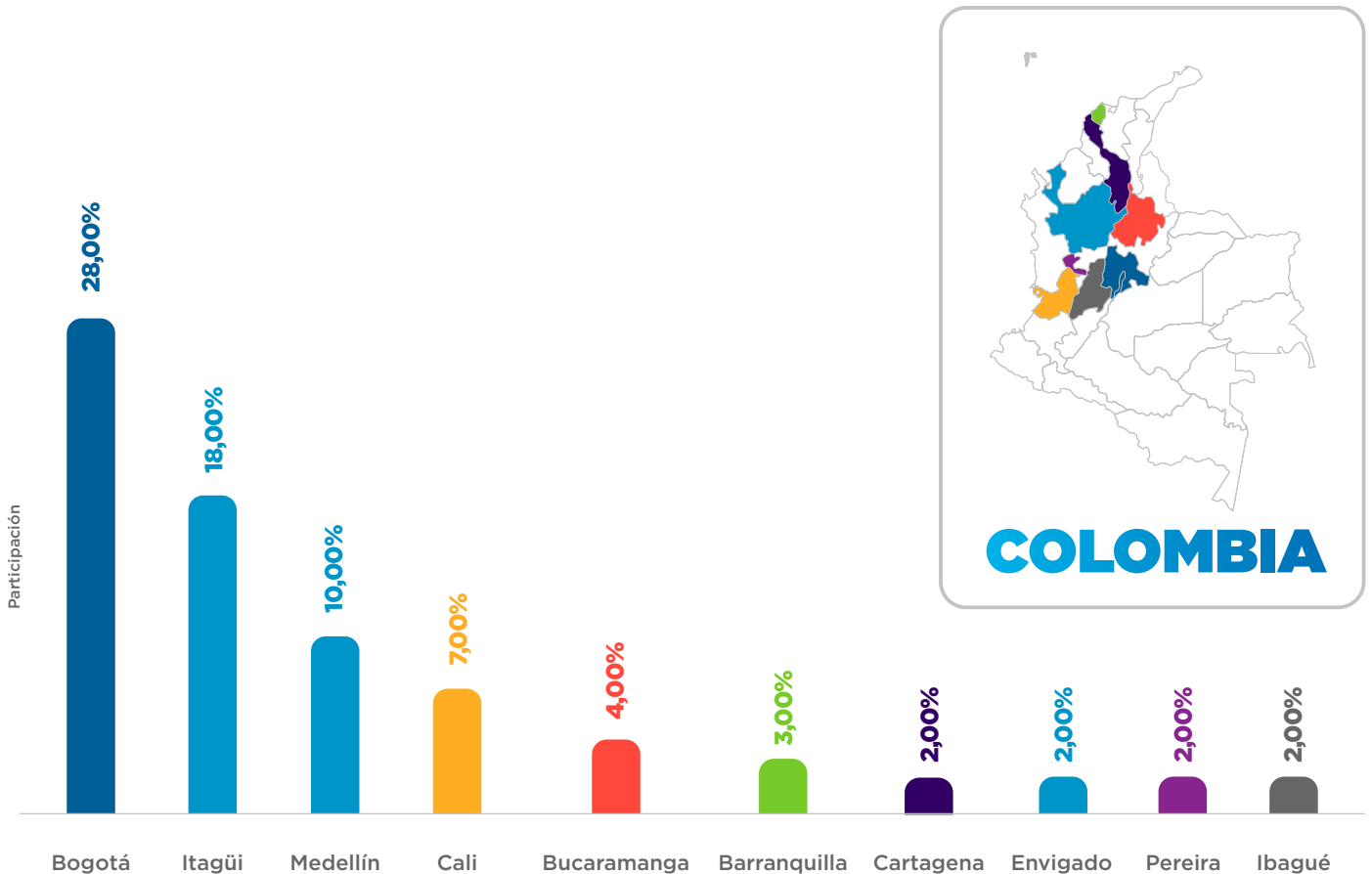
VENTA DE VIVIENDA NUEVA

Top de la demanda de viviendas en venta por ciudades

Bogotá (**28%**), Itagüí (**18%**) y Medellín (**10%**) ocupan las primeras posiciones del top de la demanda de **vivienda nueva**, entre julio y septiembre de este año. Siendo Bogotá, la ciudad que registra la mayor cantidad de búsquedas que se realizan en el portal de ciencuadras.com a nivel nacional.

Además, se observa una importante participación de **Itagüí** en las búsquedas, lo que se puede deber a que este municipio ofrece oportunidades laborales específicamente en el sector industrial de la zona y a que en temas de movilidad, está a tan solo 40 minutos de Medellín.

Top de demanda en vivienda nueva



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

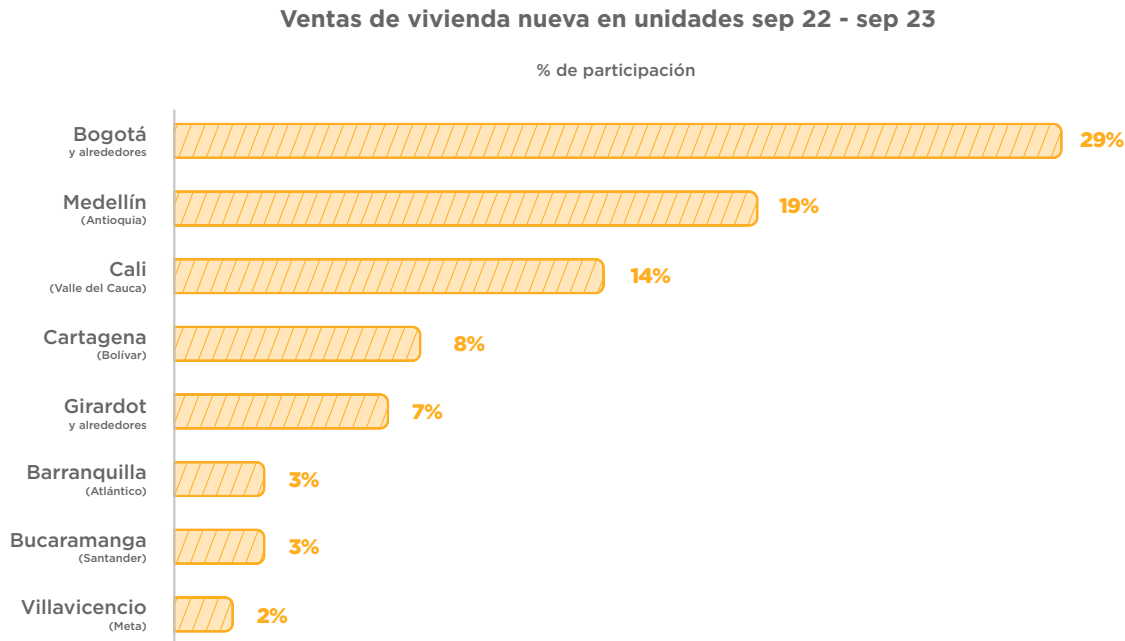
* Los colores de los municipios corresponden al departamento al que pertenecen, como se observa en el mapa.



Top de la demanda de vivienda nueva en unidades

De acuerdo con La Galería Inmobiliaria, en septiembre, las ventas de vivienda nueva en unidades disminuyeron un **54%** frente a las de igual mes de 2022, **70%** en VIS y **12%** en No VIS.

Bogotá contó con la mayor representatividad en ventas de unidades, con un **29%**, pero con una variación mayor con respecto a 2022, del **63%**.



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

En cuanto al comportamiento en el último año (ene-sep 22 y ene-sep 23) de la demanda en compra de vivienda nueva, las ventas presentan una disminución principalmente en la vivienda VIS, comparado al periodo anterior, con una variación de **-67%**.

Ventas de vivienda nueva en unidades sep 22 - sep 23

Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos		
	Ene - Sep 2022	Ene - Sep 2023	Var %
Interés Social	120.196	39.068	-67,5%
Diferente a Interés Social	49.176	31.890	-35,2%
Total	169.372	70.958	-58,1%

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

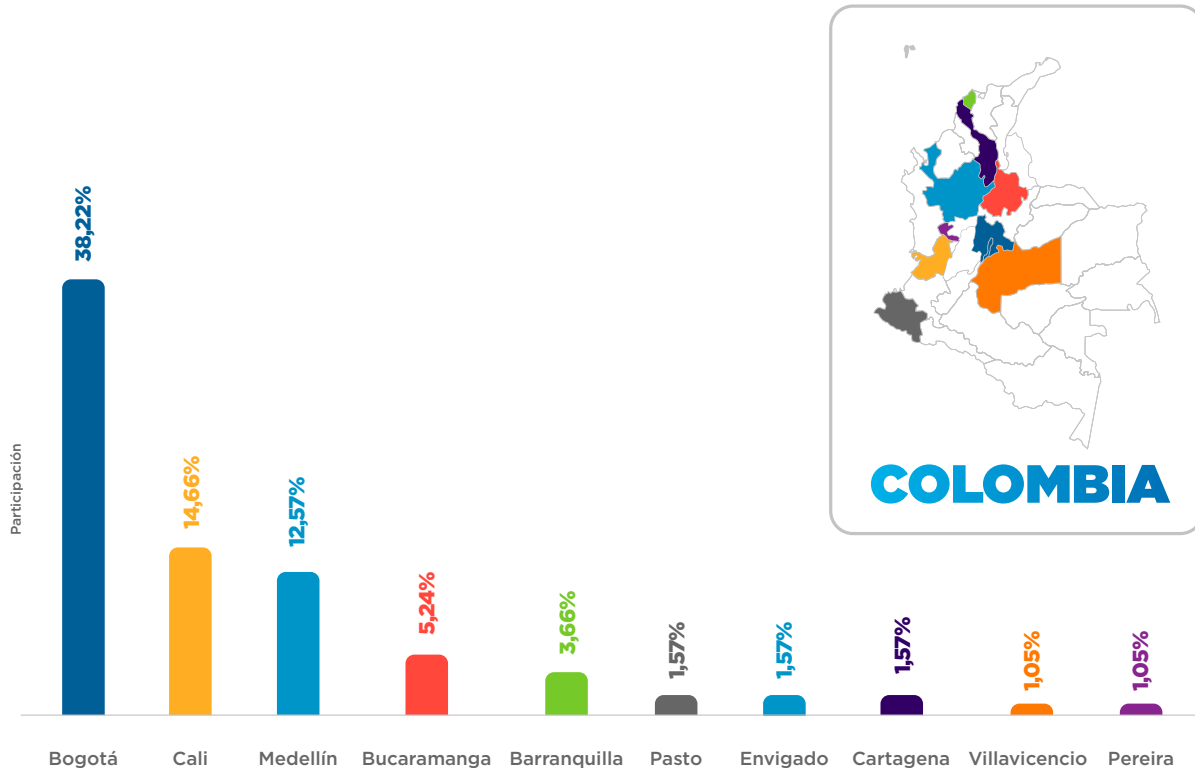


VENTA DE VIVIENDA USADA

Top de la demanda de vivienda usada en venta por ciudades

Al cierre del tercer trimestre de 2023, se evidencia que el interés en vivienda usada se concentra en Bogotá (**38,22%**), Cali (**14,66%**) y Medellín (**12,57%**). En comparación con el segundo trimestre del año anterior, entran en el top las ciudades de **Pasto** y **Villavicencio**, y salen **Pereira** e **Ibagué**.

Top de demanda en vivienda usada



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

* Los colores de los municipios corresponden al departamento al que pertenecen, como se observa en el mapa.



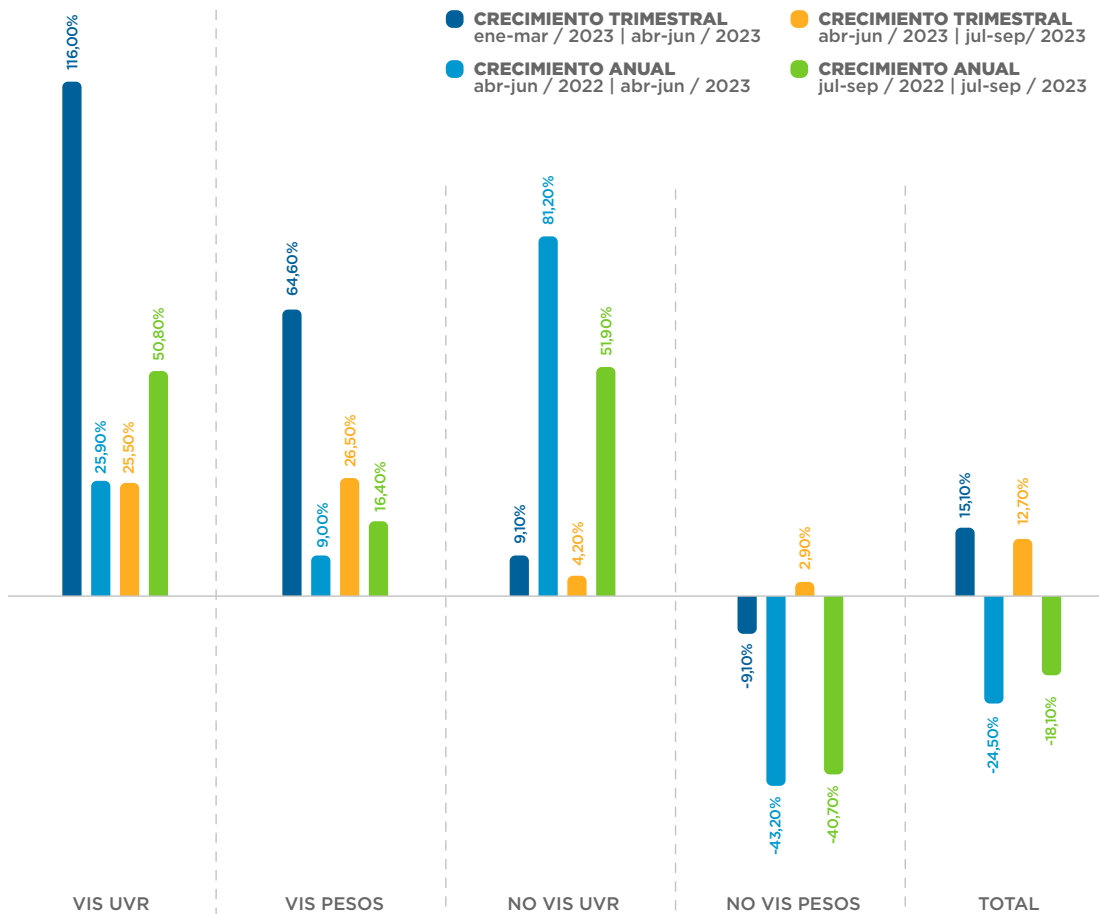
Análisis de desembolsos para adquisición de vivienda

Al comparar el periodo entre julio - septiembre de 2022 con los mismos meses 2023, vemos que el crecimiento anual se mantiene en un valor positivo de **50,8%**, con respecto a la colocación de la vivienda VIS y en **51,9%** en No VIS, para el segmento en UVR. En cuanto al segmento en pesos de VIS y No VIS, está en **16,4%** y **-40,7%** respectivamente.

Si evaluamos la tendencia de desembolsos, a corte de septiembre de 2023 decrece en **2,4%** versus los dos primeros trimestres del año. Sin embargo, para el segmento No VIS en pesos, pasó de **-9,1%** (como resultado de los primeros trimestres del año) a **2,9%** en el mes de septiembre.

A septiembre de 2023, la colocación de créditos para la adquisición de viviendas VIS tanto en UVR como en PESOS, se ha visto mayormente afectada según las cifras, dejando un decrecimiento de **-90,5%** y **-38,1%**, respectivamente, vs. los dos primeros trimestres del año. Lo que se debe posiblemente a temas relacionados con subsidios, tasas de crédito, incertidumbre política, entre otras. Por el contrario, el segmento No VIS en pesos adquiere participación positiva, incrementando **+6,2%**.

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.



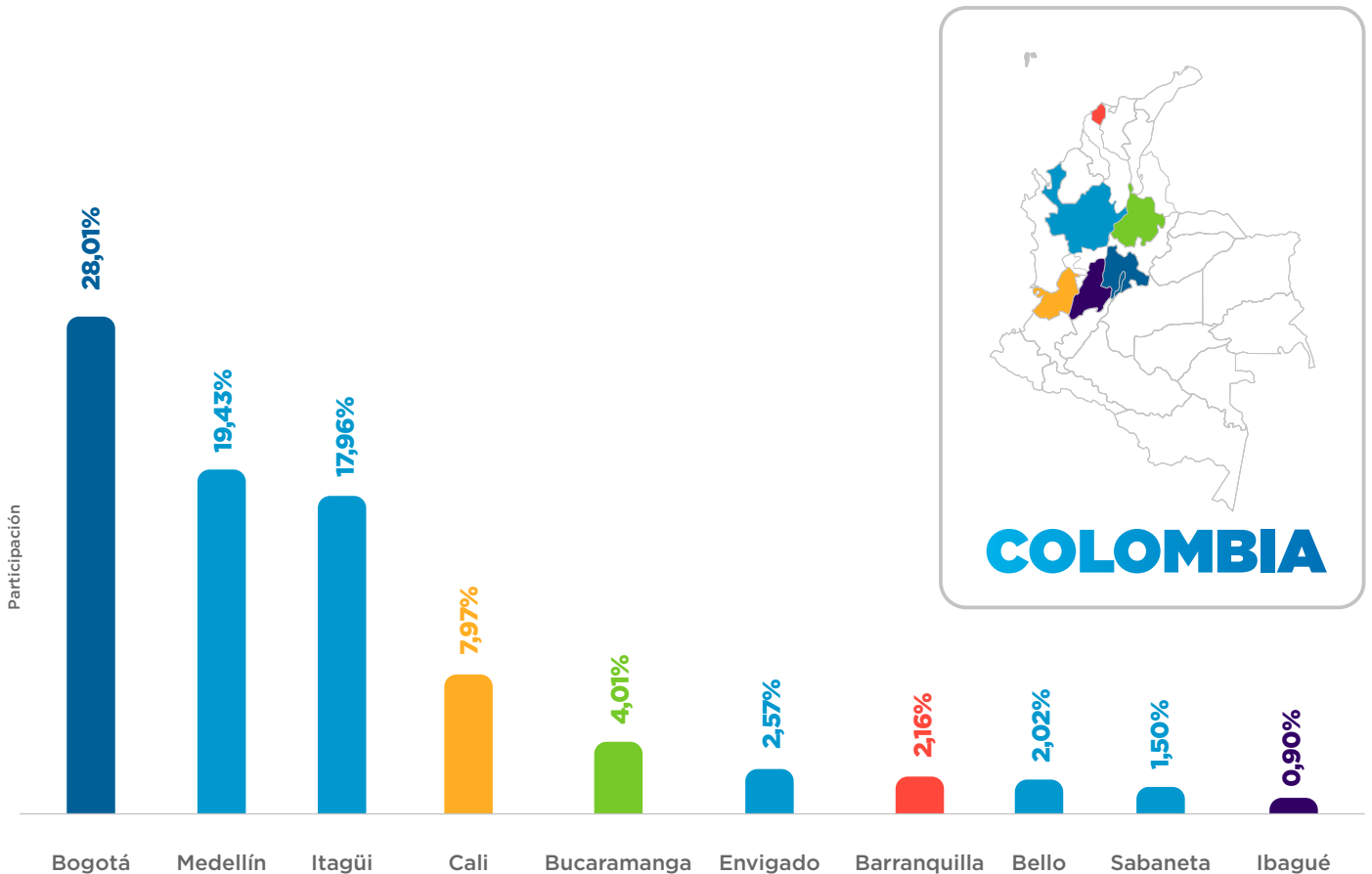
ARRIENDO DE VIVIENDAS

Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades

En el caso de la vivienda en arriendo, para el cierre de este tercer trimestre, se evidencia que el interés permanece en Bogotá (**28.01%**) y en Medellín (**19.43%**). Además, se destaca que entra el municipio de Itagüí a reemplazar a Cali en el tercer puesto del ranking, con una participación del **17,96%**.

En el top 10 siguen estando las mismas ciudades del segundo trimestre del año, no obstante, los porcentajes disminuyeron para todas, con excepción de Itagüí y Barranquilla.

Top de demanda de vivienda en arriendo



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

* Los colores de los municipios corresponden al departamento al que pertenecen, como se observa en el mapa.



COMPORTAMIENTO - PERFILAMIENTO

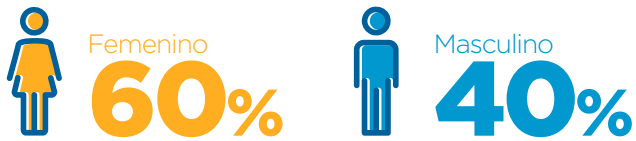
23



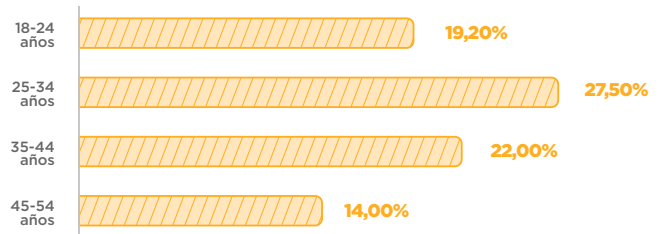
TOTAL PAÍS

Comportamiento de búsqueda en todo el país

+ Género



+ Rango de edades



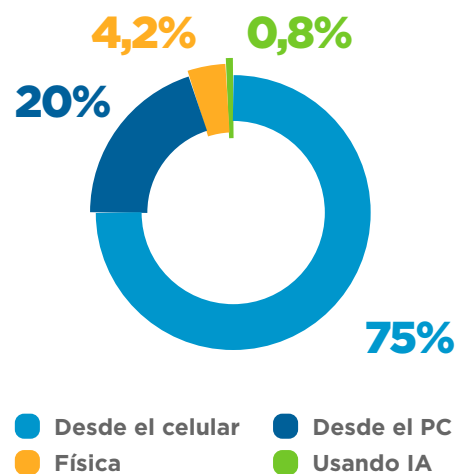
+ Horario de navegación



+ Red social preferida



	Venta	Arriendo
Precio / canon	\$255.000.000	\$1.200.000
Habitaciones	3	2
Área	70	65
Baños	2	2
Parqueadero	1	1



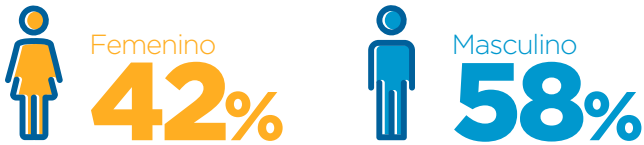
Fuente: Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://www.ciencuadras.com) a cierre del tercer trimestre de 2023.



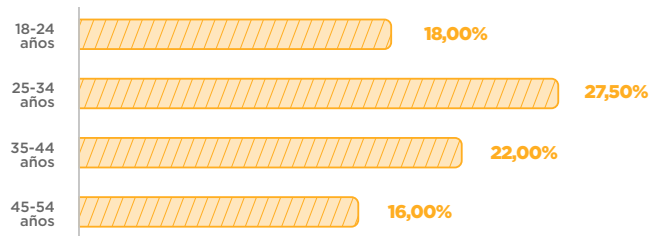
TOTAL MEDELLÍN

Comportamiento de búsqueda en Medellín

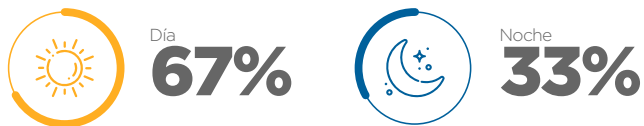
+ Género



+ Rango de edades



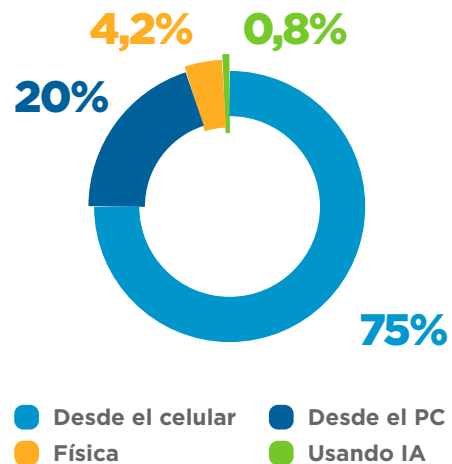
+ Horario de navegación



+ Red social preferida



	Venta	Arriendo
Precio / canon	\$315.000.000	\$1.200.000
Habitaciones	3	2
Área	72	60
Baños	2	1
Parqueadero	1	0



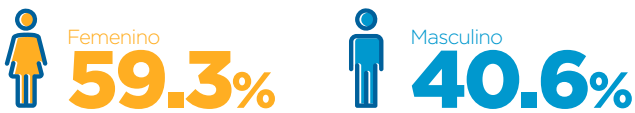
Fuente: Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://www.ciencuadras.com) a cierre del tercer trimestre de 2023.



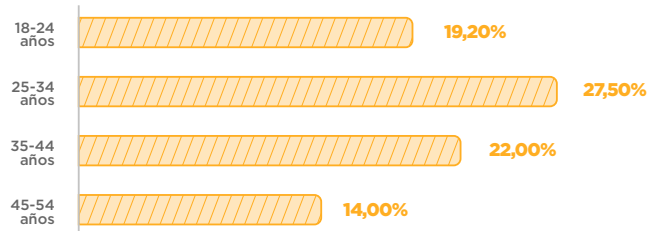
TOTAL BOGOTÁ

Comportamiento de búsqueda en Bogotá

+ Género



+ Rango de edades



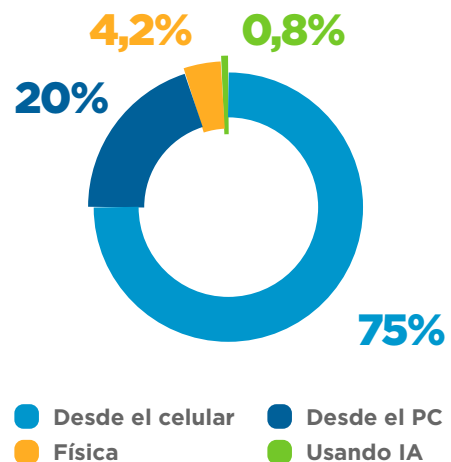
+ Horario de navegación



+ Red social preferida



	Venta	Arriendo
Precio / canon	\$300.000.000	\$1.300.000
Habitaciones	3	2
Área	69	57
Baños	2	2
Parqueadero	1	0



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



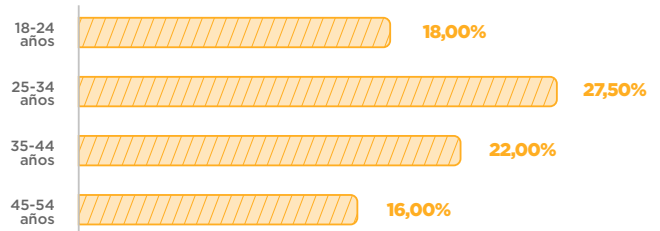
TOTAL BARRANQUILLA

Comportamiento de búsqueda en Barranquilla

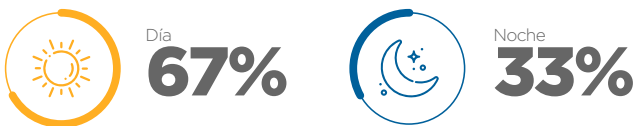
+ Género



+ Rango de edades



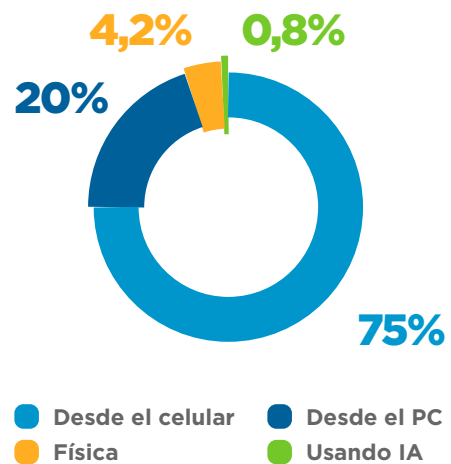
+ Horario de navegación



+ Red social preferida



	Venta	Arriendo
Precio / canon	\$255.000.000	\$1.200.000
Habitaciones	3	2
Área	70	65
Baños	2	2
Parqueadero	1	1

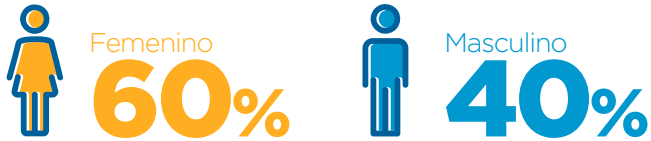


Fuente: Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://www.ciencuadras.com) a cierre del tercer trimestre de 2023.



PREFERENCIAS EN COLOMBIA

+ Venta



+ Arriendo



	Mujer	Hombre
Arriendo	76%	67%
Compra nuevo	10%	20%
Compra usado	14%	13%

Edades	Venta	Arriendo
18 - 25	11%	19%
25 - 40	59%	73%
+40	39%	25%

Ingresos	Venta	Arriendo
< 1M	7%	5%
1M - 2M	41%	49%
2M - 5M	40%	38%
+5M		

Preferencias	Arriendo	Compra nuevo	Compra usado
Aficionados al teatro	21%	21%	22%
Amantes de los libros	17%	16%	19%
Foodies	15%	14%	15%
Compran solo cuando hay oferta	15%	15%	15%



CONCLUSIONES GENERALES



- **Incentivos para comprar.** Debido al comportamiento en la venta de vivienda nueva, que ha sido afectado por las tasas de interés y los cambios en las políticas para la entrega de subsidios del Gobierno, las constructoras y los diferentes actores del sector, han creado diversas iniciativas para movilizar la venta. Algunas de estas consisten en incentivos como **mayores plazos para pagar la cuota inicial en proyectos VIS y No VIS de ciertas ciudades**, lo que ha generado una reactivación en la inversión en vivienda nueva.
- **Velocidad de venta. Las viviendas usadas se venden más rápido que las nuevas**, con un tiempo promedio de venta de 7 a 7.5 meses en algunas ciudades, lo que facilita la compra y venta ágil.
- **Valorización de casas.** Las casas han tenido una mayor valorización desde la pandemia, lo que podría hacer que invertir en viviendas sea atractivo.
- **Financiación de viviendas.** La tendencia a la baja en las tasas de financiación enciende nuevas oportunidades que impactan de forma positiva al mercado inmobiliario. Desde marzo se evidencia una tendencia a la baja en hasta 2,08%, así como, la buena noticia de la adición presupuestal por parte del Gobierno, que reanuda la asignación de subsidios desde el pasado 21 de abril, para lograr otorgar **75.000 subsidios de vivienda este año** con programas como **Cambia Mi Casa, Mi Casa Ya y Mi Casa en el Campo**, lo cual beneficia sin duda alguna proyectos nuevos.



- **Ciudades intermedias.** Las ciudades intermedias como Itagüí, Envigado, Pereira y Bello están ganando interés como destinos para la compra de viviendas, impulsadas por el desarrollo de nuevas vías y por la migración desde las grandes ciudades como Medellín y Cali.
- **Comportamiento de búsqueda.** A nivel nacional, las personas están buscando inmuebles en venta de un promedio de **\$255.000.000** millones y para arriendo de **\$1.200.000**. En ambos casos es importante resaltar que el inmueble incluye parqueadero, mínimo 2 baños y un área mayor de 65m².

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

