

Comportamiento de los  
inmuebles en **Colombia:**

# NUEVOS, USADOS Y EN ARRIENDO





# Contenido

<b>03</b>	<b>CONTEXTO</b>		
<b>04</b>	<b>TENDENCIAS DEL SECTOR CON IA POR CIUDAD</b>		
<b>06</b>	<b>OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA: nuevos, usados y en arriendo</b>	<b>15</b>	<b>ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO</b>
<b>07</b>	Top 10 de la oferta por ciudades	<b>16</b>	Tendencias de oferta y demanda
<b>07</b>	Tipo de inmueble más ofertado	<b>17</b>	Lo que viene en este 2024
<b>08</b>	Análisis de precios de venta de vivienda	<b>18</b>	<b>ARRIENDOS EN COLOMBIA</b>
<b>09</b>	Análisis de precios de arriendo	<b>19</b>	Comportamiento de los arrendamientos residenciales
<b>10</b>	Valores estimados venta nueva, usada y arriendo	<b>20</b>	Arrendamiento de inmuebles residenciales por ciudades
<b>11</b>	<b>DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA: nuevos, usados y en arriendo</b>	<b>21</b>	Comportamiento en cánones de arrendamiento no residenciales
<b>12</b>	Top 10 de las búsquedas por ciudades	<b>22</b>	Arrendamiento de inmuebles comerciales por ciudades
<b>12</b>	Tipo de inmueble más buscado	<b>23</b>	<b>CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA</b>
<b>13</b>	Zonas donde más se buscan inmuebles en Bogotá, Medellín y Cali	<b>24</b>	Comportamiento de la colocación de créditos
<b>14</b>	<b>Demanda de inmuebles nuevos</b>	<b>25</b>	Tasas de crédito hipotecario
<b>14</b>	Ventas de unidades de vivienda nueva	<b>25</b>	Proyecciones de tasas de vivienda
<b>14</b>	Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos	<b>26</b>	<b>CONCLUSIONES GENERALES</b>

# Contexto



La economía colombiana, igual que todas las del mundo, se ha visto impactada por los efectos de los recientes eventos inesperados y desafortunados que han ocurrido en el planeta.

En este sentido, datos de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) indican una **disminución del 50% en ventas de vivienda durante el año 2023**. Por el contrario, un panorama más alentador se prevé para la vivienda usada, segmento en el que se proyecta un **crecimiento del 14%** en 2024.

Además, en este nuevo año, la dinámica cambiante del mercado inmobiliario estará orientada hacia la **digitalización y la transformación tecnológica**. Se hará énfasis en la **experiencia del usuario y la optimización de la eficiencia operativa**, a través de herramientas como **la realidad virtual, la inteligencia artificial y el análisis de datos**. Estas iniciativas, no solo impulsan la competitividad, sino que posicionan a los intermediarios inmobiliarios como promotores del cambio hacia un futuro más sólido y sostenible.

Por lo anterior, la implementación de estrategias de diversificación y la adopción de tecnologías **proptech** son necesarias para mantener el éxito en este sector; así como el enfoque en la sustentabilidad y en las inversiones en propiedades para arrendar.

Con este contexto, te presentamos este informe anual del sector inmobiliario, un análisis del comportamiento de los inmuebles en el país en 2023. El ejercicio 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](mailto:redes@ciencuadras.com) o visitarnos en [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com)



## TENDENCIAS DEL SECTOR CON IA POR CIUDAD

Te presentamos el comportamiento de los precios de m<sup>2</sup> en venta de inmuebles usados y nuevos en 2023. Los datos están discriminados por ciudad, antigüedad y estrato.

Esta información se basa en nuestro modelo analítico de Inteligencia Artificial - IA, que usamos con el objetivo de identificar patrones, relaciones o tendencias del sector inmobiliario.

Bogotá	Tipo	Precio del m <sup>2</sup>				
	Nuevo	\$5.960.917				
	Usado	\$5.709.951				
	Antigüedad	0 años	1-5 años	6-10 años	11-20 años	+20 años
	Nuevo	\$5.960.917	\$6.214.737	\$6.307.109	\$5.887.213	\$5.310.461
	Estrato	2 y 3	4	5	6	
	Nuevo	\$5.618.838	\$6.697.168	\$7.023.674	\$7.199.936	
	Usado	\$4.813.095	\$5.806.303	\$6.097.825	\$6.745.729	

Medellín	Tipo	Precio del m <sup>2</sup>				
	Nuevo	\$5.997.328				
	Usado	\$5.616.458				
	Antigüedad	0 años	1-5 años	6-10 años	11-20 años	+20 años
	Nuevo	\$5.997.328	\$5.950.332	\$6.063.361	\$5.680.245	\$4.972.178
	Estrato	2 y 3	4	5	6	
	Nuevo	\$4.626.777	\$6.277.851	\$6.491.745	\$7.579.266	
	Usado	\$4.855.430	\$5.639.393	\$5.757.721	\$6.316.888	

*Fuente: Modelos de analítica con base en información de ciencuadras.com a cierre de 2023.*



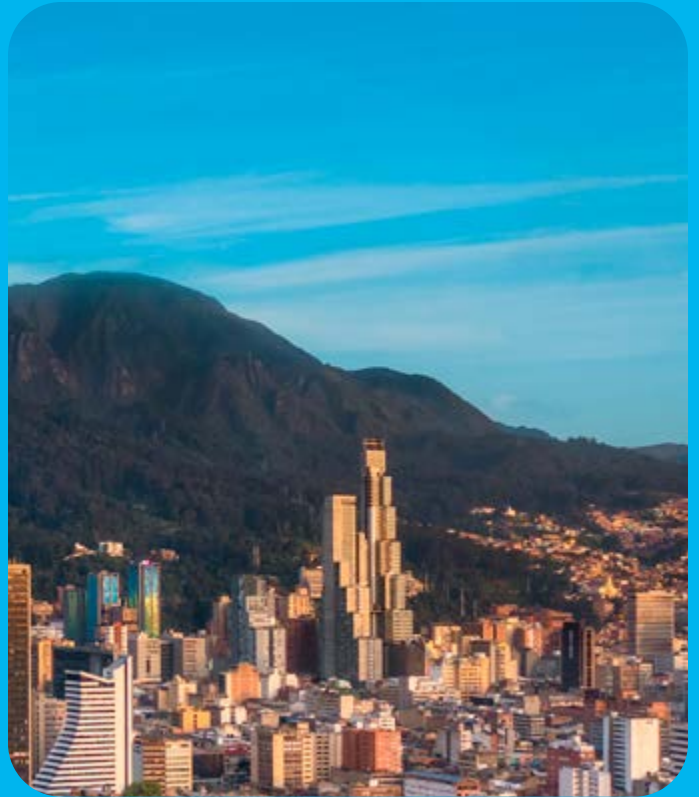
Cali	Tipo		Precio del m <sup>2</sup>				
	Nuevo		\$5.001.168				
	Usado		\$4.257.519				
	Antigüedad		0 años	1-5 años	6-10 años	11-20 años	+20 años
	Nuevo		\$5.001.168	\$4.492.837	\$4.393.985	\$4.177.121	\$3.880.696
	Estrato		2 y 3	4	5	6	
	Nuevo		\$4.454.807	\$4.604.076	\$5.378.571	\$5.930.412	
	Usado		\$3.923.841	\$3.925.077	\$4.182.813	\$5.187.521	

Barranquilla	Tipo		Precio del m <sup>2</sup>				
	Nuevo		\$4.644.882				
	Usado		\$4.390.977				
	Antigüedad		0 años	1-5 años	6-10 años	11-20 años	+20 años
	Nuevo		\$4.644.882	\$4.560.695	\$4.415.158	\$4.056.190	\$3.617.102
	Estrato		2 y 3	4	5	6	
	Nuevo		\$4.331.661	\$4.691.454	\$4.748.566	\$5.002.935	
	Usado		\$4.048.602	\$4.230.812	\$4.368.977	\$4.879.960	

*Fuente: Modelos de analítica con base en información de ciencuadras.com a cierre de 2023.*





# OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA: nuevos, usados y en arriendo



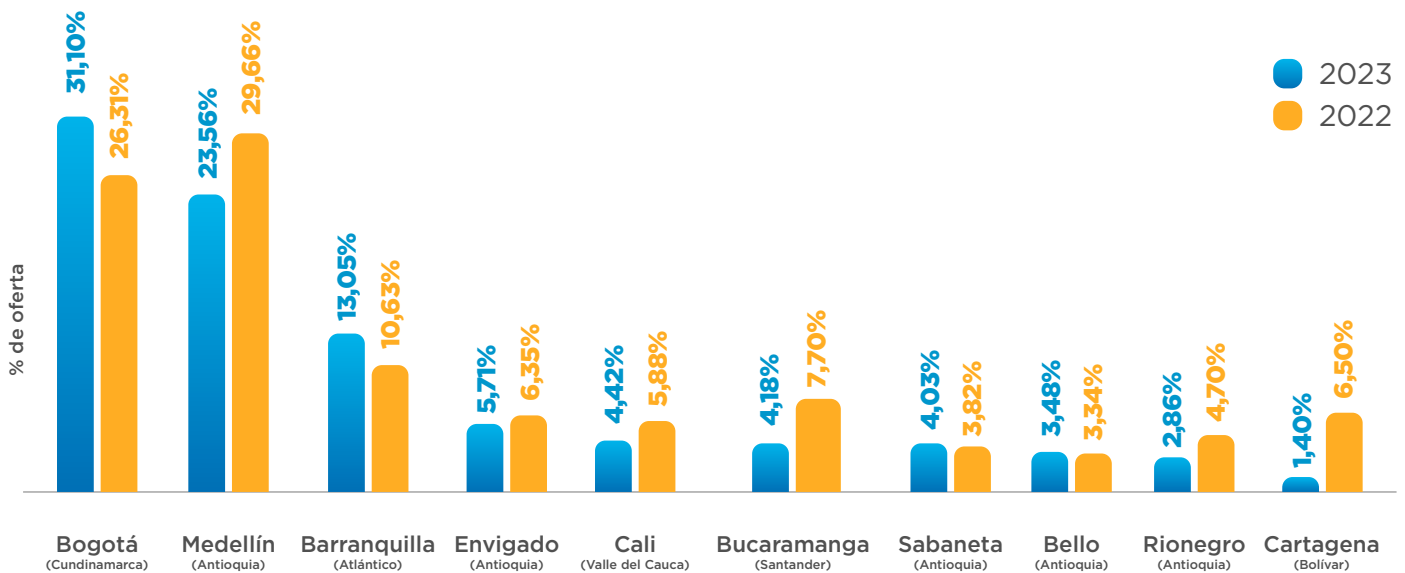


## Top 10 de la oferta por ciudades

Al cierre del año 2023, la oferta de inmuebles se concentró principalmente en **Medellín y Bogotá**, con un **55,97%** de la participación del total de publicaciones a nivel nacional.

En comparación con el año 2022, vimos un aumento en el porcentaje de contribución de ciudades como Bucaramanga, Cartagena, Envigado, Cali y Rionegro. Por el contrario, Bogotá, Barranquilla, Sabaneta y Bello disminuyeron su participación.

A diferencia de 2022, en el top 10 de ciudades de 2023 no tuvimos a Itagüí, ni a Pereira. En su lugar, entraron al pódium **Cartagena y Rionegro**, demostrando la relevancia que están tomando estas ciudades en el sector inmobiliario.

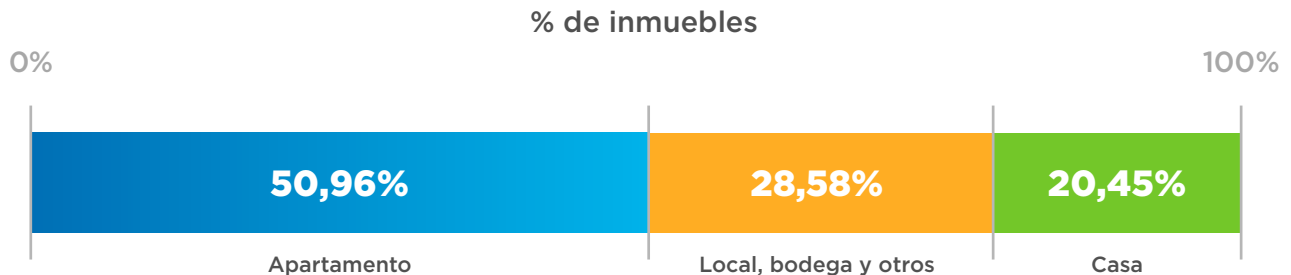


*Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023.*

## Tipo de inmueble más ofertado

En 2023, la oferta se concentró en **apartamentos**, con cerca del **51%** de las publicaciones realizadas. Luego, siguieron los inmuebles no residenciales como locales, bodegas y lotes, con un **28,58%**. Finalmente, las casas representaron el **20,45%** de la oferta nacional.

### Tipo de inmuebles publicados - 2023



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

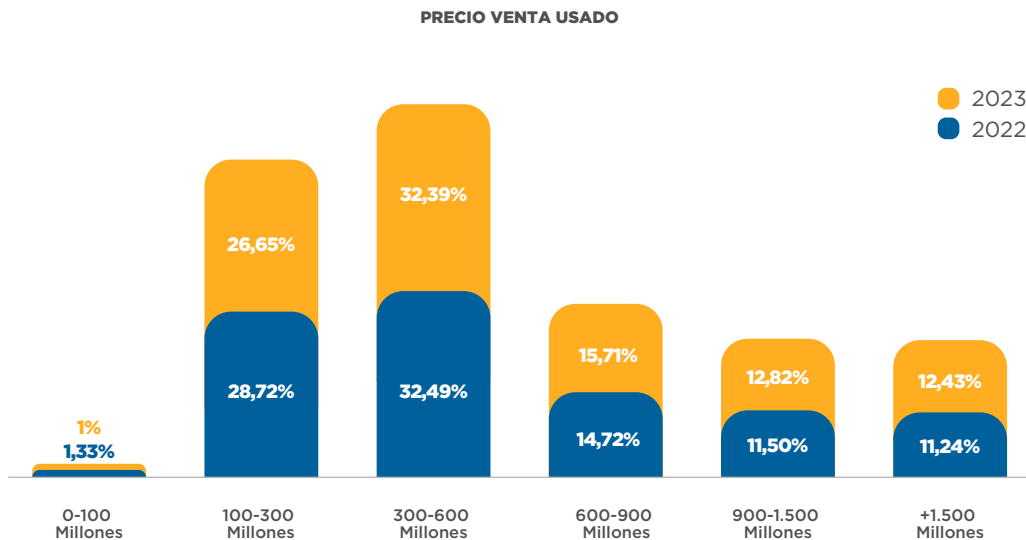
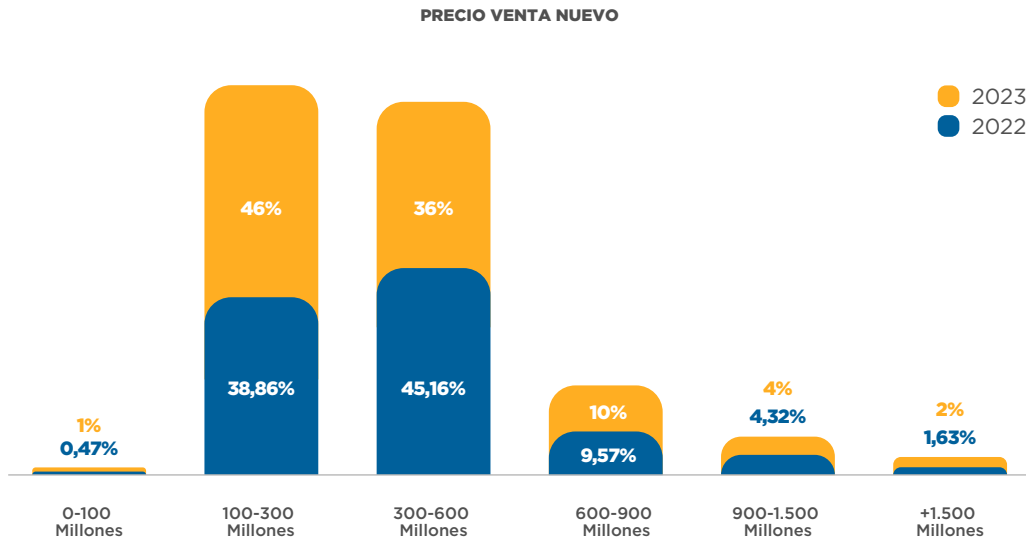


## Análisis de precios de venta de vivienda

Con respecto al año 2022, **en 2023 creció la oferta de vivienda nueva entre los 100 y 300 millones**, alcanzando una participación del **46%**. Por su parte, en 2022 la mayor oferta estuvo en inmuebles entre los 300-600 millones.

Este comportamiento es consecuencia de las dinámicas económicas experimentadas en 2023, relacionadas con el aumento en las tasas de financiación para vivienda y con el cambio de las políticas para la entrega de subsidios del Gobierno. La vivienda nueva alcanzó una participación del total de la oferta inmobiliaria de un **46%** en 2023, en contraste con el **36%** que tuvo en 2022.

En cuanto a la **vivienda usada**, la oferta se concentró en inmuebles entre los **300 y 600 millones**, con el **32,39%** de la participación. Es decir, se mantuvo la oferta en este segmento con respecto al año anterior. Adicionalmente, se observa un aumento en la oferta de los inmuebles de más de 600 millones, especialmente para los de 900 y 1.500 millones.



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

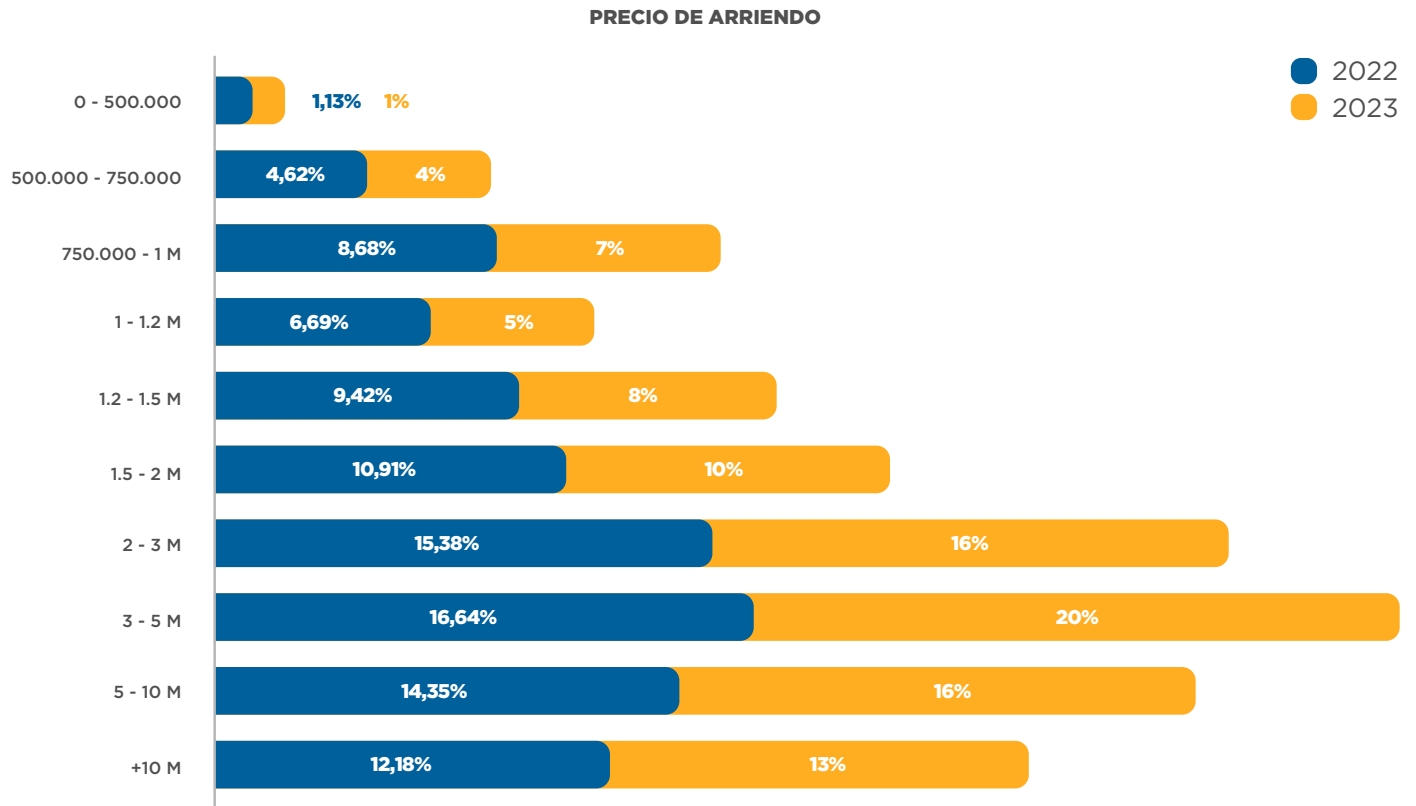




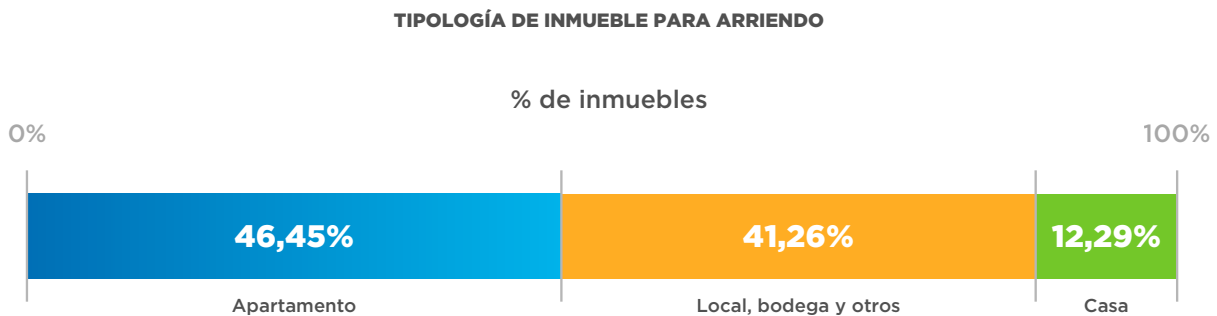
## Análisis de precios de arriendo

Tal como ocurrió en 2022, al cierre de 2023 la oferta de precios de arriendo se concentró en el rango de los **3 y 5 millones**, seguida de los cánones de entre **2 y 3 millones**, con un **20%** y **16%** de la participación, respectivamente.

La oferta de arriendo fue mayor para apartamentos, con un **46,45%**, sin embargo la oferta de locales, bodegas y otras tipologías, también fue representativa, con el **41,26%** del total.



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









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









## Valores estimados venta nueva, usada y arriendo

En el año 2023 hubo una **disminución en los precios de venta de vivienda nueva**, tanto para casa como para apartamento. En contraste con el comportamiento de vivienda usada y arriendo del mismo año, en donde la oferta presentó un aumento.

Precio promedio de los inmuebles en 2023			
VALOR NUEVO	 <b>Casa</b> <b>\$ 601.500.000</b>	 <b>Apartamento</b> <b>\$ 309.155.000</b>	 <b>Otros</b> <b>\$ 513.390.000</b>
VALOR USADO	 <b>Casa</b> <b>\$ 680.000.000</b>	 <b>Apartamento</b> <b>\$ 380.000.000</b>	 <b>Otros</b> <b>\$ 750.000.000</b>
ARRIENDO	 <b>Casa</b> <b>\$ 5.200.000</b>	 <b>Apartamento</b> <b>\$ 2.350.000</b>	 <b>Otros</b> <b>\$ 3.600.000</b>
Precio promedio de los inmuebles en 2022			
VALOR NUEVO	 <b>Casa</b> <b>\$ 614.000.000</b>	 <b>Apartamento</b> <b>\$ 365.399.397</b>	 <b>Otros</b> <b>\$ 340.169.600</b>
VALOR USADO	 <b>Casa</b> <b>\$ 600.000.000</b>	 <b>Apartamento</b> <b>\$ 362.666.667</b>	 <b>Otros</b> <b>\$ 751.250.000</b>
ARRIENDO	 <b>Casa</b> <b>\$ 4.533.333</b>	 <b>Apartamento</b> <b>\$ 1.616.667</b>	 <b>Otros</b> <b>\$ 3.395.250</b>

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

Variación del precio promedio de los inmuebles entre 2022 y 2023			
VALOR NUEVO	 <b>Casa</b> <b>Variación -2,04%</b>	 <b>Apartamento</b> <b>Variación -15,39%</b>	
VALOR USADO	 <b>Casa</b> <b>Variación 13,33%</b>	 <b>Apartamento</b> <b>Variación 4,78%</b>	
ARRIENDO	 <b>Casa</b> <b>Variación 14,71%</b>	 <b>Apartamento</b> <b>Variación 45,36%</b>	

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



# DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA:

nuevos, usados y en arriendo



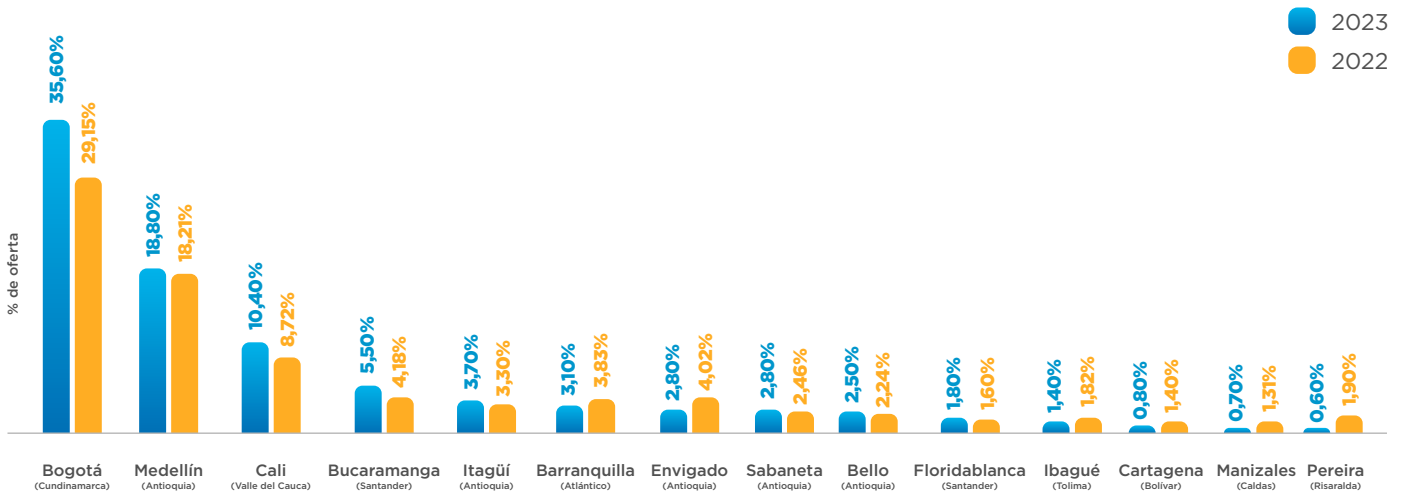


## Top 10 de las búsquedas por ciudades

Con un **64,8%** de participación, **Bogotá (35,60%), Medellín (18,80%) y Cali (10,40%)** fueron las ciudades preferidas en 2023 para comprar inmuebles nuevos, usados o para arrendar en el país.

Comparado con 2022, el top 5 se mantuvo invariable, aunque evidenciamos un aumento en Cali y Bucaramanga. Por otro lado, Cartagena y Barranquilla disminuyeron.

Además, Pereira tuvo un comportamiento relevante en este año, asegurando una posición dentro del top 10.

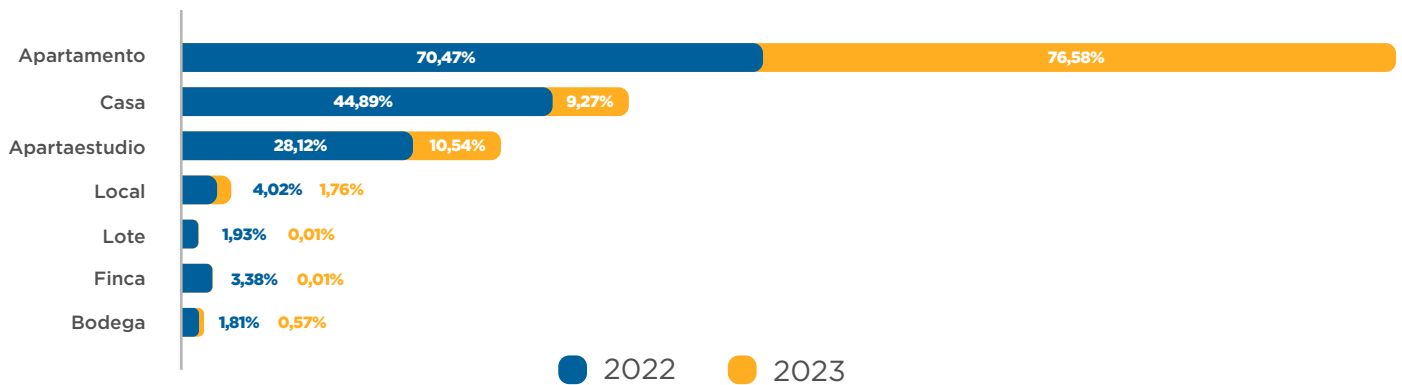


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023.

## Tipo de inmueble más buscado

De la misma forma que ocurrió en 2022, en el año 2023 los inmuebles tipo apartamento generaron el mayor interés, presentando un ligero aumento del **6,11%** entre ambos años.

Específicamente, el **96%** de las búsquedas se hizo en 2023 sobre apartamentos, casas y apartaestudios, con el **76%, 10,54% y 9,27%**, respectivamente.



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



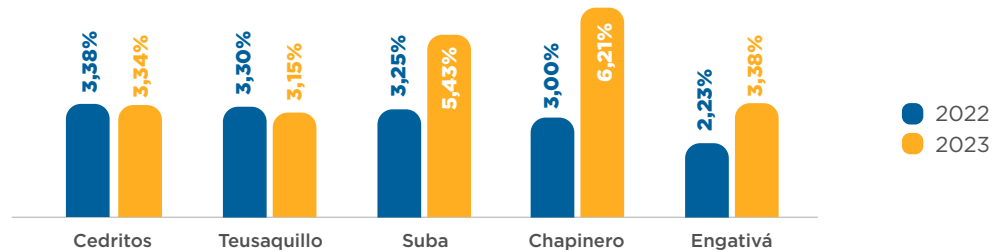


## Zonas donde más se buscan inmuebles

Este es el comportamiento anual de búsquedas en las zonas más demandadas de las tres ciudades con mayor participación del mercado.

### Bogotá

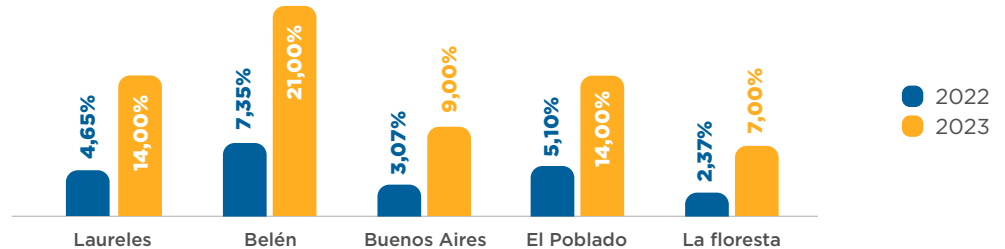
Observamos que las búsquedas se duplicaron para todos los sectores, y en casos como **Suba** y **Chapinero**, se triplicaron. Aunque se presentó un aumento en las búsquedas de Bogotá, se evidencia una ligera disminución de la participación de los barrios Cedritos y Teusaquillo en 2023.



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

### Medellín

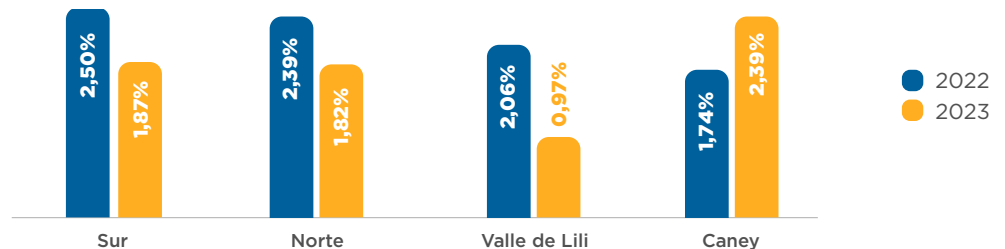
Con respecto a 2022, en Medellín se presentó un aumento importante en las búsquedas realizadas en **Belén**, **Laureles** y **El Poblado**.



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

### Cali

Vemos que las búsquedas de los cuatro sectores más buscados en 2022 disminuyeron, lo que indica que la demanda se está distribuyendo en otras zonas de la ciudad.



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



# DEMANDA DE INMUEBLES NUEVOS

## Ventas de unidades de vivienda nueva

En 2023 se registró una **disminución en la venta de vivienda nueva de un 57%**, comparada con el año anterior. Esta diferencia corresponde a 88.138 unidades de vivienda, de las cuales el **53%** pertenecen al segmento VIS (con 46.937 viviendas) y el **47%** a la vivienda No VIS (con 41.201 unidades).

	Total			VIS			No VIS		
	Año 2022	Año 2023	Var %	Año 2022	Año 2023	Var %	Año 2022	Año 2023	Var %
<b>Total ciudades</b>	203.114	88.138	-57 %	142.987	46.937	-67%	60.127	41.201	-31%

*Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional 2023".*

## Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

Con respecto al año anterior, **en los lanzamientos de proyectos nuevos también observamos una disminución total del 1%**. Sin embargo, comparado en términos de unidades, hay una oferta mayor en 2023 que en 2022, de **10.554** unidades, un **14%** más, apalancado por las unidades VIS.

Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos			Número de unidades		
	DIC 2022	DIC 2023	Var %	DIC 2022	DIC 2023	Var %
VIP	104	125	20%	6.789	8.677	28%
VIS	922	1.046	13%	60.759	75.434	24%
VIS Renovación	39	56	44%	3.856	6.467	68%
<b>Total VIS</b>	<b>1.021</b>	<b>1.177</b>	<b>15%</b>	<b>71.404</b>	<b>90.578</b>	<b>27%</b>
Hasta 300	824	818	-1%	23.189	31.188	34%
300 - 400	757	718	-5%	15.980	16.684	4%
400 - 550	784	765	-2%	16.588	17.334	4%
550 - 750	627	621	-1%	11.085	11.616	5%
750 - 1.000	397	390	-2%	4.834	5.098	5%
1.000 - 1.300	233	232	0%	2.271	2.369	4%
Mayor a 1.300	233	225	1%	2.330	2.542	9%
<b>Total No VIS</b>	<b>2.307</b>	<b>2.288</b>	<b>-1%</b>	<b>76.277</b>	<b>86.831</b>	<b>14%</b>
<b>Total</b>	<b>3.296</b>	<b>3.427</b>	<b>4%</b>	<b>147.681</b>	<b>177.409</b>	<b>20%</b>

*Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional 2023".*



# ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO

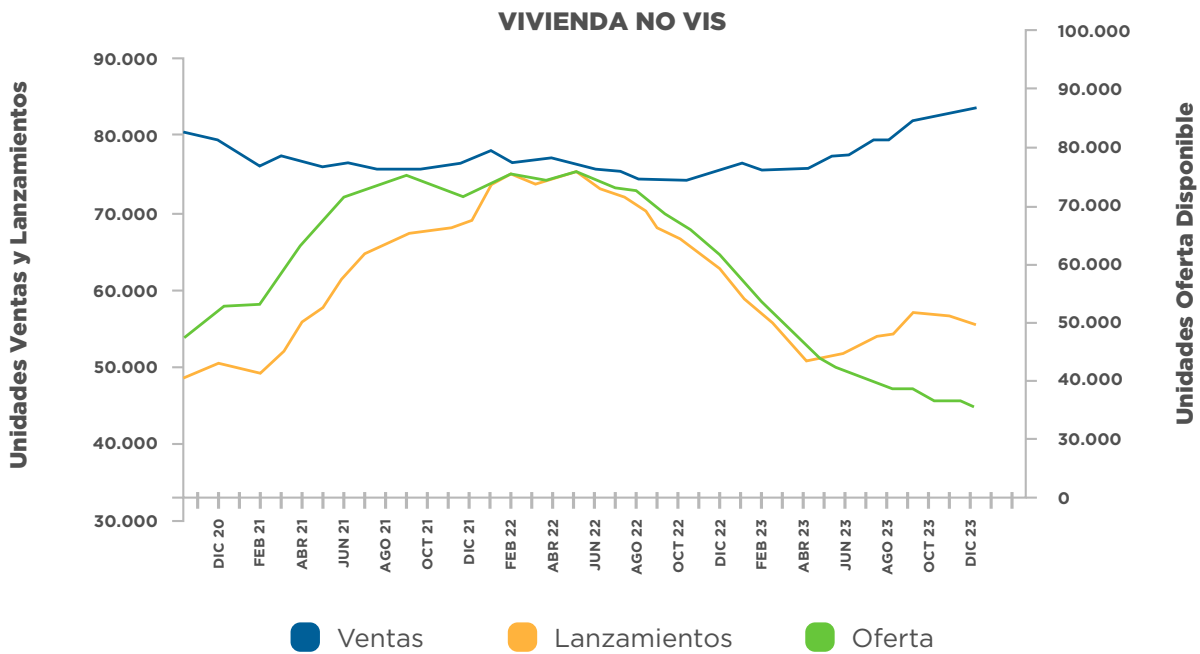
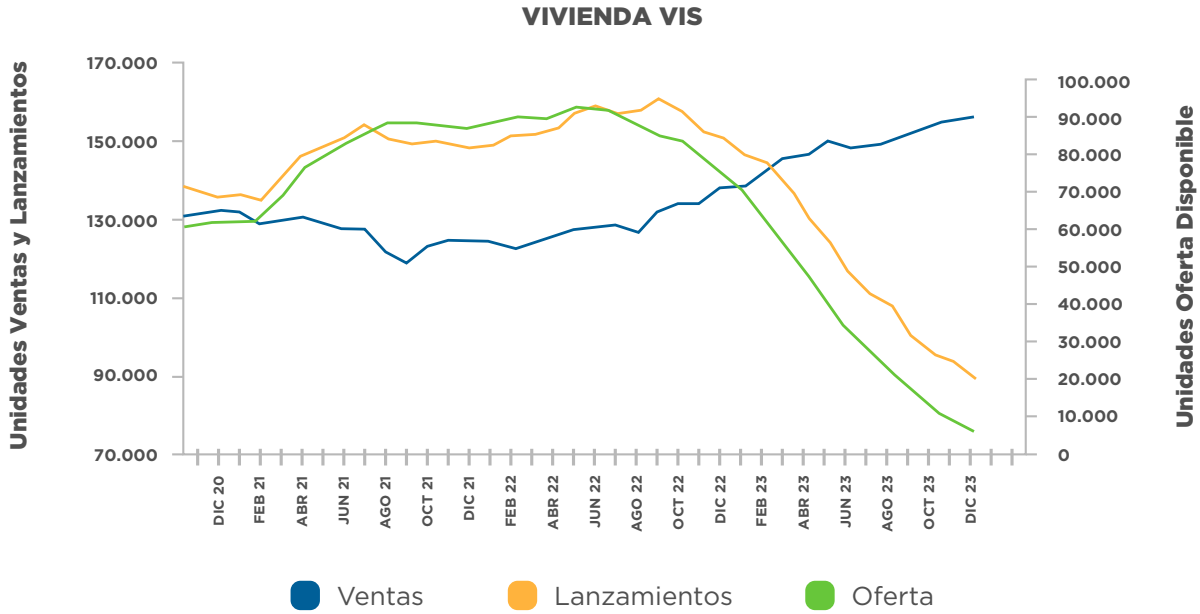


# 15



## Tendencias de oferta y demanda

En las tendencias de 2023, vemos un **decrecimiento en las ventas y lanzamientos de vivienda nueva**. En cuanto a la oferta disponible, tuvimos un comportamiento que se mantiene entre las **10.000 y 20.000** unidades para VIS y **50.000 y 30.000** para No VIS.



Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional 2023".





## Lo que viene en este 2024

Para este año se espera un comportamiento positivo en las ventas de vivienda nueva, lo que intenta compensar la contracción de mercado que se experimentó en 2023. Esto se evidencia en que para todas las ciudades la proyección es positiva.

Puntualmente, La Galería Inmobiliaria proyecta **para 2024 un aumento del 39% en las ventas de vivienda nueva**. Los incrementos más representativos corresponden a ciudades como **Cúcuta (121%), Armenia (57,9%), Cali (55,3%) y Villavicencio (51,7%)**.

Ciudad	Ventas año 2023			Proyección ventas año 2024			Var. %		
	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total	VIS	No VIS	Total
Bogotá	22.931	8.062	30.993	32.000	10.500	42.500	39,5%	30,2%	37,1%
Medellín	5.206	9.248	14.454	6.600	11.000	17.600	26,8%	18,9%	21,8%
Cali	8.478	3.177	11.655	14.500	3.600	18.100	71,0%	13,3%	55,3%
Bucaramanga	1.697	1.340	3.037	2.600	1.700	4.300	53,2%	26,9%	41,6%
Barranquilla	1.486	1.902	3.388	2.400	2.400	4.800	61,5%	26,2%	41,7%
Cartagena	997	3.826	4.823	1.600	4.800	6.400	60,5%	25,5%	32,7%
Santa Marta	508	2.482	2.990	770	3.100	3.870	51,6%	24,9%	29,4%
Villavicencio	867	1.375	2.242	1.600	1.800	3.400	84,5%	30,9%	51,7%
Girardot y alrededores	1.147	4.668	5.815	1.500	5.300	6.800	30,8%	13,5%	16,9%
Armenia	720	578	1.298	1.300	750	2.050	80,6%	29,8%	57,9%
Pereira	165	1.440	1.605	1.000	1.600	2.600	506,1%	11,1%	62,0%
Manizales	-701	618	-83	800	690	1.490	-	11,7%	-
Ibagué	1.245	560	1.895	1.800	670	2.470	44,6%	19,6%	36,8%
Cúcuta	5	501	506	500	620	1.120	9900,0%	23,8%	121,3%
Montería	411	184	595	550	220	770	33,8%	19,6%	29,4%
Valledupar	705	228	933	930	290	1.220	31,9%	27,2%	30,8%
Tunja	378	233	611	650	260	910	72,0%	11,6%	48,9%
Neiva	692	779	1.471	1.200	900	2.100	73,4%	15,5%	42,8%
<b>Nacional</b>	<b>46.937</b>	<b>41.201</b>	<b>88.138</b>	<b>72.300</b>	<b>50.200</b>	<b>122.500</b>	<b>54,0%</b>	<b>21,8%</b>	<b>39,0%</b>

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional 2023".



# ARRIENDOS EN COLOMBIA



# 18

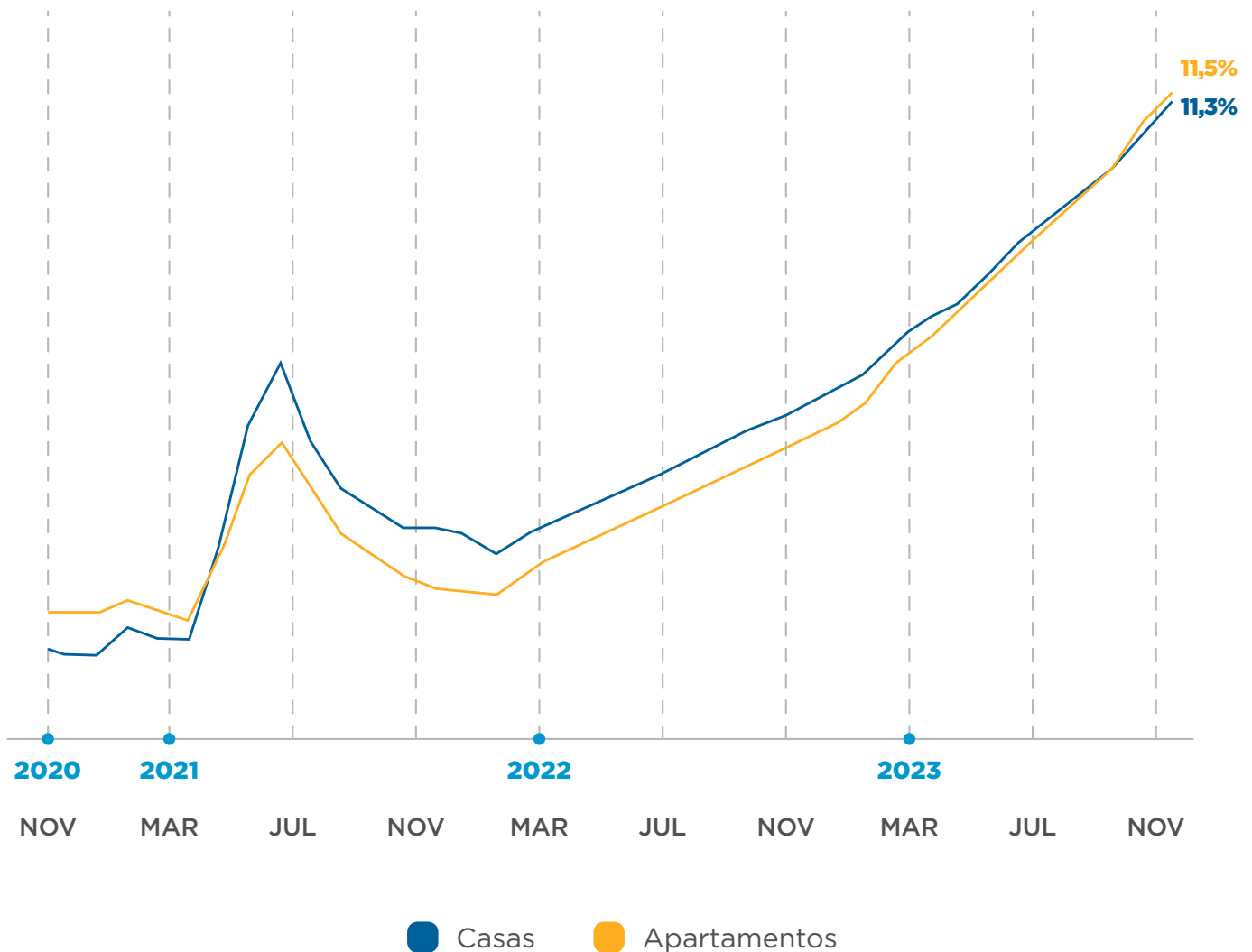


## Comportamiento de los arrendamientos residenciales

El comportamiento de los arrendamientos residenciales cerró el año 2023 con un **crecimiento anual de 11.3% para casas y del 11.5% para apartamentos**, aumentos relacionados a la inflación. Por lo anterior, se estimaron alzas hasta del **11%** sobre los cánones de arrendamiento

### El Libertador Rent Index\* - Inmuebles residenciales

Variación % anual



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

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



## Arrendamiento de inmuebles residenciales por ciudades

A diferencia de 2022, cuando **Cartagena** se posicionó como la ciudad con **mayor crecimiento en los cánones de casas (6,9%) y apartamentos (7,9%)**, en 2023 no hubo diferencias significativas entre ciudades. El 80% de los municipios tuvo variaciones anuales de entre el 10 al 11%.

### Inmuebles residenciales por ciudades

	Ciudades	Índice			Var. %	Var. %	Frente al total
		NOV-21	OCT-23	NOV-23	Mensual	Anual	
CASAS	Barranquilla	117.2	129.9	131.1	0.9	11.8	■
	Bogotá	114.0	126.3	127.7	1.1	11.9	■
	Bucaramanga	111.5	122.1	123.1	0.8	10.5	■
	Cali	115.6	126.9	128.4	1.1	11.1	■
	Cartagena	111.9	122.6	123.4	0.6	10.2	■
	Medellín	118.4	130.9	132.3	1.1	11.7	■
	Otras	115.9	126.6	127.4	0.7	10.0	■
	<b>Total</b>	<b>115.6</b>	<b>127.4</b>	<b>128.7</b>	<b>1.0</b>	<b>11.3</b>	
APARTAMENTOS	Barranquilla	115.3	127.4	128.9	1.2	11.5	■
	Bogotá	113.6	126.0	127.0	0.9	11.5	■
	Bucaramanga	110.6	120.9	122.1	1.0	10.4	■
	Cali	114.5	126.2	127.4	1.0	11.3	■
	Cartagena	113.6	123.2	124.6	1.1	9.7	■
	Medellín	115.7	127.8	129.1	1.0	11.6	■
	Otras	114.2	126.4	127.4	0.8	11.6	■
	<b>Total</b>	<b>114.4</b>	<b>126.4</b>	<b>127.5</b>	<b>0.9</b>	<b>11.5</b>	

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



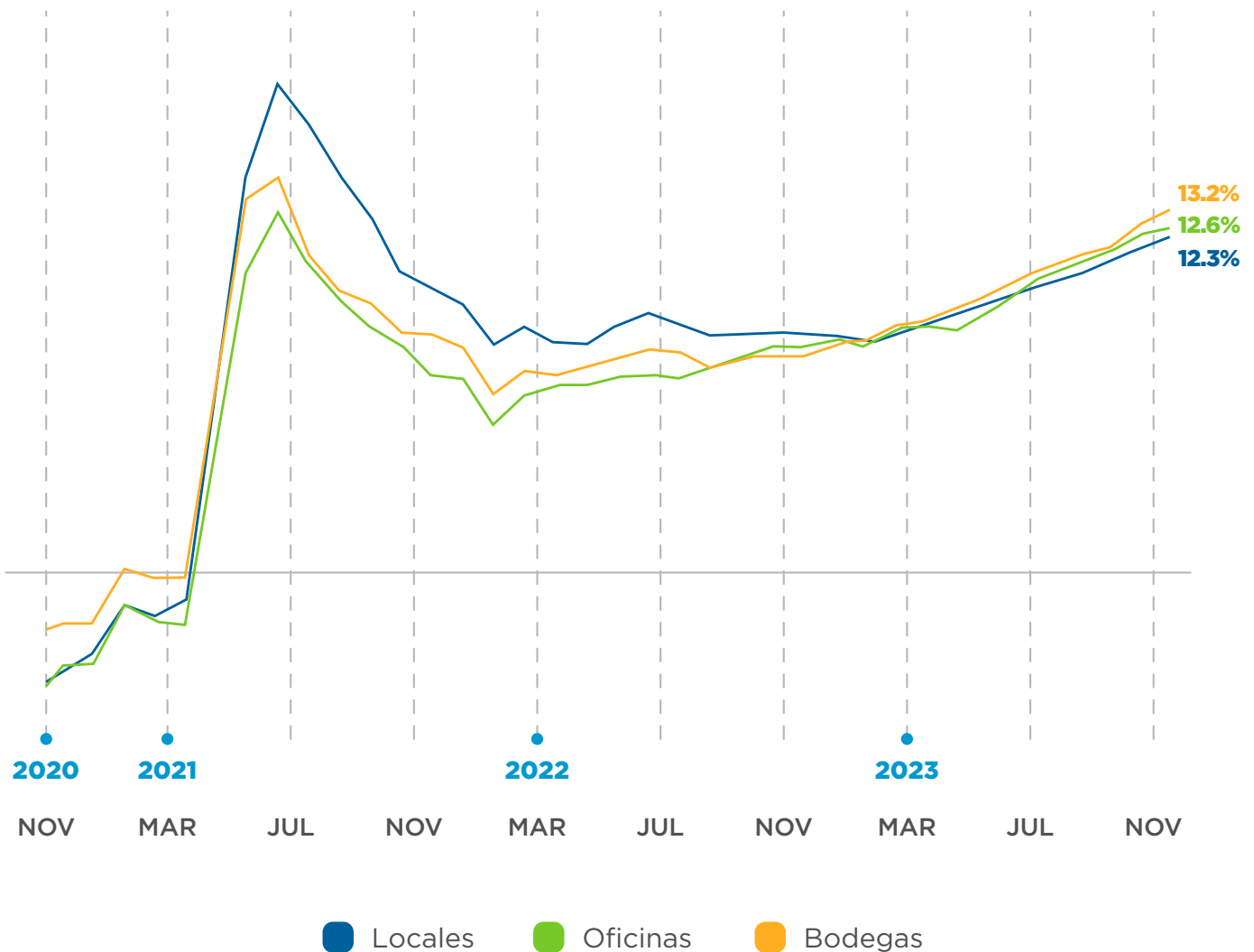


## Comportamiento en cánones de arrendamiento no residenciales

El segmento de inmuebles no residenciales superó el aumento que tuvieron los residenciales en 2022, con un incremento en ese entonces del **8,7% en locales y del 8,3% para oficinas y bodegas**. En cuanto a 2023, el aumento fue del **12,3% anual para locales, 12,6% oficinas y 13,2% bodegas**. Se puede evidenciar un comportamiento en la gráfica que la tendencia sigue al alta.

### El Libertador Rent Index\* - Inmuebles residenciales

Variación % anual



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

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



## Arrendamiento de inmuebles comerciales por ciudades

Todas las ciudades registraron crecimientos anuales mayores al **10%**.

- **Locales:** El caso extremo es Medellín, con un **13.4%** de variación anual.
- **Oficinas:** Barranquilla, Cali y Medellín sobresalieron por sus variaciones anuales superiores al **14%**.
- **Bodegas:** Barranquilla fue donde los cánones tuvieron la mayor expansión anual (**14.3%**) y Bucaramanga la más baja (**10%**).

### Inmuebles no residenciales por ciudad

	Ciudades	Índice			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
		NOV-22	OCT-23	NOV-23			
LOCALES	Barranquilla	125.4	139.7	141.1	1.0	12.5	■
	Bogotá	116.7	129.7	130.8	0.8	12.1	■
	Bucaramanga	115.9	126.3	127.6	1.1	10.1	■
	Cali	123.4	136.9	138.5	1.2	12.3	■
	Cartagena	124.8	137.9	139.5	1.2	11.8	■
	Medellín	126.7	142.0	143.7	1.2	13.4	■
	Otras	123.5	135.8	137.3	1.1	11.2	■
	<b>Total</b>	<b>122.3</b>	<b>135.9</b>	<b>137.3</b>	<b>1.1</b>	<b>12.3</b>	
OFICINAS	Barranquilla	125.4	142.0	143.4	1.0	14.4	■
	Bogotá	112.0	124.0	124.8	0.7	11.5	■
	Bucaramanga	115.1	124.0	124.2	0.2	7.9	■
	Cali	120.0	136.5	137.4	0.7	14.5	■
	Cartagena	124.0	137.9	139.0	0.7	12.1	■
	Medellín	122.7	139.6	140.8	0.9	14.7	■
	Otras	117.2	127.7	128.6	0.7	9.7	■
	<b>Total</b>	<b>117.7</b>	<b>131.5</b>	<b>132.5</b>	<b>0.7</b>	<b>12.6</b>	
BODEGAS	Barranquilla	122.8	134.9	140.4	4.1	14.3	■
	Bogotá	118.7	132.6	133.6	0.8	12.5	■
	Bucaramanga	119.3	131.2	131.2	0.0	10.0	■
	Cali	121.1	135.7	137.9	1.7	13.9	■
	Cartagena	132.9	142.9	146.7	2.6	10.4	■
	Medellín	125.6	141.3	143.0	1.2	13.8	■
	Otras	117.2	125.9	129.5	2.8	10.5	■
	<b>Total</b>	<b>121.4</b>	<b>135.8</b>	<b>137.5</b>	<b>1.3</b>	<b>13.2</b>	

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



# CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

# 23



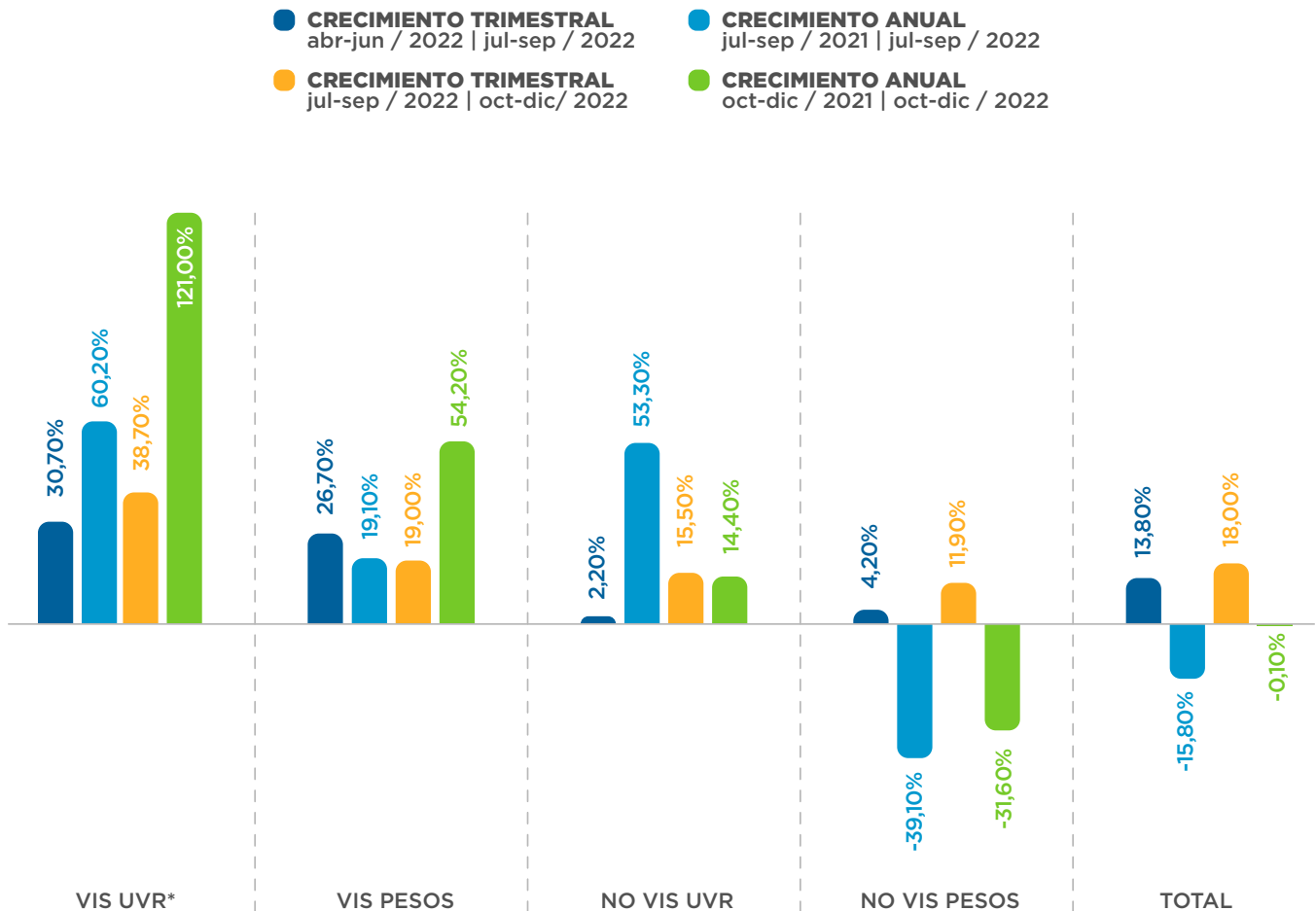
## Comportamiento de la colocación de créditos

En cuanto al desembolso de los créditos hipotecarios, se evidencia un **crecimiento en el último trimestre de 2023**, de 4,2%, vs. el mismo periodo anterior. El panorama para todos los segmentos en general fue favorable, sin embargo, el segmento VIS en pesos decreció en **-7,7%**, comparando los últimos dos trimestres del año pasado.

Ahora bien, si analizamos el crecimiento anual entre el último trimestre de 2023 vs. 2022, es claro que, **no hubo un crecimiento representativo en la colocación**, impactando de manera contundente el desistimiento que se ha presentado en el segmento No VIS en pesos.

Si detallamos el segmento de mayor colocación de 2023 vs. 2022 en el último trimestre, corresponde a VIS en UVR, teniendo en cuenta que **la apuesta está en la reducción de tasas durante los próximos 2 años**, seguida del segmento VIS en pesos.

### 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.



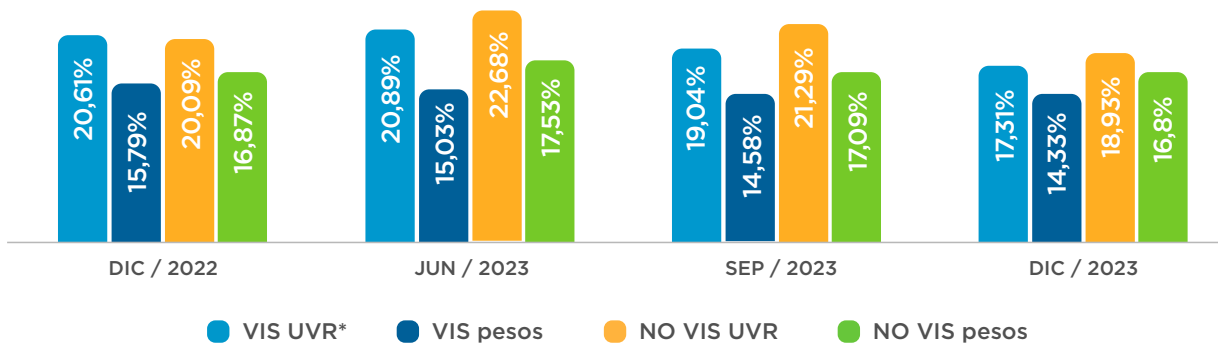
## Tasas de crédito hipotecario

En 2023, se evidenció la curva de decrecimiento a partir del primer trimestre del año, donde se tuvieron tasas promedio de hasta **22,68%**. Desde entonces, el mercado inmobiliario se recupera de forma gradual y esto se evidencia en el comportamiento que han tenido las tasas durante los últimos tres trimestres, presentando variaciones desde **-0,25%** hasta **-2,37%**.

El segmento que ha tenido las tasas con mayor recuperación ha sido No VIS en UVR, con un decrecimiento a partir del primer trimestre del año 2023 de **-3,75%**, haciendo la salvedad de que no es el segmento que finaliza el año con menor tasa. **La menor tasa promedio a cierre del 2023 la obtuvo el segmento VIS en pesos.**

**En Ciencuadras puedes solicitar en línea y sin documentos, tu leasing habitacional o crédito hipotecario con Davivienda. Si te interesa, [ingresa aquí](#).**

Tasas de crédito hipotecario | Promedios mensuales

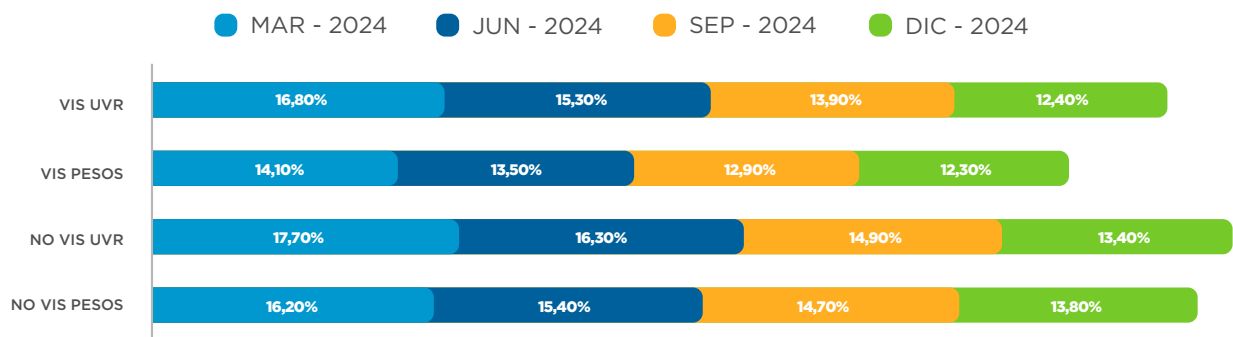


*Fuente: Cálculos Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - Davivienda. Cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia y Banco de la República.*

## Proyecciones de tasas de vivienda

Para el 2024, se proyecta un año de recuperación en todos los segmentos, reduciendo en promedio hasta **-4,4%** a cierre de año.

Puntualmente, para el primer trimestre del año, se proyectan tasas entre **14,1%** en el segmento VIS en pesos a **17,7%** en No VIS en UVR.

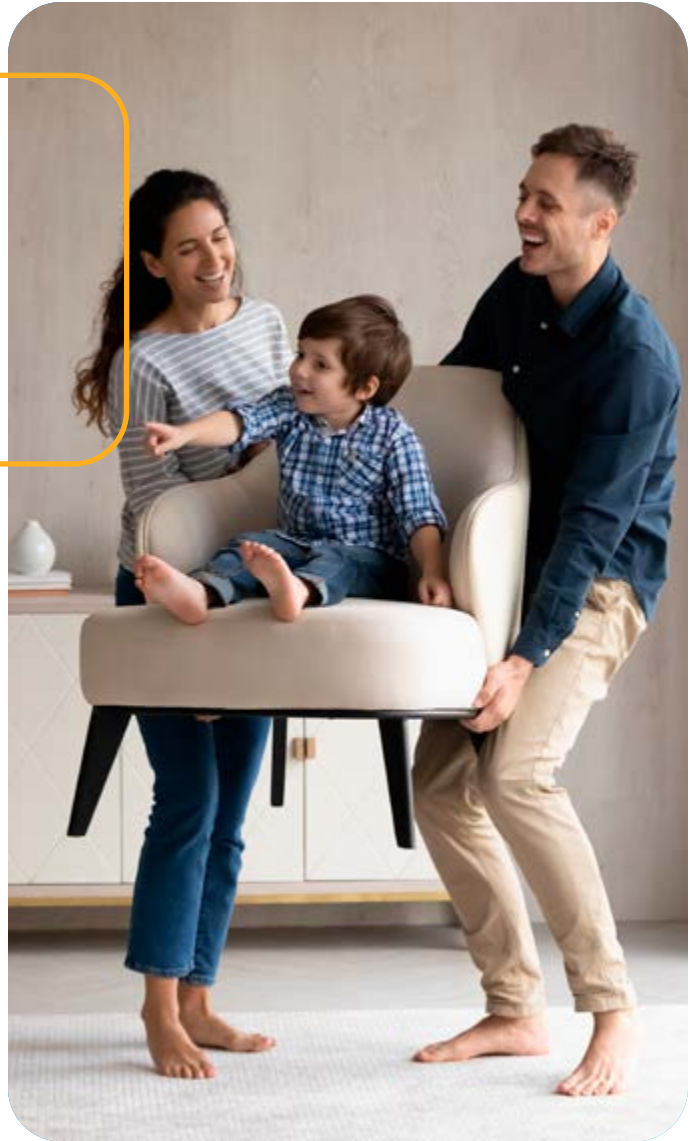


*Fuente: Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - Davivienda*

\*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.



## Conclusiones generales



**Mercado socioeconómico:** De acuerdo a los estudios económicos realizados por el Grupo Bolívar en conjunto con El Libertador, **este 2024 será un año de transición económica**, en donde estaremos moviéndonos de una economía de altas tasas de interés y alta inflación, a una **economía con estabilización de estas variables al final del año**. Se estima que estas condiciones preparen la economía, de manera que en 2025, finalmente tengamos un crecimiento.

**Vivienda nueva:** El año 2023 termina con una caída total del **56%** en las ventas de vivienda nueva, frente a 2022. Este resultado se presentó principalmente por la inflación que tuvimos y porque se perdió la capacidad de compra, con base en los ingresos recibidos.

**Tasas de crédito:** Se proyecta una disminución de las tasas de crédito, reduciendo en promedio hasta **-4,4%**, a cierre de año. Esto se desarrollará de forma paulatina y ayudará a mejorar la capacidad de compra a finales de 2024.

**Vivienda Usada:** El comportamiento de los avisos de venta cayó en 2023 un **25%**, debido a la disminución de la oferta de inmuebles.

**Arriendo:** Como la capacidad de compra se perdió desde el año 2022 y continuó en 2023, **la demanda de inmuebles en arriendo aumentó**. Por otro lado, tenemos el incremento en los precios de los cánones de arrendamiento, relacionados con la inflación del cierre de 2022. La consecuencia de este contexto es el aumento de los arrendamientos por encima del precio de la inflación.

**Oportunidades:** Adquirir inventario en el mercado de vivienda turística o de estancias cortas en Medellín, Cartagena o Santa Marta.



## Digitalización y transformación tecnológica

**La implementación de tecnologías digitales,** como la Inteligencia Artificial (IA), permite automatizar procesos rutinarios y administrativos. Además, ayuda en la búsqueda de inmuebles de una manera natural y rápida, también facilita la venta digital y la conversión, en términos de generación de negocios. Es decir, la IA conduce a una mayor eficiencia en la gestión de propiedades.

**Mejora de la experiencia del cliente:** Las herramientas digitales ayudan a las inmobiliarias a ofrecer servicios personalizados y una experiencia más fluida a sus clientes. De igual forma, las tecnologías digitales permiten identificar, por medio de modelos, los valores comerciales de los inmuebles, así como también facilitan el reconocimiento de clientes potenciales.

**Análisis predictivo:** La capacidad de la Inteligencia Artificial para analizar grandes volúmenes de datos ayuda a que las inmobiliarias puedan prever las tendencias del mercado, se anticipen a cambios en la demanda y ajusten sus estrategias de precios.

**Eficiencia energética y sostenibilidad:** La digitalización también puede incorporar soluciones inteligentes para la gestión energética y la sostenibilidad en propiedades inmobiliarias.

**Acceso remoto a la información:** La movilidad es clave en el mundo actual. La digitalización facilita el acceso remoto a información relevante, permitiendo que los agentes inmobiliarios y clientes puedan concretar los negocios en menos tiempo.

Comportamiento de los inmuebles en Colombia: nuevos, usados y en arriendo. Datos de [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com), con información suministrada por [El Libertador](#), [Banco Davivienda](#) y [La Galería Inmobiliaria](#), tomados a cierre de 2023. Si tienes alguna inquietud escríbenos a nuestro correo: [redes@ciencuadras.com](mailto:redes@ciencuadras.com)





**ciencuadras.com**

Cuadra Todo

