

Comportamiento de los  
inmuebles en **Colombia:**  
**nuevos, usados  
y en arriendo**

+ 1<sup>er</sup> TRIMESTRE DE 2024 +



# Contenido

<b>03</b>	<b>CONTEXTO</b>		
<b>05</b>	<b>OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA</b>		
<b>06</b>	<b>Inmuebles nuevos y usados</b>		
<b>06</b>	Top de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades		
<b>07</b>	Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos		
<b>09</b>	Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta		
<b>10</b>	Comportamiento de créditos hipotecarios		
<b>11</b>	<b>Arriendo de inmuebles</b>		
<b>11</b>	Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades		
<b>12</b>	Comportamiento de los arrendamientos residenciales		
<b>14</b>	Comportamiento de los arrendamientos no residenciales		
<b>16</b>	Análisis de precios de viviendas en arriendo		
<b>17</b>	Arrendamientos residenciales por ciudades		
<b>18</b>	Arrendamientos no residenciales por ciudades		
		<b>19</b>	<b>DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA</b>
		<b>20</b>	<b>Venta de nuevos y usados</b>
		<b>20</b>	Top de la demanda de inmuebles en venta por ciudades
		<b>21</b>	Ventas de proyectos VIS y No VIS (vivienda nueva)
		<b>23</b>	Ventas de vivienda nueva en pesos y M <sup>2</sup>
		<b>24</b>	Desembolsos para adquisición de vivienda
		<b>25</b>	<b>Arriendo de viviendas</b>
		<b>25</b>	Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades
		<b>26</b>	<b>SEGURO DE HOGAR EN COLOMBIA</b>
		<b>27</b>	<b>Perfil del cliente</b>
		<b>29</b>	<b>CONCLUSIONES GENERALES</b>

# Contexto

El panorama inmobiliario en Colombia durante el primer trimestre de 2024 presenta desafíos significativos que requieren atención y acción estratégica. En términos de crecimiento económico, aún sigue siendo un año de transición para nuestro país y el mundo. Por su parte, **el sector de la vivienda nueva sigue en una fase de desaceleración:** bajas ventas, altos desistimientos y mayores inventarios terminados.

No obstante y como un alivio ante esta situación, **las tasas de interés bajaron este año junto con la inflación, lo que está ayudando a la reactivación del mercado.** Por un lado, que disminuyan las tasas de interés impulsa las ventas de vivienda, al permitir que las personas puedan endeudarse, y por otra parte, las constructoras pueden financiar nuevos proyectos.

La certeza sobre los subsidios VIS, la reducción de las tasas de interés y el mejor balance financiero de los hogares, ayudarán a la recuperación, la cual será lenta, gradual y se consolidará en 2025.





En lo que respecta al segmento de arriendo, este comenzó el año con un aumento aún más notable en su demanda, alcanzando el 75% del total de consultas inmobiliarias. **Los apartamentos, seguido de los apartaestudios y las casas, siguen siendo la opción preferida por los colombianos.**

Es importante destacar que **continúa siendo una oportunidad la vivienda turística o de estadia temporal.** En efecto, según la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos, las rentas cortas y vacacionales crecerían 7% en promedio en Colombia.

Sin duda, la demanda de esta industria ha venido en aumento en el país, de igual forma, también ha incrementado significativamente esta oferta, siendo Medellín la ciudad con mayor número de propiedades en alquiler para este sector, con más de **27.151** inmuebles. Le siguen Bogotá (**18.097**), Cundinamarca (**11.383**), Bolívar (**10.758**) y Valle del Cauca (**8.568**).

En conclusión, aunque en este 2024 no se sentirá el cambio significativo para el sector, Colombia sigue teniendo un periodo de transición y se espera un mejor comportamiento para finales de este año.

A continuación, presentamos en detalle nuestro **1er Informe Trimestral del sector inmobiliario en Colombia en 2024.** Este análisis está basado en información de nuestro portal [Ciencuadras](#) y en 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)



# Oferta de inmuebles en Colombia

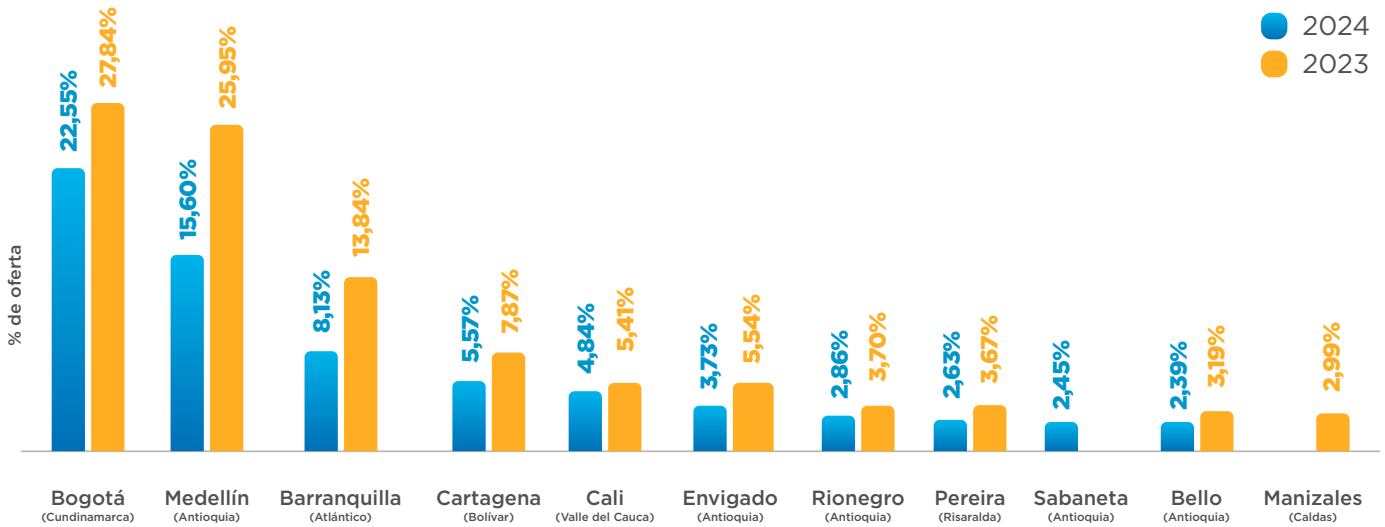


# + INMUEBLES NUEVOS Y USADOS +

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

Al cierre del primer trimestre de 2024, vimos una concentración de la oferta de inmuebles usados y nuevos en Bogotá (**22,64%**), Medellín (**15,60%**) y Barranquilla (**8,14%**).

Se evidencia una disminución en todas las ciudades, comparado con el primer trimestre del año pasado. También se ven movimientos dentro del top, Sabaneta toma fuerza, ingresando en este trimestre al pódium y Manizales sale de este listado. Por su parte, Envigado se mantiene durante todo el año 2023 e inicios de este 2024.

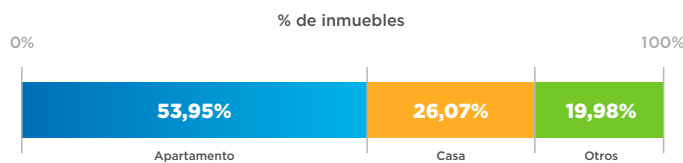


Fuente: Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) a cierre del primer trimestre de 2024.

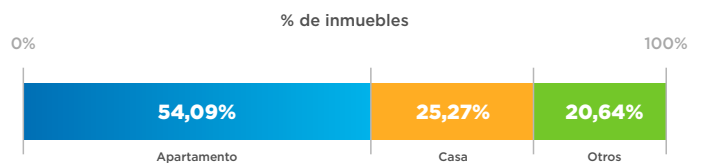
Los **apartamentos** son el tipo de inmueble más ofertado a nivel nacional para vivienda usada y nueva, con el **53%** del total de este inventario. Si quieres comprar uno, conoce todas las opciones de **apartamentos en remate** que tenemos en Colombia, ingresando [aquí](#).

Por otro lado, la oferta de casas y otro tipo de propiedades, como locales, oficinas y bodegas, representó el **47%** de la oferta a inicios de 2024.

### Tipo de inmuebles publicados 1er trimestre - 2024



### Tipo de inmuebles publicados 1er trimestre - 2023



Fuente: Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) a cierre del primer trimestre de 2024.



## » Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

Los lanzamientos en unidades en el primer trimestre del año, presentaron una disminución en **vivienda VIS (42%)** y en **No VIS (29%)**, comparando con el mismo periodo del año anterior.

En este primer trimestre de 2024, se ha tenido un total de lanzamiento de unidades de vivienda nueva de **24.270**, siendo el **63%** Vivienda VIS y el **37%** vivienda No VIS.

### Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos		
	I Trim 2023	I Trim 2024	Var %
VIP	3.098	4.428	42,9%
VIS	20.304	10.250	-49,5%
VIS Renovación	2.960	584	-80,3%
<b>Total VIS</b>	<b>26.362</b>	<b>15.262</b>	<b>-42,1%</b>
Hasta 350	6.564	7.001	6,7%
350 - 450	2.549	1.214	-52,4%
450 - 600	1.198	313	-73,9%
600 - 750	939	362	-61,4%
750 - 1.000	805	75	-90,7%
1.000 - 1.300	160	-21	-
Mayor a 1.300	453	64	-85,9%
<b>Total No VIS</b>	<b>12.668</b>	<b>9.008</b>	<b>-28,9%</b>
<b>Total</b>	<b>39.030</b>	<b>24.270</b>	<b>-37,8%</b>

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

**Fuente:** La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL I TRIMESTRE 2024



En cuanto a las ciudades que presentaron un aumento porcentual de un año a otro, en el primer trimestre revisado, está Cúcuta con el **393%** de crecimiento, siguiendo Bucaramanga (**114%**) e Ibagué (**41%**).

Sin embargo, bajo una perspectiva de unidades vendidas en el primer trimestre de este año, las ciudades que lideran el top 3 son Bogotá y municipios aledaños, con **8.569** unidades, Cali con **3.095** y Girardot y alrededores, con **2.375** unidades.

### Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

Ciudad	Total unidades		
	I Trim 2023	I Trim 2024	Var %
Bogotá	9.823	6.635	-32%
Municipios aledaños de Bogotá	3.424	1.934	-44%
<b>Total Bogotá y municipios aledaños</b>	<b>13.247</b>	<b>8.569</b>	<b>-35%</b>
Medellín	4.011	1.193	-70%
Cali	5.260	3.095	-41%
Bucaramanga	603	1.289	114%
Barranquilla	2.231	1.019	-54%
Cartagena	2.101	1.575	-25%
Santa Marta	841	931	11%
Villavicencio	816	1.025	26%
Girardot y alrededores	2.699	2.375	-12%
Armenia	393	-13	-
Pereria	1.667	600	-64%
Manizales	619	337	-46%
Ibagué	750	1.061	41%
Cúcuta	123	607	393%
Montería	316	254	-20%
Valledupar	170	24	-86%
Tunja	137	259	89%
Neiva	952	-216	-
<b>Subtotal</b>	<b>36.936</b>	<b>23.984</b>	<b>-35%</b>
Popayán*	68	60	-12%
Sincelejo*	1.627	120	-93%
Pasto*	399	106	-73%
<b>Total</b>	<b>39.030</b>	<b>24.270</b>	<b>-38%</b>

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

**Fuente:** La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL I TRIMESTRE 2024

\* Popayán y Sincelejo iniciaron censo mensual en febrero de 2023. Pasto inició censo mensual en septiembre de 2023.

\*\* Los datos de meses anteriores corresponden a proyectos ingresados con historia y/o censos realizados en meses puntuales anteriormente.





## » Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta

La mediana\* del precio de venta de un apartamento nuevo de enero a marzo de 2023 estuvo en \$386.124.500 y para el cierre del mismo periodo de 2024, registramos una **disminución superior a los 59 millones**.

Este comportamiento se presentó por la reducción de la oferta en vivienda nueva, ya que algunas constructoras optaron por brindar descuentos en los precios o en las cuotas iniciales.

En lo que respecta a la **vivienda usada**, vemos un leve aumento de 5 puntos porcentuales en los precios de apartamentos. ¿Te gustaría saber cuál fue el cambio en el precio de tu vivienda de un año a otro? Adquiere tu **avalúo comercial [aquí](#)**.

Mediana* Precio Venta nueva	Variación
 <b>Apartamento</b> <b>\$ 326.705.784</b>	 <b>Variación</b> <b>-15,39%</b>
 <b>Casa</b> <b>\$ 650.000.000</b>	 <b>Variación</b> <b>-36,60%</b>
Mediana Precio Venta usada	Variación
 <b>Apartamento</b> <b>\$ 389.000.000</b>	 <b>Variación</b> <b>5,14%</b>
 <b>Casa</b> <b>\$ 680.000.000</b>	 <b>Variación</b> <b>4,62%</b>

Variaciones con respecto al primer trimestre de 2023.

**Fuente:** Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) a cierre del primer trimestre de 2024.

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

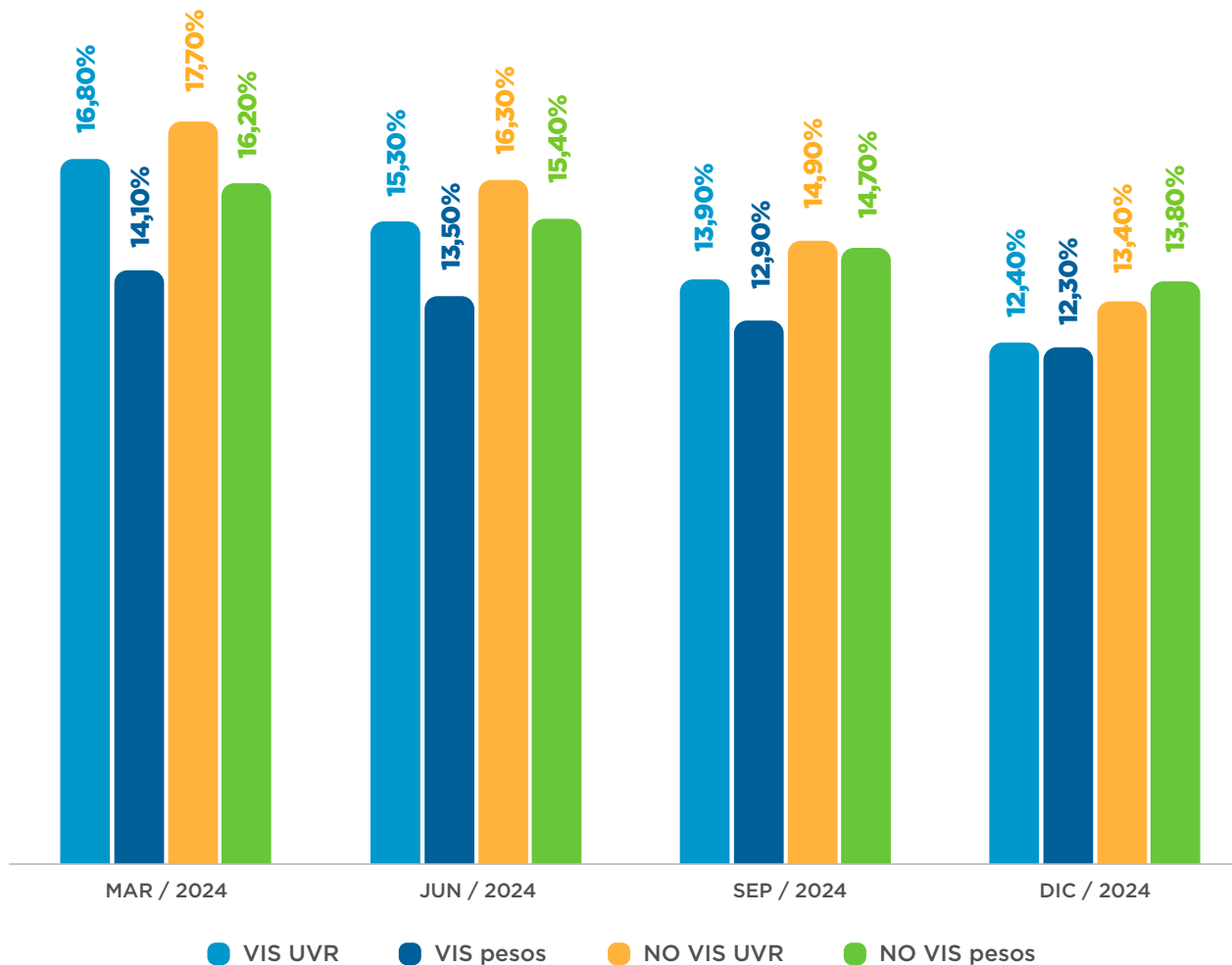


## » Comportamiento de créditos hipotecarios

¡Buenas noticias! Se cumple lo proyectado para las tasas de crédito hipotecario en este 2024, reflejándose una **tendencia a la baja en todos los segmentos**. Vemos una reducción entre **-0,68** y **-2,23** puntos porcentuales, predominando el segmento tanto VIS como No VIS en UVR, en cuanto al decrecimiento. Si comparamos vs. marzo de 2023, pasamos de tasas del **19%** al **15%** en promedio, lo que corresponde a una caída del **21%** en las tasas a marzo de 2024.

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

Siguiendo con lo proyectado, el comportamiento en el próximo trimestre para todos los segmentos será:



*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.



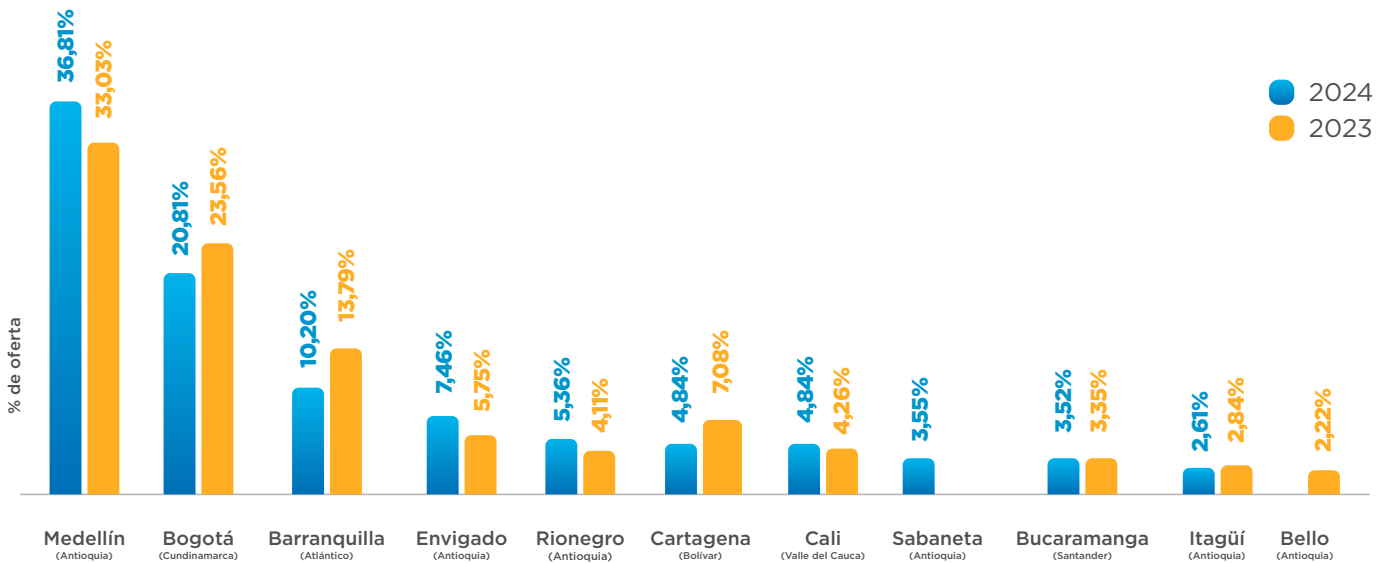
# ARRIENDO DE INMUEBLES



## » Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

En este primer trimestre del año evidenciamos una concentración de la oferta en **Medellín**, con el **36,81%** de la participación. Le sigue **Bogotá** (**20,81%**), con una caída de 3 puntos porcentuales frente al primer trimestre de 2023.

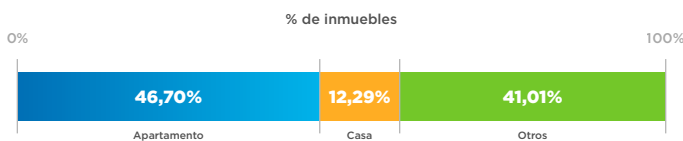
De igual forma, observamos una reducción en la oferta de inmuebles en arriendo en Cartagena, correspondiente a 4 puntos porcentuales. Por el contrario, municipios del departamento antioqueño, como **Envigado**, **Itagüí**, **Bello** y **Sabaneta** incrementaron su participación en este trimestre del año.



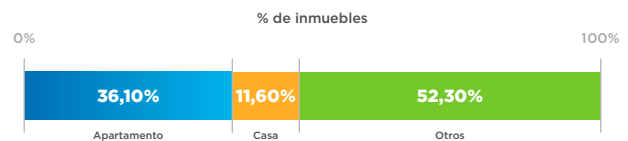
*Fuente:* Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) a cierre del primer trimestre de 2024.

Recordemos que en el año 2023, las oficinas representaban más del **50%** del inventario en arriendo, ahora el **46%** de esta oferta pertenece a los apartamentos. Este cambio se debe a que nuevamente se ha visto la estabilización del inventario en el país.

### Tipo de inmuebles publicados 1er trimestre - 2024



### Tipo de inmuebles publicados 1er trimestre - 2023



*Fuente:* Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) a cierre del primer trimestre de 2024.

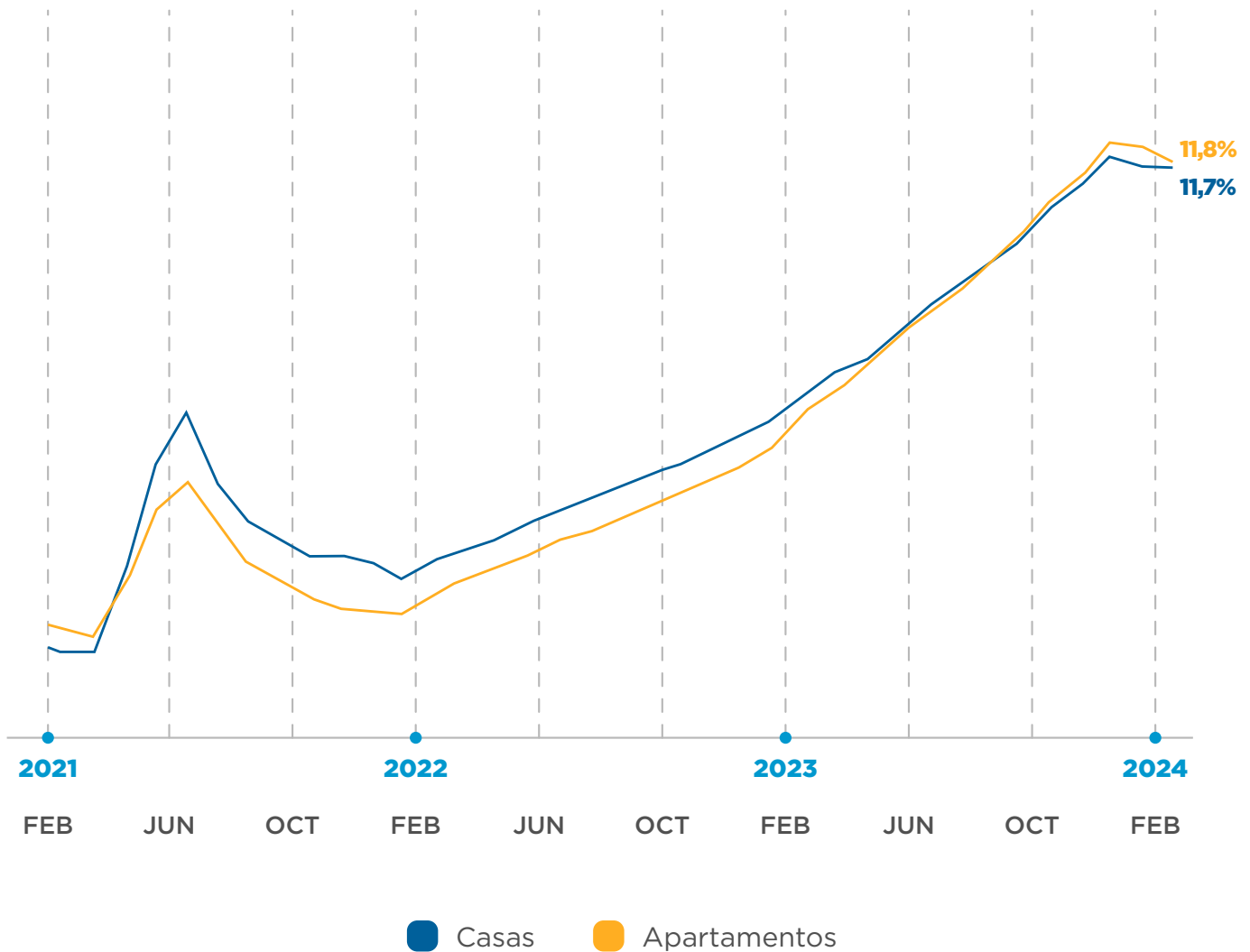


## » Comportamiento de los arrendamientos residenciales

Según el **indicador de la volatilidad de los precios de arriendo Rent Index\***, en los primeros meses de 2024, los inmuebles residenciales evidenciaron una leve desaceleración de sus crecimientos, tocando en febrero tasas del **11.8%** anual en apartamentos y del **11.7%** en casas.

Este cambio en la tendencia de **El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI)** puede deberse principalmente a la menor inflación observada al cierre de 2023 (**9.3%**).

El Libertador Rent Index Inmuebles residenciales - Variación % anual

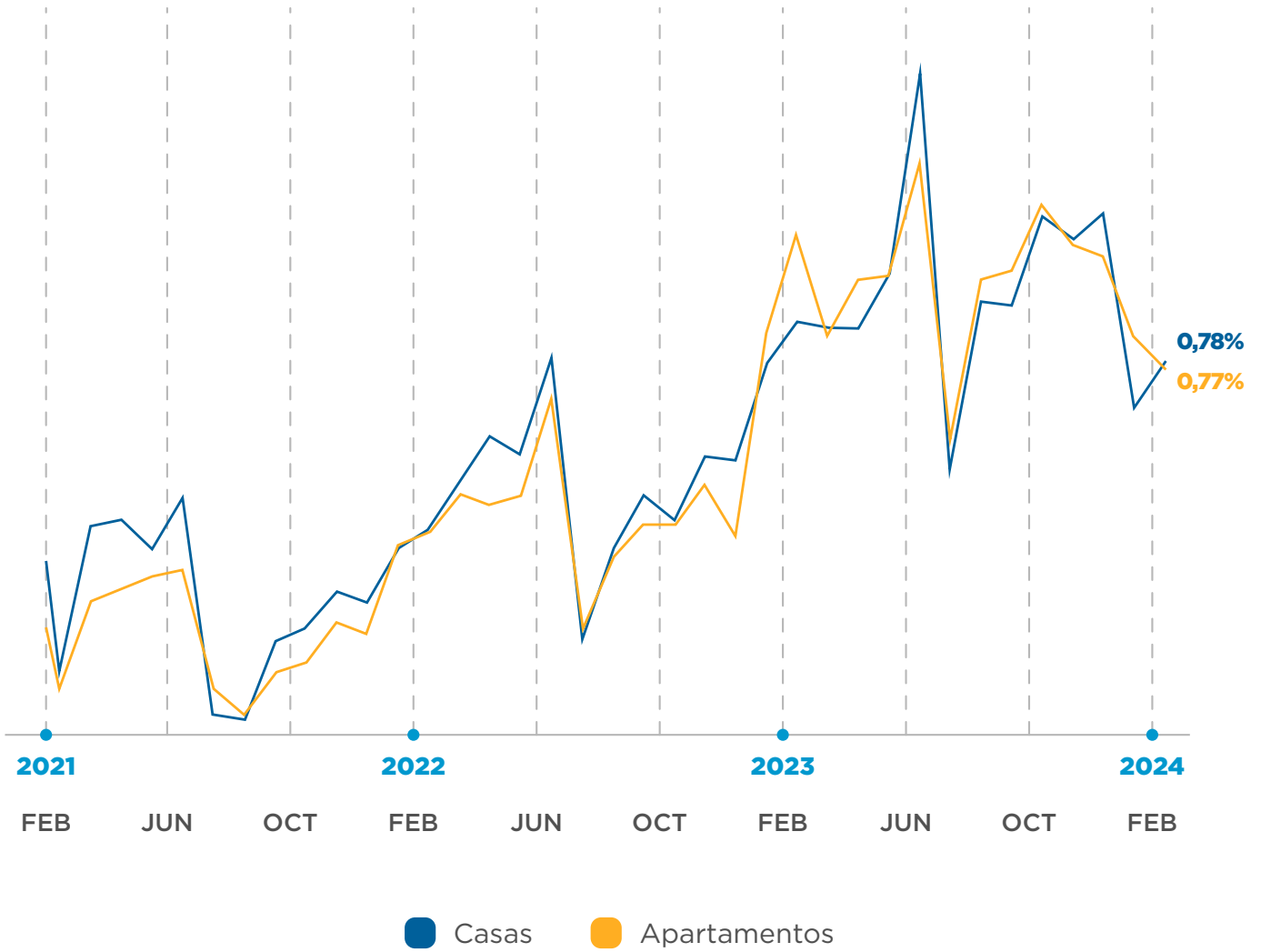


*Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.*

\* El indicador El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) hace seguimiento a los precios de los arriendos de inmuebles residenciales de estratos 4, 5 y 6 y a los no residenciales de todo tipo, ubicados en las ciudades donde El Libertador tiene presencia.



### Inmuebles residenciales - Variación % mensual



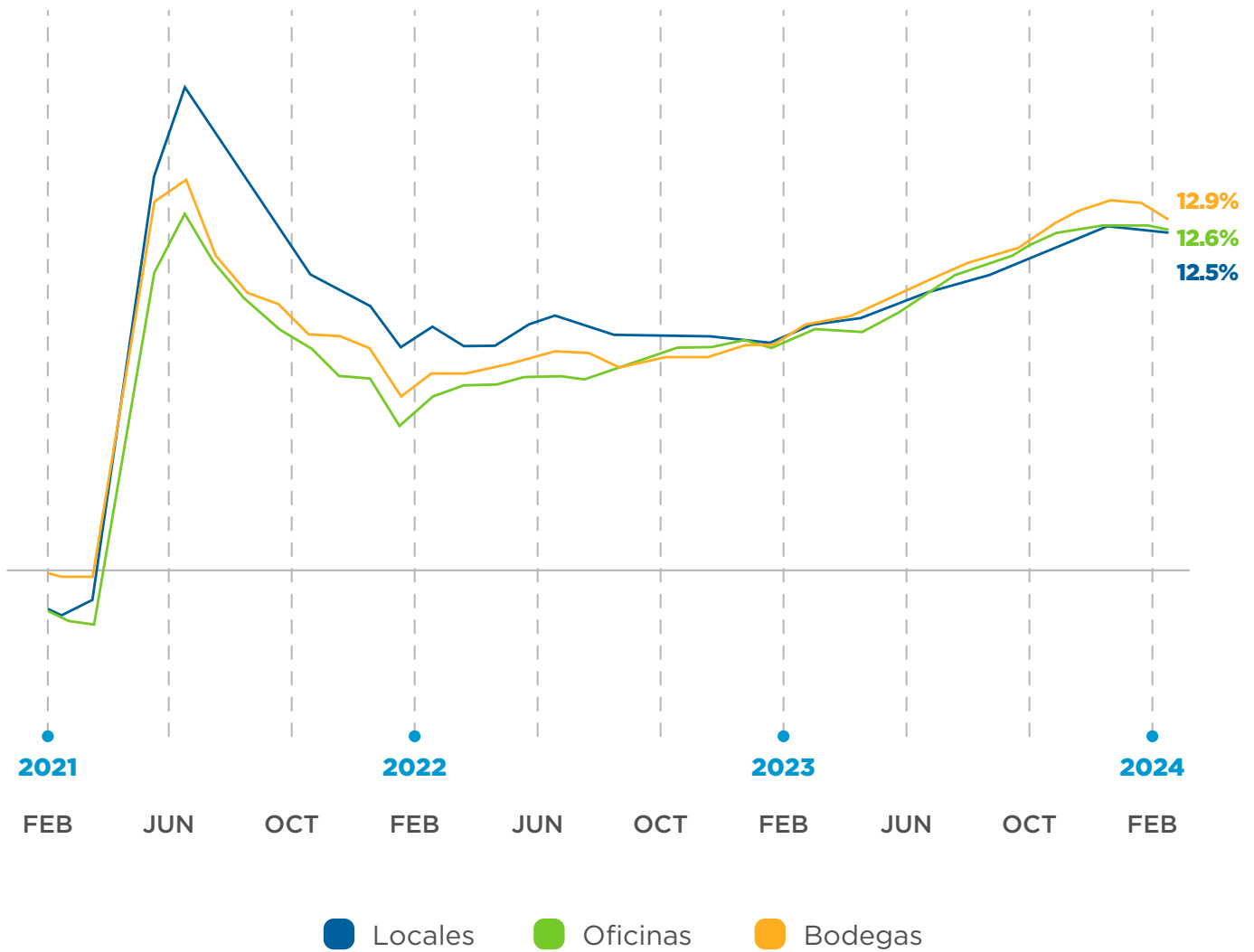
*Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.*



### » Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

En cuanto al comportamiento de los no residenciales, similar a lo registrado en los residenciales, hubo una ligera desaceleración de las variaciones anuales frente al cierre de 2023, cuando bordearon el **13.6%** en bodegas y el **12.7%** para locales y oficinas.

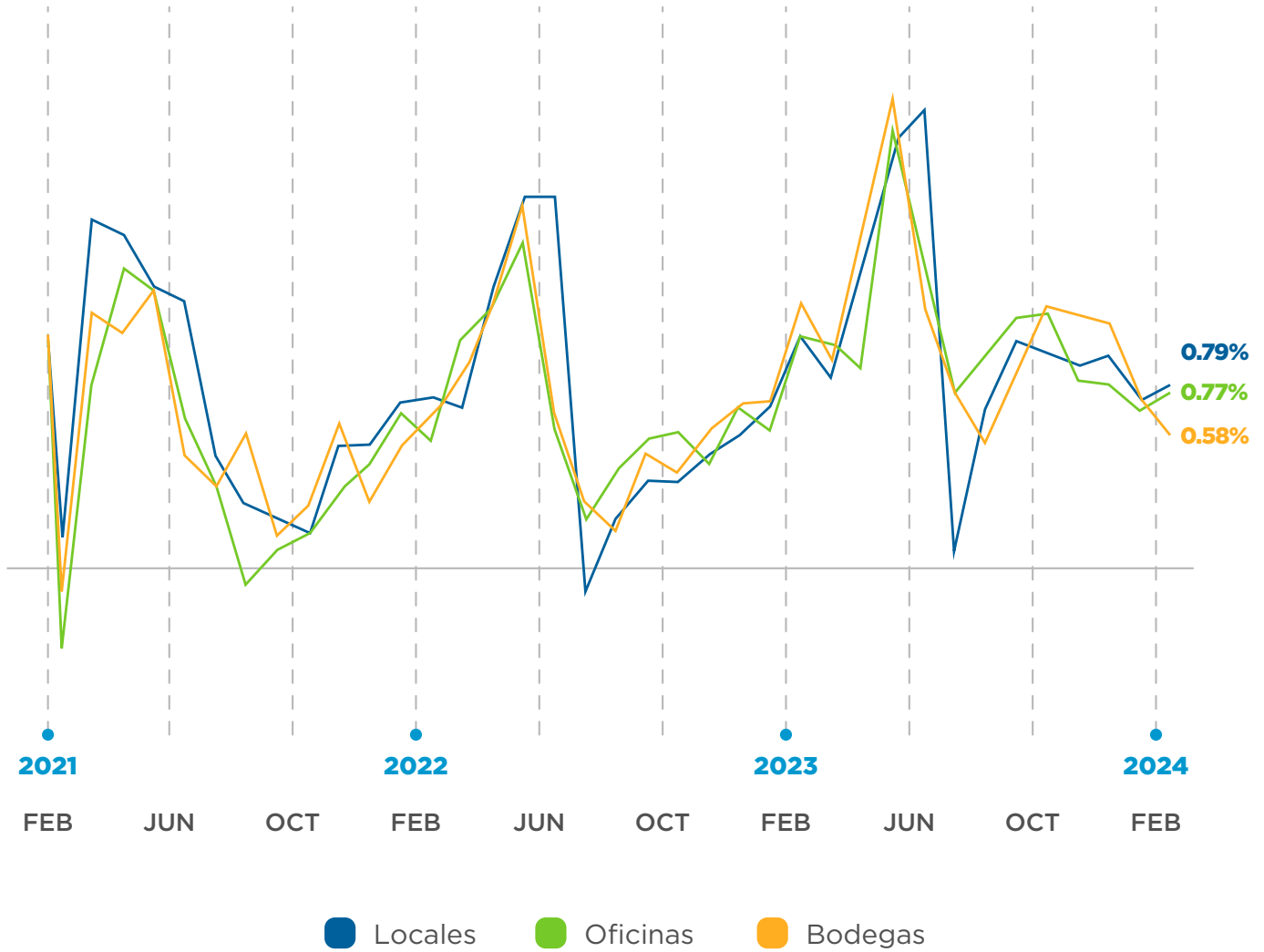
Inmuebles no residenciales - Variación % anual



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



### Inmuebles no residenciales\* - Variación % mensual




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

\* El comportamiento de los arrendamientos no residenciales durante el primer trimestre de 2024 también se analizó con base en el indicador El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI), que estudia los inmuebles no residenciales para cualquier estratificación.

## » Análisis de precios de viviendas en arriendo

Seguido de las cifras anteriores, vemos ahora cómo **los cánones promedio reflejan el aumento en los inmuebles residenciales**, con variaciones en los apartamentos del **33%** frente al primer trimestre actual. En cuanto al segmento de casas, encontramos una disminución del **3,63%** en el mismo periodo comparado.

Mediana* canon de arrendamiento ene-mar 2023	Mediana canon de arrendamiento ene-mar 2024	Variación**
 <b>Apartamento</b> <b>\$ 1.800.000</b>	 <b>Apartamento</b> <b>\$ 2.400.000</b>	 <b>Variación</b> <b>33,33%</b>
 <b>Casa</b> <b>\$ 5.500.000</b>	 <b>Casa</b> <b>\$ 5.300.000</b>	 <b>Variación</b> <b>-3,64%</b>

*Fuente:* Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) a cierre del primer trimestre de 2024.

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

\*\* Variaciones con respecto al primer trimestre de 2023.







## » Arrendamientos residenciales por ciudades

Al ver el detalle del comportamiento de los cánones de arrendamiento por ciudad, encontramos que resaltan por el **mayor crecimiento anual, tanto en casas como en apartamentos, Barranquilla, Medellín y Bogotá**. En cambio, la ciudad con menor incremento fue Cartagena.

### Inmuebles residenciales por ciudades Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. %		Frente al total
		FEB-23	ENE-24	FEB-24	Mensual	Anual	
CASAS	Barranquilla	119.5	133.5	134.6	0.8	12.6	■
	Bogotá	117.1	130.0	131.2	0.9	12.0	■
	Bucaramanga	113.5	124.8	125.8	0.8	10.8	■
	Cali	117.9	130.2	131.4	0.9	11.4	■
	Cartagena	115.3	125.5	127.4	1.6	10.5	■
	Medellín	121.6	134.3	136.4	1.5	12.2	■
	Otras	118.4	129.6	131.2	1.2	10.8	■
	<b>Total</b>	<b>118.4</b>	<b>130.7</b>	<b>132.2</b>	<b>1.1</b>	<b>11.7</b>	
APARTAMENTOS	Barranquilla	118.2	131.3	132.3	0.7	11.9	■
	Bogotá	116.9	129.3	130.7	1.1	11.8	■
	Bucaramanga	113.7	124.4	126.0	1.3	10.8	■
	Cali	117.3	129.5	131.0	1.1	11.6	■
	Cartagena	115.5	127.0	127.4	0.3	10.2	■
	Medellín	118.6	131.5	132.9	1.1	12.1	■
	Otras	117.4	129.5	130.7	1.0	11.3	■
	<b>Total</b>	<b>117.4</b>	<b>129.8</b>	<b>131.3</b>	<b>1.1</b>	<b>11.8</b>	

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

\* El indicador El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) hace seguimiento a los precios de los arriendos de inmuebles residenciales de estratos 4, 5 y 6 y a los no residenciales de todo tipo, ubicados en las ciudades donde El Libertador tiene presencia.



## » Arrendamientos no residenciales por ciudades

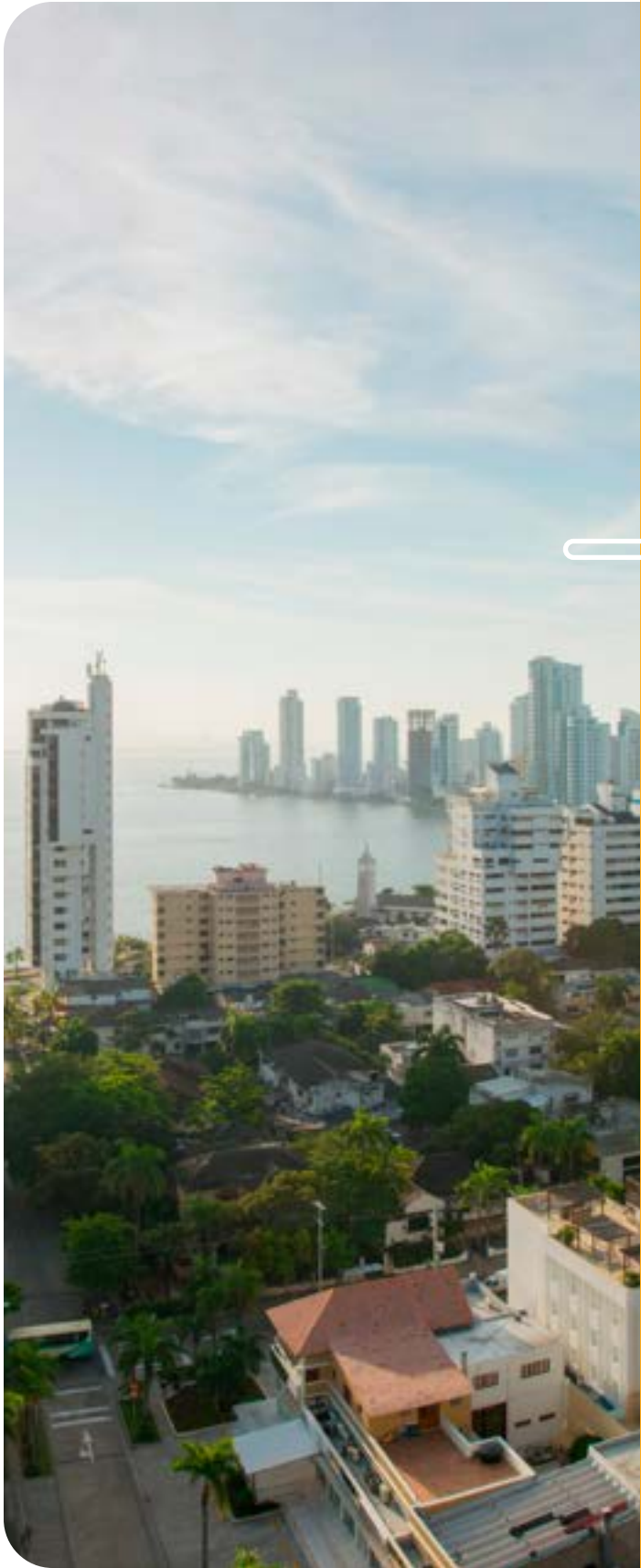
En los arrendamientos no residenciales, **los cánones aumentaron en todas las ciudades para locales comerciales.** Se destacaron por su crecimiento Medellín (**13.5%**), Barranquilla (**13.0%**) y Cali (**12.6%**). Por su parte, en las oficinas sobresalió Bucaramanga por su menor presión en los cánones, que crecieron **8.8%**.

### Inmuebles no residenciales por ciudades Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
		FEB-23	ENE-24	FEB-24			
LOCALES	Barranquilla	128.0	143.7	144.6	0.7	13.0	■
	Bogotá	119.1	132.8	133.8	0.8	12.4	■
	Bucaramanga	118.0	129.2	130.0	0.6	10.2	■
	Cali	125.7	139.4	141.6	1.5	12.6	■
	Cartagena	129.6	143.3	143.9	0.4	11.0	■
	Medellín	130.1	145.9	147.7	1.2	13.5	■
	Otras	126.9	139.7	141.6	1.4	11.6	■
	<b>Total</b>	<b>125.2</b>	<b>139.4</b>	<b>140.8</b>	<b>1.0</b>	<b>12.5</b>	
OFICINAS	Barranquilla	127.9	145.6	146.5	0.7	14.5	■
	Bogotá	114.9	126.2	127.9	1.4	11.4	■
	Bucaramanga	116.7	125.9	126.7	0.7	8.6	■
	Cali	123.7	139.2	141.7	1.8	14.5	■
	Cartagena	126.6	140.3	142.6	1.6	12.6	■
	Medellín	126.9	143.5	145.6	1.5	14.8	■
	Otras	119.1	130.6	131.1	0.4	10.1	■
	<b>Total</b>	<b>120.8</b>	<b>134.2</b>	<b>136.0</b>	<b>1.4</b>	<b>12.6</b>	
BODEGAS	Barranquilla	125.9	142.9	144.7	1.2	14.9	■
	Bogotá	121.9	135.9	137.6	1.3	12.9	■
	Bucaramanga	123.8	134.9	136.6	1.2	10.4	■
	Cali	123.9	139.5	141.5	1.5	14.2	■
	Cartagena	139.2	147.6	150.7	2.1	8.3	■
	Medellín	128.9	144.8	146.9	1.4	13.9	■
	Otras	115.9	127.8	128.7	0.7	11.1	■
	<b>Total</b>	<b>124.8</b>	<b>139.6</b>	<b>140.9</b>	<b>0.9</b>	<b>12.9</b>	

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

\* El indicador Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) estudia los inmuebles no residenciales en Colombia para cualquier estratificación.



# Demanda de inmuebles en Colombia



# VENTA DE NUEVOS Y USADOS

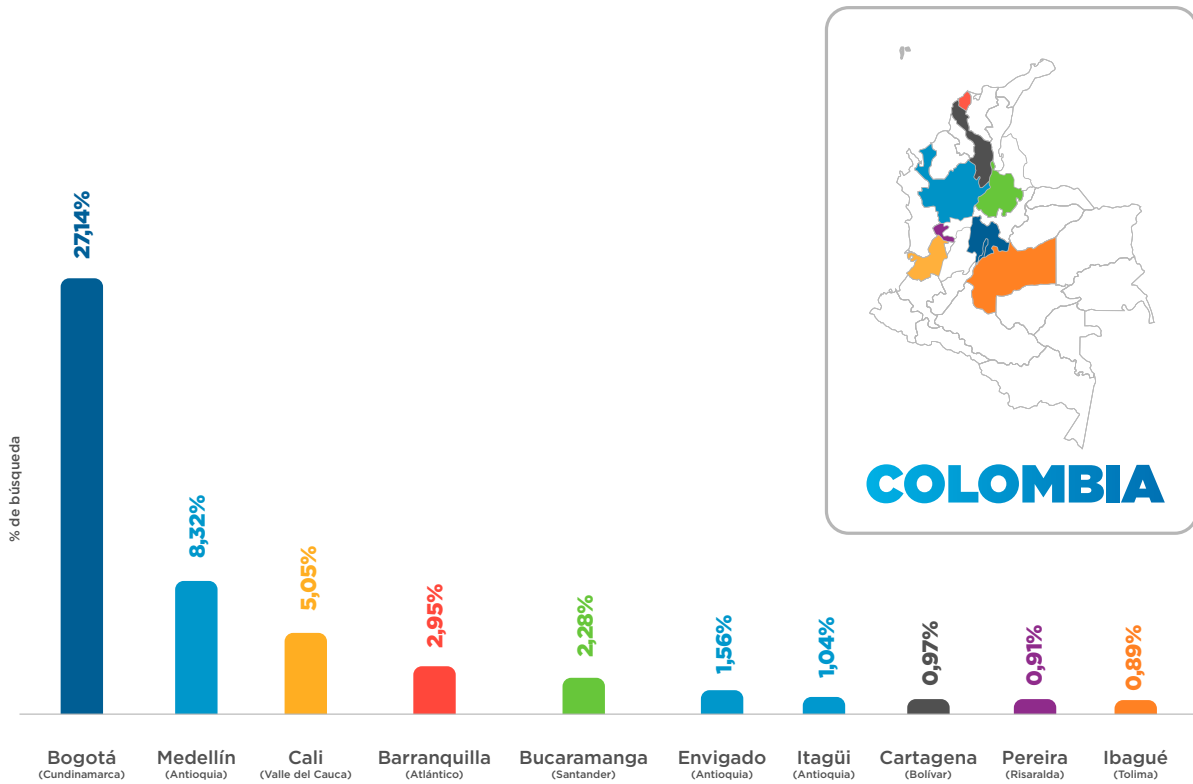


## » Top de la demanda de inmuebles en venta por ciudades

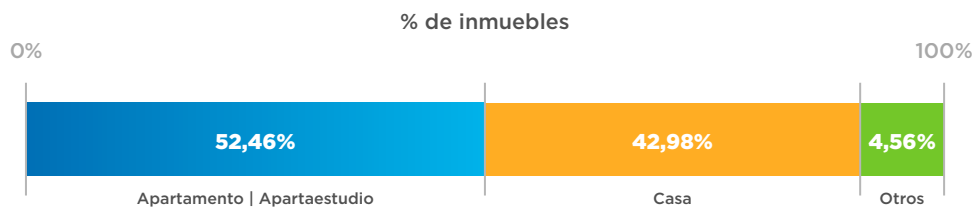
Al cierre del primer trimestre del año 2024, se evidencia un interés principal de compra o de búsqueda de inmuebles usados y nuevos en Bogotá (**27,14%**), Medellín (**8%**) y Cali (**5%**).

En el top 10, Barranquilla y Bucaramanga ocupan el cuarto y quinto puesto, manteniéndose igual que el año 2023. Por el contrario, Ibagué cayó al último puesto de este pódium.

### Top de ciudades más buscadas para venta



*Fuente:* Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) a cierre del primer trimestre de 2024.



*Fuente:* Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) a cierre del primer trimestre de 2024.

## » Ventas de proyectos VIS y No VIS (vivienda nueva)

El comportamiento de la demanda en compra de vivienda nueva presentó un decrecimiento del **12%** en el primer trimestre del 2024, comparado con el mismo periodo del año pasado. Sin embargo, **se observa una reactivación del mercado de vivienda nueva este año**, ya que entre el 2022 y el 2023 el decrecimiento fue mucho mayor (**56%**).

En la categoría de Vivienda VIS, se presentó una disminución del **17%** y en la categoría No VIS, una reducción del **4,4%** entre 2023 y 2024.

## Ventas de vivienda nueva en unidades año corrido

Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos		
	I Trim 2023	I Trim 2024	Var %
VIP	3.400	3.313	-2,6%
VIS	13.235	11.045	-16,5%
VIS Renovación	1.678	837	-50,1%
<b>Total VIS</b>	<b>18.313</b>	<b>15.195</b>	<b>-17,0%</b>
Hasta 350	4.650	4.725	1,6%
350 - 450	2.416	2.206	-8,7%
450 - 600	2.327	2.078	-10,7%
600 - 750	1.306	1.242	-4,9%
750 - 1.000	782	790	1,0%
1.000 - 1.300	297	285	-4,0%
Mayor a 1.300	364	278	-23,6%
<b>Total No VIS</b>	<b>12.142</b>	<b>11.604</b>	<b>-4,4%</b>
<b>Total</b>	<b>39.455</b>	<b>26.799</b>	<b>-12,0%</b>

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

**Fuente:** La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL I TRIMESTRE 2024

## »»» Comportamiento de la vivienda de interés social

Las ciudades que presentaron mayores ventas en el primer trimestre de 2024 fueron Bogotá y municipios aledaños, con **7.847** unidades. Le siguió Medellín con **3.935** y Cali con **3.566** unidades.

En cuanto a las variaciones 2023-2024, Ibagué presentó un aumento considerable del **261%**, así como Neiva, que registró un incremento del **87%** y Santa Marta, del **85%**.

## »»» Comportamiento de la vivienda No VIS

En este primer trimestre del año, la mayor cantidad de ventas de vivienda No VIS se presentó en Medellín, con **2.405** unidades, le siguieron Bogotá y sus municipios aledaños con **2.231** unidades. Cartagena, Santa Marta y Girardot también hacen parte de este top 5 de ciudades con la mayor cantidad de ventas de vivienda No VIS a nivel nacional.

## Ventas de vivienda nueva en unidades año corrido

Ciudad	Total unidades		
	I Trim 2023	I Trim 2024	Var %
Bogotá	7.500	5.884	-22%
Municipios aledaños de Bogotá	2.181	1.963	-10%
<b>Total Bogotá y municipios aledaños</b>	<b>9.681</b>	<b>7.847</b>	<b>-19%</b>
Medellín	4.359	3.935	-10%
Cali	3.975	3.566	-10%
Bucaramanga	1.147	751	-35%
Barranquilla	2.092	877	-58%
Cartagena	1.625	1.024	-37%
Santa Marta	746	1.382	85%
Villavicencio	706	564	-20%
Girardot y alrededores	1.629	1.707	5%
Armenia	423	446	5%
Pereria	552	907	64%
Manizales	284	387	36%
Ibagué	305	1.101	261%
Cúcuta	427	432	1%
Montería	275	269	-2%
Valledupar	147	260	77%
Tunja	261	229	-12%
Neiva	209	391	87%
<b>Subtotal</b>	<b>28.843</b>	<b>26.075</b>	<b>-61%</b>
Popayán*	1.106	429	-12%
Sincelejo*	69	114	65%
Pasto*	437	181	-59%
<b>Total</b>	<b>30.455</b>	<b>26.799</b>	<b>-12%</b>

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

**Fuente:** La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL I TRIMESTRE 2024

\* Popayán y Sincelejo iniciaron censo mensual en febrero de 2023. Pasto inició censo mensual en septiembre de 2023.

\*\* Los datos de meses anteriores corresponden a proyectos ingresados con historia y/o censos realizados en meses puntuales anteriormente.

» Ventas de vivienda nueva en pesos y M<sup>2</sup>

El comportamiento general de las ventas de vivienda nueva en pesos, entre el primer trimestre de 2023 y el mismo periodo de este año, es del **-1%**.

Ahora, entrando en detalle, las ventas en pesos de la vivienda VIS disminuyeron en un **6%**, entre el primer trimestre de un año y el otro. Esta es una cifra alentadora, si la comparamos con la variación negativa que experimentamos entre 2022 y 2023, que fue de **-51%**. Para la vivienda No VIS, se observa un aumento del **2%**, al comparar ambos trimestres.

De otra parte, la cantidad de M<sup>2</sup> vendidos en vivienda VIS durante el primer trimestre fue **699.307** m<sup>2</sup> y **661.500** m<sup>2</sup> en No VIS, indicando un decrecimiento del **12%** a nivel general, comparado con los mismos meses de 2023.

Total			
	I Trim 2023	I Trim 2024	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	8.338.720	8.262.515	-1%
Ventas de vivienda nueva en M <sup>2</sup> año corrido	1.548.064	1.360.808	-12%

VIS			
	I Trim 2023	I Trim 2024	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	3.094.382	2.902.172	-6%
Ventas de vivienda nueva en M <sup>2</sup> año corrido	799.626	699.307	-13%

No VIS			
	I Trim 2023	I Trim 2024	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	5.244.339	5.360.343	2%
Ventas de vivienda nueva en M <sup>2</sup> año corrido	748.438	661.500	-12%

**Fuente:** La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL I TRIMESTRE 2024



## » Desembolsos para adquisición de vivienda

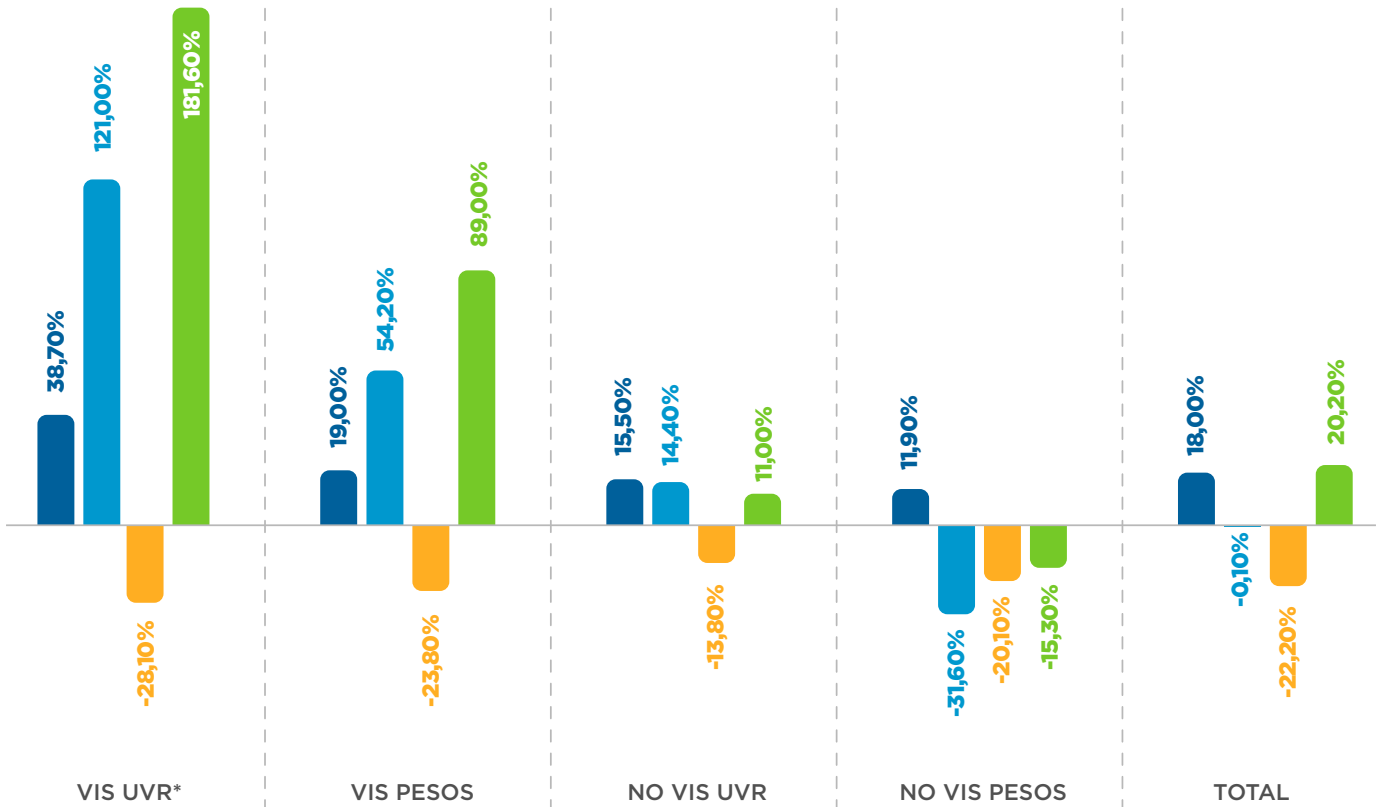
Al comparar el primer trimestre de 2024 vs el mismo periodo de 2023, la colocación de créditos de vivienda se comportó de una manera favorable en 2 puntos porcentuales por encima, teniendo crecimientos del **181%** y **89%** para el segmento VIS.

Sin embargo, el resultado no fue tan favorable para el segmento No VIS en pesos, con crecimiento negativo de **-15,3%**. Sin embargo, dando una mirada al crecimiento anual de 2022 a 2023 para el segmento No VIS en pesos, y vs. 2024, se refleja una disminución en el decrecimiento en **+16,3%**.

Ahora bien, si analizamos la colocación de créditos frente al cierre de 2023, este primer trimestre del año arranca con una colocación por debajo en **-22** puntos porcentuales, siendo un comportamiento estacional.

### Montos desembolsados para adquisición de vivienda

- **CRECIMIENTO TRIMESTRAL**  
jul-sep / 2023 | oct-dic / 2023
- **CRECIMIENTO ANUAL**  
oct-dic / 2022 | oct-dic / 2023
- **CRECIMIENTO TRIMESTRAL**  
oct-dic / 2023 | ene-mar / 2024
- **CRECIMIENTO ANUAL**  
ene-mar / 2023 | ene-mar / 2024



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

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





# ARRIENDO DE INMUEBLES



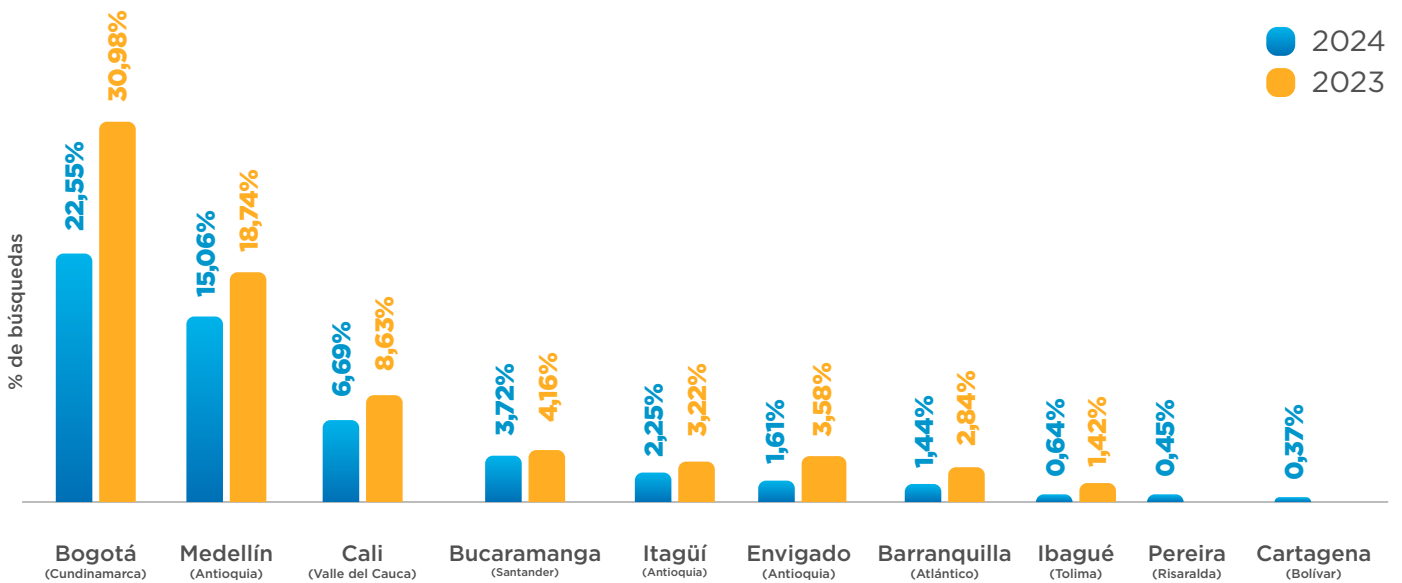
## » Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades

Al cierre del primer trimestre de 2024, vemos que las ciudades más buscadas para arriendo son **Bogotá, Medellín y Cali**, agrupando entre ellas al **42%** del total de la demanda. Este es el mismo comportamiento con respecto al primer trimestre del año pasado.

No obstante, aunque este top 3 permanece igual, las búsquedas disminuyeron en comparación con 2023, ya que Bogotá pasó de tener el **30,98%** de la demanda a representar el **20,24%** de esta; Medellín pasó del **18,74%** al **15,06%** y Cali del **8,63%** al **6,69%**.

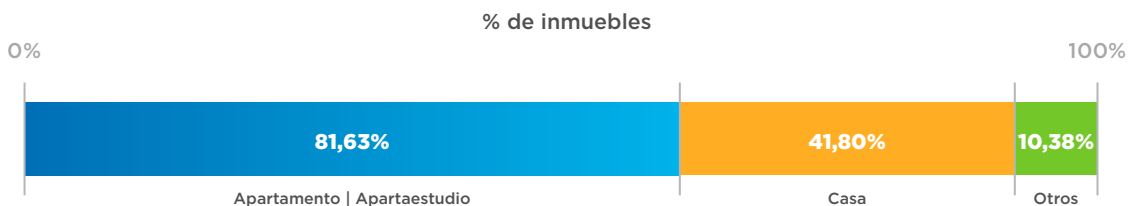
En este primer trimestre entran al top 10 las ciudades de **Pereira** y **Cartagena**, desplazando a Bello y Sabaneta.

### Top de ciudades más buscadas para arriendo



*Fuente:* Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) a cierre del primer trimestre de 2024.

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



*Fuente:* Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) a cierre del primer trimestre de 2024.



# Seguro de Hogar en Colombia

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

SEGUROS  
BOLÍVAR





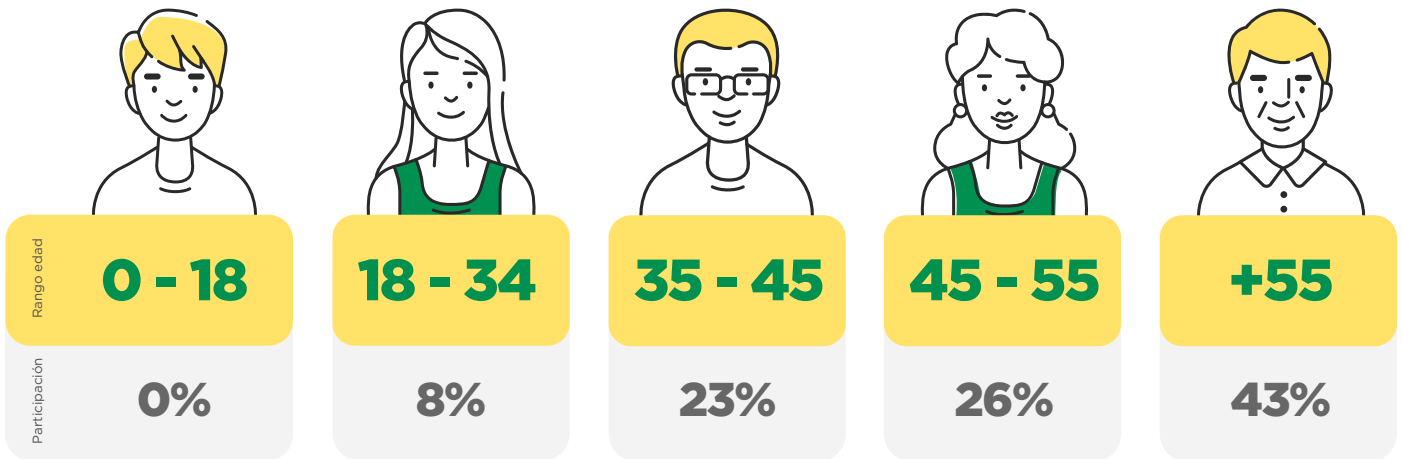
# PERFIL DEL CLIENTE



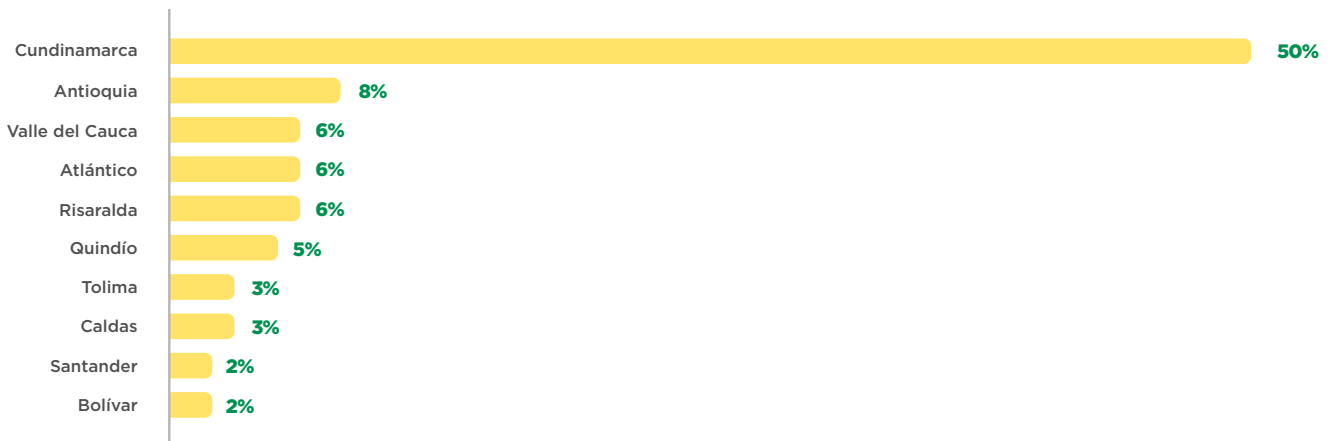
Gracias a su protección integral, el **Seguro de Hogar de Seguros Bolívar** brinda una amplia cobertura frente a diversos riesgos en la vivienda, como terremotos, hurtos, explosiones, incendios, daños por agua, cortocircuitos, entre otros. Además, se destaca porque ante cualquiera de estas emergencias, la asistencia es de 24 horas todos los días.

Este Seguro de Hogar es adquirido especialmente por personas mayores de **55** años de edad, seguido por quienes se encuentran entre 45 y 55 años. La póliza brinda protección a colombianos que residen en todos los departamentos del país, con una participación representativa en Cundinamarca (**50%**), Antioquia (**8%**), Valle del Cauca y Atlántico, con el **6%** cada uno.

## Seguro de Hogar por edad



## Top 10 Seguro de Hogar por departamentos



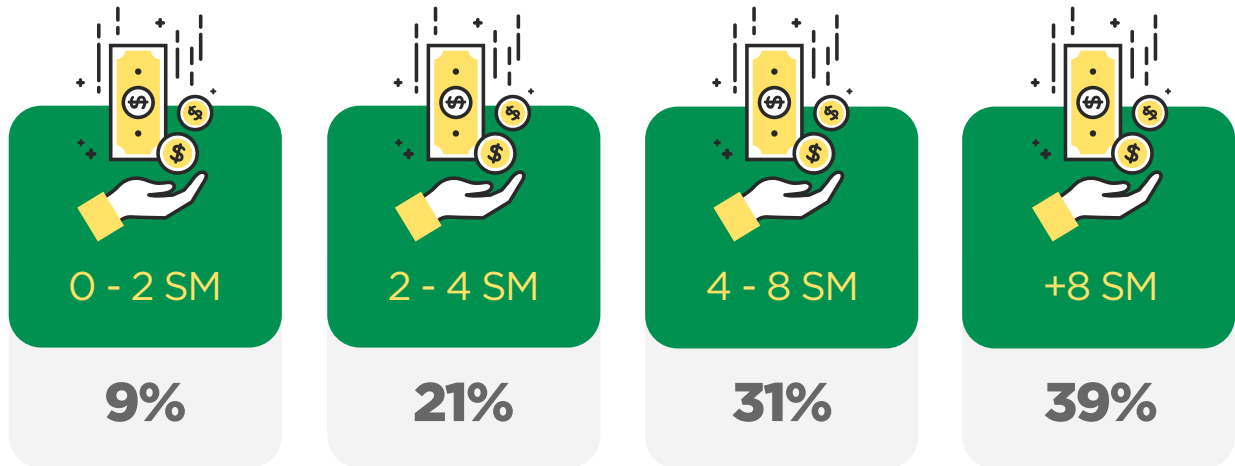
Esta información hace referencia al perfil del cliente que cuenta con el Seguro de Hogar de Seguros Bolívar, a corte del mes de febrero de 2024.





La adquisición del seguro con relación a los ingresos de las personas, evidencia un aumento proporcional de acuerdo al salario mensual de quien adquiere la póliza. En este sentido, **las personas con un ingreso superior a 8 salarios mínimos son las que más adquieren el seguro**, seguidas de quienes cuentan con ingresos entre los 4 y los 8 salarios mínimos.

### Seguro de Hogar por ingresos



SM = Salarios mínimos

### Seguro de Hogar por sexo



Mujer

**54%**



Hombre

**46%**

Esta información hace referencia al perfil del cliente que cuenta con el Seguro de Hogar de Seguros Bolívar, a corte del mes de febrero de 2024.



# Conclusiones generales

- » Las ventas promedio del primer trimestre del año son **19,4% superiores a las ventas promedio** del último año.
- » La **tendencia a la baja en las tasas** acierta al pronóstico esperado en el 2024, con un decrecimiento de hasta **-2,23%** para este primer trimestre y con un reto de oportunidad para la compra de vivienda en el país.
- » **Vivienda nueva.** En unidades, las iniciaciones VIS en el último año se ubican en 113 mil, con un descenso anual del **15%**, mientras las No VIS caen en **18%**.
- » Las **unidades de vivienda nueva disponibles**, frente a marzo de 2023, crecen un **13%**, jalonado por el incremento en VIS del **15%** y en No VIS del **11%**.
- » **Arriendo.** Se evidenció una leve desaceleración en el crecimiento del precio de los inmuebles residenciales, tocando tasas del **11.8%** anual en apartamentos y del **11.7%** en casas.
- » La **desaceleración de los cánones de arrendamiento** se debió en gran parte a la menor inflación observada a cierre de 2023 (**9.3%**), tasa máxima en la que pueden reajustarse los contratos de arrendamiento de inmuebles ocupados en el país este año.
- » Las personas con un ingreso superior a **8 salarios mínimos** son las que más adquieren el Seguro de Hogar, con una participación del **39%** de las ventas. Sin embargo, Seguros Bolívar cuenta con planes para clientes de todos los ingresos y estratos. Por medio del Seguro de Hogar Digital, ofrece acompañamiento a las personas en todos sus momentos de vida, desde que son arrendatarias, cuando tienen casa propia y/o cuando invierten en el mercado inmobiliario.

Comportamiento de los inmuebles en Colombia: nuevos, usados y en arriendo. Datos de [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com), a cierre del primer trimestre de 2024. Con información suministrada por [Banco Davivienda](#), [El Libertador](#) y [La Galería Inmobiliaria](#). Si tienes alguna inquietud o comentario, escríbenos al correo: [redes@ciencuadras.com](mailto:redes@ciencuadras.com)



ciencuadras.com

Cuadra Todo

