



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

+ 1^{er} TRIMESTRE DE 2025 +



Contenido

03	El cliente en el centro: una nueva era para la experiencia inmobiliaria	
04	Novedades Ciencuadras	
06	OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA	
07	Inmuebles nuevos y usados	
07	Top de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades	
08	Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos	
10	Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta - nueva y usada	
11	Comportamiento de créditos hipotecarios	
12	Arriendo de inmuebles	
12	Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades	
13	Comportamiento de los arrendamientos residenciales	
14	Comportamiento de los arrendamientos no residenciales	
15	Comportamiento del canon nacional vs. IPC nacional	
16	Análisis de precios de viviendas en arriendo por tipo de inmueble	
17	Arrendamientos residenciales por ciudades	
18	Arrendamientos no residenciales por ciudades	
19	DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA	
20	Venta de nuevos y usados	
20	Top de la demanda de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades	
21	Ventas de proyectos VIS y No VIS (vivienda nueva)	
23	Ventas de vivienda nueva en pesos y m ²	
24	Desembolsos para adquisición de vivienda	
25	Arriendo de inmuebles	
25	Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades y barrios	
26	Conclusiones Generales	



El cliente en el centro: una nueva era para la experiencia inmobiliaria



Hoy más que nunca, hablar de experiencia de cliente no es una opción, es una necesidad estratégica. Las empresas que logran destacarse son aquellas que entienden que el centro ya no es el producto ni el servicio, sino las personas, con sus motivaciones y necesidades.

En el sector inmobiliario, esta realidad cobra una relevancia aún mayor. Comprar o arrendar una vivienda es una de las decisiones más importantes en la vida de cualquier persona. No se trata simplemente de un trámite o de adquirir un inmueble, sino de encontrar un espacio que sea el lugar seguro para proyectar sueños y construir historias.

En este sentido, el gran reto hoy para quienes publican vivienda es **conocer al cliente más allá de los datos demográficos tradicionales**. Comprender su estilo de vida, sus aspiraciones, sus frustraciones durante el proceso de búsqueda, e incluso, los canales digitales que prefiere usar.

Ya no basta con mostrar metros cuadrados y ubicaciones. Los usuarios buscan algo más: experiencias personalizadas, información clara, confianza en los procesos y acompañamiento en cada etapa de su decisión. En un mercado con alta competencia, diferenciarse no solo pasa por ofrecer más propiedades, sino por entregar valor real a través de una escucha activa, el análisis de datos inteligentes, **la personalización y una comunicación empática**.

Los publicadores de vivienda deben evolucionar de ser simples vitrinas digitales a convertirse en **plataformas centradas en el cliente**. Esto implica integrar tecnología para capturar insights del comportamiento del usuario, segmentar mejor sus audiencias, adaptar los contenidos de acuerdo con sus intereses y ofrecer recomendaciones que realmente respondan a sus necesidades.

En medio de este panorama de transformación, presentamos el **1^{er} Informe Trimestral del mercado inmobiliario colombiano 2025**. Un análisis basado en los datos de nuestro portal [Ciencuadras](#), junto con el conocimiento experto de 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 en Colombia. Nosotros creemos que cada inmueble publicado es una posibilidad de conectar a alguien con su lugar ideal para vivir, emprender o invertir. Por eso, seguimos innovando con analítica digital, inteligencia artificial y el trato cercano que nos caracteriza. Además, en nuestro portal interactúan agentes inmobiliarios, constructoras, entidades financieras y aseguradoras. Si quieras saber más de lo que hacemos, te invitamos a visitarnos en [ciencuadras.com](#) o escribirnos a redes@ciencuadras.com.



NOVEDADES CIENCUADRAS



Nuevo producto - Pauta tu inmueble

¿Sabías que Google es la mayor fuente de búsqueda de vivienda, y genera más del **80% del tráfico hacia las publicaciones?**

Con nuestro nuevo producto lograrás:

01



Alcance

*Tendrás hasta **10 veces** más visitas por buscadores potenciales.

02



Duración

30 días de pauta optimizada con audiencias perfiladas.

03



Beneficios

Doble visualización, posicionamiento en buscadores con marca **patrocinada**



¿Cómo funciona?

01



Adquiere “**Pauta tu inmueble**”

02



Activa el producto en el inmueble de interés

03



Nuestro equipo recibe notificación inmediata

04



Implementamos tu pauta

05



Envíamos a WhatsApp el Reporte de usuarios y sesiones obtenidas una vez finalice la pauta

Monitoreo constante y activo de la publicación

Pauta tu inmueble por **\$200.000 mensuales**

Conoce más [aquí](#)



Oferta de inmuebles en Colombia





Inmuebles nuevos y usados

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

En 2025, Medellín toma el primer lugar de la oferta con el **21,14%** de la participación, seguida de Bogotá con el **18,00%**.

Medellín cuenta con más de **179** proyectos de vivienda nueva en desarrollo, abarcando desde Vivienda de Interés Social (VIS) hasta proyectos de lujo en zonas como El Poblado, Ciudad del Río y Laureles. Esta variedad permite atender a diferentes perfiles de compradores e inversionistas.

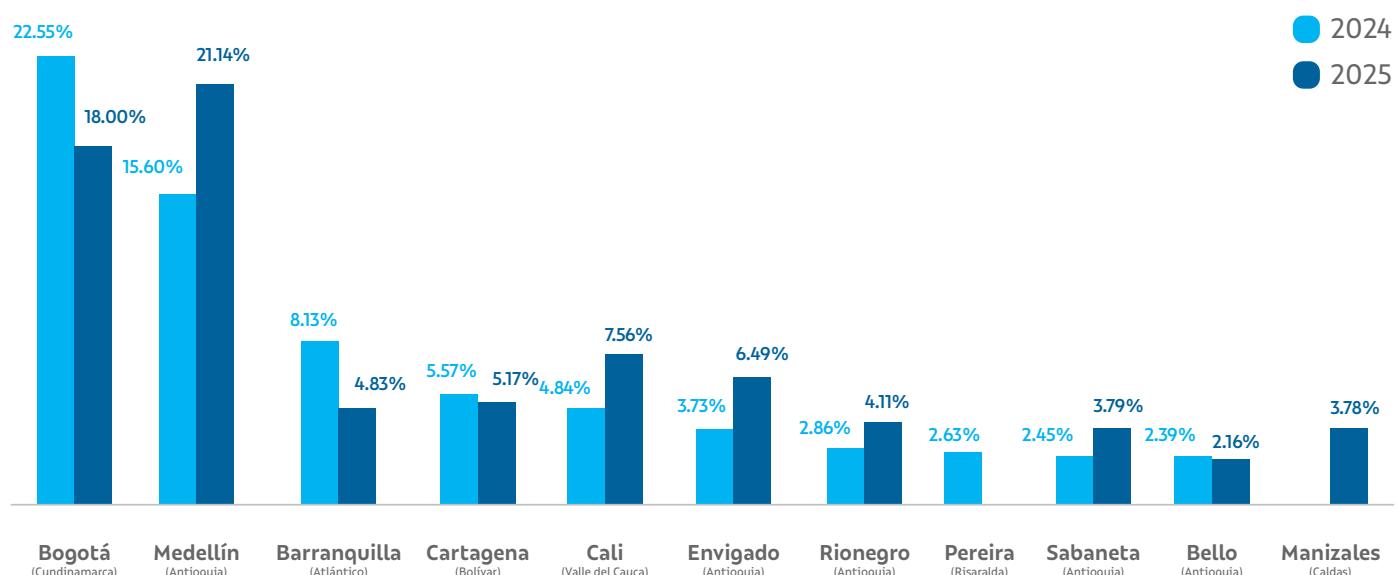
Cali muestra una evolución destacada, al pasar de **4,84% en 2024** a **7,56% en 2025**, consolidándose como la **tercera ciudad con mayor participación** en el país. Esta tendencia reafirma su dinamismo urbano y su creciente protagonismo en el ecosistema inmobiliario.

Envigado también evidencia un avance importante, aumentando de **3,73% a 6,49%**, mientras que **Cartagena**, a pesar de una leve caída (de **5,57% a 5,17%**), mantiene una participación relevante y estable.

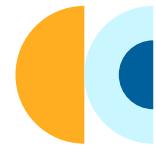
En contraste, **Barranquilla pierde terreno**, reduciendo su participación del **8,13% en 2024** al **4,83% en 2025**, lo que podría estar asociado a una menor rotación de inventario o a dinámicas locales menos activas.

Finalmente, destaca la aparición de **ciudades emergentes** como **Manizales, Rionegro y Sabaneta**, que no figuraban entre las principales en 2024 y que hoy comienzan a ganar espacio, reflejando una **mayor descentralización del mercado** y nuevas oportunidades de desarrollo en regiones intermedias.

Top 10 de las ciudades con mayor oferta de inmuebles en 2024 y 2025, según el número de publicaciones

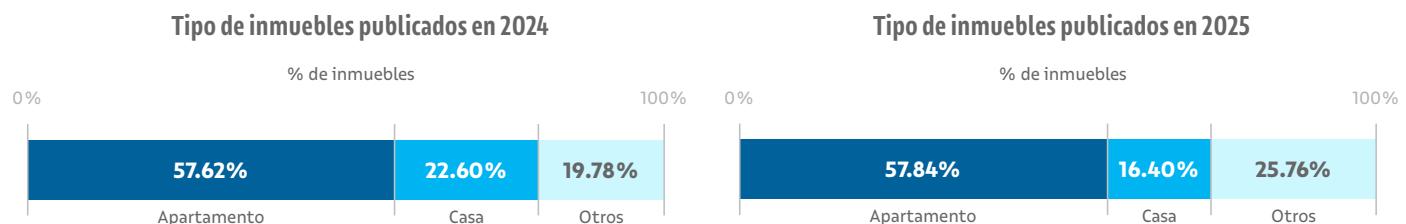


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.



En cuanto a la tipología, los apartamentos siguen liderando el mercado, representando el **57,84%** de las publicaciones en venta.

Si quieras comprar un **apartamento en remate** descubre las opciones que tenemos en Colombia, ingresando [aquí](#).



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.

» Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

Durante el primer trimestre de 2025, los lanzamientos de vivienda registraron un incremento del **34,6%** en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta variación refleja una recuperación sostenida en el mercado inmobiliario, marcada por la tendencia al alza iniciada a finales de 2024.

El crecimiento fue más pronunciado en el segmento VIS (Vivienda de Interés Social), que aumentó **41,8%**, mientras que el segmento No VIS presentó un incremento del **23,9%**.

En términos absolutos, se lanzaron **36.698** unidades, de las cuales **21.267** corresponden a vivienda VIS y **15.431** a No VIS, consolidando una participación mayoritaria de la VIS tanto en volumen como en crecimiento relativo.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

Rango de precios (Millones \$)	Número de unidades		
	I Trim 2024	I Trim 2025	Var %
VIP	3.098	3.215	3,8%
VIS	11.039	16.281	47,5%
VIS Renovación	861	1.771	105,7%
Interés Social	14.998	21.267	41,8%
Hasta 350	4.426	5.425	22,6%
350 - 450	2.416	2.893	19,7%
450 - 600	2.330	2.790	19,7%
600 - 750	1.632	2.408	47,5%
750 - 1.000	736	781	6,1%
1.000 - 1.300	370	520	40,5%
Mayor a 1.300	366	614	67,8%
Diferente a Interés social	12.276	15.431	25,7%
Total	27.274	36.698	34,6%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL I TRIMESTRE 2025



A nivel de ciudades, Barranquilla fue la que presentó el mayor crecimiento, con un impresionante **310%**, al pasar de **663** unidades en 2024 a **2.720** en 2025, de las cuales el **65,77%** correspondió a VIS. En contraste, Pasto registró la mayor caída, con una disminución del **88%** en el número de unidades lanzadas.

Desde una perspectiva de volumen, las tres ciudades con mayor número de unidades lanzadas en el primer trimestre de 2025 fueron:

- Bogotá: **8.955** unidades
- Medellín: **5.849** unidades
- Cali: **4.139** unidades

Estos resultados refuerzan la consolidación de la vivienda VIS como motor principal del mercado y evidencian una reactivación diferenciada por ciudad.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

Ciudad	Total unidades			VIS			NO VIS		
	I Trim 2024	I Trim 2025	Var %	I Trim 2024	I Trim 2025	Var %	I Trim 2024	I Trim 2025	Var %
Bogotá	6,006	8,985	49%	4,210	6,440	53%	1,796	2,515	40%
Municipios aledaños de Bogotá	1,973	3,401	72%	1,465	2,759	88%	508	642	26%
Total Bogotá y municipios aledaños	7,979	12,356	55%	5,675	9,199	62%	2,304	3,157	37%
Medellín	4,123	5,849	42%	1,572	2,249	43%	2,551	3,596	41%
Cali	3,382	4,139	22%	2,615	3,113	19%	767	1,026	34%
Bucaramanga	654	885	35%	339	498	47%	315	387	23%
Barranquilla	663	3,120	370%	235	498	111%	428	2,622	512%
Cartagena	2,130	4,084	84%	-40	92	1214%	1,170	1,625	39%
Santa Marta	1,451	1,073	-26%	400	92	-77%	1,044	629	-40%
Villavicencio	588	739	26%	226	407	90%	362	309	-15%
Girardot y alrededores	1,712	2,291	34%	1,042	956	-8%	670	589	-12%
Armenia	504	468	-7%	284	290	2%	218	178	-18%
Perería	1,385	982	-29%	311	523	68%	1,074	459	-57%
Manizales	395	382	-3%	311	210	-32%	84	172	105%
Ibagué	534	469	-12%	464	396	-15%	70	73	4%
Cúcuta	509	445	-13%	278	267	-4%	231	178	-23%
Montería	269	316	17%	191	297	55%	78	19	-76%
Valledupar	430	560	30%	276	316	15%	154	244	58%
Tunja	264	193	-27%	204	145	-29%	60	48	-20%
Sincelejo	293	64	-78%	147	63	-57%	146	1	-99%
Popayán	528	374	-29%	368	228	-38%	160	146	-9%
Neiva	114	90	-21%	64	86	34%	50	4	-92%
Pasto	138	18	-88%	181	20	-89%	50	-2	-104%
Total	27,274	36,658	35%	14,998	21,267	42%	12,276	15,431	26%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL I TRIMESTRE 2025



» Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta - nueva y usada

Entre el primer trimestre de 2024 y el primer trimestre de 2025, los precios promedio de venta tanto de vivienda nueva como usada experimentaron un aumento general.

En el caso de los apartamentos nuevos, pasó de **\$326.705.784** a **\$363.000.000**, lo que representa un incremento aproximado del **11,1%**.

Para los apartamentos usados, el valor subió de **\$389.000.000** a **\$400.000.000**, equivalente a un aumento más moderado del **2,8%**. En cuanto a las casas nuevas, se observó una ligera disminución del precio, bajando de **\$570.000.000** a **\$568.450.000 (-0,3%)**. Por otro lado, las casas usadas mostraron un incremento del **4,4%**, pasando de **\$680.000.000** a **\$710.000.000**.

Precios promedio a inicios de 2024 (1^{er} trimestre)

Tipo de Vivienda	Tipo de Propiedad	*Precio Promedio de Venta (COP)
Nueva	Apartamento	\$ 326.705.784
	Casa	\$ 570.000.000
Usada	Apartamento	\$ 389.000.000
	Casa	\$ 680.000.000

Precios promedio al final de 2025 (1^{er} trimestre)

Tipo de Vivienda	Tipo de Propiedad	*Precio Promedio de Venta (COP)
Nueva	Apartamento	\$ 363.000.000
	Casa	\$ 568.450.000
Usada	Apartamento	\$ 400.000.000
	Casa	\$ 710.000.000

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.

* Precios promedio publicados en Ciencuadras



» Comportamiento de créditos hipotecarios

El análisis de las tasas de interés para créditos hipotecarios en el primer trimestre de 2025 muestra una tendencia clara a la baja frente al mismo periodo del año anterior, tanto en el segmento **VIS** (Vivienda de Interés Social) como en el **No VIS** (No Vivienda de Interés Social), y en ambas modalidades de financiación: **UVR** y **pesos**.

Para el segmento VIS:

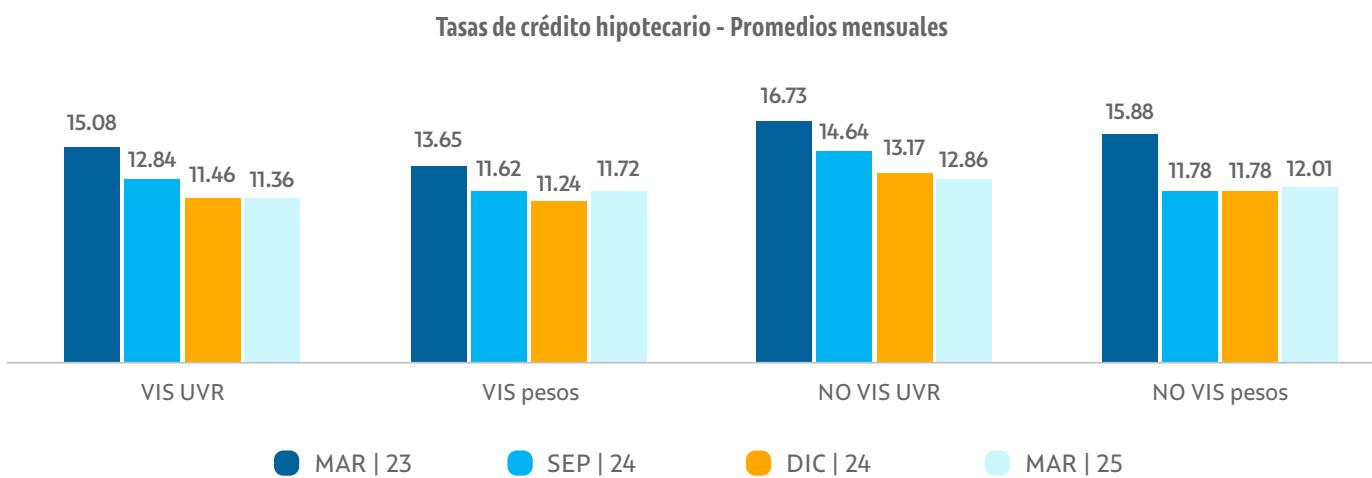
- La tasa promedio en **UVR** bajó de **15,08%** (marzo 2024) a **11,36%** (marzo 2025), una caída de **3,72 puntos porcentuales** equivalente a **-24,67%**.
- En **pesos**, la tasa promedio descendió de **13,65%** a **11,72%**, lo que representa una reducción de **1,93 puntos (-14,14%)**.

En el segmento No VIS:

- La tasa promedio en **UVR** cayó de **16,73%** a **12,86%**, disminuyendo **3,87 puntos porcentuales (-23,07%)**.
- En **pesos**, el retroceso fue de **15,88%** a **12,01%**, una variación de **-24,37%** (también **3,87** puntos).

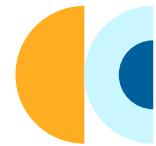
Esta disminución sostenida en las tasas hipotecarias ha favorecido las condiciones de financiamiento, impulsando tanto la demanda de vivienda como el dinamismo general del mercado inmobiliario en 2025.

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



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

* Tasas en UVR fueron recalcadas 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

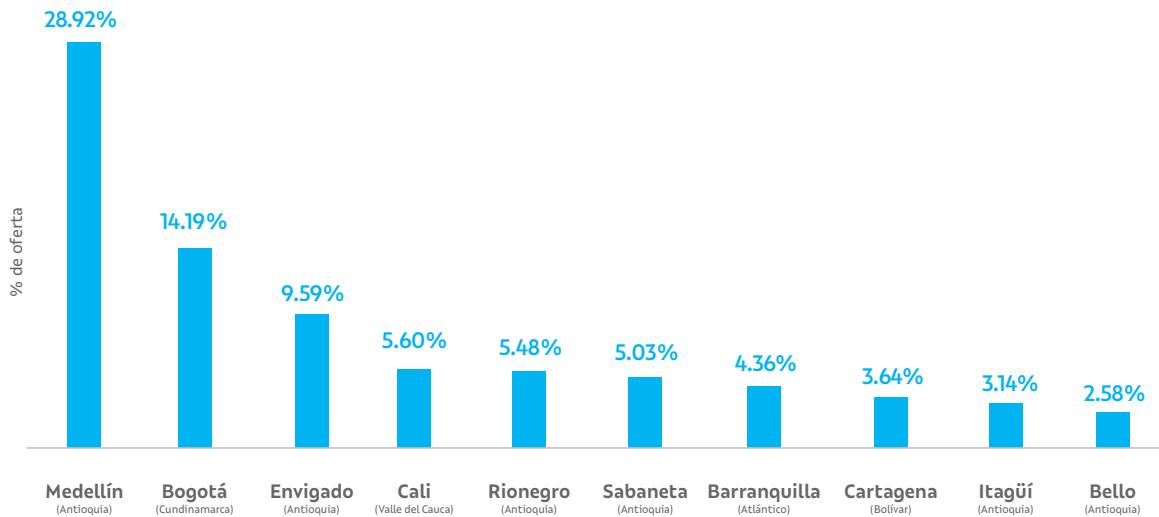
» Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

Durante el primer trimestre de 2025, **Medellín** lideró la oferta de inmuebles en arriendo, concentrando el **28,9%** de las publicaciones en Ciencuadras. Le siguen **Bogotá** con un **14,2%** y **Envigado** con un **9,6%**. **En conjunto, estas tres ciudades reúnen más del 52% de la oferta disponible**, reflejando su alto dinamismo en el mercado de arrendamientos.

La fuerte presencia de municipios del **Valle de Aburrá** —Medellín, **Envigado, Sabaneta, Itagüí** y Bello— confirma una tendencia clara hacia una oferta creciente en esta región, impulsada por el desarrollo urbano, la renovación habitacional y el atractivo que representa para nuevos arrendatarios.

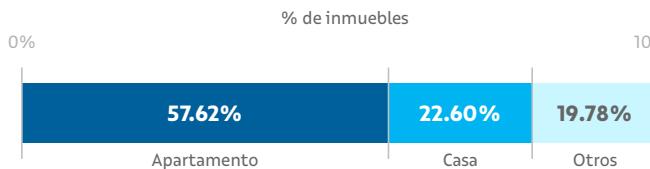
En contraste, ciudades como **Cali (5,6%), Barranquilla (4,4%) y Cartagena (3,6%)** muestran una participación menor, posiblemente asociada a dinámicas locales de mercado o a una menor digitalización de la oferta de inmuebles.

Top 10 de las ciudades con mayor oferta de inmuebles en Q1-2025 según el número de publicaciones en arriendo

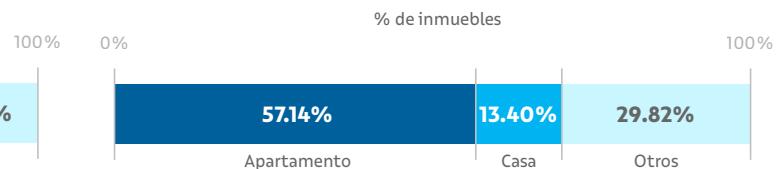


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.

Tipo de inmuebles publicados en 2024



Tipo de inmuebles publicados en 2025



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.



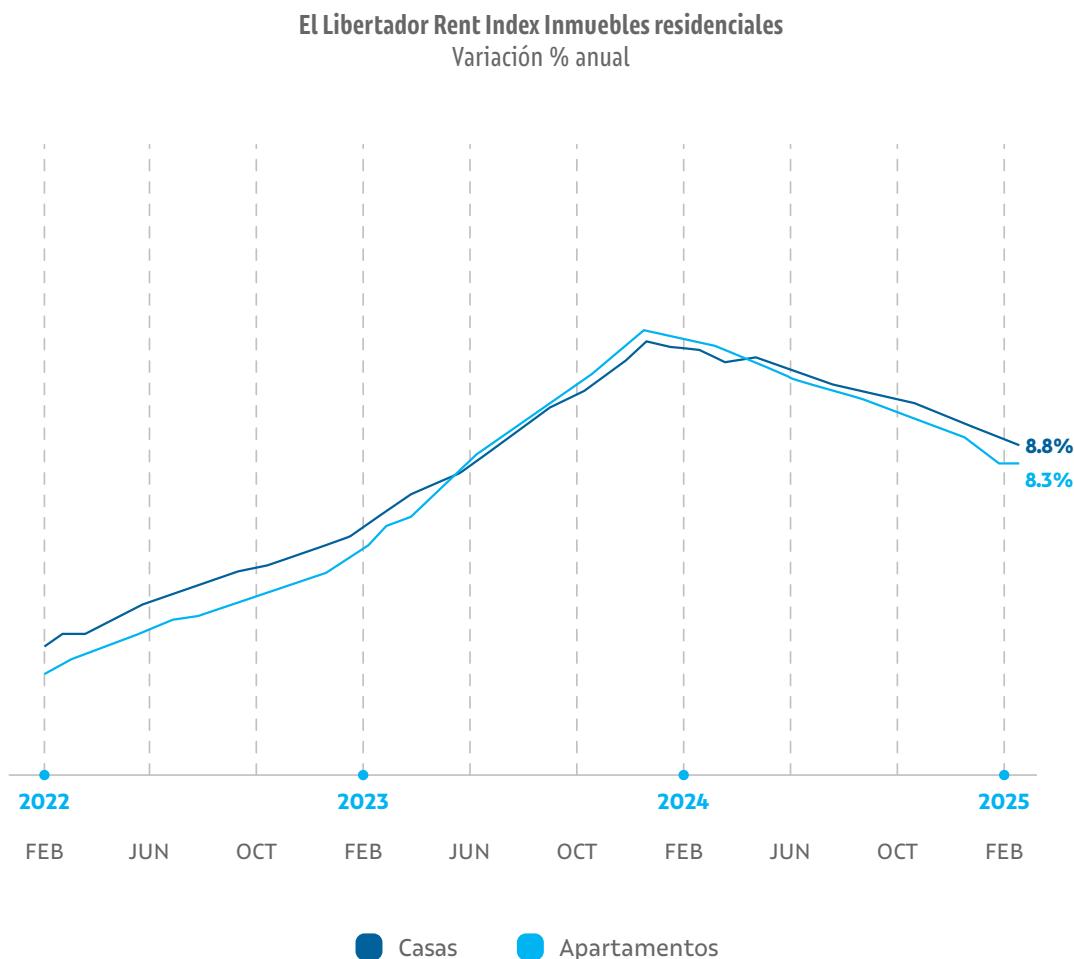
» Comportamiento de los arrendamientos residenciales

De acuerdo con el **índicador de la volatilidad de los precios de arriendo Rent Index***, al cierre de febrero de 2025, el crecimiento anual de los cánones de arriendo de **casas y apartamentos** siguió mostrando una tendencia a la baja.

- **Casas** - registraron una variación anual de **8,8%**.
- **Apartamentos** - cerraron con una variación de **8,3%**.

Estos resultados reflejan una **desaceleración progresiva** en los incrementos de arriendo, en línea con la tendencia observada desde mediados de 2024, luego de los picos de crecimiento de años anteriores.

La moderación sugiere un ajuste más saludable en el mercado residencial, impulsado por una oferta más robusta, mejores condiciones macroeconómicas y una estabilización de la demanda de vivienda en alquiler.



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

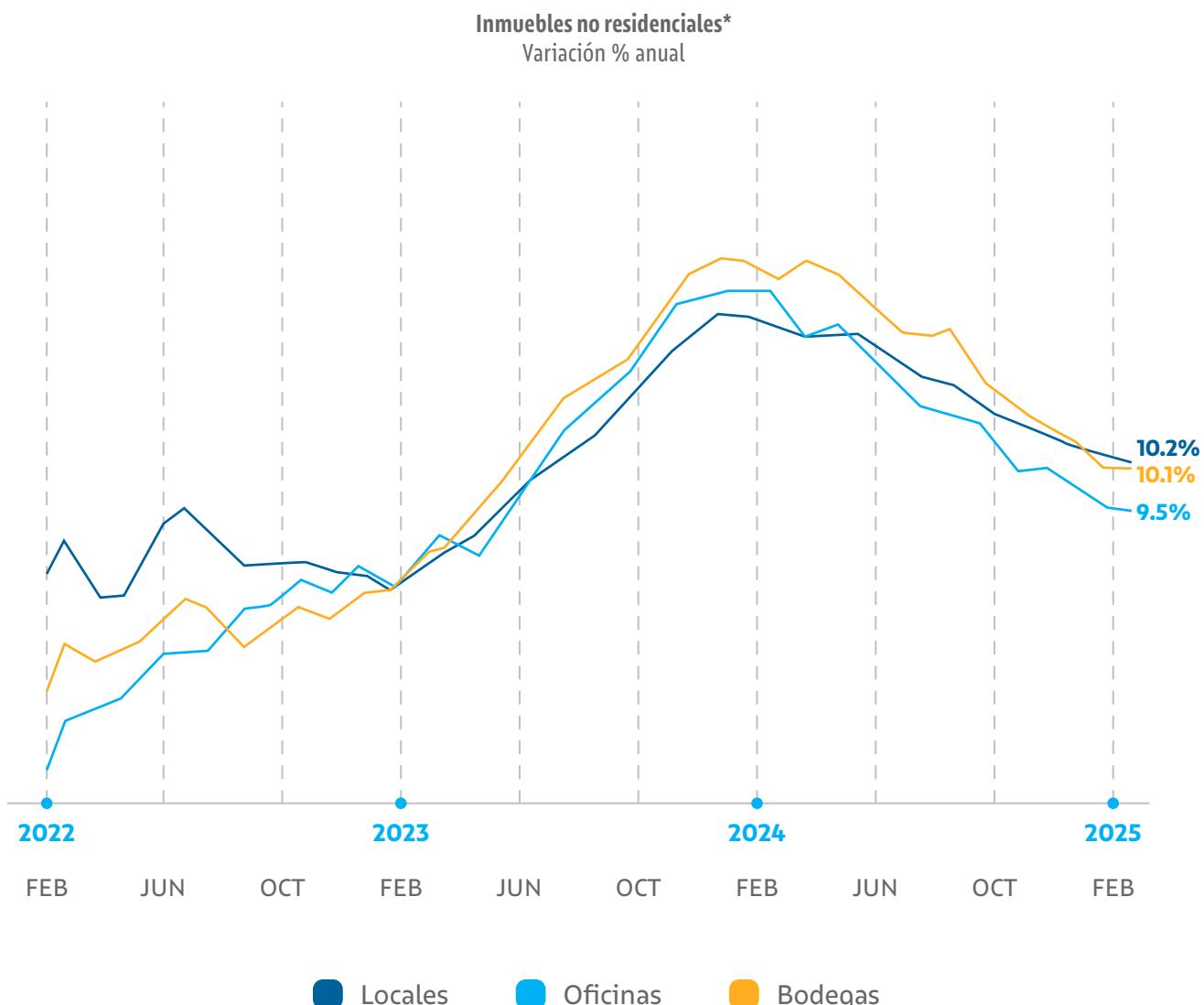
* El indicador El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) hace seguimiento a los precios de los arriendos de inmuebles residenciales de estratos 4, 5 y 6 y a los no residenciales de todo tipo, ubicados en las ciudades donde El Libertador tiene presencia.



» Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

Durante el primer trimestre de 2025, los arriendos de **locales, oficinas y bodegas** mantuvieron una **tendencia de reducción sostenida**. Frente a febrero de 2024, las tasas de variación cayeron aproximadamente **2 puntos porcentuales** en todos los subtipos, ubicándose ahora entre **9,5% y 10,2%**.

Esta moderación en los precios sugiere un ajuste en los costos de ocupación para las empresas, en un contexto de recuperación del mercado. Además, factores como la **disminución de la vacancia** y la **mayor estabilidad en la demanda** también estarían contribuyendo a este comportamiento más controlado en los arriendos de inmuebles comerciales.



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

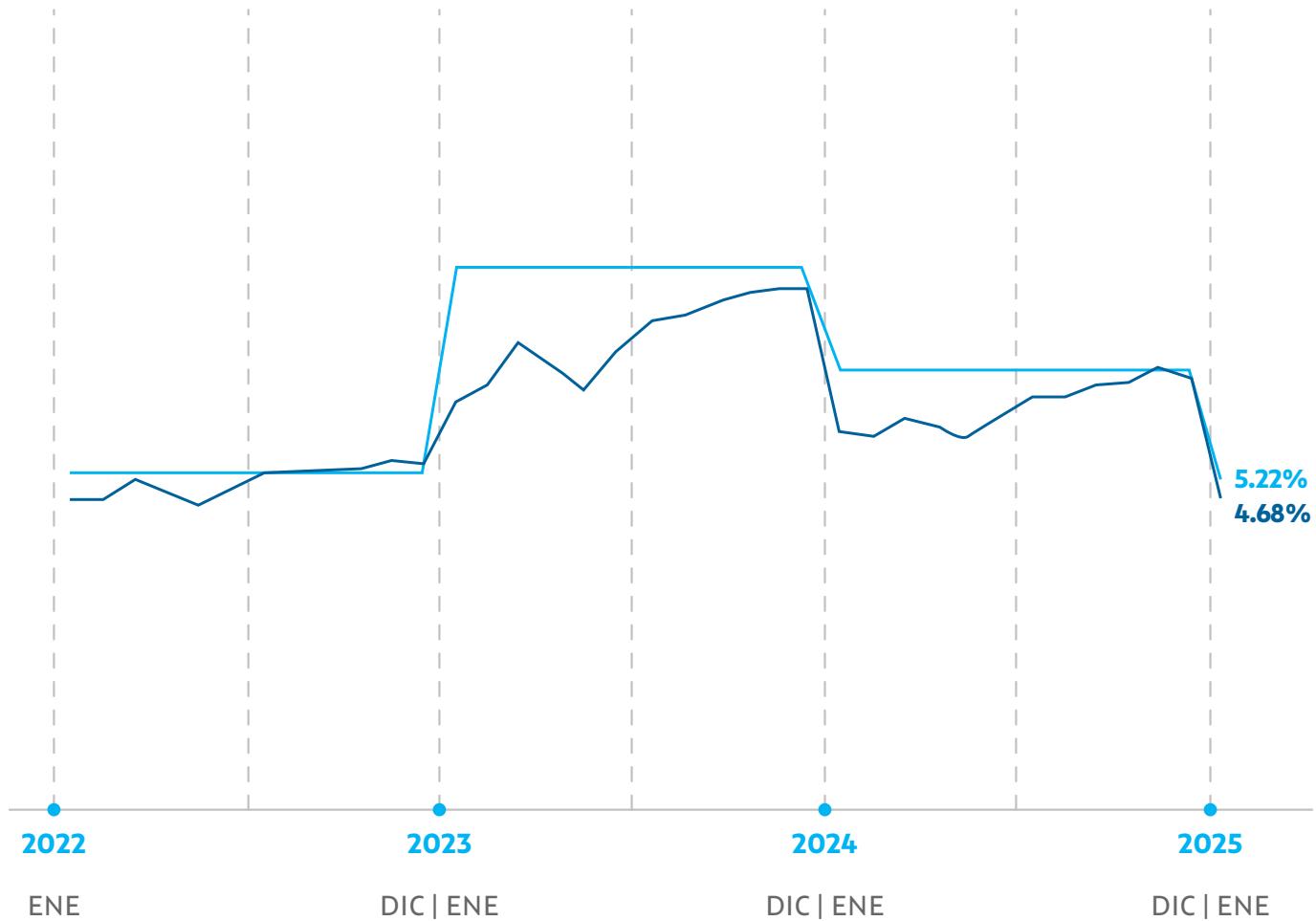
* El comportamiento de los arrendamientos no residenciales se analizó con base en el indicador El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI), que estudia los inmuebles no residenciales para cualquier estratificación.



» Comportamiento del canon nacional vs. IPC nacional

Desde noviembre de 2024, el **canon nacional de arriendo** ha mantenido una **tendencia descendente**. A enero de 2025, se ubicó en **4,68%**, situándose **por debajo del IPC nacional**, que fue de **5,22%**.

Este comportamiento marca un cambio importante frente a períodos anteriores, donde las variaciones del canon solían superar consistentemente la inflación. La caída refleja un **mercado de arriendos más controlado y alineado con las dinámicas inflacionarias**, resultado de mayores ajustes en la oferta, la demanda y las condiciones macroeconómicas del país.



Fuente: Información de *El Libertador*.



» Análisis de precios de viviendas en arriendo por tipo de inmueble

Entre el primer trimestre de 2024 y el mismo periodo de 2025, se observa un incremento en los precios promedio de arriendo en Colombia. Para los **apartamentos**, el valor pasó de **\$2.400.000** a **\$2.650.000**, lo que representa un aumento del **10,4%**. En el caso de las casas, el canon creció de **\$5.300.000** a **\$5.400.000**, lo que equivale a un aumento más moderado del **1,9%**.

Este comportamiento responde a varios factores estructurales y coyunturales en el país. Por ejemplo, la **alta demanda de viviendas en arriendo**, especialmente en zonas urbanas, ha ejercido presión sobre los precios, debido a que muchas familias han optado por arrendar en lugar de comprar.

Inmuebles en arriendo	I TRIMESTRE 2024	I TRIMESTRE 2025
 Apartamento	\$ 2.400.000	\$ 2.650.000
 Casa	\$ 5.300.000	\$ 5.400.000

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.

Oferta de inmuebles en arriendo en 2025

Tipo	Cantidad	% stock
Apartamento	4175	69,55%
Local	664	11,06%
Casa	514	8,56%
Oficina	294	4,90%
Apartaestudio	216	3,60%
Bodega	53	0,88%
Local Comercial	26	0,43%
Consultorio	24	0,40%
Finca	15	0,25%
Casa campestre	14	0,23%
Lote	7	0,12%
Edificio	1	0,02%

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.

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



» Arrendamientos residenciales por ciudades

En febrero de 2025, el análisis del canon de arriendo para **casas** revela que **Cali (9,3%)** y el grupo de **otras ciudades intermedias (9,9%)** lideraron el crecimiento anual, ubicándose más de un punto porcentual por encima del promedio nacional (**8,8%**). En el otro extremo, **Barranquilla y Cartagena** registraron los aumentos más moderados, ambos con una variación del **8,3%**.

En cuanto al canon de **apartamentos**, el crecimiento promedio nacional fue del **8,3%**, con **Cartagena** destacándose como la ciudad con el mayor incremento (**10%**), seguida por **Barranquilla (8,8%)** y **Cali (8,7%)**. Por su parte, **Medellín presentó el menor aumento, con un 8,0%**, ligeramente por debajo del promedio nacional.

Estos resultados reflejan una dinámica diversa en el comportamiento de los arriendos residenciales, influenciada por la demanda local, la presión sobre la oferta y la evolución de los precios por tipo de inmueble en cada ciudad.

ELDRI - Inmuebles residenciales por ciudades

Diciembre 2018 = 100

Ciudades	Índice ELDRI*			Var. % Anual	Frente al total
	FEB-24	ENE-25	FEB-25		
Casas	Barranquilla	134.4	145.0	145.5	8.3
	Bogotá	130.3	139.9	141.7	8.8
	Bucaramanga	125.5	135.1	136.0	8.4
	Cali	131.5	142.8	143.7	9.3
	Cartagena	123.7	131.6	133.9	8.3
	Medellín	135.2	145.4	146.5	8.4
	Otras	130.2	141.4	143.1	9.9
Total		131.3	141.6	142.8	8.8
Apartamentos	Barranquilla	132.4	142.9	144.0	8.8
	Bogotá	130.3	138.9	141.0	8.2
	Bucaramanga	125.6	135.2	136.4	8.6
	Cali	131	141.6	142.4	8.7
	Cartagena	127.9	140.0	140.7	10.0
	Medellín	131.1	140.8	141.6	8.0
	Otras	128.3	137.8	139.1	8.4
Total		130.2	139.7	141.0	8.3

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 febrero de 2025, el canon de arrendamiento para **inmuebles no residenciales** registró un aumento promedio del **9,93%**. Al analizar por subtipos, los **locales comerciales** mostraron el mayor crecimiento, con una variación del **10,2%**, mientras que las **oficinas** presentaron el incremento más moderado, con un **9,5%**.

A nivel territorial, **Medellín y Cartagena** se destacaron como las ciudades con mayor variación en el canon general, ambas con un crecimiento del **11%**. En contraste, **Bucaramanga** fue la ciudad con el menor ajuste, con una variación del **9,1%**.

En el segmento de **oficinas**, el mayor incremento se registró en **otras ciudades (11,0%)**, seguidas por **Barranquilla (10,7%)** y **Medellín (10,6%)**. **Bogotá** reportó el crecimiento más bajo en este grupo, con una variación del **7,8%**.

Para el caso de las **bodegas**, las mayores alzas se observaron en **otras ciudades (11,5%)**, **Cali (11,1%)** y **Medellín (10,9%)**. **Cartagena**, por el contrario, presentó la menor variación con un **5,3%**, ubicándose **4,8 puntos porcentuales por debajo** del promedio nacional (**10,1%**).

Este comportamiento evidencia un mercado no residencial activo, con diferencias marcadas según el tipo de inmueble y la dinámica territorial.

ELDRI - Inmuebles no residenciales por ciudades

Diciembre 2018 = 100

Ciudades	Índice ELDRI*			Var. % Anual	Frente al total
	FEB-24	ENE-25	FEB-25		
Locales	Barranquilla	144.9	159.0	160.7	10.9
	Bogotá	133.9	144.9	146.4	9.3
	Bucaramanga	129.6	140.5	141.3	9.1
	Cali	142.5	156.0	157.7	10.6
	Cartagena	143.7	158.3	159.6	11.0
	Medellín	145.6	160.2	161.5	11.0
	Otras	141.0	153.7	154.8	9.8
Total		140.2	153.2	154.5	10.2
Oficinas	Barranquilla	147.0	162.6	162.8	10.7
	Bogotá	128.6	136.4	138.6	7.8
	Bucaramanga	127.3	138.6	140.0	10.0
	Cali	141.0	153.8	155.6	10.3
	Cartagena	137.2	147.9	149.1	8.7
	Medellín	144.2	158.0	159.5	10.6
	Otras	131.4	143.0	145.8	11.0
Total		135.9	147.0	148.8	9.5
Bodegas	Barranquilla	149.0	161.7	161.3	8.2
	Bogotá	137.3	148.2	150.7	9.8
	Bucaramanga	136.8	146.5	146.8	7.3
	Cali	141.8	155.5	157.5	11.1
	Cartagena	150.7	158.8	158.8	5.3
	Medellín	145.2	158.6	161.0	10.9
	Otras	135.2	152.1	151.5	11.5
Total		141.2	153.5	155.5	10.1

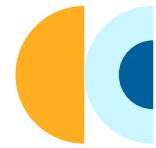
Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

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



Demanda de inmuebles en Colombia

19



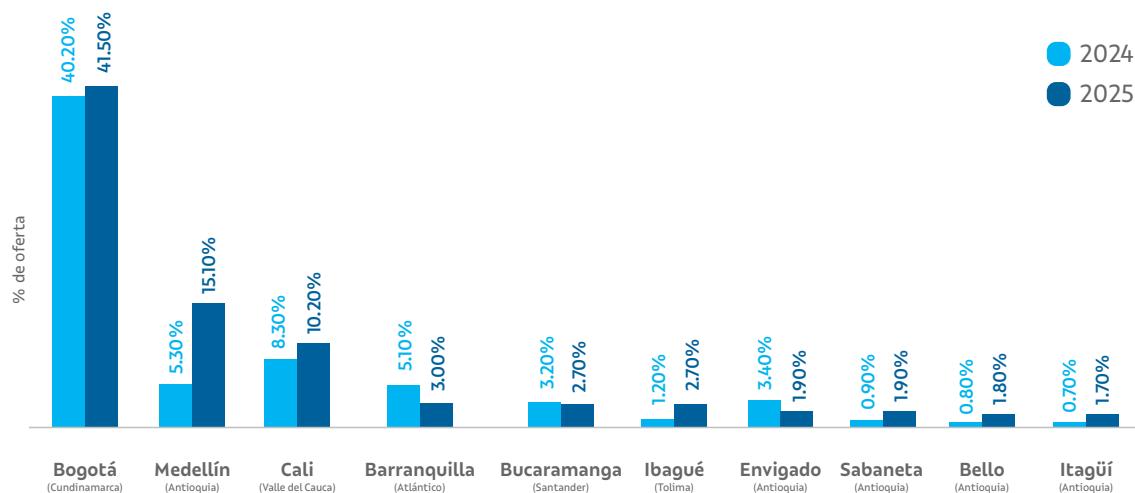
Venta de nuevos y usados

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

Entre 2024 y 2025, Bogotá continuó a la cabeza de las ciudades con mayor interés para la compra de inmuebles, aumentando del 40,2% al 41,5%. Medellín fue la ciudad con mayor crecimiento en el transcurso del año, pues pasó de 5,3% a 15,1%, una diferencia de 9,8 puntos porcentuales.

El comportamiento en las demás ciudades tuvo algunas variaciones, especialmente en cuanto al crecimiento del interés en Sabaneta, Bello e Itagüí, que pasaron de representar menos del 1% a tener casi el 2% de los interesados en compra.

Top 10 ciudades con mayor demanda de inmuebles en 2024 y 2025, según el número de publicaciones en venta



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.

» Tipología de la oferta de inmuebles

Respecto a la tipología de los inmuebles en venta entre 2024 y 2025, la demanda de casas continuó con la tendencia de crecimiento que inició el año anterior, pasando del 12,67% al 21,8%. Por su lado, la demanda de apartamentos se redujo 5,21 puntos porcentuales y otros inmuebles también vieron una reducción en su demanda.

Tipo de inmuebles publicados en 2024



Tipo de inmuebles publicados en 2025



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.



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

Durante el último año, **la venta de vivienda nueva en Colombia creció un 47,5%** en comparación con el periodo anterior. Este crecimiento estuvo impulsado principalmente por el segmento VIS, que aumentó un 72%, mientras que el **segmento No VIS creció un 20%**.

Ventas de vivienda nueva en unidades año corrido

Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos		
	Abr 23 - Mar 24	Abr 24 - Mar 25	Var %
VIP	11.153	17.545	57,3%
VIS	33.156	59.271	78,8%
VIS Renovación	3.431	5.249	53,0%
Interés Social	47.74	82.065	71,9%
Hasta 350	16.825	19.995	18,8%
350 - 450	7.731	9.339	20,8%
450 - 600	7.956	9.103	14,4%
600 - 750	6.039	7.453	23,4%
750 - 1.000	2.186	2.605	19,2%
1.000 - 1.300	1.165	1.661	42,6%
Mayor a 1.300	1.205	1.765	46,5%
Diferente a Interés social	43.107	51.921	20,4%
Total	90.847	133.986	47,5%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL AÑO 2025

»»> Comportamiento de la vivienda de interés social

En la categoría VIS, las ciudades con mayor crecimiento porcentual fueron **Barranquilla (3.011%)**, **Cartagena (730%)** y **Cúcuta (729%)**. Por volumen, las ciudades con más unidades vendidas fueron **Bogotá (22.573)**, **Cali (12.626)** y **Barranquilla (7.311)**.



»» Comportamiento de la vivienda No VIS

En cuanto al segmento No VIS, las mayores cantidades de unidades vendidas se registraron en **Medellín (11.456)**, **Bogotá (8.445)** y **Cartagena (6.396)**. Las mayores tasas de crecimiento se observaron en **Tunja (91%)**, **Cartagena (64%)** y **los municipios aledaños a Bogotá (51%)**.

Ventas de vivienda nueva en unidades año completo

Ciudad	Total unidades		
	Abr 23 - Mar 24	Abr 24 - Mar 25	Var %
Bogotá	22.690	31.018	37%
Municipios aledaños de Bogotá	6.919	11.573	67%
Total Bogotá y municipios aledaños	29.609	42.591	44%
Medellín	14.021	17.855	27%
Cali	10.784	15.786	46%
Bucaramanga	2.474	3.579	45%
Barranquilla	1.966	9.639	390%
Cartagena	4.215	9.027	114%
Santa Marta	3.946	3.518	-11%
Villavicencio	2.338	2.339	0%
Girardot y alrededores	6.043	8.386	39%
Armenia	1.437	2.293	60%
Perería	2.238	4.148	85%
Manizales	210	1.833	8629%
Ibagué	3.001	3.685	23%
Cúcuta	625	1.586	154%
Montería	651	1.204	85%
Valledupar	1.071	2.157	101%
Tunja	653	935	43%
Neiva	1.717	1.184	-31%
Popayán	2.043	1.335	-35%
Sincelejo	462	487	5%
Subtotal	89.315	133.567	50%
Pasto*	1.532	419	-73%
Total	93.847	133.986	47%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL AÑO 2025

* Pasto inició 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 m²

Durante el primer trimestre de 2025, **las ventas de vivienda nueva en pesos aumentaron un 44%** frente al mismo periodo del año anterior. Este crecimiento fue impulsado especialmente por el segmento **VIS**, que creció un **58%**, mientras que el segmento **No VIS** aumentó en un **38%**.

Dado que la **inflación acumulada** en el primer trimestre fue de **2,08%**, considerablemente inferior al mismo periodo de 2024 (**aprox. 8,4%**), se puede inferir que este crecimiento no se debe tanto a un alza en los precios, sino a un **aumento significativo en la cantidad de unidades vendidas**, que también creció un **47,5%**.

En términos de valor de ventas, las ciudades que lideraron fueron **Bogotá (\$3.009 millones)**, **Medellín (\$2.897 millones)** y **Cali (\$1.087 millones)**.

En cuanto a la superficie vendida (m²), **el segmento VIS registró un crecimiento del 47%**, mientras que el No VIS creció un 28%. Por ciudades, en el segmento VIS, Barranquilla destacó con un crecimiento superior al **380%**, mientras que Cartagena mostró una fuerte caída (superior al 90%). En el segmento No VIS, el mayor aumento se dio en Valledupar (+814%), mientras que Pasto registró una caída del **140%**.

Total Venta Nueva en pesos 2025 (billones)

Total Venta Nueva en m² 2025

Q1 - 2024	Q1 - 2025	Var %	Q1 - 2024	Q1 - 2025	Var %
\$ 8.585.785	\$ 12.401.262	44%	\$ 1.395.463	\$ 1.920.982	38%

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL AÑO 2025

Tablas de comportamiento trimestral de este 2025

	Total			VIS			No VIS		
	I Trimestre 2024	I Trimestre 2025	Var %	I Trimestre 2024	I Trimestre 2025	Var %	I Trimestre 2024	I Trimestre 2025	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	8.585.785	12.401.262	44%	2.950.594	4.647.401	58%	5.635.191	7.753.861	38%
Ventas de vivienda nueva en m ² año corrido	1.395.463	1.920.982	38%	702.189	1.031.542	47%	693.274	889.439	28%

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL AÑO 2025



» Desembolsos para adquisición de vivienda

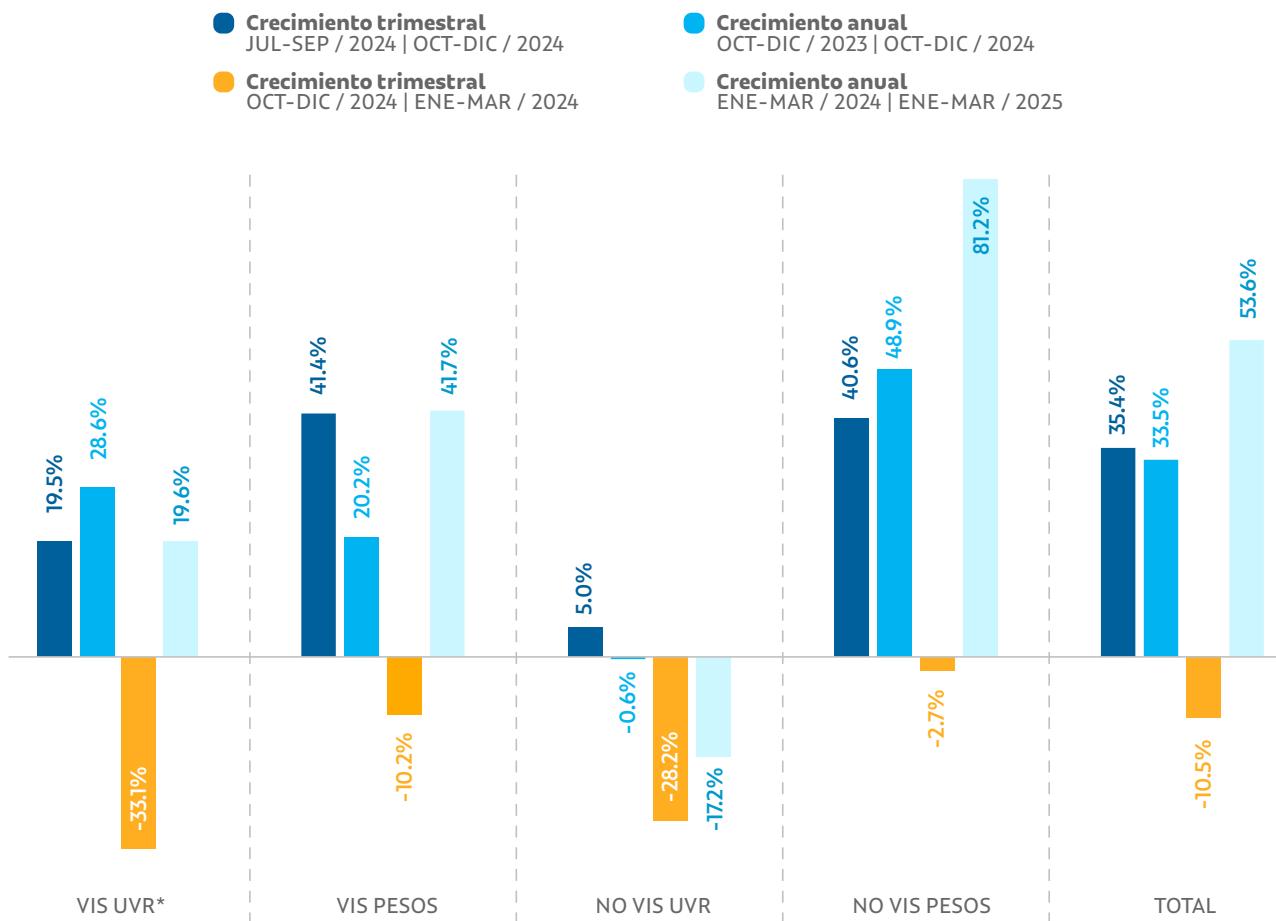
La **modalidad en pesos gana terreno frente a la UVR** en ambos segmentos (VIS y NO VIS), probablemente por mayor previsibilidad.

No VIS pesos **lidera el crecimiento en 2025**, consolidándose como el segmento más dinámico.

VIS mantiene un crecimiento sólido, aunque más estable, reflejando su papel como motor estructural del mercado.

El crecimiento total anual pasa de **33,5% en 2024 a 53,6% en 2025**, impulsado por No VIS pesos y VIS 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 recalcadas 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

Inmuebles residenciales (casas y apartamentos):

La distribución de las búsquedas inmobiliarias revela una marcada concentración en Bogotá, que representa el **57,12%** del total, seguida por Medellín con el **22,5%**.

Dentro de Bogotá, localidades como **Engativá (20,12%)** y **Kennedy (7,73%)** destacan por su alta participación, lo que sugiere una mayor actividad comercial o interés en estas zonas.

Medellín muestra también una distribución interna significativa, con **Castilla (7,31%)** y **Buenos Aires (4,09%)** como los sectores más relevantes.

Otras ciudades como **Cali (4,72%)**, **Bucaramanga (3,45%)** e **Itagüí** (sumando más de **5%** en dos registros separados) presentan niveles de interacción interesantes.

Top de ciudades y barrios más buscados para arriendo

Total unidades			Total unidades		
Ciudad	# de interesados	%	Ciudad	# de Interesados	%
Bogotá	10816	57,12%	Cali	894	4,72%
Barrios Unidos	1318	6,96%	Comuna 17	567	2,99%
Bosa	288	1,52%	Comuna 5	327	1,75%
Chapinero	599	3,16%	Bello	701	3,70%
Engativá	3810	20,12%	Comuna 3	701	3,70%
Fontibón	371	1,96%	Itagüí	679	3,59%
Kennedy	1464	7,73%	Comuna 3	334	1,76%
Los Mártires	333	1,76%	Itagüí	345	1,82%
Puente Aranda	310	1,64%	Bucaramanga	654	3,45%
Rafael Uribe	329	1,74%	Comuna 3 - San Francisco	298	1,57%
Suba	1012	5,34%	Comuna 4 Occidental	356	1,88%
Teusaquillo	699	3,69%	Sabaneta	569	3,00%
Usaquén	283	1,49%	Sabaneta	569	3,00%
Medellín	4260	22,50%	Soacha	363	1,92%
Aranjuez	576	3,04%			
Buenos Aires	775	4,09%			
Castilla	1385	7,31%			
Doce de Octubre	324	1,71%			
Guayabal	297	1,57%			
La Candelaria	311	1,64%			
Medellín	298	1,57%			
Robledo	294	1,55%			

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.



Conclusiones generales

Una demanda vibrante frente a una oferta cada vez más ajustada

El mercado inmobiliario colombiano atraviesa un momento de fuerte dinamismo, donde la **demandasupera con claridad a la oferta disponible**. Durante el primer trimestre de 2025, las **ventas de vivienda nueva aumentaron 34,6%** frente al mismo periodo del año anterior, con un liderazgo evidente del segmento **VIS (41,8%)**, frente al **No VIS (25,7%)**. En valor, el crecimiento alcanzó el **44%**, impulsado principalmente por el mayor número de unidades vendidas, más que por un alza en los precios unitarios.

Del lado del arriendo, los datos del índice **ELDRI**, elaborado por **El Libertador y Davivienda**, muestran un **incremento sostenido en los cánones**, aunque con señales de desaceleración. En febrero de 2025, los arriendos de **casas** crecieron **8,8%** y los de **apartamentos, 8,3%**. En el segmento no residencial, los aumentos oscilaron entre el **9,5% y el 10,2%** para locales, oficinas y bodegas. Estas cifras superan ampliamente la **inflación anual (5,2%)**, con mayor intensidad en inmuebles de alto valor y en ciudades como **Medellín, Cartagena y Barranquilla**.

A pesar del buen ritmo de ventas, **la oferta no logra acompañar la demanda**. El inventario de unidades disponibles se redujo en **5,8%**, y el número de proyectos cayó **1,1%** frente al año anterior. Además, las **iniciaciones de obra descendieron 13%** y las **terminaciones 3%**, lo que anticipa posibles cuellos de botella en la oferta futura. Hoy, cerca del **47,6% del metraje comercializado se encuentra en etapa de preventa**, lo que limita la disponibilidad inmediata.

La **vivienda turística** continúa posicionándose como un segmento clave, con una participación del **7,5% de las ventas anuales**. Aunque sus ventas crecieron **23,2% frente a febrero de 2024**, su participación muestra una leve corrección tras alcanzar su punto más alto en abril del año pasado. **Santa Marta, Bogotá, Medellín y Cartagena** concentran el **85% de esta oferta**.

El **tiempo promedio de rotación** confirma el dinamismo del mercado: **11,1 meses para la VIS y 14,1 meses para la No VIS**. Esta rapidez, combinada con **baja vacancia y menor oferta nueva**, ejerce mayor presión sobre los precios tanto de venta como de arriendo.

En síntesis, Colombia enfrenta un escenario marcado por **una demanda robusta**, especialmente en el segmento de interés social, y **una oferta cada vez más restringida**. Esta dinámica genera un entorno de **presión alcista sobre los precios** y plantea retos clave en materia de **acceso a la vivienda, planificación urbana y sostenibilidad del mercado** en el mediano plazo.

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



ciencuadras.com

Cuadra Todo

