



Informe del sector inmobiliario en **Colombia:**

Balance Primer Semestre 2026

+ — y — +
Perspectivas



ciencuadras.com



EL LIBERTADOR

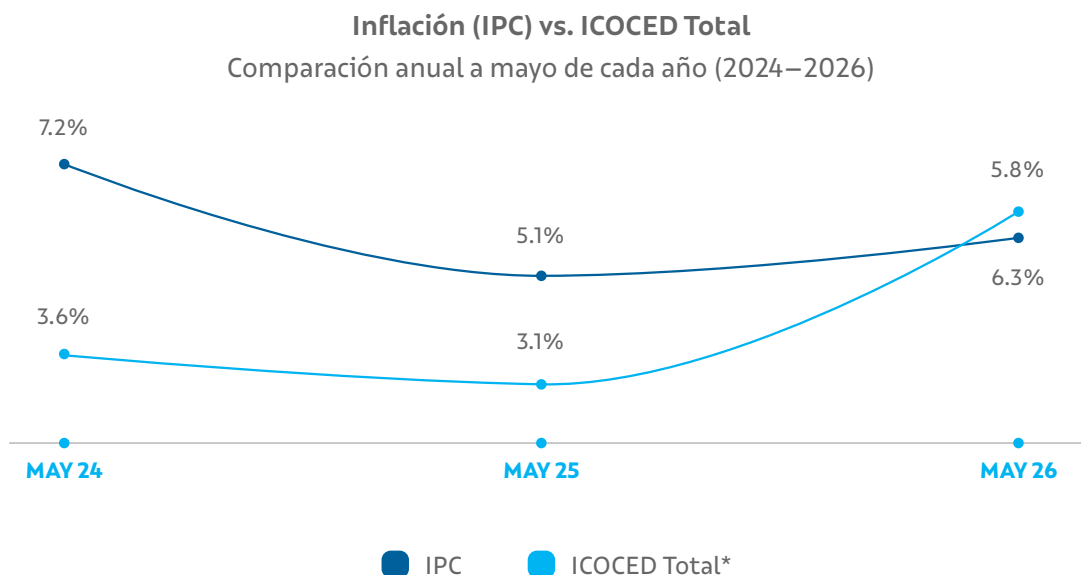
Contexto Macroeconómico e Introducción

El primer semestre de 2026 presenta un entorno económico de estabilización, acompañado de retos importantes. Según las cifras del DANE, consolidadas por La Galería Inmobiliaria, la inflación (IPC) se ubicó en un 5,8% a corte de mayo de este año, mientras que el Índice de Costos de la Construcción (ICOCED) alcanzó un 6,3% en el mismo periodo. Adicionalmente, frente a ciertas presiones del mercado, el Banco de la República ajustó la tasa de intervención al 12% en el mes de julio de 2026.

¿Cómo influye esto en el bolsillo de los colombianos? Un IPC estable significa que el costo de vida general no está saltando de forma descontrolada como en años pasados. Sin embargo, el hecho de que construir (6,3%) sea más caro que la inflación (5,8%), presiona directamente los precios de la vivienda nueva al alza. Por otro lado, la subida de las tasas del Banco de la República indica que los créditos hipotecarios tradicionales seguirán siendo costosos en el corto plazo.

En el marco de este contexto, presentamos este informe inmobiliario en el que [Ciencuadras](#), [El Libertador](#) integran datos propios con cifras de algunos de nuestros aliados, como [Banco Davivienda](#) (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) y [La Galería Inmobiliaria](#), para ofrecer una lectura clara, útil y accionable del comportamiento inmobiliario en 2026, así como proyecciones fundamentadas para lo que resta del año.

[Ciencuadras](#) es un ecosistema inmobiliario digital que cuenta con más de 180 mil inmuebles nuevos, usados y en arriendo. Con innovación, cercanía y tecnología, conectamos a las personas con sus espacios perfectos, ya sea para vivir, hacer negocios o para invertir. Además, en nuestro portal interactúan agentes inmobiliarios, constructoras, entidades financieras y aseguradoras. Si quieres ampliar o conocer más de nosotros, puedes escribirnos a nuestro correo redes@ciencuadras.com o visitarnos en [Ciencuadras.com](https://ciencuadras.com)



Fuente: DANE y La Galería Inmobiliaria (2026).

* A partir de enero del 2022 el DANE comienza a publicar el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – ICOCED, que incluye además de la parte residencial otro tipo de edificaciones. El Índice Total corresponde al residencial.

Contenido

04

Columna de
opinión



07

Mercado de
Vivienda Nueva
(Venta)



09

Mercado de
Vivienda Usada
(Venta)



12

Mercado de
Arriendos
Residenciales



17

Sector No Residencial
(Comercial y
Corporativo)



19

Financiamiento
y Crédito
Hipotecario



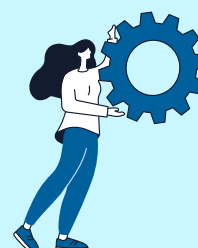
20

Conclusiones



21

Hoja de Ruta
(pasos a seguir)



COLUMNA DE OPINIÓN | INFORME SEMESTRAL 2026



Por: Mauricio Torres Romero

Gerente General de CienCuadras.com

El primer semestre de 2026 nos ha dejado un mensaje contundente: el sector inmobiliario en Colombia no se paraliza, simplemente cambia las reglas del juego. Venimos de meses donde el ruido macroeconómico y las altas tasas sugerían una extrema cautela. Sin embargo, los datos nos cuentan una historia distinta y reveladora. En los últimos doce meses, los colombianos invirtieron la cifra récord de \$51 billones de pesos en vivienda nueva, comercializando cerca de 147.000 unidades.



Radiografía inmobiliaria 2026:

Menos ruido, más estrategia y el valor
de decidir hoy

Es una estadística que demuestra, sin lugar a duda, que la propiedad raíz sigue siendo nuestro refugio patrimonial por excelencia y el activo más confiable para las familias.

Es cierto que el entorno económico ha planteado retos importantes. La presión sobre los costos de construcción y las altas tasas de interés han influido en el comportamiento del mercado de vivienda nueva. Sin embargo, detrás de ese panorama también han surgido nuevas oportunidades para compradores e inversionistas..

Pero, como líder del Ecosistema Inmobiliario del Grupo Bolívar, he aprendido que una caída general rara vez cuenta toda la historia. El mercado no desapareció; la demanda mutó y se transformó. Hoy quiero compartirles mi visión ejecutiva sobre dónde están las oportunidades reales en este ajedrez inmobiliario, ya sea que busquen un hogar para vivir de inmediato o un activo sólido para multiplicar su capital.

El usado: el rey de la inmediatez y el espacio

Hoy existe una oferta limitada de proyectos nuevos con entrega inmediata, mientras una parte importante del mercado continúa en etapa de construcción o sobre planos. Ese escenario ha llevado a muchos compradores a encontrar en la vivienda usada una alternativa cada vez más atractiva.

Los algoritmos y números de nuestra plataforma CienCuadras respaldan esta tendencia. Más del 71% de las búsquedas de compra se concentran en apartamentos usados. ¿La razón? El consumidor valora las ubicaciones céntricas ya consolidadas, los menores costos de administración y, sobre todo, no tener que esperar.

Pero si hablamos de maximizar el presupuesto, mi mirada técnica está puesta en las casas. A nivel nacional, una casa usada tiene un valor promedio de \$2,95 millones por metro cuadrado, frente a los \$4,95 millones de un apartamento. Si su familia busca amplitud, confort y tiene la disposición de invertir marginalmente en una remodelación inteligente, la casa usada representa hoy la compra más brillante en términos de costo-beneficio por metro cuadrado.

Arriendos: su mejor escudo contra la inflación

Para quienes ya son propietarios y titubean sobre si vender o mantener su inmueble en este ciclo económico, mi recomendación directa es: consérvelo y póngalo a rentar. El negocio del arrendamiento está transitando por uno de sus momentos de mayor solidez financiera.

Los cánones de arrendamiento aumentaron un 7,3% anual para casas y un 6,4% para apartamentos, superando la inflación del 5,8%. Su dinero no solo está protegido de la devaluación, sino que está generando flujo de caja positivo.



La tecnología y el análisis geoespacial también nos permiten identificar nuevas oportunidades de inversión. Hoy vemos un mayor dinamismo en ciudades intermedias, impulsado por cambios en las dinámicas de trabajo, la búsqueda de una mejor calidad de vida y el crecimiento de nuevos polos de desarrollo. Son mercados que vale la pena seguir de cerca por su potencial de valorización.

Visión a futuro: comprar sobre planos es anticiparse a la ola

Muchos clientes me preguntan constantemente: “Mauricio, con las tasas de interés al 12%, ¿es una locura comprometerse a comprar vivienda nueva hoy?”. Mi respuesta es un rotundo no, siempre y cuando su estrategia sea comprar sobre planos.

El ecosistema financiero está a las puertas de un punto de inflexión. El gobierno entrante ha trazado una hoja de ruta agresiva con el plan “Colombia, País de Propietarios”, proyectando créditos hipotecarios a 30 años con tasas reales asombrosamente bajas (2% Efectivo Anual). Simultáneamente, la banca multilateral (el BID y la CAF) ya ha comprometido recursos millonarios para dinamizar el aparato constructor, especialmente en Vivienda de Interés Social Verde.

¿Qué significa esto en la práctica para su bolsillo? Que si usted separa un proyecto sobre planos hoy, pagará su cuota inicial de forma fraccionada durante los próximos 24 a 36 meses sin incurrir en costos de intereses. Para cuando la constructora le entregue las llaves y usted deba desembolsar el crédito hipotecario, el mercado ya habrá absorbido y habilitado estas nuevas tasas ultra-bajas. En resumen: usted habrá amarrado el precio de hoy, capturará toda la valorización generada durante la fase de construcción, y se financiará con el dinero barato del futuro. Es una jugada de anticipación financiera perfecta.

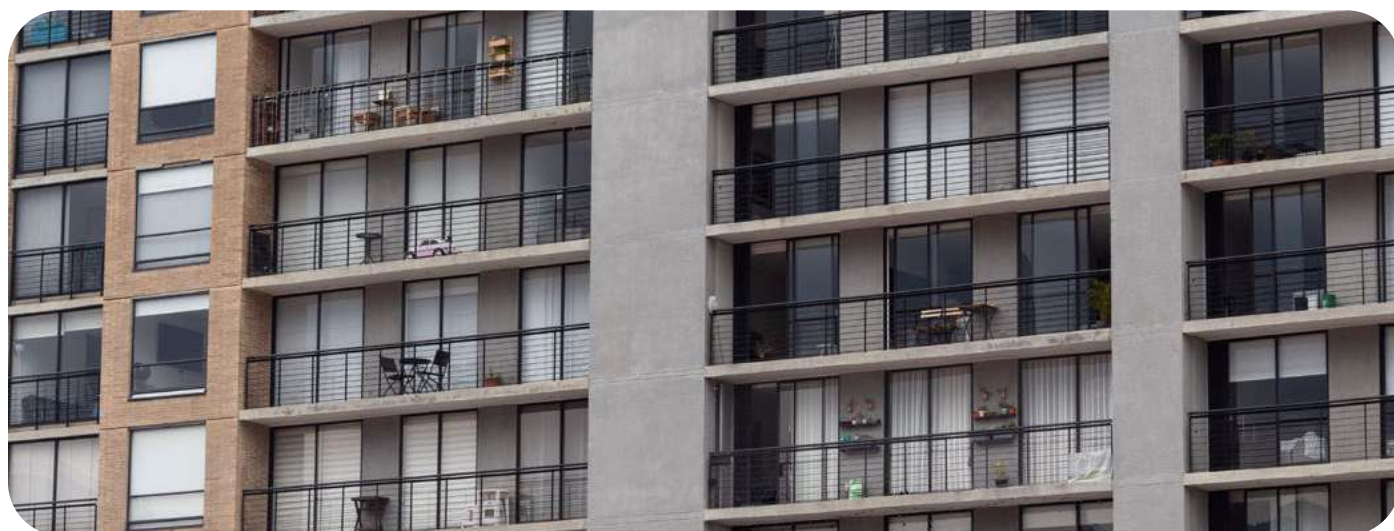
Recomendaciones finales para tomar el control

El 2026 no es un año para quedarse estático ni para dejarse nublar por el pesimismo, sino para moverse con agilidad, criterio y apoyado en datos. Si su necesidad es habitar ya mismo, el mercado del usado le extiende la mano con área, precio competitivo y disponibilidad absoluta. Si su objetivo es proteger su patrimonio, evite vender por pánico; el arriendo es hoy un negocio altamente rentable y blindado. Y si cuenta con liquidez para invertir a mediano plazo, comprar sobre planos es asegurar su lugar en primera fila antes de que las tasas bajen y los precios repunten ante la avalancha de nueva demanda.

El mercado inmobiliario premia a quienes toman decisiones informadas. No navegue a ciegas. Apóyese en las plataformas digitales, compare métricas reales, entienda las proyecciones macroeconómicas y, fundamentalmente, busque acompañamiento experto antes de comprometer su capital.

¡La oportunidad de decidir está en sus manos hoy!

Lo invito a ingresar a CienCuadras.com para explorar nuestro amplio inventario, simular su crédito hipotecario en tiempo real o contactar a nuestros asesores expertos. Estamos listos para ayudarle a dar ese paso seguro.



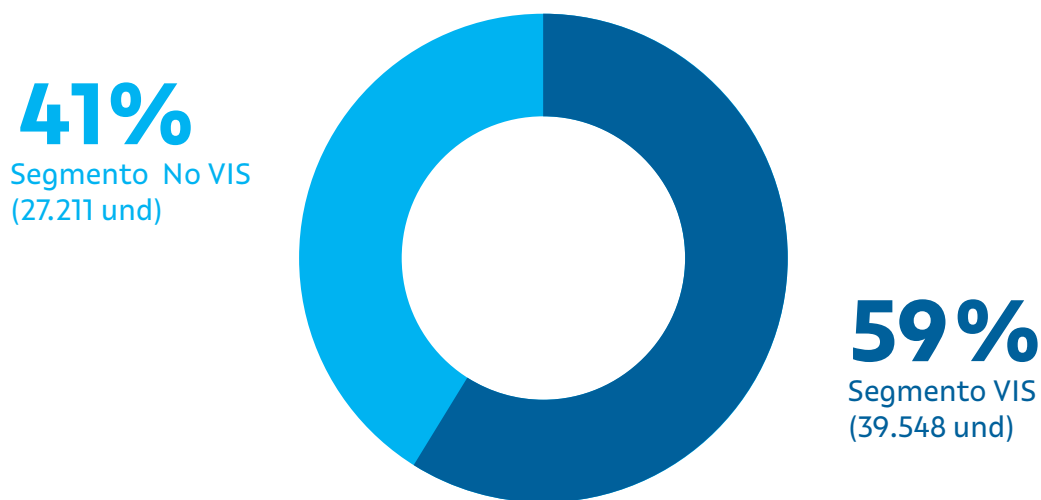
Mercado de Vivienda Nueva (Venta)

El mercado de vivienda nueva atraviesa un proceso de reajuste en 2026. De acuerdo con La Galería Inmobiliaria, durante el primer semestre de este año se vendieron **66.759** unidades en todo el país, lo que representa una caída del **8,3%** frente al mismo periodo del año anterior.

La Vivienda de Interés Social (VIS) mostró una gran resistencia, con **39.548** unidades vendidas y una caída muy leve del **2,1%**. En contraste, la vivienda No VIS sintió el rigor de las tasas de interés y se contrajo un **16,1%** con **27.211** unidades.

Sin embargo, la fotografía a 12 meses (julio 2025 - junio 2026) demuestra que la confianza inversionista sigue intacta: los colombianos invirtieron **\$51 billones** de pesos en vivienda nueva, comercializando **146.899** unidades.

Participación de ventas • I Semestre 2026
Distribución de unidades vendidas entre VIS y No VIS



Fuente: La Galería Inmobiliaria (2026).

A nivel regional durante el primer semestre, Bogotá y sus municipios aledaños lideraron el volumen con **22.371** ventas (pese a caer un 8%). Las verdaderas estrellas fueron las ciudades costeras y de frontera: Cartagena disparó sus ventas de vivienda nueva un **34% (4.917 unidades)** y Cúcuta creció un asombroso **110% (1.283 unidades)**.

Análisis para el lector: El mercado nacional está a la expectativa de nuevos subsidios, lo que frenó temporalmente las ventas. Sin embargo, si buscas dónde está fluyendo el capital de forma acelerada, debes poner el radar en Cartagena y Cúcuta.

Total unidades			
Ciudad	I Sem 2025	I Sem 2026	Var %
Bogotá	17.522	16.463	-6%
Municipios aledaños de Bogotá	6.676	5.908	-12%
Total Bogotá y municipios aledaños	24.198	22.371	-8%
Medellín	10.054	8.596	-15%
Cali	8.014	6.484	-19%
Bucaramanga	2.486	2.263	-9%
Barranquilla	5.334	4.188	-21%
Cartagena	3.683	4.917	34%
Santa Marta	2.484	1.927	-22%
Villavicencio	1.549	1.127	-27%
Girardot y alrededores	4.615	4.555	-1%
Armenia	1.248	1.233	-1%
Pereira	1.978	2.098	6%
Manizales	732	874	19%
Ibagué	1.732	1.894	9%
Cúcuta	612	1.283	110%
Montería	435	477	10%
Valledupar	674	835	24%
Tunja	535	480	-10%
Neiva	244	460	89%
Popayán	1.699	256	-85%
Sincelejo	227	193	-15%
Pasto	306	248	-19%
Total	72.839	66.759	-8%

Nota: Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

Fuente: La Galería Inmobiliaria (2026).

Mercado de Vivienda Usada (Venta)

La vivienda usada se consolida en 2026 como el “activo refugio” por excelencia. Este fenómeno se explica por la escasez de vivienda nueva terminada para entrega inmediata (que representa tan solo el **5,7%** del total de la oferta disponible, equivalente a **8.233** unidades en todo el país) y por el encarecimiento de la construcción de proyectos sobre planos debido al impacto de costos en mano de obra y materiales.

Concentración de la demanda

Durante el segundo trimestre de 2026, la intención de compra en el mercado de usados se inclinó masivamente hacia la propiedad horizontal:

- **Apartamentos.** Dominan con un **71,45%** de las búsquedas totales de compra registradas en el portal inmobiliario Ciencuadras. El comprador prioriza la ubicación céntrica, la seguridad de los conjuntos cerrados y menores costos de mantenimiento.
- **Casas.** Representan el **25,26%** de las búsquedas.
- **Otras Categorías (Lotes, Fincas, etc.).** Concentran el **3,29%** restante de la demanda digital.

Precios Promedio de Oferta y Valor por Metro Cuadrado (Q2 2026)

Tipo de Vivienda	Precio Promedio Venta (COP)	Área Promedio (m ²)	Valor Promedio por m ² (COP)
 Apartamento	\$ 628.792.805	127,0 m²	\$ 4.950.667
 Casa	\$ 1.252.927.896	423,4 m²	\$ 2.959.016
Promedio General	\$ 1.032.912.448	601,0 m²	\$ 1.718.805

Fuente: Ciencuadras, Q2 2026.

Análisis para el lector: La casa usada ofrece un precio por metro cuadrado sensiblemente más económico (**\$2,95 millones/m²**) frente al apartamento usado (**\$4,95 millones/m²**), lo que la convierte en una opción atractiva para familias que buscan maximizar el espacio útil por cada peso invertido.

Dinámica regional de la demanda de vivienda usada

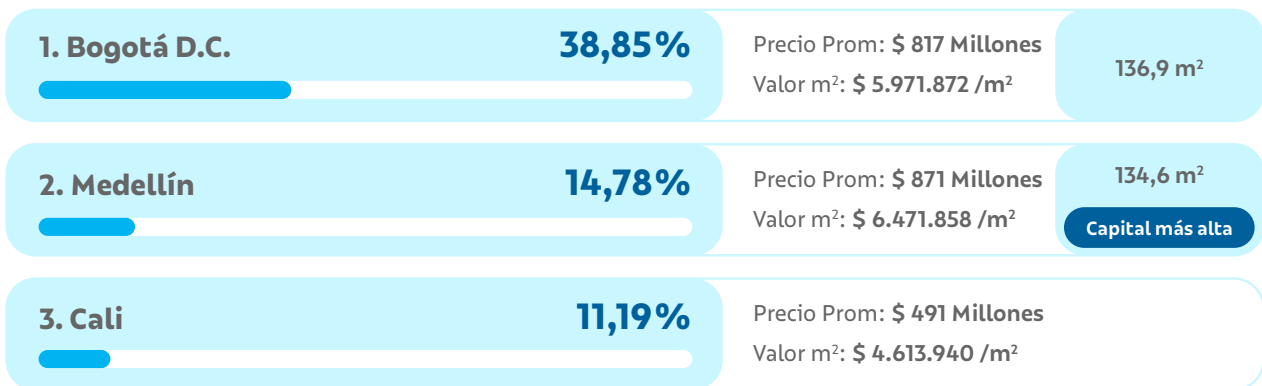
Bogotá, Medellín y Cali concentran el **64,82% de las búsquedas** de apartamentos usados en venta durante el segundo trimestre de 2026.

Bogotá lidera ampliamente la demanda con el **38,85%**, seguida de Medellín **14,78%** y Cali **11,19%**. Sin embargo, Medellín supera a la capital en precio promedio y valor por metro cuadrado: sus apartamentos alcanzan un valor promedio de **\$871 millones** y **\$6,47 millones/m²**.

En cuanto a los precios de oferta, Medellín supera a Bogotá tanto en el valor promedio de los apartamentos como en el precio por metro cuadrado. En la capital antioqueña, un apartamento usado tiene un valor promedio de **\$871 millones** y un precio de **\$6,47 millones por m²**.

Apartamentos usados en venta (Top Ciudades)

- 1. Bogotá.** Lidera con el **38,85%** de las búsquedas. Registra un precio promedio de **\$817.302.565 COP**, un área promedio de **136,9 m²** y un valor de **\$5.971.872 /m²**.
- 2. Medellín.** Concentra el **14,78%** de las búsquedas, con un valor promedio de **\$871.020.281 COP** y un costo de **\$6.471.858 /m²** (134,6 m² de área).
- 3. Cali.** Representa el **11,19% de la demanda**, con un precio promedio de **\$490.952.846 COP** y **\$4.613.940 /m²**.



Municipios y polos de alta valoración por m²: Los valores por metro cuadrado más elevados en apartamentos usados se concentran en municipios aledaños y nodos turísticos: **Envigado** (\$7.457.382 /m²), **Rionegro** (\$6.782.278 /m²), **Cartagena** (\$6.745.517 /m²), **Santa Marta** (\$6.734.319 /m²) y **Sabaneta** (\$6.500.713 /m²).

Fuente: CienCuadras, Q2 2026.

¿En qué ciudades se buscan más casas usadas?

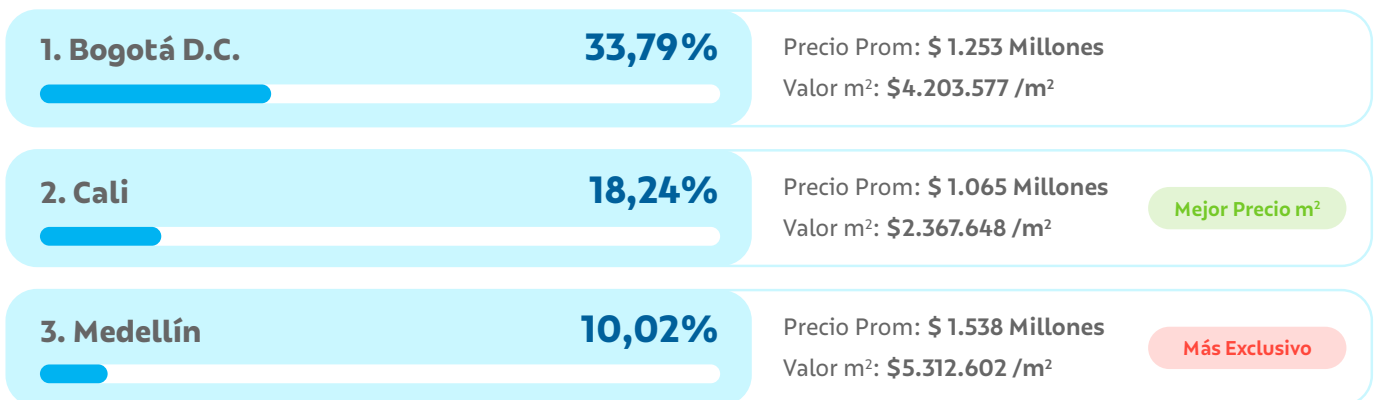
Bogotá, Cali y Medellín concentran el **62,05%** de las búsquedas de casas usadas en venta durante el segundo trimestre de 2026.

La capital lidera el interés, con una participación del **33,79%**, seguida por Cali con **18,24%** y Medellín con **10,02%**.

Sin embargo, la ciudad con mayor demanda no es la más costosa. Medellín registra el precio promedio más alto, con **\$1.538 millones**, y también el mayor valor por metro cuadrado entre las ciudades analizadas, con **\$5,31 millones/m²**.

Casas usadas en venta (Top Ciudades)

- 1. Bogotá.** Lidera con el **33,79%** de las búsquedas (precio promedio de **\$1.253.971.393 COP** y **\$4.203.577 /m²**).
- 2. Cali.** Registra una participación muy relevante del **18,24%** de las búsquedas (precio promedio de **\$1.065.184.717 COP** y **\$2.367.648 /m²**).
- 3. Medellín.** Representa el **10,02%** de la demanda (precio promedio de **\$1.538.332.377 COP** y **\$5.312.602 /m²**).



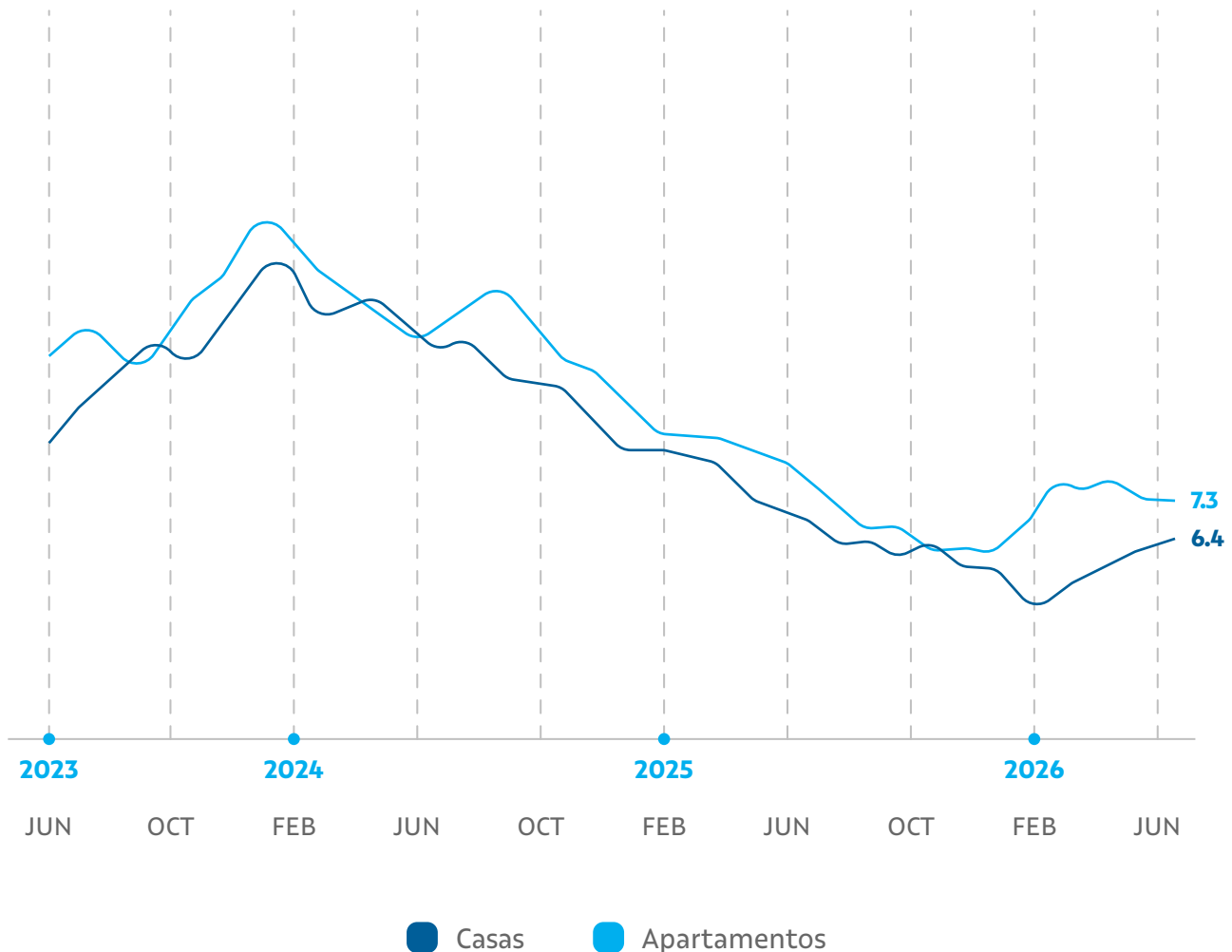
Fuente: CienCuadras, Q2 2026.

Análisis para el lector: La inmediatez es hoy un lujo escaso. Si necesitas mudarte ya mismo, o si eres un inversionista que quiere poner a rentar su dinero desde el día uno, la vivienda usada es la salida rápida. Este inventario ofrece entrega inmediata, áreas habitualmente más generosas y un precio por metro cuadrado más competitivo que lo nuevo.

Mercado de Arriendos Residenciales

El arrendamiento en Colombia es actualmente uno de los negocios más sólidos para blindar el patrimonio. Según El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI), a cierre de junio de 2026, los cánones crecieron a un ritmo anual del **7,3%** para las casas y del **6,4%** para los apartamentos en estratos 4, 5 y 6. Ambos aumentos superan la inflación, garantizando una ganancia real para los propietarios.

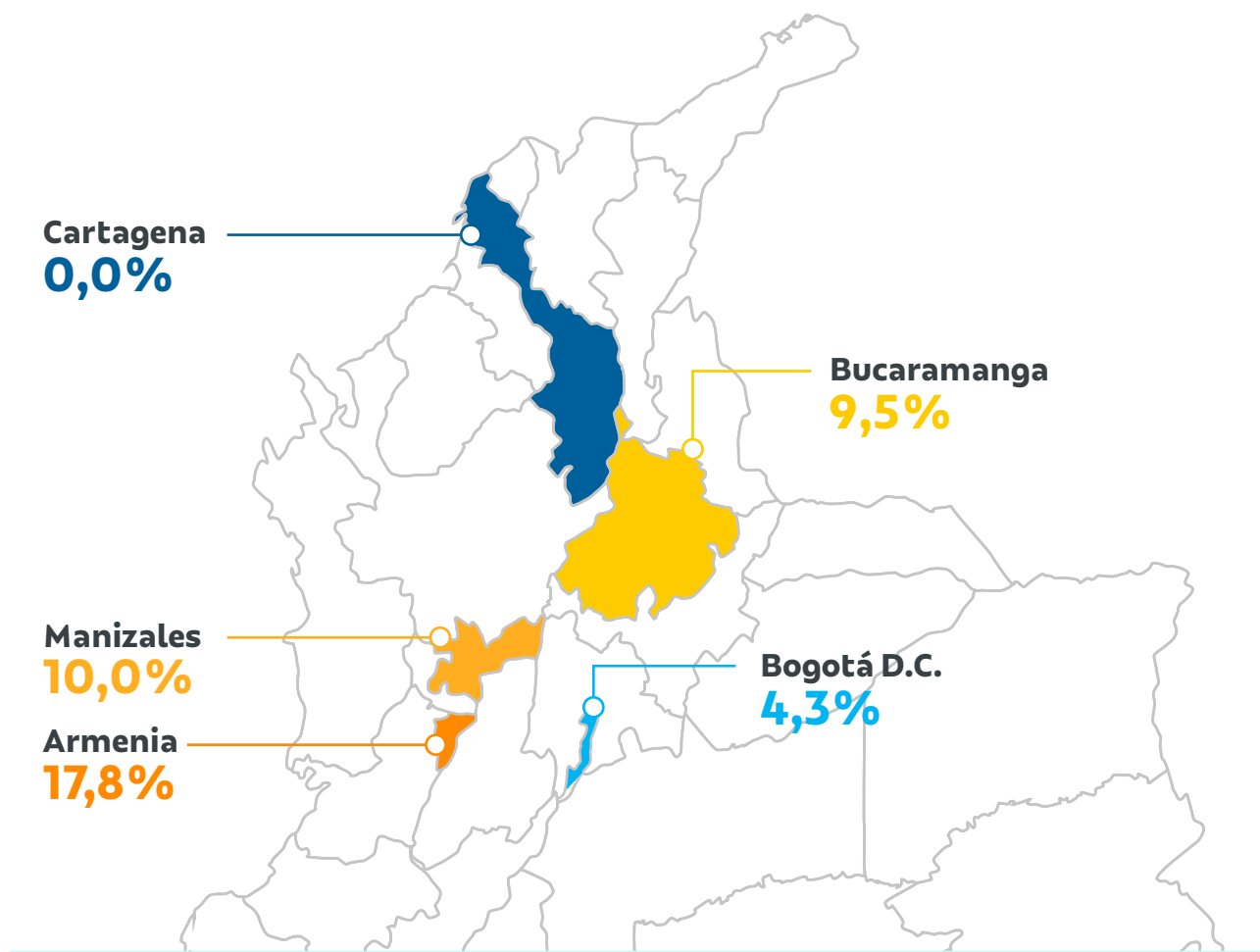
El Libertador - Davivienda Rent Index
Inmuebles residenciales | Variación % anual



Fuente: Índice El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) (2026).

Al adentrarnos en el comportamiento de los apartamentos, el Eje Cafetero y Santander dominan indiscutiblemente: Armenia registró un incremento histórico del **17,8%** en su cánón de arriendo, seguida de Manizales (**10,0%**) y Bucaramanga (**9,5%**). En cuanto a las casas, Manizales volvió a ocupar el primer puesto con un alza del **13,6%**. Por su parte, las capitales principales como Bogotá (**+4,3%**) y Barranquilla (**+3,2%**) mostraron incrementos mucho más controlados.

Análisis para el lector: Si eres un pequeño inversionista buscando alto retorno por alquiler, el mapa es claro: Armenia y Manizales. Si eres un inquilino buscando estabilidad y menores alzas en el costo mensual, mercados consolidados como Bogotá y Cartagena (0,0%) ofrecen mayor protección a tu bolsillo este año.



Demanda de inmuebles en arriendo

En búsquedas de arriendo, los apartamentos capturan el **84,34%** de la atención del público, frente a un **10,26%** para las casas (Ciencuadras, 2026).

	Ciudades	Índice ELDRI*		Var. %	Frente al total
		JUN-25	JUN-26	Anual	
Casas	Armenia	149.8	163.6	9.2	↘
	Barranquilla	142.9	150.3	5.2	↗
	Bogotá	126.9	135.3	6.6	↗
	Bucaramanga	147.0	160.7	9.4	↘
	Cali	156.8	169.9	8.4	↘
	Cartagena	145.1	156.1	7.6	↘
	Ibagué	142.1	147.4	3.7	↗
	Manizales	169.2	192.3	13.6	↘
	Medellín	180.8	194.2	7.4	↘
	Pereira	156.3	168.6	7.9	↘
Total		147.0	157.8	7.3	
Apartamentos	Armenia	142.9	168.2	17.8	↘
	Barranquilla	134.1	138.5	3.2	↗
	Bogotá	122.9	128.2	4.3	↗
	Bucaramanga	142.0	155.5	9.5	↘
	Cali	140.3	153.1	9.1	↘
	Cartagena	131.3	131.3	0.0	↗
	Ibagué	147.0	153.4	4.4	↗
	Manizales	147.8	162.6	10.0	↘
	Medellín	169.5	184.3	8.7	↘
	Pereira	144.1	156.0	8.2	↘
Total		138.5	147.4	6.4	

Fuente: Índice El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) (2026).

Promedios nacionales de arriendo

Tipo de Vivienda	Precio Promedio Venta (COP)	Área Promedio (m²)	Valor Promedio por m² (COP)
 Apartamento	\$ 3.749.420	92 m²	\$ 40,832
 Casa	\$ 8.917.710	479 m²	\$ 18,616
Otra Categoría	\$ 9.963.208	327 m²	\$ 30,490

Fuente: CienCuadras, Q2 2026.

Top ciudades - apartamentos en arriendo

1 Medellín Lidera la demanda nacional con el 28.11% de las búsquedas, registrando un canon promedio de \$4,920,259 COP (área promedio: 110.9 m²; \$44,361/m²).	2 Bogotá Concentra el 22.83% de la demanda, con un canon promedio de \$3,759,879 COP (área promedio: 79.9 m²; el valor más alto por metro cuadrado con \$47,058/m²).	3 Cali Acumula el 18.90% del interés, con un canon promedio de \$2,318,778 COP (área promedio: 88.4 m²; \$26,227/m²).
4 Barranquilla Aporta el 4.27% de las búsquedas, con un canon promedio de \$2,819,740 COP (área promedio: 90.4 m²; \$31,175/m²).	5 Envigado Representa el 2.48% del interés con cánones elevados de \$4,209,282 COP en promedio (área promedio: 93.3 m²; \$45,133/m²).	

Fuente: CienCuadras, Q2 2026.

Top ciudades - casas en arriendo

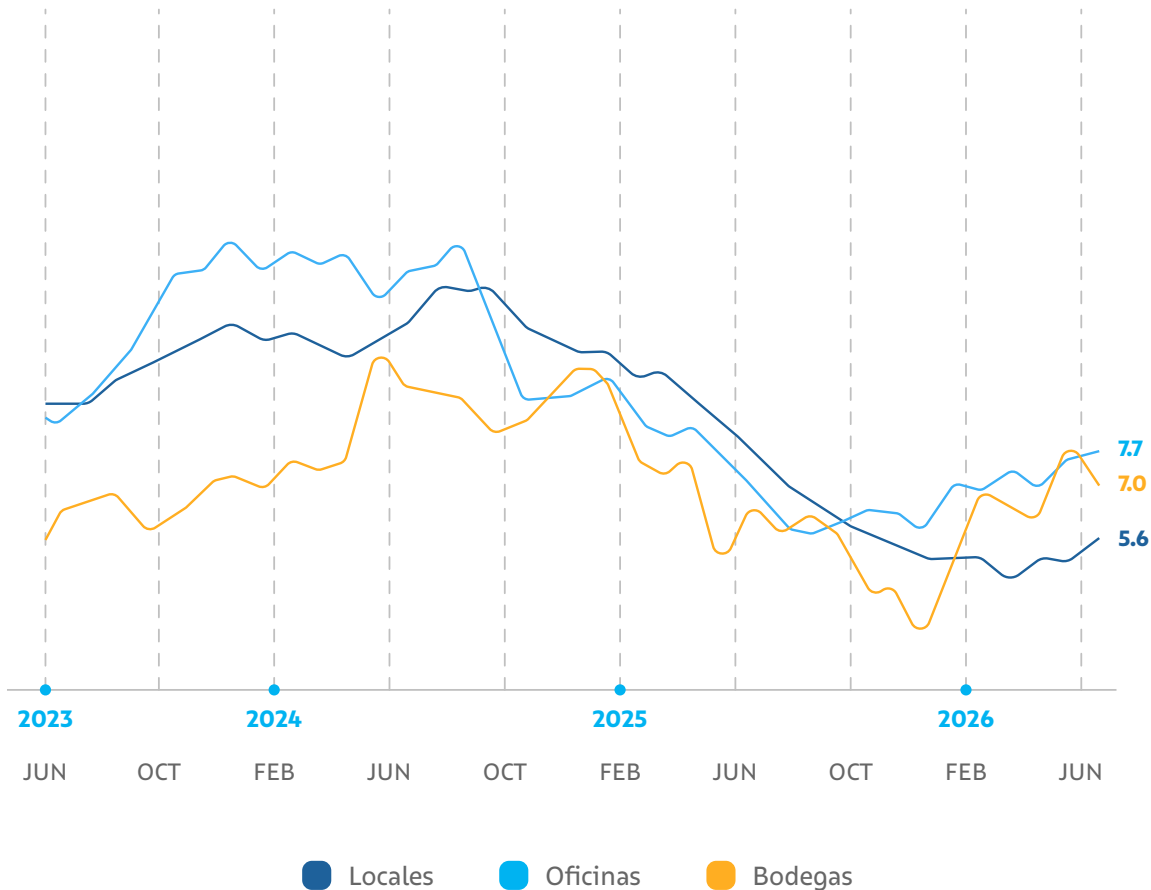


Fuente: CienCuadras, Q2 2026.

Sector No Residencial (Comercial y Corporativo)

Las empresas están alquilando metros cuadrados nuevamente. El reporte del indicador ELDRI a junio confirmó que todos los subsectores crecieron por encima del cierre de 2025: Oficinas **(+7,7%)**, Bodegas **(+7,0%)** y Locales Comerciales **(+5,6%)**.

El Libertador - Davivienda Rent Index
Inmuebles no residenciales | Variación % anual



Fuente: Índice El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) (2026).

Análisis para el lector: La reactivación comercial es potente, pero sectorizada. En Locales Comerciales, Armenia sorprendió a todos con un alza en el canon de arriendo del **25,0%**. En el caso de las Oficinas, Cartagena y Bucaramanga lideraron (**14,2%** y **13,3%** respectivamente), indicando que el talento corporativo valora ciudades intermedias. Finalmente, si lo tuyo es la logística, las Bodegas en Armenia (**20,4%**) y Barranquilla (**14,4%**) demuestran que el comercio electrónico y portuario necesitan espacio urgente.

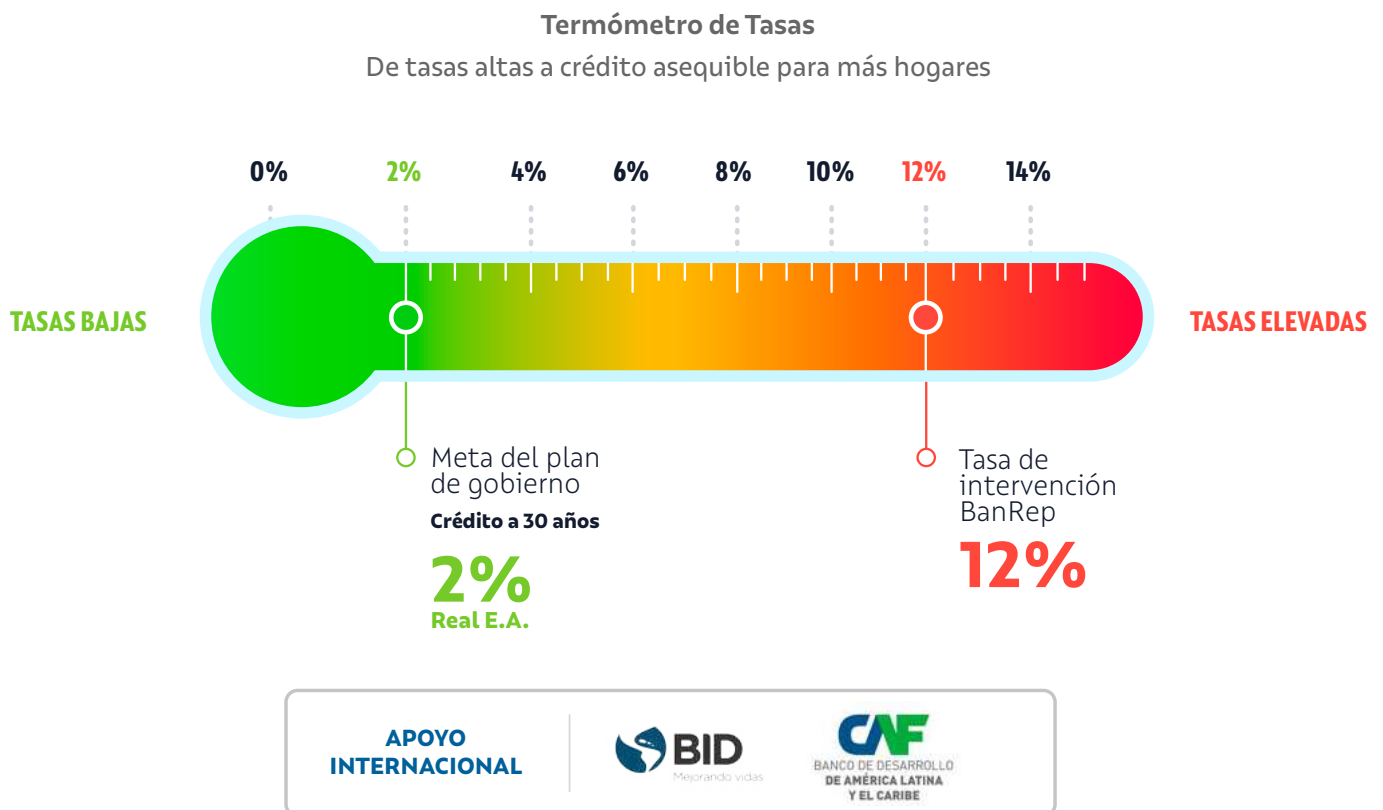
	Ciudades	Índice ELDRI*		Var. % Anual	Frente al total
		JUN-25	JUN-26		
Locales	Armenia	144.4	180.5	25.0	↘
	Barranquilla	147.5	151.6	2.8	↗
	Bogotá	119.2	125.7	5.4	↗
	Bucaramanga	131.7	137.6	4.5	↗
	Cali	161.0	172.8	7.3	↗
	Cartagena	150.0	152.6	1.8	↗
	Ibagué	143.2	150.1	4.8	↗
	Manizales	109.7	114.6	4.4	↗
	Medellín	151.3	160.4	6.0	↗
	Pereira	133.5	141.2	5.7	↗
Total		136.9	144.6	5.6	
Oficinas	Armenia	175.3	180.1	2.7	↗
	Barranquilla	174.9	182.4	4.3	↗
	Bogotá	109.1	115.3	5.7	↗
	Bucaramanga	161.9	183.4	13.3	↘
	Cali	157.6	173.8	10.3	↘
	Cartagena	145.6	166.3	14.2	↘
	Ibagué	120.8	120.2	-0.5	↗
	Manizales	184.1	205.8	11.8	↘
	Medellín	160.9	173.6	7.9	↘
	Pereira	150.1	162.4	8.2	↘
Total		140.2	151.1	7.7	
Bodegas	Armenia	155.7	187.4	20.4	↘
	Barranquilla	125.2	143.2	14.4	↘
	Bogotá	132.0	138.5	5.0	↗
	Bucaramanga	155.7	163.9	5.3	↗
	Cali	195.1	214.6	10.0	↘
	Cartagena	138.8	144.0	3.8	↗
	Ibagué	109.4	113.7	3.9	↗
	Manizales	173.3	188.5	8.7	↘
	Medellín	146.7	153.3	4.5	↗
	Pereira	97.7	106.6	9.1	↘
Total		144.1	154.1	7.0	

Fuente: Índice El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) (2026).

Financiamiento y Crédito Hipotecario

Nos encontramos en un mercado donde acceder al dinero a través del banco aún es costoso, pero con un panorama a futuro revolucionario. Las políticas del nuevo gobierno que inicia en agosto de este año buscan facilitar masivamente la compra. De acuerdo con los gremios y Camacol (2026), el plan “Colombia, País de Propietarios” propone crear créditos hipotecarios a 30 años con tasas reales del 2% Efectivo Anual (una cifra radicalmente baja frente al 13-14% tradicional).

Análisis para el lector: ¿Se va a facilitar el acceso al dinero? Se espera que sí. Además de la promesa gubernamental, entidades internacionales como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ya confirmaron US\$60 millones para destrabar trámites constructivos, y la CAF aportará financiamiento para Vivienda de Interés Social Verde. Esto significa que si logras organizarte financieramente hoy, podrás gozar de créditos sumamente baratos a mediano plazo para comprar tu vivienda.



Fuente: Camacol y Gremios Asociados (2026) / Banco de la República.

Conclusiones

- **Confianza Inversionista firme:** A pesar de la caída semestral en la cantidad de unidades vendidas (-8,3%), la inversión a doce meses se mantiene en niveles récord de **\$51** billones de pesos, demostrando que la propiedad raíz sigue siendo una de las inversiones más seguras en Colombia.
- **La urgencia encarece el producto:** Con apenas un **5,7%** de oferta de vivienda nueva completamente terminada, la demanda se dirige hacia el mercado de vivienda usada, la cual absorbe a los clientes que necesitan inmediatez.
- **Hegemonía absoluta del apartamento:** La nueva configuración de las familias y la búsqueda de ubicaciones urbanas estratégicas han llevado a que más del **71%** de los compradores y el **84%** de los inquilinos enfoquen sus búsquedas exclusivamente en apartamentos.
- **El Eje Cafetero y la Costa como Polos de renta:** Ciudades como Armenia y Manizales están superando consistentemente a Bogotá y Medellín en incrementos porcentuales de cánones de arriendo, tanto residenciales como comerciales.
- **Reactivación del B2B físico:** El sector de oficinas (**+7,7%**) y bodegas logísticas (**+7,0%**) demuestra que las empresas superaron la pausa operativa y están arrendando espacios de alta calidad.
- **Transición crediticia:** El mercado pasará de un escenario restrictivo (tasas de intervención del **12%**) a uno expansivo, respaldado por el BID, la CAF y los nuevos programas de subsidios a 30 años anunciados por el gobierno entrante.

Hoja de Ruta (pasos a seguir)

- **Para quienes quieren comprar vivienda (Vivir ya):** Si tu necesidad de mudarte es inmediata, enfoca tu tiempo y presupuesto en el mercado de vivienda usada. Es una ardua tarea encontrar vivienda nueva para “entrega ya”, y el usado te dará mejores ubicaciones por un precio justo.
- **Para quienes quieren comprar vivienda (Invertir):** Este es el momento de ahorrar para la cuota inicial y comprar sobre planos. Cuando los nuevos créditos al 2% real a 30 años entren en vigencia, estarás listo financieramente para aprovechar el subsidio.
- **Para quienes quieren vender o poner en arriendo:** No vendas tu inmueble por urgencia. Los cánones de arriendo de casas y apartamentos están creciendo un **7,3%** y **6,4%** respectivamente. Mantener tu inmueble alquilado hoy es una de las mejores barreras contra la inflación.
- **Para quienes son parte del sector constructor:** Migren hacia proyectos “VIS Verde” y de uso mixto. Las líneas de crédito anunciadas con la banca multilateral (CAF) darán prioridad financiera a las edificaciones sostenibles.
- **Para inmobiliarias y agentes comerciales:** Diversifiquen su inventario. El negocio de arriendo corporativo está en alza. Captar bodegas en Barranquilla o locales en Armenia les asegurará comisiones altas y rápidas ante una demanda empresarial insatisfecha.

Nota editorial: Este informe integra inteligencia de mercado de CienCuadras y aliados estratégicos para brindar una visión clara y útil del sector inmobiliario colombiano.



ciencuadras.com



EL LIBERTADOR