ciencuadras.com
Cuadra Todo

EL LIBERTADOR



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

+ 2do TRIMESTRE DE 2025 +

2do Informe trimestral del sector inmobiliario en Colombia - 2025

Contenido

03 **Columna de opinión**

Más allá de las capitales: la revolución inmobiliaria de las regiones

05 **El papel del sector inmobiliario en la economía colombiana:** estabilidad en tiempos de transición.

08 **Contexto:** datos clave del sector en Latinoamérica

11 **OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA**

12 **Inmuebles nuevos y usados**

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

13 Tipología de la oferta de inmuebles

13 Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

15 Proyectos de vivienda nueva deben contar con el Seguro Decenal

16 Análisis de precios de vivienda ofertada en venta (nueva y usada)

17 Comportamiento de créditos hipotecarios

18 El mercado hipotecario colombiano: señales mixtas entre recuperación y desaceleración

20 **Arriendo de inmuebles**

20 Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudad

22 Comportamiento de los arrendamientos residenciales

23 Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

24 Comportamiento del canon nacional vs. IPC nacional

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

26 Oferta de inmuebles en arriendo en 2025

27 Arrendamientos residenciales por ciudad

28 Arrendamientos no residenciales por ciudad

29 **DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA**

30 **Venta de nuevos y usados**

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

31 Tipología de la oferta de inmuebles

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

33 Ventas de vivienda nueva en pesos y m^2

35 Desembolsos para adquisición de vivienda

36 **Arriendo de inmuebles** y top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades y barrios

37 **Conclusiones Generales**

Columna de opinión

Más allá de las capitales: la revolución inmobiliaria de las regiones



Por Daniel Gaviria de Bedout / Gerente Regional Zona Norte El Libertador.

El epicentro de las oportunidades ha cambiado

Trabajo en el sector inmobiliario desde hace más de 16 años, inicialmente como gerente de una inmobiliaria con presencia en Medellín y Bogotá, hoy como gerente regional de El Libertador en la zona Norte. Esta trayectoria me ha permitido conocer de cerca tanto el funcionamiento interno de las inmobiliarias como el comportamiento del mercado a nivel nacional.

He sido testigo directo de la transformación del sector. Durante décadas, el mercado colombiano giró en torno a las tres grandes capitales: Bogotá, Medellín y Cali. Allí se concentraban las inversiones, los planes de expansión y la atención de los principales actores del sector. Sin embargo, en los últimos tres años, esta realidad ha empezado a cambiar de manera acelerada.

Hoy, las oportunidades ya no se concentran exclusivamente en el centro del tablero. Ciudades como **Barranquilla, Cartagena, Pereira, Manizales, Armenia, Bucaramanga y Montería** están protagonizando una nueva etapa de crecimiento, impulsada por factores sociales, económicos, ambientales y tecnológicos que han descentralizado el desarrollo urbano en Colombia.

Barranquilla: un caso emblemático

La transformación de **Barranquilla** es un ejemplo claro del impacto que puede tener la **continuidad en las políticas públicas, el fortalecimiento institucional y la planeación urbana con visión de largo plazo**. En tan solo un año, la ciudad **cuadruplicó sus lanzamientos de vivienda nueva**, consolidándose como uno de los nodos de inversión más dinámicos del país. Sectores como **Pradomar, Alameda del Río y Ciudad Mallorquín** reflejan claramente esta nueva dinámica.

Este fenómeno se repite —con características propias— en otras regiones del país. En el **Eje Cafetero**, muchas familias y profesionales están optando por vivir en ciudades como **Pereira, Manizales o Armenia**, atraídos por una mejor calidad de vida, menores costos y una mayor conexión con la naturaleza. Todo esto potenciado por la consolidación del trabajo remoto e híbrido.

A su vez, **Cartagena** se consolida como destino de **segunda vivienda** y foco de inversión, gracias a su atractivo turístico, su valorización constante y una alta rentabilidad en el mercado de alquiler vacacional.

Hogares distintos, demandas distintas

El dinamismo del sector no es sólo geográfico: también es **demográfico**. En Colombia, los hogares se están formando a un ritmo más rápido que la construcción de vivienda. Pero, además, estos hogares son diferentes. Hoy crecen los hogares **unipersonales, las parejas sin hijos, los adultos mayores independientes y los jóvenes que prefieren arrendar antes que comprar**.

Esta realidad impone un reto directo al sector: **la oferta y los servicios inmobiliarios deben evolucionar para responder a las nuevas formas de habitar**. Los apartamentos de menor área, diseños flexibles, esquemas de *coliving* y soluciones habitacionales con servicios compartidos ya no son una tendencia de nicho: son respuestas necesarias a una demanda concreta y en crecimiento.

Decidir con datos, no con corazonadas

Este nuevo escenario exige decisiones informadas. Ya no basta con la intuición. **Las inmobiliarias y los actores del sector debemos analizar a fondo la data disponible**, incorporar herramientas de inteligencia de negocios —como la inteligencia artificial— y diseñar estrategias que generen valor real para todos los actores del ecosistema.

Desde lo público, el reto es igualmente grande. No se trata solo de facilitar licencias o promover nuevos proyectos. Se requiere **ordenar el territorio con visión de largo plazo**. Es urgente actualizar y aplicar **Planes de Ordenamiento Territorial realistas y articulados**, que reconozcan las dinámicas metropolitanas y respondan a la forma en que las ciudades y sus habitantes se están transformando.

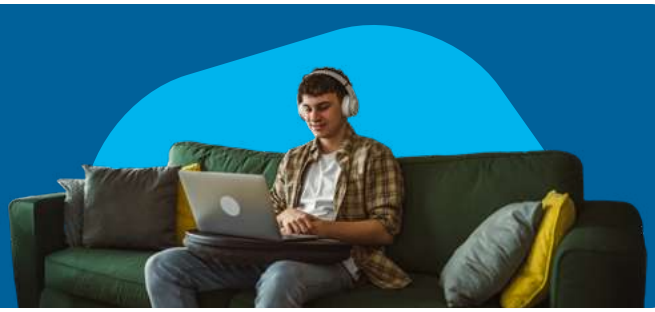
Hacia un juego infinito

Las oportunidades del mercado inmobiliario colombiano están más vivas que nunca. Pero **ya no son obvias**. Hoy es necesario descubrirlas, comprenderlas y desarrollarlas con visión estratégica y colaboración entre actores públicos y privados. Bancos, aseguradoras, portales, constructoras e inmobiliarias tenemos una responsabilidad compartida: **profesionalizar el mercado, elevar los estándares de servicio y garantizar que cada vez más transacciones se realicen con respaldo, transparencia y formalidad**.

Como bien plantea el escritor **Simon Sinek**, este no es un juego finito en el que se gana o se pierde cada año. Es un **juego infinito**, donde el objetivo es permanecer, mejorar y evolucionar continuamente.

Porque en este negocio, **el verdadero reto no es vender o arrendar más este año, sino construir un sector más sólido, más confiable y más humano para las próximas décadas**. Es momento de mirar a Colombia con otros ojos. Porque justo donde antes pocos miraban, **hoy se está construyendo el futuro**.

Contexto



El papel del sector inmobiliario en la economía colombiana: estabilidad en tiempos de transición

Más del 80% de los arriendos formales en ciudades capitales se realizan a través de inmobiliarias.

En **compraventa de vivienda usada,** las inmobiliarias intermedian entre el 40% y 60%, según ciudad.

Ciudad	% Participación
Bogotá	68%
Medellín	96%
Cali	72%
Bucaramanga	95%
Barranquilla	95%

Según Supersociedades y el Registro Único Empresarial (RUES):

Hay más de
8.000 inmobiliarias
formalmente registradas.

Se estima que cada inmobiliaria tiene entre **3 y 20 empleados directos,** según su tamaño.

Esto representa **al menos 50.000 empleos directos formales** entre asesores comerciales, personal administrativo, coordinadores de cartera, gerentes, etc.

En medio de un panorama económico que aún navega entre la recuperación y la incertidumbre, el sector inmobiliario colombiano se posiciona como una pieza clave para la estabilidad y dinamismo económico del país.

Fuente: *Valora Analitik, DANE, Fedelonjas, Afidy.*

** El % de participación corresponde a arriendos en los que la inmobiliaria está presente.*

Un sector resiliente y dinámico

Lejos de ser un actor pasivo, el sector ha demostrado una resiliencia notable, con actividades inmobiliarias (venta, arriendo e intermediación) manteniendo un crecimiento moderado, a pesar de la desaceleración en la construcción de obra nueva.

Contribución al Producto Interno Bruto (PIB)

2.7%
Crecimiento Anual del PIB Nacional (1T 2025).

2.1%
Crecimiento actividades inmobiliarias (Venta, Arriendo, Admin.)

-7%
Caída subsector edificaciones nuevas.

El aporte total del sector inmobiliario al PIB nacional oscila entre el **8.5% y el 8.8%** (estimaciones consolidadas de 2024).

Fuente: *DANE - Fedelonjas | Información consolidada año 2024*

Motor de empleo masivo

En 2025, el sector inmobiliario emplea directamente a más de **350.000** personas, consolidándose como el **tercer mayor generador de empleo en el país,** impulsado por plataformas digitales y nuevas figuras como el coliving.

Fuente: *Valora Analitik, DANE, Fedelonjas, Afidy.*

Dinamismo por ciudades

Bogotá: corazón del mercado

Alta concentración en oferta y demanda de arriendos, especialmente en estratos medios y altos.

Medellín y Otras Ciudades

Medellín con un **11%** del PIB nacional. Cali, Barranquilla y Bucaramanga muestran evolución sostenida, con énfasis en inversión urbana.

Desafíos y rol estratégico indiscutible

Aunque enfrenta retos como el encarecimiento del crédito, los costos de construcción o la reducción en subsidios, su rol estratégico es innegable. El sector inmobiliario se consolida por su:

- Capacidad de adaptación
- Generación de empleo
- Oferta de soluciones habitacionales

Las inmobiliarias son actores económicos fundamentales y puentes de confianza en la evolución del mercado urbano colombiano.

El análisis evidencia el papel clave que desempeña el sector inmobiliario en la economía colombiana, tanto en generación de empleo como en dinamismo regional. En este contexto, El Libertador reafirma su compromiso como el aliado estratégico del sector, aportando herramientas, conocimiento y respaldo para seguir fortaleciendo el crecimiento del mercado inmobiliario en Colombia.

Fuente: *Valora Analitik, DANE, Fedelonjas, Afidy.*

Contexto: datos clave del sector en Latinoamérica

El mercado inmobiliario latinoamericano en el primer semestre de 2025 se presenta como un ecosistema en evolución, caracterizado por una recuperación gradual pero diferenciada entre países y segmentos.

Colombia, en particular, emerge con un dinamismo notable en la compraventa de vivienda nueva, impulsado por condiciones macroeconómicas favorables como la reducción de tasas de interés y el crecimiento de las remesas. La vivienda de Interés Social (VIS) sigue siendo un pilar fundamental para la reactivación del sector en Colombia y Perú.

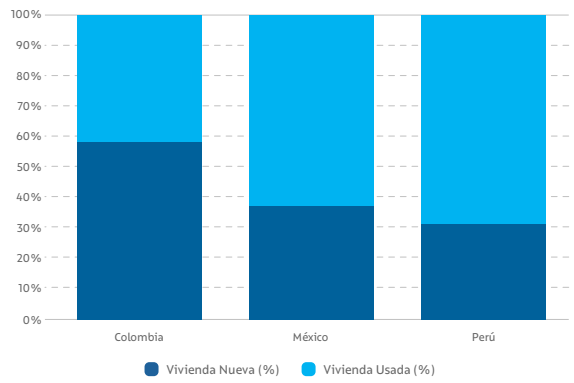
Comparativo de las tendencias que definen dónde y cómo vivimos, compramos e invertimos en la región.

Preferencia de compra: ¿nuevo o usado?

Mientras Colombia muestra un vigoroso apetito por la vivienda nueva, otros mercados clave en la región se inclinan por las propiedades de segunda mano.

Distribución de Ventas: Nueva vs. Usada (1S 2025)

Colombia favorece lo nuevo, mientras que México y Perú se inclinan por lo usado.



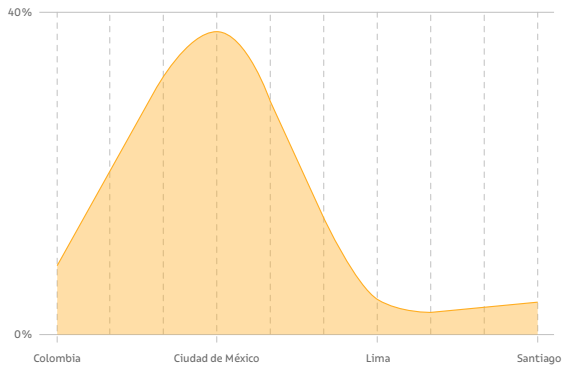
Fuente: *Camacol, Ciencuadras (Col), Fuentes de mercado (Latam). Período: 1S 2025.*

Mercado de arriendo: presión al alza

El alza de precios es una constante regional, impulsada por la dificultad de compra y el auge de las rentas de corta estancia que reduce la oferta tradicional.

Incremento en Precios de Arriendo (1S 2025)

CDMX muestra un alza excepcional. El promedio para Colombia es de 8.5% (8.3% aptos, 8.8% casas).



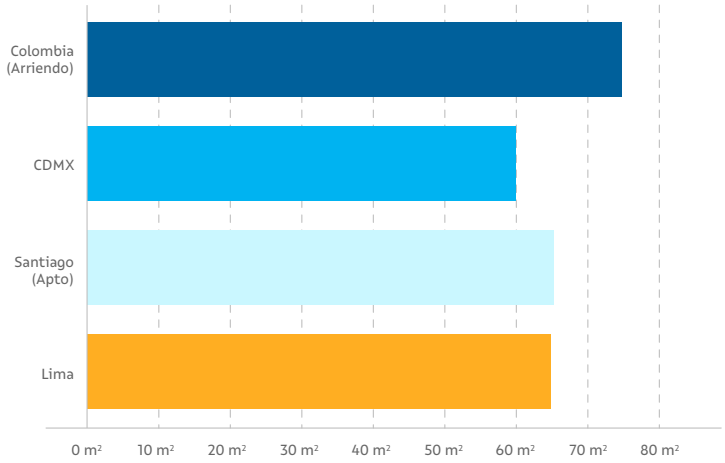
Fuente: *Fedelonjas, Reportes de mercado. Período: 1S 2025.*

Tipologías: eficiencia sobre tamaño

La región converge en la búsqueda de espacios más funcionales y compactos. El metraje promedio se reduce, pero la demanda por comodidades clave aumenta.

Metros Cuadrados Promedio Demandados (1S 2025)

La tendencia regional se consolida alrededor de los 60-75 m^2.



Fuente: *ASEI, CChC, Informes de mercado. Período: 1S 2025.*

Sección: comodidades más deseadas

Más allá de los metros, la calidad de vida es el nuevo lujo. Estas son las características que ganan protagonismo en toda la región.

Espacios Multifuncionales (Home Office)

Esencial en Colombia y una prioridad en toda Latam por el auge del trabajo híbrido.

Balcones, Terrazas y Zonas Verdes

La conexión con el exterior se vuelve un factor decisivo en la compra, visible en Colombia, Brasil y Chile.

Sostenibilidad y Eficiencia

La construcción verde y tecnologías de ahorro son cada vez más valoradas por su impacto económico y ambiental a largo plazo.

La digitalización transforma el sector

La tecnología ya no es una opción, es el estándar. Desde tours virtuales hasta firmas electrónicas, la región avanza hacia procesos más eficientes y transparentes.

+30%

Aumento en cierre de ventas con Tours Virtuales en Colombia.

5x

Más rápido el cierre de negocios con Firma Electrónica en Colombia.

100%

Online es la tendencia clave para compra y arriendo en Chile.

Convergencia Regional: tanto en **Colombia, México, Chile, Perú** como **Brasil**, la adopción de IA, Big Data y Blockchain se acelera para optimizar la experiencia del cliente y la eficiencia operativa.

Fuente: *Informes Proptech, Ciencuadras. Período: 1S 2025.*

En medio de este contexto, presentamos el 2do 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 quieres saber más de lo que hacemos, te invitamos a visitarnos en ciencuadras.com o escribirnos a redes@ciencuadras.com.

Oferta de inmuebles en Colombia

11

Inmuebles nuevos y usados

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

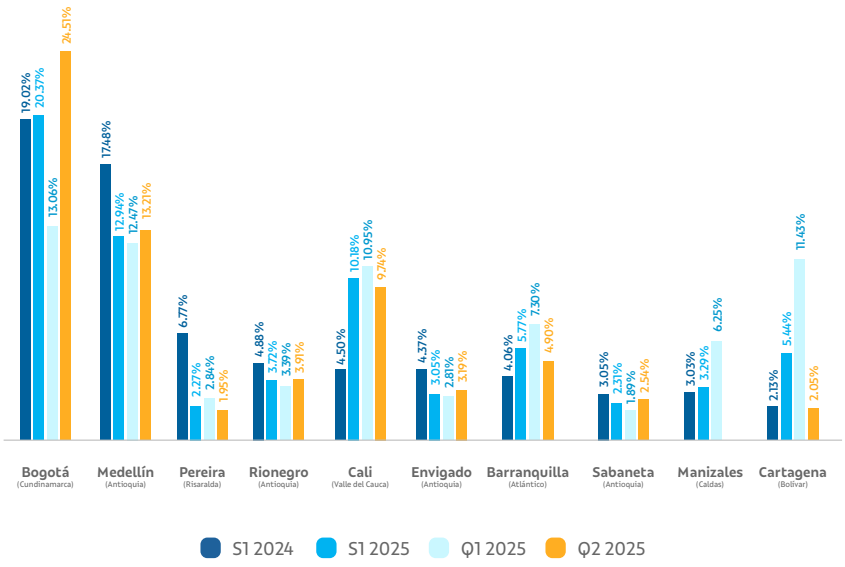
El mercado inmobiliario colombiano continúa su proceso de maduración, y los datos del primer semestre de 2025 evidencian una mayor diversificación geográfica en la oferta de inmuebles publicada en plataformas digitales. Bogotá reafirma su liderazgo, pasando de representar el **19,02%** de las publicaciones en S1 2024 al **20,37%** en S1 2025. Sin embargo, lo más relevante no es solo su crecimiento absoluto, sino la expansión proporcional de otras ciudades emergentes.

Cali, por ejemplo, duplicó su participación en la oferta publicada al pasar del **4,50%** al **10,18%**, consolidándose como un nuevo eje de atracción inmobiliaria. A su vez, **Barranquilla, Cartagena y Manizales** aumentaron significativamente su presencia, lo que refleja un mercado menos centralizado y con mayores oportunidades regionales.

Al observar la evolución durante 2025, el **primer trimestre (Q1)** mostró una distribución más contenida, con Bogotá y Medellín acumulando casi el 25% de las publicaciones. Sin embargo, para el **segundo trimestre (Q2)**, se evidenció una aceleración en ciudades como **Barranquilla, Cali y Rionegro**, que elevaron su participación por encima del 5%, demostrando una demanda sostenida y una estrategia digital más activa por parte de oferentes en estas regiones.

En suma, el panorama muestra un mercado inmobiliario que evoluciona desde la concentración hacia un modelo más equilibrado, donde nuevas ciudades ganan protagonismo gracias a factores como **conectividad, desarrollo urbano y estrategias de visibilidad digital.** Esto representa una oportunidad tanto para inversionistas como para compradores que buscan alternativas más allá de los mercados tradicionales.

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

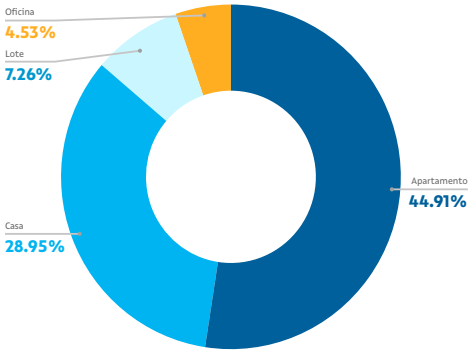


Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.*

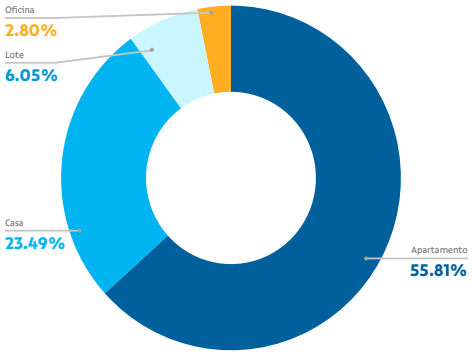
» Tipología de la oferta de inmuebles

En cuanto a la tipología, los apartamentos siguen liderando el mercado, representando el **57,84%** de las publicaciones en venta. Si quieres comprar un apartamento en remate descubre las opciones que tenemos en Colombia, **ingresando aquí.**

Tipo de inmuebles publicados en 2024



Tipo de inmuebles publicados en 2025



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

» Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

Observamos una recuperación en las ventas de vivienda nueva a nivel nacional durante el primer semestre de 2025, con un crecimiento general impulsado tanto por el segmento VIS como por el No VIS. El aumento es particularmente fuerte en ciertas ciudades y en segmentos de precios más altos.

- **Crecimiento general:** Los lanzamientos totales de vivienda nueva en el primer semestre de 2025 alcanzaron las 70.567 unidades, lo que representa un aumento del 25% en comparación con el primer semestre de 2024 (56.496 unidades).
- **Comportamiento por tipo de vivienda:**
  - » **Vivienda VIS:** Creció un 22% (de 33.072 a 40.400 unidades).
  - » **Vivienda No VIS:** Tuvo un crecimiento más significativo del 29% (de 23.424 a 30.167 unidades).
- **Desempeño por ciudades (Total Ventas):**
  - » **Ciudades con mayor crecimiento:** Barranquilla (100%), Municipios Aledaños a Bogotá (59%), Bucaramanga (53%), Girardot y Alrededores (46%), Bogotá (40%), Villavicencio (42%), Cali (24%), Medellín (26%), Tunja (20%).
  - » **Ciudades con disminución:** Neiva (-72%), Pasto (-64%), Cúcuta (-38%), Manizales (-29%), Pereira (-22%), Ibagué (-21%), Montería (-20%), Popayán (-22%), Cartagena (-2%), Valledupar (-9%).
  - » **Bogotá y municipios aledaños (en conjunto):** Experimentaron un aumento del 45%, con Bogotá creciendo un 40% y sus municipios aledaños un 59%.

- **Variación por rango de precios (en unidades):**
  - » **Mayor crecimiento:** El segmento "Mayor a 1.300 millones de pesos" mostró el mayor incremento (75,1%) , seguido por "VIS Renovación" (70,9%) , "600-800 millones de pesos" (49,7%) y "1.000-1.300 millones de pesos" (40,9%).
  - » **Otros crecimientos en VIS:** VIS (31,4%) , Interés Social (22,2%) , Hasta 350 (16,0%) , 350-450 (28,5%) , 450-600 (28,8%).
  - » **Disminución:** El segmento VIP experimentó una disminución del 21,5%.
  - » **Vivienda diferente a Interés Social:** Creció un 28,8%.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

	Total unidades			VIS			NO VIS		
Ciudad	**I Sem 2024**	**I Sem 2025**	**Var %**	**I Sem 2024**	**I Sem 2025**	**Var %**	**I Trim 2024**	**I Trim 2025**	**Var %**
Bogotá	12.446	17.407	40%	9.195	12.688	38%	3.251	4.719	45%
Municipios aledaños de Bogotá	4.188	6.658	59%	3.198	5.272	65%	990	1.386	40%
Total Bogotá y municipios aledaños	**16.634**	**24.065**	**45%**	**12.393**	**17.960**	**45%**	**4.241**	**6.105**	**44%**
Medellín	7.942	9.976	26%	2.900	3.384	17%	5.042	6.592	31%
Cali	6.430	7.999	24%	5.056	6.072	20%	1.374	1.927	40%
Bucaramanga	1.624	2.481	53%	974	1.624	67%	650	857	32%
Barranquilla	2.629	5.267	100%	1.800	3.694	105%	829	1.573	90%
Cartagena	3.592	3.532	-2%	728	671	-8%	2.864	2.861	0%
Santa Marta	2.209	2.501	13%	142	221	56%	2.067	2.280	10%
Villavicencio	1.097	1.559	42%	525	844	61%	572	715	25%
Girardot y alrededores	3.206	4.681	46%	939	1.515	61%	2.267	3.166	40%
Armenia	1.099	1.107	1%	735	627	-15%	364	480	32%
Pereira	2.071	1.618	-22%	1.373	760	-45%	698	858	23%
Manizales	1.053	743	-29%	891	311	-65%	162	432	167%
Ibagué	1.980	1.561	-21%	1.474	1.066	-28%	506	495	-2%
Cúcuta	748	465	-38%	418	62	-85%	330	403	22%
Montería	503	401	-20%	362	283	-22%	141	118	-16%
Valledupar	740	674	-9%	642	543	-15%	98	131	34%
Tunja	444	533	20%	372	292	-22%	72	241	235%
Sincelejo	806	224	-72%	486	-77	-	320	301	-6%
Popayán	1.003	783	-22%	492	318	-35%	511	465	-9%
Neiva	220	227	3%	118	147	25%	102	80	-22%
Pasto	466	170	-64%	252	83	-67%	214	87	-59%
Total	**56.496**	**70.567**	**25%**	**33.072**	**40.400**	**22%**	**23.424**	**30.167**	**29%**

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

Rango de precios (Millones $)	Número de unidades		
	I Sem 2024	I Sem 2025	Var %
VIP	7.090	5.564	-21,5%
VIS	24.214	31.815	31,4%
VIS Renovación	1.768	3.021	70,9%
Interés Social	**33.072**	**40.400**	**22,2%**
Hasta 350	8.932	10.357	16,0%
350 - 450	4.286	5.507	28,5%
450 - 600	4.438	5.718	28,8%
600 - 750	3.106	4.649	49,7%
750 - 1.000	1.195	1.632	36,6%
1.000 - 1.300	773	1.089	40,9%
Mayor a 1.300	694	1.215	75,1%
Diferente a Interés social	**23.424**	**30.167**	**28,8%**
Total	**56.496**	**70.567**	**24,9%**

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

» Proyectos de vivienda nueva deben contar con el Seguro Decenal

El Seguro Decenal nació con la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016), promulgada tras el colapso del edificio Space en Medellín. Esta póliza está diseñada para **proteger a los compradores de vivienda nueva frente a la ruina o amenaza de ruina ocasionada por errores de diseño, defectos en los materiales o fallas en la ejecución de la obra,** brindando mayor seguridad jurídica y confianza en el mercado inmobiliario.

Desde el 1 de julio de este año 2025, el Seguro Decenal debe ser aplicado en todo el país llegando al total de 1.030 municipios, alcanzando el 100% de la participación nacional. Actualmente, en **"Seguros Bolívar** buscamos asegurar 48.515 viviendas en Cundinamarca, Medellín y sus alrededores", explica el Presidente de Seguros Bolívar, Álvaro Carrillo.

De esta forma, este se convierte en **un seguro obligatorio para todas las construcciones nuevas en Colombia,** sin embargo, se sugiere a los compradores validar con el constructor si el seguro ya es obligatorio para el proyecto.

SEGUROS BOLÍVAR

Seguros Comerciales Bolívar S.A

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

» Análisis de precios de vivienda ofertada en venta (nueva y usada)

El comportamiento de los precios de vivienda en Colombia durante el primer semestre de 2025 revela una dinámica mixta, marcada por diferencias entre tipo de inmueble y estado (nuevo o usado), lo que sugiere un mercado en reconfiguración.

- Los apartamentos nuevos presentaron un aumento del **8,23%** en su precio, impulsado por mayores costos de construcción, ajustes inflacionarios y una creciente demanda por vivienda vertical en zonas urbanas.
- En contraste, las casas nuevas registraron una caída del **6,05%**, posiblemente asociada a una menor demanda en zonas periféricas y estrategias comerciales para dinamizar las ventas en un entorno más retador.
- En el mercado de vivienda usada, la tendencia fue positiva para ambos tipos de inmuebles.
- Los apartamentos usados subieron un **5,26%**, confirmando su atractivo por ubicación central y disponibilidad inmediata.
- Las casas usadas, por su parte, mostraron la mayor valorización con un incremento del **9,70%**, reflejo de la valorización del suelo en zonas suburbanas y una demanda que busca mayor área y calidad de vida.

Este comportamiento mixto evidencia una transición en las preferencias habitacionales y una adaptación del mercado a nuevas realidades económicas y sociales. La vivienda usada se posiciona como una alternativa sólida en términos de valorización y oportunidad de inversión, mientras que la vivienda nueva enfrenta el reto de ajustar su oferta a las condiciones actuales del entorno.

	Tipo de Vivienda	2024 (1er semestre)	2025 (1er semestre)	Var %
Nueva	Apartamento	$ 336.775.250	$ 364.500.000	8,23%
	Casa	$ 629.487.000	$ 591.400.000	-6,05%
Usada	Apartamento	$ 380.000.000	$ 400.000.000	5,26%
	Casa	$ 670.000.000	$ 735.000.000	9,70%

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

» Comportamiento de créditos hipotecarios

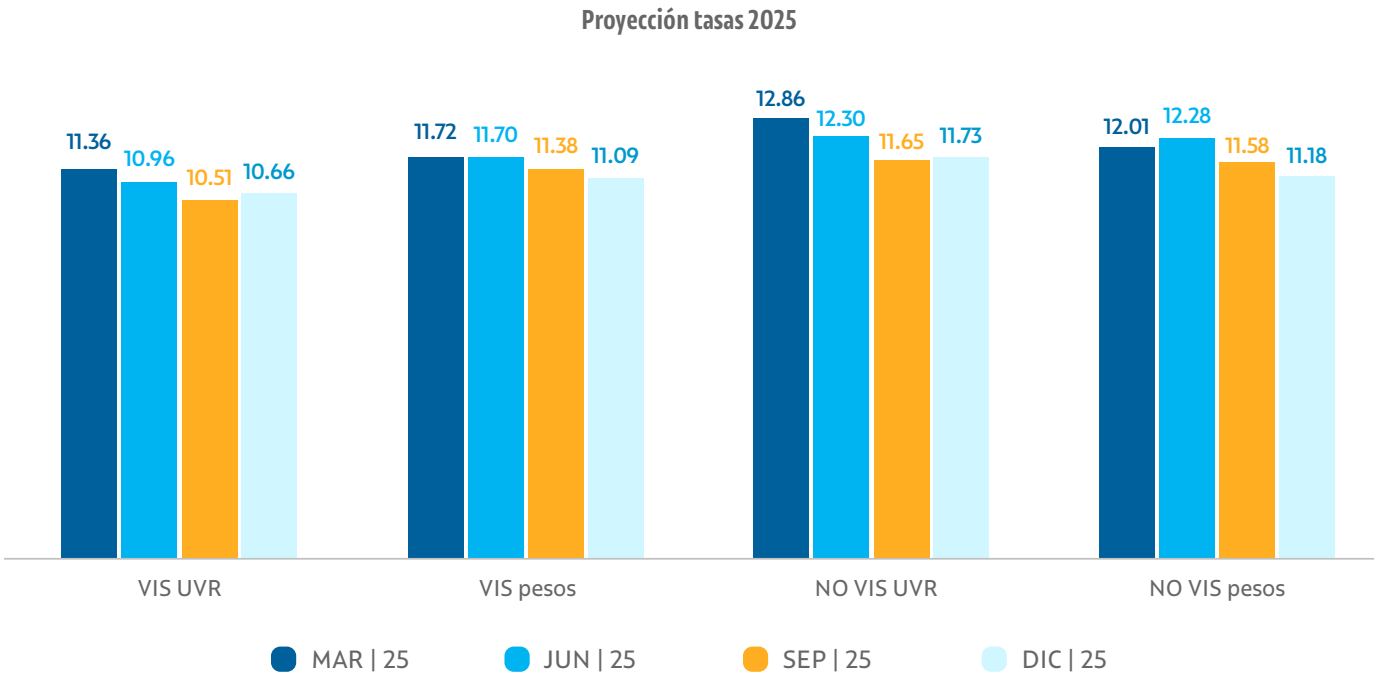
La caída de las tasas hipotecarias: Una nueva oportunidad para la vivienda en Colombia

Entre marzo de 2024 y marzo de 2025, el crédito hipotecario en Colombia ha mostrado una reducción importante en sus tasas de interés, aliviando la carga financiera de los hogares y reactivando el sector inmobiliario. Según cálculos de Davivienda, la tasa para Vivienda de Interés Social (VIS) en UVR bajó del **15.08%** al **11.36%**, mientras que para vivienda No VIS en pesos cayó del **15.88%** al **12.01%.**

Esta tendencia responde a la política del Banco de la República de reducir su tasa de intervención, lo que ha facilitado un acceso más económico al crédito. Las proyecciones para diciembre de 2025 mantienen este rumbo: se estima que las tasas VIS en pesos lleguen al **11.09%** y las No VIS en UVR al **11.73%.**

El impacto es doble: por un lado, las familias acceden a cuotas más bajas, y por otro, se estimula la inversión y el empleo en la construcción. Elegir entre créditos en UVR o en pesos sigue siendo una decisión clave, dependiendo del perfil de cada comprador.

En definitiva, la baja en el costo hipotecario es una oportunidad concreta para acercar a más colombianos al sueño de tener vivienda propia, mientras se impulsa un sector vital para la economía del país.



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

** 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.*

» El mercado hipotecario colombiano: señales mixtas entre recuperación y desaceleración

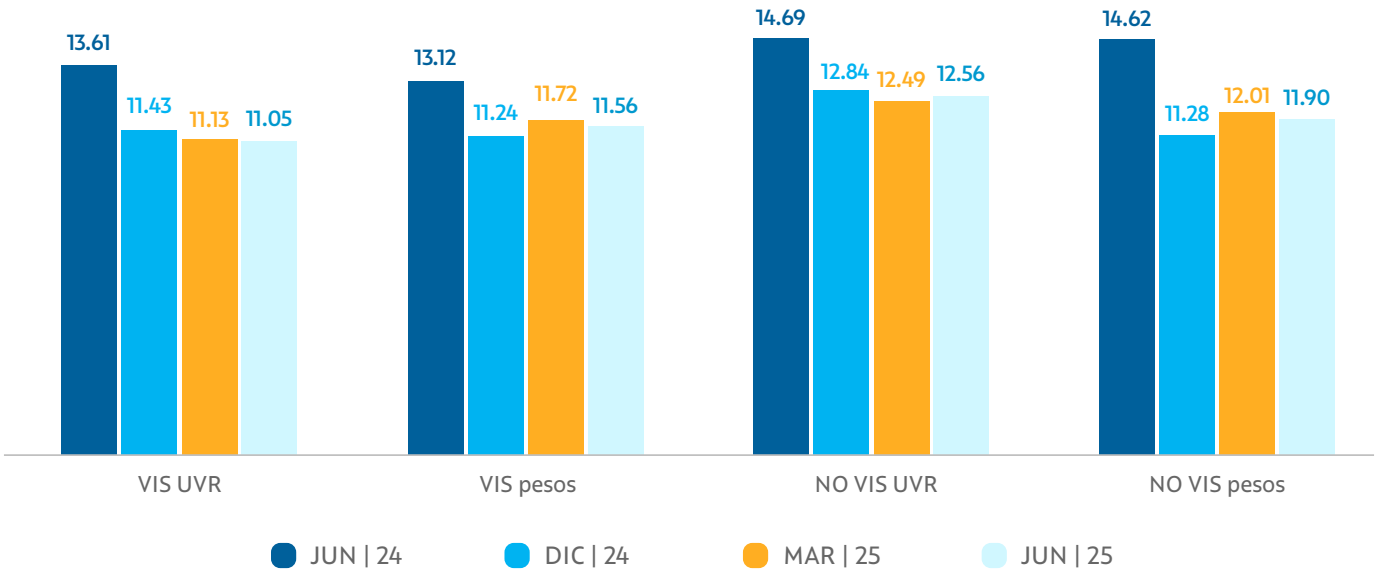
Por otro lado, el comportamiento de las tasas de interés hipotecarias confirma la tendencia descendente que ha favorecido en parte la reactivación del sector. Desde junio de 2024 hasta junio de 2025, todas las modalidades presentan reducciones significativas.

Por ejemplo, la tasa para VIS UVR pasó de 13,61% a 11,05%, y la de No VIS en UVR bajó de 14,69% a 12,56%. Esta caída en los costos del financiamiento ha facilitado el acceso al crédito, incentivando la demanda, particularmente en los segmentos de mayor valor (No VIS), como lo demuestra el crecimiento anual del 56% en pesos.

En resumen, **aunque las tasas más bajas han contribuido a un mejor comportamiento anual en el volumen de créditos, el comportamiento trimestral reciente sugiere cautela.** La demanda muestra signos de estabilización tras el rebote de 2024, y el mercado parece entrar en una fase de ajuste más moderado. El reto ahora está en consolidar esta reactivación en un entorno de tasas atractivas, pero con una demanda aún sensible a las condiciones macroeconómicas y de confianza del consumidor.

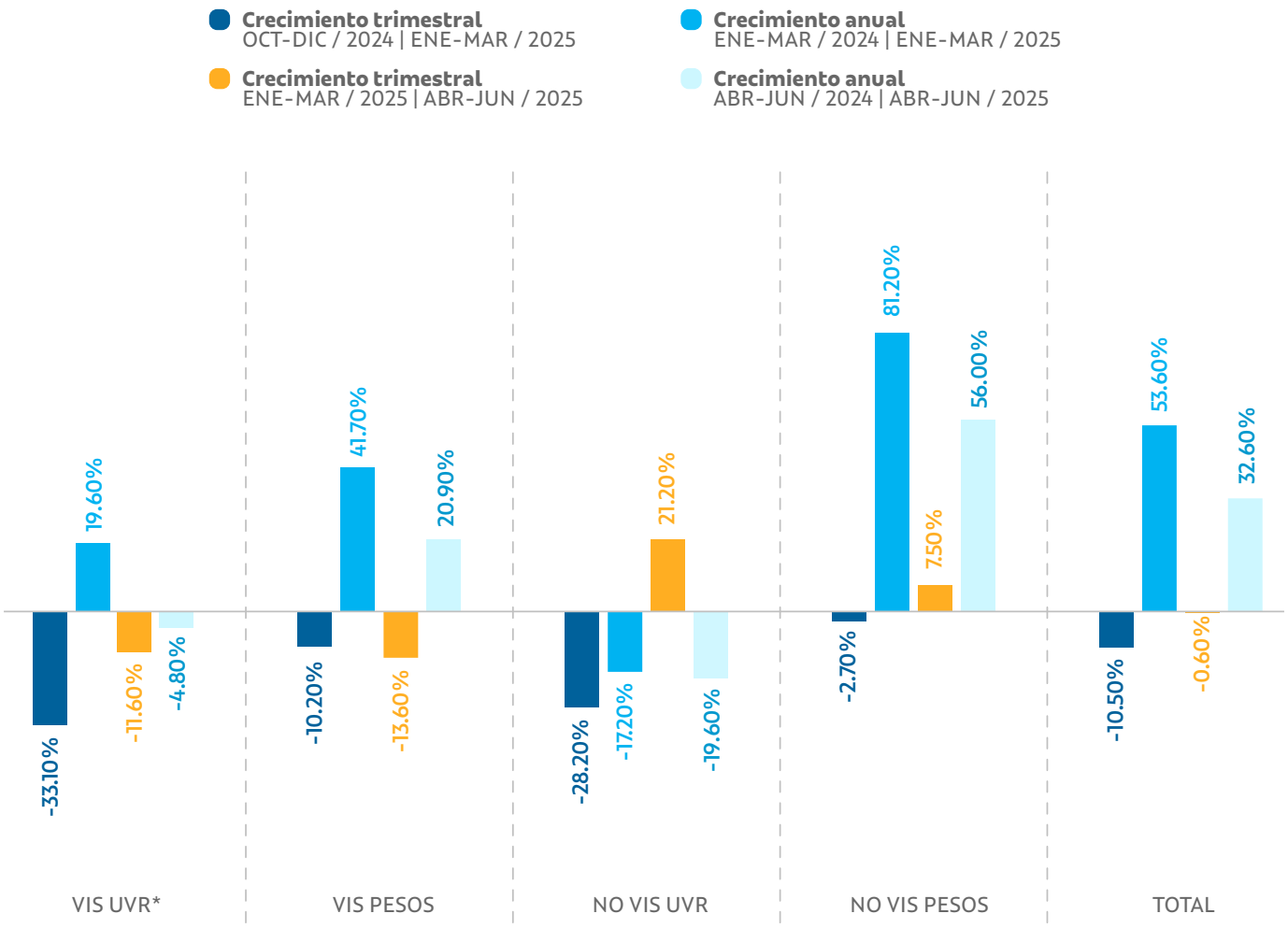
En Ciencuadras puedes solicitar, en línea y sin documentos, un leasing habitacional o crédito hipotecario con Davivienda. Si te interesa, ingresa aquí.

Tasas de crédito hipotecario



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

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.

Arriendo de inmuebles

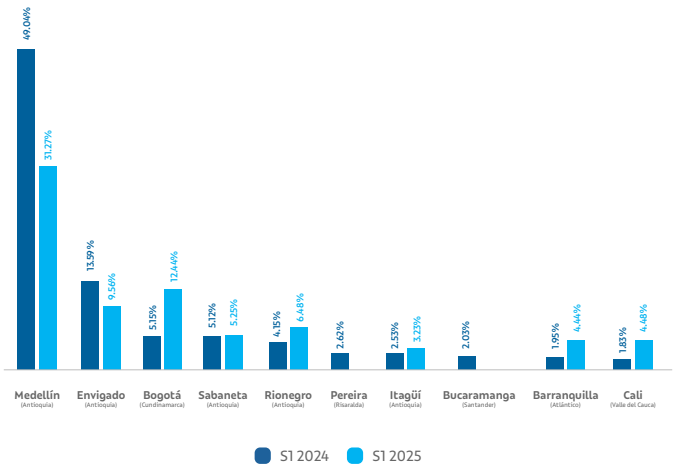
» Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

Los datos correspondientes al primer semestre de 2025 muestran una transformación significativa en la distribución regional de las publicaciones inmobiliarias, evidenciando un aumento en la oferta digital y una ampliación geográfica del mercado.

Medellín, aunque sigue siendo líder en publicaciones, pasó de concentrar el **49,04%** en 2024 al **31,27%** en 2025. Esta disminución en su participación relativa se explica por la expansión de la actividad inmobiliaria en otras ciudades que ganan protagonismo en los portales digitales. Bogotá, por ejemplo, duplicó su volumen de publicaciones, alcanzando una participación del **12,44%**, lo que sugiere una mayor digitalización del mercado capitalino y un renovado dinamismo comercial. Envigado, Rionegro y Sabaneta también mostraron incrementos importantes, consolidando el Valle de Aburrá y el oriente antioqueño como focos clave de desarrollo inmobiliario. Se destacan nuevos actores como Cali, Barranquilla, Bello y Cartagena, que ingresan al top de participación, lo que refleja una mayor diversificación geográfica del mercado.

Este comportamiento indica no solo un crecimiento en la actividad constructora y comercial, sino también un avance en la formalización y visibilidad digital de la oferta inmobiliaria en ciudades intermedias. En conjunto, los datos evidencian un mercado en expansión, menos concentrado y con una mayor presencia de regiones que antes tenían baja representación, lo cual plantea oportunidades para desarrolladores, agentes y plataformas tecnológicas que quieran capitalizar esta nueva dinámica territorial del sector.

Top 10 de las ciudades con mayor oferta de inmuebles en S1-2025 según el número de publicaciones en arriendo



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

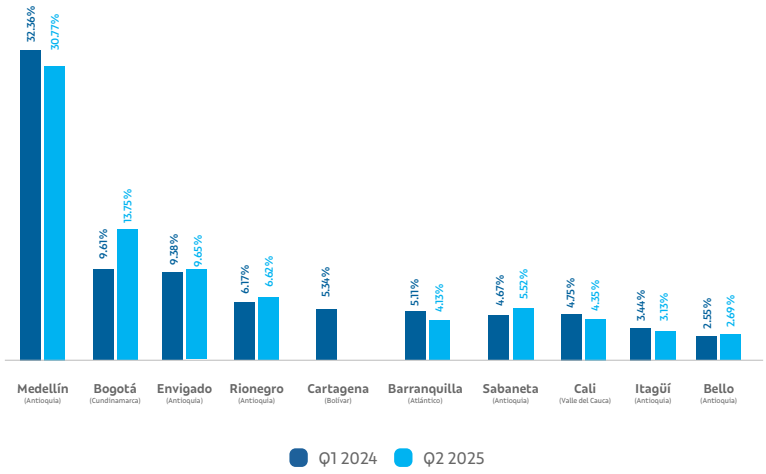
Durante el primer semestre de 2025, el mercado inmobiliario colombiano mostró no solo crecimiento en volumen de publicaciones, sino también una **consolidación progresiva de ciudades intermedias en la oferta digital.** Medellín se mantuvo como líder, con un **32,36%** de participación en el primer trimestre y una ligera disminución al **30,77%** en el segundo, lo cual, aunque conserva su posición dominante,

evidencia un proceso de descentralización. Bogotá, por su parte, creció del **9,61%** al **13,75%**, reflejando un fortalecimiento sostenido del mercado capitalino, apalancado por su tamaño, oferta diversa y avances en digitalización. Ciudades del Valle de Aburrá como Envigado, Rionegro y Sabaneta mostraron una participación constante o en aumento, lo que confirma la vitalidad del corredor inmobiliario antioqueño. Rionegro, por ejemplo, subió del **6,17%** al **6,62%**, posicionándose como un polo emergente con alta proyección.

Por otro lado, Cali, Barranquilla e Itagüí mantuvieron una presencia estable, mientras que ciudades como Bello y Bucaramanga empiezan a ganar terreno, aportando a la diversificación territorial del mercado.

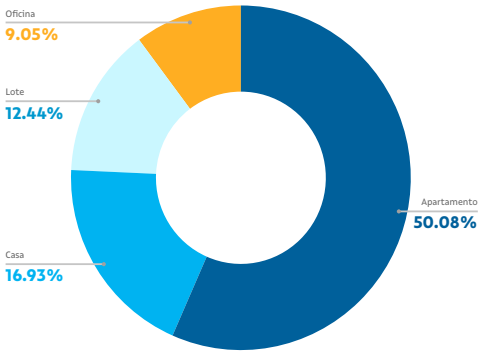
En síntesis, los datos de Q1 y Q2 de 2025 ratifican una tendencia de **expansión y desconcentración del mercado inmobiliario colombiano,** con una mayor presencia de ciudades intermedias que consolidan su protagonismo en los canales digitales. Este comportamiento reafirma la necesidad de estrategias regionales diferenciadas y una visión más territorial del negocio inmobiliario.

Top 10 de las ciudades con mayor oferta de inmuebles en Q1 y Q2-2025 según el número de publicaciones en arriendo

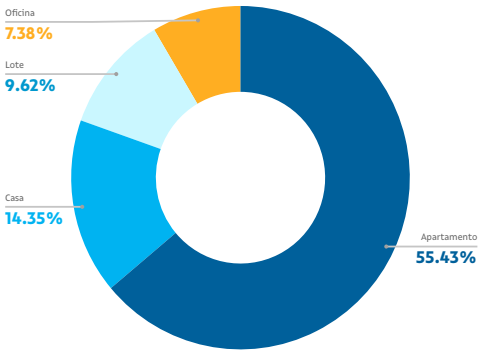


Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.*

Tipo de inmuebles publicados en 2024



Tipo de inmuebles publicados en 2025



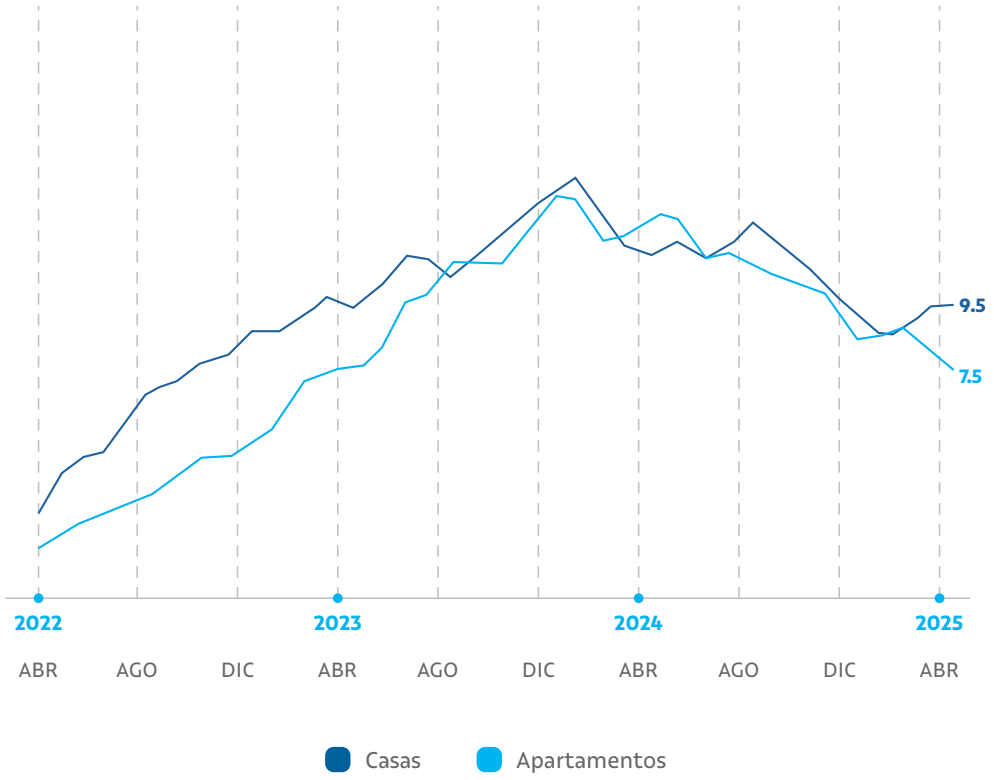
Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.*

» Comportamiento de los arrendamientos residenciales

Para quienes buscan o tienen una vivienda en arriendo, el panorama muestra una desaceleración en el crecimiento de los cánones.

- **Casas.** En abril de 2025, el crecimiento anual fue del **9.5%**, su nivel más bajo desde junio de 2023.
- **Apartamentos.** La subida fue del **7.5%** anual, también el punto más bajo desde mediados de 2023.

El Libertador Rent Index Inmuebles residenciales
Variación % anual



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

Aunque los precios siguen subiendo, lo hacen a un ritmo más lento. Se espera que esta tendencia continúe, acercándose a la inflación de 2024 (5.2%). Sin embargo, la baja oferta de inmuebles aún podría limitar una mayor reducción de precios.

En el detalle regional, las ciudades con mayores incrementos anuales fueron:

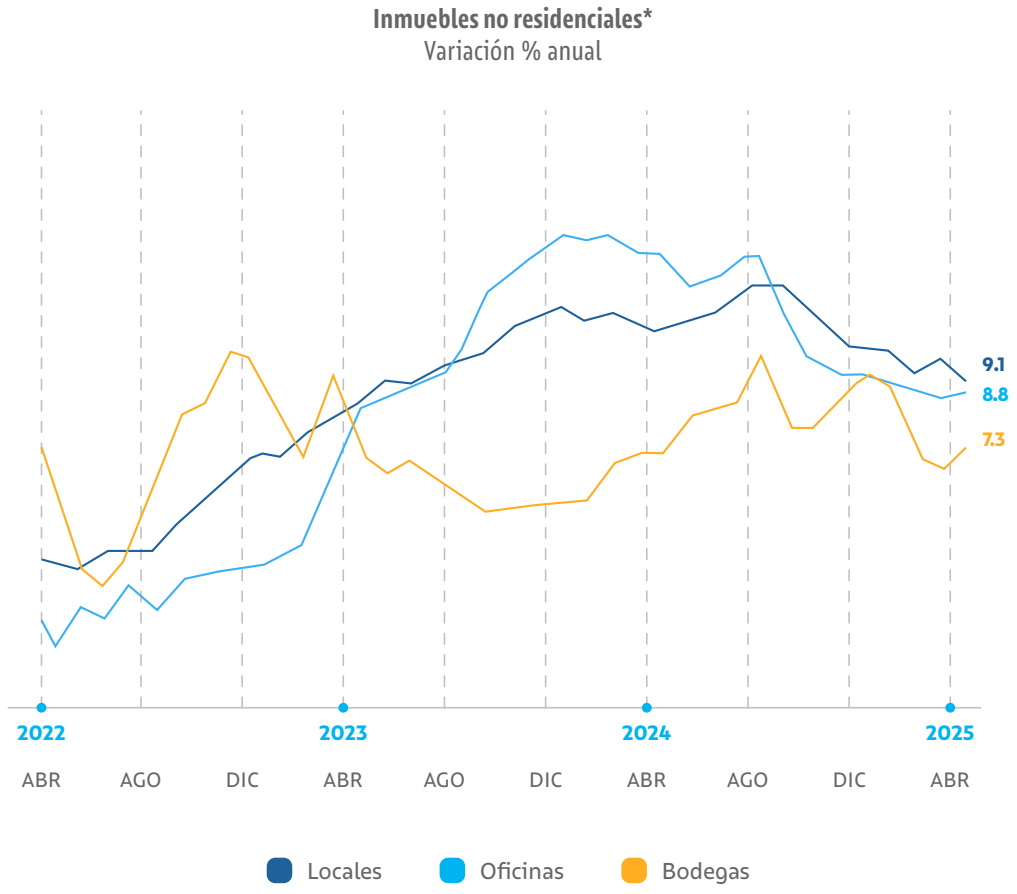
- **Casas:** Cartagena (15.7%), Manizales (12.7%) y Pereira (11.0%).
- **Apartamentos:** Pereira (12.9%), Armenia (11.1%) e Ibagué (10.6%).

** 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

El segmento no residencial (locales, oficinas, bodegas) también experimenta una moderación en sus aumentos, aunque los incrementos aún superan la inflación anual.

- **Locales Comerciales:** Crecieron un 9.1% anual en abril, el menor aumento desde mediados de 2023. Destacan: Cartagena (14.1%) y Pereira (11.9%).
- **Oficinas:** Presentaron un aumento del 8.8% anual, su nivel más bajo desde mediados de 2023. Destacan: Cali (13.6%) e Ibagué (12.5%).
- **Bodegas:** Registraron un crecimiento del 7.3% anual, el más bajo desde marzo de 2024. Destacan: Barranquilla (15.6%) y Cartagena (12.3%).

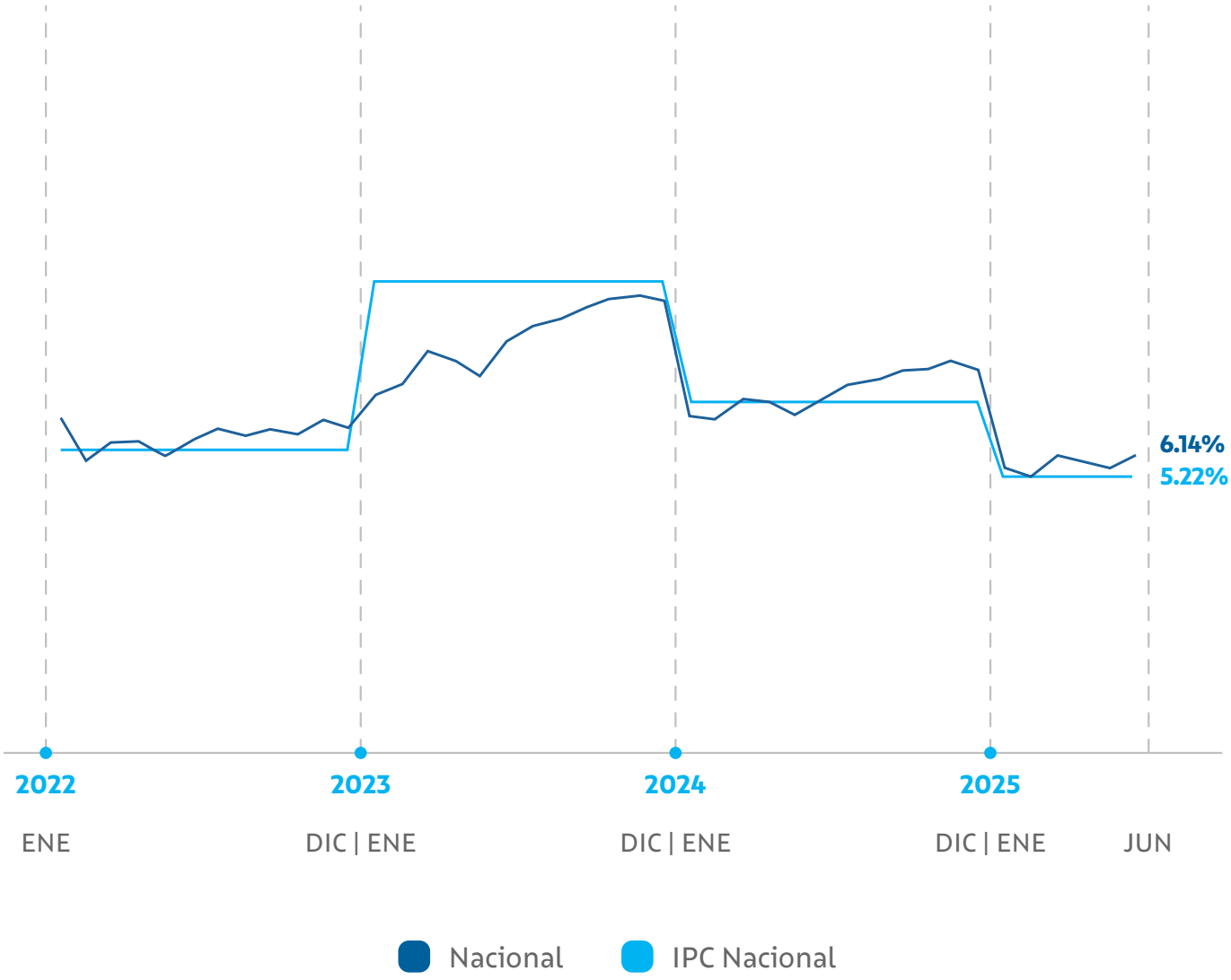


Fuente: *Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.*

La demanda de espacios para negocios y logística sigue siendo fuerte, manteniendo los precios al alza a pesar de la desaceleración. La baja tasa de vacancia (pocos espacios disponibles) es un factor clave que limita una mayor reducción en este segmento.

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

» Comportamiento del canon nacional vs. IPC nacional



Fuente: *Información de El Libertador.*



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

Durante el primer semestre de 2025, el mercado de arriendo en Colombia presentó un ajuste positivo en los precios, con un aumento del **10,9%** en el canon mediano para vivienda (de $2.525.000 a $2.800.000) y del **4,67%** en el caso de inmuebles comerciales ($5.350.000 a $5.600.000). Estos incrementos reflejan una **mayor valorización del arriendo residencial,** posiblemente impulsada por la inflación, la presión de la demanda urbana y la mejora en la calidad de algunos proyectos.

Inmuebles en arriendo	I SEMESTRE 2024	I SEMESTRE 2025
Mediana canon Apartamento	$ 2.525.000	$ 2.800.000
Mediana canon Casa	$ 5.350.000	$ 5.600.000

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

» Oferta de inmuebles en arriendo en 2025

En paralelo, la oferta de inmuebles en arriendo evidenció un crecimiento significativo y una mayor diversificación del portafolio. Mientras que en 2024 los apartamentos representaban el **50,7%** del stock, en 2025 aumentaron al **54,8%**, consolidándose como el tipo de inmueble más ofertado.

También creció la presencia de apartaestudios (de **2,74% a 5,57%**) y casas campestres, lo que indica una respuesta del mercado a nuevas preferencias de los arrendatarios, como espacios más pequeños, independientes o en zonas rurales y periféricas.

Este panorama sugiere que, aunque los precios suben de forma controlada, **el mercado se adapta a nuevas realidades demográficas, laborales y de estilo de vida**, apuntando hacia un arriendo más flexible, segmentado y dinámico.

Oferta de inmuebles en arriendo en 2025

Tipo	% stock S1 - 2024	% stock S1 - 2025
Apartamento	50,72%	54,83% ↗
Local	16,41%	14,49% ↙
Casa	12,57%	9,74% ↙
Oficina	8,99%	7,65% ↙
Bodega	6,38%	5,14% ↙
Apartaestudio	2,74%	5,57% ↗
Finca	0,62%	0,51% ↙
Consultorio	0,42%	0,42% –
Lote	0,35%	0,37% ↗
Edificio	0,31%	0,26% ↙
Local Comercial	0,25%	0,44% ↗
Casa campestre	0,23%	0,46% ↗
Suite		0,09% –
Parqueadero		0,02% –
Depósito		0,01% –

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

» Arrendamientos residenciales por ciudades

- **Heterogeneidad regional.** Los datos resaltan que la dinámica del mercado de arriendos varía significativamente entre ciudades. Mientras algunas ciudades como Cartagena (casas) y Pereira (apartamentos) muestran incrementos muy altos, otras como Bogotá y Barranquilla experimentan subidas más moderadas en ambos segmentos.
- **Diferencias por tipo de inmueble.** Se observa que el incremento promedio de los arriendos de casas **(9.5%)** es mayor que el de los apartamentos **(7.5%)**, lo que podría indicar una mayor demanda o menor oferta de casas en comparación con los apartamentos.
- **Factores subyacentes.** Es importante recordar que la baja oferta de inmuebles y las bajas tasas de vacancia son factores clave que impiden una mayor desaceleración en el crecimiento de los arriendos, a pesar de que los reajustes de contrato están limitados por la inflación.

ELDRI - Inmuebles residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*		Var. %	Frente al total
		ABR-24	ABR-25	Anual	
Casas	Armenia	136.4	149.0	9.3	↙
	Barranquilla	130.4	142.2	9.1	↙
	Bogotá	117.2	126.7	8.1	↙
	Bucaramanga	134.3	145.0	8.0	↙
	Cali	140.1	153.8	9.8	↗
	Cartagena	129.7	150.1	15.7	↗
	Ibagué	128.1	140.5	9.7	↗
	Manizales	149.2	168.1	12.7	↗
	Medellín	161.4	177.8	10.2	↗
	Pereira	136.8	151.9	11	↗
	Total	**133.2**	**145.8**	**9.5**	
Apartamentos	Armenia	130.4	144.9	11.1	↗
	Barranquilla	125.9	133.6	6.1	↙
	Bogotá	117.2	124.7	6.4	↙
	Bucaramanga	129.1	139.5	8.0	↙
	Cali	128.3	139.8	9.0	↗
	Cartagena	122.8	131.9	7.5	↙
	Ibagué	130.0	143.8	10.6	↗
	Manizales	138.7	150.6	8.6	↙
	Medellín	155.6	166.7	7.1	↙
	Pereira	127.3	143.8	12.9	↗
	Total	**128.8**	**138.4**	**7.5**	

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

- **Diferencias por tipo de inmueble no residencial.** A diferencia del segmento residencial, aquí se observan tendencias más variadas. Los locales y oficinas mantienen crecimientos consistentes, aunque las bodegas muestran una notable volatilidad, con caídas en algunas ciudades. Esto puede deberse a dinámicas de oferta y demanda muy localizadas o a la reconfiguración de cadenas de suministro y logística.
- **Factores de crecimiento.** Las ciudades con altos incrementos en locales (Cartagena, Pereira, Cali) y oficinas (Cali, Ibagué, Barranquilla, Bucaramanga) podrían estar experimentando un mayor dinamismo económico, crecimiento empresarial o una reactivación comercial post-pandemia que impulsa la demanda por estos espacios.
- **Baja vacancia como factor limitante.** La baja tasa de vacancia en inmuebles no residenciales es un factor que impide una reducción más pronunciada en los cánones de arrendamiento. A pesar de las variaciones individuales por ciudad, la escasez general de espacios sigue siendo un motor de precios.

ELDRI - Inmuebles no residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI* ABR-24	Índice ELDRI* ABR-25	Var. % Anual	Frente al total
Locales	Armenia	143.4	151.5	5.6	↙
	Barranquilla	136.7	148.9	8.9	↙
	Bogotá	109.5	119.3	9.0	↙
	Bucaramanga	118.8	127.9	7.6	↙
	Cali	144.1	159.3	10.5	↗
	Cartagena	135.5	154.6	14.1	↗
	Ibagué	145.0	146.5	1.0	↙
	Manizales	101.0	106.6	5.6	↙
	Medellín	139.0	151.2	8.7	↙
	Pereira	124.2	139.0	11.9	↗
	Total	**125.6**	**137.1**	**9.1**	
Oficinas	Armenia	175.3	188.1	7.3	↗
	Barranquilla	159.9	178.1	11.4	↗
	Bogotá	103.0	110.3	7.1	↙
	Bucaramanga	143.0	157.5	10.1	↗
	Cali	141.7	161.0	13.6	↗
	Cartagena	137.7	147.0	6.8	↙
	Ibagué	106.4	119.7	12.5	↗
	Manizales	175.0	184.5	5.4	↙
	Medellín	147.1	159.5	8.5	↗
	Pereira	148.3	149.1	0.5	↙
	Total	**129.7**	**141.2**	**8.8**	
Bodegas	Armenia	240.2	153.2	-36.2	↗
	Barranquilla	105.4	121.9	15.6	↗
	Bogotá	119.3	129.1	8.2	↙
	Bucaramanga	142.2	148.8	4.7	↙
	Cali	180.7	198.2	9.7	↗
	Cartagena	120.1	134.8	12.3	↗
	Ibagué	103.4	103.2	-0.3	↙
	Manizales	175.2	178.2	1.7	↙
	Medellín	135.4	146.3	8.0	↙
	Pereira	97.2	91.9	-5.5	↙
	Total	**132.6**	**142.2**	**7.3**	

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.*

Demanda de inmuebles en Colombia

29

Venta de nuevos y usados

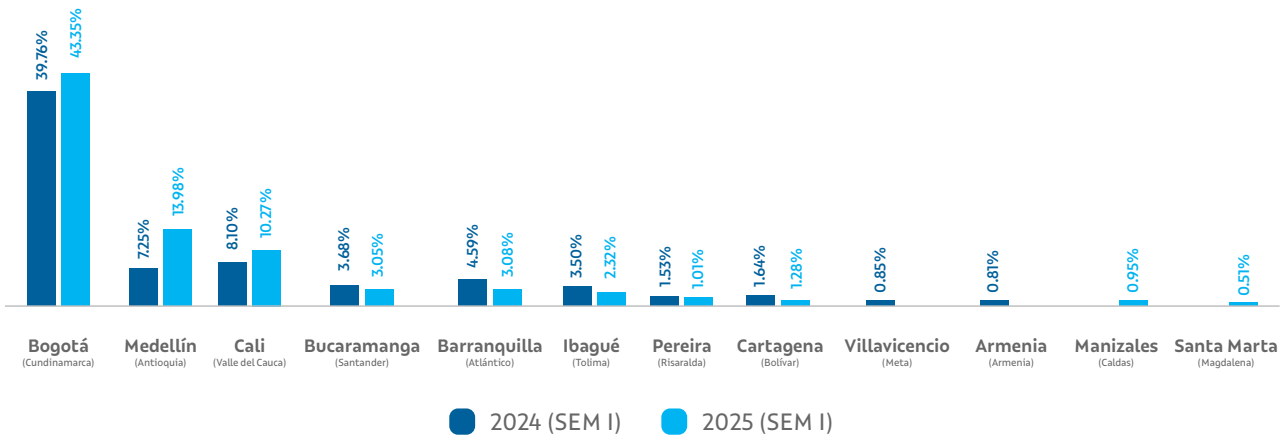
» Top de la demanda de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades

El primer semestre de 2025 revela un mercado de demanda de inmuebles en Colombia que, **si bien sigue concentrado en grandes capitales como Bogotá,** muestra una importante expansión y reconfiguración, en Medellín y Cali ganando terreno. La variación más destacada es el **creciente interés por las casas,** lo que indica un posible cambio en las prioridades de los compradores, inclinándose hacia propiedades que ofrecen más espacio, abriendo paso a tendencias del mercado.

Demanda por ciudad:

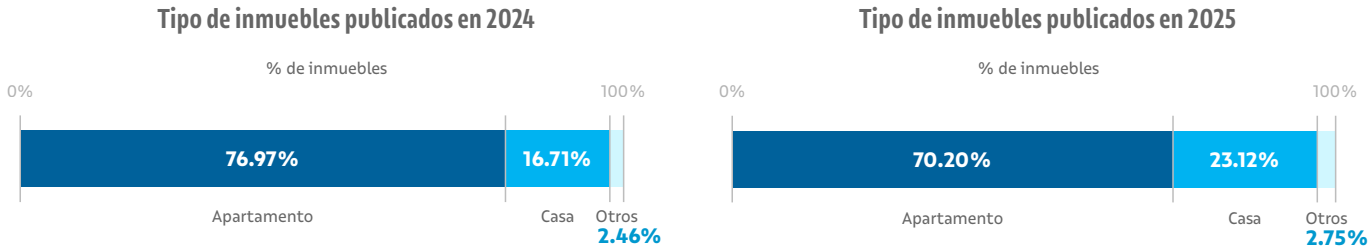
- Bogotá **refuerza su liderazgo en la demanda**, incrementando su participación del **39,76%** en el primer semestre de 2024 al **43,35%** en el primer semestre de 2025, lo que representa un aumento de **3.59** puntos porcentuales.
- Medellín experimenta el crecimiento más destacado, casi duplicando su cuota **del 7,25% al 13,98%,** con una variación positiva de 6.73 puntos porcentuales.
- Cali también muestra un avance significativo, **pasando del 8,10% al 10,27%**, un incremento de 2.17 puntos porcentuales.
- Por otro lado, ciudades como **Bucaramanga** (del 3,68% al 3,05%, una disminución de 0.63 puntos porcentuales), **Barranquilla** (del 4,59% al 3,08%, una baja de 1.51 puntos porcentuales) e Ibagué (del 3,50% al 2,32%, una reducción de 1.18 puntos porcentuales) ven una ligera disminución en su porcentaje de interesados.
- La presencia de **Cartagena** (del 1,64% al 1,28%), **Pereira** (del 1,53% al 1,01%), **Manizales** (0,95% en 2025) y **Santa Marta** (0,51% en 2025) en el top 10 de 2025 indica una mayor diversificación regional en la demanda.

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 segundo trimestre de 2025.*

» Tipología de la oferta de inmuebles



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

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

El primer semestre de 2025 marcó una recuperación contundente en las ventas de vivienda nueva en Colombia, con un crecimiento del **38,6%** frente al mismo periodo del año anterior, al pasar de **100.075 a 138.662 unidades.** Este repunte se explica, principalmente, por el comportamiento positivo del segmento **VIS (Vivienda de Interés Social)**, cuyas ventas aumentaron un **50%**, representando el 60% del total del mercado.

El análisis por rangos de precios muestra que las viviendas entre **$350 y $600 millones** y aquellas por debajo de los $350 millones concentraron buena parte del volumen, **con crecimientos de hasta 30%**, lo cual revela una **mayor demanda de vivienda asequible**, probablemente impulsada por subsidios y mejoras en el acceso al crédito.

Ventas de vivienda nueva en unidades año corrido

Rango de precios (Millones $)	Número de proyectos		
	Jul 23 - Jun 24	Jul 24 - Jun 25	Var %
VIP	12.940	15.779	21,9%
VIS	38.928	61.562	58,1%
VIS Renovación	3.500	5.550	58,6%
Interés Social	**55.368**	**82.891**	**49,7%**
Hasta 350	17.207	20.072	16,7%
350 - 450	7.684	9.996	30,1%
450 - 600	8.517	10.248	20,3%
600 - 800	6.388	8.406	31,6%
800 - 1.000	2.290	3.046	33,0%
1.000 - 1.300	1.331	1.938	45,6%
Mayor a 1.300	1.290	2.065	60,1%
Diferente a Interés social	**44.707**	**55.771**	**24,7%**
Total	**100.075**	**138.662**	**38,6%**

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

Territorialmente, Bogotá y sus municipios aledaños **lideran las cifras con un aumento del 48%**, seguidos por Medellín y Bucaramanga. Sin embargo, otras ciudades intermedias como Villavicencio y Girardot también destacaron con **incrementos superiores al 90%**, lo que refleja un descongelamiento del mercado en regiones con alto potencial turístico o de segunda vivienda. En contraste, ciudades como Cartagena, Santa Marta y Neiva mostraron caídas importantes, afectadas **posiblemente por altos precios,** sobreoferta o baja confianza del consumidor.

En conclusión, el mercado de vivienda nueva **muestra señales claras de recuperación, con una demanda que se inclina hacia la VIS** y los rangos de precio medio-bajo, lo cual ofrece buenas oportunidades para promotores y entidades financieras que apuesten por este segmento. La clave ahora está en mantener la oferta alineada con esta demanda y asegurar condiciones de financiamiento estables.

Ventas de vivienda nueva en unidades año completo

	Total unidades		
Ciudad	**Jul 23 - Jun 24**	**Jul 24 - Jun 25**	**Var %**
Bogotá	22.731	32.880	45%
Municipios aledaños de Bogotá	7.897	12.439	58%
Total Bogotá y municipios aledaños	**29.609**	**42.591**	**44%**
Medellín	15.320	18.166	19%
Cali	11.963	16.622	39%
Bucaramanga	2.808	4.295	52%
Barranquilla	3.472	10.225	194%
Cartagena	5.775	8.013	39%
Santa Marta	4.365	4.188	-4%
Villavicencio	2.038	2.660	31%
Girardot y alrededores	5.952	9.282	56%
Armenia	1.810	2.357	30%
Pereira	2.716	4.039	49%
Manizales	654	1.569	140%
Ibagué	3.508	3.390	-3%
Cúcuta	811	1.403	73%
Montería	799	1.058	32%
Valledupar	1.328	1.917	44%
Tunja	687	993	45%
Neiva	1.462	928	-37%
Popayán	2.218	1.391	-37%
Sincelejo	518	470	-9%
Subtotal	**98.832**	**138.249**	**40%**
Pasto*	1.243	413	-67%
Total	**100.075**	**138.662**	**39%**

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

** Pasto inició censo 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

El sector inmobiliario colombiano continúa recuperándose con fuerza, especialmente en el **segmento de Vivienda de Interés Social (VIS).** Entre julio de 2023 y junio de 2025, las ventas de vivienda nueva alcanzaron un **crecimiento total del 38,6%**, al pasar de **100.075 unidades a 138.662.**

Dentro de este crecimiento, el segmento VIS tuvo un protagonismo claro con un **aumento del 58,1%,** pasando de 38.928 a 61.562 unidades. En comparación, el segmento **VIP** (Vivienda de Interés Prioritario) tuvo un **crecimiento más moderado pero significativo del 21,9%**, pasando de 12.940 a 15.779 unidades. La VIS Renovación también se destacó, con un alza del **58,6%**, lo que evidencia un impulso adicional en la demanda de proyectos estratégicos de renovación urbana.

Desde el punto de vista de **precios por rangos**, los mayores incrementos se presentaron en viviendas de precios superiores a $1.300 millones **(crecimiento del 60,1%)** y entre $1.000 y $1.300 millones **(45,6%)**, aunque su participación en el mercado sigue siendo baja. Por el contrario, los segmentos de interés social **(hasta $350 millones)** crecieron un **16,7%**, reflejando una demanda masiva y constante en este tipo de vivienda.

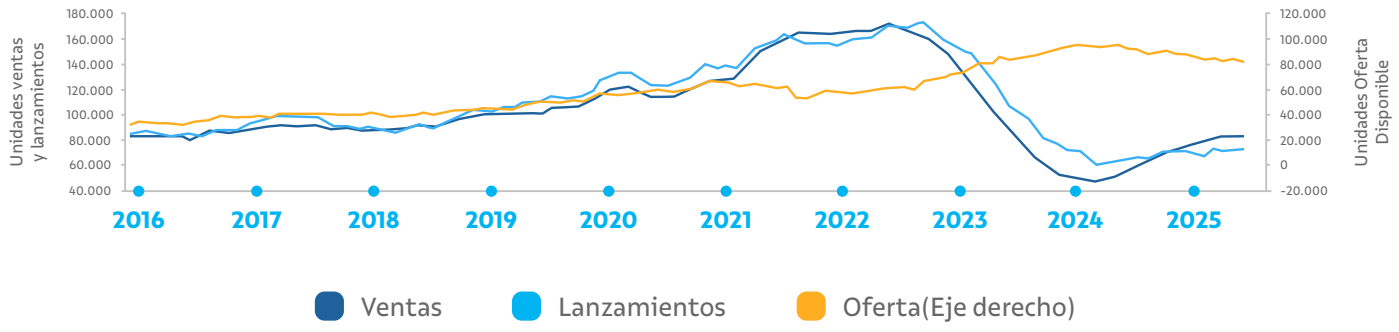
Rango de precios (Millones $)	Número de proyectos		
	Jul 2023 - Jun 2024	Jul 2024 - Jun 2025	Var %
VIP	12.940	15.779	21,9%
VIS	38.928	61.562	58,1%

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

En cuanto a comportamiento mensual (según las gráficas de tendencia), se evidencia que **en el caso de la vivienda VIS,** las curvas de ventas y lanzamientos comenzaron a alinearse nuevamente en los últimos meses, lo cual es una señal positiva de estabilidad en la oferta y la demanda.

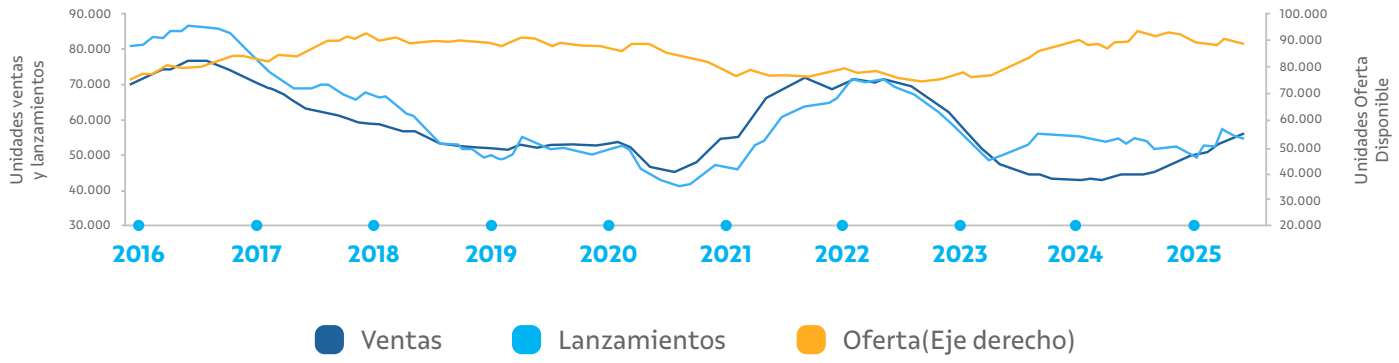
Además, la curva de oferta disponible empieza a estabilizarse tras varios meses de acumulación, **lo que sugiere un mejor equilibrio en el inventario.** En contraste, en la vivienda No VIS, aunque también hay señales de reactivación en lanzamientos, las ventas aún no logran igualar ese ritmo, lo que ha llevado a un incremento en la oferta disponible y podría traducirse en una mayor competencia y presión sobre los precios en el mediano plazo.

Ventas y lanzamiento año completo y saldo oferta disponible (VIS)



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

Ventas y lanzamiento año completo y saldo oferta disponible (No VIS)



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

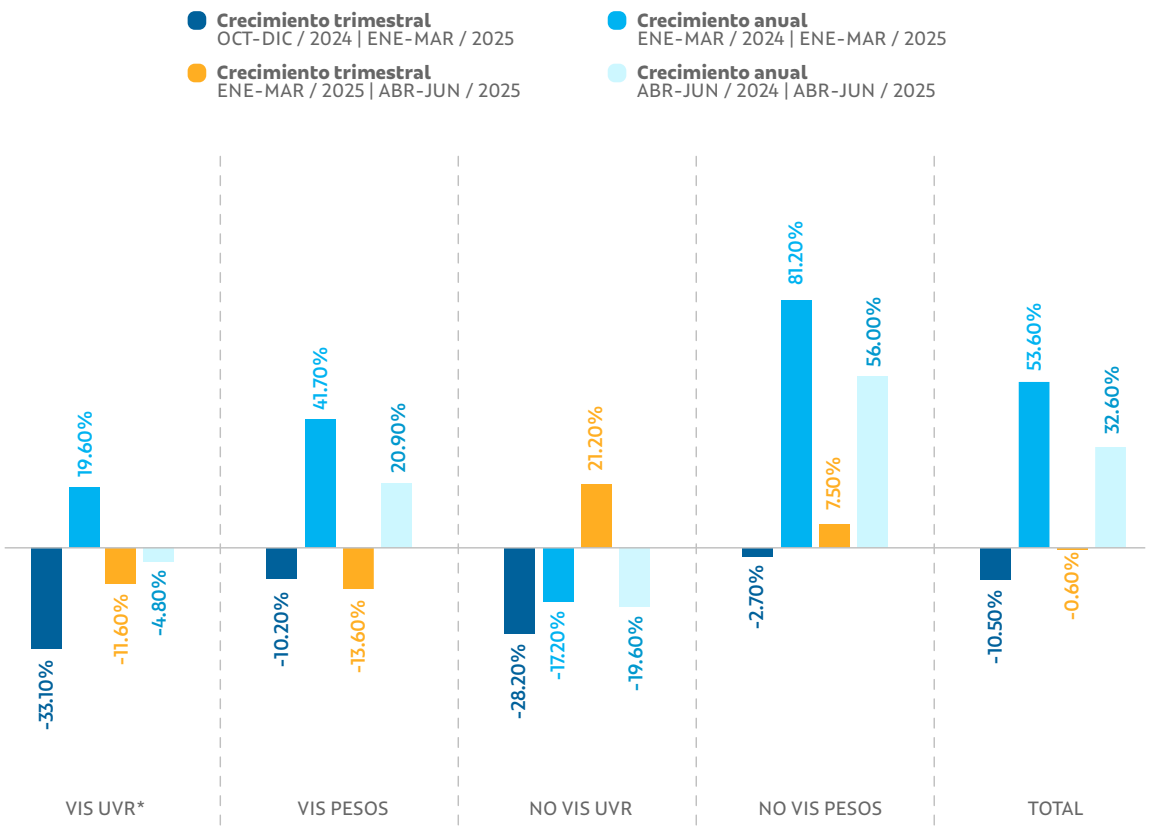
» Desembolsos para adquisición de vivienda

El comportamiento del mercado de vivienda en Colombia durante los últimos trimestres ha reflejado una **dinámica mixta**, en la que coexisten señales de recuperación con signos de desaceleración.

Los datos revelados por Davivienda y la Superintendencia Financiera evidencian que, si bien los montos desembolsados para adquisición de vivienda han tenido una r**ecuperación significativa en términos anuales,** especialmente en los segmentos de **No VIS en pesos (56,0%) y VIS en pesos (20,9%) al segundo trimestre de 2025,** aún persisten caídas cuando se analiza el comportamiento trimestral inmediato, con una leve contracción del -0,6% frente al primer trimestre del año.

Este contraste es más evidente en el segmento VIS UVR, que mostró una recuperación anual del 19,6% al primer trimestre de 2024, pero que en la comparación abril - junio 2025 frente al mismo periodo del año anterior, vuelve a decrecer (-4,8%). **Esta volatilidad sugiere que la recuperación aún no es homogénea ni plenamente consolidada,** particularmente en los créditos atados a la UVR, más sensibles a las variaciones inflacionarias.

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.*

Nota: 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 y barrios

Ciudades con mayor atracción de demanda

El liderazgo en la demanda de propiedades en arriendo se mantiene firmemente en las grandes urbes del país, que siguen siendo los epicentros de la actividad inmobiliaria:

- **Bogotá** se consolida como el principal polo de atracción, con un registro de **36.54%** de los interesados. Esta cifra reafirma a la capital como el mercado más vibrante y de mayor volumen en el sector de alquileres.
- **Medellín** sigue de cerca a la capital capturando el **21.09% de la demanda.** La capital antioqueña demuestra una expansión sostenida y un atractivo creciente para quienes buscan arrendar propiedades.
- **Cali** se posiciona como el tercer gran bastión, contribuyendo con un **13% al total.** La ciudad caleña exhibe un mercado en constante movimiento, reflejo de su pujanza económica y social.
- Otras ciudades importantes que también muestran una demanda considerable son: **Bucaramanga 3.53%; Barranquilla 2.07%; Ibagué 1.26%; y Manizales 1.16%.**

Estos datos resaltan el papel fundamental de estas ciudades como centros regionales de atracción de demanda.

Top de ciudades y barrios más buscados para arriendo

Ciudad	Var% 1 SEM | 2024	Ciudad	Var% 1 SEM | 2025
Bogotá	**38,27%**	**Bogotá**	**36,54**
Normandia Occidental	0,66%	Chapinero Central	0,46%
San Luis	0,61%	La Felicidad	0,32%
Palermo	0,53%	Cedritos	0,30%
Campo Alegre	0,53%	Marly	0,28%
Marly	0,52%	Primavera Occidental	0,26%
Medellín	**12.20%**	**Medellín**	**21.09%**
Medellín	0,59%	Castilla	0,68%
La Candelaria	0,25%	Medellín	0,63%
Rosales	0,24%	La Candelaria	0,36%
Aranjuez	0,22%	San Bernardo	0,34%
Castilla	0,21%	Boston	0,31%
Cali	**12,74%**	**Cali**	**13,00%**
Caney	0,85%	Lili	0,54%
Lili	0,47%	Cali	0,43%
El Ingenio	0,33%	Caney	0,41%
Salomia	0,26%	Ciudad Real	0,29%
Brisas de los Álamos	0,26%	Brisas de los Álamos	0,26%
Bucaramanga	**8,34%**	**Bucaramanga**	**3,53%**
Antonia Santos Centro	0,90%	San Francisco	0,26%
San Francisco	0,90%	Centro	0,21%
Centro	0,44%	Antonia Santos Centro	0,21%
San Alonso	0,35%	Comuneros	0,18%
El Prado	0,31%	San Alonso	0,13%
Barranquilla	**2,58%**	**Barranquilla**	**2,07%**
El Prado	0,19%	Ciudad Jardin	0,13%
Ciudad Jardin	0,19%	El Prado	0,09%
El Recreo	0,16%	Boston	0,08%
Boston	0,14%	Altos De Riomar	0,07%
Colombia	0,10%	Altos Del Prado	0,07%

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

Conclusiones generales

1. **Comportamiento de los precios: estabilidad con señales de ajuste por tipo de inmueble.** Durante el primer semestre de 2025, se observa una tendencia mixta en los precios de los inmuebles. **Los apartamentos nuevos registraron un incremento promedio del 8,23%,** impulsado por el alza en los costos de construcción, la inflación acumulada y una demanda sostenida en zonas urbanas.

   En contraste, el precio de las casas nuevas cayó un 6,05%, posiblemente **por baja demanda en sectores periféricos** y ajustes comerciales de las constructoras. En el mercado secundario, tanto los apartamentos usados (+5,26%) como las casas usadas (+9,70%) **reflejan una valorización moderada,** atribuible a la estabilidad en la demanda por propiedades bien ubicadas y una menor oferta de inmuebles de segunda mano.

2. **Distribución de publicaciones: el mercado se desconcentra y se digitaliza.** Entre el primer semestre de 2024 y 2025, el volumen de publicaciones inmobiliarias **creció de forma significativa** y se distribuyó de manera más equitativa entre diversas ciudades.

   Medellín, aunque sigue liderando en número total de publicaciones, redujo su participación del **49,04% al 31,27%**, mientras que **Bogotá** duplicó su peso relativo al alcanzar el 12,44%, reflejando un mercado más competitivo y digital en la capital.

   Ciudades como **Rionegro, Envigado, Cali, Bello y Cartagena ganaron participación,** consolidando un panorama más descentralizado y demostrando el crecimiento de zonas intermedias como focos atractivos de inversión y desarrollo inmobiliario.

3. **Dinamismo trimestral: crecimiento sostenido y ampliación regional** El análisis entre Q1 y Q2 de 2025 muestra un mercado en expansión. **Medellín,** aunque reduce su participación relativa (de 32,36% a 30,77%), sigue siendo el epicentro. **Bogotá** crece de manera importante (de 9,61% a 13,75%) , y municipios como Rionegro, Envigado y Sabaneta continúan fortaleciendo su protagonismo. Además, **emergen actores como Bello y Bucaramanga**, lo que evidencia una ampliación del mapa inmobiliario nacional.

4. **Top 10 de ciudades con mayor oferta: Bogotá lidera, pero se consolida la diversidad territorial.** En términos generales, Bogotá lidera el ranking de publicaciones con más del **20,37%** de la participación en el primer semestre de 2025, seguida por **Medellín y Cali.** Sin embargo, se destaca el crecimiento de Barranquilla, Cartagena, Manizales y Pereira, ciudades que reflejan un avance importante en la **formalización de la oferta digital** y el acceso a plataformas inmobiliarias. Esta ampliación del top 10 indica un mercado cada vez más integrado y competitivo en distintas regiones del país.

5. Desde el 1 de julio de este año 2025, el Seguro Decenal es obligatorio para todas las construcciones nuevas en Colombia, esta póliza está diseñada para **proteger a los compradores de vivienda nueva frente a la ruina o amenaza de ruina ocasionada por errores de diseño, defectos en los materiales o fallas en la ejecución de la obra,** brindando mayor seguridad jurídica y confianza en el mercado inmobiliario.

Comportamiento de los inmuebles en Colombia: nuevos, usados y en arriendo. Datos de **ciencuadras.com**, a cierre del segundo trimestre de 2025. Con información suministrada por **Banco Davivienda**, **El Libertador** y **La Galería Inmobiliaria**. Si tienes alguna inquietud o comentario, escríbenos al correo: **redes@ciencuadras.com**

Se arrienda o se vende podcast

ciencuadras.com
Cuadra Todo



Explora el mundo inmobiliario como nunca antes

Escucha aquí Spotify YouTube


ciencuadras.com
Cuadra Todo
EL LIBERTADOR