

# COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA

NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO

1<sup>er</sup> INFORME TRIMESTRAL 2022

# CONTENIDO



## **03 RESUMEN EJECUTIVO**

## **04 OFERTA DE VIVIENDA EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO**

04 Top 10 de la oferta por ciudades

04 Análisis de precios

## **06 DEMANDA DE VIVIENDA EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO**

06 Top 10 de las búsquedas por ciudades

06 Estas son las viviendas más solicitadas

07 Características de los inmuebles más buscados

08 Viviendas preferidas en diferentes ciudades del país

## **09 CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA**

09 Aprobación de créditos de vivienda

10 Tasas de crédito hipotecario

## **10 VENTAS DE VIVIENDA NUEVA A NIVEL NACIONAL**

10 Ventas de vivienda nueva en el primer trimestre de 2022

10 Ventas de vivienda nueva en unidades

11 Disponibilidad de la oferta terminada

## **12 ARRIENDOS EN COLOMBIA**

12 Comportamiento de los arrendamientos residenciales

# RESUMEN EJECUTIVO

## ¿Te interesa comprar, vender, arrendar o construir viviendas en Colombia?

Para que no te pierdas ningún detalle, y tomes decisiones acertadas, aquí te contamos cómo ha sido la oferta y demanda de estos inmuebles en el país.

Este informe contiene un análisis del comportamiento de la vivienda nueva, usada y en arriendo. La información corresponde al primer trimestre de 2022, y ha sido recopilada por el portal inmobiliario [Ciencuadras](#) y fuentes aliadas, como [La Galería Inmobiliaria](#) y [Banco Davivienda \(Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos\)](#). Si tienes inquietudes, no dudes en contactarnos a nuestro correo: [redes@ciencuadras.com](mailto:redes@ciencuadras.com)

### Estas son las tendencias del sector inmobiliario:

- El primer trimestre de 2022 tuvo un **buen desempeño en ventas de vivienda a nivel nacional**, frente al mismo periodo del año anterior. La venta de vivienda VIS creció un **6%** (43.984 unidades) y la No VIS, aumentó un **5%** (19.506 unidades).
- Los valores de venta aumentaron en proporciones más altas, los vendidos en VIS crecieron **18%** y en No VIS **10%**. Esto confirma el **incremento de los precios de vivienda** de un año a otro en un **8%**, descontando el crecimiento en unidades.
- **La disponibilidad de unidades se redujo en 27% frente al año anterior**, esto como consecuencia del gran volumen de ventas que hubo en 2021 y las pocas iniciaciones de los últimos meses.
- La tendencia de iniciación seguirá disminuyendo, dado el alza en el precio de los insumos. A cierre del 2021, el incremento general en los materiales fue del **7,53%**, especialmente por el precio del acero que creció un **33,47%**. Como consecuencia de lo anterior, **aumentarán los plazos de entrega de las unidades que están en construcción o sobre planos**.
- En vivienda VIS, las aprobaciones de crédito en la opción pesos aumentaron un **82%**, frente al mismo trimestre del año pasado. Por lo tanto, la tendencia de desembolsos para este segmento seguirá incrementando a lo largo del primer semestre de 2022.
- **Las tasas de crédito tuvieron un leve repunte en todos los segmentos**. La denominación en pesos aumentó **11,15%** y **10,09%** para vivienda VIS y NO VIS, respectivamente. En cuanto a UVR, estuvieron sobre el **8,2%** y **7,29%**, respectivamente.
- **El arriendo también subió**. En lo corrido del año, El Libertador Rent Index (ELRI) muestra un aumento del precio de los cánones de arrendamiento del **3,2%** para apartamentos y del **3,6%** para casas.

## OFERTA DE VIVIENDA EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO TOP 10 DE LA OFERTA POR CIUDADES

Las primeras posiciones de este listado no tuvieron variaciones significativas con respecto a lo ocurrido en el primer trimestre de 2021, y de hecho, a lo largo de todo ese año. Nuevamente **Bogotá (30,82%)**, **Medellín (28,53%)**, **Barranquilla (13,45%)** y **Cartagena (6,73%)** tuvieron la mayor disponibilidad de inmuebles en arriendo y venta.

Se destacan Rionegro, Bello e Itagüí que entraron a este pódium, desplazando a Manizales, Sabaneta, Armenia y Bucaramanga, ciudades que estaban en el top en los primeros tres meses de 2021.

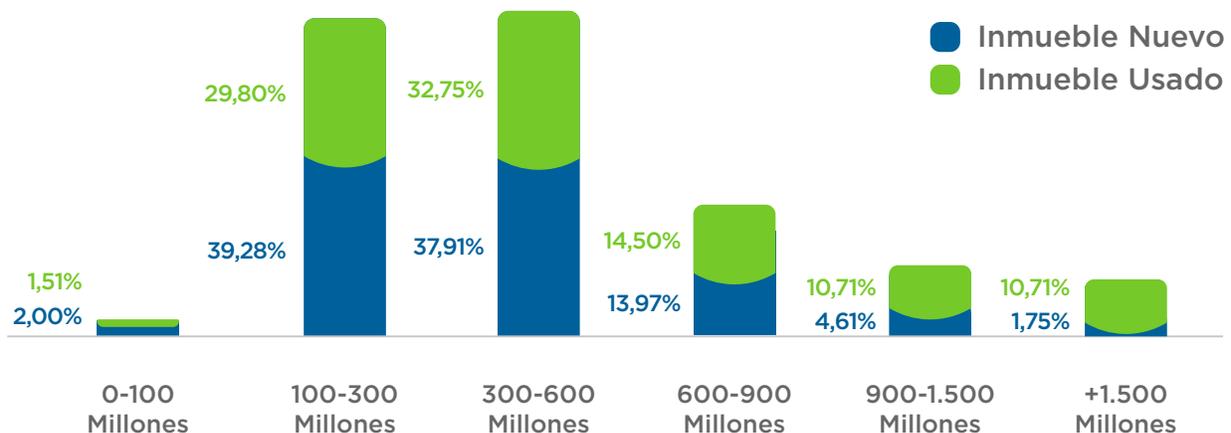


*Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 enero al 31 marzo 2022.*

## ANÁLISIS DE PRECIOS

El inicio de este 2022 tuvo una oferta reñida de **inmuebles VIS y No VIS**. Sin embargo, hubo mayor disponibilidad de viviendas de interés social, que tienen precios entre los 135 y 150 millones de pesos.

Por su parte, el precio de venta de la **vivienda usada** fue de hasta los 600 millones. Se trata de casas y apartamentos superiores a VIS, que cuentan con mayor espacio y una ubicación estratégica.



*Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 enero al 31 marzo 2022.*

La mediana\* del precio de venta de un apartamento nuevo durante enero hasta marzo de 2021 estuvo en 271.836.500, en el mismo trimestre de 2022 aumentó **\$74.382.933 (\$346.219.433)**. Este comportamiento se presentó por el incremento de ventas del segmento VIS a cierre del año pasado (que implicó menos unidades con precios bajos disponibles), y por el aumento de costo de los materiales.

Por su parte, la mediana del canon de apartamentos en arriendo estuvo en \$1.350.000 en el 1Q de 2021 y para este año, se presentó un incremento de 300.000 (quedó en \$1.650.000).



*Fuente:* Información portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) - Datos del 01 enero al 31 marzo 2022.

En la siguiente tabla, presentamos la mediana del precio de vivienda en venta por rango de precios en Colombia:

CATEGORÍA PRECIO DE VENTA	MEDIANA PRECIO DE VENTA NUEVO	MEDIANA PRECIO DE VENTA USADO
Entre 0 y 100 millones	\$ 87.801.000	\$ 85.000.000
Entre 100 y 300 millones	\$ 186.756.000	\$ 215.000.000
Entre 300 y 600 millones	\$ 424.718.000	\$ 420.000.000
Entre 600 y 900 millones	\$ 720.710.000	\$ 740.000.000
Entre 900 y 1500 millones	\$ 1.101.304.000	\$ 1.198.000.000
Más de 1.500 millones	\$ 1.956.628.000	\$ 2.500.000.000

*Fuente:* Información portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com) - Datos del 01 enero al 31 marzo 2022.

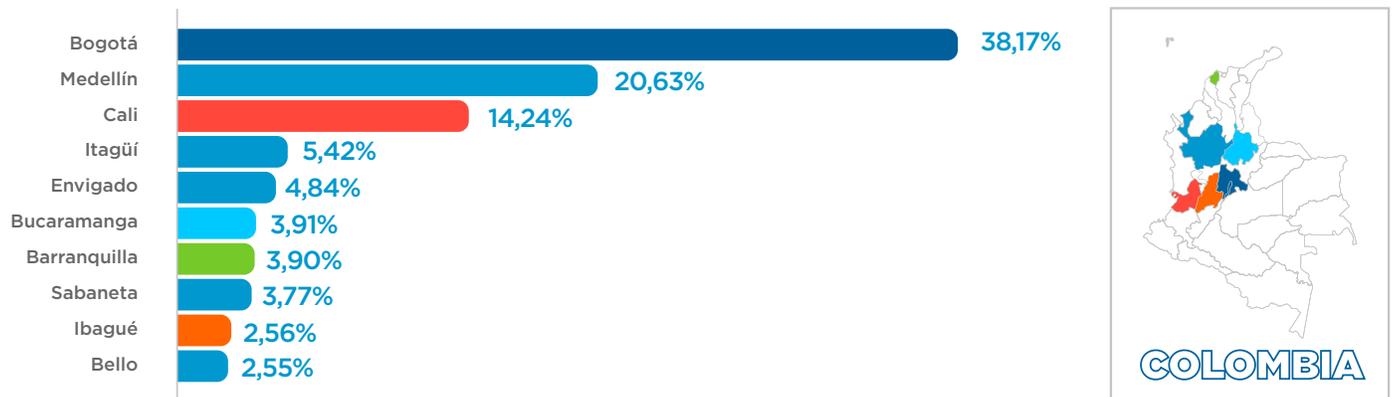
\*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

## DEMANDA DE VIVIENDA EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO

### TOP 10 DE LAS BÚSQUEDAS POR CIUDADES

Igual que en el primer trimestre de 2021, **Bogotá (38,17%)**, **Medellín (20,63%)** y **Cali (14,24%)** siguen siendo las ciudades en las que más se buscan viviendas en arriendo y venta.

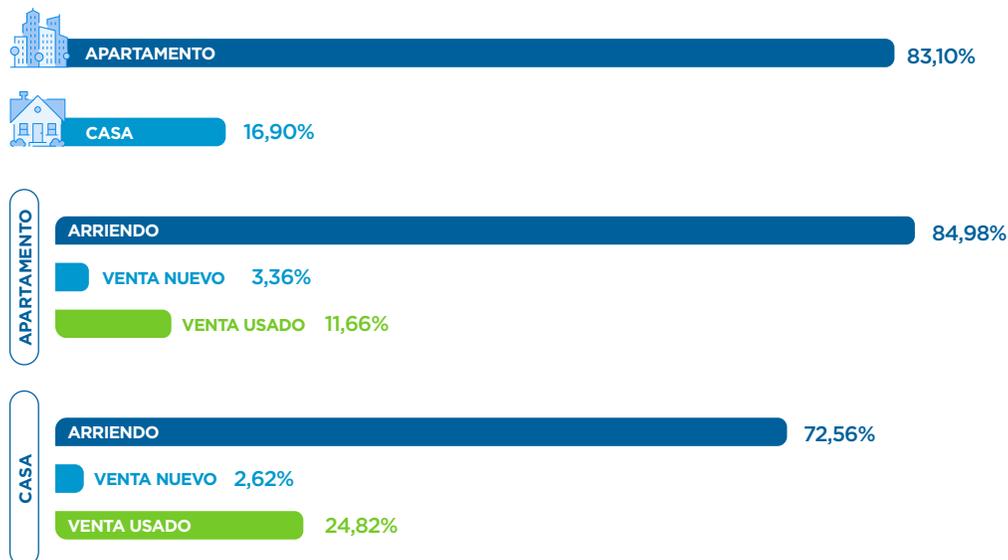
Sin embargo, en el primer trimestre del año pasado, a estas capitales les seguían Bucaramanga y Barranquilla, que en este periodo fueron desplazadas por **Itagüí (5,42%)** y **Envigado (4,84%)**, respectivamente. Al top de este inicio de año también ingresaron **Ibagué (2,56%)** y **Bello (2,55%)**, dejando por fuera a Cartagena y Manizales.



*Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 enero al 31 marzo 2022.*

### ESTAS SON LAS VIVIENDAS MÁS SOLICITADAS

A inicios de 2022, **los apartamentos y las casas en arriendo fueron las viviendas más solicitadas.** Estos inmuebles siguen la tendencia de aumento de su participación en la demanda nacional, lo que se debe al incremento de entregas de vivienda que las personas compran como inversión y destinan como inmuebles en arriendo.



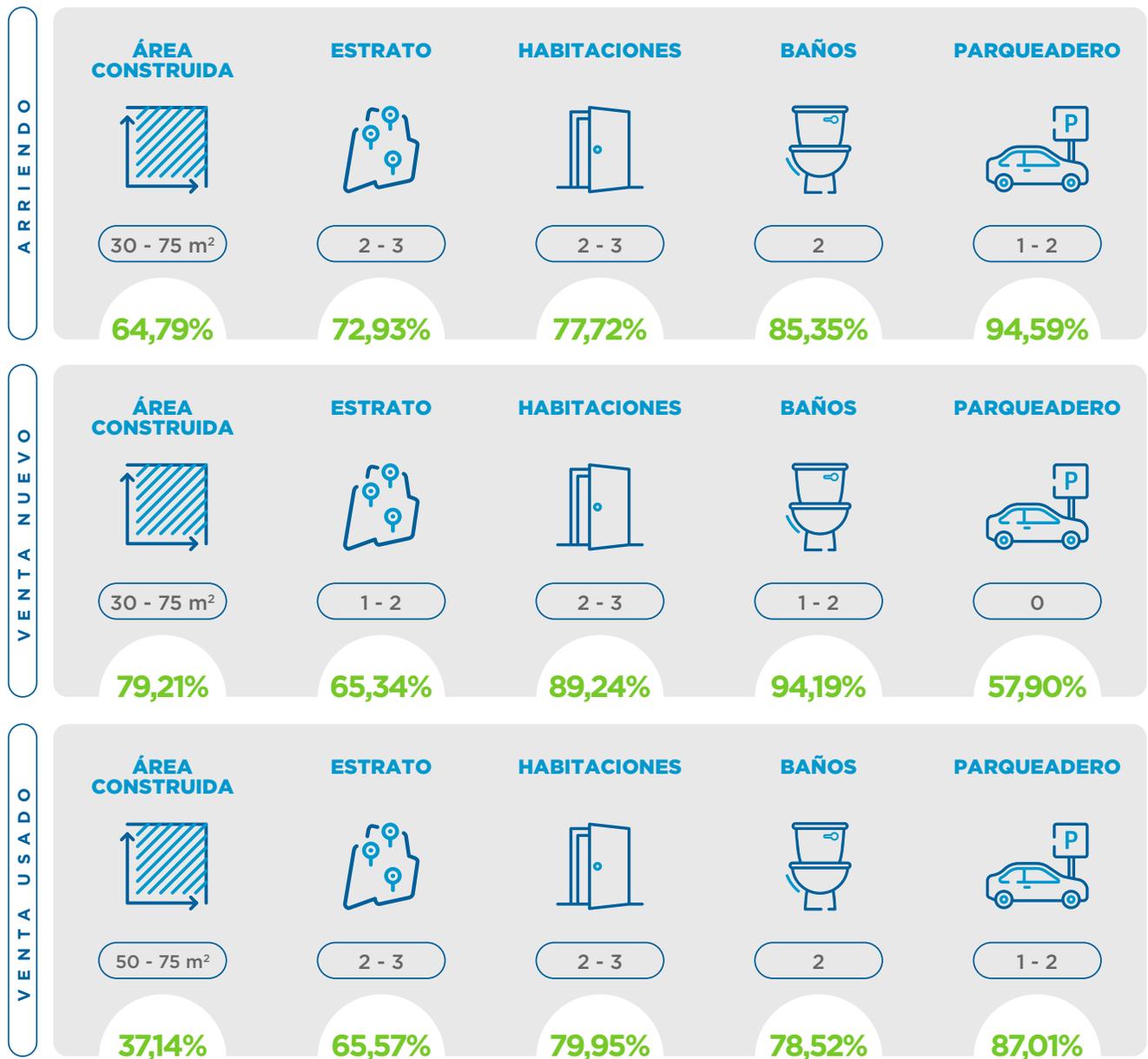
*Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 enero al 31 marzo 2022.*

## CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES MÁS BUSCADOS

Si estás en proceso de compra o venta debes saber que las viviendas más cotizadas en Colombia cuentan con **mínimo un baño, dos habitaciones y están ubicadas principalmente en el estrato 2.**

Por otra parte, si quieres conocer el estado del inmueble que vas a comprar o necesitas un **Certificado de Tradición y Libertad** para poder vender tu vivienda, solicítalo [aquí](#). ¡Es fácil y se hace en línea!

Ahora te invitamos a conocer las características más buscadas en las casas y apartamentos, según el tipo de transacción:



*Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 enero al 31 marzo 2022.*

## VIVIENDAS PREFERIDAS EN DIFERENTES CIUDADES DEL PAÍS

iEntremos en detalle! Ya vimos el panorama general en Colombia, ahora te compartimos las características de las viviendas más buscadas en Bogotá, Cali, Medellín, Valledupar, Tenjo, Chía, Girardot y Barranquilla.

Y si te interesa conocer específicamente el valor comercial de un inmueble, pide un [avalúo digital certificado](#), ingresando [aquí](#). ¡Compra o vende al mejor precio!

VENTA NUEVO	CIUDAD	ESTRATO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEADEROS	ÁREA CONSTRUIDA	MEDIANA DE PRECIO DE VENTA
	Bogotá	1	2	1		30-50 m <sup>2</sup>	\$ 150.895.000
	Bogotá	5	2	1		0-30 m <sup>2</sup>	\$ 75.540.000
	Bogotá	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 381.956.068
	Bogotá	1	3	3		75-100 m <sup>2</sup>	\$ 275.013.634
	Bogotá	1	1	1		0-30 m <sup>2</sup>	\$ 178.050.000
	Valledupar	6	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 138.000.000
	Valledupar	6	2	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 106.200.000
	Cali	1	2	1		30-50 m <sup>2</sup>	\$ 132.700.000
	Cali	2	2	1	0	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 170.000.000
	Chía	3	2	2	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 148.000.000
Tenjo	2	3	2	2	75-100 m <sup>2</sup>	\$ 318.278.000	
Girardot	1	2	2		50-75 m <sup>2</sup>	\$ 113.400.200	
Barranquilla	1	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 147.423.375	

VENTA USADO	CIUDAD	ESTRATO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEADEROS	ÁREA CONSTRUIDA	MEDIANA DE PRECIO DE VENTA
	Bogotá	2	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 250.000.000
	Bogotá	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 298.000.000
	Bogotá	3	3	2	2	75-100 m <sup>2</sup>	\$ 377.500.000
	Bogotá	3	2	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 320.000.000
	Cali	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 185.000.000
	Cali	3	2	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 180.000.000
	Cali	4	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 230.000.000
	Medellín	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 278.000.000
	Medellín	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 278.000.000
	Medellín	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 185.000.000
Medellín	3	3	2	2	75-100 m <sup>2</sup>	\$ 330.000.000	

ARRIENDO	CIUDAD	ESTRATO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEADEROS	ÁREA CONSTRUIDA	MEDIANA DE PRECIO DE VENTA
	Bogotá	2	2	0	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 500.000 - 750.000
	Bogotá	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 750.000 - 1M
	Bogotá	2	2	0	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 750.000 - 1M
	Bogotá	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 1.2M - 1.5M
	Medellín	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 1M - 1.2M
	Medellín	2	2	0	1	30-50 m <sup>2</sup>	\$ 500.000 - 750.000
	Medellín	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 750.000 - 1M
	Medellín	2	2	0	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 500.000 - 750.000
	Cali	3	3	2	2	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 1.2M - 1.5M
	Cali	2	1	0	1	0-30 m <sup>2</sup>	\$ 0 - 500.000
Cali	2	3	0	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 500.000 - 750.000	
Cali	2	3	2	1	50-75 m <sup>2</sup>	\$ 500.000 - 750.000	

*Fuente: Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 enero al 31 marzo 2022.*

## CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Al comparar el primer trimestre de 2021 con el de este año, se observa que el resultado de aprobaciones aumentó **6,8%**. El crecimiento se presentó en el segmento VIS para las denominaciones UVR y pesos, con incrementos del **24,9%** y el **82,2%** respectivamente.

### APROBACIÓN DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

Estos son los crecimientos trimestrales y anuales en cuanto a aprobación de créditos de vivienda. Es importante mencionar que existen diferentes sistemas de financiación, por lo tanto, las entidades bancarias ofrecen tasas y cuotas fijas en pesos o tasas fijas y cuotas variables en UVR (Unidad de Valor Real).

- **CRECIMIENTO TRIMESTRAL**  
jul-sep / 2021 | oct-dic / 2021
- **CRECIMIENTO ANUAL**  
oct-dic / 2020 | oct-dic / 2021
- **CRECIMIENTO TRIMESTRAL**  
oct-dic / 2021 | ene-mar / 2022
- **CRECIMIENTO ANUAL**  
ene-mar / 2021 | ene-mar / 2022



Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos).

## TASAS DE CRÉDITO HIPOTECARIO

Luego de comparar los resultados del mes de marzo de 2021 con el mismo periodo de este año, se identifica que hubo un **repunte en las tasas de interés para compra de vivienda VIS**, tanto para los créditos en pesos como en UVR.

En el segmento **No VIS** también se evidenció una **aceleración en las tasas de interés**, con valores por encima de los resultados de marzo de 2021, un **7,29%** para UVR y **10,09%** en pesos.



**Fuente:** Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) y Superintendencia Financiera de Colombia. Datos actualizados a abril de 2022.

## VENTAS DE VIVIENDA NUEVA A NIVEL NACIONAL

### VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2022

El valor vendido en el trimestre aumentó el **13%**, pero las unidades no incrementaron en la misma proporción. Las No VIS aportaron el **55%**, con un ascenso del **10%**. Las VIS crecieron el **18%**.

	VIS			No VIS		
	I Trim 2021	I Trim 2022	Var %	I Trim 2021	I Trim 2022	Var %
<b>Total ciudades</b>	5.306.488	6.274.574	18%	6.916.531	7.585.898	10%

**Fuente:** La Galería Inmobiliaria.

### VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN UNIDADES

En unidades, las ventas del 1er. trimestre del año crecieron el **6%** frente al mismo periodo de 2021. Las VIS aumentaron el **6%** y participaron con el **69%**. De manera que las unidades no crecieron en la misma proporción, solo a menos de la mitad del crecimiento del volumen de ventas.

	VIS			No VIS		
	I Trim 2021	I Trim 2022	Var %	I Trim 2021	I Trim 2022	Var %
<b>Total ciudades</b>	41.349	43.984	6%	18.491	19.506	5%

**Fuente:** La Galería Inmobiliaria.

El aumento está concentrado en vivienda VIS y en el rango de 250 M hasta 700M.

Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos		
	I Trim 2021	I Trim 2022	Var %
VIP	6.423	4.993	-22,3%
VIS	33.726	37.706	11,8%
VIS Renovación	1.200	1.285	7,1%
<b>Interés Social</b>	<b>41.349</b>	<b>43.984</b>	<b>6,4%</b>
Hasta 250	558	4.833	-1,7%
250 - 350	976	5.854	15,2%
350 - 500	1.122	4.884	7,4%
500 -700	291	2.482	14,5%
700 - 900	486	706	-28,7%
900 - 1.200	566	403	-1,2%
Mayor 1.200	391	344	-9,2%
<b>Diferente a Interés Social</b>	<b>18.491</b>	<b>19.506</b>	<b>5,5%</b>
<b>Total</b>	<b>18.491</b>	<b>63.490</b>	<b>6,1%</b>

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

## DISPONIBILIDAD DE LA OFERTA TERMINADA

El valor de la oferta terminada se redujo en **27%** en el año, esto es consecuencia del volumen de ventas del año anterior y los precios de insumos, en este 2022 los constructores tendrán que aumentar las iniciaciones.

	2020		2021					2022
	Abril	Diciembre	Febrero	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre	Marzo
<b>Total ciudades</b>	<b>3.378.197</b>	<b>2.962.237</b>	<b>2.760.456</b>	<b>2.587.233</b>	<b>2.385.791</b>	<b>2.157.217</b>	<b>2.034.908</b>	<b>1.887.711</b>

Fuente: La Galería Inmobiliaria.

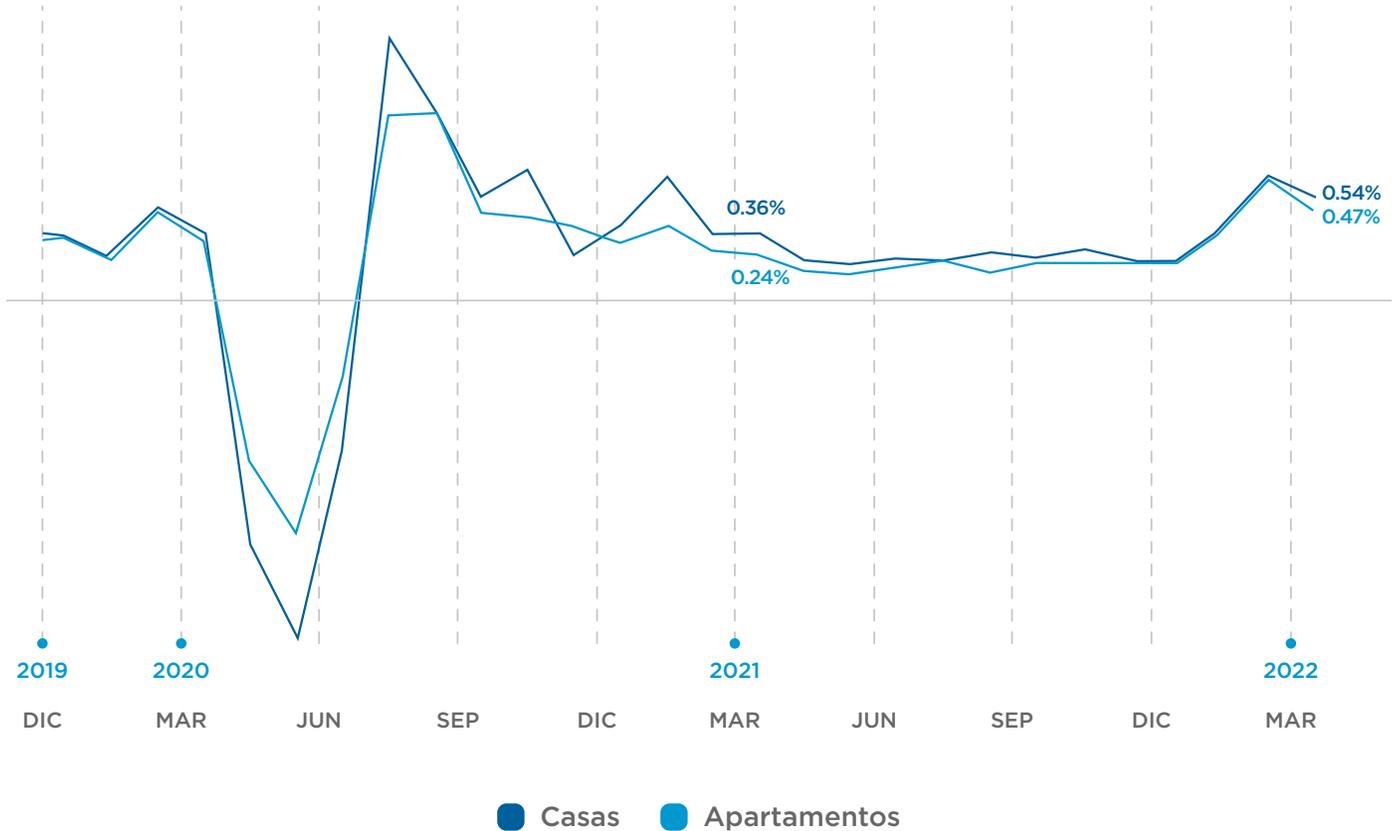
En total ciudades se incluyen Armenia, Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Girardot y alrededores, Ibagué, Manizales, Medellín, Pereira, Santa Marta, Villavicencio, Cúcuta y Montería.

## ARRIENDOS EN COLOMBIA

### COMPORTAMIENTO DE LOS ARRENDAMIENTOS RESIDENCIALES

En el primer trimestre de 2022, ELRI\* para inmuebles residenciales evidenció un ligero repunte en la variación anual de los cánones de arrendamiento: los apartamentos aumentaron **3.2%** y las casas, **3.6%**.

Estas cifras lucen significativamente mayores a las lecturas de marzo del año anterior. Esto apoya la idea de una **aceleración en el crecimiento del valor de los cánones de arrendamiento en lo corrido de 2022**.



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

\* El Libertador Rent Index (ELRI) es un indicador de la volatilidad de los precios de arrendamiento para los diferentes inmuebles a nivel nacional.

Al ver en detalle el ELRI de marzo, en las principales ciudades que lo componen persisten los incrementos anuales, tanto para el segmento de casas como para el de apartamentos.

Cartagena (**7.1%**), Barranquilla (**4.3%**) y Bogotá (**4.2%**) resaltan por su mayor crecimiento anual en el valor de los cánones de arrendamiento en casas. Mientras que para apartamentos, destacan Barranquilla (**4%**), Bogotá y Otras (**3.5%**).

	Ciudades	Índice			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
		Mar-21	Feb-22	Mar-22			
CASAS	Barranquilla	109.3	113.4	114.0	0.6	4.3	■
	Bogotá	104.8	108.6	109.2	0.5	4.2	■
	Bucaramanga	104.8	107.2	107.7	0.5	2.8	■
	Cali	107.1	110.4	110.9	0.5	3.5	■
	Cartagena	98.2	104.6	105.2	0.6	7.1	■
	Medellín	109.5	112.8	113.6	0.7	3.8	■
	Otras	106.9	110.3	110.7	0.4	3.6	■
	<b>Total</b>	<b>107.1</b>	<b>110.4</b>	<b>111.0</b>	<b>0.5</b>	<b>3.6</b>	
APARTAMENTOS	Barranquilla	107.2	111.1	111.4	0.3	4.0	■
	Bogotá	106.2	109.3	109.8	0.5	3.5	■
	Bucaramanga	104.6	107.1	107.5	0.4	2.7	■
	Cali	107.4	110.4	110.9	0.4	3.2	■
	Cartagena	103.5	106.9	107.1	0.2	3.5	■
	Medellín	108.5	111.1	111.6	0.5	2.8	■
	Otras	106.4	109.4	109.9	0.5	3.3	■
	<b>Total</b>	<b>107.0</b>	<b>109.9</b>	<b>110.4</b>	<b>0.5</b>	<b>3.2</b>	

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

Comportamiento de la vivienda en Colombia nueva, usada y en arriendo. Datos del 01 enero al 31 marzo 2022 de [ciencuadras.com](https://ciencuadras.com), con información suministrada por [Banco Davivienda](#) y [La Galería Inmobiliaria](#).

Si tienes alguna inquietud, escríbenos a nuestro correo: [correo: redes@ciencuadras.com](mailto:correo:redes@ciencuadras.com)