

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

+ 2^{do} TRIMESTRE DE 2024 +

Contenido

03	Contexto	19	Arrendamientos residenciales por ciudades
05	Columna de opinión - invitado especial	20	Arrendamientos no residenciales por ciudades
06	Novedades Ciencuadras	21	DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA
07	OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA	22	Venta de nuevos y usados
08	Inmuebles nuevos y usados	22	Top de la demanda de inmuebles en venta por ciudades
08	Top de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades	23	Ventas de proyectos VIS y No VIS (vivienda nueva)
09	Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos	25	Ventas de vivienda nueva en pesos y m ²
11	Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta	26	Desembolsos para adquisición de vivienda
12	Comportamiento de créditos hipotecarios	27	Arriendo de inmuebles
13	Arriendo de inmuebles	27	Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades
13	Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades	28	SEGURO DE HOGAR EN COLOMBIA
14	Comportamiento de los arrendamientos residenciales	29	Perfil del cliente
16	Comportamiento de los arrendamientos no residenciales	31	Conclusiones Generales
18	Análisis de precios de viviendas en arriendo		

Contexto

Pese a que seguimos en un periodo de transición, se anticipa que la demanda interna en Colombia se fortalecerá para 2025. En efecto, se espera que durante el segundo semestre de este año, la economía colombiana comience a acelerar su crecimiento. En este sentido, **el Banco Mundial prevé que el aumento en el país será del 1,3% en 2024 y del 3,2% en 2025**, impulsado por la recuperación del consumo privado y las exportaciones.

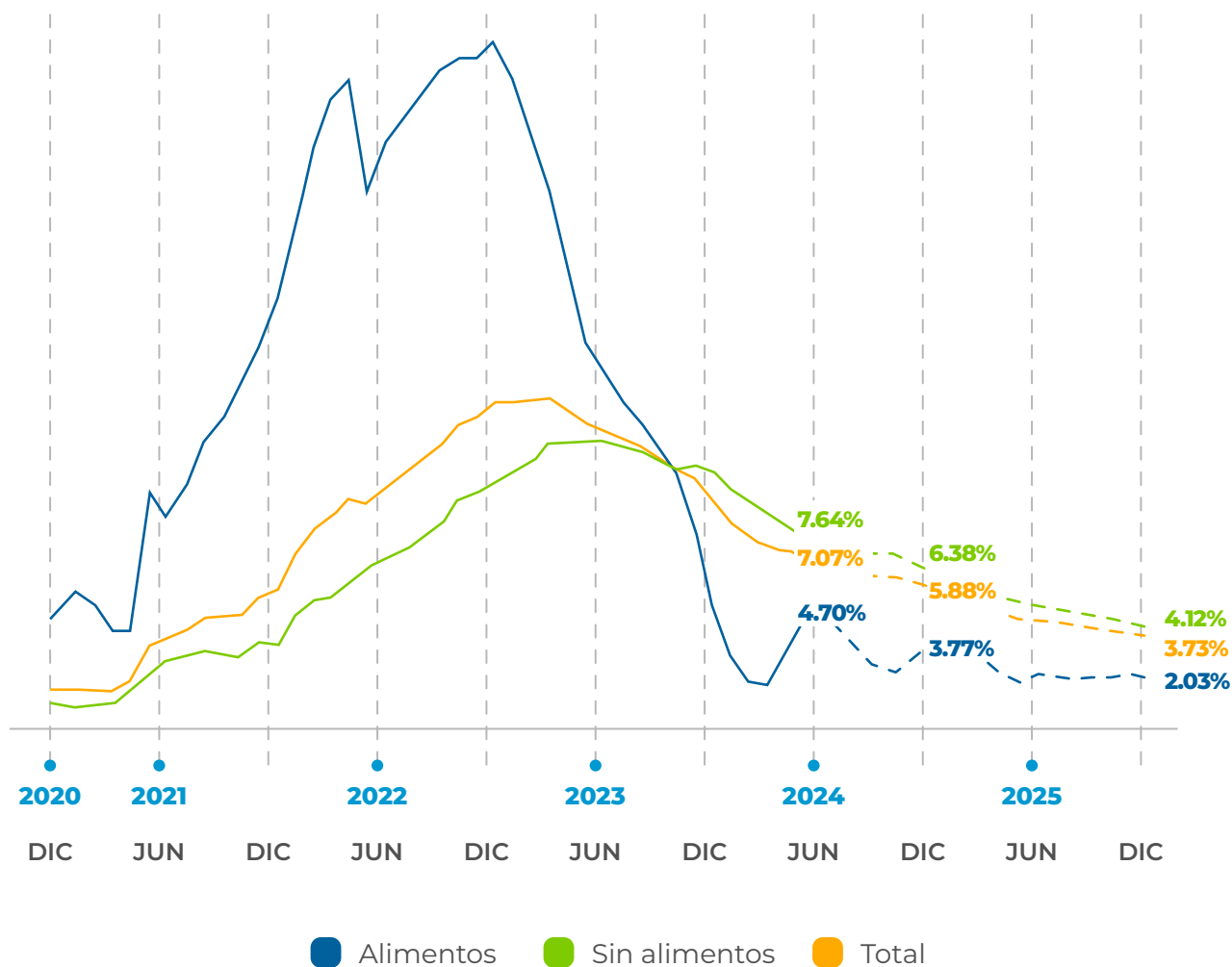
Las señales de restauración económica se pueden observar en el aumento del PIB, la reducción de la inflación y en la caída de las tasas de interés para créditos de vivienda, en comparación con el año 2023. Esta recuperación es el resultado de las medidas determinantes tomadas por el Banco de la República el año pasado y por el incremento en el consumo de los hogares y en la inversión privada.

La inflación en Colombia continuará disminuyendo, aunque de manera más lenta en los próximos meses, hasta ubicarse en un **5,4% en diciembre y en un 3,8% a finales de 2025**, según análisis del Banco de la República. Se cree que esta reducción le permitirá al Banco de la República acelerar los recortes en sus tasas hacia finales de este año.





Inflación Anual



Fuente: DANE. Proyecciones: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos.

En medio de este contexto, presentamos nuestro **2^{do} Informe Trimestral del sector inmobiliario en Colombia en 2024**. Este análisis está basado en información de nuestro portal [CienCuadras](#) y en la de algunos de nuestros aliados, como [Banco Davivienda \(Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos\)](#), [El Libertador](#) y [La Galería Inmobiliaria](#).

[CienCuadras](#) es un ecosistema inmobiliario digital que cuenta con más de **180 mil** inmuebles nuevos, usados y en arriendo. Con innovación, cercanía y tecnología, conectamos a las personas con sus espacios perfectos, ya sea para vivir, hacer negocios o para invertir. Además, en nuestro portal interactúan agentes inmobiliarios, constructoras, entidades financieras y aseguradoras. Finalmente, tenemos servicios que complementan la búsqueda y compra de vivienda como avalúo certificado, simulador de gastos notariales, calculadora del valor comercial de venta o arriendo de un inmueble y la lectura de los Certificados de Tradición y Libertad. Si quieres ampliar o conocer más de nosotros, puedes escribirnos a nuestro correo redes@cienquadras.com o visitarnos en cienquadras.com



Disminución de tasas de interés mejora la expectativa de ventas de vivienda para este año

Por: Andrés Langebaek, Director de Estudios Económicos en Grupo Bolívar

La reducción de tasas se manifiesta a través de dos formas: por un lado, impulsa un mayor crecimiento de la demanda en general; generando una mayor contratación de mano de obra, favoreciendo un aumento en el nivel de ingresos y en el poder de compra. Por otra parte, genera incentivos para que se estimule la compra de bienes durables. En efecto, cuando las tasas son altas, la decisión de compra se puede ver afectada negativamente, por el contrario, cuando bajan aumenta la preferencia por comprar este tipo de bienes.

Las tasas de interés para adquisición de vivienda han bajado de manera considerable en los últimos meses. En marzo del año pasado las tasas en pesos para adquisición de vivienda No VIS llegaron a niveles ligeramente por encima del **18%** y ahora están en niveles del **14.5-14.8%**. **Se espera que en los próximos meses la reducción de tasas continúe.**



La respuesta de la demanda ante las menores tasas de interés es evidente: a junio pasado las ventas de vivienda registraban un crecimiento del **6%** real, lo que significa un punto de quiebre en la tendencia frente a lo que observamos en los dos últimos años. La aceleración en las ventas de vivienda deberá continuar en los próximos meses, por lo que se estima para cierre de este año, un crecimiento real de las ventas del **16.2%**.

La economía colombiana crecerá más de lo pensado en 2024

De acuerdo con las cifras disponibles, en el acumulado al mes de mayo la economía colombiana registró un crecimiento del **1.9%**. Por el lado de la demanda, el crecimiento ha sido notorio teniendo en cuenta el consumo de los hogares, que de registrar caída en el último trimestre del año pasado, ha pasado a tener cifras positivas.

Para el resto de 2024 el crecimiento podría llegar a ser aún mayor. Esto estaría dado por dos elementos: un efecto base y un efecto expansivo generado por la menor inflación y las menores tasas de interés. En cuanto al efecto base, hay que señalar que durante los meses de septiembre y octubre del año pasado se presentaron crecimientos negativos de la actividad económica, lo cual facilita que se registren crecimientos positivos en este año. Por otra parte, y en cuanto a la demanda se refiere, es claro que el consumo ha recuperado aliento y continuará haciéndolo en el segundo semestre del año.



Novedades Ciencuadras



Antes de dar paso al 2^{do} Informe Trimestral de este año, tenemos noticias por contar. En Ciencuadras, estamos emocionados de presentar varias novedades en nuestra plataforma: renovamos completamente el portal, con un **nuevo diseño para nuestra página principal**, que facilita la navegación y mejora la experiencia del usuario.

El buscador también ha sido actualizado, ahora ofreciendo una búsqueda más rápida y eficiente. Nos alegra anunciar también **nuestra inteligencia artificial, MIA**, que está disponible en nuestro buscador para que encontrar la vivienda ideal sea aún mucho más sencillo y práctico.

Además, **hemos simplificado el proceso de publicación** desde la zona privada de inmobiliarias y constructoras, permitiendo publicar inmuebles de manera más fácil y rápida.




Aquí está el inmueble que quieres


Ubicación Código

Bogotá (Cundinamarca) Arriendo Apartamento

MIA puede ayudarte en esta búsqueda

Eso no es todo, también contamos con herramientas que facilitan los trámites inmobiliarios y hacen que todo cuadre perfectamente. En la zona **“Servicios en línea”** está todo lo necesario para la compra, venta y cuidado diario de los inmuebles.

<p>Crédito de vivienda</p> <p>Solicita en minutos tu leasing habitacional o crédito hipotecario con Davivienda.</p> <input type="button" value="Solicitar crédito"/>  <p><small>DAVIVIENDA ciencuadras</small></p>	<p>Conoce el valor de tu inmueble</p> <p>Obtén en línea y en pocos pasos el valor aproximado de tu vivienda.</p> <input type="button" value="Calcular precio"/> 	<p>Acabados y Remodelaciones</p> <p>Dale vida a los espacios de tu hogar, conoce y cotiza nuestros combos y opciones de diseño.</p> <input type="button" value="Conoce más"/> 
---	--	--



¿Sabes qué dice tu Certificado de Tradición y Libertad (CTL)?

Nuestro **Asistente Virtual de inteligencia artificial** te lo explica, **rápido y totalmente gratis**.



Oferta de inmuebles en Colombia



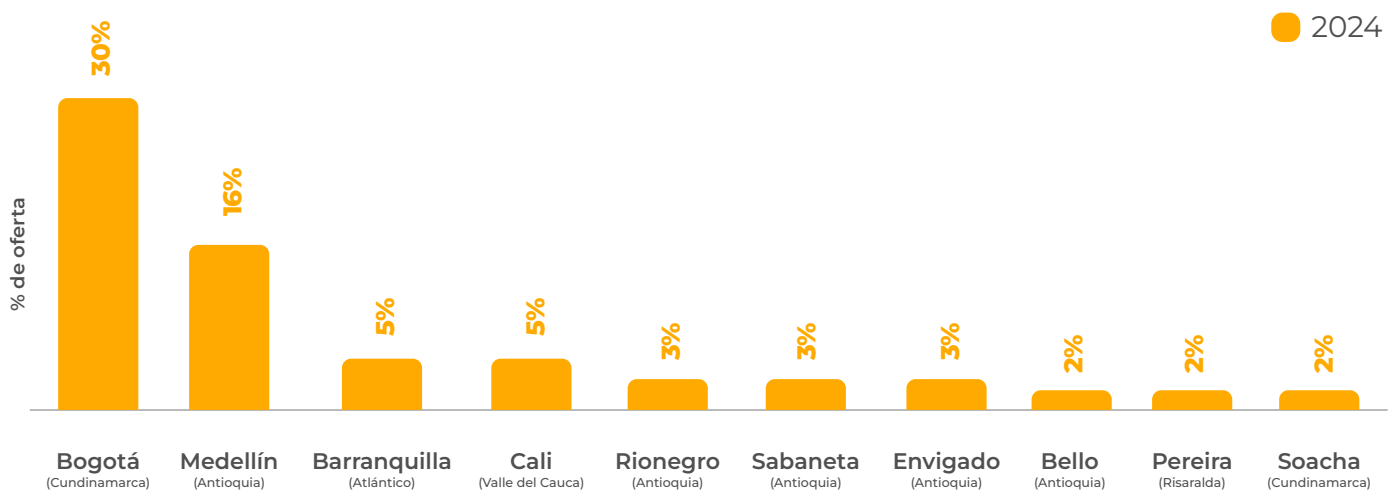
Inmuebles nuevos y usados



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

Al cierre del segundo trimestre del año 2024, se evidencia una concentración de la oferta de inmuebles en Bogotá (30%) y Medellín (16%).

Observamos una disminución general en todas las ciudades del top 10, comparado con el mismo trimestre del año pasado. Por su parte, Barranquilla y Cali permanecen constantes durante el primer semestre de este año.

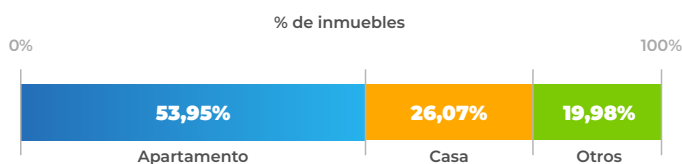


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2024.

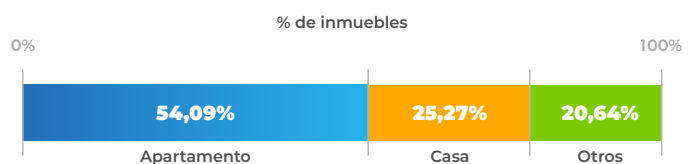
Los **apartamentos** son el tipo de inmueble más ofertado a nivel nacional para vivienda usada y nueva, con el **53%** del total de este inventario. Si quieres comprar uno, conoce todas las opciones de **apartamentos en remate** que tenemos en Colombia, ingresando [aquí](#).

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

Tipo de inmuebles publicados en 2024



Tipo de inmuebles publicados en 2023



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2024.



» Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

Los lanzamientos en unidades, en el primer semestre del año, presentaron una disminución del **25%** con relación al mismo periodo de 2023. En el caso específico de vivienda VIS, la caída en los lanzamientos fue de **21%** y en el caso de vivienda No VIS, la reducción fue de **31%**.

En el primer semestre del 2024 hubo un total de lanzamientos de unidades de vivienda nueva de **48.674**, siendo el **64%** para Vivienda VIS y el **36%** para Vivienda No VIS.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

Rango de precios (Millones \$)	Número de unidades		
	I Sem 2023	I Sem 2024	Var %
VIP	6.703	9.951	48%
VIS	28.929	19.903	-31%
VIS Renovación	4.134	1.494	-63%
Interés Social	39.766	31.348	-21%
Hasta 350	11.319	7.585	-33%
350 - 450	5.409	2.477	-54%
450 - 600	3.463	3.513	1%
600 - 750	1.995	1.745	-12%
750 - 1.000	1.579	958	-39%
1.000 - 1.300	441	501	13%
Mayor a 1.300	752	547	-27%
Diferente a Interés social	24.958	17.326	-30%
Total	64.724	48.674	-24%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

Juntos llevaremos más viviendas nuevas a los colombianos

Con el fin de seguir generando dinamismo a la industria y sostenibilidad al sector de la construcción, lanzamos la campaña “Juntos llevaremos más viviendas nuevas a los colombianos”, con la que **ofrecemos un espacio en Ciencuadras para que las constructoras publiquen sus proyectos de vivienda nueva sin ningún costo.**

Con esta iniciativa esperamos facilitar la venta de más de **1.200** proyectos que reúnen alrededor de **86 mil** unidades habitacionales en el país y lograr un aumento promedio del **21%** en la venta de vivienda nueva para todas las constructoras participantes.

Con respecto a las ciudades que presentaron un incremento porcentual al comparar el primer semestre de 2023 y el de 2024, se encuentra Tunja con un aumento del **179%**, Bucaramanga con el **93%** y Villavicencio con el **58%**.

Sin embargo, bajo una perspectiva de unidades vendidas, en el primer semestre del año, las ciudades que lideran el top 3 son Bogotá y municipios aledaños, con **14.403** unidades, Cali con **8.356** unidades y Medellín con **3.006** unidades.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

Ciudad	Total unidades			VIS			NO VIS		
	I Sem 2023	I Sem 2024	Var %	I Sem 2023	I Sem 2024	Var %	I Sem 2023	I Sem 2024	Var %
Bogotá	16,980	10,937	-36%	14,515	8,554	-41%	2,465	2,383	-3%
Municipios aledaños de Bogotá	5,506	3,466	-37%	4,346	2,404	-45%	1,160	1,062	-8%
Total Bogotá y municipios aledaños	22,486	14,403	-36%	18,861	10,958	-42%	3,625	3,445	-5%
Medellín	5,720	3,006	-47%	2,309	761	-67%	3,411	2,245	-34%
Cali	6,786	8,356	23%	4,465	6,139	37%	2,321	2,217	-4%
Bucaramanga	1,089	2,105	93%	639	1,527	139%	450	578	28%
Barranquilla	3,246	2,246	-31%	2,219	1,991	-10%	1,027	255	-75%
Cartagena	3,778	3,970	5%	1,526	1,549	2%	2,252	2,421	8%
Santa Marta	2,589	1,500	-42%	584	-216	-	2,005	1,716	-14%
Villavicencio	1,216	1,925	58%	550	1,193	117%	666	732	10%
Girardot y alrededores	4,567	3,046	-33%	1,121	327	-71%	3,446	2,719	-21%
Armenia	598	543	-9%	233	499	114%	365	44	-88%
Pereria	2,619	1,871	-29%	1,147	1,543	35%	1,472	328	-78%
Manizales	697	571	-18%	-104	738	-	801	-167	-
Ibagué	2,201	2,208	0%	1,854	2,035	10%	347	173	-50%
Cúcuta	565	846	50%	590	454	-23%	-25	392	-
Montería	352	417	18%	307	374	22%	45	43	-4%
Valledupar	884	1,016	15%	808	815	1%	76	201	164%
Tunja	70	195	179%	17	311	1729%	53	-116	-
Neiva	2,314	-230	-	1,534	-82	-	780	-148	-
Subtotal	61,777	47,994	-22%	38,66	30,916	-20%	23,117	17,078	-26%
Popayán*	493	592	20%	252	296	17%	241	296	23%
Sincelejo*	1,901	117	-94%	687	171	-75%	1,214	-54	-
Pasto*	553	-29	-	167	-35	-	386	6	-98%
Total	64,724	48,674	-25%	39,766	31,348	-21%	24,958	17,326	-31%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

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

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



» Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta

La vivienda nueva aumentó sus precios de venta en comparación con el trimestre inmediatamente anterior, tanto para apartamentos como para casas. El precio medio en el segmento de apartamentos fue de **\$386.124.500** a corte de junio de 2024, presentando un incremento de **3,08%**. En cuanto a la vivienda nueva tipo casa, el aumento fue del **10,44%**, con un valor de **\$629.487.000** a cierre del segundo trimestre del año.

En lo que respecta a la **vivienda usada** se observa una leve caída en el precio de venta para ambas tipologías de inmuebles, casas y apartamentos, de **1,47%** y **2,31%**, respectivamente. ¿Te gustaría saber cuál fue el cambio en el precio de tu vivienda de un año a otro? Adquiere tu **avalúo comercial [aquí](#)**.

Mediana* Precio Venta nueva	Variación
 Apartamento \$ 336.775.250	 Variación 3,08%
 Casa \$ 629.487.000	 Variación 10,44%
Mediana Precio Venta usada	Variación
 Apartamento \$ 380.000.000	 Variación -2,31%
 Casa \$ 670.000.000	 Variación -1,47%

Variaciones con respecto al primer trimestre de 2023.

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a marzo de 2024.

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



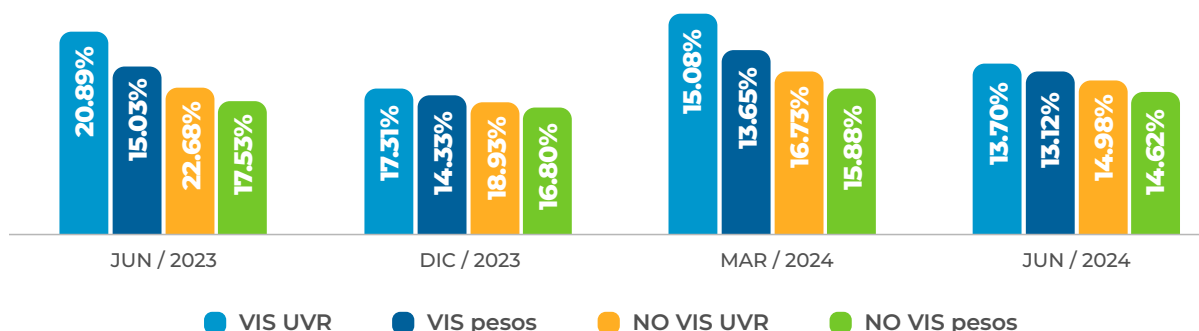
» Comportamiento de créditos hipotecarios

La tendencia a la baja de las tasas pronosticada para 2024 ha acelerado su curso. Con respecto al pronóstico inicial hasta el mes de junio, en todos los segmentos, fue superado entre -0,4% hasta -1,6%, es decir, **se redujo más de lo esperado**.

Esto sin tener en cuenta la disminución de tasas anunciada entre bancos nacionales, **a la que el banco Davivienda S.A se sumó** desde el pasado 16 de julio, con una tasa desde el 10% efectivo anual (E.A.). Por lo que para el 3^{er} trimestre, se superará la proyección de tasas y por ende, **iniciará una etapa de recuperación del mercado, en especial para la vivienda usada**.

Con relación al primer trimestre del año, predominó en cuanto al decrecimiento de las tasas, los segmentos VIS y No VIS en UVR. Ahora bien, si hacemos un análisis entre junio de 2024 y 2023, pasamos de una tasa máxima promedio de **22,58%** a **14,98%**, lo que equivale a una reducción del **34%**.

Son buenas noticias, el contexto actual permite anticipar la pronta recuperación del mercado inmobiliario para la compra o adquisición de vivienda en todos los sectores. **En Ciencuadras puedes solicitar, en línea y sin documentos, un leasing habitacional o crédito hipotecario con Davivienda. Si te interesa, ingresa [aquí](#).**



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

Siguiendo con lo proyectado, el comportamiento esperado en los próximos meses para todos los segmentos es:

Proyección de tasas

Fecha	No VIS pesos	No VIS UVR	VIS pesos	VIS UVR
MAR-24	16,2%	17,7%	14,1%	16,8%
JUN-24	15,4%	16,3%	13,5%	15,3%
JUN-24 Real	14,6%	15,0%	13,1%	13,7%
Variación	-0,8%	-1,3%	-0,4%	-1,6%
SEP-24	14,7%	14,9%	12,9%	13,9%
DIC-24	13,8%	13,4%	12,3%	12,4%

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

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



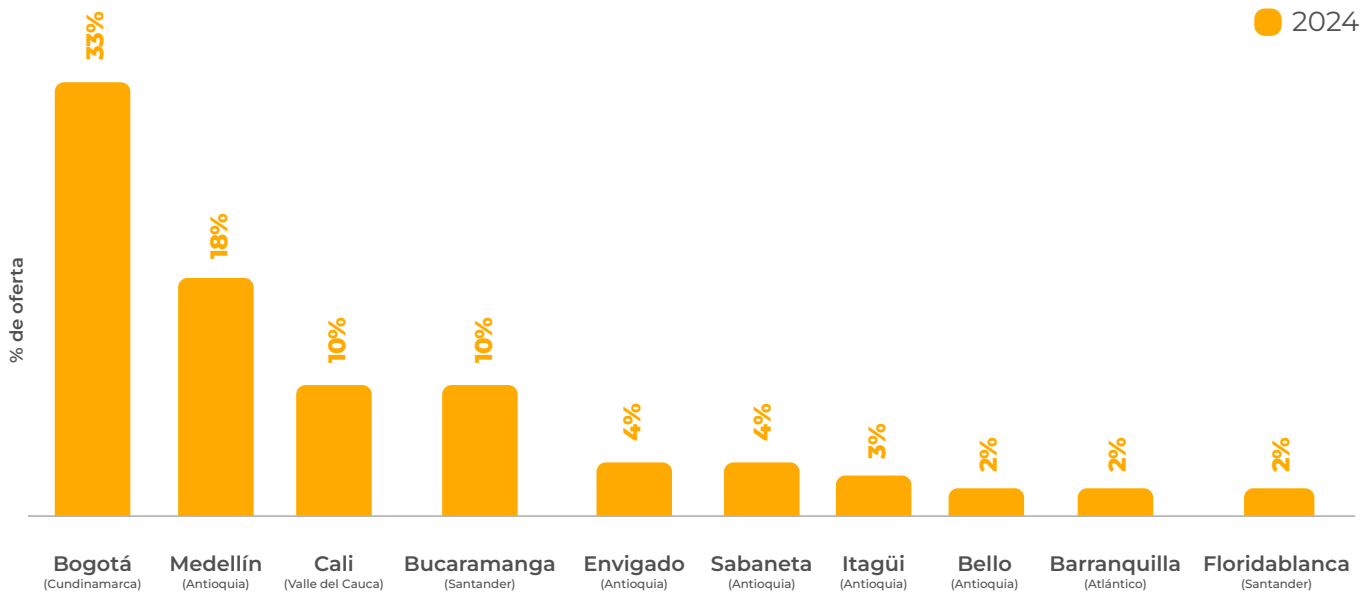
Arriendo de inmuebles



» Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

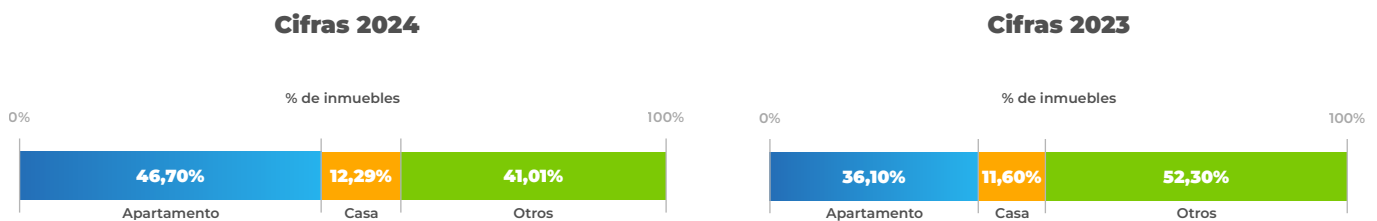
La oferta de inmuebles en arriendo se concentra en **Bogotá**, con el **33%** de la participación, seguido de **Medellín**, con un **18%**. Frente al primer trimestre de 2024, se observa que la capital del país recuperó la oferta del inventario en arriendo.

Por otro lado, vemos una caída en la oferta de inmuebles en arriendo en Barranquilla, que representaba en el primer trimestre de este año el **10%**, y pasó a la última posición del ranking. A diferencia de ciudades del departamento antioqueño como **Envigado, Itagüí, Bello** y **Sabaneta**, que incrementaron su participación en este segundo trimestre del año.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2024.

En este año 2024, el **46%** del inventario corresponde a una oferta de apartamentos frente al mismo periodo de 2023, donde este tipo de inmuebles representaba el **36%** de la oferta. Esto se debe a que nuevamente se ha visto la estabilización del inventario en el país.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2024.

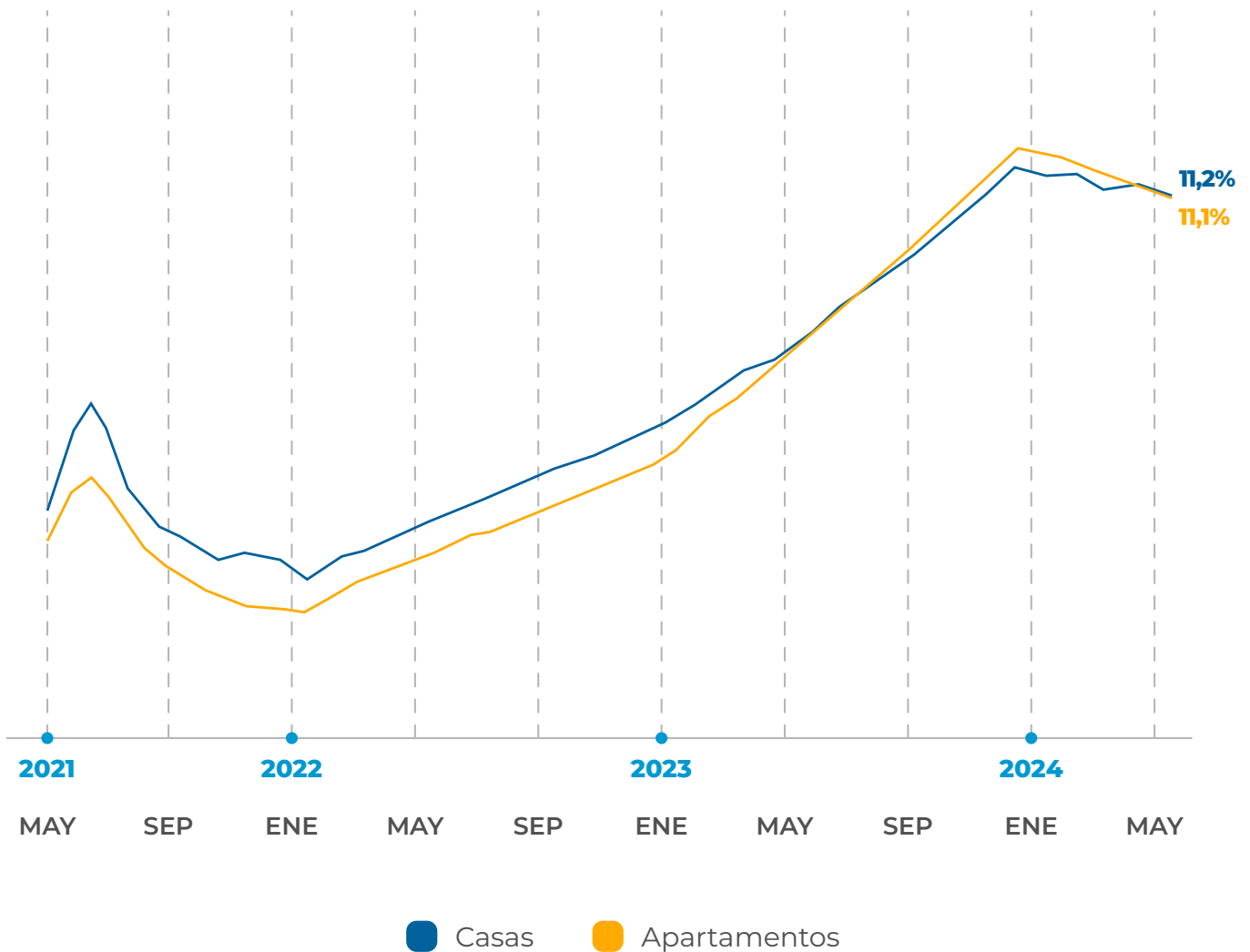


» Comportamiento de los arrendamientos residenciales

Según el **indicador de la volatilidad de los precios de arriendo Rent Index***, en los primeros meses de 2024, los inmuebles residenciales evidenciaron un leve crecimiento en los cánones de arrendamiento del **11,1%** para apartamentos y del **11,2%** para las casas.

Bajo esta tendencia, es de esperarse que el crecimiento anual de los cánones busque ubicarse cerca al **9.3%** al cierre del año, dato correspondiente a la inflación del año anterior.

El Libertador Rent Index Inmuebles residenciales
Variación % anual



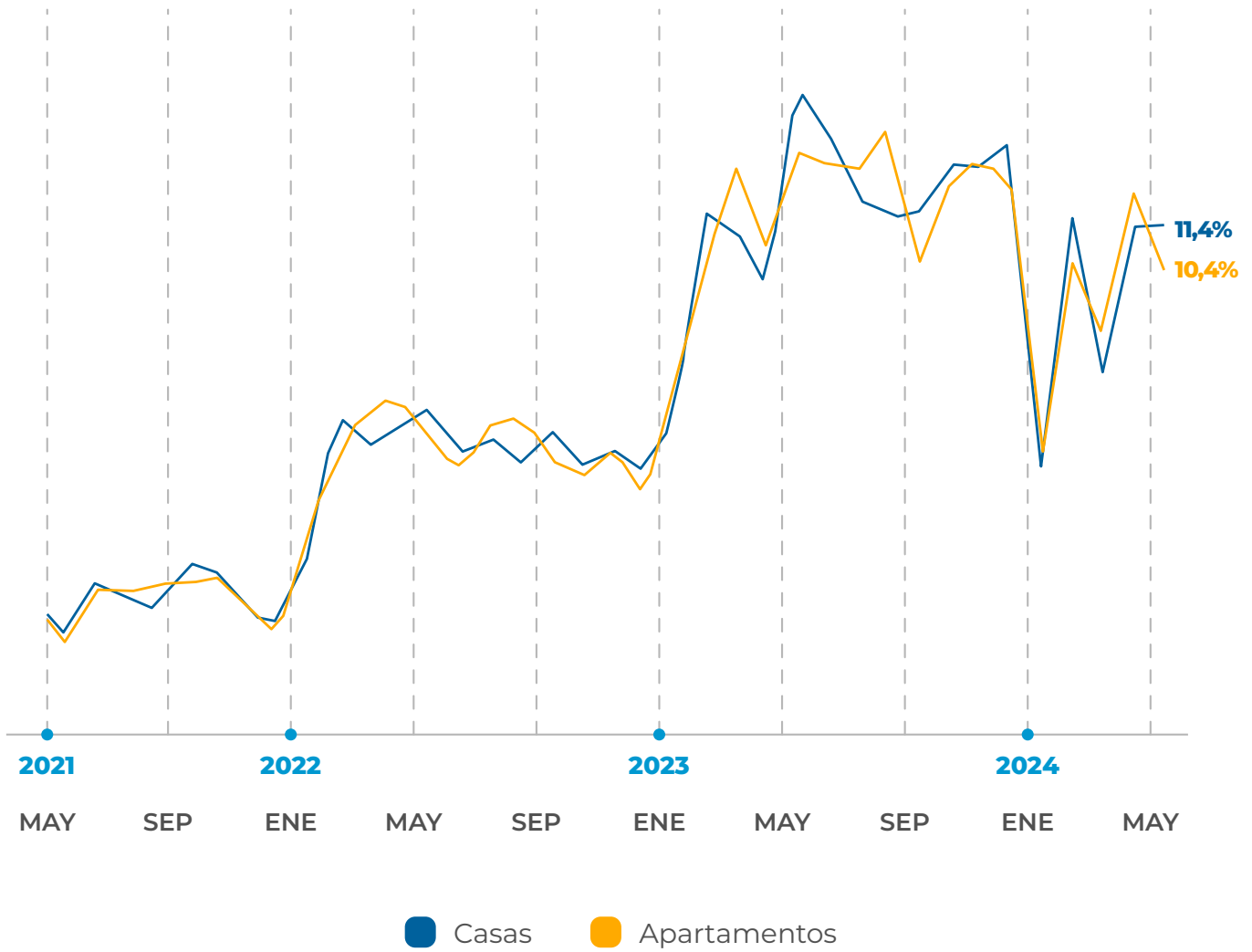
Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

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



El Libertador Rent Index Inmuebles residenciales

Variación % mensual anualizada, serie desestacionalizada



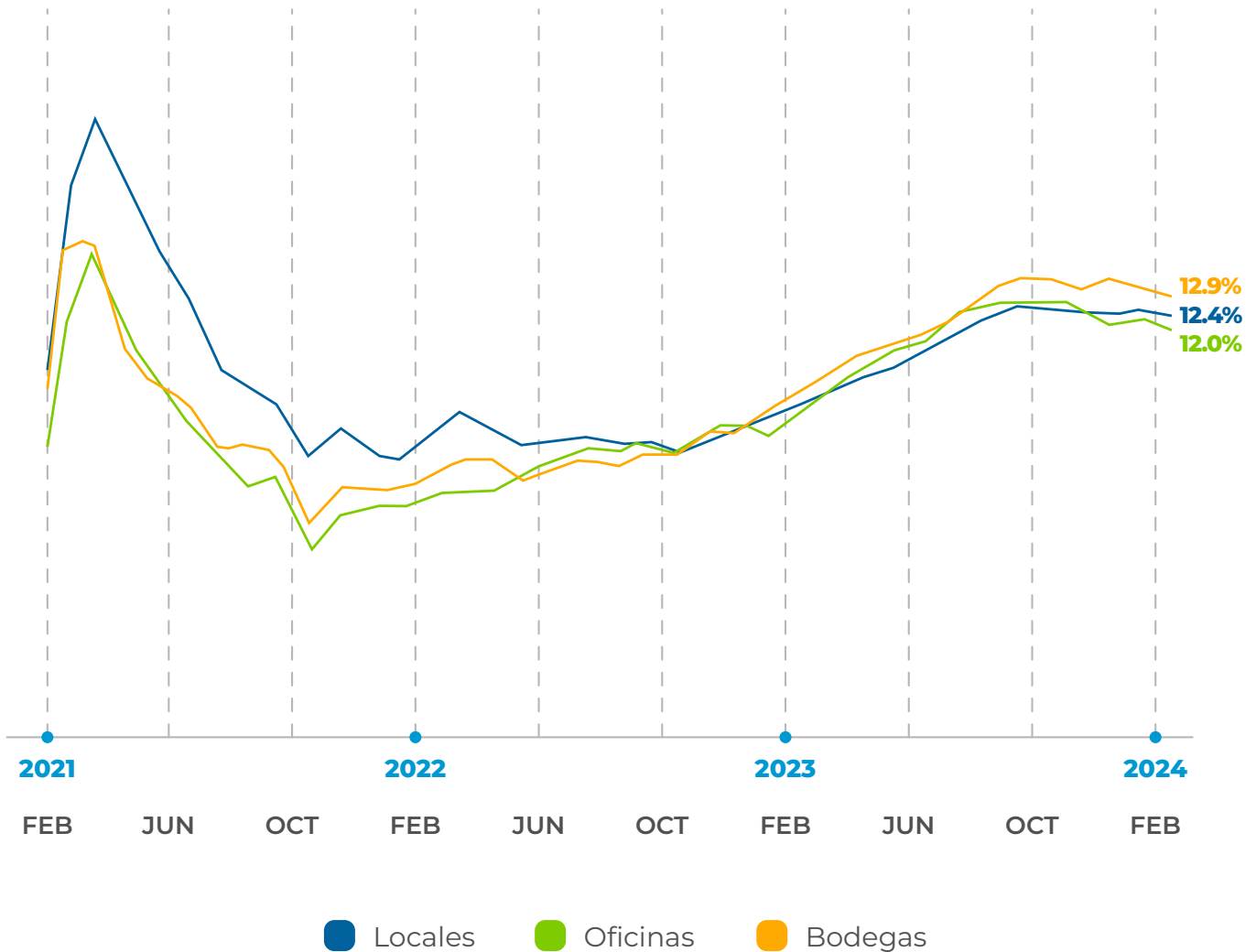
Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.



» Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

En lo que respecta a inmuebles no residenciales, **El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI)* revela que** los cánones de arrendamiento también desaceleraron: **12.9%** anual para bodegas, **12.4%** en locales y **12.0%** para oficinas. Estas variaciones son las menores observadas en lo corrido del 2024.

Inmuebles no residenciales
Variación % anual

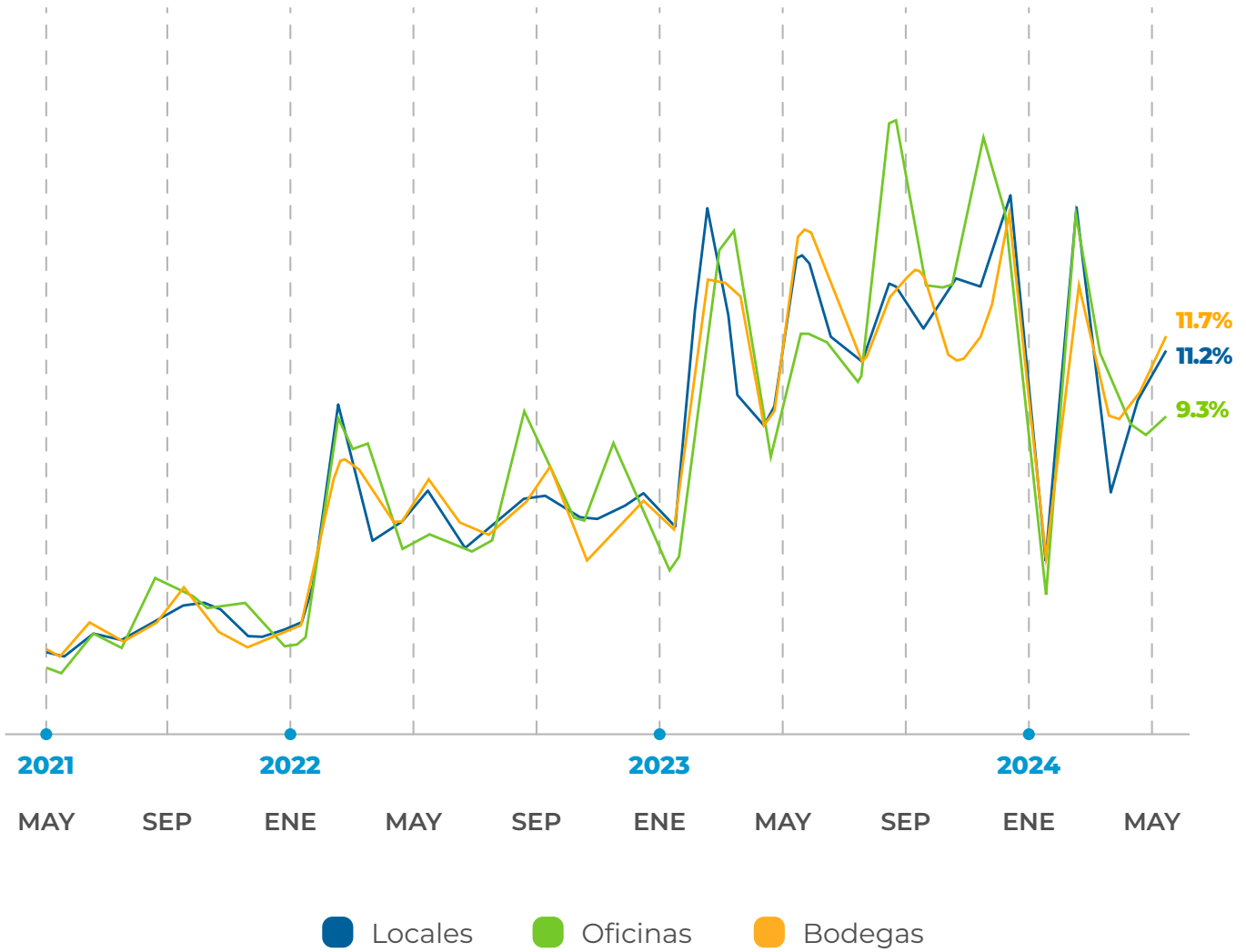


Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

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



Inmuebles no residenciales
Variación % mensual anualizada, serie desestacionalizada



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



» Análisis de precios de viviendas en arriendo

Durante el primer y segundo trimestre de 2024, se observa una disminución en los precios de arrendamiento, tanto para apartamentos como para casas. Los apartamentos experimentan una reducción del **4.17%**, mientras que las casas presentan una disminución más significativa del **9.43%**. Esta tendencia a la baja en los precios de los inmuebles en Ciencuadras se debe a que hemos incluido un inventario más variado y amplio, con viviendas de diferentes características y ubicadas a nivel nacional, lo que conlleva a la reducción de la mediana general.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2024.

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



» Arrendamientos residenciales por ciudades

Al ver el detalle del comportamiento de los cánones de arrendamiento por ciudad, los mayores incrementos anuales fueron en Barranquilla **(11.7%)**, Bogotá **(11,6%)** y Medellín **(11.5%)**.

ELDRI - Inmuebles residenciales por ciudades

Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. % Anual	Frente al total
		MAY-23	ABR-24	MAY-24		
Casas	Barranquilla	122.8	136.7	137.2	11.7	■
	Bogotá	119.7	133.1	133.7	11.6	■
	Bucaramanga	116.8	127.6	128.9	10.3	■
	Cali	120.7	133.3	134.1	11.1	■
	Cartagena	116.6	125.5	126.9	8.8	■
	Medellín	125.1	138.5	139.4	11.5	■
	Otras	120.9	133.1	134.1	10.9	■
	Total	121.4	134.1	135.0	11.2	
Apartamentos	Barranquilla	121.2	134.5	135.2	11.5	■
	Bogotá	120.2	132.7	133.5	11.0	■
	Bucaramanga	116.7	127.8	128.8	10.4	■
	Cali	120.6	132.6	133.5	10.7	■
	Cartagena	115.9	126.9	126.9	9.5	■
	Medellín	121.9	134.9	135.6	11.3	■
	Otras	120.2	134.9	133.5	11.0	■
	Total	120.6	133.1	133.9	11.1	

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

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

» Arrendamientos no residenciales por ciudades

En los cánones de arrendamiento no residenciales de las principales ciudades del país, observamos que en locales comerciales sobresalen los altos crecimientos anuales: Medellín (**13.3%**), seguido de Barranquilla (**12.7%**) y Cali (**12.3%**). La menor tasa la registró Bucaramanga (10.5%).

En el caso de bodegas, otras ciudades (**13.3%**), Medellín (**13.2%**) y Bogotá (**12.9%**) conservaron las mayores expansiones anuales. Por su parte, Cartagena tuvo el menor crecimiento anual (**8.3%**).

ELDRI - Inmuebles residenciales por ciudades Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. % Anual	Frente al total
		MAY-23	ABR-24	MAY-24		
Locales	Barranquilla	131.8	147.1	148.5	12.7	■
	Bogotá	122.2	136.1	137.0	12.1	■
	Bucaramanga	120.7	132.0	133.4	10.5	■
	Cali	129.7	144.5	145.7	12.3	■
	Cartagena	133.8	146.0	148.2	10.8	■
	Medellín	134.5	150.9	152.4	13.3	■
	Otras	130.5	144.3	145.5	11.5	■
	Total	128.9	143.5	144.8	12.4	
Oficinas	Barranquilla	135.3	149.2	152.0	12.3	■
	Bogotá	117.2	128.9	129.8	10.8	■
	Bucaramanga	118.0	126.8	128.7	9.0	■
	Cali	127.5	143.5	145.4	14.1	■
	Cartagena	132.2	145.1	145.5	10.0	■
	Medellín	132.3	149.5	150.9	14.1	■
	Otras	123.7	134.2	135.3	9.4	■
	Total	124.6	138.2	139.6	12.0	
Bodegas	Barranquilla	130.6	146.8	144.7	12.7	■
	Bogotá	124.6	139.8	140.8	13.0	■
	Bucaramanga	126.2	140.1	140.1	11.6	■
	Cali	129.5	144.6	146.1	12.8	■
	Cartagena	139.2	150.7	150.7	8.3	■
	Medellín	133.0	149.3	150.6	13.2	■
	Otras	120.7	136.3	136.8	13.3	■
	Total	128.4	144.0	145.0	12.9	

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

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



Demanda de inmuebles en Colombia



Venta de nuevos y usados

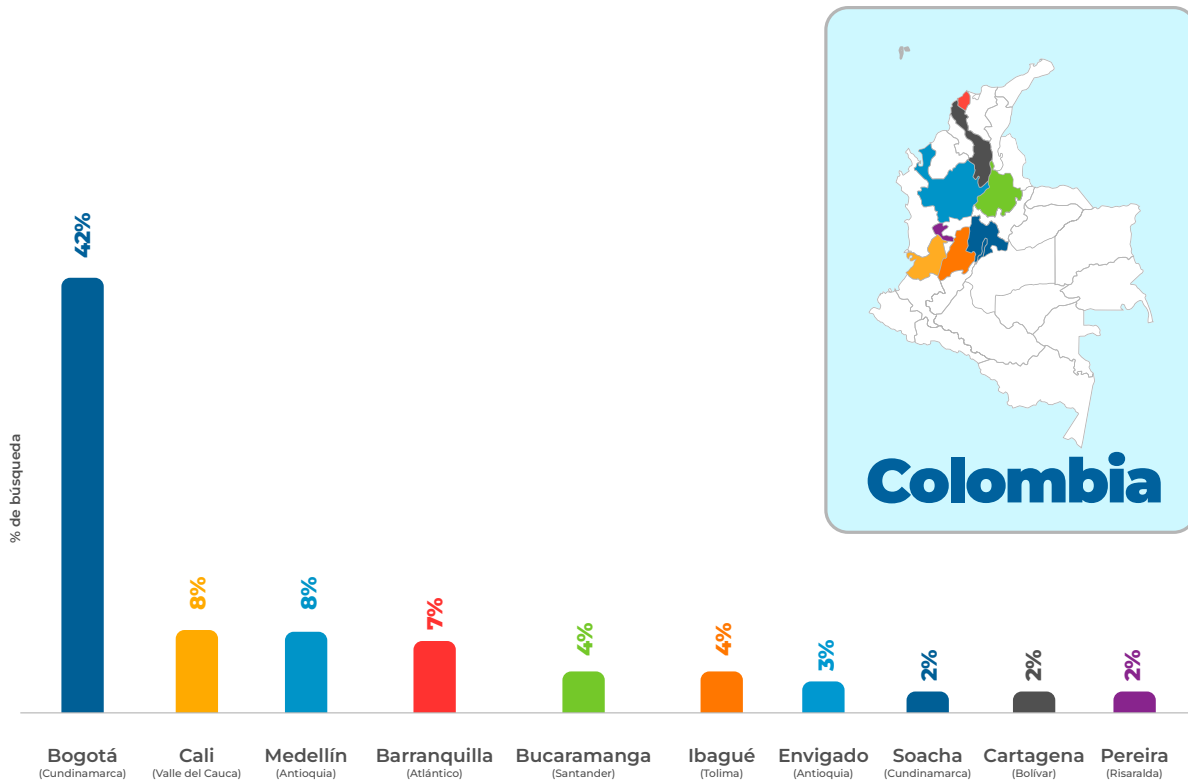


» Top de la demanda de inmuebles en venta por ciudades

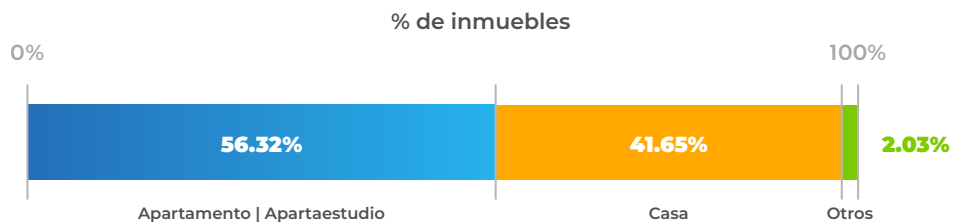
Al cierre del segundo trimestre del año 2024, se evidencia un interés de compra o búsqueda de inmuebles nuevos y usados en **Bogotá (42%), Medellín (8%) y Cali (8%)**.

En el top 10, **Barranquilla y Bucaramanga** ocupan el cuarto y quinto puesto, manteniéndose igual que el año 2023. Por otro lado, **Ibagué** casi llega al top 5 **mejorando cuatro posiciones en el ranking** de un trimestre al otro.

Top de ciudades más buscadas para venta



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2024.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2024.

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

El comportamiento de la demanda en compra de vivienda nueva presentó un decrecimiento del **10%** en el primer semestre de 2024 comparado con el año pasado.

En la categoría de Vivienda VIS se registró una disminución del **16%** y en la categoría No VIS, un decrecimiento del **2%** entre 2023 y 2024.

Ventas de vivienda nueva en unidades año corrido

Rango de precios (Millones \$)	Número de unidades		
	I Sem 2023	I Sem 2024	Var %
VIP	5.782	7.138	23%
VIS	20.194	24.211	19%
VIS Renovación	2.533	1.774	-30%
Interés Social	28.509	33.123	16%
Hasta 350	8.878	8.861	-0,2%
350 - 450	3.940	4.084	3%
450 - 600	4.215	4.113	-2%
600 - 750	2.152	2.397	11%
750 - 1.000	1.405	1.486	5%
1.000 - 1.300	614	680	10%
Mayor a 1.300	588	614	4%
Diferente a Interés Social	21.792	22.235	2%
Total	50.301	55.358	10%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

»» Comportamiento de la vivienda de interés social

Las ciudades que presentaron **mayores ventas** en el primer semestre del 2024 fueron **Bogotá y municipios aledaños, con 16.572 unidades;** seguido de **Medellín con 7.702 y Cali con 6.641.** En cuanto a las variaciones 2023-2024, Pereira tuvo un aumento considerable de un **523%**, junto con Ibagué y Valledupar que presentaron un aumento de **187%** y **139%**, respectivamente.

»» Comportamiento de la vivienda No VIS

La mayor cantidad de ventas se presentaron en **Medellín** con **4.852 unidades** seguido de **Bogotá y aledaños** con **4.151 unidades**. Cartagena, Santa Marta y Girardot también hacen parte de este top 5 de ciudades con la mayor cantidad de venta de vivienda No VIS a nivel nacional.

Ventas de vivienda nueva en unidades año corrido

Ciudad	Total unidades		
	I Sem 2023	I Sem 2024	Var %
Bogotá	13.933	12.307	-12%
Municipios aledaños de Bogotá	3.323	4.265	28%
Total Bogotá y municipios aledaños	17.256	16.572	-4%
Medellín	6.892	7.702	12%
Cali	5.807	6.641	14%
Bucaramanga	1.596	1.643	3%
Barranquilla	2.541	2.723	7%
Cartagena	2.571	3.310	29%
Santa Marta	1.088	2.097	93%
Villavicencio	1.487	1.090	-27%
Girardot y alrededores	3.214	2.978	-7%
Armenia	649	965	49%
Perería	1.055	2.000	90%
Manizales	308	1.046	240%
Ibagué	724	1.932	167%
Cúcuta	601	853	42%
Montería	361	503	39%
Valledupar	370	736	99%
Tunja	409	423	3%
Neiva	866	786	-9%
Subtotal	47.795	54.000	13%
Popayán*	1.492	861	-42%
Sincelejo*	119	220	85%
Pasto*	895	277	-69%
Total	50.301	55.358	10%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

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

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

» Ventas de vivienda nueva en pesos y m²

En términos monetarios las ventas en pesos en el primer semestre del año **aumentaron en la vivienda VIS en un 26%** y en la **vivienda No VIS en un 11%** entre 2023 y 2024. En términos generales, el comportamiento de las ventas de vivienda nueva en pesos **aumentó en un 17%** entre el primer semestre de 2023 y el primer semestre de 2024, una cifra muy alentadora, considerando el comportamiento que ha tenido el mercado de Vivienda Nueva en los dos últimos años.

Por otro lado, la cantidad de M2 vendidos en vivienda VIS durante el primer semestre fue de **1.554.991 m²** y de **1.239.210 m²** en No VIS, indicando un decrecimiento del **2%** a nivel general comparado al 2023.

	Total		
	I Sem 2023	I Sem 2024	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	14.084.750	16.426.725	17%
Ventas de vivienda nueva en m ² año corrido	2.502.298	2.794.202	12%

	VIS		
	I Sem 2023	I Sem 2024	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	4.997.409	6.317.241	26%
Ventas de vivienda nueva en m ² año corrido	1.232.881	1.554.991	26%

	No VIS		
	I Sem 2023	I Sem 2024	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	9.087.341	10.109.484	11%
Ventas de vivienda nueva en m ² año corrido	1.269.418	1.239.210	-2%

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

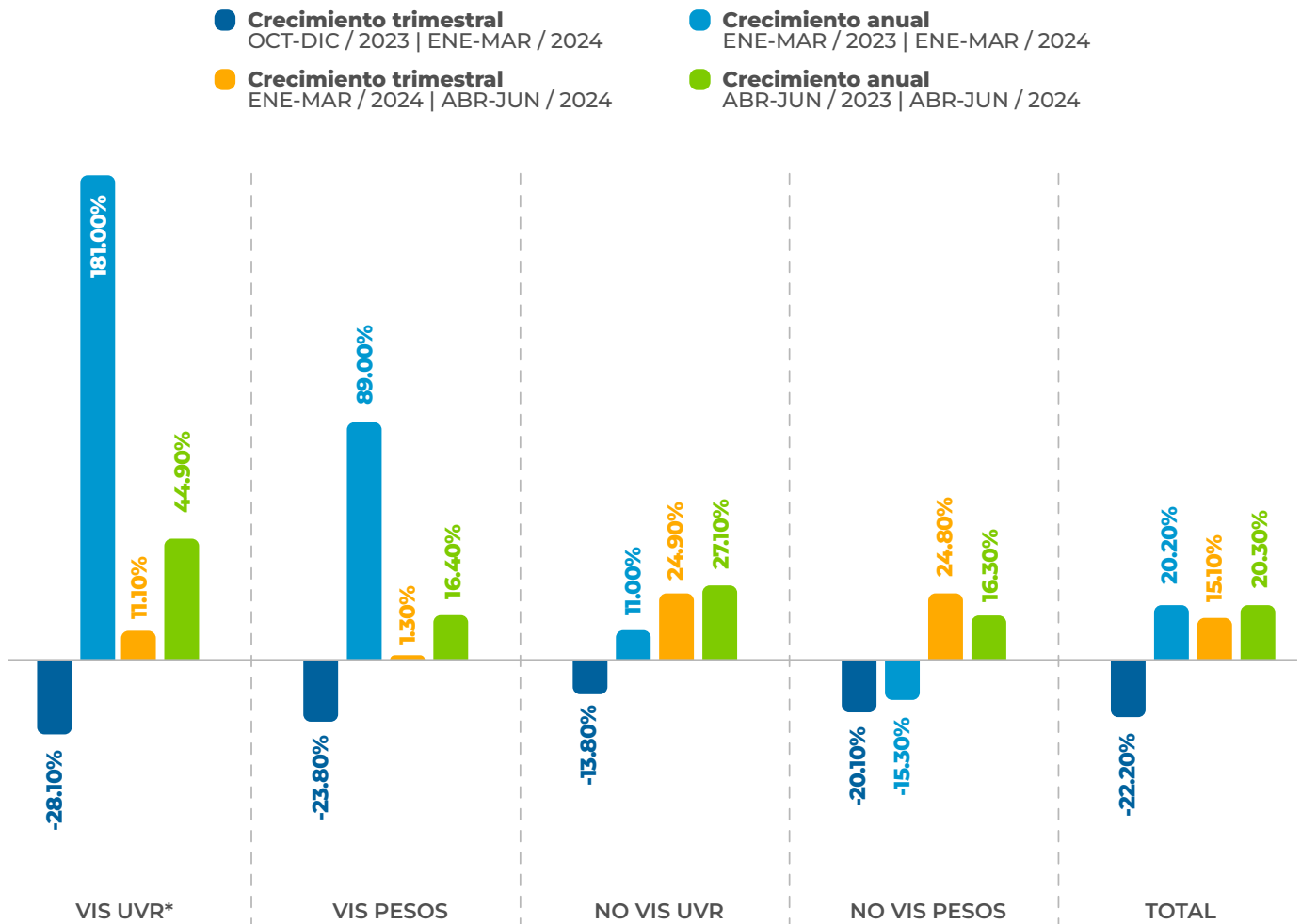


» Desembolsos para adquisición de vivienda

Al comparar el crecimiento anual reportado entre el segundo trimestre de 2023 y 2024 en cuanto a la colocación de créditos de vivienda, se evidencia **un crecimiento positivo para todos los segmentos**, en especial para VIS en UVR, lo cual contrasta con el comportamiento de las tasas.

El segmento VIS UVR creció vs. el año 2023 en **45 puntos porcentuales** y en total, el mercado logra ceder a favor un **20,3%** en la colocación para 2024. Del mismo modo, si comparamos el primer trimestre del año vs el segundo, el crecimiento promedio entre todos los segmentos es **positivo en 15 puntos porcentuales**, sin embargo, cabe destacar que al iniciar el año predominó la colocación en el segmento No VIS en mayor proporción, con **24,9%** y **24,8%** en UVR y pesos respectivamente.

Montos desembolsados para adquisición de vivienda



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

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



Arriendo de inmuebles

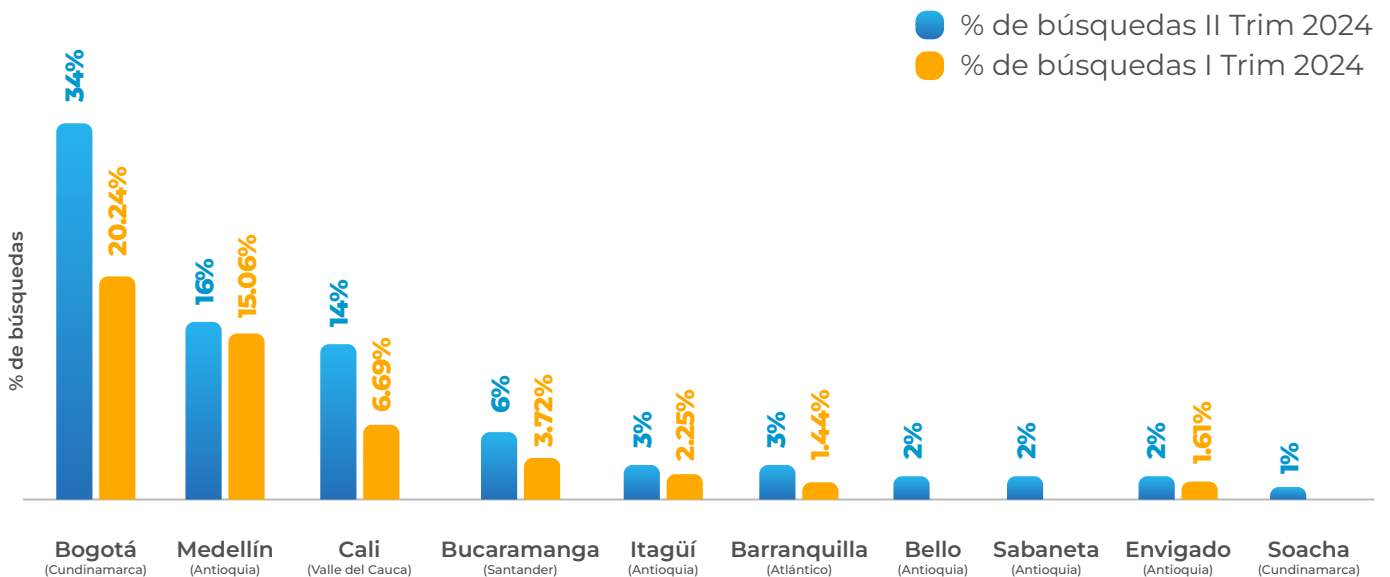


» Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades

Al cierre del segundo trimestre del año 2024, se observa que el top 3 de ciudades más buscadas para arriendo continúa la tendencia del primer trimestre del año con **Bogotá, Medellín y Cali**, agrupando entre ellas al **64% del total** de la demanda.

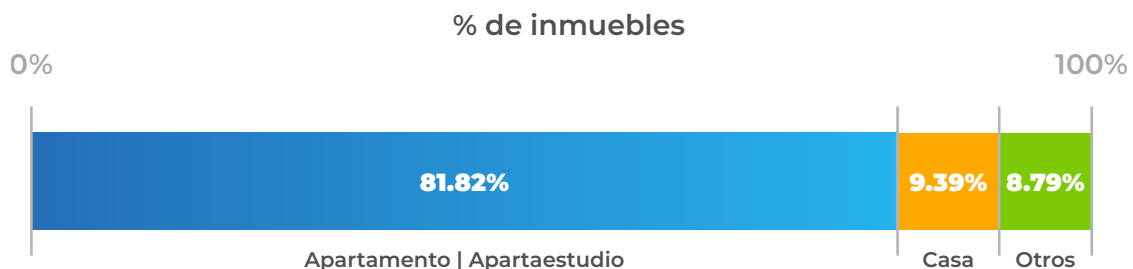
Sin embargo, aunque el top 3 permanece, vemos que las ciudades intermedias de Antioquia como **Itagüí, Bello, Sabaneta y Envigado** se mantienen en el top 10 del interés de los colombianos.

Top de ciudades más buscadas para arriendo



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2024.

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



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2024.



Seguro de Hogar en Colombia

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

SEGUROS
BOLÍVAR





Perfil del cliente

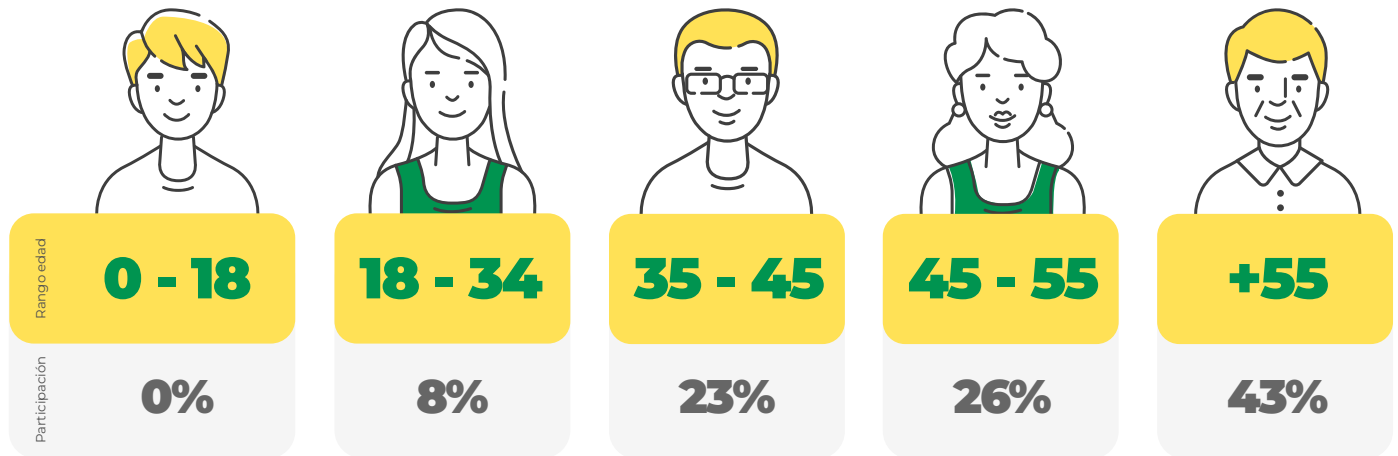


Hoy en día, proteger el hogar no es solo una opción, sino una necesidad. Gracias a su protección integral, el **Seguro de Hogar** de **Seguros Bolívar** se presenta como una excelente alternativa, ofreciendo una amplia cobertura frente a múltiples riesgos que pueden afectar una vivienda.

Desde terremotos y hurtos hasta explosiones, incendios, daños por agua y cortocircuitos, este seguro está diseñado para brindar protección en cualquier situación. Además, garantiza asistencia disponible las 24 horas del día, todos los días del año.

En cuanto a la demografía, esta póliza es adquirida especialmente por personas mayores a los **55 años** de edad, seguido de personas entre **45 y 55 años**. Con un **54%**, las mujeres son quienes más adquieren este tipo de seguro.

Seguro de Hogar por edad



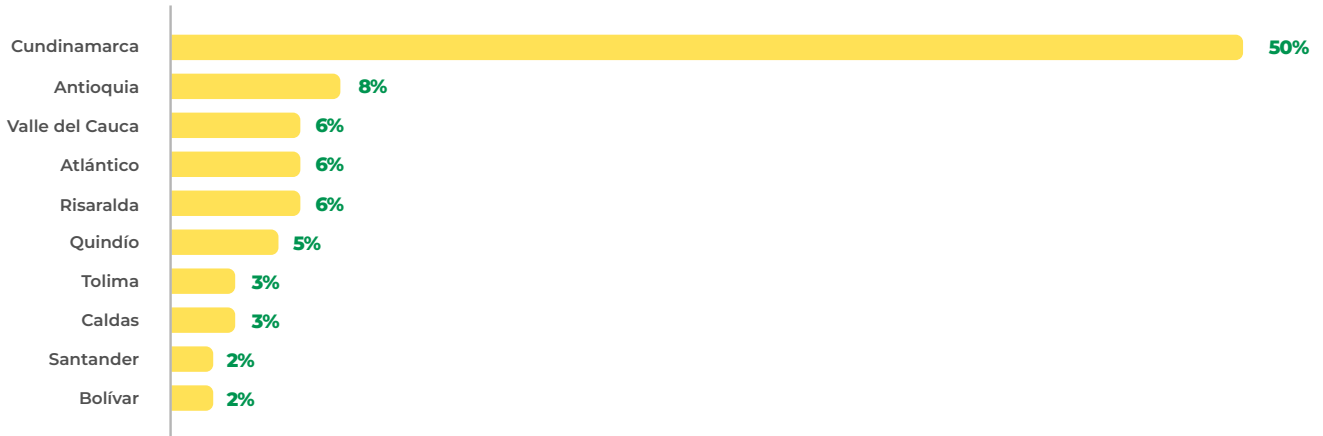
Seguro de Hogar por sexo





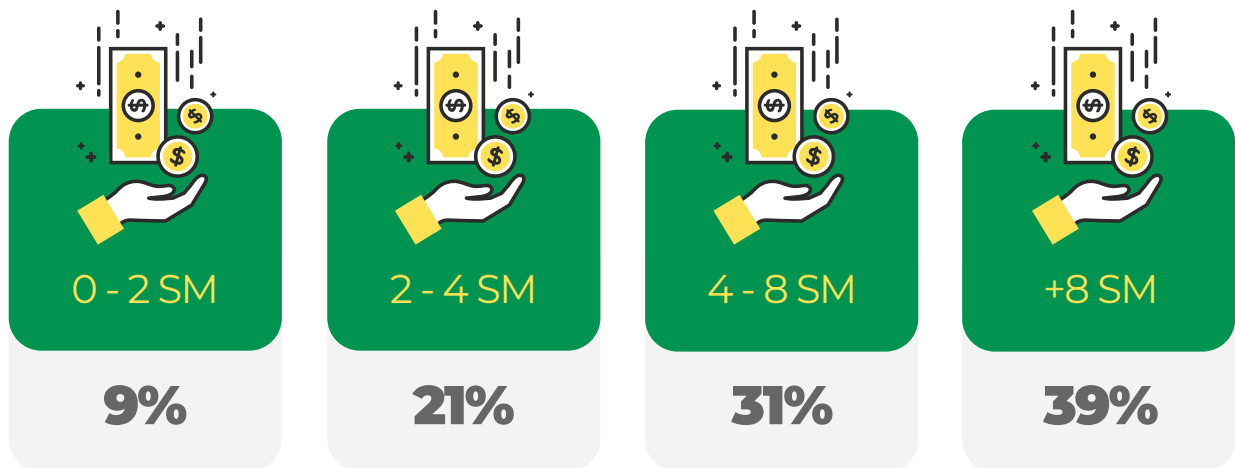
Respecto a la distribución geográfica, se observa una participación significativa en los departamentos de Cundinamarca con el **50%**, seguido por Antioquia, con el **8%** y un **6%** para Valle del Cauca y Atlántico.

Top 10 Seguro de Hogar por departamentos



Esta distribución de seguros en relación con los ingresos, muestra un aumento proporcional de acuerdo al salario mensual del titular del seguro, siendo las personas con un ingreso mayor a 8 salarios mínimos las que más adquieren el seguro, seguido de las personas con ingresos entre los 4 y los 8 salarios mínimos.

Seguro de Hogar por ingresos



SM = Salarios mínimos

Esta información hace referencia al perfil del cliente con Seguro de Hogar voluntario a corte junio de 2024.

Conclusiones generales

- » **La demanda de inmuebles se sigue concentrando en Bogotá, Medellín y Cali**, tanto para la vivienda nueva y usada como para la vivienda en arriendo.
- » Aunque el crecimiento porcentual de los cánones de arriendo se mantiene en dos cifras, se ha evidenciado un aumento en lo corrido del año, después de alcanzar sus máximos en diciembre de 2023. Con esta tendencia **se espera que el crecimiento anual de los cánones busque ubicarse cerca al 9.3% al cierre del año**, dato correspondiente a la inflación del año anterior y tasa máxima en el que puede aumentar el valor de los arriendos de inmuebles residenciales ocupados.
- » **La dinámica de la actividad económica en Colombia en 2024 sigue siendo moderada**, como consecuencia de la decisiones tomadas en 2021 y 2022, que fueron basadas en un gasto excesivo inducido por altas transferencias monetarias, bajas tasas de interés, y en algunos casos, por el gasto de los ahorros que se acumularon durante la pandemia.
- » **El panorama de ventas de vivienda nueva en este 2024 es positivo**, ya que en el primer semestre del año se presentó un ascenso del **10%** de ventas en unidades frente al mismo período del año anterior, la VIS crece **16,2%** y la No VIS **2%**, lo que muestra que la recuperación del mercado se ha dado especialmente en la Vivienda VIS.
- » Aunque las ventas de unidades de vivienda nueva han aumentado, el valor vendido presentó un descenso del **19%**, reduciéndose **35%** en VIS y **8%** en No VIS.
- » Las tasas de crédito para adquisición de vivienda el año anterior llegaron a niveles ligeramente por encima del **18%** y aunque ahora están en niveles del **14%**, se proyecta una tendencia a la baja sostenida, como consecuencia del anuncio de una disminución de tasas al **10%** EA en crédito hipotecario, en la mayoría de los bancos que financian vivienda.

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



cienciaquadras.com
Cuadra Todo

