



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

+ 3^{er} TRIMESTRE DE 2024 +



Contenido

03	Novedades del sector inmobiliario	19	Arrendamientos residenciales por ciudades
04	IA aplicada en el sector inmobiliario	20	Arrendamientos no residenciales por ciudades
07	OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA	21	DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA
08	Inmuebles nuevos y usados	22	Venta de nuevos y usados
08	Top de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades	22	Top de la demanda de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades
09	Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos	23	Ventas de proyectos VIS y No VIS (vivienda nueva)
11	Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta - nueva	25	Ventas de vivienda nueva en pesos y m ²
12	Comportamiento de créditos hipotecarios	26	Desembolsos para adquisición de vivienda
13	Arriendo de inmuebles	27	Arriendo de inmuebles
13	Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades	27	Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades
14	Comportamiento de los arrendamientos residenciales		
16	Comportamiento de los arrendamientos no residenciales	28	Conclusiones Generales
18	Análisis de precios de viviendas en arriendo	29	Consejos para el cierre de fin de año



Novedades sector inmobiliario



IA

La inteligencia artificial (IA) está transformando diversos sectores, y el inmobiliario en Colombia no es la excepción. Con base en las tendencias actuales, la IA está preparada para impactar significativamente tanto en la compra, venta, y desarrollo de viviendas, como en la experiencia del cliente.

A continuación, detallamos algunas formas en las que nuestra Inteligencia Artificial MÍA está ayudando al sector inmobiliario en en 2024, este es el resumen de más de 80.000 usuarios que han interactuado con ella:



1. Automatización de procesos inmobiliarios

Esto incluye la gestión de documentos legales, la evaluación de créditos hipotecarios y la revisión de contratos. Plataformas impulsadas por IA pueden analizar grandes volúmenes de datos en poco tiempo.

2. Valoración predictiva de propiedades

La IA en el sector inmobiliario es la valoración predictiva de propiedades. Algoritmos avanzados pueden analizar datos históricos de precios, la demanda del mercado, ubicaciones, tendencias socioeconómicas y más para ofrecer estimaciones precisas del valor de una propiedad.

3. Optimización de proyectos de vivienda sostenible

La IA también está desempeñando un papel significativo en el desarrollo de viviendas sostenibles. Utilizando datos de consumo energético, patrones climáticos y tendencias en materiales ecológicos, los desarrolladores pueden optimizar el diseño y construcción de edificaciones eficientes desde el punto de vista energético.

4. Realidad aumentada y Tours Virtuales

La combinación de IA y realidad aumentada (RA) está revolucionando la forma en que los potenciales compradores interactúan con las propiedades. Los desarrolladores y agentes inmobiliarios utilizan IA para crear modelos 3D de viviendas y recorridos virtuales.

5. Mejora de la seguridad y el mantenimiento de propiedades

Mediante el uso de cámaras inteligentes y sistemas de monitoreo, que aprenden a identificar actividades inusuales y alertar a los propietarios o administradores, se puede predecir cuándo es necesario realizar mantenimientos en infraestructura, lo que reduce costos a largo plazo y mejora la vida útil de los edificios.

La inteligencia artificial está cambiando la forma en que el sector inmobiliario en Colombia opera, desde la compra y venta de propiedades hasta el desarrollo de nuevos proyectos.

En medio de este contexto, presentamos nuestro **3er 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. Si quieres ampliar o conocer más de nosotros, puedes escribirnos a nuestro correo redes@ciencuadras.com o visitarnos en ciencuadras.com

IA aplicada en el sector inmobiliario

» ¿Cómo buscan vivienda las personas en una IA?

1

Lenguaje natural:

El **100%** de las búsquedas se realizaron en lenguaje natural.

2

Ubicación:

51% de las búsquedas hacen énfasis en una ubicación específica (**sitios de interés**).

3

Número de habitaciones:

El **60%** de las búsquedas incluyen el número de habitaciones como criterio.

4

Precio:

El precio es un factor importante para un **75%** de los usuarios.

5

Múltiples ubicaciones:

81% de las personas buscan en más de una ubicación simultáneamente en la misma conversación, Ej: cerca a dos sitios de interés.

6

Características específicas:

Más del **59%** de las búsquedas mencionan características como parqueadero, balcón, piscina, pet friendly, gimnasio, año de construcción.

7

Servicios adicionales incluidos:

El **18%** de los usuarios requieren espacios amueblados (muebles incluidos) y/o que el canon incluya el valor de los servicios públicos.



» ¿Cuáles son los amenities más comunes consultados a MÍA, nuestra Inteligencia Artificial?

Amenidades/Características	Porcentaje (%)
Parqueadero (para carro, moto)	16%
Conjunto cerrado / Unidad residencial	14%
Amoblado / Muebles incluidos	12%
Cercanía a centros comerciales	10%
Balcón / Terraza	8%
Servicios incluidos	6%
Primer piso / Pisos bajos	6%
Cercanía a transporte público (Transmilenio, metro)	6%
Pet-friendly (Aceptan mascotas)	5%
Gimnasio / Zonas comunes	4%
Vigilancia / Seguridad	3%
Zonas verdes	3%
Piscina	2%
Cocina integral	2%
Estudio / Sitio de trabajo	2%



Oferta de inmuebles en Colombia





Inmuebles nuevos y usados

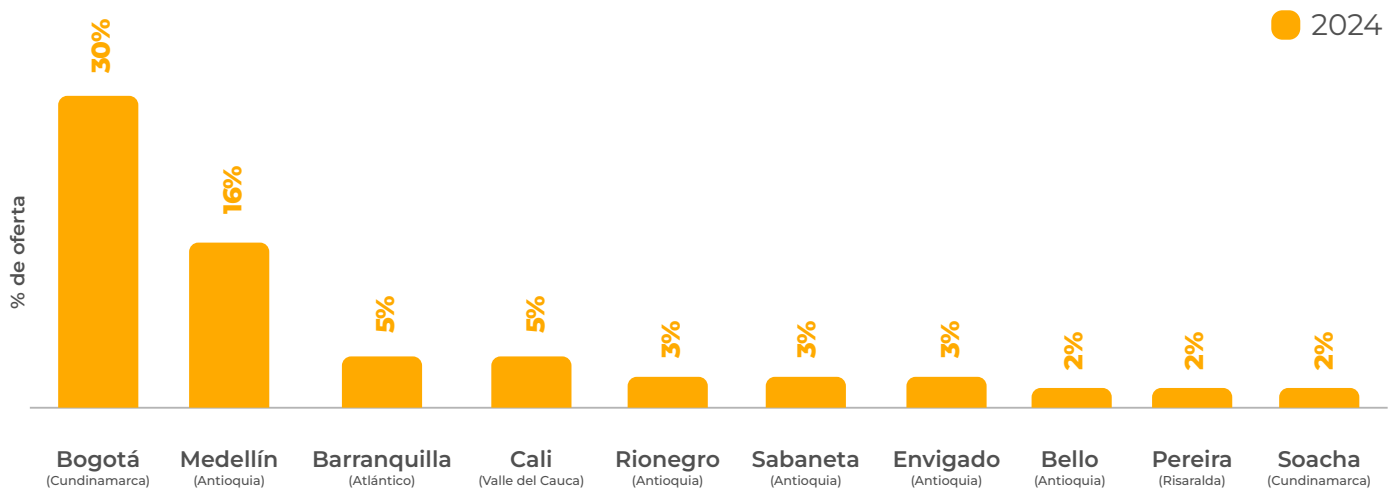


» Top de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades

Al cierre del tercer trimestre de 2024, Bogotá concentra el **30%** de la oferta total de inmuebles en venta y arriendo, con una distribución equilibrada entre propiedades nuevas y usadas. Medellín sigue como el segundo mercado más importante, con el **16%** de la oferta, donde predomina la vivienda usada.

Ciudades intermedias como Barranquilla y Cali representan cada una el **5%** del total, beneficiándose del crecimiento urbano y proyectos de infraestructura.

Este panorama refleja un comportamiento dinámico y diversificado del sector, con oportunidades tanto para inversionistas como compradores en todo el país.

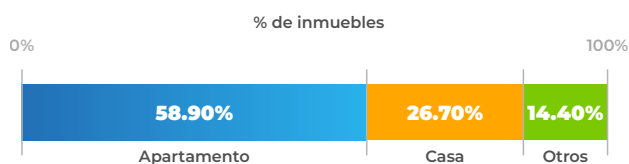


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2024.

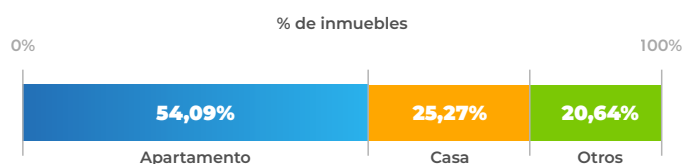
Con el **58%** del total del inventario, los apartamentos son el tipo de inmueble más ofertado a nivel nacional, tanto para vivienda usada como para nueva. Si quieres comprar un **apartamento en remate** descubre las opciones que tenemos en Colombia, ingresando [aquí](#).

Por su parte, el comportamiento de la oferta en casas y otras categorías como locales, representa el **41%** de la participación.

Tipo de inmuebles publicados en 2024



Tipo de inmuebles publicados en 2023



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

» Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

Entre enero y septiembre de 2024, los lanzamientos de nuevos proyectos de vivienda disminuyeron un **13%** en comparación con el mismo período del año anterior. Esta caída se desglosa en un **9%** menos para viviendas de interés social (VIS) y un **18%** menos en las viviendas No VIS. A pesar de esto, hubo una mejoría en el segundo semestre, ya que entre enero y junio la disminución fue del **25%**, lo que muestra una leve recuperación hacia el tercer trimestre.

A septiembre de 2024, se tuvo un total de lanzamientos de unidades de vivienda nueva de **84.620**, siendo el **60%** para Vivienda VIS y el **40%** para Vivienda No VIS.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

Rango de precios (Millones \$)	Número de unidades		
	ENE 23 - SEP 23	ENE 24 - SEP 24	Var %
VIP	10.757	15.273	42,0%
VIS	39.585	32.749	-17,3%
VIS Renovación	5.433	2.757	-49,3%
Interés Social	55.775	50.779	-9,0%
Hasta 350	20.251	16.543	-18,3%
350 - 450	6.792	4.344	-36,0%
450 - 600	6.488	5.007	-22,8%
600 - 750	3.572	3.694	3,4%
750 - 1.000	2.662	2.562	-3,8%
1.000 - 1.300	775	753	-2,8%
Mayor a 1.300	1.061	938	-11,6%
Diferente a Interés social	41.601	33.841	-18,7%
Total	97.376	84.620	-13,1%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

Con respecto a las ciudades que presentaron un mayor aumento porcentual entre 2023 y 2024, encontramos a Valledupar, con un incremento del **141%**, Tunja con el **114%** y Montería con el **79%**.

No obstante, bajo una perspectiva de unidades vendidas de enero a septiembre de este año 2024, las ciudades que lideran el top 3 son Bogotá y Aledaños con **23.917** unidades, Cali con **13.300** unidades y Medellín con **7.828** unidades.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

Ciudad	Total unidades			VIS			NO VIS		
	Ene 23 - Sep 23	Ene 24 - Sep 24	Var %	Ene 23 - Sep 23	Ene 24 - Sep 24	Var %	Ene 23 - Sep 23	Ene 24 - Sep 24	Var %
Bogotá	21.361	18.174	-15%	17.337	12.557	-28%	4.024	5.617	40%
Municipios aledaños de Bogotá	8.321	5.743	-31%	6.675	4.502	-33%	1.646	1.241	-25%
Total Bogotá y municipios aledaños	29.682	23.917	-19%	24.012	17.059	-29%	5.670	6.858	21%
Medellín	11.198	7.828	-30%	5.209	2.027	-61%	5.989	5.801	-3%
Cali	9.196	13.300	45%	6.502	10.350	59%	2.694	2.950	10%
Bucaramanga	1.883	3.102	65%	1.234	2.029	64%	649	1.073	65%
Barranquilla	4.714	4.590	-3%	3.188	3.907	23%	1.526	683	-55%
Cartagena	7.142	5.884	-18%	2.269	1.435	-37%	4.873	4.449	-9%
Santa Marta	3.890	1.650	-58%	520	-248	-	3.370	1.898	-44%
Villavicencio	1.657	2.354	42%	199	1.438	623%	1.458	916	-37%
Girardot y alrededores	9.323	8.340	-11%	2.116	1.231	-42%	7.207	7.109	-1%
Armenia	1.031	1.451	41%	352	1.197	240%	679	254	-63%
Pereria	2.940	2.966	1%	1.149	2.273	98%	1.791	693	-61%
Manizales	809	896	11%	-19	1.169	-	828	-273	-
Ibagué	3.376	3.681	9%	2.704	3.260	21%	672	421	-37%
Cúcuta	608	980	61%	407	574	41%	201	406	102%
Montería	381	681	79%	278	565	103%	103	116	13%
Valledupar	619	1.493	141%	616	1.318	114%	3	175	5733%
Tunja	168	360	114%	111	422	280%	57	-62	-
Neiva	3.140	570	-82%	1.788	603	-66%	1.352	-33	-
Subtotal	91.757	84.043	-8%	52.635	50.609	-4%	39.122	33.434	-15%
Popayán*	2.144	377	-82%	1.71	98	-94%	434	279	-36%
Sincelejo*	2.184	145	-93%	891	197	-78%	1.293	-52	-
Pasto*	1.291	55	-96%	539	-125	-76%	752	180	-
Total	97.376	84.620	-13%	55.775	50.779	-9%	41.601	33.841	-19%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

Presentamos los factores influyentes en los precios de venta nueva, según La Galería Inmobiliaria:

- **Inflación**

La inflación en los primeros ocho meses del año fue de **4.33%**, lo que ha incidido en el aumento de los precios de arriendo y venta de viviendas.

- **Oferta y demanda**

La oferta de viviendas nuevas ha crecido, pero la demanda sigue siendo alta, lo que ha mantenido los precios en aumento.

- **Iniciaciones y terminaciones de obra**

Las iniciaciones de obra disminuyeron un **14%** en el último año, lo que podría afectar la oferta futura y mantener los precios elevados. Por su parte, las terminaciones de obra en m² cayeron un **3%** en el último año, con una disminución del **4.7%** en VIS y un crecimiento del **4%** en No VIS.

Tipo de Vivienda	Tipo de Propiedad	*Precio Promedio de Venta (COP)
Nueva	 Apartamento	\$ 292 Millones
	 Casa	\$ 378 Millones
Usada	 Apartamento	\$ 258 Millones
	 Casa	\$ 736 Millones

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

* Precios promedio publicados en Ciencuadras



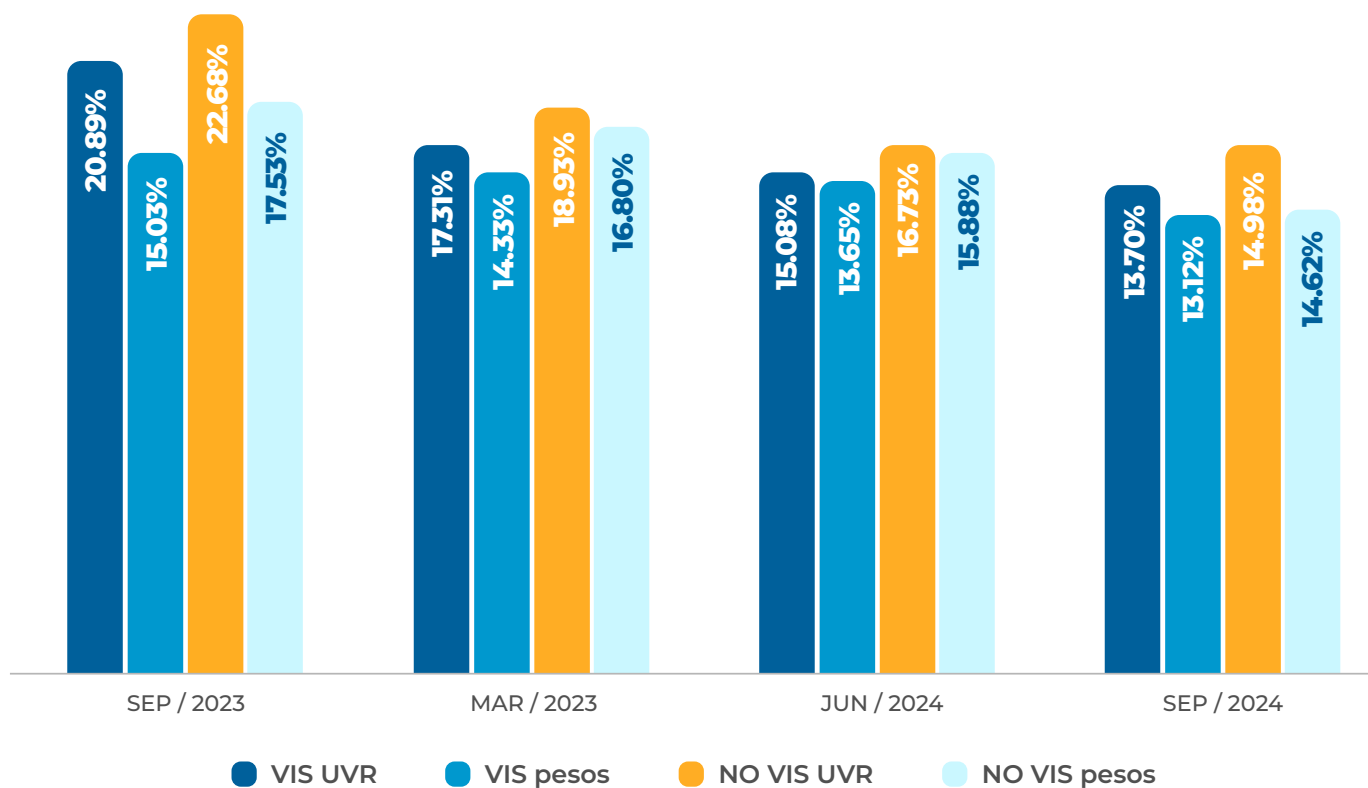
» Comportamiento de créditos hipotecarios

Entre septiembre de 2023 y septiembre de 2024, las tasas de interés de los créditos hipotecarios han disminuido, especialmente en aquellos en UVR (Unidad de Valor Real), tanto para viviendas VIS como No VIS.

En septiembre de 2024, las tasas de interés para créditos VIS fueron del **13.00%** en UVR y del **11.62%** en pesos. Para la vivienda No VIS, las tasas fueron del **15.00%** en UVR y del **11.78%** en pesos. Esta baja en las tasas podría estar relacionada con políticas económicas que buscan estabilizar la inflación, lo que también influye en el valor de la UVR.

Este contexto sugiere que 2024 es un año favorable para quienes buscan comprar vivienda, ya que las tasas más bajas podrían incentivar la demanda de créditos hipotecarios y, por lo tanto, impulsar el mercado inmobiliario en Colombia.

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.

* 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.



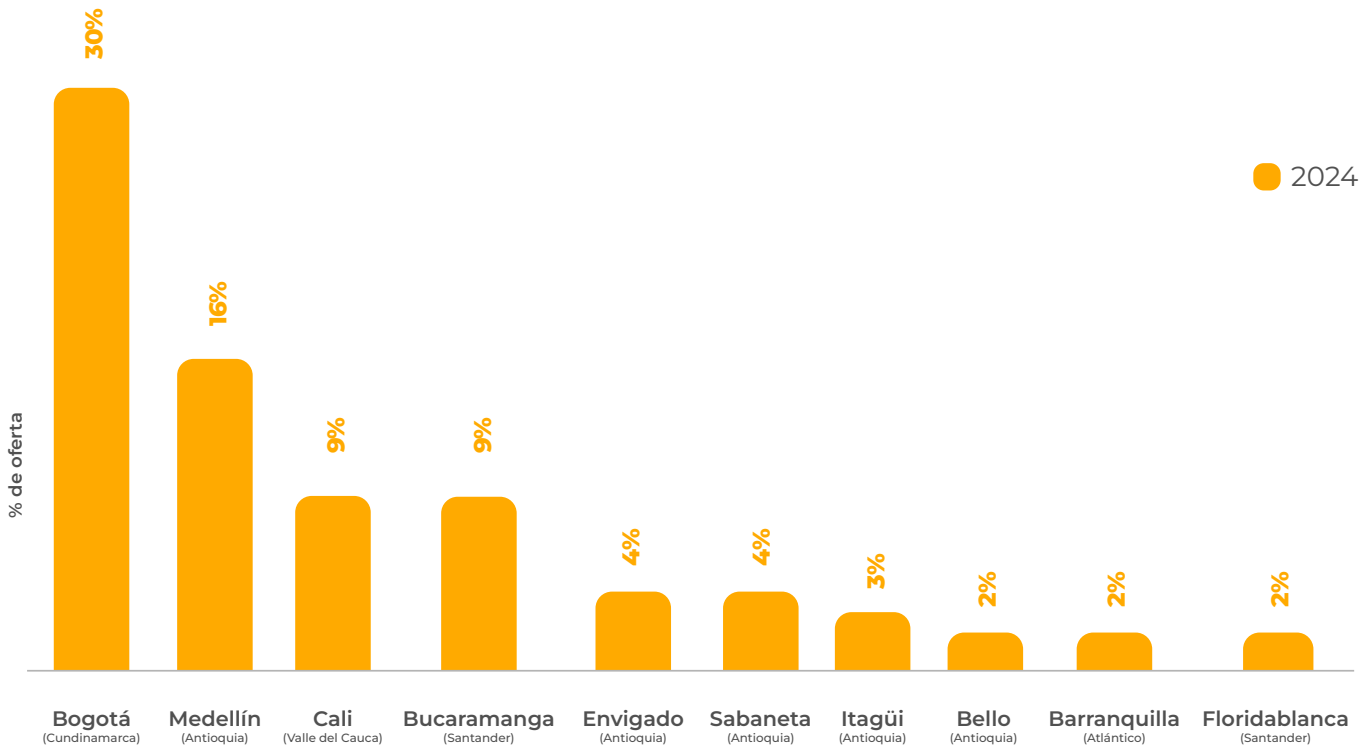
Arriendo de inmuebles



» Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

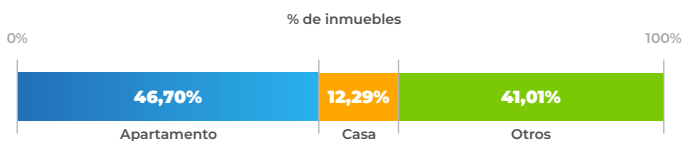
A cierre del tercer trimestre del año, se evidencia una concentración de la oferta en **Bogotá** del **30%**, seguida de **Medellín** con el **16%**. Además, frente al primer semestre del 2024, observamos que la capital del país recuperó la oferta de inventario en arriendo.

Por otro lado, vemos una caída en la oferta de inmuebles en arriendo en Bucaramanga (**10%**), ubicándose esta vez en la última posición del top, a diferencia de municipios del departamento antioqueño, como **Envigado, Itagüí, Bello y Sabaneta**, que se mantienen en participación durante este trimestre.

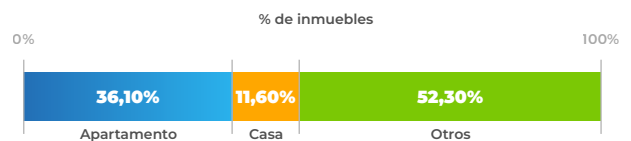


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2024.

Cifras 2024



Cifras 2023



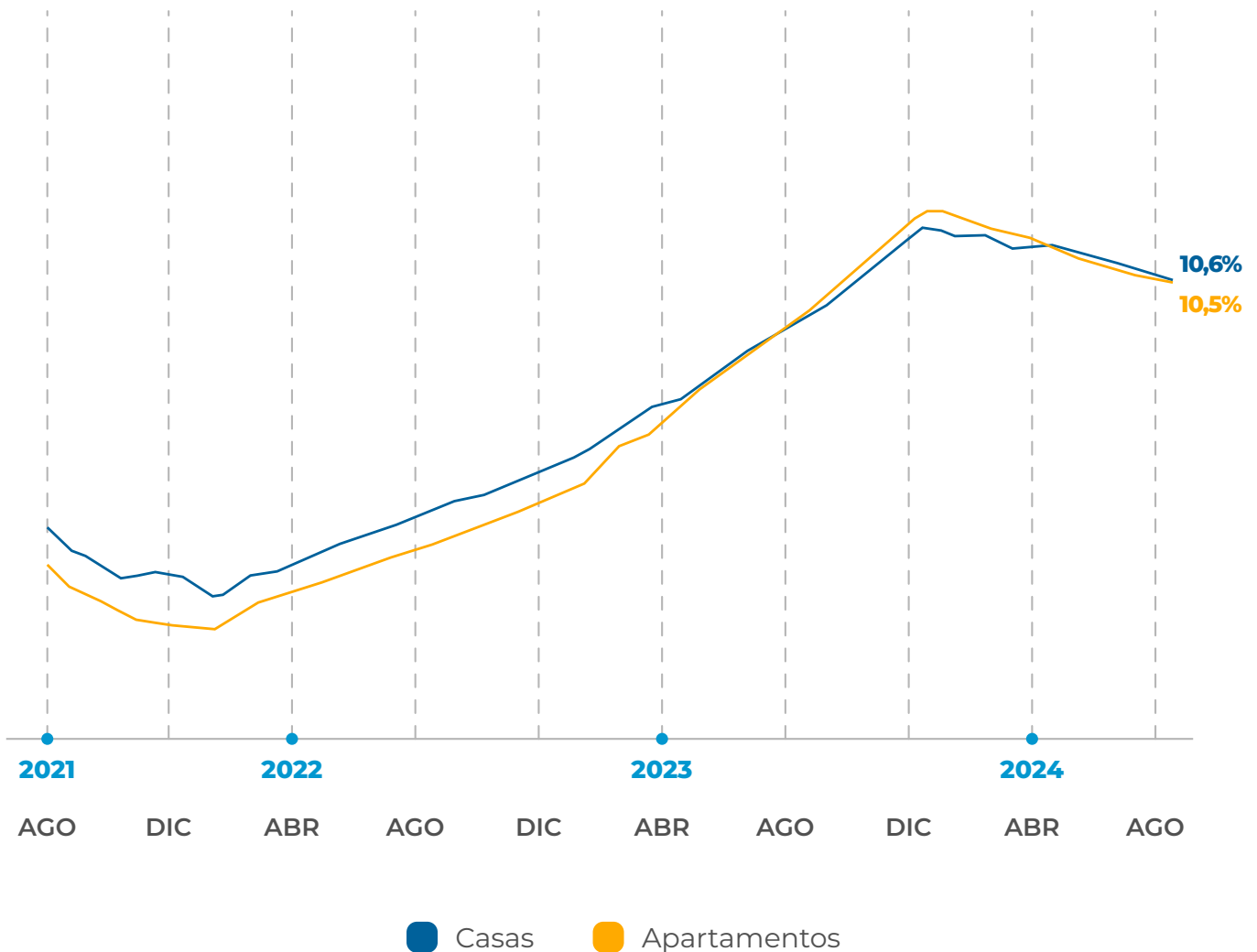
Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2024.



» Comportamiento de los arrendamientos residenciales

Según el **indicador de la volatilidad de los precios de arriendo Rent Index***, existe un aumento continuo en la variación anual de los arrendamientos residenciales, alcanzando alrededor del **10.6%** en agosto de 2024. Es decir, evidenciamos un alza sostenido en los cánones.

El Libertador Rent Index Inmuebles residenciales
Variación % anual

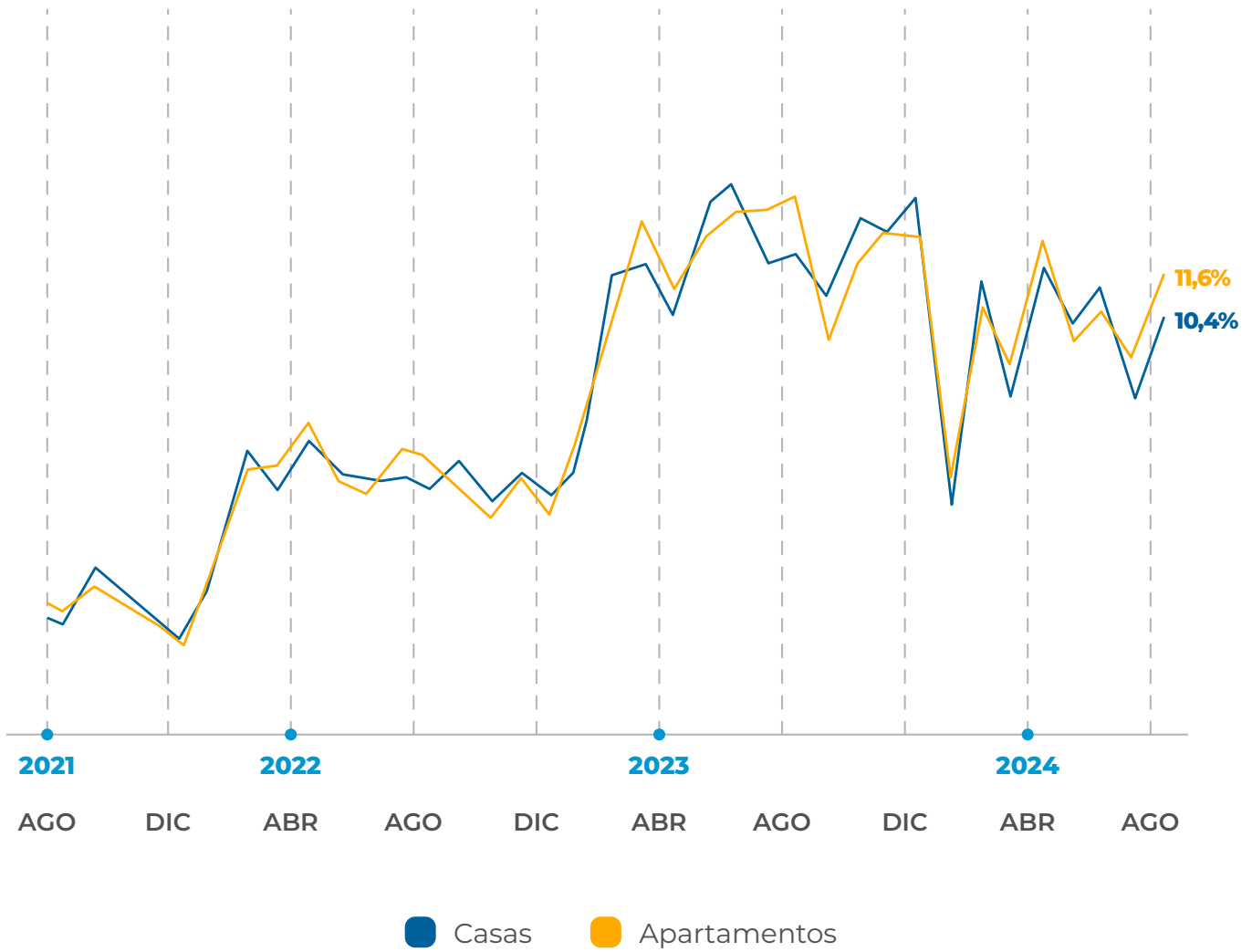


Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

* 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.



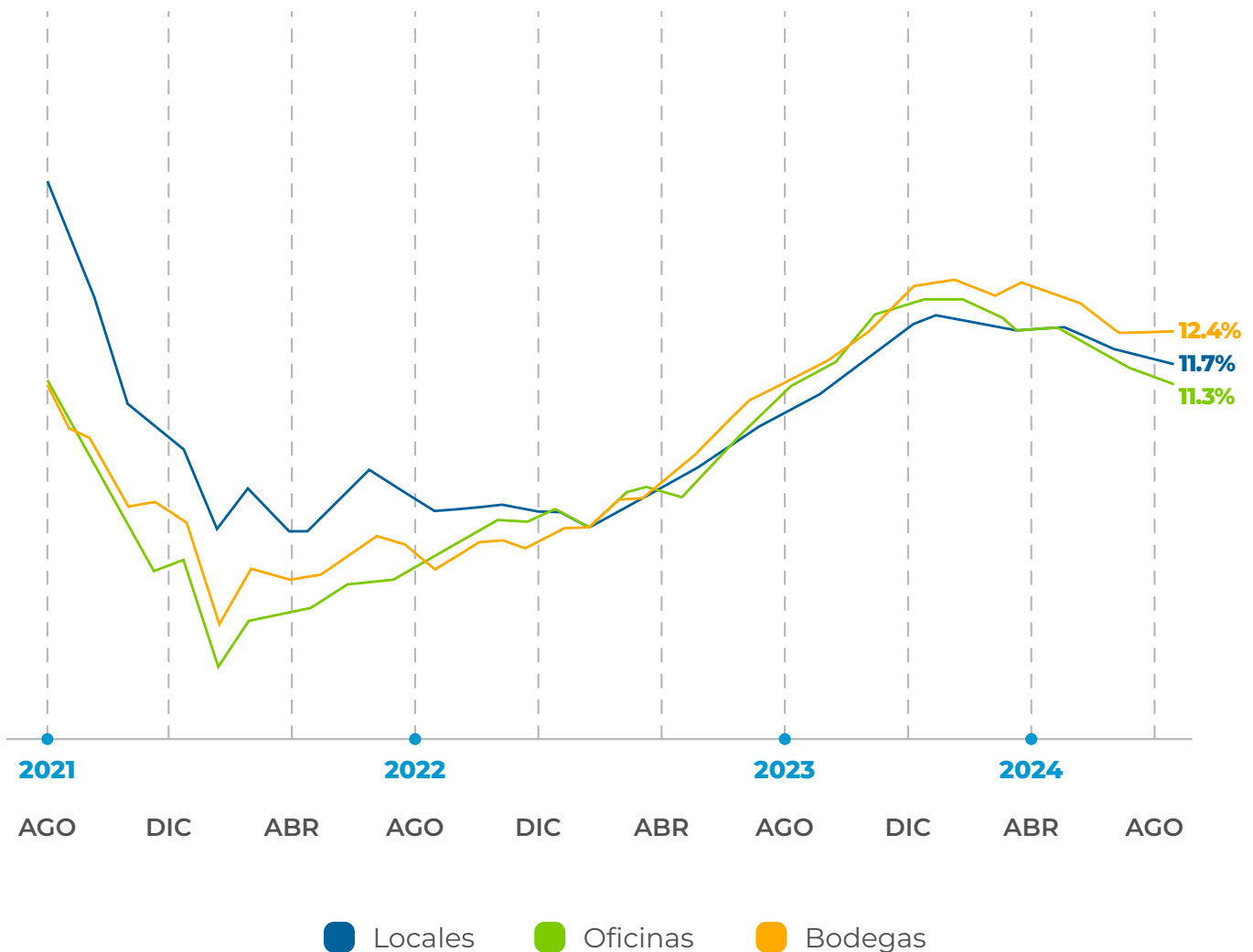
» Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

En los arrendamientos no residenciales, la variación anual ha sido más estable, con una leve desaceleración que se refleja en una tasa del **11.4%** en el mismo período. La variación mensual ajustada muestra cierta volatilidad, destacando un comportamiento más errático en el sector residencial.

Esto indica que los precios de los alquileres, tanto residenciales como no residenciales, están experimentando **presiones inflacionarias**, con una mayor estabilidad en el sector no residencial.

Inmuebles no residenciales

Variación % anual



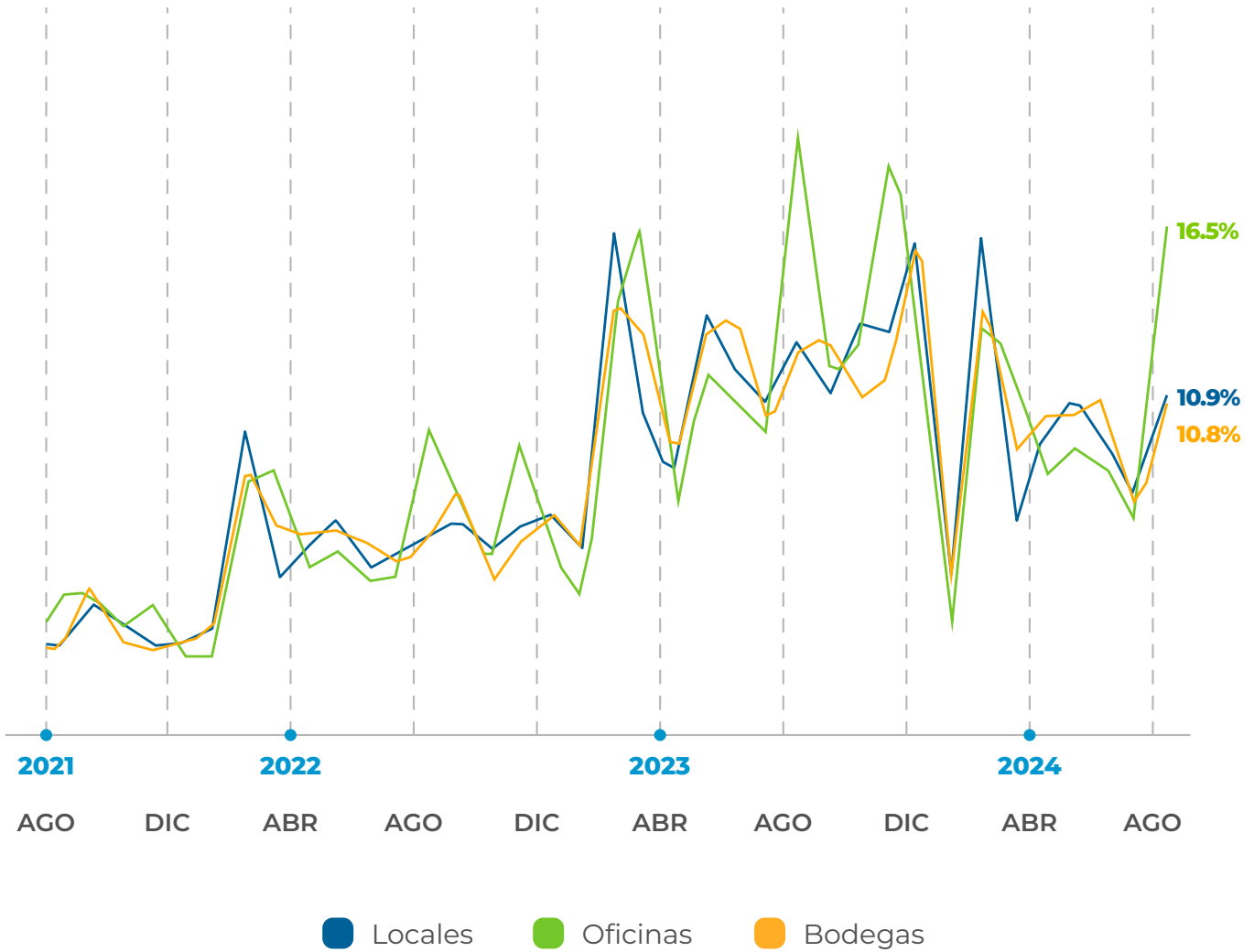
Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

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



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

El comportamiento del precio de arriendos en Colombia desde el inicio de año hasta septiembre de 2024 muestra un crecimiento sostenido, influenciado por factores como la oferta y demanda, la inflación, las iniciaciones y terminaciones de obra. En general, las ciudades principales como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla han experimentado incrementos significativos en ventas y precios, reflejando un mercado inmobiliario dinámico y en constante evolución.

Mediana* canon de arrendamiento ene-mar 2024	Mediana canon de arrendamiento abr-jun 2024	Mediana canon de arrendamiento jul-sep 2024
 Apartamento \$ 2.400.000	 Apartamento \$ 2.300.000	 Apartamento \$ 2.900.000
 Casa \$ 5.300.000	 Casa \$ 4.800.000	 Casa \$ 5.700.000

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

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



» Arrendamientos residenciales por ciudades

En el mercado de arrendamientos de casas y apartamentos, los precios han subido en la mayoría de las ciudades. Barranquilla ha tenido el mayor aumento en apartamentos, con un **14.7%** en el último año, mientras que en Bogotá el crecimiento ha sido más moderado, alcanzando un **10.5%**.

ELDRI - Inmuebles residenciales por ciudades

Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. % Anual	Frente al total
		AGO-23	JUL-24	AGO-24		
Casas	Barranquilla	127.3	139.5	140.9	10.7	■
	Bogotá	123.2	135.8	137.5	11.6	■
	Bucaramanga	120.5	131.1	132	9.6	■
	Cali	124.0	135.8	136.9	10.4	■
	Cartagena	118.8	129.4	129.4	9	■
	Medellín	128.8	141.6	142.6	10.8	■
	Otras	124.9	136.4	137.8	10.4	■
	Total	125.1	137.1	138.3	10.6	
Apartamentos	Barranquilla	124.6	137.2	137.9	10.6	■
	Bogotá	123.5	135.6	136.6	10.5	■
	Bucaramanga	118.6	130.4	131.4	10.8	■
	Cali	123.9	135.4	136.9	10.5	■
	Cartagena	120.3	130.7	131.6	9.4	■
	Medellín	125.3	137.4	138.6	10.5	■
	Otras	124.2	135.7	136.6	10.0	■
	Total	123.9	135.9	136.9	10.5	

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

En cuanto a los arrendamientos no residenciales (locales, oficinas y bodegas), Barranquilla también muestra un aumento destacado del **13.3%** en locales comerciales. A nivel total, los incrementos más pronunciados se ven en las bodegas (**12.4%**), mientras que las oficinas presentan un crecimiento menor (**8.1%**).

ELDRI - Inmuebles residenciales por ciudades

Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. % Anual	Frente al total
		AGO-23	JUL-24	AGO-24		
Locales	Barranquilla	137.0	152.3	153.3	11.8	■
	Bogotá	126.5	140.2	141.2	11.7	■
	Bucaramanga	124.1	135.6	136.5	10.0	■
	Cali	134.3	148.1	149.8	11.6	■
	Cartagena	137.7	152.0	152.8	11.0	■
	Medellín	139.0	155.0	156.3	12.4	■
	Otras	133.7	147.8	148.7	11.2	■
	Total	133.2	147.7	148.8	11.7	
Oficinas	Barranquilla	139.1	153.2	155.3	11.7	■
	Bogotá	121.9	133.2	134.4	10.2	■
	Bucaramanga	121.9	133.0	134.1	10.0	■
	Cali	131.9	147.4	148.8	12.8	■
	Cartagena	134.5	147.5	146.2	8.7	■
	Medellín	137.7	154.5	155.6	13.0	■
	Otras	126.9	139.3	141.3	11.4	■
	Total	129.2	142.7	143.8	11.3	
Bodegas	Barranquilla	137.3	152.9	155.4	13.2	■
	Bogotá	129.5	144.3	145.4	12.3	■
	Bucaramanga	128.8	141.2	141.4	10.0	■
	Cali	133.1	149.8	151.1	13.5	■
	Cartagena	142.9	150.7	153.7	7.6	■
	Medellín	137.6	153.2	154.3	12.2	■
	Otras	124.0	139.3	142.7	15.1	■
	Total	133.0	148.1	149.4	12.4	

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



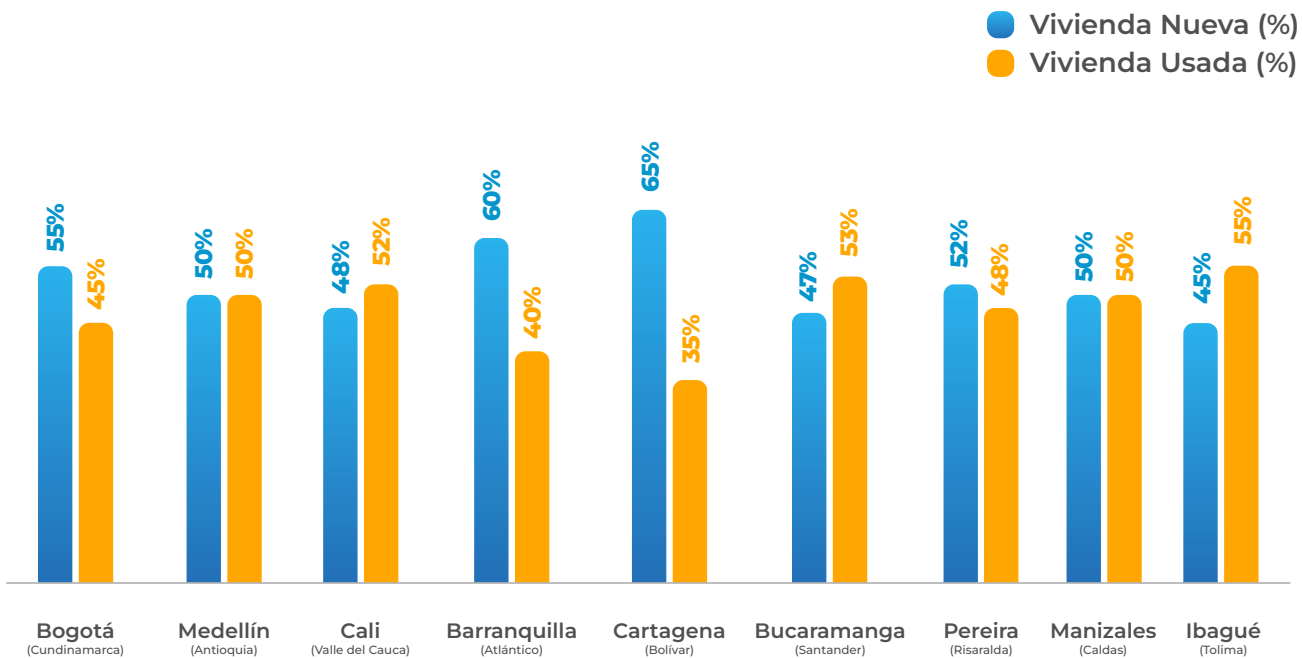
» Top de la demanda de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades

Al cierre del tercer trimestre del año 2024, se evidencia que la búsqueda está distribuida entre **Medellín, Bogotá y Cali**, representando el **50%** del total de las consultas entre las tres ciudades.

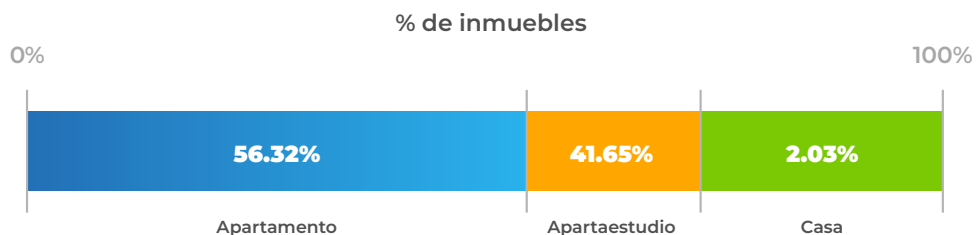
Medellín y Cali muestran una distribución más equilibrada entre vivienda nueva y usada, con una demanda sólida en ambos sectores. **Barranquilla y Cartagena** destacan por su demanda más alta de vivienda nueva, especialmente impulsada por nuevos proyectos residenciales y vacacionales. **Bucaramanga** tiene una inclinación hacia la vivienda usada, con propiedades más asequibles y cercanas al centro.

En ciudades intermedias como **Pereira, Manizales, e Ibagué**, la demanda de vivienda usada es un poco más fuerte debido a la oferta limitada de nuevos desarrollos.

Top de ciudades más buscadas para venta



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



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

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

En cuanto al comportamiento de la demanda en compra de vivienda nueva, entre enero y septiembre de este año se **presentó un crecimiento del 23%**, comparado con el mismo periodo del año 2023.

En la categoría de **Vivienda VIS** tuvimos un **aumento del 37%** y en la categoría **No VIS**, un aumento del **5%**, entre 2023 y 2024.

Ventas de vivienda nueva en unidades año corrido

Rango de precios (Millones \$)	Número de unidades		
	Ene 23 - Sep 23	Ene 24 - Sep 24	Var %
VIP	8.196	12.255	49,5%
VIS	28.260	39.691	40,4%
VIS Renovación	3.465	2.925	-15,6%
Interés Social	39.921	54.871	37,4%
Hasta 350	13.675	13.952	2,0%
350 - 450	6.013	5.971	-0,7%
450 - 600	5.977	6.153	2,9%
600 - 750	3.450	3.987	15,6%
750 - 1.000	2.106	2.331	10,7%
1.000 - 1.300	783	996	27,2%
Mayor a 1.300	803	969	20,7%
Diferente a Interés Social	32.807	34.359	4,7%
Total	72.728	89.230	22,7%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

»» Comportamiento de la vivienda de interés social

Las ciudades que presentaron mayores ventas entre enero y septiembre de 2024 fueron **Bogotá y Aledaños, con 20.671 unidades**; seguido de **Cali** con 8.833 y **Medellín** con 4.225. En cuanto a las variaciones 2023-2024, **Pereira** presentó un aumento histórico de un **3.413%** junto con Armenia que registró un aumento de 185% y Neiva, del 172%.

»» Comportamiento de la vivienda No VIS

La mayor cantidad de ventas se presentó en **Medellín con 7.592 unidades**, seguido de **Bogotá y alrededores con 6.630 unidades**. Girardot y alrededores, Cartagena y Santa Marta 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		
	Ene 23 - Sep 23	Ene 24 - Sep 24	Var %
Bogotá	19.544	19.837	1%
Municipios aledaños de Bogotá	5.896	7.464	27%
Total Bogotá y municipios aledaños	25.44	27.301	7%
Medellín	10.151	11.817	16%
Cali	8.570	10.972	28%
Bucaramanga	2.159	2.523	17%
Barranquilla	3.373	5.049	50%
Cartagena	3.700	5.377	45%
Santa Marta	1.923	2.961	54%
Villavicencio	1.962	1.544	-21%
Girardot y alrededores	4.775	5.679	19%
Armenia	952	1.619	70%
Perería	1.221	2.910	138%
Manizales	-209	1.421	—
Ibagué	1.588	2.798	76%
Cúcuta	821	1.193	45%
Montería	461	709	54%
Valledupar	628	1.255	100%
Tunja	446	666	49%
Neiva	1.058	1.510	43%
Subtotal	69.019	87.347	27%
Popayán*	2.021	1.069	-47%
Sincelejo*	313	356	14%
Pasto*	1.375	458	-67%
Total	72.728	89.230	23%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL SEPTIEMBRE 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 aumentaron en la **vivienda VIS en un 45% y en la vivienda No VIS en un 15%**, comparado con los mismos periodos de enero a septiembre de 2023 y 2024.

En general, entre enero y septiembre el comportamiento de las ventas de vivienda nueva en pesos **aumentó en un 25%** entre 2023 y 2024, con un especial crecimiento en el **Q3** de este año, ya que veníamos de un crecimiento del **-1%** en el Q1 y del **12%** en el Q2. Este comportamiento fue **impulsado por el cambio en las tasas de financiación** de los bancos que se comunicaron desde julio.

Por otro lado, la cantidad de M2 vendidos en vivienda VIS entre enero y septiembre fue de **2.651.269 m²** y de **1.907.009 m² en No VIS**, mostrando un crecimiento total del **22%** a nivel general comparado con 2023. Este porcentaje de crecimiento en m² vendidos ha sido la cifra más alta registrada este año.

Total			
	Ene 23 - Sep 23	Ene 24 - Sep 24	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	20.973.112	26.284.139	25%
Ventas de vivienda nueva en m ² año corrido	3.740.792	4.558.278	22%

VIS			
	Ene 23 - Sep 23	Ene 24 - Sep 24	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	7.326.003	10.637.019	45%
Ventas de vivienda nueva en m ² año corrido	1.829.444	2.651.269	45%

No VIS			
	Ene 23 - Sep 23	Ene 24 - Sep 24	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	13.647.109	15.647.120	15%
Ventas de vivienda nueva en m ² año corrido	1.911.348	1.907.009	0%

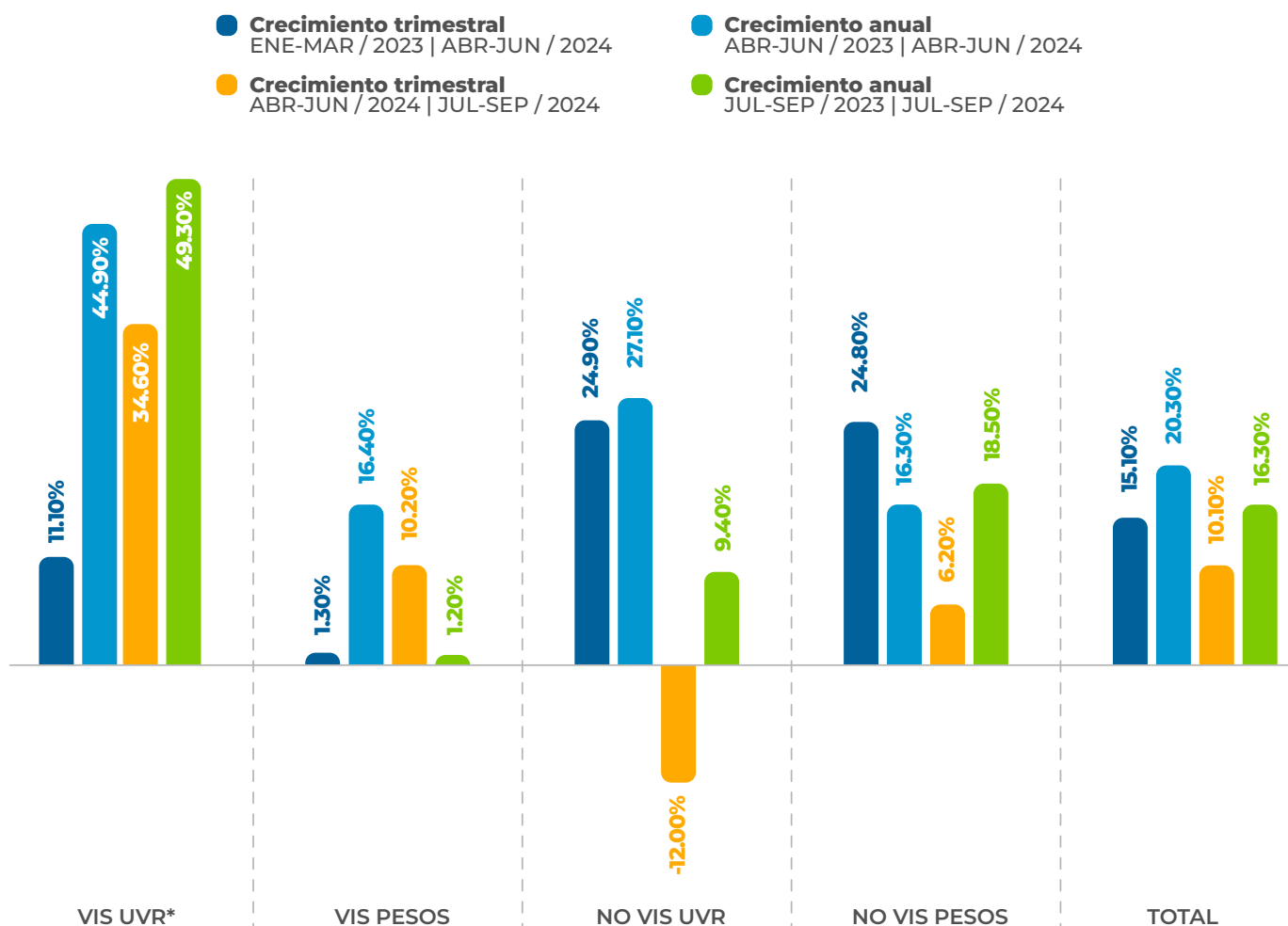
Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL SEPTIEMBRE 2024

» Desembolsos para adquisición de vivienda

Los datos reflejan un crecimiento destacado en los segmentos **VIS UVR** y **No VIS UVR**, con un aumento anual del **49.3%** y **9.4%**, respectivamente, para el trimestre julio - septiembre de 2024. El segmento VIS en UVR tuvo un crecimiento especialmente notable, con **aumentos anuales de 44.9% y 49.3%** en distintos trimestres, lo que sugiere una mayor demanda de vivienda de interés social financiada en UVR.

Por otro lado, los **créditos en pesos** muestran un crecimiento más moderado, con un **incremento anual de 18.5%** en el segmento No VIS pesos, lo que indica un **comportamiento más estable** en el mercado tradicional de vivienda. Este crecimiento refleja la recuperación del sector inmobiliario en Colombia en 2024, probablemente impulsado por las **bajas tasas de interés que estimulan la adquisición** de vivienda.

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



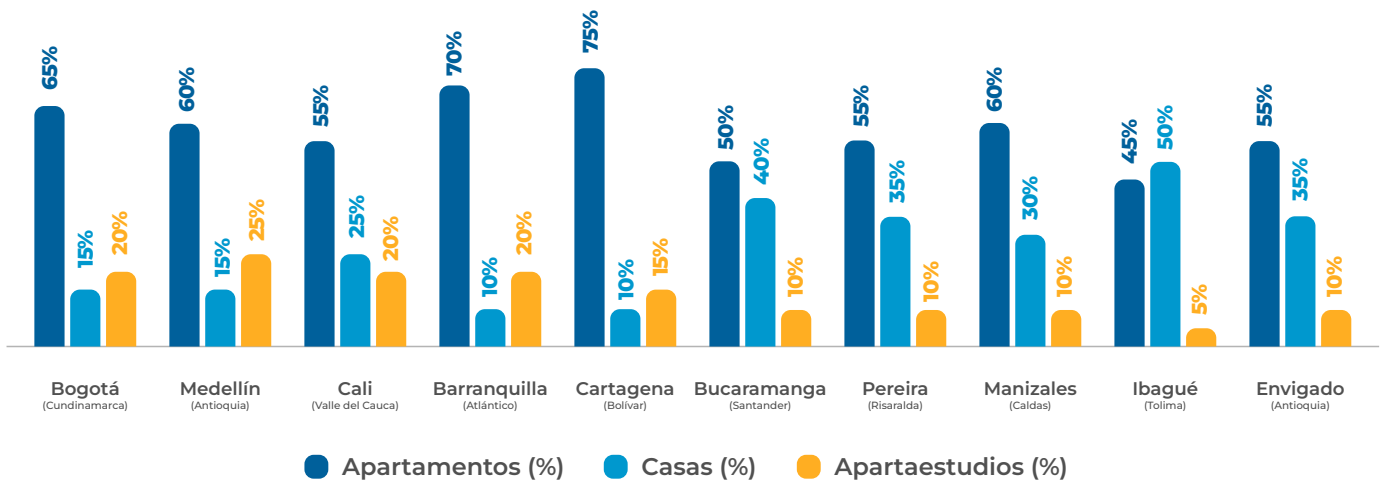
» Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades

Al cierre del tercer trimestre del año 2024, en el comportamiento por ciudades, **Bogotá tiene una alta oferta de apartamentos en arriendo (65%)**, especialmente en zonas urbanas y cercanas a centros financieros y comerciales. Además, cuenta con un **mercado de apartaestudios bastante relevante (20%)**, dado el aumento en la demanda por viviendas más pequeñas.

Medellín presenta un incremento en las búsquedas de apartaestudios (**25%**), por la creciente demanda de **jóvenes profesionales y estudiantes**, aunque los apartamentos siguen siendo la mayor oferta de arriendo. **Cali y Bucaramanga** tienen una oferta considerable de casas en arriendo, particularmente en zonas más periféricas, donde la disponibilidad de terrenos es mayor.

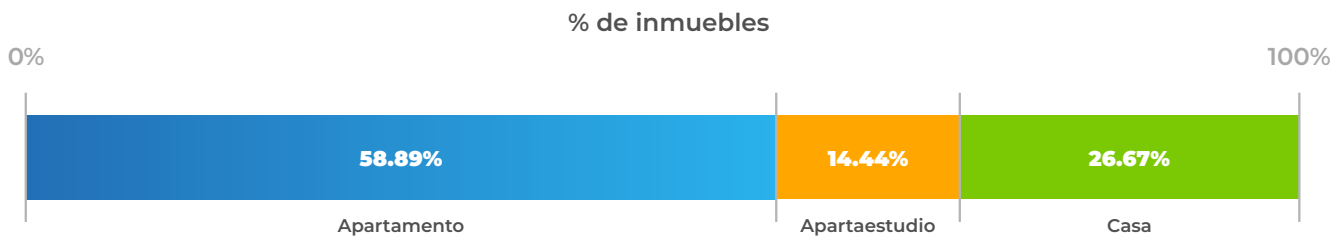
En **Cartagena y Barranquilla** predomina la oferta de apartamentos (**70-75%**), reflejando la alta demanda de vivienda en alquiler de renta corta.

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 tercer trimestre se inclina por las búsquedas de apartamentos y apartaestudios, 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.

Conclusiones generales

Venta

- » Las ventas acumuladas del año aumentaron un **23%** en comparación con el mismo período del año anterior.
- » Las ventas de Vivienda de Interés Social (VIS) crecieron un **37.4%**, mientras que las de No VIS solamente aumentaron un **4.7%**.

Oferta y proyectos

- » La oferta total de unidades creció un **2%** en el último año, alcanzando **176,516** unidades.
- » El número de proyectos disminuyó un **0.7%**, con un crecimiento del **0.8%** en VIS.

Competencia de tasas de entidades financieras

- » El tercer trimestre de este año presentó un comportamiento considerablemente mejor respecto a todos los trimestres del año pasado e incluso, sobre los trimestres 1 y 2 de este año. Eso se debe especialmente a la competencia de tasa de financiación iniciada por las entidades bancarias desde julio.

Desempeño de septiembre 2024

- » En septiembre, se vendieron **10,739** unidades, lo que representa un incremento del **47%** respecto al mismo mes de 2023.
- » Las ventas de VIS aumentaron un **106%**, mientras que las de No VIS disminuyeron un **4%**.

Rotación del inventario

- » La rotación trimestral promedio de No VIS es de **21.8** meses, reduciéndose a **20.4** meses al excluir proyectos abortados.

ARRIENDO (Desaceleración generalizada)

- » El crecimiento de los cánones de arrendamiento tanto para inmuebles residenciales como no residenciales ha mostrado una desaceleración durante este año 2024.
- » Existen variaciones significativas en el crecimiento de los cánones de arrendamiento entre diferentes ciudades, con Bogotá, Medellín y Barranquilla, mostrando los mayores incrementos en el segmento residencial.

Tendencias en los no residenciales

- » Los inmuebles no residenciales, especialmente bodegas, han presentado una estabilización en el crecimiento de los cánones, de alrededor del **12.4%**.



Consejos para el cierre de año

La implementación de las siguientes acciones estratégicas permitirá a las inmobiliarias en Colombia ajustarse a las nuevas tendencias del mercado de arriendos, optimizando tanto la oferta como los precios. Estas medidas no solo contribuirán a mejorar la retención de inquilinos, sino que también serán clave para mantener la competitividad y maximizar los ingresos en un mercado que sigue en constante evolución.

Segmentación del mercado

Residenciales: Las inmobiliarias deben enfocar sus estrategias de marketing y ventas en los segmentos de precios más altos, que han mostrado mayores aumentos en los arriendos. Esto permitirá captar inquilinos interesados en propiedades premium.

No Residenciales: Es clave identificar nichos específicos con alta demanda, como bodegas y oficinas en ciertas ciudades. Ajustar las estrategias de arrendamiento permitirá aprovechar al máximo estas oportunidades.

Mejora de servicios y valor añadido

Residenciales: Ofrecer servicios adicionales o mejoras en las propiedades ayudará a justificar aumentos en los precios de arriendo, sobre todo en inmuebles dirigidos a inquilinos de estratos 4, 5 y 6, quienes valoran estos beneficios.

No Residenciales: Mejorar la infraestructura y los servicios en bodegas, locales y oficinas permitirá a las inmobiliarias mantener su competitividad y justificar los precios de alquiler en un mercado exigente.



Estrategias de retención de inquilinos

Residenciales: Desarrollar programas de fidelización e incentivos para la renovación de contratos será esencial, especialmente en un contexto donde la disponibilidad de viviendas es menor.

No Residenciales: Para mantener bajas las tasas de vacancia, las inmobiliarias deben ofrecer condiciones favorables en la renovación de contratos, asegurando la retención de los inquilinos actuales.

Diversificación de la cartera

Residenciales: Es recomendable diversificar la oferta en distintos segmentos de precios y tipos de inmuebles, lo que permitirá mitigar riesgos y aprovechar nuevas oportunidades de mercado.

No Residenciales: Las inmobiliarias deben explorar diferentes tipos de inmuebles comerciales, como bodegas y oficinas en ciudades con alta demanda, para ampliar su cartera y asegurar ingresos estables.

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





ciencuadras.com
Cuadra Todo

