



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

+ 2 0 2 4 +

Contenido

03	Lo que pasó en 2024	18	Arrendamientos residenciales por ciudades
04	Indicadores a tener en cuenta en 2025	19	Arrendamientos no residenciales por ciudades
05	OFERTA DE INMUEBLES EN COLOMBIA	20	DEMANDA DE INMUEBLES EN COLOMBIA
06	Inmuebles nuevos y usados	21	Venta de nuevos y usados
06	Top de la oferta de inmuebles en venta (nuevos y usados) por ciudades	21	Top de la demanda de inmuebles en venta (nuevos y usados) por ciudades
08	Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos	22	Ventas de proyectos VIS y No VIS (vivienda nueva)
10	Análisis de precios de viviendas ofertadas en venta - nueva y usada	24	Ventas de vivienda nueva en pesos y m ²
11	Comportamiento de créditos hipotecarios	25	Desembolsos para adquisición de vivienda
12	Arriendo de inmuebles	26	Arriendo de inmuebles
12	Top de la oferta de inmuebles en arriendo por ciudades	26	Top de la demanda de inmuebles en arriendo por ciudades
14	Comportamiento de los arrendamientos residenciales	27	SEGURO DE HOGAR EN COLOMBIA
15	Comportamiento de los arrendamientos no residenciales	27	Perfil del cliente
16	Comportamiento del canon nacional vs. IPC nacional	30	Conclusiones Generales
17	Análisis de precios de viviendas en arriendo por tipo de inmueble		

Lo que pasó en 2024

El mercado inmobiliario en Colombia vivió un año de contrastes. La incertidumbre económica, la reducción de las tasas de interés y los cambios en la demanda de vivienda marcaron el ritmo del sector.

En el mercado de arriendo, ciudades como Bogotá, Medellín y Cali experimentaron un aumento en los precios, impulsado por una mayor demanda. Muchas personas, ante las dificultades económicas, optaron por arrendar en lugar de comprar, lo que presionó los valores al alza.

Por otro lado, el mercado de vivienda usada se movió con más cautela. Aunque las tasas de interés de los créditos hipotecarios comenzaron a bajar, la incertidumbre sobre los precios frenó las transacciones. Sin embargo, en algunas zonas con mejoras en infraestructura o en barrios emergentes, la demanda mostró signos de recuperación.

En cuanto a la vivienda nueva, el sector enfrentó desafíos por el alto costo de los materiales y la mano de obra, lo que afectó la disponibilidad de proyectos de interés social. Esto desaceleró el lanzamiento de nuevos desarrollos. Aun así, algunas constructoras apostaron por proyectos en zonas de expansión urbana, donde los precios seguían siendo competitivos y la rentabilidad a mediano plazo era atractiva.

En resumen, **2024 fue un año de adaptación y reajuste para el mercado inmobiliario colombiano**, con una oferta y demanda influenciadas por los factores macroeconómicos del país.

En medio de este contexto, presentamos nuestro **Informe Inmobiliario Anual de 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

Indicadores a tener en cuenta en 2025



IPC*

5,2%

Fuente: DANE

Salario mínimo

\$1.423.000

↑ **Aumento 9,5%**

Fuente: Decreto 1572

Subsidio de transporte

\$200.000

↑ **Incremento 23,46%**

Fuente: Decreto 1573

*Reajuste del canon de arrendamiento.

Cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon de arrendamiento según IPC del año inmediatamente anterior. (IPC 2024). Aplica para inmuebles de vivienda.

Oferta de inmuebles en Colombia

05



Inmuebles nuevos y usados

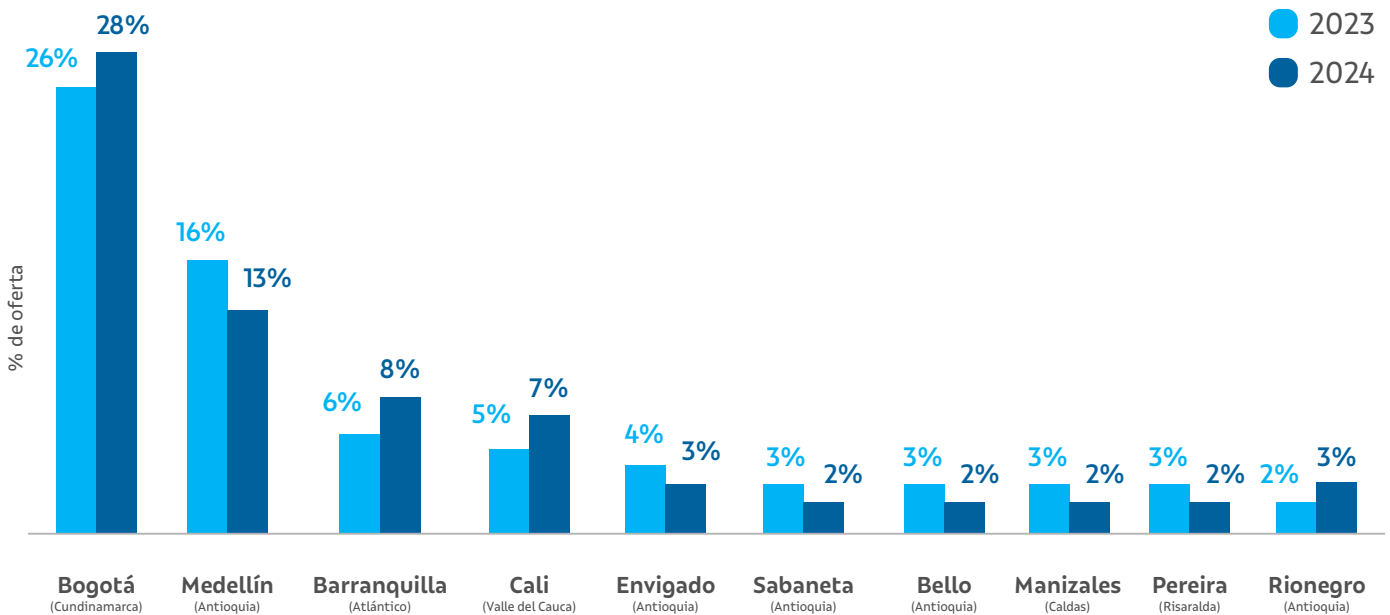
» Top de la oferta de inmuebles en venta (nuevos y usados) por ciudades

Bogotá sigue a la cabeza en el mercado inmobiliario de venta, y su dominio sigue en ascenso. Entre 2023 y 2024, la capital pasó de una participación del **26%** al **28%**, reforzando su liderazgo. Pero no está sola: Barranquilla y Cali también crecieron, alcanzando el **8%** y el **7%**, consolidándose como ciudades en expansión dentro del sector.

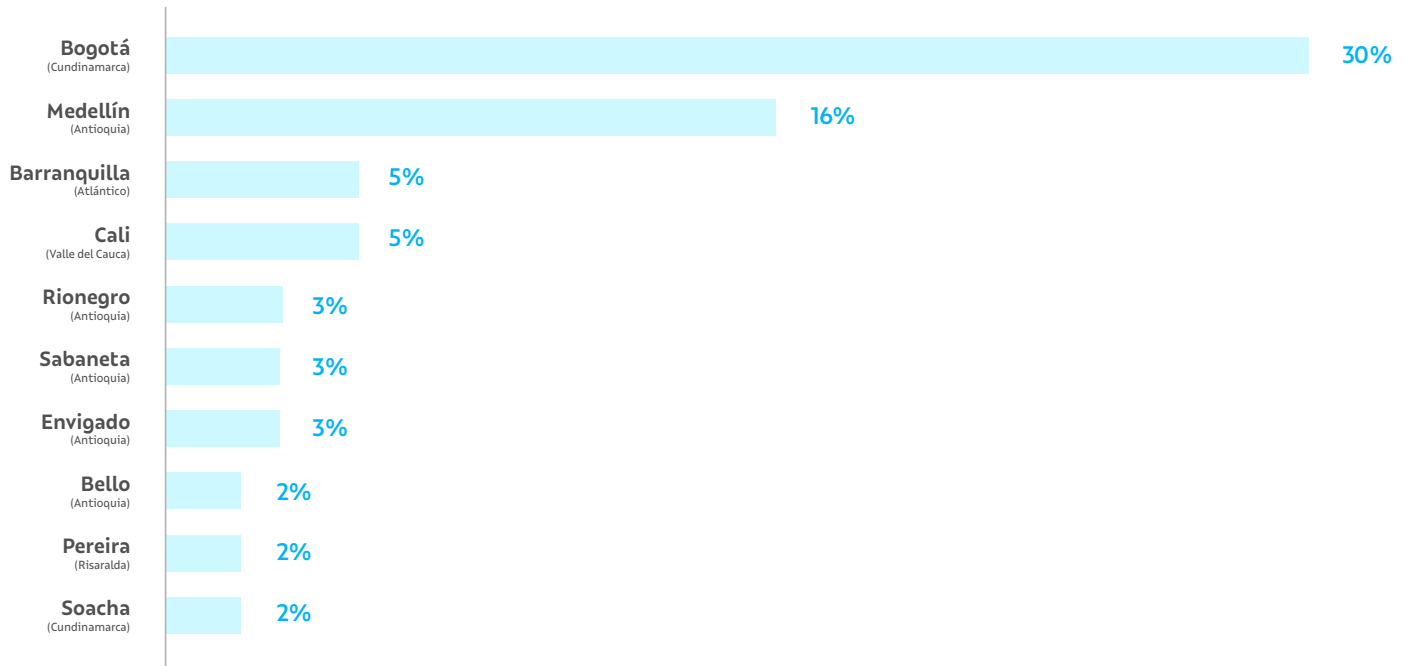
Por otro lado, Medellín mostró una leve contracción, pasando del **16%** al **13%**. Esto sugiere que la oferta podría estar redistribuyéndose hacia otras ciudades. En la misma línea, mercados intermedios como Envigado, Sabaneta, Bello, Manizales y Pereira vieron una reducción en su participación. Sin embargo, Rionegro rompió la tendencia con un ligero crecimiento, subiendo del **2%** al **3%**.

En términos generales, estos datos reflejan un fortalecimiento de las principales ciudades en el mercado inmobiliario de venta, mientras que algunas zonas secundarias han experimentado ajustes en su participación.

Top 10 ciudades con mayor oferta de inmuebles en 2023 y 2024, según el número de publicaciones en venta



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

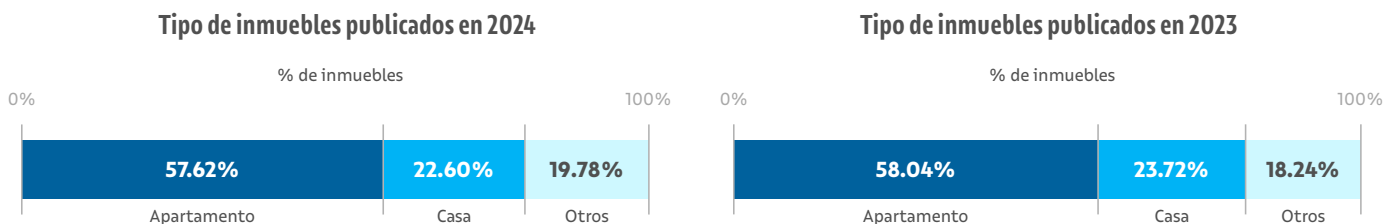


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2024.

Los apartamentos siguen liderando el mercado, pero con una leve variación. En 2024, su participación bajó ligeramente del **58,04%** al **57,62%**, manteniéndose como la opción preferida para la compra de vivienda.

Por su parte, las casas ganaron terreno, pasando del **22,60%** al **23,72%**, reflejando un mayor interés por este tipo de propiedad. En contraste, los inmuebles agrupados en la categoría “Otros” redujeron su participación, bajando del **19,78%** al **18,24%**.

Si quieres comprar un **apartamento en remate** descubre las opciones que tenemos en Colombia, ingresando [aquí](#).



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

» Comportamiento de la oferta de lanzamientos de proyectos

Entre enero y diciembre de 2024, los lanzamientos de vivienda nueva en Colombia cayeron un **8,5%** en comparación con 2023. La vivienda VIS tuvo una disminución más moderada del **3,5%**, mientras que la No VIS experimentó una caída mayor del **15%**.

A pesar de esta reducción, el año mostró una tendencia de recuperación. En el primer trimestre, la caída fue del **37,8%**, en el segundo bajó al **24%**, en el tercero se redujo al **13%**, y finalmente, el cuarto trimestre cerró con una diferencia de **8,5%**, reflejando una mejora progresiva en los lanzamientos de vivienda nueva.

En total, en 2024 se lanzaron **116.595** unidades de vivienda nueva, con una distribución estable durante el año: **60%** correspondió a Vivienda VIS y **40%** a Vivienda No VIS.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

Rango de precios (Millones \$)	Número de unidades		
	Año 2023	Año 2024	Var %
VIP	15.027	18.637	24,0%
VIS	50.008	47.153	-5,7%
VIS Renovación	6.899	3.658	-47,0%
Interés Social	71.934	69.448	-3,5%
Hasta 350	24.977	21.081	-15,6%
350 - 450	9.979	7.472	-25,1%
450 - 600	8.403	6.793	-19,2%
600 - 750	5.781	5.025	-13,1%
750 - 1.000	3.612	3.616	0,1%
1.000 - 1.300	1.159	1.247	7,6%
Mayor a 1.300	1.581	1.913	21,0%
Diferente a Interés social	55.492	47.147	-15,0%
Total	127.426	116.595	-8,5%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

En términos de crecimiento porcentual, Cúcuta lideró con un incremento del **210%** en comparación con 2023, seguida de Montería con un **60%** y Valledupar con un **47%**.

Sin embargo, si se analiza por volumen de unidades lanzadas, el Top 3 de ciudades en 2024 lo encabeza Bogotá y sus municipios aledaños, con **35.671** unidades, seguida por Cali con **16.830** unidades y Medellín con **9.780** unidades.

Lanzamientos de vivienda nueva en unidades - año corrido

Ciudad	Total unidades			VIS			NO VIS		
	Año 2023	Año 2024	Var %	Año 2023	Año 2024	Var %	Año 2023	Año 2024	Var %
Bogotá	28.642	26.743	-7%	23.565	17.960	-24%	5.077	8.783	73%
Municipios aledaños de Bogotá	9.860	8.928	-9%	7.849	7.176	-9%	2.011	1.752	-13%
Total Bogotá y municipios aledaños	38.502	35.671	-7%	31.414	25.136	-20%	7.088	10.535	49%
Medellín	15.397	9.780	-36%	6.263	2.284	-64%	9.134	7.496	-18%
Cali	11.509	16.830	46%	8.421	13.084	55%	3.088	3.746	21%
Bucaramanga	2.627	3.474	32%	1.630	2.351	44%	997	1.123	13%
Barranquilla	5.932	5.897	-1%	3.515	4.498	28%	2.417	1.399	-42%
Cartagena	9.063	8.015	-12%	2.722	2.375	-13%	6.341	5.640	-11%
Santa Marta	5.216	3.057	-41%	872	-248	-	4.344	3.305	-24%
Villavicencio	2.082	3.024	45%	472	1.762	273%	1.610	1.262	-22%
Girardot y alrededores	12.237	11.166	-9%	2.842	2.059	-28%	9.395	9.107	-3%
Armenia	1.839	2.081	13%	1.147	1.796	57%	692	285	-59%
Perería	4.081	4.347	7%	1.675	3.225	93%	2.406	1.122	-53%
Manizales	1.055	991	-6%	-19	1.342	-	1.074	-351	-
Ibagué	4.425	4.367	-1%	2.510	3.614	44%	1.915	753	-61%
Cúcuta	618	1.916	210%	390	1.422	265%	228	494	117%
Montería	838	1.341	60%	590	1.180	100%	248	161	-35%
Valledupar	1.509	2.216	47%	1.374	1.912	39%	135	304	125%
Tunja	629	699	11%	456	547	20%	173	152	-12%
Neiva	3.446	511	-85%	2.078	609	-71%	1.368	-98	-
Subtotal	121.005	115.383	-5%	68.352	68.948	1%	52.653	46.435	-11%
Popayán*	2.830	703	-75%	2.152	126	-94%	678	577	-15%
Sincelejo*	2.184	140	-94%	991	193	-78%	1.293	-53	-
Pasto*	1.407	369	-74%	539	181	-66%	868	188	-78%
Total	127.426	116.595	-8%	71.934	69.448	-3%	55.492	47.147	-15%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

Fuente: La Galería Inmobiliaria, informe Comportamiento de vivienda nueva - NIVEL NACIONAL AÑO 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 y usada

El precio promedio de venta de un apartamento nuevo cerró el 2024 en **\$366.675.000**, lo que representa un aumento del **12%** en comparación con el inicio del año. Esta tendencia muestra cómo la vivienda nueva siguió ganando valor a lo largo del periodo.

En el caso de los **apartamentos usados**, también se registró un incremento en los precios. Entre el primer y el último trimestre del año, el valor promedio de venta subió en **\$11 millones**, reflejando un comportamiento similar al del mercado de vivienda nueva.

Por otro lado, cuando se analiza la **venta de casas**, tanto en el segmento de vivienda nueva como usada, los precios se mantuvieron por encima de los valores de los apartamentos, consolidando a este tipo de propiedad como una opción de mayor inversión.

Precios promedio a inicios de 2024 (1er trimestre)

Tipo de Vivienda	Tipo de Propiedad	*Precio Promedio de Venta (COP)
Nueva	 Apartamento	\$ 326.705.784
	 Casa	\$ 570.000.000
Usada	 Apartamento	\$ 389.000.000
	 Casa	\$ 680.000.000

Precios promedio al final de 2024 (4to trimestre)

Tipo de Vivienda	Tipo de Propiedad	*Precio Promedio de Venta (COP)
Nueva	 Apartamento	\$ 366.675.000
	 Casa	\$ 530.450.000
Usada	 Apartamento	\$ 400.000.000
	 Casa	\$ 700.000.000

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

* Precios promedio publicados en Ciencuadras

» Comportamiento de créditos hipotecarios

El 2024 estuvo marcado por una **reducción progresiva en las tasas de crédito hipotecario**, tanto para **Vivienda de Interés Social (VIS)** como para **No VIS**, en modalidades **UVR y pesos**. Esta caída en las tasas mejoró las condiciones de financiamiento para la compra de vivienda a lo largo del año.

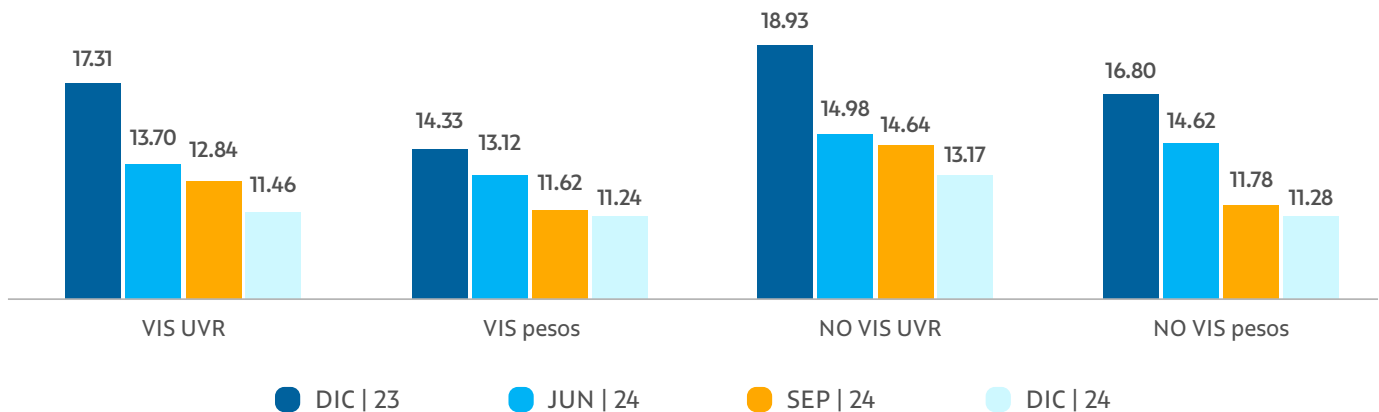
En el segmento **VIS en UVR**, la tasa promedio pasó de **17,31% en diciembre de 2023** a **11,46% en diciembre de 2024**, lo que representa una reducción de **34%** o **-5,85 puntos porcentuales**. De manera similar, en **pesos**, la tasa bajó de **14,33% a 11,24%** en el mismo periodo.

Para la **No VIS en UVR**, la disminución también fue notable: de **18,93% en diciembre de 2023** a **13,17% en diciembre de 2024**. Mientras tanto, en **pesos**, las tasas pasaron de **16,80% a 11,28%**, consolidando la tendencia de reducción.

Aunque el segmento **VIS en UVR** mostró la mayor reducción, la tasa más baja al cierre del año correspondió a **VIS en pesos**, lo que lo convierte en el esquema de financiamiento más atractivo en términos de costos.

En general, las tasas de interés hipotecarias cayeron significativamente en **todos los segmentos**, con una mayor reducción en las de **UVR**, lo que sugiere un ajuste más fuerte en el financiamiento indexado a la inflación.

Tasas de crédito hipotecario - Promedios mensuales



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

El promedio de tasas ocupa entre el **11 y 13%**, no obstante, la oferta de algunos bancos inicia desde el **10%** E.A para proyectos financiados por estas entidades y/o bajo la modalidad de Leasing Habitacional, como es el caso de Davivienda.

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

** 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

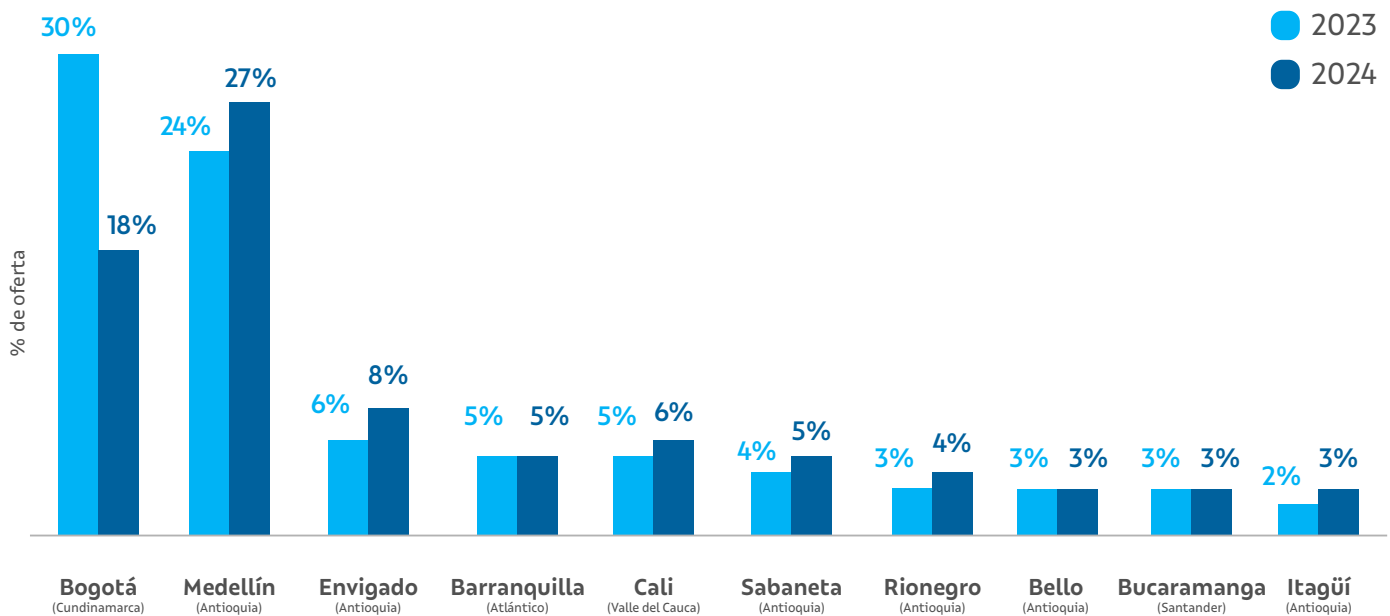
Entre 2023 y 2024, la oferta inmobiliaria en Colombia experimentó cambios importantes en su distribución por ciudades. **Bogotá** registró una notable reducción en su participación, pasando del **30%** al **18%**, mientras que **Medellín** consolidó su presencia en el mercado, aumentando del **24%** al **27%**.

En el **Área Metropolitana de Medellín**, ciudades como **Envigado**, **Sabaneta**, **Rionegro** e **Itagüí** registraron un crecimiento sostenido, reflejando una mayor demanda y desarrollo en estas zonas.

Por otro lado, **Barranquilla**, Bello y **Bucaramanga** mantuvieron una participación estable, mientras que **Cali** tuvo un leve aumento, pasando del **5%** al **6%**.

Estos movimientos reflejan un **mercado más dinámico en ciudades intermedias** y una diversificación de la oferta inmobiliaria más allá de Bogotá, con nuevas zonas ganando protagonismo en el sector.

Top 10 ciudades con mayor oferta de inmuebles en 2023 y 2024, según el número de publicaciones en arriendo



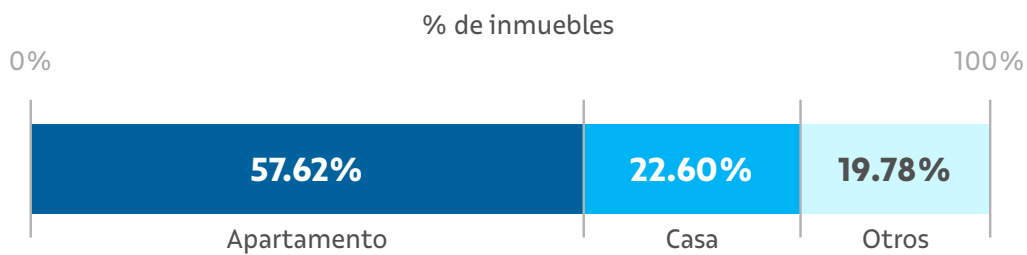
Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2024.

Entre 2023 y 2024, la oferta de inmuebles en arriendo mostró un aumento en los espacios habitacionales. Los **apartamentos** lideraron este crecimiento, pasando del **54,52% al 57,62%**, mientras que las **casas** también incrementaron su participación, subiendo del **20,60% al 22,60%**.

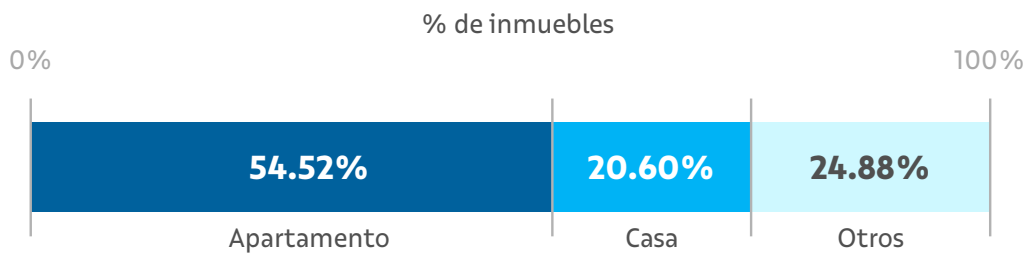
En contraste, la categoría de **“otros” inmuebles** redujo su presencia en el mercado, cayendo del **24,88%** al **19,78%**, lo que sugiere una menor disponibilidad de espacios no habitacionales.

Estos datos reflejan un **incremento en la oferta de viviendas en arriendo durante 2024** en comparación con el año anterior, consolidando una mayor disponibilidad para quienes buscan este tipo de propiedad.

Tipo de inmuebles publicados en 2024



Tipo de inmuebles publicados en 2023



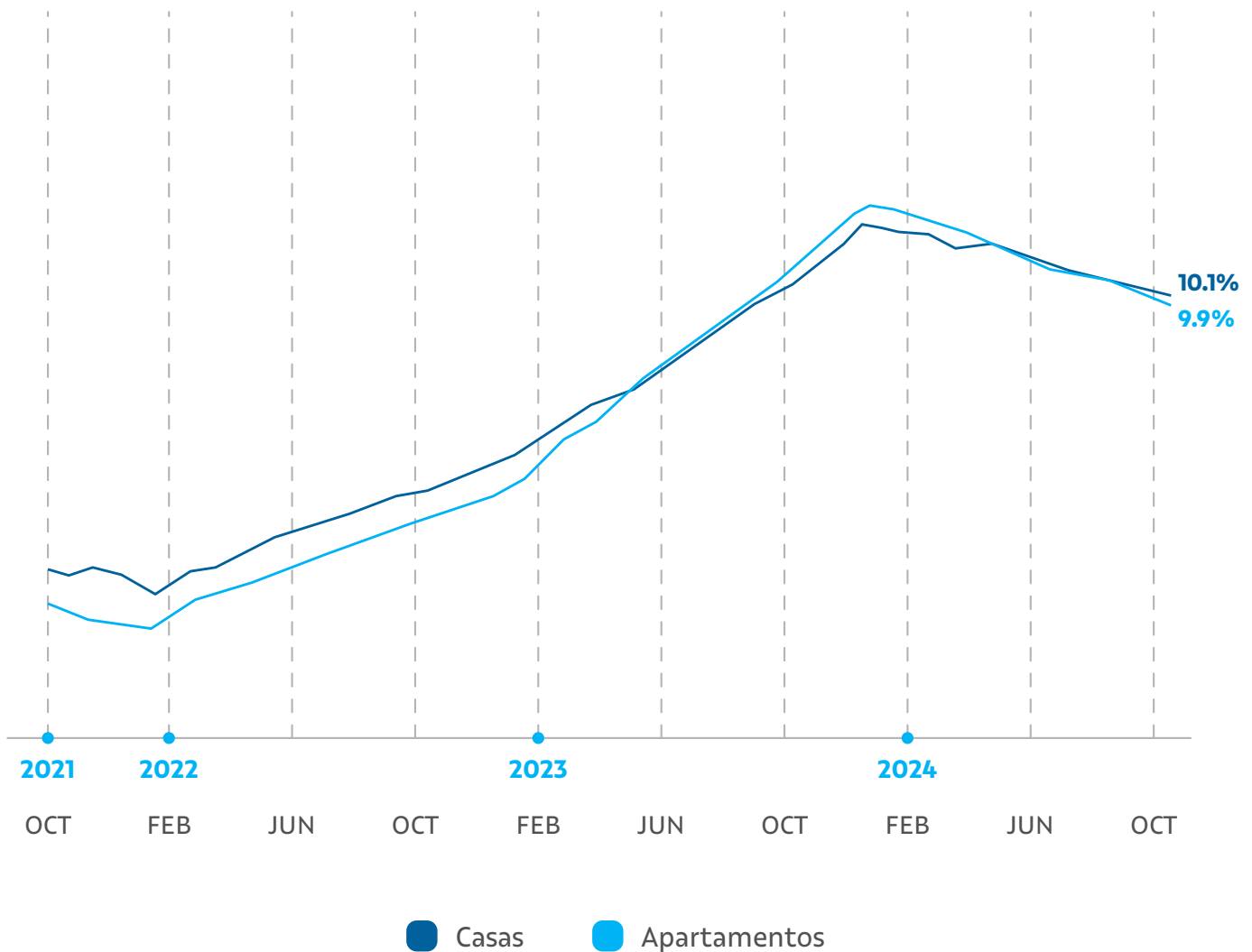
Fuente: Información del portal inmobiliario [ciencuadras.com](https://www.ciencuadras.com) a cierre de 2024.

» Comportamiento de los arrendamientos residenciales

Según el **indicador de la volatilidad de los precios de arriendo Rent Index***, el precio de los arriendos para **casas y apartamentos** mantuvo un crecimiento sostenido desde 2021 hasta mediados de 2023, alcanzando su punto más alto con aumentos anuales de **10,1% y 9,9%**, respectivamente.

Sin embargo, hacia finales de 2024, se observa una **desaceleración gradual**, lo que podría estar relacionado con ajustes en la demanda o cambios en las condiciones del mercado.

El Libertador Rent Index Inmuebles residenciales
Variación % anual



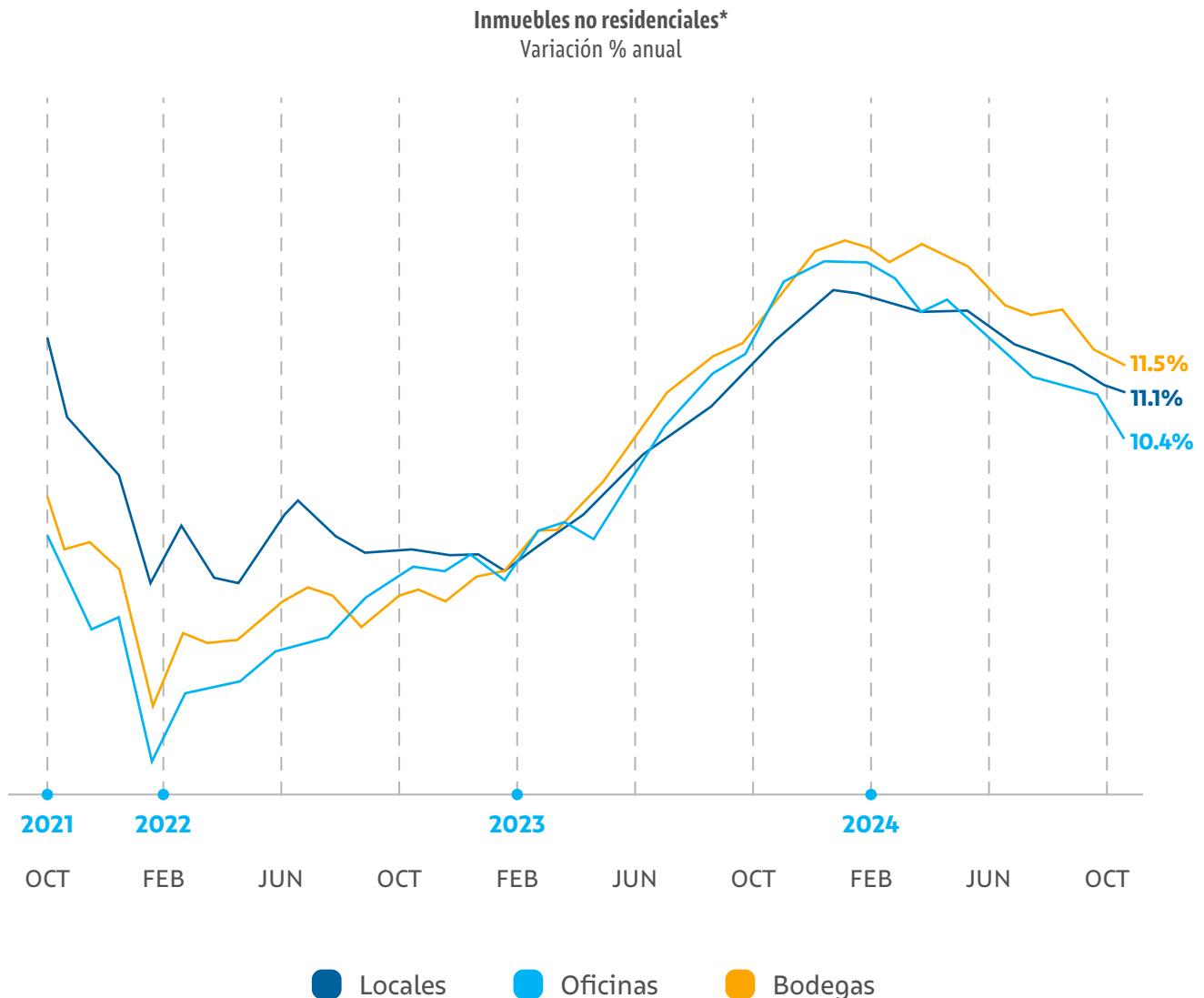
Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

* 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.

» Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

Los **locales, oficinas y bodegas** también registraron incrementos significativos, con un pico en 2023 de **11,5%, 11,1% y 10,4%**, respectivamente. Al igual que en el sector residencial, la tendencia a finales de 2024 muestra una **moderación en el crecimiento**, lo que sugiere posibles ajustes económicos o cambios en la dinámica del sector comercial.

En general, aunque los arriendos experimentaron aumentos importantes en los últimos años, el 2024 marcó un **punto de inflexión**, reflejando una estabilización en los precios tras un periodo de fuerte expansión.



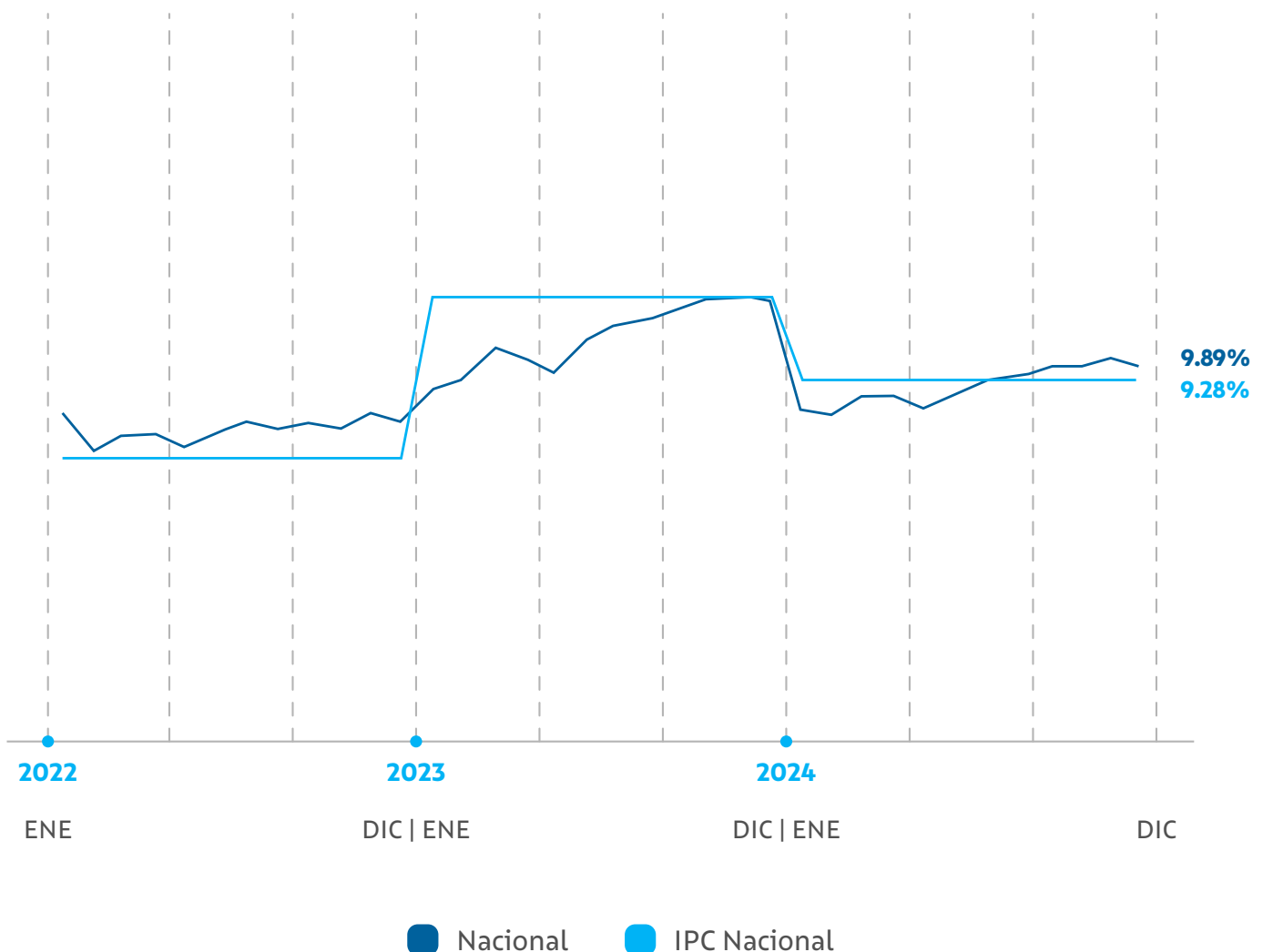
Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de EL Libertador.

* 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.

» Comportamiento del canon nacional vs. IPC nacional

El **canon nacional de arriendos** ha mantenido una **tendencia al alza**, mostrando una diferencia significativa respecto al **IPC nacional** en 2023, cuando alcanzó un **9,98%**. Esto indica que los arriendos han crecido a un ritmo **más acelerado que la inflación promedio del país**, reflejando **presiones inflacionarias específicas dentro del sector inmobiliario**.

Este comportamiento sugiere que, aunque la inflación general ha influido en el mercado, el aumento en los arriendos responde también a **factores propios del sector**, como la demanda, la oferta de vivienda en arriendo y las condiciones económicas locales.



Fuente: información de El Libertador.

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

El comportamiento de los **arriendos en Colombia** a lo largo del 2024 reflejó variaciones marcadas. Los precios alcanzaron su **pico más alto en el tercer trimestre**, tanto para apartamentos como para casas, pero experimentaron una caída en el último trimestre debido a un **aumento considerable en la oferta** registrado en noviembre.

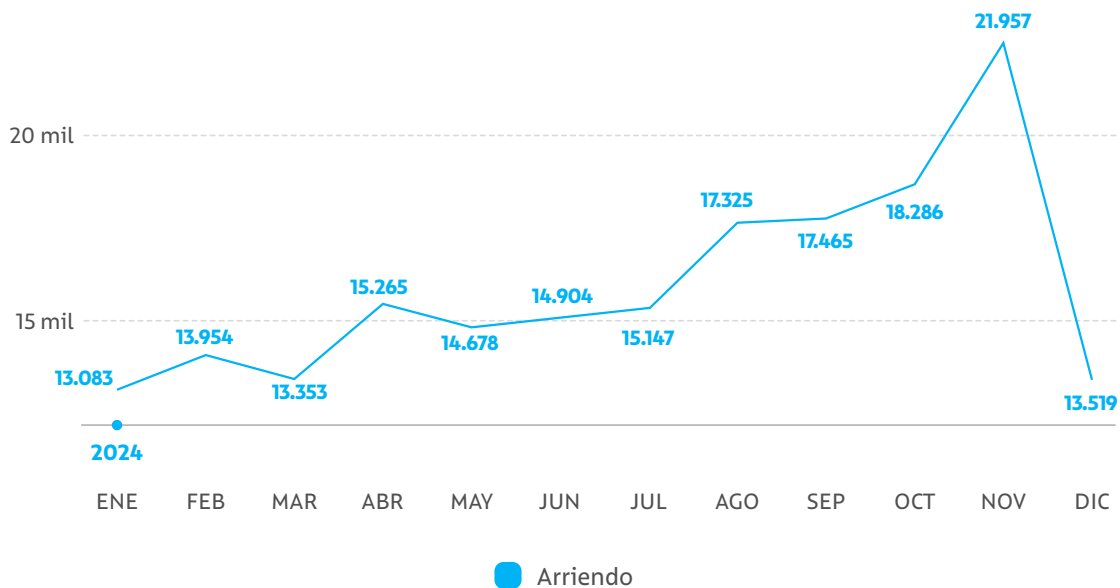
Por otro lado, **ciudades intermedias como Medellín y Barranquilla** vivieron un incremento en la demanda, lo que impulsó los precios especialmente a mitad de año.

En general, el mercado de arriendo en 2024 estuvo influenciado por una combinación de **ajustes en la oferta y demanda**, generando fluctuaciones en los valores a lo largo del año.

Inmuebles en arriendo	I TRIMESTRE 2024	II TRIMESTRE 2024	III TRIMESTRE 2024	IV TRIMESTRE 2024
 Apartamento	\$ 2.400.000	\$ 2.300.000	\$ 2.900.000	\$ 2.550.000
 Casa	\$ 5.300.000	\$ 4.800.000	\$ 5.700.000	\$ 5.000.000

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

Oferta de inmuebles en arriendo en 2024



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

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

» Arrendamientos residenciales por ciudades

El crecimiento de los cánones de arrendamiento en inmuebles residenciales siguió desacelerándose en diciembre de 2024, alcanzando una variación de **9.6%** en casas y **9.3%** en apartamentos en comparación con el año 2023. **Estas son las cifras más bajas en 17 meses.** Este comportamiento estuvo alineado con la inflación de 2023 (9.3%), que marcó el tope para la renovación de contratos. Sin embargo, la escasez de viviendas en arriendo ha evitado que el valor de los cánones disminuya.

En relación a las ciudades, los mayores aumentos en cánones de casas se dieron en **otras ciudades (10.1%)**, **Medellín y Cali (9.8%)**. Para apartamentos, **Cartagena (10.3%)**, **Cali (9.6%)**, **Bucaramanga (9.5%)** y **Medellín (9.4%)** superaron el promedio nacional.

ELDRI - Inmuebles residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. % Anual	Frente al total
		DIC-23	NOV-24	DIC24		
Casas	Barranquilla	132.5	143.4	144.1	8.7	■
	Bogotá	129.0	140.6	141.5	9.7	■
	Bucaramanga	124.3	134.1	135.0	8.6	■
	Cali	129.5	140.6	142.2	9.8	■
	Cartagena	122.3	130.5	130.03	8.7	■
	Medellín	134.2	146.6	147.4	9.8	■
	Otras	128.8	140.6	141.8	10.1	■
	Total	130.0	141.4	142.4	9.6	
Apartamentos	Barranquilla	130.7	141.5	142.6	9.1	■
	Bogotá	128.7	139.6	140.6	9.2	■
	Bucaramanga	123.3	133.9	135.0	9.5	■
	Cali	128.6	140.0	141.0	9.6	■
	Cartagena	126.4	138.1	139.4	10.3	■
	Medellín	130.5	141.8	142.8	9.4	■
	Otras	127.6	138.1	139.1	9	■
	Total	128.9	140.0	141.0	9.3	

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

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

» Arrendamientos no residenciales por ciudades

En diciembre de 2024, el crecimiento anual de los cánones de arrendamiento en inmuebles no residenciales fue de **11.0% para bodegas, 10.7% para locales y 10.2% para oficinas**, mostrando una desaceleración desde los picos de 2023, especialmente en oficinas. Aun así, estas tasas siguen por encima de la inflación de 2023 (9.3%), influenciadas por la baja vacancia de inmuebles en venta y arriendo.

En relación a las ciudades, Medellín tuvo el mayor aumento en locales (**11.8%**), mientras que Bucaramanga registró el menor (**9.5%**). En oficinas, Medellín, Barranquilla, Cali y Bucaramanga superaron el **10%**, mientras Bogotá tuvo el menor incremento (**8.9%**). En bodegas, los mayores aumentos se dieron en Cali (**11.5%**), Bucaramanga (**11.4%**) y Medellín (**11.2%**), con Cartagena registrando el menor (**7.6%**).

ELDRI - Inmuebles no residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. % Anual	Frente al total
		AGO-23	JUL-24	AGO-24		
Locales	Barranquilla	142.8	155.4	157.9	10.6	●
	Bogotá	132.6	145.2	146.0	10.1	●
	Bucaramanga	128.2	139.5	140.4	9.5	●
	Cali	139.9	154.0	154.9	10.7	●
	Cartagena	142.1	155.7	156.5	10.2	●
	Medellín	144.6	160.5	161.6	11.8	●
	Otras	138.6	151.0	152.3	9.9	●
	Total	138.6	152.3	153.5	10.7	
Oficinas	Barranquilla	145.3	159.6	161.6	11.2	●
	Bogotá	127.0	136.8	138.3	8.9	●
	Bucaramanga	124.1	137.4	137.0	10.4	●
	Cali	138.5	152.7	153.5	10.9	●
	Cartagena	136.2	147.7	149.2	9.6	●
	Medellín	142.9	158.8	159.6	11.7	●
	Otras	130.2	142.1	142.7	9.6	●
	Total	134.1	146.8	147.9	10.2	
Bodegas	Barranquilla	145.4	160.0	160.2	10.2	●
	Bogotá	135.3	148.7	149.8	10.7	●
	Bucaramanga	132.5	144.5	147.7	11.4	●
	Cali	137.9	152.9	153.7	11.5	●
	Cartagena	147.6	158.8	158.8	7.6	●
	Medellín	143.7	158.9	159.8	11.2	●
	Otras	127.9	140.9	142.2	11.1	●
	Total	138.5	152.6	153.6	11.0	

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

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

Demanda de inmuebles en Colombia

20



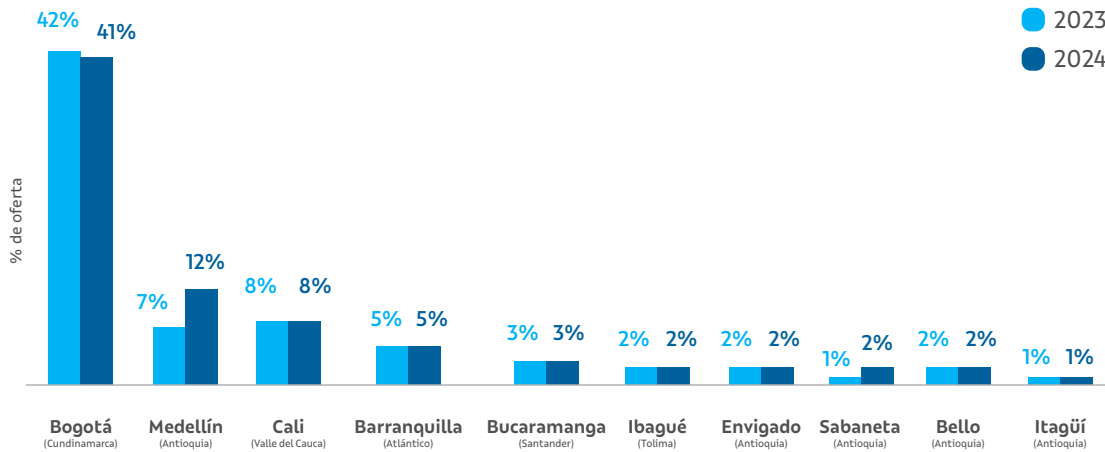
Venta de nuevos y usados

» Top de la demanda de inmuebles en venta (nuevos y usados) por ciudades

Entre 2023 y 2024, se observaron **ligeros cambios en la distribución de la demanda inmobiliaria** por ciudad. Bogotá experimentó una disminución en su participación, pasando del **42% al 41%**, mientras que Medellín aumentó su posición, aumentando del **7% al 12%**.

El comportamiento en las demás ciudades del top 10 de interés mantuvo el mismo comportamiento entre año 2023 y 2024 excepto por **Sabaneta que pasó del 1% al 2%**.

Top de ciudades más buscadas para venta



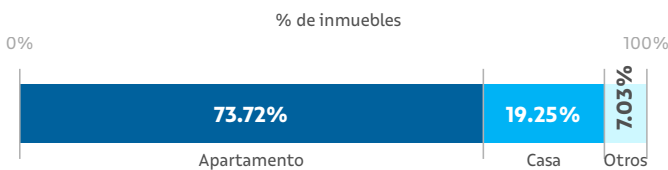
Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2024.

» Tipología de la oferta de inmuebles

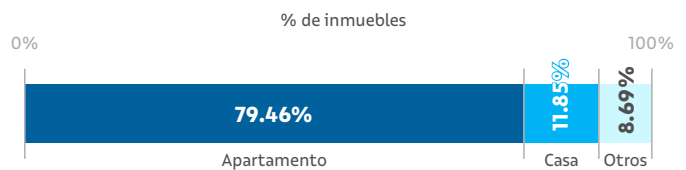
Respecto a la tipología de los inmuebles en venta entre 2023 y 2024, la **demanda de casas aumentó del 11,85% al 19,25%**, mientras que la participación de los apartamentos disminuyó del **79,46% al 73,72%**. Los inmuebles clasificados como “otros” también redujeron su participación, pasando del **8,69% al 7,03%**.

Lo anterior refleja un **aumento en la preferencia por casas en 2024**, acompañado de una ligera reducción en la demanda de apartamentos y otros tipos de inmuebles.

Tipo de inmuebles publicados en 2024



Tipo de inmuebles publicados en 2023



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

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

En cuanto al comportamiento de la demanda en compra de vivienda nueva se presentó un **crecimiento importante del 31,5%** entre el 2023 y 2024 que refleja una recuperación del sector.

En la categoría de **Vivienda VIS** se presentó una **aumento del 47,3%** y en la categoría **No VIS** un **aumento del 12,6%** entre 2023 y 2024.

Ventas de vivienda nueva en unidades año corrido

Rango de precios (Millones \$)	Número de proyectos		
	Año 2023	Año 2024	Var %
VIP	11.255	17.394	54,5%
VIS	35.464	53.451	50,7%
VIS Renovación	4.238	4.214	-0,6%
Interés Social	50.957	75.059	47,3%
Hasta 350	17.032	18.859	10,7%
350 - 450	7.605	8.939	17,5%
450 - 600	8.031	8.589	6,9%
600 - 750	5.001	5.523	10,4%
750 - 1.000	2.947	3.523	19,5%
1.000 - 1.300	1.053	1.469	39,5%
Mayor a 1.300	1.237	1.427	15,4%
Diferente a Interés social	42.906	48.329	12,6%
Total	93.863	123.388	31,5%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

»»» Comportamiento de la vivienda de interés social

El top 3 de ciudades que presentaron un **mayor porcentaje de crecimiento en ventas** de vivienda nueva en 2024 fueron **Pereira** con un crecimiento del **1.652%**, **Cúcuta** con un crecimiento de **502%** y **Barranquilla** con un crecimiento del **286%**.

En cuanto a la cantidad de inmuebles nuevos vendidos **Bogotá y aledaños** tuvo la mayor participación de mercado con **27.788 unidades**, seguidos de **Barranquilla** con **5.749 unidades** y **Medellín** con **5.687 unidades**.

»» Comportamiento de la vivienda No VIS

La mayor cantidad de ventas se presentó en **Medellín con 10.034 unidades** seguido de **Bogotá y alrededores con 10.034 unidades y Cartagena con 5.724**. Girardot y Alrededores y Santa Marta entran también en el top 5 de Ciudades con mayores ventas de vivienda nueva NO VIS.

Ventas de vivienda nueva en unidades año corrido

Ciudad	Total unidades		
	Año 2023	Año 2024	Var %
Bogotá	24.346	27.778	14%
Municipios aledaños de Bogotá	7.131	10.044	41%
Total Bogotá y municipios aledaños	31.477	37.822	20%
Medellín	14.310	16.109	13%
Cali	11.616	15.046	30%
Bucaramanga	2.780	3.464	25%
Barranquilla	3.395	7.552	122%
Cartagena	4.711	7.831	66%
Santa Marta	3.244	3.896	20%
Villavicencio	2.457	2.127	-13%
Girardot y alrededores	6.038	7.788	29%
Armenia	1.355	2.212	63%
Perería	1.707	4.183	145%
Manizales	-90	1.829	2132%
Ibagué	2.256	3.805	69%
Cúcuta	626	1.641	162%
Montería	657	1.160	77%
Valledupar	958	1.963	105%
Tunja	652	935	44%
Neiva	1.522	1.479	-3%
Subtotal	89.671	120.841	35%
Popayán*	2.120	1.453	-31%
Sincelejo*	417	463	11%
Pasto*	1.655	631	-62%
Total	93.863	123.388	31%

Todas las ciudades incluyen municipios aledaños o áreas metropolitanas.

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

* Con respecto al informe original, se ajusta en positivo la variación en la ciudad de Manizales.

** 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 55%** y en la vivienda **No VIS en un 19%** comparando años 2023 y 2024.

En términos generales en el año 2024 el comportamiento de las ventas de vivienda nueva en pesos **aumentó en un 31%** entre 2023 y 2024, con un especial crecimiento en el Q4 con un total de ventas de **10.630.816 billones de pesos**. Este comportamiento fue impulsado por el **cambio en las tasas de financiación de los bancos** que se comunicaron desde julio y por la inflación de 5,2% que se tuvo en el 2024.

Por otro lado, la cantidad de m² vendidos en **vivienda VIS** en el 2024 fue de **3.584.133 m²** y de **2.675.173 m²** en **No VIS**, mostrando un crecimiento total del **29%** a nivel general comparado con el año 2023.

Total Venta Nueva en pesos 2024 (billones)

Q1	Q2	Q3	Q4
\$ 8.262.515	\$ 8.164.210	\$ 9.857.414	\$ 10.630.816

Total Venta Nueva en m² 2024

Q1	Q2	Q3	Q4
\$ 1.360.808	\$ 1.433.394	\$ 1.764.076	\$ 1.701.028

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

Tablas de comportamiento trimestral de este 2024

	Total		
	Año 2023	Año 2024	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	28.190.221	36.914.955	31%
Ventas de vivienda nueva en m ² año corrido	4.839.324	6.259.306	29%

	VIS		
	Año 2023	Año 2024	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	9.465.352	14.706.642	55%
Ventas de vivienda nueva en m ² año corrido	2.357.462	3.584.133	52%

	No VIS		
	Año 2023	Año 2024	Var %
Ventas de vivienda nueva en pesos año corrido	18.724.869	22.208.313	19%
Ventas de vivienda nueva en m ² año corrido	2.481.862	2.675.173	8%

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

» Desembolsos para adquisición de vivienda

Los datos muestran una **mejora significativa en la colocación de créditos de vivienda**, con un aumento del **33,5%** al comparar el último trimestre de 2023 con el de 2024.

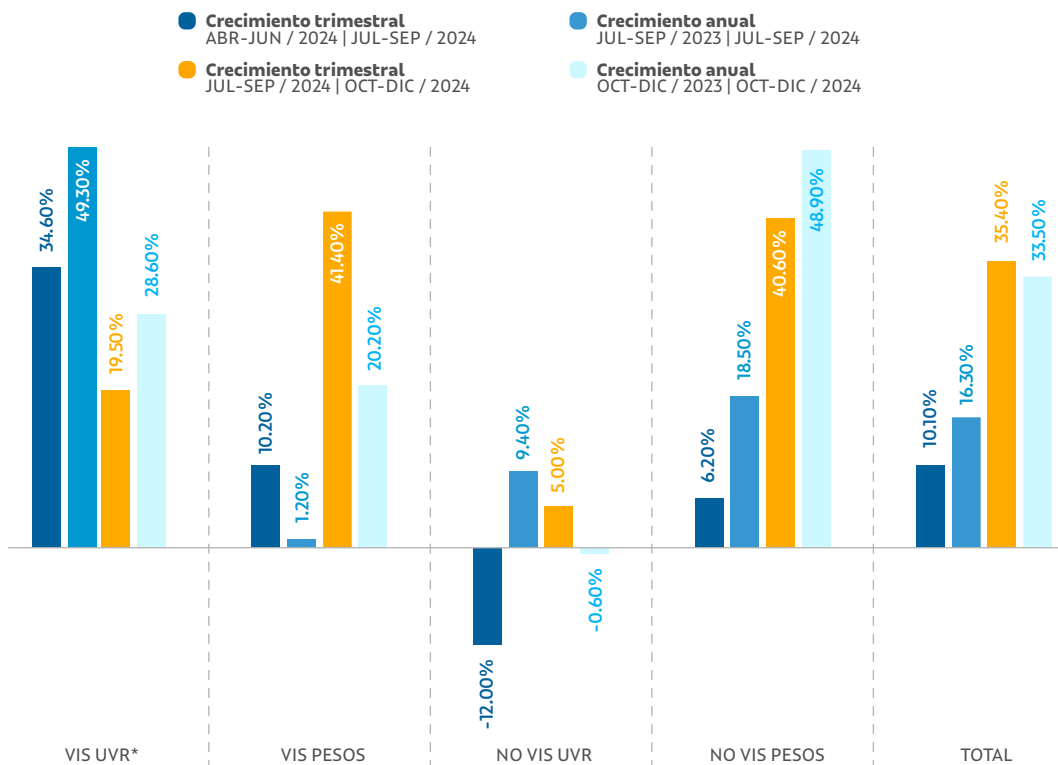
El segmento con el mayor crecimiento fue **No VIS en pesos**, con un incremento del **48,9%**, lo que sugiere una postura más **conservadora** por parte de los compradores en un contexto de incertidumbre económica, prefiriendo financiamiento en pesos sobre UVR.

Por otro lado, los créditos en el segmento **No VIS en UVR** registraron una **variación negativa mínima**, reflejando un **crecimiento estable** sin grandes cambios.

En cuanto a la **Vivienda de Interés Social (VIS)**, también presentó un aumento importante, con crecimientos del **28,6% en VIS en UVR y 20,2% en VIS en pesos**, consolidándose como una opción clave dentro del mercado.

Estos datos reflejan una **recuperación en el acceso al financiamiento**, con un comportamiento diferenciado según el tipo de vivienda y modalidad de crédito.

Montos desembolsados para adquisición de vivienda



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

* 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

Inmuebles residenciales (casas y apartamentos):

Bogotá lidera las búsquedas tanto para **casas (25%)** como para **apartamentos (30%)**, lo que refleja su alta demanda residencial debido a su densidad poblacional y papel como capital del país.

Medellín y Cali también tienen una participación destacada, con porcentajes que oscilan entre el **20% y 25%**, mostrando su relevancia como ciudades principales en crecimiento residencial.

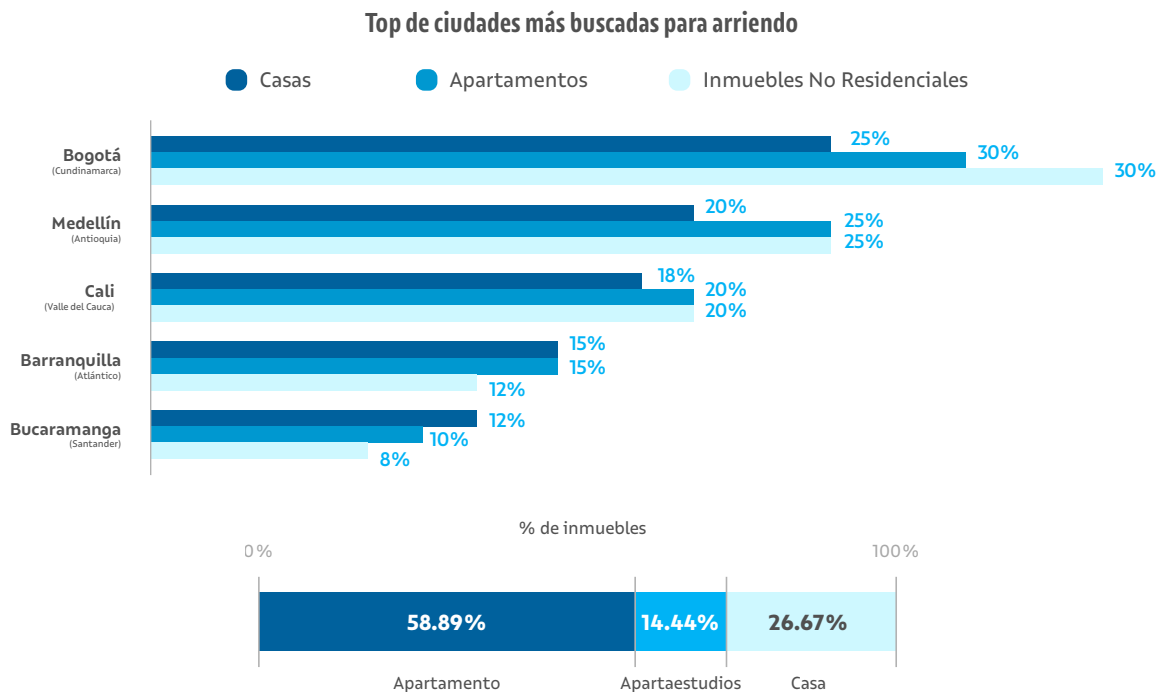
Bucaramanga tiene una menor participación en **casas (12%)** y **apartamentos (10%)**, lo que puede estar asociado a su menor tamaño y población en comparación con otras ciudades principales.

Inmuebles no residenciales:

Bogotá sigue siendo el epicentro de mayor demanda, con un **35% de búsquedas**, lo cual es consistente con su posición como el **principal centro económico** y comercial de Colombia.

Medellín y Cali mantienen una demanda significativa en este **segmento (25% y 20%, respectivamente)**, lo que refleja su desarrollo empresarial e industrial.

Barranquilla (12%) y Pereira (8%) tienen menor participación, posiblemente debido a la concentración de actividades comerciales más específicas o regionalizadas.



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

Seguro de hogar en Colombia

27

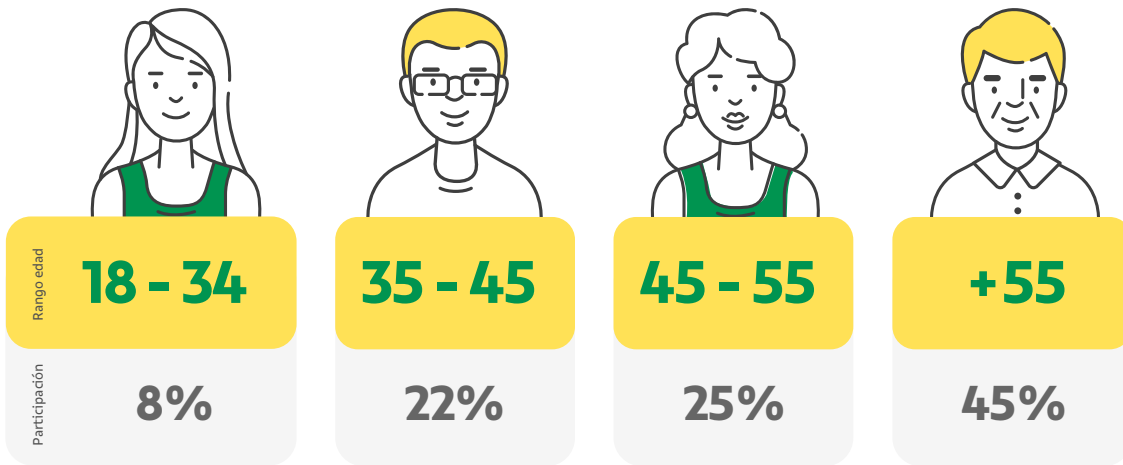


Perfil del cliente

Durante 2024, el **Seguro de Hogar** de Seguros Bolívar fue adquirido principalmente por personas **mayores de 55 años**, seguidas por quienes tienen entre **45 y 55 años**. Este patrón se mantuvo **estable a lo largo del año**, sin variaciones significativas entre trimestres.

A nivel territorial, la mayor participación se concentró en **Cundinamarca**, con un **50%** del total de pólizas adquiridas, seguida por **Antioquia (8%)**, **Valle del Cauca (7%)** y **Atlántico (6%)**, reflejando una fuerte presencia en estos departamentos.

Seguro de Hogar por edad



Top 10 Seguro de Hogar por departamentos



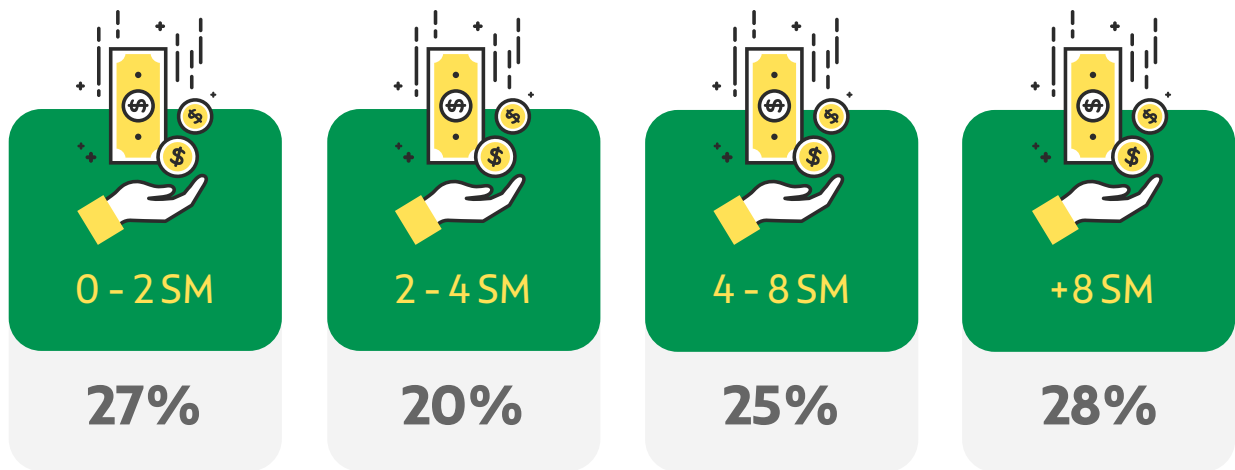
Esta información hace referencia al perfil del cliente con Seguro de Hogar voluntario a corte junio de 2024.



En cuanto a los **ingresos mensuales**, las personas con un salario superior a **8 SMLV** fueron las que más adquirieron este seguro, seguidas por quienes tienen ingresos entre **4 y 8 SMLV**, lo que indica una mayor adopción en segmentos con mayor capacidad económica.

Estos datos reflejan un **perfil de asegurado consolidado**, con una preferencia marcada por parte de adultos mayores y personas de ingresos altos, reafirmando la importancia del seguro de hogar en la protección patrimonial.

Seguro de Hogar por ingresos



SM = Salarios mínimos

Seguro de Hogar por sexo



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



Conclusiones Generales

Comportamiento de la demanda

- » El mercado inmobiliario en 2024 presentó importantes transformaciones influenciadas por la reducción progresiva de las tasas de interés, la inflación y los cambios en la oferta y demanda.

Uno de los aspectos más destacados fue el aumento en la demanda de viviendas tipo casa, que pasó del **11,85%** en 2023 al **19,25%** en 2024, mientras que los apartamentos redujeron su participación en el mercado. Además, ciudades como Bogotá, Barranquilla y Cali consolidaron su presencia en el sector inmobiliario, mientras que Medellín experimentó una leve contracción.

Financiación

- » El panorama de la financiación en 2024 mostró señales claras de recuperación. La colocación de créditos hipotecarios creció un sólido **33,5%** frente al último trimestre de 2023, destacándose una preferencia por el segmento No VIS en pesos. Este comportamiento refleja una mayor confianza en la estabilidad financiera del país. Además, la reducción de las tasas de interés, que se ubicaron entre el **11%** y el **13%**, fue un factor clave para dinamizar el mercado, facilitando decisiones de compra más rápidas y seguras.

Comportamiento de Vivienda Nueva

- » En el segmento de vivienda nueva, se registró una recuperación del **31,5%** en las ventas, con un crecimiento significativo en la categoría de Vivienda de Interés Social (VIS) y un aumento más moderado en la vivienda No VIS. Esta recuperación estuvo impulsada por la reducción en las tasas de crédito hipotecario, que disminuyeron de manera sostenida a lo largo del año, facilitando el acceso a financiamiento y estimulando la compra de vivienda.

Proyecciones para 2025

- » De cara a 2025, se espera un ajuste en los cánones de arrendamiento con un incremento máximo del **5,20%**, en línea con la inflación del año anterior. El mercado inmobiliario apunta hacia una tendencia de estabilización, impulsada por mejores condiciones de crédito y un crecimiento sostenido en ciudades intermedias. Con este panorama, el sector se perfila para entrar en un nuevo ciclo de consolidación, abriendo oportunidades tanto para compradores como para arrendadores e inversionistas.

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

