

# Evolución del mercado de la vivienda en Colombia

Ciudades principales y municipios aledaños  
2019 - 2021 Semestre I

Estudio realizado por:  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y Fincaraíz.com.co

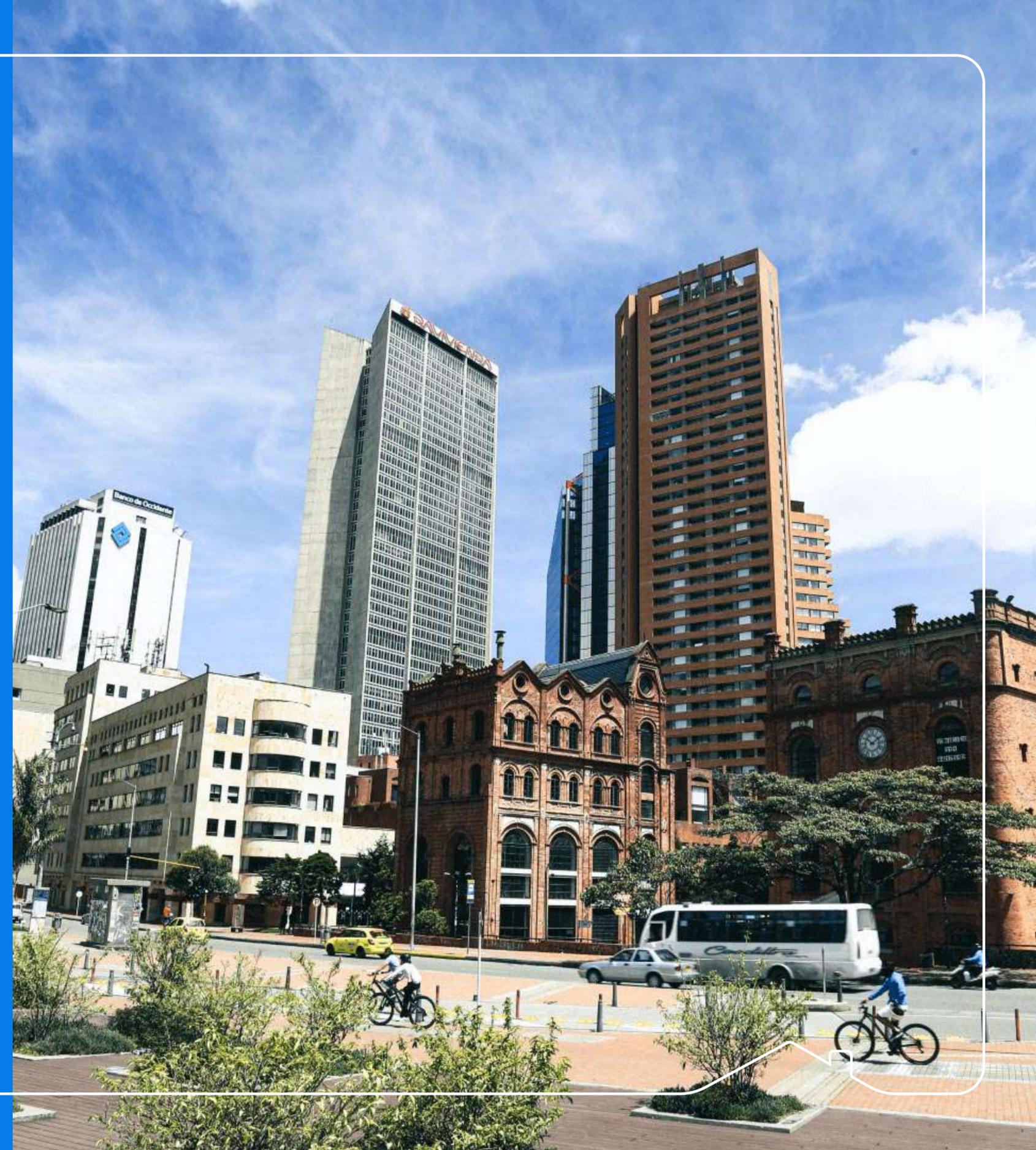


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

UAECD  
Catastro Bogotá



OBSERVATORIO TÉCNICO  
CATASTRAL



# Tabla de contenido

## 3 • Introducción

## 4 • Contexto

- 5 • ¿Qué son las aglomeraciones urbanas?
- 6 • Principales características de las 7 aglomeraciones

## 9 • Demanda

- 10 • Búsquedas de inmuebles en las 7 aglomeraciones
- 14 • Búsquedas por venta y arriendo en las 7 aglomeraciones
- 17 • Búsquedas en cada aglomeración
- 25 • Búsquedas en las 7 aglomeraciones vs semestres anteriores
- 28 • Top de búsqueda en ciudades núcleo y municipios aledaños
- 36 • Conclusiones Demanda

## 37 • Metodología

## 38 • Oferta

- 39 • Oferta de vivienda usada en 7 aglomeraciones
- 41 • Comportamiento de la oferta en las 7 aglomeraciones
- 42 • Oferta de vivienda usada por tipos de inmueble
- 43 • Oferta de apartamentos según estratos
- 44 • Comportamiento de las ofertas en 2021-1
- 45 • Precios por tipo de inmueble
- 46 • Aglomeración Bogotá
- 53 • Aglomeración Medellín
- 60 • Aglomeración Cali
- 65 • Aglomeración Barranquilla
- 70 • Aglomeración Cartagena
- 75 • Aglomeración Bucaramanga
- 80 • Aglomeración Pereira
- 85 • Conclusiones Oferta

## 86 • Metodología

## 88 • Créditos



# Introducción

Diferentes pronósticos apuntan a que, tras la crisis sanitaria generada en el país por la pandemia por COVID-19, la economía se ha encaminado a la recuperación. En este contexto, **la búsqueda y oferta de vivienda** viene presentando resultados sobre los que es vital hacer seguimiento. Particularmente, uno de los cambios más visibles ha sido **la forma**

**como se vende y se arrienda en el país**, los espacios digitales de inmuebles como apartamentos, casas y apartaestudios se han convertido en una valiosa herramienta que cada día gana más participación en la comercialización.



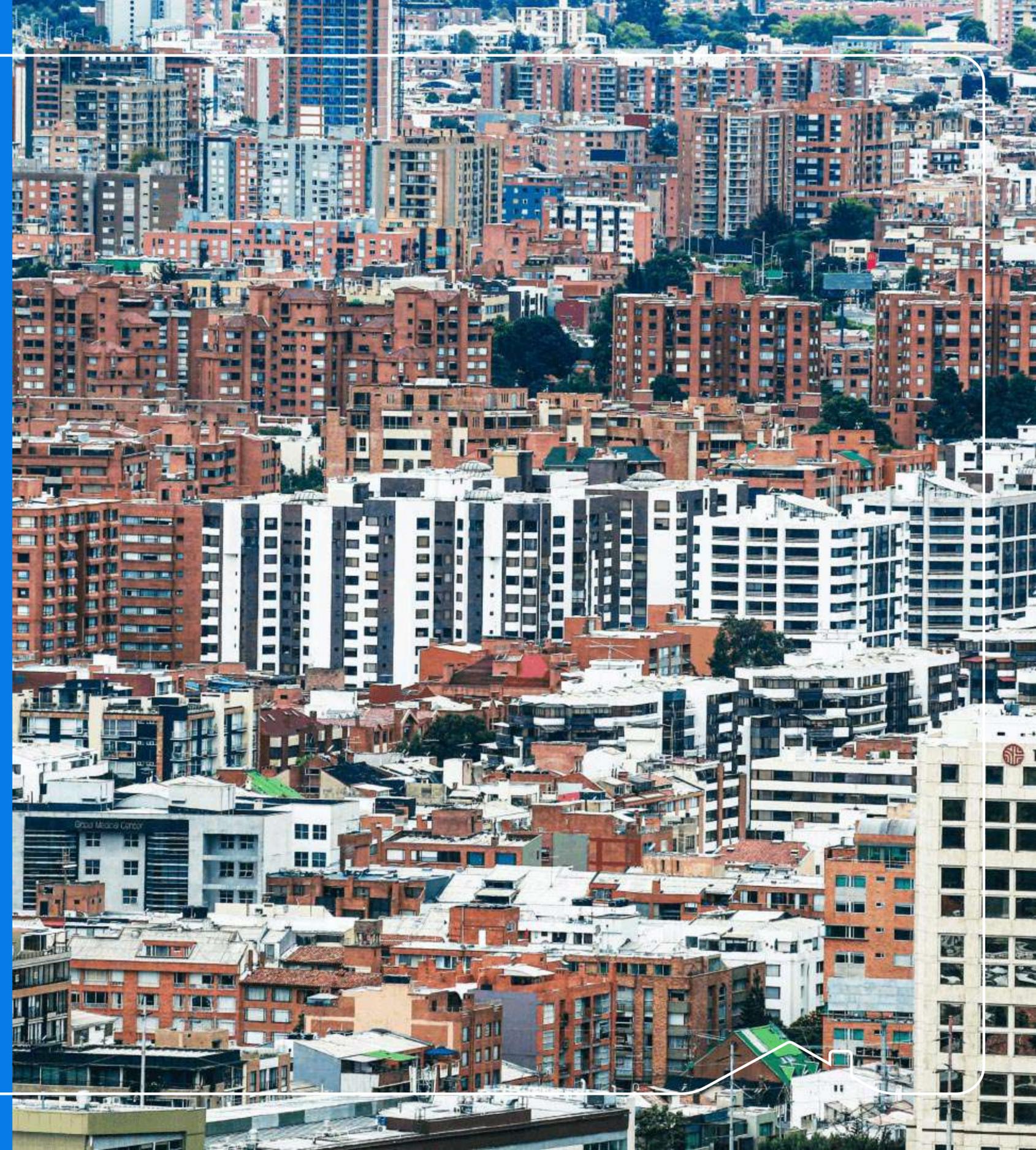
**Fincaraiz.com.co** y la **UAECD** continuamente unimos esfuerzos para hacer seguimiento al comportamiento de la vivienda. En esta ocasión, nos propusimos entregar a los actores del sector inmobiliario una mirada regional, incluyendo no sólo a las grandes ciudades del país sino además a los municipios que las rodean, en los cuáles existe una importante actividad inmobiliaria que se ha afianzado en los últimos años.



**Fincacaraiz.com.co** permite generar información completa y detallada de la vivienda, que suele ser escasa en el segmento de inmuebles usados, constituyéndose en una fuente de información valiosa, pues como se explicará en el estudio, a pesar de la coyuntura, en el primer semestre del 2021 las búsquedas sumaron más de 185 millones de búsquedas, superando los niveles prepandemia.

Esperamos que los resultados puedan ofrecer a inversionistas, autoridades locales y nacionales, gremios, agentes inmobiliarios y ciudadanos información útil para la toma de decisiones.

# Contexto



# ¿Qué son las aglomeraciones urbanas?



Las **aglomeraciones** son territorios que agrupan **varios municipios**. Cada aglomeración está compuesta por una **ciudad núcleo** y por uno o más **municipios aledaños**. Se caracterizan porque dentro de cada una, un porcentaje de la población viaja diariamente fuera de su municipio de residencia para ir a trabajar o para realizar actividades cotidianas (como estudiar o adquirir bienes y servicios). Así, el mercado laboral y el inmobiliario adquieren una dimensión regional.

En Colombia, a la fecha, se han identificado **18 aglomeraciones** (DNP 2014). Analizaremos en este estudio las siete (7) de mayor tamaño poblacional (ver metodología pág. 84), cada una con su **núcleo** y **municipios aledaños**. Son las siguientes: A-Bogotá, A-Medellín, A-Cali, la A-Barranquilla, la A-Cartagena, la A-Bucaramanga y A-Pereira. Estas aglomeraciones en conjunto agrupan un total de **84 municipios**, nosotros incluimos sólo los **42 municipios** en los que identificamos una dinámica inmobiliaria significativa.

Por este motivo, en este estudio nos interesó conocer cuál ha sido el comportamiento de la vivienda usada en las principales aglomeraciones del país e identificar patrones y diferencias entre las mismas.

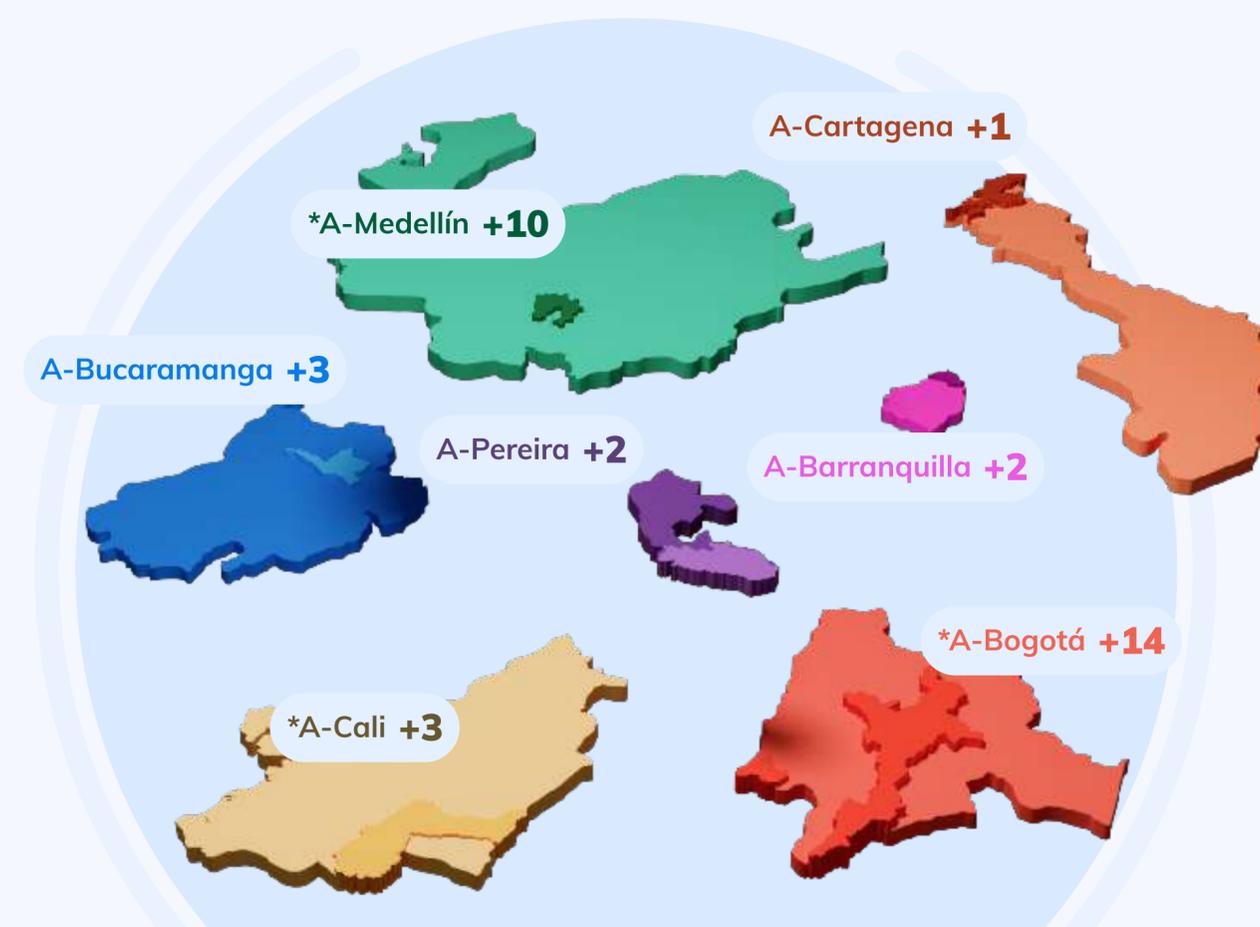
# Principales características de las 7 aglomeraciones

Analizamos 42 municipios que consolidan el 55 % de la población urbana del país, el 53 % de los predios urbanos y ocupan el 33 % del suelo urbano del país.

Indicador	Total	Urbana
 <b>Población 2018</b> (millones) Participación (%)	<b>20,9</b> 43 %	<b>19,9</b> 55 %
 <b>Superficie</b> (miles Ha) Participación (%)	<b>1.072,0</b> 1 %	<b>138,8</b> 33 %
 <b>Predios</b> (millones) Participación (%)	<b>7,3</b> 43 %	<b>6,7</b> 53 %

## De los municipios analizados:

- 11 son ciudades capitales.
- 18 tienen un tamaño superior a 100 mil habitantes.
- 9 tienen más de 500 mil habitantes.



\* Incluyen municipios de otras aglomeraciones (Ver Metodología, página 84).  
Fuente: Elaboración con base en Dane.

# Principales características de las 7 aglomeraciones

La Aglomeración **Bogotá** tiene un tamaño poblacional que no es comparable con las demás, por su escala se considera una de las 5 más grandes de América Latina.

Las **ciudades núcleo** registran mayor valor agregado (valor anual de producción) por habitante frente al de sus municipios aledaños en conjunto, a excepción de la Aglomeración **Cali**.

## Tamaño Poblacional 2018

No. de personas

	Ciudad núcleo	Total municipios aledaños
A-Bogotá	7.412.566	1.722.447
A-Medellín	2.427.129	1.594.773
A-Cali	2.227.642	616.505
A-Barranquilla	1.206.319	653.263
A-Cartagena	943.045	105.166
A-Bucaramanga	581.130	622.963
A-Pereira	467.269	295.016

## Producción anual por habitante 2018

Valor agregado / total habitantes (millones de pesos)

	Ciudad núcleo	Municipios aledaños
A-Bogotá	\$ 30	\$ 18
A-Medellín	\$ 23	\$ 22
A-Cali	\$ 18	\$ 28
A-Barranquilla	\$ 21	\$ 10
A-Cartagena	\$ 22	\$ 9
A-Bucaramanga	\$ 24	\$ 18
A-Pereira	\$ 18	\$ 12

Fuente: Elaboración con base en Dane.

# Principales características de las 7 aglomeraciones

La densidad urbana es más alta en las **ciudades núcleo**, no obstante en el caso de la Aglomeración **Bucaramanga** es mayor en sus **municipios aledaños**, los cuales en conjunto presentan una densidad de 148 personas/ha urbana

Se observa que en las **ciudades núcleo** la participación de apartamentos es mayor a la de **casas**. En el caso de los **municipios aledaños** se destacan los de la Aglomeración **Cali** y la Aglomeración **Cartagena**, por ser aquellos donde la participación de **casas** es un poco mayor de **70 %**.

## Densidad Poblacional Urbana 2018

Personas / Ha Urbana

	Ciudad núcleo	Municipios aledaños
A-Bogotá	178	105
A-Medellín	203	163
A-Cali	148	61
A-Barranquilla	119	130
A-Cartagena	105	71
A-Bucaramanga	103	148
A-Pereira	117	116

## Tipos vivienda\* en cabecera 2018

	Ciudad núcleo		Municipios aledaños	
	Apartamentos %	Casas %	Apartamentos %	Casas %
A-Bogotá	61	33	48	47
A-Medellín	59	38	65	34
A-Cali	54	43	26	71
A-Barranquilla	54	41	38	60
A-Cartagena	52	43	25	72
A-Bucaramanga	58	38	52	45
A-Pereira	32	66	31	67

Fuente: Elaboración con base en Dane.

\*En el tipo de Vivienda, el porcentaje restante para obtener 100% corresponde a otros tipos, tales como cuartos o vivienda indígena

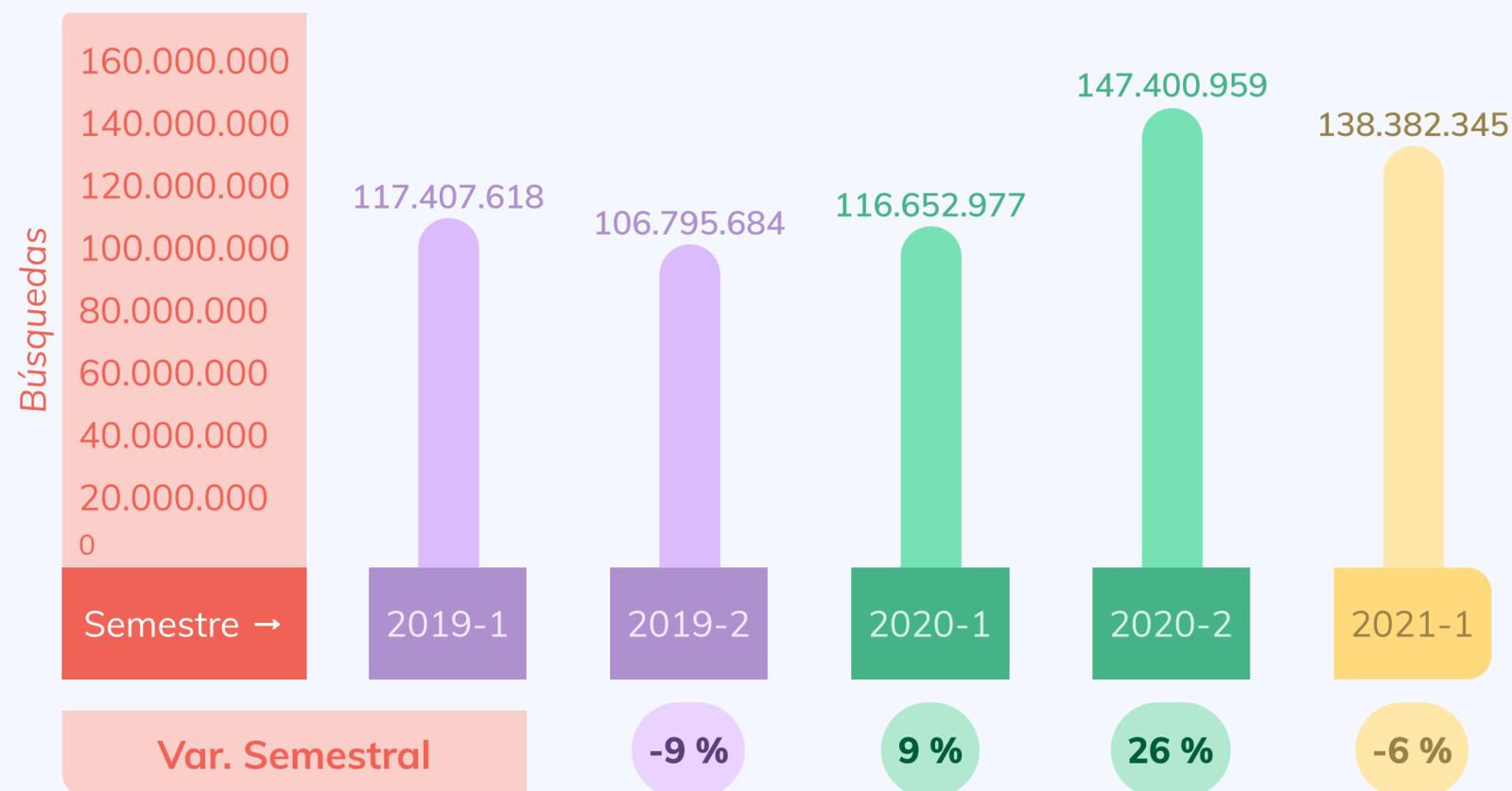
# Demanda



# Búsquedas de inmuebles en las 7 aglomeraciones principales



# Búsqueda de inmuebles por semestre



El año 2019 cerró con más de **224 millones** de búsquedas entre sus dos semestres.

Tras las restricciones presentadas en el primer semestre del 2020 a causa del Covid-19, en el segundo semestre de ese año se presentó una recuperación del **26 %** en las búsquedas.

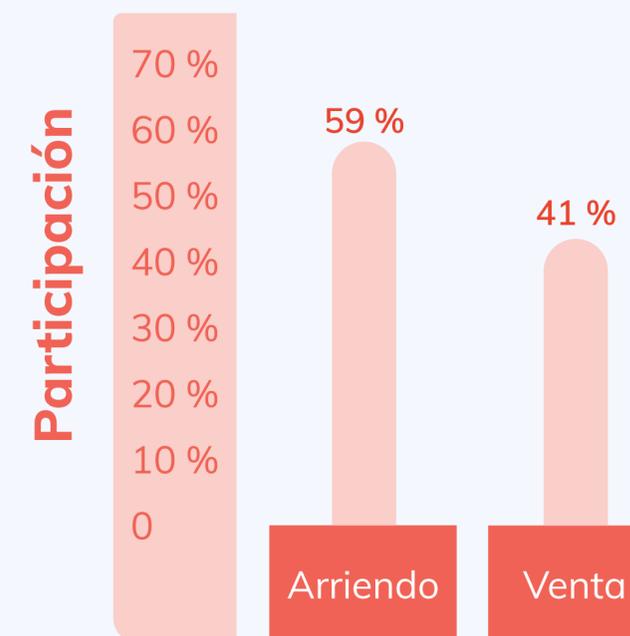
Por otro lado, el primer semestre del 2021, a pesar de tener un decrecimiento del **6 %** frente al segundo semestre del 2020, logró mantener un incremento del **13 %** sobre el promedio general de los cuatro semestres anteriores (**122.064.309**).

\*Variación de búsquedas en las 7 aglomeraciones

# Búsquedas y variación por tipo de inmueble en arriendo o venta

Tipo de inmueble			
	Apartamentos	Casas	Apartaestudios
Participación en búsquedas en 2021-1	69 %	23 %	8 %
<b>*En 2021-1, en comparación con todos los semestres anteriores:</b>			
Variación	Aumentó 16 %	Aumentó 6 %	Aumentó 9 %

\*Variación de búsquedas en las 7 aglomeraciones  
Comparación con promedio de semestres entre 2019-1 y 2020-2.



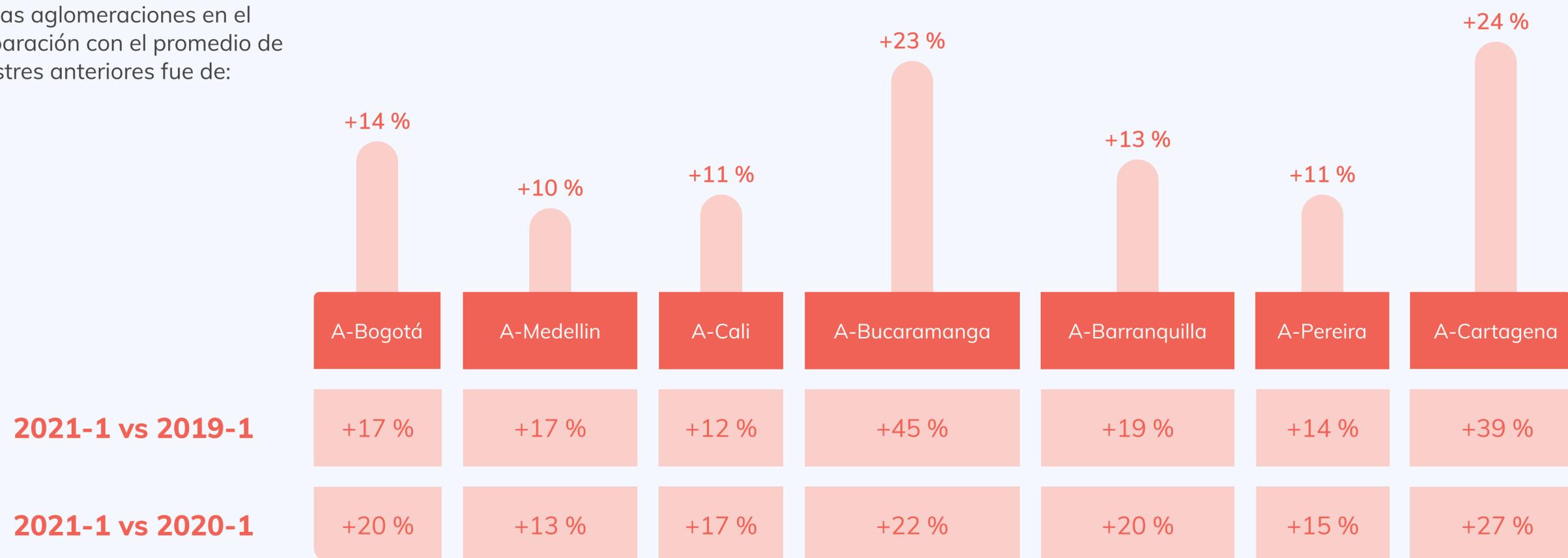
**\*En 2021-1, en comparación con semestres anteriores:**

 **Arriendo** aumentó en **81 millones de búsquedas**, equivalentes a un **14 %** más.

 **Venta** aumentó **56 millones de búsquedas**, equivalentes a un **12 %** más.

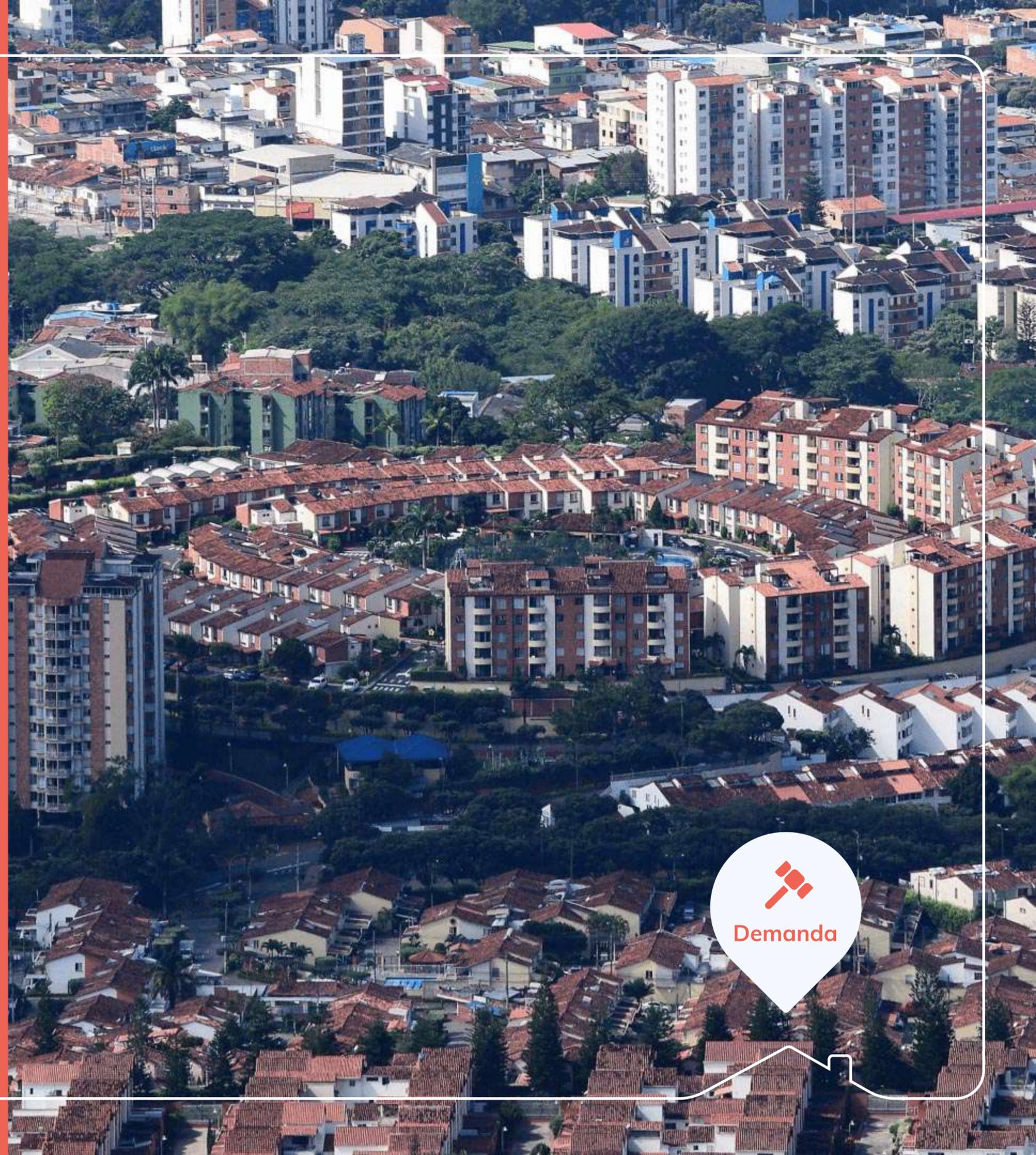
# Búsquedas por aglomeración vs. semestres anteriores

La variación de las aglomeraciones en el 2021-1 en comparación con el promedio de los cuatro semestres anteriores fue de:



El primer semestre del 2021 obtuvo una variación mayor que los primeros semestres del 2019 y 2020 en cada una de las ciudades núcleos y sus respectivas aglomeraciones.

# Búsquedas por venta y arriendo en las 7 aglomeraciones principales



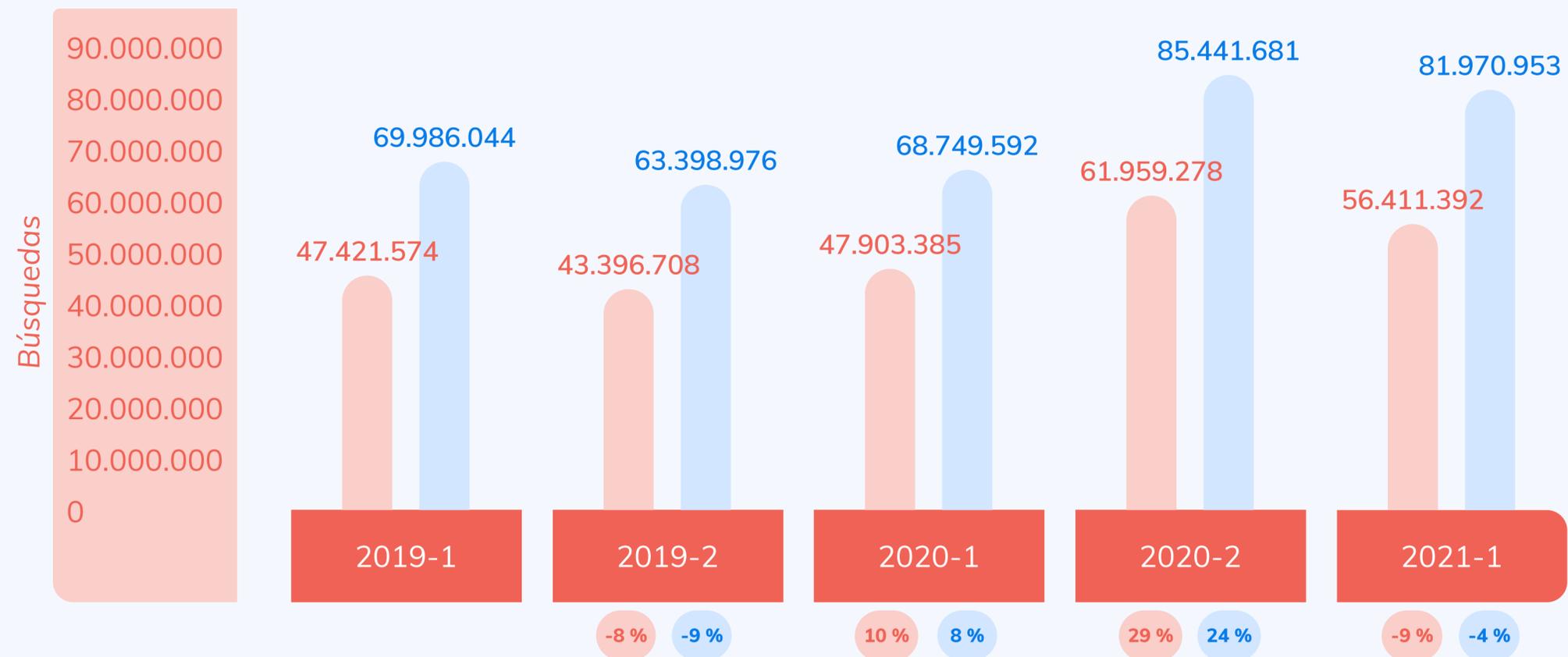
# Búsquedas por semestre en arriendo y venta a nivel nacional

En el segundo semestre del 2020 las búsquedas en ambos tipos de oferta tuvieron su mayor crecimiento, con un **29 %** para **venta** y un **24 %** para **arriendo**.

La variación en el **primer semestre del 2021 respecto al promedio de los semestres anteriores**, tuvo un incremento para los inmuebles en **venta** en un **12 %** y para **arriendo** un **14 %**.

- Búsquedas en Arriendo
- Búsquedas en Venta

## Búsquedas y variación por semestre de inmuebles residenciales en las 7 Aglomeraciones por tipo de Oferta



\*Variación de búsquedas en las 7 aglomeraciones

# Búsquedas por tipo de inmueble en arriendo y venta

Las búsquedas de inmuebles residenciales en las 7 principales aglomeraciones a nivel nacional tuvieron una variación similar en el 2021-1 versus los semestres anteriores tanto para búsquedas en venta como en arriendo; a excepción de los **apartaestudios**, estos crecieron un **15 % en las búsquedas en venta** y un **9 % en las búsquedas en arriendo**.

Tipo de inmueble	Búsquedas en Venta		Búsquedas en Arriendo	
	*Variación	Participación	*Variación	Participación
 Apartamentos	+16 %	60 %	+16 %	73 %
 Casas	+6 %	38 %	+7 %	14 %
 Apartaestudios	+15 %	2 %	+9 %	13 %

\*Variación: Diferencia entre semestre 2021-1 contra promedio de semestres anteriores.

# Búsquedas en cada aglomeración



# Búsquedas por semestre en aglomeración Bogotá

Las búsquedas de venta y arriendo de inmuebles residenciales en **Bogotá y sus municipios aledaños** mostraron un crecimiento en el primer semestre del 2021 del **14 %** en comparación con el promedio de los semestres anteriores.

## Evolución Semestral de las búsquedas de inmuebles residenciales en la Aglomeración Bogotá



\*Aumento aproximado de búsquedas en millones respecto a promedio de semestres anteriores

# Búsquedas por semestre en aglomeración Medellín

En **Medellín** y sus **municipios aledaños** las búsquedas en inmuebles residenciales crecieron en el primer semestre del **2021** en un **6 %** en inmuebles en **venta** y un **13 %** en inmuebles en **arriendo** en comparación con el promedio de los semestre anteriores.

● **Venta**  
● **Arriendo**

\*Aumento aproximado de búsquedas en miles y millones respecto a promedio de semestres anteriores

## Evolución Semestral de las búsquedas de inmuebles residenciales en la Aglomeración Medellín



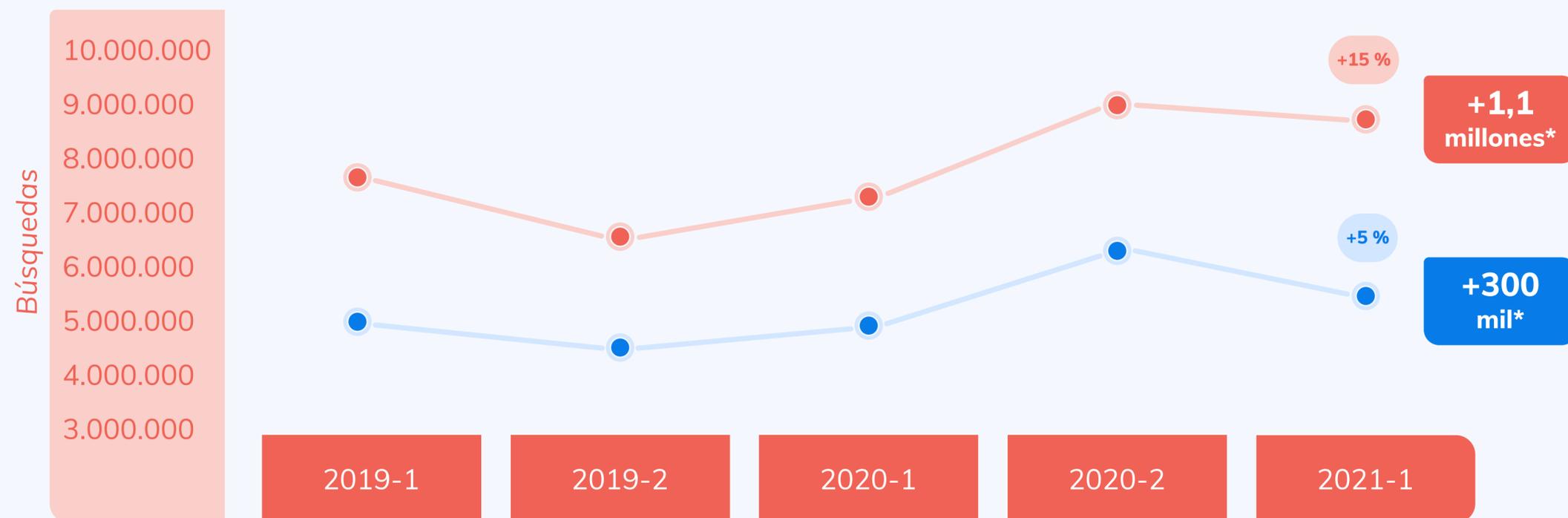
# Búsquedas por semestre en aglomeración Cali

En **Cali** y sus **municipios aledaños** las búsquedas crecieron en el primer semestre del **2021** en un **5 %** en inmuebles en **venta** y un **15 %** en inmuebles en **arriendo** en comparación con el promedio de los semestre anteriores.

● **Venta**  
● **Arriendo**

\*Aumento aproximado de búsquedas en miles y millones respecto a promedio de semestres anteriores

## Evolución Semestral de las búsquedas de inmuebles residenciales en la Aglomeración Cali



# Búsquedas por semestre en aglomeración Barranquilla

En **Barranquilla** y sus **municipios aledaños** las búsquedas de inmuebles residenciales crecieron en el primer semestre del **2021** en un **14 %** en inmuebles en **venta** y un **11 %** en inmuebles en **arriendo** en comparación con el promedio de los semestre anteriores.

## Evolución Semestral de las búsquedas de inmuebles residenciales en la Aglomeración Barranquilla



● Venta  
● Arriendo

\*Aumento aproximado de búsquedas en miles respecto a promedio de semestres anteriores

La **A-Barranquilla** tiene un comportamiento histórico similar en las búsquedas en **venta** como en **arriendo** con una participación del **53 %** y **47 %** respectivamente. La **A-Barranquilla** esta compuesta por la ciudad **Barranquilla** y los municipios de **Puerto Colombia** y **Soledad**, donde la ciudad de **Barranquilla** cuenta con una participación del **96 %** en **venta** y **97 %** en **arriendo** sobre toda la aglomeración.

# Búsquedas por semestre en aglomeración Bucaramanga

En **Bucaramanga** y sus **municipios aledaños** las búsquedas de inmuebles residenciales crecieron en el primer semestre del **2021** en un **31 %** en inmuebles en **venta** y un **19 %** en inmuebles en **arriendo** en comparación con el promedio de los semestre anteriores.

## Evolución Semestral de las búsquedas de inmuebles residenciales en la Aglomeración Bucaramanga



\*Aumento aproximado de búsquedas en miles respecto a promedio de semestres anteriores

# Búsquedas por semestre en aglomeración Cartagena

En **Cartagena** y sus **municipios aledaños** las búsquedas de inmuebles residenciales crecieron en el primer semestre del **2021** en un **21 %** en inmuebles en **venta** y un **30 %** en inmuebles en **arriendo** en comparación con el promedio de los semestre anteriores.

## Evolución Semestral de las búsquedas de inmuebles residenciales en la Aglomeración Cartagena



\*Aumento aproximado de búsquedas en miles respecto a promedio de semestres anteriores

# Búsquedas por semestre en aglomeración Pereira

En **Pereira** y sus **municipios aledaños** las búsquedas de inmuebles residenciales crecieron en el primer semestre del **2021** en un **11 %** en inmuebles en **venta** y un **12 %** en inmuebles en **arriendo** en comparación con el promedio de los semestre anteriores.

● **Venta**  
● **Arriendo**

\*Aumento aproximado de búsquedas en miles respecto a promedio de semestres anteriores

## Evolución Semestral de las búsquedas de inmuebles residenciales en la Aglomeración Pereira



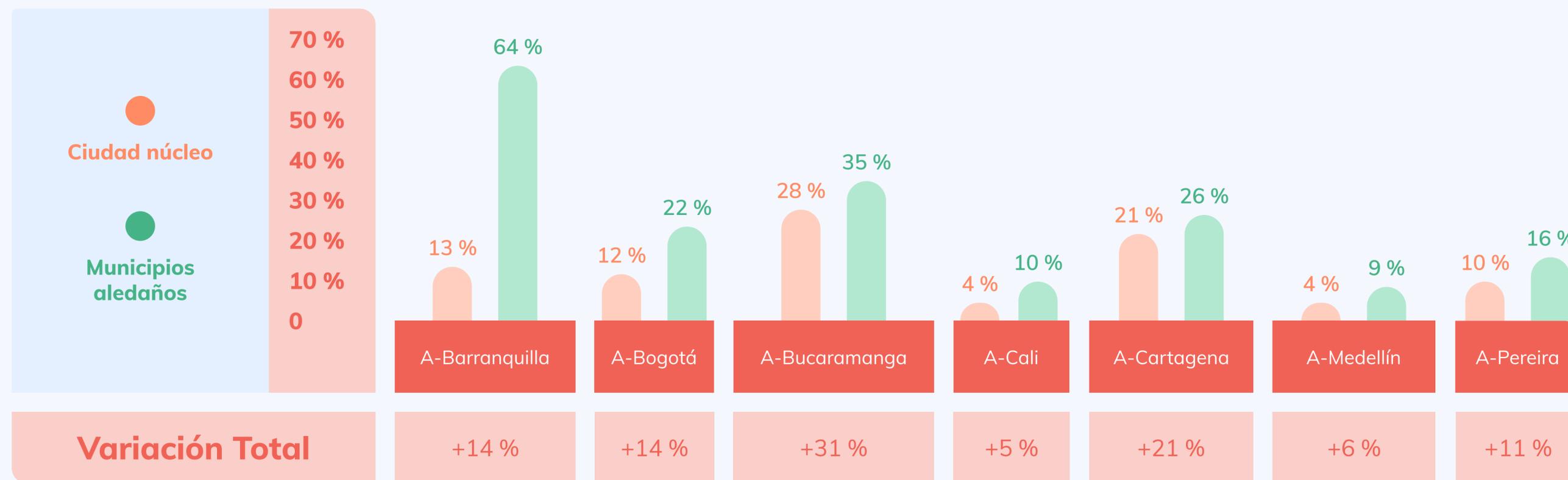
# Búsquedas en las 7 aglomeraciones vs semestres anteriores



# Búsquedas de venta en aglomeraciones vs. semestres anteriores

Las búsquedas de inmuebles en **venta** se incrementaron en todas las aglomeraciones en el primer semestre del 2021, en especial en los municipios aledaños. Los municipios aledaños a **Barranquilla** fueron los que presentaron mayor crecimiento con alrededor de

36 mil búsquedas más que el promedio de los semestres anteriores. Por otro lado, las aglomeraciones con mayor variación total fueron **Bucaramanga** y **Cartagena** con el **31 %** y el **21 %** respectivamente.

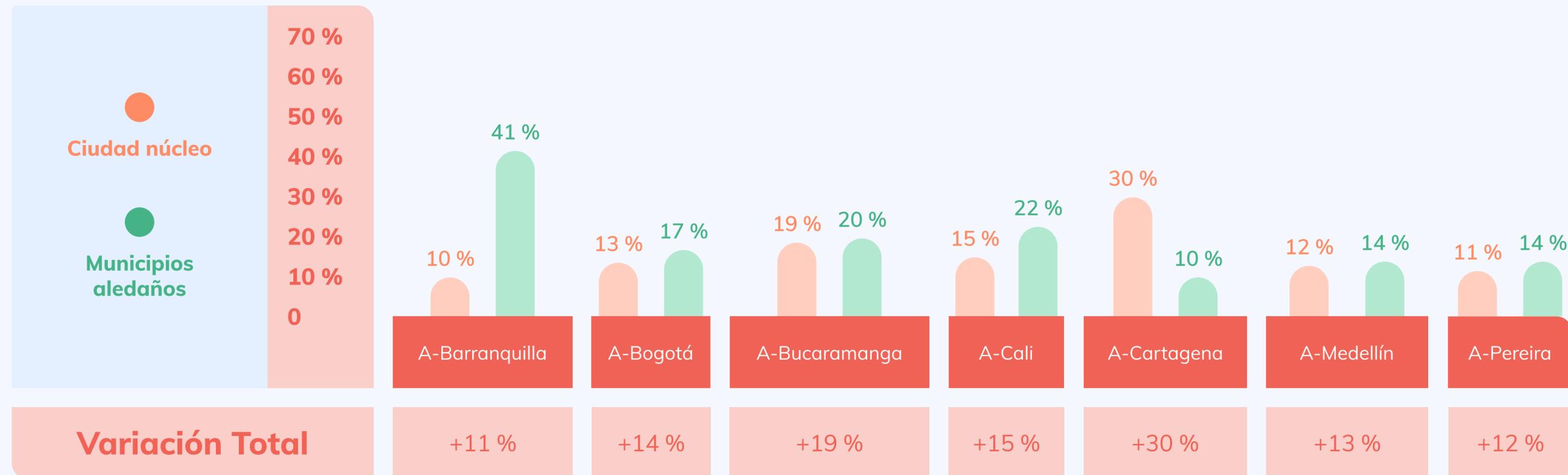


\*Aumento aproximado de búsquedas respecto a promedio de semestres anteriores

# Búsquedas de arriendo en aglomeraciones vs. semestres anteriores

Las búsquedas de inmuebles en **arriendo** incrementaron por encima del **10 %** en todas las aglomeraciones en el primer semestre del 2021. Los municipios aledaños a **Barranquilla** fueron los que presentaron mayor crecimiento con más de **15 mil** búsquedas

respecto a los semestres anteriores. Por otro lado, las aglomeraciones con mayor incremento fueron **Cartagena** y **Bucaramanga** con el **30 %** y el **19 %**, respectivamente.



\*Aumento aproximado de búsquedas respecto a promedio de semestres anteriores

# Top de búsqueda en ciudades núcleo y municipios aledaños por:

- Tipo de oferta
- Tipo de inmueble



# Top 5 de ciudades núcleo en búsquedas de venta



## Apartamentos

Ciudad núcleo	*Variación	Participación
Bogotá	+16 %	69 %
Medellín	+7 %	11 %
Cali	+7 %	9 %
Bucaramanga	+31 %	4 %
Barranquilla	+20 %	4 %



## Casas

Ciudad núcleo	*Variación	Participación
Bogotá	+4 %	60 %
Cali	+2 %	15 %
Medellín	-2 %	10 %
Barranquilla	+3 %	4 %
Pereira	+7 %	3 %



## Apartaestudios

Ciudad núcleo	*Variación	Participación
Bogotá	+13 %	65 %
Medellín	+4 %	14 %
Bucaramanga	+37 %	8 %
Cali	+10 %	6 %
Barranquilla	+4 %	4 %

En el top 5 de las ciudades núcleo con mayor participación en **venta**, se resalta el incremento de búsquedas que ha tenido **Bucaramanga** en apartamentos (**31 %**) y apartaestudios (**37 %**) respecto al promedio de los semestres anteriores.

En cuanto a casas, fue **Pereira** quién logró un mayor aumento con el **7 %**. Finalmente, **Medellín** fue la única ciudad que presentó una reducción en la búsqueda de casas en venta con un **-2 %**.

\*Variación: Diferencia entre semestre 2021-1 contra promedio de semestres anteriores.

# Top 5 de ciudades núcleo en búsquedas de arriendo



## Apartamentos

Ciudad Centro	*Variación	Participación
Bogotá	+15 %	68 %
Medellín	+13 %	13 %
Cali	+19 %	9 %
Bucaramanga	+20 %	5 %
Barranquilla	+13 %	2 %



## Casas

Ciudad Centro	*Variación	Participación
Bogotá	+8 %	46 %
Cali	+6 %	21 %
Medellín	+6 %	17 %
Bucaramanga	+11 %	6 %
Pereira	-1 %	4 %



## Apartaestudios

Ciudad Centro	*Variación	Participación
Bogotá	+5 %	61 %
Cali	+11 %	15 %
Medellín	+10 %	15 %
Bucaramanga	+20 %	6 %
Barranquilla	+16 %	2 %

En el top 5 de las ciudades núcleo con mayor participación en **arriendo** se resalta el incremento de búsquedas que ha tenido **Bucaramanga** en los tres tipos de inmuebles: apartamentos (**20 %**), casas (**11 %**) y apartaestudios (**20 %**), respecto al promedio de los

semestres anteriores. **Pereira** fue la única ciudad que presentó una reducción en la búsqueda de casas en arriendo (**-1 %**).

\*Variación: Diferencia entre semestre 2021-1 contra promedio de semestres anteriores.

# Top 5 de municipios aledaños en búsquedas de venta

**Chía** fue el municipio más buscado para la **venta** de inmuebles en el primer semestre del 2021 con el **14 %** del total de búsquedas. Por otro lado, **Puerto Colombia** se destacó por ser el que tuvo mayor incremento en las búsquedas de inmuebles en **venta**, respecto a los semestres anteriores, con el **157 %**, seguido por **Guarne** y **Ricaurte** con el **72 %** y el **66 %** respectivamente.

 Apartamentos		 Casas		 Apartaestudios	
Top 5 municipios con mayor Participación			Top 5 municipios con mayor Variación		
Municipio	*Variación	Participación	Municipio	*Variación	Participación
Chía	+29 %	14 %	Puerto Colombia	+157 %	0,3 %
Envigado	+4 %	11 %	Guarne	+72 %	0,1 %
Cajicá	+26 %	8 %	Ricaurte	+66 %	2 %
Floridablanca	+37 %	7 %	Floridablanca	+37 %	7 %
Soacha	+4 %	6 %	Tocancipá	+37 %	1 %

\*Variación: Diferencia entre semestre 2021-1 contra promedio de semestres anteriores.

# Top 5 de municipios aledaños en búsquedas de arriendo

**Envigado** fue el municipio más buscado para el **arriendo** de inmuebles en el primer semestre del 2021 con el **12 %** del total de búsquedas. Por otro lado, **Puerto Colombia** se destacó por ser el que tuvo mayor incremento en las búsquedas de inmuebles en arriendo, respecto a los semestres anteriores, con el **168 %**, seguido por **Ricaurte** y **Yumbo** con el **76 %** y el **65 %** respectivamente.

 Apartamentos  Casas  Apartaestudios					
Top 5 municipios con mayor Participación			Top 5 municipios con mayor Variación		
Municipio	*Variación	Participación	Municipio	*Variación	Participación
Envigado	+13 %	12 %	Puerto Colombia	+168 %	0,1 %
Floridablanca	+20 %	11 %	Ricaurte	+76 %	0,3 %
Chía	+26 %	10 %	Yumbo	+65 %	0,2 %
Soacha	+4 %	7 %	Tocancipá	+48 %	0,5 %
Sabaneta	+13 %	7 %	Guarne	+43 %	0,2 %

\*Variación: Diferencia entre semestre 2021-1 contra promedio de semestres anteriores.

## Top 5 de municipios aledaños en búsquedas de apartamentos en venta y arriendo

 Apartamentos en venta	Top 5 municipios con mayor Participación			Top 5 municipios con mayor Variación		
	Municipio	*Variación	Participación	Municipio	*Variación	Participación
	Envigado	+12 %	17 %	Puerto Colombia	+185 %	0,2 %
	Floridablanca	+44 %	10 %	Turbaco	+185 %	0,02 %
	Soacha	+17 %	8 %	Yumbo	+116 %	0,2 %
	Sabaneta	+24 %	8 %	Sopó	+77 %	0,5 %
	Mosquera	+21 %	6 %	Santa Rosa de Cabal	+74 %	0,4 %

**Envigado** fue el municipio con mayor participación en las búsquedas de **apartamentos en venta** en el primer semestre del **2021** con el **17 %** del total de búsquedas. Por otro lado, **Puerto Colombia** y **Turbaco** fueron los municipios que presentaron mayor variación en las búsquedas en el **2021-1** respecto a los semestres anteriores en un **185 %**.

 Apartamentos en arriendo	Top 5 municipios con mayor Participación			Top 5 municipios con mayor Variación		
	Municipio	*Variación	Participación	Municipio	*Variación	Participación
	Envigado	+19 %	13 %	Puerto Colombia	+147 %	0,1 %
	Floridablanca	+26 %	11 %	Sopó	+97 %	0,2 %
	Soacha	+1 %	9 %	Ricaurte	+85 %	0,4 %
	Sabaneta	+15 %	9 %	Yumbo	+70 %	0,2 %
	Bello	+21 %	7 %	Tocancipá	+53 %	0,7 %

**Envigado** fue el municipio con mayor participación en las búsquedas de **apartamentos en arriendo** en el primer semestre del **2021** con el **13 %** del total de búsquedas. **Puerto Colombia** fue el municipio que presentó la mayor variación en las búsquedas en el **2021-1** respecto a los semestres anteriores en un **147 %**.

\*Variación: Diferencia entre semestre 2021-1 contra promedio de semestres anteriores.

# Top 5 de municipios aledaños en búsquedas de casas en venta y arriendo



Casas en venta

Top 5 municipios con mayor Participación			Top 5 municipios con mayor Variación		
Municipio	*Variación	Participación	Municipio	*Variación	Participación
Chía	+27 %	21 %	Puerto Colombia	+145 %	0,3 %
Cajicá	+23 %	9 %	Guarne	+96 %	0,1 %
Envigado	-10 %	7 %	Ricaurte	+83 %	1,3 %
Mosquera	+27 %	6 %	Caldas	+56 %	0,1 %
Jamundí	+23 %	5 %	Girón	+31 %	1,0 %

**Chía** fue el municipio con mayor participación en la búsqueda de **casas en venta** con un **21 %** en el primer semestre del **2021**; **Envigado** fue uno de los municipios con mayor participación con el **7 %** y tuvo un decrecimiento en las búsquedas en un **-10 %**. Por otro lado, **Puerto Colombia** tuvo el mayor crecimiento en las búsquedas en un **145 %** en el **2021-1** vs los semestres anteriores.



Casas en arriendo

Top 5 municipios con mayor Participación			Top 5 municipios con mayor Variación		
Municipio	*Variación	Participación	Municipio	*Variación	Participación
Chía	+11 %	18 %	Puerto Colombia	+212 %	0,1 %
Floridablanca	+7 %	10 %	Guarne	+52 %	0,4 %
Envigado	+1 %	9 %	Yumbo	+40 %	0,1 %
Cajicá	+21 %	7 %	Ricaurte	+37 %	0,2 %
Jamundí	+27 %	5 %	Jamundí	+27 %	4,7 %

**Chía** fue el municipio con mayor participación en la búsqueda de **casas en arriendo** con un **18 %** en el primer semestre del **2021**. **Puerto Colombia** se destacó al tener el mayor crecimiento en las búsquedas en un **212 %** en el **2021-1** con respecto a los semestres anteriores.

\*Variación: Diferencia entre semestre 2021-1 contra promedio de semestres anteriores.

## Top 5 de municipios aledaños en búsquedas de **apartaestudios** en venta y arriendo



Apartaestudios  
en venta

Top 5 municipios con mayor Participación			Top 5 municipios con mayor Variación		
Municipio	*Variación	Participación	Municipio	*Variación	Participación
Chía	+16 %	20 %	Soledad	+660 %	0,04 %
Sabaneta	+19 %	18 %	Madrid	+558 %	0,2 %
Floridablanca	+33 %	15 %	Guarne	+225 %	0,3 %
Envigado	+19 %	10 %	Palmira	+161 %	0,3 %
Bello	+46 %	9 %	Santa Rosa de Cabal	+143 %	0,3 %

**Chía** fue el municipio con mayor participación en la búsqueda de **apartaestudios** en **venta** con un **20 %** en el primer semestre del **2021**. Por otro lado, **Soledad** tuvo el mayor crecimiento en las búsquedas en un **660 %** en el **2021-1** vs los semestres anteriores.



Apartaestudios  
en arriendo

Top 5 municipios con mayor Participación			Top 5 municipios con mayor Variación		
Municipio	*Variación	Participación	Municipio	*Variación	Participación
Envigado	-11 %	20 %	Puerto Colombia	+265 %	0,07 %
Sabaneta	+14 %	13 %	Jamundí	+228 %	0,4 %
Chía	+57 %	13 %	Girón	+203 %	1,6 %
Floridablanca	+1 %	12 %	Mosquera	+193 %	0,4 %
Itagüí	+52 %	11 %	La Estrella	+122 %	2,3 %

**Envigado** fue el municipio con mayor participación en la búsqueda de **apartaestudios** en **arriendo** con un **20 %** en el primer semestre del **2021** y tuvo un decrecimiento del **-11 %** en las búsquedas en el **2021-1** con respecto a los semestres anteriores. Por otro lado, **Puerto Colombia** presentó el mayor crecimiento en las búsquedas en un **265 %** en el **2021-1** vs los semestres anteriores.

\*Variación: Diferencia entre semestre 2021-1 contra promedio de semestres anteriores.

# Conclusiones Demanda



Durante el **2019** se alcanzaron **224 millones** de búsquedas de inmuebles residenciales en promedio, a pesar de la difícil situación de pandemia, las búsquedas en el **2020** fueron aproximadamente de **264 millones** con un incremento del **18 %**. En el primer semestre del **2021** se registró un crecimiento del **13 %** de búsquedas frente al promedio de los cuatro semestre anteriores, logrando incrementar las búsquedas en **16 millones**.



En el primer semestre del **2021**, comparado con el promedio de los semestres anteriores, se presentó un crecimiento del **16 %** en búsquedas de apartamentos, un **6 %** en búsquedas de casas y un **9 %** en búsquedas de apartaestudios. De la misma forma, se presentó un incremento del **14 %** en búsquedas de inmuebles en arriendo y un **12 %** en búsquedas de inmuebles en venta.



En la aglomeración **Bogotá** se presentó un incremento del **14 %** en las búsquedas de inmuebles en arriendo y venta comparado con los semestres anteriores. Por otro lado, en la aglomeración **Medellín** se presentó un incremento del **6 %** en inmuebles en venta y del **13 %** en inmuebles en arriendo. Finalmente, la aglomeración **Bucaramanga** fue la que presentó mayor variación frente a los semestres anteriores con un crecimiento del **31 %** en inmuebles en venta y un **19 %** en inmuebles en arriendo.



En cuanto a municipios aledaños, **Chía** tuvo la mayor cantidad de búsquedas en los tres tipos de inmuebles en **venta**, mientras que el municipio de **Puerto Colombia** fue el que más creció con un **157 %** respecto a los semestres anteriores. En cuanto a **arriendo**, **Envigado** tuvo la mayor cifra en búsquedas de inmuebles, mientras que **Puerto Colombia** fue el que más creció respecto a los semestres anteriores con un **168 %**.

# Metodología

El análisis de la demanda se estructuró a partir de la cantidad de búsquedas de inmuebles que se han realizado mediante el portal de Fincaraíz entre el primer semestre del 2019 y el primer semestre del 2021.

Hay que tener en cuenta que las búsquedas corresponden a la cantidad de veces que una persona visitó un anuncio de algún inmueble publicado en nuestra plataforma. Cada persona pudo realizar varias búsquedas de distintos inmuebles en el transcurso de este periodo de tiempo.

El espacio geográfico en el que se realizaron las consultas fueron las 7 principales aglomeraciones del país: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Cartagena y Pereira. Considerando que cada aglomeración posee una ciudad núcleo y sus municipios aledaños.

Para este estudio se tuvieron en cuenta tres tipos de inmuebles: apartamentos, apartaestudios y casas. También se complementó con el tipo de oferta, arriendo y venta, así como con la variación semestral en cada una de estas categorías.

De esta forma, se analizaron más de 620 millones de búsquedas de usuarios de Fincaraíz. No se presentaron datos sobre el precio del m<sup>2</sup>, puesto que este ítem depende en mayor cantidad de la oferta de los inmuebles. Y se tuvo en cuenta la información de cada uno de los municipios aledaños.

Finalmente, cabe destacar que todos los datos y resultados de esta investigación sobre la demanda en las principales aglomeraciones del país fueron extraídos del portal Fincaraiz.com.co.



Oferta



# Oferta de vivienda usada en 7 aglomeraciones

Del total de ofertas analizadas (**1.351.073**), el **53 %** corresponde a inmuebles en **venta** y el **47 %** en **arriendo**.

- Las ofertas en **venta** (lado izquierdo), principalmente son **apartamentos (68 %)**, seguido de **casas (30 %)** y **apartaestudios (2 %)**.
- Respecto de la información de ofertas en **arriendo** (lado derecho), el **77 %** corresponden a **apartamentos**, el **13 %** a **casas** y el **10 %** restante corresponde a **apartaestudios**.

## Total Ofertas 2019 - 2021 Participación tipo de oferta (%)

**53 %**  
Venta



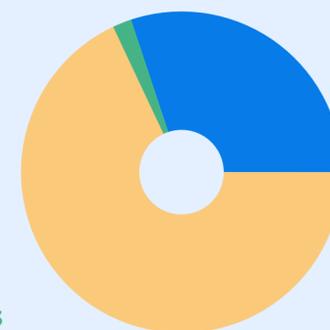
**47 %**  
Arriendo

Ofertas según tipo de inmueble  
Participación %

**68 %**  
Apartamentos

**30 %**  
Casas

**2 %**  
Apartaestudios

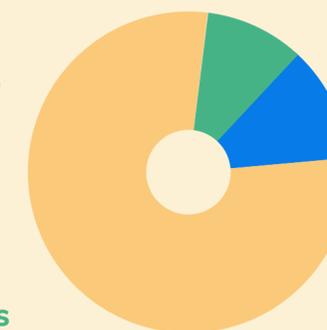


Ofertas según tipo de inmueble  
Participación %

**77 %**  
Apartamentos

**13 %**  
Casas

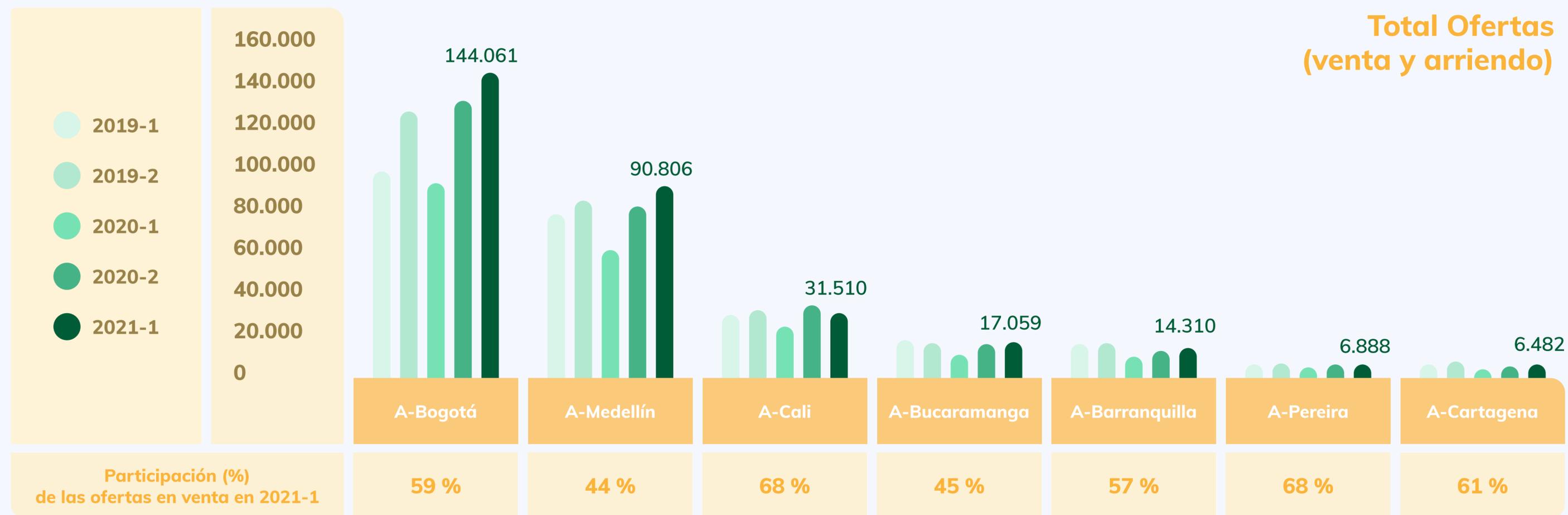
**10 %**  
Apartaestudios



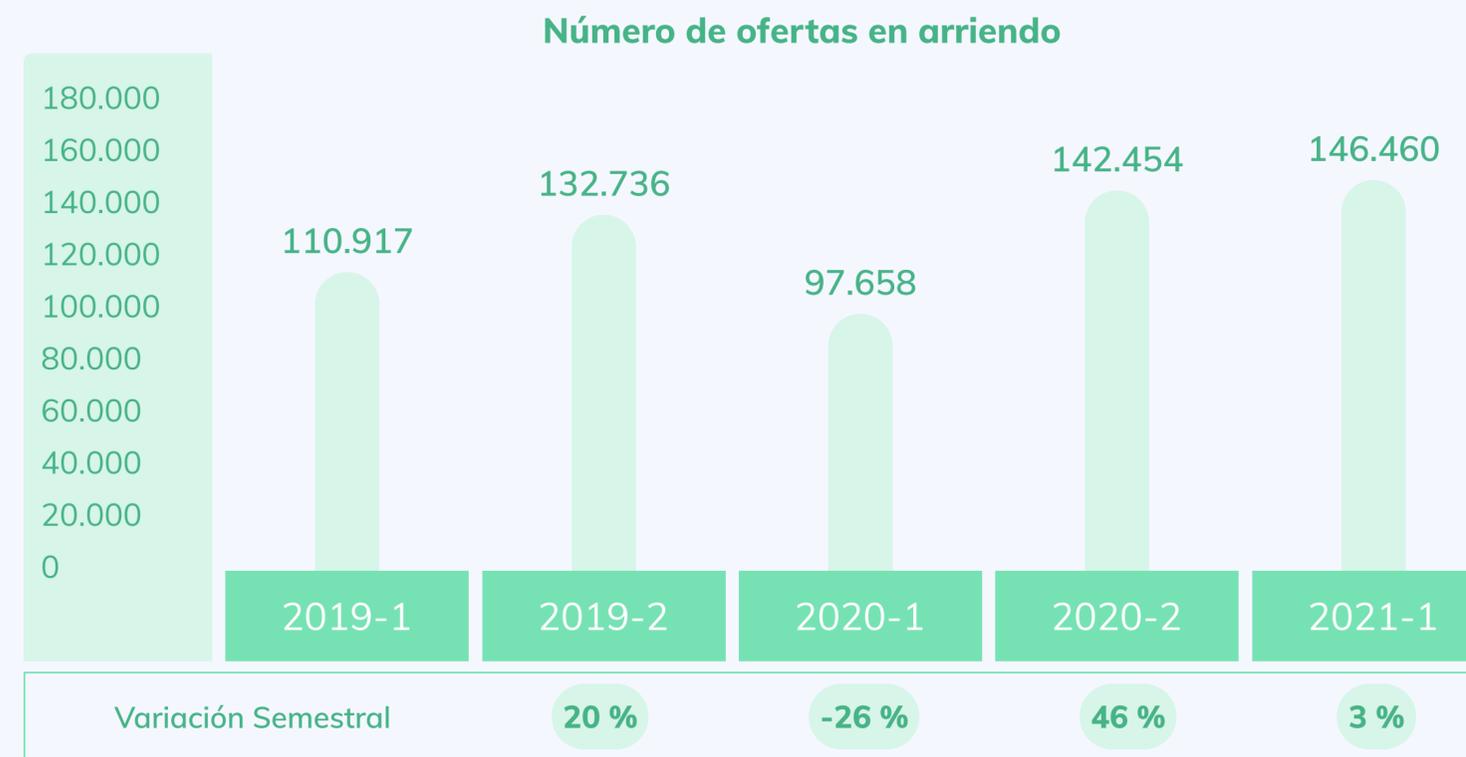
# Oferta de vivienda usada en 7 aglomeraciones

Además de las diferencias en tamaño en número de ofertas, cada aglomeración presenta distintas participaciones entre las que son para **venta y arriendo**. Por ejemplo, en **2021-1**,

en la Aglomeración **Cali** el **68 %** corresponde a ofertas en **venta** y el **32 %** a **arriendo**, es decir que allí por cada **tres** ofertas, **dos** son para la **venta**.



# Comportamiento de la oferta en las 7 aglomeraciones



# Oferta de vivienda usada por tipos de inmueble

Número de ofertas en venta					
 <b>Apartamentos</b>	Var. Semestral	+11 %	-29 %	+32 %	+15 %
	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Número de ofertas	95.700	106.482	75.220	99.332	114.725
 <b>Casas</b>	Var. Semestral	+14 %	-31 %	+32 %	+4 %
	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Número de ofertas	41.904	47.575	33.039	43.762	45.691
 <b>Apartaestudios</b>	Var. Semestral	+13 %	-26 %	+43 %	+22 %
	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Número de ofertas	3.062	3.452	2.549	3.647	4.437

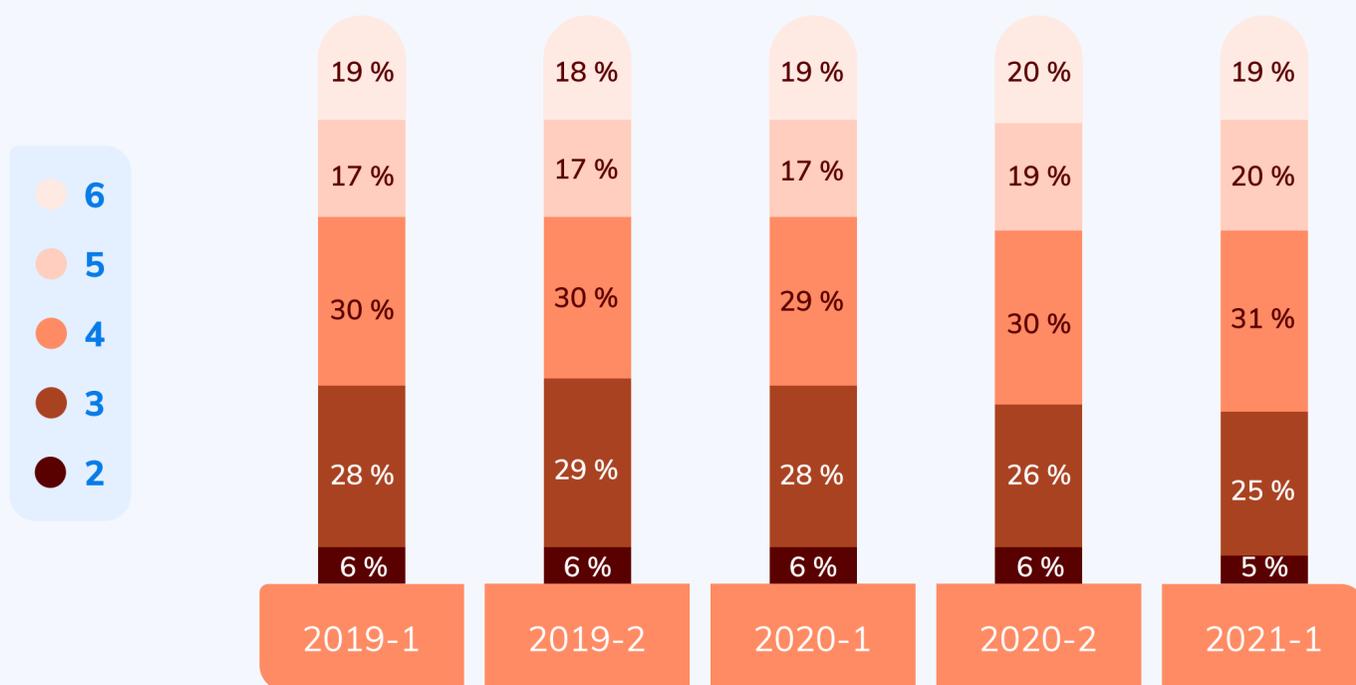
Número de ofertas en arriendo					
 <b>Apartamentos</b>	Var. Semestral	+19 %	-28 %	+50 %	+4 %
	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Número de ofertas	85.650	102.175	73.528	110.400	115.224
 <b>Casas</b>	Var. Semestral	+22 %	-31 %	+24 %	-2 %
	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Número de ofertas	15.229	18.514	12.823	15.926	15.679
 <b>Apartaestudios</b>	Var. Semestral	+20 %	-6 %	+43 %	-4 %
	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1
Número de ofertas	10.038	12.047	11.307	16.128	15.557

Las ofertas en venta en las 7 aglomeraciones presentaron una caída generalizada en todos los tipos de inmueble en **2020-1**. En el siguiente semestre, **2020-2**, las ofertas en **apartamentos** y **casas** crecieron aunque no alcanzaron los niveles de un año atrás (**2019-2**). Para **2021-1**, el volumen de ofertas en **venta** se incrementó **15 %** en **apartamentos**, **4 %** en **casas** y **22 %** en **apartaestudios**.

Después de la caída de **2020-1**, las ofertas de **arriendo** en **2020-2** aumentaron en los tres tipos de inmuebles, sin embargo en **casas** (**15.926**) el nivel resultó inferior frente al registrado un año atrás (**18.514**). En **2021-1**, las ofertas en **arriendo** crecieron **4 %** en **apartamentos**, pero en **casas** y **apartaestudios** presentaron reducciones respectivas de **-2 %** y **-4 %**.

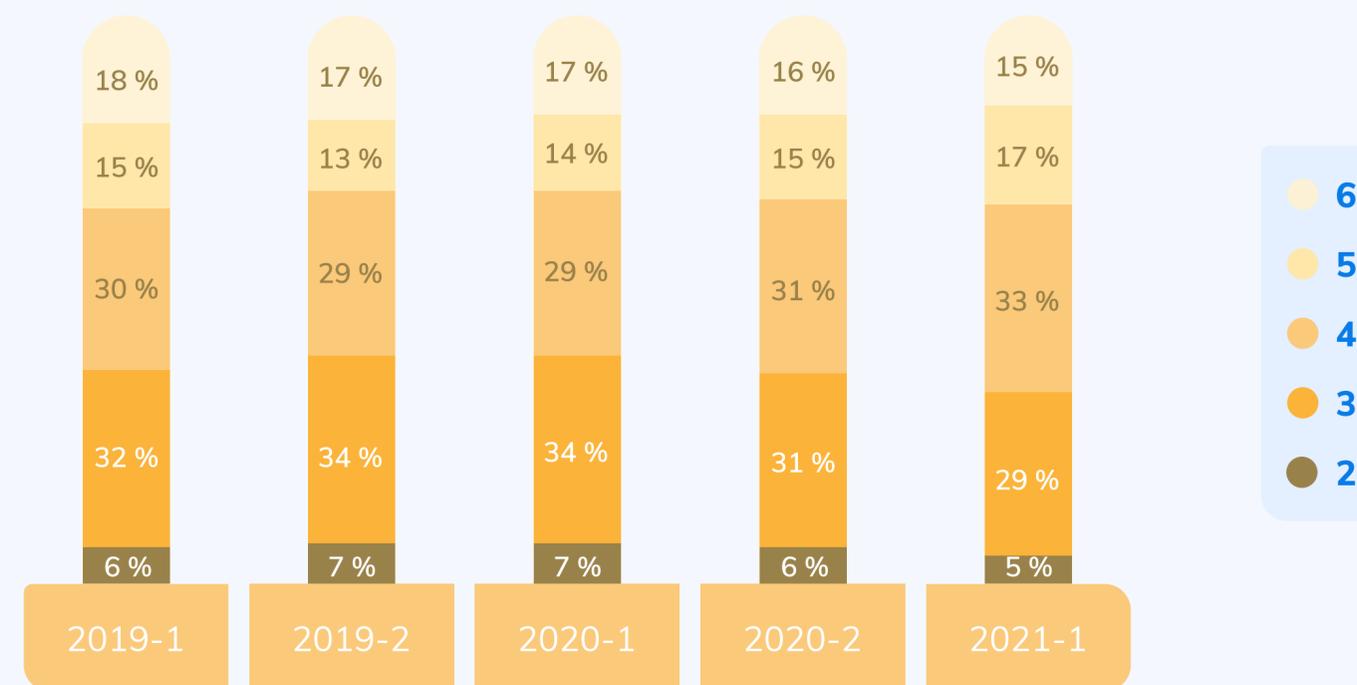
# Oferta de apartamentos según estratos

Apartamentos en venta  
Participación según estratos



En **2019-1** las ofertas de **apartamentos** en **venta** de estratos 4 y 5 tenían una participación del **47 %** del total de las ofertas, a partir del segundo semestre de **2020** esta participación aumentó y en **2021-1** se ubicó en **51 %**.

Apartamentos en arriendo  
Participación según estrato



Las ofertas de **apartamentos** en **arriendo** de estratos 4 y 5 tenían una participación conjunta de **45 %** en el total de ofertas en **2019-1**, para **2021-1** la participación de estos dos estratos aumentó a **50 %**.

# Comportamiento de las ofertas en 2021-1

Venta Variación semestral ofertas 2021-1			
Aglomeración	Apartamentos %	Casas %	Apartaestudios %
A-Bogotá	+19	+7	+28
A-Medellín	+20	+12	+21
A-Cali	-4	-10	-1
A-Barranquilla	+12	+21	+15
A-Bucaramanga	+8	+6	+7
A-Cartagena	+15	+6	+0,01
A-Pereira	+12	-2	+23

Arriendo Variación semestral ofertas 2021-1			
Aglomeración	Apartamentos %	Casas %	Apartaestudios %
A-Bogotá	+5	-1	+3
A-Medellín	+8	+5	+7
A-Cali	-14	-11	-13
A-Barranquilla	+7	-3	+6
A-Bucaramanga	+2	-12	+1
A-Cartagena	+9	+16	+7,9
A-Pereira	-6	-13	-8

Haciendo énfasis en el comportamiento de las ofertas del semestre **2021-1**, las ofertas en **venta** de **apartamentos** y de **apartaestudios** crecieron más en las aglomeraciones de mayor tamaño, **Bogotá** y **Medellín**.

En contraste, la Aglomeración **Cali** registró para el primer semestre una reducción de **4 %** en la cantidad de **apartamentos** en **venta**, de **10 %** en **casas** y de **1 %** en **apartaestudios**.

En el caso de las ofertas en **arriendo** se observa una caída generalizada en casas en **2021-1**. En **apartamentos** la oferta se incrementó en cinco aglomeraciones y se redujo en dos, **Cali** y **Pereira**.

Al igual que en las ofertas en **venta**, la Aglomeración **Cali** registró reducciones en todos los tipos de inmueble para este último semestre.

# Precios por tipos de inmueble

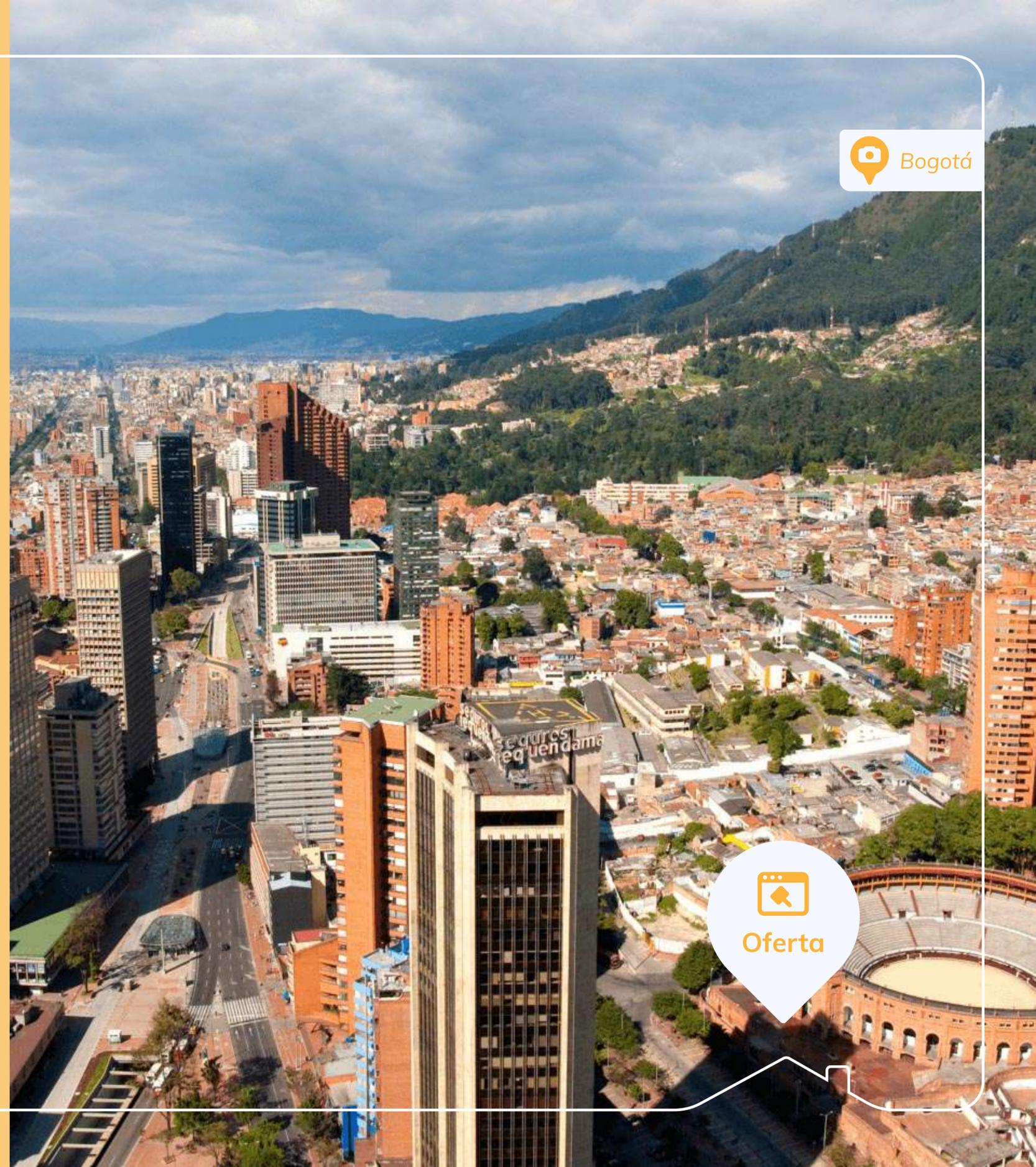


Los precios de inmuebles en **venta** para las **7 aglomeraciones** presentaron una desaceleración en el crecimiento en el segundo semestre de **2020**. Un panorama diferente se observó en **2021-1**, cuando los precios registraron variaciones de **+4 %**, **+8 %** y **+7 %** en **apartamentos**, **casas** y **apartaestudios** respectivamente.

Los precios de los inmuebles en **arriendo** en **2020-2** presentaron leves contracciones en **casas** y **apartaestudios** y un leve crecimiento en **apartamentos**. En el siguiente semestre en cada uno de los tipos de inmuebles se presentaron crecimientos de **3 %** en **apartamentos**, **8 %** en **casas** y **1 %** en **apartaestudios**.

Nota: Las variaciones son semestrales, son las más utilizadas en el estudio para evitar la comparación de 2021-1 frente a un semestre atípico como lo fue 2020-1

# Aglomeración Bogotá



 Bogotá

 Oferta

# Aglomeración Bogotá

## Ofertas en venta 2021- 1

Tipo	Participación del tipo de inmueble en la ciudad núcleo	Participación del tipo de inmueble en municipios
Apartamentos	72 %	51 %
Casas	25 %	48 %
Apartaestudios	3 %	1 %
	100 %	100 %

Part. por tipo de inmueble sin incluir a Bogotá



Apartamentos



Casas



Apartaestudios

+ Ofertas

24 % Soacha

31 % Chía

60 % Chía

- Ofertas

1 % Cota

1 % Tocancipá

1 % Facatativá \*

En la Aglomeración **Bogotá**, las ofertas en **venta** de apartamentos representan el **72 %** en la **ciudad núcleo** y **51 %** en los **municipios aledaños**. De las ofertas de **apartamentos** en **municipios aledaños** (sin incluir a **Bogotá**), el **24 %** se ofrecen en **Soacha**, mientras que **Cota** tiene la menor participación. El **31 %** de las **casas** se ubican en **Chía**, en contraste **Tocancipá** tiene la menor participación en este tipo de inmueble, toda vez que es un municipio donde predominan las ofertas de **apartamentos**.

\*En municipios aledaños la oferta de apartaestudios se concentra principalmente en Chía y Cajicá

## Ofertas en arriendo 2021- 1

Tipo	Participación del tipo de inmueble en la ciudad núcleo	Participación del tipo de inmueble en municipios
Apartamentos	80 %	73 %
Casas	7 %	23 %
Apartaestudios	12 %	4 %
	100 %	100 %

Part. por tipo de inmueble sin incluir a Bogotá



Apartamentos



Casas



Apartaestudios

+ Ofertas

19 % Soacha

31 % Chía

54 % Chía

- Ofertas

1 % Sopó

5 % Tocancipá

1 % Ricaurte \*

El **80 %** de las ofertas en **arriendo** en la **ciudad núcleo** son **apartamentos**, en tanto que en los **municipios aledaños** es de **73 %**.

De las ofertas de **apartamentos** en **municipios aledaños** (sin incluir a **Bogotá**), el **19 %** se ubican en **Soacha**. **Chía**, al igual que en las ofertas para la **venta**, tiene la mayor participación en ofertas de **casas** y **apartaestudios** en **arriendo**.

# Aglomeración Bogotá

## Rangos de área más ofertados en venta 2021-1

	Tipo	Area m <sup>2</sup>	\$ m <sup>2</sup> promedio (millones)	Var. Sem %
Ciudad Núcleo	 Apartamentos	40 - 60	\$ 4,13	+2 %
	 Casas	60 - 130	\$ 3,17	+2 %
	 Apartaestudios	36 - 42	\$ 6,41	+0,04 %
Municipios Aledaños	Tipo	Area m <sup>2</sup>	\$ m <sup>2</sup> promedio (millones)	Var. Sem %
	 Apartamentos	40 - 60	\$ 2,71	+4 %
	 Casas	60 - 130	\$ 2,63	+7 %
	 Apartaestudios	42 - 48	\$ 4,56	+12 %

## Rangos de área más ofertados en arriendo 2021-1

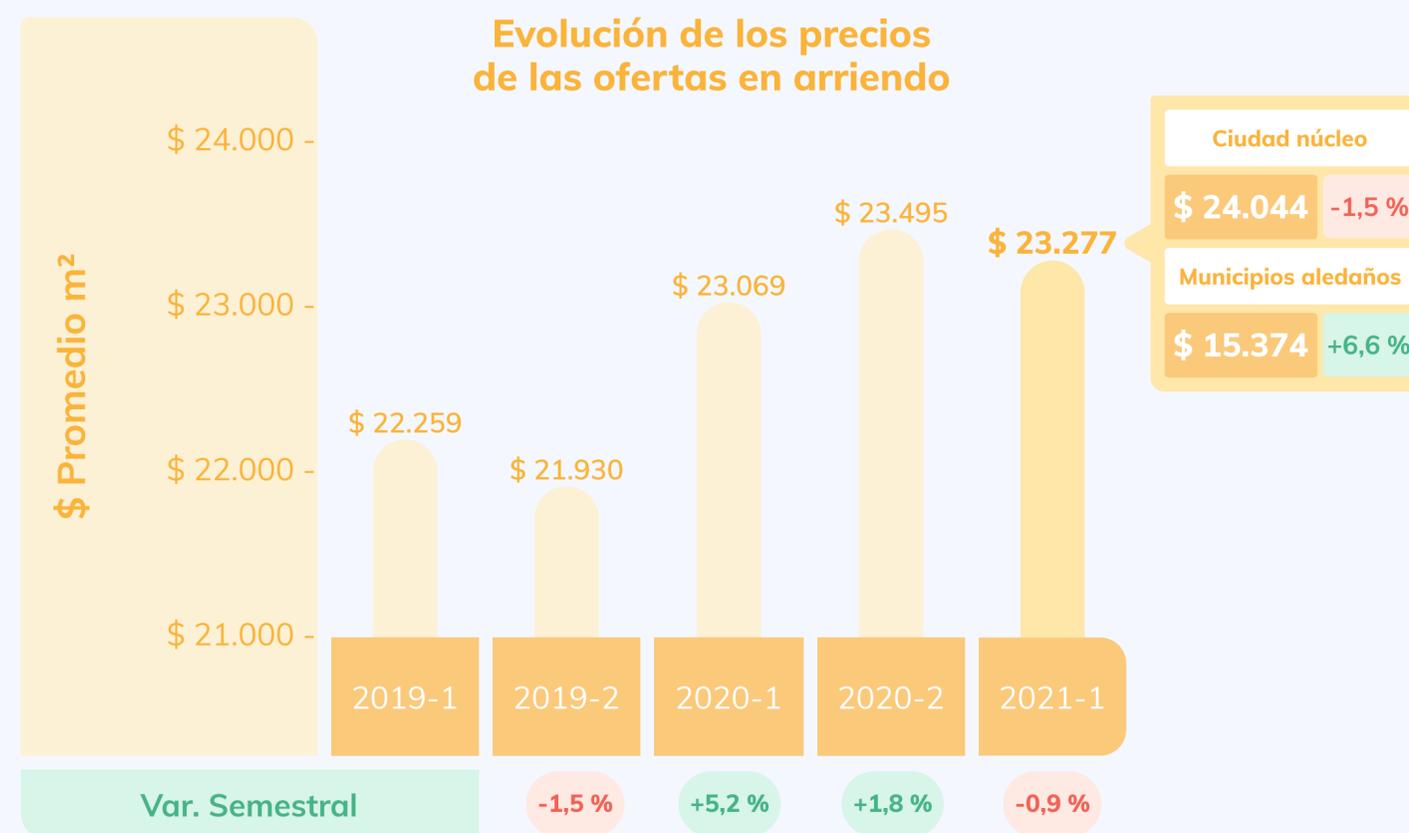
	Tipo	Area m <sup>2</sup>	\$ m <sup>2</sup> promedio	Var. Sem %
Ciudad Núcleo	 Apartamentos	40 - 60	\$ 22.246	+1,6 %
	 Casas	60 - 130	\$ 16.082	-0,6 %
	 Apartaestudios	36 - 42	\$ 30.430	-2,1 %
Municipios Aledaños	Tipo	Area m <sup>2</sup>	\$ m <sup>2</sup> promedio	Var. Sem %
	 Apartamentos	40 - 60	\$ 14.587	+6 %
	 Casas	60 - 130	\$ 13.705	+3,3 %
	 Apartaestudios	42 - 48	\$ 25.123	+9,9 %

Los rangos de área más ofertados para inmuebles en **venta** y **arriendo** en la **ciudad núcleo** de la Aglomeración **Bogotá** son: **40-60 m<sup>2</sup>** para **apartamentos**, **36-42 m<sup>2</sup>** para **apartaestudios** y **60-130 m<sup>2</sup>** para **casas**. En los **municipios** aledaños los rangos son los mismos, excepto en **apartaestudios** donde el rango más ofertado es de **42-48 m<sup>2</sup>**.

Los precios de las ofertas en **venta** y en **arriendo** en los rangos más ofertados tuvieron mayor variación en los **municipios aledaños** que en **Bogotá** como **ciudad núcleo**.

\*En municipios aledaños la oferta de apartaestudios se concentra principalmente en Chía y Cajicá

# Aglomeración Bogotá



El precio m<sup>2</sup> promedio de **venta** de la vivienda usada en **Bogotá** (ciudad núcleo) en **2021-1** fue de **\$ 4,7** millones y en los **municipios aledaños** de **\$ 3,03** millones m<sup>2</sup>, con variaciones respectivas de **2,6 %** y **5,2 %**. En este último semestre, la variación de los precios fue más alta en los **municipios aledaños**.

El precio m<sup>2</sup> promedio de **arriendo** de la vivienda usada en **Bogotá** en **2021-1** fue de **\$ 24.044** y en los **municipios aledaños** de **\$ 15.374**, con variaciones respectivas de **-1,5 %** y **+6,6 %**. Los precios de **arriendo** en la **ciudad núcleo** oscilan entre los **\$ 14.502** y **\$ 34.685** por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 12.963** y **\$ 28.696** por m<sup>2</sup> en **casas** y entre **\$ 18.871** y **\$ 38.932** por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

# Aglomeración Bogotá

## Precios de venta 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Bogotá

Estrato	\$ Promedio m <sup>2</sup> (millones)		
2	\$ 2,82	\$ 2,08	
3	\$ 3,76	\$ 3,01	\$ 5,68
4	\$ 5,09	\$ 4,01	\$ 6,57
5	\$ 5,78	\$ 4,59	\$ 6,88
6	\$ 7,08	\$ 5,79	\$ 7,62

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

## Precios de arriendo 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Bogotá

Estrato	\$ Promedio m <sup>2</sup>		
2	\$ 14.502	\$ 12.963	\$ 18.871
3	\$ 18.301	\$ 15.049	\$ 26.601
4	\$ 24.616	\$ 18.465	\$ 32.026
5	\$ 27.841	\$ 21.160	\$ 35.274
6	\$ 34.685	\$ 28.696	\$ 38.932

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Los precios de **venta** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 2,82** y **\$ 7,08** millones por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 2,08** y **\$ 5,79** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 5,68** y **\$ 7,62** millones por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

Los precios de **arriendo** en la **ciudad núcleo** oscilaron entre los **\$ 14.502** y **\$ 34.685** por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 12.963** y **\$ 28.696** por m<sup>2</sup> en **casas** y entre **\$ 18.871** y **\$ 38.932** millones por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

# Aglomeración Bogotá

## TOP altos \$ m<sup>2</sup> venta 2021-1 Municipios aledaños

La Calera	\$ 4,25
Sopó	\$ 4,13
Cota	\$ 3,97

Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
 Apartamentos	3	\$ 4,33	73
 Casas	6	\$ 5,37	395

## TOP altos \$ m<sup>2</sup> arriendo 2021-1 Municipios aledaños

Chía	\$ 19.329
Cajicá	\$ 19.073
La Calera	\$ 17.833

Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
 Apartamentos	3	\$ 18.337	63
 Casas	4	\$ 15.545	201

## TOP bajos \$ m<sup>2</sup> venta 2021-1 Municipios aledaños

Soacha	\$ 2,02
Girardot	\$ 2,20
Facatativá	\$ 2,43

Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
 Apartamentos	3	\$ 2,26	51
 Casas	2	\$ 1,65	140

## TOP bajos \$ m<sup>2</sup> arriendo 2021-1 Municipios aledaños

Soacha	\$ 11.113
Girardot	\$ 11.403
Facatativá	\$ 11.780

Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
 Apartamentos	3	\$ 11.578	50
 Casas	3	\$ 10.270	78

En la Aglomeración **Bogotá**, **La Calera** tiene los precios por metro cuadrado más altos para la **venta**. Allí, el estrato predominante de las ofertas en venta es el **3**, con precios por metro cuadrado de **\$ 4,33** millones y **73 m<sup>2</sup>** en promedio. Las ofertas de **casas** son principalmente inmuebles en estrato **6** con precios de **\$ 5,33** millones por m<sup>2</sup> y **395 m<sup>2</sup>** de área promedio.

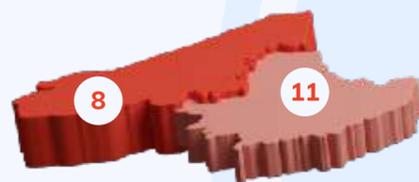
**Chía** tiene los precios por m<sup>2</sup> más altos para **arriendo**, en las ofertas en **arriendo** de **apartamentos** predomina las de inmuebles estrato **3**, de **\$ 18.337** por m<sup>2</sup> y **63 m<sup>2</sup>** en promedio. Y en las ofertas en **arriendo** de **casas** los inmuebles en estrato **4** son predominantes con precios de **\$ 15.545** por m<sup>2</sup> y **201 m<sup>2</sup>** en promedio.

Los inmuebles ubicados en **Soacha** son los menos costosos. En **Soacha** se ofrecen **apartamentos** principalmente en estrato **3**, para áreas de **50 m<sup>2</sup>**, con precios promedio de **\$ 2,26** millones por m<sup>2</sup> para **venta** y de **\$ 11.578** por m<sup>2</sup> para **arriendo**.

# Precios de venta en 2021-1

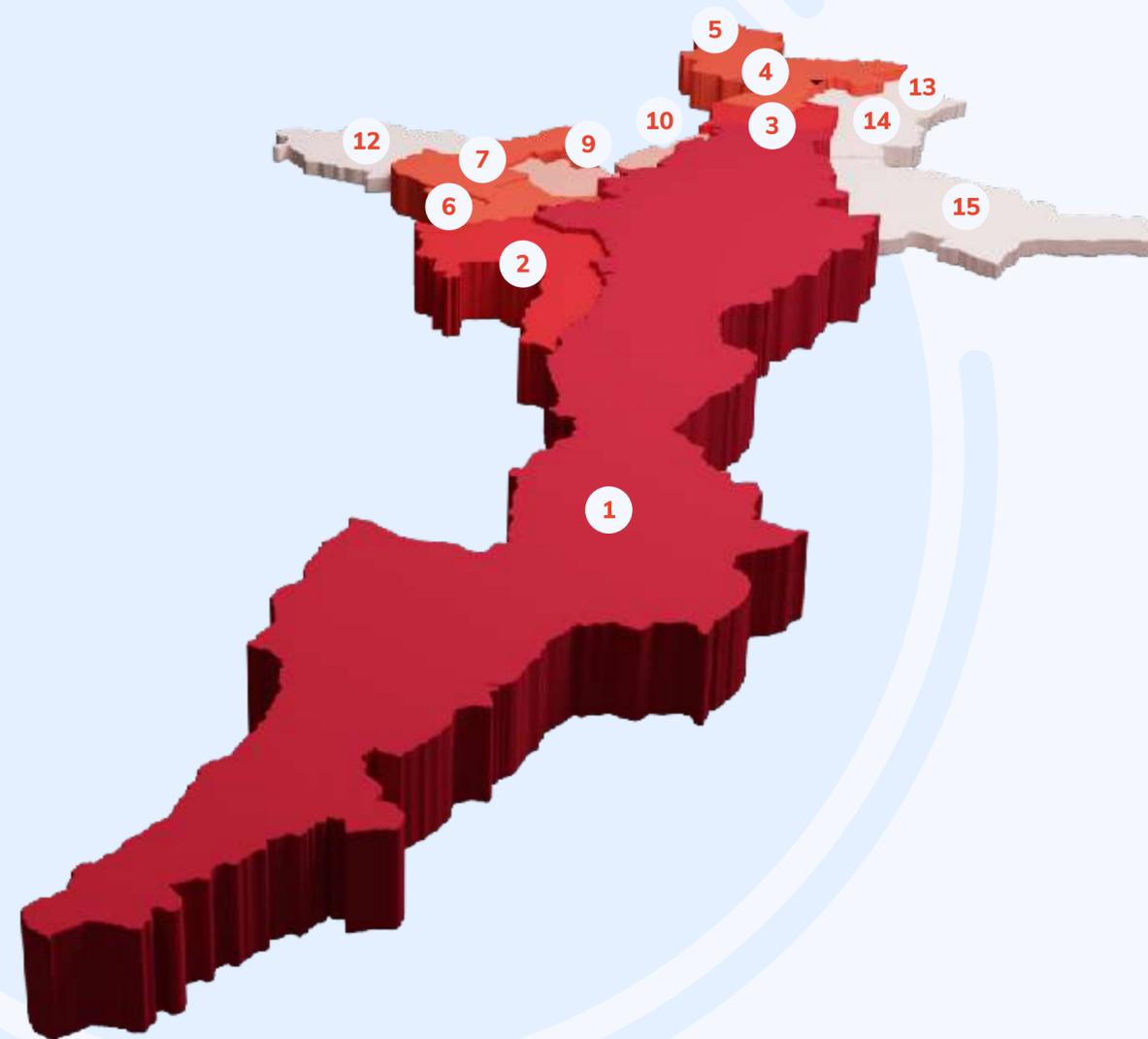
para apartamentos (60 a 80 m<sup>2</sup>) y casas (60 a 130 m<sup>2</sup>)

m <sup>2</sup> (millones de pesos)		● Apto ● Casa				
6	4	2	0	2	4	6
1	Bogotá	\$ 4,92	\$ 3,18			
2	Soacha	\$ 2,03	\$ 1,7			
3	Chía	\$ 4,17	\$ 3,53			
4	Cajicá	\$ 3,92	\$ 3,78			
5	Zipaquirá	\$ 2,63	\$ 2,62			
6	Mosquera	\$ 3,14	\$ 2,73			
7	Madrid	\$ 2,66	\$ 2,39			
8	Girardot	\$ 2,86	\$ 2,04			
9	Funza	\$ 2,85	\$ 2,56			
10	Cota	\$ 3,89	\$ 4,64			
11	Ricaurte	\$ 3,29	\$ 2,82			
12	Facatativá	\$ 2,55	\$ 2,55			
13	Tocancipá	\$ 2,91	\$ 2,63			
14	Sopó	\$ 3,55	\$ 3,77			
15	La Calera	\$ 4,98	\$ 3,3			

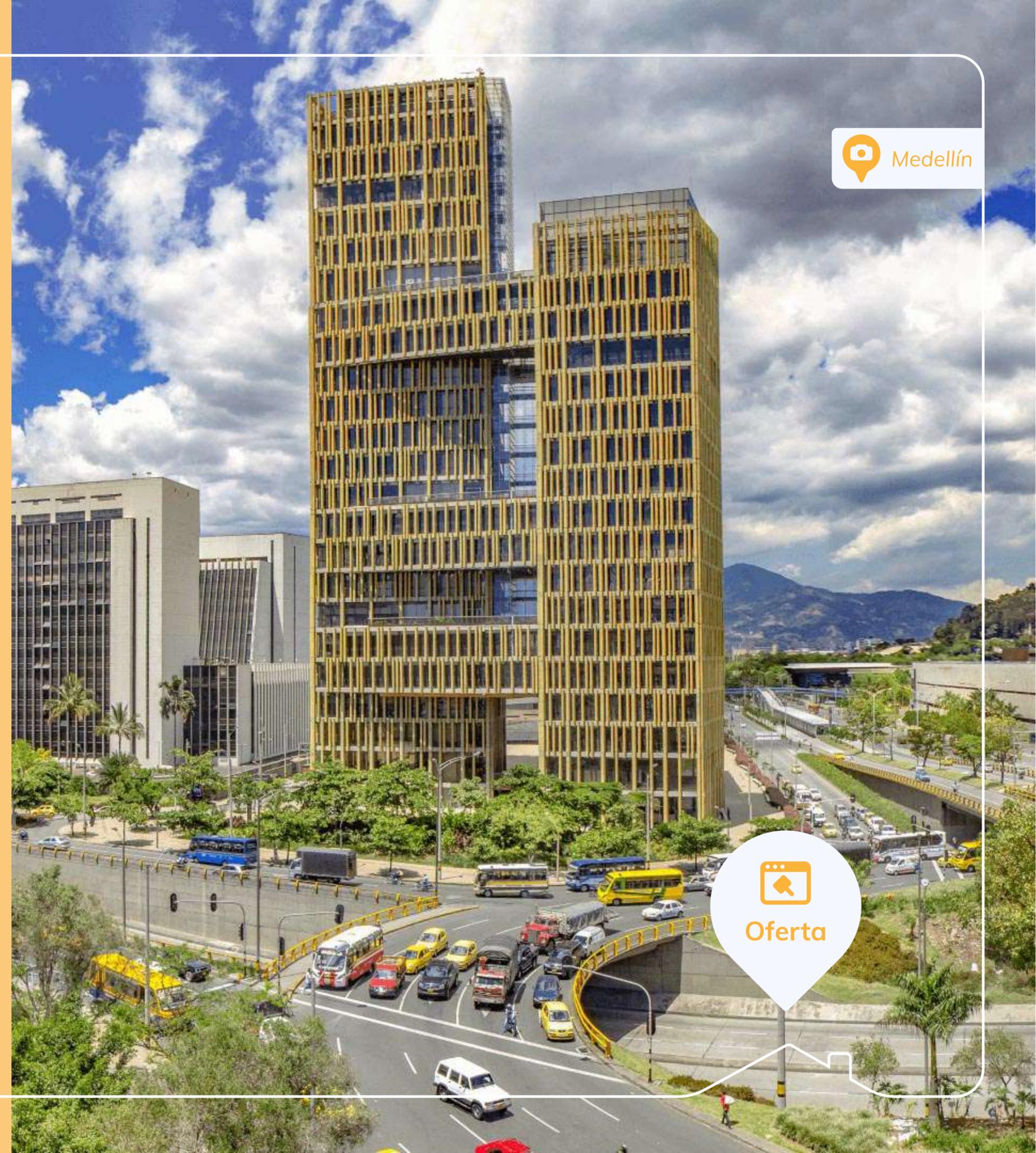


### Total Ofertas Municipio

- 300 - 500
- 501 - 1.000
- 1.001 - 3.000
- 3.001 - 5.000
- Mayor a 5.001



# Aglomeración Medellín



# Aglomeración Medellín

## Ofertas en venta 2021- 1

Tipo	Part. del tipo de inmueble en la ciudad núcleo	Part. del tipo de inmueble en municipios
Apartamentos	77 %	81 %
Casas	20 %	17 %
Apartaestudios	3 %	1 %
	100 %	100 %

Part. por tipo de inmueble sin incluir a Medellín



Apartamentos



Casas



Apartaestudios

+ Ofertas

37 % Envigado

39 % Envigado

33 % Sabaneta

- Ofertas

0,2 % Guarne

0,3 % Caldas Ant.

0,2 % Guarne

En comparación con las demás aglomeraciones, la Aglomeración **Medellín** tiene la mayor participación de **apartamentos** en su oferta: representan el **77 %** en la **ciudad núcleo** y **81 %** en los **municipios aledaños**.

De las ofertas en **venta** de **apartamentos** en **municipios aledaños** (sin incluir a **Medellín**) el **37 %** se ofrecen en **Envigado**; en las ofertas de **casas** la mayor participación también la tiene **Envigado (39 %)**, mientras que **Sabaneta** tiene la mayor participación en **apartaestudios**.

## Ofertas en arriendo 2021- 1

Tipo	Part. del tipo de inmueble en la ciudad núcleo	Part. del tipo de inmueble en municipios
Apartamentos	76 %	88 %
Casas	12 %	8 %
Apartaestudios	12 %	5 %
	100 %	100 %

Part. por tipo de inmueble sin incluir a Medellín



Apartamentos



Casas



Apartaestudios

+ Ofertas

42 % Envigado

48 % Envigado

29 % Sabaneta

- Ofertas

0,2 % Guarne

0,3 % Caldas Ant.

0,1 % Copacabana

El **76 %** de las ofertas en **arriendo** en la **ciudad núcleo** son **apartamentos**, en tanto que en los **municipios aledaños** es de **88 %**. De las ofertas de **apartamentos** en **municipios aledaños** (sin incluir a **Medellín**), el **42 %** se ubican en **Envigado**. La mayor participación en **casas** en **arriendo** la tiene **Envigado (48 %)** y en **apartaestudios** la tiene **Sabaneta** con el **29 %**.

# Aglomeración Medellín

## Rangos de área más ofertados en venta 2021-1

	Tipo	Area m <sup>2</sup>	\$ m <sup>2</sup> promedio (millones)	Var. Sem %
Ciudad Núcleo	 Apartamento	60 - 80	\$ 4,27	+3 %
	 Casa	60 - 130	\$ 2,93	+7 %
	 Apartaestudio	36 - 42	\$ 4,87	+12 %
Municipios Aledaños	 Apartamento	60 - 80	\$ 4,07	+4 %
	 Casa	60 - 130	\$ 3,10	+6 %
	 Apartaestudio	42 - 48	\$ 4,63	+14 %

## Rangos de área más ofertados en arriendo 2021-1

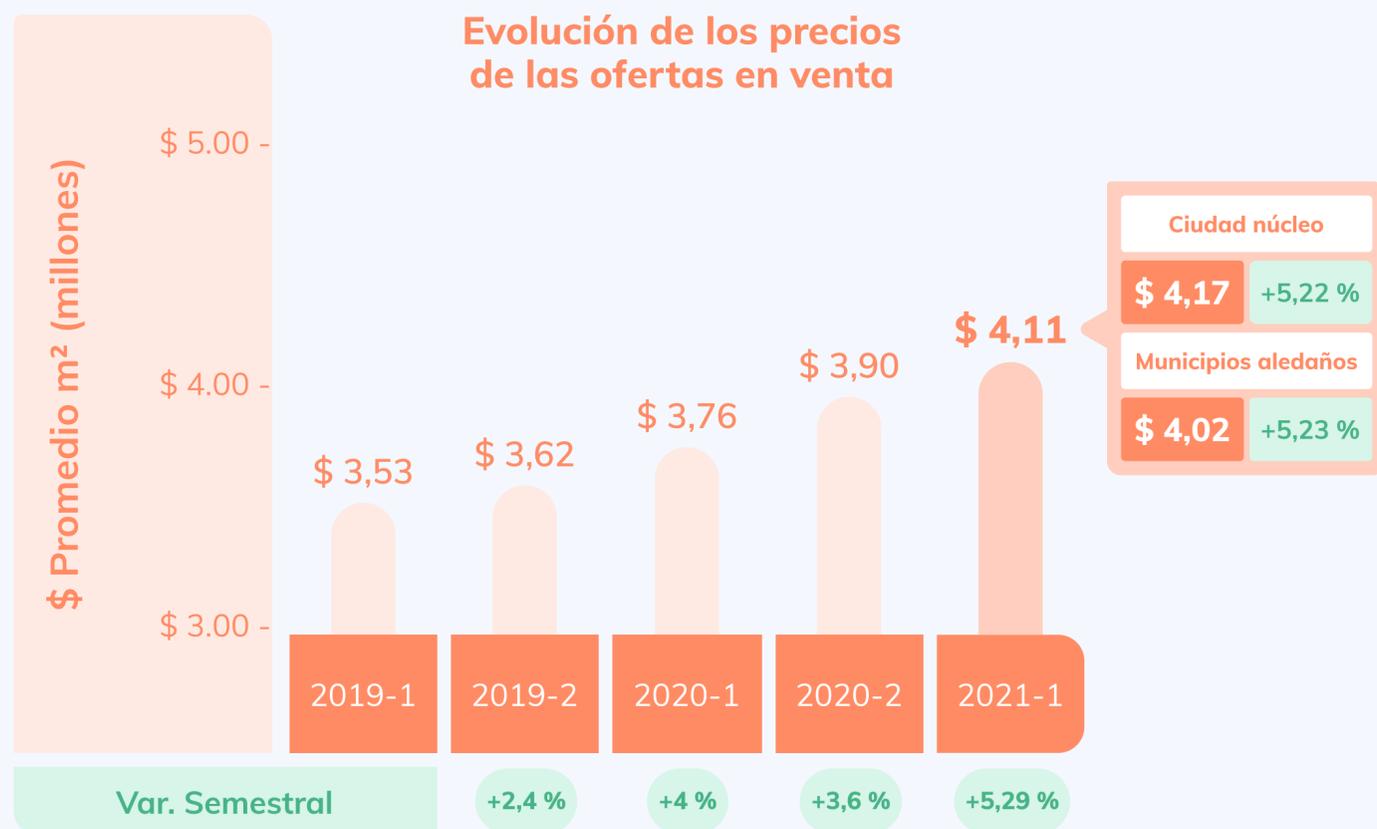
	Tipo	Area m <sup>2</sup>	\$ m <sup>2</sup> promedio	Var. Sem %
Ciudad Núcleo	 Apartamento	40 - 60	\$ 20.334	+13,8 %
	 Casa	60 - 130	\$ 14.432	-0,1 %
	 Apartaestudio	36 - 42	\$ 24.871	-16,04 %
Municipios Aledaños	 Apartamento	40 - 60	\$ 19.520	+5,1 %
	 Casa	60 - 130	\$ 14.687	+11,8 %
	 Apartaestudio	42 - 48	\$ 22.454	-28,1 %

Los rangos de área más ofertados para inmuebles en **venta** y **arriendo** en la ciudad núcleo de la A-Medellín en **2021-1** fueron: **60-80 m<sup>2</sup>** para **apartamentos**, **60-130 m<sup>2</sup>** para **casas** y **36-42 m<sup>2</sup>** para **apartaestudios**. En los **municipios aledaños** los rangos son los mismos, excepto en **apartaestudios** donde el rango más ofertado es de **42-48 m<sup>2</sup>**. Los precios de las ofertas para la **venta** de **casas** tanto en el **núcleo** como en los **municipios aledaños** crecieron más que en **apartamentos**.

En **arriendo**, los precios de los **apartamentos** crecieron **13,8 %** en **ciudad núcleo**, en los **municipios aledaños** **5,1 %**.

Los precios de las **casas** en la **ciudad núcleo** presentaron una leve reducción de **-0,1 %** frente al semestre anterior, mientras que en **municipios aledaños** crecieron **11,8 %**. Por su parte, los precios de **arriendo** en **apartaestudios** mostraron contracciones respectivas de **16 %** y **28 %** en **2021-1**.

# Aglomeración Medellín



El precio m<sup>2</sup> promedio de **venta** de la vivienda usada en **Medellín (ciudad núcleo)** en **2021-1** fue de **\$ 4,17** millones y en los **municipios aledaños** de **\$ 4,02** millones, siendo mayor el crecimiento de los precios en los **municipios aledaños**.



El precio m<sup>2</sup> promedio de **arriendo** de la vivienda usada la **ciudad núcleo** en **2021-1** fue de **\$ 21.519** y en los **municipios aledaños** de **\$ 20.191**, con variaciones respectivas de **6 %** y **10 %**.

# Aglomeración Medellín

## Precios de venta 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Medellín

Estrato	\$ Promedio m <sup>2</sup> (millones)		
2	\$ 2,34	\$ 1,94	
3	\$ 3,15	\$ 2,46	\$ 4,07
4	\$ 4,09	\$ 3,29	\$ 4,33
5	\$ 4,49	\$ 3,63	\$ 5,98
6	\$ 5,21	\$ 4,08	\$ 6,84

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

## Precios de arriendo 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Medellín

Estrato	\$ Promedio m <sup>2</sup>		
2	\$ 13.565	\$ 11.231	\$ 15.343
3	\$ 16.470	\$ 12.337	\$ 20.482
4	\$ 20.562	\$ 15.730	\$ 24.244
5	\$ 22.764	\$ 17.036	\$ 29.196
6	\$ 27.583	\$ 21.664	\$ 37.375

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Los precios de inmuebles en **venta** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 2,34** y **\$ 5,21** millones por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 1,94** y **\$ 4,08** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 4,04** y **\$ 6,84** millones por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

Los precios de inmuebles en **arriendo** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 13.565** y **\$ 27.583** por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 11.231** y **\$ 21.664** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 15.343** y **\$ 37.375** por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

# Aglomeración Medellín

**TOP altos \$ m<sup>2</sup> venta 2021-1**  
Municipios aledaños

Envigado	\$ 4,57
Sabaneta	\$ 4,14
Rionegro	\$ 4,04

Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
 Apartamentos	5	\$ 5,11	93
 Casas	5	\$ 4,13	383

**TOP altos \$ m<sup>2</sup> arriendo 2021-1**  
Municipios aledaños

Envigado	\$ 22.161
Sabaneta	\$ 21.375
Rionegro	\$ 20.133

Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
 Apartamentos	5	\$ 25.249	99
 Casas	5	\$ 20.652	299

**TOP bajos \$ m<sup>2</sup> venta 2021-1**  
Municipios aledaños

Caldas Ant.	\$ 2,76
Guarne	\$ 2,78
Copacabana	\$ 3,11

Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
 Apartamentos	3	\$ 2,92	65
 Casas	-	-	-

**TOP bajos \$ m<sup>2</sup> arriendo 2021-1**  
Municipios aledaños

Guarne	\$ 14.078
La Ceja	\$ 15.454
Caldas Ant.	\$ 16.033

Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
 Apartamentos	3	\$ 14.109	74
 Casas	3	\$ 13.195	107

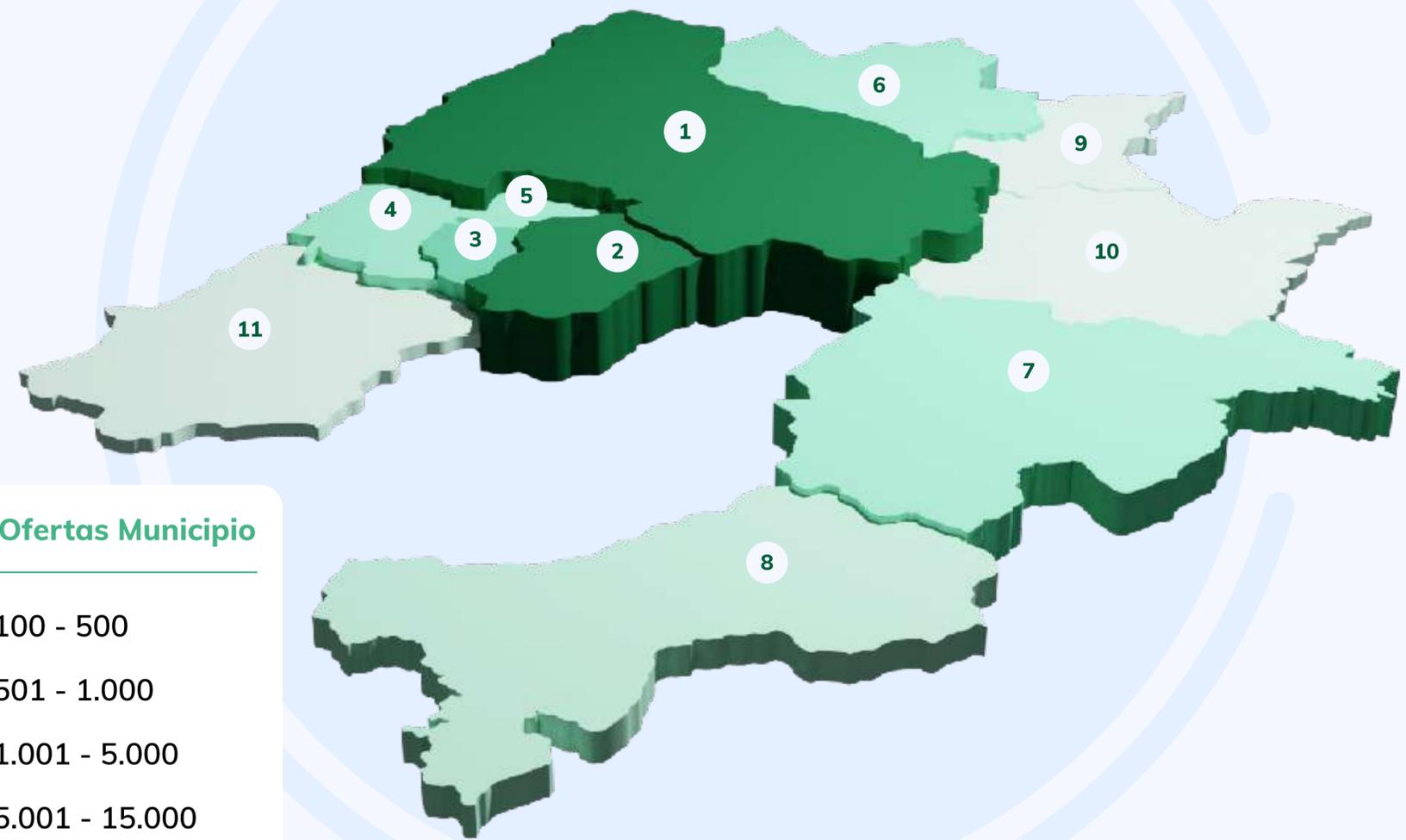
De los **municipios aledaños** a **Medellín**, **Envigado** tiene los precios por metro cuadrado más altos para la **venta** y es el municipio con mayor número de ofertas después de **Medellín**. Allí, las ofertas en **venta** de **apartamentos** son predominantes las de estrato **5**, de **\$ 5,11** millones por m<sup>2</sup> y **93 m<sup>2</sup>** en promedio. Las ofertas de **casas** son principalmente inmuebles en estrato **5** con precios de **\$ 4,13** millones por m<sup>2</sup> y **395 m<sup>2</sup>** de área promedio. Los precios más bajos de la vivienda en la Aglomeración-**Medellín** corresponde a inmuebles ubicados en **Caldas Antioquia**.

**Envigado** también tiene los precios por m<sup>2</sup> más altos para **arriendo**, en **apartamentos** predominan los inmuebles de estrato **3**, de **\$ 18.337** por m<sup>2</sup> y **63 m<sup>2</sup>** de área promedio. Y en las ofertas de **casas** en **arriendo**, los inmuebles en estrato **4** son predominantes con precios de **\$ 15.545** por m<sup>2</sup> y áreas de **201 m<sup>2</sup>** en promedio. El m<sup>2</sup> menos costoso en **arriendo** para **2021-1** corresponde a inmuebles del municipio de **Guarne** de estrato **3** con precios de **\$ 14.109** y **\$ 13.195** por m<sup>2</sup> en **apartamentos** y **casas** respectivamente.

# Precios de venta en 2021-1 para apartamentos (60 a 80 m<sup>2</sup>) y casas (60 a 130 m<sup>2</sup>)

m<sup>2</sup> (millones de pesos) ● Apto ● Casa

	6	4	2	0	2	4	6
1 Medellín			\$ 4,28		\$ 2,82		
2 Envigado			\$ 4,5		\$ 3,82		
3 Sabaneta			\$ 4,28		\$ 3,49		
4 La Estrella			\$ 3,94		\$ 3,51		
5 Itagüí			\$ 3,74		\$ 2,75		
6 Bello			\$ 3,39		\$ 2,43		
7 Rionegro			\$ 4,62		\$ 3,39		
8 La Ceja			\$ 3,29		\$ 3,45		
9 Copacabana			\$ 3,13				
10 Guarne					\$ 2,77		
11 Caldas			\$ 2,71				



# Aglomeración Cali

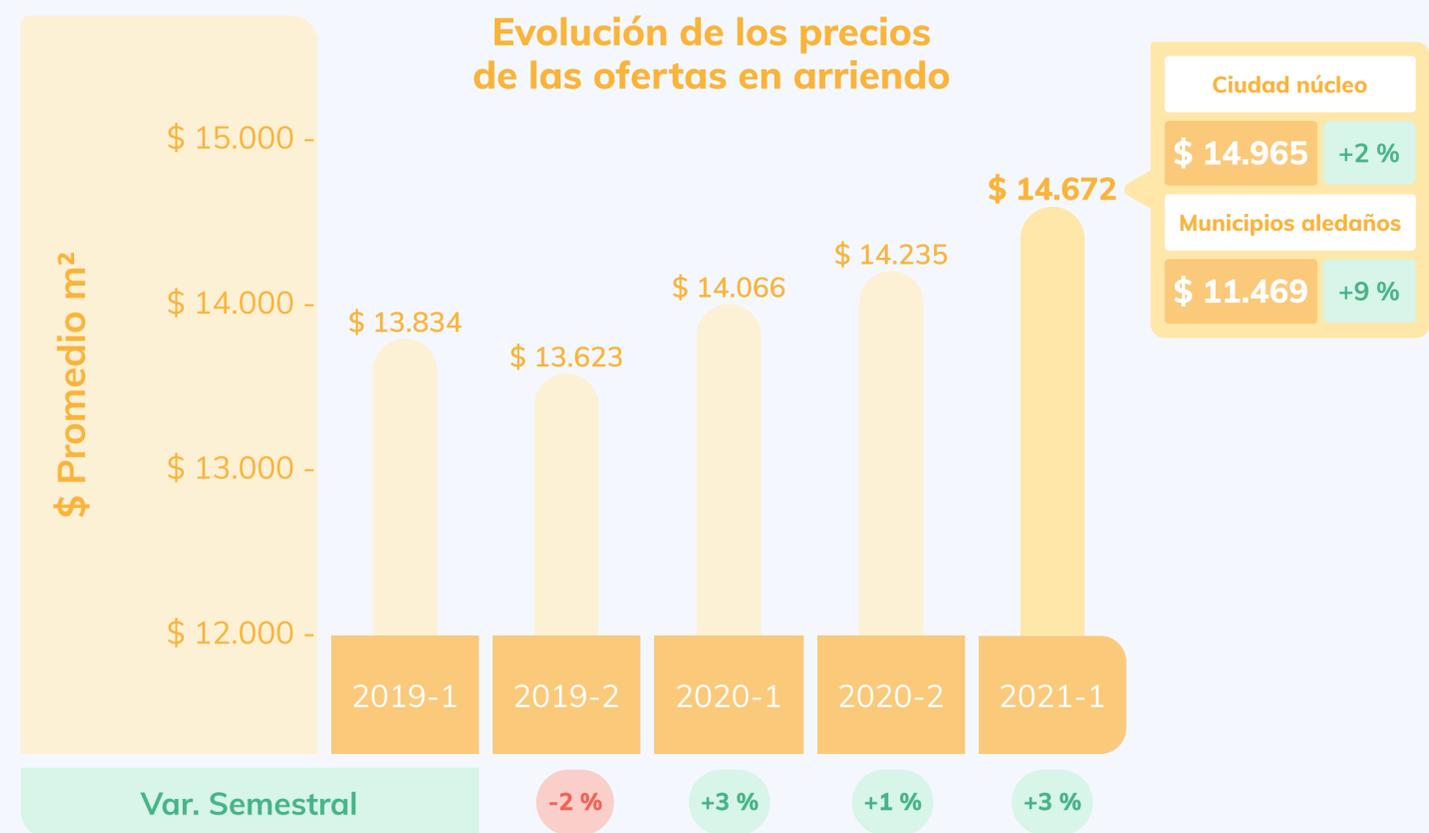


Cali



Oferta

# Aglomeración Cali



El precio m<sup>2</sup> promedio de **venta** de la vivienda usada en **Cali (ciudad núcleo)** en **2021-1** fue de **\$ 2,92** millones y en los **municipios aledaños** de **\$ 2,16** millones, siendo estos últimos los que presentaron en conjunto un mayor crecimiento en sus precios.

El precio m<sup>2</sup> promedio de **arriendo** de la vivienda usada la **ciudad núcleo** en **2021-1** fue de **\$ 14.965** y en los **municipios aledaños** de **\$ 11.469**, con variaciones respectivas de **2 %** y **9 %**.

# Aglomeración Cali

Precios y áreas de las ofertas en venta 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio (millones)	Área promedio
Cali (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	62 %	4	\$ 2,96	71
	 Casas	36 %	4	\$ 2,50	198
Jamundí	 Apartamentos	17 %	4	\$ 2,92	89
	 Casas	83 %	4	\$ 2,52	161
Palmira	 Apartamentos	18 %	3	\$ 2,29	83
	 Casas	82 %	2	\$ 1,34	137
Yumbo	 Apartamentos	55 %	3	\$ 2,718	57
	 Casas	45 %	3	\$ 1,77	139

Precios y áreas de las ofertas en arriendo 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
Cali (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	69 %	4	\$ 14.558	68
	 Casas	15 %	3	\$ 8.581	116
Jamundí	 Apartamentos	40 %	3	\$ 11.927	59
	 Casas	57 %	3	\$ 11.542	243
Palmira	 Apartamentos	46 %	3	\$ 9.267	84
	 Casas	42 %	3	\$ 7.283	104
Yumbo	 Apartamentos	86 %	3	\$ 14.826	56
	 Casas	14 %	-	-	-

En la **ciudad núcleo** predominan las ofertas en **venta** de **apartamentos** en estrato **4** con un valor promedio de **\$ 2,96** millones por m<sup>2</sup> y áreas de **71 m<sup>2</sup>**. En este mismo estrato, las **casas** tiene un valor promedio de **\$ 2,50** millones por m<sup>2</sup> y áreas de **198 m<sup>2</sup>**.

En **Cali (ciudad núcleo)**, las ofertas en **arriendo** de **apartamentos** en estrato **4** con un valor promedio de **\$ 14.558** por m<sup>2</sup> y áreas de **68 m<sup>2</sup>**. En las **casas** (estrato **3**), el precio promedio es de **\$ 8.581** por m<sup>2</sup> y áreas de **116 m<sup>2</sup>**.

# Aglomeración Cali

## Precios de venta 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Cali

Estrato	\$ Promedio m <sup>2</sup> (millones)		
2	\$ 2,12	\$ 1,73	\$ 1,25
3	\$ 2,32	\$ 1,95	\$ 2,64
4	\$ 2,96	\$ 2,50	\$ 3,36
5	\$ 3,53	\$ 2,54	\$ 3,94
6	\$ 4,57	\$ 3,14	\$ 5,38

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

## Precios de arriendo 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Cali

Estrato	\$ Promedio m <sup>2</sup>		
2	\$ 10.169	\$ 8.154	\$ 12.472
3	\$ 11.297	\$ 8.581	\$ 15.583
4	\$ 14.558	\$ 11.906	\$ 19.552
5	\$ 17.037	\$ 12.799	\$ 22.618
6	\$ 22.043	\$ 17.282	\$ 25.315

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Los precios de inmuebles en **venta** en la **ciudad núcleo** oscilaron en **2021-1** entre los **\$ 2,12** y **\$ 4,57** millones por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 1,73** y **\$ 3,14** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 1,25** y **\$ 5,38** millones por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

Los precios de inmuebles en **arriendo** en la **ciudad núcleo** oscilaron en **2021-1** entre los **\$ 10.169** y **\$ 22.043** por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 8.154** y **\$ 17.282** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 12.472** y **\$ 25.315** por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

# Precios de venta en 2021-1

para apartamentos (60 a 80 m<sup>2</sup>) y casas (60 a 130 m<sup>2</sup>)

	m <sup>2</sup> (millones de pesos)						
	6	4	2	0	2	4	6
● Apto ● Casa							
1 Cali			\$ 3,11	\$ 2,55			
2 Jamundí			\$ 2,81	\$ 4,45			
3 Palmira			\$ 2,58	\$ 1,77			
4 Yumbo			\$ 2,76	\$ 1,77			



# Aglomeración Barranquilla



# Aglomeración Barranquilla



El precio m<sup>2</sup> promedio de **venta** de la vivienda usada en **Barranquilla (ciudad núcleo)** en **2021-1** fue de **\$ 3,13** millones y en los **municipios aledaños** de **\$ 2,70** millones, siendo estos últimos los que presentaron en conjunto un mayor crecimiento.

El precio m<sup>2</sup> promedio de **arriendo** de la vivienda usada la **ciudad núcleo** en **2021-1** fue de **\$ 17.930** y en los **municipios aledaños** de **\$ 13.667**, con variaciones respectivas de **1,4 %** y **7,1 %**.

# Aglomeración Barranquilla

Precios y áreas de las ofertas en venta 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio (millones)	Área promedio
Barranquilla (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	70 %	4	\$ 3,09	93
	 Casas	27 %	4	\$ 2,56	238
Puerto Colombia	 Apartamentos	48 %	4	\$ 3,35	98
	 Casas	51 %	4	\$ 2,36	197
Soledad	 Apartamentos	25 %	2	\$ 1,78	63
	 Casas	75 %	2	\$ 1,53	70

Precios y áreas de las ofertas en arriendo 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
Barranquilla (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	79 %	4	\$ 17.254	81
	 Casas	12 %	4	\$ 13.035	266
Puerto Colombia	 Apartamentos	70 %	3	\$ 16.596	81
	 Casas	20 %	3	\$ 11.861	117
Soledad	 Apartamentos	51 %	2	\$ 12.300	51
	 Casas	46 %	2	\$ 9.560	95

En la Aglomeración **Barranquilla** la participación de **apartamentos** en **venta** es de **70 %** en el **núcleo**, seguido de **casas** (**27 %**) y **apartaestudios** (**3 %**). Las viviendas usadas en **Barranquilla** de estrato **4** tienen un precio promedio por m<sup>2</sup> de **\$ 3,09** millones y áreas de **93 m<sup>2</sup>**. En este mismo estrato las **casas** tienen precios de **\$ 2,56** y áreas de **238 m<sup>2</sup>** en promedio.

En **arriendo**, la participación de las ofertas de **apartamentos** es de **79 %** en el **núcleo**. Los precios de **arriendo** en inmuebles estrato **4** se aproximan a los **\$ 17.254** en **apartamentos** con áreas promedio de **81 m<sup>2</sup>**, en **casas** el precio promedio es de **\$ 13.035** en áreas de **266 m<sup>2</sup>**.

# Aglomeración Barranquilla

## Precios de venta 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Barranquilla

Estrato	\$ Promedio m <sup>2</sup> (millones)		
2	\$ 1,88	\$ 1,75	
3	\$ 2,96	\$ 2,11	\$ 3,31
4	\$ 3,09	\$ 2,56	\$ 3,63
5	\$ 3,51	\$ 2,79	\$ 4,17
6	\$ 3,97	\$ 3,67	\$ 4,88

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

## Precios de arriendo 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Barranquilla

Estrato	\$ Promedio m <sup>2</sup>		
2	\$ 12.957	\$ 9.366	
3	\$ 15.959	\$ 10.477	\$ 20.527
4	\$ 17.254	\$ 13.035	\$ 24.616
5	\$ 19.067	\$ 16.205	\$ 27.079
6	\$ 21.219	\$ 17.930	\$ 32.495

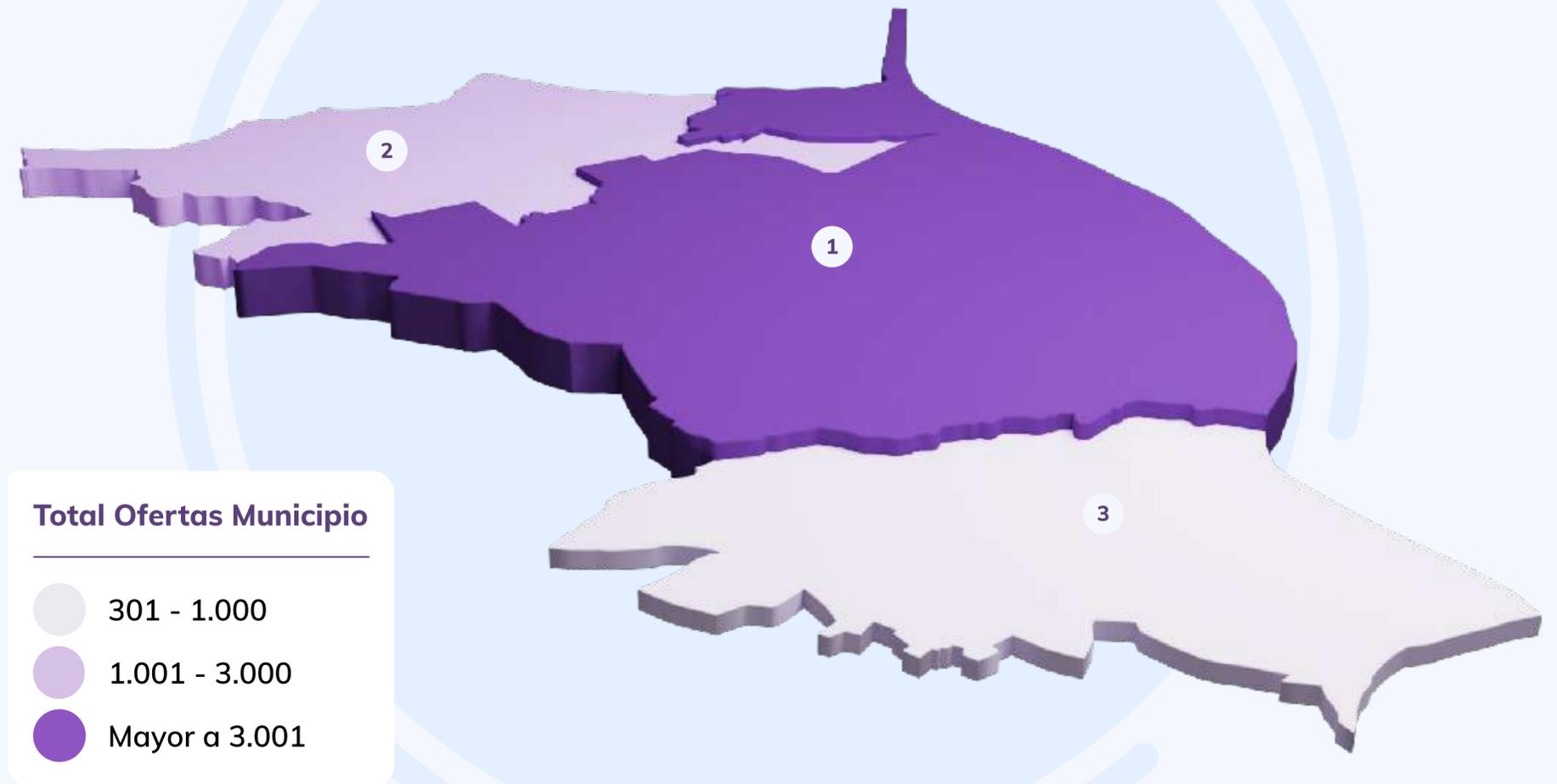
● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Los precios de inmuebles en **venta** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 1,88** y **\$ 3,97** millones por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 1,75** y **\$ 3,67** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 3,31** y **\$ 4,88** millones por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

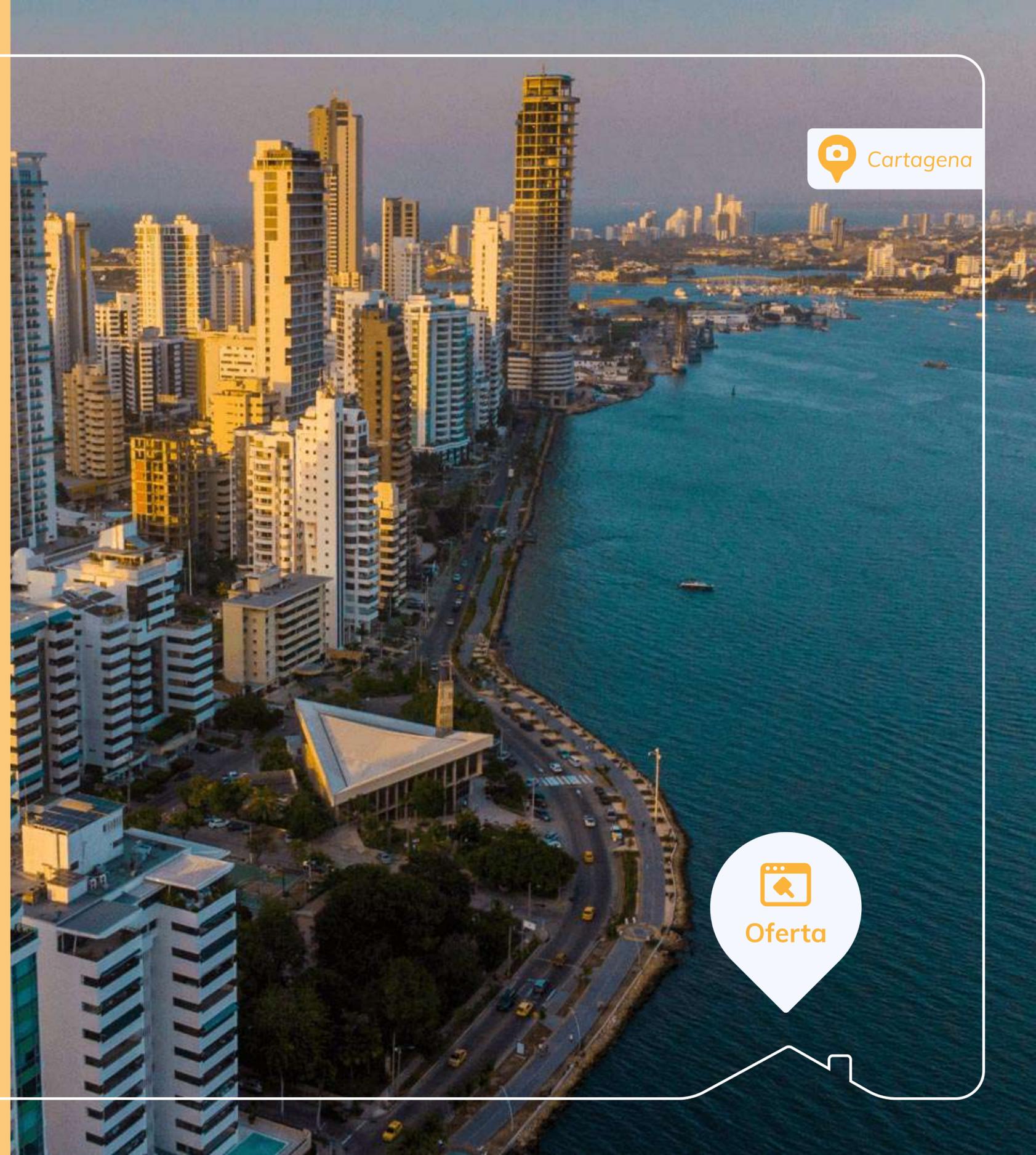
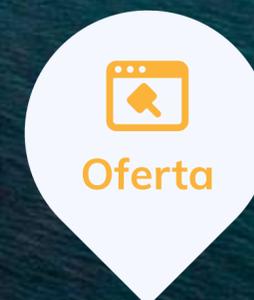
Los precios de inmuebles en **arriendo** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 12.957** y **\$ 21.219** por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 9.366** y **\$ 17.930** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 20.527** y **\$ 32.495** por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

# Precios de venta en 2021-1 para apartamentos (60 a 80 m<sup>2</sup>) y casas (60 a 130 m<sup>2</sup>)

m <sup>2</sup> (millones de pesos)		Apto	Casa			
6	4	2	0	2	4	6
1	Barranquilla	\$ 3,1	\$ 2,57			
2	Puerto Colombia	\$ 3,65	\$ 2,84			
3	Soledad	\$ 1,49	\$ 1,54			



# Aglomeración Cartagena



# Aglomeración Cartagena



El precio m<sup>2</sup> promedio de **venta** de la vivienda usada en **Cartagena** (ciudad núcleo) en **2021-1** fue de **\$ 4,72** millones y en **Turbaco** de **\$ 1,86** millones, con variaciones respectivas de **6 %** y **12 %**.



El precio m<sup>2</sup> promedio de **arriendo** de la vivienda usada en **Cartagena** (ciudad núcleo) en **2021-1** fue de **\$ 22.818** y en **Turbaco** de **\$ 8.743**, con variaciones respectivas de **2 %** y **-9 %**.

# Aglomeración Cartagena

## Ofertas en venta 2021- 1

Tipo	Part. del tipo de inmueble en la ciudad núcleo	Part. del tipo de inmueble en municipios
Apartamentos	81 %	17 %
Casas	18 %	83 %
Apartaestudios	1 %	0 %
	100 %	100 %

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio (millones)	Área promedio
Cartagena (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	5	\$ 5,09	107
	 Casas	3	\$ 2,14	193

En la Aglomeración **Cartagena** la participación de **apartamentos** en **venta** es de **81 %** en el **núcleo**, seguido de **casas (18 %)** y **apartaestudios (1 %)**. En **Turbaco**, las ofertas se concentran en **casas (83 %)**, seguido de **apartamentos (17 %)**. Las viviendas usadas en la ciudad de **Cartagena** de estrato **5** tienen un precio promedio por m<sup>2</sup> de **\$ 5,09** millones y áreas de **107 m<sup>2</sup>**. En este mismo estrato las **casas** tienen precios de **\$ 2,56** y áreas de **238 m<sup>2</sup>** en promedio.

## Ofertas en arriendo 2021- 1

Tipo	Part. del tipo de inmueble en la ciudad núcleo	Part. del tipo de inmueble en municipios
Apartamentos	87 %	43 %
Casas	11 %	57 %
Apartaestudios	2 %	0 %
	100 %	100 %

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
Cartagena (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	5	\$ 25.853	82
	 Casas	4	\$ 13.921	214

La participación de las ofertas de **apartamentos** en **arriendo** es de **81 %** en el **núcleo** y **17 %** en el municipio aledaño de **Turbaco**. Los precios de **arriendo** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** se aproximaron a los **\$ 25.853** en **apartamentos** de estrato 5 con áreas promedio de **82 m<sup>2</sup>**, y de **\$ 13.921** en **casas** de estrato 4 y áreas promedio de **214 m<sup>2</sup>**.

# Aglomeración Cartagena

## Precios de venta 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Cartagena

Estrato	\$ Promedio m <sup>2</sup> (millones)		
2	\$ 2,18	\$ 1,80	
3	\$ 2,65	\$ 2,14	
4	\$ 3,69	\$ 2,44	\$ 5,33
5	\$ 5,10	\$ 4,53	\$ 6,50
6	\$ 6,97	\$ 4,93	\$ 6,99

● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

## Precios de arriendo 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Cartagena

Estrato	\$ Promedio m <sup>2</sup>		
2	\$ 14.133	\$ 7.926	
3	\$ 16.098	\$ 10.772	\$ 22.778
4	\$ 20.811	\$ 13.921	\$ 23.333
5	\$ 25.853	\$ 19.203	\$ 29.442
6	\$ 30.343	\$ 34.314	\$ 35.379

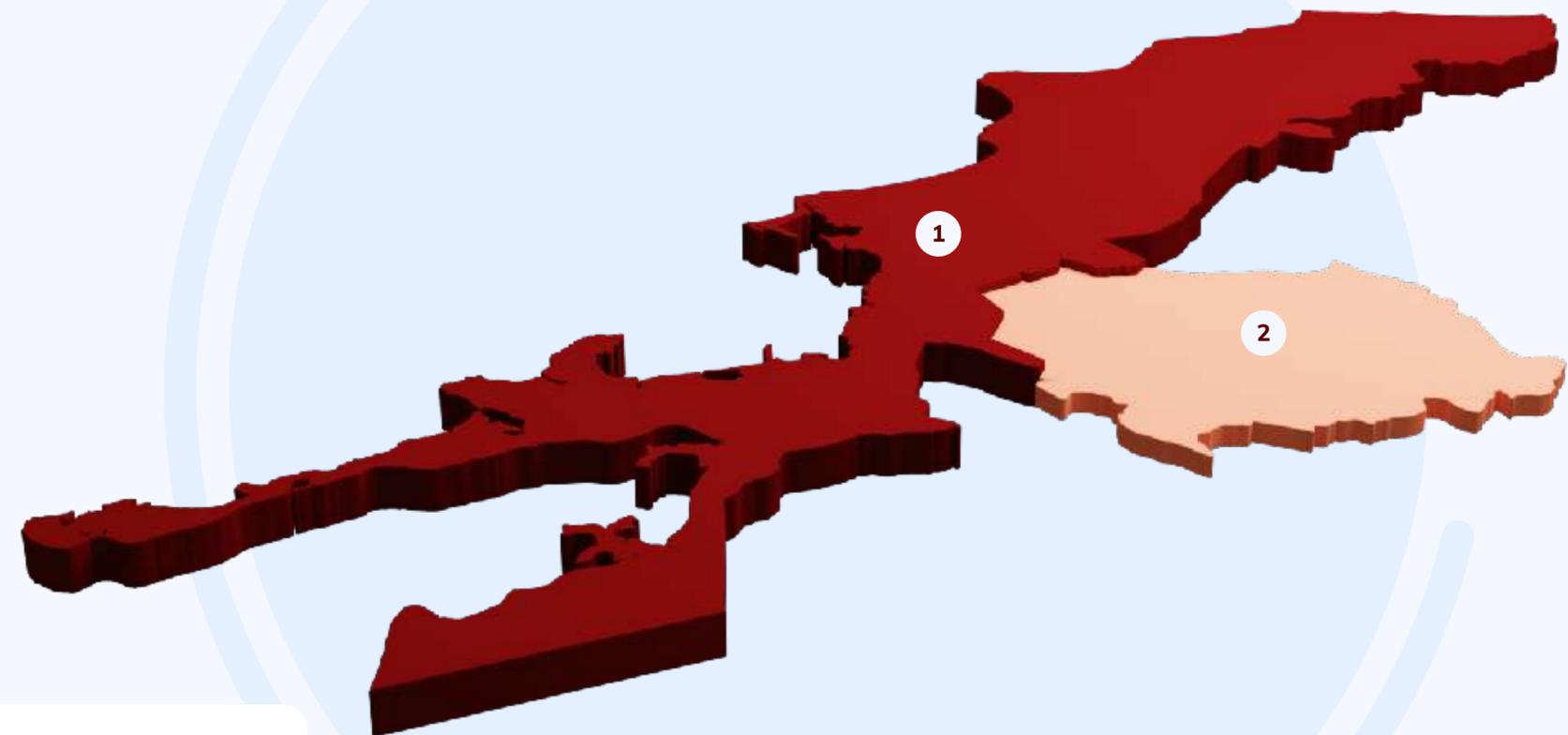
● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Los precios de inmuebles en **venta** en la **ciudad núcleo** oscilan entre los **\$ 2,18** y **\$ 6,97** millones por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 1,80** y **\$ 4,93** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 5,33** y **\$ 6,99** millones por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

Los precios de inmuebles en **arriendo** en la **ciudad núcleo** oscilan entre los **\$ 14.133** y **\$ 30.343** por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 7.926** y **\$ 34.314** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 22.778** y **\$ 35.379** por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

# Precios de venta en 2021-1 para apartamentos (60 a 80 m<sup>2</sup>) y casas (60 a 130 m<sup>2</sup>)

m <sup>2</sup> (millones de pesos)		Apto	Casa			
6	4	2	0	2	4	6
1	Cartagena	\$ 4,68	\$ 2,56			
2	Turbaco		\$ 1,71			



# Aglomeración Bucaramanga

 Bucaramanga



Oferta



# Aglomeración Bucaramanga

Precios y áreas de las ofertas en venta 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio (millones)	Área promedio
Bucaramanga (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	73 %	4	\$ 3,09	82
	 Casas	21 %	4	\$ 2,01	210
Floridablanca	 Apartamentos	72 %	4	\$ 3,13	80
	 Casas	26 %	3	\$ 2,28	130
Girón	 Apartamentos	61 %	3	\$ 2,24	61
	 Casas	39 %	3	\$ 2,13	112
Piedecuesta	 Apartamentos	66 %	3	\$ 2,16	63
	 Casas	34 %	-	-	-

En la **ciudad núcleo** predominan las ofertas en **venta** de **apartamentos** en estrato **4** con un valor promedio de **\$ 3,09** millones por m<sup>2</sup> y áreas de **82 m<sup>2</sup>**. En este mismo estrato, las **casas** tiene un valor promedio de **\$ 2,01** millones por m<sup>2</sup> y áreas de **210 m<sup>2</sup>**. De los **municipios aledaños**, por ejemplo, en **Floridablanca** los **apartamentos** de estrato **4** tienen un precio de **\$ 3,13** millones por m<sup>2</sup> y áreas promedio de **80 m<sup>2</sup>**. Las ofertas en **venta** de **casas** en estrato **3** tienen un precio de **\$ 2,28** millones por m<sup>2</sup> y áreas promedio de **130 m<sup>2</sup>**.

Precios y áreas de las ofertas en arriendo 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
Bucaramanga (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	75 %	4	\$ 12.460	75
	 Casas	11 %	4	\$ 11.429	170
Floridablanca	 Apartamentos	82 %	4	\$ 12.281	65
	 Casas	15 %	3	\$ 10.086	105
Girón	 Apartamentos	70 %	3	\$ 10.783	61
	 Casas	27 %	3	\$ 9.483	92
Piedecuesta	 Apartamentos	74 %	3	\$ 9.936	59
	 Casas	26 %	-	-	-

Las ofertas en **arriendo** de **apartamentos** en **Bucaramanga (ciudad núcleo)**, estrato **4**, tienen un valor promedio de **\$ 12.460** por m<sup>2</sup> y áreas de **75 m<sup>2</sup>**. En las **casas (estrato 3)**, el precio promedio es de **\$ 11.429** por m<sup>2</sup> y áreas de **170 m<sup>2</sup>**. Las ofertas del municipio de **Floridablanca**, en inmuebles estrato **3** tienen precios de **\$ 12.281** por m<sup>2</sup> en **apartamentos** y de **\$ 10.086** en **casas**.

# Aglomeración Bucaramanga



El precio m<sup>2</sup> promedio de **venta** de la vivienda usada en **Bucaramanga (ciudad núcleo)** en **2021-1** fue de **\$ 3,15** millones y en los **municipios aledaños** de **\$ 2,78** millones, con variaciones similares en sus precios.

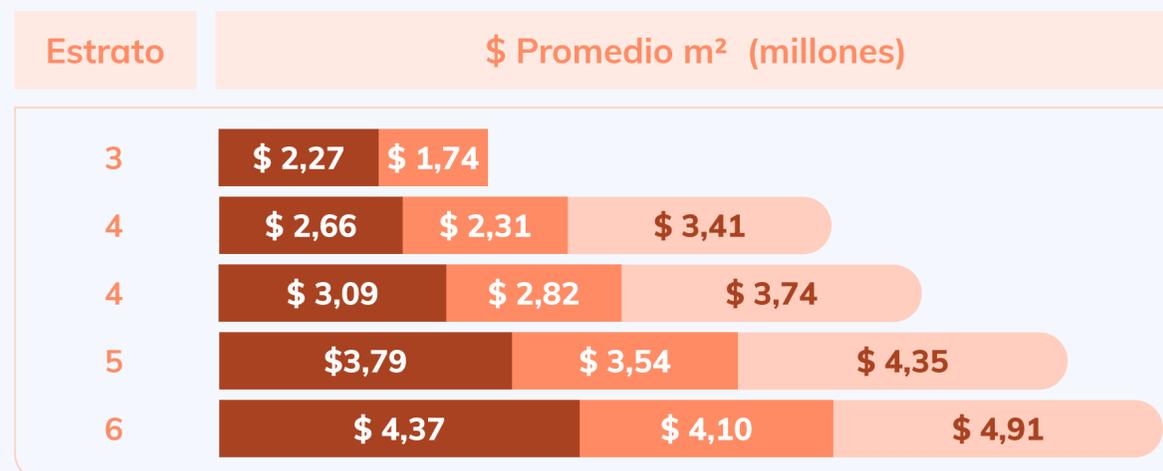


El precio m<sup>2</sup> promedio de **arriendo** de la vivienda usada la **ciudad núcleo** en **2021-1** fue de **\$ 13.180** y en los **municipios aledaños** de **\$ 11.747**, con variaciones respectivas de **2 %** y **8 %**.

# Aglomeración Bucaramanga

## Precios de venta 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Bucaramanga



● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

## Precios de arriendo 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Bucaramanga



● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

Los precios de inmuebles en **venta** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 2,27** y **\$ 4,37** millones por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 1,74** y **\$ 4,10** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 3,41** y **\$ 4,91** millones por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

Los precios de inmuebles en **arriendo** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 10.606** y **\$ 13.966** por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 7.646** y **\$ 17.569** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 16.267** y **\$ 21.736** por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

# Precios de venta en 2021-1

para apartamentos (60 a 80 m<sup>2</sup>) y casas (60 a 130 m<sup>2</sup>)

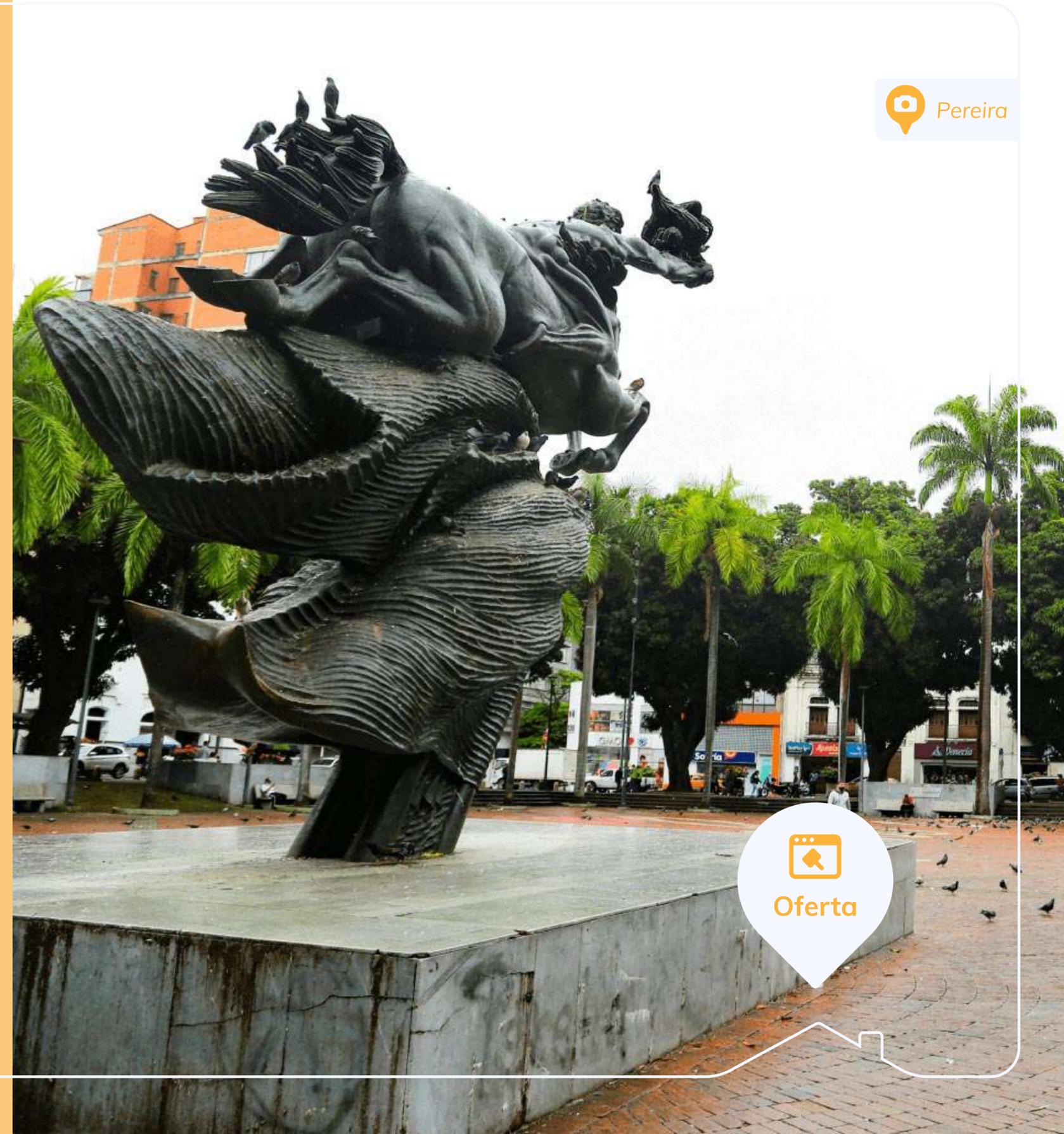
m <sup>2</sup> (millones de pesos)		Apto	Casa			
6	4	2	0	2	4	6
1	Bucaramanga	\$ 3,12	\$ 2,61			
2	Floridablanca	\$ 3	\$ 2,85			
3	Piedecuesta	\$ 2,27	\$ 2,25			
4	Girón	\$ 2,36	\$ 2,24			



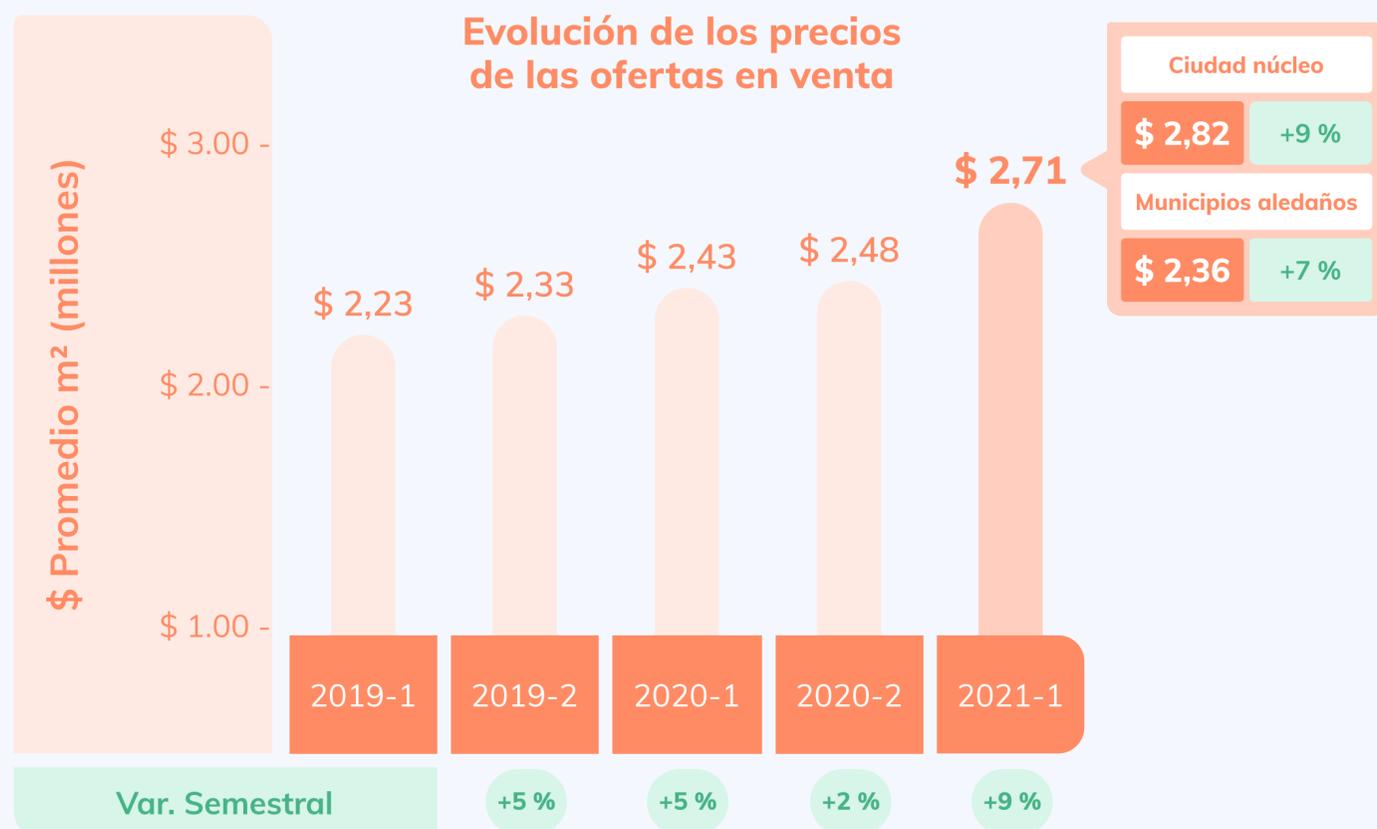
### Total Ofertas Municipio

- 500 - 1.000
- 1.001 - 2.000
- 2.001 - 4.000
- Mayor a 4.001

# Aglomeración Pereira



# Aglomeración Pereira



El precio m<sup>2</sup> promedio de **venta** de la vivienda usada en **Pereira (ciudad núcleo)** en **2021-1** fue de **\$ 2,82** millones y en los **municipios aledaños** de **\$ 2,36** millones, con variaciones respectivas de **9 %** y **7 %**.



El precio m<sup>2</sup> promedio de **arriendo** de la vivienda usada la **ciudad núcleo** en **2021-1** fue de **\$ 15.664** y en los **municipios aledaños** de **\$ 12.632**, con variaciones cercanas del **6 %** en los dos casos.

# Aglomeración Pereira

Precios y áreas de las ofertas en venta 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio (millones)	Área promedio
Pereira (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	53 %	4	\$ 2,63	67
	 Casas	44 %	4	\$ 2,38	153
Dosquebradas	 Apartamentos	49 %	4	\$ 2,95	68
	 Casas	49 %	3	\$ 1,97	122
Santa Rosa de Cabal	 Apartamentos	47 %	3	\$ 2,14	68
	 Casas	51 %	3	\$ 1,66	144

En la Aglomeración-Pereira la participación de **apartamentos** en **venta** es de **53 %** en el **núcleo**, seguido de **casas** (**44 %**) y **apartaestudios** (**4 %**).

Las viviendas usadas en **Pereira** de estrato **4** tienen un precio de **venta** promedio de **\$ 2,63** millones por m<sup>2</sup> y áreas de **67 m<sup>2</sup>**. En este mismo estrato las **casas** tienen precios de **\$ 2,38** por m<sup>2</sup> y áreas de **153 m<sup>2</sup>** en promedio.

De los **municipios aledaños**, por ejemplo, las ofertas de vivienda en **Dosquebradas** en **apartamentos** estrato **4** tienen un precio promedio de **\$ 2,95** millones y **68 m<sup>2</sup>** de área, las ofertas en **casas** predominan las de estrato **3** con precios de **\$ 1,97** millones y **122 m<sup>2</sup>** de área promedio .

Precios y áreas de las ofertas en arriendo 2021-1

Ciudad núcleo / Municipios aledaños	Tipo	Part. del tipo de inmueble	Estrato predominante ofertas	\$ m <sup>2</sup> promedio	Área promedio
Pereira (Ciudad Núcleo)	 Apartamentos	63 %	4	\$ 12.895	66
	 Casas	21 %	4	\$ 11.148	121
Dosquebradas	 Apartamentos	68 %	4	\$ 15.146	66
	 Casas	23 %	3	\$ 10.358	74
Santa Rosa de Cabal	 Apartamentos	63 %	3	\$ 10.247	68
	 Casas	27 %	3	\$ 7.517	146

En **arriendo**, la participación de las ofertas de **apartamentos** es de **63 %** en el **núcleo** y **67 %** en los **municipios aledaños**.

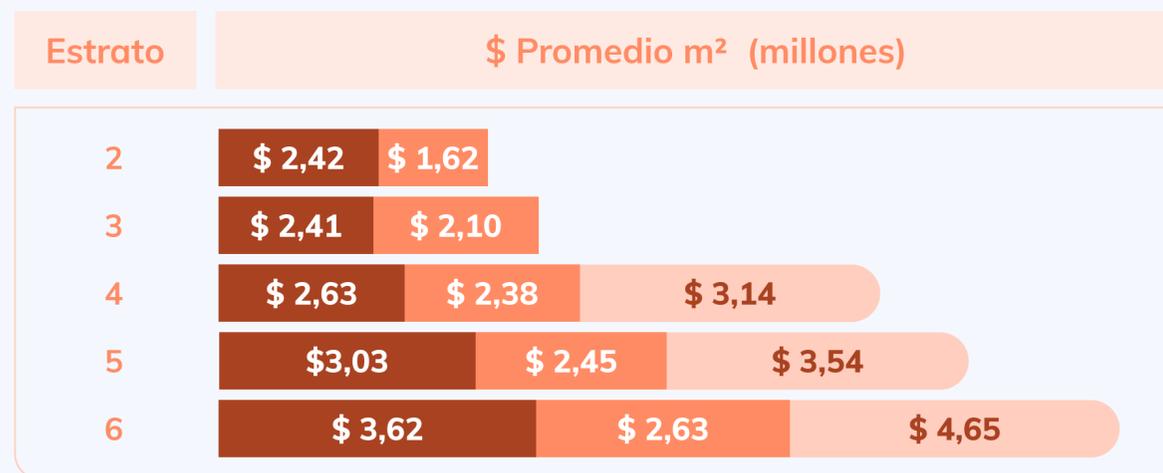
Los precios de **arriendo** en inmuebles estrato **4** en la **ciudad núcleo** se aproximan a los **\$ 12.985** en **apartamentos** con áreas promedio de **66 m<sup>2</sup>**, en **casas** el precio promedio es de **\$ 11.148** por m<sup>2</sup> y **121 m<sup>2</sup>** de área promedio.

Por ejemplo, en **Dosquebradas** se encuentran ofertas en **arriendo** para **apartamentos** en inmuebles de estrato **4** de **\$ 15.146** por m<sup>2</sup> en promedio y de **66 m<sup>2</sup>**, y en **casas** predominan las de estratos **3** con precios promedio de **\$ 10.358** por m<sup>2</sup> y de **74 m<sup>2</sup>**.

# Aglomeración Pereira

## Precios de venta 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Pereira



● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

## Precios de arriendo 2021-1 por estrato

Ciudad Núcleo: Pereira



● Apartamentos ● Casas ● Apartaestudios

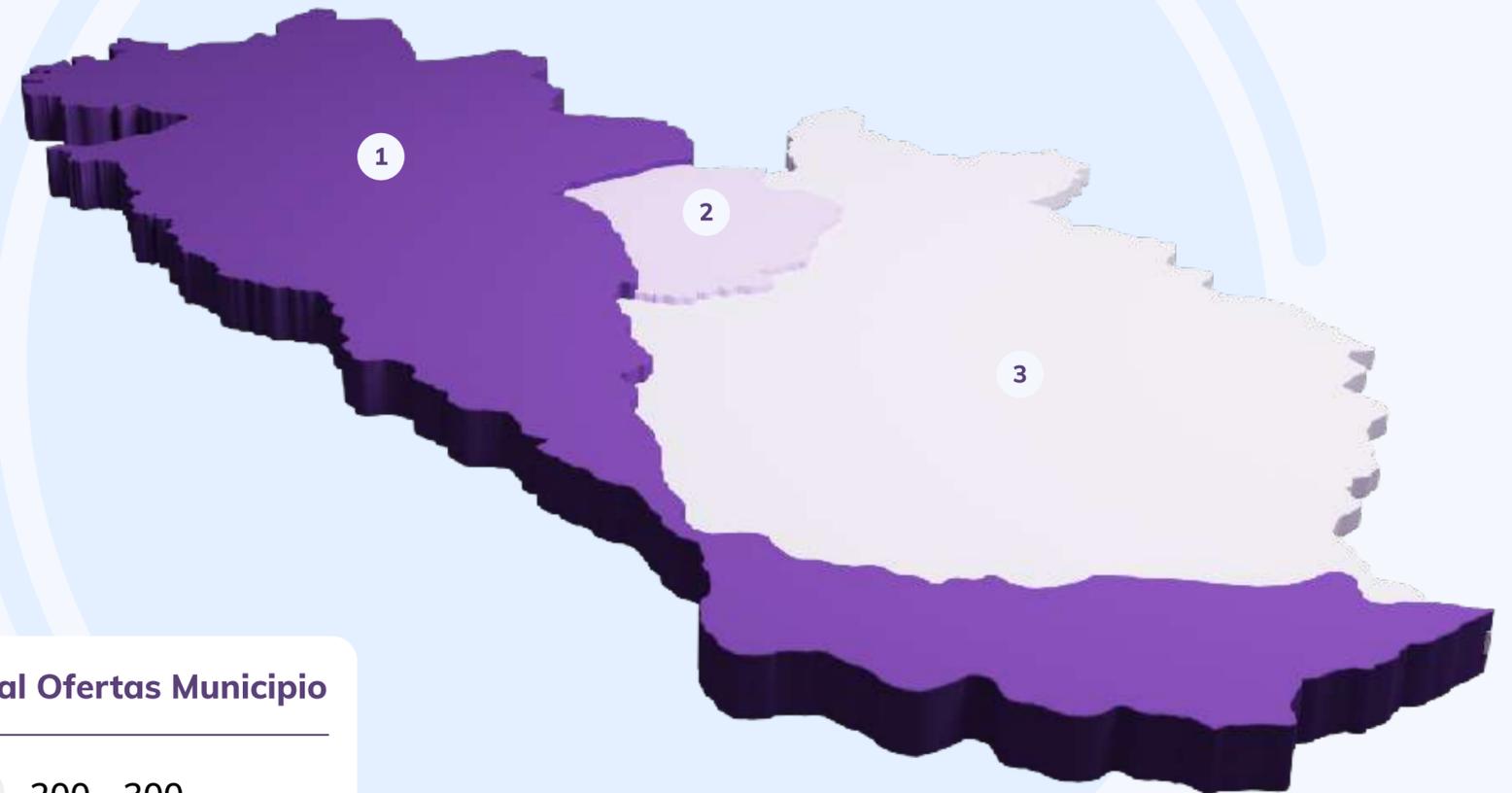
Los precios de inmuebles en **venta** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 2,42** y **\$ 3,62** millones por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 1,62** y **\$ 2,63** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 3,41** y **\$ 4,65** millones por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

Los precios de inmuebles en **arriendo** en la **ciudad núcleo** en **2021-1** oscilaron entre los **\$ 8.588** y **\$ 20.420** por m<sup>2</sup> en **apartamentos**, entre **\$ 8.467** y **\$ 15.565** millones por m<sup>2</sup> en **casas**, y entre **\$ 17.594** y **\$ 28.270** por m<sup>2</sup> en **apartaestudios**.

# Precios de venta en 2021-1

para apartamentos (60 a 80 m<sup>2</sup>) y casas (60 a 130 m<sup>2</sup>)

m <sup>2</sup> (millones de pesos)		Apto	Casa			
6	4	2	0	2	4	6
1	Pereira	\$ 3,09	\$ 2,46			
2	Dosquebradas	\$ 2,87	\$ 2,14			
3	Santa Rosa de Cabal	\$ 2,07	\$ 1,9			



### Total Ofertas Municipio

- 200 - 300
- 301 - 2.000
- 2.001 - 6.000

# Conclusiones oferta



En el periodo analizado, **2019-1 a 2021-1**, se registraron dos cambios marcados en el volumen de ofertas de las **7** aglomeraciones: por una parte, una caída generalizada en el primer semestre de **2020**, como efecto de las primeras medidas de confinamiento adoptadas por el gobierno ante la crisis sanitaria. Por otra, un incremento en la oferta del primer semestre de **2021**, que obedeció principalmente al crecimiento en la ofertas de **apartamentos**, de los estratos **4 y 5** y principalmente en las aglomeraciones de mayor tamaño: **Bogotá y Medellín**.



Mientras el efecto de la pandemia fue inmediato en la cantidad ofertada (en **2020-1**), en los precios se observó en **2020-2** cuando se registró una desaceleración en los precios de **venta** y leves variaciones negativas en los precios de **arriendo** de **casas** y **apartaestudios**. Posteriormente, en **2021-1**, los datos mostraron una reactivación de los precios tanto en **venta** como en **arriendo**.



En Colombia tenemos aglomeraciones urbanas muy diferentes, el estudio identificó características de cada una en términos de la composición, escala y comportamiento de la **oferta de vivienda**, encontrando las siguientes tendencias:

- La oferta se concentra más en **apartamentos** que en **casas** y, en la mayoría de las aglomeraciones, las ofertas en **venta** superan las ofertas en **arriendo**.
- El tamaño del mercado residencial de cada una de las **aglomeraciones** responde al tamaño poblacional.
- El efecto de la pandemia se mostró diferente a las **aglomeraciones** de mayor tamaño.
- En cada **aglomeración**, los precios de las **ciudades núcleo** son más altos que en los **municipios aledaños**.

# Metodología

A partir de las aglomeraciones urbanas definidas por el sistema de ciudades del DNP (Misión Sistema de Ciudades 2014), fueron seleccionadas las siete de mayor tamaño poblacional. Aunque la Aglomeración Pereira ocupa el octavo lugar, fue escogida, en reemplazo de la Aglomeración Cúcuta, por ser una aglomeración donde la UAECD actualmente es Operador Catastral.

Las siete aglomeraciones concentran 84 municipios, sin embargo se incluyeron los 42 municipios que cumplan con dos criterios: contar con un mínimo de 300 ofertas anuales de venta o arriendo y que ese total de ofertas representen al menos 1 % del total de viviendas del municipio (datos de vivienda obtenidos del Censo Dane 2018, VIHOPE V3), para garantizar una dinámica inmobiliaria relevante.

Los indicadores de precios de venta o arriendo sólo tuvieron en cuenta aquellas ofertas con información completa en precio y área. Se excluyeron ofertas con precios por metro cuadrado atípicos que estuvieran por encima del 95 % o por debajo del 5 % de grupos comparables en términos de estrato, municipio y tipo de inmueble.

En la cartografía se incluyeron precios de apartamentos de venta y arriendo para algunas áreas específicas, seleccionadas como alternativa al estrato, toda vez que este último difiere de un municipio a otro.

Las variaciones en precios indican tendencias y aproximaciones al comportamiento del indicador pero no se pueden asumir como valorizaciones de los inmuebles, teniendo en cuenta que no es del alcance de este estudio incorporar metodologías para controlar los inmuebles utilizados en cada semestre para el cálculo.



# Metodología

El estudio se realizó con base en la información **Fincaraíz**, a partir de la cual se conformó una base compuesta por datos de más de **626 millones** de búsquedas de inmuebles para analizar el comportamiento de la demanda y por más de **1,35 millones** de anuncios de

inmuebles para el seguimiento de la **oferta**, para el periodo comprendido entre enero de **2019** y junio de **2021**, en los **42 municipios** de las **aglomeraciones** seleccionadas y que se listan a continuación:

Nombre de la Aglomeración en el estudio	Nombre de la Aglomeración en el estudio		Nombre de la Aglomeración en el estudio	Nombre de la Aglomeración en el estudio	
A-Bogotá	Bogotá D.C.	Mosquera	A-Medellín	Medellín	La Estrella
	Cajicá	Soacha		Bello	Sabaneta
	Chía	Sopó		Caldas	Guarne*
	Cota	Tocancipá		Copacabana	La Ceja*
	Facatativá	Zipaquirá		Envigado	Rionegro*
	Funza	Girardot*		Itagüí	
	Madrid	Ricaurte*			
	La Calera				
A-Cali			A-Barranquilla	Cali	
				Jamundí	
				Yumbo	
A-Pereira			A-Bucaramanga	Palmira*	Cartagena
				Barranquilla	Turbaco
				Puerto Colombia	Pereira
				Soledad	Dosquebradas
			Santa Rosa de Cabal		
			Bucaramanga		
			Floridablanca		
			Girón		
			Piedecuesta		

\*En las aglomeraciones Bogotá, Medellín y Cali, fueron incluidos algunos municipios uninodales o de otras aglomeraciones, que no necesariamente son aledaños a la ciudad núcleo pero cuentan con un volumen de transacciones de oferta relevantes o que son de interés para **Fincaraíz** o la **UAECD**.

# Créditos

**Martín Monzón**  
Gerente General **Fincaraíz**

**Mauricio Cortés**  
CMO - Chief Marketing Officer

**Daniela León**  
Líder de Contenido Digital

**Cristian Mora**  
Periodista de Datos

**Carolina Leguizamón**  
**Juan Speck**  
**Andrés Muñoz**  
Business Intelligence Department

**David Rodríguez**  
**Julián Escobar**  
Diseño

**Henry Rodríguez Sosa**  
Director **UAECD**

**Diego Carrero Barón**  
Jefe Observatorio Técnico Catastral

**Paula Andrea Mahecha**  
Profesional Especializado  
Observatorio Técnico Catastral

**Marcela Guataquira**  
Asesora de Comunicaciones  
UAECD

Cartografía:  
**Aureliano Amaya Donoso**  
Profesional Especializado  
Observatorio Técnico Catastral

**Mauricio Osorio**  
Fotografía

**Fincaraiz**  
Lo mejor de buscar es encontrar



OBSERVATORIO TÉCNICO  
CATASTRAL



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**UAECD**  
Catastro Bogotá

